



# 주택경기 침체와 주택금융 리스크 관리

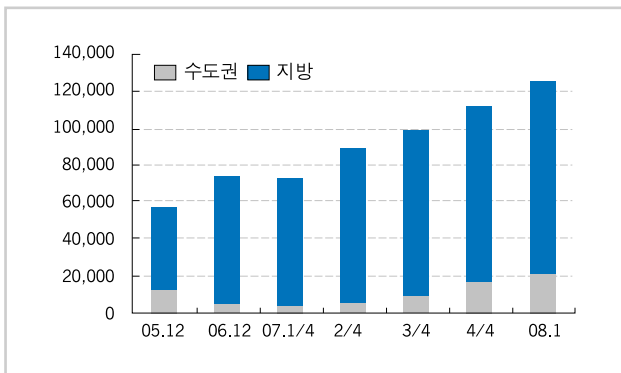
申 龍 相 (研究委員, 3705-6329)

현재와 같은 미분양사태와 원자재난이 지속되는 경우, 주택시장 침체가 장기화되면서 여신 축소와 담보가치 하락으로 이어져 수익기반과 신용도가 낮은 지방건설사와 제2금융권부터 부실화될 가능성이 높음. 이에 대비하여 저축은행 등은 후순위채 및 유상증자 등을 통한 적극적인 자본 확충과 리스크관리 차원에서 금융권 대출연장 자율협약에도 적극적으로 참여할 필요가 있음.

- 공식 집계된 미분양 아파트가 작년 12월말 11만 2,254 가구에서 금년 1월말 12만 3,371 가구로 불과 한 달 만에 1만 1,117가구(9.9%)가 증가하며 2달 연속 사상 최대 기록을 갱신하고 있음.
  - 동 기간중 수도권 지역 미분양 아파트가 전월대비 48.6% 증가한 2만 1,724 가구를 기록하는 등 지방에서 시작된 미분양이 수도권으로 빠른 속도로 확산되고 있음.
  - 주택건설협회의 비공식 통계에 따르면 전국 미분양 아파트가 20만 가구를 넘어선 것으로 보고 있으며, 미분양으로 회수되지 못한 분양자금도 40조원을 상회하고 있는 것으로 추정되고 있음.

<그림> 미분양주택 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

<표> 업권별/시공능력별 건설사 신용공여 현황<sup>\*)</sup>

(단위 : 천억원, %)

도급순위	1~100	101~200	201~300	전체
은행	683.5 (70.1)	37.3 (65.2)	9.5 (46.6)	730.2 (69.4)
보험	264.4 (27.1)	15.4 (26.9)	7.6 (37.5)	287.4 (27.3)
저축은행	1.8 (0.2)	1.3 (2.3)	1.7 (8.4)	4.8 (0.5)
기타	25.1 (2.6%)	3.2 (5.6)	1.5 (7.5)	29.8 (2.8)
합계	974.8 (100.0)	57.2 (100.0)	20.3 (100.0)	1,052.2 (100.0)

주 : 2007년말 현재, ( )안은 업권별 비중

자료 : 전국은행연합회

- 한편 2007년말 현재 국내 건설사의 금융권 대출은 105.2조원에 달하며, 이중 은행 비중이 69.4%, 보험권이 27.3%, 그 밖의 제2금융권이 3.3%를 차지하고 있음.



- 도급순위별로 보면, 도급순위가 높은 대형 건설사일수록 은행 대출비중이 높은 반면, 도급순위가 낮은 중소형 건설사일수록 제2금융권 대출비중이 높은 것으로 조사되었음.
- 이는 저축은행을 비롯한 제2금융권 금융회사들이 과거 부동산경기에 대한 지나친 낙관과 무리한 사업확장 경쟁으로 도급순위가 낮고 상대적으로 신용도가 떨어지는 지방 중소형 건설사들에까지 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출을 늘려온 것이 주된 원인인 것으로 보임.

■ 최근에는 부동산경기 악화로 PF 연체율이 상승하면서 저축은행을 중심으로 여신회수가 원활치 않고 대손충당금 부담이 증가해 수익성이 크게 악화되고 있는 것으로 나타남.

- 업권별 PF 규모는 은행이 저축은행보다 크지만 은행의 경우 대형 시공사를 지급보증인으로 세우고 있는데다 전문평가기관을 통해 사업성 검토가 이루어지고 있어 상대적으로 부실위험이 낮음.
- 반면에 저축은행은 사업조건이 잘 갖추어지지 않아 은행대출이 막힌 중소형 건설사들에도 엄밀한 대출심사 없이 브리지론 형태로 PF 대출이 이루어져 그만큼 연체위험과 부실위험이 높은 것으로 평가됨.

■ 현재와 같은 아파트 미분양 사태와 원자재난이 지속되는 경우, 주택시장 침체가 장기화되면서 여신 축소와 담보가치 하락으로 이어져 상대적으로 수익기반과 신용도가 낮은 지방건설사와 제2금융권 금융회사부터 부실이 확대될 가능성이 높음.

- 특히 미분양 규모가 크고 고비용성 대출이 많은 지방건설사의 경우 상대적으로 부실화 가능성이 높으며, 이에 따라 이들 건설사에 자금을 대주고 있는 지방 금융회사의 동반 부실화를 유발할 가능성도 커지고 있음.
- 특히 저축은행권의 경우, 업계 전반의 영향력이 높은 일부 대형저축은행들의 PF 대출 비중이 과도하게 높아 이들이 부실화되는 경우 업계 전체에 큰 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상되고 있음.

■ 따라서 향후 부동산금융 부실 가능성에 대비하여 저축은행을 비롯한 금융권 전체의 적극적인 자본완충능력 확보와 리스크관리가 필요할 것으로 판단됨.

- 먼저 저축은행들은 후순위채 발행 및 유상증자 등을 통해 자금조달을 원활히 할 필요가 있으며, PF보다는 신용대출 및 집단대출과 같은 소매금융으로 자산운용 및 수익선을 다변화할 필요가 있을 것임.
- 또한 저축은행 등 제2금융권의 경우 은행과 달리 건설업체 부도 발생 시 가장 먼저 손실을 보게 되는 후순위채권자임을 고려하여 현재 협상이 진행되고 있는 금융권 대출연장 자율협약에도 적극적으로 참여할 필요가 있을 것으로 판단됨.