



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

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

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 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](#)

2011년 8월
석사학위 논문

부동산 시장과 저축은행의 경영성과

-부동산 가격변동의 연관성을 중심으로-

조선대학교 대학원

경영학과

오관렬

부동산 시장과
저축은행의 경영성과

-부동산 가격변동의 연관성을 중심으로-

Performance of Savings Banks
and the Real Estate in Korea

2011년 8월 25일

조선대학교 대학원

경영학과

오관렬

부동산 시장과 저축은행의 경영성과

-부동산 가격변동의 연관성을 중심으로-

지도교수 김 규 영

이 논문을 경영학 석사학위신청 논문으로 제출함

2011년 4월

조선대학교 대학원

경 영 학 과

오 관 련

오관렬의 석사학위논문을 인준함

위원장 조선대학교 교수 이한재 (인)

위 원 조선대학교 교수 이계원 (인)

위 원 조선대학교 교수 김규영 (인)

2011년 5월

조선대학교 대학원

목 차

ABSTRACT

I. 서 론	1
1. 연구목적	1
2. 연구방법	3
II. 부동산 시장과 저축은행의 경영현황	4
1. 부동산 시장 동향	4
2. 부동산 시장과 금융의 관계	6
3. 저축은행의 경영현황	8
III. 가설 및 표본설정	13
1. 가설설정	13

2. 표본설정	20
IV. 연구결과	22
1. 부동산 가격변동과 저축은행 담보대출의 관계	22
1.1 가설 검증	22
1.2 추가분석	24
2. 부동산 가격변동과 저축은행 자본적정성	27
2.1 가설 검증	27
2.2 추가분석	30
3. 부동산 가격과 저축은행 경영성과	33
3.1 상관관계 분석	33
3.2 고정이하여신비율	34
3.3 명목순이자마진을	38
3.4 대손충당금 적립비율	42
3.5 총자산 이익률	45
V. 결론	48
참고문헌	51

표 목 차

<표 1> 부동산가격 증감	5
<표 2> 금융권 PF 대출 동향	10
<표 3> 저축은행 수익성 지표	11
<표 4> 2010년 말 기준 주요 저축은행 경영상황	12
<표 5> 연도별 표본의 수	21
<표 6> 표본 저축은행의 2010년 자산규모	21
<표 7> 분석표본의 상관관계	22
<표 8> 부동산 가격상승에 따른 여신증가율 변화	22
<표 9> 부동산 가격상승에 따른 기업대출 변화	23
<표 10> 부동산 가격상승에 따른 가계대출 변화	24
<표 11> 기업대출과 가계대출 증가가 담보대출 증가에 미치는 영향 ..	25
<표 12> 기업대출비중상위30%의 담보대출증가율	25
<표 13> 기업대출비중하위30%의 담보대출증가율	26
<표 14> 기업대출비중상위30% 더미분석	26
<표 15> 기업대출비중하위30% 더미분석	27
<표 16> 분석표본의 상관관계	28
<표 17> 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS	29
<표 18> 대출비중과 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS	30
<표 19> 기업대출비중상위30%의 BIS	31
<표 20> 기업대출비중하위30%의 BIS	31
<표 21> 대출비중 및 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS	32
<표 22> 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS 변화 검증	32
<표 23> 분석표본의 상관관계	34
<표 24> 고정이하여신비율 변화	34
<표 25> 대출구분에 따른 고정이하여신비율 변화	35

<표 26> 기업대출상위30%의 고정이하여신비율 변화	36
<표 27> 기업대출하위30%의 고정이하여신비율 변화	36
<표 28> 대출구분에 따른 기업대출 상위30%의 고정이하여신비율	37
<표 29> 대출구분에 따른 기업대출 하위30%의 고정이하여신비율	38
<표 30> 명목순이자 마진을변화	38
<표 31> 대출 구분에 따른 명목순이자 마진을변화	39
<표 32> 기업대출상위30%의 명목순이자 마진을	40
<표 33> 기업대출하위30%의 명목순이자마진을	40
<표 34> 기업대출상위30%의 대출종류에 따른 명목순이자 마진을	41
<표 35> 기업대출하위30%의 대출종류에 따른 명목순이자 마진을	41
<표 36> 대손충당금적립비율	42
<표 37> 대출구분에 따른 대손충당금적립비율	42
<표 38> 기업대출상위30%의 대손충당금적립비율	43
<표 39> 기업대출하위30%의 대손충당금적립비율	43
<표 40> 기업대출상위30%의 대출종류에 따른 대손충당금적립비율	44
<표 41> 기업대출하위30%의 대출종류에 따른 대손충당금적립비율	45
<표 42> 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 총자산 이익률	45
<표 43> 기업대출상위30%의 총자산 이익률	46
<표 44> 기업대출하위30%의 총자산 이익률	47

그림 목 차

<그림 1> 부동산 가격증감	5
<그림 2> 저축은행 여수신액 현황	9
<그림 3> 주택 가격지수	9
<그림 4> 저축은행 여수신 고객 현황	11

ABSTRACT

Performance of Savings Banks and the Real Estate in Korea

Oh kwan ryeol

Advisor : Prof. Kim gyu yeong , Ph.D.

Department of Business Administration

Graduate School of Chosun University

On June 2006, Korea Government tried to strengthen the risk management of financial organizations (banks, etc) by evaluating an ability for redemption of debts totally when they dealt with the mortgage loans, under the awareness that a soundness of households and financial firms could be damaged significantly when the price of real estate collapsed, as increasing of the deposit/loan and focusing on PF loan of real estate of saving banks.

From the end of 2010, however, the burdens for the lives of people have been increased with the continuous suspensions of big saving banks result from the bad management.

So, the research began to verify the relationship between the collapse on the real estate price and the insolvency of saving banks showed in the policy for strengthening the risk management by the government on 2006.

The research, targeting all saving banks had over 1,000 billion KRW of assets by 2010 based on 442 of business materials from 2002 to 2010, analysed the effects of the change of real estate price on the business performance of saving banks, soundness of loans, and profitability.

The result showed that the change of real estate price effected on increasing of loans - influences were very small - but it effected little on the optimum of capital and profitability. The business performance of saving bank, thus, was different from the general profit structure and index for stability and we might see that they have already been under bad situation by the failure on supervising and managing before real estate price decreased. It could be estimated that saving banks have not followed the natural flows of real estate market against it.

It was seen in the additional analysis that the business performance and

profitability were influenced by the forms of loan. Thus, the bad situation of saving banks might result from: first, an inexperienced management by saving banks and a lack of morality; Second, a lack of opening the management information of saving banks; Third, a lack of supervising and inspecting by the financial supervisory authority. In a words, we could judge that the present situation of saving banks resulted from the bad management of banks without a proper profit structure and of the financial authority without a proper supervising.

The result showed even a suggestion of detailed policy could be tough. The most significant is that saving banks might be public by the reason of being taken the national property based on the authorized trust, rather than a general company which people invest. Therefore, the managing and supervising on saving banks should be thorough and transparent, and the present condition of management should be publicized to people transparently and effectively.

I. 서 론

1. 연구목적

저축은행은 대표적인 서민금융기관으로 1972년 서민과 중소기업의 금융편의를 도모하고 저축을 증대하기 위해 설립된 지역금융기관이다.¹⁾

외환위기 이전 저축은행은 중소기업과 서민들을 대상으로 금융증개업무를 수행하기 위하여 열악한 자본력과 지역중심 영업이라는 환경적 요인에도 불구하고 외환위기전 고속 경제성장을 기록하던 시기의 초과자금수요와 금융권별 업무영역을 차별화 하던 정부의 정책 속에서 안정적으로 뿌리내려왔다. 그러나 신자유주의가 우리사회에 자리를 잡으며 이러한 배타적 이익을 보장해 주던 격벽은 사라졌으며 자체적인 생존을 위한 변화를 모색할 수밖에 없었다. 본래의 여수신 기능뿐만 아니라 유가증권 투자, 대규모 부동산 프로젝트 파이낸싱 등 새로운 영역으로의 진출을 시도하면서 많은 자본력을 필요로 하였으며, 이에 필요한 자금을 고금리 예금 등으로 조달함에 따라 자산규모의 성장뿐만 아니라 거래하는 예금자 수와 예금의 규모도 급증하였으며 이와 관련한 리스크도 증가하였다.

이러던 중 부동산 경기의 침체로 인해 저축은행 수익의 많은 부분을 차지하던 부동산 파이낸싱 프로젝트 대출이 부실화 되면서 많은 저축은행의 경영은 부실화

1) 1972년 상호신용금고법 제정이유를 보면 제정당시 은행을 비롯한 제도금융기관은 제한된 금융자금을 경제성장을 위한 우선육성부분에 공급하는데 치중하여 서민이나 중소기업은 사금융을 통하여 자금을 융통하기 때문에 정부는 사금융을 양성화하여 전문적 서민금융기관으로 육성하기 위하여 상호신용금고제도를 도입하였다. 2000년 3월 1일 상호저축은행법으로 개정되었다.

상호신용금고법 [시행 1972. 8. 2] [법률 제2333호, 1972. 8. 2, 제정]

【제·개정이유】: [신규제정]

소상공인 및 영세서민을 주 대상으로 사금융시장에서 번창하고 있는 사설무진·서민금융·계 등을 질적으로 개선하여 이를 소규모·소지역 단위의 민간금융기관인 상호신용금고로 육성함으로써 신용질서확립과 거래자를 보호하려는 것임.

- ①상호신용금고는 합명회사·합자회사 또는 주식회사로 함.
- ②금고의 자본금의 최저한을 지역별·업무별로 달리 정함.
- ③상호신용금고의 업무는 재무부장관의 인가를 받지 않고는 이를 영위할 수 없게 함.
- ④이자율 등은 자율적으로 결정하되 재무부장관이 정한 최고한도의 범위 내에서 하도록 함.
- ⑤상호신용금고는 상호신용금고협회를 설립할 수 있게 함.
- ⑥상호신용금고의 계원 및 부금자를 보호하고 이들 상호간의 원활한 자금운용등을 위하여 상호신용보장기금을 설치하도록 함.

되었고 2011년, 삼화저축은행을 시작으로 부산저축은행 계열과 대전저축은행, 강원도민저축은행 등이 부실로 인하여 잇달아 영업정지에 처해져 서민에게 악영향을 미친바 있다.

이에 대하여 2011년 감사원은 2006년 4월에 저축은행이 80억 원이 넘는 대규모 여신을 시행할 수 있도록 만드는 바람에 저축은행이 부동산 파이낸싱 대출에 집중할 수 있는 빌미를 제공하였다고 지적한바 있다.²⁾

그러나 1980년 이후 세계에 불어 닥친 신자유주의 경제체제에서 보호책을 제시하지 않은 채 80억이라는 규모를 넘는 여신을 시행할 수 있도록 허용한 것을 부실의 원인으로 삼는다는 것은 문제가 있다. 실질적으로 은행의 문턱이 높은 자영업자나 중소기업은 1금융권의 저금리 혜택에서 배제된 경우가 많아 제도권 금융을 활용하여 안정적인 자금조달을 하기 위해 저축은행과 같은 금융은 필수적이다.³⁾ 금융이 금리혜택으로 보호해야 할 금융약자의 제도권 금융이 어려운 까닭은 이들 금융약자가 1금융권에서는 위험고객으로 분류되기 때문이다. 이러한 상황에서 여신의 규모를 한정하는 것은 격벽을 해제해야 한다는 신자유주의 시장의 논리에 어긋날 뿐 아니라 금융약자를 보호하거나 합리적인 지원방안을 제시하지 않은 채 서민금융의 경영범위를 축소시켜 금융약자의 제도권 금융을 차단하는 것이다.⁴⁾

이에 지금까지 은행을 중심으로 연구되었던 리스크 관리나 경영여건의 분석은 연구 인력이 적고 거시적 동향과약에 상대적으로 불리한 저축은행 등의 금융권에 더욱 관심을 가지고 연구하여 서민금융이 유지되는데 도움이 되어야 할 것이다. 서민이나 중소기업은 위험성을 감안한 채 서민금융과 거래를 하고 부실화된 금융이나 금융사고로부터 보호받는 예금의 액수 혹은 부실화를 염두에 두어 소액을 분산 예치에 관심을 가지는 금융전문가가 아니기 때문에 안정적인 서민금융기관의 경영을 위한 연구는 더욱 필요하다고 할 것이다.

따라서 본 연구는 현재 관심이 집중된 저축은행의 부동산 프로젝트 파이낸싱 양

2) 감사원, “감사결과 처분요구서-서민금융 지원시스템 운영 및 감독실태”, 2011, pp91-92

3) 한국은행 자료에 의하면 2009년 말 현재 신용등급 7등급 이하의 가계대출 비중은 은행이 6.7%, 상호저축은행이 62.2%, 상호금융회사(신협, 농협, 수협, 산림조합 및 새마을 금고)가 31.3%를 차지한다.

4) 한국은행에 따르면 금융기관 별 평균대출 이자율은 2009년 6월 현재 은행 5.43%, 신협 7.16%, 저축은행 11.49%, 대부업 18~48% 수준이다.

상을 살펴보고 부동산 시장의 전반적인 가격형성과 저축은행의 경영변화를 실증적으로 고찰하고자 한다. 이러한 분석은 향후 저축은행의 경영전략 및 부동산 시장을 유의하여 관찰하는 것에도 도움이 될 것이다. 또한 본 연구는 금융감독원의 공시자료를 대상으로 분석하여 저축은행의 경영상황을 파악할 수 있는 가장 자세한 통로인 금융감독원의 공시자료가 저축은행의 부실을 예측할 수 있는가를 살펴볼 수 있다고 본다.

저축은행의 주 고객인 서민과 중소기업의 특성상 신용거래 보다 부동산을 담보로 하는 자금의 융통이 보편적이고 이 때문에 저축은행은 부동산 파이낸싱 대출뿐만 아니라 후순위 대출을 포함하여 1금융권에서 선호하는 아파트, 상가 등의 부동산이 아니라 1금융권이 담보가치가 낮다고 여겨서 꺼리는 다양한 부동산까지 취급한다. 이에 최근 문제가 된 저축은행의 문제점을 고찰하기 위해 그 원인이 된 부동산 프로젝트 파이낸싱의 문제점을 살펴보고 부동산 프로젝트 파이낸싱의 원인이 된 부동산 시장에 대하여 접근하는 것은 의미가 있다고 본다.

2. 연구방법

본 연구를 위해 II장에서는 부동산 시장의 동향과 선행연구 고찰 및 저축은행의 경영성적을 살펴보고 III장에서는 선행연구를 바탕으로 연구를 위한 변수와 가설을 설정하고 분석에 필요한 표본을 정하겠다. IV장에서는 부동산 시장이 저축은행의 대출증가에 미치는 영향과 자본적정성 및 재무건전성과 경영성적에 미치는 영향을 분석하여 연구결과를 제시하고 V장에서 결과를 요약하겠다.

II. 부동산 시장과 저축은행의 경영현황

1. 부동산 시장 동향

1997년 외환위기 이후 부동산 가격이 폭락하자 정부의 각종 경기 부양책이 등장하고 2000년 이후 저금리로 인한 과잉유동성 유입으로 서울의 일부 지역과 아파트를 중심으로 가격이 급등하였다. 이러한 부동산 가격상승은 수년간 지속되었는데 2007년 미국의 서브프라임 모기지론 사태까지 부동산 가격은 2000년에 한해 2배가량 상승하였으며 서울 강남의 경우 3배 까지 올랐다.

2000년대 전반기 정부의 부동산 정책은 실제 주택공급 확대를 통한 주택수급균형에 따른 주택가격 안정보다는 강력한 세제정책 등 투기억제 정책이었다. 구체적인 예로 참여정부의 부동산 정책으로 2003년 '10·29대책', 2005년 '8·31대책', 2006년 '3·30대책'이 있는데 투명성 제고를 위해 실거래가의 신고제와 등기부 기재, 종부세로 대표되는 부동산 세제 정상화, 개발이익 환수장치 정비, 서민용 장기임대주택 공급확대, 주택 담보대출 비율 관리 등이 있다.⁵⁾

이러한 정책은 외환위기 이후 주식시장에서 부동산시장으로 유동성 이동이 이루어진 것은 사실이나 수도권 특히 강남지역에 대한 주택가격 급등현상을 투기수요에 기인한 현상으로 판단하여 수도권에 대한 강력한 투기수요를 억제하기 위한 것이었다. 그러나 주택시장의 움직임은 수도권의 주택공급량을 크게 줄인 반면 지역 균형발전을 통한 주택공급 정책이라는 정책으로 지방에 중대형 아파트 공급을 증가시켜 지방 미분양아파트를 양산하는 주택수급 불균형을 가져왔다.

그러나 2000년 이후 부터의 주택가격 급등은 눈 여겨 보아야 할 점이 있다. 1990년대 이전은 세계적인 경기호황에 따른 유동성 공급 증가로 국내경기 활성화와 정부의 주택보급정책에 따른 기대심리가 작용하여 주택가격의 상승국면을 이끌었지만, 2000년 이후의 경우 외환위기에 따른 경기불황속에서 수도권의 주택공급이 계속 줄어들었으며, 정부의 저금리 기조유지와 함께 금융기관의 기업자금 대출 중심

5) 천승태, “한국 지방 부동산시장 침체의 인구통계학적 접근”, 고려대학교 석사학위 논문, 2011, p4

의 여신 업무가 리스크가 낮은 가계자금대출로 전환됨에 따라 주택담보대출 자금의 유입 증가가 이루어져 자연스럽게 담보가치 및 투자가치가 높은 강남 재건축아파트 시장으로 투자수요가 집중되어 이루어졌다.

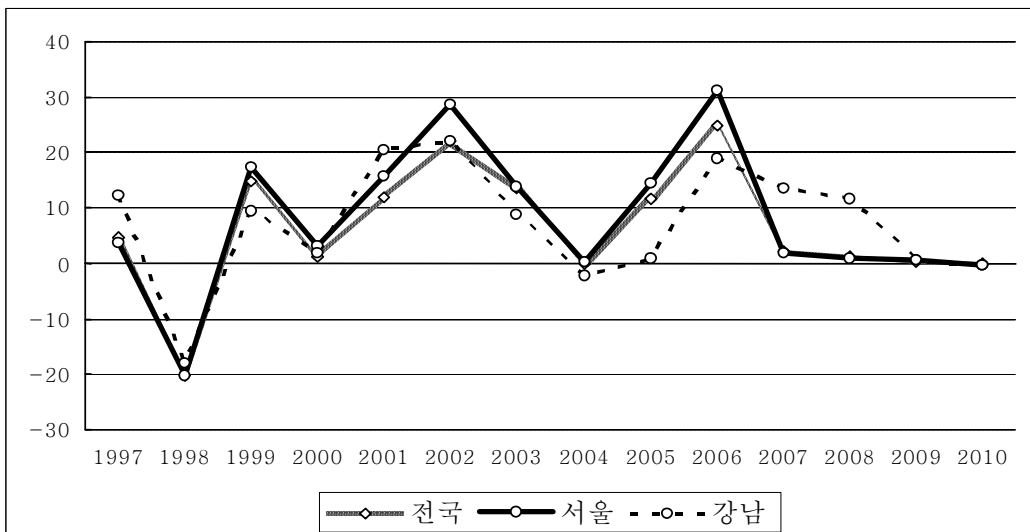
<표 1> 부동산가격 증감

지역	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
전국	4.79	-20.26	14.77	1.34	11.99	21.92	13.36
서울	3.68	-20.29	17.34	3.22	15.73	28.71	13.79
강남	12.2	-18.13	9.26	1.88	20.58	22.17	8.77

지역	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
전국	0.05	11.6	24.8	2.21	1.11	0.25	-0.15
서울	0.17	14.44	31.11	1.84	1.03	0.48	-0.26
강남	-2.35	0.93	18.8	13.36	11.54	0.61	-0.36

출처: KB 국민은행(자료단위:%)

<그림 1> 부동산 가격증감



즉 2000년 이후의 주택가격 급등 현상은 전국적인 현상이라기보다는 특정지역(강남 및 수도권)의 미시적, 지역적 현상으로 나타났다는 것이다.

<그림 1>의 전국 부동산 가격동향을 보면 서울의 부동산 가격은 국내 부동산 시장의 전반적인 흐름에 절대적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2. 부동산 시장과 금융의 관계

이와 같은 부동산 가격의 변동은 금융기관의 실적과 관계가 있다는 연구결과가 지속적으로 보고된바 있다.

Borio 등(1994)은 1970-1992년의 선진국을 대상으로 은행대출과 부동산 가격의 관계를 분석하였다. 연구결과 부동산 가격의 변동이 대출금의 변동과 유의적인 관계를 지니는 것으로 나타났다. Goldheart와 Hofmann(1996)은 미국(1919-1~1)과 영국(1939-1991)을 대상으로 부동산 가격과 은행대출간의 관련성을 살펴보았다. 연구결과 미국에서는 부동산 가격과 은행대출 간의 유의적인 관계가 존재하지 않으나 영국에서는 부동산가격이 은행대출과 유의적인 관계를 갖는 것으로 나타났다.

Greef와 Haas(2000)은 네델란드의 주택가격과 주택담보대출간의 관련성에 대해 상호의존적이라는 것을 밝혔고, Arpa 등(2001)은 1990년에서 1999년 까지 오스트리아 금융기관의 부동산 가격을 포함한 거시경제여건이 은행의 총당금 적립 및 수익성에 미친 영향을 분석하였다. 거시경제요인인 금융상황과 은행특성변수들을 통제 한 후 부동산가격의 증가는 은행에 대한 보다 높은 수익성과 관련 있음을 보여주었다. 이들은 부동산가격 상승이 주택담보대출을 증가시켜 각종 수수료 수익과 대출 마진 등을 개선시킴으로써 은행의 수익성을 개선시킨다고 보고하였다.

Gerlach 등 (2005)은 홍콩 27개 은행의 1995-2000년 동안의 패널 자료를 이용하여 거시경제변수와 은행의 자산건전성 및 수익성과 관계를 살펴보았다. 이들의 연구결과, 부동산 가격이 은행의 부실대출비율 및 순이자마진과 밀접한 관계가 있는 것으로 나타났다. 부동산가격 변동과 부실대출비율 및 순이자마진의 관계는 은행규모와 관련 없다고 주장하였다. 한편 부동산가격 변동과 부실대출비율의 관계는

부동산담보대출 비중이 큰 은행일수록 약화된다고 주장하였다. Davis 와 Zhu(2005)는 영국, 일본 등을 비롯한 15개 선진국의 904 개 은행을 대상으로 1989-2002년의 상업용 부동산가격변장과 개별은행의 대출 변동 및 경영성과간의 관계를 분석하였다. 동 분석에서는 은행대출증가율, 부실대출비율 총자산이익률 등이 종속변수로 사용되었으며 GDP, 소비자물가상승률, 금리 등 거시경제 변수와 자본금비율 등 개별은행의 재무상황 변수, 그리고 상업용 부동산가격상승률 등이 설명변수로 사용되었다. 분석결과 상업용 부동산가격 변동은 은행대출 변동 및 총자산이익률과 양(+)의 관계를 보였으며 부실대출비율과는 음(-) 관계가 존재함을 검증하였다 이는 부동산가격의 상승으로 담보자산의 가치 및 대출의 질적 가치가 증가하여 은행대출이 증가하고 대손충당금과 무수익여산이 감소되어 은행의 여신건전성과 수익성이 개선됨을 의미한다. 한편 부동산가격 하락기에는 대출금이 감소할 뿐만 아니라 넓은 이자마진폭과 낮은 수익성으로 인하여 가계신용대출이 축소되어 부동산 가격과 은행 경영성과간의 관계가 더욱 강화됨을 보였다.

국내연구로 박형근·이상진(2005)은 1990년대 이후 국내의 부동산가격 변동과 은행 경영성과 간의 관계를 국내 일반은행의 개별 자료를 이용하여 분석하였다. 분석 방법은 은행의 경영성과에 미치는 거시적요인과 개별은행에 특수한 미시적 요인을 통제한 상태에서 부동산가격 변동과 은행경영성과 간 관계를 추정하는 패널회귀모형을 이용하여 분석하였으며, 분석결과 국내에서도 부동산가격 변동은 은행의 경영성과와 밀접한 관련이 있는 것으로 나타났다 부동산가격상승률이 확대될 경우 은행의 대출금 증가율이 확대되고 자산건전성 및 수익성 등 경영성과가 개선되는 것으로 나타났다.

남명수·여운현(2007)은 1999년 6월부터 2006년 12월까지 상장은행을 대상으로 분석한 결과 주택가격지수증가율이 주택담보대출증가율에 유의한 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 부동산가격이 은행대출의 규모를 결정하는 요인이 되는 것으로 보고하였고, BIS자기자본비율에 대한 주택가격지수증가율의 회귀계수가 유의한 정(+)의 값으로 나타나 부동산가격이 상승할수록 BIS자기자본비율을 증가시키고 주택가격지수증가율이 고정이하여신비율, 대손충당금적립비율, 무수익여신비율에 유의한 음(-)의 반응을 보여 부동산가격이 상승(하락)할수록 여신건전성이 개선(악화)

됨을 보고하였다. 또한 은행의 수익성지표 중 자기자본이익률과 주택가격지수증가율 간에 유의한 정(+)의 관계가 존재하는 것으로 나타나 부분적으로나마 부동산가격 변동이 은행의 수익성에 영향을 미친다는 결과를 얻었다.

안종길·최창규(2008)는 1999~2005년간의 199개 상호저축은행의 자료를 이용하여 부동산가격 변동이 상호 저축은행의 수익성에 미치는 영향을 분석하였다. PooledOLS 방식과 랜덤효과 모형을 이용하여 총자산이익률 방정식을 추정한 결과 모든 추정식에서 부동산 가격 변동이 상호 저축은행의 수익성에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 가격이 하락하는 경우가 상승하는 경우보다 그 영향이 비대칭적으로 더 큰 것으로 나타났다.

이 같은 연구결과를 보면 저축은행의 경우도 대출의사 결정에 부동산 가격은 큰 영향을 미치는 것으로 부동산 가격의 변동은 담보자산의 가치와 은행대출의 질적 가치에 변화를 초래하여 은행의 대출규모에 영향을 미칠 것이라는 것을 알 수가 있다.

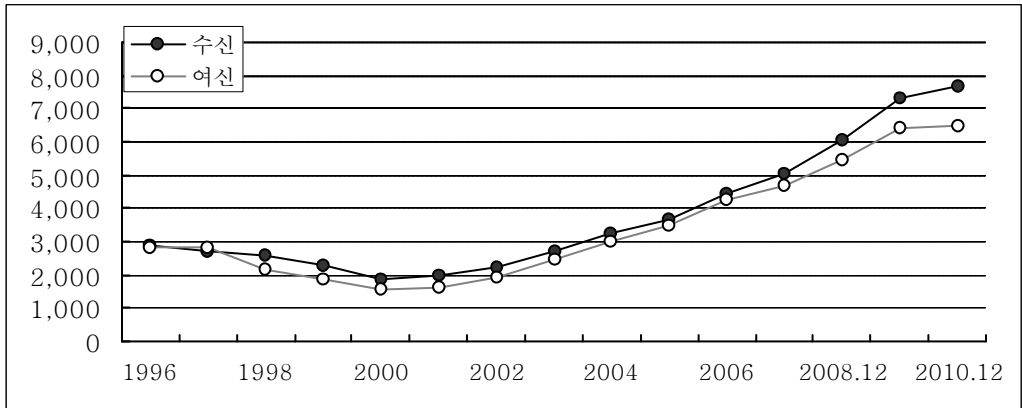
3. 저축은행의 경영현황

저축은행의 총자산 규모는 외환위기 이전 약 38조원 수준이었으나 구조조정이 한창이던 2001년 6월말 당시에는 약 21조원 수준으로 하락하였다가 2004년이 되어서야 절대적 금액 면에서 이전수준을 회복하였다. 그러나 저축은행이 금융권에서 차지하는 상대적인 비중은 크게 위축되어 왔는데 이는 예수금 규모를 통해 알 수 있다. 상호저축은행은 은행에 대비해서 높은 수신금리를 바탕으로 외환위기 이전까지는 지속적으로 성장하여 왔다. 서민금융을 취급하는 타 금융기관(신협, 새마을금고 등)에 비해 수신규모가 컸으나 외환위기를 겪으면서 그 규모가 크게 위축되었다. 그러나 금리가 하락하면서 은행권 수신금리보다 1.5%p 이상의 높은 금리를 제시하고⁶⁾ 금리연동형 상품개발 등을 통해 공격적인 마케팅을 전개하며 수신액이 증가하

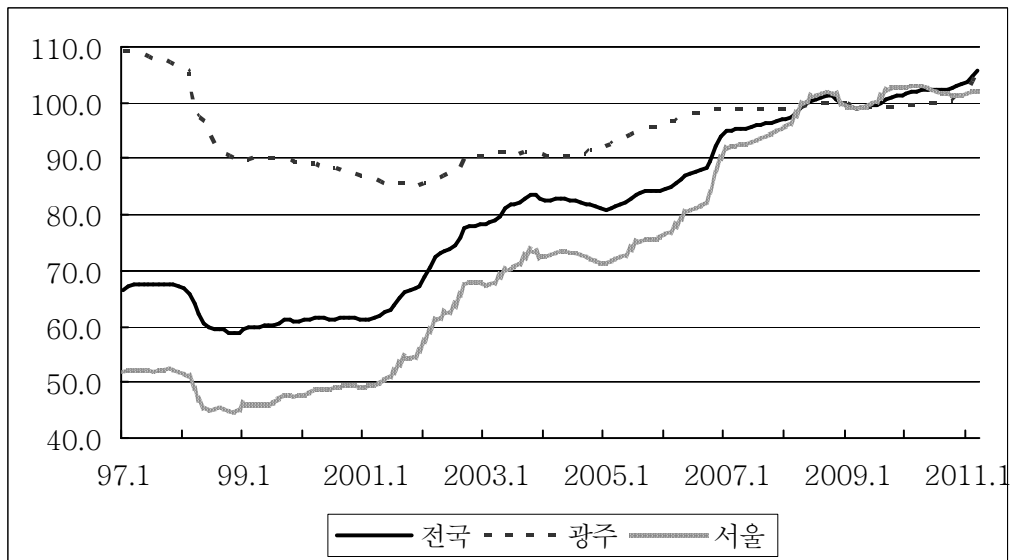
6) 최재원, “대출상품 활성화를 통한 상호저축은행의 경쟁력 강화방안에 관한 연구”, 단국대학교 석사논문, 2008, p16

였다. 2010년 말 기준으로 저축은행의 수신액은 76조 8천억 규모이고 여신은 64조 6천억 규모로 2000년 대비 수신은 4.08배 증가하였으며 여신은 4.11배 증가하였다.

<그림 2> 저축은행 여수신액 현황 (단위 : 백억 원)



<그림 3> 주택 가격지수



출처: KB 국민은행 (2009.8 = 100)

이러한 증가추세는 증가율에서 차이가 있으나 부동산 가격의 변동 상황을 나타

낸 <그림3>와 비슷한 양상이다.

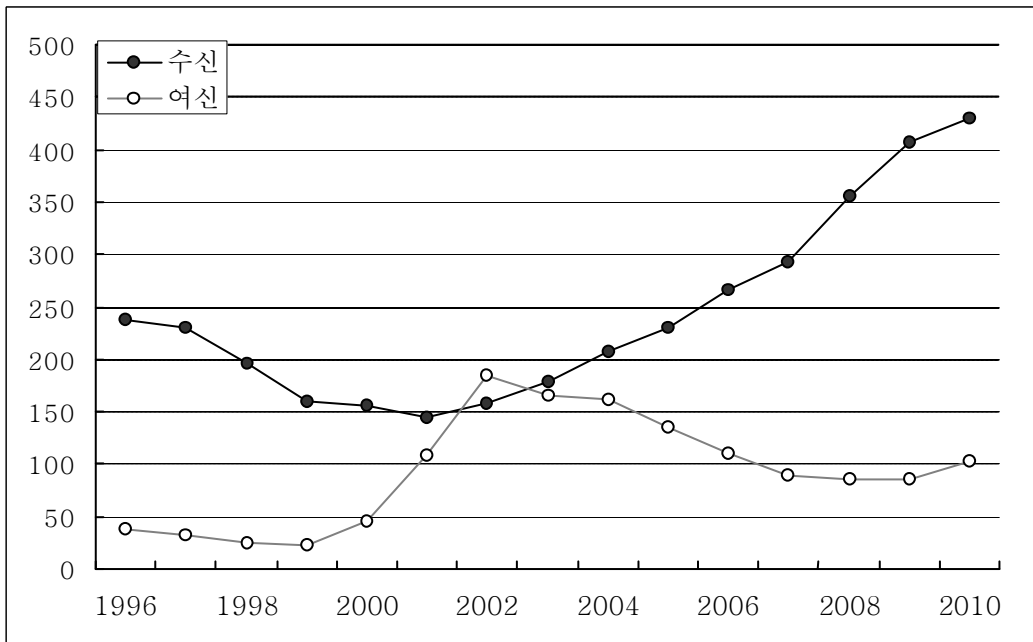
하지만 고객 수는 다른 양상을 보이는데 <그림 4>와 같이 수신고객은 수신액의 추세와 비슷한 양상을 보이는 반면 여신고객은 여신액과 다른 추세가 나타난다.

이는 2006년의 예금보호한도 확대 및 그해 8월 여신액 한도의 상향과 관련이 있는 것으로 보인다. 즉 저축은행은 취약한 수익성 확대를 위해 PF대출 규모를 급격하게 증가시켰고 이로 인하여 2008년 이후 PF대출과 관련한 연체율은 급등하였다.

<표 2> 금융권 PF 대출 동향

구분		2008년 6월	2008년12월	2009년 6월	2009년12월
금융권 전체	잔액	789,089	831,375	840,026	824,256
	연체율	3.58%	4.40%	5.91%	6.37%
은행	잔액	479,122	525,118	541,349	509,588
	연체율	0.68%	1.07%	2.62%	1.67%
저축 은행	잔액	122,100	115,227	110,485	118,084
	연체율	14.28%	13.03%	9.56%	10.06%
보험	잔액	53,242	55,190	54,739	57,356
	연체율	2.37%	2.41%	4.06%	4.55%
증권	잔액	29,595	28,578	28,286	27,471
	연체율	6.57%	13.92%	24.52%	30.28%

<그림 4> 저축은행 여수신 고객 현황



결국 2011년 2월 주요 저축은행의 영업정지 사태가 벌어졌는데 저축은행 연합회의 2010년 말 자료에 의하면 저축은행의 수익성 지표 변화는 <표 4>와 같고 2010년 말 기준 주요저축은행의 경영상황은 <표 3>와 같다.

<표 3> 저축은행 수익성 지표

구분	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ROA	0.58	0.5	0.06	-0.93	1.36	0.85	0.59
당기 순이익	130,093	129,208	19,254	-337,949	575,822	432,062	341,249
ROE	7.38	5.68	0.77	-11.9	15.34	8.0	6.0

<표 4> 2010년 말 기준 주요 저축은행 경영상황

이름	지역	자산 총액	자기 자본	이익 잉여금	영업이익 '10 3~4Q	BIS	PF 대출 잔액	비중	고정 이하	요주의	연체율 (%)
토마토	경기	44,558	1,894	1,719	217	8.62	2,989	9	109	1,034	3.68
제일	서울	38,452	2,405	1,180	58	8.28	5,267	16	302	2,191	11.90
부산1	부산	37,434	-216	-1,601	-1,105	5.13	23,568	72	1,691	13,712	35.14
부산2	부산	31,764	-125	-862	-588	6.00	12,497	70	589	7,038	43.85
솔로몬	서울	53,581	1,311	-310	-365	9.51	8,042	20	1,128	3,013	21.01
현대 스위스	서울	31,345	2,122	1,831	284	8.29	49	21	679	2,902	11.77
경기	경기	30,427	2,043	766	46	12.10	3,506	16	466	1,335	21.17
폼든 브릿지	전남	3,995	160	-159	20	6.17	362	11	0	157	15.79
스마트	전남	2,731	132	-186	-155	11.00	163	9	0	136	83.20

이러한 저축은행의 경영상황은 분석이 필요한바 특히 <그림 2> 에 나타난 바와 같이 IMF 금융위기 이후 한국의 부동산 가격은 상승일변도에 있는 것으로 나타나는데 2010년 말부터 문제가 된 저축은행의 경영악화는 선행연구결과와 배치되는 것이라 볼 수 있다. 이에 저축은행의 경영성과와 부동산 시장의 관계는 보다 심층적으로 고찰될 필요가 있다.

III. 가설 및 표본설정

1. 가설설정

금융기관과 자금의 수요자인 차입자간에는 정보의 비대칭성(information asymmetry)으로 인한 대리인 문제가 발생할 수 있다. 대출과 관련하여 차입자의 도덕적 해이(moral hazard) 및 역선택의 문제(adverse selection) 등은 금융기관 대출을 부실하게 만드는 요인이 된다. 따라서 금융기관은 이러한 점을 고려하여 대출을 결정하게 되는데, 금융기관이 부실대출로 인한 위험을 줄이고자 차입자로 하여금 대출을 담보할 수 있는 자산, 즉 담보자산을 요구할 것이다. 이러한 점에서 금융기관의 대출의 규모는 담보자산의 가격에 의하여 영향을 받는다고 할 수 있다.

담보자산의 가격이 상승할수록 금융기관대출의 부실화 가능성은 줄어들어 그만큼 금융기관대출의 질적 가치가 증가한다고 볼 수 있다. 아울러 담보자산의 가격이 상승할 경우 금융기관은 기존의 담보자산을 대상으로 추가적인 대출을 실시할 수 있을 것이다.

그러므로 부동산 가격이 상승할수록 담보자산의 가격이 상승함으로써 금융기관대출의 질적 가치가 증가하고 그 결과 금융기관은 대출을 확장해 나갈 수 있을 것이다.

이상의 내용과 관련하여 Bernanke et al.(1994)⁷⁾와 Kiyotaki and Moore (1997)⁸⁾는 부동산 가격과 은행대출이 서로 관련되어 있다는 가속화(accelerator mechanism) 가설을 제시하였다. 이후 Davis와 Zhu(2005)는 상업용 부동산 가격과 은행 대출의 관계를 살펴본 결과 부동산 가격이 상승할수록 은행의 대출이 증가함을 보였다.

이상의 내용에 근거할 때 부동산 가격은 금융기관의 대출의사결정에 영향을 미치는 중요한 요인이 된다고 볼 수 있다. 즉, 부동산 가격의 변동은 담보자산의 가

7) Bernanke, Ben, Mark Gertler and Simon Gilchrist (1994): "The financial accelerator and the flight to quality", *Review of Economics and Statistics*, vol 78, pp 1-15.

8) Kiyotaki, Nobuhiro and John Moore (1997): "Credit cycles", *Journal of Political Economy*, vol 105, no 2, pp 211-48.

치와 금융기관대출의 질적 가치에 변화를 초래하여 금융기관의 대출규모에 영향을 미칠 것이다. 이에 부동산 가격과 금융기관대출간의 관계를 살펴보고자 다음의 가설을 설정한다.

가설 1. 부동산 가격이 상승하면 저축은행의 담보대출규모는 증가할 것이다.

이를 위한 실증모형식은 다음과 같다.

$$HLOAN_t = \alpha_0 + \alpha_1 VOL_t + \alpha_2 EOI + \epsilon \text{ ----- (1)}$$

$HLOAN_t$: t기간 담보대출 증가율

VOL_t : t기간 주택가격지수 증가율

EOI_t : t기간 경기동행지수

또한 저축은행의 대출은 기업과 가계로 구분할 수 있다. 따라서 가설 1을 확장하여 다음과 같은 가설의 설정이 가능하다.

가설 1-1. 부동산 가격이 상승하면 저축은행의 기업대출규모는 증가할 것이다.

$$HCO_t = \alpha_1 VOL_t + \alpha_2 EOI_t + \epsilon \text{ ----- (1-1)}$$

HCO_t : t기간 기업대출 증가율

가설 1-2. 부동산 가격이 상승하면 저축은행의 가계대출규모는 증가할 것이다.

$$HFA_t = \beta_1 VOL_t + \beta_2 EOI_t + \epsilon \text{ ----- (1-2)}$$

HFA_t : t 기간 가계대출 증가율

한편 2011년 PF 대출로 인한 문제점으로 보아 저축은행의 대출 증가율에 기업 대출의 영향이 더 클 것이다.

이에 다음과 같은 가설의 설정이 가능하다.

가설 1-3. 부동산 가격이 상승하면 저축은행의 기업대출의 증가율이 가계대출의 증가율 보다 높을 것이다.

$$HLOAN_t = \gamma_0 + \gamma_1 HCO_t + \gamma_2 HFA + \epsilon \text{ ----- (1-3)}$$

이때 γ_1 과 γ_2 사이에는 $\gamma_1 > \gamma_2$ 의 관계가 나타날 것이다.

추가적으로 저축은행의 기업대출 비중이 높을수록 부동산 가격상승에 따른 부동산 담보대출의 증가율은 높을 것이다. 이에 실증모형식 (1)에 기업대출 비중에 더미 변수를 추가하여 저축은행간 기업대출 비중에 따른 부동산 담보대출 증가를 비교 하겠다.

$$HLOAN_t = \delta_0 + \delta_1 VOL_t + \delta_2 EOI \\ + \delta_3 Dummy * VOL_t + \delta_4 Dummy * EOI + \epsilon \text{ ----- (1-4)}$$

$Dummy$: D_T30 기업대출비중 상위 30%면 1, 아니면 0
 D_B30 기업대출비중 하위 30%면 1, 아니면 0

금융권의 BIS 협약은 신용, 시장, 운영 등의 위험을 능동적으로 관리하고 정확히 반영하여 BIS비율을 산출할 수 있도록 정하고 있다. 아울러 신BIS 협약은 위험관리 및 BIS비율 산출과정에 대한 감독기관의 점검 및 시장규율기능을 강화하도록 하고 있다. 한편 순수익의 예측가능성은 순수익의 일차자기상관계수(first-order autoregressive)로 측정한다(Freeman et al. 1982). 순수익의 일차자기상관계수는 회귀식의 종속변수로 t+1연도의 순수익, 독립변수로 t연도의 순수익을 놓고 회귀계수를 산출한다.

$$NI_{t+1} = \alpha_0 + \alpha_1 NI_t + \epsilon$$

NI_t = t기의 순수익/총자산

NI_{t+1} = t+1기의 순수익/총자산

이를 응용하면 BIS는 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$BIS_{t+1} = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_t + \epsilon \text{ ----- (2)}$$

BIS_{t+1} : t+1기의 BIS비율

BIS_t : t기의 BIS비율

BIS자기자본비율은 은행의 자본적정성을 측정하는 주요 지표로서, BIS 자기자본비율이 일정수준(8%)이하로 하락할 경우 감독당국의 적기 시정조치 대상이 된다. 그리고 투자자들은 BIS자기자본비율을 은행의 신인도에 대한 중요 평가지표로 사용하고 있다. 이러한 점을 고려할 때에 은행은 BIS자기자본비율을 높이고자하는 유인을 지니게 될 것이다.

앞의 가설 1에서 부동산의 가격이 상승할수록 담보자산의 가치가 상승하여 대출의 질적 가치가 증가하므로 은행은 대출의 규모를 늘어나갈 것이라고 하였다. 여기서 추가적으로 부동산 가격의 상승으로 인한 은행대출의 증가가 은행의 경영성과

에 어떠한 영향을 미치는가에 대하여 의문을 제기할 수 있다. 즉 부동산 가격의 변동이 은행의 대출의사결정에 미치는 영향이외에 은행의 경영성과에 미치는 영향을 살펴볼 필요가 있다. 부동산 가격이 상승할수록 대출의 부실화 가능성이 줄어들어 대출의 질적 가치가 증가할 것이다. 이는 결과적으로 BIS자기자본비율을 구성하는 항목 중 분모의 값을 감소시켜 BIS자기자본비율을 증가시키는 요인으로 작용할 것이다. 이러한 점에서 부동산 가격의 변동은 은행의 자본적정성에 영향을 미친다고 할 수 있다.

가설 2. 부동산 가격이 상승하면 저축은행의 BIS는 증가할 것이다.

이를 위한 모형식은 (2)를 확장하여 다음과 같다.

$$BIS_t = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_{t-1} + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon \text{ ----- (2-1)}$$

BIS_t : t기의 BIS비율

BIS_{t-1} : t-1기의 BIS비율

VOL_t : t기의 주택매매가격지수

GDP_t : t기의 GDP증가율

CPI_t : t기의 소비자물가지수 증가율

$TLOAN_t$: t기의총여신 증가율

한편 2011년 저축은행 사태를 보면 여신증가율은 기업부분과 가계부분으로 분리하여 살펴볼 필요가 있다. 즉 기업대출증가는 BIS에 (-)의 영향을 미친다고 가정할 수 있다.

가설2-1 : 기업대출이 증가하면 저축은행의 BIS는 감소할 것이다.

가설2-2 : 가계대출이 증가하면 저축은행의 BIS는 증가할 것이다.

이를 위한 모형식 (2-1)은 다음과 같이 확장할 수 있다.

$$BIS_t = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_{t-1} + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TCO_t + \alpha_6 TFA + \epsilon \quad (2-1)$$

BIS_t : t 기의 BIS 비율

BIS_{t-1} : $t-1$ 기의 BIS 비율

VOL_t : t 기의 주택매매가격지수

GDP_t : t 기의 GDP 증가율

CPI_t : t 기의 소비자물가지수증가율

TCO_t : t 기의 기업대출증가율

TFA_t : t 기의 가계대출증가율

금융기관의 수익성은 장래 금융기관의 경영안정이나 자산규모 및 여신규모에도 영향을 미치게 되므로 금융시장 및 경영자의 입장에서 매우 중요한 관심사항이 된다. 수익성에 부정적인 정보가 공개되는 은행의 경우 그 주가가 하락하며 위험은 증가할 것으로 기대된다.

우리나라의 경우 IMF이후 기업도산 등 위험부담확대로 기업금융위축과 동시에 안정적인 수익구조 확보 차원으로 가계대출이 증가하였다. 그 동안 금융기관은 수익성을 높이고자 가계대출을 무분별하게 증가시켜왔고 그 결과 가계대출의 50%이상이 주택구입용에 소요되었다. 이러한 상황에서 부동산 가격의 거품이 제거되고 부동산 시장이 급격하게 위축되는 경우 가계의 부채상환능력을 약화시키는 위험을 초래할 수 있으며 이는 곧 금융기관의 부실화로 이어질 것이다. 따라서 금융기관 및 정부당국은 주택담보대출이 적정한 수준을 유지하여 금융기관의 수익성에 문제가 발생되지 않도록 관심을 가져야 할 것이다.

Davisand Zhu(2005)는 상업용 부동산가격이 상승할수록 총자산이익률이 증가함

을 보여 부동산 가격이 은행의 수익성에 긍정적인 영향을 미친다고 하였다.

박형근·이상진의 연구에서는 부동산가격이 상승할수록 총 대출 중 주택담보대출 비중이 큰 은행이 총 수익 중 이자수익비중이 높아 수익성에 더 민감한 영향을 받는 것으로 나타났다.

금융기관의 수익성을 측정하는 지표로 자기자본이익률(ROE)과 총자산이익률(ROA)등이 있다. 부동산 가격이 상승할수록 담보자산의 가치가 증가하여 대출의 질적 가치가 상승할 것이다. 또한 부동산 가격의 상승은 담보대출로 자금을 차입한 개인의 자산 가치를 증가시켜 차입자의 부채상환 및 이자지급 능력을 호전시킬 것이다. 따라서 부동산 가격의 상승은 금융기관의 수익성을 개선시키는 방향으로 작용할 것이다. 이에 부동산 가격과 금융기관의 수익성의 관계를 살펴보고자 다음의 가설을 설정한다.

가설 3. 부동산 가격이 상승하면 저축은행의 재무건전성과 수익성은 좋아질 것이다.

가설3-1 : 부동산 가격이 상승하면 저축은행 고정이하여신비율은 낮아질 것이다.

가설3-2 : 부동산 가격이 상승하면 저축은행 명목순이자마진율은 높아질 것이다.

가설3-3 : 부동산 가격이 상승하면 저축은행 대손충당금적립비율은 낮아질 것이다.

가설3-4 : 부동산 가격이 상승하면 저축은행 총자산이익률은 높아질 것이다.

이를 위한 실증모형은 아래와 같다.

$$FIR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 GTA_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon \text{ ----- (3)}$$

$$NPLR_t = \beta_0 + \beta_1 VOL_t + \beta_2 GDP_t + \beta_3 CPI + \beta_4 GTA_t + \beta_5 TLOAN_t + \epsilon \text{ ----- (4)}$$

$$PRO_t = \gamma_0 + \gamma_1 VOL_t + \gamma_2 GDP_t + \gamma_3 CPI + \gamma_4 GTA_t + \gamma_5 TLOAN_t + \epsilon \text{ ----- (5)}$$

$$ROA_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 FIR_t + \alpha_5 PRO_t + \alpha_6 GTA_t + \alpha_7 NPLR_t + \alpha_8 TLOAN_t + \epsilon \text{ ----- (6)}$$

ROA_t : t 기의 총자산 이익율

FIR_t : t 기의 고정이하여신비율

$NPLR_t$: t 기의 명목 순이자마진률

PRO_t : t 기의 대손충당금 적립비율

VOL_t : t 기의 주택매매가격지수 증가율

GDP_t : t 기의 GDP 증가율

CPI_t : t 기의 소비자물가지수 증가율

GTA_t : t 기 총자산의 로그값

$TLOAN_t$: t 기의 여신증가율

2. 표본설정

2010년 말 현재 저축은행의 수는 105개로 230개의 지점과 41개의 출장소를 포함하여 376개의 점포가 운영되고 있다. 거래액수는 수신액 76조 7,924억 규모이며 여신액은 64조 6,256억 규모, 고객 수는 수신고객이 4,299,799명이고 여신고객이 1,034,740명 규모이다.

2010년 말 105개 저축은행 중 자산 1조원이 넘는 저축은행은 25개로 이들 저축은행의 총 여신액 합은 43조 5,254억 원 규모로 저축은행 전체여신규모 64조 6,256억 원의 67.35% 규모이다. 이에 본 연구는 2010년 12월말 현재 자산규모 1조원 이상의 전 저축은행을 대상으로 하였으며 저축은행의 경영성과가 금감원을 통해 발표된 2002년 이후의 반기자료를 사용하였다. 이에 따른 표본의 수는 총 442개 이다.

<표 5> 연도별 표본의 수

구분	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	계
패널	48	48	48	48	50	50	50	50	50	442

<표 6> 표본 저축은행의 2010년 자산규모 (단위 : 백만 원)

순위	저축은행 명	자산규모
1	솔로몬저축은행	5,358,149
2	토마토상호저축은행	4,455,873
3	제일상호저축은행	3,845,282
4	부산상호저축은행	3,743,477
5	부산2상호저축은행	3,176,433
6	현대스위스상호저축은행	3,134,573
7	경기상호저축은행	3,042,744
8	한국상호저축은행	2,578,588
9	진흥상호저축은행	2,464,739
10	HK상호저축은행	2,439,109
11	미래상호저축은행	2,205,625
12	현대스위스2상호저축은행	1,926,385
13	동부상호저축은행	1,715,646
14	모아상호저축은행	1,679,759
15	신라상호저축은행	1,638,324
16	푸른상호저축은행	1,594,231
17	대전상호저축은행	1,583,338
18	프라임상호저축은행	1,583,299
19	토마토2 상호저축은행	1,574,539
20	에이스투자상호저축은행	1,473,937
21	삼화상호저축은행	1,314,774
22	서울상호저축은행	1,260,810
23	부산솔로몬투자상호저축은행	1,186,006
24	한신상호저축은행	1,088,069
25	보해상호저축은행	1,021,520

IV. 연구결과

1. 부동산 가격변동과 저축은행 담보대출의 관계

1.1 가설 검증

가설 1, '부동산 가격이 상승하면 저축은행의 담보대출규모는 증가할 것이다.'를 연구하기 위해 사용된 변수는 저축은행 담보대출 증가율, 주택 가격지수 증가율, 경기 동행지수이다. <표 7> 분석표본의 상관관계에서 나타나는 바와 같이 담보대출의 증가율과 주택가격지수와의 상관계수는 0.145로 99%유의 수준에서 의미 있는 것으로 나타났으나 경기동행지수는 유의미한 상관성이 없는 것으로 나타났다. 이에 <표 8>에 나타난 바와 같이 담보대출에 부동산 가격변동은 영향을 미치지만 경기 동행지수는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 따라서 가설 1을 지지되었다고 하겠다.

<표 7> 분석표본의 상관관계

	<i>HLOAN</i>	<i>VOL</i>	<i>EOI</i>	<i>HCO</i>
<i>HLOAN</i>				
<i>VOL</i>	.145**			
<i>EOI</i>	.007	.138**		
<i>HCO</i>	.575**	.223**	.037	
<i>HFA</i>	.182**	-.085	.018	-.041

HLOAN: 담보대출 증가율
EOI: 경기동행지수
HFA: 가계대출 증가율

VOL: 주택가격지수 증가율
HCO: 기업대출 증가율

<표 8> 부동산 가격상승에 따른 여신증가율 변화

$$HLOAN = \alpha_0 + \alpha_1 VOL_t + \alpha_2 EOI_t + \epsilon$$

	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	13.888	5.793***	4.497*	1.6%
<i>VOL_t</i>	.147	2.995**		
<i>EOI_t</i>	-.013	-.262		

***p<.001

**p<.01

*p<.05

HLOAN_t : t기간 담보대출 증가율

VOL_t : t기간 주택가격지수 증가율

EOI_t : t기간 경기동행지수

부동산 가격변동이 대출증가에 미치는 영향을 구체적으로 살펴보기 위한 <가설 1-1>, '부동산 가격이 상승하면 저축은행의 기업대출규모는 증가할 것이다'를 연구하기 위해 기업대출 증가율과 부동산 가격변동 및 경기동행지수와 상관계수를 분석한 결과 주택가격지수와 상관계수는 0.223으로 99% 신뢰수준에서 의미 있는 것으로 나타났고, 경기동행지수와 상관계수는 유의미한 값이 나타나지 않았다. <표 9>에 나타난 바와 같이 주택가격지수는 기업대출에 영향을 미치지만 경기동행지수는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 또한 설명력이 4.5%로 담보대출 증가율의 설명력 1.6% 보다 높게 나타났다. 따라서 가설 1-1은 지지되었다고 하겠다.

<표 9> 부동산 가격상승에 따른 기업대출 변화

$HCO_t = \beta_0 + \beta_1 VOL_t + \beta_2 EOI_t + \epsilon$				
	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	11.031	4.508***	10.904***	4.5%
<i>VOL_t</i>	.222	4.605***		
<i>EOI_t</i>	.006	.133		

***p<.001

HCO_t : t기간 기업대출 증가율

VOL_t : t기간 주택가격지수 증가율

EOI_t : t기간 경기동행지수

동일한 방법으로 부동산 가격이 가계대출에 미치는 영향을 살펴보기 위한 <가설 1-2>, '부동산 가격이 상승하면 저축은행의 가계대출규모는 증가할 것이다.'를 연구

하기 위해 가계대출 증가율과 부동산 가격변동 및 경기동행지수와 상관을 분석한 결과 주택가격지수와 경기동행지수 모두 상관관계는 유의미한 값이 나타나지 않았다. 또한 <표 10>에 나타난 바와 같이 주택가격지수와 경기동행지수는 가계대출에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이에 가설 1-2는 기각되었다고 할 것이다.

<표 10> 부동산 가격상승에 따른 가계대출 변화

$HFA_t = \gamma_0 + \gamma_1 VOL_t + \gamma_2 EOI_t + \epsilon$				
	회귀계수	t값	F값	수정 R^2
<i>Intercept</i>	5.943	2.036*	1.700	0.3%
VOL_t	-.089	-1.809 (p=.071)		
EOI_t	.030	.604		

***p<.001

**p<.01

HFA_t : t기간 가계대출 증가율

VOL_t : t기간 주택가격지수 증가율

EOI_t : t기간 경기동행지수

1.2 추가분석

가설 1의 분석을 통해 부동산 가격변동은 저축은행의 대출증가에 영향을 미치는 것이 나타났지만 그 설명력은 1.6%로 미미한 것으로 나타났다. 이에 대출을 기업대출과 가계대출로 분리하여 분석한 결과 기업의 대출증가에 부동산 가격이 미치는 영향은 전체 대출에 비해 크고 설명력이 높게 나타났으나 가계대출에 부동산 가격이 미치는 영향력에 대해서는 가설을 지지하는 증거를 제시하지 못하였다.

이를 보다 구체적으로 분석하기 위해 기업대출과 가계대출이 각각 여신증가에 미치는 영향을 연구하기 위한 <가설 1-3> '부동산 가격이 상승하면 저축은행의 기업대출의 증가율이 가계대출의 증가율 보다 높을 것이다'에 대한 실증식을 분석한 결과 <표 11>의 결과와 같이 기업대출 증가율이 미치는 영향력이 0.588로 가계대출증가율 0.206보다 높은 것으로 나타났다. 따라서 가설1-3은 지지되었다고 할 것이

다.

<표 11> 기업대출과 가계대출 증가가 담보대출 증가에 미치는 영향

$HLOAN_t = \beta_0 + \beta_1 HCO_t + \beta_2 HFA + \epsilon$				
	회귀계수	t값	F값	수정 R^2
<i>Intercept</i>	6.512	1.287***	125.125***	37.3%
<i>HCO</i>	.586	15.108***		
<i>HFA</i>	.206	5.313**		

***p<.001

$HLOAN_t$: t기간담보대출증가율
 HCO_t : t기간기업대출증가율
 HFA_t : t기간가계대출증가율

이에 저축은행 기업대출의 규모에 따른 부동산 가격상승과 대출증가율의 관계를 연구하기 위해 기업대출 비중이 전체 대출비중에서 상위 30%와 하위 30%⁹⁾로 구분하여 분석하였다.

그 결과 <표 12>와 <표 13>에 나타나는 바와 같이 기업대출 비중 상위 30% 저축은행은 부동산 가격상승이 담보대출 변화에 (+)의 영향을 미치지만 비중 하위 30%의 저축은행은 부동산 가격상승이 담보대출 변화에 미치는 영향이 거의 없는 것으로 나타났다.

<표 12> 기업대출비중상위30%의 담보대출증가율

$HLOAN = \alpha_0 + \alpha_1 Dummy_T30 * VOL_t + \alpha_2 Dummy_T30 * EOI_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R^2
기업대출비중 상위 30%	<i>Intercept</i>	6.987	2.656**	3.733*	3.9%
	VOL_t	.231	2.717**		
	EOI_t	.004	.047		

9) 상위 30%의 기업대출 비중은 99.52%~91.70%로 분석되고 하위 30%는 28.48%~78.99%로 나타났다.

**p<.01
*p<.05

$HLOAN_t$: t기간 담보대출 증가율
 VOL_t : t기간 주택가격지수 증가율
 EOI_t : t기간 경기동행지수
 $Dummy_T30$: 기업대출비중 상위 30%

<표 13> 기업대출비중하위30%의 담보대출증가율

$HLOAN = \alpha_0 + \alpha_1 Dummy_B30 * VOL_t + \alpha_2 Dummy_B30 * EOI_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R^2
기업대출비중 하위 30%	<i>Intercept</i>	22.098	3.065*	.711	0.4%
	VOL_t	.105	1.182		
	EOI_t	-.006	-.067		

*p<.05

$HLOAN_t$: t기간 담보대출 증가율
 VOL_t : t기간 주택가격지수 증가율
 EOI_t : t기간 경기동행지수
 $Dummy_B30$: 기업대출비중 하위 30%

더미변수를 추가하여 분석한 결과에서도 기업대출 비중이 높은 저축은행에 대해서는 부동산 가격상승이 대출 증가에 영향을 미치는 것으로 나타났지만 기업대출 비중이 낮은 저축은행은 부동산 가격이 대출증가에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

<표 14> 기업대출비중상위30% 더미분석

$HLOAN = \alpha_0 + \alpha_1 VOL_t + \alpha_2 Dummy_T30 * VOL_t + \alpha_3 EOI_t + \alpha_4 Dummy_T30 * EOI_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R^2
<i>Intercept</i>		13.602	5.633***	3.330*	2.2%
VOL_t		.147	2.663**		
$Dummy_T30 * VOL_t$		-.028	-.457		
EOI_t		0.39	.644		
$Dummy_T30 * EOI_t$		-.097	-1.436		

***p<.001
 **p<.01
 *p<.05

Dummy_T30: 기업대출비중 상위 30% 1, 아니면 0

<표 15> 기업대출비중하위30% 더미분석

$$HLOAN = \alpha_0 + \alpha_1 VOL_t + \alpha_2 Dummy_B30 * VOL_t + \alpha_3 EOI_t + \alpha_4 Dummy_B30 * EOI_t + \epsilon$$

	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	13.022	5.379***	5.131***	3.8%
<i>VOL_t</i>	.112	1.849 (p=.065)		
<i>Dummy_T30* VOL_t</i>	.038	.518		
<i>EOI_t</i>	-.042	-.844		
<i>Dummy_T30* EOI_t</i>	.144	2.262*		

***p<.001
 *p<.05

Dummy_B30: 기업대출비중 하위 30% 1, 아니면 0

따라서 부동산 가격상승이 저축은행의 담보대출 증가에 영향을 미치지만 가계대출에는 영향을 미치지 않고 기업대출에 영향을 미쳤으며 기업대출에서도 기업대출비중이 높은 저축은행은 부동산 가격이 담보대출증가에 영향을 미치지만 기업대출비중이 낮은 경우 부동산 가격상승은 담보대출 증가에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

2. 부동산 가격변동과 저축은행 자본적정성

2.1 가설 검증

가설 2, '부동산 가격이 상승하면 저축은행의 BIS는 증가할 것이다.'를 연구하기 위해 사용된 변수는 BIS, 주택 가격지수 증가율, GDP 증가율, 소비자 물가지수 증가율, 총여신 증가율을 사용하였다. <표 7> 분석표본의 상관관계에서 나타나는 바

와 같이 BIS_t 와 주택가격지수간에는 상관계수는 0.100으로 99%유의 수준에서 의미 있는 것으로 나타났으나 그 외 거시경제지표와의 상관성은 유의미한 상관성이 없는 것으로 나타났다. 다만 전기의 BIS는 당기의 BIS와 99% 유의수준에서 0.786의 상관계수를 나타내어 BIS는 일시적 경영성과가 아닌 장기적인 경영성과임을 암시하고 있다.

<표 16> 분석표본의 상관관계

	BIS_{t-1}	BIS_t	VOL_t	GDP_t	CPI_t	$TLOAN_t$	HCO_t
BIS_{t-1}	-						
BIS_t	.786**						
VOL_t	.057	.100*					
GDP_t	-.095	-.015	.136**				
CPI_t	-.044	-.012	.017	311**			
$TLOAN_t$.002	.049	.131**	.004	-.136**		
HCO_t	.004	.080	.223**	-.012	-.124*	.676**	
HFA_t	-.002	.014	-.085	.079*	.009	.324**	-.041

** p<.01

BIS_{t-1} : t-1기의 BIS비율
 BIS_t : t기의 BIS비율
 VOL_t : t기의 주택매매가격지수
 GDP_t : t기의 GDP증가율
 CPI_t : t기의 소비자물가지수 증가율
 $TLOAN_t$: t기의 총여신 증가율
 HCO_t : t기간 기업대출증가율
 HFA_t : t기간 가계대출증가율

가설2의 분석 결과는 <표 17>에서 나타나는데 저축은행의 BIS에는 전기의 BIS와 당기의 GDP 증가율이 유의미한 영향을 미치지 않지만 전기의 BIS는 (+)의 영향을 미치지만 GDP가 증가할수록 BIS는 95% 신뢰수준에서 (-)의 영향력을 미치고 있으며 부동산 가격은 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 따라서 가설 2를 지지하는 증거를 제시하지 못하였다고 하겠다.

<표 17> 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS

$BIS_t = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_{t-1} + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon$				
	회귀계수	t값	F값	수정 R^2
<i>Intercept</i>	3.032	6.117***	130.907***	62.2%
BIS_{t-1}	.788	25.291***		
VOL_t	-.005	-.151		
GDP_t	-.076	-2.319*		
CPI_t	-.020	-.617		
$TLOAN_t$	-.045	-1.444		

***p<.001
*p<.05

BIS_{t-1} : t-1기의 BIS비율
 BIS_t : t기의 BIS비율
 VOL_t : t기의 주택매매가격지수
 GDP_t : t기의 GDP증가율
 CPI_t : t기의 소비자물가지수 증가율
 $TLOAN_t$: t기의 총여신 증가율

하지만 2011년 저축은행 사태를 보면 여신증가율은 기업부분과 가계부분으로 분리하여 살펴볼 필요가 있는바 이를 연구하기 위한 <가설2-1>, ‘기업대출이 증가하면 저축은행의 BIS는 감소할 것이다.’와 <가설2-2>, ‘가계대출이 증가하면 저축은행의 BIS는 증가할 것이다’를 연구한 결과인 <표 18> 에 따르면 기업대출 증가율은 BIS에 음(-)의 영향을 미치며, 가계대출 증가율은 BIS에 미치는 영향이 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다. 따라서 기업대출 증가율이 BIS에 부정적인 영향을 미친다는 가설 2-1은 지지되었으나 가계대출증가율이 긍정적인 영향을 미친다는 증거는 제시하지 못하였으며 부정적인 영향을 미친다는 결과도 나타나지 않았다. 따라서 가설 2-2는 기각되었다고 하겠다.

<표 18> 대출비중과 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS

$$BIS_t = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_{t-1} + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TCO_t + \alpha_6 TFA_t + \epsilon$$

	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	3.050	6.287***	109.502***	62.4%
<i>BIS_{t-1}</i>	.790	25.321***		
<i>VOL_t</i>	.005	.155		
<i>GDP_t</i>	-.077	-2.330*		
<i>CPI_t</i>	-.023	-.693		
<i>TCO_t</i>	-.068	-2.118*		
<i>TFA_t</i>	.008	-.246		

***p<.01
*p<.05

BIS_t : t기의 BIS비율
BIS_{t-1} : t-1기의 BIS비율
VOL_t : t기의 주택매매가격지수
GDP_t : t기의 GDP증가율
CPI_t : t기의 소비자물가지수 증가율
HCO_t : t기간 기업대출증가율
HFA_t : t기간 가계대출증가율

이에 부동산 가격상승은 저축은행의 BIS에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으며 GDP 증가가 BIS에 (-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 기업대출 역시 BIS에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이에 기업대출의 영향에 대해서는 추가적인 분석이 필요하다.

2.2 추가분석

기업대출 비중 상위 30%의 저축은행에 대하여 부동산 가격상승과 거시경제지표의 변화에 따른 BIS 변화를 분석한 결과 <표 19>와 같이 GDP의 증가는 (+)의 영향력을 미치며 담보대출 증가는 오히려 BIS에 (-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

하지만 기업대출 비중 하위 30%는 <표 20>에 나타나는 바와 같이 BIS 비율이 거시경제 지표와 담보대출 증가에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

<표 19> 기업대출비중상위30%의 BIS

$$BIS_t = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_{t-1} + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	1.450	1.630	66.348***	73%
	<i>BIS_{t-1}</i>	.852	17.873***		
	<i>VOL_t</i>	.113	2.199*		
	<i>GDP_t</i>	-.082	-1.583		
	<i>CPI_t</i>	.039	.780		
	<i>TLOAN_t</i>	-.141	-2.854***		

**p<.01

*p<.05

<표 20> 기업대출비중하위30%의 BIS

$$BIS_t = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_{t-1} + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	3.353	5.021***	57.243***	69.1%
	<i>BIS_{t-1}</i>	.847	16.534***		
	<i>VOL_t</i>	-.048	-.936		
	<i>GDP_t</i>	-.034	-.670		
	<i>CPI_t</i>	.007	.144		
	<i>TLOAN_t</i>	.037	.732		

**p<.01

*p<.05

이에 기업대출과 가계대출로 구분하여 좀 더 구체적으로 접근한 결과 기업대출 상위 30%의 저축은행은 <표 21>에 나타난바와 같이 기업대출증가율은 BIS에 (-)의 영향을 미치고 있었으며 기업대출 하위 30%의 저축은행은 <표 22>에 나타난바와 같이 기업대출증가율이나 가계대출증가율이 미치는 영향이 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다.

<표 21> 대출비중 및 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS

$BIS_{t+1} = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_t + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TCO_t + \alpha_6 TFA + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	1.439	1.590	54.281***	72.5%
	<i>BIS_t</i>	.852	17.407***		
	<i>VOL_t</i>	.109	2.102		
	<i>GDP_t</i>	-.082	-1.560		
	<i>CPI_t</i>	.042	.840		
	<i>TCO_t</i>	-.133	-2.664**		
	<i>TFA_t</i>	-.009	-.185		

**p<.01

*p<.05

<표 22> 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 BIS 변화 검증

$BIS_{t+1} = \alpha_0 + \alpha_1 BIS_t + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 TCO_t + \alpha_6 TFA + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	3.425	5.110***	46.613***	68.6%
	<i>BIS_t</i>	.845	16.110***		
	<i>VOL_t</i>	-.046	-.860		
	<i>GDP_t</i>	-.025	-.476		

	CPI_t	.002	.047		
	TCO_t	.006	.114		
	TFA_t	-.028	-.552		

**p<.01

*p<.05

따라서 부동산 가격상승이 저축은행의 BIS에 미치는 영향은 나타나지 않았으나 기업대출이 많은 저축은행은 대출이 증가할수록 건전성에 부정적인 영향이 나타났으며 특히 기업대출증가율이 BIS에 구체적으로 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났고 가계대출증가율은 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

3. 부동산 가격과 저축은행 경영성과

3.1 상관관계 분석

가설 3, '부동산 가격이 상승하면 저축은행의 재무건전성과 수익성은 좋아질 것이다.'를 연구하기 위해 사용된 변수는 종속변수로서 여신건전성 지표를 나타내는 고정이하여신비율, 무수익 여신비율, 대손충당금 적립비율과 수익성 지표인 총자산 이익률이며 이를 측정하기 위해 부동산 가격상승과 부동산 담보대출 및 거시경제 지표와 은행규모를 사용하였다. 각 변수간의 상관관계는 <표 23>과 같다.

분석순서는 기업대출증가율과 가계대출증가율 및 기업대출 규모에 따른 차이점은 담보대출과 자본적정성에 영향을 미치는바 저축은행 경영성과에 부동산 시장과 거시지표 및 대출증가율이 미치는 영향을 분석하고 이어서 대출증가율을 기업대출증가율과 가계대출증가율로 나누어서 분석하고, 이 두 가지 결과에 대하여 기업대출비중 상하위 30%의 저축은행에 대하여 각각 분석하겠다.

<표 23> 분석표본의 상관관계

	<i>ROA</i>	<i>VOL</i>	<i>GDP</i>	<i>CPI</i>	<i>FIR</i>	<i>PRO</i>	<i>GTA</i>	<i>NPLR</i>
<i>ROA</i>	-							
<i>VOL</i>	.129**							
<i>GDP</i>	-.068	.136**						
<i>CPI</i>	-.065	.017	.311**					
<i>FIR</i>	-.570**	-.089	.014	.020				
<i>PRO</i>	-.489**	-.043	.004	.055	.869**			
<i>GTA</i>	-.130**	-.222	.058	.068	-.198**	-.212**		
<i>NPLR</i>	-.467**	.012	-.010	.011	.753**	.917**	-.310**	
<i>TLOAN</i>	.165**	.131**	.004	-.136**	-.181**	-.144**	-.223**	-.043

**p<.01

ROA_t: t기의 총자산 이익율
FIR_t: t기의 고정이하여신비율
NPLR_t: t기의 명목 순이자마진률
PRO_t: t기의 대손충당금 적립비율
VOL_t: t기의 주택매매가격지수 증가율
GDP_t: t기의 GDP 증가율
CPI_t: t기의 소비자물가지수 증가율
GTA_t: t기 총자산의 로그값
TLOAN_t: t기의 여신증가율

3.2 고정이하여신비율

<표 24>에 나타나는 바와 같이 주택가격지수증가율은 고정이하여신비율에 99% 신뢰수준에서 음(-)의 영향력을, 총 자산과 여신증가율을 99.9% 신뢰수준에서 고정이하여신비율에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 가설3-1은 지지되었다고 하겠다. 이는 Davis and Zhu(2005), 은행에 대하여 연구한 여균현(2005, 2007)의 연구결과와 같은 것이다.

<표 24> 고정이하여신비율 변화

$$FIR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TLOAN_t + \epsilon$$

	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	76.044	6.682	10.077***	9.8%
<i>VOL_t</i>	-128	-2.644**		
<i>GDP_t</i>	.050	1.018		
<i>CPI_t</i>	-.005	-.105		
<i>GTA_t</i>	-.280	-5.739***		
<i>TLOAN_t</i>	-.227	-4.713***		

***p<.001

**p<.01

ROA_t: t기의 총자산이익율
FIR_t: t기의 고정이하여신비율
NPLR_t: t기의 명목 순이자마진률
PRO_t: t기의 대손충당금 적립비율
VOL_t: t기의 주택매매가격지수 증가율
GDP_t: t기의 GDP 증가율
CPI_t: t기의 소비자물가지수 증가율
GTA_t: t기 총자산의 로그값
TLOAN_t: t기의 여신 증가율

한편 <표 25>와 같이 대출증가율을 기업대출 증가율과 가계대출 증가율로 나누어 분석한 결과 주택 가격지수 증가율은 95% 신뢰수준에서 (-)의 영향을, 총자산은 99.9% 유의 수준에서 (-)의 영향을, 기업대출 증가율은 99% 신뢰수준에서 (-)의 영향력을 미치지만 가계대출 증가율은 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

<표 25> 대출구분에 따른 고정이하여신비율 변화

$FIR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TCO_t + \alpha_7 TFA + \epsilon$				
	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	74.809	6.325***	6.080***	6.8%
<i>VOL_t</i>	-128	-2.561*		
<i>GDP_t</i>	.051	1.005		
<i>CPI_t</i>	.008	.163		

GTA_t	-0.276	-5.474***		
TCO_t	-0.133	-2.621**		
TFA_t	-0.074	-1.536		

**p<.01

*p<.05

기업대출 비중 상위 30%의 저축은행은 자산규모와 대출증가율이 95%신뢰 수준에서 음(-) 영향을 미치는 것으로 나타났으며 부동산 가격상승은 유의미한 영향을 미치지 않았다.

<표 26> 기업대출상위30%의 고정이하여신비율 변화

$FIR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 GTA_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R^2
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	68.661	2.530*	2.973*	6.9%
	VOL_t	-0.160	-1.655		
	GDP_t	.138	1.498		
	CPI_t	.016	.176		
	GTA_t	-0.197	-2.185*		
	$TLOAN_t$	-0.213	-2.446*		

*p<.05

한편 기업대출 비중 하위 30%의 저축은행은 고정이하여신비율에 부동산 가격상승은 유의미한 영향을 미치지 않았다.

<표 27> 기업대출하위30%의 고정이하여신비율 변화

$FIR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 GTA_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R^2

기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	18.709	1.219	2.645*	5.9%
	<i>VOL_t</i>	-.039	-.448		
	<i>GDP_t</i>	-.040	-.464		
	<i>CPI_t</i>	-.063	-.724		
	<i>GTA_t</i>	-.029	-.320		
	<i>TLOAN_t</i>	-.303	-3.353		

**p<.01

*p<.05

부동산 대출 증가를 기업대출증가율과 가계대출 증가율로 나누어 기업대출 비중 에 따라 살펴본 결과 기업대출비중 상위 30%의 저축은행은 고정이하여신비율에 부동산 가격상승이 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았으며 자산규모와 기업 대출 증가율이 음(-)의 영향을 미쳤으며 기업대출 비중 하위 30%의 저축은행은 부동산 가격상승은 영향을 미치지 않았으며, 자산규모나 기업대출 증가율도 고정이하 여신비율에 영향을 미치지 않았으나 가계대출증가율이 고정이하여신비율에 영향을 미쳤다.

<표 28> 대출구분에 따른 기업대출 상위30%의 고정이하여신비율

$FIR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TCO_t + \alpha_7 TFA_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	72.184	2.648**	2.637	1.9%
	<i>VOL_t</i>	-.182	-1.872		
	<i>GDP_t</i>	.149	1.611		
	<i>CPI_t</i>	.017	.191		
	<i>GTA_t</i>	-.209	-2.306*		
	<i>TCO_t</i>	-.199	-2.292*		
	<i>TFA_t</i>	-.107	-1.270		

**p<.01
*p<.05

<표 29> 대출구분에 따른 기업대출 하위30%의 고정이하여신비용

$$FIR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TCO_t + \alpha_7 TFA + \epsilon$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	10.663	.662	1.466	2.1%
	<i>VOL_t</i>	-.024	-.266		
	<i>GDP_t</i>	-.044	-.488		
	<i>CPI_t</i>	-.041	-.452		
	<i>GTA_t</i>	.015	.159		
	<i>TCO_t</i>	-.112	-1.164		
	<i>TFA_t</i>	-.212	-2.421*		

**p<.01
*p<.05

3.3 명목순이자마진을

<표 30>에 나타나는 바와 같이 주택가격지수증가율은 명목순이자 마진에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았으며, 총 자산은 99.9%의 신뢰수준에서, 대출증가율은 95% 신뢰수준에서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 가설 3-2를 지지하는 증거를 제시하지 못하였다고 할 것이다.

<표 30> 명목순이자 마진율변화

$$NPLR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TLOAN_t + \epsilon$$

	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
--	------	----	----	-------------------

<i>Intercept</i>	48.481	7.380***	10.449***	10.1%
<i>VOL_t</i>	-.052	-1.087		
<i>GDP_t</i>	.013	.260		
<i>CPI_t</i>	.016	.330		
<i>GTA_t</i>	-.348	-7.150***		
<i>TLOAN_t</i>	-.112	-2.325*		

**p<.01

*p<.05

한편 <표 31>과 같이 대출증가율을 기업대출 증가율과 가계대출 증가율로 나누어 분석한 결과 부동산 주택 가격지수 증가율은 명목순이자 마진율에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았으며, 단지 총 자산만이 99.9%의 신뢰수준에서 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 31> 대출 구분에 따른 명목순이자 마진율변화

$NPLR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TCO_t + \alpha_7 TFA_t + \epsilon$				
	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	45.896	7.206***	7.918***	9.0%
<i>VOL_t</i>	-.069	-1.388		
<i>GDP_t</i>	.015	.291		
<i>CPI_t</i>	.031	.627		
<i>GTA_t</i>	-.328	-6.597***		
<i>TCO_t</i>	.006	.118		
<i>TFA_t</i>	-.057	-1.199		

**p<.01

*p<.05

기업대출 비중 상위 30%의 저축은행은 주택가격증가율과 거시경제제표 및 대출

증가율이 명목순이자 마진율에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 못하였으며 기업대출비중 하위 30%의 경우 대출증가율 만이 95%신뢰수준에서 음(-)의 영향을 미쳤으나 설명력이 낮은 것으로 나타났다.

<표 32> 기업대출상위30%의 명목순이자 마진율

$NPLR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TLOAN_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	21.415	2.2418	1.778	2.8%
	<i>VOL_t</i>	-.024	-.238		
	<i>GDP_t</i>	.108	1.149		
	<i>CPI_t</i>	.050	.558		
	<i>GTA_t</i>	-.181	-1.963		
	<i>TLOAN_t</i>	-.156	-1.758		

<표 33> 기업대출하위30%의 명목순이자마진율

$NPLR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TLOAN_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	21.418	1.890	1.034	0.1%
	<i>VOL_t</i>	-.005	-.055		
	<i>GDP_t</i>	-.023	-.261		
	<i>CPI_t</i>	-.045	-.493		
	<i>GTA_t</i>	-.119	-1.271		
	<i>TLOAN_t</i>	-.191	-2.050*		

*p<.05

부동산 대출 증가를 기업대출증가율과 가계대출 증가율로 나누어 기업대출 비중에 따라 살펴본 결과 기업대출비중 상위 30%의 저축은행은 명목순이자 마진율에 부동산 가격상승이 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았으며 자산규모가 음(-)의 영향을 미쳤으며 기업대출 비중 하위 30%의 저축은행도 부동산 가격상승은 명목순이자 마진율에 영향을 미치지 않았으며, 가계대출증가율이 명목순이자 마진율에 영향을 미쳤으나 설명력이 낮은 것으로 나타났다.

<표 34> 기업대출상위30%의 대출종류에 따른 명목순이자 마진율

$$NPLR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 GTA_t + \alpha_5 TCO_t + \alpha_6 TFA +$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	22.908	2.390*	1.699	3.0%
	<i>VOL_t</i>	-.055	-.556		
	<i>GDP_t</i>	.124	1.307		
	<i>CPI_t</i>	.050	.559		
	<i>GTA_t</i>	-.196	-2.119*		
	<i>TCO_t</i>	-.121	-1.370		
	<i>TFA_t</i>	-.135	-1.565		

*p<.05

<표 35> 기업대출하위30%의 대출종류에 따른 명목순이자 마진율

$$NPLR_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 GTA_t + \alpha_5 TCO_t + \alpha_6 TFA + \epsilon$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	12.366	1.067	1.390	1.8%
	<i>VOL_t</i>	-.020	-.222		
	<i>GDP_t</i>	-.020	-.225		
	<i>CPI_t</i>	-.013	-.145		
	<i>GTA_t</i>	-.047	-.502		
	<i>TCO_t</i>	.048	.500		
	<i>TFA_t</i>	-.233	-2.654**		

*p<.05

3.4 대손충당금 적립비율

<표 36>에 나타나는 바와 같이 주택가격지수증가율은 대손충당금 적립비율에 통계적으로 유의미한 영향력을 미치지 못하였다. 총 자산과 여신증가율을 99.9% 신뢰 수준에서 대손충당금 적립비율에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 가설3-3을 지지하는 증거를 제시하지 못하였다고 하겠다.

<표 36> 대손충당금적립비율

$$PRO_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TLOAN_t + \epsilon$$

	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
<i>Intercept</i>	36.350	6.734***	8.354***	8.1%
<i>VOL_t</i>	-.083	-1.705		
<i>GDP_t</i>	.369	.369		
<i>CPI_t</i>	.869	.869		
<i>GTA_t</i>	-.276	-5.609***		
<i>TLOAN_t</i>	-.189	-3.878***		

***p<.001

하지만 설명력이 8.1%로 낮아서 대출증가율을 기업대출 증가율과 가계대출 증가율로 나누어 분석한 결과에는 기업대출 증가율과 가계대출 증가율이 대손충당금 적립비율에 미치는 영향은 통계적으로 유의미한 결과가 나타나지 않았다.

<표 37> 대출구분에 따른 대손충당금적립비율

$$PRO_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TCO_t + \alpha_7 TFA_t + \epsilon$$

	회귀계수	t값	F값	수정 R ²
--	------	----	----	-------------------

<i>Intercept</i>	34.665	6.195***	5.094***	5.6%
<i>VOL_t</i>	-.095	-1.890		
<i>GDP_t</i>	.021	.410		
<i>CPI_t</i>	.060	1.182		
<i>GTA_t</i>	-.262	-5.172***		
<i>TCO_t</i>	-.063	-1.233		
<i>TFA_t</i>	-.084	-1.732		

***p<.001

기업대출 비중 상위 30%와 하위 30%의 저축은행은 주택가격증가율과 거시경제 지표 및 대출증가율이 대손충당금 적립비율에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 못하였으며 대출증가율 만이 95% 신뢰수준에서 음(-)의 영향을 미쳤으나 설명력이 낮은 것으로 나타났다.

<표 38> 기업대출상위30%의 대손충당금적립비율

$PRO_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 GTA_t + \alpha_5 TLOAN_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R^2
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	22.178	2.208*	2.867*	6.5%
	<i>VOL_t</i>	-.099	-1.020		
	<i>GDP_t</i>	.122	1.324		
	<i>CPI_t</i>	.090	1.020		
	<i>GTA_t</i>	-.153	-1.693		
	<i>TLOAN_t</i>	-.227	-2.607**		

*p<.05

<표 39> 기업대출하위30%의 대손충당금적립비율

$$PRO_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TLOAN_t + \epsilon$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	12.863	1.344	1.394	1.5%
	<i>VOL_t</i>	-.027	-.306		
	<i>GDP_t</i>	-.061	-.687		
	<i>CPI_t</i>	-.013	-.142		
	<i>GTA_t</i>	-.046	-.500		
	<i>TLOAN_t</i>	-.220	-2.375*		

*p<.05

부동산 대출 증가를 기업대출증가율과 가계대출 증가율로 나누어 기업대출 비중
에 따라 살펴본 결과 기업대출비중 상위 30%의 저축은행은 기업대출 증가율이 기
업대출 비중 하위 30%의 저축은행은 가계대출증가율이 95% 신뢰수준에서 대손충
당금 적립비율에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 40> 기업대출상위30%의 대출종류에 따른 대손충당금적립비율

$$PRO_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 GTA_t + \alpha_6 TCO_t + \alpha_7 TFA_t + \epsilon$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	23.715	2.342*	2.363*	5.8%
	<i>VOL_t</i>	-.132	-1.346		
	<i>GDP_t</i>	.136	1.465		
	<i>CPI_t</i>	.094	1.053		
	<i>GTA_t</i>	-.167	-1.838		
	<i>TCO_t</i>	-.185	-2.116*		
	<i>TFA_t</i>	-.124	-1.461		

*p<.05

<표 41> 기업대출하위30%의 대출종류에 따른 대손충당금적립비율

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
$PRO_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 GTA_t + \alpha_5 TCO_t + \alpha_6 TFA + \epsilon$					
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	5.426	.552	1.504	2.3*
	<i>VOL_t</i>	-.037	-.409		
	<i>GDP_t</i>	-.059	-.654		
	<i>CPI_t</i>	.018	.205		
	<i>GTA_t</i>	.021	.227		
	<i>TCO_t</i>	.023	.239		
	<i>TFA_t</i>	-.242	-2.773**		

*p<.05

3.5 총자산 이익률

총자산 이익률에 부동산 가격변동과 거시경제 지표 및 수익성지표가 미치는 영향을 분석한 결과 부동산 가격변동과 거시경제 지표는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 따라서 가설 3-4를 지지하는 증거를 제시하지 못하였다고 하겠다. 다만 99.9%의 신뢰수준에서 고정이하여신비율, 무수익여신비율, 자산규모가 음(-)의 영향을 미쳤으며 대손충당금 적립비율은 양(+의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 42> 부동산 가격상승과 거시경제지표 변화에 따른 총자산 이익률

$ROA_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_2 GDP_t + \alpha_3 CPI + \alpha_4 FIR_t + \alpha_5 PRO_t + \alpha_6 GTA_t + \alpha_7 NPLR_t + \alpha_8 TLOAN_t + \epsilon$				
	회귀계수	t값	F값	수정 R ²

<i>Intercept</i>	28.769	8.217***	44.718***	42.2%
<i>VOL_t</i>	.036	.913		
<i>GDP_t</i>	-.040	-.998		
<i>CPI_t</i>	-.043	-1.100		
<i>FIR_t</i>	-.704	-9.019***		
<i>PRO_t</i>	.572	4.373***		
<i>GTA_t</i>	-.308	-7.483***		
<i>NPLR_t</i>	-.557	-5.514***		

***p<.001

기업대출 비중 상위 30% 저축은행은 전체저축은행의 결과와 비슷하게 나타났으나 기업대출비중 하위 30%의 저축은행은 대손충당금 적립비율과 무수익 여신비율이 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

<표 43> 기업대출상위30%의 총자산 이익률

$ROA_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI_t + \alpha_5 FIR_t + \alpha_6 PRO_t + \alpha_7 GTA_t + \alpha_8 NPLR_t + \alpha_9 TLOAN_t + \epsilon$					
		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 상위30%	<i>Intercept</i>	48.223	6.313***	23.731***	54.3%
	<i>VOL_t</i>	.052	.774		
	<i>GDP_t</i>	-.030	-.463		
	<i>CPI_t</i>	.034	.545		
	<i>FIR_t</i>	-.631	-5.597***		
	<i>PRO_t</i>	.745	4.518***		
	<i>GTA_t</i>	-.397	-6.145***		
	<i>NPLR_t</i>	-.798	-5.989***		

***p<.001

<표 44> 기업대출하위30%의 총자산 이익률

$$ROA_t = \alpha_1 + \alpha_2 VOL_t + \alpha_3 GDP_t + \alpha_4 CPI + \alpha_5 FIR_t + \alpha_6 PRO_t + \alpha_7 GTA_t + \alpha_8 NPLR_t + \alpha_9 TLOAN_t + \epsilon$$

		회귀계수	t값	F값	수정 R ²
기업대출 비중 하위30%	<i>Intercept</i>	18.181	4.028***	7.963***	27.0%
	<i>VOL_t</i>	-.070	-.907		
	<i>GDP_t</i>	-.104	-1.361		
	<i>CPI_t</i>	-.082	-1.070		
	<i>FIR_t</i>	-.491	-3.035**		
	<i>PRO_t</i>	.032	.112		
	<i>GTA_t</i>	-.252	-3.225**		
	<i>NPLR_t</i>	-.013	-.061		

***p<.001

**p<.01

V. 결론

금융기관은 투자를 하여 투자수익을 얻는 일반기업과 다르다. 금융권 예금은 국가가 부여한 신뢰를 바탕으로 안정성을 기본으로 하여 약정된 예금수익을 제공하고 예금자는 그 부가적 수익을 바라는 것이지 경영 상태를 파악해 가며 투자를 결정하는 일반기업이 아니다. 따라서 저축은행의 경영상황은 철저하게 조사되어 국민에게 공개되어야 한다. 이는 저축은행 뿐만이 아니라 감독기관인 국가의 책임이기도 하다.

본 연구는 2011년 초 발생한 저축은행 사태를 분석하기 위하여 저축은행의 PF대출 부실이 저축은행 부실의 주원인이 되었다는 정부발표에 따라 PF대출과 가장 관련이 있는 부동산 시장과 저축은행의 경영상태의 관계 분석을 목적으로 이루어졌다.

주로 은행권을 대상으로 한 선행연구에 따르면 부동산가격 변동은 은행의 대출 증가와 자본적정성, 여신건전성, 수익성 지표와도 통계적으로 유의한 관계를 보이는 것으로 보고되었다. 분석결과에 나타나는 바와 같이 저축은행의 경영성과는 일반적으로 연구된 부동산시장과 금융시장과의 관계와 유사하게 나타나지 않았다. 즉 선진국을 대상으로 은행대출과 부동산 가격의 관계를 분석한 Borio의 연구, 미국과 영국을 대상으로 한 Goldheart와 Hofmann의 연구, 네델란드의 주택시장과 주택담보대출의 관계를 분석한 Greef와 Haas의 연구, 홍콩의 은행을 대상으로 한 Gerlach의 연구, 선진국의 904 개 은행을 대상으로 한 Davis 와 Zhu의 연구 그리고 국내은행을 대상으로 한 박형근·이상진, 남명수·여운현, 안종길·최창규의 연구결과와 다른 양상으로 나타났다.

저축은행의 경우 각 가설에 대한 실증분석 결과 부동산 가격 변동은 대출증가에 영향을 미치지만 그 영향력은 미미한 수준이었으며 자본적정성에 미치는 영향은 유의미한 영향력이 나타나지 않았다.

여신건전성지표와 관련해서는 고정이하여신비율에 음(-)의 영향을 미칠 뿐 무수익여신비율과 대손충당금 적립비율에 영향을 미치지 못하였고, 수익과 관련한 총자

산 이익률에도 영향을 미치지 못하였다. 이는 은행을 대상으로 한 연구에서 건전성 지표와 관련하여 음(-)의 영향을 미치고 수익성 지표 관련하여 양(+)의 영향력을 미치는 여균현(2007), 이명동(2010)의 연구결과와 다른 양상이 나타났다.

또한 추가분석에서 기업대출증가율과 가계대출증가율, 그리고 기업대출비중에 따라 분석한 결과 <표 19>~<표 22>에 나타나는 바와 같이 자본적정성에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구가 2002년부터 2010년 사이 442개의 저축은행 경영성과를 대상으로 하였고 2010년 기준으로 조사대상 저축은행의 여신액이 총 저축은행 여신액의 67.35%인 것을 감안하면 우리나라의 상당수 저축은행은 수신에 있어서는 부동산 가격상승과 거시경제 지표라는 시장의 원리가 적용이 되었지만 고객의 자금을 운용하는 여신과 수익활동에서는 일반적으로 검증된 거시경제 상황과 금융권의 관계와는 무관한 것으로 나타났다.

따라서 2002년에서 2010년 사이 442개 저축은행의 경영성과는 지금까지 연구된 은행의 통상적인 수익구조와 안정성 지표가 보여주는 형태에서 벗어나 있었으며 특히 부동산 시장은 저축은행의 실적에 미치는 영향이 무관하거나 미미한 것으로 보아야 할 것이다. 이는 저축은행이 부동산 시장의 자연적인 흐름에 따라 이익활동을 한 것이 아니라 시장에 반하는 활동을 한 것 때문으로 추정할 수 있다.

특히 본 연구에서 추가적으로 분석한 대출행태 즉, 기업대출과 가계대출의 비중에 따른 영향력은 다른 변수보다 크게 나타나 결국 저축은행의 부실화는 저축은행의 경영문제에 따른 것이지 거시경제 변화와는 무관한 것으로 파악할 수 있다. 뿐만 아니라 기업대출 비중이 매우 높은 수준으로 보아 가계에서 예금을 수신하여 기업의 PF대출에 수익활동을 집중함으로써 부동산 개발시장의 정체가 생기자 부실화로 바로 이어진 것으로 보아야 한다. 이는 부동산 가격의 문제가 아니라 부동산 개발이라는 사업의 정체가 이와 관련한 여신에 집중한 저축은행의 부실을 야기했다는 것이다.

이 같은 부실은 이미 예측된 바 있는데 금융 감독 당국은 2006년 6월, 저축은행의 수신과 여신증가와 부동산 PF대출의 집중에 따라 향후 부동산가격 급락시 가계 및 금융회사의 건전성이 크게 훼손될 수 있다는 인식하에 은행 등 금융기관들이 주택담보대출 취급시 차주의 채무상환 능력을 종합적으로 평가하여 리스크 관리를 강화하도록 하였다. 그러나 본 연구에서 나타난 바와 같이 부동산 가격은 2002년

이후 급락은 없었다는 것으로 보아 부동산 가격하락이 일어나기 전에 이미 관리감독과 경영실패로 인한 부실이 발생한 것으로 보아야 한다. 즉 2010년 말 이후 문제된 저축은행의 부실은 철저히 저축은행의 경영부실과 금융당국의 감독업무 조홀에 기인하는 것으로 판단된다. 이는 저축은행이 시장의 자연적인 흐름에 따라 이익 활동을 한 것이 아니라 시장에 반하는 활동을 한 것 때문으로 추정할 수 있다.

본 연구의 연구 자료는 저축은행의 경영성과를 공시한 금융감독원의 자료를 활용한바 은행과 달리 6개월 단위로 보고되고 있으며 제시된 자료에 분석이 없었다고 가정하더라도 경영활동에 대한 자료가 구체적으로 제시되어 있지 않아서, 예를 들면 저축은행의 PF 대출에 문제점이 있다고 발표하면서도 그 상황은 구체적으로 제시되지 않아서 금융소비자는 저축은행의 문제점을 제대로 파악할 수 없다는 정보의 비대칭성이 나타났다. 이에 저축은행 부실화가 문제된 2011년 까지 어떠한 공시자료에서도 PF대출과 관련한 저축은행의 경영 상태를 점검할 방법이 없어서 결국 저축은행의 부실은 금감원이나 해당 감독기관의 발표와 저축은행의 언급을 통해서만 파악할 수 있을 뿐 시장에서는 파악이 불가능한 공시구조임이 나타난다.

이는 투자에 따른 경영활동을 주기적으로 공시하는 일반기업보다도 폐쇄적인 공시구조로 저축은행의 부실은 첫째 저축은행의 경영미숙과 도덕성 해이, 둘째 제대로 된 저축은행 경영정보의 공개부족, 셋째 이와 관련한 금융감독당국의 감독과 감사의 부실이 원인이 된 것이라 판단된다. 현행 저축은행 사태는 수익구조를 제대로 만들지 못한 경영의 부실과 이를 제대로 감독하지 못한 금융당국의 관리부실이 총체적으로 드러나는 것이다.

국가가 감독하는 금융과 관련한 모든 기관은 국민의 자금을 맡아서 보호하고 운영하는 공적기관이다. 영리를 추구하지만 사적인 기업과는 매우 다르다는 것이다. 그럼에도 불구하고 그 운영의 문제점을 제대로 파악하지 못하였다는 점에서 무엇보다 금융감독기관의 무실한 관리가 가장 큰 문제점으로 보아야 한다.

현행의 공시구조로는 저축은행의 문제점을 파악할 수 없는바 현행 6개월 기준으로 되어있는 저축은행의 경영공시를 은행과 동등한 수준으로 바꾸어야 하고 경영의 내용 또한 경영상의 비밀로서 보호할 것이 아니라 국민의 돈을 관리하는 기관으로서 투명성을 높이는 차원의 자세한 공개가 뒤 따라야 한다.

저축은행과 같은 서민금융기관은 자본의 보유를 신용의 근간으로 하는 현재의 경제구조에서 자본력이 취약한 서민과 중소기업을 위해 필수적인 금융기관이다. 그리고 금융을 무조건적인 시장원리에 맡기는 것만이 능사는 아니다.

참고문헌

감사원, “감사결과 처분요구서-서민금융 지원시스템 운영 및 감독실태”, 2011

남명수·여운현, “부동산가격 변동이 은행 대출 및 경영성과에 미치는 영향”, 기업경영연구 제14권 제2호, 한국기업경영학회, 2007

박형근·이상진, “부동산가격 변동과 은행경영성과간 관계분석”, 조사통계월보, 한국은행, 2006.2

여운현, “부동산가격 변동이 은행 대출 및 경영성과에 미치는 영향”, 인하대학교 박사논문, 2007

이명동, “지역별 부동산가격 변동이 은행경영성과에 미치는 영향”, 경원대학교 박사논문, 2010

천승태, “한국 지방 부동산시장 침체의 인구통계학적 접근”, 고려대학교 석사학위 논문, 2011

최재원, “대출상품 활성화를 통한 상호저축은행의 경쟁력 강화방안에 관한 연구”, 단국대학교 석사논문, 2008

Bernanke, Ben, Mark Gertler and Simon Gilchrist (1994): “The financial accelerator and the flight to quality”, Review of Economics and Statistics, vol 78, pp 1-15.

Borio, c., N. Kennedy and S. Prowse(1994), "Exploring Aggregate Asset Price Fluctuations Across Countries: Measurement, Determinants and Monetary Policy Implications," BIS Economic Papers, 40, 46-64.

Goodhart. C. and B. Hofmann(2001), "Deflation, Credit. and Asset Prices," Paper Presented at the Conference 'The Anatomy of Deflation' 27-28 April 2001, Claremont McKenna College, 1-23.

Gerlach, S. and W. Peng(2005), "Bank Lending and Property Prices in Hong Kong," Journal of Banking and Finance, 29(2), 461-481.

Irene de Greef. and Ralph de Haas(2001), "Housing Prices, Bank Lending, and Monetary Policy," De Nederlandsche Bank Research Series Supervision Paper, 31, 1-23.

Kiyotaki, Nobuhiro and John Moore (1997): "Credit cycles", Journal of Political Economy, vol 105, no2, pp 211 - 48.

Markus Arpa, Irene Giulini, Andreas Lttner, and Fraw Pauer(2001), "The influence of Macroeconomic Developments on Austrian Banks: Implications for Banking Supervision," BIS Working Papers, 1, 91-116.

Philip, E. Davis and Haibin Zhu(2004), "Lending and Commercial Property Cycles: Some Cross-country Evidence," BIS Working Papers, 150, 1-45.

국민은행 부동산 통계 <http://land.kbstar.com>

금감원 금융통계정보시스템 <http://fisis.fss.or.kr>

저축은행 중앙회 홈페이지 <http://www.fsb.or.kr>

한국은행 경제통계시스템 <http://ecos.bok.or.kr>