
주요 현안 분석

I. 주택시장 관련 주요 금융안정 리스크 점검	101
II. 비은행예금취급기관의 잠재리스크 점검	111
III. 기업 부문 잠재 신용리스크 점검 및 국내은행 스트레스 테스트	122

1. 주택시장 관련 주요 금융안정 리스크 점검¹⁾

1. 검토 배경
2. 주택가격 하락 관련 리스크
3. 미분양 누증 관련 리스크
4. 주택보증 건전성 관련 리스크
5. 시사점

1. 검토 배경

우리나라 주택시장은 2022년 하반기 중 가격 및 거래량이 크게 부진한 모습을 보였다. 2023년 들어서는 정부의 부동산시장 안정대책 등으로 부진의 정도가 다소 완화되었으나 고금리, 실물경기 위축에 따라 부진의 정도가 확대될 수 있다는 우려가 상존하고 있다.

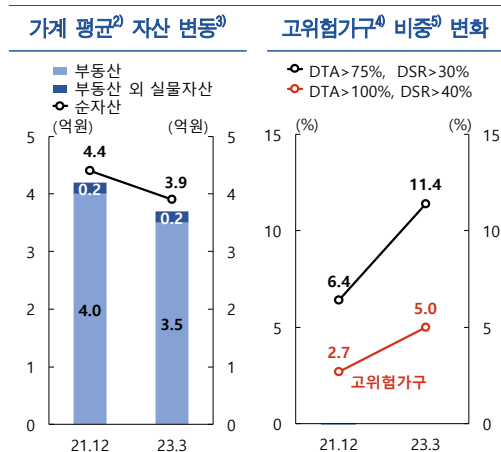
주택시장 부진은 주택가격 하락, 거래 부진, 매수심리 위축, 미분양주택 증가 등의 형태로 주로 나타난다. 주택가격 하락에 따른 담보가치와 전세보증금 하락은 임차인의 주거비 부담 축소 및 가계부채 증가세 둔화 요인인 반면 가계의 대출 상환 및 임대인의 보증금 반환 압력 증대 요인이 될 수 있다. 또한 분양가-거래가간 갭 축소 및 매수심리 위축 등으로 미분양주택이 증가하면서 관련 기업대출 및 부동산PF 등의 부실 위험도 높아지게 된다. 이에 본고에서는 주택시장 관련 금융안정 리스크를 주택가격 하락, 미분양 누증 및 주택보증 건전성 측면에서 살펴보고 가계 및 기업에 미치는 영향을 점검하였다.

2. 주택가격 하락 관련 리스크

가. 주택 보유 가구의 순자산 축소

우리나라 가구는 전체 자산의 약 78%(2022년 3월말 기준)를 주택 등 실물자산의 형태로 보유하고 있어, 주택가격이 급격하게 조정될 경우 보유 자산 규모가 축소되면서 가계의 재무건전성이 악화될 수 있다. 2022년 가계금융복지조사를 활용하여 최근 가계의 자산 변화를 추정한 결과, 지난해 하반기 이후 이어진 주택가격 조정으로 가계의 평균 순자산은 2021년말 4.4억원에서 2023년 3월말 3.9억원으로 약 0.5억원 감소한 것으로 나타났다. 상환능력이 취약한 고위험가구²⁾의 비중(금융부채 보유 가구 대비)도 2.7%에서 5.0%로 확대³⁾되었다(그림 I-1).

그림 I-1. 가계 자산 구성 및 고위험가구 비중 변화¹⁾



- 주: 1) 2023년 3월말 기준(2022년 3월말 기준 자료에 기간중 자산 가격·부채 잔액 변화 등을 반영하여 추정)
 2) 전체 가구 평균 기준
 3) 순자산 = 금융자산+실물자산-금융부채
 4) DTA>100%, DSR>40%인 가구
 5) 금융부채 보유가구 수 대비 고위험가구 수 비중
 자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

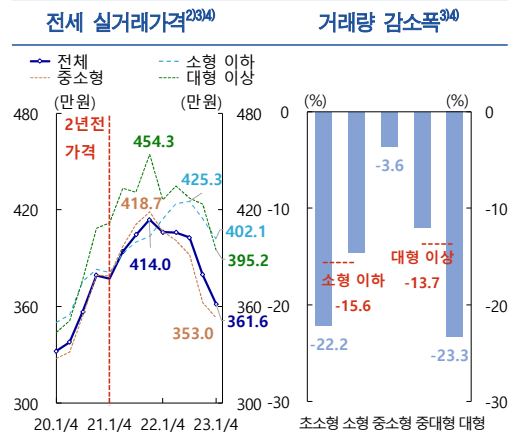
1) 본고는 박재현·편도훈·정운재·허정(인정분석팀)이 작성, 박구도(금융안정기획부장)·이정연(인정분석팀장)·김경섭(금융안정국)이 검토하였다.
 2) 고위험가구를 금융부채 보유가구중 원리금상환 부담이 크고(DSR>40%, 총부채원리금상환비율 Debt Service Ratio) 자산매각을 통한 부채상환이 어려운(DTA>100%, 자산 대비 부채 비율 Debt-To-Asset ratio)가구로 정의하였다.
 3) 주택담보대출 보유가구 중 고위험가구의 비중은 같은 기간 5.2%에서 9.6%로 확대되었다.

나. 주택 임대 가구의 보증금 반환부담 증대

보유 주택을 임대한 가구의 경우 주택 매매가격 하락에 따른 순자산 축소에 더해 전세가격 하락에 따른 보증금 반환부담이 증대될 수 있다. 전세 거래가 상대적으로 활발한 아파트의 단위면적(㎡)당 중위 전세가격(전국 기준)은 2023년 1/4분기 361.6만원으로, 고점(21년 4/4분기 414.0만원) 대비 12.6% 하락한 것으로 나타났다. 규모별로는 소형 이하보다는 중소형(60~85㎡) 이상 아파트에서 전세가격 하락이 더 뚜렷하게 나타났다. 소형 이하⁴⁾ 아파트의 경우 고점 대비 전세가격 하락폭이 5.4%(425.3→402.1)에 그친 반면, 중소형 및 대형 이상⁵⁾ 아파트의 경우 각각 15.7%(418.7→353.0), 13.0%(454.3→395.2) 하락하였다. 특히 2022년말 이후 중소형 이상 규모에서 중위 전세가격이 2년전 가격을 하회하면서 임대 가구들이 신규 전세보증금만으로는 기존 보증금을 반환하기 어려워졌으며, 이는 임차 가구 입장에서 만기에 전세보증금을 돌려받지 못할 가능성이 이전보다 높아졌음을 의미한다.

전세가격 하락에 더해 전세 주거수요가 월세로 전환되면서 임대 가구의 전세보증금 반환부담이 더욱 증대되었을 것으로 추정된다. 국토교통부의 전국 아파트 실거래 데이터를 분석한 결과, 금년 1/4분기중 모든 규모에서 전세 거래량이 전년동기대비 감소한 가운데, 상대적으로 월세 전환이 용이한 초소형 주택(-22.2%)과 전세보증금 조달 규모가 큰 대형 주택(-23.3%)의 거래량이 더 큰 폭 감소하였다(그림 I-2).

그림 I-2. 규모별 전세 가격 및 거래 동향¹⁾



주: 1) 국토교통부 아파트 전세 실거래 데이터 기준
 2) 단위면적당 전세 중위가격 기준
 3) 소형 이하는 초소형+소형, 대형 이상은 중대형+대형의 단순평균
 4) 2023년 1/4분기 기준, 전년동기대비
 자료: 한국부동산원, 국토교통부

실거래 건별 자료(국토교통부)를 활용하여 전세 가격 하락에 따른 예상 전세보증금 반환 규모를 다음과 같이 추정하였다. 규모별 중위 전세가격(보증금)과 거래량을 월별로 분석하여 전세 만기(2년 가정)에 임대 가구가 세입자⁶⁾에게 반환해야 할 전세보증금 차액 규모를 시점별로 산출하였다.

$$rd_t = \sum_i (md_{i,t} - md_{i,t-24}) * tr_{i,t-24}$$

rd : 전세보증금 반환 규모
 md : 중위 전세가격(보증금)
 tr : 전세 거래량
 i : 주택규모
 t : 시점(월), 전세 만기는 2년 가정

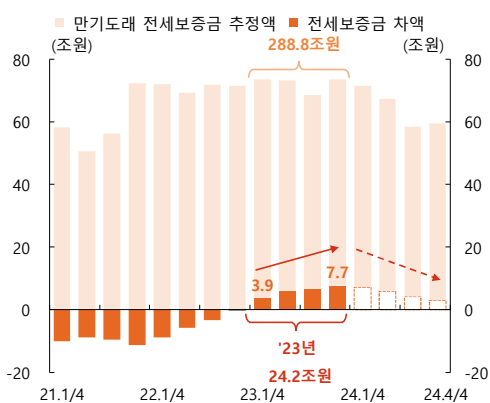
4) 초소형(40㎡ 이하), 소형(40㎡ 초과 60㎡ 이하) 중위가격을 단순평균하였다.

5) 중대형(85㎡ 초과 135㎡ 이하), 대형(135㎡ 초과) 중위가격을 단순평균하였다.

6) 다만 동 기간중 임대차보호법에 따라 기존 전세보증금의 5% 이내로 증액하여 계약을 갱신한 거래는 분석에서 제외하였다.

향후 전세가격이 2023년 3월 수준을 지속(가할 경우, 전세 임대 가구가 세입자에게 반환해야 할 보증금 차액 규모는 2023년중 연간 24.2조원으로 추정되며, 이는 동 기간중 만기가 도래할 것으로 추정되는 전체 전세보증금(288.8조원)의 약 8.4% 수준이었다. 시점별로는 전세가격이 2년전 수준을 하회하였던 2022년 4/4분기에 보증금 반환 규모가 처음 (+) 값으로 전환된 이후 2023년 4/4분기까지 증가하다가 이후 점차 감소할 것으로 예상된다. 지역별로는 전세가가 높고 거래량이 많은 수도권에서 전세보증금 반환 부담이 크게 나타났다⁸⁾. 다만, 향후 전세가가 회복될 경우에는 반환부담이 예상수준보다 축소될 수 있다(그림 I-3).

그림 I-3. 향후 전세보증금 반환부담 규모

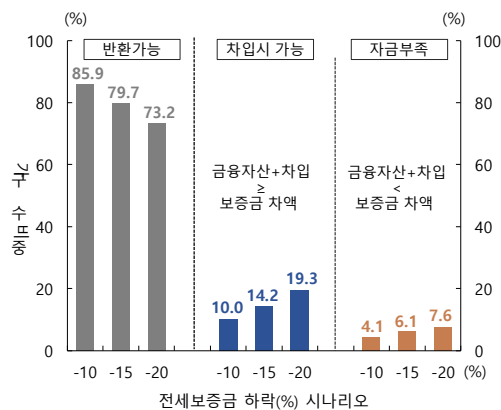


자료: 한국은행 시산, 국토교통부

임대 가구의 전반적인 보증금 반환 능력은 보유 자산 규모 및 차입능력 등을 감안할 때 대체로 양호한 상황인 것으로 평가된다. 가계금융복지조사 자료를 활용하여 가구의 보증금 반환능력

을 시뮬레이션⁹⁾한 결과, 2023년말 전세가격이 2022년 3월 대비 10~20% 하락할 경우에도 전세 임대 가구(116.7만가구)의 대다수가 보유 금융자산과 추가 차입 등을 통해 보증금을 반환할 수 있는 것으로 평가되며, 차입 후에도 보증금 반환에 어려움을 겪을 가능성이 있는 가구의 비중은 약 4.1~7.6%(4.8~8.8만가구)로 추정되었다(그림 I-4). 이와 같은 전세보증금 반환 자금의 부족은 임대 가구의 경우 부채 증가 및 순자산 축소로, 임차 가구의 경우 보증금 손실 가능성 증대 등으로 이어질 수 있다. 한편 임대가구의 전세보증금 반환을 위한 차입은 임차인이 반환된 보증금액의 상당 부분을 기존 전세대출 상환에 활용하는 경우를 제외하면 가계부채 증가 요인으로 작용할 수 있다는 점에 유의해야 한다.

그림 I-4. 전세가격 하락폭¹⁾에 따른 보증금 반환 가능 여부별 가구 비중²⁾



주: 1) 시나리오는 2022년 3월대비 전세보증금 하락폭

2) 전체 전세 임대 가구 수 대비 비중

자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

7) 23.3월 전국 아파트 전세 실거래가 지수 기준으로 고점(22년 6월) 대비 약 14% 하락한 수준이다.

8) 전체 보증금 차액에서 서울, 경기 지역이 각각 30.1%, 35.6%를 차지하며, 그 다음으로 인천과 대구가 각각 6.7%를 차지하였다.

9) 전세 임대가구의 보유 금융자산 처분 및 차입을 통한 보증금 차액(현재 보증금 - 하락 후 보증금) 반환 능력을 점검하였다. 금융자산을 초과하는 보증금 차액 규모만큼 금융기관으로부터 차입이 필요하다고 가정하였으며, 가구별 차입 가능 규모는 생활안정자금 목적 주택담보대출 규제(LTV 50% <다주택자 40%) 및 차주단위 DSR 규제(1억원 이상 대출시 DSR 50%)를 적용하여 시산하였다.

3. 미분양 누증 관련 리스크

가. 미분양주택 증가 및 분양률 하락

2023년 4월말 기준 전국 미분양주택은 7.1만호로 2021년 9월말 1.4만호¹⁰⁾를 기록한 이후 빠르게 증가하였다. 다만, 과거 PF부실사태 시기와 비교할 때 여전히 낮은 수준이다. 지역별로는 대구 등 비수도권의 미분양주택이 빠르게 증가하면서 전체 미분양 증가를 주도하였다. 수도권 지역의 미분양주택이 2021년 3월말 0.2만호에서 2023년 4월말 1.2만호로 증가한 반면, 비수도권에서는 같은 기간중 1.4만호에서 6.0만호로 크게 증가하였다(그림 I-5).

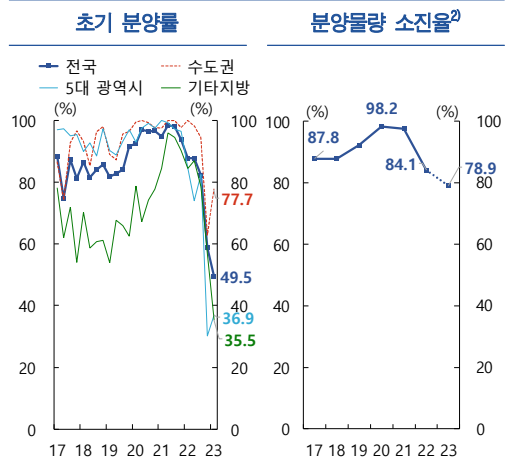
그림 I-5. 최근 미분양 동향¹⁾



주: 1) 기말 기준
자료: 국토교통부

전국 민간아파트의 초기 분양률¹¹⁾ 추이를 살펴 보면, 2017년 이후 약 90% 수준을 유지하던 초기 분양률이 2023년 1/4분기에 49.5%로 크게 하락한 것으로 나타났다. 특히 모든 지역에서 초기 분양률이 크게 하락한 가운데, 5대 광역시와 기타지방의 초기 분양률이 각각 36.9%, 35.5%를 기록하면서 수도권(77.7%)에 비해 더 큰 폭 하락하였다. 분양물량 소진율¹²⁾도 2022년 이후 점차 하락하여 2023년 4월에는 78.9%(연율¹³⁾ 기준)까지 하락하면서 분양시장 부진이 이어지고 있다(그림 I-6). 향후 주택수요가 개선되지 않아 현 수준의 초기 분양률 및 분양물량 소진율이 지속될 경우 연중 미분양주택 물량이 추가로 확대될 가능성이 있다.

그림 I-6. 초기 분양률 및 분양물량 소진율¹⁾ 추이



주: 1) (전년말 미분양(준공후 미분양제외)+분양물량-기말 미분양) / (전년말 미분양(준공후 미분양제외)+분양물량)
2) 23년은 1-4월중 소진율을 연율화
자료: 한국은행 시산, HUG(주택도시보증공사), 한국부동산원

10) 2021년 9월말 1.4만호는 통계작성 이래 최저 수준이다.

11) 주택도시보증공사(HUG)의 주택 분양보증서와 입주자 모집 승인을 받아 분양한 30가구 이상의 민간아파트 사업장에서 총 분양 가구 수 대비 초기 분양기간(분양 개시일 이후 3개월 초과 ~ 6개월 이하)중 실제 계약을 체결한 가구 수의 비율을 의미한다.

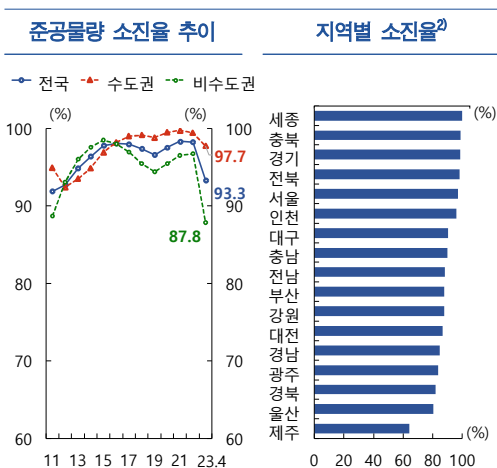
12) 전년도 미분양물량과 해당연도 분양물량 중에서 분양완료된 물량의 비중으로 정의하였다.

13) 23.4월까지 4개월 누적 소진율은 41.0%이며, 연말까지 미분양이 더 늘지 않는다는 가정 하에 산출하였다.

다만, 최근 주택수요가 소폭 회복되는 모습을 보이는 데다 일부 사업장에서는 부진한 주택수요를 감안하여 분양일정을 연기¹⁴⁾하고 지자체별로 인허가 보류, 후분양 유도 등의 정책적 대응도 이어지고 있어 미분양주택이 단기간에 급격히 증가할 가능성은 크지 않은 것으로 보인다.

특히 건설사와 금융기관 입장에서 더욱 큰 부담이 되는 준공후 미분양의 경우 2023년 4월말 기준 0.9만호 수준으로 과거에 비해 여전히 낮은 수준¹⁵⁾을 유지하고 있다. 준공물량 소진율¹⁶⁾의 경우 2023년 들어 93.3%로 상당폭 하락했으나 수도권¹⁷⁾의 경우 97.7%로 상대적으로 양호한 모습을 보이고 있다. 제주 지역의 소진율이 낮은 것으로 나타났다으나 준공물량이 적어¹⁷⁾ 전체 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 평가된다(그림 I-7).

그림 I-7. 준공물량 소진율¹⁾



주: 1) (전년말 준공후 미분양 + 당해 준공물량 - 연말 준공후 미분양) / (전년말 준공후 미분양 + 당해 준공물량)

2) 23년 1-4월중 지역별 준공물량 소진율

자료: 국토교통부

나. 미분양으로 인한 건설사 재무건전성 저하

미분양주택이 증가하면 건설사는 분양수입(분양사업), 공사비용(도급사업) 등 대금 회수가 지연되면서 운전자금 조달을 위한 유동성 부담이 높아질 수 있다. 일반적으로 건설사는 부동산PF 사업에 참여하면서 책임준공 등의 보증을 제공하는데, 이 경우 분양실적과 무관하게 약정 기간까지 자체 자금으로 공사를 진행해야 한다. 이에 따라 미분양 물량이 증가하면 건설사의 완성 및 미완성 주택 재고자산이 늘어나고, 분양 및 공사 대금을 지급받지 못하여 관련 미수금이 증가하게 된다. 건설사별 평균 미분양주택 재고액은 2022년 총자산의 약 3.4%에 해당하는 66.0억원(완성주택 24.2억원, 미완성주택 41.7억원)으로, 코로나19 기간중 소폭 감소하였다가 최근 다시 증가하는 모습을 보였다. 또한 건설사별 평균 분양 및 공사 미수금이 2022년 234.7억원(분양미수금 31.9억원, 공사미수금 202.8억원)으로 2021년(175.1억원)에 비해 34.1% 증가하였으며, 총자산 대비 비중도 10.6%에서 12.2%로 상승하였다(그림 I-8).

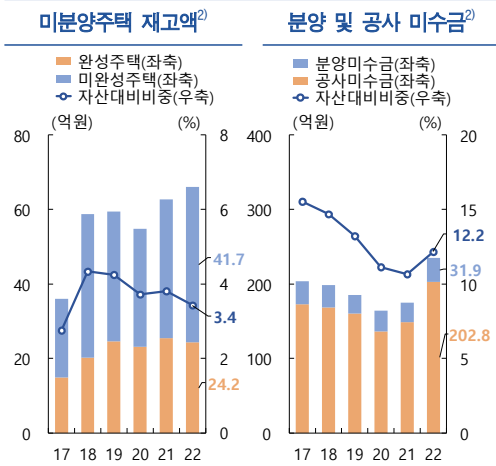
14) 10대 건설사의 1-4월중 아파트 분양실적은 1.6만가구로 지난해 12월 계획물량(5.5만가구)에 비해 크게 낮은 수준이다.(부동산 114)

15) 준공후 미분양 물량 추이(기말, 만호): 2009년 5.0 → 2015년 1.1 → 2020년 1.2 → 2022년 0.8

16) 전년말 준공후 미분양주택과 당해 준공된 물량 중에서 당해 분양이 완료된 물량의 비중으로 정의하였다.

17) 2023년 1~4월중 제주 지역의 준공주택 물량은 1,453호로, 전국 준공물량(123,083호)의 1.18%에 불과하다.

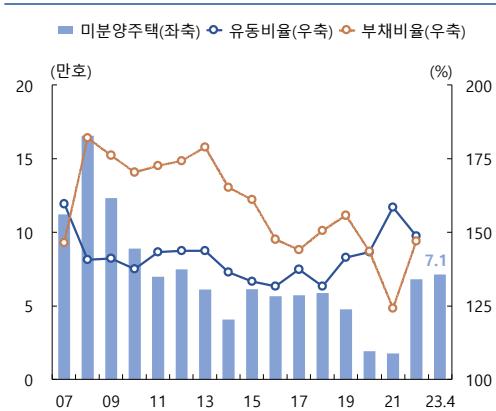
그림 I-8. 건설사¹⁾ 미분양주택 관련 재고 및 미수금



주: 1) 외부감사대상 종합건설업체 기준(22년 기준 1,254개)
 2) 재고액 및 미수금의 업체당 평균(연말 기준)
 자료: KIS-Value

과거 2007~08년중 미분양주택이 급증했던 시기에 건설사의 유동비율이 하락하고 부채비율이 큰 폭 상승하는 등 유동성과 안정성 측면에서 재무건전성이 크게 악화되었다. 지난해부터 미분양주택이 다시 상당폭 증가하면서 유동비율은 하락하고 부채비율은 상승하였다(그림 I-9).

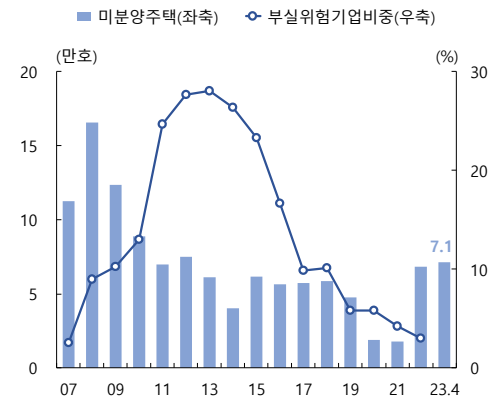
그림 I-9. 미분양주택 및 건설사¹⁾ 재무건전성²⁾ 추이



주: 1) 연도별 상장 종합건설기업 기준
 2) 연말 유동비율 및 부채비율의 중위값 기준
 자료: 국토교통부, KIS-Value

미분양주택 증가에 따른 건설기업의 재무건전성 악화는 시차를 두고 이들 기업의 부실위험에 반영되면서 금융기관의 관련 대출 부실로 이어질 수 있다. 과거 2007~08년에도 미분양이 급증한 이후 약 3년에 걸쳐 건설기업의 부실위험이 전반적으로 높아졌으며, 건설업 부실위험기업 비중이 큰 폭 상승하였다. 따라서 지난해 하반기 이후 빠르게 증가한 미분양주택의 영향이 2023년중 건설기업의 재무건전성을 저하시키고 관련 대출의 연체 위험을 높일 가능성을 배제하기 어렵다(그림 I-10).

그림 I-10. 건설업 부실위험기업¹⁾ 비중²⁾



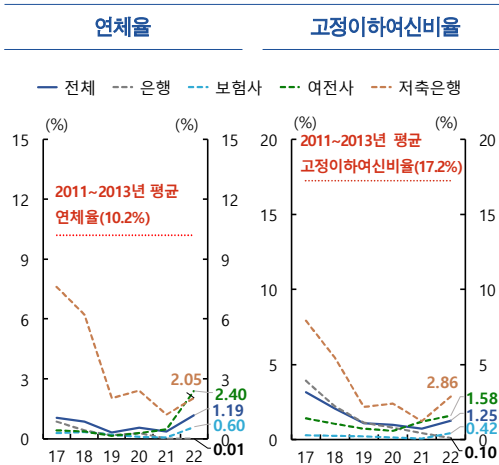
주: 1) 1년 후 부도상태(폐업, 자본잠식)로의 전환 확률 5% 초과 기업
 2) 연도별 상장 종합건설기업 수 대비 부실위험기업 수 비중
 자료: 한국은행 시산, 국토교통부

그러나 현재 건설기업의 전반적인 재무상황 및 금융기관의 건설업 대출 건전성이 과거에 비해 크게 양호한 모습을 유지하고 있으며, 정부의 관련 정책대응이 적극적으로 진행되고 있어 미분양주택 증가가 과거와 같은 양상으로 건설기업 및 관련 대출의 대규모 부실로 이어지지 않을 것으로 판단된다.

다. 부동산PF 부실 확대 가능성

분양실적 저조 등에 따른 주택사업 수익성 악화는 부동산PF 대출의 부실 확대로 이어질 수 있다. 최근에는 일부 브릿지론 부동산PF 사업장의 본PF 전환이 원활하게 이루어지지 않는 등 관련 리스크가 점차 증대되는 모습이다. 2022년 12월말 기준 부동산PF 대출의 연체율이 1.19%로 2021년 이후 지속적으로 상승하고 있다. 다만, 부동산PF 부실 우려가 커지면서 부동산PF 대출 잔액 증가세가 크게 둔화¹⁸⁾되었으며, 금융기관의 부동산PF 관련 건전성 지표도 과거 부동산PF 부실사태 당시에 비해 여전히 낮은 수준을 지속하고 있다(그림 I-11).

그림 I-11. 부동산PF 대출 건전성 지표 추이



자료: 금융기관 업무보고서

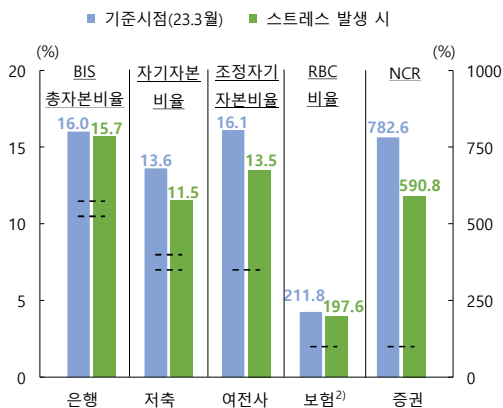
또한 향후 주택시장 부진 장기화 및 미분양 증가 등에 따른 부동산PF 대출 부실이 금융시스템에 미칠 영향을 평가¹⁹⁾한 결과, 금융기관의 자본비율이 다소 하락하나, 모든 업권에서 여전히 규제 수준을 상회하는 것으로 나타났다(표 I-1, 그림 I-12). 또한 지난해 하반기 이후 감독기관과 금융기관의 건전성 관리가 한층 더 강화되고 있어 현 시점에서 부동산PF 관련 부실이 금융시스템의 안정성을 저해할 가능성은 크지 않은 것으로 보인다.

표 I-1. 스트레스 테스트 시나리오

	스트레스 상황
주택가격 하락폭 ¹⁾	-10%
부진 지속기간	향후 2년 이상

주: 1) 전국 아파트 실거래가 기준(23.3월)

그림 I-12. 부동산PF 대출 부실이 금융시스템에 미치는 영향¹⁾



주: 1) 부동산PF 대출을 보유한 금융기관 기준

2) 보험회사의 경우 K-ICS 도입 이전 기준

자료: 한국은행 시산, 금융기관 업무보고서

18) 부동산PF 대출 잔액은 2019년말 79.6조원 → 2020년말 92.2조원 → 2021년말 112.6조원 → 2022년 6월말 120.4조원 → 9월말 129.1조원 → 2022년말 129.8조원으로 2022년 하반기 들어 증가세가 빠르게 둔화되었다.

19) 금번 스트레스 테스트는 2022년 12월 금융안정보고서의 「최근 부동산 기업금융의 주요 특징 및 잠재리스크 평가」에서 실시한 스트레스 테스트 방식을 차용하여 실시하였다. 이전 스트레스 테스트에서의 주택가격 하락 시나리오가 대체로 현실화된 점을 감안하여, 금번 테스트에서는 주택시장 부진이 2023년 3월 이후 2년 이상 지속되면서 주택가격(전국 아파트 실거래가, 한국부동산원 기준)이 10% 추가 하락하고 준공후 미분양 등이 크게 확대되는 상황을 시나리오로 가정하였다.

4. 주택보증 건전성 관련 리스크

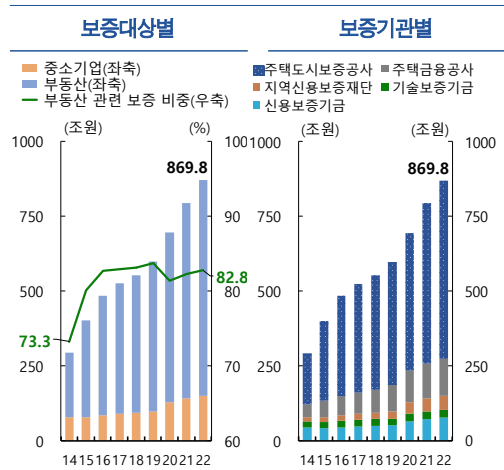
2020년 이후 부동산시장 호황과 정부의 임대사업자 책임 강화 등으로 부동산 관련 공적보증²⁰⁾이 크게 증가하였다. 이러한 부동산 관련 보증은 최근 주택가격 하락으로 전세보증금 미반환, 미분양 증가 등의 리스크가 점차 현실화되고 있는 상황에서 가계 및 기업 부문의 부실이 금융시스템에 미치는 직접적 영향을 완화하는 데 상당 부분 기여하였다. 다만 주요 보증기관의 재무건전성이 악화될 경우 정부의 관련 재정 부담이 증대될 수 있다.

가. 주택 관련 공적보증 규모 증가

과거 신용도가 낮은 중소기업에 대한 정책금융 수단으로 주로 활용되었던 공적보증은 2015년 이후 분양, 전세 및 주택구입 자금 보증 등이 크게 늘어나면서 부동산시장에서도 그 역할이 크게 증대되었다. 2022년말 현재 공적보증 잔액은 869.8조원(부동산보증 719.9조원, 중소기업보증 149.9조원)으로 2014년말(293.3조원) 대비 약 3배 증가하였는데, 부동산 관련 보증의 비중이 2014년말 73.3%에서 2022년말 82.8%로 크게 확대되었다. 보증기관별로는 2015~22년중 주택도시보증공사(이하 'HUG')와 주택금융공사(이하 '주금공')가 각각 424.7조원, 80.3조원을 추가로 공급하면서 전체 공적보증의 확대(+576.5조원)를

주도하였다(그림 I-13).

그림 I-13. 공적보증 잔액 추이



자료: 각 보증기관

부동산 관련 공적보증의 증가세는 주택분양시장 활성화, 전세가격 상승 등에 따른 보증수요 증가, 정부의 임대사업자 정책 등에 주로 기인한다. 2017~18년중 분양 관련 규제 강화²¹⁾로 인해 감소하였던 분양보증²²⁾은 2020년 이후 분양시장이 다시 활성화되면서 증가세로 전환하였다. 전세대출 및 전세보증금반환 보증(개인보증)도 주택임대차보호법 시행 등으로 전세가격이 급등²³⁾하면서 보증 규모가 증가하였다. 한편, 정부의 임대사업자 공적의무 강화 정책의 일환으로 임대사업자의 보증보험 가입을 의무화하면서 임대보증금보증(사업자보증)²⁴⁾ 규모도 크게 증가²⁵⁾하였다(그림 I-14).

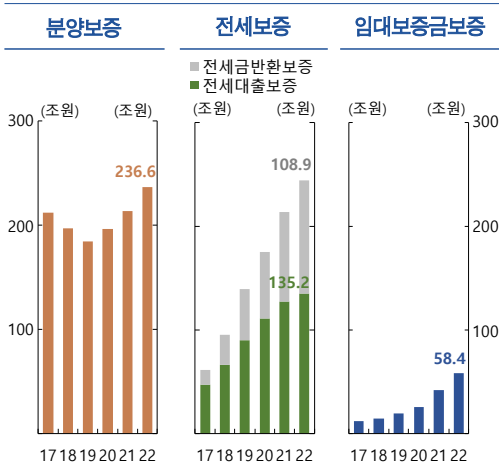
20) 본고에서는 공적보증을 보증 대상에 따라 중소기업보증과 부동산보증으로 나누어 살펴보았다. 중소기업보증에는 신용보증기금(공동화회사보증 포함), 기술보증기금, 지역신용보증재단의 신용보증 등이 포함되고, 부동산보증은 주택금융공사(주택금융신용보증기금) 및 주택도시보증공사의 주택구입자금보증, 전세자금대출보증, 전세보증금반환보증, 임대보증금보증, 분양보증 등이 포함된다.

21) LTV, DTI 규제 강화(투기과열지구 LTV한도 60% → 40%, DTI 50% → 40%), 분양권 전매시 일괄 양도세 50% 적용, 청약 1순위 자격 강화 등 관련 규제가 강화되었다.

22) 분양보증 잔액(말잔, 조원): 17년 211.9 → 18년 196.5 → 19년 184.2 → 20년 196.1 → 21년 213.7 → 22년 236.6

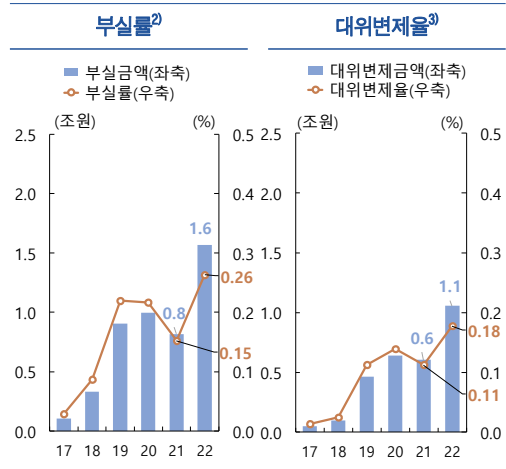
23) 2020년 8월 계약갱신청구권·전월세상한제 등 주택임대차보호법 시행과 임대사업자 세제혜택 축소, 재건축 조합원 실거주 요건(2년) 등이 신설되면서 전월세물량이 감소한데 기인한다.

그림 I-14. 종류별 부동산 관련 공적보증 잔액 추이



자료: 한국주택금융공사, 주택도시보증공사(HUG)

그림 I-15. 부동산 관련 보증의 건전성 추이¹⁾



주: 1) HUG 기준
 2) 부실금액/보증잔액
 3) 대위변제금액/보증잔액
 자료: 주택도시보증공사(HUG)

나. 보증기관의 건전성 저하 우려 증대

2022년 이후 부동산 경기 둔화로 인해 부동산 관련 공적보증의 건전성 지표들이 다시 악화되는 모습을 보이면서, 공적보증기관의 재무상황에 대한 우려가 증대되고 있다. HUG의 보증 부실금액²⁶⁾ 규모는 2021년 0.8조원에서 2022년 1.6조원으로 증가하였으며, 이에 따라 부실률(부실금액/보증잔액)도 0.15%에서 0.26%로 상승하였다. 대위변제액²⁷⁾도 같은 기간 0.6조원에서 1.1조원으로 확대되면서 대위변제율(대위변제액/보증잔액)도 0.11%에서 0.18%로 상승하였다(그림 I-15). 특히 동 대위변제액 중 전세관련 보증²⁸⁾의 비중이 2022년 현재 92.1%로, 2017년(10.4%)에 비해 크게 증대²⁹⁾된 것으로 나타났다.

5. 시사점

현재까지는 지난해 하반기 중 주택시장 부진으로 인해 실제 현실화된 대출관련 부실 규모가 크지 않고 일부 비은행업권을 제외하면 금융기관의 복원력도 양호한 수준을 유지하는 등 전반적으로 금융안정 리스크가 적절한 수준에서 관리되고 있는 것으로 보인다.

향후 주택가격이 질서있게 조정될 경우 중장기적으로 임차가구의 주거비 부담 완화와 전세대출 수요 둔화 등을 통해 가계부채의 점진적 축소에 기여할 수 있을 것이다. 그러나 단시일내 주택가격이 급격히 하락할 경우 임대인의 전세

24) 임대보증금보증은 임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 임차인에게 임대보증금의 반환을 책임지는 보증상품으로, 신규 등록 임대사업자는 2020.8월부터, 기존 임대사업자는 2021.8월부터 임대보증금 보증보험 가입이 의무화되었다.
 25) 임대보증금보증은 2015~19년중 15.6조원 증가하는 데 그쳤으나, 임대사업자에 대한 공적 의무 강화 정책 시행 이후 2020~22년중 38.8조원 증가하였다.
 26) 보증 부실금액은 채무자가 보증으로 빌린 대출금에 대해 이자 납입 또는 원금 상환을 제대로 하지 않는 채권 금액을 의미한다.
 27) 보증 대위변제액은 보증사고로 인해 보증기관이 대신 변제한 금액을 의미한다.
 28) 전세자금대출보증과 전세금 반환보증을 의미한다.
 29) HUG의 대위변제액 중 전세관련 보증의 비중: 17년 10.4% → 19년 64.7% → 21년 87.9% → 22년 92.1%

보증금 반환부담 증대, 미분양주택 물량 증가, 부동산PF 부문의 부실 확대 가능성을 배제할 수 없으므로 이에 선제적으로 대비할 필요가 있다.

먼저 실수요자에 대한 신축적인 규제 적용을 통해 주택시장의 매수심리가 지나치게 위축되지 않도록 함으로써 미분양주택이 시장원리에 따라 자연스럽게 해소될 수 있도록 유도할 필요가 있다. 특히 분양가 수준에 따라 분양실적이 차별화되는 등 일부 지역의 경우 고분양가가 미분양의 원인으로 지적되고 있어, 할인분양 등 적절한 분양가 조정을 통해 매입수요를 뒷받침할 필요가 있다. 한편 전세시장의 경우 전세 사기 피해자 등에 대한 대책³⁰⁾과는 별개로 보증금 미반환 리스크에 직면한 전세 세입자 보호방안 마련 등의 대책을 고려할 필요가 있다.

부동산PF 대출 부실 확대를 방지하기 위해서는 정부 및 금융당국이 기 추진하고 있는 바와 같이, 사업 전망이 양호한 정상 사업장의 경우 다양한 금융지원을 통해 원활한 사업 진행을 지원할 필요가 있다. 반면 위험 사업장에 대해서는 시행사 및 시공사, 대주단 등 사업 관계자 간 합리적 책임 분담을 통해 사업 진행 여부를 자율적으로 판단하도록 유도하고, 필요시 정리 작업이 신속하게 진행될 수 있도록 민간 및 공공 금융기관의 부실채권 매입 프로그램을 준비해야 한다. 아울러 향후 발생할 수 있는 부실에 대해서는 금융기관의 대손충당금 적립 확대 및 자본확충 등을 통해 사전에 대응해야 할 것이다.

참고문헌

권준석, 남명훈(2022), “금리와 자산가격 변화가 가계부채 지속가능성에 미치는 영향”, 금융안정 연구, 23(2), pp. 119-158.

김진유(2022), “고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로”, 부동산학연구, 28(4), pp. 55-69.

안영빈(2022), “한국 전세가율을 중심으로 임대주택 시장을 악화시키는 요인 분석”, 시장경제 연구, 51(2), pp. 1-18.

정상철, 성주한(2019), “미분양 아파트 결정모형에 관한 연구”, 부동산학보, 76, pp. 61-77.

정화영(2022), “부동산가격 상승이 가계의 자산·부채에 미치는 영향과 시사점”, 이슈보고서 22-27, 자본시장연구원

한국은행(2022), “최근 부동산 기업금융의 주요 특징 및 잠재리스크 평가”, 「금융안정보고서(2022.12)」, pp. 125-139.

한국신용평가(2023), “증권사 부동산금융 손실 시나리오 테스트: 브릿지론 위험 부담 수준이 자본적정성 차별화 핵심 요인”, KIS Special Report

한국은행(2022), “금융안정 상황(2022년 9월)”, 한국은행 보도자료(2022년 9월)

30) 정부는 최우선변제금액 상향(현재 시행중), 임차인 대항력 보강(현재 시행중), 관련 처벌 강화(관련 법 개정 추진중) 등 전세사기 피해 방지 및 지원방안을 발표하였다(국토교통부 2022년 9월, 2023년 2월).