

## 참고 2.

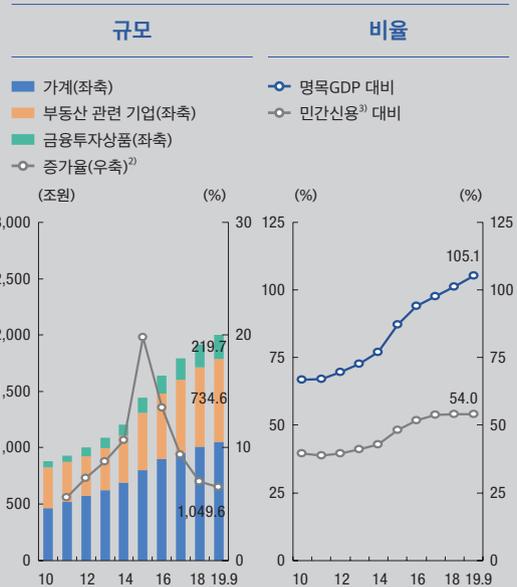
### 부동산금융 익스포저<sup>1)</sup> 현황 및 평가

우리나라의 부동산금융 익스포저(이하 '부동산 익스포저')는 정부의 부동산대책 영향 등으로 가계여신의 증가세는 크게 둔화되었으나 기업여신 및 금융투자상품을 중심으로 여전히 증가하고 있다. 본고에서는 부동산시장 변화에 직접적인 영향을 받는 부동산 익스포저의 부문별 현황을 살펴보고 리스크를 평가해 보았다.

#### 부동산 익스포저 현황

전체 부동산 익스포저는 2019년 9월말 2,003.9조원으로 전년동기대비 6.5% 증가하여 2016년 이후 증가세가 둔화되고 있다. 다만 명목GDP(또는 민간신용)<sup>2)</sup> 대비 부동산 익스포저 비율은 2019년 9월말 105.1%(54.0%)로 전년말 대비 3.8%포인트(0.1%포인트) 높아져 상승세가 이어졌다.<sup>3)</sup>

#### 부동산 익스포저 추이<sup>1)</sup>



주: 1) 기말 기준

2) 전년동기대비

3) 민간신용은 가계와 기업 부채의 합(자금순환통계 기준)

자료: 한국은행

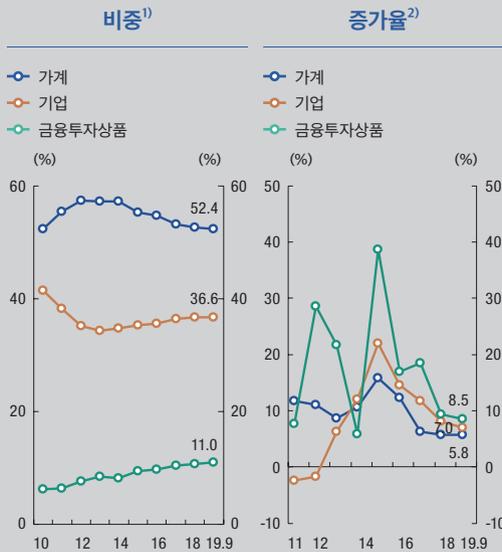
형태별로 보면 가계여신이 1,049.6조원으로 전체 익스포저에서 가장 큰 비중(52.4%)을 차지하고 있으나, 증가율은 지속적으로 하락하는 모습을 보이고 있다. 세부적으로는 전세자금대출 등 보증대출 비중이 증가한 반면, 부동산담보대출의 비중은 감소하였다. 기업여신은 734.6조원으로 전체 익스포저 중 36.6%를 차지하고 있으며, 2017년 이후 부동산업, 부동산PF 등에 대한 대출이 늘어나면서<sup>4)</sup> 비중이 증가하고 있다. 부동산 관련 금융투자상품은 219.7조원으로 전체 익스포저의 11.0%를 차지하고 있으며 부동산펀드, 리츠 등 대체투자 증가에 힘입어 비중이 늘어나고 있다.

1) 부동산금융 익스포저는 금융기관과 보증기관의 부동산 관련 가계여신(부동산 담보대출, 중도금·전세자금 대출 등) 및 기업여신(부동산업 등 기업 대출금, PF대출 등), 그리고 부동산 관련 금융투자상품(MBS, 부동산펀드, 리츠 등)의 합계로 정의하였다. 이에 대한 자세한 내용은 2017년 6월 금융안정보고서 <참고 3> 「부동산금융 익스포저 현황」(39쪽)을 참조하기 바란다. 본고는 2017년 6월 보고서의 기본 체계를 유지하는 가운데 최근 데이터를 업데이트(자료: 한국은행, 금융기관 업무보고서, 주택금융공사, 주택도시보증공사, 금융투자협회, 한국신용정보원, 한국예탁결제원)하고, 금융기관 업권별 부동산 익스포저 추이 및 위험가중 부동산 익스포저 분석을 추가하였다.

2) 2014~18년 기간 동안 연평균 증가율은 12.1%로 같은 기간중 연평균 명목GDP 및 민간신용 증가율(각각 4.8% 및 6.1%)을 상회하였다.

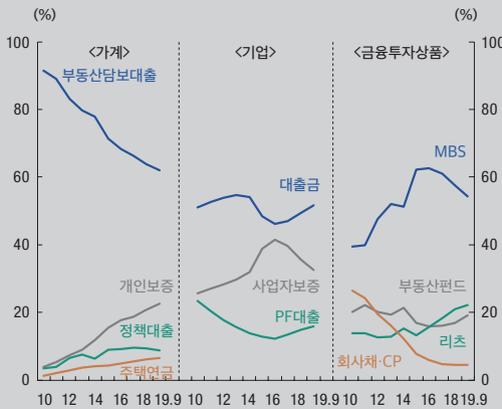
3) 이는 부동산 익스포저의 증가세가 둔화(18년말 7.0% → 19년 9월말 6.5%)되었음에도 불구하고 명목GDP 성장률이 더 크게 하락(18년말 3.1% → 19년 9월말 1.4%)한 데 주로 기인한다.

형태별 부동산 익스포저 추이



주: 1) 기말 기준  
2) 전년동기대비  
자료: 한국은행

형태별 세부 익스포저 비중<sup>1)</sup>



주: 1) 기말 기준  
자료: 한국은행

차주의 채무상환 불이행시 리스크를 최종 부담하는 주체를 기준으로 부동산 익스포저를 재분류해 보

면 2019년 9월말 금융기관이 55.7%(1,116.5조원), 보증기관 및 금융투자자가 각각 31.8%(637.3조원) 및 12.5%(250.1조원)를 차지하는 것으로 나타났다.

리스크 최종부담 주체별 부동산 익스포저<sup>1)</sup>

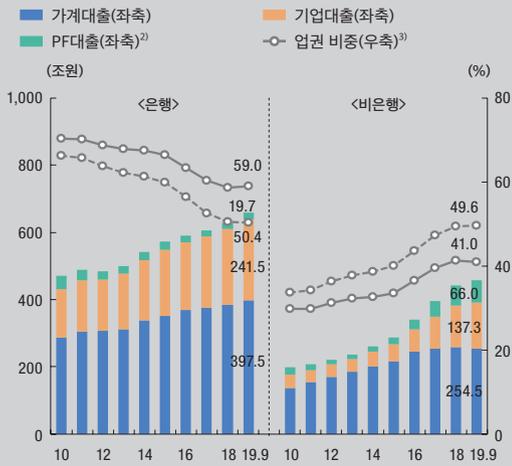


주: 1) 기말 기준  
자료: 한국은행

한편 금융기관의 익스포저를 업권별로 보면 은행이 658.7조원으로 59.0%를 차지하고 비은행은 457.8조원으로 41.0%를 차지했다. 비은행 부문의 비중은 기업대출이 부동산임대업을 중심으로 늘어나고, 증권회사, 보험회사 등의 PF대출이 확대되면서 증가세(14년 32.6% → 16년 36.5% → 19년 9월 41.0%)를 지속하였다. 또한 자산별 위험가중치를 적용하여 금융기관의 위험가중 부동산 익스포저를 계산<sup>2)</sup>해 보면 비은행 부문의 익스포저 비중이 더 큰 폭으로 증가(14년 38.7% → 16년 43.6% → 19년 9월 49.6%)하는 것으로 나타났다.

4) 부동산에 대한 대출은 2016년말 198.4조원에서 2019년 9월말 301.2조원으로 늘어났으며 같은 기간중 부동산PF대출은 48.0조원에서 85.6조원으로 증가했다.  
5) 감독규정상 자산별 위험가중치(주거용 주택담보대출은 상환방식 및 LTV 비율 등에 근거하여 35~50%, 비주거용 부동산 담보대출은 100%, 기업대출은 신용등급 등을 고려하여 20~100% 적용)를 적용하여 산출하였다.

### 금융기관 업권별 부동산 익스포저 변화<sup>1)</sup>



주: 1) 기말 기준  
 2) 비은행 PF대출은 보험회사, 증권회사, 여전사, 저축은행 기준  
 3) 점선은 위험가중치를 반영한 부동산 익스포저의 비중  
 자료: 한국은행

### 평가

부동산 익스포저는 부동산 규제 등의 영향으로 증가세가 둔화되고 있으나, 명목GDP 대비 비율은 상승하고 있다. 부동산 등 특정 자산군에 대한 익스포저가 경제규모에 비해 지나치게 크거나 증가세가 빠를 경우 금융시스템의 안정성을 저해하는 요인으로 작용할 수 있다. 특히 최근 부동산 경기의 불확실성이 증대되고 있는 가운데 기업대출 및 PF대출을 중심으로 비은행금융기관의 부동산 익스포저가 확대되고 있는 점에 유의할 필요가 있다.