

브리핑 자료 사전배포

※ 5.13일(월) 브리핑, 5.14일(화) 조간 보도 예정인 보도자료의 별첨자료이므로,
엠바고를 준수하여 주시기 바랍니다.

부동산PF 사업성 평가기준 개선방안

2024. 5.



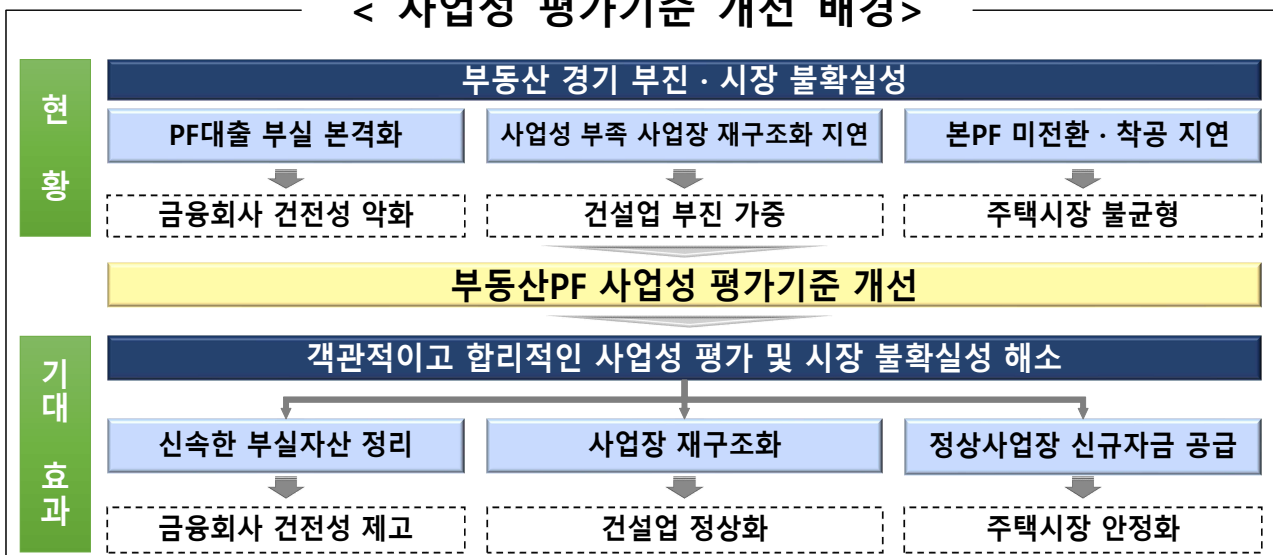
금융감독원

I . 개 요	1
II . 부동산PF 평가기준 개선방안	2
1. 평가대상 확대	3
2. 평가등급 세분화	3
3. 평가기준 구체화	4
4. 사후관리 강화	5
III . 평가기준 개선 시 영향	6
1. 금융회사에 미치는 영향	6
2. 건설사에 미치는 영향	6
IV . 평가 및 향후 계획	7

I. 개 요

- 금융업권은 모범규준 등 자율기준에 따라 분기별로 부동산PF 사업성 평가를 실시 중이나
 - 현행 기준은 PF의 특성과 위험요인을 충분히 반영하지 못하고 구체적이지 않아 실효성이 미흡*하여,
 - * 브릿지론 평가기준 부재, 평가지표가 주로 연체부도 등과 관련되어 선제적 위험관리 한계 등
 - 최근 부동산 경기 침체 등으로 부동산PF 연체율이 급등*하고 있음에도 사업성 부족 사업장 선별 및 질서 있는 정리에 한계 노출**
 - * PF대출 연체율(%) : ('21말) 0.37 → ('22말) 1.19 → ('23.9말) 2.42 → ('23말) 2.70
 - ** 동 상황 지속 시 금융회사 자산건전성 악화와 함께 건설사 경영난 가중, 브릿지 사업장의 본PF 미전환·착공 지연에 따른 주택시장 불균형 우려
- 이에 금융감독원은 현재의 부동산PF 시장 불확실성을 해소하고 사업장 재구조화·자금 선순환 촉진 등 PF시장 연착륙을 위해
 - 지난 1.26일부터 '부동산PF 평가 개선반'을 구성하여 부동산PF 사업성 평가의 객관성·합리성 제고를 위한 제도개선 방안을 마련
- 각 금융업권은 개선된 평가기준을 모범규준 등에 반영하여 '24.6월부터 평가할 예정이며,
 - 최초 평가시에는 연체 등 부실이 진행되고 있는 사업장에 대해 우선 적용하고, 이후 만기 등에 따라 단계적으로 평가할 예정

< 사업성 평가기준 개선 배경 >



II. 부동산PF 평가기준 개선방안

- 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	브릿지론 평가기준 신설 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
- 이에 따라, '23년말 기준 부동산 PF 사업성 평가 규모는 약 230조원 수준

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	<ul style="list-style-type: none"> - 주택도시보증 공사의 보증 사고 - 중대한 권리 침해 발생으로 인한 진행 불가 - 계획 대비 2년 이상 장기 지연 	유의	브릿지론 <ul style="list-style-type: none"> - (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 <ul style="list-style-type: none"> - (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	<ul style="list-style-type: none"> - (금융) 여신만기 3회 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장 - (경공매) 경공매 2회 유찰 / (연체) 연체 중
	<ul style="list-style-type: none"> - 비우량 시공사 지급보증채무 인수 & 사업장이 양호 등급이 아닌 경우 	부실 우려	브릿지론 <ul style="list-style-type: none"> - (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
			본PF <ul style="list-style-type: none"> - (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	<ul style="list-style-type: none"> - (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)

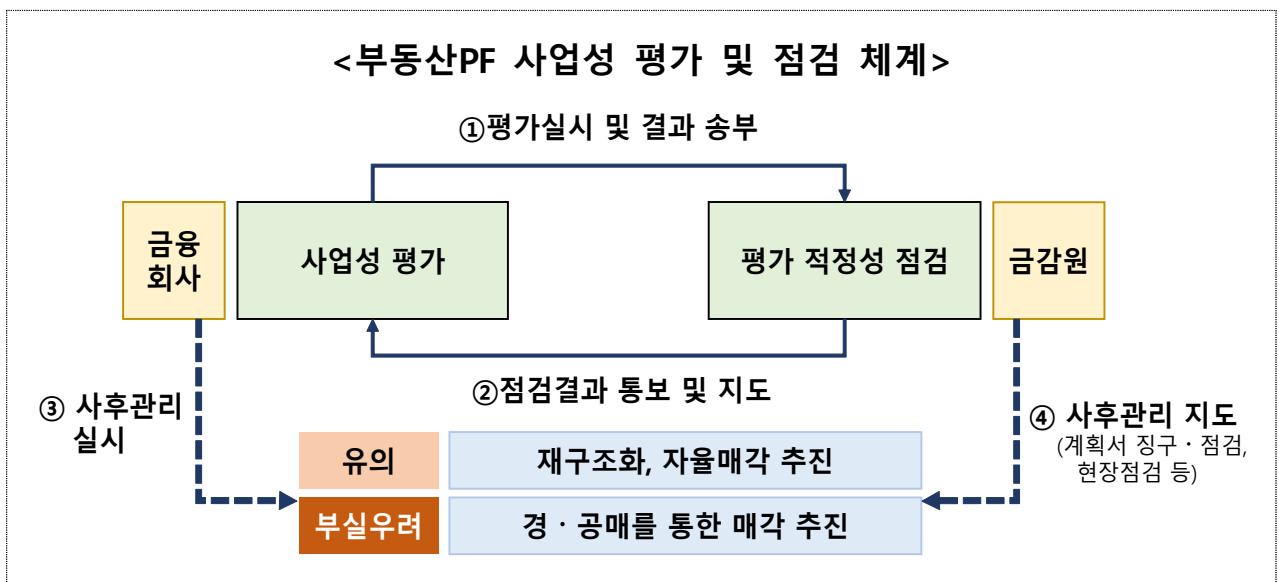
○ 다만, 본PF 사업장, 구조조정 대상 업체 관련 사업장 등에 대해서는 일률적인 경·공매가 아닌 개별 사정*에 맞게 사후관리 추진

* 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>



Ⅲ. 평가기준 개선 시 영향

1 금융회사에 미치는 영향

- 금융시장에서의 비중이 큰 은행·보험업권의 경우 전체 PF여신 규모는 크나 대부분 대형 본PF 사업장으로 사업성이 양호하여
 - 평가기준 개선이 건전성에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상
- 저축은행 등 중소기업권은 브릿지론·토담대 비중이 높아 상대적으로 평가기준 개선에 따른 부담이 있을 것으로 보이나,
 - 높은 자본비율*을 유지하는 가운데, PF 부실에 대비하여 그간 선제적 충당금 적립 등으로 충분한 손실흡수역량을 확충해 온 점을 고려할 때 감내 가능한 수준으로 판단
- * '23년말 자본비율(규제비율): [저축은행] 14.35%(자산 1조이상 8%, 자산 1조미만 7%), [여전] 18.68%(카드 8%, 비카드 7%), [상호] 8.13%(농협 5%, 기타 2%), [새마을금고] 8.61%(4%)
- 따라서, 전반적인 금융시스템은 개선된 평가기준 적용 시에도 안정적일 것으로 예상

2 건설사에 미치는 영향

- 건설사가 영향을 받을 수 있는 부분은 공사가 진행 중인 본PF의 공사중단에 따른 채무인수 시이나,
 - 금번 평가기준 개선에 따른 신규 사업성 부족 사업장은 대부분 브릿지론·토담대 사업장일 것으로 예상되어 건설사 부담은 크지 않을 것*으로 판단
- * 브릿지론·토담대 부실화 시 손실은 금융회사·시행사가 부담하여 건설사 영향은 제한적이며, 일부 채무인수 약정이 있더라도 담보매각으로 손실 축소 가능 예상
- 한편, 본PF의 경우 건설사가 대부분 책임준공 약정, 신용보강 등을 제공하고 있어 우발채무 현실화 가능성이 있으나,
 - 브릿지론 단계에서와는 달리 본PF 사업장은 사업성이 저하되는 경우에도 공사를 중단하기보다는 대주단 및 이해관계자간 협의를 통해 공사를 계속 진행하는 경우가 많으므로
 - 실제 건설사의 채무인수 가능성은 제한적일 것임

IV. 평가 및 향후 계획

- 금번 제도개선으로 PF사업장에 대한 객관적이고 합리적인 사업성 평가가 이루어질 경우 PF시장 신뢰 회복 및 정상화 기대가 형성되고
 - 정상 사업장에 대한 신규자금 공급 확대, 사업성 부족 사업장의 재구조화를 통한 PF시장 재진입 등 자금의 선순환 구조가 재가동될 것으로 전망됨
 - 이러한 과정을 뒷받침하기 위해 실효성 있는 수요 기반 확대 및 이를 촉진할 수 있는 인센티브 제공 노력이 필요하며,
 - 이에 은행·보험업권이 최초 1조원 규모의 신디케이트론*을 조성하여 민간수요를 보강하고, 향후 지원 현황 및 시장 상황 등을 감안하여 최대 5조원까지 규모를 확대하는 방안을 적극 검토할 예정
- * 5월 중 협의체 발족, 6월 내 가동 목표
- 금융감독원은 향후 사업성 평가 진행 현황을 면밀히 모니터링*하고,
 - * 6월 평가의 경우에는 6월 사업성 평가(금융회사), 7월 평가결과 점검(금감원), 8월 평가결과 조정 예정
 - 현재 추진 중인 대주단 협약 개정, 부실사업장의 경·공매 활성화 방안 등도 차질없이 추진하여
 - 금융회사 및 건설사 등 시장 충격을 최소화하면서 부동산PF 시장이 연착륙될 수 있도록 면밀하게 관리해 나가겠음

[참고] 은행·보험업권 공동 신디케이트론 개요

- **(대상)** 금융권 PF 사업성 평가결과에 따라 정리대상으로 선정되어 경·공매를 진행하는 PF 사업장* (정상 사업장은 선별적으로 포함)
 - * 원리금 회수가 곤란하거나, 소송 등 법률 리스크 및 대주단간 분쟁이 있는 사업장 등 제외
- **(유형)** 차주 유형(예: 시행사, NPL社) 및 자금용도(예: 경락자금대출, NPL 채권매입 지원, 신규PF) 등에 따라 경락자금대출, NPL 매입지원, 일시적 유동성 위기 지원(선별적 지원) 등 3개 유형
- **(참여기관)** 5대 은행(국민·신한·하나·우리·농협), 생보 2개사(삼성·한화), 손보 3개사(메리츠·삼성·DB)
 - * 추후 자금수요 증가 등 필요시 참여 기관 확대 가능
- **(규모)** 최초 1조원 조성 후 필요시 최대 5조원 적극 검토 (캐피탈콜 방식)

※ 본 신디케이트론은 부동산 PF 정상화 지원 등 금융시장 안정 등을 목적으로 하는 만큼 검사·제재 규정상 면책특례(§27의2) 해당여부 및 비조치의견서 발부 등을 적극 검토 예정