

# 부동산 PF 관련 증권사發 불안요인 선제적으로 차단한다

- ❶ PF-ABCP를 대출로 전환하여 만기 불일치 문제 해소
- ❷ 부실자산 조기상각을 통한 건전성 관리 강화
- ❸ 기존 유동성 리스크 완화 조치 연장
  - 1) PF-ABCP 매입프로그램('23.5월말 종료예정 → '24.2월말까지 연장)
  - 2) 자사보증 ABCP 매입시 NCR 위험값 완화조치  
( '23.6월말 종료예정 → '23.12월말까지 연장)
- ❹ 부동산 PF 관련 증권사 위험값(NCR) 산정체계 전면 재검토 추진

## 1 추진 배경

금융위원회와 금융감독원은 5월 24일(수) 부동산 PF 관련 증권사의 리스크를 선제적으로 완화하기 위한 조치를 발표했다. 현재 호전된 시장 상황을 바탕으로 작년과 같은 증권사發 시장 불안요인을 최소화해 나가겠다는 것이다.

작년 하반기 단기자금시장 경색으로 CP 금리가 급상승하면서, 특히 증권사가 보증한 20조원이 넘는 부동산 PF-ABCP의 차환이 어려워지고, 이에 따라 증권업계 전반의 유동성 리스크가 대두되면서 금융시장 불안요인을 더욱 확산시키는 악순환이 발생한 바 있다.

당시 금융당국은 증권금융 및 산업은행을 통한 RP·CP 매입과 함께, 증권업계와 공동으로 1.8조원 규모의 증권사 보증 ABCP 매입프로그램을 시행하고, 유권해석을 통해 증권사의 ABCP 차환수요를 낮추는 등 적극적으로 대응하여 위기를 넘긴 바 있다 ([별첨 참조](#)).

현재 단기자금시장 상황이 점차 안정되면서 증권사들의 리스크도 관리 가능한 수준으로 유지되고 있으나, 금리인상 관련 글로벌 금융시장 불확실성이 지속되는 상황에서 증권사들의 부동산 PF 대출 연체율이 지속 상승\*할 것으로 전망되고, PF-ABCP 보증 규모도 작년 말과 유사한 규모로 유지\*\*되고 있는 등 향후 시장 상황 악화시 리스크 요인이 여전히 존재하고 있다.

\* 증권사 PF대출 규모 및 연체율(22년말) : 4.5조원, 10.38%

\*\* 증권사 PF 신용공여 규모(조원, 연합인포맥스) : ['22.10월말] 20.2 [12월말] 21.5 ['23.3월말] 20.8

이에 따라, 금융당국은 작년말 대비 호전된 자금시장 상황을 바탕으로 증권사의 부동산 PF 관련 리스크를 완화하기 위한 각종 선제 조치들을 업계와 함께 추진하고, 부동산 PF 관련 증권사의 건전성 감독비율(NCR)도 전면 재검토하여 향후 증권사의 부동산 PF 관련 사업 위험이 실질에 맞게 적절하게 관리될 수 있도록 할 계획이다.

## 2 세부 방안

### 1. 단기 PF-ABCP를 만기가 일치되는 대출로 전환 유도

먼저, 증권사가 보증한 단기 ABCP를 해당 사업과 만기가 일치하는 대출로 전환되도록 유도하여 만기 불일치 문제를 해소한다. 현재 부동산 사업장의 만기는 1~3년인 반면, 여기에 자금을 공급하는 ABCP는 통상 1~3개월마다 지속적으로 차환이 필요하여 만기 불일치 문제가 존재하고 있다. 이로 인해 단기 금융시장 경색시 대량의 ABCP의 차환을 위한 단기 시장 금리 급상승, 차환 실패시 증권사 리스크 급증 등이 재발할 가능성이 있는 상황이다.

이에 따라, 현재 유동성 상황에 여유가 있는 증권사들이 23.3월말 현재 지급보증한 PF-ABCP 등 유동화 증권을 기초자산과 만기가 일치하는 대출로 전환하는 경우 대출에 적용되는 순자본비율(이하 'NCR') 위험값(100%)을 (자사보증 후 매입한(3-[2] 참조))ABCP에 준하는 32%로 완화하여 전환을 유도하기로 하였다.

이를 통해 현재 20조원이 넘는 증권사들의 부동산 관련 유동화증권 중 약 4.9조원이 연내에 대출로 전환될 것으로 예상된다 (금융투자협회 조사결과).

## 2. 부실채권의 신속한 상각 유도

증권업계의 건전성 관리를 위해 부실채권의 신속한 대손상각도 추진 중이다. 현재 증권업계의 부동산 PF 대출규모는 약 4.5조원으로 상대적으로 크지 않으나(자기자본의 6%), 최근 부동산 경기 침체에 따라 연체율이 큰 폭으로 상승하면서 증권업계에 대한 건전성 우려가 제기되고 있다.

이에 따라, 적립해 놓은 충당금을 바탕으로 증권사가 이미 ‘추정손실’\*로 분류한 자산은 빠른 시일 내 금감원에 상각을 신청하도록 하고, 금감원은 이를 신속하게 심사하여 승인할 계획이다.

\* (자산건전성 분류 5단계) 정상 - 요주의 - 고정 - 회수의문 - 추정손실

증권사는 매분기 자산건전성 분류를 실시해야 하고, 상각 승인을 위해서는 분기말 1개월 전까지 금감원에 상각 신청을 해야 한다. 금감원은 앞으로 증권사가 해당 절차를 적극적으로 활용하도록 매분기 독려를 지속\*할 계획이다.

\* (23.2Q 관련) 증권사의 적극적인 대손상각을 독려하는 금감원 지도공문 발송(5.3일)

## 3. 기존 유동성 리스크 완화조치 연장

### [1] 증권업계 PF-ABCP 매입프로그램 연장

작년 말부터 가동 중인 1.8조원 규모의 증권사 보증 PF-ABCP 매입프로그램\*은 이번 달 말 종료예정이었으나, 내년 2월까지 연장\*\*하여 운영한다.

\* 산은·증금 50%(선순위), 종투사 25%(중순위), 지원신청한 증권사 25%(후순위) 참여

\*\* 신규 매입신청은 올해 연말까지 가능

동 프로그램은 현재 자금시장 안정화에 따라 매입 잔액이 1,032억원으로 감소된 상태\*이나, 작년 말 시장 경색상황에서 중소형사 보증 ABCP 전체

규모(약 1.5조원)를 초과하는 충분한 지원 규모를 설정하고 신청분 전액을 매입(5,045억원)하는 등 적극적으로 운영하여 증권사 보증 ABCP 및 전체 단기자금 시장 안정에 크게 기여하는 효과가 있었다.

\* 매각 증권사들의 도덕적해이 방지를 위해 높은금리(낮은가격)으로 매입하되, 시장 상황 호전으로 시장차환이 가능한 경우 매각증권사가 재매입할 수 있도록 운영

동 프로그램에 자금을 출연한 종합금융투자사업자들과 동 프로그램의 효과 및 향후 유사시를 대비한 연장 필요성에 공감대가 형성됨에 따라, 통상 금융회사들이 연말 자금관리에 애로를 겪는다는 점을 감안하여, 연말까지 매입 기간을 연장하는 등 내년 2월까지 프로그램을 운영할 계획이다.

## [2] 자사보증 ABCP 매입시 NCR 위험값 완화조치 연장

한편, 올해 6월말 종료예정인 자사보증 PF-ABCP 직접 매입 관련 NCR 위험값 완화조치도 올해말까지 연장한다.

현재 ABCP 차환발행 실패로 증권사가 보증이행을 위해 유동화증권을 직접 매입한 후 장기간 보유하는 경우 위험값 32% 적용 중\*으로, 작년말 단기시장 경색시 증권사들이 위험값 관리를 위해 유동화 증권을 투매(fire-sale)하여 시장 금리를 급상승시키고 차환여건을 악화시키는 악순환을 차단하는 데에 큰 효과가 있었다.

\* (원칙) 일시보유하는 경우에만 32% 적용, 장기보유시 위험값 100% 적용  
(완화조치) '23.6월까지 매입 + 만기가 '23.7월 이내'인 ABCP에 대해 일괄 32% 적용

현재 단기자금 시장 상황이 완전히 호전되지 않은 상황에서 본 조치의 중단이 또 다른 시장 불안요인으로 작용할 가능성을 감안하여 이를 연말까지 연장하여 운영하기로 하였다.

## 4. 부동산 PF 관련 NCR 위험값 전면 재검토

이러한 한시적인 시장 리스크 경감 조치와 별도로, 금융당국은 부동산 PF 관련 NCR 위험값을 전면 재검토하여 향후 작년 말과 같은 증권업계의 위기 상황이 재발하지 않도록 관리해 나갈 예정이다.

지금까지 부동산 PF 사업장의 실질 위험도나, 변제순위, 증권사 규모별 실질 위험 감내능력 등에 대한 고려없이, 대출의 형태로 자금이 공급되면 증권사의 NCR 위험 값을 100% 차감하고 ABCP 형태로 공급하면 18%만 차감함에 따라, 만기 불일치(전술) 문제가 있는 ABCP 형태의 자금공급이 급증하고, 중소형사들의 경우 고수익 획득을 목적으로 브릿지론, 후순위 등 고위험 PF 취급을 늘리는 문제가 발생하였다.

앞으로는 회사규모(종투사-중소형사 등)에 따른 실질적 위험감내능력과 사업 단계·변제순위 등 실질 리스크를 감안하면서, 대출-채무보증 등 자금공급 형태에 따른 규제차익은 최소화하는 방향으로 부동산 PF 관련 NCR 위험값 적용방식을 개선할 계획이다.

#### < 부동산 PF 관련 NCR 위험값 개선방향 >

현행	개선
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 종투사-중소형사 등 회사규모에 따른 위험감내능력과 무관하고,</li> <li>▪ PF 사업장별 위험도*, 변제순위 등 개별 리스크와 무관하게, * 예 : 사업단계, 사업장별 LTV</li> <li>▪ 자금공급 형태*에 따른 위험값 차이만 크게 반영되는 형태 * 예 : [PF대출] 자본차감(실질위험값 100%) [ABCP 채무보증] 18% (무등급 기준)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 종투사-중소형사의 실질 위험감내능력과 업무범위의 차이 등과,</li> <li>▪ PF 사업장 특징·변제순위 등 익스포저의 세부리스크*를 감안하면서, * 예 : 본PF vs 브릿지론 / 저 vs 고 LTV / 선 vs 후순위</li> <li>▪ 대출-채무보증 등 자금공급 형태에 따른 규제차익 최소화</li> </ul>

### 3 향후계획

선제적 리스크 완화를 위한 세부조치 중 「PF-ABCP의 대출전환 유도」는 금감원 비조치의견서 발급을 통해 즉시 시행할 예정이며, 「부실채권의 상각 유도」는 분기별로 독려해 나갈 예정이다. 또한 「증권업계 PF-ABCP 매입 프로그램」과 「자사보증 ABCP 직접매입시 NCR 위험값 완화조치」는 각각 5월, 6월 중 연장을 위한 절차를 완료할 계획이다.

한편, 금융당국은 부동산 PF 관련 NCR 위험값 개선 세부방안을 올해 안에 확정하고, 향후 부동산 시장 상황 등을 감안하여 적용 시기를 결정할 방침이다.

※ 별첨 : 부동산 PF 관련 리스크 완화조치 현황 및 향후계획

담당 부서	금융위원회 자본시장과	책임자	과 장	이수영	(02-2100-2650)
		담당자	사무관	홍연제	(02-2100-2644)
	금융감독원 자본시장감독국	책임자	국 장	황선오	(02-3145-7580)
		담당자	팀 장	이원흠	(02-3145-7595)
	금융투자협회 증권·선물본부	책임자	상 무	천성대	(02-2003-9013)
		담당자	부 장	진양규	(02-2003-9100)





# 별첨

## 부동산 PF 관련 리스크 완화조치 현황 및 향후계획

