

보도	2023.7.20.(목) 10:00	배포	2023.7.20.(목)		
담당부서	자본시장감독국 건전경영팀	책임자	국 장	서재완	(02-3145-7580)
		담당자	팀 장	이원흠	(02-3145-7595)

증권사 부동산 익스포저 리스크관리 강화를 위한 간담회 개최

I 개 요

- 금융감독원은 '23.7.20.(목) 국내 증권사(10社) CRO 등과 부동산 익스포저 리스크관리 강화를 위한 간담회를 개최하였음
- 이번 회의는 증권사의 국내 부동산PF, 해외 대체투자 등에 대한 현황 및 향후 관리방안 등을 논의하는 자리로 마련되었음

간담회 개요

- ☑ 일시 / 장소 : '23.7. 20.(목) 10:00 ~ 11:30, 금융감독원 중회의실
- ☑ 주요 참석자
 - (금융감독원) 황선오 금융투자 부원장보, 자본시장감독국장 등
 - (금융투자업계) 국내 증권사(10社) CRO 및 IB 담당 임원

II 주요 논의내용

- 증권사 부동산 익스포저 관련 리스크는 현재 충분히 관리 가능한 수준이나, 향후 부동산 경기침체가 장기화될 경우 추가 부실 우려가 있는 만큼
- 증권사의 건전성 지표를 안정적으로 관리하고, 투자자 피해 가능성을 최소화 할 수 있는 방안에 대하여 심도 있게 논의 하였음

1

부동산 PF대출 연체율의 안정적 관리

- 금융감독원은 향후 부동산 PF대출의 안정적 관리를 위해 다양한 조치를 적극적으로 이행해 줄 것을 당부하였음
- 최근 업계와 당국의 노력으로 PF대출 연체율 상승세가 완화되는 모습을 보이고 있으나
 - 과도하게 높은 수준의 연체율이 지속될 경우 업계 전반에 대한 평판 약화로 자금조달 비용이 증가할 우려가 있음
- 회수가 불가능하다고 판단하여 자산전전성을 추정손실로 분류한 부실채권에 대해서는 조속히 상각하는 한편,
 - 사업성 저하로 부실이 우려되는 PF대출에 대해서도 외부 매각, 재구조화 등을 통해 신속히 정리할 필요가 있음
- 또한, PF채무보증의 장기대출 전환도 각 사의 일정에 따라 차질 없이 이행될 수 있도록 협조를 요청하였음

2

충분한 손실흡수 능력 확보

- 금융감독원은 부동산 경기 침체 장기화에 대비하여 손실흡수 능력을 충분히 확보해야 함을 강조하였음
- 대출만기 연장, 인허가 지연 등으로 사업 진행이 불투명한 브릿지론에 대해서는 대손충당금을 충분히 적립해야 하고
 - 부도율(PD) 적용시 최근 부동산 시장 상황을 반영하는 등 충당금 산정기준을 최대한 보수적으로 운용할 필요가 있음

- 특히, 해외 대체투자는 건별 금액이 크고, 지분이나 중·후순위 대출이 많아 건전성에 중요한 영향을 미칠 수 있으므로
- 상시적으로 자체점검을 하여 투자대상 자산의 손실징후 발생시 재무제표에 적시에 반영하여야 함

3 투자자 피해 발생 가능성 최소화

- 금융감독원은 해외 대체투자 등에 대한 투자자 피해 발생 가능성을 최소화하기 위한 능동적인 대응을 주문하였음
- 부실 발생시 투자자금 회수 가능성을 높여주는 담보, 보증, 보험 등 투자자 권리 구제장치가 실효성 있게 작동하는지 점검할 필요가 있음
- 리테일 채널을 통해 상품화하는 경우 엄격한 심사절차를 적용하고 판매과정에서 각종 투자위험이 빠짐없이 설명될 수 있도록 프로세스를 재정비해야 함
- 또한, 거액 투자건을 다수의 개인투자자에게 나누어 판매하는 과정에서 공모규제 위반 가능성을 차단하기 위한 내부통제 절차도 재점검할 필요가 있음

< 증권업계 의견 >

- 업계는 부동산 익스포저 리스크에 대한 금융감독원의 문제 인식과 대응 방안의 방향성에 대해 공감하고
- 금번 당부사항을 포함한 선제적 리스크 관리 조치를 통해 불확실성에 적극적으로 대응해 나갈 계획임을 밝혔음

Ⅲ 향후 계획

- 금융감독원은 부동산 익스포저 부실화가 증권사의 건전성·유동성 리스크 확대로 이어지지 않도록 더욱 면밀히 들여다볼 계획
 - 만기연장 등 특이 동향에 대해서 일일 모니터링하는 한편, 충당금 설정, 부동산 익스포저 평가의 적정성 등을 지속적으로 점검할 예정
 - 리스크 관리가 취약한 증권사에 대해서는 별도 관리방안을 제출하도록 하여 점검하고, CEO 개별 면담을 실시하는 등 집중적으로 관리해 나갈 계획
- 향후에도 업계와 수시로 자본시장 현안에 대해 긴밀히 소통하고 적극 협력하면서 대응방안을 함께 모색해 나갈 예정

※ [별 첨] 황선오 금융감독원 금융투자 부원장보 발언자료 1부