# 2023년 금융시장 전망

**김홍년** NH농협리츠운용 경영전략본부 부장
(lick97@hanmail.net)

Ⅰ. 서 론
Ⅱ. 주식시장 동향 및 전망
Ⅲ. 채권시장 동향 및 전망
Ⅳ. 부동산 시장 및 관련 금융 익스포져 전망

4

## ▌국문요약 ▐

2022년 금융시장은 하반기 이후 전반적인 부정적 방향으로 돌아섰다. 주식시장은 글로벌 인플레이션과 금리인상, 경기침체에 대한 우려로 글로벌 주식시장이 약세로 전환되었다. 주식시장의 약세에 따른 기업의 자금조달은 감소되는 등 부정적 상황은 더욱 커지며 2023년 주식시장도 매우 어려운 여건이 지속될 것으로 예상된다. 채권시장은 글로벌 금리인상 기조와 이에 영향을 받은 국내 정책금리의 인상으로 장단기 금리 동반 상승을 통해 약세장으로 전환되었고 상대적으로 단기물 급등과 장기물의 소폭 상승으로 bull flattening이 발생하였다. 금리의 상승으로 대기업의 회사채 발생은 수요가 감소되었고, 일부 특수채 발행 수요만 증가되는 추세가 지속되었다. 2023년도 이와 같은 상황이 지속되어 고금리, 저성장 상황이 지속될 전망이다. 부동산 등의 자산시장은 2022년 금리상승, 대출규제, 고평가 인식 확산으로 주거용, 상업용 부동산 모두가 하락세로 전환되면서 비은행권 부동산 익스포져가 급증하며 잠재리스크가 확대되고 있다. 2023년 들어서도 전반적인 부동산시장 침체로 리스크가 확대될 것으로 예상된다. 이처럼 2022년 하반기는 전형적인 금융산업의 약세장 신호가 켜지면서 2023년의 금융시장도 부정적인 방향성이 진행될 전망이다.

**주제어 :** 고금리, 경제둔화, 저성장, PF부실, 리스크 확대

# Ⅰ. 서 론

2022년 금융시장은 하반기 이후 전체적으로 부정적 방향으로 돌아섰다. 주식시장은 인플레이션과 금리인상, 경기침체에 대한 우려로 글로벌 주식시장이 약세로 전환되었다. 주식시장의 약세에 따라 기업의 자금조달은 감소되었고, 서학개미로 통칭되는 개인투자자의 해외투자 수요는 증대되고 있었으며, 공매도 금지 등 각종 제도적 보완에 대한 요구도 더욱 커지고 있는 상황이다.

채권시장은 글로벌 금리인상 기조와 이에 영향을 받은 국내 정책금리의 인상으로 장단기 금리 동반 상승을 통해 약세장으로 전환되었고, 상대적으로 단기물 급등과 장기물의 소폭 상승으로 bull flattening이 발생하였다. 금리의 상승으로 대기업의 회사채 발생은 수요가 감소되었고, 일부 특수채 발행 수요만 증가되는 추세가 지속되었다.

부동산 등의 자산시장은 2022년 금리상승, 대출규제, 고평가 인식 확산으로 주거용, 상업용 부동산 모두가 하락세로 전환되면서 비은행권 부동산 익스포져가 급증하며 잠재리스크가 확대되고 있다.

이처럼 2022년 하반기부터 전형적인 금융시장의 약세 신호가 켜지면서 2023년의 금융시장도 부정적인 방향으로 진행될 것을 많은 시장의 전문가들은 예고하고 있다.

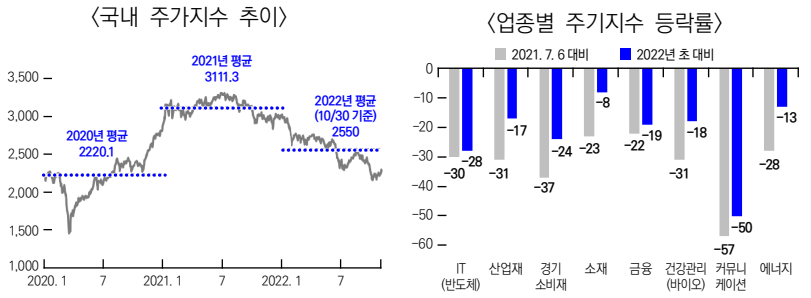
# Ⅱ. 주식시장 동향 및 전망

## 1. 주식시장 동향

### (1) 2022년 KOSPI 하락세

2021년 하반기부터 하락하기 시작한 KOSPI는 2022년에도 하락세가 지속되었다. 금융시장은 KOSPI는 2022년 12월 1일 기준으로 전년말 대비 16.7% 하락하여 2479.84pt를 기록 중인데, 이는 2021년 최고점인 3305.22pt 대비 24.9% 하락한 수준이다. 주가지수가 떨어진 이유는 미국의 대중 반도체 기술 수출 제한 및 메모리 반도체 수요 감소 등의 영향으로 반도체의 주가 하락 폭이 컸기 때문이다. 연초부터 현재까지 외국인과 기관은 각각 9.6조원, 12.4조원을 순매도, 개인은 20.6조원을 순매수한 것으로 나타나고 있다. 코로나 이후 외국인 매도세가 뚜렷해졌는데, 원·달러 환율 상승으로 이러한 추세는 한동안 지속될 것으로 보인다.

**그림 1 국내 주가추이 및 업종별 주가 등락률**




자료: 연합인포맥스 자료: Quantiwise

### (2) 글로벌 증시와 동반하락 추세

2022년 KOSPI 지수는 글로벌 증시와 유사한 수준으로 하락하였다. 2022년 1월부터 11월 초까지 전 세계 주가상승률은 신흥국(-31.4%)〈한국(-21.4%) 〈선진국(-21.0%) 순으로 우리나라의 하락폭은 글로벌 주식시장과 비슷한 수준이다.

물가상승에 따른 금리인상과 경기침체에 대한 우려 등이 주식시장의 공통적인 하락요소로 작용하여 글로벌 시장의 하락 동조화 현상이 심화되고 있다, 상반기에는 유가 상승, 미 연준 조기 긴축우려 확대, 러시아 긴장 고조, 중국 재봉쇄 등 이슈가 부상되었다. 하반기에는 미국의 인플레이션 지속 및 반도체 중국 수출 제한 조치, 러시아의 유럽행 가스공급 중단, 유로화 약세, 파운드화 급락 등으로 글로벌 경기침체에 대한 우려가 확대되고 있다.

**표 1** 주요국 국가지수 등락률

(단위: %)

| 구분 | '21.7.1대비 | '22.1.3.대비 | '22.7.1대비 |
|---|---|---|---|
| MSCI 선진국 | -15.4% | -21.0% | 0.04% |
| KOSPI | -30.9% | -31.4% | -14.8% |
| MSCI 신흥국 | -38.2% | -24.1% | -1.6% |

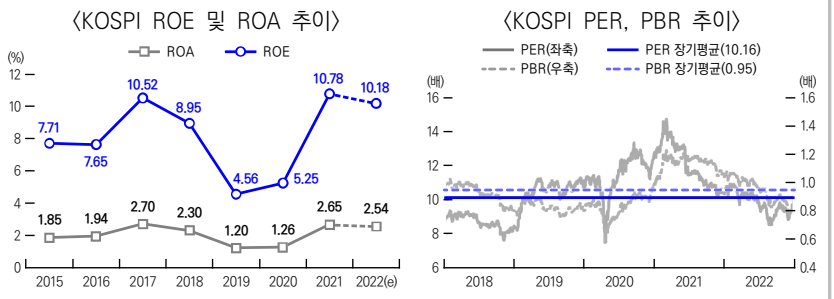
주: 2022년 10월 30일 주가지수 기준

### (3) 2022년 기업실적 소폭 악화 그러나 가치평가는 대폭 하락

올해 ROE와 ROA는 소폭 하락할 것으로 예상되나, 가파른 주가 하락으로 PER, PBR은 장기 평균 수준을 하회할 것으로 전망된다. 2022년 중 ROE와

ROA등 수익성 지표는 10.18% 및 2.54%로 전년대비 소폭 하락할 것으로 전망된다. 상대적으로 양호한 상반기 기업실적으로 계산된 수치로 하반기 실적에 따라 추가적으로 하락할 것으로 판단된다. 주가하락 추세가 지속되면서 하반기부터 PER과 PBR은 장기평균 수준을 하회하기 시작하였으며, 현재 PER(12개월 선행이익)은 10.34, PBR은 0.82 수준이다.

**그림 2 KOSPI 수익성 지표 추이**

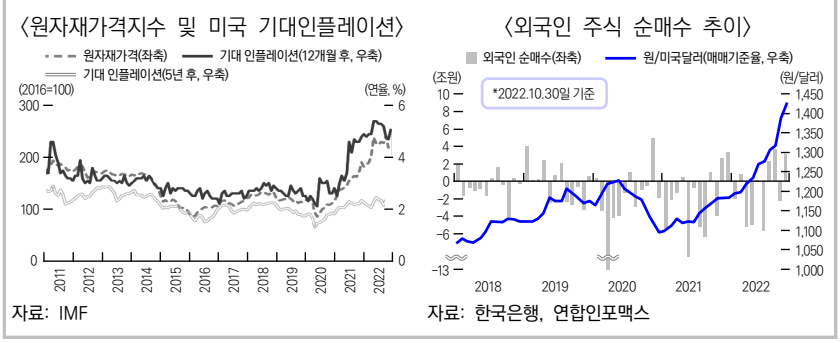



자료: Quantiwise　　자료: Quantiwise

### (4) 미국의 고강도 긴축정책, 환율상승 등 대외 불확실성 확대

글로벌 인플레이션 수준과 미국의 고강도 긴축정책, 원·달러 환율 상승 등 현재 대외요인의 불확실성이 상당히 큰 상황이다. 원자재 가격, 인건비 상승 등으로 인플레이션 지속에 대한 우려와 이에 따른 미연준의 고강도 긴축정책은 당분간 지속될 가능성이 높다. 강달러에 의한 달러채 발행 기업의 부채부담도 증가하고 있으며, 원자재 사용 기업의 비용 부담이 가중되는 상황이다. 신흥국 금융불안 및 글로벌 경기 침체에 대한 우려로 우리 주식시장의 자본유출을 가속화할 가능성도 있다.

**그림 3 원자재가격과 외국인 주식 순매수 추이**



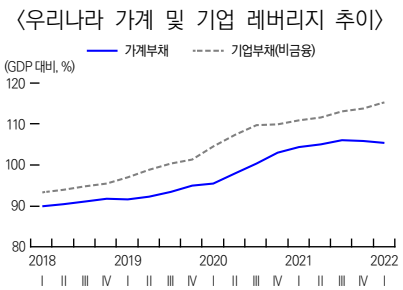

자료: IMF　　자료: 한국은행, 연합인포맥스

## 2. 주식시장 전망

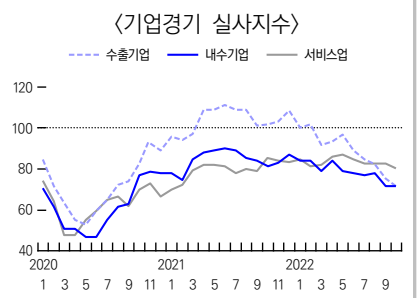
### (1) 2023년 대내적 위험요인 : 민간부채와 업황 악화

2023년 주식시장은 기업 및 가계부채의 누적과 업황 악화가 주요 위험요인으로 떠오르고 있다 가계부채 증가율은 둔화되었으나, 여전히 높은 수준의 가계부채는 이자율 상승과 함께 가계소비 둔화 및 가계 건전성 악화로 이어질 가능성이 높은 상황이다. 또한 기업의 높은 부채 수준은 자금조달 시장 여건 악화로 인한 차환 비용 증가와 기업의 투자 및 고용 둔화를 초래할 가능성도 높은 상황이다. 제조업의 경우 수출과 내수 모두 업황이 악화되고 있어, 내년 기업 실적은 전반적으로 좋지 않을 것으로 예상된다.

**그림 4 국내 가계 및 기업 경기 추이**




자료: BIS




자료: 한국은행

### (2) 2023년은 상반기 주가 정체, 하반기 소폭 회복 예상

2023년도 상반기 주식시장은 하방 압력이 지속될 것으로 예상되며 높은 변동성 수준을 유지할 것으로 보인다. 물가 안정 및 통화정책 정상화 속도 조절에 따라 하반기에는 주가가 소폭 개선되면서 시장이 회복될 가능성도 존재한다. 2023년 주식시장의 하방요인은 글로벌 인플레이션과 금리인상, 강달러 등 대외 금융 불안과 기업 실적 악화에 따른 경기침체에 대한 우려 등으로 자본유출 심화 및 투자심리 위축이 진행 될 가능성이 있으며, 상방요인으로는 하반기 글로벌 경기 침체 가시화에 따른 통화정책 정상화 속도 조절 시 투자심리 위축이 완화될 것으로 보이며, 글로벌 경기 침체에 대한 우려 지속 시 상승 여력은 제한적일 것으로 전망된다.

# Ⅲ. 채권시장 동향 및 전망

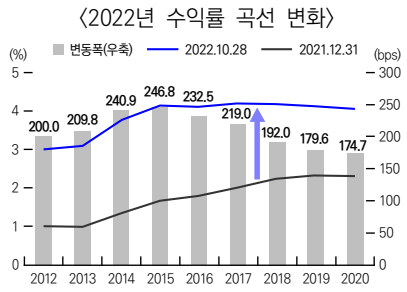
## 1. 채권시장 동향

### (1) 2022년 금리 급등

2022년 금리는 미 연준의 공격적 통화 긴축에 따라 국내 금리도 급등하는 추세를 보였다. 미국 연준 정책금리(하한기준)는 '22년 2월 0%에서 7차례 인상(4차례 0.75%p)을 통해 '22년 11월 4.00%에 도달하였다. 이에 발맞추어 한국은행도 기준금리를 '22년 초 1%에서 7차례 인상(2차례 0.5%)하여 '22년 11월 3.25%에 이르렀다. 국내외 급속한 통화 긴축에 따라 우리나라 수익률 곡선은 장단기 고루 전방위적으로 상승하게 되었다. 정책금리의 22~23년 인상분을 반영하여 상대적으로 소폭 상승을 하게 되었고 이는 2010년 이후 최초로 장단기(10년/3년) 금리차로 역전이 되는 상황이었다.

**그림 5 채권금리 및 수익률 곡선 추이**

자료: 인포맥스

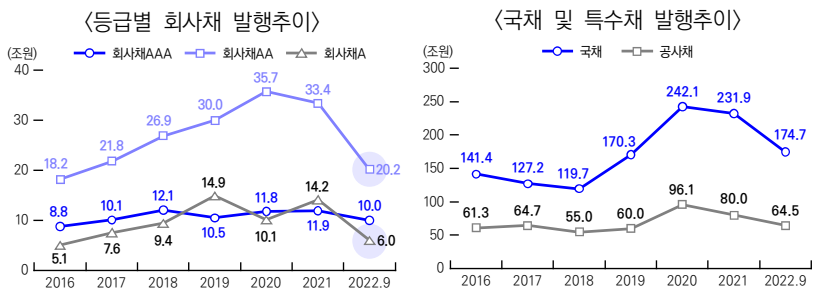



자료: 인포맥스

### (2) 2022년 회사채 발행수요 둔화

2022년 크레딧시장은 채권금리 급등에 따라 대기업의 은행대출 의존도가 상승하게 되었고, 한전과 특수은행 등을 중심으로 특수채 발행도 증가하여 AA-등급과 A-등급의 회사채 금리가 연초 2.41%, 3.28%에서 10월 12일 5.53%, 6.41%로 급상승하였다. 기관의 크레딧 투자수요도 위축됨에 따라 대기업 자금조달이 회사채에서 은행대출로 상당부분 전환되었다. '22년 1월부터 8월까지 기업의 114.8조원의 자금조달 중 회사채 조달은 순상환에 따라 -1.4조원을 기록한 반면, 은행대출이 80.4조원을 차지하였다. 2분기 이후 AA~A 등급 회사채 발행이 급감한 반면, '22년 한전과 특수은행 중심으로 특수채 발행량은 견조하게 흘러갔다. 하지만 물량부담에 따라 한전채 등의 특수채는 스프레드가 급등하는 상황도 발생하였다.

그림 6 회사채 및 국채, 특수채 발행추이




자료: 한국은행

## 2. 채권시장 전망

### (1) 높은 금리 변동성 지속 우려

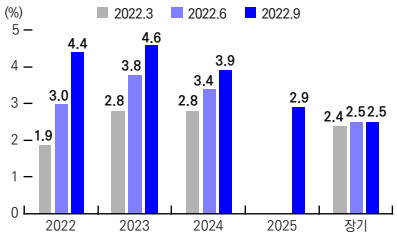
2023년 금리는 금리정점(terminal rate)에 대한 불확실성도 있으나, 금리정점의 지속기간에 대한 불확실성으로 인해 변동성이 확대될 것으로 우려된다. '22년 국채금리는 미국 FOMC 전후, 연준 소식, 금통위 전후에 유례없이 높은 변동성을 나타내었다. 선도금리로 도출되는 3~9개월 후 정책금리에 대한 기대도 '22년 유례없이 높은 변동성을 보이며, 10월 28일 현재 0.25~0.45%p의 금리인상 기대를 반영하였다, 이에 따라 '22년의 금리 변동성 요인은 금리정점 수준의 지속적인 상승과 불확실성에 따른 변동성 영향이 가장 컸으며 '23년 금리 변동성 요인은 금리 정점 지속 기간의 불확실성이 가장 높을 것으로 예상된다.

### (2) 신용스프레드도 최고수준 기록 중

2022년 신용스프레드 확대는 금리상승과 유동성 축소에 기인하지만, 아직 섹터별 부실위험은 크게 부각되지 않은 상황이다. 국채(3년물) 금리상승기에 크레딧물 신용스프레드가 확대되는 경향이 두드러지는데, 올해도 국채금리 상승과 시중 유동성 축소에 따라 등급별/섹터별 신용스프레드가 크게 확대되는 추세이다. 10월 말 기준 등급별 스프레드 추이를 보면 AA+ 회사채는 134bps, A-회사채 230bps, AA-여전채 204bps, AAA공사채 106bps 글로벌 금융위기 이후 최고 수준을 기록하였다. 부실위험이 부각되는 스트레스 상황에서 확대되는 AA-등급과 A+등급 간 스프레드, CP와 CD간 스프레드 등은 아직 크게 변화하지 않았다. 부실위험의 상승 보다는 유동성 축소가 '22년 스프레드 확대를 견인하였다.

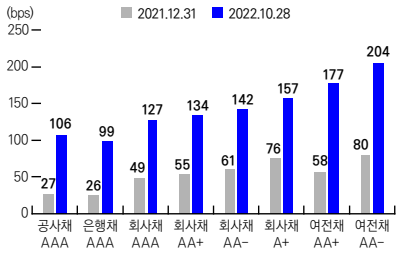
**그림 7 미국 정책금리와 국내 회사채 스프레드 추이**

〈미국 FOMC 점도표 변화〉




자료: Fedral Reserve

〈섹터별 신용스프레드〉



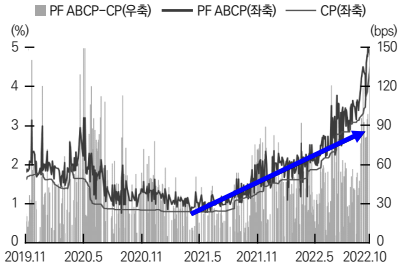

자료: 인포맥스

### (3) 2023년 부동산PF, 제2금융권 리스크 확대여부가 관건

부동산PF 부실위험, 부동산PF 관련 금융사 및 A등급 건설사 유동성위험, 일반기업 신용도 하락 위험 등이 2023년 크레딧시장 안정을 위협하는 가장 큰 요인이다. '22년 상반기 경기침체 우려에도 불구하고 '22년 상반기 크레딧시장 기업 실적 및 재무건전성 악화 위험 미반영되며, 투자등급 기업 신용등급 상향조정이 우위 되었다. 금리상승과 부동산가격 하락, 건설비용 상승으로 부동산 PF 부실 위험이 부각되며 '21년 이후 발행잔액이 증가한 PF ABCP의 만기가 단기화되고, A-2등급 비중(26.6%)이 늘어나는 등 부실 징후가 가시화 되고 있다. 특정금전신탁의 PF ABCP의 투자수요 급감으로 증권사의 우발채무가 대거 확정채무로 전이될 위험이 있다. 부동산 PF 익스포져가 많은 캐피탈사를 중심으로 여전채 조달금리가 급등하면서 캐피탈사는 첫 번째는 규제차익이 존재하는 장기 CP 발행 확대, 두 번째 개인투자자 대상으로 하는 1~2년 만기 캐피탈채 판매량 확대가 예상된다.

**그림 8 PF-ABCP와 CP/전단채 발행잔액 등**

〈PF-ABCP와 일반 CP간 금리 스프레드〉




자료: 인포맥스

〈CP/전단채 발행잔액〉

| | 기타금융 | 일반 CP | 예금 ABCP | PF ABCP | CP전단채합 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 11 | 36.1 | 70.8 | 22.6 | 188 |
| 2018 | 10 | 40.8 | 81 | 24.6 | 203.9 |
| 2019 | 8.9 | 42.5 | 97.7 | 26.9 | 237.6 |
| 2020 | 8.7 | 48.3 | **97** | **27** | 242.4 |
| 2021 | 16.4 | 55.6 | **120.5** | **39.3** | 300.3 |
| 2022.9 | 23.5 | 60.6 | **94.4** | **38.6** | 315.7 |
| ('22-'21) | 7.1 | 5 | -26.1 | -0.6 | 15.3 |

자료: 인포맥스

### (4) 장기금리는 안정화 예상

장기적으로 외국인 채권투자액 감소와 특수채 발행수요 증가가 예상되나, 긴축재정, 장기채 투자 대기수요, 회사채 발행수요 감소 등으로 수급여건 악화 가능성은 낮은 편이다. 장기투자자임에도 불구하고 평가손실을 우려한 연기금과 일부 보험사의 장기채 투자회피는 10년물 금리를 4.0% 이상 상승시킨 주요 원인이며, 잠재성장률 등을 감안시 균형 10년금리는 4%이하 수준이다. 금리정점 확인(peaking out)이 되면, 연기금 장기채 투자가 확대되면서 장기금리는 빠른 속도로 정상화될 것으로 예상된다. 또한 장단기 금리차는 '23년에도 축소된 상태가 유지될 것으로 전망된다. WGBI편입 가능성, 환율 안정화 가능성은 외국인의 장기채 투자확대 요인이지만 반대로 첫 번째로 높지않은 기계적 WGBI 추종 자금 비중, 두 번째로 한미금리차 역전폭 확대, 세 번째 글로벌 유동성 축소 추세가 지속되면서 '23년 외국인 채권투자는 다시 확대되기는 어려울 것으로 전망된다.

## Ⅳ. 부동산 시장 및 관련 금융 익스포져 전망

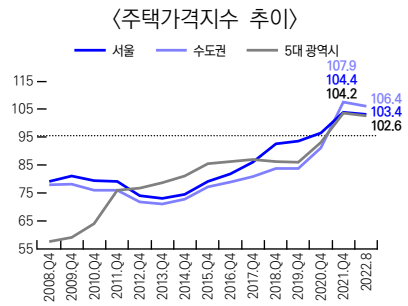
### 1. 주택시장 동향과 전망

#### (1) 주택시장 하락세 전환

시장금리 상승, 대출규제 강화, 주택가격에 대한 고평가 인식 확산 등으로 금년 들어 주택가격이 하락세로 전환되었으며, 향후 부동산시장에 대한 부정적 심리 및 전망도 빠르게 확산되는 추세이다. 주택매매가격의 경우 글로벌 경제위기 이후 지속적으로 상승하던 주택가격은 '21년 4분기 이후 하락세로 전환되었다. 주택가격지수 추이를 살펴보았을 때 '21년 2분기를 100으로 보면, 서울은 '21년 4분기 104.4에서 '22년 8월에는 103.4로 줄었고, 수도권의 경우도 '21년 4분기 107.9에서 '22년 8월 106.4로 줄었다. 5대광역시를 살펴보아도 '21년 4분기 104.2에서 '22년 8월 102.6으로 가격 하락을 전국적으로 보이고 있다. 주택시장의 소비자심리 또한 대출금리 급등, 원자재 가격 상승, 미분양 증가 등으로 '21년 3분기 이후 급락세가 진행되고 있다. 부동산시장의 소비자심리지수 추이를 100을 기준으로 살펴보면 서울의 경우 '20년 4분기 130.8로 높은 수준이었으나 '22년 8월 88.3으로 심리가 많이 떨어졌으며, 수도권의 경우도 '20년 4분기 130.5에서 '22년 8월 88.0, 5대광역시의 경우도 '20년 4분기 127.5에서 '22년 8월 86.8로 부동산 관련 소비자심리는 급감함을 알 수 있다. 이에 따라 주택가격은 금리상승, 고점 인식

등으로 2023년 부동산 가격 하락 기대감은 더욱 확산될 것으로 예상되며 주택매매 수요 및 거래량 급감과 함께 주택가격에 대한 부정적 전망이 빠르게 확산 중이다.

**그림 9 주택가격지수 및 주택가격전망 추이**

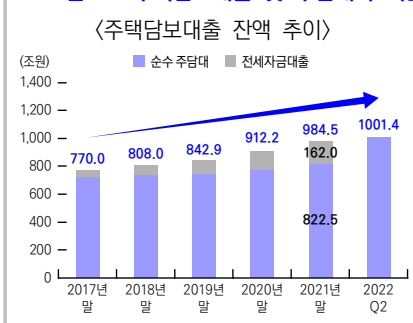



자료: 한국부동산원　　자료: 한국은행

## (2) 원리금 상환부담 및 관련 리스크 확대

부동산시장은 작년 하반기 이후 관련 대출금리가 급등하면서 차주의 원리금 상환부담 및 관련 리스크가 확대되는 추세이다. 주택담보대출의 경우 금년 상반기까지 지속적으로 증가하는 가운데 전세대출 비중도 빠른 속도로 증가 추세이다. 주담대 증가율은 전년동기대비로 살펴 보았을 때 '18년도 말에는 4.9%에서 '20년도에는 8.2%까지 증가하였으나 '22년 2분기까지 5.3%로 주담대 증가율이 줄어드는 추세로 전환되었다. 주택관련 대출금리는 '22년 9월 말 현재 4.8% 수준으로 '15년 이후 최고치를 기록한 이후 지속적으로 경신 중이며, 주담대 LTI 및 변동금리 대출 비중의 경우 유럽 등 일부 복지국가를 제외하면 가장 높은 수준이어서 소득 대비 대출 비중이 높은 가구들을 중심으로 금리상승의 충격이 크게 나타날 가능성이 높다.

**그림 10 주택담보대출 및 주담대와 기준금리 추이**



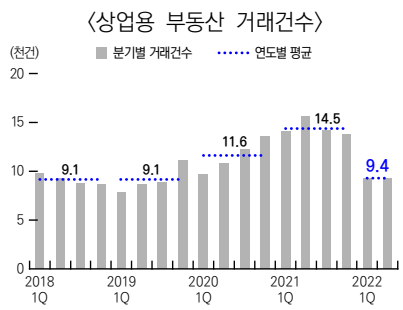

자료: 한국부동산원　　자료:한국은행

## 2. 상업용 부동산시장 동향

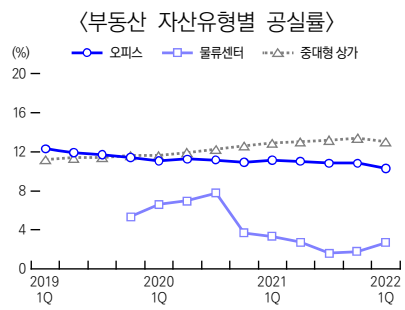
### (1) 임대시장 부진 확대

코로나19 이후 상업용 부동산 매매시장은 전반적으로 상승세였으나 올해부터 둔화되는 모습을 보이고 있다. 임대시장은 전반적으로 양호한 흐름이 지속되는 가운데 상가를 중심으로 공실률이 상승하는 등 부진한 상황이 확대되고 있는 추세이다. 매매거래량을 살펴보면 상업용 부동산의 경우 코로나19 팬데믹 이후 높은 거래량 증가세를 보였으나, 금년 들어 상당폭 둔화되는 모습을 보이고 있다. 매매가격은 코로나19 이후 큰 폭의 상승세를 지속하다 금년 들어 상승세가 정체되고 하반기 들어 소폭 하락세도 나타나고 있는 실정이다. 임대공실률의 경우 오피스와 물류센터는 임차수요 증가로 공실률이 낮은 수준을 유지하는 가운데 상가를 중심으로 높은 공실율이 발생되었고, 이후 지속적으로 높은 공실율이 유지되고 있는 실정이다.

**그림 11 상업용 부동산 거래 및 유형별 공실률**




자료: 한국은행

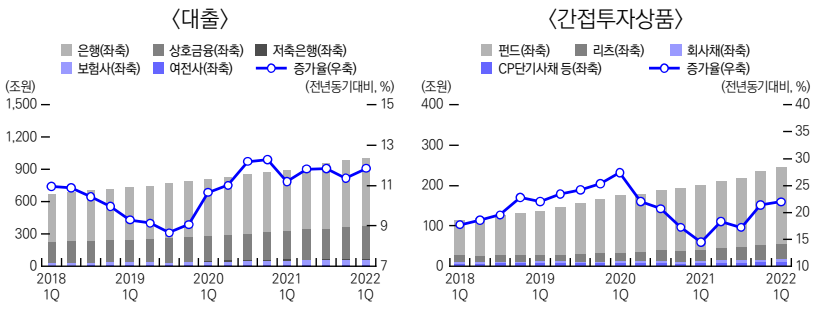



자료: 한국부동산원

### (2) 상업용 부동산 금융 익스포져 확대

최근 코로나19 팬데믹 기간까지 저금리와 풍부한 유동성을 배경으로 상업용 부동산 거래가 급증하면서 금융기관 대출이 확대되고 부동산펀드, 리츠(REITs)등 간접투자가 큰 폭으로 늘어나는 등 상업용 부동산 관련 금융 익스포져가 지속적으로 확대되고 있는 추세이다. 대출의 경우 '22년 1분기 말 현재 상업용 부동산 관련 금융대출 잔액은 약 1,005조원(전년동기대비 +106조원)규모로 가파른 성장세를 보였다. 또한 간접투자상품은 '22년 1분기 말 현재 부동산펀드와 리츠 등의 잔액은 약 243조원으로 전년동기대비 22% 늘어난 44조원이 급증하면서 코로나 특수를 받아 성장했다고 볼 수 있다.

**그림 12 상업용 부동산 유형별 잔액 및 증가율**



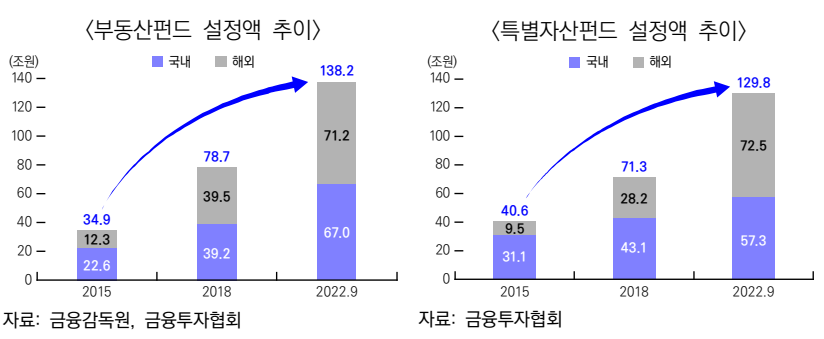

자료: 금융투자협회 자료: 리츠정보시스템

## 2. 상업용 부동산시장 전망

### (1) 부동산 그림자금융 익스포져 및 잠재리스크 확대

’22년 9월 말 국내 비은행권 부동산 그림자금융은 18년 말 대비 4년 만에 87.3%로 급증하며, 관련 익스포져 및 잠재리스크가 확대되는 상황이다. 지난 4년간 부동산 관련 펀드 및 신탁은 각각 약 80%씩 증가하며 비은행권 부동산 그림자금융 확대를 주도하였다. 부동산 그림자금융이란 G20 수준의 건전성 규제를 받지 않으면서 신용중개(비은행 금융중개)에 관여하는 기관 및 활동 중 시스템 리스크나 규제차익을 유발할 가능성이 높아 적극적인 정책적 대응이 요구되는 비은행권 부동산 익스포져를 말한다. 특히, PF대출 관련 익스포져(PF대출+PF유동화증권+관련 채무보증)가 104.8%(약 95.6조원) 증가하며 시장 변동성과 취약성에 크게 노출된 상황이다. 향후 보험사와 여전사, 증권사 등이 PF 관련 익스포져를 크게 확대시키면서, 조달금리 상승과 미분양 등 부동산시장 침체로 인한 잠재적 부실화 위험에 노출되어 있는 것으로 평가된다.

**그림 13 부동산펀드 설정액 추이**



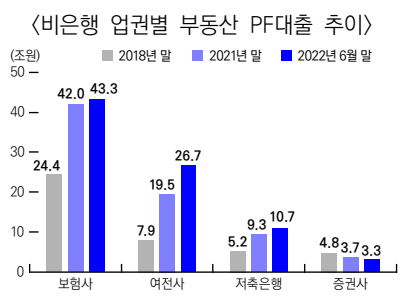

자료: 금융감독원, 금융투자협회 자료: 금융투자협회

### (2) 전망 및 대응전략

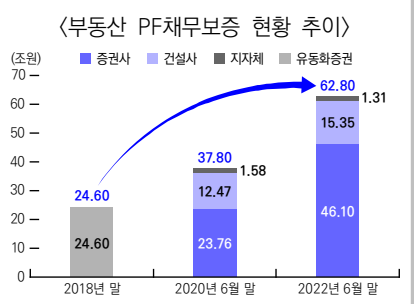
국내 부동산 관련 금융 익스포져와 관련해서는 시장 전반의 불확실성이 확대되면서 다양한 리스크에 노출되고 있는 상황으로 평가된다. 개별 시장별, 금융 업권별로 자체 위기관리 노력과 함께 정책당국의 지속적인 현장 점검과 위험 차단을 위한 다양한 제도적 장치의 구비도 필요하다.

가계 자산 중 부동산 비중과 변동금리 대출 비중이 높은 국내 상황을 고려하면 고금리 및 주택시장 침체가 장기화되는 경우 다중채무자, 고위험 차주, 영세자영업자를 중심으로 급격한 상환능력 부실화에 직면할 수 있으며, 추가 주택가격 하락 기대로 급매현상이 확산될 가능성도 존재한다. 특히, 경매시장의 낙찰률이 지속적으로 하락하여 고LTV 차주를 중심으로 소위 깡통주택 가능성이 커지고 있으며, 대출 부실화와 자산효과를 통해 민간소비 및 경기 위축으로 연결될 가능성도 높아졌다. 금융기관들도 부동산시장 침체로 인한 대출채권 부실화 및 담보가치 하락으로 자산건전성이 크게 저하될 가능성도 있다.

**그림 14 부동산 PF 대출 및 채무보증 추이**




자료: 금융감독원, 금융투자협회




자료: 금융투자협회

상업용 부동산시장은 향후 금리인상 및 시장 불확실성 확대 등으로 둔화세가 이어질 것으로 전망되며, 일부 상업용 부동산 관련 금융 익스포져의 잠재 리스크가 현재화될 가능성도 크다. 상업용 부동산의 경우 주택에 비해 레버리지 비율이 높은데다 경기 변화에 따른 가격 변동 폭이 크고, 가격 하락시 자금 회수가 어렵다는 특징을 갖고 있다. 업황 침체시 사업장 부실로 인한 연쇄부도, 간접투자상품의 경우 환매요구 증가, 만기 도래시 차환 실패 등의 위험에 직면할 수 있다. 향후 가계대출의 DSR 중심의 상환능력범위 내 대출

관행 정착, 채권안정펀드 등 비은행 금융기관에 대한 긴급유동성 공급채널 추가확보, 부동산 개발 자금조달 과정에서 지나친 부채가 발생하지 않도록 상장리츠 등 민간 투자자본을 활용할 수 있는 제도적 장치도 마련될 필요성도 있다.

참고문헌

1. 한국은행, 경제전망보고서(2022년 11월)
2. 한국금융연구원, 2022년 금융동향과 2023년 전망(2022년 11월)
3. 자본시장연구원, 경제 및 자본시장 전망(2022년 12월)