



제2금융권 주택담보대출 부실 위험 확대

채원영 연구원

- 최근 대내외 경기 부진과 수도권을 중심으로 한 주택가격의 하락 등에 따른 담보가치 하락, 취약계층의 채무상환 능력 저하 등으로 주택담보대출의 부실 위험이 커지고 있음.
- 특히, 제 2금융권인 상호금융 및 저축은행, 여신전문금융회사 등은 주택담보대출 부실이 우려되는 차주의 비중이 크고 리스크 대응능력이 취약하여 부동산경기 침체 지속 시 부실 증가 우려가 커지고 있음.
 - 2012년 8월 말 현재 금융업권별 주택담보대출 연체율은 저축은행 11.58%, 여신전문금융회사 5.22%, 상호금융 3.42% 등으로 금융권 평균 1.32%보다 높은 것으로 나타났음.
 - 2012년 6월 말 현재 금융업권별 LTV 비율은 여신전문금융회사 73.0%, 저축은행 64.9% 등으로 전 금융권 평균 50.5% 보다 높은 것으로 나타났으며 최근 주택시장 침체로 인해 상승하고 있음.
 - 또한 경락률(2012년 1~10월 평균 76.4%) 초과대출이 주택담보대출에서 차지하는 비중은 저축은행 32.3%, 여신전문금융회사 28.0%, 상호금융 11.0% 순으로 나타났음
 - 2012년 6월 말 차주의 신용등급이 7~10등급인 저신용등급의 대출 비중은 저축은행 49.5%, 여신전문금융회사 23.8%, 상호금융 19.2% 등으로 나타났음.
- 이에 따라 금융감독원은 제 2금융권의 가계 부채 관련 통계시스템과 LTV 평가 시스템을 구축하는 등 고위험군 부실화 가능성의 모니터링을 강화할 계획임.
 - 또한 저신용·다중채무자에 대한 채무조정 지원 등의 대책을 추진하고 12월부터 담보물 매매중개지 원제도¹⁾를 활성화²⁾할 예정임.

(전 금융권 주택담보대출 리스크 현황 및 감독방향, 금융감독원, 12/3)

- 1) 대출을 연체하여 경매를 신청하여야 하는 담보물에 대해 금융회사가 경매신청을 3개월간 유예하고 채무자가 사적매매를 통해 경매보다 유리하게 담보물을 팔 수 있는 기회를 주는 제도로서 2007년 9월 도입하였음.
- 2) 본 제도와 관련한 협약 및 세부 업무처리기준을 개정하고 은행연합회 등 9개 금융업권 단체가 동 제도를 공동운영함으로써 사업추진력을 강화하였음. 또한 은행 중심에서 보험, 신탁, 여신전문금융회사 등으로 가입대상을 대폭 확대(2012년 11월 말 현재 총 2,271개 기관 참여)하였음.