

금융권 부동산 금융 현황 및 리스크요인 점검

2025. 4. 3. (목)

김형원
금융감독원 은행감독국장



CONTENTS

금융권 부동산 금융 현황 및 리스크요인 점검



I. 부동산 금융 현황

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 ——— ① 은행권 현황 ② 중소기업은행 현황

III. 시사점

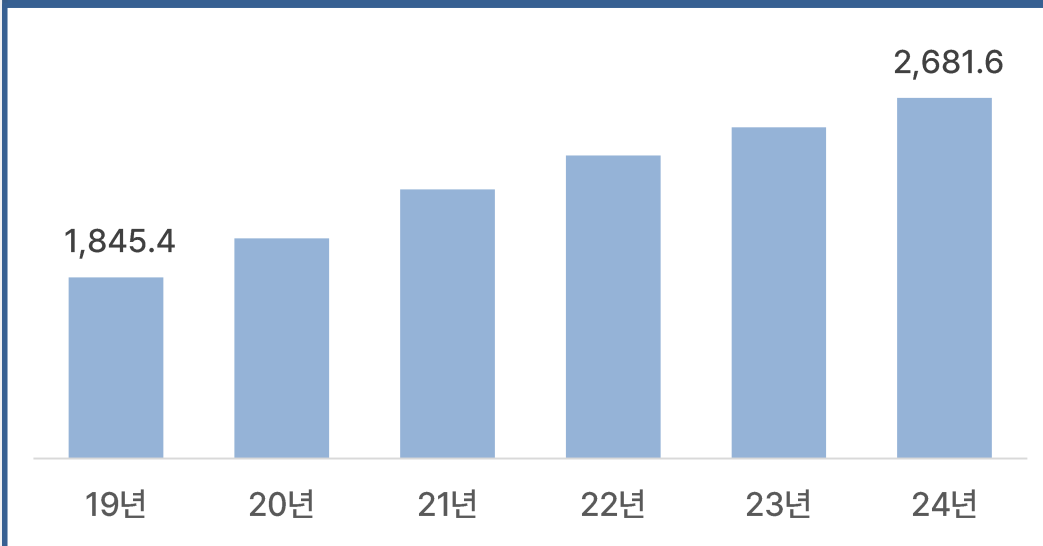
IV. 대응 방향

I. 부동산 금융 현황



- (전금융권) '24년말 부동산 관련 대출은 2,681.6조원 → '19년 이후 연평균 7.8% 증가
 - 가계 부동산담보(48.8%), 기업 부동산담보*(25.9%), 부동산·건설업(23.2%), 부동산PF(7.0%) 順
 - * 기업 부동산담보 中 부동산·건설업 제외
 - '19년 이후 연평균 증가율은 기업 부동산담보(+13.4%), 부동산PF(+11.3%), 부동산·건설업(+10.3%), 가계 부동산담보(+4.5%) 順

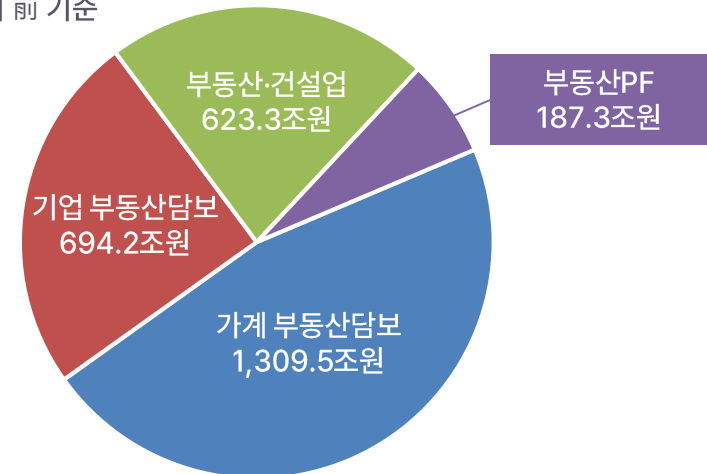
전금융권 부동산 관련 대출 잔액 추이(조원)



* 자료 : 한국은행

'24년말 전금융권 부동산 관련 대출 비중(조원)

중복(132.7조원) 제거 前 기준



* 자료 : 한국은행

CONTENTS

금융권 부동산 금융 현황 및 리스크요인 점검



I. 부동산 금융 현황

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검

① 은행권 현황

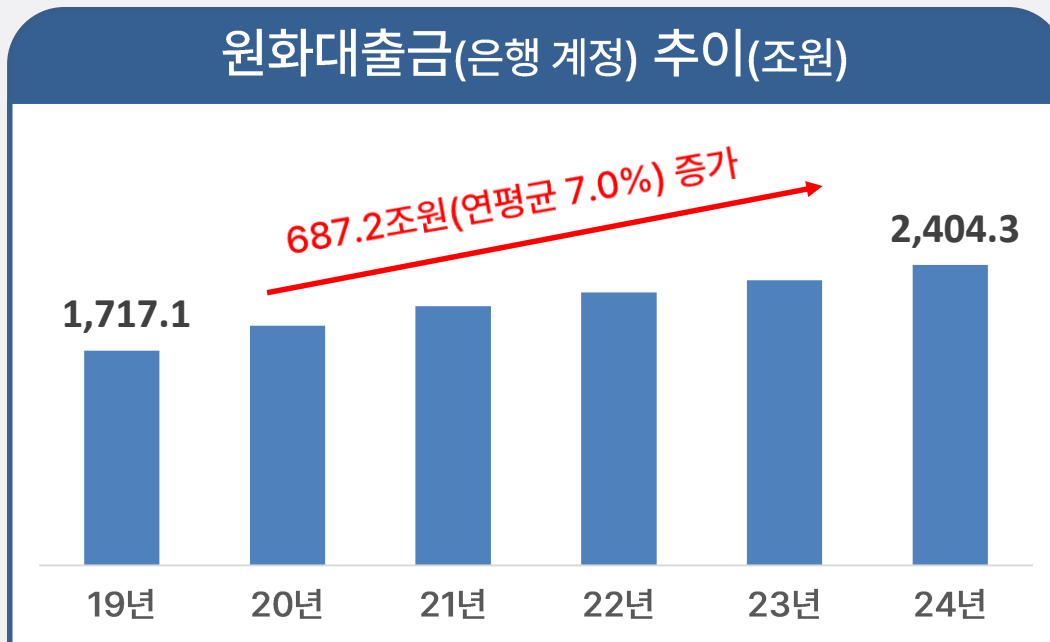
② 중소기업은행 현황

III. 시사점

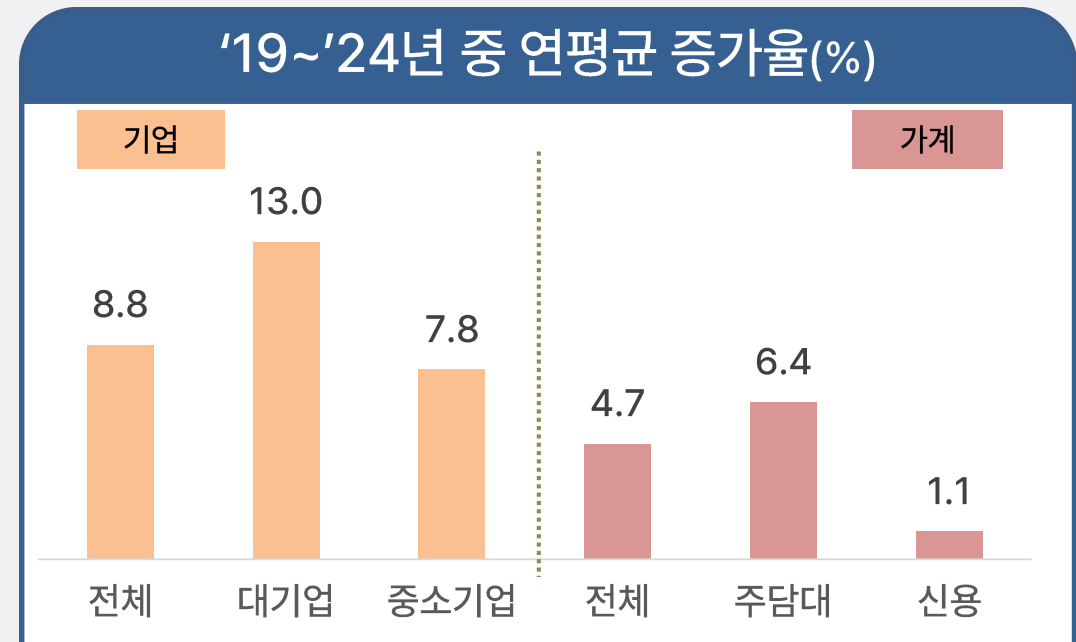
IV. 대응 방향

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(전체 대출)

- (잔액) '24년말 원화대출금은 2,404.3조원 → '19년말 대비 687.2조원(연평균 +7.0%) 증가(명목 GDP 연평균 +4.6%),
가계대출 965.8조원(+199.1조원 증가), 기업대출 1,380.7조원(+474.4조원 증가)
- (연평균 증가율) '19년 이후 기업대출(+8.8%) 증가율이 가계대출(+4.7%) 상회,
대기업(+13.0%), 중소기업(+7.8%), 가계 주담대(+6.4%), 가계신용(+1.1%) 順



* 자료 : 금융회사 업무보고서



* 자료 : 금융회사 업무보고서

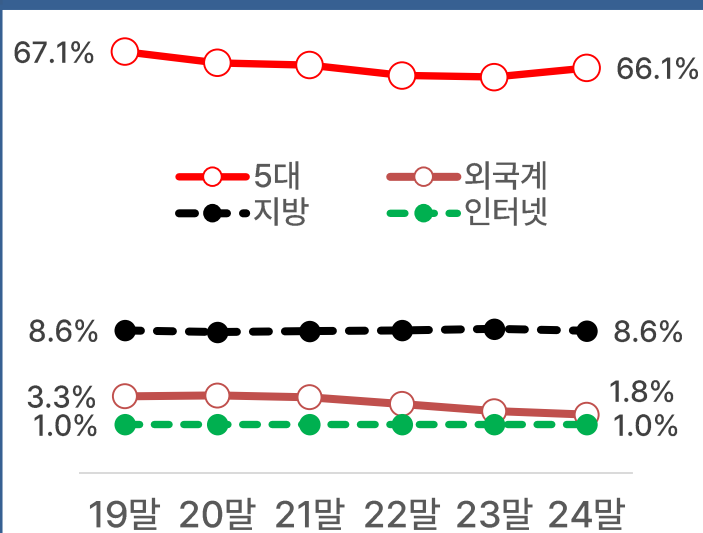
II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(전체 대출)

<특징>

■ 5대 은행 시장 지배력 지속

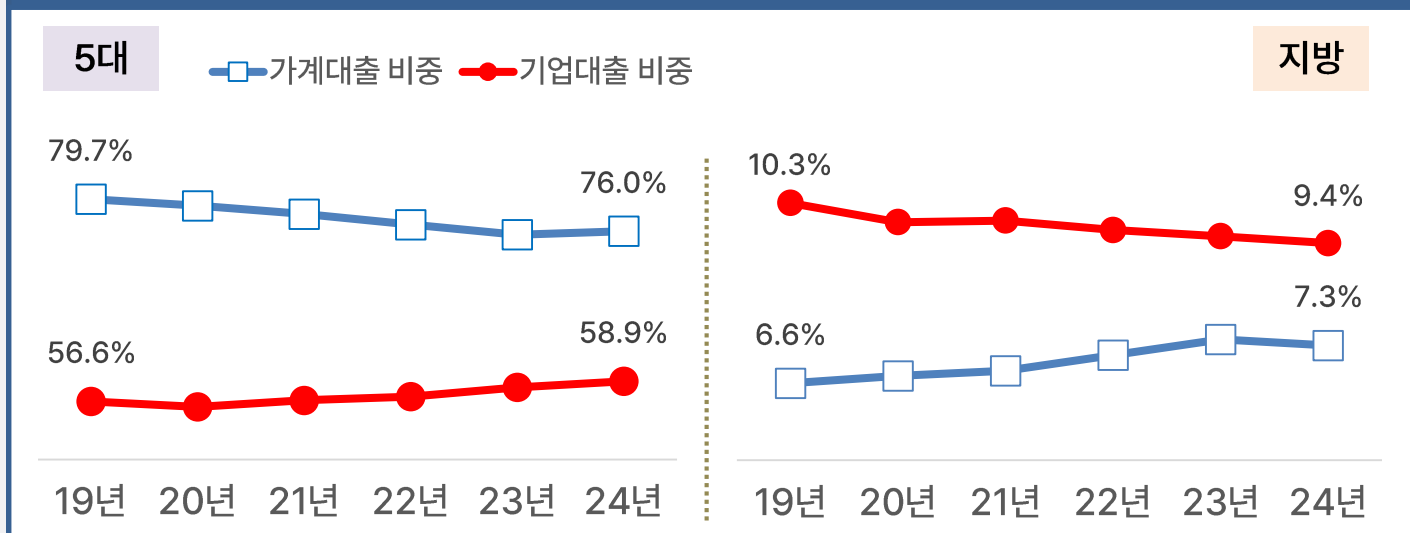
- 국내은행 원화대출금 중 2/3(66.1%)는 5대 은행이 차지
- 인터넷·지방 은행은 비슷한 수준 유지, 외국계 은행은 지속 감소
- 5대은행이 가계대출 중 76.0%, 기업대출 중 58.9% 차지

은행별 대출금 비중 추이(%)



* 자료 : 금융회사 업무보고서

5대은행 및 지방은행의 가계·기업대출 비중 추이(%)



* 자료 : 금융회사 업무보고서

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(전체 대출)

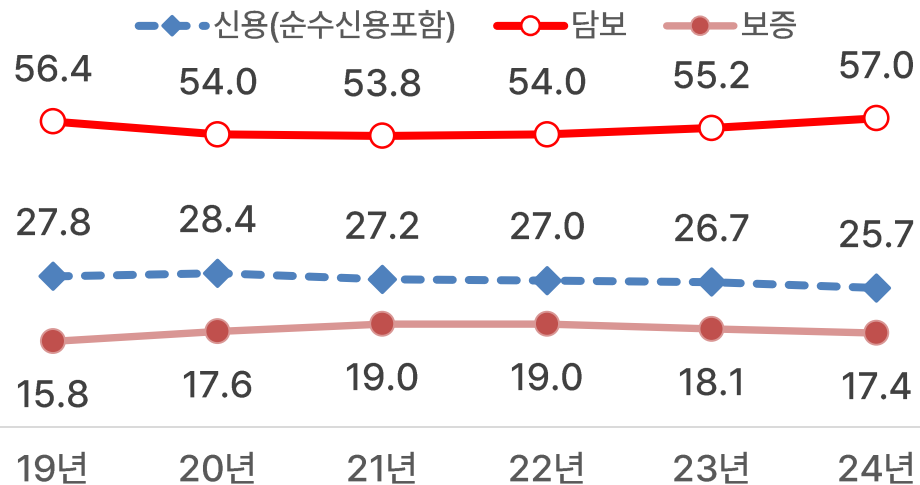
<특징>

■ 담보(보증 포함) 위주 대출 취급 경향 심화

- '19년 이후 신용대출 비중 축소(27.8%→25.7%), 담보·보증대출 비중 확대(72.2%→74.4%)
- (가계) 담보·보증대출 비중 확대(77.6%→80.2%), 순수신용대출 비중 축소(20.5%→17.9%),
- (기업) 중소기업 담보·보증대출(76.2%→80.7%) 위주로 담보·보증대출 비중 확대(68.6%→71.2%)

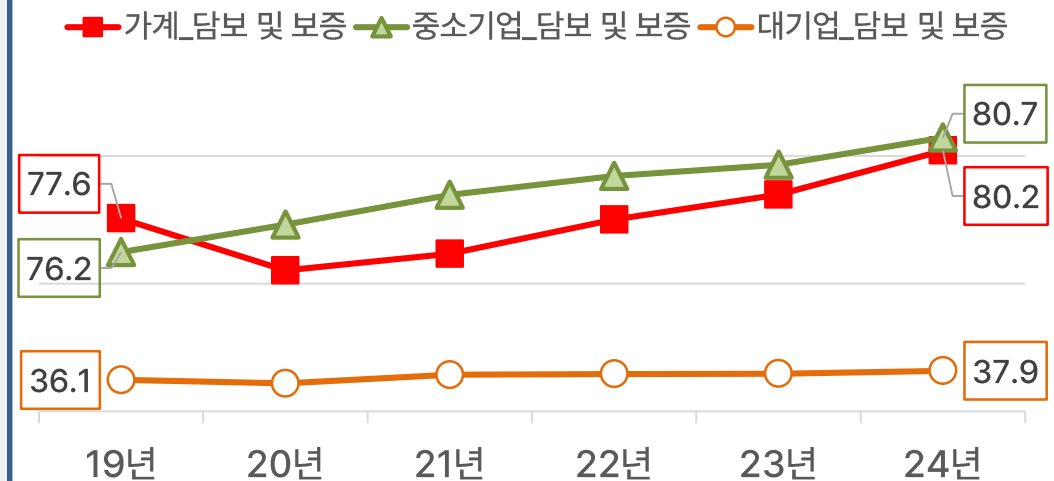
* 대기업 담보·보증대출 비중도 확대(36.1%→37.9%)

신용(순수신용 포함) 및 담보(보증) 대출 추이(조원)



* 자료 : 금융회사 업무보고서

차주별 대출 비중(%)



* 자료 : 금융회사 업무보고서

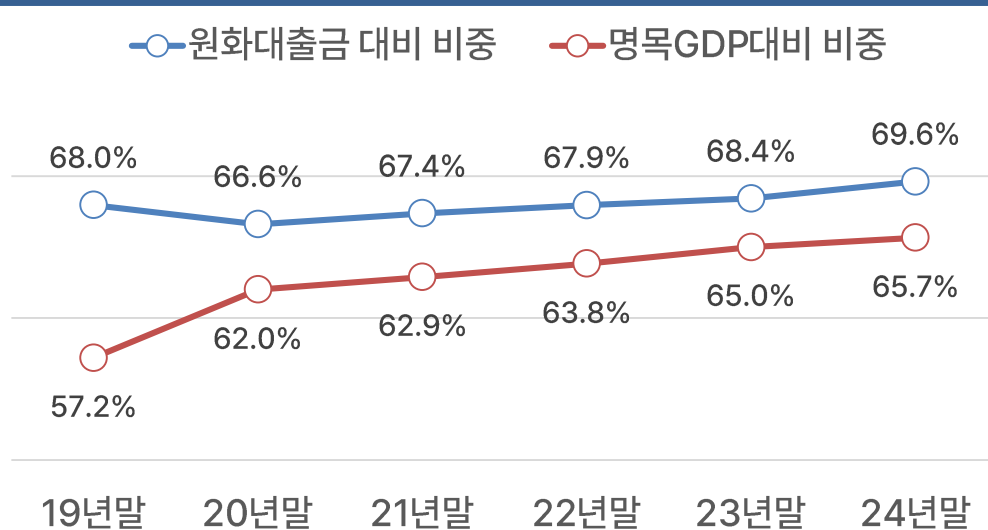
II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(전체 대출)

<특징>

■ 부동산 부문 쏠림 확대

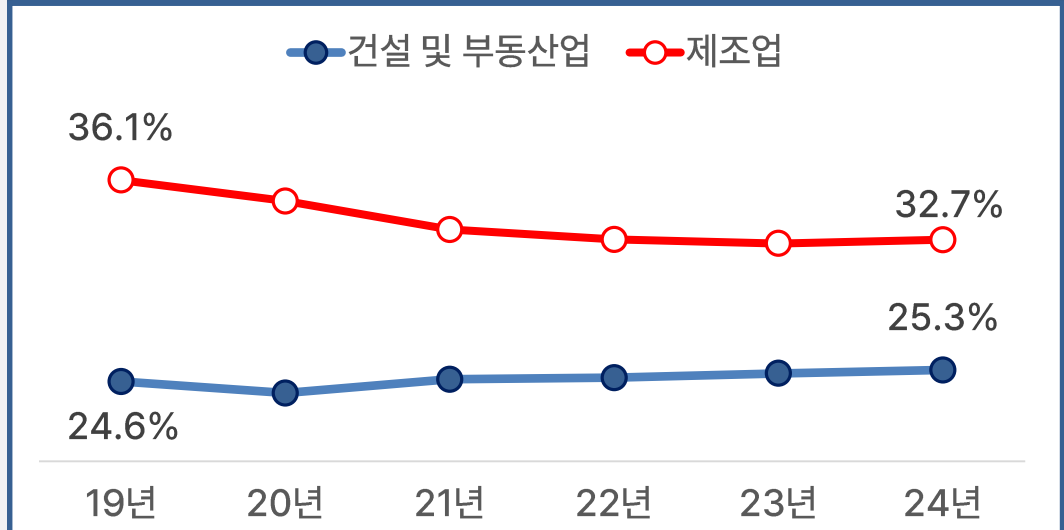
- ① '24년말 부동산 관련 대출 잔액은 1,673.8조원 → '19년말 대비 506.7조원(+43.4%) 증가
'24년말 원화대출금 중 부동산관련 대출 비중 69.6% → '19년말(68.0%) 이후 상승 추세
부동산 관련 대출의 명목GDP 대비 비중 65.7% → '19년말(57.2%) 이후 지속 상승
- ② '19년 이후 건설업(63.9%)·부동산업(55.7%) 증가율이 제조업(37.9%) 대비 약 1.7배, 1.5배 수준

부동산관련 대출 비중(%)



* 자료 : 한국은행, 금융회사 업무보고서

기업대출의 업종별 비중(%)



* 자료 : 금융회사 업무보고서

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

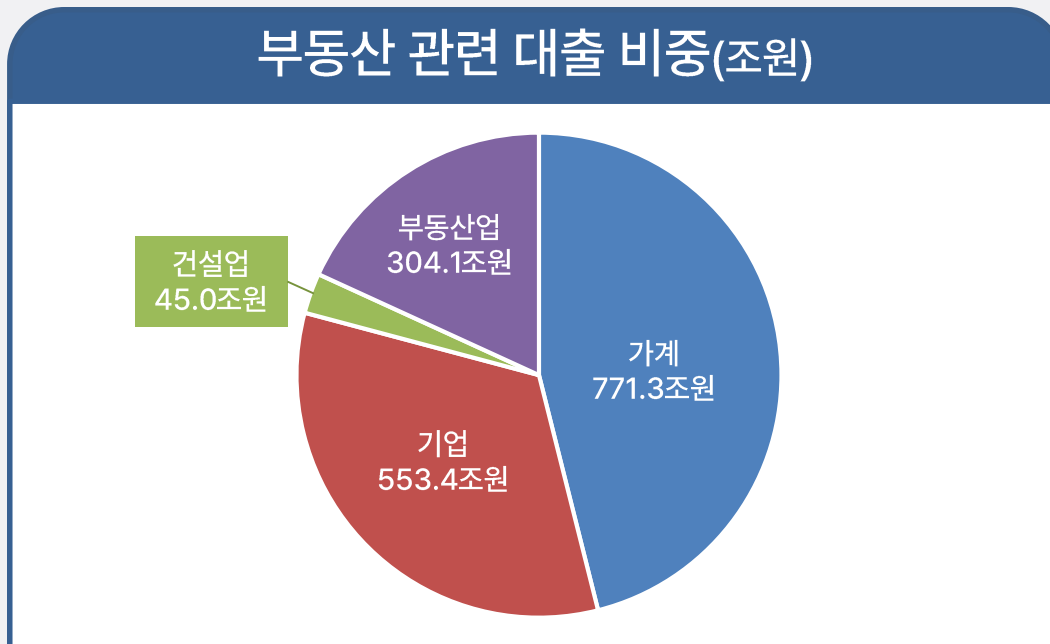
※ 이하 동 주제 분석을 위해 금융회사가 제출한 자료를 바탕으로 작성된 것으로 향후 일부 수치 등은 조정 가능(은행계정 및 신탁계정 원화대출금 기준)

■ '24년말 국내은행의 부동산 관련 대출 1,673.8조원

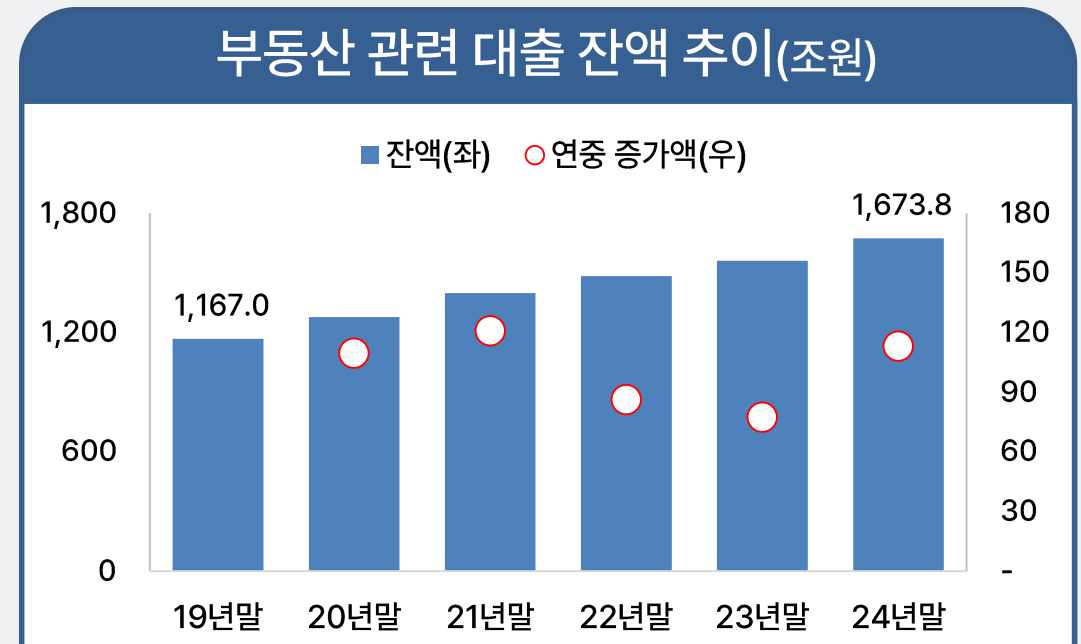
- ① **가계 부동산담보*** 771.3조원(46.1%), ② **기업(건설·부동산업 제외) 부동산담보*** 553.4조원(33.1%),
③ **건설업** 45.0조원(2.7%), ④ **부동산업** 304.1조원(18.1%)으로 구성

* 부동산담보가액이 총 대출액의 50% 이상을 차지하는 대출

■ 최근 5년간 부동산 관련 대출은 총 +506.7조원(43.4%), 연평균 7.5% 증가



※ 자료 : 금융회사 제출 자료



※ 자료 : 금융회사 제출 자료

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

<가계>

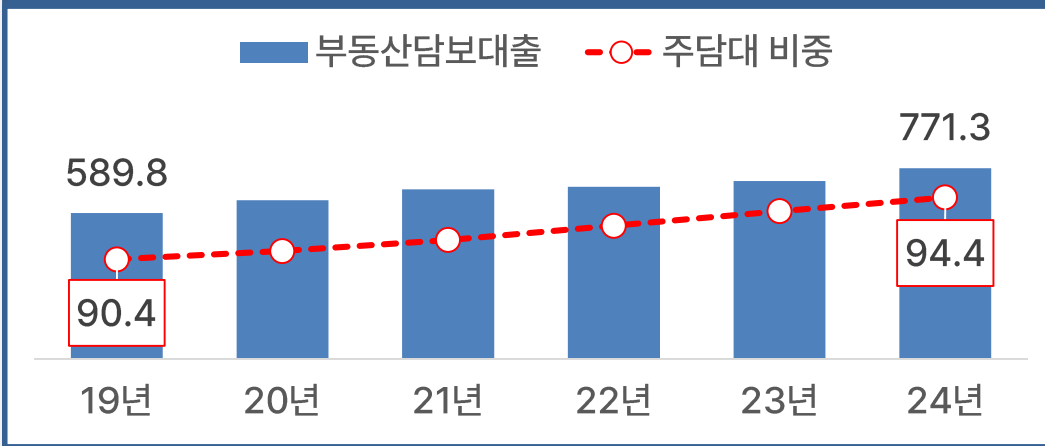
전체 현황

■ (현황) 최근 5년간 주담대를 중심으로 증가

- 24년말 가계 부동산담보 대출은 771.3조원이며, 이 중 주담대는 728.5조원(94.4%)
- 주담대는 '19~'21년 크게 증가 → '22~'23년 규제 강화(예: 차주단위 DSR 확대 등) 등으로 비교적 안정세 → '24년 큰 폭 증가

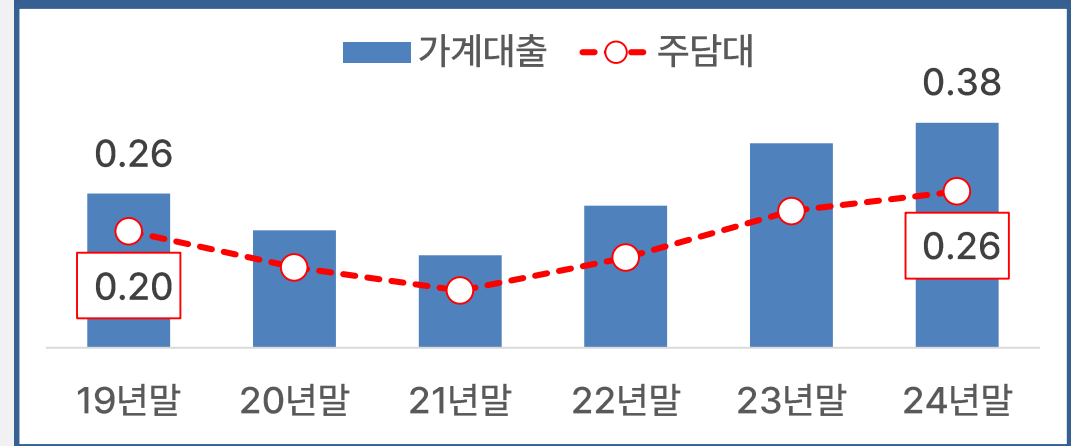
■ (연체율) '24년말 0.38%(주담대 0.26%) → 코로나 직전(전체 0.26%, 주담대 0.20%) 상회

가계 부동산담보 대출 잔액(조원), 주담대 비중(%)



* 자료 : 금융회사 업무보고서, 금융회사 제출 자료 등

가계 부동산담보 대출 연체율(%)



* 자료 : 금융회사 업무보고서, 금융회사 제출 자료 등

✓ GDP 대비 가계대출 비율('24.3Q 90.7%) 높은 수준 → 국가 경제 리스크 요인으로 작용
주담대 비중 확대 → 금융회사 건전성의 부동산 경기 의존도 심화

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)



<기업>

전체 현황

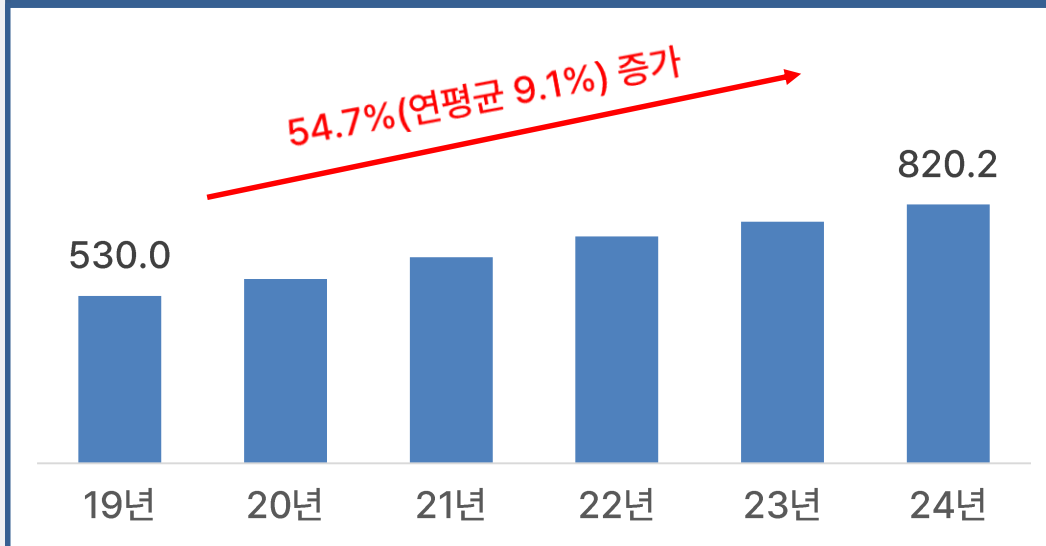
■ (현황) '24년말 기업 부동산담보* 대출 820.2조원 → '19년말 대비 290.2조원(+54.7%) 증가

* 부동산담보가액이 총 대출액의 50% 이상을 차지하는 대출

- 비주택담보* 대출(752.8조원)이 약 91.8%를 차지 → '19년(90.4%) 이후 확대 추세

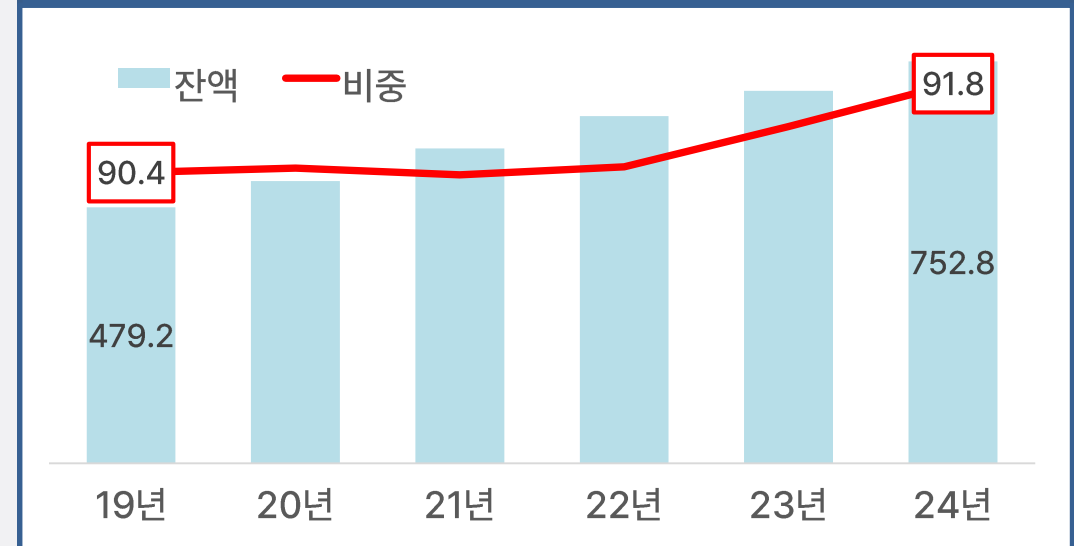
* 상가, 오피스텔, 사무실, 숙박시설, 공장, 토지, 기타 담보 대출

기업 부동산담보 대출 잔액(조원)



* 자료 : 금융회사 제출 자료

비주택담보 대출 잔액(조원) 및 비중(%)



* 자료 : 금융회사 제출 자료

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

<기업>

비주담대 건전성 현황

※ 기업 부동산담보대출 중 비주택담보가 92%를 차지하므로, 비주택담보를 중심으로 분석

■ (연체율) '24년말 0.38%* → '23년부터 상승세 전환

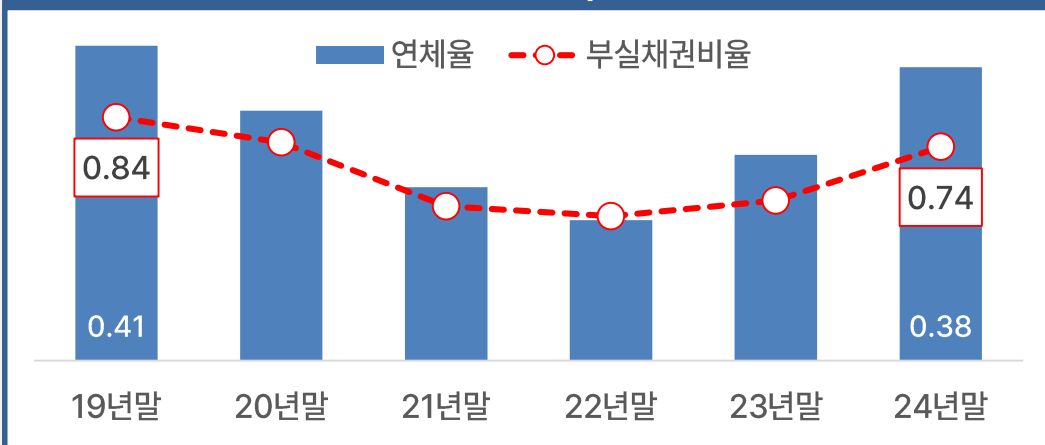
* 여타 대출 연체율 대비 양호한 수준(원화대출 연체율 0.44%, 기업대출 연체율 0.50%)

■ (부실채권비율) 0.74% → '23년 이후 상승

■ (총당금적립률*) 109.8% → '19년 이후 지속 상승, '24년 하락 전환

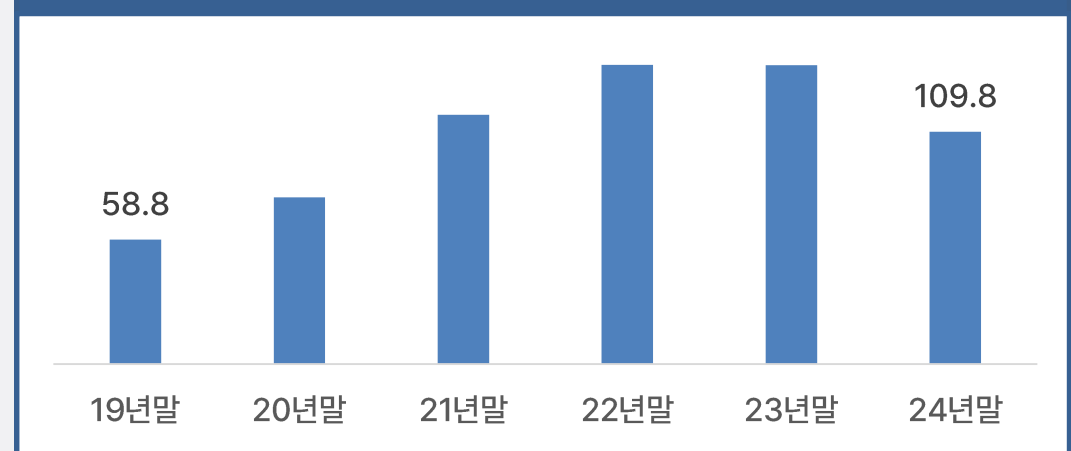
* 대손충당금 / 고정이하대출 (Coverage Ratio)

기업 비주택담보대출 연체율, 부실채권비율 추이(%)



※ 자료 : 금융회사 제출 자료

기업 비주택담보대출 총당금적립률 추이(%)



※ 자료 : 금융회사 제출 자료

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

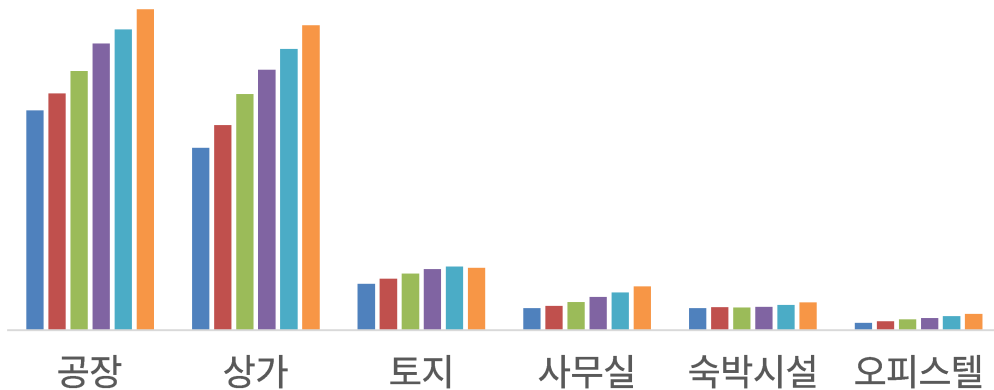
<기업>

담보별

- (잔액) '24년말 공장 273.7조원, 상가 260.1조원, 토지 53.2조원, 사무실 37.3조원 順 → 공장·상가가 전체의 약 71%
 - '19년 이후 상가, 공장 증가 규모가 큼
- (연체율) 토지, 숙박시설, 상가, 공장 順
 - '19년 이후 상가대출 연체채권 연평균 증가율 최대

담보별 잔액 추이(조원)

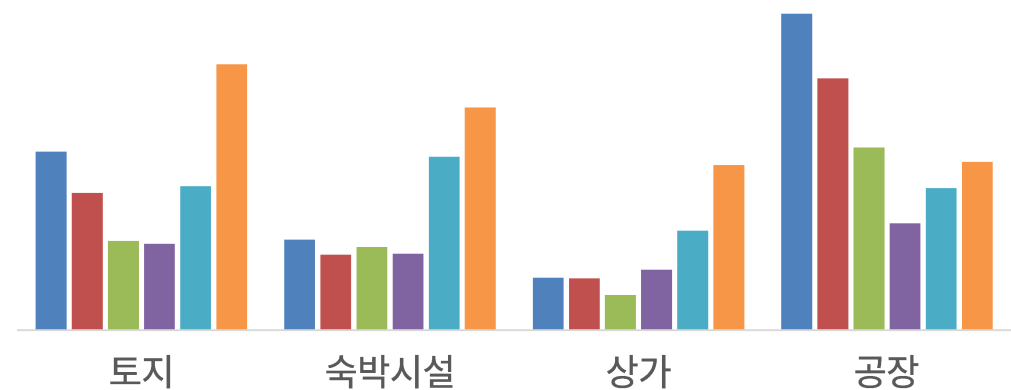
■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

담보별 연체율 추이(%)

■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

<기업>

담보별

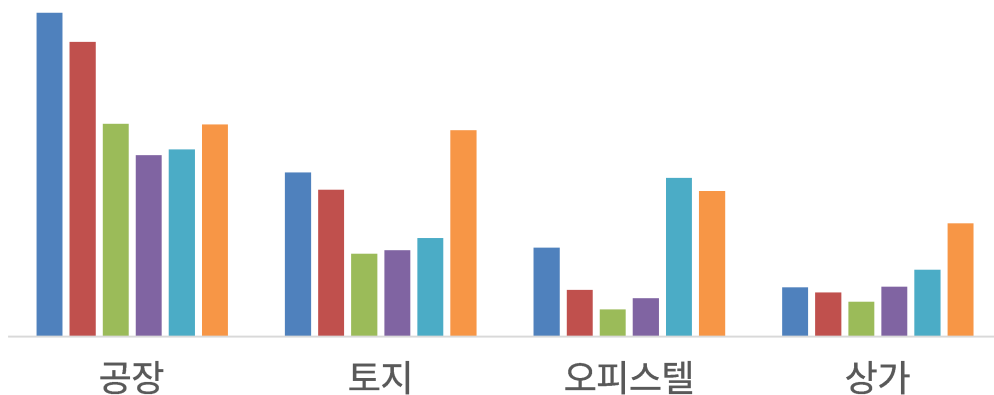
■ (부실채권비율) 공장, 토지, 오피스텔, 상가 順

→ '19년 이후 상가대출 부실채권 연평균 증가율 최대

■ (충당금적립률) 사무실, 숙박시설, 상가 順

담보별 부실채권비율 추이(%)

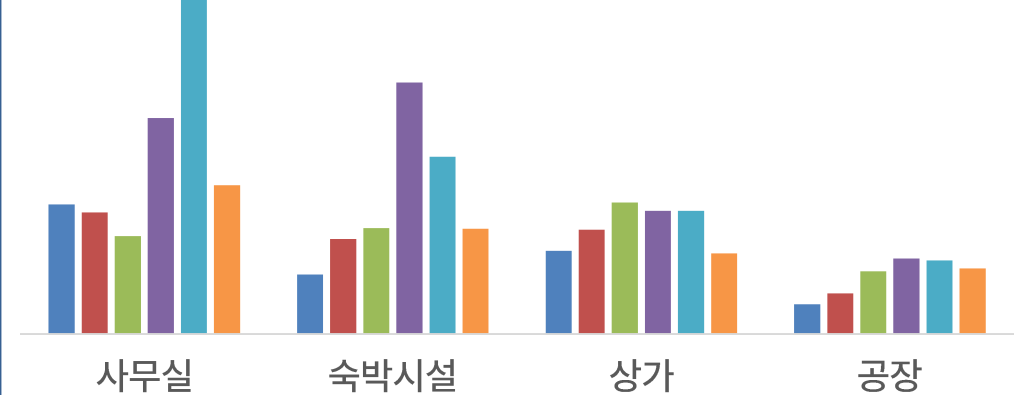
■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

담보별 충당금적립률 추이(%)

■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

✓ 상가 공실률 상승, 임대가격 하락세 → 일부 담보대출(상가) 건전성 악화 우려

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

<기업>

차주별

■ (잔액) 중소기업 359.0조원, 개인사업자 300.7조원, 대기업 93.0조원 順

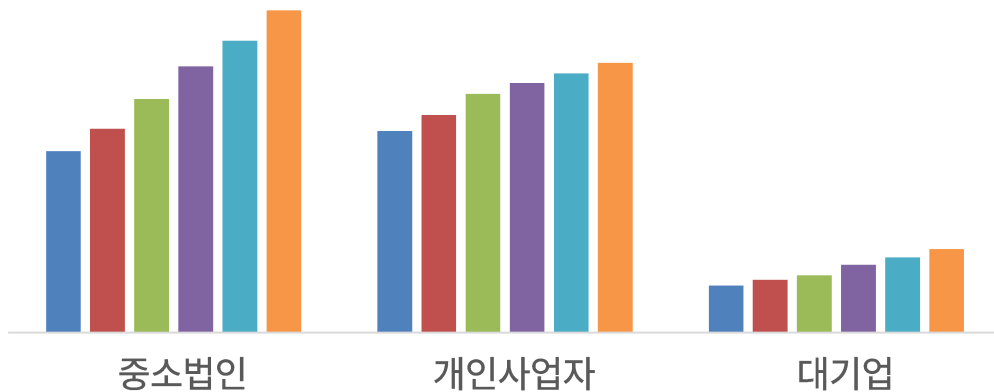
- '19년 이후 중소기업, 대기업 큰 폭 증가

■ (연체율) 중소기업, 개인사업자, 대기업 順

→ 개인사업자 코로나 직전 수준 대비 증가

차주별 잔액 추이(조원)

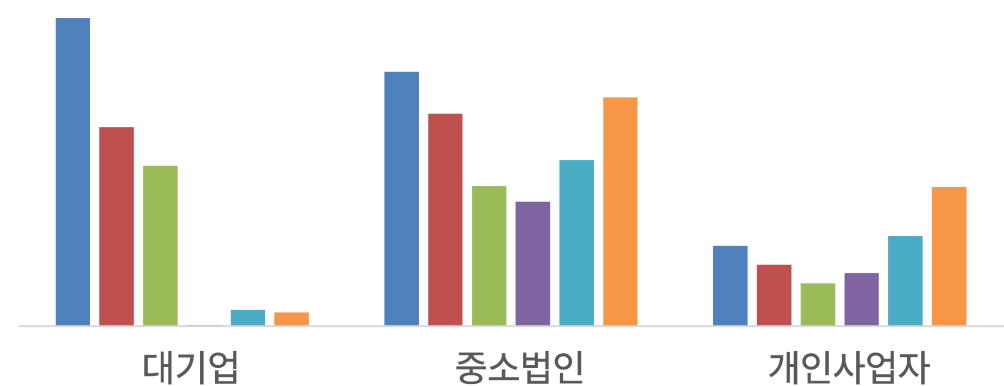
■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

차주별 연체율 추이(%)

■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

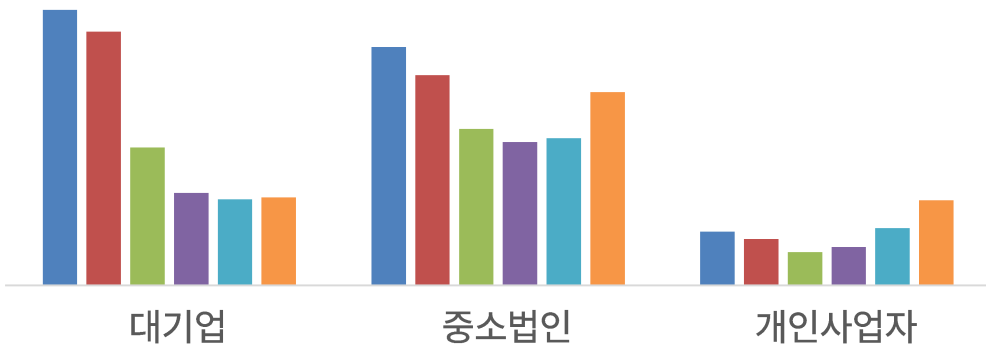
<기업>

차주별

- (부실채권비율) 중소기업, 대기업, 개인사업자 順
→ 개인사업자 코로나 직전 수준 대비 증가
- (총당금적립률) 대기업, 개인사업자, 중소기업 順

차주별 부실채권비율 추이(%)

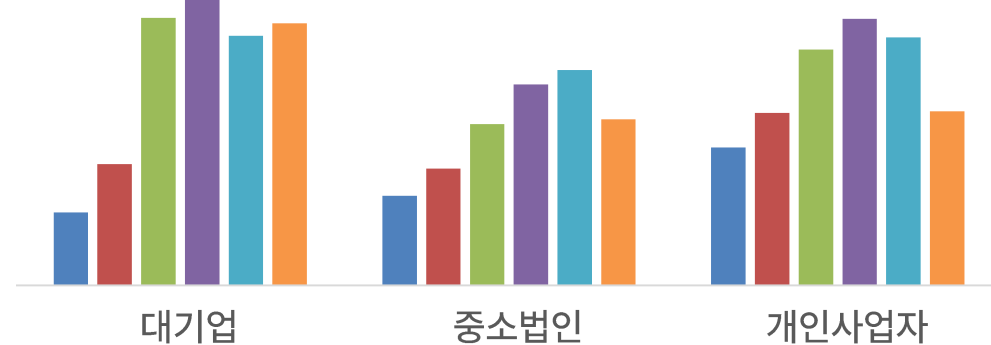
■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

차주별 총당금적립률 추이(%)

■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

- ✓ 중소기업의 연체율·부실채권비율이 가장 높음, 개인사업자는 가장 빠르게 상승 중
→ 내수경기 회복 지연 시 개인사업자 등 중소기업 신용위험 확대 우려

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

<기업>

업종별

■ (잔액) 제조업, 부동산업, 도·소매업, 숙박·음식점업 順

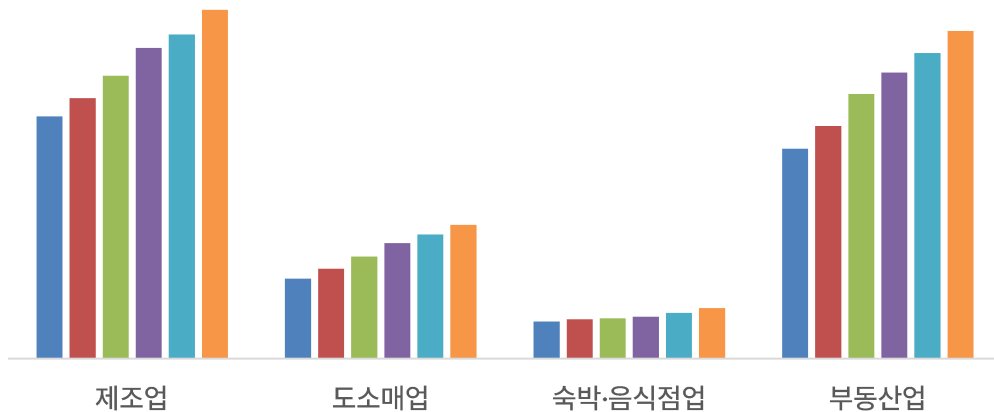
→ '19년 이후 증가 규모는 부동산업, 제조업, 도·소매업 順

■ (연체율) 건설업, 도·소매업, 전문·과학·기술서비스업 順

→ 부동산업은 상대적으로 낮은 수준이나, 코로나 직전 수준 상회

업종별 잔액 추이(조원)

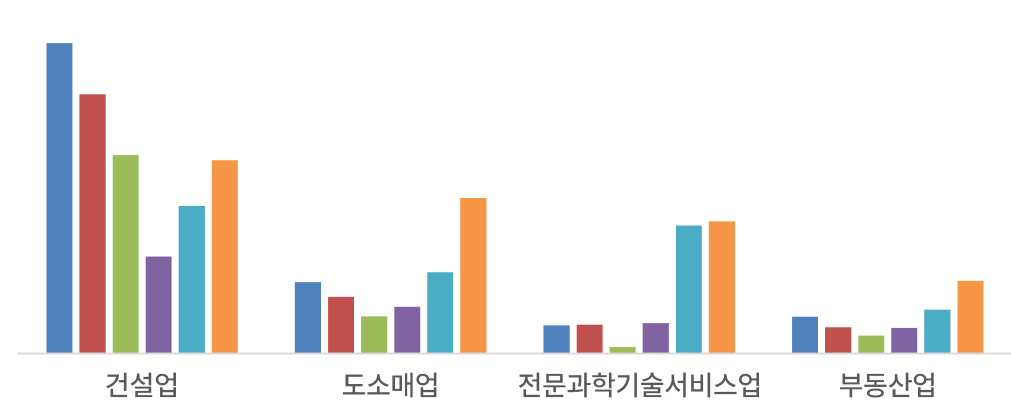
■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

업종별 연체율 추이(%)

■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 1. 은행권 현황(부동산 관련 대출)

<기업>

업종별

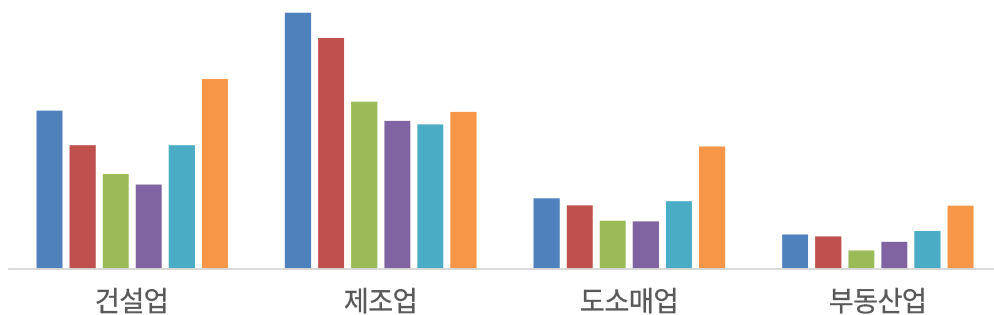
■ (부실채권비율) 건설업, 제조업, 도·소매업, 정보통신업 順

→ 부동산업은 상대적으로 낮은 수준이나, 코로나 직전 수준 상회

■ (충당금적립률) 운수·창고업, 숙박·음식점업, 건설업 順

업종별 부실채권비율 추이(%)

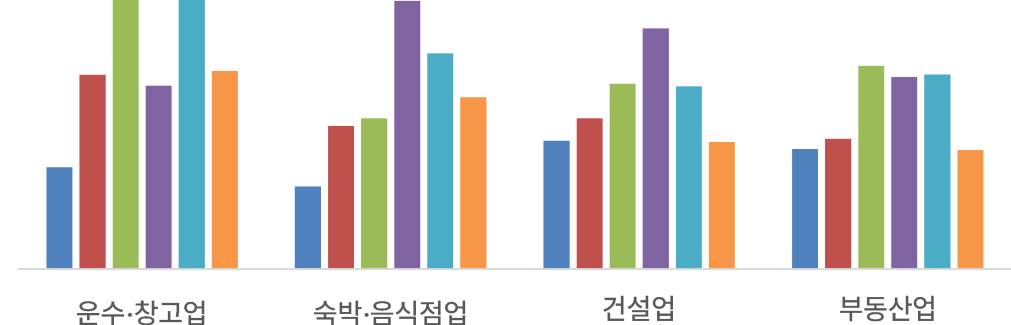
■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

업종별 충당금적립률 추이(%)

■ 19년말 ■ 20년말 ■ 21년말 ■ 22년말 ■ 23년말 ■ 24년말



* 자료 : 금융회사 제출 자료

✓ **건설업은 연체율이 가장 높은 수준,**
부동산업은 연체채권 증가율이 가장 높음 → **연체율이 빠르게 상승하는 추세**

CONTENTS

금융권 부동산 금융 현황 및 리스크요인 점검



I. 부동산 금융 현황

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검

① 은행권 현황

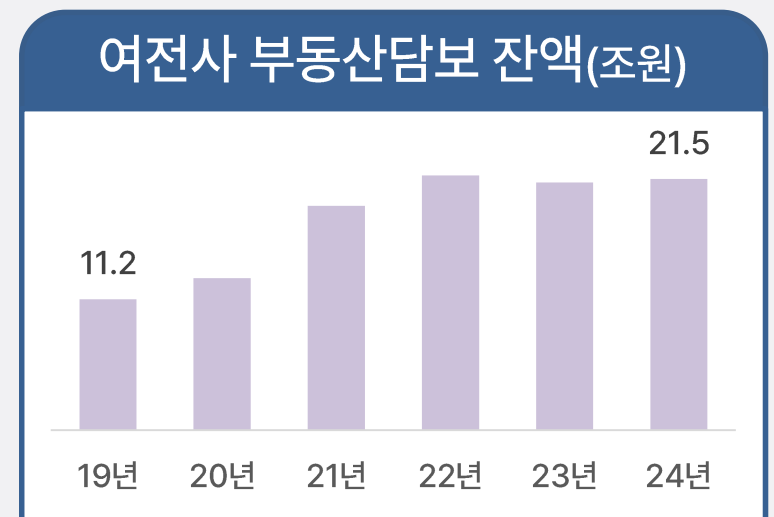
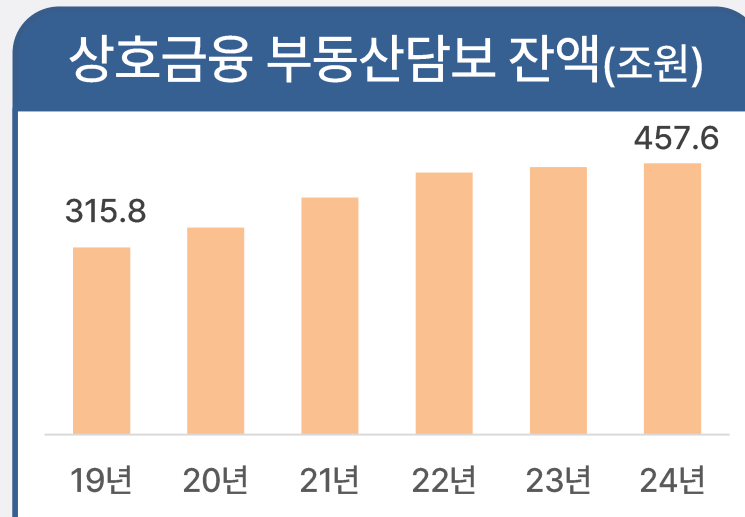
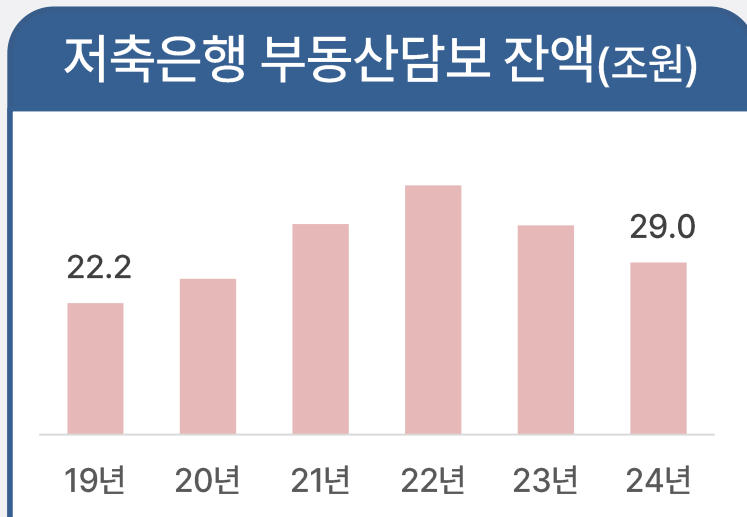
② 중소기업은행 현황

III. 시사점

IV. 대응 방향

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 2. 중소기업권 현황(부동산 관련 대출)

- (저축은행) '24년말 저축은행 부동산 담보 대출은 29.0조원 → '22년 이후 축소되는 추세
- 기업 부동산담보(85.9%), 가계 부동산담보(10.0%)
- (상호금융) '24년말 상호금융권 부동산 담보 대출은 457.6조원 → '19년 이후 연평균 7.8% 증가
- 기업 부동산담보(58.2%), 가계 부동산담보(40.1%)
- (여전사) '24년말 여전사 부동산 담보 대출*은 21.5조원 → '19년 이후 연평균 15.2% 증가
* 부동산 담보 대출 규모 상위 25개사 기준
- 기업 부동산담보(81.4%), 가계 부동산담보(18.6%)

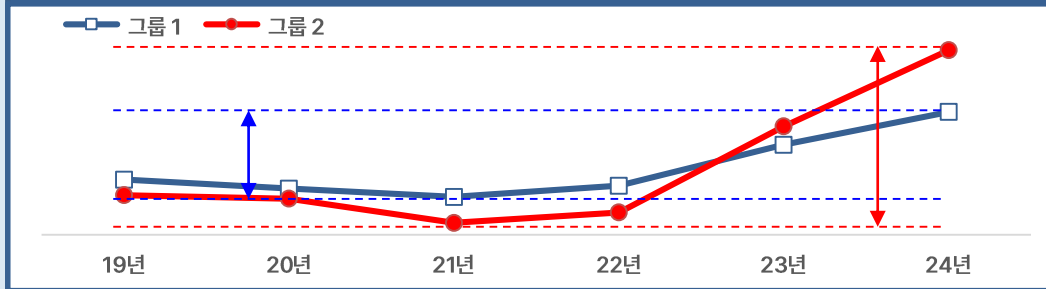


II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 : 2. 중소기업권 현황(영업취약성 분석)

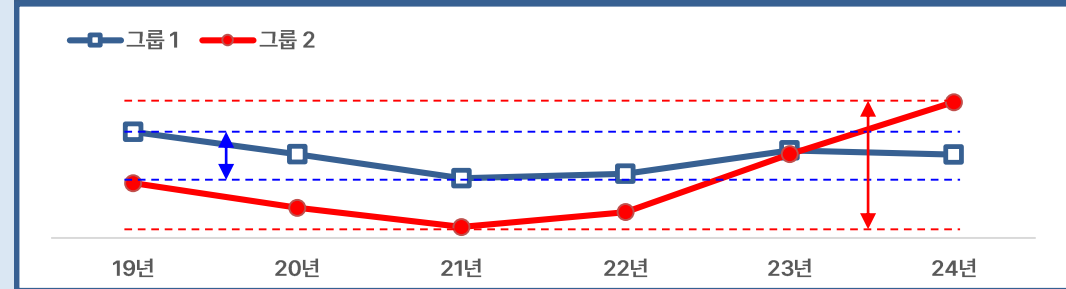
부동산대출 편중 중소기업 영업취약성 분석

- (취약성 분석) 저축은행·캐피탈사 대상 부동산 관련 대출 편중도에 따른 그룹별 비교
 - 부동산 편중이 높은 그룹(그룹2)이 낮은 그룹(그룹1) 대비 경기 악화 시 충격이 크고 오래 지속
 - (건전성) '19~'24년 부실채권비율 변동성 : 그룹 2가 그룹 1의 2~2.7배 수준
 - (수익성) '19~'24년 ROA 변동성 : 그룹 2가 그룹 1 대비 높음

저축은행 영업그룹별 부실채권비율 추이(%)



캐피탈사 영업그룹별 부실채권비율 추이(%)



- ✓ (사례) 건전성이 취약한 상당수 저축은행 → 부동산·건설업 대출 부실로 인한 건전성 악화가 원인
 - 부동산 호황기('20~'22년) 가계대출보다 부동산PF 등 부동산·건설업 중심으로 무리하게 외형 확장
 - '23년 이후 부동산 경기 침체로 부실채권비율 급격히 상승 → 대손비용 급증으로 수익성 악화

CONTENTS

금융권 부동산 금융 현황 및 리스크요인 점검



I. 부동산 금융 현황

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 ——— ① 은행권 현황 ② 중소기업은행 현황

III. 시사점

IV. 대응 방향

III. 시사점



① 은행권의 보수적 여신취급 관행 지속

은행권 대출 증가율(7.0%)이 명목 GDP 성장률(4.6%) 상회,

기업대출 증가율(8.8%)이 가계대출 증가율(4.7%) 상회하나, 대기업 위주로 증가

▶ 취약계층 지원 등 **사회적 역할 수행** 및 경제 생산성 제고를 위한 **적극적인 자금공급 기능 미흡**

② 중소기업권 단기고수익 영업 치중 심화

저금리, 부동산 호황시 PF 등 단기고수익 영업에 치중하여 가계대출보다 부동산·건설업 위주의 기업대출에 치중

부동산 담보에 의존하는 **안일한 심사관행**에 따라 **비우량 여신 과다취급** (토담대, 공동대출 등)

▶ **경기침체**시 건전성, 수익성의 급격한 악화 → 적기시정조치 등 **위기요인 작용**

III. 시사점



③ 경기 순응성 확대 및 경제 성장률 저해

부동산 관련 대출과 부동산 가격 간 순환 구조* → 경기 순응성 확대 요인,

* 대출 증가 → 부동산 가격 상승 → 대출 증가

부동산 관련 대출의 낮은 수익률 보전을 위한 대출 경쟁 확대 → 과도한 부채 규모 초래

▶ 장기간·고액인 부동산 대출 특성 상 차주의 상환 부담이 큼 → 장기간 소비 위축 → 경제성장률 저해 요인으로 작용 가능

④ 생산적 부문으로의 자금공급 기능 약화

담보능력이 취약한 중소기업 위주 담보·보증대출 비중 지속 확대

▶ 신용평가 위험 등에 따른 자본 배분 기능 저하 → 생산적 분야로의 자금중개 기능 약화 → 경제 전반의 성장 동력 저해

CONTENTS

금융권 부동산 금융 현황 및 리스크요인 점검



I. 부동산 금융 현황

II. 업권별 부동산 관련 대출 점검 — ① 은행권 현황 ② 중소기업은행 현황

III. 시사점

IV. 대응 방향

IV. 대응 방향



부동산 부문 쏠림 완화를 위해 단계적으로 대응

01 정확한 진단

02 은행 자체 관리계획

03 규제방안, 인센티브 등

[1단계] 국내 부동산 금융 현황에 대한 정확한 진단

- 부동산 관련 대출 [미시DB*](#) 구축 등 추진 (은행권TF 구성·논의 중)

* 업종, 담보물건, LTV, 자금용도, 건전성 등 포괄

[2단계] 금융권 자체 관리계획 마련 유도

- 부동산 부문 금액·비중의 과도한 확대 방지를 위한 [은행권 자율 관리 노력](#) 유도

* 예: 경영계획 수립 시 부동산 금융 비중 축소를 위한 세부 추진 방안 마련 등

- 중소금융권 고위험대출 [리스크 관리 강화](#) 유도

[3단계] 장기적 관점에서 규제 방안, 인센티브 등 검토

- 리스크 관리실태 평가 항목 개편 등을 통한 [은행의 리스크 관리 강화](#) 유도
- 생산적 부문에 대한 [자금공급 인센티브 도입](#) 검토

감사합니다

금융권 부동산 금융 현황 및 리스크요인 점검

금융감독원