

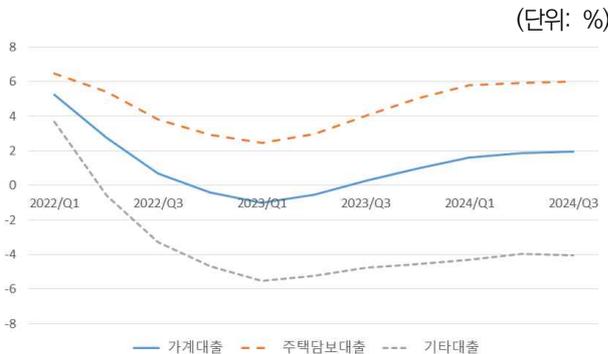
## 요약

- 최근 주택담보대출을 중심으로 규모가 증가한 가계대출은 금융당국과 은행의 관리 강화 기조에 따라 공급이 제한되고 있지만, 높은 대출수요로 리스크 관리 시점이 늦어질 수 있다는 우려가 있음
  - 이에 본고에서는 주택담보대출 잔액 비중이 높은 은행, 상호금융, 보험회사 세 업권에 대해 주택담보대출 보유 차주의 리스크를 비교 분석하고자 함
- 분석 결과, 상호금융 주택담보대출 보유 차주들은 은행, 보험회사와 비교하여 연체자 비율이 높고, 60대 이상 비중 및 다중채무자 비율 상승세가 높은 것으로 나타남
  - 상호금융 주택담보대출 보유 차주의 연체자 비율은 '24. 8월 기준 9.4%로 은행 2.1%, 보험회사 5.3%에 비해 높은 수준임
  - 또한 상호금융 주택담보대출 보유 차주는 소득 수준이 낮을 가능성이 높은 60대 이상 연령대 비중이 높고, 타 업권과는 다르게 다중채무자 비율이 상승 추세를 보이는 특성이 있음
- 상호금융 주택담보대출 보유 차주에서 높게 나타나는 연체자 비율과 다중채무자 비율 상승폭은 전 연령대에서 유사하게 나타남
  - 다만, 엄밀하게 주택담보대출 부실 발생 가능성을 평가하기 위해서는 차주별 소득, 자산, 직업 등을 고려하여 추가적인 모니터링이 이루어질 필요가 있음
- 상호금융 주택담보대출에서 부실이 발생할 경우 전체 금융시장 안정에도 영향을 미칠 수 있기 때문에 이에 대한 모니터링과 리스크 관리를 강화할 필요가 있음
  - 상호금융은 소규모 단위조합이 많고 차주당 대출 규모가 크지 않지만, 총대출 잔액 규모는 작지 않은 수준이기 때문에 부실이 발생할 경우 전체 금융시스템 안정에도 영향을 미칠 수 있음
  - 부실 발생을 방지하고 금융시장 불안을 최소화하기 위해 금융당국과 상호금융 각 중앙회는 주택담보대출 모니터링과 리스크 관리를 강화할 필요가 있음

## 1. 검토 배경

- 최근 주택담보대출을 중심으로 규모가 증가한 가계대출은 금융당국과 은행의 관리 강화 기조에 따라 공급이 제한되고 있지만, 높은 대출수요가 유지되면서 리스크 관리 시점이 늦어질 수 있다는 우려가 지속되는 상황임
  - 최근 주택시장 회복세, 금리 인하의 기대감 등으로 인해 가계대출은 주택담보대출을 중심으로 높은 증가세를 기록함
    - 가계대출 잔액 증가율은 '23년 1분기 전년 동기 대비 -1.0%를 기록하며 소폭 하락세를 나타내기도 하였지만(그림 1) 참조), 이후 주택담보대출을 중심으로 다시 상승하여 '24년 3분기 가계대출 잔액은 역대 최대인 1,796조 원을 기록함
    - 한국의 GDP 대비 가계부채 비율<sup>1)</sup>은 '24년 1분기 92%를 기록하여 주요국 중에서 다섯 번째<sup>2)</sup>로 높은 수준임
  - 금융당국의 가계대출 규제 강화와 함께 은행업권이 신규 대출 요건을 강화하는 모습이지만, 높은 대출수요가 지속되면서 양적 관리의 지연, 제2금융권으로의 풍선효과 등에 대한 우려도 제기되는 상황임
    - '24년 4분기 중 국내 은행의 주택 가계대출에 대한 대출태도는 -28로 높은 수준의 강화 기조를 유지하고 있지만, 대출수요는 '23년 2분기 이후 지속적으로 양(+)<sup>3)</sup>의 값을 유지하고 있음(그림 2) 참조<sup>3)</sup>

〈그림 1〉 가계대출 잔액 증가율 추이



주: 전년 동기 대비 증가율임  
자료: 한국은행, 경제통계시스템

〈그림 2〉 국내은행 가계대출(주택) 대출태도, 대출수요 추이



주: (+) 부호는 대출태도의 완화와 대출수요의 증가를, (-) 부호는 그 반대를 의미함  
자료: 한국은행, 경제통계시스템

- 본고에서는 업권별 주택담보대출 부실 가능성을 파악하기 위해 각 업권에 대해 차주별 리스크를 살펴보고자 함
  - 지금까지는 주택담보대출을 중심으로 가계대출의 양적 증가세에 집중한 모니터링이 주로 이루어졌으나, 부실 가능성을 파악하기 위한 질적 리스크 파악은 상대적으로 부족한 것으로 판단됨
  - 이에 한국신용정보원 시학습장을 활용하여 업권별로 주택담보대출 보유 차주의 리스크에 대해서 분석하고자 함<sup>4)</sup>
    - 시학습장은 한국신용정보원에 집중되는 신용정보를 샘플링하여 가명조치한 분석용 데이터임

1) [https://data.bis.org/topics/TOTAL\\_CREDIT](https://data.bis.org/topics/TOTAL_CREDIT)

2) '24년 1분기 GDP 대비 가계부채 비율이 한국보다 높은 국가는 스위스(127.7%), 호주(110.3%), 캐나다(101.4%), 네덜란드(94.9%)가 있음

3) 양(+)<sup>3)</sup>의 대출태도는 대출 조건을 완화하려는 은행이 많다는 의미이며, 음(-)의 대출태도는 대출 조건을 강화하려는 곳이 많다는 의미임

4) 한국신용정보원(2024), "시학습장 DB 이용자 매뉴얼"

## 2. 업권별 주택담보대출 현황

- 주택담보대출은 주로 예금은행과 공적금융기관을 통해서 공급되고 있지만, 제2금융권의 잔액 규모도 161조 원 (14.5%)으로 작지 않은 수준임
  - 한국은행에 따르면 '24년 3분기 주택담보대출 총잔액은 1,112조 원이며,<sup>5)</sup> 예금은행에서 721조 원, 주택금융공사 및 주택도시기금에서 230조 원, 비은행예금취급기관에서 105조 원, 기타금융기관에서 56조 원을 각각 차지하고 있음
    - 다만, 한국은행은 예금은행, 비은행예금취급기관, 기타금융기관으로 분류한 기관별 주택담보대출 총잔액 정보를 제공하며, 보다 세부적으로 저축은행, 신용협동조합, 보험회사 등의 주택담보대출 잔액 정보는 제공하지 않음
  - 최근 주택담보대출 잔액의 증가세는 주로 예금은행과 공적금융기관을 중심으로 이루어졌지만, 제2금융권에서도 상당 수준의 주택담보대출을 보유하고 있는 상황임
    - '23년 1분기 대비 '24년 3분기 주택담보대출 잔액 증가율은 예금은행에서 12%, 주택금융공사 및 주택도시기금에서 10%, 비은행예금취급기관에서 -3%, 공적금융기관을 제외한 기타금융기관에서 -2%를 기록함
    - 보험회사, 저축은행, 카드회사, 할부금융회사 등 제2금융권(비은행예금취급기관+기타금융기관)의 주택담보대출 잔액은 161조 원으로 절대적인 규모가 작다고는 할 수 없음

〈표 1〉 기관별 주택담보대출 잔액

(단위: 조 원)

구분	2023/Q1	2023/Q2	2023/Q3	2023/Q4	2024/Q1	2024/Q2	2024/Q3
예금취급기관	750	754	765	778	786	802	825
예금은행	642	648	659	672	682	698	721
비은행예금취급기관	108	106	105	106	104	104	105
기타금융기관	58	57	57	57	56	56	56
주택금융공사 및 주택도시기금	210	221	227	230	234	234	230
합계	1,018	1,032	1,049	1,064	1,077	1,093	1,112

주: 비은행예금취급기관에는 저축은행, 신용협동조합, 상호금융 등이 포함되며, 기타금융기관에는 공적금융기관을 제외한 보험회사, 여신전문회사 등이 포함됨

자료: 한국은행, 경제통계시스템

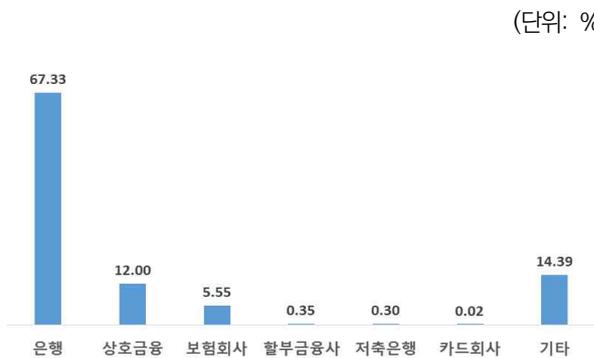
- 주택담보대출 잔액 비중은 은행, 상호금융,<sup>6)</sup> 보험회사 순으로 높았으며, 비중이 큰 세 업권을 중심으로 리스크를 살펴보고자 함
  - 업권별 주택담보대출 잔액 비중은 은행이 67.3%로 가장 높고 이어서 상호금융 12.0%, 보험회사 5.6% 순으로 나타남(〈그림 3〉 참조)

5) 한국은행이 제공하는 주택담보대출 잔액은 개별주택담보대출을 비롯하여 전세자금대출 및 집단대출이 포함된 수치임

6) 상호금융은 단위조합이 조합원들을 대상으로 자금을 예탁받고 대출해 주는 금융기관을 의미하며, 새마을금고, 신용협동조합, 농·수산업 협동조합, 산림조합 등이 포함됨

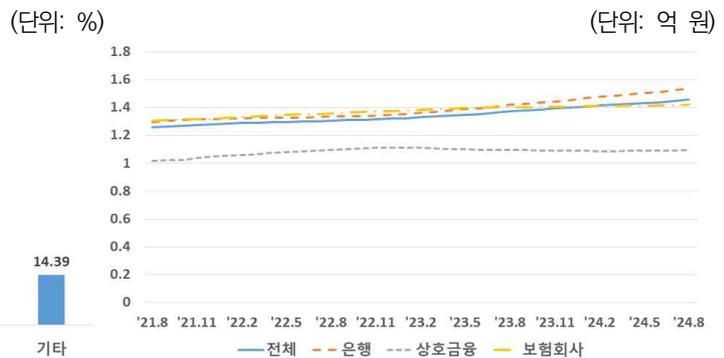
- 한국신용정보원 시학습장에서는 상호금융, 보험회사, 할부금융사 등 보다 세부적으로 분류한 업권에 대해 차주별 주택담보대출 잔액, 금리 등의 정보를 제공함
- 은행, 상호금융, 보험회사의 주택담보대출 잔액 비중은 약 85%로 기타 업권 14.4%를 제외하고 대부분을 차지하고 있기 때문에 위 세 업권에 집중하여 각 업권별 리스크를 비교·분석하고자 함
- 업권별 차주당 평균 주택담보대출 보유 잔액은 '24년 8월 기준 은행 1.5억 원, 상호금융 1.1억 원, 보험회사 1.4억 원 수준임(〈그림 4〉 참조)

〈그림 3〉 업권별 주택담보대출 잔액 비중



주: '24년 8월 말 잔액 기준임  
자료: 한국신용정보원, 시학습장

〈그림 4〉 업권별 차주당 평균 주택담보대출 보유 잔액 추이



주: 전체는 주택담보대출을 취급하는 모든 업권을 의미함  
자료: 한국신용정보원, 시학습장

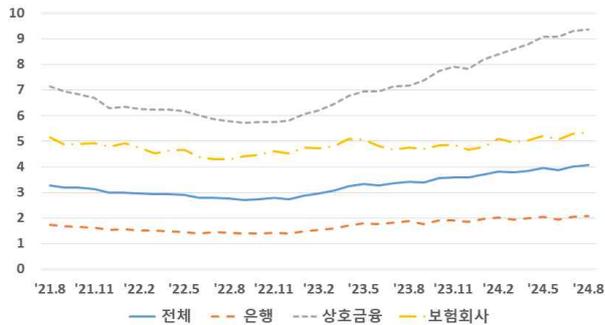
### 3. 업권별 주택담보대출 리스크

- 업권별 주택담보대출 보유 차주의 연체자 비율은 은행, 보험회사와 비교하여 상호금융에서 가장 높으며, 평균 대출 금리 또한 상호금융에서 높게 나타남
  - 상호금융 주택담보대출 보유 차주의 연체자 비율은 '24년 8월 기준 9.4%로 은행 2.1%, 보험회사 5.3%에 비해 높은 수준이며, 최근 상승폭도 높은 수준임(〈그림 5〉 참조)
  - 또한 업권별 주택담보대출 평균 금리 차이는 최근 커진 것으로 보이며, 은행 및 보험회사와 비교하였을 때 상호금융 주택담보대출 평균 금리가 높음<sup>7)</sup>
    - 업권별 주택담보대출 평균 금리는 '21년 8월 상호금융 3.1%, 은행 2.6%, 보험회사 2.9%이고, '24년 8월 상호금융 5.2%, 은행 및 보험회사 4.0%로 세 업권의 금리 차이가 0.5%p에서 1.2%p으로 커짐(〈그림 6〉 참조)
    - 다만, 시학습장에서는 차주별 소득, 자산 등의 정보를 제공하지 않아 부채 보유에 따른 실질적인 재무적 부담 수준의 비교가 불가능함

7) 다만, 상호금융 차주들은 평균 대출 보유 잔액이 타 업권에 비해 적기 때문에 총이자 비용이 높다고 해석할 수는 없음

〈그림 5〉 업권별 주택담보대출 보유 연체자 비율 추이

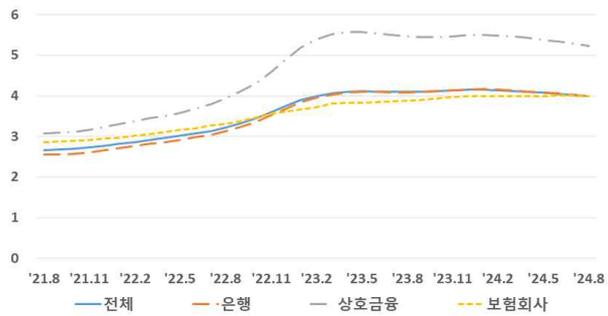
(단위: %)



주: 전체는 주택담보대출을 취급하는 모든 업권을 의미함  
 자료: 한국신용정보원, SI학습장

〈그림 6〉 업권별 주택담보대출 평균 금리

(단위: %)



주: 전체는 주택담보대출을 취급하는 모든 업권을 의미함  
 자료: 한국신용정보원, SI학습장

○ 차주의 연령대를 업권별로 비교하면 소득 수준이 낮을 가능성이 높은 60대 이상 비중이 상호금융에서 가장 높게 나타나며, 다중채무자 비율은 타 업권과는 다르게 상호금융에서 상승하고 있는 추세임

- 업권별 주택담보대출 보유 차주의 60대 이상 연령 비중은 '24년 8월 기준 상호금융에서 46.4%로 나타나, 은행 28.0%, 보험회사 30.1%에 비해 높은 수준임<sup>8)</sup>(〈그림 7〉 참조)
- 또한 다중채무자 비율은 전체 업권을 비롯하여 은행, 보험회사에서는 지속적으로 하락<sup>9)</sup>하는 추세이지만, 상호금융에서는 '22년 12월 저점 이후 지속적으로 상승하는 추세가 나타나고 있음(〈그림 8〉 참조)
  - 한편 최근 다중채무자 비율은 '24년 8월 기준 상호금융에서 30.3%로 은행 22.3%보다는 높고 보험회사 36.1%와 비교하여 낮은 수준임
- 상호금융 주택담보대출 보유 차주는 소득 수준이 낮을 가능성이 높은 60대 이상 연령대 비중이 높고, 타 업권과는 다르게 다중채무자 비율이 상승 추세를 보이고 있기 때문에 이는 부실 발생 리스크 요인으로 작용할 수 있음
  - '22년 기준 20세 이상 근로자의 연령대별 평균소득은 40대에서 438만 원으로 가장 높고, 50대 415만 원, 30대 379만 원, 20대 255만 원이며, 60대 이상은 243만 원으로 가장 낮음<sup>10)</sup>

8) 각 업권별 20대 이하의 비중은 1% 미만으로 나타나 〈그림 7〉에 수치를 표시하지 않았으며, 〈그림 9〉와 〈그림 10〉에서의 연령별 분석에서도 20대 이하에 대한 결과를 제외하고 나타냄

9) '21년 8월과 '24년 8월을 비교하면 은행은 24.6%에서 22.3%로 2.3%p 하락하였으며, 보험회사는 39.1%에서 36.1%로 3.0%p 하락함

10) 통계청 보도자료(2024. 2. 27), "2022년 임금근로일자리 소득(보수) 결과"

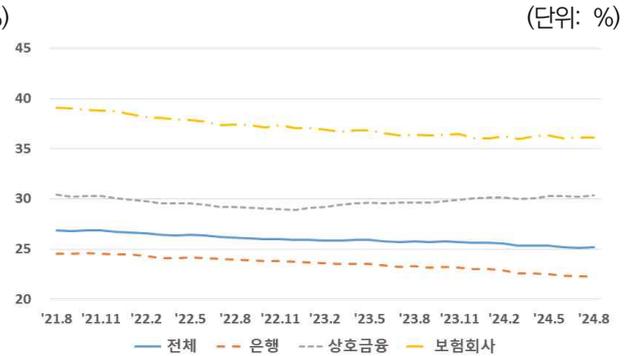
〈그림 7〉 업권별 주택담보대출 보유 차주 연령 비중



주: '24년 8월 기준임

자료: 한국신용정보원, 시학습장

〈그림 8〉 업권별 주택담보대출 보유 다중채무자 비율 추이



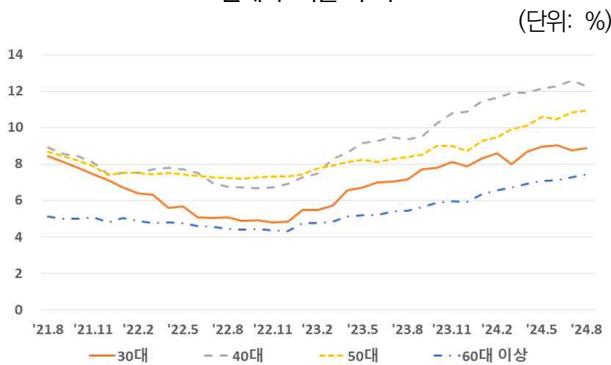
주: 전체는 주택담보대출을 취급하는 모든 업권을 의미함

자료: 한국신용정보원, 시학습장

○ 상호금융 주택담보대출 보유 차주에서 높게 나타나는 연체자 비율과 다중채무자 비율 상승폭은 40대에서 높은 수치를 보여주고 있지만 이는 전 연령대에서 전반적으로 확대되었기 때문으로 보임

- 앞에서 살펴본 바와 같이 상호금융 주택담보대출 보유 차주에서 높게 나타나는 연체자 비율은 모든 연령대에서 상승한 결과이며, 특히 40대에서 가장 높은 수준임
  - '24년 8월 기준 연체자 비율은 40대에서 12.3%로 가장 높고 60대 이상에서 7.4%로 가장 낮음(그림 9) 참조)
- 연령대별 다중채무자 비율 또한 40대에서 가장 높게 나타나며(그림 10) 참조), 그림에서 나타나지는 않았지만 차주당 평균 주택담보대출 잔액도 40대 1.4억 원으로 전 연령대에서 가장 높게 나타남
  - 1인당 평균 대출 잔액, 다중채무자 비율은 40대에서 가장 높게 나타나지만, 상호금융 연령별 차주 비중은 60대 이상에서 가장 높게 나타나기 때문에 연령대별 정량적인 리스크를 직접적으로 비교하기는 어려움

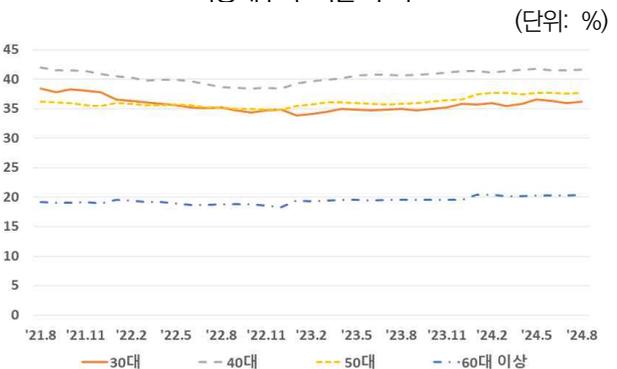
〈그림 9〉 상호금융 연령대별 주택담보대출 보유 연체자 비율 추이



주: 전체는 주택담보대출을 취급하는 모든 업권을 의미함

자료: 한국신용정보원, 시학습장

〈그림 10〉 상호금융 연령대별 주택담보대출 보유 다중채무자 비율 추이



주: 전체는 주택담보대출을 취급하는 모든 업권을 의미함

자료: 한국신용정보원, 시학습장

## 4. 결론

- 은행, 상호금융, 보험회사를 대상으로 분석한 주택담보대출 연체자 비율은 상호금융이 높게 나타났지만, 종합적 리스크 평가를 위해서는 차주별 소득, 자산 등을 고려한 심층적 분석이 요구됨
  - 최근 규모가 증가한 주택담보대출에서 나타나는 리스크를 업권별로 비교하여 살펴본 결과 상호금융에서 연체자 비율이 은행, 보험회사보다 높아 이들 업권에 비해 상대적으로 리스크가 클 수 있음을 보여줌
    - 또한 상호금융 주택담보대출에서는 높은 60대 이상 차주 비중, 다중채무자 비율 상승 추세 등의 리스크 특성이 나타남
  - 다만, 업권별로 종합적 주택담보대출 부실 발생 가능성을 평가하여 비교하기 위해서는 차주별 소득, 자산, 직업 등 다양한 변수를 고려하여 심층적 분석이 이루어질 필요가 있음
  
- 상호금융에서 주택담보대출의 부실이 발생할 경우 전체 금융시장 안정에도 영향을 미칠 수 있다는 우려가 있으므로 금융당국을 비롯한 상호금융의 각 중앙회는 종합적 리스크 관리 강화가 필요함
  - 상호금융은 소규모 단위조합이 많고 차주당 대출 규모가 크지 않지만, 총대출 잔액 규모는 작지 않은 수준이기 때문에 부실이 발생할 경우 전체 금융시스템 안정에도 영향을 미칠 수 있음<sup>11)</sup>
  - 또한 상호금융은 감독대상 단위조합이 많고 감독 소관 부처가 일원화 되어있지 않아 상대적으로 관리·감독이 어려워 선제적인 리스크 관리도 쉽지 않음
  - 부실 발생을 방지하고 금융시장 불안을 최소화하기 위해 금융당국과 상호금융의 각 중앙회는 리스크 관리 강화 방안을 지속적으로 모색할 필요가 있음
    - 최근 행정안전부는 새마을금고에 대한 부실금고 지정과 이를 관리·감독하기 위한 적기시정조치를 법제화하여 리스크 관리 방안을 강화함<sup>12)</sup>

11) 구정현(2024), 『상호금융 내부통제 관련 규율체계 강화 필요성』, 한국금융연구원

12) 행정안전부 보도자료(2025. 1. 6), “「새마을금고법」 개정으로 건전성 강화에서 예금자보호 강화까지 새마을금고 획기적으로 바뀐다”