

부동산 신용집중의 개선방안

- 부동산 중심 관행적 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환

2025.04

한국금융연구원 김석기, 백연주, 이규복

목차



우리나라 부동산
금융에 대한 평가



우리나라 부동산
금융의 증가 원인



부동산 금융의 확대가
금융안정과 경제성장에
미치는 영향



부동산 중심 금융에서 사업성
중심 금융으로의 전환

01

02

03

04



우리나라 부동산 금융에 대한 평가

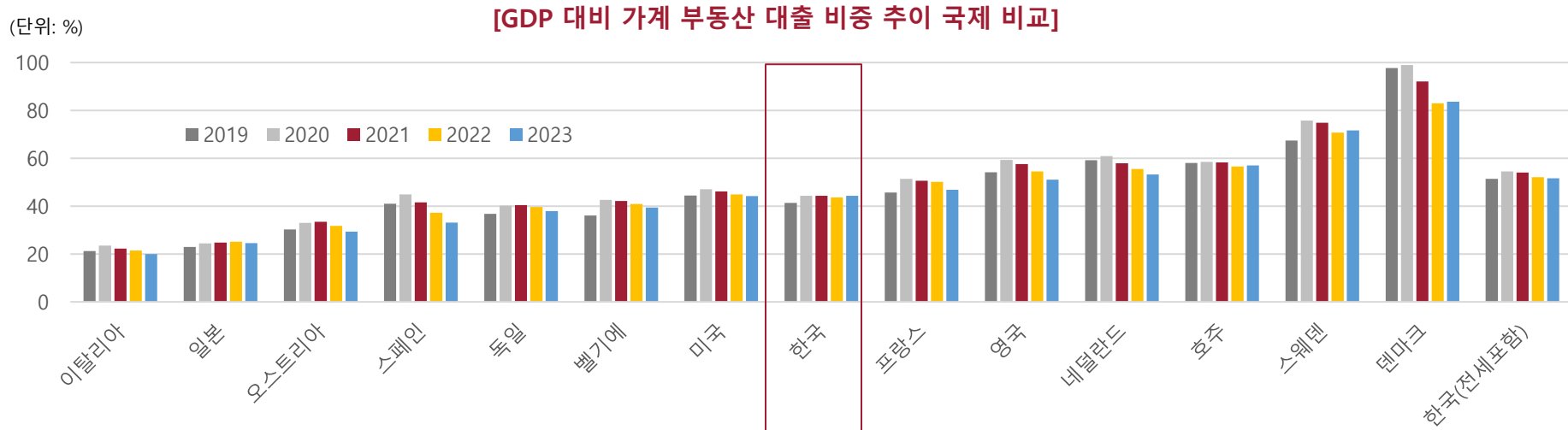
- 1-1. 가계 부동산 대출
- 1-2. 부동산업 및 건설업 대출
- 1-3. 기업 대출의 부동산 의존 경향

01 우리나라 부동산 금융에 대한 평가

1-1 가계 부동산 대출

● 우리나라 GDP 대비 가계 부동산 대출을 주요국과 비교하여 보면 중간 정도 수준

- 명시적인 전세관련 대출을 포함하면 다소 높아지긴 하나 여전히 중간 정도 수준



자료: OECD, ECB, 각국 중앙은행

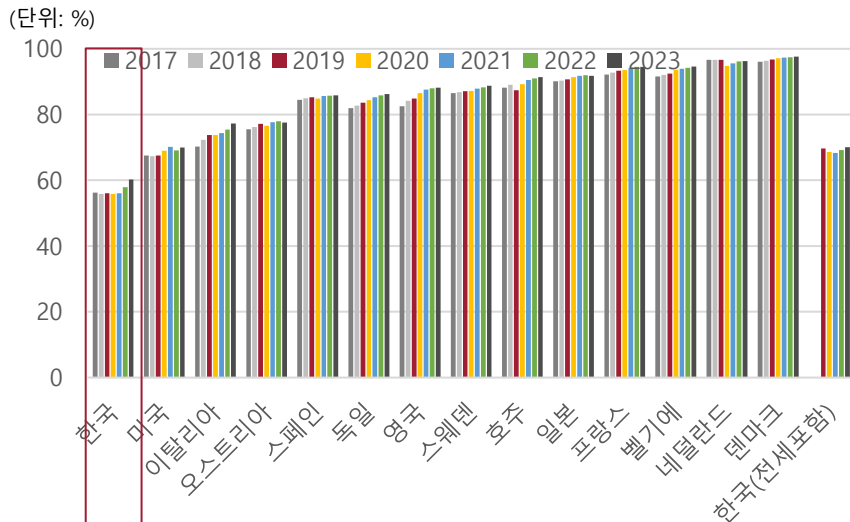
01 우리나라 부동산 금융에 대한 평가

1-1 가계 부동산 대출

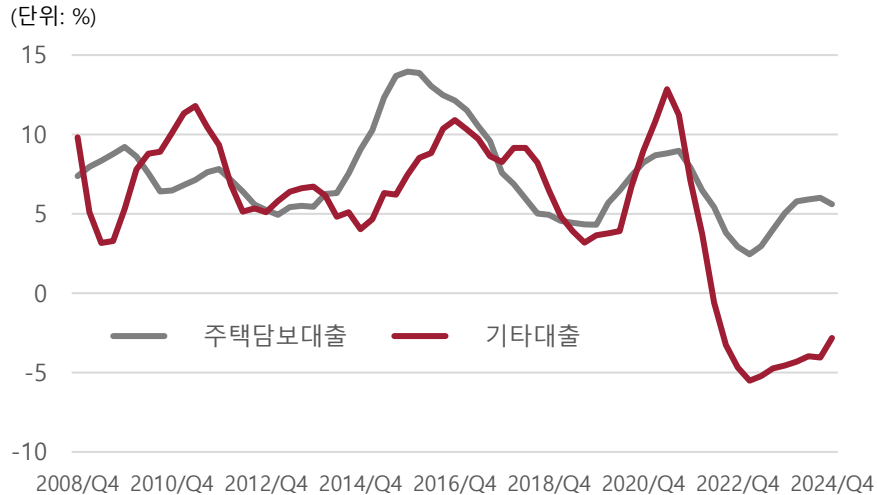
● 가계 신용 대비 가계 부동산 대출 비중의 경우 주요국 대비 낮은 수준 - 높은 기타 대출 비중

- 다만 우리나라는 가계의 부동산 대출 증가율과 기타 대출 증가율간 차이가 매우 유사함에 유의할 필요

[가계 신용 대비 가계 부동산 대출 비중 추이 국제 비교]



[우리나라 가계 부동산 및 기타 대출 증가율 추이]



자료: 한국은행

01 우리나라 부동산 금융에 대한 평가

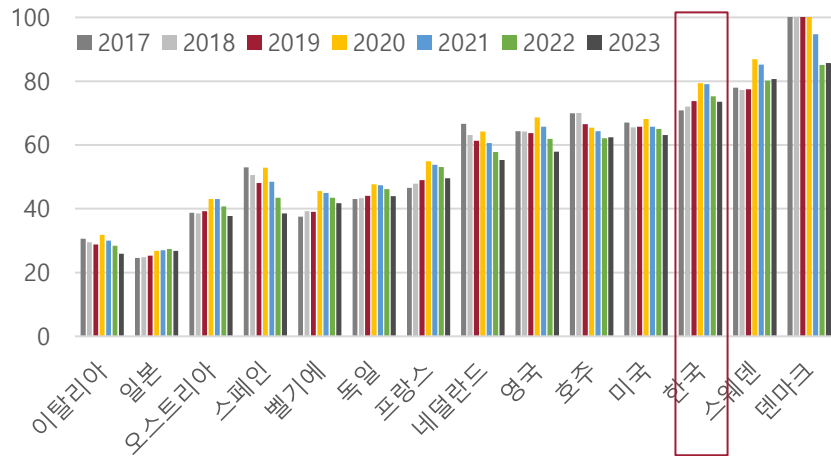
1-1 가계 부동산 대출

● GDP 대비 가계 신용 비중을 주요국과 비교하여 보면 상당히 높은 수준

- 가계의 DSR 역시 주요국 대비 높은 수준으로 가계의 상환비용 부담이 큰 것으로 평가

[GDP 대비 가계 신용 비중 추이 국제 비교]

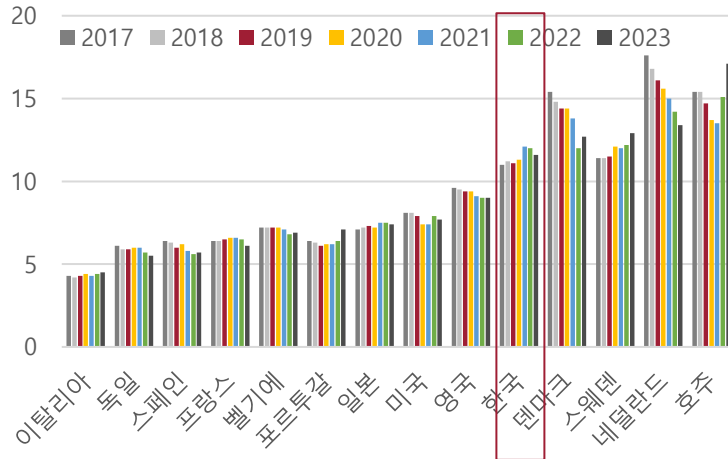
(단위: %)



자료: OECD, ECB, 각국 중앙은행

[가계 DSR 국제 비교]

(단위: %)



자료: BIS

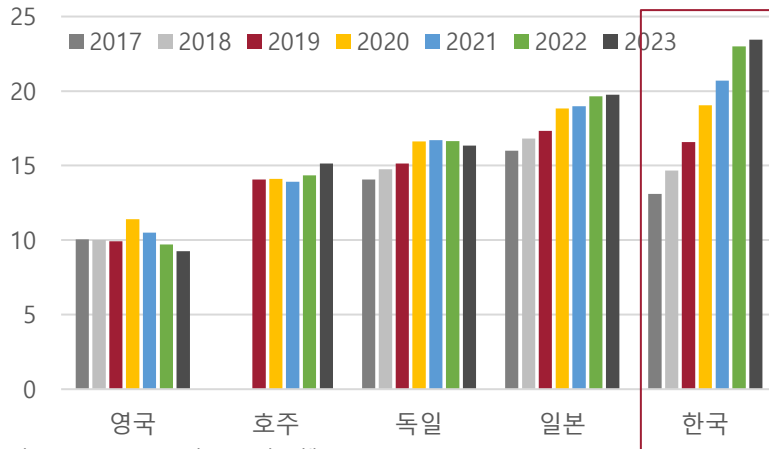
1-2 부동산업 및 건설업 대출

● GDP 대비 부동산업 및 건설업 부채 비중을 주요국과 비교하여 보면 상당히 높고 증가세도 빠른 편

- GDP 내 부동산업 및 건설업 부가가치만을 고려하여 비교하여 보면 여타 국가와의 격차가 더욱 심화

[GDP 대비 부동산업 및 건설업 부채 비중 추이 국제 비교]

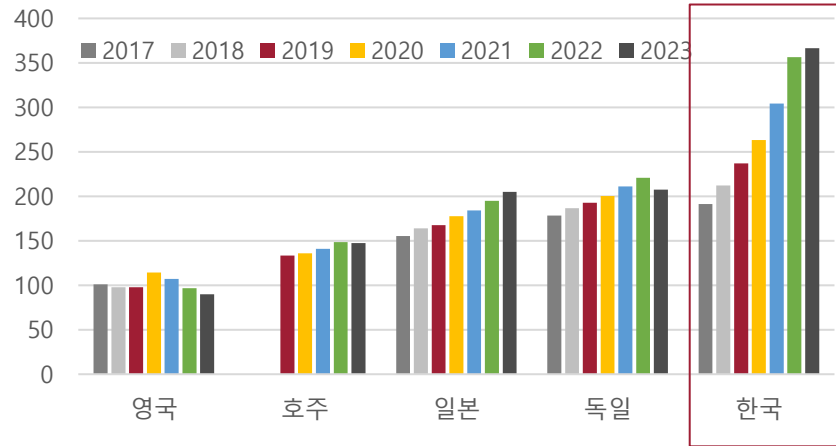
(단위: %)



자료: OECD, ECB, 각국 중앙은행

[GDP 중 부동산업 및 건설업 부가가치 비중 대비 부동산업 및 건설업 부채 비중 국제 비교]

(단위: %)



자료: OECD, ECB, 각국 중앙은행

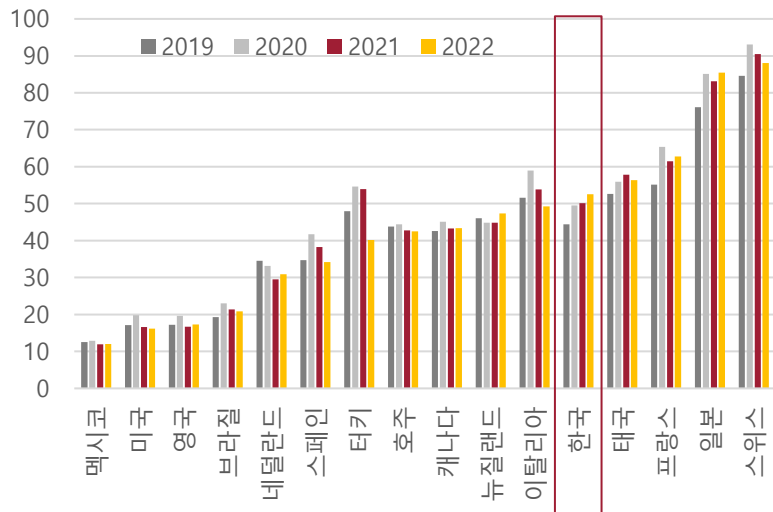
1-3 기업 대출의 부동산 의존 경향

● GDP 대비 은행 기업대출을 주요국과 비교하여 보면 중상정도 수준

- 반면 GDP 대비 은행 중소기업대출의 경우에는 주요국보다 상당히 높은 수준인 것으로 평가

[GDP 대비 은행 기업대출 비중 추이 국제 비교]

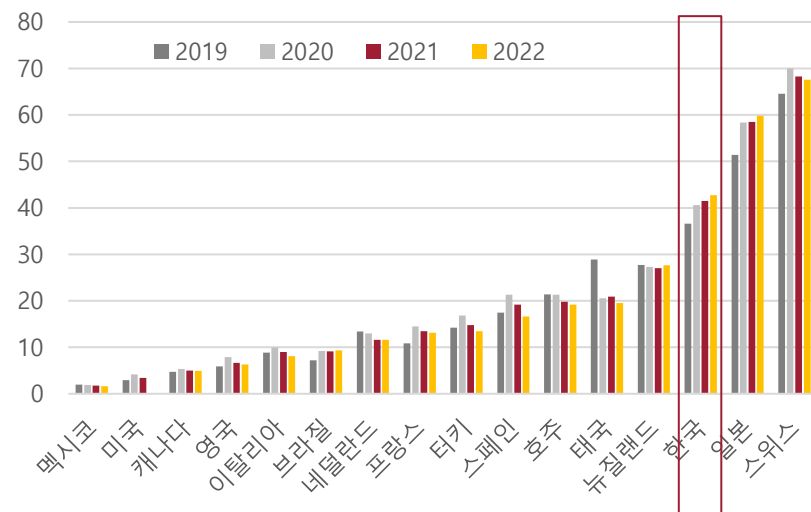
(단위: %)



자료: OECD, 각국 중앙은행

[GDP 대비 은행 중소기업대출 비중 추이 국제 비교]

(단위: %)



자료: OECD, 각국 중앙은행

1-3 기업 대출의 부동산 의존 경향

● 우리나라 중소기업 대출 세부 내역을 보면 담보대출이 72.4%로 높은 수준

- 담보 내용을 보면 90% 이상이 부동산 담보대출

[업권별 중소기업 담보·보증·신용대출 잔액('23년말)]

(단위: 조원, %)

	국내은행	상호금융	저축은행	계
담보	681.6 (65.5)	260.3 (96.5)	48.4 (86.4)	990.3 (72.4)
보증부	147.8 (14.2)	5.3 (2.0)	0.1 (0.2)	153.2 (11.2)
신용	212.0 (20.4)	4.1 (1.5)	7.5 (13.4)	223.5 (16.4)
계	1,041.4 (100.0)	269.7 (100.0)	56.0 (100.0)	1,367.1 (100.0)

[업권별 중소기업 담보 종류별 대출 잔액('23년말)]

(단위: 조원, %)

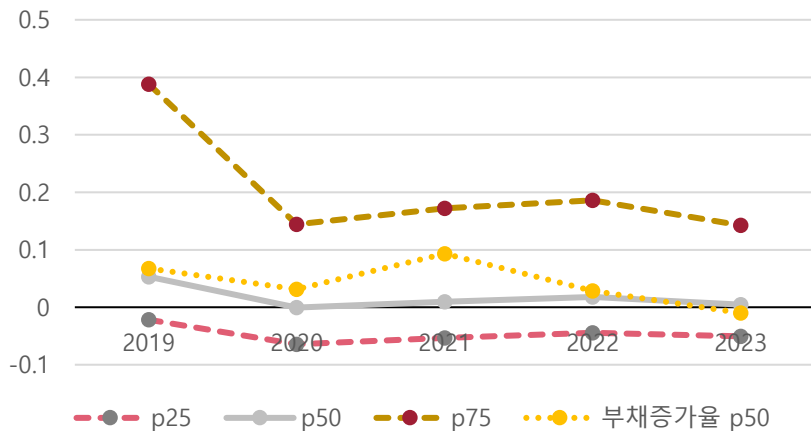
	은행	상호금융	저축은행	계
부동산 담보	652.0 (95.7)	251.8 (96.7)	30.0 (61.9)	933.8 (94.3)
기타 담보	29.6 (4.3)	8.5 (3.3)	18.5 (38.1)	56.6 (5.7)
계	681.6 (100.0)	260.3 (100.0)	48.4 (100.0)	990.3 (100.0)

1-3 기업 대출의 부동산 의존 경향

● 비금융기업들의 유형자산, 부동산관련 자산 증가율과 부채 증가율의 추이가 유사

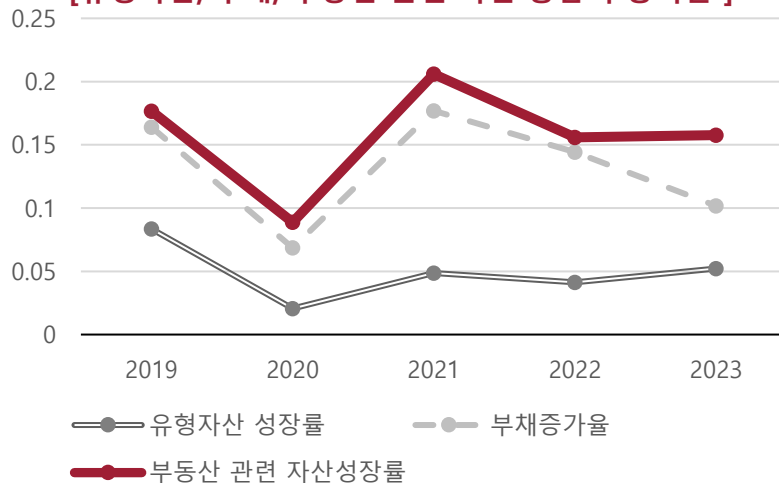
- 기업간 이질성은 있지만 전반적으로 부채와 부동산 관련 자산이 2019-2021년 사이에 유사하게 변화

[유형자산 증가율과 부채증가율의 분위별 비교]



주: Kospì, Kosdaq 기업 중 KSIC 대분류(11차) 금융 및 보험업, 부동산업 제외한 기업
자료: ValueSearch

[유형자산, 부채, 부동산 관련 자산 총합의 증가율]



주: 부동산관련 자산: (유형자산 중 토지, 건물)+건물감가상각+투자부동산
자료: ValueSearch

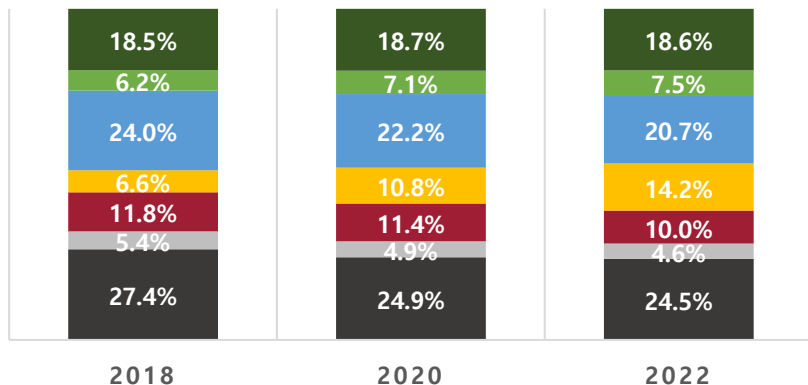
1-3 기업 대출의 부동산 의존 경향

- 비예금취급기관까지 포함하여 보면 법인 기업 여신 중 시중은행과 특수은행의 비중은 다소 감소하나 상호금융과 함께 여전업의 비중이 높게 나타남에 유의할 필요

- 법인대상 기업여신 중 상호금융과 여전업의 비중이 2018년 12.8%에서 21.7%로 증가

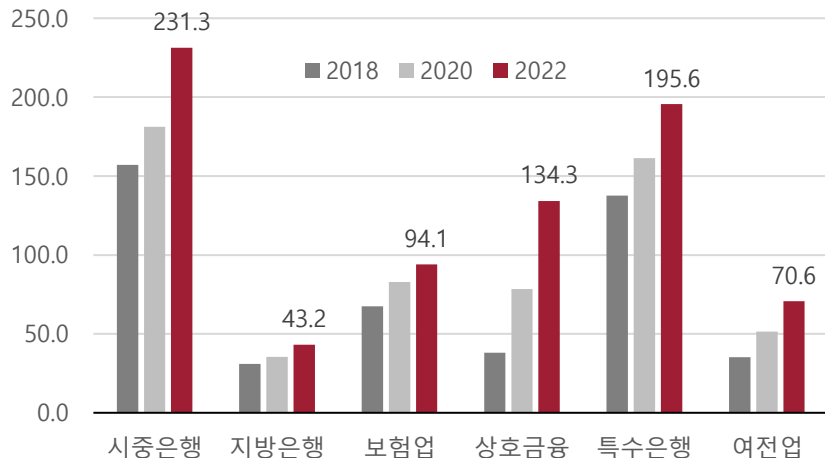
[기업 여신 업권별 비중]

■ 시중은행 ■ 지방은행 ■ 보험업 ■ 상호금융
■ 특수은행 ■ 여전업 ■ 기타



[법인대상 기업여신 업권별 규모]

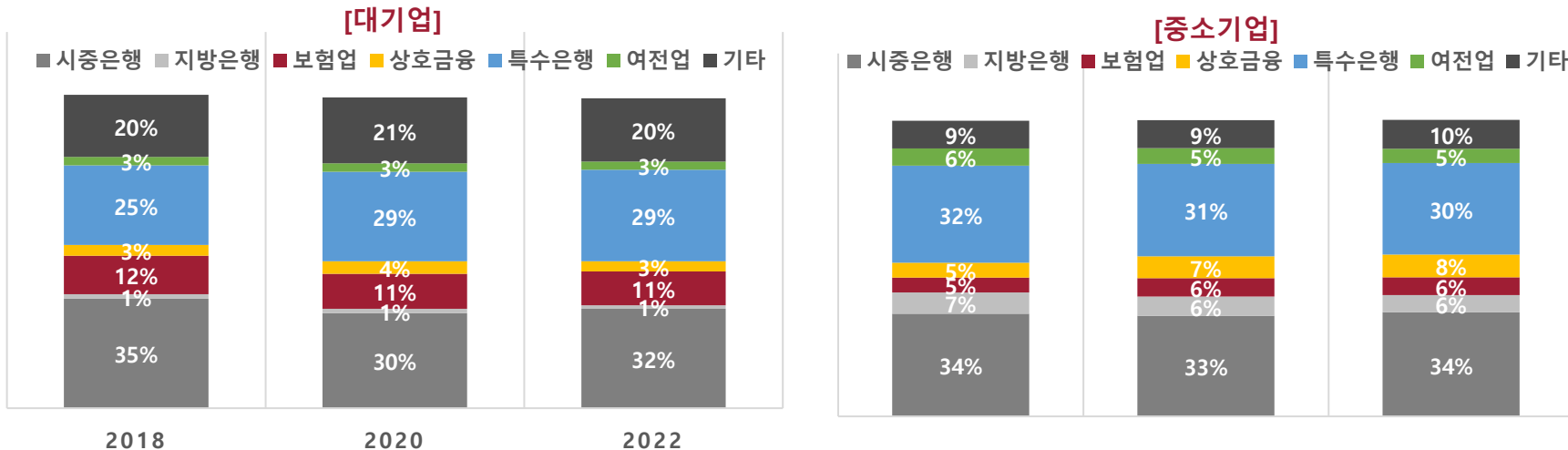
(단위: 조원)



1-3 기업 대출의 부동산 의존 경향

- 또한 비예금취급기관 포함시 대기업 대비 중소기업 여신 비중을 보면 상호금융, 지방은행과 함께 여전업이 높게 나타남에도 유의할 필요

- 2022년 기준 대기업 여신 중 상호금융과 여전업 비중은 각각 3% 정도이나, 중소기업 여신 중 상호금융과 여전업 비중은 5%와 8%로 확대



01

02

03

04

우리나라 부동산 금융의 증가 원인

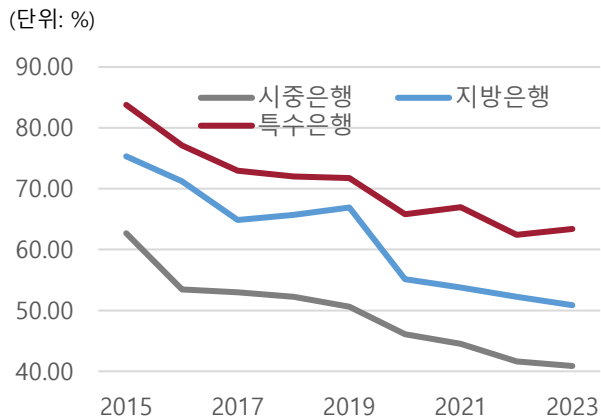
2-1. 우리나라 부동산 금융의 증가 원인: 금융·통화·재정 정책

2-1 우리나라 부동산 금융의 증가 원인

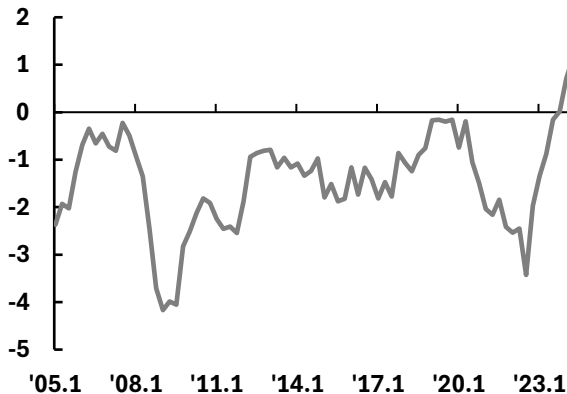
● 금융정책, 통화정책, 재정정책이 모두 우호적인 상황에서 부동산 관련 대출 수요·공급이 집중

- 바젤 규제가 강화되는 가운데 리스크가 세분화되고 정교화되면서 손실율이 낮은 부동산 담보에 우호적
- 실질이자율이 장기간 낮게 유지되면서 시장에 유동성이 풍부한 상황 지속
- 주택가격 상승에 따라 주거안정을 위한 정책자금 지원이 지속적으로 확대

[은행 총자산 대비 위험가중자산 비중 추이]

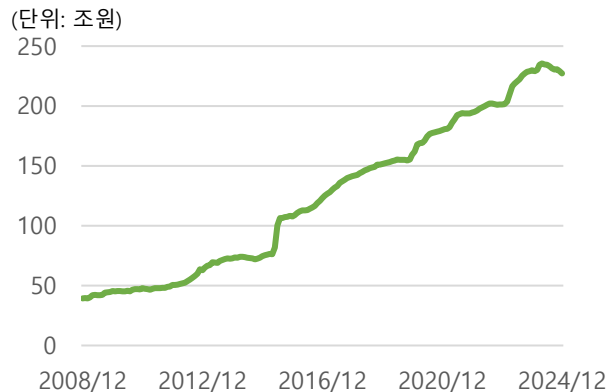


[실질이자율갭 추정치]



주: 실질이자율 갭 = 실질이자율 - 자연이자율
자연이자율은 Holston, Laubach, and Williams(2023)으로 추정,
실질이자율은 명목 기준금리 - 기대인플레이션율(향후 1년)으로 계산
자료: 금융연구원 내부자료

[주금공 및 주택도시기금의 주담대 추이]



자료:한국은행

01

02

03

04

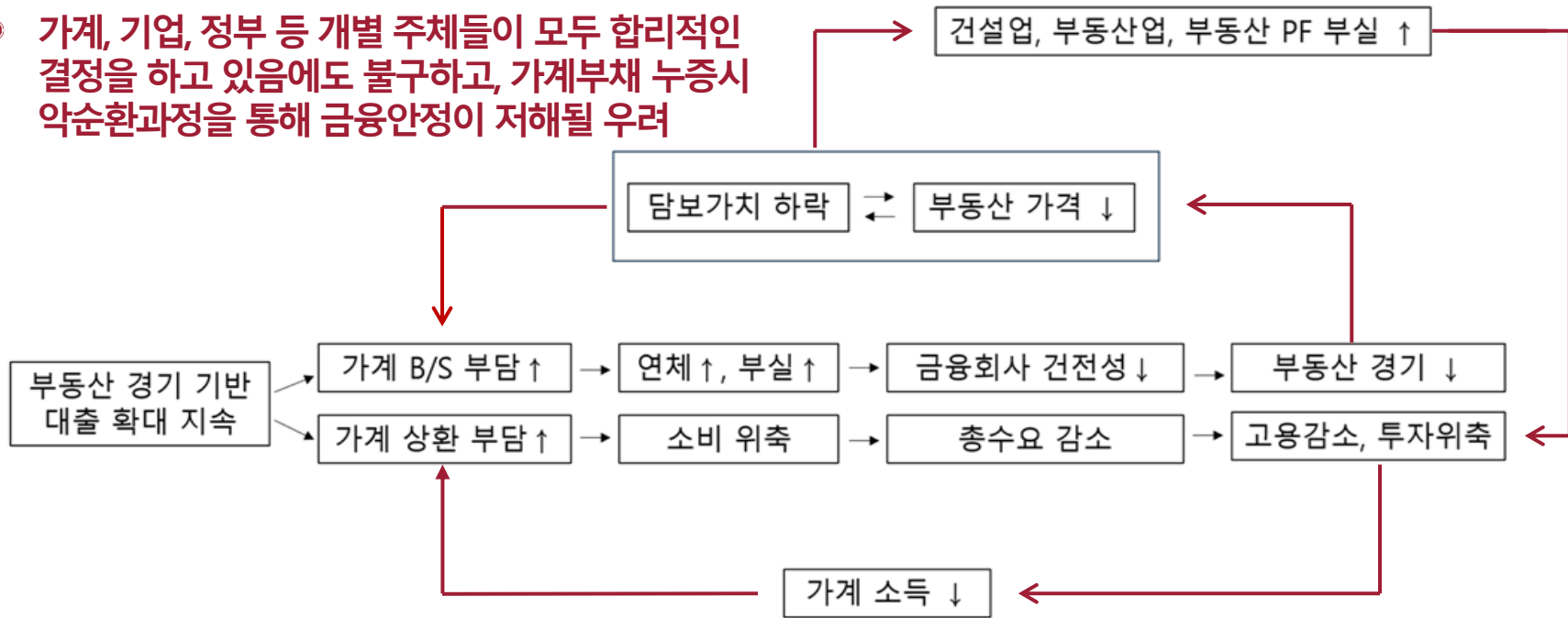
부동산 금융의 확대가 금융안정과 경제성장에 미치는 영향

3-1. 부동산 부채 누증이 금융안정에 미치는 영향

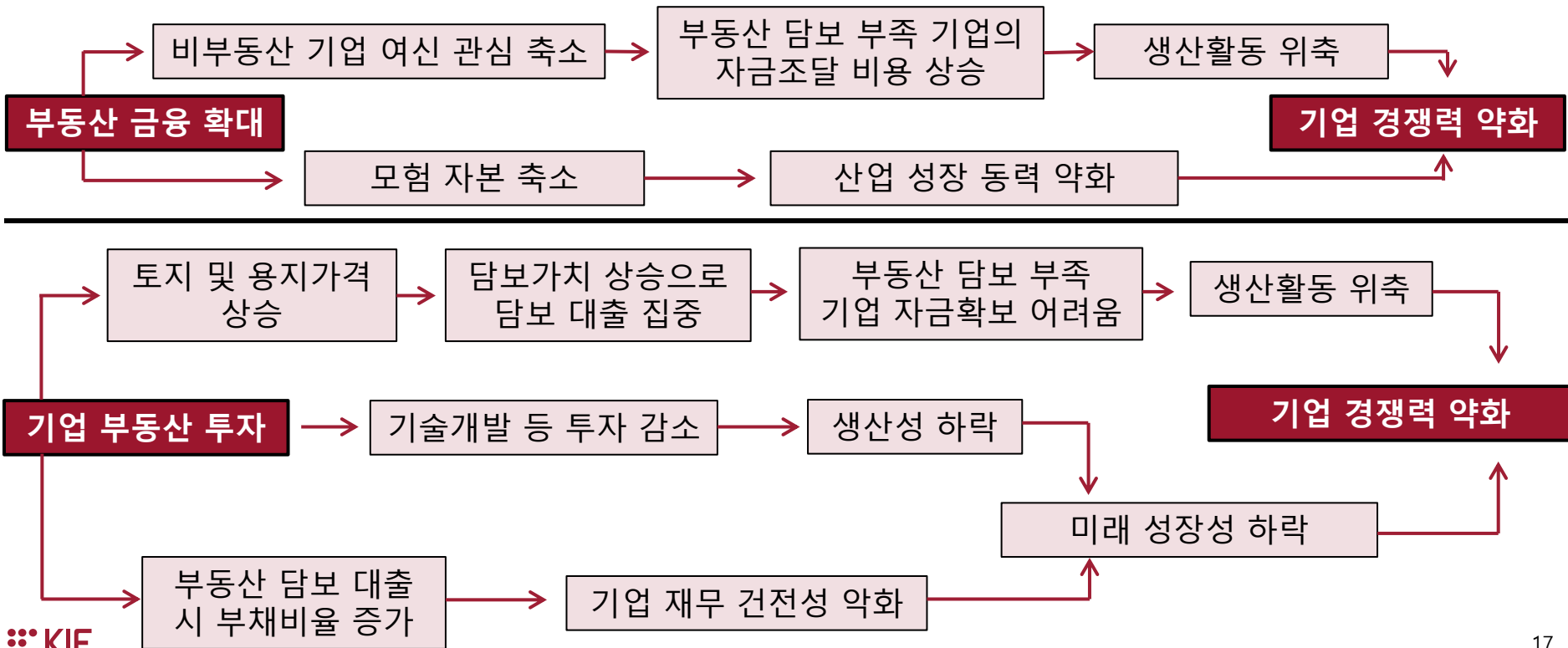
3-2. 부동산 금융에 대한 집중이 산업구조에 미치는 영향

3-1 부동산 부채 누증이 금융안정에 미치는 영향

- 가계, 기업, 정부 등 개별 주체들이 모두 합리적인 결정을 하고 있음에도 불구하고, 가계부채 누증시 악순환과정을 통해 금융안정이 저해될 우려



3-2 부동산 금융에 대한 집중이 산업구조에 미치는 영향



01

02

03

04

부동산 중심 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환

- 41. 부동산 중심 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환의 필요성
- 42. 부동산 중심 금융과 사업성 중심 금융 비교
- 43. 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안
- 44. 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

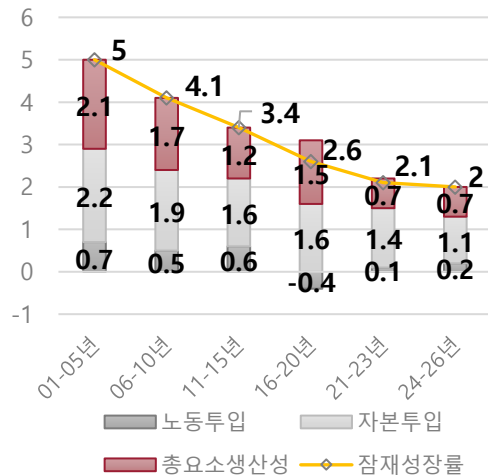
4-1 부동산 중심 금융에서 사업성 중심 금융으로 전환의 필요성

- 잠재성장률이 1%대로 접어드는 시기에 실물 경제의 재도약 없이는 금융산업 역시 지속적으로 발전하기 어렵다는 공감대 하에 기업의 성장을 지원하는 사업성 중심 금융 활성화 필요

- IMF 추정 결과를 감안할 때 우리나라의 GDP 대비 가계부채 비중이 일정 수준을 넘어서 실물경제에 부정적인 영향을 끼칠 수 있음에 유의할 필요

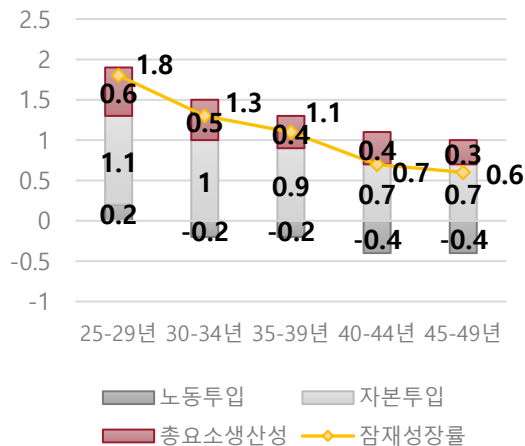
[우리나라 잠재성장률 추이(현황)]

(단위: %)

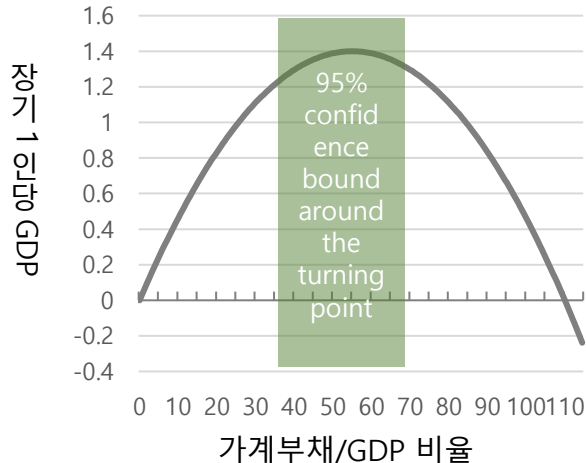


[우리나라 잠재성장률 추이(추산)]

(단위: %)



[가계부채가 1인당 GDP에 미치는 영향(%)]

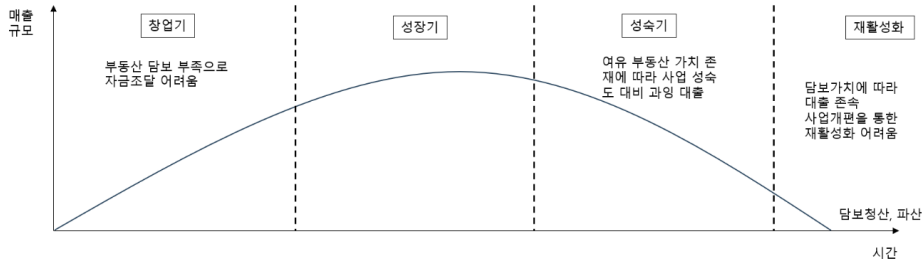


자료: IMF(2020)

4-2 부동산 중심 금융과 사업성 중심 금융 비교

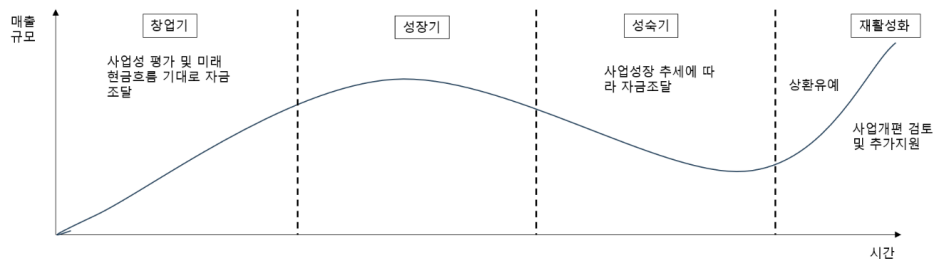
부동산 중심 관행적 금융

- 부동산의 과거 가치에 기반하여 대출을 평가하고 부동산 담보에 의지하여 리스크를 회피
- 기업 초기에 부동산이 부족하면 대출을 받기 어렵지만 성숙기에 부동산 자산에 기반하여 과잉 차입 할 가능성
- 기업들 역시 자신의 사업에만 적극 투자하기 어렵고 안정적인 자금 조달을 위해 부동산 확보에 관심을 가져야 함
- 사업이 어려워지는 경우 담보가치에 따라 구조조정까지 가는 시간을 억제할 수는 있지만 금융회사는 회복보다 담보 회수에 집중



사업성 중심 금융

- 미래의 사업 성장과 현금흐름 등을 포함한 사업의 가치에 기반하여 대출을 평가
- 금융회사가 리스크를 감수하되 리스크 관리로 수익을 창출
- 사업의 성장에 따라 적절한 수준의 금융지원 가능
- 사업이 어려워지는 경우 기업의 사업을 파악하고 있는 금융회사가 적극적으로 개입하여 회복을 진행



4-3 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안

● 부동산 금융이 과도하게 확대되지 않도록 리스크 관리를 강화할 필요

- 리스크를 완화하기 위한 금융 정책 수단으로는 자본 기반 규제(Capital-based measures)와 차입자 기반 규제(Borrowers-based measures)가 다양하게 이용

[자본 기반 규제 예시]

위험가중자산 계산 시
위험가중치 조정

대손충당금 적립 기준 하한
조정

자기자본규제의 완충자본 부과
조정

총여신 대비 또는 자기자본
대비 특정 부문 여신 한도 조정

[차입자 기반 규제 예시]

LTV, DTI, DSR 규제 조정

금리, 거치조건 등에 대한 규제
조정

4-3 참고: 해외 가계부채 관련 자본 및 차입자 기반 규제 사례

Borrower-and capital-based measures in place to mitigate housing market risks ¹														
	AU	BE	CA	FR	HK	IE	IL	IN	LU	NL	NZ	SA	SG	UK
<i>Borrower-based measures</i>														
LTV		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
DSTI		✓	✓	✓	✓		✓			✓		✓	✓	
DTI		✓				✓								✓
Amortisation requirements ²	✓		✓	✓			✓			✓		✓	✓	
<i>Capital-based measures</i>														
Countercyclical capital buffer/ sectoral systemic buffer	✓	✓ ³	✓	✓	✓	✓			✓	✓				✓
Risk-weight floors / add-ons /multipliers	✓	✓ ³			✓		✓		✓	✓	✓	✓		
Risk weight linked to LTV	✓						✓	✓		✓	✓	✓		
Risk weight linked to DSTI							✓							
Risk weight linked to loan size								✓						
Floor on credit loss allowance							✓							
Exposure limit on housing loans													✓	
Minimum equity buffer on housing loan portfolio							✓							
Specific capital requirements on loans to mortgage insurers			✓											

¹ Measures in place as of July 2023. ² Includes maturity limits and/or measures targeting interest-only mortgages. ³ Risk-weight capital buffer until 2022, when it was replaced by sectoral system risk buffer.

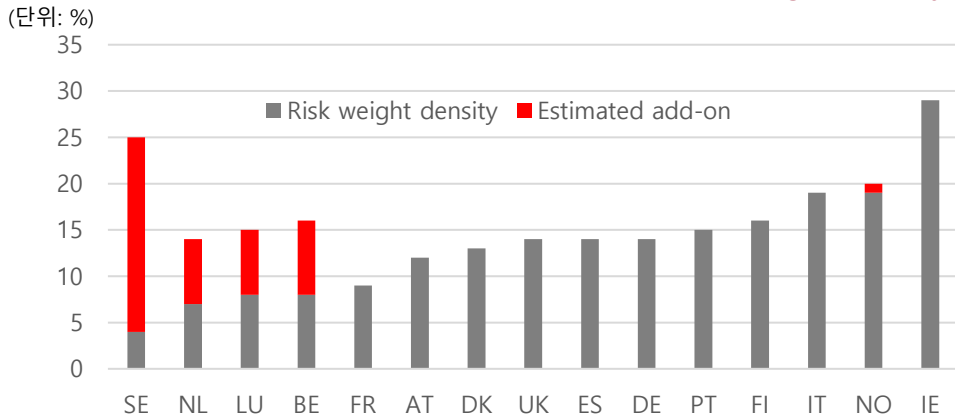
자료: BIS(2024)

4-3 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안

● 가계 부동산 관련 대출의 리스크 관리 강화를 위해 자본 및 차입자 기반 규제 강화 모두 고려 가능

- 자본 기반 규제: 주택담보대출 등에 대한 위험가중치 상향
- 차입자 기반 규제: DSR 규제 강화 (DSR 3단계 실시, 전세 대출 DSR포함 등), 전세대출 보증비율 축소

[내부등급법에 의한 모기지 익스포저에 대한 Risk Weight Density]



[스트레스 DSR 도입과정]

구분		1단계	2단계	3단계
시행시기		'24.2월	'24.9월	'25.7월(예정)
적용 대상	은행권 2금융권	주담대 주담대	주담대+신용대출 주담대	전체 가계대출*
적용비율		25% (ST금리 0.38%)	50% (ST금리 0.75%)	100% (ST금리 1.5%(예상))

* 비주택(토지·상가) 담보대출, 기타담보대출, 장기카드대출 등 포함

주: 붉은색은 위험가중치 하한을 통해 증가한 부분을 의미

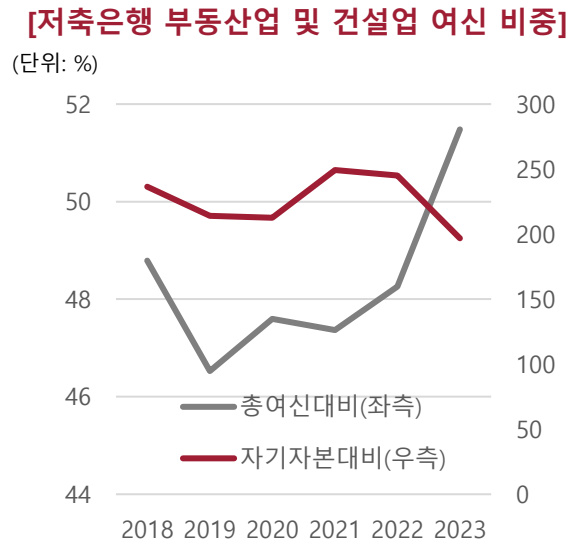
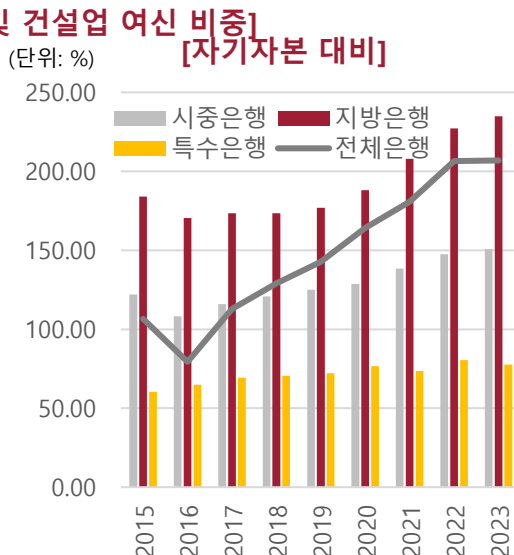
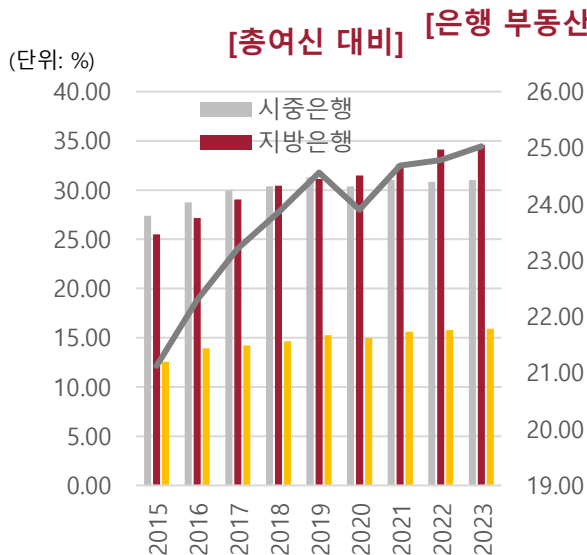
자료: EBA 2021 Transparency Exercise Data

4-3 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안

- 부동산 관련 업종에 대한 기업대출의 리스크 관리 강화를 위해 위험가중치 상향, 해당 업종에 대한 신용공여 한도를 강화(또는 신설)하는 방안* 등 고려 가능 (총 여신 대비 및 자기자본 대비 모두 가능)

* 현재 상호금융, 저축은행에는 한도가 적용 중이며 은행은 아직 미적용 중

- 차입자 기반 규제로 임대 및 매매사업자에 대한 RTI 규제 강화 등도 고려 가능



4-3 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안

[부동산 PF 산업 구조 개편(금융위원회 2024년 발표)]

안정적인 수준의
자기자본 확충
기반 마련

- 현물출자를 통한 안정적 사업구조 마련
- 인센티브 등을 통한 자본 확충 지원
- 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도
- 금융 건전성 규제체계 합리화

부동산 PF 시장의
공정 질서 확립

- PF 대출시 사업성 평가 강화
- 책임준공, 수수료 등 불합리한 관행 개선
- PF 통합정보시스템 구축
- 부동산신탁사의 토지신탁 내실화

역량있는
한국형 디벨로퍼
육성

- 리츠를 통한 개발·운영 전문 디벨로퍼 육성
- 기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화
- 우수 디벨로퍼 인증체계 마련

● 금융회사 리스크 관리 강화(예시)

- PF 대출 관련 위험가중치 상향
- PF 대출 여신 비중 관리 강화
- (또는 자기자본 대비 비중 관리)
- 상호금융의 경우 개별 조합 관리가 어렵다면 중앙회 자산운용 PF만 허용(개별조합은 참여만 가능)

4-3 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안

● 부동산 관련 금융 확대에 따른 시스템 리스크에 대비한 거시건전성 정책

- 스트레스테스트분석에 부동산 관련 리스크 확대 실시
- 시스템리스크 완충자본 도입 검토

- 시스템리스크 완충자본은 다른 완충 자본으로 커버하지 못하는 비경기순환적인 시스템리스크에 대응하기 위하여 부과
- 현재 유럽국가들은 모든 여신 또는 부동산 관련 일부 여신 등에 부과
- 우리나라도 부동산 관련 여신에 대하여 이를 부과하는 방안 검토 가능

[주요국 시스템리스크 완충자본 부과 사례]

벨기에	덴마크	독일	프랑스	노르웨이	스웨덴
주거부동산 소매여신	부동산회사 여신(저 LTV제외)	주거부동산 여신	과잉부채의 비금융기업 여신	국내 여신	은행 모든 여신

[자기자본 규제 체계]

시스템리스크 완충자본
(도입 검토 가능)

스트레스완충자본
(‘25년 도입예정)

경기대응완충자본(0~2.5%)

D-SIB 추가자본(1.0%)

자본보존완충자본(2.5%)

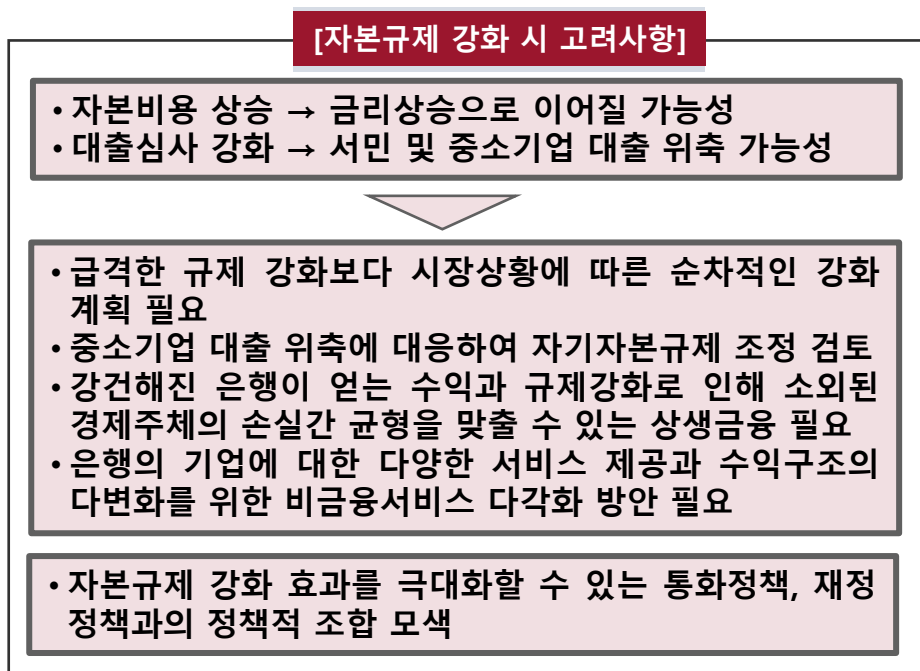
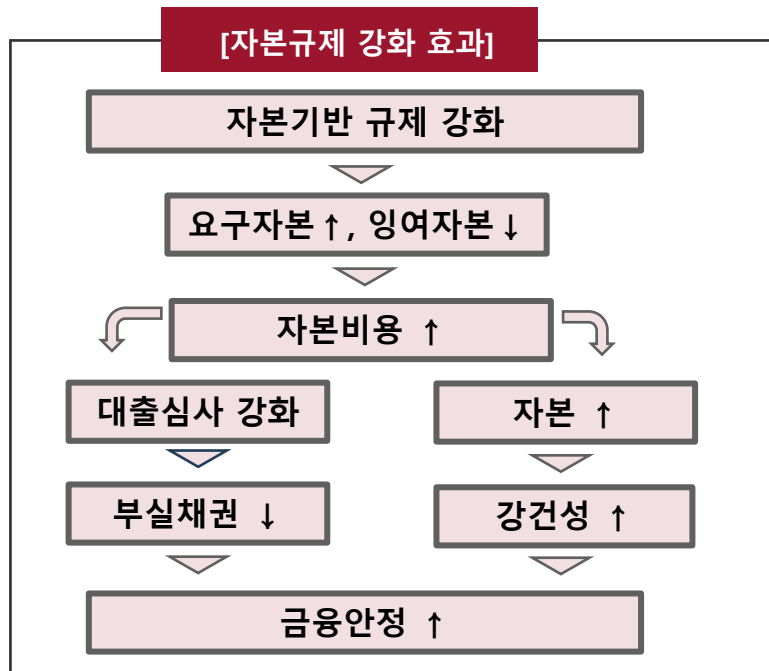
보완자본(2.0%)

기타 기본자본(1.5%)

보통주 자본(4.5%)

4-3 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안

● 부동산 금융에 대한 리스크 관리 강화 시 추가 고려사항



4-3 부동산 중심 금융의 리스크 관리 강화 방안

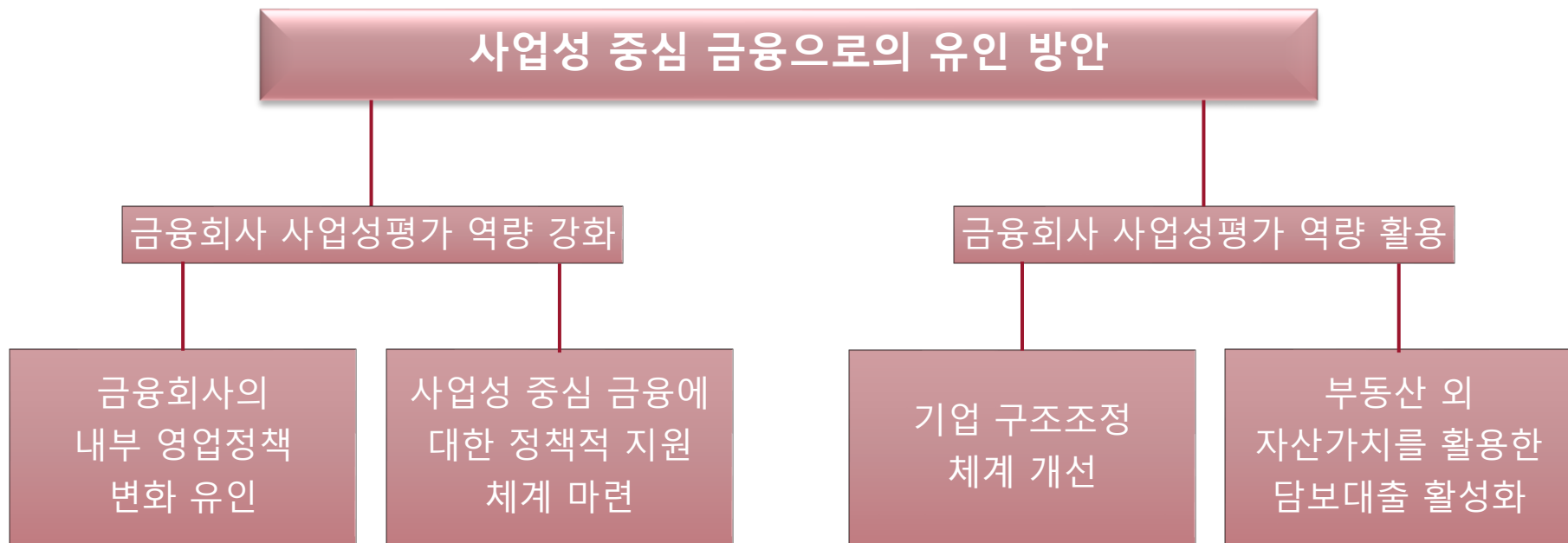
● 참고자료: 시스템리스크를 감안한 완충자본 강화 시 이용할 수 있는 중소기업 익스포저 조정

- 위험가중자산 계산 시 중소기업 익스포저가 적게 계산되도록 유도하여 중소기업 대출 여력 확보
 - 유럽연합은 바젤 2 도입 시 위험가중치가 조정되는 과정에서 완충자본 강화로 인해 중소기업에 대한 대출 여력이 축소될 것에 대응하여 SME SF(Supporting Factor)를 도입 (Article 501(1) of the Capital Requirements Regulation)
 - SME SF가 반영된 RWEA(Risk-weighted exposure amount)*는 구체적으로 250만 유로 이하의 대출은 익스포저에 0.7619를 곱하고, 그 보다 큰 대출 부분은 0.85를 곱하는 식으로 계산(해당 수치는 자본보전완충자본의 효과를 상쇄할 수 있는 정도를 감안하여 산정)
 - 단, 우리나라의 경우 부동산업 등 이미 과도한 익스포저가 있는 산업에 대해서는 SF 적용 제외하거나 개인사업자 부동산 담보 대출시 LTI를 적용하는 방안 등 고려 가능

[중소기업 익스포저 조정 산식]

$$RWEA^* = RWEA * \frac{\min\{E^*; EUR\ 2,500,000\} * 0.7619 + \max\{E^* - EUR\ 2,500,000; 0\} * 0.85}{E^*}$$

4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안



4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

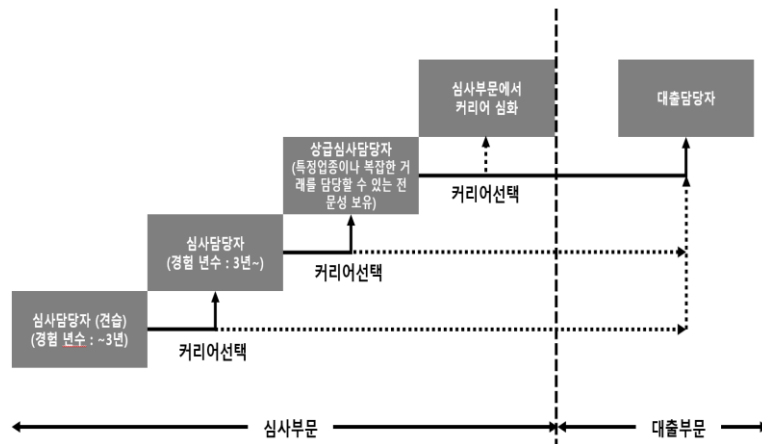
● 금융회사 내 적절한 KPI 기준 마련 및 전문인력 양성

- 사업성에 초점을 맞추어 대출이 진행되고 기업의 재무상황을 파악하여 기업과 논의하며 문제발생시 신속하게 대응하는 사후관리 관행이 형성되도록 KPI 내용을 실질적으로 개선
- 금융회사 내 전문성을 가진 대출담당직원을 양성할 수 있는 체계 마련

[미국 및 영국 대출담당자 실적평가항목(예)]

평가항목	평가지표 및 기준(예)
영업	수익 · 이익목표, 매출목표, 교차판매, 은행의 목표고객 니즈에 대한 이해, 금융상품과 서비스에 대한 이해, 사회 기여 커뮤니티 활동
심사	리스크요인 식별, 심사 및 승인 프로세스 참여, 대출구조 설정 및 조건, 대출 계약서의 적절성
관계관리	고객 관계의 주도적 구축과 안정성, 고객별 관계 검토 및 계획 수립, 고객의 니즈에 맞는 상품 제안, 유관 팀과의 협력, 고객 만족도 (ex. 고객 소통 횟수), 은행 방침 및 절차 준수
포트폴리오관리 (리스크관리)	대출 포트폴리오 모니터링 및 신용 리스크 관리, 재무정보 제출 기한 준수 여부, 등급 변경 제안의 적시성, 대출 검토 및 계약 갱신의 적시성, 연체, 미수 및 상각 채권 실적, 등급이 하향된 대출 건수, 심사부서와의 협력
조직공헌	팀원 존중, 윤리 준수, 은행의 기업 가치 준수, 타 부서 및 팀원에 대한 기여(ex. 전문성 공헌), 리더십 발휘, 인재 육성, 교육 수강

[미국 및 영국 대출담당자 바람직한 경력경로]



4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● 금융감독당국의 적극적인 역할 강화

- 우리나라는 현재 금융기관 검사 및 제재 과정에서 면책특례, 면책심의위원회 운영 등 소극적 대응
- 감독과정에서 금융회사들이 사업성 중심 대출을 실질적으로 강화하는 지 평가하여 공시하게 하는 등 금융회사의 변화를 실질적으로 유인할 수 있는 감독 및 금융정책을 고려할 필요

[성장 가능성을 중시한 대출 등의 추진에 대한 일본 금융청 감독평가항목 요약]

[일본 후쿠시마은행 공시 예]

- 성장 가능성을 중시한 대출 등의 추진은 은행의 자율적인 경영 판단에 따라 실행
- 금융감독당국은 추진 상황을 청취 및 통상적인 감독 업무 등을 통해 파악

(참고) 구체적인 체계 정비의 예

- 경영진의 관련 대출 추진을 위한 체계 정비(담당 부서, 담당자 지정 배치 등)
- 기업의 성장성 등, 사업 분야별 업황 또는 거래처 기업 정보(니즈의 동향 등)를 충분히 조사, 분석하고 영업점과 본부 간의 적절한 연계를 통해 해당 정보를 공유하여 영업(거래처 기업에 대한 경영 상담 등을 포함) 및 대출 심사 과정에서 적절히 활용
- 필요에 따라 영업 및 대출 심사 과정에서 외부 전문가 및 외부 기관과의 연계를 통해 기업의 성장성 등을 객관적이고 합리적으로 평가
- 기업의 성장성 등이 적절히 평가되도록 대출 심사 내부 규정 등 마련
- 관련 대출 추진의 중요성을 대출 및 심사 담당자에게 철저히 주지시키고, 교육 및 훈련 등 제공

비전	담보나 보증에 의존하지 않고 고객의 비즈니스를 이해한 대출 실천
KPI	나가사키현 내 사업성 평가 건수를 전년도보다 증가
목표	당초: 2,500건, 수정목표 5,000 → 6,000건
실적	사업성 평가처 수가 순조롭게 증가하여 목표를 2번 상향 조정하였고 3월 말에는 6,450건으로 수정 후 목표를 달성함. 앞으로도 거래처와의 적극적인 대화를 통해 각 그룹사가 통합되어 솔루션을 제공할 예정임

	'19.3월	'20.3월	'21.3월	'22.3월	전기비	'22.3월 말 대비
사업성 평가 횟수	1,831	3,901	5,326	6,450	1,124	+50

4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● 보증체계 개편을 통한 금융회사 심사역량 강화

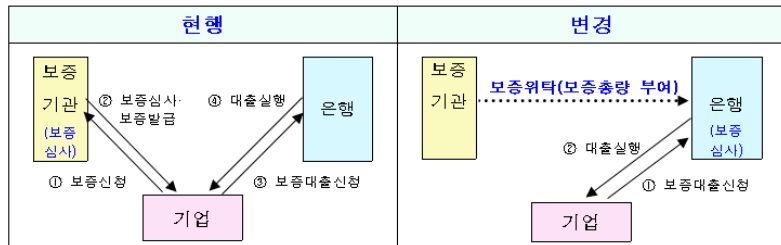
[우리나라 현재 정책보증체계 현황 및 한계]

- 우리나라 보증체계는 정책금융기관인 보증기관(신기보 등)이 심사 기능과 보증서 발급기능을 담당
→ 은행의 심사능력 제고를 저해할 가능성
- 우리나라 보증 현황을 보면 업력이 높은 기업들이 장기적으로 정책금융을 이용하는 경우 다수 존재
→ 민간금융이 해당 기업을 심사하고 자금공급자의 역할을 할 필요

[향후 고려할 수 있는 개선방향]

성장후기, 성숙기의 기업에 대해
(포트폴리오) 위탁보증 방식 도입을
(다시) 검토해 볼 필요

[위탁보증 제도 변경(안)]



자료: 금융위원회

- (포트폴리오) 위탁보증: 장기보증 이용 기업은 보증 연장을 위해 보증기관 대신 은행을 방문하고, 은행은 기업의 보증 가능성을 심사하여 사전에 보증기관이 할당한 보증총량 범위 내에서 직접 보증서를 발급하고 대출을 실행하는 방식

4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● 온랜딩 대출 활용성 강화

- 온랜딩은 정책금융기관(산업은행)이 시중은행 등에게 장기·저리의 자금을 공급하고, 시중은행 등이 자신의 책임 하에 지원하는 상품
- 다만 신용도가 다소 낮더라도 성장성이 높은 기업에 대해서는 신용위험분담 제도(신용위험 50% 이내 부담)도 운영
→ 중소중견기업에게 사업성 중심 금융 지원이 이루어지도록 온랜딩 제공 기준을 개선

● 지역재투자 평가 시 지역기업에 대한 사업성 중심 대출 평가 강화

- 정량평가에 지역 내 비부동산담보대출에 대한 평가 항목을 신설
- 정성평가에서 지역 기업에 대한 사업성 중심 금융 계획 및 준수사항을 공시하게 하고 이를 평가

[은행 지역재투자 평가

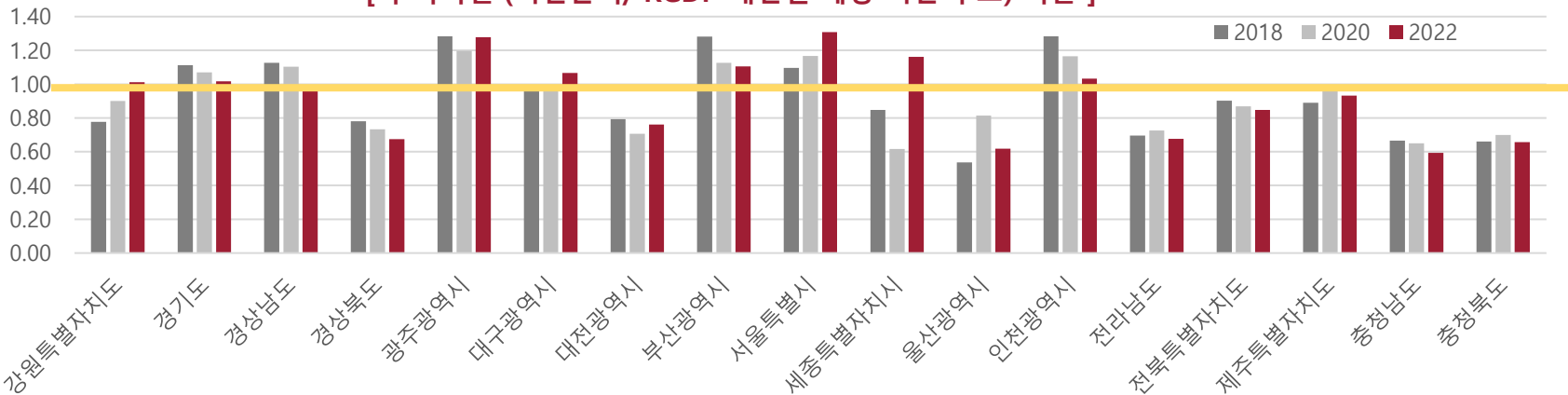
평가부문		평가항목	배점
정량 평가	1. 지역자금 역외유출(35)	①지역별 예대율 ②지역경제 대비 여신과리율 지역경제 대비 기업여신과리율 ②지역별 여신 증가율	15 7.5 7.5 5
	2. 중소기업 지원(25)	①지역별 중기대출 비중 ②지역별 중기 경제기여도 대비 중기대출 과리율 ③지역별 중기대출 증가율	15 5 5
	3. 서민대출 지원(15)	①지역별 서민대출 실적 ②서민대출 증가율	10 5
	4. 인프라투자 (15)	①지역별 인구 대비 점포 수 ②지역별 인구 대비 자동화기기 수	7.5 7.5
정성 평가	5. 지역금융 지원전략(10)	①해당 지역 경제기여도 ②지역 내 금융환경 기여도 ③지역 내 서민 금융환경 기여도 ④지역 내 코로나19 관련 금융지원 ⑤기타 지역금융 지원전략	2 2.5 2.5 2.5 0.5

4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● 참고자료: 지역중소기업 대출수요 충족을 위한 방안도 추가 검토 필요

- 지역적인 측면에서 서울이나 수도권, 대도시에 상대적으로 여신이 집중되는 현상이 존재하는 데 여타 지역에서 균형 있게 금융서비스가 지원될 수 있는 환경을 마련하기 위한 방안을 고려할 필요
- 이에 위탁보증제도 도입 검토와 함께 상대적으로 리스크가 더 큰 지역기업들에 대해서는 지방은행들이 연합하여 민간보증체계를 자체적으로 설정함으로써 지역의 중견기업들을 지원하는 체계도 검토 가능

[각 지역별 (여신잔액/ RGDP 계산된 예상 여신 수요) 비율]

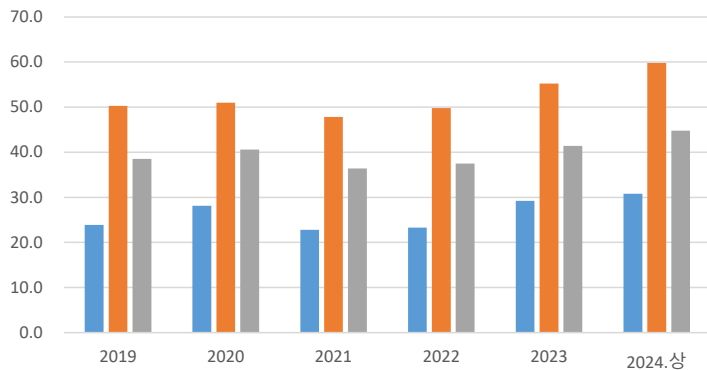


4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

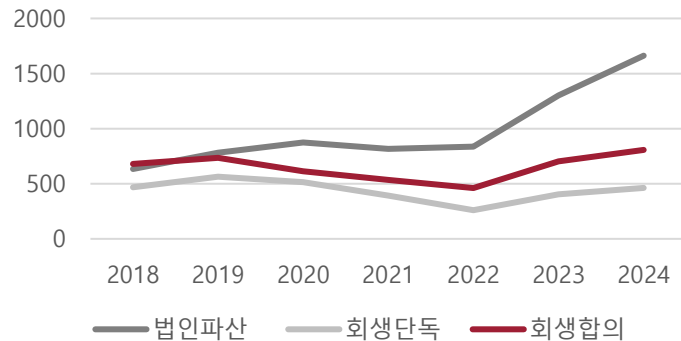
● 성숙기를 지난 기업의 재활성화를 위한 구조조정 및 금융회사의 역할 강화 필요

- 기술 및 산업구조의 변화로 도태되는 기업 비중 확대 → 경제 전체 효율성을 높이는 기업 구조조정 요구 확대
- 앞으로도 AI 등 새로운 기술로 인한 산업 구조 개편과 국내외 정치금융환경의 빠른 변화 등으로 이러한 추세가 지속될 가능성

(단위: %) [이자보상배율 1미만 기업 비중]



(단위: 건수) [법인 파산 및 회생 사건 수]



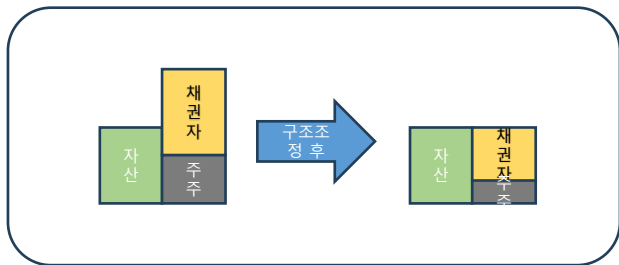
4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● 기업 회생 시 절대우선의 원칙 적용을 통해 담보 비율 저하 및 사업성에 기초한 대출을 유도

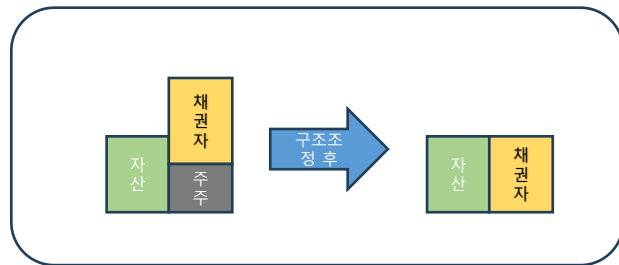
- 미국 기업회생 제도인 챗터 11은 절대우선의 원칙이 적용되어, 채권자의 권리가 100% 충족되지 않는 한 주주의 권리가 배정되지 않음.
- 우리나라는 상대우선의 원칙을 적용하여 상황에 따라 채권자 권리가 완전히 충족되지 않았음에도 불구하고 기존 주주들에게 새로운 회사의 주식이 배정
- 기업회생 시 절대우선의 원칙을 적용하여 채권자의 권리 강화를 통해 담보 대신 사업성 평가에 기초한 대출이 이루어지도록 유도

[우리나라와 미국 구조조정 전후 주주권리 변화 비교 예시]

[우리나라 기업회생]



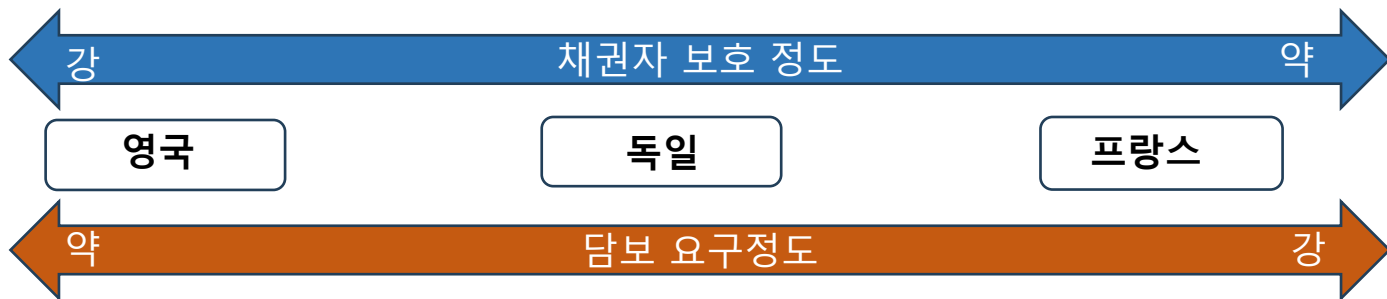
[미국 Chapter 11]



4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● <참고자료> 기업 부도 과정에서 채권자 보호 정도와 담보 요구 정도에 관한 연구
(Davydenko and Franks, 2008)

- 유럽 3개국을 비교하여 분석한 결과 기업 부도 과정에서 채권자 보호 정도와 담보 요구 정도는 반비례하는 것으로 평가
- 담보는 부도 시 채권 회수를 위한 수단이므로 부도 시 채권자 보호가 강화되면 채권자는 담보물을 요구할 인센티브가 적어진다고 해석
- 프랑스가 다른 두 나라와 비교하여 채권자보호가 가장 약하기 때문에 프랑스 채권자들은 가장 많은 담보를 요구하는 경향이 있다고 평가



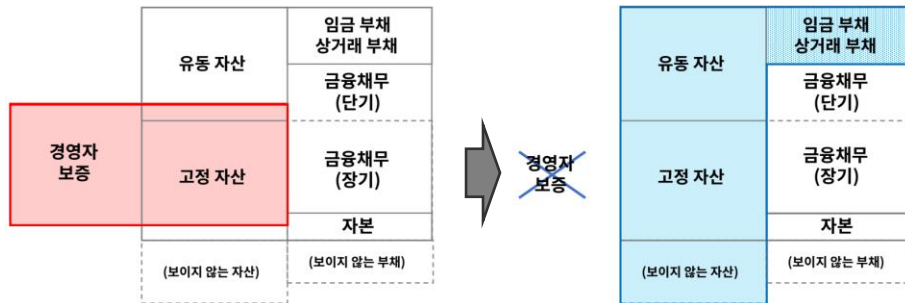
4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● 사업성 중심 금융을 위한 기업자산담보제도의 확대

- 해외 주요국(미국, 영국, 일본, 프랑스 등) 사례를 토대로 우리나라에 적합한 일괄담보제도 신설 검토
 - * 2020년 일괄담보제 도입 법안이 제시된 바 있으나 당시에는 동산·채권·지식재산권만 일괄하는 제도 도입 검토
- 다만 일괄담보제도 도입 시 기업의 현금흐름 및 재무상황 모니터링이 더욱 중요하다는 인식 필요

[일본 기업가치 담보권 신설 논의과정에서 제시된 담보대상 변화 예시]

* 최근 우리나라와 유사하게 담보 및 (경영자) 보증 위주로 영업을 하는 일본의 경우 미국(blanket lien)과 영국(floating charge) 제도와 유사하게 기업자산 전체를 담보로 설정하는 기업가치담보제도를 신설하였는데 이 과정에서 아래와 같은 방식으로 담보가 변경될 것을 기대



4-4 사업성 중심 금융으로의 유인 방안

● 참고자료: 해외 일괄담보제도 사례

미국(blanket lien)	영국(floating charge)	일본(기업가치담보권)	프랑스(nantissement du fonds de commerce)
UCC 제9조에 의해 채무자가 현재 소유하거나 향후 취득할 기계, 재고 등 유체동산, 매출채권 등 채권, 지식재산권 등의 모든 자산을 포괄하여 담보로 설정	판례에 의해 ① 회사의 현재 및 미래의 일정한 범위의 재산에 대한 담보이고, ② 일정한 범위의 재산은 당해 회사의 정상적인 영업과정에서 계속해서 증감하고, ③ 일정 범위의 재산에 대해 당해 회사는 정상적인 방법으로 영업을 계속할 수 있다는 요건을 갖추면 일괄담보로 인정	사업성 용자의 추진 등에 관한 법률에 의해 기업가치담보를 회사의 총재산(장래에 있어서 회사의 재산에 속하는 것을 포함)은 그 회사에 대한 특정 피담보채권 및 불특정 피담보채권 일체를 담보로 설정	상인의 영업을 포괄적 교환가치를 가지는 재화로 파악하여 이를 일괄하여 질권의 객체로 제공 (유체동산과 무체동산을 포함한 영업재산 일체가 담보의 목적으로 가능)

<참고문헌>

권흥진. (2019). 동산 일괄담보제도 : 해외사례 및 시사점. 주간금융브리프, 28(7).

이수진, 김현열. (2024). 중소기업·개인신용 대출 시장의 경쟁도 분석. 금융위원회 용역보고서.

이은경, 천동민, 김정옥, 이동재. (2024). 우리 경제의 잠재성장률과 향후 전망. BOK 이슈노트, 2024-33.

조인영. (2021). 프랑스법상 재고질권 및 영업질권제도. 법학논고, 74, 229-267.

한국은행. (2024). 금융안정보고서(2024년 12월).

Banerjee, Ryan. (2024). Macroprudential policies to mitigate housing market risks. SUERF Workshop on real estate markets – outlook, risks, scenarios, policies.

IMF. (2017). Global Financial Stability Report: Is Growth at Risk?.

金融庁. (2020). 事業者を支える融資・再生実務のあり方に関する研究会 事務局資料.

川橋 仁美. (2024). 米国及び英国の金融機関における 全資産担保にもとづく融資にかかる 組織態勢に関する考察.

金融庁金融研究センター, DP 2024-1.



감사합니다.

2025.04

한국금융연구원 김석기, 백연주, 이규복