

담보 대출금융의 MRI를 찍다.

-신협 부동산 담보대출에 대한 3차원적 사후심사 시범사업 실시-

작성자 : 한국감정원 신사업개발처
신사업개발부 최정환
(053-663-8743)

1. 추진배경

정기적인 부동산담보대출 MRI검사는 주택시장 정상화의 필수

2008년 MB정부 집권이후 부동산정책이 부동산시장에 대한 정부의 규제를 완화하는 방향으로 진행되었는데도 불구하고 부동산 시장의 침체가 심화되고 향후 장기화 조짐이 나타나는 등 그로 인하여 금융시장의 안정성에도 악영향을 미치는 위험요소가 발생하였다. 이에 박근혜 정부는 경제 전반의 불안 요인을 제거하고 민생경제의 안정을 도모하기 위해 주택시장 정상화 종합대책을 마련하게 되었고, 이로 인해 주택시장의 회복과 활성화를 유도하게 되었다.

정부는 주택시장의 정상화를 위해 주택시장 침체로 전세수요로 머물러 있는 주택구입 가능계층의 주택구입을 촉진하기 위한 취득세 인하 등 각종 계획을 추진하는 등 많은 노력을 기울이고 있다. 이러한 대책을 통해 일반 서민들의 주택구입은 촉진되었으나 주택을 담보로 대출받아 구입하는 경우가 많아 가계부채 부담이 늘어나는 문제점들이 발생하였다. 또한, 대출인 요구를 반영하여 LTV한도를 맞추기 위해 담보물을 과대평가하는 관행은 부동산 담보대출 리스크를 증가시켰다.

주택담보대출에 대한 LTV·DTI규제 합리화 조치 이후 상대적으로 규제가 느슨한 상호금융권의 토지·상가(비주택)담보대출이 증가하는 소위 “풍선효과”에 대한 관리 강화가 필요한 상황이며, 금융위 및 금감원에서도 상호금융기관들의 토지·상가(비주택)에 대한 담보대출비율(LTV) 규제를 강화할 것이라고 밝혔다.

금융당국의 상호금융권 상가·토지담보대출 가계부채관리 방침에 발맞추어 부동산담보대출 건전성 문제를 해소하고 은행에 비해 사후관리체계를 갖추기 어려운 상호금융권 중 ‘신협 부동산담보대출 담보가치 평가 적정여부 사후심사의 시범사업’ 추진을 통해 자기공명영상(MRI)을 찍듯 가계부채를 정밀하게 분석하여 관리할 필요가 있다.

한국감정원이 실시하는 담보가치 사후심사는 단순히 담보물 평가에 대한 적정성 검토가 아니라 담보평가액, LTV, 담보 부적합성, 담보물관리 상태 등 모든 요소들을 두루두루 살피어 발생할 수 있는 문제점을 다양한 각도로 확인하고 3차원적으로 분석함으로써 문제점을 정확하게 진단하고 이에 대한 치료방법을 마련할 수 있다.

2. 추진내용(또는 추진경과)

부동산담보대출 MRI검사는 믿을 수 있는 기관에서

금융위와 금감원을 상대로 비주택담보대출 담보가치 사후심사의 필요성을 설명하고 설득한 결과 금융위, 기재부 등 상호금융 관계기관간 정책공조강화와 중앙회의 조합감독 업무 체계화를 위해 매 분기별 개최되는 '상호금융정책협의회'에서 사후심사 실시를 결정하였으며 공공기관이자 부동산 감정평가에 대한 타당성 조사업무 수행기관인 한국감정원에 '신협 부동산담보대출 담보가치 사후심사 시범사업' 실시를 공식 요청하였다.

한국감정원은 부동산정보(시세·실거래가·공시가격·녹색건축정보 등) 생산·관리 전문 공공기관으로 토지 및 건축물 관련 각종 정보와 담보가치 평가의 적정성 검토 등을 위한 인력·조직, 노하우, 인프라 등을 유기적으로 활용하여 공정하고 객관적인 사후심사가 가능하다.

차원이 다른 프리미엄급 MRI 검사 실시

먼저, 신협중앙회가 수도권·충청권·경상권·전라권·제주권의 5개 지역에서 표본추출한 조합의 비주택 부동산담보대출 중 '14년도 대출담보건에 사후심사를 실시하기로 합의하여 한국감정원이 사후심사일('15.5.15) 기준으로, 신협 회원조합의 직전년도 비주택 부동산담보대출 종전담보평가의 적정성 여부를 사후심사를 실시하였다. 과대평가, 담보 부적합, 물적 불일치 등에 해당되는지 여부 및 지가급등지역의 사후검토액 대비 종전담보평가액의 적정성을 집중 검토하였으며, 현장조사를 통해 조사 기준시점 현재 담보가치를 제시하고 조사대상 물건의 물적 현황, 토지이용계획확인원·토지대장·건축물대장 상 특이사항을 검토하였다. 특히, 형질 변경, 지목 전환, 분할·합병 등 이용상황 변경 및 지적 변경 사례 조사에 많은 시간을 투자했다. 더불어, 채권 미회수에 따른 손실 추정치 파악이 가능하도록 과대평가비율 및 사후검토액 기준 LTV 분석도 함께 진행하였다.

3. 실패 및 갈등 극복과정(타기관, 이해집단과의 협력 포함)

과대평가 문제점 분석과 건전성 제고방안 동시 제시

상호금융 신용사업에 대한 감독·검사 권한은 상호금융업감독규정 및 시행세칙에 의하여 금융위원회(금융감독원)에 있다. 하지만, 실제로는 개별 상호금융 중앙회가 금융감독원을 대신해 관리·감독을 수행하고 있으나, 수백 개의 단위조합을 관리할 여력이 없으며 금융당국은 금융사고가 발생한 이후 특별검사를 실시하고 있을 뿐이다. 게다가, 금융당국으로부터 관리감독 기능을 위임받아 대행하고 있는 각 상호금융 중앙회의 검사 인력만으로는 약 2,400개에 달하는 각 단위조합의 담보대출을 실사할 수 있는 여력이 없다. 특히, 저신용자 및 부동산담보대출 비중이 높은데다 담보물 가치평가의 객관성 미흡, 완화된 LTV 한도 등으로

향후 부실이 우려되지만 기 대출 실행된 부동산의 담보가치를 검증할 수 있는 전담기구가 없는 것이 현실이다. 따라서 한국감정원은 부동산담보 과대평가 문제점을 분석하여 건전성 제고 방안을 동시에 금융감독기관에 제시하여 설득함으로써 금융당국의 문제인식을 변화시켜 기 실시된 담보대출 부동산에 대한 실사 등을 통해 담보가치 검증에 대한 시범사업을 실시하였다.

애로사항은 접수와 해결을 동시에

신협중앙회가 표본추출한 주요 신협조합(5개)의 비주택담보대출 목록을 한국감정원에 제출하여 대상물건에 대한 담보대출 담보가치 사후심사를 실시하였다. 사후심사에 필요한 본건 부동산에 대한 자료수집을 위해서는 해당 조합의 협조가 필수적으로 필요한 사안으로 전산망이 연결되어 있지 못한 상황에서 조합의 협조는 더욱 중요하다고 하겠다. 전산망의 지원 부재로 인하여 조합이 불편함을 느끼지 못하도록 전담직원을 배치하여 조합의 애로사항을 실시간으로 접수와 동시에 해결해 줌으로써 회원조합의 불편함을 해소하여 적극적인 협조를 이끌어 낼 수 있었다.

4. 주요성과

사후심사 제도는 대출 담보평가의 사후 '호루라기'역할

기 실시된 부동산 담보대출에 대한 사후 심사는 자치조합의 성격을 감안하여 담보대출은 현재와 같이 각 조합에서 자유로이 실행하고, 기 대출이 이루어진 건에 대하여 담보가치 재검증을 함으로써 비규제적 성격을 띄고 있으며, 현장실사를 수반한 실질적 검토 및 담보가치 실사 절차로 인하여 각 조합의 부동산 담보대출에 대한 자율적인 사고 예방능력 강화를 통해 대출 담보평가가 처음부터 적정 수준에서 이뤄질 수 있도록 사후 '호루라기' 역할을 하게 된다. 또한 감독 집행과 실사 수행 기능을 분리하고, 감독 집행은 금감원, 실사 수행은 한국감정원에서 담당함으로써 효율적인 수행이 가능하다.

민·관·공 협력을 통한 정부 3.0 선도

신협 시범사업은 신협중앙회·금감원·한국감정원(민·관·공)의 상호 정보교류와 공동업무 활성화로 인하여 상호금융조합에 대한 부동산 담보대출 사후심사 첫 사례로서 공신력있는 한국감정원과의 협업으로 신협의 대국민 신뢰도와 담보자산 건전성 제고로 서민금융을 안정화 시킴으로써 신협 부실화를 방지하며 조합 자율성을 존중하면서 서민금융 지킴이로서 정부 3.0 정책에 부합하는 공공·민간 협업사례이다.

5. 성공요인 분석

핵심 성공요인으로 ①부동산 전문인력 및 인프라 보유, ②빅데이터 활용을 통한 신

