

## 참고 6.

### 상호금융의 비주택부동산 담보대출 현황 및 시사점

상호금융<sup>1)</sup>의 비주택부동산 담보대출<sup>2)</sup>(이하 ‘비주담대’)은 2021년 3월말 266조원으로 총 대출의 64.5%를 차지하여 2017년 이후 그 비중이 상승하고 있다. 이는 가계대출 규제 강화<sup>3)</sup> 등으로 주담대 증가율이 크게 둔화된 반면 비주담대의 증가세가 지속된 데 기인한다. 특히 2020년 중에는 비주담대가 13.5% 증가하여 2016년(14.9%) 이후 가장 높은 증가율을 나타내었다.

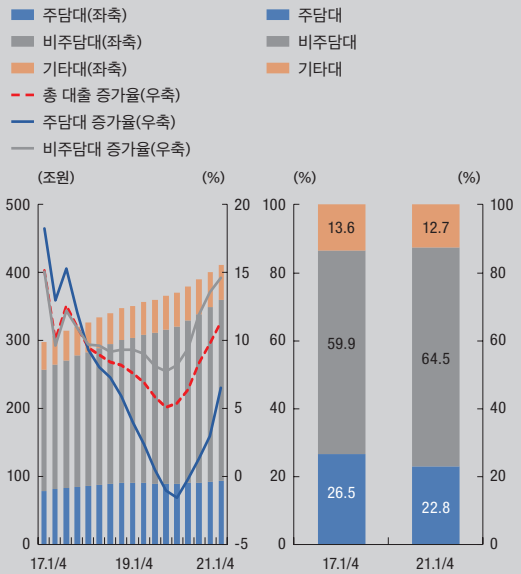
또한 상호금융의 비주담대 비중은 은행(28.9%), 보험회사(16.7%) 등 여타 금융업권에 비해 크게 높다.<sup>4)</sup> 이는 상호금융 고유의 담보대출 중심 대출취급 관행<sup>5)</sup>과 더불어 은행에 비해 상대적으로 농촌 소도시 지역에 소재<sup>6)</sup>하고 영농인 조합원이 많아 토지 등 비주택 담보대출 수요가 많은 점 등을 반영한 특징으로 분석된다.<sup>7)</sup>

이하에서는 최근 비주담대 중심의 상호금융 대출

증가세 확대 현황을 다양한 측면에서 분석하고 취약 요인을 점검하여 시사점을 도출하고자 한다.

상호금융의 비주담대 규모<sup>1)</sup> 및 증가율<sup>2)</sup>

상호금융의 대출유형별 대출비중<sup>1)</sup>



주: 1) 기말 기준  
2) 전년동기대비 기준  
자료:금융기관 업무보고서

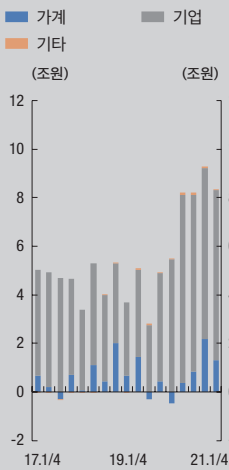
### 부동산 관련 업종 기업대출이 증가세 견인

차주유형별 비주담대 규모는 가계대출 및 기업대출이 2021년 3월말 각각 139조원, 123조원으로 2016년말 대비 각각 11조원, 80조원 증가하여 기

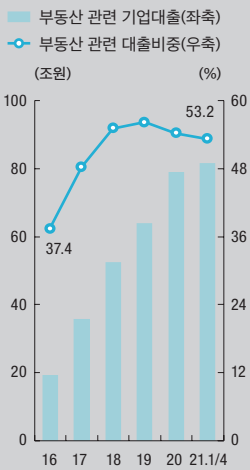
1) 동일 지역의 농·어업인, 직장 등 공통된 유대를 바탕으로 조합원 상호 간 원활한 자금 유통을 돕는 비영리 금융법인이며, 이하에서는 농협, 신협, 수협 및 산림조합을 대상으로 분석하였다. 2020년말 전국의 상호금융 조합 수는 총 2,225개이며 업권별로는 농협 1,118개, 신협 879개, 산림조합 138개, 수협 90개이다.  
2) 부동산담보대출 중에서 상가, 토지, 숙박시설 등 주택 외 담보대출을 의미한다.  
3) 자산규모 1천억원 이상 조합·금고를 대상으로 2017년 3월부터 상호금융의 가계 주담대 맞춤형 여신심사 가이드라인(객관적 소득증빙 자료 제출, 신규 주택구입자금 대출에 대한 분할상환 적용 등)이 시행된 데 이어 2017년 6월부터는 모든 조합 및 금고로 동 가이드라인이 확대 시행되었다.  
4) 전체 금융업권의 업권별 비주담대 규모(비중)는 2021년 3월말 은행 572조원(63.0%), 상호금융 266조원(29.3%), 보험회사 41조원(4.5%), 저축은행 19조원(2.1%), 여신전문금융회사 11조원(1.2%) 등 총 908조원으로 비은행금융기관 중에서는 상호금융이 가장 큰 비중을 차지한다.  
5) 상호금융은 리스크 관리 부담 등으로 대출자산을 주로 부동산담보대출(87.3%)로 운용하며 신용대출은 6.5%에 불과하다.  
6) 지역별 비주담대 비중은 수도권 및 비수도권이 2021년 3월말 각각 36.2%, 63.8%로 비수도권 비중이 크게 높다.  
7) 은행이 금리 경쟁력 등에서 주담대 시장의 우위를 점하여, 상호금융은 상대적으로 비주담대 취급에 주력하는 측면도 있다.

업대출이 비주담대 증가액의 대부분(87%)을 차지하였다.<sup>8)</sup> 기업대출 업종별로는 부동산·건설업 등 부동산 관련 업종이, 자금용도별로는 시설자금이 주종을 차지하여 부동산 개발·임대 관련 투자 수요가 대출 증가세를 주도한 것으로 분석된다. 기업대출의 부동산 관련 업종 비중은 2021년 3월말 53.2%로 2016년말 대비 15.8%포인트 상승하여 2017년 이후 기업대출 증가액의 61%를 차지한다.<sup>9)</sup> 아울러 기업 비주담대 중 시설자금 대출비중은 65.2%로 같은 기간중 27.9%포인트 상승하여 기업 비주담대 증가액의 75%를 차지한다.<sup>10)</sup>

차주유형별 비주담대 증가액<sup>1)</sup>



부동산 관련 업종 기업대출 규모 및 비중<sup>2)</sup>

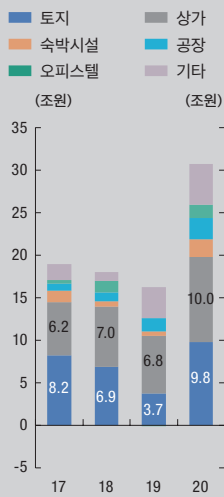


주: 1) 전년말 대비, 기타는 정책자금대출  
2) 기말 기업대출 기준  
자료: 금융기관 업무보고서

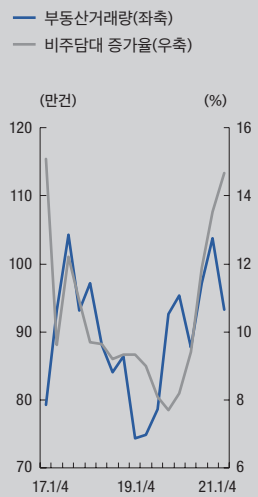
## 토지, 상가 담보대출 중심으로 확대

담보유형별로는 2021년 3월말 토지<sup>11)</sup>(126조원, 비주담대의 47%) 및 상가(76조원, 29%) 담보대출이 비주담대의 주종(76%)을 이루어 2017년 이후 비주담대 증가액의 70%를 차지한다. 특히 2020년 들어 비주담대가 토지 및 상가 중심으로 확대되었는데 이는 양호한 상업용부동산 투자 수익률<sup>12)</sup>, 경기회복 기대 등으로 건물 신축·매입 관련 목적의 기업대출 수요가 증대된 데 기인하는 것으로 보인다. 2020년중 토지 및 상업용부동산 거래량은 각각 351만건, 34만건으로 전년 대비 각각 20.8%, 10.6% 증가하여 2017년 이후 위축되었던 부동산 거래가 최근 들어 활발해지는 모습이다.

담보유형별 비주담대 증가액<sup>1)</sup>



비주담대 증가율 및 관련 부동산 거래량<sup>2)</sup>

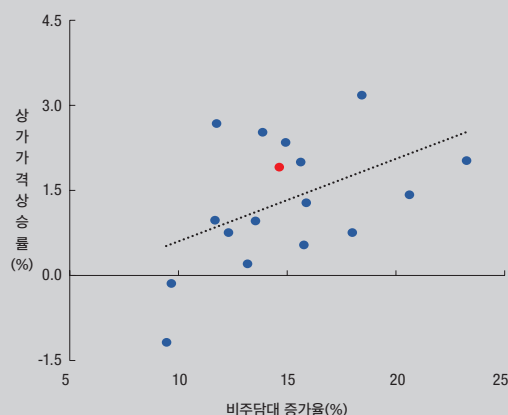


주: 1) 전년말 대비  
2) 증가율은 전년동기대비, 거래량은 토지(필지수, 건축물 일괄거래분 포함) 및 상업업무용 부동산 합계 기준  
자료: 상호금융 각 중앙회, 한국부동산원

8) 2021년 3월말 상호금융의 가계 및 기업대출 담보유형별 대출비중을 비교하면 가계대출이 비주담대 57.1%, 주담대 27.7%, 신용대 10.1%이며 기업대출은 비주담대 80.4%, 주담대 15.2%, 신용대 1.0%로 가계기업대출 모두 비주담대 비중이 가장 높다.  
9) 기업대출의 비주담대 비중이 2021년 3월말 80.4%를 차지하여 전체 기업대출을 대상으로 분석하였다.  
10) 자금용도별 대출은 일부 업권의 자료 제약 등으로 실험 및 수협 기준으로 작성하였다.  
11) 차주 유형별로는 가계 비주담대의 토지담보 비중이 2021년 3월말 60.4%로 영농인 조합원 대상 대출이 많음에 따라 기업대출의 동 비중(32.9%)에 비해 크게 높다.  
12) 중대형 및 소규모 상가 투자수익률은 2020년중 각각 5.1%, 4.6%로 동 기간중 1년 정기예금 금리(1.2%)를 크게 상회한다.

2020년 하반기 이후 상업용부동산가격의 오름세가 확대<sup>13)</sup>되는 가운데, 특히 서울 등 가격 상승률이 높은 지역에서 비주담대 증가율이 높게 나타났다.<sup>14)</sup> 2020년 4월~2021년 3월중 중대형 상가 가격은 1.9% 상승한 가운데, 지역별 가격 상승률과 비주담대 증가율간 상관계수는 0.49로 정관계를 나타내었다.

### 지역별 상업용부동산 가격 상승률<sup>1)</sup>과 비주담대 증가율<sup>2)</sup>



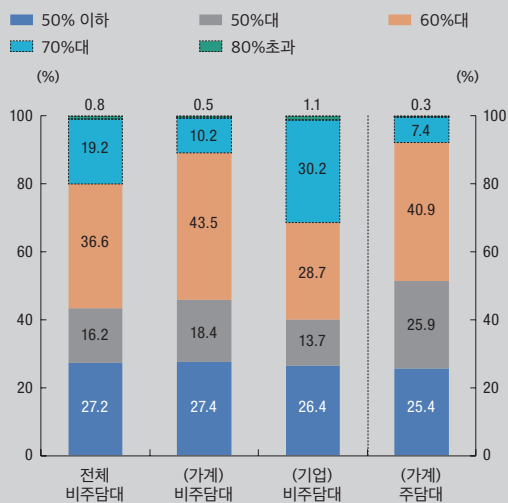
주: 1) 중대형 상가의 자본수익률 기준(세종시 제외)  
2) 2020년 4월~2021년 3월중, 조합 소재지 기준,  
붉은 점은 전국 평균  
자료: 금융기관 업무보고서, 한국부동산원

### 고LTV 비중이 가계 주담대를 큰 폭 상회

LTV 비율별로는 LTV가 70%를 초과하는 고LTV 비주담대 비중이 2020년말 20.0%로 가계 주담대(7.7%)에 비해 크게 높은 수준이다. 기업 비주담대

의 경우에는 LTV가 최대 80%까지 가능<sup>15)</sup>하여 가계 주담대 규제(최대 70%)에 비해 느슨한 특성이 있다. 기업 비주담대의 고LTV 비중은 31.3%로 LTV가 최대 70%인 가계 비주담대<sup>16)</sup>(10.7%)에 비해 3배 가량 높다.

### 비주담대 및 가계 주담대의 LTV 비율별 대출비중<sup>1)</sup>



주: 1) 2020년말 기준  
자료: 금융기관 업무보고서

### 일시상환·변동금리 대출이 주종을 차지

상환방식 및 금리유형별로는 비주담대의 일시상환·변동금리 비중이 2020년말 각각 75.5%, 87.0%로 주종을 차지하나 2016년말(각각 82.2%, 87.3%)에 비해서는 각각 6.7%포인트, 0.3%포인트 하락하였다.<sup>17)</sup> 반면 가계 주담대의 일시상환·변동금리

13) 중대형 상가 가격(자본수익률 기준)은 2020년 하반기 이후 상승세가 확대(20년 2/4분기 0.23% → 3/4분기 0.41% → 4/4분기 0.46% → 21년 1/4분기 0.80%)되고 있으며 소규모 상가(0.25% → 0.40% → 0.40% → 0.67%)도 유사한 모습이다.

14) 가령 2021년 3월말 서울, 경기 지역의 중대형 상가 가격은 전년동기대비 각각 3.2%, 2.0% 상승하여 전국(1.9%)을 상회한 가운데, 해당 지역의 비주담대도 각각 18.4%, 15.6% 증가하여 평균(14.7%)을 상회한다.

15) 금융당국은 상호금융정책협의회(13년 11월)를 통해 2014년부터 업무방법서 상 상가 및 토지 대출의 LTV 한도를 80% 내에서 업권별로 자체 내규를 통해 규율토록 한 바 있다.

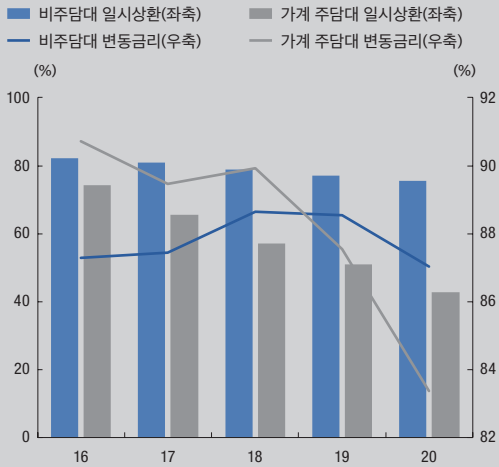
16) 2016년 10월 금융당국은 행정지도를 통해 상호금융의 가계 비주담대 최대 LTV 규제를 강화(80% → 70%)하였으며, 이에 따라 가계 비주담대 증가율이 2017년 들어 크게 둔화된 바 있다(16년중 9.2% → 17년중 1.0%).

17) 금융당국은 비거처식 분할상환대출 중 '정상' 채권에 대해 총당금적립률을 완화(1.0% → 0.5%, 15년 2월)하고 분할상환 방식의 가계 비주담대는 LTV 가산비율을 최대 10%포인트까지 허용하는 등 분할상환대출 확대를 위한 유인책을 도입하였다.

비중은 각각 42.8%, 83.4%로 비주담대에 비해 낮으며, 정부의 가계부채 구조개선 추진에 따라 2016년말(각각 74.3%, 90.7%) 대비 각각 31.5%포인트, 7.3%포인트 크게 하락하였다.

특히 상호금융 가계대출은 주담대의 질적 구조 개선에도 불구하고 비주담대가 주종을 차지<sup>18)</sup>함에 따라 가계대출의 비거치식 분할상환·고정금리<sup>19)</sup> 비중이 2020년말 각각 14.0%, 11.4%로 은행(각각 32.9%, 34.7%)에 비해 상당히 낮은 수준이다.

#### 비주담대와 가계 주담대의 일시상환·변동금리 비중<sup>1)</sup>



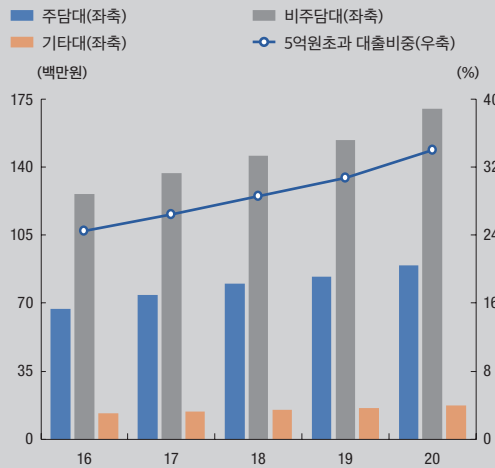
주: 1) 기말 기준  
자료: 금융기관 업무보고서

#### 거액 대출이 많아 차주 채무상환부담이 큼

비주담대의 평균 대출액은 2020년말 1.7억원으로 주담대(0.9억원), 기타대(0.2억원) 등 여타 대출에 비해 거액<sup>20)</sup>임에 따라 차주의 채무상환부담이 여타 대출에 비해 큰 편이다. 실례로, 가계 비주담대 차주의 평균 DSR(19년 1/4분기 기준)은 364%로 주담대(166%), 신용대(96%) 등에 비해 크게 높다.<sup>21)</sup>

특히 각 상호금융 단위조합의 자본 규모가 영세<sup>22)</sup>한 가운데 비주담대가 대출의 주종을 차지하여, 소수 거액 차주의 부실화 영향이 여타 업권에 비해 클 수 있다. 상호금융의 총 여신 대비 거액여신<sup>23)</sup> 비중은 2020년말 8.7%로 은행(4.7%), 저축은행(1.8%) 등 여타 업권보다 높은 수준으로 추정된다.

#### 대출유형별 평균 대출액<sup>1)</sup>



주: 1) 기말 계좌별 기준  
자료: 금융기관 업무보고서

18) 2021년 3월말 상호금융 가계대출의 비주담대 비중은 57.1%로 주담대(27.7%)에 비해 2배 이상 높으나, 은행 가계대출의 비주담대 비중은 6.5%로 주담대(41.8%)에 비해 크게 낮다. 상호금융 가계대출의 비주담대 비중이 높은 것은 조합원의 상당수를 차지하는 농축어업인의 경우 생활자금과 사업자금 구분 없이 가계대출을 활용하여 필요자금을 조달하는 경향이 있기 때문이다.

19) 일정 기간(통상 5년)은 고정금리, 잔여 기간은 변동금리인 기간 혼합형 대출을 포함한 기준이다.

20) 비주담대의 담보 속성상 토지, 상가의 거래규모가 통상적으로 주택에 비해 크기 때문으로 추정된다.

21) 상호금융 가계대출의 2019년 1/4분기중 평균DSR은 262%로 은행(41%), 저축은행(112%) 등에 비해 크게 높는데, 이는 농어업인 조합원 등 일부 차주의 소득증빙이 용이하지 않아 DSR 산정시 소득이 실제보다 과소 추정되는 경향이 있기 때문이다.

22) 상호금융 단위조합의 평균 자본 및 자산 규모는 2020년말 각각 192억원, 2,626억원이다.

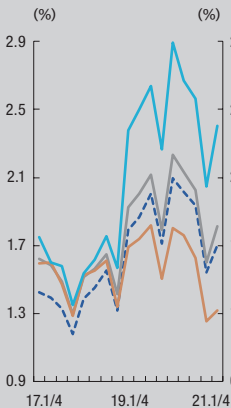
23) 거액여신은 자기자본의 10% 혹은 총 자산의 0.5%를 초과하는 여신으로 정의하였다(금융당국 기준).

## 부동산 경기 변화에 민감

부동산 관련 업종 기업대출을 중심으로 상호금융 대출이 늘어남에 따라 상호금융의 전반적인 자산건전성 수준이 부동산 경기에 크게 영향받는 모습이다. 상호금융의 전체 대출 연체율은 2021년 3월말 1.70%로 상호금융의 비주담대보다 소폭 낮은 수준이며 건전성 변화폭도 비주담대와 거의 유사한 움직임을 보인다.

차주유형별 비주담대 연체율<sup>1)</sup>

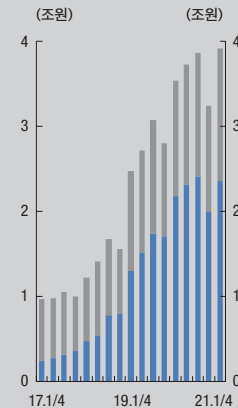
--- 총대출 연체율  
— 비주담대 연체율  
— (가계) 비주담대 연체율  
— (기업) 비주담대 연체율



주: 1) 기말 기준  
자료: 금융기관 업무보고서

부동산 관련 업종 기업대출 연체율<sup>1)</sup>

■ 부동산 관련 업종  
■ 기타 업종



비주담대 연체율은 2021년 3월말 1.81%로 전년동기대비 0.42%포인트 하락하였으나, 차주유형별로는 기업 비주담대(2.40%)가 가계(1.32%)보다 연체율이 높고 변동성도 큰 것으로 나타났다. 이는 2018년 이후 지방의 부동산 경기 부진 등으로 관련

기업대출의 부실규모가 확대된 영향이 컸던 것으로 분석된다. 부동산 관련 업종 기업의 대출 연체액은 2018~19년중 4.7배 증가하여 여타 업종(1.7배)보다 큰 폭 늘어났다.

## 시사점

상호금융 비주담대는 상업용부동산시장의 경기회복 기대, 가계대출에 비해 느슨한 규제 등으로 부동산 관련 업종 기업대출을 중심으로 빠르게 증가하였으며 당분간은 최근의 증가세를 이어갈 것으로 예상된다. 상호금융 비주담대는 일시상환대출 비중이 높고<sup>24)</sup> 고LTV 대출이 상대적으로 많아 담보가치 변동에 따라 차주가 차환리스크에 노출될 가능성이 상시 잠재해 있다. 또한 평균 대출액이 여타 대출보다 크고 변동금리 대출비중이 높아 차주 채무상환 부담이 시장금리 변화에 크게 영향받을 수 있음에 유의할 필요가 있다.

이에 따라 상호금융의 부동산·건설 업종에 대한 기업대출 편중 현상을 완화하고 대출 자금이 생산적 부문으로 유입되도록 업종별 여신한도 관리를 강화<sup>25)</sup>하는 등 관련 대출 심사 체계를 강화하는 노력이 필요하다. 또한 상호금융이 조합원 간 상호부조라는 본연의 역할<sup>26)</sup>에 부합하기 위해서는 조합원 대상의 신용대출 취급을 활성화하도록 내부 리스크 평가·관리 역량을 확충할 필요가 있다.

24) 비주담대의 만기 일시상환 비중이 높음에 따라 대출 만기도 주담대에 비해 짧다. 가계대출의 비주담대 잔존만기(가계부채DB 기준)는 2020년말 3.2년으로 주담대(12.0년)의 1/4 수준이다.

25) 2021년 3월말 상호금융의 기업대출 내 부동산·건설업 비중(53.2%)은 은행(23.8%)에 비해 크게 높은 수준이다. 이와 관련하여 금융당국은 기업대출 중 부동산업, 건설업에 대해 각각 총 대출의 30% 이하(합계액은 총 대출의 50% 이하)로 제한하고 거액여신 한도를 자기자본의 5배 혹은 총 자산의 25% 이내로 규제하는 실험법 관련 규정 개정을 추진하고 있다.

26) 최근 수년간 상호금융 총 대출의 조합원(지역 거주 준조합원 포함) 비중이 하락(16년말 64.7% → 18년말 63.6% → 20년말 63.1%)한 반면 비조합원 비중은 상승(35.3% → 36.4% → 36.9%)하였다. 한편 비조합원 대상 대출은 각 사업연도 신규대출의 1/3 이내(농협은 1/2)로 제한된다.