
 금융위원회		<h1>보 도 자 료</h1>		 FINANCIAL SUPERVISORY SERVICE 금융감독원	
보도		2017.9.22.(금) 조간		배포 2017.9.21(목)	
책 임 자	금융위 서민금융과장 하 주 식(02-2100-2610)		담 당 자	박 보 라 사무관 (02-2100-2613)	
	금감원 저축은행감독국장 박 상 춘(02-3145-6770)			P2P감독대응반 팀장 박형근(02-3145-6780)	

제 목 : 「 P2P대출을 통해 부동산PF 상품에 투자시, 리스크 요인을 반드시 점검하세요 」

- P2P대출을 통해 **부동산PF 상품** 투자시, **리스크 요인**을 꼼꼼히 따져서 투자하세요.
 - ① 차주가 사업에 **자기자본을 얼마나 투입**했는지 확인
 - ② 자금집행상황, 공사진행상황 등이 **투명하게 공시**되는지 확인
 - ③ P2P대출업체의 연계 대부업체가 **금융위 등록 업체**인지 확인
- **저축은행 PF대출금리(8~12% 수준) 대비 높은 수익률**을 제공하는 상품은 그에 상응하는 **높은 위험**을 내포하고 있다는 점을 명심하세요.

I. P2P 대출시장 현황

* '한국P2P금융협회' 제출자료 기준(8월말)

- '17.8월말 기준, P2P대출 누적대출액은 약 1조 3,300억원 수준
(P2P금융협회 회원사 54개사 기준, 전체 P2P대출시장 규모는 약 1.7조 추정)
- 전체 누적대출액 대비 **부동산PF(건축자금) 대출** 비중이 약 33%
(약 4,470억원)로 부동산PF 대출상품 투자가 활발
- 부동산PF 비중이 50% 이상인 업체(14개사)의 평균 부실률은 1.69%로 여타 업체 0.46% 대비 3배 이상 높은 상황

* 최근 P2P협회를 탈퇴한 특정 부동산PF전문 업체의 경우, 부실률이 10%를 초과

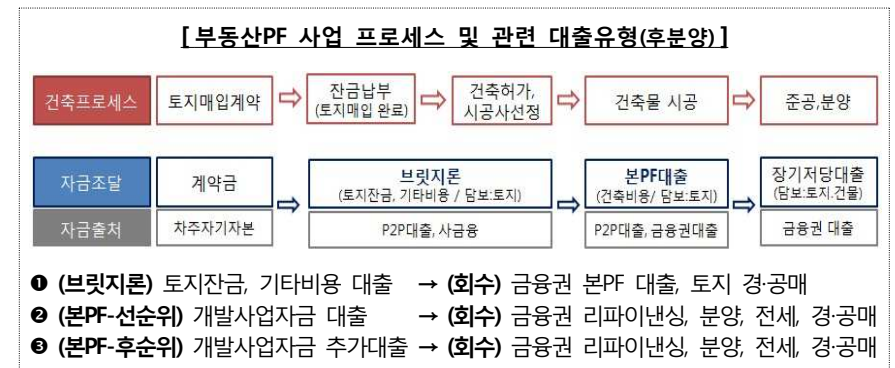
□ 부동산PF 대출은 복잡한 사업구조, 다수의 이해관계자, 사업주체의 영세성 등으로 인해 전반적으로 리스크가 높으며,

- 최근 부동산 대책 등의 영향으로 부동산 시장 전망이 불확실 해짐에 따라 향후 부동산PF대출의 투자 리스크는 더욱 확대 될 것으로 예상

* P2P대출업체는 부동산PF 대출을 담보확보, 우수한 입지 등 낮은 투자위험과 15~20%의 고수익이 가능한 상품으로 적극 홍보

➔ 투자자는 부동산PF 대출의 구조를 정확하게 이해하고, 리스크 요인을 꼼꼼하게 확인한 후 투자를 결정할 필요

II. 부동산PF 대출상품 투자시 점검사항



1. 차주의 자기자본 투입 여부 및 투입비율을 확인하세요

- 채무상환에 책임을 지는 **차주가 누구인지 확인**하고, 차주의 **자기 자본 투입 여부·비율과 출처**(타기관 대출여부)를 확인할 필요*
- 사업에 차주의 자기자본이 투입되는 경우, **사업의 책임성을 확보**할 수 있고 **분양가 하락시에도 대출금 보전에 유리****

* 저축은행의 경우 차주의 자기자본 비율이 최소 20%인 경우 대출 가능

** (예) 분양가(120%), 사업비(100%), 대출금(80%), 자기자본(20%)
→ 분양가가 30% 하락(84%)하더라도, 대출금(80%) 보전 가능

2. 대출자금 관리체계와 상환계획의 타당성을 확인하세요

- ☐ **(대출자금 관리)** 대출목적(토지잔금, 공사비, 홍보비, 기타 부대비 등)이 명확한지, 목적에 따른 자금집행 여부가 관리되는지 확인
 - 신용대출과 달리, 부동산PF 대출은 대출목적에 따라 자금이 제대로 집행되는지 여부가 차질없는 사업진행 및 채무상환에 필수적*
 - * (예) 공사대금 목적으로 대출이 실행되었으나, 시공사협력업체에 공사비가 제대로 지급되지 않는 경우 사업이 중단될 가능성
 - 차주가 대출자금을 목적외로 지출하는 것을 방지할 수 있도록 P2P대출업체가 대출자금 관리체계*를 갖추고 있는지 확인할 필요
 - * (예) 일부업체는 신탁을 통해 시공사·협력업체에게 공사대금을 직접 지급
- ☐ **(상환계획 타당성)** 금융권 대출(본PF 대출, 준공후 토지·건물담보대출), 분양수의 등 상환계획에 따른 리스크요인을 점검할 필요
 - **(브릿지론 → 금융권 본PF)** 금융권 대출의향서가 대출승인을 담보하는 것은 아니며, 사업성 악화*시 대출이 거부될 수 있음을 유의
 - * 인허가 지연, 토지매입비·공사비 등 사업비상승, 분양여건 악화 등
 - **(본PF → 금융권 대출)** 총 대출규모가 준공 후 금융권 대출한도 범위(통상 LTV 60~80%) 내에 있는지 확인
 - **(본PF → 분양수익)** 해당 지역의 주택 수요·공급, 분양가의 적정성, 부동산 시장전망 등 분양리스크 요인을 점검*
 - * 인근 중개업소 등을 통해 분양가의 적정성, 분양가능성 등을 사전에 확인하는 것이 바람직

3. 시행사 및 시공사가 믿을 수 있는 회사인지 확인하세요

※ (시행사) 자금조달, 인허가, 시공사선정, 분양 등 사업의 실질적인 시행주체
(시공사) 건축물 완성을 책임지는 건설사로, 시공 관련 인허가, 사업의 신용보강 등 수행

- ☐ **시행사·시공사는** 사업시행 및 공사를 책임지고 진행하는 주체인 만큼, 신용등급, 사업시행이력, 재무현황 등을 확인할 필요
 - 특히, 시행사 또는 시공사가 여러 사업을 동시에 진행하는 경우 他사업장의 부실이 투자대상 사업장으로 전이될 수 있음을 유의

4. P2P대출 중개업체의 전문성·신뢰성을 점검하세요

※ P2P대출연계 대부업체의 **금융위 등록 여부를 확인**하세요
(신규업체: '17.8월말, 기존업체: '18.3월부터 등록의무화, <http://fine.fss.or.kr> 에서 확인 가능)

- ☐ **(전문성)** 부동산PF는 사업성·리스크분석에 상당한 전문성이 필요하므로, P2P대출 중개업체가 전문성을 갖추고 있는지 확인
 - ❶ 부동산(부동산개발, 감정평가, 건축시행·시공 등) **전문인력 보유**,
 - ❷ **전문기관**(감정평가기관, 신탁회사, 설계사 등) **업무제휴 여부** 등 확인
- ☐ **(신뢰성)** 부동산PF 대출상품의 위험요인을 다양한 측면에서 분석하고 충실하게 공시하는 P2P대출 중개업체를 선택할 필요*
 - * 차주, 시행사·시공사, 상환계획, 자금관리 등 [별첨]의 체크리스트 항목에 대해 P2P대출업체 플랫폼이 공시하는지 확인하고, **업체에게 적극 문의**할 필요
 - 특히, 공사의 진행상황을 정기적으로 점검하여 공시하는 등 체계적인 관리시스템을 갖춘 중개업체인지 확인
- ☐ **(규제준수)** 투자금 분리예치, 연체율·부실율 공시, 투자자·차입자로서 참여제한 등 가이드라인상 투자자 보호장치를 갖춘 업체인지 확인

5. 고수익은 반드시 그에 상응하는 높은 위험을 수반합니다

- ☐ 부동산PF 대출상품이 제공하는 15~20%의 높은 수익률은 그에 상응하는 높은 리스크를 부담하는 결과(Risk-premium)
 - 저축은행은 빌라, 오피스텔 PF대출에 대해 통상 8~12% 수준의 금리를 책정 → 15~20% 수익률의 PF상품은 저축은행에서 자금 조달이 어려운, 상대적으로 고위험 사업일 가능성이 높음
- ☐ 리스크 수준이 다양한 상품들에 분산투자하는 것이 필요하며,
 - 고수익 상품에 투자하는 경우, 리스크를 정확하게 파악·분석하는 노력이 선행되어야 함

※ [별첨] 부동산PF P2P대출 투자 체크리스트

별첨

부동산PF P2P대출 투자 체크리스트

확인사항		내 용	Y/N
차주	차주	• 토지소유자, 건축주, 시행사, 건설사 등 차주가 누구인지	
	자기자본	• 차주가 사업지에 자기자본을 투자하는지, 투입된 자본이 다른 금융회사로부터 대출금은 아닌지	
시행사	사업실적	• 시행사가 사업의 자금조달, 인허가, 시공사선정 등 전반적인 사업추진을 담당 → 사업수행능력 확인	
	진행중인 사업지	• 복수의 사업을 동시에 시행 시, 타사업장의 부실이 전이될 가능성 파악	
시공사	재무건전성	• 시공 중에 시공사 부도 시, 시공사 교체에 따른 공사 기간 지연가능성 → 최근 3개년 재무제표 확인	
	시공능력	• 건축물 특성에 따른 시공계획, 현장관리 등이 상이 → 유사 건축물 시공실적 확인	
	진행중인 사업지	• 복수의 사업을 동시에 시행시, 타사업장의 부실이 전이될 가능성 파악	
대출자금	자금용도	• 자금용도가 명확하지 않을 경우 사업구조가 불투명하고, 자금이 유용될 가능성이 높음 → 대출자금의 지출 예상내역을 확인	
	자금관리 체계	• P2P대출업체가 대출된 자금이 용도에 맞게 집행되는지 확인할 수 있는 시스템을 갖추었는지 확인	
상환계획	상환계획 및 재원	• 상환계획. 재원에 맞게 리스크 점검 필요 1) 분양수익 : 사업지 입지, 분양가 적정성 등 점검 2) 금융권 대환 : 준공 후 금융권의 대출이 가능한 대출 범위인지, 사업성평가가 타당한지 확인 * 사업지 입지에 따라 LTV 약 60~80% 범위	
확인 서류	등기부등본	• 토지소유권 확보(토지매매계약서로 대체 가능) • 사업부지 권리관계 파악(채권, 채무 등)	
	인·허가	• 건축허가증(관련 지자체 발급)	
P2P대출 중개업체	전문성	• 심사·건설 전문인력 2~3명 이상 확보하거나, 전문 기관에 대한 업무 위탁 등을 통해 전문성 보완 - 수탁 기관의 전문성, 공신력 등도 확인 필요 * 심사전문인력 : 금융기관 등에서 부동산 PF 관련 업무 수행자 * 건설전문인력 : 건축기사, 건축시공기사, 건축사 등 자격증을 보유하거나, 건설사, 설계사, 감리사 등에서 건설업무 수행자 * 감정평가법인, 법무법인, 신탁회사, 설계사, 건설사업관리회사 등	
	공시	• 상기 내용을 투명하게 공시하고 있는지 확인 • 사업의 진행상황을 점검·공시하는지 확인 * 공사현장 사진, CCTV, live방송 등 활용	
	규제준수	• 연계대부업체가 금융위 등록업체인지 확인 • 가이드라인 준수 업체인지 확인	