

브리핑 자료 사전배포

※ 12.17일(화) 브리핑, 12.19일(목) 10시 배포 예정(14시부터 보도 가능)인 보도 자료의 별첨자료이므로, 엠바고를 준수하여 주시기 바랍니다.

부동산PF 사업성 평가결과 및 정리 · 재구조화 현황

2024. 12. 19.



금융감독원

I . 개 요	1
II . PF 익스포저 및 사업성 평가대상	2
III . 사업성 평가 결과	3
IV . 금융회사 영향	4
V . 건설사·시행사 영향	5
VI . 정리·재구조화 현황 및 주택공급 효과	6
VII . 평가 및 향후 계획	7
[붙임1] 부동산PF 사업성 평가 결과 및 향후계획 관련 Q&A	8
[붙임2] 정리 및 재구조화를 통한 사업 정상화 사례	10
[붙임3] 부동산PF 사업성 평가기준 개선 주요내용 ('24.6월)	11
[붙임4] 최근 부동산 PF 신규취급 사례	15

I . 개 요

- '24년중 금융감독원은 ①**사업성 평가기준**을 **전면 개선**(6월)하고, 금융회사는 모든 PF 사업장을 ②**개선된 평가기준**(이하 '신기준')으로 **단계적 평가**(1·2차) 실시
- 유의(C)·부실우려(D) 사업장에 대해서는 금융회사가 자체 수립한 사후관리 계획에 따라 신속한 ③**정리 및 재구조화**(경공매, 상각 등)를 **진행중**(9월~)

< PF 사업성 평가 관련 그간의 경과 >

① **사업성 평가기준 개선** ('24.4월~6월)

- **(개선안 마련)** 부동산PF 사업성 평가의 객관성·합리성 제고를 위한 제도개선 방안* 마련 (5.14일 보도)

* ① 사업성 평가체계 세분화 : 3단계 → 4단계(양호·보통·유의·부실우려), ② 평가기준 객관화구체화 : 본PF, 브릿지론 구분하여 핵심 위험요인을 반영, ③ 사업성 부족 사업장 신속한 정리 및 금감원 점검 강화 등

- **(대출권 평가기준 개선)** 금융업·건설업계 설명회 개최 및 의견수렴 등을 거쳐, 각 금융업권은 **新 사업성 평가기준**(6.7일 확정)을 모범규준 등에 반영

② **신기준을 적용한 1·2차 사업성 평가 실시** ('24.6월~11월)

- **(1차 평가)** '24.6말 신기준 최초 평가시 연체, 연체유예, 또는 만기연장 3회 이상 등 부실이 진행되고 있는 사업장에 대하여 우선 적용* (8.29일 보도)

* (평가대상) 여신잔액 33.7조원 → (유의·부실우려) 여신잔액 21.0조원

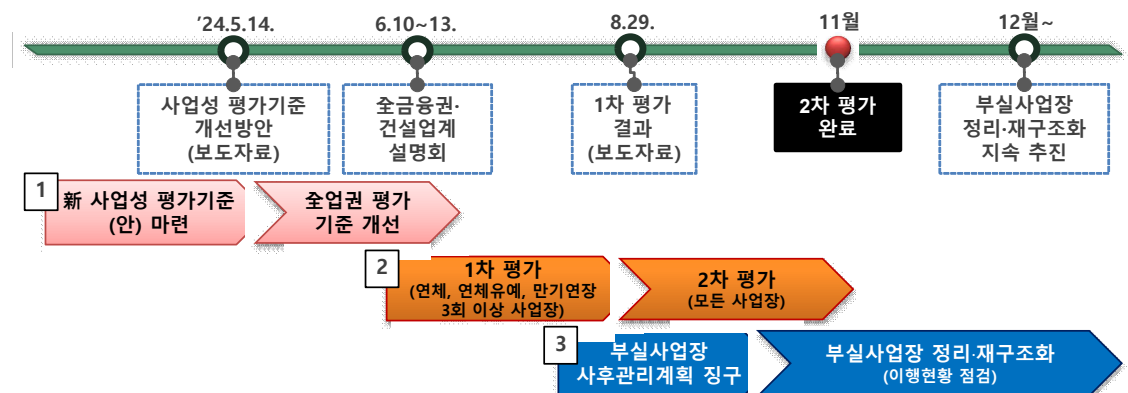
- **(2차 평가)** '24.9말 기준 **대출권** 모든 사업장에 대해 신기준을 적용

③ **부실사업장 정리·재구조화** ('24.9월~)

- **(사후관리계획 수립)** 금융회사는 유의(C)·부실우려(D) 사업장에 대해 정리(경공매, 상각 등) 및 재구조화 등 사후관리 계획을 수립

- **(정리 이행현황 점검)** 금융감독원은 정리·재구조화 이행현황*을 점검중

* '24.10월말까지 총 4.5조원을 정리·재구조화하여 전체 계획 물량의 약 21.4% 완료



II. PF 익스포저 및 사업성 평가대상

- **(PF 익스포저*)** '24.9월말 기준 **소금융권 총 PF 익스포저는 210.4조원**으로, '23년말 대비 **20.7조원 감소(△9.0%)** [전분기말 대비 6.1조원 감소]

* PF 익스포저 = PF성 대출(PF대출+토담대) + 채무보증 익스포저

- **(금융업권별) 상호 등***(△8.5조원), **저축**(△6.7조원), **여전**(△4.3조원), **보험**(△2.8조원) 順으로 감소 [은행(+1.0조원), 증권(+0.6조원)은 소폭 증가]

* '상호 등'은 새마을금고를 포함 (이하 동일)

< 부동산PF 익스포저 현황(잠정) >

(단위 : 조원)

구 분		은행	보험	증권	저축	여전	상호 등	합 계
'23년말 (A)		49.4	42.0	28.1	22.1	30.9	58.7	231.1
'24.6월말		51.5	39.9	26.5	16.6	27.5	54.6	216.5
'24.9월말 (B)		50.4	39.2	28.6	15.4	26.6	50.2	210.4
종류별	본PF	45.7	37.1	20.5	5.8	18.3	23.5	150.8
	브릿지론	4.7	2.2	8.1	2.1	5.6	0.4	23.1
	토담대	-	-	-	7.5	2.6	26.4	36.5
차이(B-A)		+1.0	△2.8	+0.6	△6.7	△4.3	△8.5	△20.7

- **(단계적 적용)** PF 시장 등 영향을 최소화하기 위해 부실이 우려되는 사업장에서 전체 사업장으로 신기준의 적용범위를 순차적(1·2차)으로 확대

- **(1차 평가)** '24.6월말 기준 연체, 연체유예, 만기연장 3회 이상 사업장 (33.7조원)을 대상으로 **新 사업성 평가기준**을 우선 적용*하여 평가

* 평가대상 외 사업장(182.8조원)에 대해서는 기존 사업성 평가기준 등을 활용하여 평가

- **(2차 평가)** '24.9월말 기준 **소금융권 모든 사업장(210.4조원)**을 대상으로 **新 사업성 평가기준**을 적용하여 평가

< 1·2차 사업성 평가대상 현황 >

구 분		'23년말	'24.6월말 (1차 평가)	'24.9월말 (2차 평가)
사업성 평가기준		구기준	구기준, 신기준(1차 평가대상 限)	신기준
PF 총 여신잔액		231.1조원	216.5조원	210.4조원
신기준 적용대상	대상 사업장		연체, 연체유예, 만기연장 3회 이상	모든 사업장
	여신잔액		33.7조원 (전체 여신잔액의 15.7%)	210.4조원

Ⅲ. 사업성 평가 결과

- **(유의·부실우려 익스포저)** '24.9월말 기준 유의(C)·부실우려(D) 익스포저는 22.9조원*으로 전체 PF 익스포저(210.4조원)의 10.9% 수준

* 1차 평가대상(33.7조원) 중 유의·부실우려 익스포저(21.0조원) 대비 +1.9조원 증가

- **(구기준* 대비)** '23년말 악화우려 익스포저(9.3조원) 대비 13.6조원 증가(246.9% ↑)
[전분기말(23.3조원**) 대비 0.4조원 감소]

* 3단계 평가등급 체계(양호, 보통, 악화우려)

** 신기준 적용 1차 사업성 평가대상(33.7조원) 중 유의·부실우려 여신 21.0조원 + 1차 평가 대상 외 잔여대상(182.8조원) 중 구기준 적용 유의·부실우려 여신 2.3조원

< 1.2차 사업성 평가 결과 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체 (a)	신기준 평가대상	유의(C)	부실우려(D)	C-D 소계(b)	비중 (b/a*100)
'23년말	231.1				9.3 ^{주1)}	4.0
'24.6월말(1차 평가)	216.5	33.7	7.4	13.5	21.0 ^{주2)}	9.7
'24.9월말(2차 평가)	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9

주1) 구기준의 PF대출 '악화우려'에 해당하는 여신잔액+토담대 고정이하여신액+채무보증 고정이하여신액

주2) 평가대상 외(182.8조원) 사업장에 대한 구 기준 적용 유의·부실우려 여신(2.3조원) 합산시 23.3조원

- **(PF 유형별)** 본PF 4.6조원, 브릿지론 4.8조원, 토담대 13.5조원

< 부동산PF 유형별 현황 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체	유의(C)		부실우려(D)		C-D 소계	
			비중 ^{주)}		비중 ^{주)}		비중 ^{주)}
합 계	210.4	8.2	(3.9)	14.7	(7.0)	22.9	(10.9)
본PF	150.8	2.0	(1.0)	2.6	(1.2)	4.6	(2.2)
브릿지론	23.1	1.9	(0.9)	2.8	(1.3)	4.8	(2.3)
토담대	36.5	4.2	(2.0)	9.3	(4.4)	13.5	(6.4)

주) '비중'은 전체 PF 익스포저(210.4조원)에서 차지하는 비율

- **(금융업권별)** 상호 등 10.9조원, 저축은행 4.4조원, 증권 3.8조원, 여전 2.7조원, 보험 0.7조원, 은행 0.4조원 順

< 금융업권별 현황 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체	유의(C)		부실우려(D)		C-D 소계	
			비중 ^{주)}		비중 ^{주)}		비중 ^{주)}
합 계	210.4	8.2	(3.9)	14.7	(7.0)	22.9	(10.9)
은행	50.4	0.2	(0.1)	0.2	(0.1)	0.4	(0.2)
보험	39.2	0.3	(0.2)	0.4	(0.2)	0.7	(0.3)
증권	28.6	1.8	(0.9)	2.0	(1.0)	3.8	(1.8)
저축	15.4	0.9	(0.5)	3.4	(1.6)	4.4	(2.1)
여전	26.6	1.3	(0.6)	1.4	(0.7)	2.7	(1.3)
상호 등	50.2	3.6	(1.7)	7.3	(3.5)	10.9	(5.2)

주) '비중'은 전체 PF 익스포저(210.4조원)에서 차지하는 비율

IV. 금융회사 영향

- 1·2차 사업성 평가에 따른 총당금 추가 적립에도 불구하고, 금융회사의 PF 총당금적립액(11.3조원) 및 자본비율* 등 감안시 전반적으로 **금융회사에 미치는 영향은 제한적인** 것으로 판단

* 증권 38.89%p ↑ (734.66%→773.55%), 저축 0.83%p ↑ (14.35%→15.18%), 여전 0.66%p ↑ (18.68%→19.34%), 은행 0.25%p ↑ (16.63%→16.88%) 등 (상호·새마을금고는 소폭 하락, 보험은 집계 전)

- 다만, 新 기준을 적용한 엄격한 사업성 평가 결과, 유의·부실우려 여신이 증가하면서 **PF 고정이하여신비율***이 전년말 대비 상승(↑6.1%p)함에 따라, PF 연착륙을 위해 **지속적인 부실채권 정리** 및 **연체율 관리**가 필요

* PF 고정이하여신비율: ('23년말) 5.2% → ('24.6월말) 10.1% → (9월말) 11.3%

⇒ 금융회사가 **정리·재구조화계획**을 원활히 이행하여 고정이하여신비율을 개선하고, 미이행시 충분한 총당금 적립 등을 통해 **손실흡수능력을 제고** 하도록 적극 유도할 계획

- (**총당금 적립액**) '24.9월말 기준 PF 대손총당금 적립액은 11.3조원으로, '23년말 대비 2.4조원 증가 [전분기말 대비 0.1조원 감소]

- (**유형별**) 본PF 4.5조원, 브릿지론 2.6조원, 토담대 4.2조원
- (**업권별**) 상호 등 4.0조원, 증권 2.6조원, 저축 2.0조원, 여전 1.2조원, 은행 1.0조원, 보험 0.5조원

< PF 대손총당금 적립 현황('24.9월말, 잠정) >

(단위 : 조원)

구 분	은행	보험	증권	저축	여전	상호 등	합계
'23년말	0.7	0.4	2.1	2.0	1.6	2.1	8.9
'24.6월말	1.2	0.6	2.5	2.2	1.3	3.6	11.4
'24.9월말(A)	1.0	0.5	2.6	2.0	1.2	4.0	11.3
본PF	0.8	0.4	0.9	0.5	0.4	1.3	4.5
브릿지론	0.1	0.1	1.7	0.1	0.5	0.1	2.6
토담대	-	-	-	1.3	0.3	2.6	4.2
대손준비금(B)	0.3	0.4	0.9	-	0.9	-	2.5
합계(A+B)	1.2	0.9	3.6	2.0	2.0	4.0	13.8

□ **(고정이하여신비율)** 유의·부실우려 여신 증가 등에 따라 PF 고정이하 여신비율은 '23년말 5.2% → '24.9월말 11.3%로 상승(↑6.1%p)

- 다만, 총 대출채권 고정이하여신비율은 소폭 상승(↑0.8%p)하는 등 영향은 제한적 ['23년말 1.3% → '24.9월말 2.0%(잠정)]

< PF 고정이하여신비율 현황(잠정) >

(단위: %, %p)

구분	은행	보험	증권	저축	여전	상호 등	합계
'23년말 (A)	0.1	2.4	13.5	10.7	5.0	5.3	5.2
'24.6월말	0.7	2.4	16.9	28.9	9.0	16.2	10.1
'24.9월말 (B)	0.6	2.0	16.3	29.2	10.3	21.3	11.3
차이 (B-A)	+0.6	△0.4	+2.7	+18.4	+5.3	+16.0	+6.1

□ **(자본비율)** 사업성 평가에 따른 추가 총당금 적립에도 업권별 자본 비율*은 증자 등으로 '23년말 대비 대부분 상승(상호 등 제외)한 가운데,

* [증권] 38.89%p ↑(734.66%→773.55%), [저축] 0.83%p ↑(14.35%→15.18%), [여전] 0.66%p ↑(18.68%→19.34%), [은행] 0.25%p ↑(16.63%→16.88%), [상호] 0.02%p ↓(8.13%→8.11%), [새마을금고] 0.63%p ↓(8.61%→7.98%) 順 [보험은 집계 전]

- 1·2차 사업성 평가의 영향으로 최저 규제비율*을 미충족한 금융 회사는 없음

* [은행] 총자본비율 12.5%(D-SIB), 11.5%(Non D-SIB), [보험] 지급여력비율 100% [증권] 순자본비율 100% [저축] BIS비율 8%(자산 1조 이상), 7%(자산 1조 미만), [여전] 조정자기자본비율 8%(카드), 7%(비카드), [상호] 순자본비율 5%(농협), 2%(농협 외), [새마을금고] 순자본비율 4% 등

V. 건설사·시행사 영향

□ **(건설사)** 유의·부실우려 여신(22.9조원) 대부분이 브릿지론·토담대 (18.3조원)으로, 공사가 진행중인 본PF(4.6조원) 규모는 크지 않아 금번 사업성 평가가 건설사에 미치는 영향은 제한적*

* 금번 2차 평가의 영향으로 '24년내 유동성이 우려되는 대형(시공 30위內) 건설사는 없음

□ **(시행사)** 유의·부실우려 사업장에 참여중인 시행사 대부분(既부실 제외) 매출 규모가 적은 영세업체로 PF 시장에 미치는 영향은 제한적

VI. 정리·재구조화 현황 및 주택공급 효과 ('24.10월말 기준)

< 정리·재구조화 이행현황 >

□ '24.6월말 1차 평가 결과 정리·재구조화 대상 20.9조원 중 4.5조원(21.4%, 10월말 현재) 이행 완료 [10월까지 완료 계획한 물량(3.8조원)의 118.4% 달성]

* 업권별 완료율(%) : [새마을] 29.0, [증권] 20.7, [상호] 17.7, [저축은행] 16.7

- (정리) 경공매·수의계약·상각 등을 통해 총 2.8조원을 완료
- (재구조화) 신규자금 공급 등을 통해 총 1.7조원 사업성 개선 완료

□ 정리 등을 통해 PF고정이하여신비율 $\Delta 20\%p$, PF연체율 $\Delta 1.3\%p$ 개선 효과

< 정리·재구조화 이행완료 현황('24.10월말, 잠정) >

(단위: 조원,%)

구 분	전체 대상	완료예정 계획 물량	누적 완료실적	완료율	
				전체 대상비	~10월계획비
정리(경공매·수의계약·상각)	12.5	1.8	2.8	22.7	151.8
재구조화	8.4	2.0	1.7	19.5	85.0
합계(정리+재구조화)	20.9	3.8	4.5	21.4	118.4

< 주택공급 촉진 효과 >

□ 정리·재구조화 대상(20.9조원) 중 주거시설 관련 사업장은 총 10.9조원이며, 이 중 10월말까지 2.8조원*(122개 사업장)이 정리·재구조화 완료

* 정리 완료 1.7조원(89개), 재구조화 완료 1.1조원(33개)

- 아파트 사업장 1.3조원, 非아파트* 1.5조원을 정리·재구조화하여 약 3.5만호(아파트 1.9만호, 비아파트 1.6만호)에 상당하는 주택공급 촉진에 기여**하였으며,

* 주상복합 0.9조원, 타운하우스 0.1조원, 다세대 0.06조원, 연립주택 0.03조원, 기타 0.5조원

** '24.10월말까지 정리·재구조화 완료된 주거시설 사업장의 사업계획상 세대수로서, 재구조화 등을 통해 애로 요인이 해소되어, 향후 정상적으로 공사 진행시 예상되는 주택공급 물량임

- 잔여 사업장(8.1조원) 정리가 원활할 경우 내년 상반기까지 추가로 약 10.4만호(아파트 5.6만호, 비아파트 4.8만호) 상당의 주택공급 촉진에 기여할 것으로 전망

< 주거시설 종류별 정리·재구조화 실적('24.10월말, 잠정) >

(단위 : 억원, 만호)

구 분	아파트	주상복합	연립주택	다세대	타운하우스	기 타	합 계
정리완료 규모	13,106	8,774	311	631	1,059	4,592	28,474
공급 세대수(추정)	1.9	0.9	0.1	0.04	0.1	0.4	3.5

<참고> '24.3분기중 금융권 신규 부동산 PF대출 취급 특성

◆ PF 연착륙 대책 추진으로 불확실성이 낮아짐에 따라 '24.2분기 이후 수도권 등을 중심으로 신규 PF대출 취급규모가 점차 확대되고 있고, 개발시장 위축으로 축소되었던 브릿지론 취급비중도 증가

* PF신규취급액(조원) : ('23.2Q) 15.4 → ('3Q) 11.6 → (4Q) 12.8 → ('24.1Q) 9.0 → (2Q) 15.1 → (3Q) 16.4
 브릿지론 비중(%) : 26.5 25.3 17.4 20.5 21.3 25.3

VII. 평가 및 향후 계획

< 평 가 >

- 그동안 금융시스템 불안 요인의 하나로 지적된 PF 대출자산에 대해 PF 특성과 위험요인을 반영한 **상세한 사업성 평가기준**을 새로 마련하였으며
 - 모든 PF 사업장에 대해 엄정하게 사업성을 평가하여 **잠재적 부실을 현재화**하였고,
 - 평가결과에 맞추어 **충당금 적립 등 손실흡수능력을 확충**토록 함으로써, 시장 여건의 악화 등에도 불구하고 금융회사의 건전성과 **금융시스템의 안정성 제고**에 크게 기여
- 또한 그동안 공사진행 등이 원활히 이루어지지 못했던 **부실PF 사업장**에 대해 신속한 정리 및 재구조화를 통해 정부의 **주택공급 대책**에도 기여하고, 전반적인 **건설경기 하방 압력도 완화**하는데 일조
- 부동산 PF에 대한 **엄격한 사업성평가** 및 **리스크관리 체계**가 금융회사에 **내재화**되어 앞으로 PF 취급 및 사후관리가 보다 선진화될 것으로 기대

< 향후 계획 >

- 금융회사 자산건전성 지표 개선과 새로운 대출취급 여력을 확보하도록 PF 부실사업장에 대한 사후관리 신속 이행을 지속 독려
 - 이를 위해 업권과 협의하여 경공매 등이 보다 **활성화**될 수 있도록 지도할 계획
- 또한 정부가 11.14. 발표한 **부동산 PF 제도개선 방안**이 차질없이 시행되도록 **책임준공 합리화*** 및 **PF 수수료 관행 개선**** 등을 적극 지원할 예정

* (책임준공 합리화) '책임준공 개선 TF'를 통해 도급·PF대출·신탁계약의 **책임준공 연장사유** 일치 및 책임준공 기한 도과시 **배상범위 구체화** 방안 등을 검토할 예정('25.1분기)

** (PF 수수료 관행 개선) '25.1월 중 만기연장수수료 폐지를 포함한 **모범규준 제정**을 통해 **금용권에서 시행**할 계획

- 아울러, 부동산 PF시장 및 주택공급 **활성화**를 위해 **신디케이트론*** 등을 통해 자금공급이 원활히 이루어지도록 적극 지원·관리할 계획

* 현재까지 3개 사업장(3,590억원) 지원을 완료하였으며, 최초 조성된 1조원이 소진될 것으로 전망되는 내년 1분기중 규모를 2조원으로 확충하고 향후 최대 5조원까지 단계적으로 확대할 계획

① 향후 PF 연착륙 전망은?

- 부동산PF 시장의 회복이 지연되고 있는 가운데, 사업장 ‘옥석가리기’의 결과로 고정이하여신비율이 상승(↑6.1%p)함에 따라,
 - PF 연착륙을 위해 금융회사의 지속적인 부실여신 정리·재구조화 및 건전성 관리가 필요한 상황임
- 이에 금융감독원은 금융회사의 부실여신 정리·재구조화를 적극 유도하고, 손실흡수능력을 확충하는 등 건전성 관리 강화를 지속할 계획이며,
 - 향후에도 금융회사는 모든 PF 사업장에 대해 분기별로 사업성을 평가*하며, 금융감독원은 각 업권 검사국 및 PF 사업성 평가 전담조직을 통해 평가결과를 지속 점검·관리할 예정임
 - * (평가대상) 분기말 현재 PF 익스포저가 있는 모든 사업장, (평가주기) 매 분기 (일정) 분기 종료후 1개월 내 사업성평가 확정, 2개월 내 정리·재구조화계획 확정
- 부실여신 정리·재구조화 계획이 원활히 이행될 경우 '25년에는 고정이하여신비율 등 건전성 개선 효과도 가시화될 것으로 전망됨

② 2차 평가시 사업성 평가 대상이 크게 확대되었음에도 부실여신은 소폭 증가하는데 그친 이유는?

* 사업성 평가 대상 +176.7조원(33.7조원→210.4조원), 부실여신 +1.9조원(21.0조원→22.9조원)

- 부실이 진행된 연체, 연체유예, 만기연장 3회 이상 사업장은 1차 사업성 평가 대상에 포함되었고,
 - 2차 사업성 평가 대상에 신규 포함된 사업장은 대부분 정상 사업장으로 2차 평가에 따른 신규 부실여신 규모는 크지 않음

③ 부실사업장이 모두 경공매로 출회되면 매물이 일시에 집중되지 않을까?

- ☐ 다수 부실사업장은 이미 경공매가 진행 중이고 사업장별 대출 만기도래 시점에 따라 경공매 출회 시기가 분산되므로, 경공매 매물이 일시에 집중되지는 않을 것으로 예상
- 또한, 본PF, 보증 사업장 등은 사업장 사정을 감안해 경공매 대상에서 제외할 수 있음

④ 특정 사업장 및 시행사의 부실이 다른 정상 사업장으로 전이되는 연쇄 부실화 우려는 없는지?

- ☐ 유의·부실우려 사업장에 참여한 시행사의 대부분은 단일 사업장만 보유중이며,
- 복수의 사업장에 시행사가 수익권을 상호 담보로 제공하는 경우에도 일부 사업장의 부실로 정상사업장까지 연쇄 부실화될 가능성은 낮음*
- * 정상사업장 수익권에 대한 담보권 실행이 있을 수 있으나, 전체 사업규모 대비 수익권 담보금액이 미미하여 대주단 협의로 대부분 계속 사업을 진행

⑤ 사업성 평가 기준을 기계적으로 적용하여 사업장별 사정이 반영되지 않은 것은 아닌지?

- ☐ 금융회사는 만기연장 횟수 뿐만 아니라 다양한 요인을 종합적으로 고려하여 사업성을 평가하였으며,
- 보증 유무, 재구조화 여부, 사업의 특수성 등 사업장별 사정까지 감안하였음

⑥ 사업성 평가로 정상사업장에 대한 자금 지원까지 위축되는 것 아닌지?

- ☐ 사업성 평가의 목표는 옥석가리기를 통해 부실사업장은 정리·재구조화되 정상사업장에는 지속적인 자금 지원이 이루어지도록 하는 것으로,
- 금융회사가 정상(양호·보통)으로 평가한 사업장에 대해서는 해당 PF사업이 정상적으로 진행될 수 있도록 만기연장 등 자금공급을 차질없이 지원할 예정임

□ 부산 오피스텔 사업장 토담대 (경공매)

- A저축은행 등 11개 대주단(저축은행)이 관리하던 부산 OO구 오피스텔 부지(익스포저 347억원, 장부가액 229억원) 사업장(본PF 전환 지연 및 연체 등 사유로 부실우려로 평가)은 '22.7월 토담대가 최초 실행되었으며 '22.12월 인허가가 완료되었으나, 이후 건축비 상승 등으로 인한 사업성 저하로 본PF 시공사 선정이 지연되어 약 2년간 사업진행에 애로를 겪었으나,
- '24.9월 건설사(OO토건)가 255억원에 공매 낙찰을 받고, 유치권 문제 해소한 후 아파트 또는 주상복합으로의 용도변경(기존 용도: 오피스텔)하여 공사에 착수할 계획

□ 서울 주상복합 사업장 본PF (수의계약)

- A저축은행 등 2개 대주단(저축은행)이 관리하던 서울 OO구 주상복합 개발(익스포저 38억원) 사업장(공정지연, 연체 및 만기연장 4회 등 사유로 부실우려로 평가)은 '21.8월 본PF 대출이 실행되어 '22.4월 착공하였으나, 이후 시행사 경영난, 건축비 상승 등으로 공사비 조달에 어려움을 겪어 '23.2월 공사가 중단되었고 '24.3월부터 대출 원리금이 연체되었으며 '24.5월 시행사 폐업으로 사업이 중단되는 등 본PF취급후 약 3년간 사업진행에 애로를 겪었으나
- '24.9월 우량한 사업주체(OO건설)가 수의계약을 통해 부실사업장을 인수하였고 자체 자금 투입 등으로 공사비를 성공적으로 조달후 공사가 재개

□ 부산 오피스텔 사업장 브릿지론 (재구조화)

- A증권사(단독 사업장)가 관리중인 부산 OO구 오피스텔 부지(익스포저 353억원) 사업장(본PF 미전환, 수익성 저하, 연체 및 경공매 3회 이상 유찰 등 사유로 부실우려로 평가)은 '22.3월 브릿지론 대출이 실행되어 원만기(6개월)내 토지매입 및 인허가는 완료되었으나, 공사비 급등 등으로 시공사를 구하지 못해 본PF로 전환하지 못하고 연체 및 공매 유찰(3회)되는 등 약 2년간 사업진행에 애로를 겪었으나
- '24.7월 신규 사업자(일반법인)에게 공매 낙찰되었으며, 당초 개발사업 용도를 변경(변경 전 오피스텔 → 변경 후 숙박시설)하여 리모델링 공사를 추진할 예정 ('24.12월내 경락잔금 납입 후 사업재개 예정)

- ① **(평가대상 확대)** 현재 관리중인 부동산 **PF대출**(본PF, 브릿지론) 외에 위험 특성이 유사한 **토지담보대출** 및 **채무보증** 약정을 추가하고, 대상 기관에 **새마을금고**도 포함
- ② **(평가등급 세분화)** 평가등급을 현행 3단계(양호·보통·악화우려)에서 **4단계**(양호·보통·유의·부실우려)로 **세분화**하여 **사업성 부족** 사업장에 대한 **적극적인 사후관리** 유도
- ③ **(평가기준 구체화)** 평가기준을 사업장별 성격에 따라 **브릿지론**(기준 신설) 및 **본PF**로 구별하고, **핵심 위험요인**을 반영하여 **구체화**
- ④ **(사후관리 기준 마련)** 사업성 부족 사업장에 대한 **사후관리** 기준을 마련하여 실효성 있는 관리를 유도하고, 금융회사의 **평가결과**에 대한 **점검 강화**

<부동산PF 사업성 평가 주요 개선 사항>

구분	현행	개선
1 평가대상 확대	본PF, 브릿지론 기준	토담대, 채무보증, 새마을금고 포함
2 평가등급 세분화	3단계 [양호, 보통, 악화우려]	4단계* * 악화우려 → 2개 구간(유의·부실우려)으로 구분 [양호, 보통, 유의, 부실우려]
3 평가기준 구체화	본PF 중심 평가 PF 특성이 미흡한 단편적 체크리스트* * 연체, 보증사고, 계속사업 불능·장기지연 여부 등	사업장별 특성에 따라 핵심 위험요인* 을 종합적으로 고려하여 평가 * [브릿지] 경과 기간별 토지매입, 인허가 현황, 본PF미전환 기간, 수익구조(사업비 변동 등), 만기연장 횟수, 연체여부 등 [본PF] 계획 대비 공사, 분양 진행 현황, 시공사 현황, 수익구조, 만기연장 횟수, 연체여부 등
4 사후관리 기준 마련	건전성 분류만 명시 (사후관리 기준 부재)	사업성 부족 사업장 사후관리* 강화 * [유의] → 재구조화, 자율매각 추진 [부실우려] → 상각, 경·공매를 통한 매각 추진 평가결과에 대한 점검* 강화 * [금융회사] 평가 실시 및 결과 송부, 사후관리 실시 [금융감독원] 평가 적정성 점검, 계획서 징구·점검 등

1

평가대상 확대

- ☐ **(현행)** 본PF, 브릿지론에 대해 사업성 평가 실시
- ☐ **(개선)** 부동산PF 대출과 위험 특성이 유사한 토지담보대출¹⁾, 채무보증 약정²⁾을 추가하고 대상기관에 새마을금고³⁾를 포함하여 평가대상을 확대
- 1) 중소기업권이 부동산 개발 사업 목적의 토지 매입자금 대출 중 유효담보가액 (130% 초과) 조건을 충족하여 일반대출로 취급한 여신
 2) 금융회사가 PF 대출채권을 담보로 발행한 유동화증권에 대해 제공한 채무보증 약정
 3) 관리형 토지신탁, 공동대출 등

2

평가등급 세분화

- ☐ **(현행)** 사업성 평가등급을 양호, 보통, 악화우려 등 3단계로 구분
- ☐ **(개선)** 사업성 평가등급을 양호, 보통, 유의, 부실우려 등 4단계로 세분화
- 기존 악화우려 중 사업성 저하로 사업추진이 곤란한 사업장을 '부실우려' 등급으로 분류하고 충당금을 회수의문 수준으로 적립하도록 하여 적극적인 사후관리 유도

<사업성 평가등급 세분화>

현행(3단계)	양호	보통	악화우려	
등급 정의	사업성 및 사업 진행상황이 양호	향후 사업성 저하 잠재요인 존재	사업진행 지연, 사업성 미흡 등으로 사업추진이 곤란	
개선(4단계)	양호	보통	유의	부실우려
등급 정의	사업성 및 사업 진행상황이 양호	일시적 애로요인이 있으나 사업진행에 큰 차질이 없다고 판단	지속적·중대한 애로 요인으로 사업진행에 상당한 차질 예상	지속적·중대한 애로 요인으로 추가적인 사업진행 곤란

3

평가기준 구체화

□ **(현행)** 본PF 중심으로 브릿지론 사업장에 대한 평가지표가 부재

- 본PF에 대해서도 사업정보다는 연체·부도 여부 등에 대한 단편적인 체크리스트 형태로 되어 있어 선제적이고 합리적인 평가에 한계

□ **(개선)** 평가기준을 사업장 성격에 따라 브릿지론 및 본PF로 구별하여 브릿지론에 대한 평가체계를 강화하였으며,

- 각 평가등급별 기준(평가예시)을 PF 사업진행 단계별 핵심 위험요인*을 반영하여 구체화

* (브릿지) 토지매입, 인허가, 본PF미전환, (본PF) 공사진행, 분양, 시공사 (공통) 금융위험(만기연장, 경공매 유찰 등), 수익구조위험(사업비증가, 사업전망 악화 등)

- 또한, 최종 평가등급은 한 개 지표가 아닌 다양한 위험요인을 종합적으로 고려하도록 하여 평가기준의 경직성을 완화*

* 유의·부실우려 등급은 평가기준 2개 이상 해당 시 부여, 대규모 도시개발사업 등 사업의 특수성이 있는 경우 내부 위험관리절차(리스크관리위원회 승인 등)를 거쳐 예외 평가 허용 등

<평가기준 개선 전·후 비교(유의·부실우려 등급)>

현행		개선	
구분	평가기준(예시)	구분	<평가예시> 다음 중 2개 이상 해당 시 등급 부여
악화 우려	- 주택도시보증 공사의 보증 사고 - 중대한 권리 침해 발생으로 인한 진행 불가 - 계획 대비 2년 이상 장기 지연	유의	브릿지론
			- (토지매입) 최초 대출 만기 도래 & 토지매입 미완료 - (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 상당한 기간(예: 6개월) 경과 & 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 & 본PF미전환 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화 - (기타) 시행사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단
			본PF
			- (공정) 계획 대비 상당히 부진 - (분양) ①계획 대비 상당히 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 60% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 & 매도 등 미완료 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화 - (기타) 시행사·시공사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단
		공통	- (금융) 여신만기 3회 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장 - (경공매) 경공매 2회 유찰 / (연체) 연체 중
			- (토지매입) 최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 6개월) 경과 & 토지매입 미완료 - (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 12개월) 경과 & 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 장기간(예: 18개월) 경과 & 본PF미전환 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화
	비우량 시공사 지급보증 채무 인수 & 사업장이 양호 등급이 아닌 경우	부실 우려	브릿지론
			- (공정) 계획 대비 매우 부진 - (분양) ①계획 대비 매우 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 50% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 장기간(예: 18개월) 경과 & 매도 등 미완료 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화
		공통	- (금융) 여신만기 4회 이상 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장 - (경공매) 경공매 3회 이상 유찰 / (연체) 연체 중

4 사후관리 강화

□ **(현행)** 악화우려 사업장에 대하여 건전성 분류(고정이하) 이외 별도의 사후관리 기준이 미흡하여 사업장 재구조화 또는 부실여신 정리가 지연

□ **(개선)** 유의(재구조화, 자율매각 등)·부실우려(상각, 경·공매 추진) 사업장에 대한 사후관리 기준을 명시하고, 금감원이 사후관리 이행사항을 점검*

* 금융회사 사후관리 계획 제출 → 금감원 점검 → 이행 미흡 시 지도(유사시 현장점검)

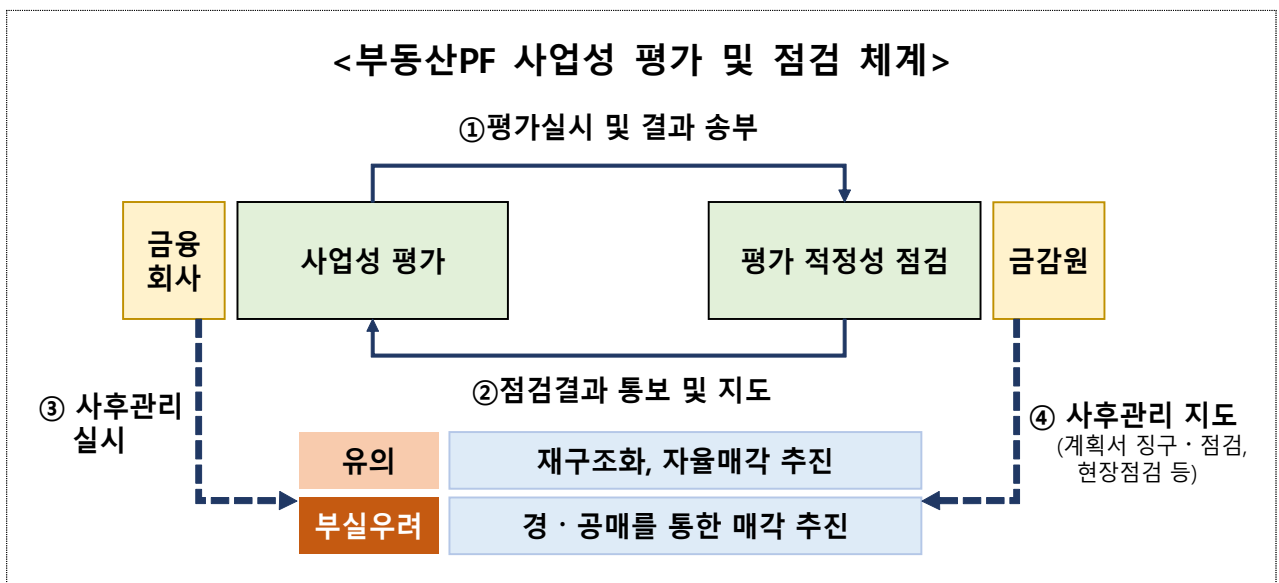
○ 다만, 본PF 사업장, 구조조정 대상 업체 관련 사업장 등에 대해서는 일률적인 경·공매가 아닌 개별 사정*에 맞게 사후관리 추진

* 수분양자 여부, 공사진행 수준, 보증 계약 관계 등

<사업장 평가등급별 평가결과 및 조치방안>

[금융회사] 사업성 평가결과		[금융회사] 사업성 평가결과 사후관리 기준		[금감원] 사후관리 점검·지도
양호	⇒	정상 진행		(자율 관리)
보통	⇒	신규 자금공급, 만기연장, 자율협약(유사시) 등을 통한 지원		(자율 관리)
유의	⇒	재구조화, 자율매각 추진	←	계획서 징구·점검 (미진시 현장점검)
부실우려	⇒	상각, 경·공매를 통한 매각 추진	←	

<부동산PF 사업성 평가 및 점검 체계>



- (브릿지론) 우량 시공사 선정, 인허가 완료, 안정적 재무구조의 시행사 참여 사업장 등을 중심으로 신규취급

◆ 사 례

① 서울 이태원동 연립주택

→ 시행사의 안정적 재무구조(차주 자본이 사업비 40% 상회) + 우량 시공사 선정

② 충남 천안시 공동주택

→ 인허가 완료('24.6월) + 인근 지역의 높은 분양성과

- (본 PF) 분양성 등 사업성이 일정 수준 확보된 사업장으로 시공사 선정 등을 거쳐 브릿지론에서 본PF로 전환

◆ 사 례

① 경기 의정부시 공동주택

→ 낮은 토지 매입비용(국유 부지를 주변 대비 낮은 가격에 낙찰) + 우량 시공사 선정

② 서울 문래동 아파트 재건축

→ 정비사업 + 인허가 완료('23.8월) + 우량 시공사 선정

- ※ 비주택의 경우, 우수입지, 공정지연 사유 해소(예 : 인허가 완료 등) 사업장을 중심으로 신규취급

◆ 사 례

① 서울 인사동 오피스빌딩 (본PF 만기연장 리파이낸싱)

→ 우수 입지 + 공정 지연사유 해소(문화재 발굴 완료) + 우량 시공사 선정

② 인천 도화동 데이터센터 (브릿지론)

→ 인허가 완료('24.8월 완료) + 우량 시공사 선정