

금융회사와 건설사가 공모한 부동산 거품, PF부실로 터지다

사실상 시작되고 있는 부동산 거품 붕괴

2011.4.25 | 김병권_새사연 부원장 | bkkim21kr@saesayon.org

목 차

1. 2011년 경제 불안의 뇌관이 된 PF대출 부실
2. 금융회사-건설사-부동산 정책의 합작으로 키워온 부실
3. 저축은행, 서민은행인가 고수익 투기은행인가.



<http://saesayon.org>

1. 2011년 경제 불안의 뇌관이 된 PF대출 부실

건설 프로젝트 파이낸싱(PF)대출 부실을 매개로 금융회사와 건설사들이 얽히면서 올해 우리나라 경제의 가장 큰 불안요인으로 등장하고 있다. 지난 1월 삼화저축은행을 시작으로 2월까지 연속적으로 8개 저축은행이 PF대출 부실 충격으로 영업정지를 당했고 한 때 예금자들의 대량 예금인출 사태 조짐까지 연출되기도 했다.

표: 2011년 PF부실로 위기에 빠진 저축은행과 중견 건설사들

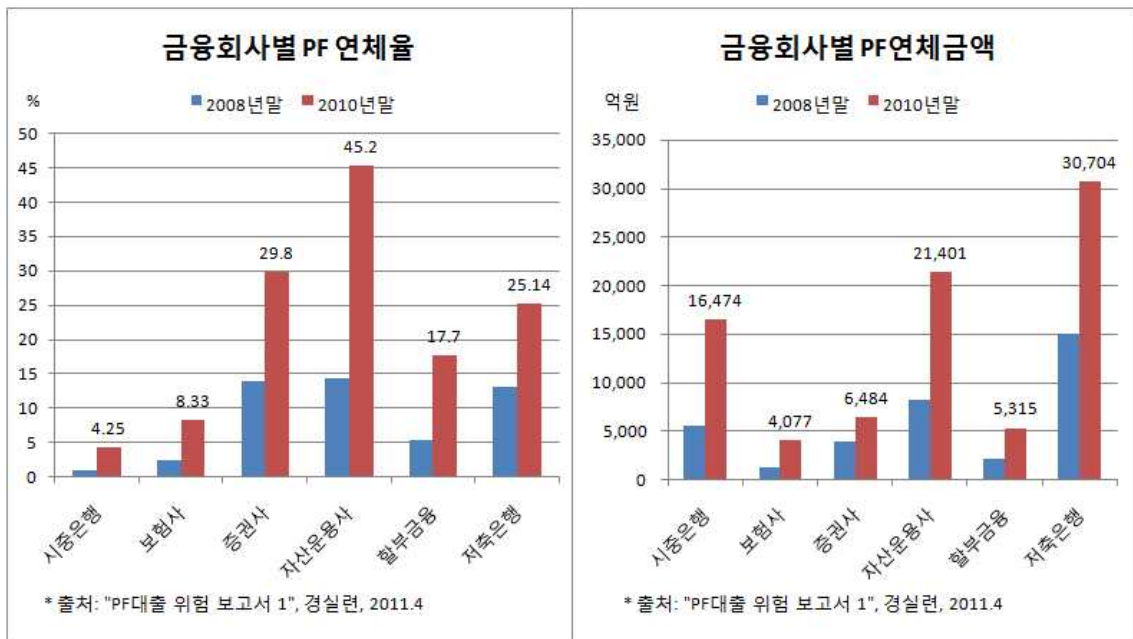
영업정지 당한 상호저축은행(영업정지일자)	워크아웃/법정관리에 들어간 주요 건설사
삼화저축은행 (11.1.14)	동일토건 (10.12.30) - 시공능력 49위
부산저축은행(11.2.17)	월드건설(2011.2.8) - 71위
대전저축은행(11.2.17)	진흥기업(2011.2.10) - 43위
부산2저축은행(11.2.19)	LIG건설(2011.3.21) - 47위
중앙부산저축은행((11.2.19)	삼부토건(2011.4.12) - 34위
전주저축은행(11.2.19)	통양건설산업(2011.4.15) - 35위
보해저축은행(11.2.19)	
도민저축은행(11.2.22)	

* 금융위원회 등, “저축은행 경영건전화를 위한 감독강화방안”, 2011.3.17

잇따른 저축은행 영업정지 사태가 소강상태로 접어드는가 싶더니 3,4월에 접어들면서 불뚱은 건설사 쪽으로 넘어갔다. 시공능력 기준으로 업계 30,40위 규모의 중견 건설사들인 삼부토건, 동양건설산업, LIG건설 등이 PF대출 부실과 금융권의 자금회수 압박에 못 이겨 법정관리 신청을 하면서 건설사 줄도산 공포를 현실화시켰다. 이 와중에 부동산 경기 활성화를 위해 일시적으로 풀었던 DTI규제 해제 시한이 3월말로 다가오자 정부당국의 고민은 깊어졌지만 PF대출 부실보다 더 큰 시한폭탄인 가계의 주택담보대출 증가를 걱정한 정부는 해제 연장을 포기해야만 했다.

경제 영역을 넘어서 정치권까지 문제가 비화되었고 급기야 지난 4월 20일 저축은행 부실 사태를 두고 국회 청문회가 열려 치열한 책임 공방을 하기도 했다. 도대체 경제위기가 일정정도 완화되고 지난해 6.2%라는 높은 성장률을 기록하면서 경제회복을 향해 가고 있다는 우리경제가 어째서 PF대출 부실로 국회 청문회까지 해야 하는 상황이 되었을까. PF대출 부실의 위험성이 전체 국민경제에서 어떤 정도인 것일까.

우선 문제가 되고 있는 PF대출의 규모부터 따져보자. 전체 금융권이 지난해 말 보유하고 있는 PF대출 금액은 총 66조원을 넘는다. 이 가운데 시중은행이 38조 7천억 원으로 규모 면에서는 가장 크다. 그나마 금융위기 와중에 줄여놓은 것인데 2009년 초에는 55조원까지 늘어난 바 있다. 나머지 28조 원 가량을 제 2금융권이 가지고 있었는데 그 중 저축은행이 12조 2천억 원을 차지한다. 저축은행 총 대출 가운데 PF대출이 18.9%일 정도로 PF대출에 크게 의존해왔다. 특히 80억 원을 넘는 대규모 여신의 무려 60.8%(10조 7천억 원)이 부동산 관련 대출로 풀렸다는 사실은 저축은행이 부동산 경기로 인해 받을 충격을 예견해 주고 있다.¹⁾



그런데 위 그림에서 보듯이 금융위기를 통과하면서 부실규모가 급격히 늘어났고 시중은행들만 해도 2년 만에 PF대출 연체규모가 3배가 뛰어 1조 6천억 원이 연체되기 시작했다.²⁾ 저축은행의 경우는 무려 총 PF대출의 1/4 해당하는 3조 원 가량이 연체상태에 돌입하면서 이를 견디지 못한 저축은행들이 먼저 부실상태에 빠지기 시작했고 연쇄적으로 건설사 부도로 확산되었던 것이다.

1) 금융위원회 등, “저축은행 경영건전화를 위한 감독강화방안”, 2011.3.17
 2) 시중은행의 연체율은 4.2%에 금액은 1조 6천억 원이다. 부실채권 비율은 훨씬 높는데, 은행권의 전체 PF대출 잔액 38조 7천억 가운데 16.44%인 6조 4천억 원이 부실채권인 것으로 보도되었다. 금융감독원 2011.2.14일자 보도자료 참조

더욱 걱정스러운 것은 전체 PF대출 66조원 가운데 40%가까운 25조 원의 대출 금액이 올해 안에 만기가 돌아온다는 사실이고 6월 그 중 6월까지 만기인 대출이 14조원이라는 것이다. 지금과 같은 급박한 상황에서 만기 연장은 쉽지 않을 것이고, 대출을 갚지 못하거나 보증이 걸린 건설사들의 연쇄 도산과 그들이 빌린 대출 채권을 권 금융회사들의 부실화는 별도 수습 대책이 없는 한 예정된 수순일 가능성이 높다.

2. 금융회사 - 건설사 - 부동산 정책의 합작으로 키워온 부실

그런데 여기서 짚고 넘어가야 할 것은 금융권과 건설업계를 일대 혼란으로 몰아넣고 있는 PF대출 부실 사태가 결코 갑자기 찾아온 것이 아니라는 데 있다. 이미 금융위기 초반기인 2008년에도 PF대출 부실 우려는 상당히 높은 편이었는데 당시 제 2 금융권의 PF연체율이 평균적으로 10%를 훨씬 상회했다는 데서 잘 나타난다. 때문에 자산관리공사(캠코)가 2008년부터 지난해 말까지 세 차례에 걸쳐 66개 저축은행으로부터 5조 원이 넘는 부실 PF대출 채권을 인수하면서 현장실사를 해왔던 것이다.

이처럼 충분히 예견되었던 PF대출 부실사태를 잡지 못하고 오히려 키워왔던 데에는 어떻게든 부동산 경기를 진작하여 내수를 성장시켜보겠다는 정부당국의 오랜 집착이 있었고, 건설 경기의 미래 수요에 대한 정확한 예측도 없이 무작정 주택건설에 몰두했던 건설업계가 있었기 때문이다. 특히 금융 규제완화 분위기에 편승해 당장 대규모 고수익이 보장된다는 사실에 안주하여 부동산 경기에 엄청난 실탄을 쏟아부어왔던 금융회사들의 영업행태가 지금의 PF대출 부실의 실제적인 장본이라고 할 수 있다.

그러나 2007년부터 세계적으로 꺾여가고 있는 부동산 경기를 한국도 피해갈 수는 없었다. 대부분의 국가에서 주택경기가 하락세로 돌아서고 주택금융이 축소되기 시작한다. 그럼에도 불구하고 유독 한국정부는 2008년 이후에도 수차례에 걸쳐 부동산 경기가 하락조짐을 보일 때 마다 주택경기 부양책을 펴서 이를 막아왔고 동시에 건설사 PF대출 만기 연장을 종용했다. 지난해 DTI규제 시한부 해제를 발표했다. 8.29대책이 그 전형적인 사례다.

심지어는 문제가 된 저축은행에 대해 규제를 추가로 풀어 지점 설치 기준을 완화하

고 영업구역을 확대해 주기도 했다. 그럴수록 부실은 내부적으로 더 크게 축적되어 갔고, 2010년 이후 부동산 경기 대세 하락 추세가 기정사실화되자 탄력을 잃은 주택경기는 건설사들과 이들에게 자금을 공급한 금융회사들에게 더 이상 지지대가 되지 못했던 것이다. 향후 부동산 경기가 호전될 것을 기대하면서 일시적으로 PF부실을 완화하려는 어떤 시도도 성공하기 어려운 이유다.

3. 저축은행, 서민은행인가 고수익 투기은행인가

지금 PF대출 부실 영향권 안에 있는 건설업체가 지방 중소 건설업체에 국한되지 않는 것처럼, PF대출을 해준 금융권도 단지 자본금 규모가 작아 취약한 저축은행만이 아니다. 저축은행 범주를 넘어 대형 시중은행도 영향권 안에 있다. 실질적으로 시중은행과 제 2 금융권 모두 PF대출 부실을 피해갈 수 없다는 얘기다. 외환위기 이후 시중은행과 저축은행을 가릴 것 없이 금융규제완화와 부동산 거품 바람을 타고 PF대출과 주택담보대출을 경쟁적으로 확대해왔기 때문이다. 다만 규모가 큰 시중은행은 전체 대출 가운데 PF대출이 3.2%정도로 비중이 적기 때문에 상대적으로 충격이 덜할 뿐이다.

어쨌든 일단 스포트라이트를 받고 있는 상호저축은행으로 관심을 집중해보자. 외환위기 이후 1999~2001년 사이는 전체 금융회사에 걸쳐 규제완화와 자유화의 시기였다. 이 시점은 시중은행의 대출 비중 가운데 가계대출이 처음으로 기업대출을 초과하던 시점이었고, 신용카드사에 가해졌던 모든 규제들이 풀리면서 카드론이 급증했고 신용카드 발급건수가 역사상 처음으로 1억장이 돌파되는 시기였다. 여기에 저축은행도 예외일 수 없었다.

2001년은 상호신용금고라는 이름이 상호저축은행으로 탈바꿈하면서 저축은행의 예금자 보호한도가 일반 시중은행과 같은 5천만으로 설정되었던 해이기도 했고, 저축은행의 소액신용대출에 대한 위험가중치가 하향 조정되면서 공격적인 소매대출을 시작했던 해이기도 했다. 금융규제완화 분위기를 타면서 저축은행은 수익률 증대를 유일 목표로 모든 영업활동의 기준을 삼기 시작했다는 것이다. 이후 2003년 카드대란 사태를 겪으며 신용카드사들의 부실이 터지고 일부 저축은행들이 파산했지만 기초 자체는 꺾이지 않고 계속된다.

이런 배경아래 2005년 이후 부동산 경기가 달궈지자 저축은행들은 새로운 황금 수익처를 발견하게 된다. 바로 PF 대출시장이었다. 2003년부터 부동산 경기가 정점을 이룬 2006년 동안 저축은행들의 PF대출 수익률이 무려 20%를 오갈 만큼 고수익 대출 상품이 되었던 것이다.³⁾ 저축은행들은 일반 시중은행들과 달리 자금 조달처의 거의 80%가 상대적으로 고금리로 유치한 지역 서민들의 예금이다. CD나 은행채 등 시장 조달 통로가 없기 때문이다. 어느새 저축은행들은 당초의 ‘서민금융’ 취지와는 완전히 다른 고금리 자금조달로 고위험 고수익 대출상품 판매 업체로 변한 것이다.

이런 추세에서 최근 국회 청문회에서 화제가 된 이른바 ‘88클럽 규제완화’가 한 몫을 한 것도 사실이다. 2006년 8월에 도입된 88클럽이란 자기자본 비율 8% 이상, 고정이하 여신비율 8% 이하 요건을 충족하는 저축은행에 한해 법인 대출 시 자기자본의 20% 이내, 동일인 80억 원 이하라는 이중 제한 중 80억 이하 금액 제한을 없앤 것을 말한다. 규제완화 효과를 등에 업고 2006년 42조원이었던 금융기관 전체 PF 대출은 당시의 부동산 거품과 맞물리면서 2007년에는 70조원, 그리고 2008년 83조원으로 폭증한 바가 있다. 88클럽 규제완화는 PF부실이 더 이상 어쩔 수 없게 된 올해 3월에 와서야 뒤늦게 폐지된다.

지난 3월 저축은행 감독강화를 발표하면서 정부는 저축은행이 “본연의 서민 금융중개 기능을 회복할 수 있도록 근본적 대책이 필요”하다는 당연하지만 새삼스러운 강조를 한 바가 있다.⁴⁾ 그런데 앞서 살펴본 것처럼 시중은행 이자율을 최소 2배 이상 넘기면서 영업을 하고 있는 저축은행이 과연 서민금융기관이기는 한 것인가. 금융감독원 통계를 보면 저축은행의 대출 가운데 가계 대출이 차지하는 비중은 12%에 불과한 반면 85%는 기업대출이었고 대출의 절반 가까이는 주택관련 대출이었다. 지역 주민과의 거래 비중이 컸던 유일한 지점이 있었다면 그들로부터 받은 예금이였다.

전체 조달 자금의 80%이상을 지역 서민들의 예금으로 조달받는 저축은행은 이 자금을 부동산 PF대출에 쏟아 부었다고 할 수 있다. 지난 1월 영업정지를 당한 부산 저축은행의 경우 PF 대출이 전체 대출 잔액의 70%가 넘을 정도로 올인 했었다. 국가기관인 예금보험공사로부터 시중은행과 똑 같은 5천만 원 예금자 보호를 받고 있

3) 이는 2008년 당시 기업연구소인 삼성경제연구소조차 인정하던 것이었다. 삼성경제연구소, “최근 부동산 경기에 대한 진단”, 2008.9

4) 금융위원회 등 보도자료 2011.3.17일자

었지만 소유주가 사실상 임의로 대출을 할 만큼 경영구조가 엉망이었음이 드러났고 그에 대한 감독도 매우 부실했었다. 그 결과가 지금의 PF대출 부실 사태다.

어쨌든 사태의 심각성이 위험수위를 넘자 정부도 최근 대책마련에 부심이다. 한편에서는 배드뱅크(bad bank)를 만들어서 부실자산을 한쪽으로 치우자는 구상이 검토 중이다. 그러나 이 것조차 시중은행 PF대출에 국한된다. 저축은행 부실은 여전히 자산관리공사의 사실상의 공적자금 투입이 예정되어 있다는 것이다. 결국 고위험 고수익을 노린 일부 저축은행들의 파산위험에 또 다시 사실상의 국민 혈세가 투입되는 모양새다. 더욱이 수요예측을 안하고 무작정 건설에 몰두했던 건설사들은 파산 위험을 피하고자 금융회사들이 조여 오는 대출 회수 압박에 다시 만기연장을 해달라고 아우성이다.

이 모든 사태를 한 번에 해결할 묘책이 있기는 하다. 바로 부동산 경기가 과거처럼 되살아나는 것이다. 그렇게만 되면 미착공 PF사업은 곧바로 착공되어 자금을 회전시킬 수 있을 것이고, 건설 중이거나 분양 대기 중인 아파트들은 조만간 분양 완료되면서 대출은 회수될 수 있을 것이다. 그러나 거기에는 더욱 중요한 위험이 있다. 바로 PF대출과는 비교가 안 될 위험성을 안고 800조를 넘어서고 있는 가계대출부실이다. 건설사들이 지어놓은 주택을 사야할 국민들의 부채 부담이 이미 턱밑에 차 있는데 추가적으로 대출을 받아 주택을 사들이도록 할 수 있겠는가.

주택경기 하락을 기정사실화 한 조건에서 PF로 부실화된 저축은행과 건설업에 대한 일련의 구조조정을 착수해야 하는 이유다. 특히 저축은행에 대해서는 향후 정말 ‘서민은행’회사로서 역할을 부여하고자 한다면 보다 근본적인 예금-대출 시장구조를 바꾸는 것이 필요하다 할 것이다. 나아가 저축은행에 이어 한동안 잠복되었던 신용카드사들의 영업경쟁이 다시 불붙기 시작하면서 또 다른 금융부실이 예고되고 있는 지점 역시 충분한 주의가 필요하다.

* 이 글은 시사 주간지 시사인에 기고된 글을 보완했음을 밝힙니다.