

자영업자 대출 1072조… 비은행 연체율 3.61% ‘빨간불’

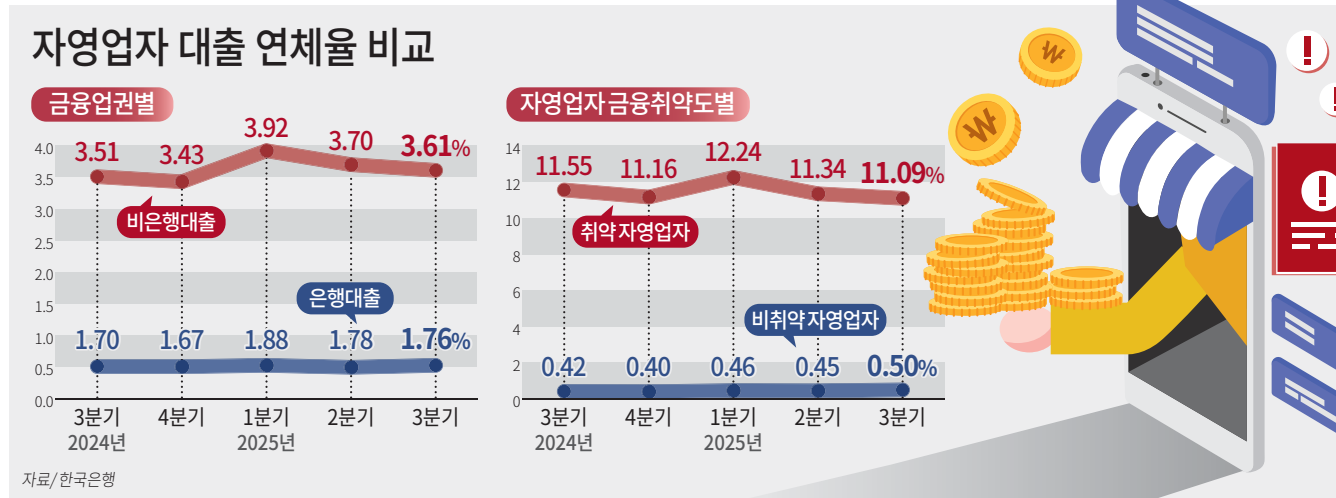
신용 리스크 확대

취약 자영업자 연체율 11.09%
60대 이상 대출 389.6조로 확대
고령층 취약차주 비중 15.2%
부동산업 대출 비중 높아져

자영업자의 대출 연체가 비은행권과 취약차주를 중심으로 높은 수준을 나타냈다.

자영업자 대출 잔액은 3분기 말 1072조2000억원으로 증가세 둔화 흐름이 지속됐지만, 비은행 연체율(3.61%)이 은행(0.53%)을 크게 웃돌고 취약 자영업자 연체율은 11.09%에 달해 신용리스크 확대 가능성이 제기된다.

23일 한국은행의 ‘하반기 금융안정보고서’에 따르면 2025년 3분기 말 자영업자 대출 잔액은 1072조2000억원으로



2022년 하반기 이후 증가세 둔화가 지속되고 있다. 연체율은 높지만 내려오는 흐름이다. 자영업자 대출 연체율(1.76%)은 1분기 말(1.88%) 이후 2분기 연속 하락했으나, 장기평균(2012년 이후 1.41%)을 여전히 상회하는 높은 수준이다.

리스크가 집중된 구간은 비은행권과 취약차주다. 비은행 자영업자 대출 연체율(3.61%)이 은행(0.53%)보다 6배 이상 높게 나타났다.

취약 자영업자 연체율(11.09%)은 비취약(0.50%)과 큰 격차를 보였다. ‘취약 자영업자’는 다중채무자(여러 곳에서

대출받은 사람)이면서 저소득이거나 저신용인 차주다.

연령별로는 ‘고연령층 쏠림’이 두드러진다. 60대 이상(고연령) 자영업자 대출은 3분기 말 389조6000억원으로 2021년 말 대비 124조3000억원 증가했다. 2022년 이후 차주와 대출이 큰 폭 늘어 전체

자영업자 증가를 주도했다.

고연령층은 연체율 자체는 낮은 편이었다. 60대 이상 연체율은 1.63%로 전체 평균(1.76%)을 소폭 하회했고 40대 연체율(2.02%)이 상대적으로 높게 나타났다.

다만 고연령 취약 자영업자 대출 비중은 15.2%로 타 연령층 대비 높은 수준으로 최근에도 상승세를 지속해 향후 이들 차주의 연체율이 빠르게 상승할 가능성에 유의할 필요가 있다는 지적이다.

또한 고연령 자영업자의 대출은 부동산업에 집중돼 부동산 경기 변화에 상대적으로 취약하고 취약차주 대출 비중이 높아 충격 발생 시 상호금융·저축은행 등 비은행예금취급기관의 건전성에 미치는 영향도 확대될 수 있다고 보고서는 지적했다.

/김주형 기자 gh471@metroseoul.co.kr

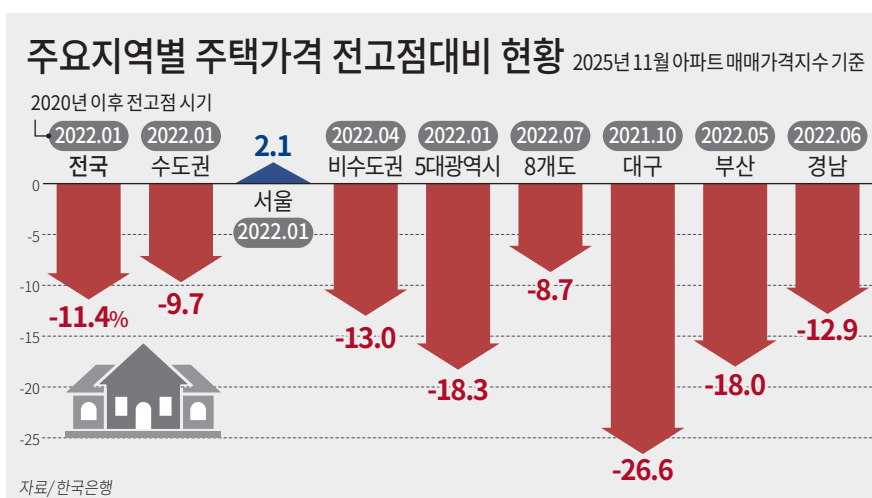
서울집값 상승 지속… 아파트 시총 43%·가계대출 34% 집중

주택시장 양극화

수도권 상승·비수도권 하락 지속
대구 -26.6%·부산 -18.0% 침체 심화
월세 비중 60.2%로 임대차 월세화

서울을 중심으로 수도권 주택가격은 상승세를 지속한 반면, 비수도권은 하락 흐름을 이어가 주택시장의 양극화가 뚜렷해졌다. 서울아파트 시가총액 비중은 43.3%, 서울가계대출 비중은 34.2%로 높아져 자산·신용의 ‘서울 쏠림’이 금융안정 리스크로 부상했다.

23일 한국은행이 내놓은 ‘2025년 하반기 금융안정보고서’에 따르면 최근 주택시장이 과거와 다른 특징을 보인다. 우선 서울을 중심으로 수도권 주택가격은 상승세를 지속하는 반면 비수도권은 하락 흐름을 이어가 지역 간 주택시장 차별화가 뚜렷했다.



서울로의 집중은 지표에서도 확인된다. 2025년 11월 기준 서울 아파트 시가총액 비중은 전체의 43.3%로 나타났다. 2025년 9월 기준 서울가계대출 잔액의 비중도 전체의 34.2%로 나타났다.

보고서는 이러한 차별화가 서울 등 선호지역 주택에 대한 수요 강화와 지역 간

인구 이동 같은 구조적 요인에 주로 기인한다고 분석했다.

다주택자 관련 세제 등 규제 강화 이후 선호지역 매입수요가 커진 가운데, 서울 주택에 대한 외국인 매입 비중이 과거보다 높은 수준을 유지하고, 청년층 중심의 수도권 인구 유입이 이어지

면서 수도권 주택수요가 확대됐다는 설명이다.

반면 비수도권 집값 부진이 장기화될 경우 지역 금융기관 건전성에 부담이 될 수 있다는 경고도 담겼다. 비수도권 주택가격 하락은 담보가치 축소를 통해 주택담보대출 등 가계대출 건전성 저하로 이어질 수 있다. 지역 주택시장 부진에 따라 관련 건설사들의 신용리스크도 높은 수준을 보였다. 특히 비수도권 가운데 대구(-26.6%), 부산(-18.0%) 등 5대광역시의 고점 대비 주택매매가격 하락 폭이 20% 내외에 달한다.

임대차 시장에서는 ‘월세화’ 흐름이 강화되는 모습이 나타났다. 2025년 10월 기준 월세(준전세·준월세·월세 포함) 비중은 60.2%로 나타났다. 다만 국토교통부 실거래가 자료를 활용한 계약일 기준 집계로, 신고일 기준 2025년 10월 전국 주택 월세 비중(63.5%)과는 일부 차이가

있을 수 있다고 보고서는 덧붙였다.

정책 측면에서는 수도권 불안이 이어지면서 주택수요 관리 및 부동산 금융규제 강화를 담은 ‘주택시장 안정화 대책(10월 15일)’이 발표됐다. 해당 대책에는 규제지역 확대(서울 4개구에서 25개구 전역), 주택가격 구간별 주담대 한도 조정, 규제지역·수도권 주담대 스트레스금리 적용 강화, 전세대출 이자상환분 총부채원리금상환비율(DSR) 반영 등이 포함됐다.

보고서는 “수도권 주택가격이 정부 대책 이후에도 높은 상승세를 이어가 금융불균형이 누적될 우려가 있다”면서 “지역 간 주택가격 차별화에 대응해 거시건전성정책 기조를 유지하는 가운데 실효성 있는 주택 공급정책과 취약부문의 미시적 보완책을 병행해야 한다”는 점을 강조했다.

/김주형 기자

>> 1면 ‘성장판 닫힌 T커머스…’서 계속

시장 변동성 확대에도 금융불안 ‘주의’… 단기안정·중기부담 공존

금융 불균형 누적

FSI 15.0 하락에도 주의단계 유지
FVI 45.4 상승, 중기 취약성 누적
가계신용 1968조·환율 변동성 불안

금융불안지수(FSI)가 11월 15.0으로 ‘주의단계’를 유지한 것으로 나타났다. 중장기 취약성을 보여주는 금융취약성지수(FVI)도 3분기 45.4로 장기평균(45.7) 수준에 근접해, 단기 불안 완화와 별개로 취약성 누증을 함께 점검해야 한다는 진단이 나왔다.

23일 한국은행의 ‘하반기 금융안정보고서’에 따르면 국제 통상환경 불확실성이 다소 완화되고 실물경기가 개선세를 보였다.

금융기관 복원력과 대외지급능력이 양호한 수준을 유지하면서 우리 금융시

스템이 전반적으로 안정적인 모습을 보이고 있다.

다만 증가·금리·환율 등 주요 지표가 크게 움직여 시장 변동성이 높은 점과 수도권 주택가격 상승이 장기간 이어지면서 금융불균형 누증 우려가 지속되는 점은 잠재 불안 요인으로 지목된다.

FSI는 금융시장·실물·대외·은행·비은행 등 5개 부문 20개 지표를 표준화해 산출하는 단기 불안 지표다. 주의·위험 단계 임계치는 각각 12와 24로 설정된다. 이번 보고서에서 FSI는 2025년 11월 15.0(주의단계)으로, 6월 18.6대비 ‘상당 폭 하락’했다.

FVI는 신용·자산가격·금융기관 복원력 등 3개 평가요소와 관련된 64개 지표를 표준화해 산출하는 중장기 취약성 지표다. FVI는 2025년 3분기 45.4로 1분기(43.9) 대비 소폭 상승했고

장기평균(2008년 이후 45.7) 수준에 근접했다.

가계부문에서는 3분기 중 증가세가 둔화했던 가계신용이 10월 이후 가계대출 증가폭이 다시 확대되는 흐름이 나타났다. 3분기 말 가계신용은 1968조3000억원으로 전년 동기 대비 2.8% 증가했다.

가계대출 월별 평균 증가폭은 2025년 1~3월 1조3000억원에서 4~6월 5억9000억원으로 커졌다가 7~9월 2조7000억원으로 둔화한 뒤, 10월 4조9000억원·11월 4조1000억원으로 재확대됐다.

처분가능소득 대비 가계부채 비율(가계신용통계 기준)은 3분기 말 141.1%(추정치)로 1분기 말과 비슷한 수준으로 나타났다. 취약차주 비중은 금융여건 완화 및 신용회복 지원 조치 등의 영향으로 하락했다. 가계대출 연체율도 3분기 말 1.

00%(은행 0.39%, 비은행 2.31%)로 1분기 말 대비 하락했다.

한은은 금융여건 완화 과정에서 축적된 리스크가 시스템 리스크로 전이되지 않도록 금융부문 간 자금흐름 및 익스포저 구조 변화를 점검하고 위기대응 체계를 보완할 필요가 있다고 강조했다. 금융기관에도 손실흡수력 유지·확충 등 리스크 관리 강화를 주문했다.

장용성 금융통화위원도 “주가 급등락과 원화 약세 지속 등 금융·외환시장 변동성과 취약부문 신용위험, 수도권 주택가격 상승에 따른 금융불균형 누증 우려에 계속 유의할 필요가 있다”고 밝혔다.

아울러 한은은 대내외 여건과 불안요인을 상시 점검해 필요시 정부와 정책공조 및 금융기관 협력을 통해 대응하겠다는 방침을 제시했다.

/김주형 기자

“구조적 악재 겹쳐 비용 효율화 한계”

티커머스 단독 사업자 5개사(SK스토아·KT알파쇼핑·신세계라이브쇼핑·W쇼핑·티알엔) 합산 취급고는 2021년 4조2697억원을 기록한 후 지속적으로 4조3000억원 안팎에 머무르고 있다. TV 시청 인구 감소, 송출수수료 인상 등 구조적 악재가 겹치는 가운데 업계는 비용 효율화 전략이 이미 한계치에 다다랐다고 입을 모은다. 현장에서는 소비자 편의성을 높일 수 있는 화면 비율 규제 완화를 더 시급한 과제로 꼽는다.

또 다른 업계 관계자는 “티커머스는 화면의 절반 이상을 데이터 영역으로 가려야 해 상품을 식별하기 어렵다”며 “화면 비율 조정은 TV홈쇼핑사와의 마찰도 적고, 가이드라인만 수정하면 즉시 소비자 편의를 높일 수 있는 규제 개선책”이라고 말했다.

/손종욱 기자 handbell@