

보도자료 별첨3

PF 정상화 지원을 위한 금융회사 인센티브 제공방안

	주요 내용	업권	조치계획	적용기간
1	신규자금 공급시 자산건전성 "정상" 분류 허용	공통	비조치의견서	~'24년말
2	신규자금 공급시 사업성 평가기준 완화 적용	공통	PF사업성 평가기준에 반영('24.6월)	상시
3	PF대출에 대한 유가증권 보유한도 완화	저은	비조치의견서	~'24년말
4	재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화	상호	상호중앙회 공문발송 (기조치)	~'24년말
5	영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화	저은	비조치의견서 (기조치)	~'24년말
6	PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 합리화	보험	비조치의견서	~'24년말
7	PF대출 전후 유동성 관리 목적의 RP매도 인정	보험	비조치의견서	~'24년말
8	주거용 부동산 대출에 대한 NCR 위험값 합리화	금투	비조치의견서	~'24년말
9	PF대출에 대한 한시적 NCR 위험값 완화	금투	비조치의견서	~'24년말
10	자금 공급, 재구조화·정리 관련 임직원 면책	공통	비조치의견서	~'24년말

1

신규자금 공급시 자산건전성 "정상" 분류(공통)

- ☐ (현행) 부실화된 사업장에 신규자금 지원 즉시 기존 차주의 총채권 건전성 분류에 따라 '요주의 이하'로 분류 중
 - 현재 건전성 및 총당금에 대한 부담 등으로 정상화를 위한 신규 자금지원의 유인이 부족한 상황
 - ☐ (개선) 구조개선중인 사업장에 우선변제권이 있는 신규자금 지원시 차주의 기존 채권과 분리하여 건전성 분류('정상'까지 분류)토록 한시 허용
- ※ (참고) 은행은 구조개선중인 사업장에 대한 신규자금 지원시 감독규정에 근거하여 차주의 기존 여신과 구분하여 자산건전성 분류가 가능

<은행업감독규정 [별표3]>

◇ 바. ⑤ 「기업구조조정 촉진법」제18조제2항 및 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제180조제2항에 따라 은행이 우선하여 변제받을 권리를 가지는 자산의 경우 거래기업에 대한 총여신과 구분하여 건전성 분류를 할 수 있다.

- ☐ (조치계획) 비조치의견서 발급
 - (적용기간) '24.12.31일까지 한시 적용

2

신규자금 공급시 사업성 평가기준 완화(공통)

- ☐ (현행) 금융회사의 신규자금 공급으로 사업성이 개선될 수 있음에도 사업성 평가를 상향할 수 있는 근거 부재
 - 총당금 적립 부담 등으로 신규 대출 취급이 저조할 가능성
- ☐ (개선) 신규자금 추가 공급 등으로 재구조화된 사업장의 경우 개선된 사업성을 감안하여 사업성을 평가할 수 있도록 허용
- ☐ (조치계획) 개편중인 PF 사업성 평가기준에 반영하여 시행('24.6월)
 - (적용기간) 상시 적용

3

PF대출에 대한 유가증권 보유한도 완화(저축은행)

- ☐ **(현행)** 저축은행은 감독규정 등에 의거 자기자본 1배 이내에서 유가증권 종류별로 투자한도 적용을 받음

※ (주식) 자기자본의 50%, (집합투자증권) 자기자본의 20%, (유가증권 전체) 자기자본의 100% 등

<과거사례>

- ◇ 저축은행 구조조정('08년) 당시 PF대출 정리 목적으로 PF대출 매각 등을 통해 보유하게 되는 수익증권(집합투자증권)은 한시적으로 한도제한 예외 적용*(규정§29①10. 및 부칙)

* 08.12.18일부터 '11.12.31일까지 매각한 경우 등에 한하여 예외 적용

- ☐ **(개선)** 저축은행이 부실채권 정리펀드 투자 등으로 유가증권 보유 한도를 초과하는 경우를 한시적으로 허용

- ☐ **(조치계획)** 비조치의견서 발급

- **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

4

재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화(상호)

- ☐ **(현행)** 기존대주들이 경락잔금대출 취급시 상호금융 공동대출 취급 기준 적용으로 부실사업장 매각 지연* 우려

* 경공매 낙찰자에 대출시 기존 취급조합들로 신속한 대주 구성이 가능하나, 상호금융 공동대출 취급기준 미충족 조합은 참여 불가

<상호금융 공동대출 취급기준(상호업권 공동대출 모범규준)>

- ◇ (취급조합 제한) 조합의 연체율이 업권 평균 연체율의 2배 등을 초과하거나, 공동대출잔액이 총대출잔액의 15%를 초과할 경우 공동대출 신규 취급 불가

- ◇ (업종 한도) 부동산업 및 건설업 공동대출 잔액이 각각 공동대출 총액의 1/3을 초과하거나, 두 업종의 공동대출 합계액이 공동대출 총액의 1/2을 초과할 수 없음

- ☐ **(개선)** 사업장 재구조화를 위한 신규 사업자 자금 지원 위해 일정 요건 충족시* 상호금융 공동대출 취급기준의 적용을 한시적으로 배제

- * ① (대출규모) 대출 총액(사업장 기준) 대비 감액 낙찰된 사업장으로서, 기존 공동대출 대주가 보유한 대출 총액(사업장 기준) 이내
 ② (차주) 실질이 동일한 차주에 취급을 금지하고, 낙찰대금의 10% 이상을 자기자본으로 조달
 ③ (취급횟수) 동일 사업장에 최대 2회

- ☐ **(조치계획)** 각 상호금융 중앙회에서 각 조합에 안내문 발송('24.4.30)

- **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

5

영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화(저축은행)

- ☐ (현행) 저축은행은 자사 영업구역* 내에 개인·중소기업에 대한 신용공여액을 총여신 대비 일정비율 이상으로 유지하도록 규제
- * ①서울, ②인천·경기, ③부산·울산·경남, ④대구·경북·강원, ⑤광주·전라·제주, ⑥대전·세종·충청
- 수도권은 총여신의 50% 이상, 비수도권은 총여신의 40% 이상으로 규제
 - PF시행사(SPC포함)에 대한 대출은 중소기업대출에 포함하여 신용공여비율 산출
- ☐ (개선) 저축은행이 부실채권을 정리하는 과정에서 동 규제를 5%p 이내 초과하는 경우를 한시적으로 허용
- ☐ (조치계획) 연체채권 관리 개선방안*에 따라 비조치의견서 既 발급('24.2.8일)
- * 취약차주 상생을 위한 저축은행 연체채권 관리 개선방안 마련('24.1.24일, 보도자료)
- (적용기간) '24.12.31일까지 한시 적용

6

PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 합리화(보험)

- ☐ (현행) 건전성 규제(K-ICS) 요구자본 산출시 부동산 PF 익스포저에 대해서는 ①신용위험액과 ②부동산집중위험액을 측정

① 후순위 PF의 경우 “이외” 등급에 해당하여 높은 위험계수 적용

< K-ICS 부동산PF 신용위험계수 >

구분	유효만기										
	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10 이상
우량	2.9	5.6	6.6	7.2	7.5	7.8	8.0	8.0	8.1	8.1	8.2
일반	4.3	8.4	9.9	10.9	11.3	11.7	12.0	12.0	12.1	12.1	12.3
이외	6.3	10.7	11.8	12.3	12.5	12.6	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7

* ①우량: 분양률(또는 사전 임대계약률) 100% 및 1순위 저당권

②일반: 부동산 PF 중 우량으로 분류되지 않는 선순위 익스포저

② 총자산의 25% 이상 부동산 투자시 일정비율을 위험액으로 측정

- ☐ (개선) PF정상화 지원 등에 투입된 익스포저에 대해서는 ①신용위험계수를 경감 적용*하고, ②부동산집중위험액 측정대상에서 제외

* 다만, 지원대상에 해당하는 기존 투자 부동산PF가 후순위인 경우에는 “이외”로 분류

- ☐ (조치계획) 비조치의견서 발급

- (적용기간) '24.12.31일까지 한시 적용

- ☐ **(현행)** 보험회사는 재무건전성 기준 충족 또는 적절한 유동성 유지 목적인 경우에 한하여 자금 차입 가능(보험업감독규정§7-9)
 - PF사업장 정상화를 위한 RP 매도가 적절한 유동성 유지 목적에 해당하는지 여부가 문제됨
- ☐ **(개선)** 보험회사가 PF사업장에 대한 대출 전후 RP매도시 유동성 목적의 차입으로 한시적으로 인정*
 - * 과거 증안펀드·채안펀드 출자금 마련을 위한 RP매도시 보험업 관련 법령상 유동성 목적의 차입에 해당한다고 간주
- ☐ **(조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

- ☐ **(현행)** 종투사의 경우 국내 주거용 대출에 대해 비주거용 또는 해외 부동산 대비 높은 NCR 위험값*이 적용**됨에 따라 증권사 부담 증가
 - * (위험값 적용) 국내 주거용 부동산 대출 : 100%, 비주거용 또는 해외 부동산 : 60%
 - ** NCR 위험값 산정시 대출 유형별 위험수준 뿐만 아니라 국내 주거용 부동산에 대한 쉐리프방지 및 해외 대체투자 활성화 등 정책목적을 종합적으로 고려한데 기인
- ☐ **(개선)** 종투사가 신규공급하는 국내 주거용 부동산 대출에 대한 위험값을 국내 비주거·해외 부동산 대출수준(60%)으로 한시 완화
- ☐ **(조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

- ☐ **(현행)** 유동화증권 매입확약 등 채무보증(위험값 18%, 무등급기준)에 비해 부동산 대출(위험값 100% 또는 60%)에 높은 위험값 적용
 - 증권사가 대출을 취급할 유인이 부족(채무보증 선호)하여 위기상황에서 유동화증권 차환리스크 확대의 원인으로 작용
- ☐ **(개선)** '24.3월말 기준 부동산 채무보증을 직접 대출로 전환할 경우 완화된 NCR 위험값(32%)을 적용하는 한시적 특례 재개*
 - * 비조치의견서 발급을 통해 '23.3월말 기준 채무보증을 직접 대출로 전환할 경우 위험값 32%를 적용하는 한시적 특례를 '23.12월말까지 既 운영한 바 있음
- ☐ **(조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

- ☐ **(현행)** 사업장 재구조화·정리, 자금 공급 등 의사결정 과정에서 손실이 발생하는 경우 임직원 책임 문제 대두
 - 이로 인해 금융회사의 적극적인 PF 사업장 재구조화 추진을 저해
- ☐ **(개선)** PF채권 매각, 신디케이트론 등 자금 공급, 재구조화·정리 과정에서 발생한 손실에 대해 금융회사 임직원에 면책 부여
- ☐ **(조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용