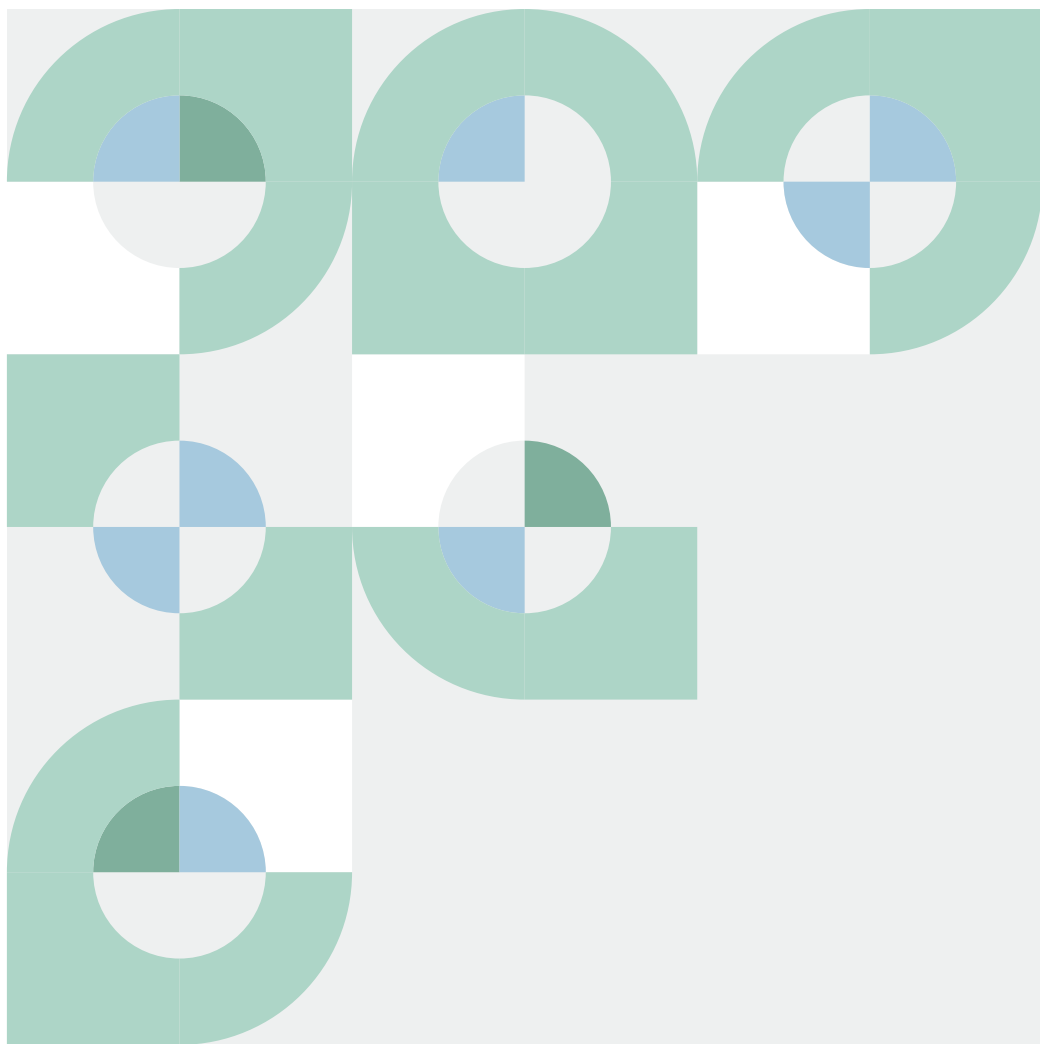


부동산 중심 관행적 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환을 위한 과제

2025.7

김석기·백연주·이규복



부동산 중심 관행적 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환을 위한 과제*

김석기·백연주·이규복**

* 본 보고서는 한국은행-금융연구원 공동 정책 컨퍼런스 부동산 신용집중: 현황, 문제점 그리고 개선방안의 발표자료인 “부동산 신용집중의 개선방안 - 부동산 중심 관행적 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환”을 기반으로 작성되었다.

** 한국금융연구원 은행연구실 선임연구위원, E-mail: skkim@kif.re.kr

한국금융연구원 디지털금융연구실 연구위원, E-mail: yjbaik@kif.re.kr

한국금융연구원 금융소비자연구실 선임연구위원, E-mail: leekb@kif.re.kr

보고서를 완성하기까지 많은 분들의 도움을 받았습니다. 기획 단계부터, 기초 자료를 정리하고 분석하는 데 큰 도움을 준 박귀연, 임소연, 정지혁 연구원, 세미나와 토론회에서 다양한 조언을 해주신 원내외 박사님들과 교수님들 및 업계 실무진들께 깊은 감사의 말씀을 전합니다. 또한 유용한 논평을 주신 익명의 심사자들에게도 감사드립니다. 보고서의 오류는 모두 저자들의 책임임을 밝혀둡니다.

Executive Summary

최근 우리나라 가계부채는 주택담보대출을 중심으로 증가하고 있다. 이러한 상황이 지속되는 가운데, 향후 경제 및 금융 상황이 악화되어 원리금상환 부담이 높아져 연체가 증가하면 금융회사의 리스크관리 강화, 부동산 가격 하락 등이 유발되고 이는 다시 상환부담을 가중시키는 악순환 고리가 형성될 가능성이 있다. 또한 현재 가계부채 및 민간신용 수준을 보면 대출의 추가적인 증가가 거시경제에 미치는 긍정적인 효과는 상당히 축소되었을 것으로 보인다. 한편, 기업 대출의 경우 부동산 PF 사태를 계기로 부동산 관련 대출에 대한 리스크를 강화해야 한다는 의견이 대두되고 있으며, 기업 대출 시장에 만연해 있는 부동산 담보에 의존하는 관행은 이미 지속적으로 비판받아 왔었다. 따라서 현재 우리나라는 부동산 관련 대출에 대한 리스크관리 강화를 통해 관련 대출 증가에 유의하고 대신 사업성 중심 대출을 확대하여 금융의 실물경제 지원 기능을 높일 필요가 있다.

부동산 관련 대출 리스크관리 강화를 위해서는 위험가중치 조정, 총여신 또는 자기자본대비 한도 규제, 완충 자본 제도 등의 자본 기반 규제와 DSR 규제, 전세대출 보증 관리 등의 차입자 기반 규제를 강화하는 방안을 고려할 수 있다. 특히, 부동산 관련 리스크를 이연시켜 왔을 가능성이 있는 정책적인 요인들을 고려하여 리스크관리 규율 체계를 재정비할 필요가 있다. 다만 진행 과정에서 금융회사의 자본 비용이 증가하고 대출 심사가 강화되면 자금 공급이 축소될 수 있으므로 이로 인해 나타날 수 있는 부작용을 감안하여 신중하게 진행해야 한다. 한편, 사업성 중심 금융을 확대하기 위해서는 전문가 양성 체계 및 KPI 체계 등을 구축하여 금융회사의 평가 역량을 강화하고, 정책금융 지원체계를 사업성 중심 금융 확대와 연계되도록 개선할 필요가 있다. 또한 사업성에 기반한 대출을 차입한 기업이 부실화되는 경우 채권 회수에 효율적으로 대응할 수 있도록 회생시 절대 우선의 원칙 적용, 사업권 담보제도의 신설 등도 향후 고려할 필요가 있다.

CONTENTS

요약

I	논의 배경	1
II	우리나라 부동산 관련 금융 현황 및 평가	2
III	부동산 관련 금융의 증가 원인 및 과잉시 파급 효과	10

부동산 중심 관행적 금융에서
사업성 중심 금융으로의 전환을 위한 과제

IV	부동산 리스크관리 및 사업성 중심 금융의 강화를 위한 과제	17
	1. 부동산 중심 금융과 사업성 중심 금융	17
	2. 부동산 중심 금융에 대한 리스크관리 강화 방안	19
	가. 가계부채 리스크관리 강화 방안	21
	나. 부동산 관련 업종 대출에 대한 리스크 관리 방안	22
	다. 부동산 관련 부채의 시스템 리스크관리 강화 방안	24
	라. 부동산 관련 부채 리스크관리 강화 시 고려 사항	25
	3. 사업성 중심 금융 유인 방안	28
	가. 금융회사의 사업성 평가 역량 강화 방안	28
	나. 사업성 평가 대출 확대 유인 방안	32
	다. 기업 회생제도에서의 채권자 권리 강화	36
	라. 일괄담보 또는 사업권 담보제도 신설 검토	37
	4. 소결	40
	참고문헌	41
	Abstract	43

표목차

〈표 II-1〉 업권별 중소기업 담보·보증·신용대출 잔액	8
〈표 II-2〉 업권별 중소기업 담보 종류별 대출 잔액	8
〈표 IV-1〉 국가별 가계부채에 대한 자본 및 차입자 기반 규제 적용 현황	20
〈표 IV-2〉 Stressed DSR 도입 과정	22
〈표 IV-3〉 자기자본 규제 체계	25
〈표 IV-4〉 주요국 시스템리스크완충자본 부과 사례	25
〈표 IV-5〉 미국 및 영국 대출 담당자 실적 평가 항목(예)	29
〈표 IV-6〉 일본 신와은행 공시 예	32
〈표 IV-7〉 지역 재투자평가 항목 및 항목별 배점	34

그림목차

〈그림 II-1〉 GDP 대비 가계 신용 비중 추이 국제 비교	4
〈그림 II-2〉 가계 DSR 국제 비교	5
〈그림 II-3〉 GDP 대비 부동산업 및 건설업 부채 비중 추이 국제 비교	6
〈그림 II-4〉 GDP 대비 은행 기업 대출 비중 추이 국제 비교	7
〈그림 II-5〉 GDP 대비 은행 중소기업 대출 비중 추이 국제 비교	7
〈그림 II-6〉 유형자산, 부채, 부동산 관련 자산 총합의 증가율	9
〈그림 III-1〉 우리나라 은행 총자산 대비 위험가중자산 비중 추이	11
〈그림 III-2〉 실질이자율갭 추정치	12
〈그림 III-3〉 정책금융 주담대 추이	12
〈그림 III-4〉 가계 부채 누증이 금융 및 실물경제에 미치는 부정적 경로	13
〈그림 III-5〉 금융회사 부동산 금융 확대가 기업의 경쟁력에 미치는 영향	14
〈그림 III-6〉 금융회사 부동산 금융 확대에 따른 기업의 부동산 확보 관심이 기업의 경쟁력에 미치는 영향	14
〈그림 III-7〉 가계부채/GDP가 1인당 GDP 증가율에 미치는 영향	15
〈그림 III-8〉 민간신용/GDP가 1인용 GDP 증가율에 미치는 영향	15
〈그림 III-9〉 우리나라 잠재성장률 추이	16
〈그림 IV-1〉 기업 라이프 사이클과 부동산 중심 금융	18
〈그림 IV-2〉 기업 라이프 사이클과 사업성 중심 금융	18
〈그림 IV-3〉 내부등급법이 적용된 모기지 익스포저에 대한 위험가중밀도(Risk Weight Density)	21
〈그림 IV-4〉 은행 부동산업 및 건설업 여신 비중	23
〈그림 IV-5〉 저축은행업권 부동산업 및 건설업 여신 비중	24
〈그림 IV-6〉 자기자본 규제강화 파급경로	26
〈그림 IV-7〉 미국 및 영국 대출 담당자 바람직한 경력경로	29
〈그림 IV-8〉 위탁보증 제도 변경(안)	33

그림목차

〈그림 IV-9〉 각 지역별 (여신잔액/RGDP 계산된 예상 여신 수요) 비율	35
〈그림 IV-10〉 우리나라와 미국 구조조정 전후 주주 권리 변화 비교 예시	37
〈그림 IV-11〉 일본 기업가치 담보권 신설 논의 과정에서 제시된 담보 대상 변화 예시	37
〈그림 IV-12〉 미국 담도 유형별 SME 대출 비중	39

I. 논의 배경

- 최근 경기둔화와 고금리의 영향으로 대출 증가율이 낮아지고 있지만, 주택담보대출은 견조한 증가세를 유지하여 주택담보대출 쏠림현상에 대한 우려가 부각됨.
 - 한편 기업 대출의 경우 부동산 PF 부실사태를 경험하며 부동산 관련 기업 대출에 대한 리스크 관리가 강화되어야 한다는 의견이 대두
 - 또한 우리나라는 부동산담보에 기반한 대출이 기업 대출 시장 전반에 만연하여 사업성에 바탕을 둔 대출이 이루어지지 않고 있다는 비판도 지속적으로 제기
- 본 보고서는 부동산 관련 대출을 평가하고 향후 리스크관리 강화 방안을 살펴본 후 부동산 담보 집중 현상에서 벗어나 사업성에 기반하여 대출을 진행하는 데 필요한 유인 체계를 모색

II. 우리나라 부동산 관련 금융 현황 및 평가

- 최근 금융감독원에 따르면 2024년말 기준 부동산 관련 대출은 2,681.6조원으로 2019년 이후 연평균 7.8%씩 증가하였다고 함.
 - 관련하여 한국은행은 2024년말 기준 금융기관의 부동산 부문 신용 공급 규모는 1,932.5조원으로 2014년부터 2024년까지 연평균 100.5조원이 증가하였다고 추계하였음.
- 가계의 경우 GDP 대비 가계부채 비중 및 DSR 등이 주요국과 비교하여 상당히 높은 수준인 것으로 평가됨.

■ 한편, 기업 대출 중 GDP 대비 부동산업 및 건설업 부채 비중은 미국, 영국, EU, 일본, 호주보다 월등히 높은 수준일 뿐만 아니라 그 증가 속도도 가장 빨랐던 것으로 나타남.

- 기업대출의 부동산 담보 의존도의 경우 국제비교는 어려우나 우리나라는 GDP 대비 은행 기업 대출 비중, 특히 중소기업대출 비중이 매우 높고 이러한 중소기업 대출 대부분이 부동산 담보로 이루어져 이에 대한 의존도가 높은 것으로 나타남.

III. 부동산 관련 금융의 증가 원인 및 과잉시 파급 효과

■ 금융 측면에서 보면 바젤 규제의 강화는 금융회사들이 BIS 자기자본비율을 준수하기 어렵게 만들고 결과적으로 이들이 신용 리스크에 보다 민감해지는 결과를 초래

- 장기간 실물경제 상황보다 완화적인 통화정책이 유지되면서 은행을 중심으로 금융회사들의 자산이 계속해서 증가세를 유지
- 자산증가세가 지속되는 가운데 BIS 자기자본비율을 적절하게 유지하기 위해 위험가중치가 낮은 부동산담보대출을 선호

■ 금융과 함께 통화 및 재정정책도 부동산 시장에 우호적인 환경을 조성해 주면서 주택가격 상승 및 투자 증가를 유인하고 대출수요와 공급을 증가시켰음.

- 이는 다시 주택 가격 상승이나 투자 증가를 자극하여 대출수요와 공급을 높이는 순환구조가 형성

■ 가계대출이 누증되는 가운데 경제 및 금융 상황에 따라 가계나 기업의 원금 상환 및 이자 부담이 부실 및 연체 증가로 이어지면 이로 인해 금융회사의 리스크 관리 강화, 부동산 가격 하락 등이 유발되고 이는 다시 상환부담을 가중시키는 악순환 고리가 형성 가능

- 거시경제적으로 가계의 큰 상환 부담이 소비 위축으로 이어지고 이로 인한 총수요 감소가 고용이나 투자를 축소시키면 가계의 소득이 감소하며 가계의 상환 부담 증가 및 소비 위축이 추가로 유발되는 실물경제 측면의 악순환 고리도 형성
- 한편, 성장의 관점에서 보더라도 부동산 관련 금융에 집중하는 현상이 과도화되는 경우 기업이 사업에 집중하지 못하고 부동산 확보에 신경을 쓰게 되어 기업의 경쟁력에는 부정적인 영향을 줄 우려

■ 우리나라의 현재 가계부채 및 민간신용 수준을 보면 추가적인 증가가 거시경제에 미치는 긍정적인 효과는 상당히 축소되었을 가능성이 있으므로 이에 적극적으로 대응해야 할 필요성이 있음.

- 인구구조 변화 등의 영향으로 경제의 활력이 낮아지면서 잠재성장률이 1%대로 추락하였다는 분석들이 존재
- 이에 금융의 실물경제 지원이 보다 긴요해졌으므로 사업성이 있는 기업들에 대한 금융지원을 확대하여 성장을 지원할 필요

IV. 부동산 중심 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환을 위한 과제

■ 부동산 중심 금융과 사업성 중심 금융의 차이

- 부동산 중심 금융은 부동산의 과거 가치에 기반하여 대출을 진행하고 부실 발생시 부동산 담보에 의지하여 원리금을 회수함으로써 신용 리스크를 줄이는 방식임.
- 사업성 중심 금융은 기본적으로 미래 사업의 성장성과 현금 흐름 등 사업의 미래 가치에 기반하여 대출을 진행함으로써 금융회사가 신용 리스크를 관리하며 수익을 창출하는 방식임.

■ 부동산 중심의 금융에 과도하게 집중되는 현상을 억제하기 위해서 부동산 중심 금융에 대한 리스크관리를 보다 강화해 나갈 필요가 있음.

- 금융회사의 리스크 관리를 목적으로 한 정책적인 요인들이 오히려 부동산 관련 리스크를 이연시켜 왔을 가능성을 고려하여 리스크관리 규율체계를 재정비할 필요
- 규제 수단으로는 일반적으로 자본 기반 규제(Capital-based measures)와 차입자 기반 규제(Borrowers-based measures)의 적용이 가능
- 가계부채의 경우 주택담보대출 등에 대한 위험가중치 하한을 높이는 방안, DSR 규제 강화 및 전세대출 보증 관리 강화 등 고려 가능
- 기업 대출 중 부동산 관련 업종에 대해서는 총여신 대비 또는 자기자본 대비 한도규제 신설 또는 강화 등 가능
 - * PF 대출에 대해서는 별도로 한도 규제, 위험가중치 상향 등과 함께 상호금융 등에 대해서는 취급가능기관 제한 등도 고려 가능
- 부동산 관련 시스템 리스크 관리 강화를 위해 스트레스완충자본, 시스템리스크완충자본 등 BIS 자기자본 비율 규제의 완충 자본제도들도 적극적으로 활용하거나 도입 가능

■ 다만 자본 규제 등을 강화하는 경우 금융회사의 자본 비용이 증가하고 대출심사가 강화되면서 자금 공급이 축소되므로, 이로 인해 나타날 수 있는 부작용을 감안하면서 신중하게 진행할 필요가 있음.

- 자본 비용 증가에 따른 대출금리 상승, 대출심사 강화에 따른 대출소외현상 확대 등이 나타날 수 있는데 특히 부동산 관련 대출뿐만 아니라 중소기업 대출도 위축시킬 가능성에 유의할 필요가 있음.
 - * 이를 위해 필요하다면 자본규제 강화와 함께 유럽에서 시행 중인 SME SF(Supporting Factor)를 도입하는 방안 검토 가능

- 금융회사는 중장기적으로 부실 위험이 낮아지며 수익성이 개선될 가능성이 있지만 차입자 입장에서는 비용 상승과 함께 자금 공급에서 소외될 수 있으므로 이의 균형을 맞출 수 있는 포용금융 논의도 필요함.
- 한편 양적 성장이 제한되는 은행들이 예대마진 위주의 대출 영업 행태에서 벗어나 비금융 서비스를 비롯하여 다양한 수익 구조를 만들어 갈 수 있도록 유인해야 함.
- 통화정책과 재정정책은 경기 대응의 성격을 가지고 있어 부동산 중심 금융에서 벗어나기 위한 금융정책과 때에 따라서 충돌할 가능성이 있으므로 통화, 재정 그리고 금융정책을 적절히 조율하여 단기적인 경기 변동을 줄이면서도 중장기적인 금융 리스크를 줄여야 함.

■ 한편 금융권이 실물경제에 대한 신용공급을 통하여 기업의 성장과 함께 전체적인 경제성장을 보다 효과적으로 지원하기 위해서는 사업성 중심 금융을 확대해 나가야 함.

- 이를 위해 첫째, 금융회사의 사업성 평가 역량을 강화시켜 나갈 수 있는 KPI 체계를 구축하고 전문가를 양성해 낼 수 있는 체계가 형성되도록 유인할 필요가 있음.
 - * 일본 금융청이 시행한 관련 공시 강화, 감독 강화 등을 참조할 수 있음.
- 둘째, 정책보증금융에 (포트폴리오)위탁보증제도 도입, 온렌딩 지원 요건 변경, 지역재투자 평가항목 조정 등을 통해 정책금융이 사업성 중심 금융 확대를 유인할 필요도 있음.
- 셋째, 사업성 중심 금융의 경우에도 부실이 발생하는 경우 손실을 최소화할 수 있어야 하는데, 이를 위한 방안으로 현재 우리나라 회생 과정에서 적용되고 있는 상대 우선의 원칙을 절대 우선의 원칙으로 바꾸는 정책을 고려해 볼 필요가 있음.
- 넷째, 사업성 중심 금융관행 형성과 더불어 미국이나 영국, 프랑스, 일본 등에

도입된 제도들을 참고하여 기업의 미래 영업활동 자체를 기반으로 하는 일괄담보 또는 사업권 담보제도의 신설도 고려할 필요가 있음.

최근 코로나 사태 이후 가계부채 증가 추이를 보면 전반적으로 경기둔화와 고금리의 영향으로 대출 증가율이 낮아지는 가운데 주택담보대출만은 견조한 증가세를 유지한 것으로 나타났다. 주택담보대출을 제외한 기타대출이 2022~2024년 3년간 연평균 4%씩 감소하는 모습을 보였음에도 불구하고 주택담보대출은 동일 기간 연평균 4.5%씩 증가하였다. 그리고 이러한 쏠림현상에 대한 우려가 부각되기 시작하였다.

한편, 기업 대출의 경우 코로나 사태로 인한 저금리 시기에 확대된 부동산 PF 대출이 높은 인플레이션과 금리 급등기를 거치면서 부실화되는 사태를 경험하였다. 이에 기업 대출 내에서도 부동산 관련 대출에 대한 리스크관리가 강화되어야 한다는 의견이 크게 대두되었다.

이러한 우리나라의 대출 현황을 종합하여 평가해 보면 금융기관은 계속해서 부동산 관련 대출에 의존하고 있고, 이 대출들이 금융 불안 요인으로 작용할 가능성이 증가하고 있는 것으로 보인다. 구체적으로 부동산 관련 대출 규모가 누증되는 상황에서 부동산경기 부진 등으로 인해 담보가치 하락 등의 현상이 나타난다면 금융시장 전반에 불안을 확산시킬 수 있다는 우려가 대두되고 있는 것이다.

한편, 우리나라는 이러한 부동산 관련 대출 집중 현상이 특정 부동산 관련 업종뿐만 아니라 기업 대출 전반적으로도 만연해 있는 상태로 이러한 양태가 사업성에 초점을 둔 대출 활성화에 걸림돌이 된다는 비판도 제기되고 있다.

이에 본 보고서는 가계부채와 부동산 관련 업종들의 부채 수준을 다른 국가들과 비교하여 평가해 보고, 우리나라 기업대출의 부동산 담보 의존도를 분석해 보았다. 그리고 이를 기반으로 부동산 관련 금융 리스크의 파급경로를 알아보고 향후 리스크관리 방안들을 모색해 보고자 한다. 나아가 기업 대출의 부동산 담보 집중 현상에서 벗어나 사업성에 기반하여 대출을 진행하는 데 필요한 유인 체계도 함께 살펴보고자 한다.

부동산 관련 금융의 명확한 분류체계가 존재하고 있지는 않지만 여기서는 가계와 기업이 부동산의 가치에 기반하여 심사를 받아 조달되는 자금으로 개념화해 보고자 한다. 이는 직접적으로 부동산을 구매하여 이용하거나 개발하려는 경우뿐만 아니라 자금 활용 목적은 부동산과 관련이 없지만 자금을 조달하기 위한 목적으로 부동산을 담보로 제공하는 금융도 모두 포함하는 개념이다.

부동산 관련 금융을 구체적으로 구분하여 보면 먼저 가계의 경우에는 부동산을 직접 담보로 제공한 부동산담보대출이 있다. 부동산담보대출은 용도에 따라 부동산을 구매하기 위한 용도와 소유한 부동산을 담보로 소유자가 필요한 곳에 자금을 활용하는 용도로 구분될 수 있다.¹⁾ 또한 부동산담보가 아닌 대출에도 부동산 관련 금융이 존재하고 있다. 대표적인 예가 전세 또는 월세와 관련한 자금 조달일 것이다. 특히 우리나라에는 다른 나라에 없는 전세제도가 있는데 명시적으로 전세 대출을 받는 경우도 있지만 신용대출을 받아서 전세나 월세 등에 활용하는 경우도 존재할 것으로 보인다.²⁾

한편, 기업의 경우에도 공장이나 상가 등 부동산을 사업에 활용하기 위해 해당 공장이나 상가를 담보로 자금을 조달한 경우뿐만 아니라 신용이 부족한 기업은 부동산담보를 기반으로 조달한 자금을 운영자금 등으로 활용할 수도 있을 것이다. 나아가 기업은 부동산을 직접 개발 및 건설하는 경우도 존재하고 있으며, 자신이 부동산을 활용하는 것이 아니라 가게나 다른 기업들이 부동산을 이용할 수 있도록 임대하기 위하여 자금을 조달한 경우도 포함될 수 있다.

이처럼 부동산 관련 금융에는 다양한 목적을 가진 자금 조달이 포함될 수 있는

1) 일반적으로 주택구매를 위해 주택을 담보로 자금을 빌리는 상품을 모기지, 소유자가 필요한 곳에 자금을 활용하기 위해 주택을 담보로 자금을 빌리는 상품을 홈에쿼티론이라고 분류한다. 해외의 경우 이 둘을 구분하여 통계를 내기도 하지만 우리나라의 경우에는 통계상 별도로 구분하지 않고 있다.

2) 여기서는 용도에 따라 부동산 관련 대출을 설명하였는데 부동산 관련 금융의 통계를 어떻게 분류하여 집계하는 것이 타당한지는 또다른 이슈이다. 예를 들어 한국은행 금융통계에서 주택담보대출은 모기지와 홈에쿼티론 뿐만 아니라 전세자금대출도 모두 포함하여 하나로 집계되고 있다. 반면 신용대출로 전월세 지급에 활용한 경우 용도로는 부동산과 관련이 있지만 하나 차입자가 자기신용으로 받은 대출이므로 이를 굳이 부동산 관련 통계에 포함하는 것은 타당하지 않을 수 있다.

데 이러한 부동산 관련 금융의 통계를 모두 파악하기는 쉽지 않다. 이에 최근 금융감독원과 한국은행은 각각 부동산 관련 대출 통계를 집계하였는데 금융감독원은 2024년말 기준 부동산 관련 대출은 2,681.6조원으로 2019년 이후 연평균 7.8%씩 증가하였고,³⁾ 한국은행은 2024년말 기준 금융기관의 부동산 부문 신용 공급 규모는 1,932.5조원으로 2014년부터 2024년까지 연평균 100.5조원이 증가하였다⁴⁾고 추계한 바 있다.⁵⁾ 다만 이러한 수치들은 공개되지 않은 통계들에 기반하기 때문에 외부에서 정확한 내역을 파악하기는 어려운 상황이다.

외부에서 파악할 수 있는 공개된 통계들로 구체적으로 살펴보면 가계금융의 경우 직접적인 주택담보대출은 약 1,064조원(2023년말 기준)이다. 그리고 그 외 기타대출이 2023년말 기준 약 703조원인데 여기에는 주택외 담보대출, 전월세나 주택개보수 관련 대출 등이 어느 정도 포함되어 있을 것으로 추측된다. 그리고 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출은 230조원 정도로 집계된다. 이와 더불어 신용카드, 할부금융 등을 통해 외상으로 물품을 구매하거나 서비스를 구매하는 판매신용의 규모도 118조 정도로 나타나고 있다.

이러한 주택담보대출, 기타대출을 포함한 가계대출과 판매신용대출의 총합인 가계신용의 규모를 보면 2023년 말 기준 1,885조원에 달한다. 다만, 이 단순 가계부채(가계신용) 액수로 부채의 과다함을 판단하는 것은 어려워 국제간 비교에는 GDP 대비 가계 신용 비중을 주로 이용하는데 우리나라의 경우 주요 국가들과 비교해 볼 때 2023년 기준 93.6%에 달해 상당히 높은 수준인 것으로 나타나고 있다.⁶⁾ 이는 독일, 프랑스, 벨기에 등 여러 유럽 국가와 일본이 50~60% 수준의 GDP 대비 가계 신용 비중을 보여주는 것과 대비된다고 할 수 있다.

이와 함께 DSR의 경우에도 우리나라는 주요 국가 대비 높은 수준으로 나타나고 있다. BIS에서 발표한 가계와 가계에 서비스를 제공하는 비영리기관(NPISHs)

3) 김형원(2025)

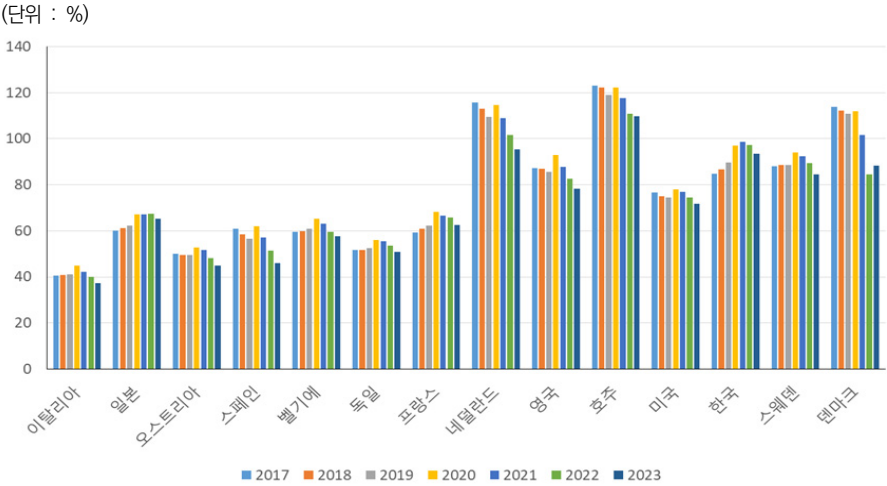
4) 최용훈(2025)

5) 두 기관 추계치의 차이는 기업의 부동산 담보 대출 포함 유무 등에 기인한 것으로 평가된다.

6) 주택담보대출만을 구분하여 비교할 수도 있지만 주택담보대출은 주택에만 한정되어 있어 비주택 담보대출은 커버하지 못한다는 점, 박춘성(2024) 등에 따르면 주택시장과 주택금융이 우리나라 가계부채의 움직임에 의해 거의 결정된다는 점, 가계 주택담보대출의 증가 우려가 상환능력이나 부채 부담에 있으므로 전체 가계신용으로 파악하는 것이 이를 위해 더 적합하다는 점 등을 고려하여 가계신용 전체를 비교하였다.

DSR⁷⁾에 따르면 우리나라는 2023년 기준 11.6%로 17% 수준의 호주나 14% 수준의 캐나다에는 미치지 못하지만, 영국(9%), 일본(7.7%), 독일(5.5%), 미국 (8.2%) 등에 비해서는 높은 수준이라 할 수 있다. 또한 2020년과 2021년에 가 계신용 비중 및 DSR 수준의 급격한 증가가 있었음을 <그림 II-1>과 <그림 II -2>를 통해 확인할 수 있다.

<그림 II-1> GDP 대비 가계 신용 비중 추이 국제 비교

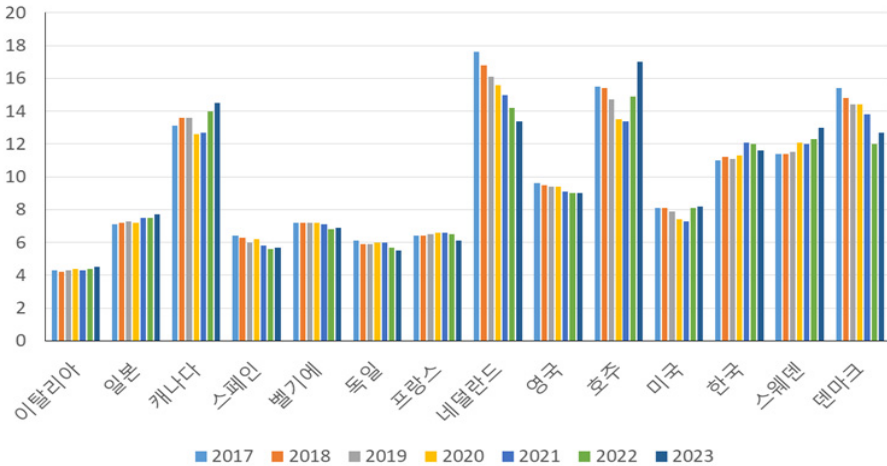


자료 : BIS, Credit from All sectors to Households & NPISHs at Market value

7) NPISH(Non-Profit Institutions Serving Households)는 가계에 제공하는 비영리 서비스를 수행하는 기관으로 교육, 의료, 사회복지, 종교 문화단체 등이 포함된다. OECD나 IMF 의 통계에는 가계 및 NPISH를 묶어서 집계하는 경우가 많은데, 이는 NPISH의 서비스의 수혜자가 가계이기에 차입을 통해 운영하는 금융 부담이 가계 경제 여건과 연동되는 경우가 많기 때문이다.

〈그림 II-2〉 가계 DSR 국제 비교

(단위 : %)



자료 : BIS, Debt service ratio Households & NPIs

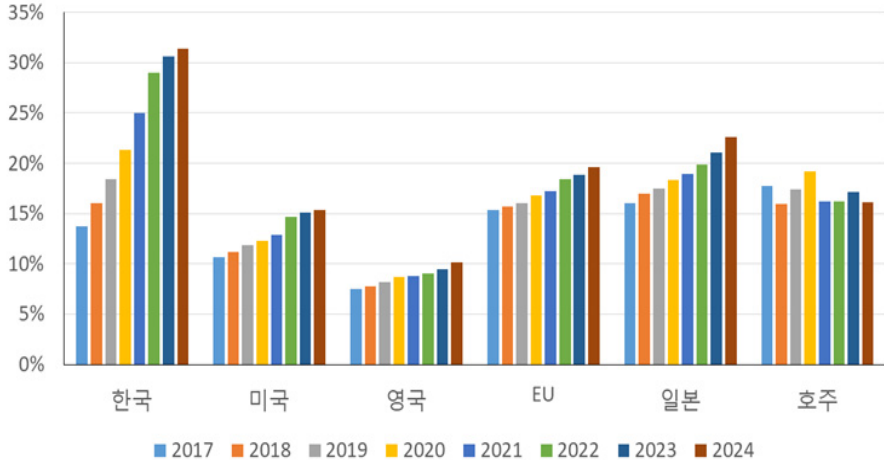
기업 대출의 경우 무엇보다 부동산 관련 업종인 부동산업과 건설업의 대출을 살펴볼 필요가 있다. 우리나라는 2024년 말 현재 예금취급기관이 부동산업과 건설업에 대출한 총규모는 578조 원으로 2020년 말 392조 원 대비 47.3%가 증가하였다.

예금취급기관이 이들 업종에 제공한 부채 총액을 GDP 대비 비중으로 계산해 다른 국가들과 비교하여 보면 우리나라는 2024년 말 기준으로 31.4%로 계산되어 상당히 높은 수준인 것으로 나타나고 있다.⁸⁾ 특히 EU나 일본 등과 비교할 때 우리나라는 코로나 이전에는 동 국가들보다 낮은 수준이었지만 최근 5년 정도 빠르게 증가하면서 이들 국가들을 추월하였음에 유의할 필요가 있다.

8) 다만 여러 국가에서 우리나라와 같이 부동산업 및 건설업으로 예금취급기관이 제공한 대출 규모를 동일하게 집계하지 않기 때문에 본 지표의 일률적인 비교는 어렵다. 나아가 부동산업이나 건설업의 구조적인 차이가 대출 규모의 차이를 유발하기도 한다. 예를 들어 미국의 경우 선분양비율이 높지 않을 뿐만 아니라 다양한 재무적 투자자에게 유동화되는 경향도 있어 대출 중심의 우리나라와는 환경이 크게 다른 것으로 평가된다. 본 보고서에서 비교하여 보고자 하는 것이 각 국가 금융회사의 부동산 관련 대출의 전반적인 증가 추세와 비중의 상대적인 차이이므로 이를 확인하기 위하여 〈그림 II-3〉을 작성하였고 차이의 원인은 다양할 수 있음에 유의할 필요가 있다.

〈그림 II-3〉 GDP 대비 부동산업 및 건설업 부채 비중 추이 국제 비교

(단위 : %)



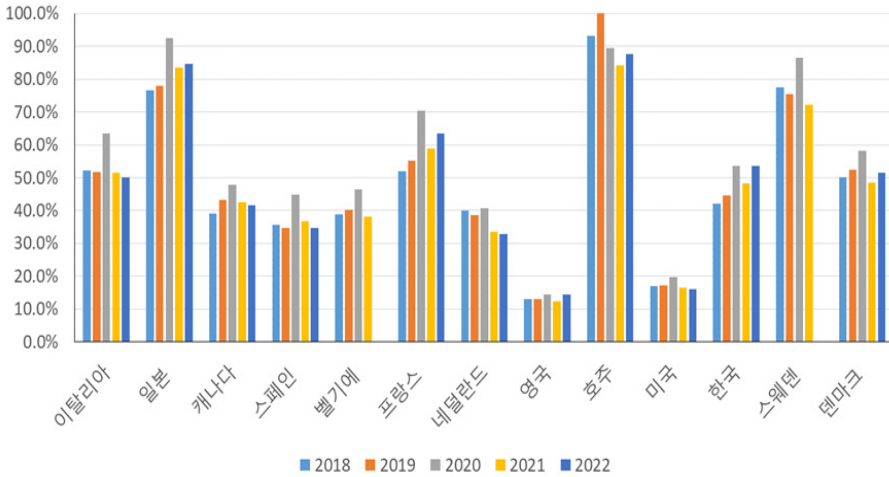
주 : 미국의 경우 부동산업 및 건설업 통계가 부재하여 은행이 취급한 상업용 부동산 대출 규모로 집계하였고, 영국의 경우 부동산 구매, 판매, 임대업에 대한 대출과 건설업 대출 규모의 합으로 계산. EU의 경우 건설업 및 부동산, 전문, 과학 기술 및 행정서비스업 대출 규모로 계산. 일본의 경우 건설업, 부동산업, 부동산 관련 지방 재정단체에 제공한 대출 규모로 집계. 호주의 경우 예금취급기관(ADI)이 제공한 상업용 부동산 대출로 계산. GDP는 OECD에서 제공한 명목 GDP로 당해년도 말 환율로 환산하여 계산.

자료 : OECD, ECB, 각국 중앙은행

한편, 일반적인 기업 대출 상황을 살펴보면 먼저 우리나라는 GDP 대비 은행의 기업대출 비중이 상당히 큰 국가이다. 〈그림 II-4〉에 제시된 OECD의 조사에 따르면 한국의 GDP 대비 은행의 기업 대출 비중은 2022년 기준 53.5%로 호주(87.5%), 일본(84.7%) 보다는 낮지만, 미국(16.1%), 캐나다(41.6%) 등 보다는 높은 것으로 나타난다. 특히 GDP 대비 중소기업 대출의 비중은 2022년 기준 43.4%로 영국, 미국, 네덜란드, 이탈리아, 캐나다 등에 비해 큰 것으로 나타나고 있으며 기업대출 중 중소기업 대출의 비중 역시 큰 것으로 보인다.

〈그림 II-4〉 GDP 대비 은행 기업 대출 비중 추이 국제 비교

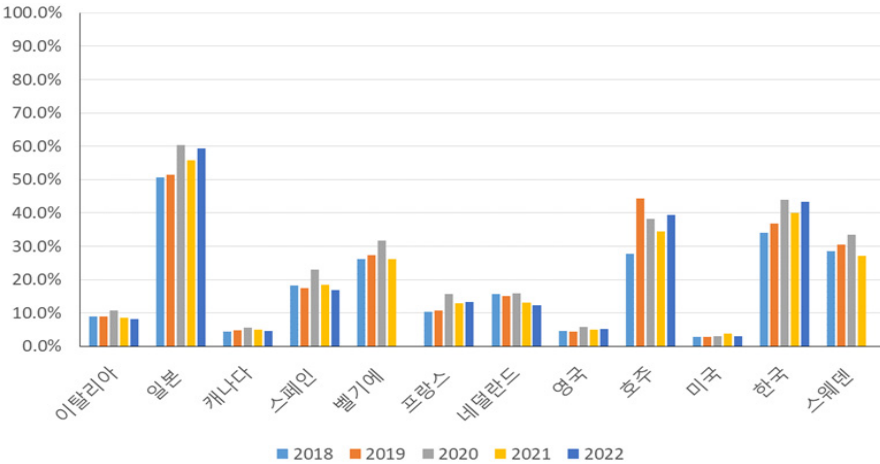
(단위 : %)



자료 : OECD, Financing SMEs and Entrepreneurs: An OECD Scoreboard

〈그림 II-5〉 GDP 대비 은행 중소기업 대출 비중 추이 국제 비교

(단위 : %)



자료 : OECD, 각국 중앙은행

이처럼 상대적으로 큰 우리나라의 중소기업 대출 비중은 은행이 기업에 대출 시 부동산을 담보로 잡는 경향성과 깊은 연관관계를 가지고 있다. 중소기업 대출을 담보 유형별로 구분하여 보면 〈표 II-1〉과 같이 전체의 72.4%가 담보에 기

반한 대출인 것으로 집계되고 있고 이러한 경향성은 상호금융이나 저축은행이 은행보다 더 높은 것으로 나타난다. 그리고 이들 담보 중 94%가 부동산담보로 상당수의 중소기업이 부동산담보를 통해 자금을 조달하는 것으로 보인다. 중소기업 대출은 금융회사에게 위험도가 높은 상품이기에 이러한 신용 리스크를 줄이는 차원에서 부동산담보를 활용하는 것으로 보인다.

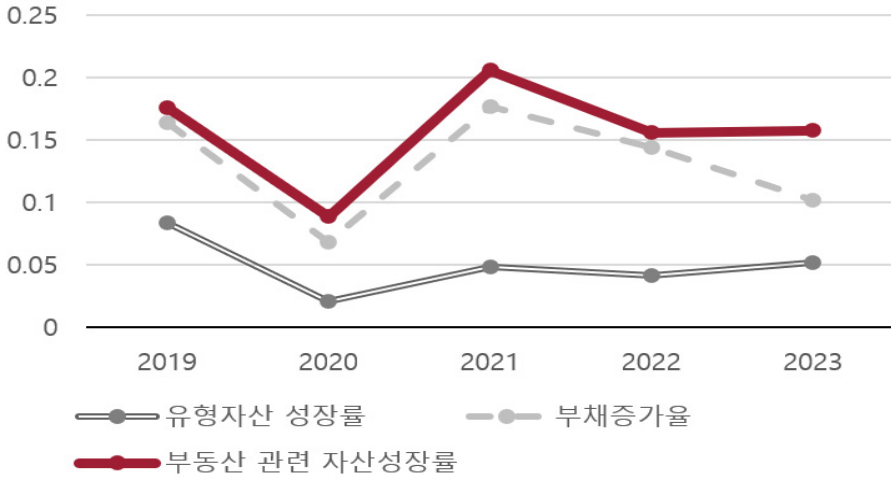
〈표 II-1〉 업권별 중소기업 담보·보증·신용대출 잔액('23년말)					〈표 II-2〉 업권별 중소기업 담보 종류별 대출 잔액('23년말)				
(단위 : 조원, %)					(단위 : 조원, %)				
	국내 은행	상호 금융	저축 은행	계		국내 은행	상호 금융	저축 은행	계
담보	681.6	260.3	48.4	990.3	부동산 담보	652.0	251.8	30.0	933.8
	(65.5)	(96.5)	(86.4)	(72.4)		(95.7)	(96.7)	(61.9)	(94.3)
보증부	147.8	5.3	0.1	153.2	기타 담보	29.6	8.5	18.5	56.6
	(14.2)	(2.0)	(0.2)	(11.2)		(4.3)	(3.3)	(38.1)	(5.7)
신용	212.0	4.1	7.5	223.5	계	681.6	260.3	48.4	990.3
	(20.4)	(1.5)	(13.4)	(16.4)		(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
계	1,041.4	269.7	56.0	1,367.1					
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)					

자료 : 이수진·김현열(2024)

자료 : 이수진·김현열(2024), 저자 재계산

이를 반영하듯 실제 기업들의 유형자산 및 부동산 관련 자산 증가율과 기업들의 부채 증가율을 보면 상당히 유사한 추이로 움직이고 있는 것으로 나타난다. 〈그림 II-6〉은 주식시장에 상장된 기업들을 대상으로 유형자산 중 토지 건물, 건물의 감가상각, 투자부동산의 합으로 계산된 부동산 관련 자산의 성장률과 부채 증가율을 비교하고 있는데 2022년 이후를 제외하고 유사하게 움직이고 있음을 확인할 수 있다.

〈그림 11-6〉 유형자산, 부채, 부동산 관련 자산 총합의 증가율



주 : KOSPI와 KOSDAQ에 상장한 기업 대상 분석, 부동산 관련 자산: (유형자산 중 토지, 건물)+건물감가상각+투자부동산
 자료 : ValueSearch

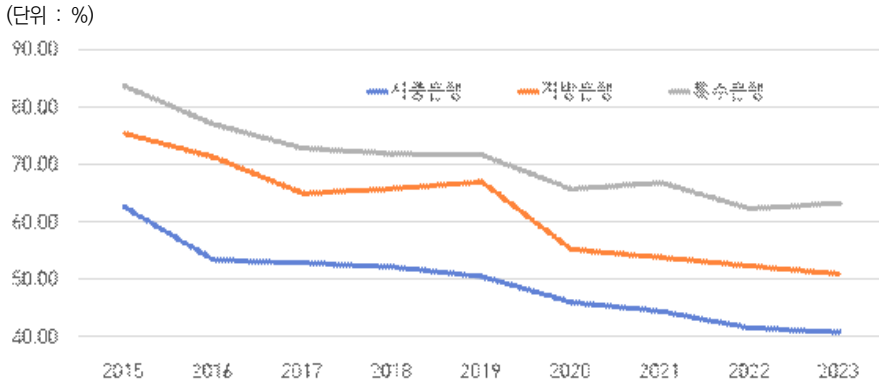
부동산 관련 금융의 증가 원인 및 과잉 시 파급 효과

최근 부동산 관련 금융이 크게 증가한 원인으로는 다양한 요인들이 존재하고 있는데, 최용훈(2025)은 수요와 공급, 그리고 규제적인 측면에서 모두 부동산 관련 금융의 증가를 유인하는 측면이 있었다고 평가하였다. 먼저 수요 측면을 가계와 기업 관점에서 구분하여 보면 가계의 경우 주택 가격 상승 기대 고착화 및 부동산 중심 자산 구조, 전세 임차 자금 수요 증가를, 기업의 경우 부동산 업종 관련 사업체 수의 증가와 부동산 관련 기업들의 높은 외부자금 의존도를 원인으로 평가하였다. 그리고 공급 측면을 은행, 비은행, 정책금융으로 구분하여 보면, 은행의 경우 부동산 대출 중심의 자산 확대 유인을, 비은행의 경우 수익성 확보 차원의 부동산 대출 취급 유인 강화를, 그리고 정책금융의 공급확대와 우호적인 대출 조건을 원인으로 평가하였다. 한편, 규제 측면에서는 부동산 담보 대출에 낮은 자본비용을 부담하는 자본 규제와 금융권 전체 부동산 대출에 대한 일관된 규제 수단이 미흡하였다는 점 등을 제시하였다.

특히 본 보고서의 주된 관심사인 금융 정책 측면에서 보면 바젤 규제가 강화되면서 금융회사는 BIS 자기자본비율을 준수하기 위해 신용 리스크에 보다 민감해졌다. 우리나라는 최근 금리 급등기를 맞이하기 이전까지 장기간 실물경제 상황보다 완화적인 통화정책이 유지되면서 은행을 중심으로 금융회사들의 자산이 계속해서 증가세를 유지하였다. 이처럼 자산증가세가 지속되는 가운데 BIS 자기자본비율을 적절하게 유지하기 위해서는 위험자산의 관리가 필수적이다. 그리고 위험자산 중 부실율이 낮을 뿐만 아니라 부실이 발생하더라도 손실율이 낮은 부동산 담보 자산은 위험가중치가 낮기 때문에⁹⁾ 다른 여타 자산들에 비하여 선호된다. 이 결과 실제 우리나라 은행들의 총자산 대비 위험가중 자산의 비중 최근 추이를 보면 계속해서 감소하는 추세에 있는 것으로 나타나고 있다.

9) 최용훈(2025)에 따르면 5대 은행 평균 위험가중치는 일반 기업대출은 47.5%, 부동산담보는 28%인데 특히 주거용 부동산은 17.8%라고 한다.

〈그림 Ⅲ-1〉 우리나라 은행 총자산 대비 위험가중자산 비중 추이

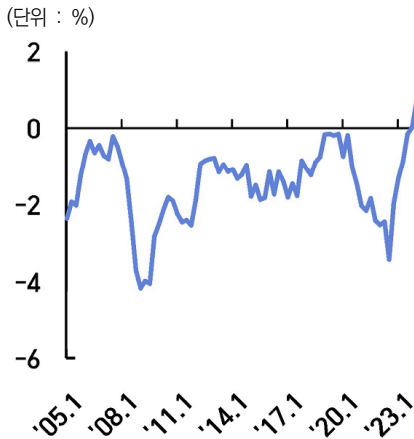


자료 : 금융감독원

한편 자본 규제를 중심으로 한 금융정책과 함께 완화적인 통화정책과 주금공 및 주택도시기금 등이 주도하는 공적인 정책금융 지원이 이루어지면서 최용훈 (2025)에서 제시한 수요와 공급적인 요인들이 보다 강화되어 왔다. 우리나라의 통화정책은 〈그림 Ⅲ-2〉에서 볼 수 있듯이 자료 분석이 가능한 2005년 이후 최근 금리급등기 이전까지 지속적으로 완화적인 통화정책 기조를 유지하여 왔다. 또한, 주택에 대한 대표적인 정책금융 지원인 주금공 및 주택도시기금 주담대 추이를 보면 2008년부터 2024년까지 연평균 12.1%의 높은 증가율을 기록하며 확대되어 왔다.

결국 통화, 재정, 금융정책들의 우호적인 환경 조성을 기반으로 주택 가격 상승이나 투자 증가가 유인되어 대출수요와 공급을 동시에 증가시키고, 이는 다시 주택 가격 상승이나 투자 증가를 자극하여 대출수요와 공급을 높이는 순환구조가 형성되어 왔다고 해석할 수 있다.

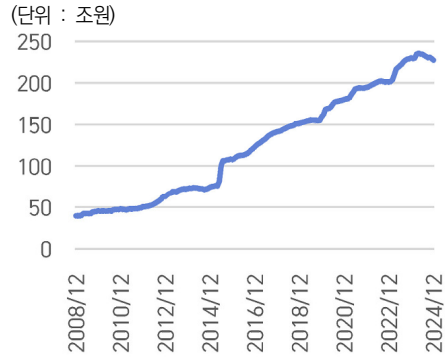
〈그림 Ⅲ-2〉 실질이자율갭 추정치



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

자료 : 금융연구원

〈그림 Ⅲ-3〉 정책금융 주담대 추이



주 : 정책금융은 주금공 및 주택도시기금을 의미

자료 : 한국은행

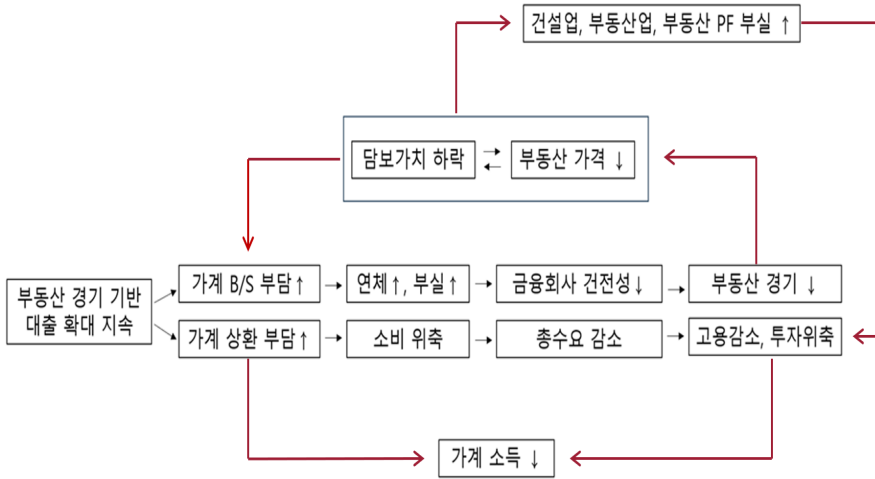
만약 부동산 경기가 계속해서 상승국면을 유지할 수 있다면 이러한 가계부채와 주택 가격 및 부동산 투자 간 순환구조도 영원히 유지되면서 금융 안정 측면에서 큰 문제를 유발하지 않을 수 있을 것이다. 그러나 부동산 관련 대출이 누증된 상황이라면 비교적 작은 부동산 시장의 충격에도 가계나 기업은 부채 원금 및 이자에 대한 큰 상환 부담을 느낄 수 있게 되고 이 경우 역으로의 악순환 고리의 형성으로 발전할 수 있다.

구체적으로 경제주체들의 상환 부담은 연체나 부실의 확대로 이어질 수 있고, 이는 금융회사의 건전성에 영향을 미치게 된다. 건전성에 미치는 영향의 크기에 따라 은행이 리스크관리를 강화하는 강도도 달라질 수 있는데, 부동산 관련 금융의 비중이 높은 경우 리스크관리 강도도 강해지기 쉬우며 이는 다시 결국 부동산 관련 경기에 영향을 줄 수 있다. 그리고 이러한 부동산 가격에 부정적인 영향은 담보가치의 하락으로 이어지게 되고, 담보가치 하락은 차주의 추가적인 부담으로 이어져 악순환 고리가 형성되게 되는 것이다. 그리고 이러한 부동산 경기 하락은 가계뿐만 아니라 부동산 관련 산업 경기에도 영향을 미쳐 건설, 부동산업 기업 및

부동산 PF의 부실이 증가하면서 악순환 고리를 더욱 강화시킬 수 있다.

나아가 이러한 연체 및 부실 경로뿐만 아니라 거시경제적으로 가계의 상환 부담이 높아지면 소비 위축으로 이어지기 쉬운데 이로 인한 총수요 감소가 고용이나 투자에 부정적인 영향을 줄 수 있다. 그리고 이는 다시 가계의 소득에 부정적인 영향을 주어 가계의 상환 부담을 높이고, 추가적인 소비 위축으로 이어지는 실물경제 측면의 악순환 고리도 형성될 수 있다. 이러한 악순환 고리들이 형성되면 결국 금융 안정도 저해될 것이다.

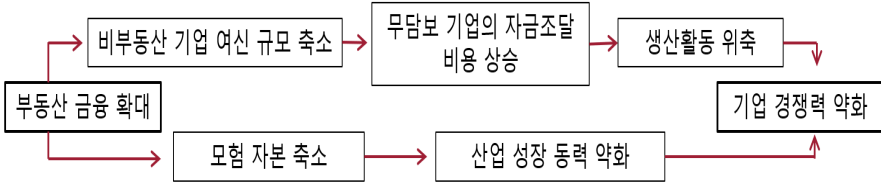
〈그림 III-4〉 가계 부채 누증이 금융 및 실물경제에 미치는 부정적 경로



한편, 성장의 관점에서 보더라도 부동산 관련 금융에 집중하는 현상이 과도하면 기업의 경쟁력에 부정적인 영향을 줄 우려가 있다. 기업의 입장에서 신용도를 충분히 쌓지 못한 경우 먼저 보유 부동산을 담보로 자금을 조달할 수 있다면 이후 실적을 쌓아 기업을 성장시키는 긍정적인 측면이 있다.

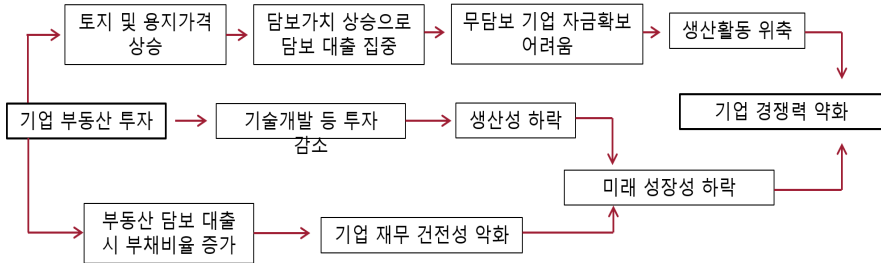
그러나 만약 금융회사들이 부동산 금융에 관심을 집중하기 시작하면 부동산을 보유하지 못한 기업들에 대한 관심이 상대적으로 축소되어 이러한 담보가 부족한 기업은 자금을 조달받지 못하거나 조달 비용이 높아지게 된다. 이는 결국 모험자 본 투자의 축소와 기업 경쟁력 약화로 이어질 수 있다.

〈그림 Ⅲ-5〉 금융회사 부동산 금융 확대가 기업의 경쟁력에 미치는 영향



또한 금융회사들의 부동산 금융에 대한 높은 대출 의지를 파악한 기업 입장에서는 부동산 투자에 관심을 가질 수 있다. 이 경우 토지 및 용지 가격이 상승하여 부동산의 가치가 높아질 수 있는데 기업이 이러한 부동산을 확보하려고 노력하다 보면 상대적으로 기술개발 등에 대한 투자에 집중하지 못하게 된다. 부동산을 담보로 자금을 조달하는 금융 관행 하에서는 부동산 담보를 확보하지 못한 기업은 생산활동이 위축되고 해당 기업 경쟁력이 약화될 수 있다.

〈그림 Ⅲ-6〉 금융회사 부동산 금융 확대에 따른 기업의 부동산 확보 관심이 기업의 경쟁력에 미치는 영향

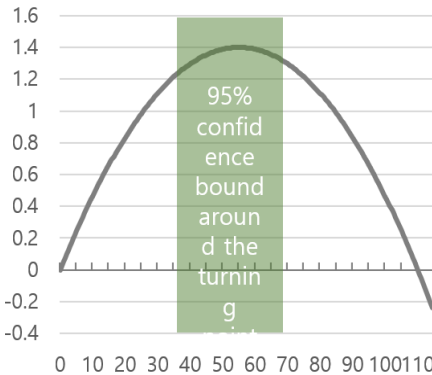


특히 최근과 같이 디지털 기술의 급격한 발달로 물리적 공간의 중요성이 낮아지고 부동산 자산의 확보가 크게 중요하지 않은 미래산업 분야가 성장하고 있다.¹⁰⁾ 하지만, 부동산 담보에 의존한 금융 관행은 이러한 산업에 대한 자금 중개

기능을 위축시키거나 물리적 공간이 중요하지 않은 기업들도 부동산 확보에 관심을 유도하게 되어 기업 경쟁력의 약화로 이어질 가능성에 유의해야 할 것이다.

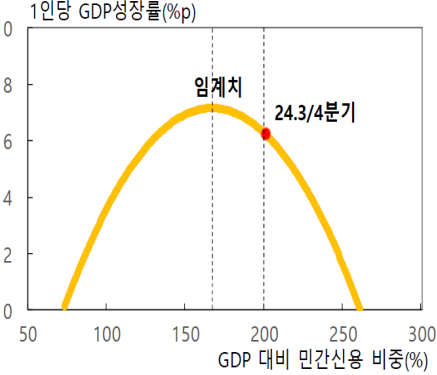
이처럼 부동산 관련 금융에 과도하게 집중되는 경우 금융 안정이나 성장에 악영향을 미칠 수 있는데, 특히 우리나라의 현재 상황은 이러한 부정적 영향에 보다 적극적으로 대응해야 할 시점이라고 평가된다. 그 이유로 첫 번째는 앞서 살펴본 바와 같이 부동산 관련 금융에 대한 의존도가 높은 가계부채나 민간신용의 추가적인 확대가 거시경제에 미치는 긍정적인 효과가 상당히 축소되었을 가능성 때문이다. IMF(2020)의 분석에 따르면 GDP 대비 가계신용 비율이 36~70% 정도일 때 1인당 GDP 성장률에 미치는 효과가 극대화되고 이후 축소되는 것으로 나타난 바 있는데 우리나라는 2023년 기준 이미 93.6%로 이를 넘어선 상태이다. 또한 한국은행(2024)의 분석에서도 우리나라의 경우 GDP 대비 민간신용의 비중과 1인당 GDP 성장률간에 역 U자 관계가 있으며 150%를 조금 넘는 수준에서 GDP 대비 민간신용 비중이 1인당 GDP 성장률에 미치는 효과가 극대화되는데 우리나라는 이미 200%를 기록하고 있는 상태이다.

〈그림 Ⅲ-7〉 가계부채/GDP가 1인당 GDP 증가율에 미치는 영향



자료 : IMF(2020)

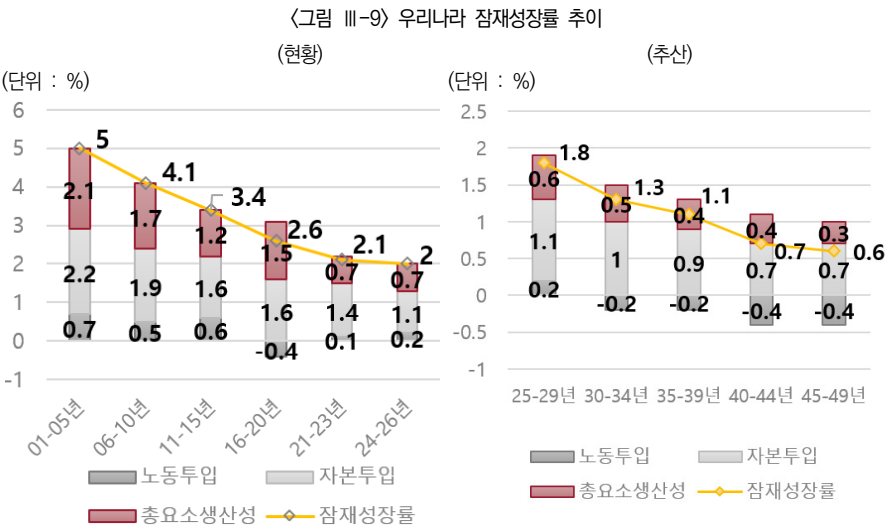
〈그림 Ⅲ-8〉 민간신용/GDP가 1인당 GDP 증가율에 미치는 영향



자료 : 한국은행(2025)

10) 배진원 등(2022)에 따르면 기업 입지에 중요 요인으로 과거에는 인프라와 저렴한 토지 공급이 작용하였으나, 디지털 전환과 함께 가치사슬 내 관련 기업과의 네트워킹, 인재 채용 등이 중요해지고 있다고 한다. 그리고 공유-위성오피스, 공유플랫폼의 확산, 재택근무 일상화, 자율 출근제 위계이션 등에 기반한 업무로 형태가 변화될 것이라고 한다. 즉, 디지털 전환과 함께 토지의 확보보다 정보와 인재의 확보가 중요해지고 있는 것이다.

이와 함께 실물경제의 잠재성장률 추이를 보더라도 인구구조 변화 등의 영향으로 경제의 활력이 낮아지면서 1%대로 추락하였다는 분석들이 나오고 있다.



자료 : 이은경 외(2024)

그러므로 이러한 시기에 금융 안정을 도모함과 동시에 금융 부문이 실물경제의 성장을 지원하기 위해서는 부동산 중심의 금융 관행에서 벗어날 필요가 있다. 나아가 단순히 벗어나는 데서 그치는 것이 아니라 실물경제의 성장을 지원할 수 있는 방향으로 사업성이 있는 기업들에게 보다 많은 관심을 가지고 적극적으로 지원하려는 노력이 필요하다. 다음 장에서는 이를 유인하기 위한 시사점을 도출해 보고자 한다.

부동산 리스크관리 및 사업성 중심 금융의 강화를 위한 과제

1

부동산 중심 금융과 사업성 중심 금융

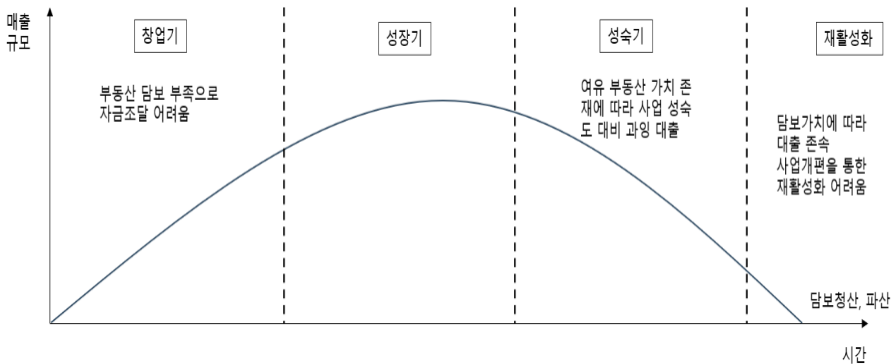
먼저 부동산 중심의 금융에 집중하는 데서 벗어나 사업성 중심의 금융으로 변화해 가기 위해서 본 보고서가 제시하고자 하는 부동산 중심 금융과 사업성 중심 금융의 차이에 대하여 보다 명확히 파악해 보고자 한다.

부동산 중심 금융은 기본적으로 부동산의 과거 가치에 기반하여 대출을 진행하고 부실 발생 시 부동산 담보에 의지하여 원리금을 회수함으로써 가능한 리스크를 회피하는 방식이다. 그러므로 특히 기업 대출 측면에서 부동산 중심의 금융은 부동산 담보를 확보하기 어려운 창업 초기 기업이 자금을 조달하기 어렵게 만든다. 이후 기업이 성장하는 과정에서는 오히려 기술개발에 집중하기보다 안정적인 자금 확보 차원에서 부동산 담보 확보에도 일정 부분 관심을 기울이게 만든다. 그리고 사업의 성장 속도가 빠르지 않은 성숙기 기업은 오히려 보유하고 있는 부동산을 담보로 자금을 조달하기 상대적으로 용이해져 과잉 대출로 이어질 가능성이 높게 된다. 마지막으로 사업이 어려워지는 경우에는 담보로 제공한 부동산의 가치에 따라 구조조정에 진입하는 시간이 지연될 수도 있고 대출을 제공한 금융회사 입장에서는 담보 회수에 집중하게 되어 금융회사와 함께 기업 회생을 논의하기가 어렵게 된다.

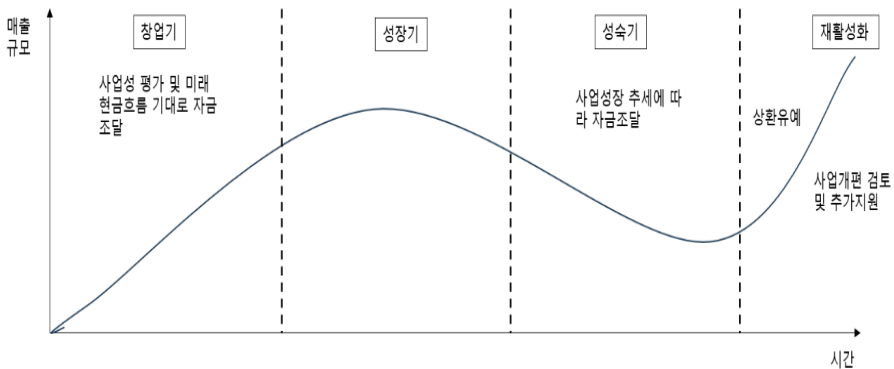
반면 사업성 중심 금융은 기본적으로 미래 사업의 성장성과 현금 흐름 등 사업의 미래 가치에 기반하여 대출을 진행한다. 이 방식은 금융회사가 리스크를 감수하되 해당 리스크를 관리하는 가운데 수익을 창출하는 방식이다. 그러므로 기업 대출을 취급할 때 초기와 성장기, 성숙기의 사업 성장세에 따라 적절한 수준과 방식으로 금융을 지원하는 것이 가능하다.

그리고 마지막으로 사업이 어려워지는 경우 금융회사는 해당 기업의 재무적인 상황뿐만 아니라 사업에 대한 이해도가 높은 만큼 기업 회생에 적극적으로 개입하여 사업을 턴어라운드 시킬 능력과 유인이 발생하게 된다.¹¹⁾ 이러한 두 금융 방식을 기업의 라이프사이클에 따라 비교해 보면 <그림 IV-1>과 <그림 IV-2> 같이 표현될 수 있다.

<그림 IV-1> 기업 라이프 사이클과 부동산 중심 금융



<그림 IV-2> 기업 라이프 사이클과 사업성 중심 금융



11) 사업성 중심 금융에서도 금융회사의 리스크관리 차원에서 담보의 확보는 중요하다. 다만 우리나라의 경우 부동산 담보에만 과도하게 의존하고 있다는 것이 문제라고 볼 수 있다. 극단적인 예로 프로젝트에 기반하는 대출은 PF의 경우에도 금융회사의 사업성 평가능력 미흡이 가장 중요한 문제로 제기되고 있는 것이다. 후술하겠지만 사업성 평가에 기반한 대출 관행이 형성되어 있는 미국의 경우 부동산보다는 매출채권, 재고 그리고 전체 기업의 가치 등을 담보한 대출의 비중이 훨씬 더 크게 나타나고 있다.

부동산 중심의 금융에 과도하게 집중되는 현상을 억제하기 위해서는 부동산 중심 금융의 리스크관리를 보다 강화해 나갈 필요가 있다. 특히 최근 인플레이션과 금리가 급등하던 시기에도 경험하였지만, 부동산 경기가 불안정해짐과 동시에 금융시장이 불안해진 경우 다양한 정책적인 지원을 통해 부동산 시장과 금융시장을 안정시키려는 사례가 반복적으로 발생해 왔다. 하지만, 금융회사의 리스크관리 관점에서 이러한 안정화를 목적으로 한 정책적인 요인들이 부동산 관련 리스크를 감추고 이연시켜 오히려 이들의 리스크관리를 방해한 측면이 없었는지를 점검할 필요가 있다. 이러한 점검을 통해 강한 금융 충격이 오더라도 금융시스템이 강건성을 지킬 수 있도록 금융회사들의 규율 체계를 마련해야 할 것이다.

이를 위한 규제 수단으로는 구체적으로 자본 기반 규제(Capital-based measures)와 차입자 기반 규제(Borrowers-based measures)가 존재한다. 차입자 기반 규제는 직접 차입자의 조건에 대한 평가 기준을 조정하는 것이며, 자본 기반 규제는 대출금융회사의 위험 흡수능력을 조정하는 것이다. 차입자 기반 규제에는 대표적으로 LTV, DTI, DSR 규제 등 상환능력을 평가하는 기준에 대한 규제방식이 적용된다. 또한 고정 또는 변동금리, 거치 조건이나 대출기간 제한 등 대출의 조건에 대한 규제 방식이 적용되기도 한다.

한편 자본 기반 규제에는 위험가중자산 계산 시 위험가중치 조정, 대손충당금 적립 기준 조정, 자기자본 규제 때 적용되는 완충 자본 규제 조정 등 금융기관의 자본을 쌓게 하는 규제 방식이 있다. 또한 총여신 대비 자기자본 등 총여신 한도를 직접적으로 조정하는 규제 방식도 있다. 대표적인 부동산 중심 금융인 모기지 대하여 이러한 자본 기반 규제나 차입자 기반 규제가 다양하게 적용되고 있는데 특히 <표 IV-1>에서 보면 각 국가의 상황에 따라 선별적으로 적용되고 있음을 확인할 수 있다.

〈표 IV-1〉 국가별 가계부채에 대한 자본 및 차입자 기반 규제 적용 현황

	AU	BE	CA	FR	HK	IE	IL	IN	LU	NL	NZ	SA	SG	UK
<u>Borrower-based measures</u>														
LTV		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DSTI		✓	✓	✓	✓		✓			✓		✓	✓	✓
DTI		✓				✓								✓
Amortisation requirements ²⁾	✓		✓	✓			✓			✓		✓	✓	
<u>Capital-based measures</u>														
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				✓										

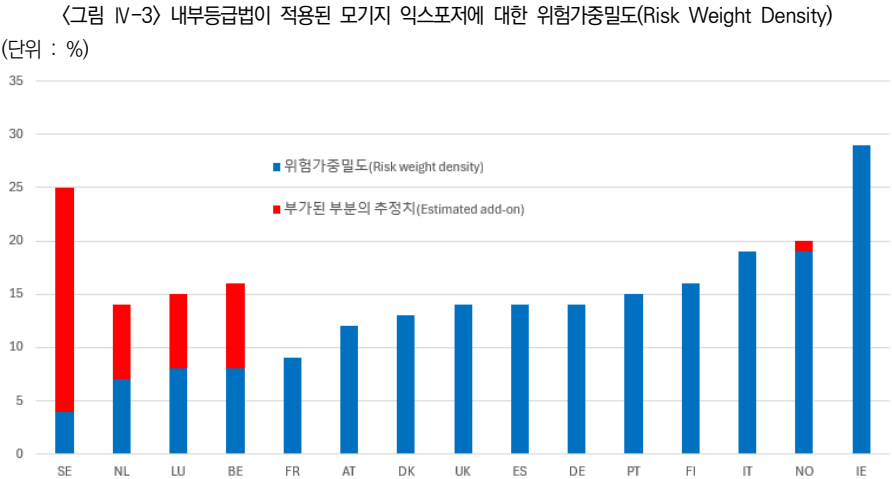
주 : 1) Measures in place as of July 2023. 2) Includes maturity limits and/or measures targeting interest-only mortgages. 3) Risk-weight capital buffer until 2022, when it was replaced by sectoral system risk buffer. 다음은 각 나라를 지칭(AU: 호주, BE: 벨기에, CA: 캐나다, FR: 프랑스, HK: 홍콩, IE: 아일랜드, IL: 이스라엘, IN: 인도, LU: 룩셈부르크, NL: 네덜란드, NZ: 뉴질랜드, SA: 사우디 아라비아, SG: 싱가포르, UK: 영국)

자료 : Banerjee(2024)

우리나라의 경우에도 자본 기반 규제나 차입자 기반 규제를 강화함으로써 부동산
산 중심 금융을 완화시키고 리스크관리를 강화할 수 있을 것으로 기대되는데 구체
적으로 살펴보면 다음과 같다.

가. 가계부채 리스크관리 강화 방안

우선 가계부채와 관련해서는 자본 기반 규제의 일환으로 주택담보대출 등에 대한 위험가중치 하한을 높이는 방안을 고려할 수 있다. 금융감독당국은 BIS 자기 자본비율 산출을 위한 위험가중치 적용시 금융회사들이 내부모델을 활용하여 추정 한 위험가중치를 그대로 적용하게 하는 대신 최소 위험가중치를 적용하게 함으로써 낮은 내부 추정치를 보정할 수 있다. 내부모델에서는 부실률과 손실률을 과거 자료에 기초하여 분석한 결과에 기반하여 위험가중자산을 계산한다는 한계가 있으므로 이를 보정하는 역할을 하는 것이다. 실제 유럽 국가들 중 내부등급법에 따라 위험가중치가 낮게 나오는 국가들의 경우 위험가중치 하한을 적용하여 이를 높이는 경향이 있으며 현재 우리나라의 경우에도 위험가중치 하한을 15%로 적용하고 있는 상태이다. 그런데 금변 금리 급변동기에 나타난 부동산 시장의 불안 등을 감안하여 이를 상향하는 방안은 충분히 고려할 수 있을 것으로 평가된다.



주 : 붉은색은 위험가중치 하한을 통해 증가한 부분을 의미. 다음은 각 나라를 지칭(SE: 스웨덴, NL: 네덜란드, LU: 룩셈부르크, BE: 벨기에, FR: 프랑스, AT: 오스트리아, DK: 덴마크, UK: 영국, ES: 스페인, DE: 독일, PT: 포르투갈, FI: 핀란드, IT: 이탈리아, NO: 노르웨이, IE: 아일랜드)

자료 : Lyons and Rice(2022)

가계부채의 경우 차입자 기반 규제도 다양하게 강화해 나갈 수 있다. 이미 우리나라에서는 부동산 담보 대출에 대한 LTV, DTI 규제 이후 DSR 규제가 시행되고 있고 최근 Stressed DSR제도를 단계적으로 도입하고 있는 상황이다. 그러므로 남은 3단계 도입을 차질 없이 진행하는 것이 우선은 중요하다. 또한 필요하다면 박춘성(2024)에서 제시하듯이 DSR 규제에 전세자금 대출이나 중도금 대출 등을 적용하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다. 최근 정부가 발표한 정책금융 차원에서 전세대출 보증 비율을 하향 조정하는 방안을 통해 전세대출 보증 비율을 적절히 관리해 나가는 것도 방법이 될 수 있다.

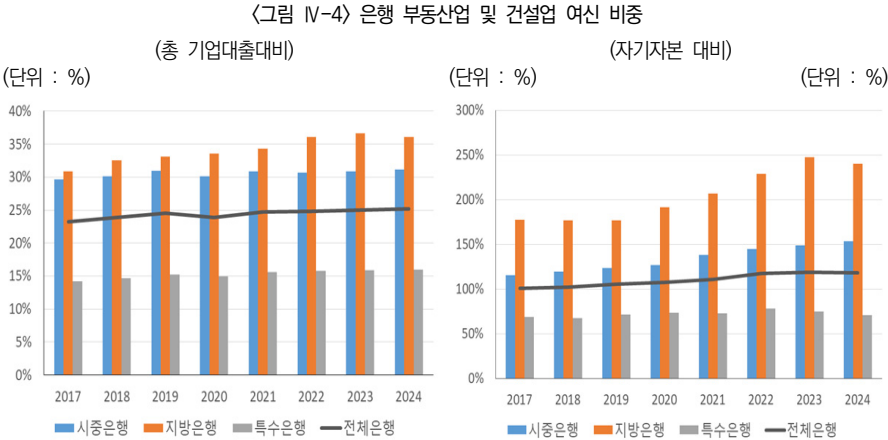
〈표 IV-2〉 Stressed DSR 도입 과정

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))

나. 부동산 관련 업종 대출에 대한 리스크 관리 방안

다음으로는 기업 대출 중 부동산 관련 업종에 대한 규제를 고려해 볼 수 있다. 먼저 업종에 대한 규제이니만큼 기본적으로 자본 기반 규제 가운데 한도 규제를 적용할 수 있다. 우리나라의 현재 규제 체계를 보면, 저축은행에 대해서는 부동산 업, 건설업, 부동산PF 신용공여의 합이 전체 대출자산의 50%, 그중에서도 부동산 PF 신용공여의 합은 전체 대출자산의 20% 이내로 제한하는 규제가 존재하고 있으며, 여전사에 대해서는 PF 대출을 총여신의 30% 이내로 제한하는 규제가 적용되고 있다. 또한 상호금융에 대해서도 부동산업 및 건설업에 대해 각각 총대출의 30%, 두 업종 합계액은 총대출의 50% 범위에서 대출하도록 규제한 바 있다. 나아가 직접적인 신용에 대한 규제는 아니지만 증권사에 대해서는 부동산 PF 채무 보증을 자기자본 대비 100%로 설정하기도 하였다. 필요하다면 향후 이러한 한도

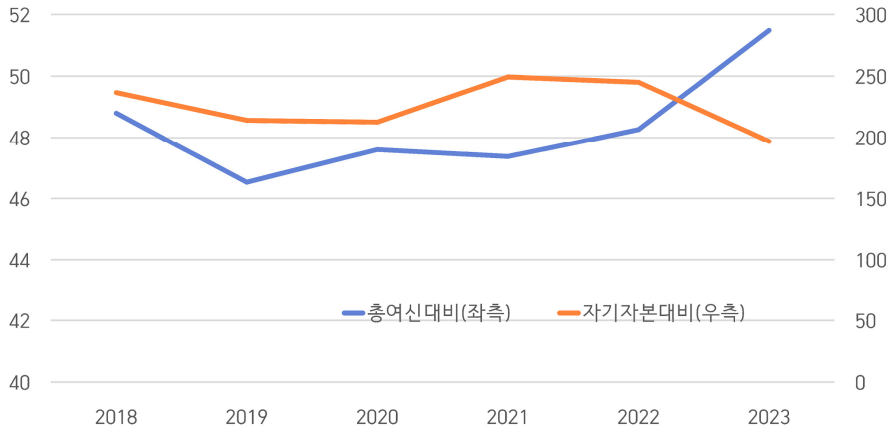
규제를 추가로 강화해 나갈 필요가 있다. 즉, 저축은행이나 상호금융 등에 대해서는 현재 적용하고 있는 총여신(총대출) 대비 비중의 상한 수준을 더욱 강화하는 것이다. 또한 상대적으로 리스크가 낮은 부동산 관련 금융을 취급하긴 하지만 가장 취급 규모가 크기 때문에 관련 전체 대출의 행태에 영향을 미칠 수 있는 은행의 부동산 관련 업종에 대해서는 한도 규제가 존재하고 있지 않으므로 은행에 대한 한도 규제를 도입하는 것도 고려할 수 있다. 실제 2010년대 중반 이후 은행의 총 기업대출 대비 부동산업 및 건설업 여신의 비중을 보면 2017년 23%에서 2023년 25%까지 확대된 상황이다.



자료 : 금융감독원

또한 은행이나 저축은행, 상호금융 등에 대한 한도 규제 때 현재는 여신 포트폴리오 관리 차원에서 총여신의 일정 비중으로 한도규제가 이루어지고 있지만 손실 흡수 여력을 감안한다면 이에 더하여 자기자본의 일정 수준으로 관리하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다. 자기자본 대비로 동 비율을 보면 시중은행은 150% 전후, 지방은행은 200%를 넘는 수준으로 나타나고 있다. 또한 저축은행의 경우에도 최근 250% 정도까지 높아졌다가 구조조정 과정에서 낮아져 200%를 상회하는 수준인 것으로 나타나고 있다.

〈그림 IV-5〉 저축은행업권 부동산업 및 건설업 여신 비중



자료 : 금융감독원

한편 금번 금리 급등기 이후 가장 사회 이슈화가 되었던 부동산 PF의 경우 2024년에 이미 발표된 부동산 PF 산업구조 개편 방안을 잘 시행해가는 것이 필요하다. 다만 본 보고서가 제시하고자 하는 금융회사들에 대한 리스크관리 관점에서 보면 PF 대출에 대해서도 위험가중치를 상향하거나 총여신 대비 또는 자기자본 대비 PF 대출한도의 규제를 강화하거나 신설할 수도 있을 것이다. 또한 금리 급등기의 부동산 PF 부실 사태에서 크게 사회 이슈화가 되었던 상호금융의 경우 개별 단위조합에 대한 관리가 쉽지 않았다면 중앙회 차원 자산운용으로 이루어지는 PF 대출만을 허용하고 개별조합들은 중앙회의 자산운용에 참여하는 방식으로 PF 관리를 중앙회에 집중시켜 중앙회의 자산운용에 대한 리스크관리를 강화하는 방법으로 규제의 효율성을 높여 갈 수도 있을 것이다.

다. 부동산 관련 부채의 시스템 리스크관리 강화 방안

이처럼 가계부채나 기업 부채 중 부동산 관련 업종을 직접적으로 타겟하여 자본 기반 규제나 차입자 기반 규제를 강화할 수도 있겠지만 부동산 관련 금융이 확대됨에 따라 높아진 시스템 리스크에 대비하여 BIS 자기자본 비율 규제의 완충자본을 활용할 수도 있다. 특히 올해 스트레스 완충 자본이 도입 예정인데 이를

위한 스트레스 분석 시 부동산 관련 리스크를 엄격하게 적용함으로써 부동산 관련 리스크가 충분히 반영될 수 있도록 유인할 수 있다. 나아가 아직 우리나라에는 도입되지 않은 시스템 리스크 완충 자본의 도입을 검토할 수도 있다. 시스템 리스크 완충 자본은 다른 완충 자본들이 커버하지 못하는 비순환적인 시스템 리스크에 대응하기 위한 제도로 유럽 국가들이 도입하고 있다. 현재 유럽 국가들이 도입한 사례를 보면 각 국가의 상황에 따라 다양하게 도입하고 있다. 그러므로 우리나라도 일부 유럽 국가들처럼 부동산 관련 금융에 대하여 시스템 리스크 완충 자본을 도입할 수 있을 것으로 보인다.

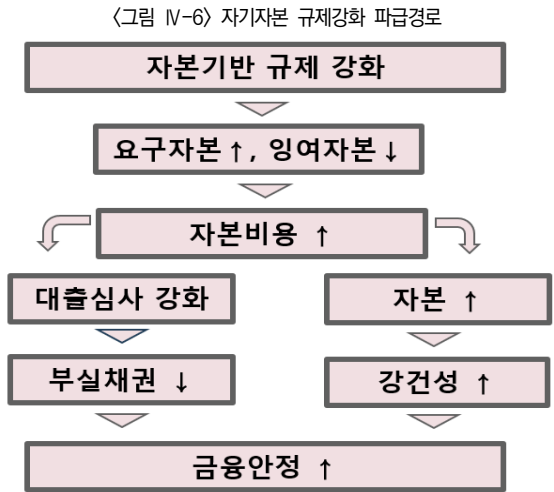
〈표 IV-3〉 자기자본 규제 체계	
시스템 리스크 완충 자본 (도입 검토 가능)	
스트레스 완충 자본 ('25년 도입예정)	
경기대응완충자본(0~2.5%)	
D-SIB 추가자본(1.0%)	
자본 보존 완충 자본(2.5%)	
보완자본(2.0%)	
기타 기본자본(1.5%)	
보통주 자본(4.5%)	

〈표 IV-4〉 주요국 시스템리스크완충자본 부과 사례					
벨기에	덴마크	독일	프랑스	노르웨이	스웨덴
주거부동산 소매여신	부동산회사 여신(저 LTV제외)	주거부동산 여신	과잉부채의 비금융기업 여신	국내 여신	은행 모든 여신

라. 부동산 관련 부채 리스크관리 강화 시 고려 사항

지금까지 부동산 관련 금융으로 집중되는 현상을 억제하기 위한 다양한 차입자 기반 및 자본 기반 규제들을 살펴보았다. 다만 이러한 수단들을 실제 도입하기 위해서는 도입 단계에서 미치는 영향을 좀 더 고려할 필요가 있다. 특히 자본 기반

규제를 강화하는 경우 요구자본 수준이 높아짐에 따라 자본 비용 또한 높아지게 된다. 즉, 자본 기반 규제 강화는 직접적으로는 자본 확충을 유도하며 자본 비용 증가를 일으켜 대출 심사를 강화시킨다. 이러한 조치들은 금융 충격에도 금융회사들을 강건하게 유지시켜 줌으로써 금융의 안정성을 높이게 된다.



그러나 다른 한편으로 이러한 자본 비용의 증가는 대출금리의 상승으로 이어질 가능성이 있다. 또한 차입자 기반 규제와 유사하게 대출 심사의 강화는 서민이나 중소기업의 대출을 위축시킬 가능성도 있다. 그러므로 실제 이러한 리스크관리를 위한 다양한 수단을 시행하는 과정은 급격히 진행되기보다는 시장 상황에 따라 순차적으로 강화시켜 가는 단계적 실행이 중요하다. 특히 자본 비용이 상승하는 경우 부동산 관련 금융뿐만 아니라 중소기업 대출이 위축될 수 있으므로 이에 대한 조정이 필요할 수 있다. 유럽의 경우 바젤 2를 도입할 때 완충 자본 강화로 인하여 중소기업에 대한 대출 여력이 축소될 우려가 있다는 우려에 대응하여 SME SF(Supporting Factor)를 도입한 사례가 있다.

중소기업 익스포저 조정 산식:

$$RWEA^* = RWEA \times \frac{\min[E^*, EUR2,500,000] \times 0.7619 + \max[E^* - EUR2,500,000; 0] \times 0.85}{E^*}$$

이는 중소기업 대출에 대하여 250만유로까지는 위험가중치를 0.85에서 0.7619로 낮춰주는 것으로 0.7619는 자본보전완충자본의 효과를 상쇄할 수 있도록 산정된 수치로 알려져 있다. 그러므로 우리나라도 필요하다면 완충 자본을 강화한 이후 이와 유사하게 중소기업 대출에 대하여 위험가중치를 조정할 수 있을 것이다. 다만 우리나라에 처음 도입하는 경우 그 부작용을 예측하기는 어렵기 때문에 SME SF 적용 대상에 부동산 관련 업종을 제외하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다. 나아가 앞서 국제 비교에서 보았듯이 우리나라 중소기업 대출의 규모가 적은 수준이 아니기 때문에 흑여라도 과잉 대출로 연결되지 않도록 합리적인 수준에서 차입자 규제강화를 병행하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다.

한편, 금융회사들은 규제강화로 인하여 단기적으로는 대출을 확장하기 어려울 수 있지만 중장기적으로는 부실 위험이 낮아지며 수익성이 개선될 수 있다. 그러나 차입자 입장에서는 자본 비용 상승은 대출 소외현상으로 확대될 가능성이 높은 것이 사실이다. 그러므로 이러한 금융권의 수익성 개선과 규제강화로 인해 소외된 경제주체들이 직면하는 손실 그중에서도 특히 서민들의 손실 간의 균형을 맞출 수 있는 상생 금융에 대한 금융권의 논의가 필요할 것으로 생각된다.

또한 우리나라 은행들의 경우 지금까지 집중해 오던 예대마진 위주의 대출 영업행태에서 벗어날 것을 정책적으로 요구받는 만큼 뒤에 사업성 중심 금융 유인 방안에서도 논의하겠지만 국가 경제성장을 지원하고 금융산업의 부가가치를 높일 수 있는 비금융 서비스를 비롯하여 다양한 수익 구조를 만들어 갈 필요가 있다. 경우에 따라 이에 대한 정책적인 지원도 고려할 필요가 있을 것이다.

마지막으로 이러한 금융 정책이 효과적으로 시행되기 위해서는 통화정책과 재정정책의 조율이 필요할 수 있다. 통화정책과 재정정책은 경기의 움직임에 대응하는 차원에서 주로 이용되기 때문에 이러한 금융 정책과 방향성이 일치하지 않을 수 있다. 하지만, 부동산 중심 금융의 누적은 앞에서 살펴본 바와 같이 경제의 중장기적 리스크를 높이고 있으므로 정부는 상황에 따른 정책의 중요도를 감안하여 통화, 재정 그리고 금융 정책의 강약을 적절히 조율하여 경기 평탄화와 동시에 중장기적 리스크를 완화시키려는 노력이 필요하다.

금융권이 실물경제에 대한 신용 공급을 통하여 기업의 성장과 함께 전체적인 경제성장을 보다 효과적으로 지원하기 위해서는 사업성 중심 금융을 확대해 나갈 필요가 있다. 이를 위해 상기한 바와 같이 금융회사들이 과거 부동산 가치로 대출을 심사하고 평가하기보다 기업의 비즈니스모델을 이해하고 미래 성장성과 사업으로 인한 현금흐름을 평가하며, 이러한 평가에 기반하여 실질적으로 대출을 제공하는 체계를 갖출 수 있어야 한다. 나아가 부동산 담보에 의존하는 이유가 결국 부실 시 손실률을 최소화하기 위함임을 감안하면 사업성 대출의 경우 기업 부실 시 대출을 제공한 금융회사가 손실률을 최소화하는 노력이 기업 회생으로 이어질 수 있도록 유인체계를 만들 필요가 있다. 특히 사업성 중심 금융 하에서는 금융회사가 기업의 재무 상황이나 비즈니스모델을 심도 있게 이해하고 있는 만큼 금융회사가 기업의 신용 회복이나 구조조정을 보다 적극적으로 진행할 수 있는 환경을 만들어 줄 필요가 있다. 본 장에서는 이러한 방안들에 대하여 논의하여 보고자 한다.

가. 금융회사의 사업성 평가 역량 강화 방안

금융회사의 사업성 평가 역량이 강화되기 위해서는 금융회사 내부에서 이를 중시하는 관행이 형성되어야 한다. 사실 미국이나 영국 등의 경우 기업 대출 시 전통적으로 현금흐름을 중요하게 여기는 관행이 있었는데 글로벌 금융위기 이후 부동산 가격의 급변동을 경험하면서 이러한 관행이 더욱 강화된 것으로 알려져 있다. 관련하여 최근 우리나라보다 앞서 장기 저성장 국면을 맞이한 일본이 미국과 영국의 은행 관행들을 벤치마크하고 있는데, 일본의 관련자들이 미국과 영국 은행들의 대출 심사자를 면담하고 정리한 자료를 보면 상당한 시사점을 얻을 수 있다.

첫 번째는 미국과 영국 은행들의 대출 담당자에 대한 KPI 체계이다. 단순히 수익이나 매출 목표, 부실 실적만이 아니라 고객 기업과의 관계와 관련된 사항, 사후관리의 적시성, 은행 기업 가치 공헌 등 다양한 부분으로 KPI가 이루어져 있다.

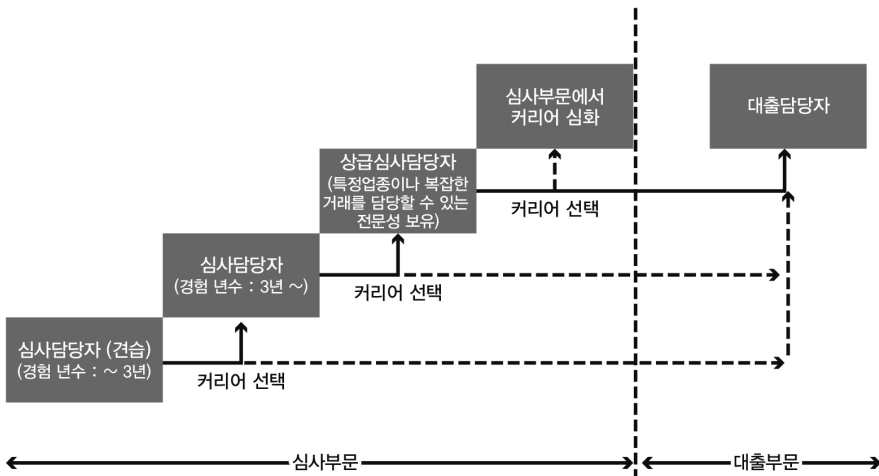
〈표 IV-5〉 미국 및 영국 대출 담당자 실적 평가 항목(예)

평가항목	평가지표 및 기준(예)
영업	수익·이익 목표, 매출 목표, 교차판매, 은행의 목표 고객 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, 재무 정보 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

자료 : 川橋 仁美(2024)

또한 대출 담당자를 전문가로 인식하고 장기간에 걸쳐서 이들을 양성해 나가는 경력경로를 유지하고 있다고 평가하고 있다.

〈그림 IV-7〉 미국 및 영국 대출 담당자 바람직한 경력경로



자료 : 川橋 仁美(2024)

그러므로 우리나라 금융회사도 사업성 평가를 중시할 수 있는 KPI 체계를 구축하고 전문가를 양성해 낼 수 있는 체계를 만들어 갈 필요가 있다.

이는 기본적으로 금융회사 내부적인 필요성에 의하여 형성되어야 하지만 금융감독당국의 적극적인 지원과 유인도 중요한 역할을 할 수 있다. 사실 과거 정책당국은 생산적 금융 등을 강조하며 금융회사들의 기업 신용대출 확대를 도모해 왔다. 대표적인 예가 기술 신용평가 제도의 도입이다. 동 제도 도입은 기술에 기반한 대출이 확대되는데 공헌한 것으로 알려져 있다. 다만 궁극적으로는 대출 담당자가 사업의 미래 성장과 현금흐름을 평가하여 대출을 진행해야 하는데 현재는 외부의 평가사 또는 금융회사 내부의 전문적인 평가 인력이 등급을 알려주고 이에 따라 주로 우대금리를 제공하는 방식으로 진행되고 있다. 또한 금융회사 직원이 담보 대신 신용으로 대출을 제공하는 경우 부담해야 하는 책임을 경감해 주기 위하여 제재 과정에서 면책 특례를 부여하거나 금융당국이 면책심의위원회를 운영하고 있지만 그 실효성이 높지 않은 것으로 평가된다.

그러므로 금융감독당국이 기술 신용평가를 장려하는 수준에서 벗어나 사업성에 기반한 대출을 금융회사들이 추진할 수 있는 체계를 만들도록 유인할 필요가 있다.¹²⁾ 이 경우에도 일본 사례를 참고할 만한데 일본 금융청의 경우 종합적인 감독 지침에 성장 가능성¹³⁾을 중시하는 대출 등에 대처하는 것을 포함하였다. 기본적으로는 각 개별은행의 자율적인 경영 판단에 따라 성장 가능성을 중시하는 대출이 실시되지만, 은행들은 일정 체계를 갖추도록 권고하였다. 구체적으로 5가지를 제시하였는데 ① 경영진이 기업의 성장성 등을 중시하는 대출에 대한 방침을 명확히 제시할 것, ② 은행 내에 기업의 성장성 등을 중시하는 대출을 추진하는 담당 부서 및 담당자 배치 등 체계를 갖출 것, ③ 기업의 성장성, 예를 들어 사업 분야별 업황, 거래처 기업의 고객에 대한 정보(수요 동향) 등을 충분히 조사하고 분석하여 논의한 후 영업점과 본부와 적절히 연계하여 조직 전체에서 관련 정보를 공유하고 거래처 기업과의 경영 상담을 포함하여 영업이나 대출 심사의 과정에서 적

12) 금융감독당국이 금융회사와 함께 협력하여 사업성 기반 대출을 적극 추진할 수 있는 체계를 만들고 동시에 기술신용평가의 품질이 향상되면 시너지가 나타나며 사업성 기반 대출이 보다 확대될 수 있을 것으로 기대된다.

13) 지침에서는 기업의 성장 가능성은 기업의 기술력·판매력·성장성 등으로 사업 그 자체의 재산성·장래성 또는 사업 분야의 장래 전망을 의미한다고 정의하였다.

절히 활용될 수 있도록 할 것, ④ 대출 심사 과정에서 기업의 성장성 등을 적절하고 충분히 평가해야 한다는 내용이 대출 심사에 관한 내부규정 등에 명시적으로 포함되도록 할 것, ⑤ 기업의 성장성 등을 중시하는 대출을 촉진하는 것이 중요하다는 것을 대출 담당자 및 심사 담당자에게 철저히 주지시키고 연수 및 교육 등을 통하여 성장성 등을 적절히 평가하는 역량이 향상되도록 노력할 것 등을 명시하였다. 그리고 금융청은 통상적인 감독업무를 통하여 금융회사들이 관련 내용을 적절히 이해하고 대처하고 있는지 파악하겠다고 명시하고 있다.

또한 일본은 2010년대 중·후반 금융 경쟁력을 높이고 경제의 지속적인 성장 등을 위하여 금융 행정의 기본 체계를 개편한 바 있다. 이 때 기존의 형식적이고 과거지향적이며 부분적인 검사·감독에서 벗어나 실질적이고 미래지향적이며 전체적인 관점에서 검사와 감독을 시행하기 위한 개혁을 진행하였다. 이를 위한 방안 중 하나로 금융회사들이 고객과 공통적인 가치를 창조함으로써 고객과 함께 성장할 수 있는 비즈니스모델을 구축하도록 하는 방안을 모색하였다. 보다 구체적으로는 기존의 검사와 감독이 추구하는 최소 기준 충족만으로는 현재와 같이 빠르게 변화하는 경영환경 속에서 우수한 성과를 유인하기 어렵다고 인식하였다. 이에 우수한 금융상품과 서비스를 제공하는 모범사례를 만드는 경쟁을 유인하는 공시를 강화하였다. 금융 중개 측면에서 고객인 기업 등에 실질적으로 기여할 수 있는 지표들을 설정하고 이를 개선하기 위해 시행하고 있는 노력과 성과를 공개하도록 하였다. 실제로 일본의 지방은행인 신와은행이 공개한 나가사키현 경제의 활성화를 실현하기 위한 대응에 대한 공개 보고서를 보면 2019년부터 2022년 3년간 경제 활성화의 구체적인 목표와 함께 이 목표를 달성하기 위한 노력과 성과를 제시하고 있다. 그리고 개별 목표마다 구체적인 실적 목표와 성과 기준을 제시하고 있다.

〈표 IV-6〉 일본 신와은행 공시 예

비전	담보나 보증에 의존하지 않고 고객의 비즈니스를 이해한 대출 실천					
KPI	나가사키현내 사업성 평가 건수를 전년도보다 증가					
목표	당초: 2,500건, 수정목표 5,000 → 6,400건					
실적	사업성 평가처 수가 순조롭게 증가하여 목표를 2번 상향 조정하였고 3월말에는 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	'22.3월말 대비
사업성 평가 횟수	1,831	3,901	5,326	6,450	1,124	+50

자료 : 신와은행(2022)

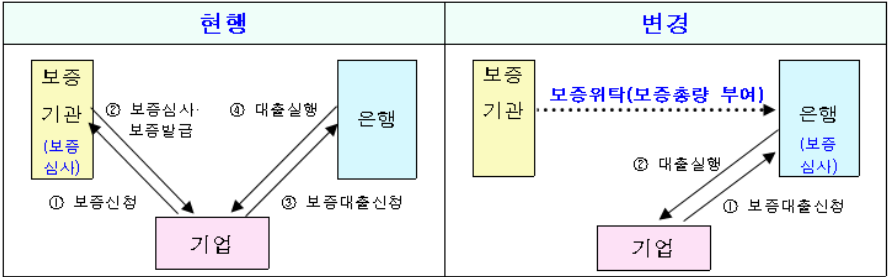
그러므로 우리나라도 우리나라의 금융환경과 규제 환경을 고려하여 금융감독당국이 금융회사의 행태를 변화시켜 나갈 수 있는 방안을 마련해 갈 필요가 있을 것이다.

나. 사업성 평가 대출 확대 유인 방안

금융회사들이 부동산 담보에 집중하는 데서 벗어나 사업성 평가 및 심사 역량을 강화하고 실제 이러한 역량이 대출로 이어질 수 있도록 정책적인 지원도 함께 할 필요가 있다. 먼저 우리나라는 정책금융이 활성화되어 있는 만큼 정책금융을 활용하여 이를 유인하는 방안을 고려할 수 있다. 현재 정책금융 중 신보, 기보 등 정책보증의 체계를 보면 은행 등의 사업성 심사 능력을 높이기에는 어려운 상황인 것으로 보인다. 왜냐하면 현 보증체계에서는 신·기보 등이 직접 심사하여 보증서를 발급하고 해당 보증서를 가지고 기업이 은행 등을 찾아가 대출을 받는 구조로 은행이 직접 사업성을 심사할 유인이 낮기 때문이다. 또한 신기보 등 정책금융 기관의 특성상 조건을 갖춘 기업의 대출을 거절하고 자기 기관의 보증이 아닌 민간 금융회사에서 전적으로 취급하도록 하기 때문에 필요 이상으로 정책금융을 이용하는 기업들이 다수 존재한다. 이 역시 민간 금융회사들이 보다 적극적으로 기업들

을 심사하고 이를 기반으로 자금을 공급할 유인이 존재하는 체계와는 거리가 멀다. 그러므로 정책보증 체계를 민간 금융회사들의 심사 역량 제고와 연계하고, 민간 금융회사가 지원할 수 있는 기업들에게 민간 금융회사들이 적극적으로 자금을 공급하고 사후 관리할 수 있는 체계를 만들어 줄 필요가 있다. 대표적인 방안으로 (포트폴리오) 위탁보증 방식¹⁴⁾의 도입을 재검토해 볼 필요가 있다.

〈그림 IV-8〉 위탁보증 제도 변경(안)



자료 : 금융위원회

즉, 우선 사업성을 평가하기가 어렵고 리스크도 높은 창업기업에 대해서는 현재 체계를 유지하더라도 어느 정도 성장하여 기업의 사업성을 평가할 수 있는 기보증 기업에 대해서는 보증 연장을 위한 심사를 보증기관이 아닌 은행 등에서 진행하게 하고 은행 등은 보증기관이 할당한 보증총량 범위 내에서 직접 보증서를 발급하고 대출을 실행하도록 하는 것이다. 이를 통해 은행 등은 심사 역량을 제고함과 동시에 민간에서 사업성에 기반하여 대출을 제공할 수 있는 기업들을 선별하여 적극적으로 대출을 지원할 수 있을 것이다. 또한 보증기관 입장에서도 창업기업에 보다 집중할 수 있을 것으로 기대된다.¹⁵⁾

또한 은행 등에게 장기저리의 자금을 직접적으로 공공기관(산업은행 등)이 제공하고 은행 등이 자신의 책임하에 기업들을 지원하여 주는 온랜딩 대출의 경우에도

14) (포트폴리오) 위탁보증은 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 방식을 의미한다

15) 한편 보증기관과 금융회사의 이해상충문제에 대해서는 보증기관이 해당 금융회사가 실시한 위탁보증을 포트폴리오 관점에서 관리하고 평가함으로써 대응해 나갈 수 있을 것이다.

제도의 운영 기준을 개선하여 사업성 중심의 대출을 제공하는 은행 등으로 온랜딩 자금이 지원되도록 유인할 수 있을 것이다. 특히 기본적으로는 은행 등이 자기 책임 하에 기업을 지원하지만, 신용도가 낮더라도 성장성이 높은 기업에 대해서는 신용위험분담제도(신용위험의 50% 이내에서 온랜딩을 제공하는 공공기관이 신용위험을 분담)가 존재하고 있으므로 이를 적절히 활용하여 온랜딩 대출이 사업성 중심 대출을 보다 확대시키는 방향으로 전환해 갈 수 있을 것이다.

마지막으로 직접적인 대출 지원은 아니지만 최근 은행 등에 대한 지역 재투자 평가의 중요성이 점점 더 높아지고 있는 상황임을 감안하여 지역 재투자평가 항목의 조정을 통해 사업성 중심 금융의 강화를 유인할 수도 있을 것으로 보인다.

〈표 IV-7〉 지역 재투자평가 항목 및 항목별 배점

평가부문		평가항목	배점
정량평가	1. 지역자금 역외유출(35)	①지역별 예대출	15
		②지역경제 대비 여신과리율	15
		▶지역경제 대비 기업여신과리율	7.5
		③지역별 여신 증가율	5
	2. 중소기업지원(25)	①지역별 중기대출 비중	15
		②지역별 중기 경제기여도 대비 중기대출 과리율	5
		③지역별 중기대출 증가율	5
	3. 서민대출지원(15)	①지역별 서민대출 실적	10
		②서민대출 증가율	5
	4. 인프라투자(15)	①지역별 인구 대비 점포 수	7.5
		②지역별 인구 대비 자동화기기 수	7.5
정성평가	5. 지역금융지원전략(10)	①해당 지역 경제기여도	2
		②지역 내 금융환경 기여도	2.5
		③지역 내 서민 금융환경 기여도	2.5
		④지역 내 코로나19 관련 금융지원	2.5
		⑤기타 지역금융 지원전략	0.5

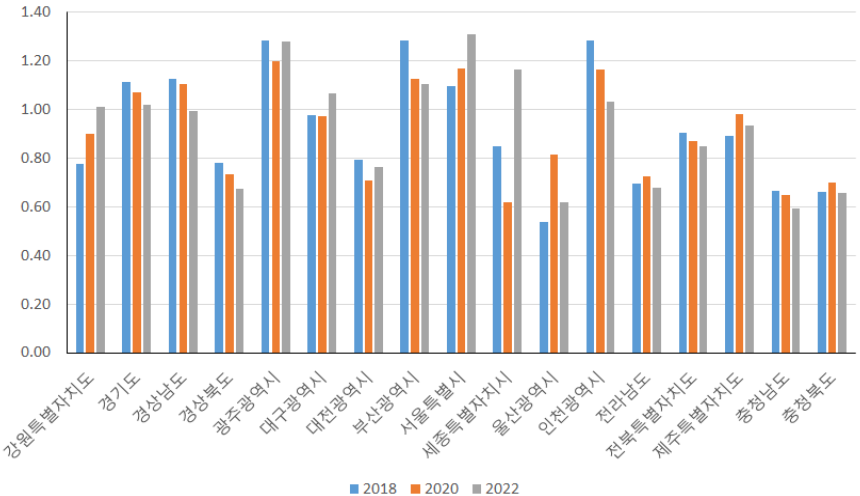
자료 : 금융위원회(2024)

예를 들어 정량평가 상에서 지역 내 사업성 중심 금융을 반영하는 구체적인 평가 항목을 신설할 수 있고, 정성평가 내에 상기한 공시제도와 연계하여 자신이 타겟으로 삼은 지역의 기업이나 경제에 대한 사업성 중심 금융 확대 계획과 성과를 공개하게 하고 이를 평가하도록 포함하는 방안도 고려할 수 있을 것이다.

〈참고자료〉 지방 지역중소기업 대출수요 충족을 위한 방안 추가 검토

최근 지역별 GDP 대비 여신 잔액 비율을 비교하여 보면 서울이나 수도권 또는 대도시에 상대적으로 여신이 집중되는 현상이 나타나는 추세가 지속되어져 온 것으로 나타나고 있다.

〈그림 IV-9〉 각 지역별 (여신잔액/ RGDP 계산된 예상 여신 수요) 비율



주 : 지역 신용공여 총 잔액(지역대출금)과 RGDP 기준으로 계산한 신용 수요((지역RGDP)/(전국 RGDP)× 전국신용공여 총액)와 비교, (실제 지역별 신용공여액)/(RGDP 기준 신용공여액)

자료 : 신용정보원, 통계청

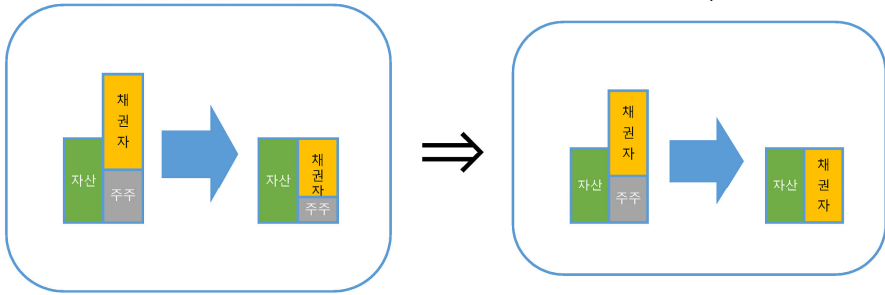
그러므로 상대적으로 대출이 소외되는 지역에 대출이 제공될 수 있도록 유인할 수 있는 방안이 필요하다. 이를 위하여 지역 금융기관인 지방은행, 저축은행, 상호금융 등이 자신의 영업구역 지역에서 보다 활발히 대출을 지원할 수 있도록 유인할 필요가 있다.

다. 기업 회생제도에서의 채권자 권리 강화

부동산 담보가 선호되는 가장 주된 이유는 부실 발생 시 담보를 매각함으로써 손실을 최소화할 수 있다는 점이다. 그러므로 사업성 중심 금융의 경우에도 부실이 발생하는 경우 손실을 최소화할 수 있어야 하며 이를 위한 제도적 개선 방안을 고민할 필요가 있다. 이를 위하여 첫 번째로 고려해 볼 수 있는 방안이 회생 시 채권자의 권리를 강화하는 것이다. Davydenko and Franks(2008)에 따르면 유럽 3개국을 비교하여 분석한 결과 기업 부도 과정에서 채권자 보호 정도와 담보 요구 정도는 반비례하는 것으로 평가하였다. 즉, 담보는 부도 시 채권 회수를 위한 수단이므로 부도 시 채권자 보호가 강화되면 채권자는 담보물을 요구할 인센티브가 적어진다는 것이다. 프랑스가 영국과 독일 두 나라와 비교하여 채권자 보호가 가장 약하기 때문에 프랑스 채권자들은 가장 많은 담보를 요구하는 경향이 있다고 평가하였다. 이를 보면 결국 담보에 의존하지 않는 사업성에 기반한 기업 대출을 확대하려면 기업 회생 과정에서 채권자가 좀 더 역할을 할 수 있도록 권리를 강화할 필요가 있다.

이를 위한 방안으로 현재 우리나라 회생 과정에서 적용되고 있는 상대 우선의 원칙을 절대 우선의 원칙으로 교체하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다. 현재 우리나라는 상대 우선의 원칙을 적용하여 상황에 따라 채권자 권리가 완전히 충족되지 않았음에도 불구하고 기존 주주들에게 새로운 회사의株式이 배정되고 있다. 이에 반해 미국의 개업 회생 제도인 챕터 11을 보면 절대 우선의 원칙을 적용하여 채권자의 권리가 100% 충족되지 않는 한 기존 주주에게는 권리가 배정되지 않는다. 그러므로 기업 회생 시 절대 우선 원칙을 적용함으로써 채권자의 권리를 강화하고 담보 대신 사업성 평가에 기초한 대출이 이루어지도록 체계를 변화시켜 나가는 방안을 고려해 보아야 할 것이다.

〈그림 IV-10〉 우리나라와 미국 구조조정 전후 주주 권리 변화 비교 예시
(우리나라 기업 회생) (미국 Chapter 11)



라. 일괄담보 또는 사업권 담보제도 신설 검토

사업성 중심의 대출을 유인할 수 있도록 사후관리에 있어서 채권자의 역할을 강화할 수 있는 다른 방안으로 미국이나 영국, 프랑스, 일본 등에 도입되어 있는 제도들과 유사한 일괄담보 또는 사업권 담보제도의 신설을 고려해 볼 수 있다. 이들 국가들에 도입된 일괄담보 또는 사업권 담보제도는 기업 자산 전체 또는 영업권 전체를 담보로 설정하는 제도이다. 일본이 미국과 영국의 제도를 벤치마크하여 이제도를 도입하였는데 여기서 일본은 기업 가치 담보를 기존 경영자 보증 및 부동산 관련 담보와 비교하여 〈그림 IV-11〉과 같이 차이가 있다고 설명한 바 있다.

〈그림 IV-11〉 일본 기업가치 담보권 신설 논의 과정에서 제시된 담보 대상 변화 예시

경영자 보증	유동 자산	임금 부채 상거래 부채
		금융채무 (단기)
	고정 자산	금융채무 (장기)
	(보이지 않는 자산)	자본 (보이지 않는 부채)

~~경영자
보증~~

유동 자산	임금 부채 상거래 부채
	금융채무 (단기)
고정 자산	금융채무 (장기)
(보이지 않는 자산)	자본 (보이지 않는 부채)

자료 : 金融庁(2020)

사실 금융회사가 사업에 대한 미래 전망과 현금흐름을 엄밀히 심사하여 대출하였더라도 혹여 해당 업체가 부실화되면 부동산 등의 담보를 확보한 금융회사가 우선 변제권을 확보할 수밖에 없는 것이 현실이므로 이러한 사업성 중심 대출을 취급할 유인이 적을 수밖에 없다.

상기한 국가들에는 이를 보완할 수 있는 제도들이 도입되어 있는데 먼저 미국의 경우에는 UCC 제9조에 의해 채무자가 현재 소유하거나 향후 취득할 기계, 재고 등 유체동산, 매출채권 등 채권, 지식재산권 등의 모든 자산을 포괄하여 담보로 설정(blanket-lien)할 수 있다.¹⁶⁾ 그리고 영국은 판례에 의해 ① 회사의 현재 및 미래의 일정한 범위의 재산에 대한 담보이고, ② 일정한 범위의 재산은 당해 회사의 정상적인 영업 과정에서 계속해서 증감하고, ③ 일정 범위의 재산에 대해 당해 회사는 정상적인 방법으로 영업을 계속할 수 있다는 요건을 갖추면 일괄담보로 인정(floating charge)받고 있다.¹⁷⁾ 또한 일본은 최근 제정한 사업성 융자의 추진 등에 관한 법률에서 회사의 총재산(장래에 있어서 회사의 재산에 속하는 것을 포함)은 그 회사에 대한 특정 피담보채권 및 불특정 피담보채권 일체로써 기업 가치 담보권으로 사용할 수 있다고 명시하였다. 한편, 프랑스의 경우에는 미국이나 영국, 일본 등과 같이 기업 가치 전체를 담보로 설정하는 제도는 아니지만 상인의 영업을 포괄적 교환가치를 가지는 재화로 파악하여 이를 일괄하여 질권의 객체로 제공(유체동산과 무체동산을 포함한 영업재산 일체가 담보의 목적으로 가능 -nantissementdu fonds de commerce)하는 것을 가능하게 하고 있다.

즉, 이러한 제도들은 회사가 사업을 진행하면서 자연스럽게 증가하는 회사의 미래 가치를 담보 목적 재산에 포함하고 있어 사업성에 기반한 대출을 유도할 수 있을 것이다. 우리나라도 사업성 중심의 대출 관행을 형성해 나감과 동시에 이러한 기업의 미래 가치를 담보할 수 있는 제도들을 균형 있게 마련¹⁸⁾해 간다면 기업 대출이 부동산 중심의 금융에서 탈피하는 데 상당한 도움이 될 수 있을 것으로 기대된다.

16) 권흥진(2019)

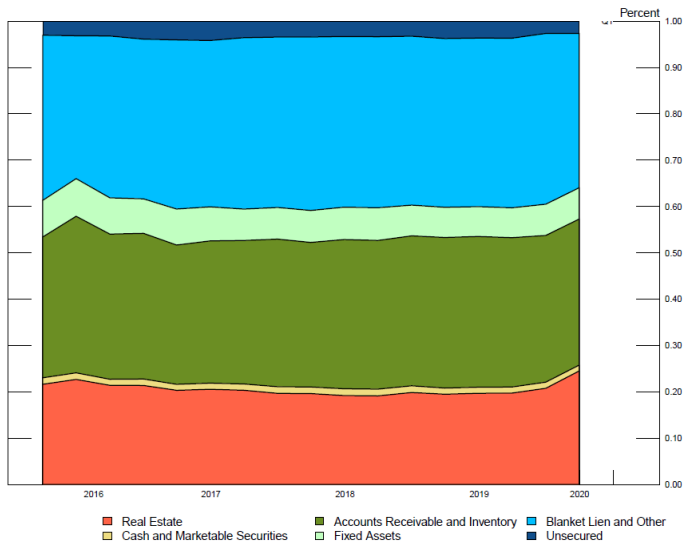
17) 조인영(2021)

18) 만약 균형 있게 형성되지 못한다면 오히려 사업성 담보를 제공한 기업의 자금조달 기회를 제한할 우려가 있음에 유의해야 한다. 특히 우리나라는 한 은행보다 복수의 은행과 거래관계를 맺으며 자금조달을 해 온 측면이 있었으므로 균형 있는 관점에서의 제도 도입 논의가 매우 중요할 것으로 평가된다. 이러한 우려를 명시적으로 제시하여 준 검토자에게 감사드린다.

〈참고자료〉 미국 중소기업 대출의 담보유형별 비중

Caglio, Darst, and Kalemli-Özcan(2021)에 따르면 미국의 경우 연도마다 차이가 있긴 하지만 대략적으로 중소기업 대출 중 55%가 부동산, 고정자산, 현금/증권, 매출채권 및 재고 등과 관련된 담보에 기인하고 있는 반면, 45%가 포괄적 근저당권(blanket-lien)¹⁹⁾에 기반하고 있는 것으로 평가하였다. 특히 부동산 담보대출은 대체로 20%대를 유지하고 있는 것으로 나타나고 있다. Caglio, Darst, and Kalemli-Özcan(20201)은 대략 70%를 초과하는 포괄적 근저당권(blanket-lien)과 매출채권 및 재고 담보대출은 기업의 지속적인 운영에서 가치를 창출한다는 점에 기반하기 때문에 매각가치에서 가치를 창출하는 고정자산 담보와는 다르게 볼 필요가 있다고 평가하였다.

〈그림 IV-12〉 미국 담보 유형별 SME 대출 비중



주 : 중소기업은 연매출 5천만달러 이하의 기업을 의미. 부동산은 연흥색, 현금/증권은 노란색, 매출채권 및 재고는 녹색, 고정자산은 연록색, 포괄적 근저당권(blanket-lien) 및 기타는 청색임.

자료 : Caglio, Darst, and Kalemli-Özcan(2021)

19) 아직 우리나라 표현이 통일되지는 않은 것으로 보이며 포괄근저당권, 포괄적 근담보권, 공동 담보권, 일괄담보제도 등 다양한 표현으로 번역되고 있다.

본 보고서에서는 가계와 기업 대출의 부동산 의존도를 전반적으로 평가하여 보고 이러한 높은 의존도가 가져올 수 있는 부정적인 영향을 살펴보았다. 특히 IMF 및 한국은행의 분석 등에 기반할 때 우리나라의 높은 가계부채 및 민간신용의 규모가 실물경제에 미치는 긍정적인 영향은 점차 축소되고 있는 반면, 금융 안정에 미치는 부정적인 영향은 커지고 있는 상황에서 앞으로 부동산 관련 금융에 집중된 현재 대출행태를 사업성 중심 금융으로 전환하기 위한 다양한 과제들을 논의하였다. 다만 본 보고서에서는 전반적인 방향에 대하여 논의하였으며 구체적인 액션플랜까지는 마련하지 못한 한계가 있다. 앞으로 리스크관리 방안이나 사업성 중심 금융 유인 방안을 개별적으로 심도 있게 분석하여 구체적인 방안을 만들어 갈 필요가 있다.

참고문헌

- 관계부처 합동 (2024. 11. 14.), “부동산 PF 제도 개선방안,” 보도자료.
- 금융위원회(2024. 8. 28.), “2024년도 금융회사 지역재투자 평가결과 발표,” 보도자료.
- 구정환, 김영도 (2023), “정책금융 성과평가 및 민간중심 운영시스템 구축 방안,” 금융위원회 용역보고서.
- 권흥진 (2019), “동산 일괄담보제도 : 해외사례 및 시사점,” 주간금융브리프 28 (7), 한국금융연구원.
- 김형원 (2025), “국내은행의 부동산 부문 쏠림에 따른 리스크 현황,” 부동산 신용 집중: 현황, 문제점 그리고 개선방안, 한국은행-금융연구원 공동 정책 컨퍼런스.
- 박춘성 (2024), “우리나라의 가계부채 특성과 소비자 금융 제도개선 과제, 한국의 가계부채 관리: 거시건전성 관리를 위한 가계부채 구조개선 방안,” 한국의 가계부채 관리: 거시건정성 관리를 위한 가계부채 구조개선 방안, 한국금융연구원 국내 세미나.
- 배진원, 김선배, 변창욱, 김송년, 최성웅, 이동규 (2024), “디지털 전환 시대의 새로운 산업입지 전략 연구,” 연구보고서 2022-27, 산업연구원.
- 이수진, 김현열 (2024), “중소기업·개인신용 대출 시장의 경쟁도 분석,” 금융위원회 용역보고서.
- 이은경, 천동민, 김정욱, 이동재 (2024), “우리 경제의 잠재성장률과 향후 전망,” BOK이슈노트 2024-33, 한국은행.
- 조인영 (2021), “프랑스법상 재고 질권 및 영업 질권제도,” 법학논고, 74, p.229-267.
- 최용훈 (2025), “부동산 신용집중의 구조적 원인과 문제점,” 부동산 신용집중: 현황, 문제점 그리고 개선방안, 한국은행-금융연구원 공동 정책 컨퍼런스.
- 한국은행 (2024), 금융안정보고서(2024년 12월).

- Banerjee, R. (2024), “Macroprudential policies to mitigate housing market risks,” SIERF Workshop on real estate markets – outlook, risks, scenarios, policies.
- Caglio, R. C., M. Darst, and Ş. Kalemli-Özcan (2021), “Risk-Taking and Monetary Policy Transmission: Evidence from Loans to SMEs and Large Firms,” *NBER Working Paper* No. 28685.
- Holston, K., T. Laubach, and J. C. Williams (2023), “Measuring the Natural Rate of Interest after COVID-19,” Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, no. 1063.
- Sergei A. D., and J. R. Franks (2008), “Do Bankruptcy Codes Matter? A Study of Defaults in France, Germany, and the U.K,” *The Journal of Finance*, 63(20), p.565–608.
- Paul L., and J. Rice (2022), “Risk Weights on Irish Mortgages,” Financial Stability Notes 2022(1), Central Bank of Ireland.
- 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,” FSA Institute Discussion Paper 2024-1, 金融庁金融研究センター.
- 十八親和銀行 (2022), 長崎県経済の活性化を実現するための取組みについて.

Abstract

Recently, the increase in South Korea's debt has been primarily driven by household mortgage loans and corporate real estate-related loans, leading to heightened financial risks. This concentration in real estate lending could, in the event of an economic downturn, increase the principal and interest repayment burdens for households and companies, causing a rise in delinquencies. This, in turn, could create a vicious cycle where financial institutions tighten risk management and real estate prices fall, further exacerbating the repayment burden.

Therefore, it is necessary to strengthen risk management for real estate-related loans and instead expand financing that supports companies based on assessments of their future business viability, rather than on collateral. For risk management, borrower- and capital-based regulations, such as the Debt Service Ratio (DSR) and risk weight adjustments, should be tightened. To foster viability-based financing, the evaluation capabilities of financial institutions must be enhanced, and related policies and systems need to be improved. However, this transition must be pursued with caution, considering potential side effects such as a contraction in the credit supply.



한국금융연구원(KIF) 발간물 현황

정기 간행물

▶ 격주간

- 금융브리프

▶ 연 2회간

- 경제전망시리즈

▶ 연 3회간

- 한국경제의 분석

▶ 계 간

- 금융연구

연구 발간물

▶ KIF 연구총서

2022-01	한국 금융산업의 2030 비전과 과제 : 공사연금 -공사연금 체계와 금융시장의 역할-, 2022.4./김병덕
2021-03	비은행금융산업의 2030비전과 발전과제: 코로나 위기 이후 디지털금융을 중심으로, 2021.7./이재연·구정한·이규복
2021-02	한국 금융산업의 2030 비전과 과제 : 금융투자업 - 코로나 위기 이후 금융의 디지털화를 중심으로 -, 2021.2./송민규·연태훈
2021-01	한국 금융산업의 2030 비전과 과제 : 보험 산업 - 코로나 위기 이후 금융의 디지털화를 중심으로 -, 2021.1./김재현·이석호
2020-02	한국 금융산업의 2030 비전과 과제 : 은행 - 코로나 위기 이후 금융의 디지털화를 중심으로 -, 2020.11./서정호·이병윤
2020-01	한국 금융산업의 2030 비전과 과제 : 개관 - 코로나 위기 이후 금융의 디지털화를 중심으로 -, 2020.10./구본성·이순호
2017-01	주택담보대출 리스크 관리를 위한 규제 및 대출 상품의 설계, 2017.3./송민규·노형식·박종상·박춘성·이보미·임 진
2014-01	우리나라의 매크로레버리지 : 분석과 전망, 2014.7./구본성·김동환·박해식·이명활·박성욱·김영도·임 진·박종상·김석기·송민기

▶ KIF 연구보고서

2025-02	글로벌 ESG 이니셔티브의 확산과 효과: RE100을 중심으로, 2025.6./박지원
2025-01	기후변화에 따른 물리적 위험이 보험산업에 미치는 영향과 과제, 2025.6./이석호·한상용
2024-23	대출중개사이트 이용자 분석 및 시사점, 2024.12./박준태·이수진
2024-22	만성부실기업 : 원인·영향·대책, 2024.12./이지연
2024-21	보험산업의 시장집중도가 사업효율성에 미치는 영향 분석, 2024.12./한상용·이석호
2024-20	코로나19 이후 용도별 수입물량 추이 분석, 2024.12./송민기
2024-19	우리나라의 소비행태 변화와 인플레이션, 2024.12./장 민
2024-18	은행 신속정리제도 도입을 위한 법적 과제, 2024.12./이영경
2024-17	중 저신용자 민간 신용대출 특징과 시사점, 2024.12./임형석
2024-16	중요위험이전(SRT) 증권화와 은행 자본비용 절감 및 자본건전성 제고 효과 분석, 2024.12./신용상
2024-15	디지털 예금인출사태 위험과 국내은행의 대응 방안, 2024.12./구보성
2024-14	글로벌 VAR 모형을 활용한 대외충격 효과 분석 및 경제전망, 2024.12./김현태
2024-13	국내은행 점포 분포에 대한 분석과 시사점, 2024.12./이시연
2024-12	이자 비용 상승의 소비 감소 효과에 대한 미시분석, 2024.8./김현열·박춘성
2024-11	경제의 역동성과 금융의 역할 - 전환기 한국경제와 금융발전 방향 모색 -, 2024.7./김동원·김동환
2024-10	우리나라 주식형 일반공모펀드의 비용 및 성과 분석 : 국제비교 중심으로, 2024.6./이보미
2024-09	법정 최고금리 인하 이후 대부이용자 변화 분석, 2024.4./이수진·박준태
2024-08	투자자 심리와 알트코인 거래에 대한 연구 : 김치코인과 SNS 자료를 바탕으로, 2024.2./백연주
2024-07	국채 현·선물 시장 단절 현상과 금리 변동성 증폭 메커니즘, 2024.2./송민기
2024-06	국민연금 개혁 대안에 관한 연구, 2024.1./김병덕
2024-05	상호금융의 정체성 확립 및 감독체계 개편 방향, 2024.1./구정한
2024-04	외부자금 조달제한이 기업의 혁신활동에 미치는 영향 분석 - 한국기업혁신조사를 중심으로 -, 2024.1./임 진
2024-03	글로벌 거시·금융 충격과 해외 상업용부동산 투자 위험 분석 - 불균형 패널 VAR 모형을 이용한 글로벌 CRE 시장 리스크 분석을 중심으로 -, 2024.1./신용상
2024-02	금융소비자보호와 동의명령 제도, 2024.1./이상재
2024-01	국내은행의 비이자이익 국제 비교 및 시사점, 2024.1./김우진
2023-12	민간 서민금융 이용자 분석과 정책서민금융예의 시사점, 2023.12./이수진·구정한
2023-11	최근 인플레이션 동학의 구조적 변화 가능성과 시사점, 2023.12./장 민
2023-10	금융분야 사업자단체의 자율규제 현황 및 개선 방안, 2023.12./이정두

2023-09	보험회사의 ESG 경영이 위험 추구 및 경영성과에 미치는 영향 분석, 2023. 12./한상용
2023-08	은행 지점 접근성 하락이 기업의 레버리지 및 투자 행태에 미치는 영향, 2023. 12./김석기
2023-07	증안펀드에 대한 고찰 : 사례 분석과 시사점, 2023.12./송민규
2023-06	해외의 금융회사 임원 적격성 심사제도와 시사점, 2023.11./이영경
2023-05	국내은행의 인적자원 관리체계 선진화 방안에 관한 연구, 2023.6./김우진·구본성·이대기
2023-04	신용카드 부채 이용자 특성 분석 및 시사점, 2023.5./이수진
2023-03	국내은행의 예금 및 자산생산성: 예금시장 경쟁을 중심으로, 2023.4./권흥진
2023-02	기업 재무제약의 산업 침체 증폭 효과, 2023.3./이보미
2023-01	보험회사 경영진의 재임기간과 경영성과 간 관계 분석, 2023.1./이석호·한상용
2022-04	대형 베이비안 VAR 모형을 활용한 경제전망과 시나리오 분석, 2022.12./박춘성·박성욱
2022-03	통화정책 목표로서 고용안정의 유효성, 2022.12./장민
2022-02	국내 스팩(SPAC)의 성과 분석과 시사점, 2022.12./박해식·김남중
2022-01	한국의 경기변동회계 : 주요 경기침체 시기별 특징과 시사점, 2022.7./김현태·박춘성
2021-08	저성장·디지털 시대 은행의 비즈니스 모델과 규제, 2021.12./김동환
2021-07	공매도와 주식시장의 이례현상, 2021.12./김근수·박해식
2021-06	외부충격 시 계열회사 부실화에 따른 그룹위험 연구 - 출자연계성을 중심으로, 2021.12./오태록·이시연
2021-05	공매도 논쟁과 향후 정책 방향, 2021.12./송민규
2021-04	국내 보험사의 외화유가증권 투자 결정요인에 관한 실증연구, 2021.8./박해식·이석호
2021-03	팬데믹 하에서의 재정정책 효과: 아동돌봄포인트의 소비 진작 효과 추정, 2021.8./권흥진·박춘성·오태록
2021-02	공모·상장리츠 M&A 자금조달방식 결정요인과 관련 제도 개선방안 연구 - 아태지역 상장 리츠 실증분석 -, 2021.2./신용상
2021-01	국내은행의 효율성과 시사점, 2021.1./이지연·이대기
2020-05	OECD 회원국 은행그룹의 PBR 결정요인 분석 및 시사점, 2020.8./권흥진·서병호
2020-04	방카슈랑스 시행에 따른 생명보험사의 비용효율성 영향 분석 : Bootstrap DEA와 Stochastic Frontier Analysis를 중심으로, 2020.7./이석호
2020-03	투자자 정보, 기술적 분석 및 유전자 알고리즘(GA)에 기반한 국내 주식 포트폴리오 최적화에 관한 연구, 2020.6./김병덕
2020-02	거주자 외화예금과 외환시장 안정성, 2020.2./송치영·박해식
2020-01	국내 외환시장 개입의 유효성 검증 : 사건연구를 중심으로, 2020.1./박해식·김남중

2019-04 금융 마찰과 기업 규모별 정책, 2019.12./김석기

2019-03 가계대출 안내방식 개선을 위한 연구 : 핵심상품설명서를 중심으로, 2019.11./김정한·노형식·서병호

2019-02 연령 프레임 효과로 인한 취업자 증감 지표의 착시 현상, 2019.7./송민기

2019-01 G-SIB CDS 프리미엄을 이용한 글로벌 시스템 리스크 측정, 2019.4./이궁희·이명활

2018-07 자본시장을 통한 유동화 방식의 역모기지 도입 방안에 관한 연구, 2018.12./김영도·신용상

2018-06 방카슈랑스제도 시행의 종합적 효과 분석, 2018.11./이석호·이순호

2018-05 예대율 규제외 거시건전성 효과와 시사점 : 대출의 경기순응성 완화효과에 대한 분석을 중심으로, 2018.8./김남중

2018-04 저축은행의 경쟁과 위험추구, 2018.8./연태훈

2018-03 대외자산 및 대외부채가 외환시장 유동성에 미치는 영향 분석, 2018.7./박성욱

2018-02 소비자의 대학진학 및 학자금대출 선택의 최적화에 관한 연구, 2018.4./김병덕

2018-01 우리나라 주택담보대출의 동적특성 : 그룹별 대출 및 연체 추세에 대한 미시분석, 2018.3./박춘상·이보미

2017-17 통화정책의 신용분배 효과와 우리나라 기업의 부채구조, 2017.12./박해식·이지언

2017-16 주택연금 시장참가자별 재무적 손익 분해와 고령화 관련 정책시사점 - 주택 연금 시스템 지속성 확보 관련 시사점을 중심으로 -, 2017.8./신용상

2017-15 최근 구조조정 이후 우리나라 저축은행 특성별 대출포트폴리오 분석 및 시사점, 2017.8./이수진·이규복

2017-14 기업집단의 출자·부채구조와 사업재편에 관한 연구, 2017.6./김동환

2017-13 증권업의 기술·비용·수익·이윤 효율성과 시사점, 2017.6./이지언

2017-12 자산가격경로를 통한 통화정책의 유효성에 대한 고찰, 2017.5./김영도

2017-11 금융실회환율과 대외포지션 및 자본유출입의 관계 분석, 2017.4./김소영·이윤석

2017-10 국내가구의 교육 및 주거관련 비용 부담이 노후소득 준비에 미치는 영향 : 연금·보험을 중심으로, 2017.4./이규복·이석호

2017-09 Determinants of SME Growth : Korean Manufacturing Firms, 2017.3./박창균·임형준

2017-08 기금형 퇴직연금의 성공적 도입 방안에 관한 연구, 2017.3./김병덕

2017-07 대중수출 둔화의 구조적 원인과 대응전략 : 수입대체와 생산기지 이전 효과, 2017.2./지만수

2017-06 은행그룹의 비용구조가 경영성과에 미치는 영향, 2017.2./김우진·이대기

2017-05 Population Aging and Monetary Policy in a New-Keynesian OLG Model, 2017.2./김석기

2017-04 금융상품 자문업 도입에 따른 판매채널 서비스의 질 제고 방안, 2017.2./구정한·이규복

2017-03 우리나라 소득 불평등의 추이와 원인 및 정책목표, 2017.1./박종규

2017-02	금융지주회사의 비예금부채가 시스템위험에 미치는 영향 분석 및 시사점, 2017.1./김자봉·이규복
2017-01	미소금융의 효율성 분석과 상품 개선 방안 -원가금리 추정과 대출금리 현실화 방안을 중심으로-, 2017.1./이대기
2016-04	주택자산의 금융상품화 방안 연구 -금융기관 인수 주택자산을 중심으로-, 2016.11./신용상·김영도
2016-03	국내 주식시장의 공매도 약세장 가설 재조명, 2016.11./박해식·송치영
2016-02	한국 자본이동관리규제의 영향 분석, 2016.2./박성욱·송민기
2016-01	국제민기에 관한 연구 : 기간스프레드와의 관계를 중심으로, 2016.1./박종상·송민규
2015-04	평균 수명 증가가 연령별 소비성향에 미치는 영향 : 고령층을 중심으로, 2015.9./김석기·임진
2015-03	최근 기업부문 건전성 분석을 통한 금융 안정성 평가와 시사점, 2015.3./이지연
2015-02	기술력평가정보를 활용한 기술 중소기업 부도예측과 정책적 활용방안, 2015.2./박창균·임형준
2015-01	저성장·고령화가 보험산업에 미치는 영향과 대응과제, 2015.1./이석호
2014-05	국내 지역금융의 변화 추이와 관계형금융 활성화 방안, 2014.12./손상호·이재연
2014-04	국내은행의 경쟁력 제고방안 : 해외사례를 중심으로, 2014.11./김우진
2014-03	국내은행의 대손비용 분석 및 시사점, 2014.9./서병호
2014-02	인구구조의 고령화가 은행의 수익성에 미치는 영향 및 대응방안, 2014.9./노형식·임진
2014-01	금융소비자보호 효과제고를 위한 실천과제 : 규제, 사후관리, 역량강화, 2014.7./노형식·송민규·연태훈·임형준
2013-08	한국경제의 구조적 과제 : 임금(賃金) 없는 성장과 기업저축의 역설, 2013.12./박종규
2013-07	방카슈랑스제도 시행에 따른 생명보험사의 비용절감(가격인하) 효과 : DEA 비용효율성 분석을 중심으로, 2013.12./이석호
2013-06	금융업권간 자금이동의 결정요인 분석과 시사점, 2013.12./김영도·서병호
2013-05	장외파생상품시장 규제환경 변화와 국내시장의 영향, 2013.10./김영도
2013-04	인구구조변화에 따른 국내 및 해외 포트폴리오투자 행태변화 및 시사점, 2013.9./박성욱·이규복
2013-03	정보기술의 발전과 주식시장 정보전달 속도, 2013.5./박재윤·이충열·강임호·이선호
2013-02	주가지수 편입의 효과 : KOSPI 200을 중심으로, 2013.2./연태훈
2013-01	증권시장 수익률 및 변동성의 전이현상에 관한 연구, 2013.1./강종만
2012-05	우리나라 은행의 자금조달 구조가 은행수익성 및 경영안정성에 미치는 영향, 2012.8./한상섭·이병윤
2012-04	한국 금융시스템의 비교제도분석 : 은행 vs 시장, 2012.7./김동환
2012-03	최초공모주식의 자평가 여부와 장기성과의 변화 : 기업공개제도 개선효과에 주는 시사점, 2012.6./강종만
2012-02	회사채 유동성 프리미엄 분석 및 시사점, 2012.3./이규복·임형준

2012-01	중소기업 신용지원제도의 효과에 관한 연구 : 신용보증과 신용보험의 역할 비교분석, 2012.2./김자봉·이석호
2011-05	우리나라 은행의 외화자금 조달방식과 외화유동성 위험, 2011.12./이병윤·이윤석
2011-04	캐리거래와 우리나라 외환시장, 2011.12./박해식·송민규
2011-03	스트레스테스트에 기초한 국내 금융시스템 안정성 분석, 2011.8./신용상
2011-02	국내은행 업무 다변화의 성과분석, 2011.6./서병호·강종만
2011-01	해외주식투자 환헤지에 대한 연구, 2011.1./임형준
2010-07	시스템 리스크를 감안한 추가 규제자본금의 추정에 관한 연구, 2010.12./김자봉·김병덕
2010-06	콜시장의 지준시장화에 따른 콜금리 움직임 분석, 2010.11./임형석
2010-05	금융불안에 대응한 물가안정목표제 개선방안 연구, 2010.10./장 민·이규복
2010-04	기업부문 부실 분석과 구조조정에의 시사점, 2010.10./이지연
2010-03	외국인 국내채권 투자의 결정요인 분석, 2010.10./김정환·이대기
2010-02	은행업 위험변화가 자금중개기능에 미치는 영향, 2010.10./강종만·김영도
2010-01	국내외 은행의 CDS프리미엄 결정요인 분석 및 시사점, 2010.10./서병호·이윤석

▶ KIF 분석보고서

2024-04	국내 보험사 대출채권의 특성 및 위험인자 분석과 시사점, 2024.4./이석호
2024-03	일본 인터넷전문은행의 발전과 시사점, 2024.2./이윤석
2024-02	한중 경제협력 환경의 변화와 대응전략, 2024.2./지만수
2024-01	금융에서의 AI 확산에 내재한 잠재적 위험과 관리 방안의 모색, 2024.1./연태훈
2023-08	코로나19 대응 소상공인 지원 정책 현황, 평가 및 시사점, 2023.12./이수진·구정환
2023-07	디지털 금융소비자 보호 이슈 및 과제, 2023.12./서병호
2023-06	취약계층 및 청년층 채무조정 성공요인 분석, 2023.12./임형석
2023-05	지방은행은 필요한가? : 지방은행의 역할, 필요성, 정책과제, 2023.11./이병윤
2023-04	가계부채 리스크와 거시요인의 동태적 분석, 2023.10./이지연
2023-03	국내 비은행 부동산 PF 금융 익스포저 리스크 관리 방안, 2023.1./신용상
2023-02	가계의 자산보유 현황 분석 및 시사점 - 코로나 사태 시작 전후 비교를 중심으로, 2023.1./이규복
2023-01	위기시 정책대응과 국내 은행의 성과 비교 : 글로벌 금융위기 vs 코로나 19 위기, 2022.12./김영도
2022-08	한국경제의 복합위기 가능성과 금융안전망, 2022.12./김동환
2022-07	準화폐적 스테이블코인과 민간의 화폐발행, 2022.12./이명할
2022-06	글로벌 디지털금융 중심지의 개념과 추진방안, 2022.12./이병윤·이윤석
2022-05	정리계획과 자본규제의 연계성 제고 방안, 2022.12./구본성·김우진·이대기
2022-04	경기 전환점 예측 모형 개발, 2022.12./김석기
2022-03	탄소중립 정책의 국내은행 영향 및 대응방안, 2022.12./이병윤·이시연

2022-02	채무조정 실효율 분석과 시사점, 2022.12./임형석
2022-01	거시 충격에 대한 연체율 스트레스 테스트, 2022.10./이지연

▶ KIF VIP 리포트((구) KIF 금융분석리포트)

2021-06	코로나 위기 대응과 금융의 향후 과제, 2021.11./최흥식·구본성
2021-05	온라인투자연계금융업법 내 이용자 보호를 위한 영업행위규제 주요 내용 및 향후 강화 방향, 2021.5./구정한·이규복·오태록
2021-04	2021년 은행산업 전망과 과제, 2021.3./구본성·권흥진·김우진·서병호
2021-03	기업신용위험평가 및 구조조정 추진 방식 점검, 2021.3./구정한·이규복
2021-02	BigTech의 금융서비스 확대에 따른 주요이슈와 정책적 논의, 2021.2./구본성
2021-01	퇴직연금 디폴트옵션의 해외 사례 및 국내 도입방안에 관한 연구, 2021.2./김병덕
2020-18	우리나라의 비전통적 통화정책 현황과 과제, 2020.12./장 민
2020-17	빅테크의 금융서비스가 금융안정에 미치는 영향, 2020.12./이보미
2020-16	‘코로나 사태’이후 경제 패러다임 변화와 향후 과제, 2020.12./김동환·임형석
2020-15	은행은 여전히 특별한가? : 디지털금융의 확산과 은행의 대응, 2020.11./이병윤·서병호·권흥진
2020-14	코로나와 디지털 시대의 은행 : 새로운 비즈니스 창출과 발전방향, 2020.11./구본성·이대기
2020-13	글로벌 금융 불안과 우리나라 주가의 연계성, 2020.11./이명환
2020-12	코로나19와 글로벌 금융리스크 : 고위험·고수익 투자를 중심으로, 2020.10./박해식·김현태
2020-11	코로나19 이후 기업의 자금조달 현황과 산업별 재무건전성 점검, 2020.9./이보미
2020-10	크레딧시장 내 수익률추구(Reaching for Yield)와 금융시장 감독 관련 시사점, 2020.8./임형준
2020-09	주요국의 코로나19 위기 정책 대응 및 시사점, 2020.7./박성욱
2020-08	우리나라 금융시장 변동요인 분석, 2020.6./김남중·박성욱·박춘성
2020-07	제로금리 시대, 금융시장의 리스크와 대응과제, 2020.5./송민규·구본성·구정한·박성욱·박춘성·이대기·이석호·임진
2020-06	일본의 노동시장 개혁과 시사점, 2020.4./임 진
2020-05	국내 부동산신탁업의 구조와 발전과제, 2020.3./서정호
2020-04	사적 개인채무조정제도 개선방안, 2020.2./구정한·이규복
2020-03	2020년 은행산업 전망과 과제, 2020.2./이대기·김우진·권흥진
2020-02	글로벌 교역 동향과 생산기지로서의 아세안, 2020.2./김정환
2020-01	일반투자자의 시장접근성 제고를 위한 공모·상장형 부동산 유동화시장 활성화 방안 연구 - 공모형 리츠 및 부동산 DABS 거래소를 중심으로 -, 2020.1./신용상
2019-16	우리나라의 노인빈곤율 현황과 시사점, 2019.12./장 민
2019-15	우리나라 지방은행의 발전방안, 2019.12./이병윤·이순호
2019-14	IPO 시장의 질적 성장을 위한 방안, 2019.12./이보미

2019-13	중앙은행 디지털화폐의 이해 : 해외의 주요 논의내용 및 시사점, 2019.12./이명환
2019-12	북한 금융의 주요 과제와 베트남 금융개혁의 시사점, 2019.11./박해식·이병윤
2019-11	퇴직연금 수수료 체계 분석 및 개선방안에 관한 연구, 2019.10./김병덕
2019-10	금융거래지표 규제에 대한 국제적 논의와 대응과제, 2019.9./김남중·송민규
2019-09	노동시장 이중구조가 청년실업에 미치는 영향, 2019.6./장 민
2019-08	레버리지론 및 CLO 시장의 위험과 시사점, 2019.5./박해식·오택록
2019-07	국내 자영업자의 부채구조와 정책적 시사점, 2019.3./서정호·이규복·이기혁
2019-06	최근 핀테크의 지급결제시장 참여 확대와 시사점, 2019.3./서정호·김자봉
2019-05	국내 부동산 그림자금융 현황과 업권별 리스크 관리방안, 2019.2./신용상
2019-04	지역중심 성장모델 강화를 위한 금융의 역할과 시사점, 2019.2./구본성
2019-03	워크아웃을 통한 기업구조조정 부진 원인과 개선방안, 2019.2./구정환
2019-02	자산운용 환경 변화에 따른 금융회사의 퇴직연금 사업전략 분석, 2019.1./김병덕
2019-01	국내 대출채권 유통시장의 필요성과 도입방안 검토, 2019.1./김영도
2018-08	오픈API 활성화를 통한 국내 은행산업의 혁신전략, 2018.12./서정호
2018-07	ICO 현황과 규제방안 - 자본시장법 중심으로 -, 2018.11./이지언·이보미
2018-06	글로벌 금융불안요인 점검, 2018.10./박해식·김남중·오택록
2018-05	신남방정책과 국내은행의 아세안 진출, 2018.10./김정환·서병호
2018-04	북한의 경제개발을 위한 금융 활용방안, 2018.9./박해식·이윤석
2018-03	국내 증권사의 IB 업무현황 및 시사점 : 은행계열 IB 분석을 포함하여, 2018.8./구본성
2018-02	자산유동화를 활용한 가계부채 금리위험 완화 방안 : MBS와 커버드본드의 활용, 2018.8./김영도
2018-01	국내 은행산업의 발전방향 : 차별성과 사회적 역할 제고, 2018.7./구본성
2015-01	글로벌 100대 은행의 성과분석 및 시사점, 2015.4./김우진·이수진
2014-13	중국 은행시장의 지역별 특성과 진출환경, 2014.12./지만수
2014-12	영국 서민지원 주택금융제도의 변화와 시사점, 2014.9./강종만
2014-11	비트코인 거래 메커니즘의 분석과 시사점, 2014.9./김자봉
2014-10	위안화 직거래 체제 구축방안, 2014.8./박성욱·지만수·송민기
2014-09	벤처금융 활성화 방안, 2014.8./김우진
2014-08	G-SIBs 규제 영향과 시사점, 2014.7./임형석
2014-07	RP 시장 선진화를 통한 단기자금시장 구조개선 지원방안, 2014.6./김영도
2014-06	거시경제적 효과를 감안한 해외채권투자의 활성화, 2014.5./구본성·임형준
2014-05	금융포용의 개념과 전략과제, 2014.4./노형식·이순호
2014-04	창조경제구현을 위한 지식재산금융의 역할, 2014.4./이지언·최공필
2014-03	비전통적 통화정책에 대한 고찰, 2014.3./박성욱·박종상
2014-02	최근 신흥국 금융불안의 배경과 전망, 2014.2./박성욱·송민기
2014-01	퇴직금의 퇴직연금으로의 통합필요성 및 유인부합적 시행방안, 2014.1./김병덕
2013-10	일본의 고령화 대책, 2013.11./김동환

2013-09 금융거래세의 해외사례와 시사점, 2013.7./김정한·박성욱·박종상

2013-08 최근 양적완화 정책의 역사적 고찰 : 대공황기 주요국 평가절하 사례를 중심으로, 2013.7./이명활

2013-07 노르딕 모델이 갖는 금융산업에의 시사점, 2013.5./서정호·구본성

2013-06 베이비붐 세대의 고용·소득·자산 구조와 시사점, 2013.5./박해식·임 진

2013-05 국내 금융시장에서 금융소비자보호기금과 투자자 보호 강화, 2013.4./송민규·임형준

2013-04 ETF 관련 주요 이슈 및 발전 방향, 2013.4./김영도·송민규·연태훈·임형준

2013-03 주택가격 하락 등 충격이 금융권에 미치는 영향 : 2012년 가계금융·복지조사 자료 기반, 2013.3./김영도·임 진

2013-02 유럽 재정위기의 향후 전망과 정책과제, 2013.1./구본성·김정한·이명활·노형식·임 진

2013-01 외국인 채권투자 확대의 부작용 점검 : 동아시아 주요국을 대상으로, 2013.1./박해식·박성욱

2012-09 국내은행의 PB 비즈니스 발전방안, 2012.12./서병호·김우진

2012-08 학자금대출제도의 효율성 제고방안, 2012.7./강종만

2012-07 국내은행의 외화예금 확충 방안에 대한 연구, 2012.7./박해식·박성욱

2012-06 위안화 국제화 현황과 향후 전망, 2012.5./이윤석

2012-05 신용상당기능의 활성화방안, 2012.3./서정호

2012-04 우리나라의 해외 M&A 활성화를 위한 정책지원 방안, 2012.3./김우진·서병호

2012-03 차임마이이니셔티브 다자화(CMIM) 역할 강화방안, 2012.2./박성욱·박재하

2012-02 국내 파생상품시장 공시제도 개선방안, 2012.1./김영도

2012-01 외국인 채권 매수·매도의 비대칭적 결정 요인, 2012.1./김영도·임형준

2011-26 ATS 도입에 따른 관련 제도 정비방향, 2011.12./송민규·연태훈

2011-25 연기금 자산운용관련 개선방안, 2011.12./김병덕

2011-24 최근 인플레이션의 특징 및 시사점-지속성 및 변동성을 중심으로, 2011.12./이규복·임형석

2011-23 가계부채의 증가원인 분석 : 미국 서브프라임발 위기와와의 비교, 2011.12./이명활 외

2011-22 서민지원 주택금융의 현황 및 개선방안, 2011.11./강종만

2011-21 주택담보대출 구조 변화와 연계한 커버드본드 활성화 방안, 2011.11./김영도

2011-20 신성장동력산업 육성을 위한 금융지원 방안, 2011.10./김동환

2011-19 한국·호주의 은행산업 비교분석 및 정책적 시사점, 2011.10./서병호

2011-18 우리나라 외환시장 변동성 요인 분석, 2011.9./박성욱·장 민

2011-17 투자은행 활성화를 위한 정책방향, 2011.8./이지언·연태훈·김영도·송민규·임형준

2011-16 최근 장기금리 하락요인 분석과 정책적 시사점, 2011.8./김정한·장 민·이규복

2011-15 외환규제의 상호관계에 대한 검토, 2011.7./김정한·박성욱

2011-14 비우량회사채 시장 활성화 방안, 2011.7./이지언·임형준

2011-13 한국은행 통화안정계정(기간부예금) 평가 및 개선방안, 2011.7./임형석

2011-12	비은행 금융회사 금리 결정요인 분석 : 저축은행 및 캐피탈사를 중심으로, 2011.7./이규복·이순호
2011-11	주택금융제도의 국제간 비교 및 정책 제언, 2011.7./이재연
2011-10	국내은행의 외환부문 리스크 연계구조에 대한 분석, 2011.7./박성욱·송민규
2011-09	금융회사 지배구조 개선을 위한 기관투자자의 역할 강화 방안, 2011.7./이시연
2011-08	해외주식투자 활성화 방안, 2011.6./이지언 외
2011-07	증권대차시장의 발전방안, 2011.6./김영도
2011-06	금융위기 이후 은행의 외환업무 관련 효율화 방안, 2011.5./노형식 외
2011-05	개정 신탁법(안)이 은행 신탁영업에 미치는 영향과 시사점, 2011.4./김병연·서정호
2011-04	금융상품판매시장의 발전방안, 2011.4./강종만
2011-03	금융소비자에 대한 금융상품 정보제공의 개선방향 : 비교공시를 중심으로, 2011.4./송민규
2011-02	고령화 진전에 따른 정책과제, 2011.3./김병덕 외
2011-01	금융안정분담금(은행세) 도입과 정책방향, 2011.3./박성욱 외
2010-16	국내은행의 스트레스테스트 활용 현황과 개선방안, 2010.12./서정호
2010-15	서민금융정책의 방향, 2010.11./정찬우
2010-14	우리나라 신용카드 거래구조의 문제점 및 개선 방안, 2010.10./이재연
2010-13	금융전문인력 양성을 위한 직군별 인사관리시스템의 개선 : 우리나라 은행을 중심으로, 2010.10./노형식
2010-12	최근 달러 캐리거래의 동향과 시사점, 2010.9./김정환·이윤석
2010-11	기준금리 인상이 가계 건정성에 미치는 영향, 2010.8./장민·이규복
2010-10	향후 지속적 성장을 위한 바람직한 정책방향, 2010.8./장민·이규복·임형석
2010-09	최근 랩어카운트의 현황과 대응방안, 2010.8./이지언·임형준
2010-08	시스템리스크와 거시건전성 감독방안, 2010.8./손상호·이상재
2010-07	외국인 채권투자 확대에 따른 국내금융시장의 영향과 정책대응, 2010.6./김정환·임형준·이지언
2010-06	볼커룰(Volcker Rule)의 주요 내용과 시사점, 2010.5./서병호
2010-05	서민금융체계 선진화를 위한 정책금융의 역할, 2010.5./김동환·정찬우·이재연
2010-04	가계부채의 연착륙 방안, 2010.4./장민·이규복
2010-03	외화표시 국내채권 CDS시장의 문제점과 정책적 시사점, 2010.4./서병호·이윤석
2010-02	예대율 규제가 금융시장에 미치는 영향 분석, 2010.4./이지언·김영도
2010-01	녹색금융의 현황과 향후 과제, 2010.2./구정환

▶ KIF Working Paper

25-05	BIS Triennial Central Bank Survey를 사용한 한국 외환시장 동향 및 특성 분석, 2025.2./강태수·김경훈
25-04	라쏘 방법론을 이용한 국내은행 수익성 예측을 위한 변인 선별 분석, 2025.1./이진

- 25-03 EU Digital Markets Act 등 해외 빅테크 플랫폼 규제 시도가 금융산업에 미칠 영향 및 대응, 2025,1./전주용
- 25-02 자영업자 종사 사업 현황, 문제점과 대응방안, 2025,1./전병욱
- 25-01 개인발달계좌 도입의 경제적 효과, 2025,1./한중석
- 24-06 금융보안 정책의 국제 비교 및 대응 방안, 2024,11./고동욱
- 24-05 금융권의 이자율위험관리활동 및 동적위험회피 회계처리 제언(안), 2024,11./권용우·배현재·조준서·문해원·오슬기
- 24-04 인플레이션이 보험산업에 미치는 영향과 대응 방안, 2024,11./남상욱
- 24-03 우리나라 이민정책의 현황, 평가분석 및 향후과제, 2024,11./강종구·류상철·안희욱·이중식
- 24-02 애덤 스미스 경제학의 현대적 재조명, 2024,02./김광수·김영식·김자봉·김진영·류덕현·이명환·주병기
- 24-01 금융 분야 데이터 거래 생태계 활성화 방안, 2024,01./강경훈
- 23-15 부동산 가격 변동과 경제불평등과의 관계 - 자산과 소득 불평등을 중심으로, 2023,11./박정재·이승훈
- 23-14 우리나라 금융산업의 해외진출 전략에 대한 연구 - 은행업을 중심으로 -, 2023,1./이충열
- 23-13 은행대리업(Bank Agency) 제도와 규제법적 쟁점, 2023,11./고동원
- 23-12 인플레이션 추세의 구조적 변화와 통화정책에 대한 시사점, 2023,11./이찬우
- 23-11 전략적 경쟁 시대 국제투자통화 구성의 변화와 시사점, 2023,11./박복영·안지연
- 23-10 국내 생명보험회사의 한해지 행태 및 한해지규제, 2023,11./임준환
- 23-09 미중 전략경쟁 시대의 대북경제정책 추진방향, 2023,10./조동호
- 23-08 Create Your Own Valuation, 2023,7./MINMO GAHNG
- 23-07 Attention to Detail : Learning About Mergers, 2023,7./Adam L. Aiken·Choonsik Lee
- 23-06 The Sensitivity of Cash Savings to the Cost of Capital, 2023,7./Viral V. Acharya·Soku Byoun·Zhaoxia Xu
- 23-05 Tax Cuts, Firm Growth, and Worker Earnings : Evidence from Small Businesses in Canada, 2023,7./Yige Duan·Terry S. Moon
- 23-04 Artificial Intelligence, Jobs, and Performance in Banking, 2023,7./Ye Ji Kee·Yong Suk Lee
- 23-03 Designing Agile Banking Supervision, 2023,7./Jeong Ho (John) Kim·Kyungmin Kim·Victoria Liu·Noam Tanner
- 23-02 외환건전성 정책의 효과 분석, 2023,1./지인엽
- 23-01 머신러닝과 비재무적 정보를 이용한 부실 확률 예측 모형: 탄소배출정보, ESG 성과, 애널리스트 정보를 중심으로, 2023,1./이정환·조진형
- 22-25 지역금융 현황 및 지역금융 발전을 위한 시사점: 신용협동조합을 중심으로, 2022,12./남재현

22-24	사적 채무조정업의 해외사례와 시사점, 2022,12./한재준
22-23	거시 충격이 가계부채와 주택가격에 미치는 영향, 2022,12./석병훈·유혜미
22-22	경제정책 불확실성 충격이 거시경제 및 금융시장에 미치는 영향에 대한 분석, 2022,12./조두연
22-21	탈중앙화금융(DeFi)의 현황과 법적 정비 방향, 2022,11./고동원
22-20	디지털 금융시대 금융법 현대화 : 해외사례 및 시사점, 2022,11./안수현·정대·이지은·노은영·강영기
22-19	대외 불확실성 충격이 자본유출입 및 환율에 미치는 시간가변적인 효과에 대한 분석, 2022,10./심명규·조수진
22-18	주택매매시장과 전월세시장의 상호관계를 고려한 주택시장 정책효과 분석, 2022,9./허석균
22-17	경제·사회구조 변화에 따른 정책금융의 역할 재조정, 2022,9./이기영·심명화
22-16	NFT 및 메타버스 (Metaverse) 동향 및 금융업에 대한 시사점, 2022,8./강형구
22-15	Outside Directors' Insider Trading Around Board Meetings, 2022,7./Seil Kim·Seungjoon Oh
22-14	Liquidity Spillovers: Evidence from Two-Step Spinoffs, 2022,7./Yakov Amihud·Sahn-Wook Huh·Avanidhar Subrahmanyam
22-13	The Effect of ESG-motivated Turnover on Firm Financial Risk, 2022,7./Daewoung Choi·Yong Kyu Gam·Min Jung Kang·Hojong Shin
22-12	Corporate-Sovereign Debt Nexus and Externalities, 2022,7./Jun Hee Kwak
22-11	Survival of the Un-fittest: A Distribution-to-Distribution Analysis of Pre-Crisis Bank Risk Buildup, 2022,7./Yong-Cheol Kim·Gabjin Oh
22-10	Time-varying Arbitrage Efficacy, 2022,7./Jingzhi Chen·Yongcheol Shin·Huamao Wang
22-09	Corporate Acquisitions, Profitability, and Markup: Evidence from Europe, 2022,7./David Arnold·Terry S. Moon·Amirhossein Tavakoli
22-08	인구구조 변화와 재정의 지속가능성, 2022,4./하준경
22-07	An Independent Evaluation of the Federal Reserve's New Monetary Policy Framework, 2022,4./Andrew T. Levin·Arunima Sinha·Sinem Sonmez
22-06	Insurance in a Digital World: Are Cyber Risks Insurable?, 2022,4./Martin Eling
22-05	역동적 혁신경제를 위한 녹색금융 추진방안, 2022,4./박재하·임대웅
22-04	최근 산업별 재무안정성의 변화와 정책적 시사점, 2022,4./서은숙·황상현·이상호
22-03	The Role of Regional Banks in SME Financing in Japan: Expanding Their Roles for Regional Revitalization, 2022,2./Nobuyoshi Yamori
22-02	중장기 재정건전성 유지 방안, 2022,2./김우철

- 22-01 북한 사금융 실태와 북한 금융제도의 변화, 2022.2./조동호·김은숙·전경주
- 21-19 은행 대손충당금 적시 인식에 따른 영향분석 2021.12./전병욱
- 21-18 주식프리미엄(equity premium)의 비교 및 결정요인 분석, 2021.12./김현학
- 21-17 정보경제학 관점에서 본 그림자 금융(비은행 금융중개)의 시스템 리스크와
거시건전성 관리 방향, 2021.11./강경훈
- 21-16 Robust and Resilient Finance, 2021.7./John Kay
- 21-15 Bank Regulation in the Age of the Platform Economy, 2021.7./Barry
Eichengreen
- 21-14 Innovation Intensity and Asset Prices, 2021.6./Seunghyup Lee
- 21-13 SPACs, 2021.6./Minmo Gahng·Jay R. Ritter·Donghang Zhang
- 21-12 It's Not Who You Know – It's Who Knows You: Employee Social Capital
and Firm Performance, 2021.6./DuckKi Cho·Lyungmae Choi·Michael
Hertzel·Jessie Jiaxu Wang
- 21-11 Redistribution and the Monetary-Fiscal Policy Mix, 2021.6./Saroj Bhattarai·
Jae Won Lee·Choongryul Yang
- 21-10 Central Bank Policy and the Concentration of Risk: Empirical Estimates,
2021.6./Nuno Coimbra·Daisoon Kim·Hélène Rey
- 21-09 Optimal Bailouts in Banking and Sovereign Crises, 2021.6./Sewon Hur·César
Sosa-Padilla·Zeynep Yom
- 21-08 Digitalization of Finance in Korea, 2021.5./Taiki Lee·Yong Tae Kim·
Thorsten Beck·Yung Chul Park
- 21-07 Cryptocurrency Regulation and Enforcement in the U.S. and Europe,
2021.3./Demelza Hays·Andrei Kirilenko
- 21-06 우리나라 국민연금의 세대 간 형평성 현황과 적립방식 연금 활용 방안, 2021.2./
박종상
- 21-05 Digital Technology and Financial Innovation: A Literature Survey, 2021.2./
Thorsten Beck
- 21-04 Market Structure, Regulation and the Fintech Revolution, 2021.2./Antonio
Fatas
- 21-03 Inner Workings of Collateral-based Stablecoins and Its Implications,
2021.2./Gongpil Choi
- 21-02 Cross-border Collateral Constraints in Asia and Its Implications, 2021.2./
Gongpil Choi
- 21-01 Toward a Central Bank Collateral Framework for ABMI, 2021.2./Gongpil
Choi
- 20-04 금융기관의 조직 내 상시적 혁신을 위한 인사조직 개선방안, 2020.12./김경민·
김승현
- 20-03 국내외 통화정책의 파급효과 분석 : 한국, 선진국(G7), 신흥시장국(BRICs)에 대한
비교 연구, 2020.12./장원창

- 20-02 Finance and Technology: What is changing and what is not, 2020.9./
Stephen G. Cecchetti·Kermit L. Schoenholtz
- 20-01 남북 경제협력 재추진시 금융관련 법제도적 이슈와 개선방향, 2020.1./이윤석·남오연
- 19-09 국내외 사회적 책임투자 사례 분석과 시사점, 2019.12./여은정
- 19-08 금융소비자보호를 위한 넛지(nudge) 도입 방안, 2019.12./박나영
- 19-07 금융상품에 대한 가격차별과 공정성에 대한 검토, 2019.12./한재준
- 19-06 국내 자본시장에서 PEF의 역할과 발전방향, 2019.11./이준서
- 19-05 Network effects of multiple banking relationships on systemic risks, 2019.11./서상원
- 19-04 CROSS-BORDER ASSET PLEDGEABILITY FOR ENHANCED FINANCIAL STABILITY, 2019.9./최공필
- 19-03 저소득층 가계부채 실태 및 부담 경감을 위한 정책 방향, 2019.5./박창균
- 19-02 부동산의 공유자산화를 통한 임대안정방안, 2019.1./이상영·최명섭
- 19-01 디지털 환경변화에 따른 지급결제시장의 발전방안, 2019.1./오세경
- 18-05 정책효과 분석을 위한 DSGE 모형과 한국경제의 파라미터 추정에 관한 연구, 2018.12./남덕우·이정환
- 18-04 도시재생사업의 부동산 개발금융 활용방안, 2018.11./고성수·김준형·강원진
- 18-03 Reconnecting the Dots : Expanding Asian Financial Network for the PSD2, 2018.8./최공필
- 18-02 균형거시모형을 이용한 한국의 주택가격 및 임차료 변동 요인 분석, 2018.5./박춘성·송 준·홍재화
- 18-01 집합투자기금 투자증대를 위한 세제 개선방안 연구, 2018.1./조형태
- 17-09 News Media Sentiment and Asset Prices: Text-mining approach, 2017.12./표동진·김정호
- 17-08 빅데이터를 이용한 딥러닝 기반의 기업 부도예측 연구, 2017.12./오세경·최정원·장재원
- 17-07 대학생 대출 특성 및 제도 개선방안, 2017.12./이준서
- 17-06 Digital Single Market and the Global Financial Stability, 2017.12./최공필
- 17-05 The Use of Virtual Currencies in Small-value Cross-border Remittances and its Implication, 2017.4./최공필
- 17-04 Economic Fluctuations and Banking Sector: a Unified Analysis with a Financial Sector Augmented DSGE model, 2017.4./심명규·김석기·박춘성
- 17-03 벤처캐피탈 세컨더리 마켓 활성화 방안, 2017.2./한재준
- 17-02 각국의 채권추심 현황 및 시사점, 2017.1./박창균
- 17-01 내생적 통화공급과 통화정책의 효과, 2017.1./채희율
- 16-02 Fintech as a Catalyst for Financial Inclusion, 2016.10./최공필
- 16-01 저성장기 일본은행의 경험과 시사점, 2016.2./양원근
- 15-17 북한의 화폐·금융제도 연구, 2015.11./조영기

- 15-16 금융산업 경쟁력 제고를 위한 임금체계 개선방안, 2015.11./조준모·우광호
- 15-15 거시건전성 감독과 신용정보, 2015.10./이인호·김영도·송연호·이준서·정재만
- 15-14 시장개방과 외국인증권투자, 2015.9./장원창
- 15-13 금융소비자의 금융투자 패턴에 영향을 미치는 내재적 심리 변인과 외재적 정보의 인지처리 과정에 관한 연구, 2015.9./변상호
- 15-12 세계금융위기이후 금융부문에 대한 시각 및 금융감독규제의 변화, 2015.8./조윤제
- 15-11 한국투자자 관점의 국제분산투자, 2015.8./정재만
- 15-10 한국자본시장의 차익거래 특성과 차익거래시장 활성화 방안 : 증권거래세 과세 사례를 중심으로, 2015.8./박종원·이인호
- 15-09 한국의 기술혁신 지원 금융정책과 벤처금융산업, 2015.8./이인호
- 15-08 Real-financial Linkages and income Redistribution Effects before and after the Global Financial Crisis; A Financial Social Accounting Approach, 2015.6./표학길·송새람
- 15-07 유형별 자본이동과 경제성장 간의 관계에 대한 실증분석, 2015.6./김흥기
- 15-06 종가단일가에 기초한 파생상품 정산과 시세조종 유인에 대한 고찰, 2015.6./윤선중
- 15-05 금융발전과 소득불평등에 관한 연구, 2015.5./한재명
- 15-04 원-위안화 직거래시대의 한-중 금융협력방안, 2015.4./서봉교·정영록
- 15-03 스톡옵션 행사시 내부자는 내부정보를 이용하는가?, 2015.4./김선호
- 15-02 글로벌 금융위기 전후의 소득계층별 가계금융자산 포트폴리오의 차이 분석, 2015.3./임병인
- 15-01 On the Determinants of Surges and Stops in Foreign Loans: An Empirical Investigation, 2015.1./백승관·송치영
- 14-16 A Regional Repo Market Initiative for Global Financial Stability, 2014.12./최공필
- 14-15 융합적 사회적경제와 SHC : 사회적경제와 주류경제의 융합, 2014.10./김대영·심상달·장원석
- 14-14 Competitive Search Equilibrium in the Credit Market under Asymmetric Information and Limited Commitment, 2014.10./송재은
- 14-13 연기금투자물 액티브 주식형펀드의 성과와 그 결정요인 : 공모 액티브 주식형 펀드와의 비교 분석, 2014.9./이성호
- 14-12 기업내부의 사적이득 편취유인에 관한 실험적 연구, 2014.9./위경우·이재현·정현재
- 14-11 기업 지배구조 및 투자유형이 기업의 시장가치에 미치는 영향에 관한 연구, 2014.7./이장우·노희진
- 14-10 자본이득 과세에 관한 연구 - 주식양도차익 과세를 중심으로, 2014.6./김정식
- 14-09 고령화가 가계부문 금융행태에 미치는 영향 : OECD 국가패널을 이용한 분석, 2014.6./김경수·유경원

- 14-08 은행 예대금리의 결정요인 : 시장금리의 은행금리 전가에 관한 실증분석, 2014.6./
김상환·노형식
- 14-07 글로벌금융위기 및 유럽재정위기가 유럽 및 신흥국 국제시장에 미친 영향과 한국
국채에 대한 외국인투자, 2014.6./김동순
- 14-06 고객 신용도와 금융회사의 가계신용 공급 연구, 2014.5./이건범·김우진
- 14-05 펀드 이용료와 쌍방외부성, 2014.5./민세진·이경원
- 14-04 신 글로벌 통화전쟁의 가능성과 정책대응 방향, 2014.4./오정근
- 14-03 금융권간 융합과 경쟁에 대한 연구, 2014.4./강경훈·여은정
- 14-02 독일 금융시스템의 특징과 시사점, 2014.3./채희울
- 14-01 Growing Global Needs for ACU-Dominated Reserve Assets, 2014.3./
최공필
- 13-15 IT기술발전에 대한 금융산업의 대응전략, 2013.12./김준호
- 13-14 공동화폐단위(CCU) 활용을 통한 역내화폐의 국제화 전략, 2013.12./최공필·
김정한
- 13-13 발행수익률 자료를 이용한 한국이자율 기간구조 추정, 2013.10./김성민·김동석
- 13-12 북한금융시스템의 구축을 위한 단계적 접근방안, 2013.10./윤덕룡
- 13-11 가계부채의 확대에 따른 리스크요인 점검, 2013.10./유경원
- 13-10 ELW시장의 투자자 매매패턴 및 성과분석, 2013.9./최영수
- 13-09 The Effect of IFRS on Loan Loss Provision and Loan Origination Pro-
cyclicality: Evidence from European Banks, 2013.9./Lee Seok Hwang
·Young Jun Kim
- 13-08 Korean Financial Sector in the Post-Crisis Era: Vision and Policy Issues,
2013.8./Suk Heun Yoon
- 13-07 우리나라 신용평가산업의 등급인플레이션 문제와 정책과제, 2013.8./강경훈·
한재준
- 13-06 은행업 분야의 전문규제와 경쟁정책의 조화에 관한 연구, 2013.6./정호열·송석은
·안현중
- 13-05 신규공모시장에서 수요예측제도의 역할에 대한 연구, 2013.4./신인석·이관영
- 13-04 새로운 금융환경하의 은행의 구조와 행위에 대한 법적 고찰, 2013.4./송옥렬
- 13-03 부동산 관련 금융위기의 특징과 정책 대응, 2013.4./박원암
- 13-02 고령화시대에 대비한 역모기지 활용에 관한 연구, 2013.4./함상문·고성수
- 13-01 은행산업의 생산성 결정요인 분석, 2013.1./이기영·남재현
- 12-14 저성장시대의 일자리 창출방안에 관한 소고, 2012.12./이철환
- 12-13 우리나라 금융권 수신의 단기화 요인 및 개선방안, 2012.9./최창규
- 12-12 장내 파생상품거래의 규율체계 정비 및 방향, 2012.8./정기웅
- 12-11 Governance and the Eurozone Crisis: What lessons to East Asian
Integration?, 2012.7./Seung-Gwan Baek·Yonghyup Oh
- 12-10 Cross-Border Bond investment, Capital Flow Management Measures,
and Foreign Exchange Market Stability, 2012.6./Park Daekeun

- 12-09 보험소비자 가용정보 현황과 과제, 2012.6./지범하·이경주·최현자
- 12-08 금융지주그룹의 시너지효과에 관한 연구 : Chop-shop 접근법을 중심으로, 2012.6./박정수·서정호
- 12-07 한국경제의 통화수요, 통화정책 및 환율결정 : 공적분 VAR모형에 의한 분석, 2012.6./주한광
- 12-06 고령화의 진전과 금융산업의 구조적 변화 : 주요국의 대응사례와 시사점, 2012.5./이인호 외
- 12-05 글로벌금융위기 이후 국제자본흐름의 특징과 전망 : 신흥국관련 자본이동을 중심으로, 2012.5./강삼모
- 12-04 유럽재정위기의 요인과 대응방안, 2012.5./문우식
- 12-03 헤지펀드의 도입 및 규제방안, 2012.4./이호진
- 12-02 경제양극화 완화를 위한 경제정책 방향, 2012.3./백웅기
- 12-01 Regulation for CB-IB Co-evolution-Establishing Sound Ownership and Governance Structure in the context of vertical/horizontal integration theory-, 2012.1./Dong-Hwan Kim
- 11-18 외국인 자본유출입 특징과 국내 금융시장의 파급효과, 2011.12./정재식
- 11-17 The Impact of Mandatory IFRS Adoption on the Cost of Equity Capital: An Empirical Analysis of European Banks, 2011.12./Lee-Seok Hwang ·Jeong Ho Suh ·Sang-Giun Yim
- 11-16 가계대출과 주택가격의 동태적 연관성, 2011.12./한상섭
- 11-15 내수 진작을 위한 중소기업 금융지원 방안 : 대·중소기업간 위험공유를 중심으로, 2011.12./하준경 외
- 11-14 리스크를 고려한 국내 은행산업의 효율성 분석, 2011.12./함준호
- 11-13 외국인 투자자의 은행주식 소유에 따르는 법률적 문제점에 관한 연구, 2011.10./전성인
- 11-12 산은 민영화 관련 주요 이슈, 2011.10./윤석현
- 11-11 고령화시대에 대비한 국민연금기금 운용방향, 2011.9./남재현
- 11-10 고령화사회 진입이 금융시장 및 산업에 미치는 영향, 2011.9./장동구
- 11-09 국내 부동산가격변동이 은행권에 미치는 영향분석, 2011.5./고성수
- 11-08 동아시아 국가들의 실질환율, 순수출 및 경제성장간의 상호관계 비교연구 : 시계열 및 패널자료 인과관계 분석, 2011.5./송유철·원용걸
- 11-07 중소기업 정책금융 지원체계의 평가 및 개선방안, 2011.5./이기영
- 11-06 The Roles of Financial and Monetary Stabilities for Fiscal Soundness, 2011.5./Man-Woo Lee·Junggun Oh·Dong Heon Kim
- 11-05 이슬람 금융의 도입 사례 분석 및 시사점, 2011.5./김종관·이승영
- 11-04 On the Determinants of Aggregate Currency Mismatch, 2011.5./Seung-Gwan Baek
- 11-03 원/달러 변동성 증대의 결정요인 분석, 2011.4./성태윤

- 11-02 녹색금융의 자본조달론-녹색성장 달성을 위한 녹색금융의 활성화, 2011.3./전용일 외
- 11-01 최근 EMU의 체제위기 분석과 향후 전망, 2011.3./박성훈
- 10-14 금융위기와 금융시스템의 안정성을 위한 통화신용정책, 2010.12./하준경
- 10-13 Constructing an Enhanced Global Financial Safety Net: IMF as a Global Central Bank, 2010.11./Gongpil Choi
- 10-12 글로벌 금융위기가 각국의 주식시장에 미치는 영향분석 : 금융중심지에 대한 함의, 2010.9./송치영·박해식
- 10-11 The Dollar and the International Monetary System: Crisis and Reforms, 2010.9./Jai-won Ryou, Shinji Tokagi
- 10-10 금융그룹에서 법인격과 자기자본규제의 의미, 2010.9./송옥렬
- 10-09 최근 시스템 리스크에 관한 논의, 2010.8./박영석
- 10-08 차이나머니의 해외투자 향방과 시사점, 2010.7./김경엽
- 10-07 국내 투자은행(IB)의 리스크관리 방안 연구, 2010.7./김진호
- 10-06 경기변동성과 중소기업 금융지원의 개선과제, 2010.7./이종욱
- 10-05 자본이동의 반전과 외화유동성 확보 방안, 2010.7./김정식
- 10-04 금융투자업 종사자 보수체계의 비대칭성과 투자쏠림현상, 2010.6./강경훈 외
- 10-03 재정정책의 변화가 채권시장 및 주식시장 가격에 미치는 영향 : 아시아 개도국에 대한 패널분석, 2010.6./박완규 외
- 10-02 시스템리스크와 금융정책과제, 2010.5./채희율
- 10-01 가격경직성과 금융시장마찰이 존재하는 소규모 개방경제에서의 통화정책 효과 분석, 2010.4./정용승

▶ 기타보고서

- 25-03 Alternative Credit Scoring Regulatory Framework: Comparison Between Indonesia and Korea, 2025.4./Sanjung Purnama Budiarjo·Chun Sung Jun
- 25-02 Leveraging South Korea's Strategic Approach: Developing a Robust NPL Resolution Framework for Indonesia, 2025.4./F. Ziesco Yoga Sulistyono·Lee Kang San
- 25-01 청년금융정책의 이해, 2025.3./김동환
- 22-05 한국경제의 성장잠재력 확충 : 중장기 지속 성장을 위한 방안, 2022.7./손상호
- 22-04 국내은행의 플랫폼 전략: 현황과 전망, 2022.7./구본성·이대기
- 22-03 Prospects of the Global Economy after Covid-19, 2022.4./Thorsten Beck·Yung Chul Park
- 22-02 코로나19 이후 세계경제 조망과 한국경제에의 시사점, 2022.3./KIF
- 22-01 금융혁신 8대 과제 : 규제·감독, 빅테크, 가상자산, CBDC, 가계부채, 녹색금융 등, 2022.2./손상호

21-02	Fostering Fintech for Financial Transformation -The case of South Korea, 2021.8./ Thorsten Beck·Yung Chul Park
21-01	디지털금융 법제화의 세계적인 동향과 정책적 시사점 - 금융혁신과 시장 무결성(market integrity)의 균형을 중심으로 -, 2021.2./김자봉
20-01	금융윤리자격 인증제도에 관한 연구 - 해외사례와 국내 도입방안을 중심으로-, 2020.12./정운영·박원주·황삼진
19-05	2020년 경제 및 금융 전망, 2019.12./KIF
19-04	일본 기능별·횡단적 규제체계의 <중간정리>에 대한 평가와 정책적 시사점, 2019.7./김자봉·노형식
19-03	지역경제 활성화와 금융의 역할, 2019.4./안데스 외
19-02	중금리 대출 활성화를 위한 빅데이터 활용 방안, 2019.1./함유근·이종석
19-01	2019년 경제 및 금융 전망, 2019.1./KIF
18-03	생산자동화 및 기술발전이 금융산업 고용 및 임금구조에 미친 영향 : 미국의 사례(1980년과 2007년 비교), 2018.12./심명규·양희승
18-02	ICO의 이해, 2018.12./홍기훈
18-01	가계부채 부실화 가능성과 대응방안, 2018.2./임 진·김영도·박종상·박춘성
17-01	기업형 임대주택(뉴스테이) 공급 활성화를 위한 금융지원 방안 연구, 2017.1./신용상·이상영·이수욱·이태리 외
16-04	국내 미술금융 활성화 전략 및 활용방안, 2016.12./홍기훈
16-03	2015년 하반기 우리나라 기업의 재무상황, 2016.11./김석기
16-02	전자금융과 핀테크의 이해 -금융사고와 범죄 방지 및 소비자보호를 중심으로, 2016.6./이충열·정군오
16-01	금융생활과 수학, 2016.4./권오남·김자봉·김정환
13-01	2013년 금융인력 기초통계 분석 및 수급전망 보고서, 2013.11./장민 외
11-01	KIF금융상황지수, 2011.6./박성욱 외

▶ KIF 이슈리포트

2025-04	부동산 중심 관행적 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환을 위한 과제, 2025.7./ 김석기·백연주·이규복
2025-03	그린핀테크(Green FinTech) 국내외 사례와 정책적 시사점, 2025.4./서정호
2025-02	주요국의 전자금융거래 규제 및 시사점: 사업자 분류 및 관련 주요 개념을 중심으로, 2025.4./서병호·이정두·오택록·홍용기
2025-01	인구변화에 따른 은행의 대응방안, 2025.1./서정호
2024-07	최근 금융사기 현황과 대응과제, 2024.12./이윤석
2024-06	지방소멸과 은행의 역할 강화 방안, 2024.12./이병윤
2024-05	금융플랫폼 확대에 따른 금융소비자 보호 및 금융규제 이슈, 2024.12./이정두
2024-04	미국의 2차 제재 (Secondary Boycott)가 한국 경제와 금융에 미치는 영향과 대응방안, 2024.12./이대기

2024-03	금융 마이데이터 2.0 시대 국내 금융회사의 과제, 2024.11./서병호
2024-02	브릭스의 확대와 글로벌 사우스, 2024.9./김정한
2024-01	인터넷전문은행 도입 성과 평가 및 시사점, 2024.9./이수진·권흥진·이병윤

종간

▷ KIF 금융분석보고서

2022-05	은행 예금금리와 대출금리의 비대칭적 반응 분석과 시사점, 2022.3./구본성·김우진·이대기
2022-04	M&A 전후 저축은행 영업행태 변화 연구 - 2016~2017년 사례를 중심으로, 2022.3./구정한·오택록·이규복
2022-03	은행의 대출 증가와 추가수익률 : 우리나라 은행의 사례를 중심으로, 2022.2./김영도
2022-02	수출 급변동 조기예측모형 : 코로나19 사례를 중심으로, 2022.1./송민기
2022-01	우리나라 보험산업의 소비자신뢰 현황과 개선과제, 2022.1./김재현·이석호
2021-07	미국의 대중국 정책 방향과 중국의 제조업 공급망, 2021.12./김정한
2021-06	우리나라 은행의 기업대출과 기업성장, 2021.12./이병윤·권흥진
2021-05	지속가능한 가맹점수수료 체계 기반마련 연구, 2021.12./구정한·이규복
2021-04	신용평가산업 규제 역사와 경쟁정책 개선방안, 2021.12./임형준
2021-03	지식재산 금융투자 활성화 방안, 2021.11./이지언
2021-02	기업의 법적 형태가 부도위험과 기업형성에 미치는 영향 - 개인사업자와 주식 회사를 중심으로 -, 2021.10./김석기
2021-01	향후 우리나라의 잠재성장률 경로 추정, 2021.7./장 민·박성욱
2020-01	한국과 유로지역의 가계부채 미시구조 비교 분석 - 과다채무자를 중심으로 -, 2020.2./임 진
2019-03	국내은행의 핵심예금 결정요인 및 가치평가에 관한 연구, 2019.12./김우진·이대기
2019-02	증권규제 비례원칙에 대한 비교법적 연구 -미국 증권법과 국내 자본시장법상 '민사적 금전제재(과징금)'에 대한 법경제학적 논의를 중심으로-, 2019.9./김자봉
2019-01	기업부채 리스크와 은행대출 건전성 -Merton 모델을 중심으로-, 2019.6./이지언
2018-01	은행 비예금부채의 부채 사이클 조정역할, 2018.9./김자봉·박양수·조태근
2016-04	우리나라 은행의 시장경쟁도 평가 및 정책점 시사점, 2016.8./서정호
2016-03	국내 서민금융 현황 및 개선방안 : 수요자 설문조사를 중심으로, 2016.8./구정한·이규복·김석기
2016-02	금융자본계열과 산업자본계열 보험사간 경영성과 비교·분석, 2016.3./이석호

2016-01	계좌이동서비스 도입에 따른 주요 이슈와 시사점 : 영국사례를 중심으로, 2016.2./ 김우진·이순호
2015-01	국내은행의 점포수 변화와 변동요인 분석, 2015.10./이윤석

▷ KIF 정책분석보고서

2022-02	한국형 녹색 분류체계(K-Taxonomy) 향후 과제, 2022.2./김영도
2022-01	금융업의 인공지능 활용과 정책과제, 2022.2./서정호
2021-05	국내 가계부채 리스크 현황과 선제적 관리방안 연구, 2021.12./신용상
2021-04	중앙은행 디지털화폐와 국경간 거래, 2021.12./이명환
2021-03	빅테크의 대출기능 현황, 영향과 정책과제, 2021.12./이병윤·서정호
2021-02	미국 통화정책 정상화의 영향과 시사점, 2021.12./김남중·김현태·박해식
2021-01	코로나19가 소득분위별 체감물가상승률에 미친 영향, 2021.7./박성욱·장 민
2016-03	서민금융의 시장기능 활성화 방안, 2016.8./손상호
2016-02	기업구조조정 제도의 이해-워크아웃과 법정관리-, 2016.5./김동환·이순호·구정한· 김석기
2016-01	금융실명제 시행 20년의 성과와 향후 과제, 2016.5./김자봉
2015-07	채권자 손실분담(Bail-in) 국제논의와 국내도입 시 고려요인 분석, 2015.11./ 임형석·이재연
2015-06	국내 기술금융의 과제와 개선방안, 2015.9./손상호
2015-05	디플레이션 우려와 정책대응방향, 2015.9./박종규
2015-04	국내 「금융회사 정리체계」 평가와 향후 정책과제, 2015.9./임형석·고영호
2015-03	국내 주택시장의 수도권-비수도권 간 탈동조화 현상과 정책시사점, 2015.4./신용상
2015-02	국내 중소기업 정책금융 제도와 효과 분석, 2015.3./구정한·김영도·이시연
2015-01	협동조합은행의 재무적 성과에 대한 실증분석과 시사점-상업은행과의 비교분석을 중심으로, 2015.2./김자봉
2014-05	인구고령화 및 금리가 증권시장에 미치는 영향에 관한 연구, 2014.9./강종만
2014-04	낙수효과(落水效果) 복원을 위한 정책과제-「가계소득 중대 3대 패키지」의 쟁점과 대안, 2014.9./박종규
2014-03	금융회사 회생·정리계획 국제논의와 시사점, 2014.8./임형석
2014-02	은행의 금융중개기능과 금융통제(Financial Restraint)에 관한 연구, 2014.7./ 김동환
2014-01	국내 금융투자업의 발전방향 및 과제, 2014.6./손상호·김영도
2013-06	한국 정책금융의 평가와 분석 및 미래비전, 2013.12./손상호
2013-05	서민금융기관의 건전한 발전방안, 2013.11./이재연·이시연
2013-04	부실채권정리기금의 운용 성과 및 부실채권시장의 향후 발전 과제, 2013.6./KIF
2013-03	방카슈랑스제도 시행 평가 및 과제, 2013.6./이석호
2013-02	해외자본 유출입 변동성 확대, 이대로 괜찮은가?, 2013.4./KIF

2013-01	서민금융의 발전방향, 2013.3./손상호·이재연
2011-03	금융회사의 지배구조 리스크 완화 방안, 2011.9./이시연·구본성
2011-02	금융그룹의 통합리스크 관리, 2011.7./이명환
2011-01	금융회사의 바람직한 리스크 지배구조에 관한 연구, 2011.1./구정한·이시연
2010-01	보험사의 녹색경영 현황 및 발전 과제, 2010.10./이석호·구정한

▶ KIF 금융조사리포트

2021-02	새로운 지급수단 출현과 결제방식의 변화가 국제금융시스템에 미치는 영향, 2021.3./김정한·이윤석
2021-01	국내외 ESG 투자 현황 및 건전한 투자 생태계 조성을 위한 시사점, 2021.3./이시연
2020-01	빅테크의 금융업 진출영향과 시사점 : 아마존의 사례를 중심으로, 2020.10./김자봉·이대기
2019-01	베트남의 금융개혁과 금융시스템 현황 및 시사점, 2019.12./이병윤·박해식
2016-01	금융이해력과 금융교육에 대한 해외 연구 및 사례, 2016.11./김정한

▶ KIF 금융리포트

- 대부업 최고금리 인하에 따른 대부시장 저신용자 배제 규모의 추정 및 시사점, 2018.3./이수진
- 국내은행의 영업점 성과평가 방향성에 관한 연구 -KPI 개선을 중심으로-, 2018.2./김우진·이대기
- 국내 금융소비자의 금융이해력에 대한 실증분석과 금융교육 정책과제, 2017.12./김자봉·김정한
- 글로벌 인프라 투자 환경의 변화와 국내 금융사의 대응 과제, 2017.7./지만수·이윤석
- 금융권 미청구자산 관리제도의 개선방안, 2017.3./이순호·이재연
- 글로벌 금융규제 개혁 동향과 과제 -바람직한 금융규제 체계의 모색-, 2017.1./김동환
- 해외 인터넷전문은행의 사례 분석과 시사점, 2016.10./서병호·이수진·이윤석
- 글로벌 금융위기 이후 환경변화와 국내 증권업의 발전방향에 관한 연구. 2015.12./강종만
- 부동산금융시장의 현황 및 과제 -지분형 부동산증권화 및 NPL시장 등을 중심으로. 2015.9./김동환
- 우리나라 은행산업의 구조평가와 시사점, 2015.6./김우진
- 2014 국제금융시장의 동향과 구조변화 : 주간금융브리프(국제금융이슈컬렉션) 2014, 2015.01./ KIF
- 북한 은행시스템의 변화와 체제전환에 관한 연구 : 통일금융에의 시사점을 중심으로, 2014.12./안형익·박해식
- 한국금융산업발전사(1990~2010년을 중심으로), 2014.12./KIF
- 한국 통화정책의 유효성 연구, 2014.6./강명현·이혜란
- 금융지주회사의 CEO 리스크와 지배구조 개선방안, 2013.11./김동원·노형식
- 금융기법에 대한 특허권 인정제도의 현황과 과제, 2013.8./이순호
- 중소기업금융의 발전과제, 2013.6./손상호·김동환

- 국내 단기금융시장의 발전과 향후 과제-단기지표금리 개선과제를 중심으로, 2013.3./김영도
- 가계부채 백서, 2013.3./KIF

※ 홈페이지(www.kif.re.kr)를 참조하시면, 한국금융연구원의 모든 발간물을 보다 상세하게 이용하실 수 있습니다.

김석기
金石基

약력

- 서울대학교 경제학 학사
- University of Wisconsin - Madison 경제학 박사
- 한국금융연구원 은행연구실 선임연구원
- 한국금융연구원 금융안정연구센터장

주요 논저

- "은행 자립 접근성 하락이 기업의 레버리지 및 투자 행태에 미치는 영향", KIF 연구보고서 2023 - 08
- Hwang, Jisoo, and Seok Ki Kim. "Unexpected longevity, intergenerational policies, and fertility." Journal of Population Economics 36.3 (2023): 1607-1640.
- "경기 전환점 예측 모형 개발", KIF 분석보고서 2022-12
- "기업의 법적 형태가 부도 위험과 기업형성에 미치는 영향", KIF 금융분석보고서 2021-10

백연주
白娟姪

약력

- 서울대학교 경영학 학사
- University of Wisconsin - Madison 경제학 박사
- 한국금융연구원 디지털금융연구실 부연구위원

주요 논저

- "투자자 심리와 알트코인 거래에 대한 연구: 김치코인과 SNS 자료를 바탕으로", KIF 연구보고서 2024-2
- 국내·외 마이데이터 사례 및 과금모델 연구용역 (공제), 신용정보원 연구용역 보고서2023- 12

이규복
李圭馥

약력

- 서강대학교 학사
- 듀크대학교 대학원 박사(경제학)
- 현) 한국금융연구원 금융소비자연구실 선임연구위원

주요 논저

- 「비은행금융산업의 2030비전과 발전과제: 코로나 위기 이후 디지털금융을 중심으로」 (이재연, 구정 한과 공저), KIF연구총서, 2021-03, 한국금융연구원, 2021.7
- 「지속가능한 가맹점수료 체계 기반마련 연구」 (구정한과 공저), KIF금융분석보고서, 2021-05, 한국금융연구원, 2021.11
- 「M&A 전후 저축은행 영업행태 변화 연구 - 2016~2017년 사례를 중심으로」 (구정한, 오태록과 공저), KIF금융분석보고서, 2022-04, 한국금융연구원, 2022.3
- 「가계의 자산보유 현황 분석 및 시사점 - 코로나 사태 시작 전후 비교를 중심으로」, KIF분석보고서, 2023-02, 한국금융연구원, 2023.1

KIF 이슈리포트 2025-04 부동산 중심 관행적 금융에서 사업성 중심 금융으로의 전환을 위한 과제

인 쇄 2025년 7월 9일

발 행 2025년 7월 14일

발행인 이항용

발행처 한국금융연구원

서울시 중구 명동 11길 19 은행회관 5678층
전 화 : 02-3705-6300 FAX : 02-3705-6309
http://www.kif.re.kr ; webmaster@kif.re.kr
등록 제1-1838(1995. 1. 28)

© 한국금융연구원 2025

※ 보고서의 연구 내용은 집필자 개인 의견으로 한국금융연구원의 공식 견해와는 무관함을 밝힙니다.