
미 양적완화 축소가 부동산시장에 미치는 영향

2014. 1



한국감정원

Contents



Issue Paper

2014 JANUARY

1. 미 양적완화 축소 개요
2. 미 양적완화 축소와 부동산 시장 영향
3. 양적완화 축소 효과 예측
4. 정책적 시사점



본 보고서 인용 시에는 반드시 출처를 명기해 주시기 바랍니다. 본 보고서의 내용에 관한 사항은 한국감정원 부동산분석부 시장분석팀으로 문의바랍니다.

□ 연구위원 : 박기정(k04479@kab.co.kr, T. 053-663-8550)

□ 연구진 : 구본일(k04594@kab.co.kr, T. 053-663-8553)

미 양적완화 축소가 부동산시장에 미치는 영향

부동산분석부 시장분석팀

1. 미 양적완화 축소 개요

미 연방준비제도(Federal Reserve System)의 단계별 출구전략(양적완화 축소(14.1월), 본원통화 흡수 정책(15.1월)) 시행에 따라 금리인상(15.10월) 예상

미국의 금리인상이 우리나라의 시장금리 상승에 영향을 끼칠 경우 가계부담, 부동산 투자위축에 영향을 미칠 가능성 존재

1) 미 양적완화 축소란?

미 양적완화 축소 정책은 우리나라의 금리상승, 환율(달러강세)에 영향을 미칠 가능성이 존재함

미국의 양적완화(Quantitative Easing)는 중앙은행이 초저금리 상태에서 경기부양을 위해 국채나 다른 자산을 사들이는 직접적인 방법을 통해 시장에 통화량 자체를 늘리는 통화정책이며, 자국의 통화가치를 하락시켜 수출경쟁력을 높이는 것이 주목적임

미국의 양적완화 정책으로 인한 효과는 장기 금리 하락으로 인해 주가나 주택가격의 상승과 소비지출 확대에 기여함, 또한 달러가치 하락이 수출경쟁력 강화에 기여하며 실업률 하락, 경제성장률 상승의 효과를 나타냄

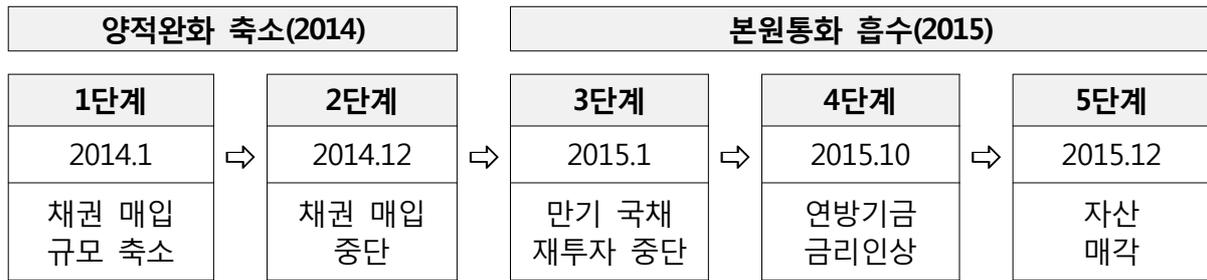
반대로 양적완화 축소를 단행하게 되면 채권매입 규모 축소 및 중단, 만기 국채 재투자 중단으로 이어져 시장금리가 인상되며 우리나라에 금리상승, 달러강세에 영향을 미치게 됨

[그림 1] 미 연준 주요 양적완화 조치 개요

1차	2차	오퍼레이션 트위스트 ¹⁾	3차
2008. 11~2009.3	2010. 11~2011. 6	2011. 9~2012. 6	2012. 9~2013. 12
국채와 모기지 채권 매입	국채 매입	장기국채 매입 단기국채 매각	국채와 모기지 채권 매입
1조 7,500억 달러	6,000억 달러	6,670억 달러	1조 2,800억 달러

1) 오퍼레이션 트위스트(Operation Twist)란 중앙은행이 장기국채 매입/단기국채 매각을 통해 장기 금리인하를 유도하는 공개시장조작(OMO: Open Market Operation)으로 기업투자 증가, 가계의 주택 매입 증가 등 투자활성화 효과가 있음

[그림 2] 미 연준 단계별 출구전략



2) 미국의 단계별 출구전략

미국 기준금리 인상은
'15년 10월로 예상됨

미 연방준비제도는 2013년 12월 17일 연방공개시장위원회(FOMC: Federal Open Market Committee)를 열고 2014년 1월부터 채권매입규모를 100억 달러(11.8%)를 축소(850억 달러→750억 달러)하는 테이퍼링²⁾을 단행함

미국 연준의 단계별 출구전략은 미 양적완화 축소('14년 1월) → 양적완화 중단('14년 12월) → 미 연방 기준금리 인상('15년 10월)로 예상됨

2. 미 양적완화 축소와 부동산 시장 영향

미국의 출구전략 이후 본격적인 금리인상에 대비해 외국인 투자자들이 채권을 팔게 되면 국내 시장금리 인상 가능성이 존재하고, 변동금리 대출이 많은 국내 주택담보대출 가계의 이자상환 및 부채부담 증가, 주택보유자의 파산위험 세입자에게 전이 증가, 소비 위축, 부동산투자의 감소, 부동산 거래감소 등으로 부동산 경기 침체 가능성이 존재함

1) 매매시장 : 주택구입자 가계부실 증가 가능성 존재

우리나라 가계 자산에서
부동산 67.8% 차지
부채는 6.8% 증가

통계청의 「2013년 가계금융복지조사」에 따르면 우리나라 가구의 평균자산은 3억 2,557만원으로, 금융자산 8,700만원(26.7%)과 실물자산 2억 3,856만원(73.3%)으로 구성되어 있으며, 이중 부동산은 2억 2,060만원(67.8%)로 다른 나라에 비해 높은 비중을 차지함

또한 2013년 우리나라 전체 가구의 평균 자산/부채비율은 17.9%로 전년(16.9%)에 비해 1.0%p 상승하였고, 자산은 0.7% 증가한 반면 부채는 6.8% 증가한 상태임

2) 테이퍼링(tapering)이란 채권매입을 점진적으로 축소하는 것을 의미함

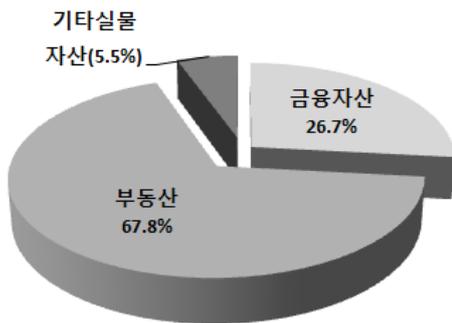
주택구입자(자가가구)의 부채/가처분소득 비율 127.8%로 하우스푸어 증가 가능성 존재

2013년 기준 우리나라 가구의 평균 부채/가처분소득 비율은 108.8%로 전년(106.0%)에 비해 2.8%p 증가하였고 원리금상환액/가처분소득 비율은 19.5%로 전년(17.2%)에 비해 2.3%p 증가함

2013년 기준 주거형태별 부채/자산 비율은 월세(32.5%), 전세(21.2%), 자가(16.2%)순으로 나타났으며, 자가가구의 부채/가처분소득 비율은 127.8%로 전세가구(75.4%)와 월세가구(74.1%)에 비해 재무건전성이 취약한 상태인 것으로 조사됨

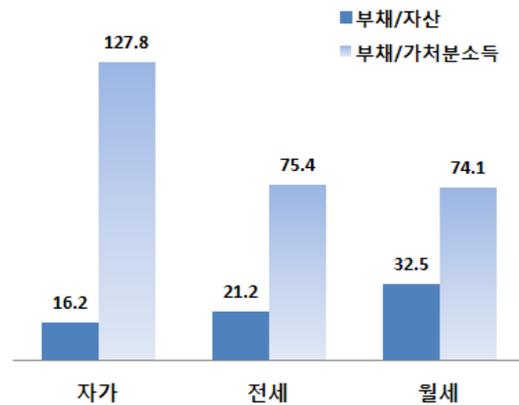
금융위원회는 2013년 주택대출 상황에 어려움을 겪는 하우스푸어가 약 6만 가구에 달하고 이들의 주택담보대출 규모는 약 150조원으로 추정하고 있음. 미 양적완화 축소로 금리인상 시 주택담보대출을 받은 가계의 이자 상환 및 부채 부담 증가로 가계 부실 가능성이 존재함

[그림 3] 우리나라 가계 자산구성



자료 : 통계청 「2013년 가계금융·복지조사」, 단위 (%)

[그림 4] 입주형태별 가계부채 비율



자료 : 통계청 「2013년 가계금융·복지조사」, 단위 (%)

[표 1] 우리나라 가계의 자산구성과 연간증감률

구분	연도	자산 (A+B)	금융자산(A)			실물자산(B)				부채	
			저축액	전월세보증금	부동산	거주주택	거주주택외부동산	기타실물자산			
평균	2012년	32,324	8,141	5,910	2,231	24,184	22,505	12,194	10,311	1,679	5,450
	2013년	32,557	8,700	6,343	2,357	23,856	22,060	11,826	10,234	1,796	5,818
	증감률	0.7	6.9	7.3	5.7	-1.4	-2.0	-3.0	-0.7	7.0	6.8
구성비 (%)	2012년	100.0	25.2	18.3	6.9	74.8	69.6	37.7	31.9	5.2	16.9
	2013년	100.0	26.7	19.5	7.2	73.3	67.8	36.3	31.4	5.5	17.9
	전년차	-	1.5	1.2	0.3	-1.5	-1.9	-1.4	-0.5	0.3	1.0

자료: 통계청 「2013년 가계금융·복지조사」, 단위: 만원, % (전년차: %p)

[표 2] 우리나라 가계의 재무건전성

구 분		부채/자산		부채/저축액		부채/가처분소득		상환액/가처분소득	
			전년차		전년차		전년차		전년차
전체	평균	17.9	1.0	62.5	0.2	108.8	2.8	19.5	2.3
주거 형태	자가	16.2	1.1	65.7	0.3	127.8	3.9	20.9	2.9
	전세	21.2	0.2	47.8	-3.5	75.4	-5.6	17.8	2.1
	월세	32.5	3.9	72.2	7.9	74.1	9.4	15.6	0.1
순자산 5분위	1분위	83.5	3.5	302.4	-2.8	125.8	12.8	17.8	0.0
	2분위	27.0	1.6	110.8	5.2	88.4	9.2	17.5	1.2
	3분위	22.0	2.1	85.0	4.1	99.9	10.1	20.0	3.9
	4분위	17.3	0.3	61.2	-2.6	95.3	0.0	18.9	2.5
	5분위	14.6	0.5	43.9	-1.7	126.0	-3.8	20.7	2.4

주: 1) 순자산=자산-부채

2) 1분위(하위 20%), 2분위(하위 20%~40%), 3분위(상하위 40%~60%), 4분위(상위 20%~40%), 5분위(상위 20%)

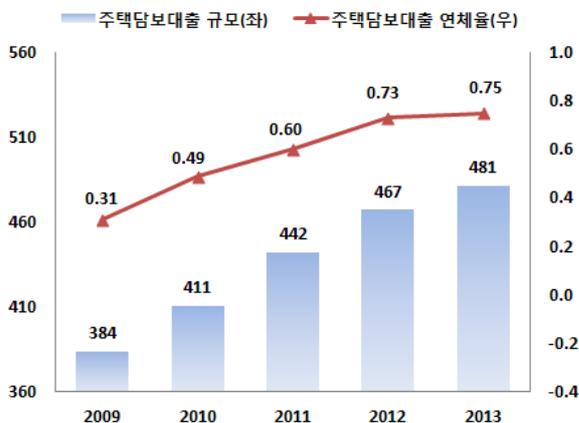
자료: 통계청 「2013년 가계금융복지조사」, 단위: %(전년차: %p)

**주택담보대출 증가
연체율 상승
가계부실 위험존재**

한국은행에 따르면 2013년 3/4분기 기준 가계신용은 총 992조원으로 전년말 대비 28조원 증가하였고 주택담보대출은 총 481조원으로 전년말 대비 14조원 증가하였으며 가계신용에서 주택담보대출은 48.5%의 비중을 차지하고 있는 것으로 집계됨

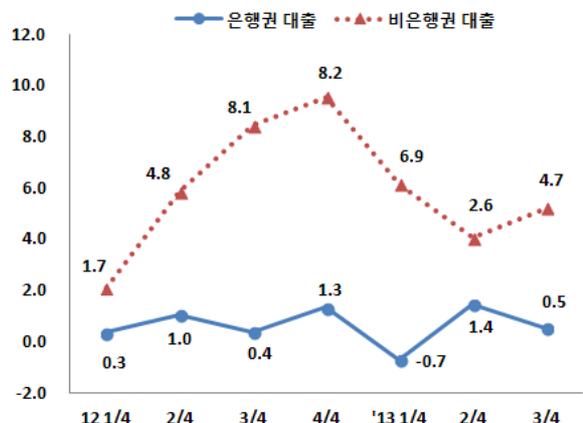
금융감독원에 따르면 2013년 11월 기준 가계대출 연체율은 0.84%로 전년말 대비 0.6%p상승하였고 주택담보대출 연체율은 0.75%로 전년말 대비 0.2%p상승하여 가계 부채의 위험도가 높아지고 있는 추세임

[그림 5] 주택담보대출 규모와 연체율



자료 : 한국은행, 금융감독원(2013), 단위(조원,%)

[그림 6] 주택담보대출 증가율



자료 : 한국은행 경제통계시스템(2013), 단위(%)

**비은행권 대출 증가로
가계부채 '질' 악화
원금회수 위험존재**

2013년 3/4분기 기준 주택담보대출 증가율은 은행권(0.5%) 보다 비은행권(4.7%)이 더 높은 것으로 나타났으며 전년말대비 주택담보대출은 예금은행(4조원), 비은행예금취급기관(1조원)에 비해 기타금융기관(9조원)이 더 많이 증가한 것으로 나타남

은행권 대출이 용이하지 않은 저소득자나 저신용자들을 중심으로 금리가 상대적으로 높은 비은행권의 대출 비중이 빠르게 증가하고 있어 미 양적완화 축소로 향후 가계대출의 주택담보대출 금리가 상승하게 되면 가계부실 위험과 비은행권의 원금회수 위험이 증가할 가능성이 존재함

[표 3] 가계 신용 및 주택담보대출 추이

구 분	2012년				2013년			전년말비 증감액
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	
가계신용	916.5	928.6	940.7	963.8	963.1	979.6	991.7	27.9
가계대출	862.9	875.0	885.7	905.9	909.2	926.3	937.9	32.0
판매신용	53.6	53.5	55.0	57.9	53.9	53.3	53.8	-4.0
주택담보대출	444.7	451.2	457.0	467.1	468.5	476.0	481.4	14.3
예금은행	309.5	312.4	313.3	318.2	316.0	321.2	322.2	4.0
비은행예금취급기관	83.9	85.0	85.6	86.0	85.3	85.8	86.9	1.0
기타금융기관	51.3	53.8	58.1	62.9	67.2	69.0	72.2	9.3
주택담보대출금리(%)	5.0	4.9	4.5	4.2	4.1	3.8	3.8	-0.4

주: 1) 비은행예금취급기관은 저축은행, 신협, 상호금융, 새마을금고, 우체국 등임
 2) 기타금융기관은 보험기관, 연금기관, 여신전문기관, 공적금융기관, 기타 금융중개회사 등임
 자료 : 한국은행 경제통계시스템(2013), 단위(조원)

[표 4] 국내은행 원화대출과 부문별 연체율 추이

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년				
	12월	12월	12월	12월	7월	8월	9월	10월	11월
기업대출	0.79	0.94	0.90	0.97	1.00	1.13	0.99	1.10	1.15
대기업	0.32	0.33	0.17	0.83	0.71	0.77	0.79	1.01	1.01
중소기업	0.89	1.08	1.11	1.02	1.11	1.26	1.06	1.13	1.19
가계대출	0.45	0.57	0.64	0.78	0.88	0.94	0.83	0.82	0.84
주택담보대출	0.31	0.49	0.60	0.73	0.81	0.85	0.80	0.75	0.75
원화대출 계	0.63	0.77	0.77	0.88	0.94	1.04	0.91	0.97	1.01

주: 1) 국내은행 은행계정 원화대출 및 신탁계정 신탁대출금 기준이며, 2013년 11월은 잠정치임
 2) 연체율은 1개월 이상 원리금 연체기준이며, 연체기일 1개월 초과 시 해당원금 전체가 연체채권으로 계상됨
 자료: 금융감독원(2013. 12.27), 단위(%)

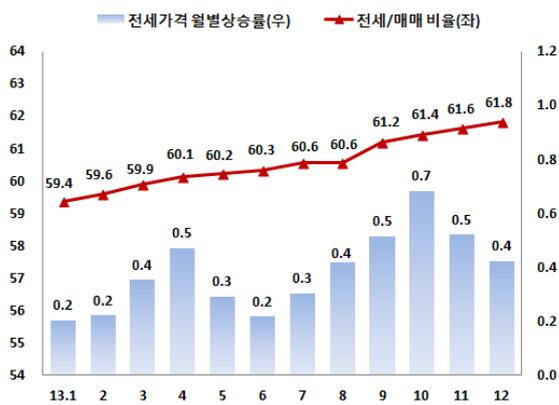
2) 임대시장 : 임차인의 보증금 손실 증가 가능성 존재

전세가격 16개월째 상승
 주거비 부담 가중
 전세/매매비율 61.8%수준

한국감정원 「전국주택가격동향조사」의 KHPI(Korea Housing Price Index) 지수 분석에 따르면 2013년 12월 기준 전국 전세가격은 2012년 9월부터 16개월째 상승세가 이어져 연간(전년말비) 4.70% 상승하였고 서울(6.57%), 수도권(6.19%), 지방(3.34%) 순으로 상승한 것으로 집계됨

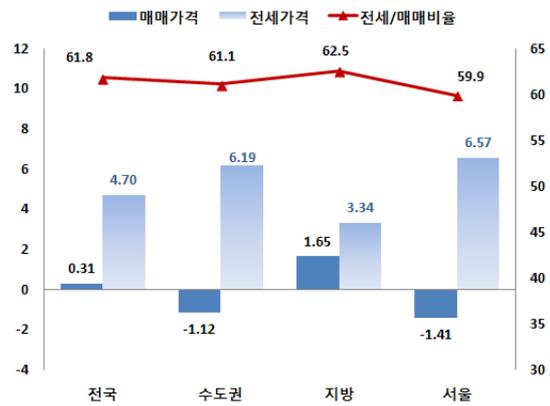
매매가격은 2013년 12월 기준 연간(전년말비) 서울(-1.41%), 수도권(-1.12%)은 하락한 반면 전국(0.31%)과 지방(1.65%)은 상승하였고, 전국 주택 매매가격 대비 전세가격은 2013년 12월 기준 지방(62.5%), 전국(61.8%), 수도권(61.1%), 서울(59.9%)로 집계됨

[그림 7] 전국 전세상승률과 전세/매매비율



자료 : 한국감정원 (2013.12), 단위 (%)

[그림 8] 지역별 연간 매매·전세 상승률



자료 : 한국감정원 (2013.12), 단위 (%)

[표 5] 지역별/유형별 평균 매매·전세가격과 전세/매매 비율

구분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매매	총 합	230,364	318,331	148,372	446,743	181,090
	아 파트	250,066	333,926	165,853	490,524	192,886
	연립주택	139,885	167,074	75,366	223,633	86,256
	단독주택	226,350	512,164	132,970	686,847	189,938
전세	총 합	136,721	182,692	93,873	249,684	121,294
	아 파트	162,743	206,339	118,964	293,149	138,841
	연립주택	84,565	98,658	51,123	129,821	59,515
	단독주택	96,374	216,096	57,259	288,738	87,619
전세/매매비율	총 합	61.8	61.1	62.5	59.9	68.2
	아 파트	68.7	64.8	72.6	63.6	73.4
	연립주택	63.4	61.5	68.1	60.5	69.3
	단독주택	42.9	43.1	42.9	43.7	47.2

자료 : 한국감정원 「전국주택가격동향조사」(2013.12), 단위(천원, %)

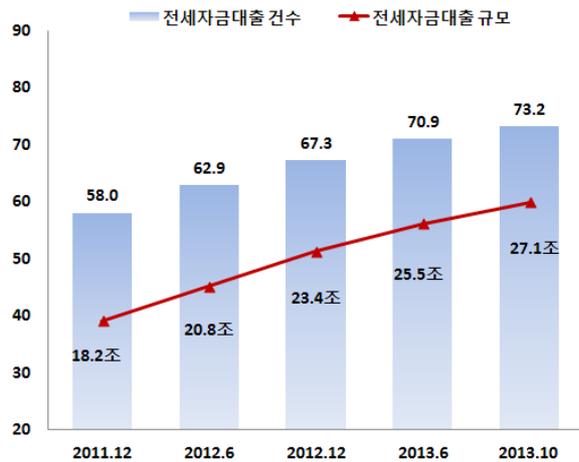
전세자금대출 증가세
전세대출자 연령대 낮고
경제적 충격에 취약

2013년 3/4분기 KCB 기준 전세자금대출 규모는 은행권(9,970억원)과 비은행권(5조 5,750억원)으로 총 6조 5,720억원 규모로 집계되고 있으나, 금융감독원은 2013년 10월말 기준 국내 은행권의 전세자금 대출 잔액이 총 27조 1,000억원 규모로 건수는 73만 1,924건으로 집계하였고 이는 2012년말 대비 대출 잔액은 15.8%, 건수는 8.8% 증가한 규모임

한국은행에 따르면 2013년 6월말 기준 국내 금융권 전체 전세자금 대출은 총 60조 규모로 추정되고 있으며 전세자금대출은 점점 확대되고 연체율도 상승하는 추세가 지속되고 있는 상황임

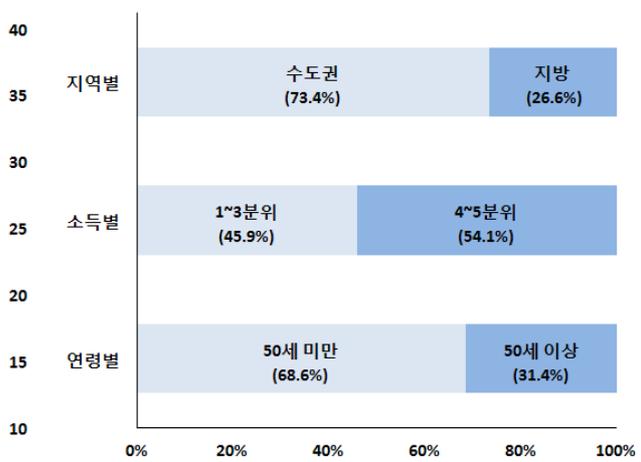
전세자금대출은 주택담보대출에 비해 연령대가 낮고 다중 채무비중이 높아 경제적 충격에 상대적으로 더욱 취약하며 보증서담보 전세자금대출을 중심으로 연체율이 계속 상승할 가능성이 존재하는 것으로 분석됨

[그림 9] 국내 은행권 전세자금대출 현황



자료 : 금융감독원(2013.12), 단위(조원, %)

[그림 10] 전세자금대출자 구성 현황



자료 : 한국은행(2013.10), 단위(%)

[표 6] 국내 금융권 전체 전세자금대출 규모

구분		2009년 말	2010년 말	2011년 말	2012년 말	2013년 3월 말	2013년 6월 말	비중(%)
지역별	전체	33.5	38.2	48.2	56.7	57.8	60.1	100.0
	수도권	21.4	25.3	32.5	38.9	39.6	41.2	68.6
	지방	10.1	11.9	15.0	17.7	18.0	18.5	31.4
소득별	1~3분위	18.2	20.4	25.0	26.8	26.9	27.6	45.9
	4~5분위	15.3	17.8	23.2	29.9	30.9	32.5	54.1
연령별	50세 미만	23.7	27.3	35.0	41.8	42.0	44.1	73.4
	50세 이상	9.8	10.9	13.2	14.9	15.9	16.0	26.6

주: 국민주택기금, 보증보험부 대출 및 전세자금대출, 기타 전세자금 용도의 가계대출 등을 모두 포함
자료 : 한국은행 「금융안정보고서」(2013.10), 단위(조원, %)

임대인의 파산위험

2013년 12월말 기준 연간 법원 경매건수는 총 237,531건으로 전년 대비 6.3% 증가하였고, 매각가율은 67.9%로 하락세가 지속되고 있음.

임차인에게 전가

보증금손실 위험존재

수도권 아파트에 설정된 근저당 금액은 감정가격과 비교해 112%로 2011년에 83%, 2013년에는 108%로 상승세에 있어 미 양적완화 축소 이후 금리 인상 시 주택소유자의 가계부실과 금융권 원금회수 위험 증가로 전세세입자의 보증금 손실 위험도 증가할 가능성이 존재함

경매주택 세입자들의 경우

세입자들의 경우 낙찰가격이 낮아 세입자들이 전세금을 되찾지 못한 가구는 2010년 5,422가구, 2011년 6,209가구, 2012년 7,819가구로 매년 증가하는 추세이며 그 비율도 2013년 현재 79.4%로 2012년 76.3%보다 3.1%p 상승하였음

전세금을 되찾지 못한

가구 79.4% 수준

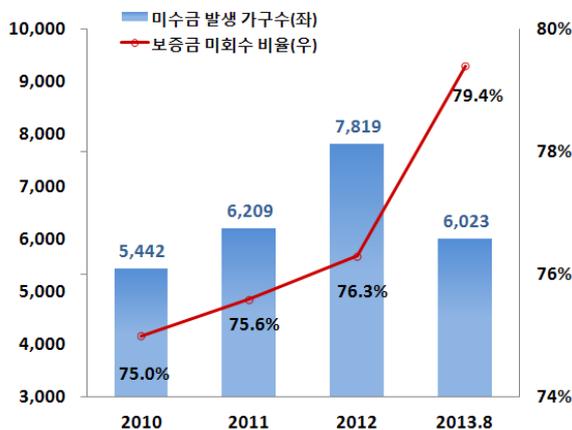
이는 경매로 넘어가면 전세 세입자의 약 80%가 전세금을 온전히 돌려받지 못하는 것으로 집주인의 신용위험이 세입자에게 전이 가능성이 존재함

[표 7] 대법원 경매건수와 매각가율 추이

구 분	2011년		2012년		2013년		전년대비 경매건수(%)
	경매건수	매각가율	경매건수	매각가율	경매건수	매각가율	
전체	225,047	70.3	223,473	67.8	237,531	67.9	6.3
아파트	13,157	79.5	12,364	77.3	13,180	73.6	6.6
단독주택	46,549	83.0	45,045	76.6	46,611	79.8	3.5
연립,다세대	17,335	80.0	23,129	72.6	27,164	72.7	17.4
상가,오피스텔	44,704	58.2	36,799	60.3	31,295	61.9	-15.0
기타	103,302	68.3	106,136	64.8	119,281	62.8	12.4

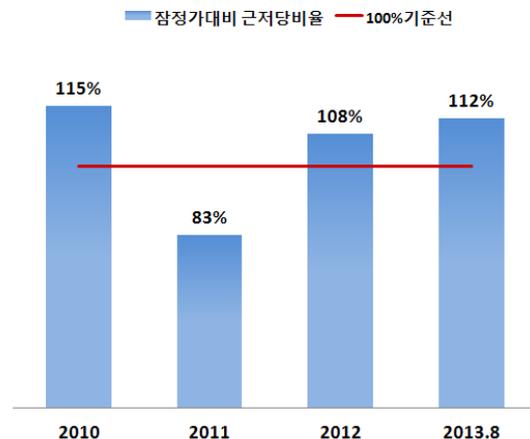
주 : 기타는 토지경매건수(대지, 임야, 전답 등), 자동차, 증기, 기타 건수를 합산한 것임
 자료 : 대법원 법원경매정보(2014), 단위: 건수(%)

[그림 11] 법원경매 임대차보증금 미수현황



자료 : 부동산태인(2013)

[그림 12] 수도권 경매 근저당/잠정가격 비율



자료 : 부동산태인(2013)

3) 부동산 시장 : 투자 위축, 거래 감소, 부동산 경기침체

부동산 투자위축
거래감소로 부동산
경기침체 가능성 존재

미국의 양적완화 축소는 우리나라 기업의 투자 감소와 가계의 소비 감소로 국내 기업과 가계의 부동산 투자를 위축시켜 부동산 시장의 거래를 감소시키고 부동산 경기가 침체될 가능성이 존재함

금리 인상, 유동성 부족으로 기업의 투자가 감소하고 이는 부동산 시장의 건설투자, 기업의 부동산 투자를 위축시키고 나아가 장단기적으로 주택 신규 공급 축소로 인한 부동산 시장의 수급불균형을 악화시킬 가능성이 존재함

부동산은 고가성으로 예산 제약에 의한 시장 진입 장벽이 매우 높기 때문에, 유동성 부족은 국내 가계의 소비를 위축시키고 부동산 시장참여자도 감소시켜 부동산 거래가 감소할 가능성이 존재함

[표 8] 미국의 양적완화 축소가 국내 경제에 미치는 영향

구분	미국의 양적완화 축소로 인한 영향
실물 경제	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 금리상승→ 빚 많은 기업의 파산 위험 증가 ▶ 가계의 부채부담 가중→가계 신용위험 증가 ▶ 기업의 투자 감소, 가계의 소비 감소→내수 부진, 경제성장 둔화 ▶ 미국의 실물경제가 호전→중장기적으로 한국 수출여건 개선 효과 ▶ 신흥국들 경기 악화→ 신흥국 수출에 부담
금융 시장	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 미국 통화정책에 대한 시장 불확실성 해소→금융시장에 호재 ▶ 국내 금융시장에 대한 직접적인 충격은 제한적일 것으로 전망 ▶ 글로벌 달러 강세→원/달러 환율 상승 요인 확대 ▶ 달러 강세→ 국내 수출 여건 개선 효과 ▶ 엔화 약세→ 국내 수출 여건 부정적 효과
부동산 시장	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 금리인상으로 주택담보대출자들의 부채부담 증가→파산 위험 증가 ▶ 임대인의 파산위험→임차인의 보증금 회수위험으로 전가 ▶ 가계의 소비 위축, 주택 구입 감소→ 부동산 거래 감소 ▶ 기업의 주택 투자 감소→ 주택 공급 축소, 수급 불균형 확대 ▶ 유동성 부족으로 부동산 거래 위축→ 부동산시장 경기 침체

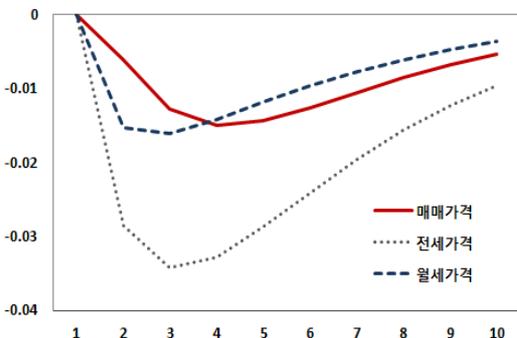
이자율 상승은
매매가격 하락에 영향
부(-)의 상관관계

미국의 양적완화 축소 이후 이자율 상승요인에 대한 주택 매매가격의 충격반응(Impulse Response Function) 분석 결과, Bayesian VAR 모형³⁾에서 이자율이 1%p 상승 시 실질증가율 기준 매매가격은 4개월 후 -0.015%p 하락, 전세가격은 3개월 후 -0.034%p하락, 월세가격은 2개월~3개월 후 -0.016%p 하락에 영향을 미치는 동태적 경로를 가지는 것으로 분석되었으며 충격반응은 10개월 후에는 거의 소멸되는 것으로 나타남

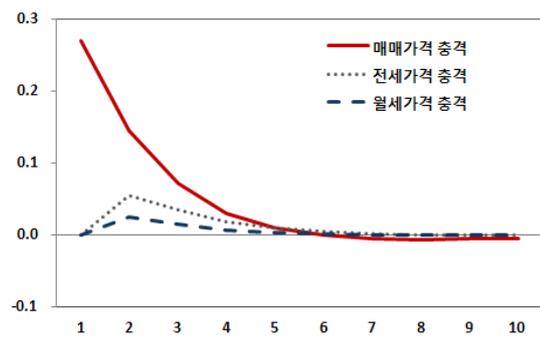
이자율의 영향 크기
매매가격 변동에 비해
상대적으로 적어

주택 매매가격에 영향을 미치는 요인들에 대한 예측오차 분산분해(Variance Decomposition) 결과, 주택매매가격은 자신의 변동에 의해 설명되는 부분이 94%로 가장 컸으며 외생적인 요인들(전세가격, 월세가격, GDP, 이자율 변동)에 의해 받는 영향은 모두 6% 수준으로 나타났고, 이자율 변동이 주택매매가격에 미치는 효과는 1% 미만으로 매매가격 변동에 큰 영향을 미치지 않는 것으로 분석됨

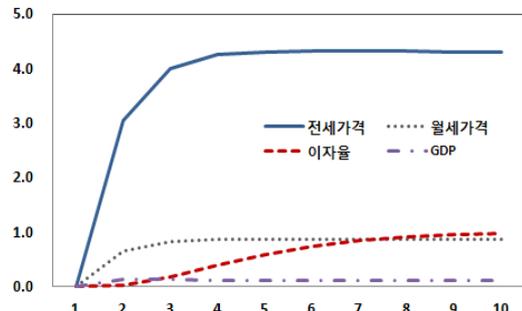
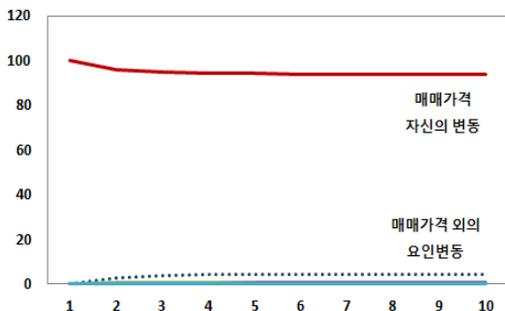
[그림 13] 이자율 충격반응



[그림 14] 매매가격의 충격반응경로



[그림 15] 전국 주택매매가격 예측오차 분산분해



3) 주택매매가격의 동태적 분석을 위한 Bayesian VAR(1) 모형은 $Y_t = \alpha_0 + A_1 Y_{t-1} + \epsilon_t$ 이고, 여기서 Y_t 는 당월(t기)의 [매매가격, 전세가격, 월세가격, 이자율, GDP] 실질증가율 벡터, Y_{t-1} 는 전월(t-1기)의 [매매가격, 전세가격, 월세가격, 이자율, GDP] 실질증가율 벡터, A_1 는 전월(t-1기)의 [매매가격, 전세가격, 월세가격, 이자율, GDP] 추정계수의 행렬, α_0 는 전국 주택매매시장 모형의 상수항, ϵ_t 는 전국 주택매매시장 모형의 오차항을 의미함

3. 양적완화 축소 효과 예측

미국의 경기회복이 가시화되지 않은 상황에서 출구전략 시행은 글로벌 유동성 축소로 세계 경기 악화, 채권금리 상승, 자본유출 확대 등 금융시장에 위험요인으로 작용할 가능성이 존재하나 양적완화 축소가 질서 있게 진행될 경우 위험요인은 감소함

신흥국의 금융 불안
유동성부족
금융경색 위험존재

미국의 양적완화 이후 유동성 자금이 일시적으로 증가하면서 금융시장의 변동성이 확대되었고 글로벌 자금 유입이 많았던 신흥국들의 금융시장이 선진국에 비해 상대적으로 크게 영향을 받으며 2014년 5월~8월 미국의 양적완화 축소 가능성이 커지면서 인도, 인도네시아, 터키, 브라질, 남아프리카공화국 등의 통화가치가 급락하는 등 신흥국의 금융 불안 리스크 요인이 발생하였음

미 양적완화가 축소되면 시중의 돈이 줄어들어 신흥국에 투자되었던 달러화가 미국으로 되돌아 갈 가능성이 증가하고, 미국의 경기 회복으로 인한 소비증가로 달러 수요도 함께 증가하고 있는 추세이기 때문에 유동성 부족으로 인한 금융경색 위험요인이 존재함

국내 경제여건 기초 제고
위험요인 감소

한국은행에 따르면 우리나라는 글로벌 금융위기 이후 외화유동성 충격에 대한 복원이 크게 제고된 것으로 분석되고 있어, 다른 신흥국들에 비해 국내의 외국인 자금이 썰물처럼 빠져나가 금융시장이 초토화되는 최악의 사태는 벌어지지 않을 것이라 전망함

2013년 12월 말 기준 우리나라의 외환보유액(3,450억 달러)은 사상 최대수준으로, 단기외채 비중(29%)도 1999년 이후 가장 낮으며, 경상수지도 21개월째 흑자를 기록하고 있어 향후 원화가치가 급락할 여지가 적은 것으로 예측되고 있음

양적완화 축소가
질서 있게 진행될 경우
충격수준 최소화

2013년 12월 17일~18일 미국의 양적완화 축소 규모인 100억 달러는 '상징적인 수준'으로 평가되고 있으며, 미국의 경제가 지속적으로 개선된다면 국채 및 모기지 채권 매입 규모도 100억 달러 안팎으로 점차 줄어나갈 예정으로 초저금리를 더욱 연장한다는 '안전판'을 갖춘 형태로써 시장충격을 최소화하기 위해 시장에 신호를 보낸 수준으로 평가됨

4. 정책적 시사점

금리상승 위험이 현실화될 가능성은 크지 않으나 주택매매시장 정상화를 통해 전월세시장 안정을 도모하고 취약계층의 주거안정 및 금융지원을 통해 가계부실 위험을 최소화하는 한편, LTV 규제완화로 비금융권 대출을 축소하여 가계부채의 재무건전성을 제고시킬 필요성이 제기됨

금리상승 위험이 곧바로 현실화될 가능성은 크지 않음

미국의 양적완화 축소 이후 금리상승 위험이 곧바로 현실화될 가능성은 크지 않은 것으로 분석됨. 그러나 주택시장의 주택담보대출자와 전세자금대출자들의 가계부채 증가에 따른 가계부실 잠재위험이 커지고 있는 점을 감안한다면, 금리상승이 현실화되는 경우 주택구입자들의 가계파산 증가, 주택매매가격의 하락, 부동산 경기 침체로 이어질 가능성이 존재함

매매시장 정상화를 통한 전월세시장 안정화 정책 취약계층 주거안정 정책

전세시장에서 소득이 높은 잠재적 주택수요계층을 매매수요로의 전환을 유도함으로써 주택 매매시장의 정상화를 통해 전월세시장의 안정화를 도모할 필요성이 제기됨

또한, 전월세시장의 수급불균형(공급자 월세선호, 수요자 전세선호)이 가급적 조속히 완화될 수 있도록 민간 임대시장 활성화를 통해 시장원리에 의해 조정해나갈 수 있도록 유도하는 한편, 전세가격 상승으로 인한 취약계층의 주거안정을 위하여 주거비 지원과 보증서담보 대출의 확대를 저소득층과 저신용층의 대출부실 위험을 축소시키도록 함

LTV규제 완화로 비금융권 대출 축소 가계 재무건전성 제고

향후 주택시장 여건 변화로 전세가격 상승세가 하락세로 전환되는 경우 전세금 반환부담으로 주택담보대출자의 연체율이 증가하며 하우스푸어의 가계부실이 확대됨에 따라 세입자의 전세보증금 손실 위험으로 빠르게 확대될 가능성이 존재함

따라서, 현재 LTV 및 DTI 규제는 주택가격상승기에 시장안정을 위해 도입된 정책으로 향후 LTV 및 DTI 규제 완화를 통해 상대적으로 비싼 이자를 지불해야하는 비금융권이나 기타금융기관의 대출 비중을 줄임으로써 가계의 재무건전성을 제고해야할 필요가 있음