

---

# 부동산PF 익스포져 건전성 관리 방안

---

2019. 12.

관계기관 합동

## 목 차

<b>I. 추진 배경</b>	<b>1</b>
<b>II. 부동산PF 익스포저 현황</b>	<b>2</b>
<b>III. 부동산PF 익스포저 잠재리스크 점검</b>	<b>4</b>
1. 부동산PF 채무보증	4
2. 부동산PF 대출	5
<b>IV. 추진 과제</b>	<b>6</b>
1. 부동산PF 채무보증 관련 건전성 강화	6
2. 부동산PF 대출 관련 건전성 강화	10
3. 부동산PF 리스크 점검 및 모니터링 체계 구축	13
<b>V. 향후 추진계획</b>	<b>16</b>

## I. 추진 배경

- 부동산 프로젝트파이낸싱(project financing, PF)은 프로젝트의 사업성과 프로젝트에서 발생하는 미래 현금흐름을 담보로 당해 프로젝트 수행에 필요한 자금을 조달하는 금융기법
    - 금융심화(financial deepening) 진전, 저금리 기조 등의 영향으로 부동산PF의 규모가 커지고 있음
  - 부동산PF는 부동산 매입·개발 등에 필요한 자금이 적재적소에 효율적으로 배분되도록 하는 역할
    - 그러나, PF 익스포저는 여타 부동산금융 익스포저에 비해 사업성 의존도가 높아 부동산시장 여건에 민감하게 반응할 수 있음
    - 적절한 리스크 관리가 수반되지 않거나, 부동산금융 관련 수익·위험 배분이 왜곡될 경우 금융시스템 안정성을 저해할 소지
- \* 사례 : 2010년 전후, 저축은행이 적절한 위험평가 없이 PF 브릿지론 대출을 과다 취급하였고, 시장여건이 악화되면서 대규모 PF대출 자산이 부실화
- '13년 이후 부동산PF 익스포저는 비은행권 중심으로 꾸준히 증가
    - PF 대출의 경우 브릿지론과 같은 고위험 대출 취급은 줄었으나, 증권사·여전사 등 비은행권이 적극적으로 익스포저 확대
    - PF 사업의 주된 신용보강의 주체가 종래 시공사 중심에서 증권사 등 금융회사 중심으로 전환되면서 PF 채무보증도 증가
    - 규제강도가 낮은 업권으로 익스포저가 전이(spillover)되거나, 금융 그룹 차원에서 동일 사업장에 익스포저를 확대하는 경우도 존재

⇒ 부동산PF 익스포저의 현황과 잠재 리스크를 분석하고 건전성·유동성 관리 강화를 위해 필요한 조치사항들을 취할 필요

## Ⅱ. 부동산PF 익스포저 현황

※ 부동산PF 익스포저는 PF 대출(사업시행사 등에 대한 대출)과 PF 채무보증(PF대출, PF ABCP 등에 대한 신용보강)으로 구성

1

### 부동산PF 채무보증

□ '19.6월말 쏘금융권의 부동산PF 채무보증 규모는 28.1조원\*으로 대부분 증권사(26.2조원)에서 취급중

\* 부동산PF 채무보증(조원) : 쏘금융권 28.1 = 증권 26.2 + 여전 0.7 + 은행 1.2

○ 증권사 부동산PF 채무보증은 '13년말(10.6조원) 이후 증권사 채무보증에 대한 수요\* 및 공급\*\*이 늘어나면서 빠르게 증가

\* IFRS 도입 등의 영향으로 시공사 신용보강 감소 → 증권사 신용보강 수요 증대

\*\* 전통적 업무에서의 수익감소에 대응하여 수수료율이 높은 PF 보증 확대

○ 그동안 증권사는 리스크가 높지만 고수익을 확보할 수 있는 신용공여형 채무보증을 중심으로 채무보증 규모를 확대

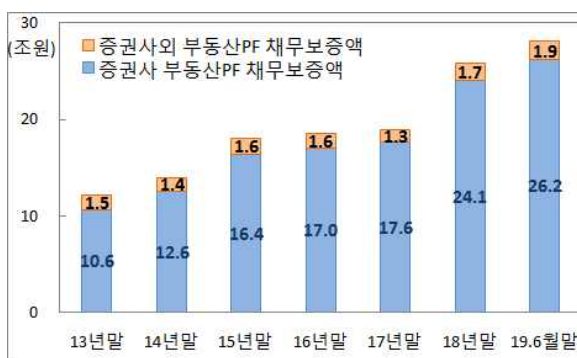
#### ※ 채무보증 유형

① 신용공여형(예: 매입확약) : 기초자산 최종상환을 지급보증하거나 미분양물 담보대출을 확약 → **신용위험** 부담

② 유동성공여형(예: 매입약정) : 유동화증권 차환발행 실패분 인수후 시장 재매각 → **유동성위험** 부담

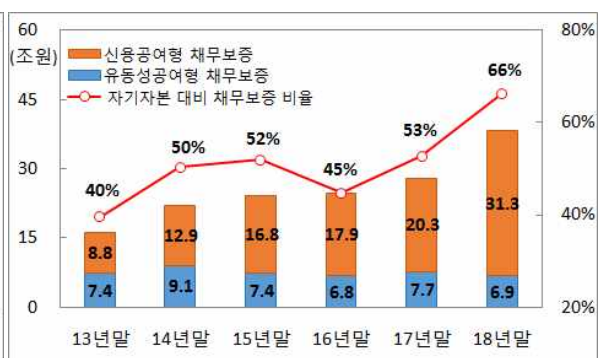
※ 증권사의 취급업무별 수수료율(한은, '19.6월 금안보고서) :  
(신용공여형 보증) 2~4% (유동성공여형 보증) 0.1~0.5% (IPO) 인수금액의 1% 내외

부동산PF 채무보증 규모



\* 금융감독원

증권사의 전체 채무보증 추이



\* 금융감독원, 한국은행

## 2

## 부동산PF 대출

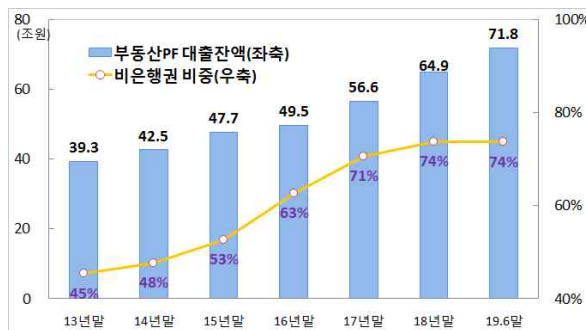
□ (대출 잔액) '19.6년말 기준 소금융권 부동산PF 대출 잔액은 71.8조원으로 '13년말(39.3조원) 이후 연평균 11.6%씩 증가

○ '13년 이후 은행권\*은 부동산PF 대출규모를 축소시켜 온 반면, 비은행권\*\*은 보험·여전사 등을 중심으로 대출 취급을 확대

\* 은행권 부동산PF 대출규모 축소는 바젤Ⅲ 시행('13년)에 따라 부동산PF 대출에 대한 위험가중치가 최대 150%로 상향조정된 점 등의 영향

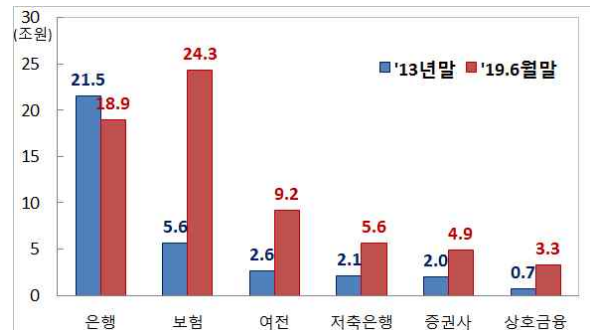
\*\* 비은행권의 경우 저금리기조에 따른 신규 수익원 발굴 노력, 부동산시장 여건 개선 기대 등이 맞물려 부동산PF 대출을 적극 확대해 옴

부동산PF 대출잔액 추이



\* 금융감독원

업권별 부동산PF 대출잔액 변화



\* 금융감독원

□ (건전성) '19.6월말 기준 소금융권 PF대출의 연체율과 고정이하 여신비율은 각각 1.9%, 3.0% 수준으로 '13년 이후 하락세 지속\*

\* PF 대출 규모 확대에 따른 희석효과, 저축은행 PF 부실대출 정리 등의 영향이 존재

부동산PF 대출 자산건전성

(%)		소금융권	은행	보험	여전	저축은행	증권사	상호금융
연체율	'13년말	13.0	4.8	5.3	8.1	62.0	28.3	24.1
	'19.6월말	1.9	0.4	0.3	0.3	3.7	6.8	1.6
고정이하 여신비율	'13년말	16.9	14.5	7.6	10.9	69.5	32.6	29.9
	'19.6월말	3.0	1.4	0.3	0.8	3.7	7.2	2.0

### Ⅲ. 부동산PF 익스포저 잠재리스크 점검

#### 1

#### 부동산PF 채무보증

##### ① 증권사·여전사의 채무보증이 고위험 유형을 중심으로 증가세

- 증권사의 경우 최근 들어 고수익-고위험 유형인 매입확약(신용공여형 채무보증)\*을 중심으로 채무보증이 증가

\* 신용공여형 비중(전체 채무보증 기준) : ('13말 54.3%('15말 69.4%('17말 72.5%('18말 81.9%)

- 계열사(예 : 증권사 및 캐피탈사)가 동일 사업장에 대하여 공동으로 채무보증을 제공하는 사례도 존재

##### ② 건전성 관리 장치, 데이터 수집 체계가 충분치 않음

- 고위험 채무보증 증가세에도 불구하고, 이를 관리·제어할 수 있는 건전성 장치가 마련되어 있지 않음
- 채무보증에 관한 상세 데이터, 취급 이력 등에 관한 정보수집 체계가 충분히 구비되어 있지 않음

##### ③ 부실인식 이연 자산과 관련된 채무보증 리스크 누적 소지

- 사업 지연, 분양 부진 등으로 PF 대출 만기시점에 대출이 상환되지 않을 경우, 대환·만기연장·대출 증액 등을 통해 '부실인식의 이연'이 가능

- 이 경우, 관련 PF 익스포저는 건전성 분류상 '정상'을 유지하고, 대출자산을 기초로 한 유동화증권 발행·차환도 가능

\* 유동화증권 투자자들은 '부실인식의 이연'을 인지하기 어려움

- 부실인식이 이연된 대출자산이 누적될 경우, 시장여건 악화시 대출 및 채무보증 제공 금융회사의 리스크로 이어질 수 있음

## ① '13년 이후 부동산PF 대출 공급은 은행이 아닌 비은행이 주도

- '13년 이후 은행권은 부동산PF 대출잔액을 축소해 온 반면, 보험·여전사 등은 부동산PF 대출을 확대

\* 부동산PF 대출 잔액('13년말→'19.6월말, 조원) : (은행)21.5→18.9 (비은행)17.8→52.9

- 저금리 여건 하에서 비은행권은 수익추구(search-for-yield)차원에서 부동산PF 대출을 확대하고자 대출 취급태도가 적극적
- 그러나, 비은행권은 은행권에 비해 유동성과 자본여력이 낮은 점을 감안할 때, 시장여건 변화나 PF 대출 건전성 저하 등에 따른 금융업권 전반의 복원력이 전반적으로 저하되었을 소지

## ② PF 사업장이 부동산시장 여건에 체계적 영향을 받음에 따라 PF 대출 건전성이 빠른 속도로 악화될 가능성 상존

- PF 대출 건전성은 현재까지 양호한 수준을 유지하고 있으나,
  - \* 부동산PF 대출 연체율(초금융권, %) : ('13말)13.0 ('15말)7.3 ('17말)3.1 ('19.6말)1.6
  - \* 부동산PF 대출 고정이하여신비율(초금융권, %) : ('13말)16.9 ('15말)8.8 ('17말)3.0 ('19.6말)3.0
- 부동산시장 여건 변화가 여러 사업장들의 사업성에 동시에 영향을 주어 대출건전성이 일시에 급격히 변동할 가능성 상존

▶ PF대출이 대규모 부실화되었던 2010년의 경우 건전성 악화가 급격히 진행

\* (예) 은행권 PF대출 고정이하여신비율 : ('08년말)2.6% ('09말)2.3% ('10말)16.4%

▶ '13년~'18년 연체율 변동성(표준편차) : (가계대출) 0.37% (부동산PF 대출) 4.15%  
→ 부동산PF 대출 연체율의 변동성은 여타 대출유형에 비해 큰 편

## IV. 추진 과제

### < 기본 방향 >

#### 부동산PF 익스포저 건전성 유지 및 금융시스템 안정 강화

##### 1 부동산PF 채무보증 관련 건전성 강화

- 채무보증 취급한도 관리
- 자본규제 및 총당금 적립기준 조정
- 유동성 리스크 관리

##### 2 부동산PF 대출 관련 건전성 강화

- 부동산PF 대출 확대 유인 제거
- 대손충당금 적립기준 합리화

##### 3 부동산PF 리스크 점검 및 모니터링 체계 구축

- 리스크관리 실태점검 체계 구축
- 스트레스테스트 실시
- PF 익스포저공시 강화
- 종합관리시스템 구축

## 1 부동산PF 채무보증 관련 건전성 강화

### 가 채무보증 취급한도 관리

#### [1] 현 황

- ☐ 증권사·여전사의 PF 채무보증 규모가 빠른 속도로 증가하고 있어 잠재리스크\*가 커지고 있으나, PF 대출과 달리 적정한 한도 관리 수단이 없는 상황

\* 증권사·여전사는 은행·보험과 달리 안정적 수신 수단이 없음에 따라, 과도한 채무보증은 유동성리스크 및 신용리스크 촉발 소지 상존

- ☐ 일부 증권사·여전사는 자본력에 비해 과도한 채무보증 제공중

\* 증권사의 자기자본 대비 부동산 채무보증(상위 3개사, '19.6월말) : 76%~187%

\* 여전사의 자기자본 대비 부동산 채무보증(상위 3개사, '19.6월말) : 4%~176%



< 참고 > 비은행권 부동산PF 익스포저 취급한도 설정 현황

구 분	PF 대출	PF 채무보증
보 험	없 음	법상 채무보증 취급 금지
저축은행	신용공여 총액의 20%	
증 권	자기자본의 30%	
여전사	여신성 자산의 30%	없음 → 도입 추진

## [2] 개 선

### □ (증권사) 자기자본 대비 부동산 채무보증 한도 설정

- (현행) 별도 한도규제가 없어, 자기자본에 비해 과다하게 채무보증을 취급하는 증권사 존재
- (개선) 자기자본 대비 부동산 채무보증 한도를 100%로 설정

현 행	▶ 부동산 채무보증 한도 규율 없음
개 선	<p>▶ 증권사 부동산 채무보증 한도 비율 = (부동산 채무보증×@) / 자기자본 ≤ 100%</p> <p>* 부동산 채무보증의 반영비율은 점진적으로 상향조정하여 규제 적응기간 부여 → @값 : ('20.7월~) 0.5 ('21.1월~) 0.75 ('21.7월~) 1.0</p> <p>* 100% 초과시 추가 부동산 채무보증 제한</p>

### □ (여전사) 부동산PF 채무보증 취급한도를 신규 설정

- (현행) 감독규정상 여전사의 부동산PF 대출은 여신성 자산\*의 30% 이내로 제한되나, 부동산PF 채무보증에 대한 제한은 부재
- \* 여신성자산 : 채권, 리스자산, 카드자산, 여신성 가지급금
- (개선) “부동산PF 대출 및 채무보증의 합계액”을 여신성 자산의 30% 이내로 제한

현 행	▶ 여전사 부동산PF 대출 ≤ 여신성 자산의 30%
개 선	▶ 여전사 '부동산PF 대출 + 채무보증' ≤ 여신성 자산의 30%

## 나

## 자본규제 및 총당금 적립기준 조정

### [1] 현 황

- 채무보증은 부외항목(off-the-balance)이나, 시장여건에 따라 난내 자산(on-the-balance)으로 전환되어 금융회사의 건전성에 영향을 미칠 수 있는 만큼 적정 수준의 규율이 필요

\* 은행의 경우, 바젤III 레버리지비율 산정시 지급보증 등 부외항목 포함

- 그동안 채무보증에 대하여 자본규제 적용, 자산건전성 분류 및 대손충당금 적립 등을 점진적으로 시행해 왔으나,

- 각 업권별로 채무보증에 대한 규제공백 영역이 여전히 존재

### [2] 개 선

- (증권사) PF 채무보증에 대한 자본규제 강화

- (현행) PF 채무보증에 대하여 PF 대출보다 낮은 규제자본 요구  
→ 채무보증 취급 확대 유인으로 작용

\* 일반증권사 : (PF대출) 영업용순자본 차감 (PF채무보증) 신용위험액 12%

\* 종투사 : (PF대출) 신용위험액 18% (PF채무보증) 신용위험액 12%

- (개선) 증권사의 부동산PF 채무보증에 대한 신용위험액 산정시 위험값을 12%에서 18%로 상향조정

- (여전사) PF 채무보증에 대하여 총당금 적립 실시

- (현행) 현재 PF 채무보증에 대하여 총당금 미적립

\* 증권사 : PF 채무보증에 대하여 신용환산율 100% 적용후 PF 대출자산과 동일하게 자산건전성 분류 및 대손충당금 적립중

- (개선) PF 채무보증에 대하여 신용환산율 100%를 적용하고, PF 대출과 동일한 비율로 대손충당금 적립의무 부과

## 다 유동성리스크 관리

### [1] 현 황

- 부동산PF 채무보증의 상당부분이 유동화증권 지급보증
  - 지급보증 제공 금융회사는 자금시장 경색, 시공사 신용이슈 등으로 시장이 민감하게 반응할 경우 미매각 유동화증권을 매입해야 함에 따라 유동성 리스크에 직면할 소지
- 그러나, 채무보증에 따른 유동성 리스크 관리는 충분치 않음
  - (증권사) 채무보증을 포함하는 조정유동성비율\* 개념이 마련되어 있으나 경영실태평가지 계량지표로서만 활용중
    - \* 조정유동성비율 = 유동성자산 / (유동성부채 + 채무보증)
  - (여전사) 채무보증에 대한 유동성리스크 관리 수단 부재

### [2] 개 선

- (증권사) 조정유동성비율이 100% 미만으로 하락하는 증권사에 대한 리스크 관리 및 점점 강화
  - ① 자체적인 유동성 스트레스테스트 결과, 유동성 관리방안을 감독당국에 즉시 제출
  - ② 조정유동성비율이 100% 미만으로 하락한 시점부터 6개월 내에 100% 이상으로 상향조정되지 않을 경우, 리스크 관리 실태 점검
    - ※ ①금융회사의 자체 유동성 관리방안, ②금감원의 리스크 관리 실태 점검 결과 등을 관계기관 합동 거시건전성 분석협의회에 보고
- (여전사) '유동성리스크 관리기준' 마련('20.2분기 예정)시 PF 채무보증을 포함한 유동성관리기준도 신설

## [1] 현 황

- 증권사의 부동산PF 대출 규모는 자체는 아직까지 크지 않으나, 종합금융투자사업자(8개사) 중심으로 증가세

(단위 : 조원)	'16년말	'17년말	'18년말	'19.6월말
<b>증권사</b>	<b>3.9</b>	<b>4.4</b>	<b>4.6</b>	<b>4.9</b>
▶종합금융투자사업자(8개사)	3.4	3.9	4.1	4.5
▶일반 증권사(21개사)	0.5	0.5	0.5	0.4

- 증권사의 부동산PF 대출 증가세는 종합금융투자사업자가 주도

## ① 자금조달 측면에서 발행어음 발행을 통해 대출재원 조달 가능

\* 종투사 발행어음조달자금(10.2조원)의 15.6%(1.6조원)이 부동산으로 유입

## ② 자금운용 측면에서는 기업신용공여 취급한도가 확대\*되면서 부동산PF 관련 대출\*\*을 확대할 수 있는 여력 확보

\* 기업신용공여 취급한도 : 일반 증권사는 자기자본의 100%이나, 종투사는 200%로 확대(다만, 증가분(100%)는 기업금융·중기대출에 활용해야 함)

\*\* 부동산PF 대출 차입자가 통상 중소기업으로 분류되는 SPC/시행사인 경우가 많아 기업신용공여 취급한도 확대분을 부동산 대출에 활용 가능

※ 참고 : '18년중 종투사의 중소기업대출 증가액 +3.5조원('17년말 잔액 2.9조원 → '18년말 잔액 6.4조원)중 49%에 해당하는 1.7조원이 부동산으로 유입

## ③ 리스크 관리 측면에서도 종합금융투자사업자의 부동산PF 대출은 신용위험액 산정시 특례\* 적용중

\* 부동산PF 대출시 일반증권사는 영업용순자본에서 전액 차감(위험값 100%)인 반면, 종투사는 위험값 18%만 적용

- 종합금융투자사업자가 부동산PF 대출 취급을 확대하도록 유도하고 있는 규제 유인들도 보완 필요

## [2] 개 선

- 종합금융투자사업자의 부동산PF 대출 확대를 유인하고 있는 규제적 이점을 합리적으로 개선

### ① 발행어음 운용제도 개선

- (현행) 발행어음 조달·운용자산은 레버리지비율 산정시 제외
- (개선) 발행어음 조달자금의 10%를 초과하는 부동산 관련 투자자산에 대해서는 레버리지비율에 가산

### ② 기업신용공여 제도 개선

- 기업신용공여 추가한도(자기자본의 100%→200%)의 취급대상 (기업금융·중소기업대출)에서 부동산관련 대출은 제외

### ③ 부동산대출에 대한 신용위험 특례 폐지

- (현행) 종투사의 부동산대출시 신용위험액 특례 적용중
  - 일반 증권사 : 부동산대출시 영업용순자본 전액 차감  
(→사실상 위험값 100%)
  - 종투사 : 기업신용공여 한도 내에서 신용위험액 산정  
(위험값 18%)하는 특례 적용중
- (개선) 부동산대출을 신용위험액 특례 대상에서 배제하고 일반 증권사와 동일하게 영업용순자본에서 전액 차감

※ 제도개선을 통해 자본시장에서 종합금융투자사업자가 본연의 혁신적 모험자본 공급 역할을 보다 충실히 수행하도록 유도

\* 제도개선 사항이 시장에 정착할 수 있도록 관련 규정 개정시 경과조치 등을 두어 규제 적응기간을 부여할 예정

## 나

## 대손충당금 적립기준 합리화

### [1] 현 황

□ PF 대출에 대하여 자산건전성 분류에 따라 대손충당금 적립중

- 업권별로 대손충당금 적립률에 일부 편차가 존재하고, 타당성이나 적정성이 부족한 적립률 하향조정 기준도 존재

現 업권별 부동산PF 대출 충당금 적립률

(단위 : %)	충당금 적립비율				
	정상	요주의	고정	회수의문	추정손실
은행·보험	0.9	7	20	50	100
증권·여전·저축은행	0.5*/2~3	7**/10	30	75	100
상호금융	1	10	20	55	100

\* 투자적격업체가 지급보증한 경우    \*\* 관련자산이 아파트인 경우

※ [참고] 일반 기업대출 충당금 적립비율(%)

: (정상) 0.5~0.85 (요주의) 2~7 (고정) 20~30 (회수의문) 50~75 (추정손실) 100

### [2] 개 선

□ 대손충당금 적립기준상 불합리한 사항 개선

- ① 정상 자산에 대하여 '투자적격업체 지급보증시 적립률 하향조정' 규정\*을 삭제 (증권, 여전사, 저축은행)

\* 금융회사가 리스크 관리없이 자산확대에 치중하도록 유인할 소지

- ② 요주의 자산에 대하여 '관련자산이 아파트인 경우 적립률을 10%→7%로 인하'하는 규정을 삭제 (증권, 여전사, 저축은행)

\* PF 사업 관련자산이 아파트인 경우에 PF 대출 부실가능성이 낮아진다고 일률적으로 판단하기 어려움

□ 각 금융업권의 PF대출 취급 추이를 살피면서, 대출 취급과정에서 전이(spill-over) 발생시 대손충당금 관련 규제차익 제거

### 3

## 부동산PF 리스크 점검 및 모니터링 체계 구축

### 가

## 부동산PF 리스크관리 실태 점검 체계 구축

□ 금융회사의 부동산PF 리스크관리 실태를 주기적으로 점검·논의하는 체계를 구축하여 금융회사의 리스크 관리 강화 유도

① 일정 기준에 따라 관찰대상 금융회사 및 사업장 선별(매년 1분기)

#### ◆ '20년도 관찰대상 금융회사 및 사업장 선별기준 (안)

##### □ 관찰대상 금융회사 선별기준

- ① 부동산PF 익스포저 규모가 지난 2년간 자기자본 대비 50% 이상 급증한 금융회사
- ② 부동산PF 익스포저 규모가 자기자본 대비 100%를 초과
- ③ PF대출 연체율이나 실현된 채무보증 규모가 상당한 금융회사
- ④ '19년중 채무보증을 포함한 업권별 유동성비율 규제를 미준수한 금융회사
- ⑤ 관찰대상 사업장에 대한 익스포저가 상당비중 이상인 금융회사

##### □ 관찰대상 사업장 선별기준

- ① 사업개시(착공) 또는 PF 익스포저 최초 기표후 3년 이상 경과한 사업장
- ② 지역별 미분양률이 과거 5년 평균치 이상으로 상승한 지역에 소재한 사업장 관련 PF로서, 누적 분양률이 50%를 초과하지 않는 사업장
- ③ 금융그룹내 금융회사들이 공동으로 익스포저를 보유한 PF 사업장

※ 각 금융업권별로 특수성에 따라 선별기준의 일부변경 가능

② 관찰대상 금융회사 및 사업장과 관련된 부동산PF 익스포저 현황, 리스크 관리 실태를 점검(매년 2분기)

③ 점검 결과를 거시건전성 분석협의회에서 논의하여 금융유관기관간 공유하고, 필요시 적절한 조치 부과(매년 하반기중)

## 나

## 스트레스테스트 실시

□ 위기 상황 하에서의 부동산PF 익스포져發 리스크를 평가할 수 있는 스트레스테스트 체계 구축 및 시행

- ① 부동산PF 익스포져 관련 스트레스테스트 방법론 및 분석틀 (framework) 개발 ('20.1분기)
- ② 금융유관기관 합동으로 매년 위기 시나리오 채택
- ③ 위기 시나리오에 따라 스트레스테스트 실시 → 복원력, 유동성 등이 충분치 못한 금융업권 등에 대하여 제도 개선 등 조치

### ◆ 부동산PF 익스포져 스트레스테스트 개요

- 대상업권 : 쏠업권 금융회사 → 업권 단위, 금융회사 단위 분석 실시
- 위기 시나리오 : ❶지역별 평균 분양률 하락 ❷시공사 신용등급 하락 등
- 분석방법 : ❶시나리오별로 부동산PF 익스포져의 부실 증가폭 산출 → ❷부실 증가에 따라 금융업권·개별회사의 복원력과 유동성 등에 미치는 영향 점검

## 다

## 사업보고서상 부동산PF 공시 강화

□ 금융회사가 사업보고서 상에서 부동산PF 익스포져의 상세 현황, 리스크에 대한 자체평가를 공시하도록 유도('20년~)

### ◆ 사업보고서상 부동산PF 익스포져 관련 공시 사항

- ▶ 부동산PF 익스포져 유형별 규모 및 비중 등
- ▶ 관련 부동산PF 사업장의 지역별 비중, 사업용도별 비중, 시공사 신용도 등
- ▶ 자체적인 부동산PF 익스포져 평가 결과

⇒ 각 금융업권별 PF모범기준에 부동산PF 익스포져 관련 공시 기준 마련



## 라

## 부동산금융 익스포저 종합관리시스템 구축

### [1] 현 황

#### ① 부동산금융 익스포저 전반을 포괄하는 종합관리시스템 부재

- 종래 업권별·익스포저 유형별로 잠재리스크를 점검해 옴에 따라, 부동산금융 전반에 걸친 시스템리스크 소지 파악이 어려웠음

#### ② 부동산PF 익스포저의 경우에도 ①PF 대출, ②PF 채무보증 각각 상시감시시스템이 별도로 구축·운영되어 오고 있음

- ①‘PF 대출 상시감시 지원시스템’(10.12월 도입) : 쏘금융권 PF대출 및 사업장 현황 등 분석
- ②‘증권 상시감시시스템-채무보증’(17.12월 도입) : 증권사 채무보증 위험을 분석하여 상시감시 및 검사 업무에 활용

### [2] 개선 방안

#### □ 「부동산금융 익스포저 종합관리시스템」 구축 추진 (20년)

##### ◇ 「부동산금융 익스포저 종합관리시스템」 구축 방안

- 시스템 포괄범위 : ①가계부문 ②기업부문 ③금융투자부문 부동산금융
  - 부동산금융 익스포저 유형별로 리스크 평가를 위한 주요 지표(indicator) 선정 및 위험분석(risk analysis) 방법 개발 → 데이터베이스화 추진



- 운영 방안 : 부동산금융 익스포저 유형별로 상시 모니터링 및 위험 평가
- 구축 일정 : (19.3분기) 시스템개발 착수 → (20.상반기) 시범운영 개시

- 「부동산금융 익스포저 종합관리시스템」 내에 PF익스포저를 포괄하는 ‘통합 PF 익스포저 상시감시시스템’ 도입

- \* 상시감시시스템은 쏘업권을 대상으로 하고, 종전까지 입수하지 않았던 데이터(PF대출 미사용약정액, 사업장 연한 등)도 추가 입수 추진

## VI. 향후 추진계획

추진과제	조치사항	완료시한	소 관
<b>1. 부동산PF 채무보증 건전성 관리 강화</b>			
가. 채무보증 취급한도 관리			
▪ (증권사) '부동산 채무보증/자기자본' 규제 도입	금투업규정 개정	'20.2분기	금융위
▪ (여전사) 부동산PF 채무보증 한도 설정	여전업감독규정 개정	'20.2분기	금융위
나. 건전성 규제 조정			
▪ (증권사) PF 채무보증 위험값 상향조정	시행세칙 개정	'20.2분기	금감원
▪ (여전사) PF 채무보증 충당금 적립 실시	여전업감독규정 개정	'20.2분기	금융위
다. 유동성리스크 관리			
▪ (증권사) 조정유동성비율 관리 강화	금투업시행세칙 개정	'20.2분기	금감원
▪ (여전사) 채무보증 포함 관리기준 마련	유동성리스크 기준 신설	'20.2분기	금융위
<b>2. 부동산PF 대출 건전성 관리 강화</b>			
가. 부동산PF 대출 확대 유인 제거			
▪ (종투사) 발행어음 운용제도 개선	금투업규정 개정	'20.2분기	금융위
▪ (종투사) 기업신용공여 제도 개선	자본시장법 개정	'20년중	금융위
▪ (종투사) 부동산대출 신용위험 특례 폐지	금투업규정 개정	'20.2분기	금융위
나. 대손충당금 적립기준 합리화			
▪ (각 업권) 적립기준상 불합리한 사항 개선	금투업·여전업·저축은행업 감독규정 개정	'20.2분기	금융위
▪ (각 업권) 대손충당금 관련 규제차익 제거	필요시 방안 마련	'20년중	금융위 금감원
<b>3. 부동산PF 리스크 점검 및 모니터링 체계 구축</b>			
가. 리스크관리 실태점검 체계 구축	점검 체계 확정	'20.1분기	관계기관
나. 스트레스테스트 실시	테스트 체계 확정	'20.1분기	관계기관
다. 부동산PF 공시 강화	모범규준 개정	'20.1분기	금융위 금감원
라. 종합관리시스템 구축	시스템 구축	'20년중	금융위

◆ **소금융권의 부동산PF 익스포저 분석·점검 결과를 토대로 관련 건전성 제도를 개선하고 잠재 리스크 관리 체계를 구축**

⇒ **부동산PF 익스포저가 적절한 관리·감독을 수반하면서 건전하게 증가할 수 있는 토대 마련**

### 1 부동산PF 채무보증 건전성 관리 강화

- ✓ PF 채무보증에 대하여 적정 수준에서 취급하도록 취급한도 부여 → 채무보증에 급증하는 업권(증권, 여전)에서의 **잠재위험 축적**에 대응
- ✓ PF 채무보증 관련 자본규제 강화(증권) 및 충당금 적립 실시(여전) → **규율 공백을 해소**
- ✓ PF 채무보증을 보유한 금융회사에 대한 유동성 관리 실효성 제고 → **유동성 리스크 발생**에 대비

### 2 부동산PF 대출 관련 제도 개선

- ✓ 종합금융투자사업자의 부동산PF 대출 취급 확대를 유인하는 제도 개선 → 종합금융투자사업자의 부동산PF 대출 **과잉취급 소지** 제거
- ✓ 부동산PF 대출 관련 대손충당금 적립기준상 불합리한 사항 개선 → 적정수준의 **충당금 적립** 유도
- ✓ 자본비율 산정시 부동산PF 익스포저 위험가중치 상향조정 → **건전성 관리 강화** 유도

### 3 부동산PF 리스크 점검 및 모니터링 체계 구축

- ✓ 부동산PF 리스크관리 실태점검 체계 구축하고, 익스포저가 급증한 금융회사에 대하여 집중점검 → 금융회사 **자율적인 리스크 관리** 유도
- ✓ 유관기관 합동 스트레스테스트 실시 → 충격흡수 능력이 미약한 금융업권·금융회사를 파악하여 **사전적인 제도 개선** 추진 가능
- ✓ 가계-기업-금융투자 부문 부동산금융을 포괄하는 「부동산금융 익스포저 종합관리시스템」 구축 → **주요 지표의 DB화, 리스크 분석기법** 개발