



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공기업정책학 석사학위 논문

주택신용보증 보증사고발생률
결정요인에 관한 연구

- 전세자금대출보증과 비전세자금대출보증의
차이를 중심으로 -

2014년 8월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
박 광 길

주택신용보증 보증사고발생률
결정요인에 관한 연구

- 전세자금대출보증과 비전세자금대출보증의
차이를 중심으로 -

지도교수 박 상 인
이 논문을 공기업정책학 석사학위 논문으로 제출함

2014년 4월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
박 광 길

박광길의 석사학위 논문을 인준함

2014년 6월

위 원 장
부 위 원 장
위 원

이 석 원
정 광 호
박 상 인



국 문 초 록

한국에는 ‘전세’라는 독특한 주거형태가 있다. 전세는 주택임대차 계약에 의해 임차인이 임대인에게 전세보증금을 제공하고 일정기간동안 주택을 사용하는 주거형태이다. 전세는 최근에도 주요한 주거형태로 월세가 있는 전세까지 포함하면 그 점유비가 40%를 상회한다.

최근 몇 년간 부동산 매매경기가 침체되어 매매수요가 감소하고, 낮은 이자율로 전세보증금에 대한 기대수익률이 떨어지는 등 복합적 요인이 작용하여 전세보증금이 급격히 치솟고 있다. 이에 따라 전세보증금과 관련한 대출도 큰 규모로 증가하였으나 이에 대한 연구실적은 찾아보기 힘들다.

정부는 여러 가지 정책이나 제도를 통하여 주택담보대출을 관리하여 왔다. 전세자금대출의 규모가 급증하고 있는 현 상황에서는 주택담보대출과 마찬가지로 전세자금대출 규모도 이에 대한 특성을 파악하여 시스템적으로 관리할 시기가 되었다.

본 연구는 이러한 필요성의 일환으로 전세자금대출보증과 전세자금 이외의 구입, 건축, 개량 등 비전세자금대출보증의 사고발생률 결정요인을 비교분석하여 그 특성을 밝힘을 목적으로 수행하였다.

연구를 위하여 가설을 설정하고 연구목적과 부합하는 변수를 선정 후 데이터를 수집하여 회귀분석을 실시하였다.

분석 결과 비전세자금보증의 사고발생률이 전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 자산가격 변동의 영향을 많이 받는다는 가설은 채택되었으나 전세자금보증의 사고발생률이 비전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 소득변동의 영향을 많이 받는다는 가설은 기각되었다.

그러나 전세자금보증 사고발생률의 회귀분석 결과만 놓고 본다면 소득 변동의 영향이 유의하게 큰 것으로 나타났으며 비전세자금보증 회귀분석 결과만 놓고 본다면 자산가격 변동의 영향이 큰 것으로 나타났다.

연구 결과에 따라 대출 리스크관리시 자금의 용도별로 경기요인을 구분하여 반영하는 것이 바람직하며 주택담보대출은 자산가격 변동의 영향을 최소화하기 위하여 실거주주택 우대정책을 강화하고 전세자금대출의 경우 소득변동에 민감한 저소득계층에 소득요인을 보전해주는 정책을 시행함이 바람직하다는 시사점을 도출할 수 있었다.

.....

**주요어 : 전세, 전세자금대출, 주택담보대출, 사고발생률, 연체율,
주거형태**

학 번 : 2013-22641

목 차

| | |
|-------------------------------|----|
| 제 1 장 서론 | 1 |
| 제 1 절 연구의 목적 | 1 |
| 제 2 절 연구의 대상과 범위 | 3 |
| 1. 연구의 대상 | 3 |
| 2. 연구의 범위 | 4 |
| 제 2 장 이론적 배경과 선행연구 검토 | 6 |
| 제 1 절 이론적 배경 | 6 |
| 1. 전세제도 | 6 |
| 2. 주택자금대출 | 9 |
| 3. 기타 | 13 |
| 제 2 절 선행연구 검토 | 16 |
| 1. 선행연구 검토 전체 | 16 |
| 2. 주택담보대출 연체율 결정요인 선행연구 | 16 |
| 제 3 장 연구설계 및 분석방법 | 21 |
| 제 1 절 연구의 가설과 분석모형 | 21 |
| 1. 연구의 가설 | 21 |
| 2. 연구의 분석모형 | 25 |
| 제 2 절 변수의 선정 및 측정 | 27 |
| 1. 종속변수 | 27 |
| 2. 독립변수 | 29 |
| 3. 통제변수 | 30 |
| 4. 기타 | 30 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 제 3 절 독립변수의 시차 | 32 |
| 제 4 장 분석결과 | 34 |
| 제 1 절 전세자금보증의 사고발생률 결정요인 분석 | 34 |
| 1. 상관관계 분석 | 34 |
| 2. 회귀분석 | 35 |
| 제 2 절 비전세자금보증의 사고발생률 결정요인 분석 | 38 |
| 1. 상관관계 분석 | 38 |
| 2. 회귀분석 | 39 |
| 제 3 절 가설의 검증 | 42 |
| 1. OLS 더미분석 | 42 |
| 2. GLS 더미분석 | 44 |
| 제 5 장 결론 및 시사점 | 47 |
| 1. 연구 요약 | 47 |
| 2. 시사점 및 연구의 한계 | 48 |
| <참고문헌> | 52 |
| <별표> | 54 |

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 목적

한국주택금융공사(이하 공사)는 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제발전에 이바지함을 목적으로 2004년 3월에 출범한 공기업이다.

공사는 그 설립목적을 달성하기 위하여 장기고정금리 대출인 보금자리론공급, MBS·MBB 등의 주택저당 유동화증권 발행, 주택금융신용보증(이하 주택보증), 주택담보노후연금보증(주택연금) 등의 업무를 수행하고 있다. 그 중 주택보증은 국민의 주거안정을 목적으로 하는 제도로 신청인이 전세자금대출 및 담보대출 등을 원활히 받을 수 있도록 대출은행에 신용보증서를 발급하는 업무이다.

만일 차주가 은행에 전세자금대출 또는 구입자금대출 등을 연체할 경우 은행은 주택금융신용보증서의 약관에 의거하여 공사에 사고통지를 하고 공사는 일정기간 경과 후 은행에 보증채무를 이행한다.

주택보증의 재원은 금융기관 및 정부의 출연으로 이루어지는 주택금융신용보증기금이다. 공사는 기금의 안정성 및 지속성을 확보하기 위해 신용평가 모델을 꾸준히 정비하는 사전적인 관리는 물론 사고금액에 대한 충당금을 적립하거나 신용, 시장, 유동성리스크량을 정기적으로 측정하는 등의 사후적 관리노력을 기울이고 있다. 이는 개인의 신용도를 중심으로 평가하거나 변동사항을 관찰하여 측정하는 방식으로 차주 신용도와 관련한 미시적 변수는 충실히 반영하고 있으나 이외 경기변동과 관련한 거시적 변수를 직접 반영하지는 않는다.

우리나라는 전세제도라는 고유의 독특하면서도 비중이 큰 주거형태를 가지고 있다. 전세형식의 주거형태는 약 40%수준이며 주택소유자에게 보이지 않는 자금용의 역할을 하는 등 매매시장과도 밀접한 관련을 가지고 있다. 허석균(2010)은 ‘우리나라의 주택담보대출비중은 상대적으로 비중이 낮으나 숨은 주택담보대출의 한 형태로 임대보증금을 파악한다면 그렇지 않을 것’이라고 하였다.¹⁾

또한 근래에는 낮은 이자율로 인한 전세보증금 기대수익률 저하와 월세시장으로의 전환, 그리고 높은 주택가격으로 인한 매매수요로의 전환감소 등이 원인이 되어 전세값이 급등하였으며 이에 따라 전체 주택자금대출 중에 전세자금대출이 차지하는 비중이 급속도로 증가하고 있다

그럼에도 불구하고 비교적 활발한 주택담보대출 연체와 관련한 거시적 결정요인의 기존 연구와는 달리 전세자금대출의 연체 및 특성과 관련한 연구는 그 사례를 찾기 어려울 정도로 매우 빈약하다.

상대적으로 소홀하였던 전세자금대출을 연구의 대상으로 포함하여 분석하고 이에 따른 시사점을 도출하는 것이 본 연구와 기존 연구와의 차별성이라 할 수 있다.

본 연구는 주택보증을 전세자금보증과 비전세자금보증으로 구분 후 사고발생률 결정요인의 차이를 분석하여 자금용도에 따른 합리적인 기금 관리방안 수립에 도움을 주고 더 나아가서 전세대출금과 주택담보대출금 정책에 대한 시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다.

1) 허석균(2010), 금융안정성 측면에서 바라본 주택담보대출, 한국경제포럼 제3집 제3호

제 2 절 연구의 대상과 범위

1. 연구의 대상

주택신용보증의 종류는 크게 수요자금융인 개인보증과 공급(생산)자금융인 사업자보증으로 구분된다. 개인보증은 큰 폭의 증가세를 보이고 있으나 사업자보증은 건설업체들의 파이낸싱 기법이 다양화함에 따라 점차 그 비중이 줄어들고 있다. 본 연구에서는 수요자금융인 개인보증의 사고 발생률과 관련된 결정요인을 연구대상으로 한다.

구체적으로 크게 수요가 늘고 있는 수요자금융인 전세자금보증의 사고 발생률을 비전세보증의 사고발생률과 구분하여 분석을 실시한다. 이러한 구분의 기준은 주택보증의 대상인 대출금이 임대차계약에 따른 대출(전세대출)인가 아니면 주택의 소유권을 취득, 또는 유지하기 위한 대출(주택담보대출)인가이다.

전세자금보증에는 대출의 재원에 따라 크게 국민주택기금재원 대출과 은행재원대출이 있으며 국민주택기금재원 대출은 서민전세와 근로자전세로 구분된다. 전세자금대출은 저소득·서민 계층을 위한 각종 우대상품이 있으며 이들에게는 보증한도 및 보증료 우대 등을 제공한다.

비전세보증에는 구입, 중도금, 개량, 건축자금 보증 등이 있으며 이는 대출과정에서 채권자인 은행이 주택에 대해 근저당권 등의 물적 담보권을 취득하거나 취득을 전제로 취급함에 따른 보증으로 주택담보대출에 수반하는 보증이다.

전세보증과 비전세보증의 추이를 살펴보면 <표 1>과 같다. '99년 말에는 비전세보증의 비중이 높았으나 이후 전세자금보증 비중과 비전세자금보증의 비중이 혼조를 보이다가 근래에는 비슷한 수준을 보이고 있다. 이는 주택매매경기 및 전세가격상승 등 주택시장의 전반적인 시대적

상황이 반영됨에 기인함으로 판단된다.

구체적인 증가 추이를 살펴보면 '99년도와 비교시 '13년도 3분기말에는 총보증잔액이 약 4.9배 증가하였으나 전세자금보증 잔액은 약 9.5배 증가하여 비전세자금보증 잔액 증가(3.2배)에 비해 상대적으로 큰 증가율을 보이고 있으며 '08년 말부터 큰 폭으로 규모가 증가하고 있는바, 이는 근래 급등하고 있는 전세값의 영향이 반영된 것으로 보인다.

<표 1> 전세·비전세 보증 추이

단위 : 억원

| | '99년말 | '02년말 | '05년말 | '08년말 | '11년말 | '13년 3Q말 |
|------------|--------|--------|--------|--------|---------|-------------|
| 전 세 | 21,243 | 50,559 | 31,400 | 56,108 | 138,506 | 202,184 |
| 점유율 (%) | 26.8% | 68.3% | 34.3% | 56.8% | 50.9% | 51.8% |
| 비전세 | 58,152 | 23,447 | 60,237 | 42,739 | 133,802 | 188,448 |
| 점유율 (%) | 73.2% | 31.7% | 65.7% | 43.2% | 49.1% | 48.2% |
| 계 | 79,395 | 74,006 | 91,636 | 98,847 | 272,308 | 390,632 |

※ 자료출처 : 한국주택금융공사

2. 연구의 범위

주택신용보증기금은 근로자의 주거안정과 목돈마련 지원에 관한 법률에 근거하여 '88년 1월에 근거하여 조성(관리기관 : 구 주택은행) 후 '98년 5월 동 법률의 개정으로 관리기관이 신용보증기금으로 변경되었고 이후 한국주택금융공사법의 제정과 함께 '04년 3월부터 한국주택금융

공사가 관리하고 있다.

기금이 한국주택금융공사로 이관된 이후부터는 전산 실무상 신뢰성이 있는 주택보증 사고발생률의 데이터를 확보할 수 있다. 그러나 이관 당시 IMF 및 카드대란 등으로 기금에 대규모의 누적손실이 존재하여 상당기간 보증공급이 원활하지 못하였고 '07년 5월 '한국주택금융공사법 시행규칙'의 개정을 통한 금융기관 출연료를 인상('07년 7월 1일부터 적용) 개선이후에야 후속조치를 통해 지속적으로 보증대상과 규모를 확대했던 점과 '08년 하반기부터 활성화되기 시작한 전세자금보증이 본격적인 궤도에 올랐던 시점 등을 고려하여 '09년 1월부터 데이터 확보가 가능한 '13년 9월까지 57개월의 기간을 분석기간으로 한다.

기존 주택담보대출 연체율 연구에 있어서 주요한 연체율 결정요인으로 밝혀지고 본 연구의 연구목적에 부합하여 선정된 각종 독립변수 및 통제 변수도 동일한 기간의 데이터를 확보하여 분석하도록 한다.

제 2 장 이론적 배경과 선행연구 검토

제 1 절 이론적 배경

1. 전세제도

가) 개요

주택전세란 주택임대차계약에 의한 주거형태로서 임차인은 임대인에게 일정금의 보증금을 제공하고 부동산을 사용·수익하였다가 임대차계약 종료시점에 부동산의 반환과 동시에 전세보증금청구권이 발생하는 쌍무계약(雙務契約)이다.

전세제도는 조선시대에서 그 기원을 찾을 수 있는 전당제도에서 발전한 것으로 일제강점기 개항 이후 급증한 농촌의 인구이동은 서울의 주택수요를 증가시켜 주택전세를 확대하였고 근래에는 점차 월세시장으로 재개편이 이루어지고 있다²⁾

주택전세제도는 '60년대 이후 급격한 산업화시대에 도시로 밀려드는 인구의 주거문제를 해결하는데 효율적인 역할을 하였고 한편으로는 금융시장이 발달하지 못하고 주택건설에 필요한 자본축적도 미약했던 시절에 이면적인 사금융의 역할을 하여 주택건설에도 일조하였다고 할 수 있다.

<표2> '점유형태별 가구 수 및 비중'을 보면 우리나라의 전세제도는 최근에도 주요한 주거형태의 한 몫을 유지하고 있음을 알 수 있으며 '12년말 현재 반전세(보증금 있는 월세)까지 포함한 점유비가 40%를 상회한다.

2) 봉인식 외 2 (2013), 존폐기로의 전세제도, 경기개발연구원 이슈&진단 No 112

<표 2> 점유형태별 가구 수 및 비중

(단위 : 천가구, %)

| 연 도 | 2006 | | 2008 | | 2010 | | 2012 | |
|-----------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | 가구수 | 점유비 | 가구수 | 점유비 | 가구수 | 점유비 | 가구수 | 점유비 |
| 자 가 | 8,828 | 55.6 | 9,270 | 56.4 | 9,407 | 54.3 | 9,532 | 53.8 |
| 전 세 | 3,557 | 22.4 | 3,672 | 22.3 | 3,756 | 21.7 | 3,865 | 21.8 |
| 보증금 있는 월세 | 2,395 | 15.1 | 2,434 | 14.8 | 3,148 | 18.2 | 3,299 | 18.6 |
| 보증금 없는 월세 | 333 | 2.1 | 317 | 1.9 | 342 | 2.0 | 481 | 2.7 |
| 사 글 세 | 284 | 1.8 | 252 | 1.5 | 226 | 1.3 | 55 | 0.3 |
| 무 상 | 490 | 3.1 | 496 | 3.0 | 461 | 2.7 | 502 | 2.8 |
| 계 | 15,887 | 100.0 | 16,440 | 100.0 | 17,340 | 100.0 | 17,734 | 100.0 |

※ 출처 : 통계청 국가통계포털

역사적으로 국내에서 고유하게 발달한 전세제도 자체가 국민주거에 미치는 영향이 상당하여 정부는 관습법상의 전세제도를 보호하고 서민들의 주거권을 보장하기 위해 1981년 특별법인 주택임대차보호법을 제정하였다. 이 법의 제정으로 채권적 전세에 대한 주택임차권자의 주거권 및 임차보증금반환채권에 대한 보장권을 마련³⁾하는 등 국내에서 전세제도는 법적으로도 확고한 위치를 차지하고 있다.

3) 오시영 (2009), 전세목적물의 양도와 전세금반환채무의 관계에 관한 연구, 한국토지법학회 토지법학 제25-1호

나) 주택매매 시장과의 관계

황두현(2002)는 월세 형태만의 임대시장이 존재하는 다른 나라의 주택 시장과는 달리 주택매매가격의 50% 정도에 다다른 보증금을 주거서비스 제공대가로 일시에 받을 수 있는 전세시장이 한국에 존재하며 이는 주택 구입자금의 일부를 조달하는 수단으로 매매시장에서의 주택수요에 영향을 미친다고 하였다.

그러므로 전세제도는 우리나라의 독특한 주거형태로서의 역할도 중요하나 매매시장을 아우르는 주택시장 전반에서의 주거서비스 공급 역할과 매매시장과의 상호작용 역할도 매우 의미가 있다고 할 수 있다.

김대원·조주현(2012)은 서울시 아파트 전세가격 및 전세금비율 변동의 결정요인을 실증 연구하여 전세/매매가 비율은 매매가격의 변동 여부에 따라 변화할 수 있는데, 매매가격이 안정되거나 하락하는 경우 전세/매매가 비율은 상승하게 되고 기존 주택의 전세가격 상승이라는 현상으로 이어진다고 분석하였다.

임상수(2011)는 글로벌 경기침체 이후 서울지역 아파트 매매가격과 전세가격에 구조적 변화가 있었는데 과거에는 전세가격과 매매가격이 동조성을 보인 것과 달리 매매가격이 정체를 보이는 시기에도 불구하고 전세가격은 급등하였으며 특히 전세가격이 상승할 때 매매가격 상승폭보다 전세가격이 하락할 때 매매가격의 하락폭이 더 크게 변하였다고 분석하였다.

김윤영(2012)은 전세가 주택구입에 레버리지로 이용되는 기능을 감안하여 이자율과 물가 등 거시변수들이 주택가격과 전세가격 변동에 미치는 영향을 글로벌 금융위기 및 외환위기 이전, 이후로 구분하여 분석한 결과 주택투자수익률 결정모형에서 이자율은 외환위기 전과 후 음의

계수를 보였으며 전세 레버리지를 통한 비용 절감변수의 경우 양의 계수 값을 보였으나 글로벌 금융위기 이후 두 변수 모두 통계적 유의성이 없는 것으로 밝혀졌는데 이는 저금리 기조의 영향으로 보인다고 분석하였다.

살펴본 바와 같이 전세제도는 우리나라의 독특한 주거형태로서 그 비중이 있어서 주택매매시장과 주거서비스 시장을 양분한다고 볼 수 있다. 또한 주택매매가격에 상당액에 달하는 전세보증금은 실질적으로 주택소유주의 사금융 역할을 하는 등 주택매매시장과 긴밀한 상호 영향을 주고 받는다. 이러한 전세자금의 특징과 전세값의 급등이 사회적 이슈가 되고 있는 현 시점을 고려하면 전세자금과 관련한 금융의 연구도 활발히 이루어질 가치가 있다고 할 수 있다.

2. 주택자금대출

가) 주택담보대출

주택자금대출은 주택과 관련한 대출을 총칭하는 용어⁴⁾로 볼 수 있다. 이러한 관점에서 바라본다면 주택자금대출은 수요자금용인 주택담보대출과 전세자금대출 뿐 아니라 공급자금용인 주택사업자금대출까지도 아우르는 가장 포괄적인 용어라 할 수 있다.

주택자금대출 중 ‘주택담보대출’은 금융감독원의 ‘은행업감독규정’ 별표 <6>에 다음과 같이 정의되어 있다.

「‘주택담보대출’이라 함은 은행이 주택을 담보로 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말하는 것으로 분양주택에 대한 중도

4) 한국주택금융공사법 시행규칙 제3조 제3항은 주택금융신용보증기금 출연 기준대출금의 출연범위의 대출금을 다른 자금의 대출과 구분될 수 있도록 주택자금대출로 분류하도록 정하고 있으며 이는 건축,구입,임차,개량,중도금 뿐 아니라 주택사업자의 건설자금대출 등도 포함한다.

금 및 잔금대출 등을 포함한다.」

이에 의하면 주택담보대출은 주택의 구입, 유지 등과 관련한 대출 뿐 아니라 그 용도를 불문하고 주택을 담보로 취급하는 가계대출이 모두 포함된다. 또한 동 규정에는 주택가격의 안정과 무분별한 대출로 인한 폐해를 방지하려는 정책 목적달성을 위해 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI), 만기관리, 미성년자 주택담보대출 금지 등 각종 규제 사항도 상세히 규정되어 있다.

주택담보대출의 담보권은 통상적으로 물권의 한 종류인 ‘저당권’을 기본으로 한다. 민법 제356조에서 ‘저당권자는 채무자 또는 제삼자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.’라고 저당권자의 우선변제권을, 동법 제363조 제1항에서 ‘저당권자는 그 채권의 변제를 받기 위하여 저당물의 경매를 청구할 수 있다’, 라고 경매 청구권을 보장하고 있다.

즉 주택담보대출을 취급할 때 금융기관이 취득하는 저당권은 법률상 등기 순위에 의한 우선변제권과 담보권실행에 의한 처분권이 보장되어 채권자 입장에서는 연체시 비교적 용의하게 환가 및 회수가 가능한 특징이 있다.⁵⁾

이러한 특징 때문에 금융당국의 자산건전성 분류에 있어서도 주거용 주택담보대출은 무담보 대출에 비해 가치등락 폭이 작고 담보물 처분을 통한 채권의 회수가 용이하여 여타 가계여신에 비해 리스크가 크지 않아 은행의 자산건전성 분류시 주거용 주택담보대출에 대하여 동일 차주에 대한 여타 가계여신과는 별도로 분리하여 건전성을 분류할 수 있도록

5) 황동룡 (2007), 채권관리실무 p354, (한국경영법무연구소)

하였다.⁶⁾

나) 전세자금대출

전세자금대출은 법규적 정의가 명확하지 않다. 하지만 일반적인 의미는 세입자와 주택소유주가 주택임대차계약을 체결하고 부족한 임대차보증금을 마련하기 위하여 세입자가 이용하는 금융상품이라고 말할 수 있다.

앞서 본 듯이 전세제도는 우리나라 국민들의 주거형태에 상당부분을 차지한다. 그러나 이러한 중요성에도 불구하고 전세와 관련한 대출금의 정확한 규모를 집계하는 데이터는 확보하기가 어렵다.⁷⁾

다만 한국주택금융공사법과 그 시행규칙에 따라 출연대상 금융기관은 주택신용보증기금에 일정한 룰에 따라 주택자금대출 일부를 출연하도록 되어 있고 출연대상 주택자금대출의 용도에 전세자금대출이 포함되어 있어서 간접적인 통계의 산출이 가능하다.

한국주택금융공사의 통계에 따라 주택신용보증기금 출연대상 자금용도의 분류가 “전세”인 대출금의 규모를 보면 '08년 말에는 10조 9백억원 (점유비 7.5%)이었으나 그 이후 급격한 증가세를 보여 '13년 9월 말에는 27조 6천5백억원 (점유비 13.3%)으로 비교적 짧은 기간 내에 300%가까이 급증한 것으로 나타났다. 이는 근래에 이루어지고 있는 전세값의 급등이라는 시장상황의 영향이 큰 것으로 보인다.

6) 자산건전성 분류업무 해설 (2002, 금융감독원, p42)

7) 경향신문 2013년 7월 18일자 기사 (전세 대출 폭발적 증가에도 당국은 통계조차 없어)참조

< 표 3 > 주택신용보증기금 출연대상 대출금 추이

(단위 : 억원, %)

| 연도 | 2008년 말 | | 2010년 말 | | 2012년 말 | | 2013. 9말 | |
|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 |
| 전세자금 | 100,867 | 7.5 | 148,511 | 8.7 | 252,188 | 12.4 | 276,531 | 13.3 |
| 비전세자금 | 1,240,987 | 92.5 | 1,556,350 | 91.3 | 1,779,410 | 87.6 | 1,806,268 | 86.8 |
| 계 | 1,341,854 | 100.0 | 1,704,861 | 100.0 | 2,031,598 | 100.0 | 2,082,799 | 100.0 |

※ 출처 : 한국주택금융공사 주택금융월보 2013. 11월호 통계편

또한 주택신용보증기금의 출연대상 기관은 국민주택기금, 은행법상 은행 및 특수은행 등으로 서민들이 많이 이용하는 제2금융권이 포함되지 않고 일반 가계대출 중에서도 실제로는 전세보증금을 충당하기 위한 대출도 상당할 것으로 보여서 실제 전세자금용도의 대출금 규모는 이보다 클 것으로 예상된다.

금융회사가 주택담보대출을 하는 경우 통상적으로 저당권이라는 물적 담보권을 확보하는 것과 대조적으로 전세자금대출은 그 담보의 대상이 되는 임대차보증금(전세보증금)에 대하여 별도의 채권보전조치를 하지 않으며 주택신용보증서와 같은 신용보증서를 담보로 대출을 취급하는 것이 일반적이다. 다만 제2금융권이나 특정한 경우에 따라 대출 취급시 제한적으로 전세보증금에 대한 질권설정이나 채권양도 등의 조치를 취하나 이는 저당권과 달리 채권자 입장에서는 관리, 집행에 있어서 상당한 불편함이 있어 일반적이지는 않다.

이와 같이 통상 전세입자는 등기상 전세권설정 없이 임대차보호법상의

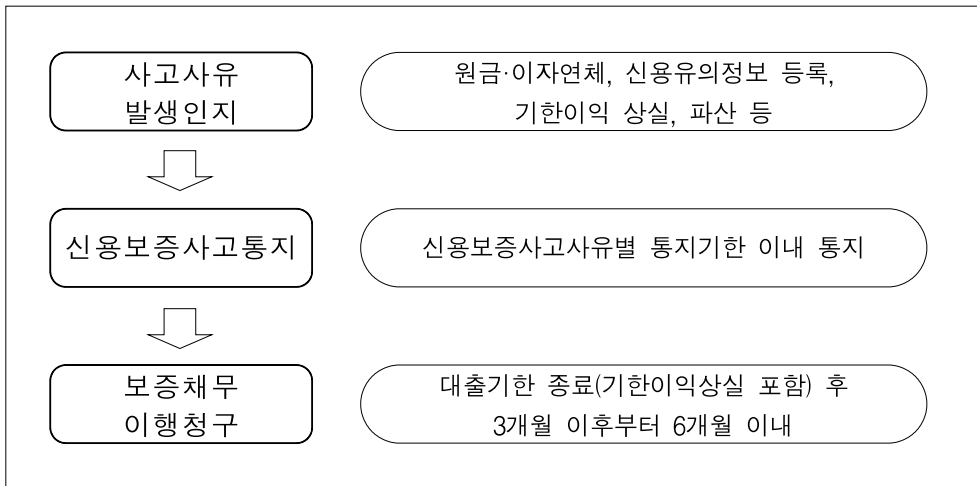
확정일자로 전세보증금에 대한 자신의 권리를 보호받으며 금융회사는 담보취득, 관리, 집행의 상대적 비효율성 등으로 인하여 차주의 신용도를 평가하여 신용대출을 하거나 신용보증서를 담보로 대출을 취급한다.

3. 기 타

가) 사고발생률 (주택보증)

주택보증은 차주가 주택담보대출 또는 전세자금대출을 원활히 받을 수 있도록 은행에 보증서를 발급하고 채무불이행이 일어날 경우 차주를 대신하여 은행에 변제(대위변제)를 한다. 보증사고사유란 채무불이행이 예상되는 일정한 징후를 표준화 한 것으로 은행은 보증사고사유 발생시 공사에 신용보증사고발생통지를 하고 일정기간 경과 후 공사에 보증채무 이행을 청구한다.

<보증사고처리 및 이행 업무흐름도>



사고사유발생시 은행은 일정한 기한 내에 공사에 신용보증사고통지를

한다. 그 통지기한은 사고사유의 중요도에 따라 짧게는 익일, 길게는 3개월 정도로 차이(별표 “보증사고사유 및 통지기한” 참조)가 있는데 이는 사고사유의 경중에 따라 구분된다. 즉 그 사유가 가벼워서 연체를 정리할 가능성이 높을 경우 채무자에게 충분한 시간을 부여하고 사유가 무거워서 정리가 가능성이 낮을 경우 즉각적으로 대응하기 위하여서이다.

사고발생률은 특정시점의 사고가 발생한 금액의 비중을 알려주는 지표로 월별 사고발생액을 전월말과 금월말 보증잔액의 평균값으로 나눈 값을 말하며 사고발생률이 높아진다는 것은 향후 은행에 보증채무를 이행함에 따른 현금소요량은 물론이고 충당금 설정액, 손실액 등이 늘어나게 된다는 것을 의미한다.

나) 연체율 (금융회사)

약정기일내에 상환되지 아니한 연체대출채권을 총대출채권으로 나눈 비율로서 기업자금대출금은 이자연체기일 14일 초과, 가계자금대출금은 이자 연체기일 1개월 초과 대출채권이 연체대출채권으로 포함되고, 약정기일 이내라도 이자가 납입되지 아니한 사유 등으로 기한의 이익을 상실한 대출채권도 연체대출채권에 포함된다⁸⁾

다) 주택보증 사고와 주택담보대출 연체와의 차이

주택보증 사고와 주택담보대출 연체는 그 개념과 원인이 비슷하나 사고 및 연체로 집계가 되는 시점이 다소 상이하다.

주택보증 사고는 <별표>의 보증사고사유 및 통지기한에서 보는 바와 같이 연체, 기한이익 상실 등의 사고사유가 발생 한 후 그 사유의

8) 금융위원회 금융용어사전

경중에 따라 별도의 사고통지기한을 두는데 이는 전술한 바와 같이 보증 신청인이 그 사이에 당해 대출을 정상화 시킬 수 있는 시간적 여유를 두기 위함이다.

금융기관의 보유자산에 대한 건전성의 분류기준인 자산건전성 분류 기준⁹⁾에 따르면 대출처의 연체기간에 따라 정상에서부터 추정손실까지 분류를 하는데 기업과 일반가계에 대한 대출금 중 연체기간이 1개월 미만인 경우는 정상, 1개월 이상 3개월 미만인 경우는 요주의, 3개월 이상이면서 회수예상가액 해당부분은 고정, 연체기간이 3개월 이상 1년 미만이면서 회수예상가액을 초과하는 부분은 회수의문, 연체기간이 1년 이상이면서 회수예상가액을 초과하는 부분은 추정손실로 분류한다.

이러한 시간적 차이를 감안시 주택보증 사고가 발생한 계좌는 은행의 자산건전성분류기준에 따르면 통상 요주의 또는 회수의문 이상의 연체 등급을 가진다고 볼 수 있을 것이다.

9) 은행업감독규정 별표 3

제 2 절 선행연구 검토

1. 선행연구 검토 전제

주택보증 사고발생이란 전술한 바와 같이 원금연체, 기한이익 상실, 이자연체의 장기화, 신청인 부도 등으로 인하여 은행이 공사에 사고발생 통지를 함에 따라 발생하고 차후 공사가 채권은행에 차주를 대신하여 채무를 이행할 개연성이 높은 경우를 말한다.

이는 금융위원회가 정하고 있는 연체의 개념과는 다소 상이하나 사고 발생 사유는 원금 및 이자연체와 기한이익 상실 등 가계용 은행여신거래 기본약관에서 정의하고 있는 대출 연체 발생의 개념과 대동소이하며 다만 은행이 공사에 사고계좌가 발생하였다고 통지를 하여야 집계가 되는 점과 사고사유에 따른 통지기한으로 말미암은 시차상의 차이가 있다.

주택보증사고발생률을 대상으로 한 연구실적은 물론이고 전세자금 대출에 대한 연구실적은 전무하다시피하다. 또한 주택담보대출이 아닌 전세자금대출의 연체에 대한 연구실적도 찾아보기 힘들다. 이러한 현실을 반영하여 본 연구주제와 직접적으로 연관되는 선행연구는 아니지만 유사한 개념의 주택담보대출 연체율에 대한 선행연구 검토로 본 연구의 선행연구 검토를 갈음하고자 한다.

2. 주택담보대출 연체율 결정요인 선행연구

가) 거시적 요인에 관한 연구

김유정의 1인(2011)은 주택가격과 주택담보대출 연체율의 시계열 자료를 토대로 동태적 분석을 시도하였다. 담보대출 금리의 변동이 연체율에 많은 영향을 미칠 것으로 예상하였으나, 예상과는 다르게 아파트

가격의 변동, 아파트 거래량, 소비자물가지수에 영향을 받는 것으로 분석되었다. 특히 주택가격과 연체율은 금리보다 상호 유의적이면서도 상대적으로 큰 영향을 받는다고 하였다.

심중원의 2인(2009)은 2005년 3월부터 49개월 동안의 시계열 자료를 이용하여 벡터 자기회귀모형을 추정하고 추정 결과에 기초하여 충격반응 분석과 분산분해분석을 수행하는 형태로 실증분석을 시행한 결과 실업률, 소비자물가지수 등 '지불능력'에 영향을 주는 변수들이 연체율을 설명하는 정도가 높았으며, 주택매매지수와 같은 '자기자본'에 영향을 주는 변수의 설명력은 상대적으로 낮았다고 말한다. 그러나 역시 주택매매가격 지수는 연체율에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

위정범의 1인(2008)은 VAR 모형을 사용하여 거시경제변수 시계열 자료의 상호분석을 밝히는 실증분석을 진행하여 연체율이 소득이나 실업률 등 여타 변수보다 금리에 가장 민감하고 직접적으로 영향을 받는 것으로 판단하였다. 또한 부동산 담보대출의 연체율이 단순 부동산가격지표인 주택매매가격 지수보다 금리정책 및 다른 거시경제변수(경기, 소득, 실업률)들과 밀접하게 연결된 것으로 나타난다고 하였다.

김중하(2011)는 주택가격 및 관련 변수들과 주택담보대출 연체율의 동태적 균형관계 및 각 변수들이 연체율에 미치는 영향을 오차수정모형을 통해 실증분석한 결과 대출금리가 1% 상승할 경우 연체율은 0.41% 상승하고, 소비자 물가상승률보다 대출규모 또는 주택가격이 1% 추가 상승할 경우 연체율은 각각 3.41%, 1.62% 감소하는 것으로 추정하여 대출금리 상승보다 주택가격 하락이 연체율 증가에 더 큰 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

홍중학(2011)은 주택담보대출과 일반 신용대출의 위험을 개별적 위험(individual risk)와 체제적 위험(systemic risk)로 구분하고 주택담보

대출은 담보가 있어 평소에는 채무불이행 가능성이 낮기 때문에 체제적 위험이 개별적 위험보다 더 크다고 하며 주택가격의 하락은 전체 담보주택 가격 하락으로 이어지기 때문에 체제적 위험과 개별적 위험이 동시에 발생한다고 하였다. 이에 반해 일반 신용대출은 체제적 위험의 상호의존성이 주택담보대출보다 상대적으로 낮다고 평가하였다.

김희철의 1인(2011)은 2007년 1월부터 2010년 9월까지의 데이터를 분석한 결과 소비자물가지수와 실업률은 정(+)¹⁾의 영향을 미치는 유의한 변인으로 나타나고 보건의료비 지출률은 음(-)²⁾의 영향을 나타내는 유의한 변인이라 하였다. 그러나 가구당월평균 가계소득액, 종합주가지수와 일반은행 가계대출 연체율은 비유의적인 변인으로 나타나 주택담보 가계대출에는 큰 영향을 주지 않는 것으로 분석하였다.

박천규의 2인(2011)은 부동산금융시장의 스트레스테스트를 실시하여 소비자금융시장은 실업률 상승 스트레스에 상대적으로 취약하며 소비자금융시장의 부도율은 다른 변수에 비해 가계의 신용과 밀접하게 연관되어있는 실업률에 상대적으로 민감하게 나타나고 있다고 하였다. 또한 주택가격의 변동은 소비자금융시장, 개발금융시장 모두에 영향을 미친다고 하였다.

나) 미시적 요인에 관한 연구

허석균(2012)은 주택담보대출의 상환조건과 만기구조가 밀접한 상관관계를 가지며 이로 인해 상환조건별로 주택담보대출의 취약 부분이 달라질 수 있음을 지적했다. 즉 일시상환의 경우 가격변동에 취약하기 때문에 금융기관의 입장에서는 LTV를 낮게 유지하고자 하는 반면, 원리금분할상환은 소득 충격에 취약하여 금융기관과 가계 모두 DTI에 관심을 갖는 모습이 보인다는 것이다. 따라서 금융감독당국은 일시상환대출의

경우에는 DTI쪽에, 원리금분할상환대출은 LTV쪽에 주의하는 등 상환 조건별로 DTI 및 LTV에 대한 규제를 차별화시킬 필요가 있어 보인다고 하였다.

지규현외 2인(2006)은 주택담보대출을 ‘가계일반자금대출’과 ‘주택자금대출’로 구분하여 연체현황을 분석하는 연구를 실시하여 주택자금의 경우 연체결정에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 변수로 LTV, 대출금리 외에 PTI(Payment to income), 순 금융부채, 맞벌이 여부, 직업 등 차입자 상환능력관련 변수들이 유의미한 것으로 분석하였다.

다) 해외 연구

Luis Diaz-Serrano (2005)는 1994년부터 2001년 동안의 EU 8개국에 대한 모기지 연체리스크의 사회경제적 결정요인을 연구하였다. 그는 소득의 변동성이 모기지 연체리스크에 통계적으로 유의한 양의 효과를 유발함을 밝히며 소득의 변동성을 커버하기 위한 모기지도험(PMI, Private mortgage insurance)이 충분한 역할을 하지 못하고 있다며 신용시장의 결합이 존재한다고 하였다.

Brent William외 3(2011)은 2004년부터 2009년에 걸쳐 미국의 각 주와 워싱턴 DC의 주택 모기지연체를 결정요인을 찾기 위해 연구를 하였다. 그들은 변수의 범주를 다음과 같이 크게 3가지로 나누었다. 첫째 차주 변수는 인종, 여성, 신용점수, 개인소득 등이며 둘째 대출구조 변수는 소유주거주, 소득평가여부, 리파이낸스, 변동금리 여부 등이고 셋째 일반적인 경제상황 변수로는 대출 불승인률, 실업률, 건축허가수, 주택지수, 전문·사업직 종사자 증가율 등이다. 이들은 이러한 분석을 통해 모기지 대출구조와 일반적인 경제상황이 상대적으로 모기지 연체리스크에 더 유의하며 연체기간이 30일, 60일 이상인 경우와 90일 이상인 경우의

결정요인이 차이가 있다는 점, 일반모기지과 서브프라임 모기지 연체율의 결정요인이 차이가 있다는 점을 밝혔다.

Jake Mann (2012)는 1985년에서 2011년 동안의 데이터를 기반으로 일리노이주의 맥클린 카운티에서 재정시장과 노동시장이 부동산시장에 미치는 영향을 연구하였다. 재정적인 변수로는 전국단위의 고정, 변동 이자율과 지역단위의 고정, 변동 이자율을 선정하였고 노동시장의 변수로는 실업률과 실업자 수를 선정하였다. 이 연구에서 그는 분석기간동안 재정적 요소가 노동요소보다 2.38배 더 많은 영향을 미친다는 것을 밝혔다. 이를 기반으로 그는 모기지 연체율 감소를 위해서는 실업률 감소와 같은 노동시장 정책보다 리파이낸싱과 같은 재정적인 정책이 더욱 효과적이라고 주장하였다.

Mark Doms 외 2(2007)은 전세계적 금융위기가 본격화된 2008년 이전에 시행한 이 연구조사에서 당시 증가하기 시작한 서브프라임 모기지 연체율에 영향을 주는 요인을 연구하였다. 그는 서브프라임 모기지가 확대되면서 낮아지는 차주집단의 신용수준과 차주의 소득에 영향을 주는 지역경제상황 및 집값의 영향을 연구하여 집값의 영향이 다른 변수들보다 서브프라임 모기지 연체율에 견고한 영향을 미친다고 하였다.

제 3 장 연구설계 및 분석방법

제 1 절 연구의 가설과 분석모형

1. 연구의 가설

가) 비전세자금보증(주택담보대출관련 보증) 사고발생률 결정요인 특성 추론

사고발생률의 결정요인에 있어서 주택담보대출과 전세자금대출은 자금의 용도, 주택 소유권, 대출시 담보의 유무, 연체시 회수 방법 등 몇몇 고유한 특성의 차이로 인하여 다음과 같은 상대적인 특징을 갖는다고 추론을 할 수 있다.

첫째, 비전세자금보증 사고발생률은 주택가격에 상대적으로 민감하게 반응할 것이다.

주택담보대출은 주택 소유권의 획득, 또는 유지를 위한 대출로서 그 대출을 포기하는 것은 곧 주택의 소유권을 포기함을 의미한다. 역으로 생각하면 대출을 유지하려고 하는 것은 곧 주택의 소유권을 유지하려는 심리와 큰 관련이 있을 것으로 추정되며 이러한 심리는 주택가격의 상승과 하락이라는 자산효과와 관련된 변수에 상대적으로 민감하게 반응할 것이라는 추론이 가능하다. 즉 주택가격이 상승할 것으로 예상한다면 주택의 소유권을 유지하려는 경향이 강하게 나타날 것이고 주택의 가격이 하락할 것으로 예상한다면 그와 반대되는 경향을 보일 것이다. 이러한 경향은 주택담보대출의 연체 또는 비전세자금보증 사고발생률에 비증있는 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다.

둘째, 비전세자금보증 사고발생률은 소득과 관련한 변인에 상대적으로

민감하지 않을 것이다.

비소구(非遡求) 주택담보대출에 있어 채무자는 채무불이행시 채무자로 귀속되는 손실이 담보가 되는 주택으로 한정된다. 이와 같은 사유로 대출잔액이 주택가격보다 큰 경우에는 부도를 통해 채무상환을 할 수 있는 옵션을 가지게 된다.¹⁰⁾ 즉 주택을 포기하면 채무부담에서 완전히 벗어날 수 있는 것이다.

그러나 우리나라의 주택담보대출은 주택을 처분하고 남은 연체금에 대한 채권자의 소구권(溯求權, 상환청구권)이 인정되어 채무자 입장에서 대출의 전략적인 선택이 거의 불가능하다. 즉 주택을 포기한다고 하여도 채무가 완전히 소멸되는 것이 아니기 때문에 자산효과에 대한 기대를 전제한다면 임계수준까지 최대한 견디는 경향이 있을 것으로 예상되고 만일 주택가격의 상승에 대한 확실한 믿음이 있다면 이러한 경향은 더욱 강할 것이라 예상할 수 있다. 그러므로 소득과 관련한 변인은 주택가격과 관련한 변인보다 비전세자금보증 사고발생률에 상대적으로 적은 영향을 미칠 것으로 추론할 수 있다.

나) 전세자금보증(전세자금대출 관련 보증) 사고발생률 결정요인 특성 추론

상기 주택담보대출의 두 가지 추론을 전세자금대출에 비추어 보면 상대적으로 다음과 같이 상반된 특징을 갖으리라 추론이 가능하다.

첫째, 전세자금보증 사고발생률은 전세보증금 가격 변화에 따른 영향이 상대적으로 크지 않을 것이다.

전세보증금의 등락은 주택소유자가 주택가격 등락으로 이득이나

10) 이철우·고성수 (2012), 비소구 주택담보대출 도입 타당성에 관한 연구, 부동산·도시연구 제5권 제1호

손해를 보는 것과는 달리 전세세입자에게 큰 영향을 미치는 심리적 요인으로 작용하지는 않는다. 전세가격이 오르면 재계약시 차액을 올려야 한다는 부담감으로 인한 간접적인 영향은 있을지언정 전세보증금의 등락이라는 사유만으로는 전세자금 대출을 유지하거나 포기하려는 당장의 유인이 있을 것이라고 보기는 어렵다. 즉 별다른 자산효과가 있지 않다. 이는 주택담보대출의 사고발생률이 집값의 등락이라는 자산효과에 대한 기대 또는 실망 때문에 주택가격에 상대적으로 민감하게 반응할 것이라는 전제와 상반된다.

둘째, 전세자금보증 사고발생률은 소득과 관련한 변인에 상대적으로 민감할 것이다.

전세자금대출은 주택담보대출과 비교하여 상대적으로 대출의 전략적인 운용의 여지가 크다. 물론 전세자금 대출도 주택담보와 마찬가지로 전세금을 담보로 하는 질권설정을 통해 대출을 받는 경우가 있기는 하다. 그러나 시중은행의 전세자금 대출은 대부분 신용보증서를 담보로 취급하거나 개인의 신용도를 평가하여 대출하는 신용대출의 형식이다.

공사의 경우 전세보증부 대출의 연체 등으로 사고가 발생하면 전세보증금을 채권가압류하고 강제집행을 통하여 회수하는 과정을 거친다. 그러나 이 과정은 집행목적물이 되는 전세보증금을 압류 이전에 세입자가 집주인에게 돌려받고 전출을 하든지, 또는 계속거주를 하면서 전세만기 시점에 임대차계약의 연장을 해서 집행을 어렵게 한다든가 월세가 있는 소위 반전세인 경우 월세를 내지 않으면 상계권(相計權)이 먼저 인정되는 점을 이용하여 고의로 장기간 월세를 미납함으로써 집행의 대상이 되는 전세보증금이 소멸하는 결과를 초래하는 등 복잡한 집행상의 문제가 발생하는 것이 일반적이다.

물론 연체로 인한 채무 자체는 남게 되지만 전세자금대출은 상기한

바와 같이 집행이 용이한 저당권이라는 담보권이 확보된 주택담보대출과 달리 집행의 회피가 용이하고 주택임대차보호법상 소액임차보증금 최우선변제권 등도 인정¹¹⁾되는 등 주택담보대출과 비교하여 상대적으로 대출의 전략적 운용의 여지가 크다고 할 수 있다.

앞선 추론과 같이 전세가격 등락의 영향이 거의 없을 것으로 예상되고 대출의 전략적 운용 가능성이 비전세자금보증보다 큰 점을 고려하면 전세자금보증의 사고발생률은 상환능력에 관련된 소득관련 변인에 비전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 민감할 것이라는 추론이 가능해진다.

이러한 추론은 주택담보대출은 담보가 있어 개별적 위험보다 상대적으로 체제적 위험이 더 크고 일반 신용대출은 개별적 위험이 더 크다는 홍중학(2011)의 선행연구 내용과 부합한다.

상기 추론을 종합하여 전세자금보증의 사고발생률과 비전세자금보증의 사고발생률을 비교하여 가설을 설정하면 다음과 같다.

가설 1. 전세자금보증의 사고발생률은 비전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 자산가격변동의 영향을 덜 받는다.

1-1. 비전세자금보증의 사고발생률은 전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 자산가격변동의 영향을 더 받는다.

11) 민사집행법 제246조제1항6호에서는 주택임대차보호법 제8조에 의한 소액임차보증금을 압류금지채권으로 지정하고 있다.

가설 2. 전세자금보증의 사고발생률은 비전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 소득변동의 영향을 더 받는다.

2-1. 비전세자금보증의 사고발생률은 전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 소득변동의 영향을 덜 받는다.

2. 연구의 분석모형

가) 분석 절차

본 연구의 종속변수는 전세자금보증의 사고발생률과 비전세자금보증의 사고발생률이다. 독립변수 및 통제변수는 선행연구에서 밝혀진 주택담보대출 연체율의 결정요인을 참고로 하여 본 연구목적에 부합하는 변수를 선정했다.

우선 사고발생률과 각 변수간의 상관계수를 구하여 살펴본 이후 전세자금보증 사고발생률과 비전세자금보증의 사고발생률을 종속변수로 하는 OLS(Ordinary least square, 최소자승법) 회귀분석을 실시했다. 이후 회귀모형의 적합성 검증을 위하여 다음과 같은 검정을 수행했다.

첫째, VIF(Variance Inflation Factor, 분산확대인자) 검정을 통하여 다중공선성에 대한 검증을 실시했다. 둘째, White 검정을 통하여 오차항의 이분산성 검증을 실시했다. 마지막으로 더빈-왓슨(Durbin-Watson) 검정을 통하여 잔차의 자기상관을 검정했다.

더빈-왓슨(Durbin-Watson) 검정결과 검정값이 잔차의 자기상관 유무 판단 보류구간에 속하여 잔차의 1계 자기상관을 가정한 GLS 회귀분석(Generalized least squares, 일반화최소자승법)도 실시하였다.

마지막으로 교호항(상호작용항, Interaction term)이 포함된 OLS 및 GLS 회귀분석을 통해 교호항의 유의성을 기준으로 연구가설을 검증하였다.

나) 회귀분석 모형

① 전세, 비전세 구분모형

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + \beta_n X_{ni} + e_i$$

Y_i : i 번째 관찰치의 종속변수 값

X_{ni} : i 번째 관찰치의 독립변수 값

e_i : i 번째 관찰치의 오차

② 교호항이 포함된 더미(Dummy) 변수 모형

각 독립변수별로 더미변수와 상호작용효과가 있는 교호항 변수를 생성하여 다중회귀분석을 실시한다.

연구분석은 전세보증 사고발생률을 기준으로 실시하며 이에 따라 더미변수 d 가 '0'인 경우를 비전세, '1'인 경우를 전세로 가정하면 교호항을 포함한 더미회귀 모형은 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$Y = \beta_0 + \beta_{0d}d + \beta_1 X_1 + \beta_{1d} X_1 d + \beta_2 X_2 + \beta_{2d} X_2 d + \dots + \beta_n X_n + \beta_{nd} X_n d + \varepsilon$$

이에 따른 비전세보증 및 전세보증 사고율 모형은 각각 다음과 같이 표현할 수 있다. 연구의 가설은 더미 교호항인 β_{id} 의 결과를 분석하여 검증한다.

$$\text{비전세} : Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon$$

$$\text{전세} : Y = (\beta_0 + \beta_{0d}) + (\beta_1 + \beta_{1d})X_1 + (\beta_2 + \beta_{2d})X_2 + \dots + (\beta_n + \beta_{nd})X_n + \varepsilon$$

제 2 절 변수의 선정 및 측정

1. 종속변수

종속변수는 주택보증 사고발생률이다. 주택보증 사고발생률은 한국 주택금융공사 내부 전산자료로 분석기간 동안의 월중 사고발생액과 월말 보증잔액을 전세와 비전세로 구분한 데이터를 수집하여 산출한다.

주택보증 사고발생률은 해당 월의 사고발생액을 전월말 보증잔액과 금월말 보증잔액의 평균으로 나눈 율로서 보증규모에 비해 사고발생규모가 어느 정도인지를 알려주는 지표이다.

<보증사고발생률 산식>

$$\text{보증사고발생률} = \frac{\text{보증사고발생액}}{(\text{전월말보증잔액} + \text{금월말보증잔액})/2}$$

보증사고발생률과 유사한 개념으로 단순히 월말 사고잔액을 월말보증잔액으로 나눈 보증사고율이라는 지표가 있다.

<보증사고율 산식>

$$\text{보증사고율} = \frac{\text{월말사고잔액}}{\text{월말보증잔액}}$$

보증사고율은 개념적으로는 은행의 연체율과 더 유사하나 본 연구의 종속변수로 선정하기에는 다음과 같은 문제가 있다.

보증사고율의 분자가 되는 사고잔액은 공사내부의 업무사정에 민감한 영향을 받는다. 사고 발생 후 일정기간이 지나면 은행에 보증서에 기한 대위변제를 하게 되는데 대위변제를 하면 사고잔액에서 차감이 된다. 문제는 대위변제가 일정한 규모로 진행되거나 경기요인의 영향을 받는 것이 아니라 공사의 자금사정이나 단기적인 업무환경 등에 큰 영향을 받게 된다는 점이다. 이러한 사유로 경기요인과 보증사고와의 연관관계를 밝히는 본 연구의 목적상 종속변수로 사용하기에는 적합하지 않다.

한편 본 연구에서는 사고발생률의 분자가 되는 보증사고발생액과 분모가 되는 월말 보증잔액에서 비전세보증 중 중도금보증의 사고발생분을 다음과 같은 사유로 제외하여 산정한다.

은행업감독규정에 중도금 대출도 주택담보대출에 포함하여 운용하고 있고 공사도 중도금 대출을 위한 보증이 별도로 있다. 그러나 통상 중도금 대출은 사업장 단위로 금융기관과 시행사가 협약을 맺고 조건 등을 정하여 집단적으로 취급(집단대출)을 한다. 이에 따라 은행의 업무일정에 맞추어 단기간 내 보증잔액이 급격히 늘었다 줄었다 하여 보증사고발생률에 급격한 영향을 미치는 문제가 발생한다.

그러나 이보다 더 큰 문제는 대출의 부실에 따른 사고처리도 집단적으로 수행하여 사고발생률 변동이 급격히 진행된다는 것이다. 더욱이 입주민과 시행·시공사와의 갈등으로 지불여력이 있음에도 불구하고 입주 거부 등으로 보증사고를 일으키는 등 경기요인과 무관하게 대규모의 사고처리가 되는 경우가 종종 발생하기에 본 연구의 종속변수인 사고발생률의 산정에 있어서는 중도금보증의 사고발생액과 월말보증잔액은 제외하도록 한다.

2. 독립변수

선행연구 및 본 연구목적에 감안하여 선정된 사고발생률의 거시적 결정요인과 출처 및 측정방식은 다음과 같다.

가) 주택매매(전세) 종합지수

자산효과를 측정하는 지표로서 전세가격 및 주택가격의 변동을 알 수 있는 국민은행 부동산 시계열 데이터인 주택매매(전세) 종합지수를 사용한다.

국민은행은 '01년 11월 주택은행과 합병을 하였으며 합병하기 이전 주택은행이었던 1986년 당시부터 주택가격지수를 산정하여 매월 발표를 하고 있다. 동 지수는 국내의 대표적인 주택가격관련 지표로서 주택시장의 동향을 파악하거나 연구 등의 목적에 사용되는 지표로 Tj 매우 유용하게 사용된다.

본 연구에서 독립변수로 선정된 주택매매종합지수와 주택전세종합지수는 2013년 3월을 기준시점 (지수=100)으로 산정한 데이터이다.

나) 월평균 가구소득

소득효과를 측정하는 지표로서는 월평균 가구소득을 사용한다. 이는 가구원 전체가 벌어들인 소득을 말하는 것으로 통계청의 가구당 월평균 가계수지에서 추출한 실질소득금액(2010년 기준, 단위=천원)을 사용한다.

본 지표는 분기별 지표이다. 따라서 분석시에는 월별 소득에 당해 분기에 속한 분기별 소득금액을 적용한다.

3. 통제변수

가) 이자율

본 연구의 통제변수로는 주요 선행연구에서 주택담보대출 연체율의 주요 결정요인으로 분석한 이자율 지표를 선정하며 한국은행 자료에서 CD 91일물 수익률을 수집하여 사용한다.

CD(Certificate of Deposit)는 양도가능한 정기예금증서로 주로 은행이 단기자금조달을 위해 발행 및 유통한다. CD91일물의 수익률은 시장의 금리현황을 알 수 있는 가장 직접적인 지표이며 부동산대출 금리 결정 등에 사용된다.

나) 계절더미

통상 주택매매(전세)지수는 계절의 영향을 받고 이에 따른 주택담보대출이나 전세자금대출도 계절성을 갖는다고 볼 수 있다. 이와 같은 현실을 반영하여 본 연구에서는 통제변수로 계절더미를 설정하여 분석한다. 계절더미는 겨울(12월~2월)을 기준으로 봄(3월~5월), 여름(6월~8월), 가을(9월~11월)로 구분한다.

4. 기타

선행연구에서 주요 변수로 선정된 물가지수는 주거비용을 제외한 생활물가지수 조차 주택매매지수와 높은 상관관계(Pearson 계수=.929, 유의확률=.000)를 보인다. 이는 심각한 다중공선성 문제를 일으킬 수 있는 문제가 있으므로 본 연구에서는 변수에서 제외하도록 한다.

실업률도 소득요인에 영향을 주는 변수로 많이 사용되었으나 본 연구에서는 직접적인 소득관련 지표인 월평균 가구소득이 있는 만큼 변수에서 제외하도록 한다.

< 표 4 > 변수의 설정 및 출처

| 변 수 | 지 표 | 출 처 |
|----------------|--------------|---------------|
| 사고발생률 | 주택보증사고발생률 | 한국주택금융공사 전산자료 |
| 주택매매 (전세)지수 | 전국매매(전세)종합지수 | 국민은행 통계자료 |
| 월평균소득 | 가구당 월평균 소득금액 | 통계청 통계자료 |
| 이 자 율 | CD 91일물 수익률 | 한국은행 통계자료 |
| 계절더미 | 더 미 | |

제 3 절 독립변수의 시차

본 연구의 독립변수인 주택매매(전세)지수 및 월평균소득과 통제변수인 이자율은 종속변수인 사고발생지수의 선행지수가 아니다. 그러므로 독립변수가 종속변수에 대해 얼마만큼의 시차로 선행하는 것이 합리적인지를 정하여야 한다.

사고발생률은 사고사유가 발생한 다음 일정한 기간내에 통지를 하도록 되어 있으며 연구대상 기간 내의 신용보증약정서상 주요 사고발생통지 기한은 다음과 같다.

< 표 5 > 연구 대상 주요 사고발생사유별 점유율

| 사고발생사유 | 점유율 | 누적 점유율 | 사고통지기한 |
|--------|-------|-----------|--------------------------|
| 원금연체 | 31.8% | 31.8% | 사유발생일로부터 1월 이내 |
| 이자연체 | 18.7% | 50.6% | 사유발생일 해당월의 말일 부터 1월이내 |
| 신용유의규제 | 24.7% | 75.3% | 사유발생일로부터 1월 이내 |
| 기한이익상실 | 8.1% | 83.3% | 사유발생일로부터 10일 이내 |
| 회사정리파산 | 1.0% | 84.3% | 사유발생일의 익영업일 |
| 기타 | 15.7% | 100.0% | |

표에서 보듯이 점유율이 높은 사고발생사유는 원금·이자 연체 및 신용유의정보 등록으로 사고통지기한은 사고사유발생 시점부터 1~2개월 이내이다. 이러한 점을 감안한다면 실질적으로 사고사유에 영향을 미치는 독립변수의 선행기는 2개월로 정하는 것이 논리적·경험적으로 타당하다고 할 수 있다.

사고사유가 이자연체인 경우 사고사유발생 자체가 소위 은행기준 연체 시점으로부터 3개월이 경과하는 시점이어서 2개월의 선행기가 적정한가에 대한 의문이 있을 수 있으나 이자연체는 비교적 가벼운 사고사유로 사고 통지 기한 내에 사고사유를 정리하는 것(이자연체금 납부)도 거시경기의 영향을 역으로 받을 수 있는 만큼 선행기를 2기로 지정하는 것이 무리한 것은 아니다.

이를 감안한 사고발생률과 독립변수간의 회귀식은 다음과 같다.

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 X_{1(t-2)} + \beta_2 X_{2(t-2)} + \beta_3 X_{3(t-2)} + \beta_n X_{n(t-2)} + e_t$$

Y_t : t기 관찰치의 종속변수 값

$X_{n(t-2)}$: t-2기 관찰치의 독립변수 값

e_t : 관찰치의 오차

이를 감안한 분석대상 종속변수와 독립변수의 기술통계량은 다음과 같다

< 표 6 > 변수의 기술통계량 (독립변수 t-2기)

| 구 분 | | 관측개수 | 최소값 | 최대값 | 평균 | 표준편차 |
|-----------|---------|------|----------|----------|----------|---------|
| 사고 발생률 | 전세자금보증 | 57 | 0.075 | 0.188 | 0.123 | 0.021 |
| | 비전세자금보증 | 57 | 0.058 | 0.544 | 0.155 | 0.084 |
| 주택가격 | 전 세 | 57 | 76.045 | 101.149 | 88.448 | 8.925 |
| | 매 매 | 57 | 89.800 | 100.820 | 95.841 | 4.138 |
| 월평균소득 | | 57 | 2968.082 | 3425.612 | 3225.151 | 117.803 |
| 이 자 율 | | 57 | 2.800 | 5.000 | 3.055 | 0.576 |

제 4 장 분석결과

제 1 절 전세자금보증의 사고발생률 결정요인 분석

1. 상관관계 분석

종속변수인 전세자금보증 사고발생률과 각 변수와의 상관관계 분석 결과는 표<7>과 같다.

〈 표 7 〉 전세자금보증 pearson 상관계수

| | 사고발생률 | 주택전세지수 | 월평균소득 | 이자율 |
|------------|------------------|------------------|----------------|-----|
| 사 고 발생률 | 1 | | | |
| 주택전세지수 | -.336* (.011) | 1 | | |
| 월평균소득 | -.329* (.013) | .796** (.000) | 1 | |
| 이자율 | -.296* (.025) | .214 (.111) | .183 (.173) | 1 |

주 : ()는 p-value, N=57, **는 0.01(양쪽) *는 0.05(양쪽)수준에서 유의

상관관계 분석결과 독립변수 모두 5% 유의수준에서 사고발생률과 음(-)의 상관관계를 보이고 있다. 주택전세지수와 월평균소득의 pearson 상관계수는 비슷한 크기로 전세자금보증 사고발생률과 음(-)의 상관관계를 보인다.

주목할 점은 이자율과 사고발생률과의 상관관계인데 분석결과 음(-)의 상관을 보여 이자율이 높을수록 사고발생률이 높아질 것이라는 통념과 반대된다.

그러나 주택신용보증서를 담보로 한 대출은 고정금리인 국민주택기금 대출 (2013년말 36.2% 점유) 이거나 보증서를 담보로 하는 사유로 타 신용 대출보다 저리로 운용하는 대출인 만큼 시중 이자율의 변동과 직접적인 관련이 있다고 보기 힘들다. 이에 따라 본 연구에서는 이자율(CD91일물 수익률)은 경기를 반영하는 통제변수의 용도로 사용했다.

2. 회귀분석

전세자금보증 사고발생률을 종속변수로 실시한 OLS회귀분석의 결과는 <표8>과 같다.

< 표 8 > 전세자금보증 사고발생률 회귀분석 (OLS)

| 변 수 명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화 계 수 | 유의확률 (p-value) | VIF |
|---|----------------|--------|----------------|----------------|--------|
| 상수 | 0.5069 | 0.1552 | | .002 | |
| 주택전세지수 | 0.0008 | 0.0008 | 0.3375 | .327 | 7.980 |
| 월평균소득 | -0.0001 | 0.0001 | -0.7796 | .048 | 10.169 |
| 이자율 | -0.0069 | 0.0046 | -0.1915 | .143 | 1.137 |
| 봄_더미 | 0.0242 | 0.0095 | 0.5187 | .014 | 2.826 |
| 여름_더미 | 0.0006 | 0.0087 | 0.0126 | .946 | 2.395 |
| 가을_더미 | 0.0113 | 0.0076 | 0.2313 | .144 | 1.663 |
| N=57, 수정된 R ² =0.183, Durbin-Watson 계수=1.499 | | | | | |

전세자금보증 사고발생률의 회귀분석 결과 이자율과 계절변수를 통제할 때 월평균소득만이 유의수준 5% 이내에서 유의미한 결과를 보였다. 전세자금보증의 사고발생률은 월평균소득과 음(-)의 관계를 보이며 표준화 계수도 -0.7796으로 타 변수에 비해 높은 것으로 분석되었다.

즉 전세자금보증 사고발생률의 OLS 회귀분석 결과 이자율과 계절을 통제할 경우 5% 유의수준에서 월평균소득의 영향을 가장 많이 받는 것으로 나타난 것이다. 이러한 결과는 전세자금의 사고발생은 소득요인과 큰 연관이 있을 것이라는 앞선 추론과 일치한다.

다만 본 회귀분석의 VIF 검정결과 월평균 소득의 VIF지수가 10을 미미하게 상회하는 수준으로 다중 공선성이 다소 의심된다.

오차항의 이분산성 검증을 위한 White 검정 결과 유의확률 0.6404로 오차항이 동분산이라는 귀무가설을 기각하지 못하여 본 회귀분석에서는 오차항의 이분산성 문제는 없다고 판단된다.

한편, 전세자금보증 회귀분석의 Durbin-Watson값은 1.499로 잔차의 자기상관성 유무에 대한 판단을 할 수 없다 독립변수 6개, N=57인 경우 잔차의 자기상관이 없다는 귀무가설의 기각구간은 독립변수 6개, N=60을 준용할 경우 $d < 1.372$ 이고 대립가설의 채택구간은 $d > 1.808$ 으로 알려져 있다.

이에 의하면 분석결과의 Durbin - Watson값 1.499는 잔차의 자기상관 유무에 대한 판단 보류구간에 속하여서 OLS 회귀모형의 적합성이 의심된다. 이에 따라 잔차의 1계 자기상관을 가정한 GLS 분석을 실시하면 다음과 같은 분석 결과를 얻을 수 있다.

< 표 9 > 전세자금보증 사고발생률 회귀분석 (GLS)

| 변수명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화 계 수 | 유의확률 (p-value) |
|--------|----------------|--------|----------------|----------------|
| 상수 | 0.4939 | 0.1691 | | 0.003 |
| 주택전세지수 | 0.0007 | 0.0009 | 0.3008 | 0.424 |
| 월평균소득 | -0.0001 | 0.0001 | -0.7367 | 0.079 |
| 이자율 | -0.0072 | 0.0050 | -0.2010 | 0.149 |
| 봄_더미 | 0.0191 | 0.0098 | 0.4105 | 0.052 |
| 여름_더미 | -0.0017 | 0.0093 | -0.0365 | 0.855 |
| 가을_더미 | 0.0082 | 0.0077 | 0.1679 | 0.288 |

GLS회귀분석 결과 OLS회귀분석에서 5% 유의수준 하에서 유의미한 독립변수였던 월평균소득의 유의확률이 0.079로 본 분석에서는 무의미하게 되어 유의미한 독립변수가 없는 것으로 판별되었으나 10% 유의수준 범위 이내에는 포함되며 OLS분석과 비교하여 표준화 계수 또한 가장 크고 방향의 변동도 없는 것으로 확인된다.

제 2 절 비전세자금보증의 사고발생률 결정요인 분석

1. 상관관계 분석

종속변수인 비전세자금보증 사고발생률과 각 변수와의 상관관계 분석결과는 표<10>와 같다.

< 표 10 > 비전세자금보증 pearson 상관계수

| | 사고발생률 | 주택매매지수 | 월평균소득 | 이자율 |
|------------|-------------------|------------------|----------------|-----|
| 사 고 발생률 | 1 | | | |
| 주택매매지수 | -.695** (.000) | 1 | | |
| 월평균소득 | -.479* (.000) | .787** (.000) | 1 | |
| 이자율 | -.368** (.005) | .300** (.024) | .183 (.173) | 1 |

주 : ()는 p-value, N=57, **는 0.01(양쪽) *는 0.05(양쪽)수준에서 유의

상관관계 분석결과 독립변수 중 주택전세지수와 이자율은 1%유의수준에서 사고발생률과 음(-)의 상관관계를 보이고 있으며 월평균소득은 5% 유의수준에서 사고발생률과 음의 상관관계를 보이고 있다. 상관계수가 가장 큰 것은 주택매매지수이다.

전세자금보증과 마찬가지로 이자율과 사고발생률은 분석결과 음의 상관관계를 보이는 바, 전세자금보증 상관관계분석에서 기술하였듯이 본 연구주제와 직접적인 관련이 없기에 경기를 반영하는 통제변수의 용도로 사용했다.

2. 회귀분석

비전세자금보증 사고발생률을 종속변수로 실시한 OLS회귀분석의 결과는 <표11>와 같다.

< 표 11 > 비전세자금보증 사고발생률 회귀분석

| 변 수 명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화 계 수 | 유의확률 (p-value) | VIF |
|--------|---------|--------|---------|----------------|-------|
| 상수 | 1.1850 | 0.2787 | | | |
| 주택매매지수 | -0.0201 | 0.0054 | -0.9889 | .000 | 7.610 |
| 월평균소득 | 0.0003 | 0.0002 | 0.4175 | .159 | 9.204 |
| 이자율 | -0.0204 | 0.0159 | -0.1395 | .205 | 1.276 |
| 봄_더미 | -0.0171 | 0.0297 | -0.0901 | .568 | 2.650 |
| 여름_더미 | 0.0250 | 0.0282 | 0.1320 | .379 | 2.394 |
| 가을_더미 | -0.0179 | 0.0244 | -0.0900 | .467 | 1.629 |

N=57, 수정된 R²=0.482, Durbin-Watson 계수=2.453

비전세자금보증 사고발생률의 회귀분석 결과 이자율과 계절변수를 통제할 때 주택매매지수만이 5%이내에서 유의미한 결과를 보였다. 즉 비전세자금보증의 사고발생률은 앞서서 추정한 바와 같이 주택가격의 변동을 나타내는 주택매매지수와 음(-)음의 상관관계를 보이며 표준화 계수도 -0.9889로 타 변수에 비해 높은 것으로 분석되었다.

이러한 결과는 전세자금보증사고율의 경우 월평균 소득만이 유의미하게 영향을 미치는 결과와 대비되며 전세보증사고발생률은 소득에, 비전세 자금보증 사고발생률은 매매가격에 영향을 더 받을 것이라는 추론과 궤를

같이 한다.

본 회귀분석의 VIF계수는 모두 10미만으로 특별한 다중공선성 문제는 없는 것으로 보인다.

한편, 전세자금보증 회귀분석의 Durbin-Watson값은 2.452로 잔차의 자기상관성 유무에 대한 판단을 할 수 없다. 독립변수 6개, N=57인 경우로 잔차의 자기상관이 없다는 귀무가설의 기각구간은 독립변수6개, N=60을 준용할 경우 $d < 1.372$ 이고 대립가설의 채택구간은 $d > 1.808$ 로 알려져 있다.

분석값이 2를 상회하여 판단값은 1.548($4 - 2.452$)로 상기 기준에 의하면 판단 보류구간에 속하는바, OLS 회귀모형의 적합성이 의심되어 잔차의 1계 자기상관을 가정한 GLS 분석을 실시하면 다음과 같은 분석 결과를 얻을 수 있다.

< 표 12 > 비전세자금보증 사고발생률 회귀분석 (GLS)

| 변수명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화 계 수 | 유의확률 (p-value) |
|--------|---------|--------|---------|----------------|
| 상수 | 1.1320 | 0.2126 | | 0.000 |
| 주택매매지수 | -0.0214 | 0.0042 | -1.0537 | 0.000 |
| 월평균소득 | 0.0004 | 0.0002 | 0.4900 | 0.031 |
| 이자율 | -0.0180 | 0.0126 | -0.1229 | 0.154 |
| 봄_더미 | -0.0124 | 0.0236 | -0.0656 | 0.598 |
| 여름_더미 | 0.0355 | 0.0220 | 0.1874 | 0.106 |
| 가을_더미 | -0.0140 | 0.0196 | -0.0704 | 0.476 |

GLS회귀분석 결과 OLS회귀분석에서 5% 유의수준 하에서 유의미한 독립변수였던 주택매매지수는 그대로 유의미한 것으로 나타났으며 표준화 계수도 가장 큰 것으로 분석되었다.

다만 OLS에서는 무의미했던 월평균소득의 유의확률이 0.031로 GLS회귀분석에서는 유의미한 것으로 분석되었으나 앞선 상관관계 분석 결과와는 달리 방향성은 양(+)의 방향을 보여 소득이 높을수록 사고발생률이 낮을 것이라는 통념과 반대되는 모습을 보인다. 그러나 이러한 결과는 오히려 비전세자금의 사고발생률에 있어서 소득요인이 큰 영향을 미치지 않는다는 방증한다는 해석도 가능하다.

제 3 절 가설의 검증

1. OLS 더미 분석

전세보증과 비전세보증 사고발생률을 구분하여 전세보증을 “1”로 비전세보증을 “0”으로 더미변수를 정하고 주택지수 및 월평균소득의 교호항을 생성 후 분석한 결과는 다음과 같다.

< 표 13 > 교호항 포함 회귀분석 (OLS)

| 변 수 명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화계수 | 유의확률 (p-value) |
|--|---------|--------|----------------|-------------------|
| 상수 | 1.3121 | 0.1874 | | .000 |
| 주택지수 | -0.0175 | 0.0033 | -2.1735 | .000 |
| 월평균소득 | 0.0002 | 0.0001 | 0.3206 | .168 |
| 전세더미 × 전세지수 | 0.0165 | 0.0029 | 11.7286 | .000 |
| 전세더미 × 월평균소득 | -0.0001 | 0.0001 | -3.6016 | .238 |
| 구분_더미 | -1.1687 | 0.2910 | -9.2977 | .000 |
| 이자율 | -0.0144 | 0.0080 | -0.1306 | .077 |
| 봄_더미 | 0.0014 | 0.0157 | 0.0099 | .928 |
| 여름_더미 | 0.0143 | 0.0147 | 0.0999 | .335 |
| 가을_더미 | -0.0041 | 0.0128 | -0.0275 | .749 |
| N=114, 수정된 R ² =0.495, Durbin-Watson 계수=2.273 | | | | |

가) 가설 1. 검증

전세지수 더미 교호항이 유의수준 1%수준에서 유의미하며 양(+)
의 방향성을 보여 전세자금보증의 사고발생률이 비전세자금보증의 사고발생률보다

상대적으로 자산가격 변동의 영향을 덜 받는다는 ‘가설 1’은 채택되었다.

나) 가설 2. 검증

월평균소득 더미 교호항은 가설대로 음(-)의 방향성을 보이나 유의확률이 5%를 상회하여 무의미한 것으로 분석되었다. 즉 전세자금보증의 사고발생률이 비전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 소득변동의 영향을 더 받을 것이라는 ‘가설 2’는 기각되었다.

참고로 더미변수를 상기분석과 반대로 전세자금보증을 “0”으로 비전세보증을 “1”로 더미변수를 정하고 주택지수 및 월평균소득의 교호항을 생성 후 분석한 결과는 다음과 같다.

< 표 13-1 > 교호항 포함 회귀분석 (OLS)

| 변 수 명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화계수 | 유의확률 (p-value) |
|--|---------|--------|-----------------|-------------------|
| 상수 | 0.1434 | 0.2968 | | .630 |
| 주택지수 | -0.0010 | 0.0015 | -0.1191 | .537 |
| 월평균소득 | 0.0000 | 0.0001 | 0.0602 | .800 |
| 비전세더미 × 주택지수 | -0.0165 | 0.0029 | -12.6068 | .000 |
| 비전세더미 × 월평균소득 | 0.0001 | 0.0001 | 3.6016 | .238 |
| 구분_더미 | 1.1687 | 0.2910 | 9.2977 | .000 |
| 이자율 | -0.0144 | 0.0080 | -0.1306 | .077 |
| 봄_더미 | 0.0014 | 0.0157 | 0.0099 | .928 |
| 여름_더미 | 0.0143 | 0.0147 | 0.0999 | .335 |
| 가을_더미 | -0.0041 | 0.0128 | -0.0275 | .749 |
| N=114, 수정된 R ² =0.495, Durbin-Watson 계수=2.273 | | | | |

상기 결과도 주택지수 교호항은 유의수준 1%수준에서 유의한 것으로 나타나지만 월평균소득은 유의미한 결과를 보이지 못하였다. 그러므로 비전세자금보증의 사고발생률은 전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 자산가격변동의 영향을 더 받는다는 ‘가설 1-1’은 채택되지만 비전세자금보증의 사고발생률은 전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 소득변동의 영향을 덜 받는다는 ‘가설 2-1’은 기각한다.

2. GLS 더미분석

전술한 OLS 더미분석의 오차항 이분산성 검증을 위한 White 검정 결과 유의확률 0.7763(비전세 더미시 0.7285)으로 오차항이 동분산이라는 귀무가설을 기각하지 못하여 오차항의 이분산성 문제는 없다고 판단된다.

그러나 Durbin-Watson값은 2.273(비전세 더미시 동일)으로 잔차의 자기상관성 유무에 대한 판단을 할 수 없다. 독립변수 9개, N=114인 경우로 잔차의 자기상관이 없다는 귀무가설의 기각구간은 독립변수 9개, N=150을 준용할 경우 $d < 1.608$ 이고 대립가설의 채택구간은 $d > 1.862$ 으로 알려져 있다.

분석값이 2를 상회하여 판단값은 1.727(4-1.727)로 판단 보류구간에 속하는 바, OLS회귀모형의 적합성이 의심되어 잔차의 1계 자기상관을 가정한 GLS분석을 실시하면 다음과 같은 결과를 얻을 수 있다.

< 표 14 > 교호항 포함 회귀분석 (GLS)

| 변 수 명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화계수 | 유의확률 (p-value) |
|-----------------|---------|--------|----------------|-------------------|
| 상수 | 1.2116 | 0.1539 | | 0.000 |
| 주택지수 | -0.0197 | 0.0028 | -2.4539 | 0.000 |
| 월평균소득 | 0.0003 | 0.0001 | 0.5057 | 0.013 |
| 전세더미 × 전세지수 | 0.0177 | 0.0026 | 12.6120 | 0.000 |
| 전세더미 × 월평균소득 | -0.0002 | 0.0001 | -3.8847 | 0.187 |
| 구분_더미 | -1.2596 | 0.2957 | -10.0210 | 0.000 |
| 이자율 | -0.0160 | 0.0078 | -0.1449 | 0.042 |
| 봄_더미 | -0.0054 | 0.0147 | -0.0376 | 0.715 |
| 여름_더미 | 0.0242 | 0.0139 | 0.1695 | 0.081 |
| 가을_더미 | -0.0074 | 0.0120 | -0.0496 | 0.535 |

가) 가설 1. 검증

OLS 분석결과와 동일하게 전세지수 더미 교호항이 유의수준 1% 수준에서 유의미하며 양(+)의 방향성을 보여 전세자금보증의 사고발생률이 비전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 자산가격 변동의 영향을 덜 받는다는 ‘가설 1’은 채택되었다.

나) 가설 2. 검증

OLS 분석결과와 마찬가지로 월평균소득 더미 교호항은 가설대로 음(-)의 방향성을 보이나 유의확률이 5%를 상회하여 무의미한 것으로 분석되었다. 즉 전세자금보증의 사고발생률이 비전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 소득변동의 영향을 더 받을 것이라는 기각되었다.

참고로 더미변수를 상기분석과 반대로 전세자금보증을 “0”으로 비전세보증을 “1”로 더미변수를 정하고 주택지수 및 월평균소득의 교호항을 생성 후 분석한 결과는 다음과 같다.

< 표 14-1 > 교호항 포함 회귀분석 (GLS)

| 변 수 명 | 회귀계수 | 표준오차 | 표준화계수 | 유의확률 (p-value) |
|------------------|---------|--------|-----------------|-------------------|
| 상수 | -0.0480 | 0.3153 | | 0.879 |
| 주택지수 | -0.0020 | 0.0017 | -0.2448 | 0.261 |
| 월평균소득 | 0.0001 | 0.0001 | 0.2248 | 0.362 |
| 비전세더미 × 주택지수 | -0.0177 | 0.0026 | -13.5563 | 0.000 |
| 비전세더미 × 월평균소득 | 0.0002 | 0.0001 | 3.8847 | 0.187 |
| 구분_더미 | 1.2596 | 0.2957 | 10.0210 | 0.000 |
| 이자율 | -0.0160 | 0.0078 | -0.1449 | 0.042 |
| 봄_더미 | -0.0054 | 0.0147 | -0.0376 | 0.715 |
| 여름_더미 | 0.0242 | 0.0139 | 0.1695 | 0.081 |
| 가을_더미 | -0.0074 | 0.0120 | -0.0496 | 0.535 |

상기 결과도 주택지수 교호항은 유의수준 1%수준에서 유의한 것으로 나타나지만 월평균소득은 유의미한 결과를 보이지 못하였다. 그러므로 비전세자금보증의 사고발생률은 전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 자산가격변동의 영향을 더 받는다는 ‘가설 1-1’은 채택되지만 비전세 자금보증의 사고발생률은 전세자금보증의 사고발생률보다 상대적으로 소득변동의 영향을 덜 받는다는 ‘가설 2-1’은 기각한다.

제 5 장 결론 및 시사점

1. 연구 요약

전세시장은 우리나라의 독특한 주거형태로 전체 주거시장의 40%가량을 차지하고 있다. 그러나 근래 전세보증금의 급등에 따라 부족한 전세자금을 마련하려고 받는 전세자금대출의 가파른 증가라는 시장상황 하에서도 전세자금대출을 대상으로 하는 연구결과는 전무하다시피하다.

본 연구는 연구실적이 상대적으로 많은 주택담보대출의 연체율 결정요인과 비교하여 전세자금대출의 연체율 결정요인의 특성을 밝히는 것을 목적으로 하였으며, 이를 위하여 전세자금보증의 사고발생률과 주택의 구입 및 유지와 관련된 비전세자금보증 사고발생률 결정요인의 특성을 주택의 소유권 유무라는 본원적인 특성에 따라 추정하였다.

이러한 추정 결과에 따라 전세자금보증은 비전세자금보증을 비해 자산가격의 변동에 상대적으로 둔감하고 소득변동에 상대적으로 민감할 것 (비전세자금보증은 전세자금보증을 비해 자산가격의 변동에 상대적으로 민감하고 소득변동에 상대적으로 민감할 것)이라는 가설을 세운 후 자산효과를 대표하는 독립변수로 주택매매(전세)지수를, 소득효과를 대표하는 독립변수로 가구당 월평균소득을 선정하여 OLS 회귀분석을 실시하고 이에 대한 모형검증을 하였다.

이 과정에서 Durbin-Watson값이 잔차의 자기상관성에 대한 판단 유보구간에 있음에 따라 잔차의 1계 자기상관을 전제한 GLS회귀모형도 병행하였으며 터미 교호항 분석을 통해 가설을 검증하였다.

OLS 및 GLS 회귀분석 결과 전세자금보증의 사고발생률이 비전세자금보증 사고발생률보다 자산가격의 영향을 덜 받는다는 가설은 채택되었고 소득변동에 영향을 더 받는다는 가설은 기각되었다. 역으로 표현

하면 비전세자금의 사고발생률은 전세자금 사고발생률보다 자산가격의 영향을 더 받는다는 가설은 채택되었고 소득변동에 영향을 덜 받는다는 가설은 기각되었다.

그러나 전세자금보증 사고발생률의 OLS 회귀분석 결과를 보면 월평균소득이 유의하게 사고발생률에 미치는 영향이 큰 요인으로 나타나서 소득변동유인이 주요한 변수임을 알 수 있었고, 비전세자금보증의 회귀분석만 놓고 보면 주택매매지수의 변동이 사고발생률에 미치는 영향이 큰 것으로 나타나서 자산가격의 변동이 주요한 변수임을 알 수 있었다.

2. 시사점 및 연구의 한계

전세자금보증의 사고발생률과 비전세자금보증의 사고발생률 결정요인 차를 분석한 본 연구 결과를 중심으로 도출할 수 있는 시사점을 정리하면 다음과 같다.

우선 리스크관리 측면에서 부실에 대비한 충당금을 설정하거나 또는 위험자본량을 산정하는 경우 자금의 용도별로 경기요인을 반영하는 것이 바람직할 것으로 보인다. 전세자금과 관련한 보증 및 대출은 소득과 관련한 경기요인에 주택담보대출과 관련한 보증 및 대출은 매매가의 변동과 같은 자산효과 변인에 비중을 두어 반영하는 방안을 수립하는 것이 합리적이라고 할 수 있다.

주택담보대출의 경우 취급 당시 시가에 70~60% 수준(LTV)에서 대출을 하였으나 주택가격의 하락으로 LTV 재산정시 그 비율을 넘는 경우가 발생한다. 주택담보대출의 안정성은 주택매매가의 영향을 많이 받기 때문에 이러한 계좌를 별도로 관리하고 위험가중치를 부과하는 것도 리스크관리의 방편이 될 수 있다.

둘째, 최근 매매활성화를 위하여 주택담보대출에 간접적인 소득효과를 볼 수 있는 이자율 감면 내지 보조정책을 강화하고 있으나 연구결과에 따르면 소유권의 취득이나 유지를 위한 주택담보대출은 자산효과에 민감한 반응을 보이는 만큼 소득을 보조하는 정책을 강화하는 것은 바람직하지 않는 것으로 보인다.

주택담보대출과 관련한 대출이자의 보전이나 세금감면 등의 대출 보조정책에 따른 재원은 소득변동에 민감할 수밖에 없는 저소득층의 전세자금대출 위주로 재배분하는 것이 타당하다.

또한 주택담보대출의 안정성을 확보하기 위해서는 자산효과에 대한 기대가 상대적으로 적은 실거주 목적의 주택을 취득 또는 유지하는 용도의 주택담보대출에 대해서 선별적으로 우대하는 정책을 강화하여 집값 변동에 따른 대출금의 리스크를 줄이도록 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

셋째, 전세자금대출의 규모나 증가세 등을 고려하면 대출이 부실화될 경우에 대비하는 충당금이나 위험자본량의 설정을 함에 있어서 전세자금대출금도 일정한 수준의 체계적인 관리를 하여야 할 시기가 도래하였다고 보인다.

정부는 주택담보대출에 대하여 LTV, DTI, 투기지구 지정, 자산건정성 분류기준 운용 등 여러 가지 방편의 관리를 하고 있다. 그러나 주거서비스 시장에 40%에 달하는 전세시장에 따른 대출금으로 규모가 30조원 이상으로 추정되는 전세자금대출에 대한 관리는 별도의 체계를 갖추지 않고 있다.

그러나 이제는 리스크관리 관점에서 각 금융회사별로 상이한 전세자금대출관련 취급규정에 대해 금융당국이 일정한 기준을 제시하여 관리하여야 할 필요가 있다고 판단된다.

이와 같은 전세자금대출의 관리기준은 소득수준을 중심으로 수립하는 것이 합당하며 주택담보대출의 DTI와 같은 예상 상환능력 지표를 개발 및 운용하여 무분별한 대출이 취급되지 않도록 할 필요가 있다고 보인다.

넷째, 전세시장의 월세시장으로의 전환이 급속도로 진행되고 있고 정부도 월세에 대한 세액공제 확대 등으로 이를 뒷받침하고 있으나 월세로의 전환속도를 정책적으로 조절할 필요가 있다.

장기간의 매매경기 침체로 자산효과를 기대하기 힘든 상황이 이어짐에 따라 기대수익을 유지하려는 주택소유자들의 욕구는 그대로 세입자에게 전가된다. 이는 일차적으로는 전세가격의 상승으로 이어지지만 낮은 이자수익률 등의 영향으로 전세보증금 기대운용수익이 낮아져서 수익률이 높은 월세로의 전환으로 귀결된다. 이러한 사유로 급격하게 월세시장으로의 전환이 진행되고 있는데 이에 따라 순수한 전세물건이 줄어들고 이는 다시 전세보증금이 치솟는 악순환으로 이어지고 있다.

이에 대한 원론적인 해소방안은 충분한 임대주택을 공급하는 것이나 이는 장기간의 시간과 상당한 재원이 필요하다. 정부는 '14년 2월 26일자로 발표한 '서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안'에서 임대물량의 증가정책과 월세에 대한 세액공제 등의 정책을 동시에 발표하였다. 이에 따르면 정부는 전세가격의 급등원인을 자산효과에 대한 낮은 기대수준 때문에 주거형태가 '전세'로 치중되어 문제가 발생한다고 진단하고 이를 매매시장과 월세시장을 키워서 재편하는 정책을 추진키로 한다.

시장현실을 받아들여 월세입자에게 세액보전을 해주려는 정책은 일면 타당하다 할 수 있지만 결국 주택소유자의 기대수익을 충족시키려는 욕구가 상대적으로 열위에 있는 세입자들에게 전가되는 최종 단계가 월세 시장인 만큼 이를 가속화할 수 있는 정책은 바람직하지 않다. 시장에 상당량의 임대주택이 공급되는 시점까지만이라도 월세시장을 가속화할

수 있는 정책을 보류하고 저소득계층에 대한 전세보증금 보전정책을 유지 내지는 강화함이 타당한 것으로 보인다.

다섯째, 현재와 같이 자산효과에 대한 기대감이 낮아서 투기적 매매 수요의 우려가 약한 경우에는 소득수준으로 대출금을 통제하는 DTI 기준을 폐지하던지 실거주 목적으로 취득하는 경우에 한하여 면제하는 방안도 시도해 볼만하다. 연구결과에 의하면 소유권을 취득함에 따른 주택담보대출의 연체는 자산효과의 영향이 크고 소득변동의 영향은 미미하다. 그러기에 매매시장이 정체되어 있는 현 상황에서 소득수준과 관련한 DTI 규제를 고수하는 것은 명분이 약하다.

본 연구는 직접적인 선행연구가 없는 전세자금대출 사고발생률과 비전세자금 사고발생률의 결정요인을 비교하여 소득변동과 자산가격의 변동에 따른 차이를 비교분석한 후 시사점을 도출하였다.

연구수행에 있어서 몇 가지 한계를 보자면 첫째, 변수 데이터 측면에서 보증사고발생률이 아닌 금융기관의 연체율을 확보할 수 있었다면 더욱 좋은 결과를 낼 수 있을 것이라는 아쉬움과 소득변동을 측정하기 위한 월평균 가구소득이 분기별 데이터로 월별 소득을 측정할 수 있는 데이터를 확보하지 못했다는 아쉬운 점이 있고 둘째, 방법론적 측면에서 정밀한 모형의 시계열 분석을 시도했었으면 하는 미련도 있다.

그러나 금번 전세자금보증과 비전세자금보증 사고발생률의 연구는 전례가 없던 전세자금관련 금융의 연구필요성을 제기했다는 점에서 나름 대로의 의의가 있다 할 수 있으며 향후 이와 관련한 활발한 연구가 있기를 기대한다.

<참고문헌>

- 김대원·조주현 (2012), 서울시 아파트 전세가격 및 전세금비율 변동의 결정요인 분석, 주택연구 제20권 제3호
- 김유정·문영기 (2011), 주택가격변동과 주택담보대출 연체율의 동태적 분석, 한국주거환경학회지 제9권 제2호
- 김윤영 (2011), 우리나라 주택시장의 매매 전세가격변동 거시결정요인의 동태적 분석, 경제학연구 제60권 제23호
- 김종하 (2011), 주택가격과 주택담보대출 연체율의 동태균형 분석, 부동산학보 제46권
- 김희철·신현철 (2011), 주택담보가계대출액 결정요인 추정에 관한 패널 데이터 모형연구, 한국컴퓨터정보학회 논문지 제16권 제7호
- 박천규·지대식·권수연 (2011), 부동산금융시장의 스트레스테스트에 관한 연구, 지역개발연구 제43권 제1호
- 봉인식·장운배·남원석 (2013), 존폐기로의 전세제도, 이슈&진단 제112호
- 심종원·정의철·정현정 (2009), 주택담보대출 연체율 결정요인에 관한 연구, 부동산학연구 제15집 제2호
- 오시영 (2009), 전세목적물의 양도와 전세금반환채무의 관계에 관한 연구, 한국토지법학회 토지법학 제25-1호
- 위정범·백홍기 (2008), 금리정책과 부동산담보대출 연체율 한국기업 경영학회 기업경영연구 제15권 제2호
- 이철우·고성수 (2012), 비소구 주택담보대출 도입 타당성에 관한 연구, 부동산·도시연구 제5권 제1호

- 임상수 (2011), 글로벌 경기침체 이후 전세가격과 매매가격간 동조성 변화에 대한 연구, 부동산도시연구 제4권 제1호
- 지규현 · 김정인 · 최창규 (2006), 주택담보대출 이험관리를 위한 차입자 특성분석, 국토계획 제41권 4호
- 허석균 (2012), DTI · LTV 및 대출상환조건이 주택담보대출의 연체율에 미치는 영향, 규제연구 제21권 제2호
- 홍종학 (2011), 가계부채 문제해결을 위한 정책과제, 응용경제 제13권 제2호
- 황동룡 (2007), 채권관리 실무 상권, 한국경영법무연구소
- 황두현 (2002), 서울에서의 주택가격 변동에 관한 소고, 경제연구 제18권
- Brent William 외 3 (2011), Determinants of Mortgage Delinquency, Journal of Business & Economics Research 9.2
- Jake Mann (2012), Financial and Labor Market Determinants of Mortgage Delinquency Rate : McLean County, 1985-2011, The Park Place Economist Vol 20
- Luis Diaz-Serrano (2005), Income volatility and residential mortgage delinquency across the EU, Journal of Housing Economics 14
- Mark Doms 외 2 (2007), Subprime Mortgage Delinquency Rates, Federal Reserve Bank Of SAN FRANCISCO Working Paper Series 2007-33

별표) 보증사고사유 및 통지기한

| 순번 | 보증사고사유 | 통지기한 | | | | | | |
|--------------|---|----------------------------|----|--------------|----|--------------|----|--------------------------|
| 1 | 당해대출의 원금(원금을 1개월 간격이하로 분할상환하는 경우 제외)이 약정기일에 변제되지 아니한 때 | 사고사유발생일로부터 1월 이내 | | | | | | |
| 2 | <p>당해대출의 이자 또는 당해대출을 1개월 이하의 간격으로 분할상환하는 경우의 원금이 약정기일에 변제되지 않고 다음 각목의 기간이 경과한 때</p> <p>가. <u>전세</u>자금 이외의 자금에 대한 보증 :</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>보증 취급일</th> <th>기한</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010.9.14 이전</td> <td>6월</td> </tr> <tr> <td>2010.9.15 이후</td> <td>3월</td> </tr> </tbody> </table> <p>나. <u>전세</u>자금에 대한 보증 : 3월</p> | 보증 취급일 | 기한 | 2010.9.14 이전 | 6월 | 2010.9.15 이후 | 3월 | 사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내 |
| 보증 취급일 | 기한 | | | | | | | |
| 2010.9.14 이전 | 6월 | | | | | | | |
| 2010.9.15 이후 | 3월 | | | | | | | |
| 3 | 당해대출의 원금을 약정기일에 부금, 적금 등 적립받은 금전과 상계하여 회수하기로 한 경우에는 제1호 및 제2호에 불구하고 관련 적립금 또는 이자가 납입되지 아니하였음을 원인으로 채권자가 당해대출의 기한의 이익을 상실시킬 수 있기로 한 사유가 발생한 때 | 사고사유발생일로부터 1월 이내 | | | | | | |
| 4 | 채권자가 당해대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 제2호 기간이내의 이자연체에 의한 기한의 이익 상실은 제2호의 보증사고발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다. | 사고사유발생일로부터 10일 이내 | | | | | | |
| 5 | 채권자의 당해대출 취급점에서 채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때 | 사고사유발생일의 다음 영업일 이내 | | | | | | |
| 6 | 채권자의 당해대출 취급점에서 채무자가 전국은행연합회의 “신용정보관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때 | 사고사유발생일로부터 1월 이내 | | | | | | |
| 7 | 채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때 | 사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내 | | | | | | |
| 8 | 공사가 채권자에게 채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때 | - | | | | | | |

Abstract

A study on Determinants of Housing finance credit guarantees incident rate

- Focusing on differences between Chonsei and non-Chonsei -

Park Kwang-gil

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School
of Public Administration

Seoul National University

There is a unique residential form called 'Chonsei', which is the unusual type of housing rental system in Korea. Its tenancy becomes effective by the rental contract to make tenant provide the landlord a deposit (only lump sum deposit, no extra payment). 'Chonsei' is the major residential form in Korea even nowadays. It makes up a 40-percent of the housing lease market in Korea.

In recent years, the deposits of 'Chonsei' have soared dramatically because of complex factors such as economic recession in real estate market and low expected rates of return on deposits. Accordingly, chonsei deposit loans have increased on a large scale but it's hard to find any research on chonsei deposit loans.

Government has been managed the risk of mortgage through a variety of policies. Due to the currently increasing size of the Chonse deposit loans, it's time to introduce the systematic management on the chonse loan's risk. Therefore, it's important to identify the lease market's characteristics.

The purpose of this study is to analyse the differences of determinants of Housing finance credit guarantee's incident rate between 'Chonsei' and 'non-Chonsei (mortgage; purchase, construction, improvement etc)'.

For this study, two hypothesis were set up,

- Hypothesis 1. Incident rate of guarantees on 'non-Chonsei' will be influenced by the house price fluctuations more than those of 'Chonsei'

- Hypothesis 2. Incident rate of guarantees on 'Chonsei' will be influenced by the income fluctuations than those of 'non-Chonsei'

According to the regression analysis of this study, 'Hypothesis 1' was accepted and 'Hypothesis 2' was rejected.

In addition, by the regression analysis only on 'chonsei' leasing market, the income fluctuations were found to be significantly greater factor than the others. And by another regression study only on 'non-chonsei' market, house price fluctuations were found to be significantly greater factor than the others.

The results of this study suggest that house loan risk management should reflect the different economic factors of loans usage or types.

Policy implications could be derived like this. first, it is preferable policies that give advantages to real residents than investors in order to minimize the impact of house price fluctuations. And second, in the case of chonsei deposit loans, income supplement policies are effective because tenants are more sensitive to income fluctuation than deposit prices.

.....

keywords : Chonsei, Chonsei deposit loan, Incident rate
of guarantee, Residential form

Student Number : 2013 - 22641