

 금융위원회		<h1>보 도 참 고 자 료</h1>			 금융감독원	
보도		배 포 시		배포	2017.3.15(수)	
책 임 자	금융위 서민금융과장 하 주 식(02-2100-2610)			담 당 자	전동연 사무관(02-2100-2614)	
	금감원 저축은행감독국장 박 상 춘(02-3145-6770)				P2P감독대응반 팀장 박 형 근(02-3145-6780)	

제 목 : 부동산 P2P 대출상품, 투자 전 반드시 확인하세요.

- 리스크를 줄이기 위해서는 여러 사항을 꼼꼼히 살펴볼 필요 -

1 P2P 대출시장 동향

* '한국P2P금융협회' 제출자료 기준

□ P2P 대출시장은 '15년 신규 P2P 업체들의 진입이 시작되면서 '16년에 가파른 성장 추세*를 보임

* 대 출 잔액(억원) : ('16.6) 1,129 → ('16.9) 2,087 → ('16.12) 3,118 → ('17.1) 3,357
누적대출액(억원) : ('16.6) 1,526 → ('16.9) 2,918 → ('16.12) 4,683 → ('17.1) 5,275

○ P2P 대출시장의 규모가 빠르게 확대되고 있는 것은 무엇보다 부동산 관련 P2P 대출의 급속한 성장*에 기인하는 것으로 파악

* 부동산 관련 대출잔액(억원) : ('16.9) 1,216 → ('16.12) 2,043 → ('17.1) 2,214

※ 전체 대출잔액 중 비중(%) : ('16.9) 58.3 → ('16.12) 65.5 → ('17.1) 66.0

- 부동산 P2P 대출 중에서도 특히 '건축자금 대출'(PF 대출)*이 부동산 담보 대출**보다 높은 비중을 차지

* 건축자금(PF) 대출 잔액(억원) : ('16.9) 832 → ('16.12) 1,535 → ('17.1) 1,708

** 부동산 담보 대출잔액(억원) : ('16.9) 384 → ('16.12) 508 → ('17.1) 505

○ P2P 업체는 부동산 P2P 대출에 대해 투자금 단기 회수(통상 1년 이내), 담보의 확보 등을 언급하며,

- P2P 업체 취급 투자상품은 안전하면서 수익률(10~20%)도 높은 매력적인 투자상품이라고 투자자들에게 적극 홍보하고 있는 상황

➔ 그러나 부동산 P2P 대출상품이 신용대출 등 다른 대출상품보다 안전한 것은 아니므로, 투자자들은 투자 결정시 더욱 많은 사항들을 꼼꼼히 살펴볼 필요

2 부동산 P2P 대출상품에 대한 투자자 유의사항

첫째, 원금보장 상품이 아닌 손실 가능성이 있는 상품입니다.

□ 다른 P2P 대출 투자상품뿐만 아니라, 부동산 P2P 대출상품도 결코 원금보장 상품이 아니며,

○ 부동산 시장 상황 등에 따라 차입자의 연체·상환지연 등 채무 불이행이 발생하면 투자원금의 손실 가능성이 있음

- 원금손실을 최소화하기 위해서는 담보대상, 채권순위(선·후순위), LTV 비율, 담보권 실행방식* 등을 면밀히 살펴볼 필요

* 담보물의 경매처분, 채권매입추심업자에 담보부 대출채권 매각 등

○ 특히 건축자금 대출(PF대출)의 경우에는 일반적으로 건축 예정토지를 담보로 설정하나, 업체에서 제시한 건축물 준공 후 가치를 확정된 담보물의 가치로 오인하지 않도록 주의

- 일부 PF 대출상품 중 토지에 대한 담보권이 후순위거나 담보가 없는 경우도 존재하므로 투자조건을 상세히 검토할 필요

☞ “담보대출이니 걱정말고 투자하라”는 광고·홍보 문구일뿐 투자 손실은 투자자의 몫이므로 각별히 주의할 필요

둘째, 높은 수익률(금리)은 반드시 높은 위험을 수반합니다.

- 차입자가 은행 등을 통한 저금리 대출이 아닌 중·고금리 대출을 받는다는 것은 높은 금리만큼의 위험성을 내포하고 있다는 의미
 - P2P 업체에서 제공하는 일반적인 부동산 담보 대출에 대한 투자 상품의 경우, 후순위 채권이 대부분인 상황*
 - * 은행 등을 통한 선순위 대출 이후 추가적인 대출로서 이용
 - 후순위 채권의 경우 차입자의 채무불이행시 담보처분 가격에 따라 원금손실이 크게 발생할 수 있으므로 각별한 주의 필요
 - * 일부 업체의 경우 차입자 모집을 위해 LTV 100%까지 대출이 가능하다고 광고하고 있으나, 투자자 측면에서는 담보가치 하락이 직접적 손실로 귀결
 - 건축자금 대출(PF대출)의 경우에는 건축물 준공 후 미분양이 발생하거나 준공가치가 예상보다 낮아질 수 있는 리스크가 반영
- ☞ 높은 수익률을 추구하는 것은 투자자 선택의 몫이지만 투자에 앞서 정확한 리스크 파악·분석이 선행될 필요

셋째, 단기 대출이 반드시 위험도가 낮은 것은 아닙니다.

- 부동산 P2P 대출상품의 경우 신용대출과 달리 통상 1년 이내의 단기간 대출에 대한 투자상품이 다수
 - 단기 대출임에도 부동산 시장의 경기변화에 따라 채무상환 연체가 발생할 가능성은 상존
- ☞ 최근 금리인상 등에 따른 경기 침체시 부동산 가격하락 우려가 있으므로 투자 여부를 신중히 판단할 필요

넷째, 고수익 상품 투자시 리스크 분석이 더욱 중요합니다.

- 부동산 P2P 대출상품의 경우 신용대출과 달리 투자 실행 전 추가적으로 고려해야 할 리스크들이 존재
 - 건축자금 대출(PF대출)의 경우 사업계획의 타당성(부동산 수요 등), 시행·시공업체 안정성* 등 부동산 사업 관련 리스크 파악
 - * 만일 담보물 소유권을 신탁회사에 이전하는 경우 시공사의 파산·부도시 제3의 채권자로부터 재산권 보호에 유리
 - 담보가치 평가방법*, 담보권 순위, 담보가치 하락 가능성 등 담보 관련 리스크 파악
 - * 담보물에 대한 감정평가, 공신력 있는 금융회사의 부동산 시세 자료 등
 - 차입자의 채무불이행 발생시 채권추심 방식, 정산시기* 등 추심 관련 리스크 파악
 - * 채권매입추심업자에 대한 채권매각이 경매(8~12개월)보다 상대적으로 신속

다섯째, 투자전 투자대상에 대해 직접 확인하는 것이 필요합니다.

- 일부 P2P 업체는 투자의 유리한 측면만 부각하고 위험요인은 축소하여 투자자의 합리적인 투자결정을 저해
- 투자대상(담보물)을 직접 방문하여 주변 시세·분양률 등을 확인하거나 투자(담보)에 대한 의문점은 업체에 정확한 내용을 문의·확인할 필요
 - 필요시 추가자료 등을 통해 충분히 확인한 후 투자를 실행