

 금융감독원		보 도 자 료		금융은  하게 소비자는  하게	
보도	배포시	배포	2024.5.27.(월)		
담당부서	중소금융감독국	책임자	국 장	이종오	(02-3145-6770)
	중소금융총괄팀	담당자	팀 장	문선기	(02-3145-6772)
금감원, 금융업권 대상 부동산PF 사업성 평가 설명회 개최					

1. 개요

- 금융감독원은 5.14일 발표한 「부동산PF 사업성 평가기준 개선 방안」에 대한 금융권의 이해를 제고하고 차질 없는 평가 진행을 위해
 - 5.27일(월) 10시 본원 9층 대회의실에서 금융권 부동산 PF 평가 담당자*(약 100명)를 대상으로 「부동산PF 사업성 평가 설명회」를 개최하였음

* 11개 협회·중앙회(은행연합회, 금융투자협회, 생명보험협회, 손해보험협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 산협중앙회, 농협중앙회, 수협중앙회, 산림조합중앙회, 새마을금고중앙회), 협회 선정 업권별 금융회사(업권별 5~10개사)

<부동산PF 사업성 평가 주요 개선 사항>

구 분	현 행	개 선
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

2. 설명회 주요 내용

- (평가기준 개선 배경) 금감원은 기존 부동산PF 사업성 평가 기준이 PF특성을 충분히 반영하지 못하고 구체적이지 않아 사업성이 부족한 사업장 선별 및 질서 있는 정리에 한계가 있어 제도 개선을 추진하게 되었으며,
 - 평가기준을 핵심 위험요인별로 세분화, 구체화하여 사업성 평가의 객관성과 합리성이 제고될 것이라고 밝혔음
- (세부 평가방법) 이어서 평가기준 개선안의 주요 내용, 평가 진행 절차, 사업장별 사후관리 방안, 평가 시 유의사항 등을 설명하였으며,
 - 6월 중에 5월말 기준 연체 중(연체유예 포함), 또는 만기연장 횟수 3회 이상 사업장을 대상으로 우선 평가할 예정이므로, 원활한 평가 진행을 위해 주요 사업장 정보 최신화, 내부 평가 진행 프로세스 정비 등 준비에 만전을 기해달라고 당부하였음
- (질의·응답) 이와 함께 참석자들과의 질의·응답을 진행하여 평가 기준의 세부 내용, 평가 사례 등을 구체적으로 설명하였으며,
 - 이번 설명회에서 제기된 좋은 의견들은 신뢰성 있고 실효성 있는 사업성 평가를 위해 적극 검토하겠다고 하였음
 - 또한, 개별 금융업권별 설명회(6월 중)를 추가 개최하는 등 새로운 평가기준이 안착될 때까지 업권·시장과 지속적으로 소통해 나가겠다고 하였음

- (당부사항) 마지막으로 금융감독원은 금번 사업성 평가가 PF 시장의 불확실성을 해소하고 자금 선순환을 촉진할 수 있는 중요한 계기가 될 것이라며,
 - 개선된 평가기준 적용으로 추가 충당금 적립, 수익성 악화 등 금융업권의 부담이 있겠으나 PF 부실 정리가 지연될 경우 더 큰 위험이 될 수 있을 것이라며,
 - 지금이 옥석가리기를 통한 PF시장 연착륙의 골든타임이므로 원칙에 따라 엄정하게 평가해 줄 것을 당부하였음
- 이에 대해 설명회 참석자들은 이번 개선안의 취지와 방향에 큰 틀에서 공감을 표하였으며,
 - 앞으로도 금융당국과 적극적으로 소통하면서 PF시장 연착륙을 위한 노력에 적극 협조하겠다고 하였음

※ <참고> 주요 질의·응답 내용

붙임

주요 질의·응답 내용

1. 개선된 평가기준이 예시 중심으로 되어 있어 구체성이 떨어진다는 의견이 있는데, 이에 대한 입장은?

- 개선된 평가기준은 사업성 평가를 위한 핵심 기준을 중심으로 제시한 것임
- 금감원은 소금융권 PF익스포저에 대한 종합적이고 구체적인 데이터를 구축하고 있으며,
 - PF유형, 사업 진행단계, 대상시설, 소재지, 공정·분양 현황, 대출 관리 현황 등에 대한 면밀한 분석을 바탕으로 정교하고 세밀한 기준을 준비해 두고 있는바,
 - 이를 금융회사의 실제 사업성 평가 과정에서 적극 소통하여 평가결과의 실효성과 합리성을 제고하는데 활용할 예정

2. 금감원이 언급한 세부 기준은 무엇인지?

- 예를 들면, ①PF사업 평가 유형을 사업 진행 단계별로 추가적으로 세분화하여 그에 맞는 핵심 지표* 선별
 - * (인허가 전) 토지매입, 인허가, (인허가 후) 분PF 전환위험, (분양 개시 전) 공정, 시공사, 수익성, (분양 개시 후) 공정, 분양
- ②PF사업장 소재지별·대상시설별 세분화된 통계 활용
- ③경과 기간별(6·12·18개월 등)로 분양률 분석, ④공사비 지수, 건설사 시공능력평가 정보 등 외부정보 활용
- ⑤다양한 세부지표를 통합한 종합 판별 체계 등임

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다. (<http://www.fss.or.kr>)

3. 최근 시장 불확실성으로 인해 PF 여신 만기가 짧아졌는데, 평가시 이러한 점을 고려해야 하는 것 아닌지?

- ☐ 최근 시장 상황, 업권 의견 등을 고려하여 최초 여신 만기가 12개월미만인 경우 12개월을 최초 여신만기 시점으로 간주
 - 만기연장 횟수 산정 시 고려 가능한 사항에 대해서도 의견수렴 등을 통해 보완 예정

4. 정량적 기준으로 평가하면 사업장 특성을 반영하지 못하고 지나치게 일률적인 평가가 되는 것 아닌지?

- ☐ 사업성 평가 시 한 개 지표에 의존하지 않고 다양한 위험요인을 종합적으로 고려토록 하였으며, 사업의 특수성이 인정되는 경우 예외 평가가 가능하므로 합리적이고 객관적인 평가가 가능함

※ 개별 사업장별 평가 사례

① 만기연장 횟수가 3회인 경우 [수도원 복합개발사업, 브릿지론]

- (수도권 복합개발사업, 브릿지론) 여신 만기를 3회 연장하였으나, 토지 매입·인허가가 모두 완료되어 본PF 전환 추진 중 → 보통 이상

② 공정률이 부진한 경우 [광역시 지식산업센터, 본PF]

- 실제 공정률이 계획 대비 크게 부진($\Delta 40\%p$)하나 공사 중단없이 진행 중이며, 분양 완료(100%) 및 여신 만기 미도래 → 보통 이상

③ 분양률이 부진한 경우 [지방 연립주택, 본PF]

- 초기 분양률이 매우 부진(3% 수준)하나 분양 경과기간이 18개월 미만이며, 준공 완료 → 보통 이상

④ 도시개발사업 등의 경우 [광역시 도시개발사업, 토담대]

- 만기가 3회이상 연장되었으며 인허가 취득 이후 4년이상 경과하였으나 도시 개발법에 따른 대규모 공사 → 금융회사 판단으로 예외 평가(양호) 가능

5. 보통 등급의 경우 계량적인 평가 예시가 없는데 어떤 기준으로 평가하면 되는지?

- ☐ 타 등급에 세부적인 평가 예시가 제시되어 있으므로, 이에 해당 하는지 여부를 참고하여 금융회사가 합리적 기준에 따라 판단

6. 6월 사업성 평가 종료 시 유의·부실우려 사업장에 대한 사후관리 계획도 같이 제출해야 하는지?

- ☐ 재구조화·정리계획은 사업진행 상황·만기·여신구조 등을 종합적으로 고려해야 함을 감안하여
 - 6월 평가가 끝난 이후 한 달 후인 7월말까지 제출

7. 금융회사 자체 평가에 대한 금감원 점검 방안은?

- ☐ 금감원은 금융회사의 자체 평가결과를 금감원 세부 기준에 따라 면밀히 점검하고
 - 필요한 경우 금융회사와 평가 조정을 협의할 예정임

8. 재구조화정리 등 사후관리계획에 대한 금감원 점검 방안은?

- ☐ 금감원은 금융회사로부터 '유의'·'부실우려' 등급 사업장에 대한 사후관리 계획을 제출받아 이행사항을 점검하고,
 - 정리 실적 부진 시 필요한 경우 현장점검을 실시하여 사후 관리가 실효성 있게 진행되도록 할 예정