

◆ 국내 보험회사의 부동산담보대출 현황 및 시사점

최영목 부연구위원

1. 머리말

최근 국내 보험회사의 부동산담보대출 현황 및 추이를 분석함으로써 위험관리 차원에서 고찰이 필요함.

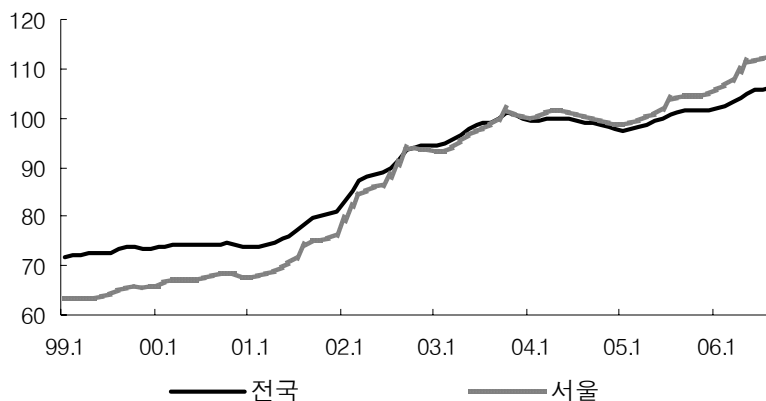
- 최근 들어 보험회사들이 자산운용수익률 제고의 방편으로 부동산담보대출을 꾸준히 증가시키고 있음.
 - 장기채권금리가 하락하고 주식시장이 불안한 모습을 보이는 등 보험회사 입장에서 불리한 자산운용 환경이 조성되는 가운데, 보험회사의 자산운용수익률 제고를 위한 활로가 필요한 상황임.
 - 이러한 상황과 맞물려 최근 들어 부동산 가격이 상승하면서 은행뿐만 아니라 보험권에서도 운용수익이 상대적으로 높은 부동산담보대출에 대한 관심이 증가하고 있음.
- 부동산담보대출이 안정적인 투자처로 인식되고 있으나 보험회사 입장에서는 수익성 뿐만 아니라 높은 안정성이 요구되므로 위험관리 측면에서 재고할 필요가 있음.
 - 보험회사의 자산운용수익률 확충이라는 측면에서는 부동산담보대출이 긍정적인 역할을 수행할 수 있음.
 - 부동산담보대출이 안정적인 투자처로 인식되고 있지만 만기가 길어 경제환경 변화에 따른 신용위험에 노출될 수 있으므로 위험관리 측면의 고찰이 필요함.
- 이에 보고서에서는 최근 국내 보험회사의 부동산담보대출 현황을 다각도로 고찰함으로써 위험관리 차원에서 시사점을 제시하고자 함.
 - 먼저 국내 생명보험회사와 손해보험회사의 부동산담보대출 비중 및 연체율 추이를 파악하고 국내 일반은행 및 일본 보험회사와 비교분석함.
 - 그리고 자산운용 부문의 위험관리 측면에서 부동산담보대출에 대한 논의를 진행하고 시사점을 제시하고자 함.

2. 국내 보험회사의 부동산담보대출 현황

부동산가격 상승에 따른 가격하락이 우려되는 가운데, 국내 보험회사의 부동산담보대출의 운용자산 대비 비율은 감소하는 추세이고 연체율도 낮아 위험이 높은 수준은 아니지만 대출금액은 적지 않은 상황임.

- 주택매매가격은 2001년 이후 지속적인 저금리 기조 속에 은행권의 주택담보대출이 증가하면서 전국적으로 상승세를 나타내고 있으며, 수 차례에 걸친 정부의 부동산 안정대책에도 불구하고 최근까지 상승세는 멈추지 않고 있음.
- 저금리 기조 속에 가계의 이자부담이 낮아져 주택 수요를 자극하고 금융기관의 주택담보대출이 증가하면서 2001년부터 2003년 말까지 전국적으로 주택매매가격이 급등세를 나타냄.
- 2005년 10.29대책, 2006년 3.30대책 등 정부의 연이은 부동산 안정화 대책에도 불구하고 2005년 1월 이후 전국적으로 주택매매가격이 다시 급등
- 전국과 서울의 주택매매가격지수는 2005년 1월에 각각 97.5와 98.5에서 2006년 8월에는 각각 106.1인과 112.6을 기록하여 서울의 상승세가 상대적으로 높은 것으로 나타남.

<그림 1> 전국 및 서울의 주택매매가격지수 추이



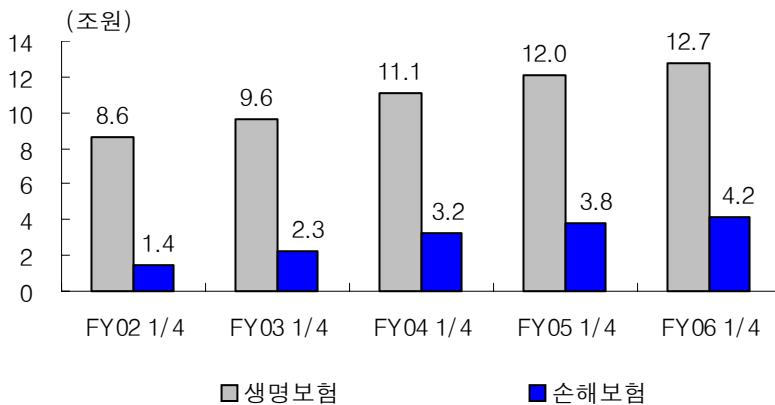
주 : 2003년 9월을 100으로 하여 산출한 지수임.
 자료 : 국민은행

□ 부동산 가격의 상승과 함께 국내 생명보험회사와 손해보험회사 모두 자산운용수익의 제고를 위해 지속적으로 부동산담보대출 금액을 증가시켰으나 운용자산 대비 비율은 최근 감소 추세에 있음.

○ 생명보험회사 및 손해보험회사 모두 대형사의 부동산담보대출이 대부분을 차지하며, FY06 1/4분기말에 생명보험회사는 12조 7천억원, 손해보험회사는 약 4조 2천억원에 달하는 규모로 증가함.

- 이러한 금액은 보험회사의 전체 운용자산에 비해 상대적으로 작은 비율이나 절대 규모는 높은 수준이므로 보험회사의 자산운용 수익 및 위험에 미치는 영향은 작지 않을 것임.

<그림 2> 국내 보험회사의 부동산담보대출 금액 추이



자료 : 보험회사 『업무보고서』 각 호

○ 한국과 일본 보험회사의 운용자산 대비 부동산담보대출 비율을 비교하면 국내 보험회사가 높은 수준을 나타내고 있으나 최근 들어 국내 보험회사도 비율이 낮아지고 있음.

- 보험회사의 자산 증가속도에 비해 부동산담보대출의 증가속도가 다소 낮아 전체 운용자산 대비 부동산담보대출의 비율이 축소되는 것으로 판단됨.

- 국내 생명보험회사 및 손해보험회사는 각각 약 6%와 10% 내외이며, 손해보험회사가 생명보험회사에 비해 부동산담보대출의 활용도가 높음.

<표 1> 운용자산 대비 부동산담보대출 비율 추이

(단위 : %)

		FY02	FY03	FY04	FY05	FY06 1/4
한 국	생명보험	6.4	6.6	6.5	6.0	5.9
	손해보험	6.7	9.1	10.2	9.6	9.7
일 본	생명보험	1.8	1.5	1.3	-	-
	손해보험	1.9	1.4	0.9	-	-

자료 : 국내 통계는 보험회사 『업무보고서』 각 호.

일본 통계는 『Insurance』, 損害保險統計号 및 生命保險統計号의 각 연호에서 추출.

□ 보험회사 부동산담보대출에서 연체율은 신용위험의 측면에서 큰 문제가 없는 상황이지만 연체금액의 규모가 무시할 만한 수준은 아니므로 위험관리 차원의 접근이 필요함.

○ FY03에 생명보험회사와 손해보험회사의 연체율은 각각 2.5%와 4.2%를 기록하였으나 이후 다소 감소하여 FY06 1/4분기 말 현재 각각 2.4%와 2.8%를 나타내고 있음.

- 연체율은 매우 보수적이라 할 수 있는 일반은행의 가계주택담보대출에 비해 다소 높으나, 약 2% 초반의 연체율이므로 현재는 신용위험 측면에서 큰 문제가 없는 상황이라 할 수 있음.

○ FY06 1/4분기 현재 생명보험과 손해보험의 부동산담보대출에서 연체금액은 각각 약 3천억원과 1천 2백억원에 달함.

- 이러한 연체금액은 작지 않으므로 급격한 경제환경 변화로 인한 수익성 악화 및 부실화 가능성에 대비하기 위해 위험관리 차원의 접근이 요구되는 상황이라 할 수 있음.

<표 2> 부동산담보대출의 연체율 및 연체금액 추이

(단위 : %, 억원)

		FY03	FY04	FY05	FY06 1/4
생명보험	연체율	2.5	2.4	2.3	2.4
	연체금액	2,727	2,955	2,883	3,021
손해보험	연체율	4.2	3.7	2.9	2.8
	연체금액	1,266	1,419	1,155	1,173
일반은행	연체율	1.7	1.9	1.2	1.2

주 : 일반은행은 가계의 주택담보대출에 대한 연체율임.

자료 : 금융감독원, 금융통계정보시스템 (<http://fisis.fss.or.kr/>)

- 과거 일본의 경우 1980년대 후반 들어 금리자유화가 진전됨에 따라 보험회사들은 수익성이 높은 부동산담보대출을 적극 확대하였으나 1991년 부동산 버블이 붕괴된 이후 현재까지 비율을 축소하고 있음.
- 1980년대 후반 들어 금리자유화가 진전됨에 따라 금융기관의 자금조달비용이 상승하자 금융기관들은 수익성 제고를 위한 방편의 하나로 부동산담보대출을 증가시켰음.
- 은행뿐만 아니라 보험권에서도 1980년대 후반부터 FY92까지 투자수익 제고를 위해 적극적으로 부동산담보대출을 늘려갔으며 담보인정비율(LTV) 이상으로 무리한 대출을 하기도 함.

<표 3> 일본 보험회사의 부동산담보대출 증가율(80년대 후반~90년대 초)

(단위: %)

	FY87	FY88	FY89	FY90	FY91	FY92	FY93
생명보험	0.3	5.7	12.5	11.3	12.5	8.5	1.6
손해보험	18.2	19.5	11.5	9.4	10.7	8.7	0.0
전 체	1.9	7.1	12.4	11.1	12.3	8.5	1.4

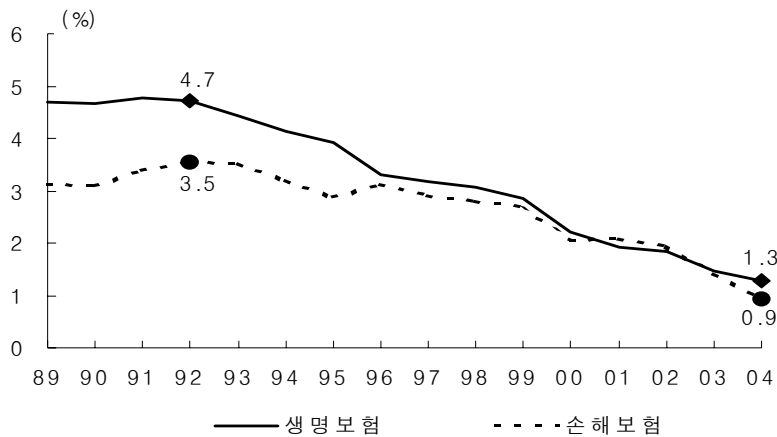
자료 : 『Insurance』, 損害保險統計号 및 生命保險統計号의 각 연호

- 부동산가격은 1980년대 후반 들어 급등세를 보였으나 정부가 금리를 인상하는 등 경제정책을 긴축기조로 선회하자 1991년 이후 부동산가격이 급격히 폭락하였고,

이후 보험회사들은 현재까지 부동산담보대출의 비중을 축소하고 있음.

- 생명보험회사와 손해보험회사 각각 FY92에 전체 운용자산 대비 부동산담보대출의 비중은 각각 4.7%와 3.5%였으나 FY04 현재에는 각각 1.3%와 0.9%로 비중을 대폭 축소시키고 있음.

<그림 3> 일본 보험회사의 운용자산 대비 부동산담보대출 비중



주 : 각 연도별 데이터는 회계 연도 기준임

자료 : 『Insurance』, 損害保険統計号 및 生命保険統計号의 각 연호

3. 시사점

보험회사의 자산운용 성격상 부동산담보대출은 신중한 관리가 필요한 만큼 향후 부동산 가격 추이 및 대출자의 신용상태를 면밀히 검토하여 대출비중을 결정함으로써 위험관리를 수행할 필요가 있음.

- 국내 보험회사들의 부동산담보대출의 비중은 감소하고 있는 추세이나 자산규모가 증가함에 따라 절대금액의 수준은 증가할 가능성이 높으므로 사전적으로 비중을 조절하여 위험관리를 수행할 필요가 있음.

- 최근 들어 전체 운용자산 대비 부동산담보대출의 비중은 감소추세이며 연체율도 수익성 악화가 우려되는 수준은 아닌 것으로 판단됨.

- 그러나 보험회사의 투자수익률 제고를 위해 상대적으로 수익성이 높은 부동산담보대출에 대한 관심이 높아지는 가운데 규모가 증가하고 있는 상황이므로 이에 대한 관리가 필요함.
- 부동산담보대출에 신용위험을 크게 노출시키기보다는 사전적 관리 차원에서 부동산담보대출의 비중을 조절하거나 위험의 성격이 다른 자산도 적절히 혼합하여 투자할 필요가 있음.
- 일본 보험회사의 경우 부동산 가격 상승과 함께 부동산담보대출에서 높은 수익을 올렸으나 버블이 붕괴하기 시작한 이후 현재까지 부동산담보대출의 비중을 축소하고 있음.
- 일본 보험회사들은 이차역마진의 상황에서 투자수익 제고를 위해 부동산담보대출을 대폭 증가시켰으나 부동산 가격의 폭락 이후 최근까지 지속적으로 주택담보대출의 비중을 줄여가고 있음.
- 이러한 사례는 보험회사의 입장에서 부동산담보대출과 같이 상대적으로 높은 수익률을 얻는 자산은 급격하게 환경이 변할 경우에 높은 위험을 감수해야 한다는 것을 의미함.
- 따라서 수익성과 함께 장기적 안전성을 기본으로 하는 보험회사 자산운용의 성격을 고려할 때 보다 신중한 투자관리가 요구된다는 점을 시사함.
- 결국, 보험회사의 전체 운용자산 및 부동산담보대출의 수익과 위험을 고려하여 극단적인 상황에서도 감내할 수 있는 수준으로 대출비중을 조절함으로써 사전적인 위험관리를 수행할 필요가 있음.
- 부동산담보대출의 위험을 상시적으로 측정하여 전체 운용포트폴리오의 위험에 미치는 영향을 모니터링할 필요가 있음.
- 극단적인 상황에서도 감내가 가능한 수준에서 부동산 가격의 추이와 대출자의 신용상태를 반영하여 담보인정비율 및 대출비중을 결정하여 사전적인 위험관리를 수행하는 것이 바람직함.