

부동산PF 손실인식 현황과 추가손실 전망 III : 저축은행 - 늘어나고 있는 적자 저축은행, 총당금 적립 여력은 충분한가

김한울 금융평가본부 금융평가1실 책임연구원 02-2014-6229 hanul.kim@nicerating.com
송기종 금융평가본부 금융평가1실장 02-2014-6225 song72@nicerating.com

2024.04.12.

SUMMARY

저축은행 부동산 PF 익스포저 및 손실인식 현황

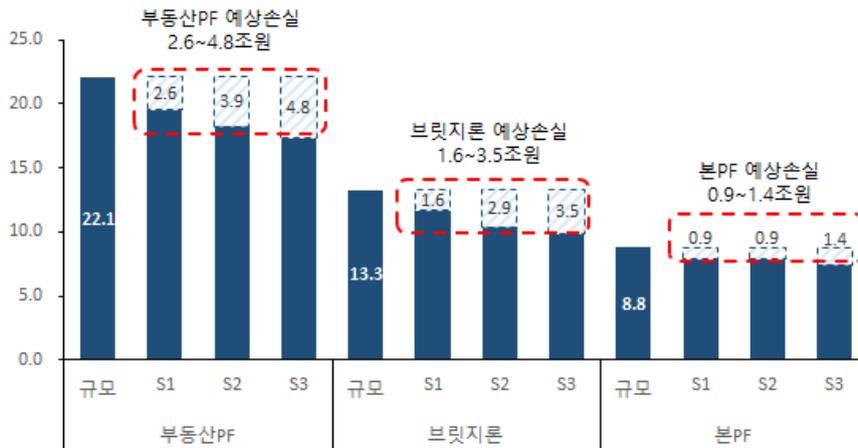
- 2023년말 기준 NICE Coverage 16개 저축은행의 부동산PF(Project Financing) 익스포저 규모는 7.7조원이며, 2022년말 9.1조원 대비 1.4조원 감소하였다. 부동산PF 익스포저 감소는 브릿지론 위주로 나타났는데, 감소한 브릿지론의 Case들을 살펴보면, 본격적인 부실 정리 차원보다는 비교적 처분이 용이했던 위험자산의 축소로 이해된다.
- 부동산PF 익스포저 총당금 적립률은 2022년 3.5%에서 2023년 7.1%로 2배 이상 상승했다. 다만, 만기 재연장, 저축은행 PF대출 자율협의회 개시 등으로 저축은행의 부실 인식은 다소 지연되고 있는 것으로 보인다. 특히, 브릿지론을 중심으로 이연된 잠재부실 규모가 상당한 것으로 추정된다.

저축은행 부동산PF 예상손실 및 대응능력

- 시나리오 테스트에 따르면, NICE Coverage 16개 저축은행 부동산PF 익스포저의 약 0.9~1.6조원이 부실화되며, 이는 전체 익스포저의 11.4~20.8%에 달한다. 저축은행 업권 전체의 부동산PF 익스포저 예상손실 규모는 2.6~4.8조원으로 추정된다.

저축은행 부동산PF 시나리오별 예상손실

단위: 조원



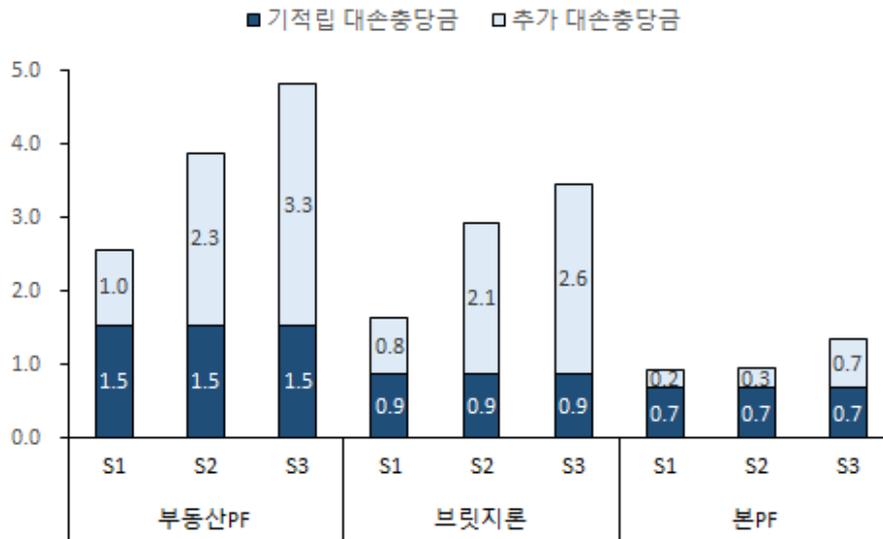
자료: 금융통계정보시스템, 각 사 업무보고서, 제시자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

주: 저축은행 업권 부동산PF 익스포저는 금융감독원 보도자료, 언론 등 다양한 매체를 통해 추산한 금액(본PF 8.8조원, 브릿지론 13.3조원)

- 시나리오 테스트 결과 NICE Coverage 저축은행이 추가로 적립해야 할 총당금 규모는 약 0.3~1.0조원이며, 저축은행 업권에서 추가로 적립해야 할 총당금 규모는 약 1.0~3.3조원으로 추정된다. 부동산PF 익스포저 예상손실은 非주거시설, 중·후순위, 지방 소재 사업장에 집중적으로 나타나며, 상환순위에 따른 차이가 가장 큰 모습이다. 중후순위 사업장은 S2, S3 시나리오에서 대부분 부실화된다. 당면한 손실발생의 주요 요인은 상환순위, LTV(Loan To Value) 수준에 달려 있는 것으로 판단하며, 고위험 부동산PF 비중이 높은 저축은행에는 보다 적극적인 총당금 적립이 필요하다.

저축은행 부동산PF 추가 적립 필요 대손충당금

단위: 조원



자료: 각 사 업무보고서 및 제시자료

주1: 저축은행 업권 부동산PF 익스포저는 금융감독원 보도자료, 언론 등 다양한 매체를 통해 추산한 금액(본PF 8.8조원, 브릿지론 13.3조원)

주2: NICE Coverage 저축은행 부동산PF 익스포저의 총당금 적립률, 예상손실을 동일함을 가정

- 저축은행 업권 순이익 규모는 2023년 -5,633억원에서 2024년 0.0~2.2조원으로 추정한다. 또한, 저축은행 업권의 BIS자본비율은 2023년말 14.4%에서 2024년말 12.3~14.4% 수준으로 하락할 것으로 추정한다. 보수적 시나리오에서도 저축은행 업권의 BIS자본비율은 적기시정조치 발동 기준인 8%를 크게 상회한다. 다만, 손실흡수여력이 미흡한 일부 저축은행의 경우 경상이익 창출을 감안한 이후에도 대부분 시나리오에서 금융당국의 권고수준인 11%에 미달하는 BIS자본비율을 시현할 것으로 전망되어 추가적인 자기자본 확충이 필요하다.

향후 신용평가 계획

- 양호한 자본적정성, 대주주의 지원능력을 고려하면 과거와 같은 저축은행 사태의 재현 가능성은 높지 않은 것으로 판단한다. 다만, 부동산시장의 빠른 회복이 전제되지 않는 경우 현재의 총당금 수준은 낙관할 수 없다. NICE신용평가는 BIS자본비율 11% 하회, 고정이하여신비율 7% 상회, 적자전환 저축은행에 대해 모니터링을 강화하고, 부동산 PF 익스포저 관련 위험을 모니터링하면서 상기 평가지침 하에 적시에 저축은행 신용평가를 수행할 예정이다.

제2금융권 부동산 PF 예상손실 및 추가 적립 필요 총당금

단위: 조원

		증권	캐피탈	저축은행(*)	합계
예상손실	S1	3.1	2.4	2.6	8.1
	S2	3.7	4.3	3.9	11.9
	S3	4.0	5.0	4.8	13.8
기적립 대손총당금 및 준비금		2.0	1.5	1.5	5.0
추가 적립 필요 총당금	S1	1.1	0.9	1.0	3.0
	S2	1.7	2.8	2.3	6.8
	S3	1.9	3.5	3.3	8.7

자료: 각사 업무보고서 NICE신용평가정리

주(*): 저축은행 업권 부동산 PF 익스포저는 금융감독원 보도자료, 언론 등 다양한 매체를 통해 추산한 금액(본PF 8.8조원, 브릿지론 13.3조원)을 기준으로 추정

목차

I. 저축은행 부동산 PF 익스포저 현황	5
1. 부동산 PF 양적규모	5
2. 부동산 PF 질적 구성	6
II. 저축은행 부동산 PF 손실 인식 현황	9
1. 부동산 PF 대손충당금 적립 현황	10
III. 저축은행 부동산 PF 추가손실 전망	12
1. 시나리오 테스트 주요 가정	12
2. 시나리오 테스트 결과 : 부동산 PF 예상손실 규모	13
IV. 저축은행 대응능력 점검	17
V. 향후 신용평가 계획	20

I. 저축은행 부동산 PF 익스포저 현황

1. 부동산 PF 양적규모

2023년 적자 저축은행 41개로 증가

2023년 기준 38개 저축은행이 적자 전환하였다. 적자 저축은행은 2022년 3개에서 41개로 급증했으며, 전체 79개 저축은행 중 절반이 넘는 저축은행이 적자를 기록한 것이다. 이와 같은 저축은행 업권의 동시다발적인 적자 전환은 일견 2011년 저축은행 사태를 연상케 하는 부분이 있다. 저축은행 사태 이후 저축은행의 전반적인 손실흡수여력이 크게 개선되었음에도, 타금융업권 대비 높은 PF익스포저/자기자본 비중과 열위한 여수신기반으로 전반적인 실적 지표는 급격히 악화되었다. 더욱이, 고금리 장기화, 국내경기 회복 지연 등으로 부동산시장 회복이 단기간 내 어려울 것으로 예상됨에 따라 저축은행의 경영상황에 대한 우려가 대두되고 있다.

NICE신용평가는 2023년말 기준 저축은행 부동산PF 손실인식 현황과 추가 손실 규모를 전망하였다. 또한, 부동산PF 익스포저 예상손실 규모를 토대로 시나리오에 따른 저축은행의 BIS자본비율 변동 수준과 금융당국의 가이드라인 유지를 위한 자기자본 확충 수준을 제시하고자 한다. 보고서에서는 NICE신용평가가 평가하고 있는 16개 저축은행¹을 대상으로 분석을 진행하였다. NICE Coverage 16개 저축은행은 전체 79개 저축은행을 대표하기에 충분치 않으나, 총자산, 자기자본, 영업수익 등 재무실적 기준으로 약 40~50% 수준²을 차지하고 있으며, PF익스포저의 약 35%를 차지하고 있어 표본상 유의미한 분석이 가능할 것으로 판단한다.

그림1. 저축은행 부동산PF 익스포저 추이 (%)

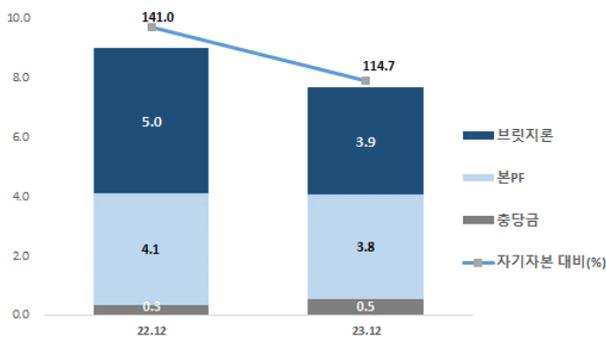
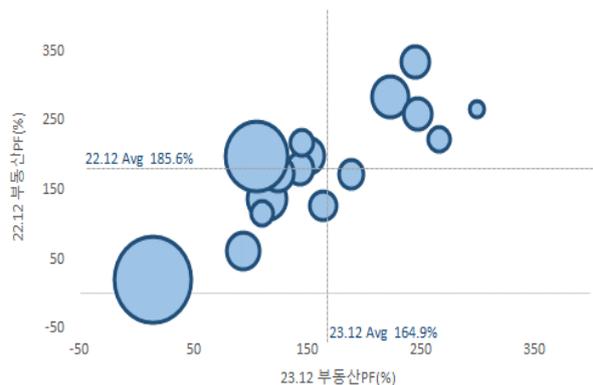


그림2. 자기자본 대비 부동산PF 익스포저 분포 (조원, %)



주: NICE Coverage 기준

자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제사자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

¹ 보고서 공시일 기준 NICE신용평가 유효등급이 있는 고려저축은행, 다올저축은행, 더케이저축은행, 대신저축은행, DB저축은행, 애규운저축은행, OSB저축은행, SBI저축은행, 예가람저축은행, 유안타저축은행, 키움저축은행, KB저축은행, 페퍼저축은행, 하나저축은행, 한국투자저축은행, 한화저축은행

² 2023년 기준 총자산 47.2%, 자기자본 45.4%, 영업수익 48.1%

**NICE Coverage 16개 저축은행
부동산PF 익스포저 규모는
2023년 기준 7.7조원 (자기자본
대비 114.7%)**

NICE Coverage 16개 저축은행의 부동산PF 익스포저³ 규모는 2023년 말 기준 7.7조원이며, 본PF와 브릿지론(브릿지성 토지담보대출 포함, 이하 동일) 잔액은 각각 3.8조원과 3.9조원이다. 2023년 말 기준 부동산PF 익스포저는 2022년말 9.1조원 대비 1.4조원 감소하였다. 이에, 자기자본 대비 부동산PF 익스포저 비중도 2022년 141.0%에서 2023년 114.7%로 축소되었다. 부동산PF 익스포저 감소는 브릿지론 위주로 나타났는데, 본PF는 전년 말 대비 1,650억 원 가량 줄어든 데 비해, 브릿지론은 전년 말 대비 1조 1,755억원 가량 감소했다. 업권 전반적으로 PF익스포저 감축 노력이 지속되는 상황에서 브릿지론이 본PF 대출에 비해 만기가 짧고 관련된 financing 구조도 비교적 단순했기 때문에 풀이된다.

그러나, 감소한 브릿지론은 경·공매로 처분된 case보다는 일부 사업성이 양호한 브릿지론이 상호금융권이나 할부금융사 등으로 리파이낸싱 되거나 본PF로 전환된 경우가 다수인 것으로 파악된다. 즉, 부동산PF 익스포저 감축 노력에도 사업성이 열위한 부동산PF의 경우, 지속적으로 저축은행 익스포저에 잔존하고 있는 상황이다. 결과적으로 저축은행 PF익스포저의 감소는 본격적인 부실 정리 차원보다는 비교적 처분이 용이했던 위험자산이 처리된 결과로 이해할 수 있다.

**부동산PF 익스포저 노출도는 저
축은행별로 차별화**

한편, 부동산PF 익스포저에 대한 노출도는 저축은행별로 차별화되고 있다. 2023년 기준 개별 저축은행의 자기자본 대비 부동산PF 익스포저 비중은 10~300% 사이의 구간에 광범위하게 분포하고 있으며, 분산 정도 또한 매우 높다.

2. 부동산 PF 질적 구성

**양질의 대규모 사업 접근이 제한
적이며, 증권, 캐피탈 대비 브릿
지론 비중 높음**

상대적으로 열위한 자본력과 부동산PF대출 관련 규제로 양질의 대규모 사업 접근이 제한적인 것은 저축은행 부동산PF의 근본적인 한계이다. 소규모 사업장 특성상 공사비 증액 리스크에 보다 크게 노출되며, 준공 위험 측면에서는 여타 제2금융업권 대비 시공순위나 신용등급 측면에서 열위한 시공사가 주로 참여하기 때문에 시공사 부실화로 인한 사업차질 가능성도 비교적 높게 나타난다. 특히, 저축은행의 경우 본PF 보다 사업 초기의 리스크가 큰 브릿지론의 비중이 전체 부동산 PF 익스포저의 54%로 증권(26%)이나 캐피탈(36%)에 비해 높은 상황이다.

³ 별도의 언급이 없는 한 부동산 PF대출과 브릿지성 토지담보대출의 합으로 정의. 브릿지성 토지담보대출(브릿지성 토담대)은 브릿지론 중 유효담보가액이 대출한도액의 130%(LTV 약 77%)를 초과하여 PF대출이 아닌 일반담보대출로 분류된 경우를 말함. 브릿지성 토지담보대출이 브릿지론 대부분을 차지하고 있어 별도 언급이 없는 한 브릿지성 토지담보대출을 브릿지론으로 지칭

그림3. 본PF, 브릿지론 상환순위별 구성 (%)

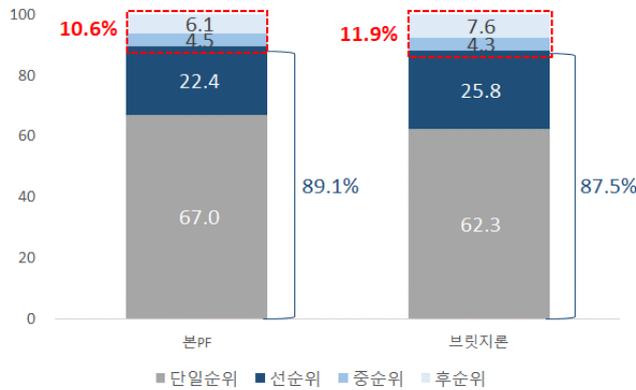
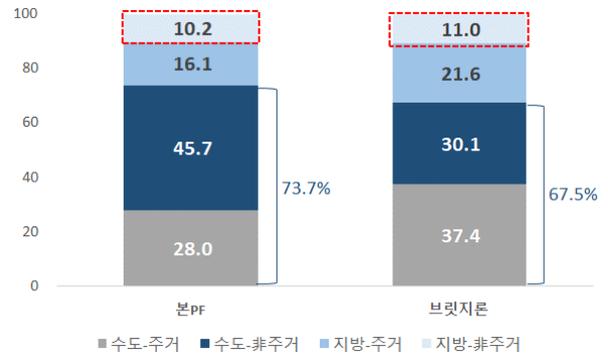


그림4. 본PF, 브릿지론 용도/소재지별 구성 (%)



주: NICE Coverage 기준
 자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제시자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

단일순위 및 선순위 비중 90%

저축은행이 취급하는 부동산PF 익스포저의 경우 단일순위 및 선순위 비중이 90%에 육박하고 있어 캐피탈이나 증권이 취급하는 부동산PF 대비 대주구성이 비교적 단순한 특성을 보인다. 다만, 선순위 비중은 본PF와 브릿지론이 각각 23.2%와 24.7%에 불과하며, 부동산PF 잔액 기준으로 60% 이상이 단일순위로 구성되어 있어 실질적으로는 저축은행간 컨소시엄을 통해 단일순위로 취급한 사업장이 가장 높은 비중을 차지하고 있다. **저축은행이 취급한 단일순위 부동산PF 사업장의 LTV(Loan To Value) 수준이 일반적인 선순위 사업장 대비 매우 높게 형성되어 있다는 점을 감안하면, 상환순위 구성에 있어서 타 금융업권 대비 우위를 보이는 것으로 해석하기에는 다소 무리가 있다.**

수도권 소재 사업장 비중 70.5%
주거시설 사업장 비중 51.9%

용도(주거/비주거)와 소재지(수도권/지방)로 나누어 살펴보면 수도권 소재 사업장 비중은 70.5%, 주거시설 사업장 비중은 51.9%로 증권이나 캐피탈 대비 상대적으로 위험도가 낮은 수도권 소재, 주거시설 사업장 비중이 높은 편이다. 상대적으로 위험도가 높은 지방 소재 비주거시설 사업장이 전체 부동산PF 익스포저에서 차지하는 비중(본PF 10.2%, 브릿지론 11.0%)이 가장 낮게 유지되고 있는 점 또한 긍정적이다. 다만, 저축은행에 적용되는 건당 취급 규모 규제 등으로 인해 수도권의 아파트 보다는 수요 회복이 부진한 지방 아파트 및 그 외 주거시설 비중이 높아 부동산 경기 및 가격 변동 위험은 높을 것으로 예상된다.

2023년말 기준 실제 분양률은 41.8%, 미분양위험 장기화 가능성 존재

저축은행이 취급하는 부동산PF 사업장의 경우, 손익분기점(Break Even Point: BEP) 분양률은 대부분 60% 내외 수준으로 결정된다. 2023년 말 기준 부동산PF 익스포저의 BEP 분양률(단순평균)은 62.4%이며, 실제 분양률인 41.8%와는 20.6%p의 차이가 나타나고 있다. 목표 공정률과 실제 공정률 차이가 5.8%p에 불과한 점을 감안하면, 다수의 사업장에서 분양률 부진이 지속되는 것을 알 수 있다.

특히, 이와 같은 수치는 대부분 분양되어 사업 진행에 따라 순차적으로 대출금 상환이 진행되고 있는 정상사업장을 포함한 평균치이다. 실제 분양률이 BEP 분양률을 초과하고 있는 사업

장을 제외하면, 실제 분양률은 28.0% 수준으로 크게 낮아지며, 분양률 Gap은 34.5%p 로 벌어진다. 이와 같은 분양률 차이는 부동산시장 호황 시기에 취급된 사업장에서 집중적으로 나타나고 있다. 장기간 준공후 미분양되고 있는 부실사업장의 경우, 가격 할인을 통해 분양, 매각 등 재구조화 작업이 필요할 것으로 생각되나 재구조화 작업에 걸리는 시간을 감안하면 이와 같은 미분양위험은 장기화될 가능성이 높다.

그림5. 부동산PF 익스포저 분양률&공정률 (%)

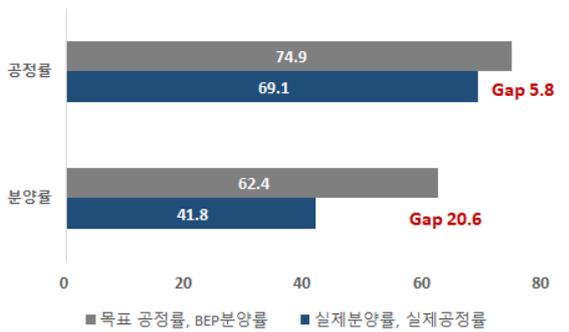
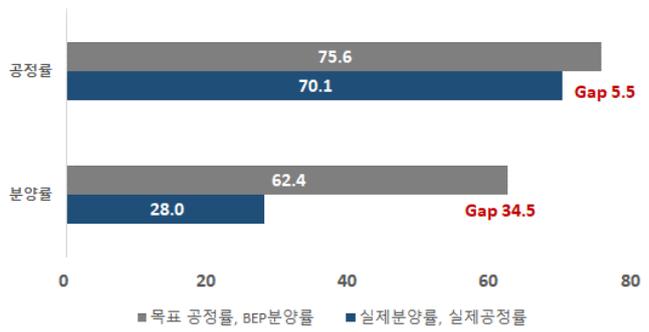


그림6. 부동산PF 익스포저 분양률&공정률(*) (%)



자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제시자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성
주: NICE Coverage 기준

자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제시자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성
주: NICE Coverage 기준
(* 실제 분양률이 손익분기점 분양률을 초과하는 사업장 제외하여 산출한 수치)

그림7. 용도별 부동산PF 익스포저 구성 (%)

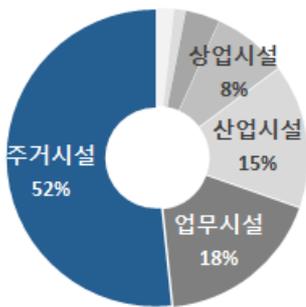
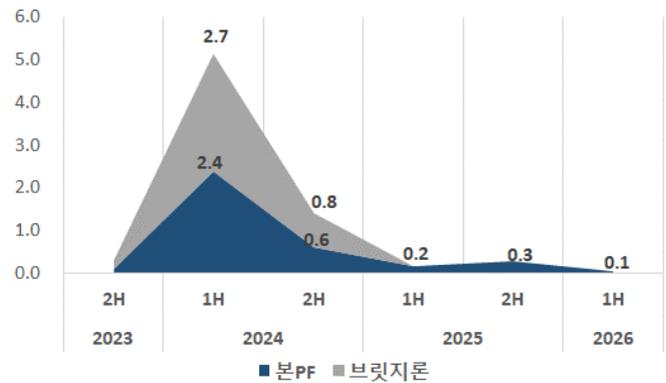


그림8. 부동산PF 익스포저 만기분포 현황 (조원)



주: NICE Coverage 기준
자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제시자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

부동산PF 익스포저의 84.8%가 2024년 만기도래

2023년말 기준 부동산PF 익스포저의 84.8%에 해당하는 6.5조원이 2024년에 만기도래한다. 2024년 상반기까지 만기도래하는 부동산PF 익스포저도 5.1조원에 달한다. 특히, 브릿지론의 경우 약 70%에 해당하는 2.7조원의 만기가 2024년 상반기에 집중되어 있다. 2023년까지 PF대주단 협약, 부동산PF 자율협의회 등을 통해 저축은행의 부동산PF의 만기 연장은 비교적 원활하게 이루어지고 있었다. 그러나, 부동산시장 회복이 전제되지 않는 경우 뚜렷한 위험 해소방안이 존재하지 않는 것이 사실이며, 향후 사업장 별로 만기도래 시점에 맞춰 계속사업

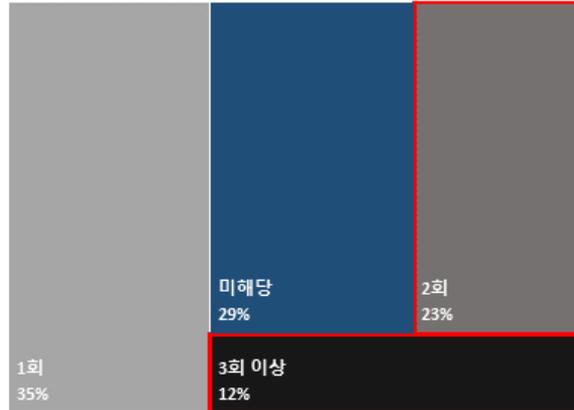
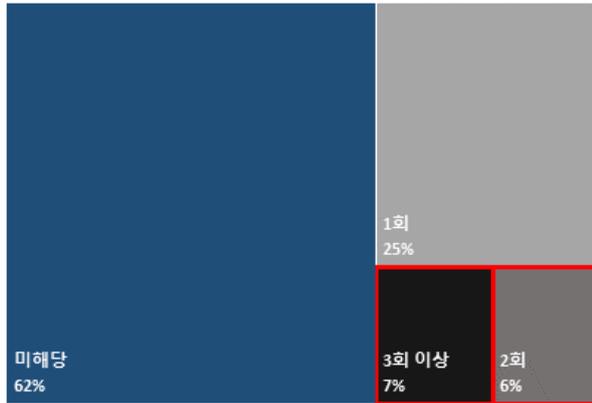
진행과 매각·청산 시의 손익을 비교하여 회수가능액이 높은 방향으로 진행될 것으로 보인다. 통상적으로 브릿지론 만기 재연장은 6~12개월 단위로 이루어지고 있어 만기도래에 따른 저축은행 부담은 점차 가중될 가능성이 높다.

그림9. 본PF 익스포저 만기연장 현황 (%)

(%)

그림10. 브릿지론 익스포저 만기연장 현황 (%)

(%)



주: NICE Coverage 기준

자료: 금융통계정보시스템, 각 사 업무보고서, 제사자료를 바탕으로 NICE 신용평가 작성

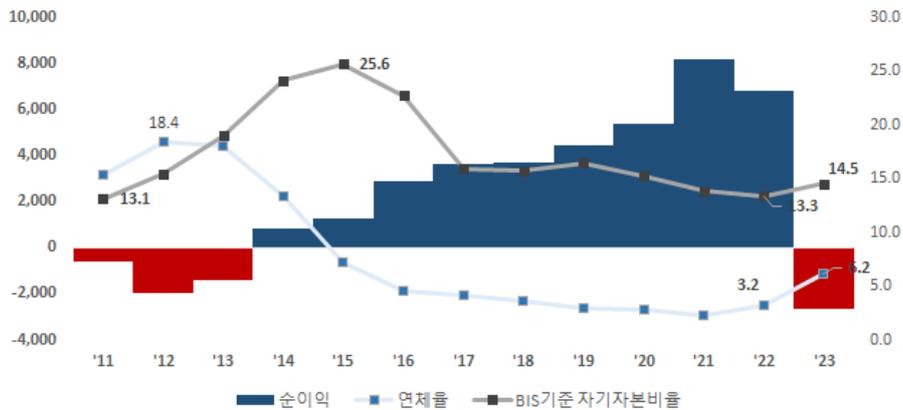
II. 저축은행 부동산 PF 손실 인식 현황

NICE Coverage 저축은행 순손실 2,711억원, 연체율 6.2%

2023년 기준 NICE Coverage 16개 저축은행은 2,711억원의 순손실을 시현하였다. 2022년 기록한 7,449억원의 순이익 대비 1조원 이상 이익 규모가 감소하였다. 개별 저축은행 수준으로는 NICE Coverage 16개 저축은행 중 10개 저축은행이 적자 전환하였다. 저축은행은 2023년 1분기부터 적자 전환하며 분기를 거듭해갈수록 적자폭을 키웠는데, 2023년 적자 전환의 주요 원인은 크게 증가한 대손비용 규모에 기인한다. 2023년 기준 저축은행의 평균 연체율은 6.2%로 2022년 3.2% 대비 급증했으며, 1개월 이상 연체여신 규모는 2.5조원으로 늘어났다. 건전성 지표가 급격히 악화되며, 2022년 약 1.2조원 발생한 대손상각비는 2023년 약 2조원으로 7,600억원 이상 증가했다. 건전성, 수익성 지표와는 별개로 BIS자본비율은 2022년 13.3%에서 14.5%로 상승했는데, 이는 다수 저축은행에서 유상증자 등을 통해 자기자본을 확충했기 때문이다.

그림11. NICE Coverage 저축은행 장기시계열 실적 추이

(억원, %)



주: NICE Coverage 기준
 자료: 금융통계정보시스템

표1. 2023년 NICE coverage 저축은행 유상증자 등 현황

저축은행	지배주주	내용	금액(억원)	BIS 자본비율(%)		유상증자 등 시기
				'22 연말	'23 연말	
대신저축은행	대신증권	유상증자	700	10.4	12.9	2023년 10월
한국투자저축은행	한국투자금융지주	유상증자	4,200	10.9	14.8	2023년 3월
페퍼저축은행	Pepper Europe(UK)	유상증자	200	11.1	11.0	2023년 5월
애규온저축은행	애규온캐피탈	유상증자	500	10.9	11.6	2023년 5월
DB저축은행	DB금융투자	토지재평가	876	12.7	13.9	2023년 2분기

자료: 각 사 공시자료 등을 토대로 NICE 신용평가 재구성

1. 부동산PF 대손충당금 적립 현황

2023년 말 기준 NICE Coverage 저축은행의 대손충당금 잔액은 2.5조원으로 2022년 말 2.0조원 대비 0.5조원 증가했다. 부동산PF 익스포저에 적립된 충당금은 2023년 말 기준 5,469 억원으로 2022년 3,197억원 대비 2,272억원 증가하였으며, 전체 대손충당금 증가액에 41.5% 기여하였다. 이에 따라, 총여신에 대한 충당금 적립률은 2022년 3.3%에서 2023년 5.1%로 상승했고, 부동산PF 익스포저 충당금 적립률은 2022년 3.5%에서 2023년 7.1%로 2배 이상 상승했다. 한편, 2023년 말 기준 본PF 익스포저에 대한 평균 충당금 적립률은 7.7%이며, 브릿지론에 대한 충당금 적립률은 6.6%이다.

그림12. 저축은행 총당금 적립 추이

(조원, %)

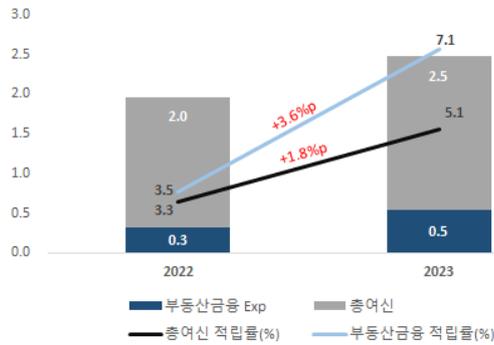
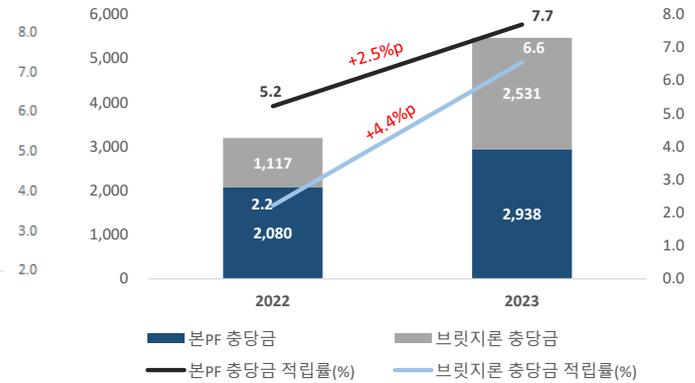


그림13. 부동산PF 총당금 적립 추이

(억원, %)



주: NICE Coverage 기준

자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제사자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

부동산PF 요주의이하 여신비율 증가로 부동산PF 총당금 적립률 상승(22년 3.5%→23년 7.1%)

세부적으로 살펴보면 2023년말 기준 본PF, 브릿지론에 적립된 총당금은 각각 2,938억원, 2,531억원으로 2022년말 기준 2,080억원, 1,117억원 대비 크게 증가하였다. 부동산PF 익스포저의 총량이 감소하였음에도 적립된 총당금의 절대적 수준은 크게 증가했는데, 이는 요주의이하로 분류된 부동산PF 익스포저가 늘어난 것에 기인한다. 본PF 기준으로 2022년말 기준 요주의이하여신비율과 고정이하여신비율은 각각 23.7%와 2.1% 수준에서 2023년말 기준 53.0%와 4.9% 수준으로 급증했다. 총당금 적립률이 크게 늘어난 브릿지론 역시 2023년말 기준 요주의이하여신비율과 고정이하여신비율은 각각 48.6%와 10.6%로 상승했다.

부실 인식 지연되고 있으며, 부동산시장 부진 장기화에 따른 대손비용 확대 가능성 존재

부동산PF의 건전성 분류는 연체 및 부도여부 기준과 사업성평가 결과 중 보수적인 것을 적용한다. 2023년 기준 요주의이하여신비율의 급증은 연체율 기준보다는 공정 및 분양 차질 등의 사업지연 내지는 부정적인 사업성 전망을 반영한 결과로 보인다. 단, 요주의비율이 크게 상승하고 있는 것과는 달리 고정이하여신비율의 상승폭은 제한적인 상황이다. 회수의문이나 추정손실로 분류된 부동산PF 익스포저 역시 금액적으로 미미한 상황이다. 이로 미루어 보면, 만기 연장장, 저축은행 PF대출 자율협의회 개시 등으로 부실 인식이 다소 지연되고 있는 것으로 해석된다. 이에, 부동산시장 부진 장기화로 요주의 자산의 고정화가 진행될 경우 대손비용 반영 폭이 확대될 가능성이 있다. 특히, 브릿지론 사업장의 70% 이상이 이미 1회 이상 만기 연장된 사업장임을 고려하면 브릿지론을 중심으로 이연된 잠재부실 규모가 상당한 것으로 추정된다.

III. 저축은행 부동산 PF 추가손실 전망

본 장에서는 향후 예상되는 시장 환경 하에서의 부동산PF 사업장의 예상손실 규모를 추정해보고, 현재 적립한 총당금에 더하여 추가로 적립해야할 총당금 규모를 전망해보고자 한다.

1. 시나리오 테스트 주요 가정

개별 부동산PF의 사업성은 사업장의 입지, 수급, 분양가 수준 등 다양한 요인에 따라 결정된다. 동일한 특성을 가지고 있는 사업장이라 하더라도 사업 진행단계에 따라 사업성은 상이하게 나타날 수 있다. 기본적으로 NICE신용평가는 부동산시장 회복이 더디게 진행될 경우를 상정하고 있으며, 부동산시장 저하 국면에서 부동산PF의 최종회수가능금액은 개별 부동산PF 대출의 용도, 소재지, 상환순위 등에 따라 극명하게 나뉠 것으로 예상된다.

일반적으로 투자용 부동산(오피스텔, 생활형 숙박시설, 지식산업센터 등) 시장은 경기와 금리 여건에 민감해 부실화 가능성이 높다. 지방 소재 부동산 또한 실거주·투자 수요 기반이 약기 때문에 수도권 소재 부동산 대비 가격하락 위험이 크다. 최근의 경락가율(경매낙찰가율: 낙찰가격/감정평가금액) 추이를 고려하면 아파트와 그 외 용도의 부동산 경락가율 차이가 두드러지고 있으며, 지방 소재 사업장의 경우 경락가율의 분산 정도가 큰 특징이 나타난다.

표2. 분석 관련 주요 내용

구분	내용
분석 대상 및 이용자료	<ul style="list-style-type: none"> NICE신용평가 Coverage 부동산PF 보유 저축은행 대상기업의 2023년 업무보고서 및 제시자료 내 부동산PF 자료 활용 2023년 경락가율을 백분위수별로 가공하여 사용 Exit분양률 달성 분양형 본PF는 익스포져 전액 회수가능함을 가정함
주요 가정	<ul style="list-style-type: none"> 브릿지론: 지역(수도권, 비수도권), 대출상환순위(단일/선/중/후순위) 구분 본PF: 지역(수도권, 비수도권), 용도(주거용, 비주거용) 대출상환순위(단일/선/중/후순위) 구분 부동산 경기 둔화 추세를 고려 2023년 경락가율의 하위 40%, 30%, 25% 경락가율 적용 경락가율에 따른 3가지 시나리오 S1(하위 40%), S2(하위 30%), S3(하위 25%)로 구성 각 자산별 평균 LTV와 경락가율 비교하여 손실 규모 산출

부동산 PF 익스포저의 LTV와 물
건별, 지역별 경락가율을 사용하
여 최종회수가능금액을 추정

NICE신용평가는 부동산PF 익스포저의 최종회수가능금액을 추정함에 있어 주요 시장환경에 대한 가정은 2023년 경락가율을 사용하였다. 경락가율은 경매물건의 감정평가액 대비 최종 낙찰가의 비율을 의미하며, 부동산PF 익스포저의 담보물건인 토지와 건물의 시장가치 수준을 추정할 수 있을 것이다. 2023년 평균 경매 낙찰률이 40%를 하회하고 있는 점, 상당수의 PF사업장 물건이 거둬 유찰되고 있는 점 등을 감안할 때 부동산 실질매매가격은 감정평가액 수준을 밑돌 가능성이 높다. NICE신용평가는 S2 시나리오로 2023년 경락가율 분포의 30분위수(P30)를 사용하였다. 부동산시장이 일부 회복되는 S1 시나리오는 경락가율 분포의 40분위수(P40)를, 고금리 장기화 등 영향으로 부동산시장의 저하 국면이 지속되는 S3 시나리오는 경락가율 분포의 25분위수(P25)를 활용하였다.

예상손실 규모를 추정함에 있어 부동산PF 익스포저는 사업단계(본PF, 브릿지론), 소재지(수도권, 지방), 상환순위(단일순위, 선순위, 중순위, 후순위)에 따라 세분화하였으며, 세분화된 익스포저를 통해 그룹별 평균 LTV를 산출하였다. 실제 분양률이 BEP 분양률을 초과하고 있는 사업장의 경우, 손실이 발생할 가능성이 극히 적은 점을 고려하여 분석대상에서 제외하였다.

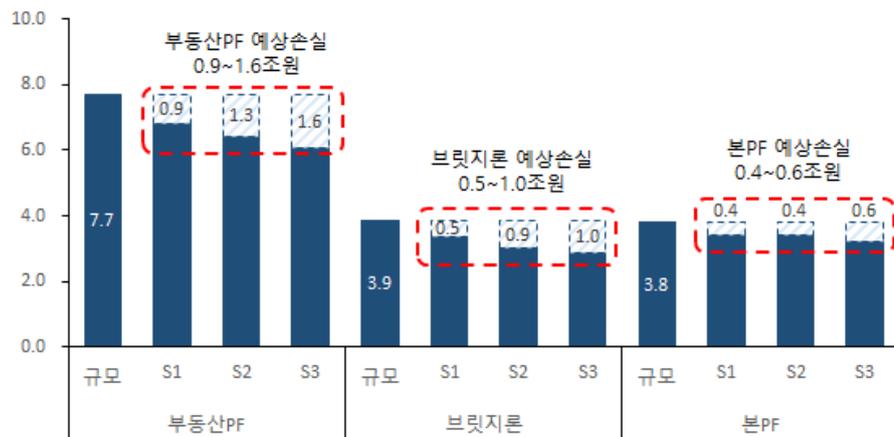
2. 시나리오 테스트 결과 : 부동산PF 예상손실 규모

NICE Coverage 예상손실 규모
는 0.9~1.6조원. 저축은행 업권
전체 추정 예상손실 규모는
2.6~4.8조원

시나리오 테스트에 따르면, NICE Coverage 저축은행 부동산PF 익스포저의 약 0.9~1.6조원이 부실화되며, 이는 전체 익스포저의 11.4~20.8%에 달한다. 저축은행 업권 전체의 예상손실 규모를 정확하게 추정할 수 없으나, NICE Coverage 저축은행 부동산PF 익스포저의 총당금 적립률과 예상손실률이 동일하게 적용된다고 가정하면, 저축은행 업권 전체의 부동산PF 익스포저 예상손실 규모는 2.6~4.8조원으로 추정된다.

그림 14. NICE Coverage 저축은행 부동산PF 시나리오별 예상손실

단위: 조원



자료: 금융통계정보시스템, 각 사업부보고서, 제사자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

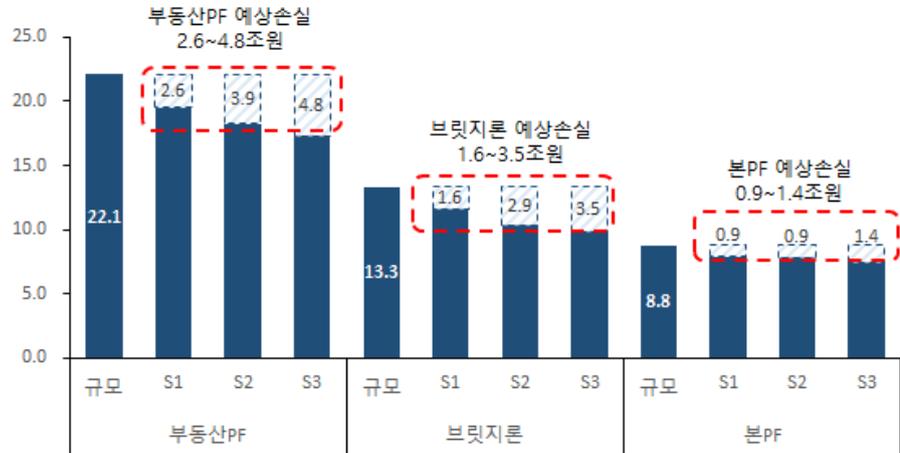
주1: NICE Coverage 기준

주2: 빚금 영역이 예상손실 규모

주3: 2023년 평균 경락가율의 하위 40% 시나리오(S1), 하위 30% 시나리오(S2), 하위 25% 시나리오(S3)를 활용하여 예상손실 규모 산출

그림15. 저축은행 부동산PF 시나리오별 예상손실

단위: 조원



자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제시자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

주1: 저축은행 업권 부동산PF 익스포저는 금융감독원 보도자료, 언론 등 다양한 매체를 통해 추산한 금액(본PF 8.8조원, 브릿지론 13.3조원)

주2: NICE Coverage 저축은행 부동산PF 익스포저의 총당금 적립률, 예상손실을 동일함을 가정

주3: 빚금 영역이 예상손실 규모

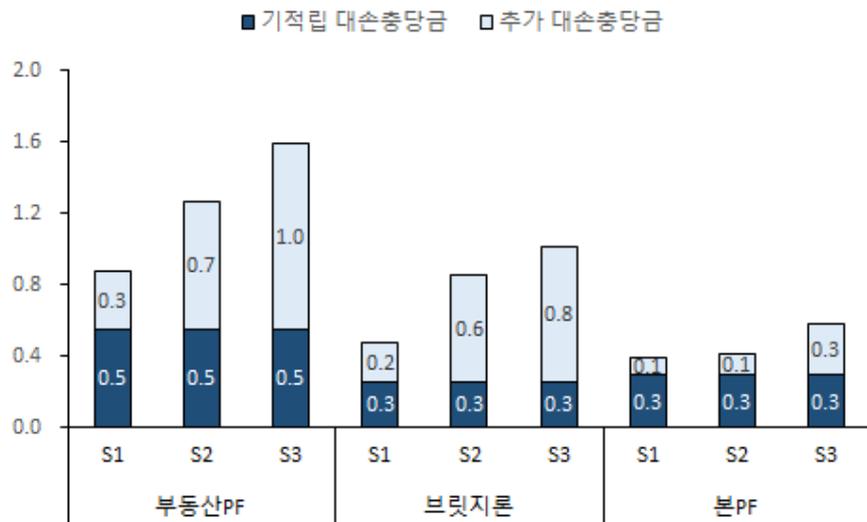
주4: 2023년 평균 경락가율의 하위 40% 시나리오(S1), 하위 30% 시나리오(S2), 하위 25% 시나리오(S3)를 활용하여 예상손실 규모 산출

NICE Coverage 추가손실 규모는 0.3~1.0조원. 저축은행 업권 전체 추정 추가손실 규모는 1.0~3.3조원

이미 적립된 대손충당금(2023년 대손충당금 적립률 7.1%)을 감안하면 NICE Coverage 저축은행이 추가로 적립해야 할 총당금 규모는 약 0.3~1.0조원이다. 예상손실과 동일한 방식으로 추정하면, 저축은행 업권에서 추가로 적립해야 할 총당금 규모는 약 1.0~3.3조원으로 추정된다.

그림16. NICE Coverage 저축은행 부동산PF 추가 적립 필요 대손충당금

단위: 조원

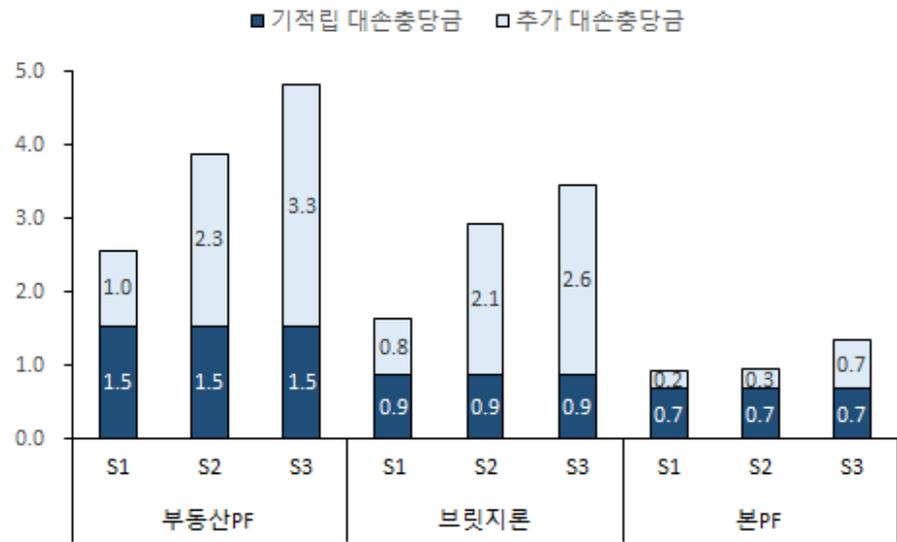


자료: 각사 업무보고서 및 제시자료

주1: NICE Coverage 기준

그림17. 저축은행 부동산PF 추가 적립 필요 대손충당금

단위: 조원



자료: 각 사업무보고서 및 제시자료

주1: 저축은행 업권 부동산PF 익스포저는 금융감독원 보도자료, 언론 등 다양한 매체를 통해 추산한 금액(본PF 8.8조원, 브릿지론 13.3조원)

주2: NICE Coverage 저축은행 부동산PF 익스포저의 총당금 적립률, 예상손실을 동일함을 가정

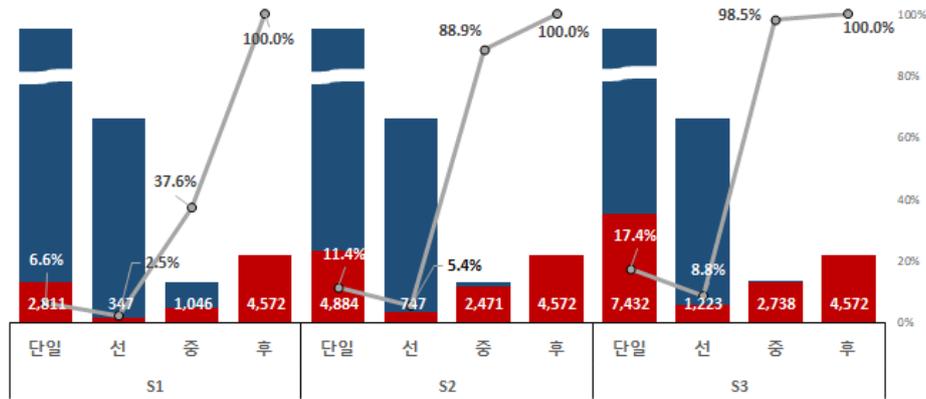
사업단계별로 살펴보면, 본PF의 경우 2.7%~7.6%의 추가적인 손실이 나타나는 반면, 브릿지론은 5.9%~19.7%의 추가적인 손실이 발생한다. 기본적으로 브릿지론의 경우 회계상 토지담보대출로 분류된 브릿지성 토지담보대출이 대부분의 익스포저를 차지하고 있어 요주의이하로 분류된 경우에도 총당금 적립률 PF대출 대비 낮게 나타난다. 따라서 브릿지론의 경우 본PF 대비 약 1.1%p 가량 총당금이 적게 적립되어 있다(2023년말 기준 총당금 적립률 본PF 7.7%, 브릿지론 6.6%).

브릿지론은 스트레스 정도가 높은 시나리오에서 예상손실 규모 급증

이에 더하여, 브릿지론은 시나리오에 따른 예상손실 규모가 본PF 대비 크게 나타나고 있으며, 스트레스 정도가 높은 상황에서 예상손실 규모가 급격하게 늘어나는 것으로 추정된다. 일반적으로 경·공매를 통해 부동산PF 담보물건을 매도하게 되는 경우, 토지는 감정평가액 대비 매매가격의 하락폭이 크게 나타난다. 특히, 부동산PF 사업장의 LTV는 사업 진행을 전제로 하여, 현재의 담보가치 기준이 아닌 분양가나 준공 후 시장가치와 같은 미래의 가치를 기준으로 산출되었다는 점을 감안하면 부동산시장 부진이 장기화되는 경우 예상손실 규모가 크게 늘어날 가능성이 높다.

그림18. 시나리오 Test : 상환순위별 예상손실

(억원, %)



자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제사자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성
 주1: 실제 분양률이 손익분기점 분양률을 초과하는 사업장 제외

중후순위 사업장은 S2, S3 시나리오에서 대부분 부실화

부동산PF 익스포저 예상손실은 非주거시설, 중·후순위, 지방 소재 사업장에 집중적으로 나타나며, 상환순위에 따른 차이가 가장 큰 모습이다. 후순위 사업장의 경우, 가장 긍정적인 S1 시나리오에서도 100% 부실화되며, 중순위 사업장 또한 S2 시나리오에서 88.9%, S3 시나리오에서는 98.5%의 손실률을 보인다. 선순위 사업장은 2.5%~8.8%의 손실률을 시현하여 손실규모는 제한적일 것으로 예상된다. 단일순위 사업장 또한 중·후순위 사업장 대비 낮은 손실률을 보일 것으로 예상하나, 전체 익스포저에서 차지하는 비중이 매우 높기 때문에 S2, S3 시나리오에서 절대적 규모로는 손실규모가 가장 크게 나타난다.

그림19. 시나리오 Test : 용도별 예상손실

(억원, %)

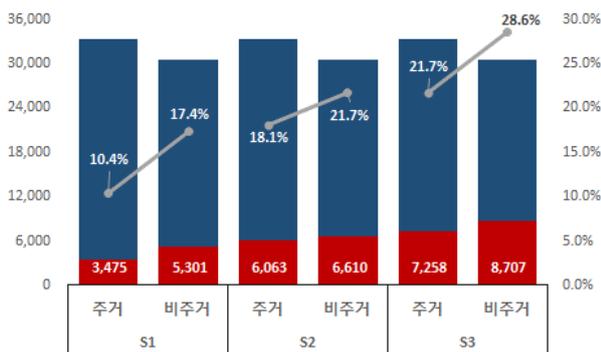
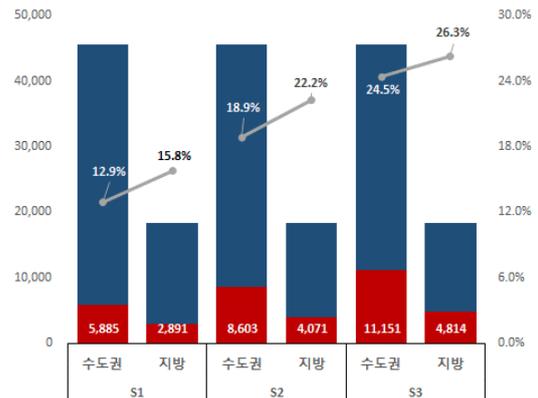


그림20. 시나리오 Test : 지역별 예상손실

(억원, %)



자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제사자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성
 주1: 실제 분양률이 손익분기점 분양률을 초과하는 사업장을 제외하여 분석

주거시설 사업장의 경우 시나리오에 따라 10.4%~21.7%가, 비주거시설은 17.4%~28.6%가 부실화된다. 주거시설 사업장은 부동산시장 상황이 긍정적인 S1 시나리오 하에서는 10.4% 손실률을 보이며, 비주거시설 대비 가치하락 정도가 낮게 나타나나, S2 시나리오부터는 20% 내외 수준으로 손실률이 빠르게 올라가는 모습이다.

수도권과 지방의 지역별 손실률 차이는 근소하게 나타났다. 시나리오별 손실률은 수도권 소재 사업장 12.9%~24.5%, 지방 소재 사업장 15.8%~26.3%로 지방 소재 사업장 손실률이 소폭 높다. 경락가율 추이를 살펴보면, 지방 소재 사업장이라 하더라도 주거시설(아파트)의 경우, 일정 수준 이상으로 낙찰가액이 유지되고 있기 때문에 추정할 수 있다. 저축은행은 지방소재 사업장에서 주거시설이 차지하는 비중이 64.0% 수준으로 높기 때문에 지방 소재 사업장에서의 손실 정도가 제한적으로 나타나는 것이다. 다만, 공사원가 상승, 시공사 부실 등으로 공사지연 문제가 발생하고 있는 상황에서 공사비 비중이 높은 지방 소재 사업장의 부담이 가중될 가능성이 존재하며, 아파트 외 주거시설(주상복합, 연립주택 등)에서의 수요 회복세가 미진하기에 실질적인 손실 규모가 보다 크게 나타날 가능성도 존재한다.

고위험 부동산PF 비중이 높은 저축은행에는 보다 적극적인 총당금 적립이 필요

종합적으로 분석하면, 비주거시설, 중·후순위, 지방 소재 사업장에서 예상손실 규모가 크게 나타나는 것으로 보이며, 당면한 손실발생의 주요 요인은 상환순위, LTV 수준에 달려 있는 것으로 판단한다. 부동산PF에서의 '약한 고리'는 중순위 이하로 취급되어 높은 LTV를 부담하는 사업장이며, 특히 부동산시장 호황기에 취급되어 토지가액 비중이 높은 사업장에서의 위험도가 높다. 이와 같은 **고위험 부동산PF 비중이 높은 저축은행에는 보다 적극적인 총당금 적립이 필요하다.**

IV. 저축은행 대응능력 점검

본 장에서는 상기에서 분석한 부동산PF 익스포저 예상손실 규모를 토대로 시나리오별 저축은행의 BIS자본비율을 추정하는 한편, 금융당국의 자본적정성 권고수치인 BIS자본비율 11% 이상을 유지하기 위한 개별 저축은행의 대응능력 수준을 살펴보고자 한다. 단순화를 위해 위험가중자산의 변화 없이 대손상각비 증가 효과만이 자기자본에 영향을 주는 것으로 전제하였으며, 자기자본 대비 부동산PF 비중이 미미한 SBI저축은행은 분석 대상에서 제외하였다. 대손충당금 적립에 따른 보완자본 증가, 대손상각비 손익 인식에 따른 절세 효과(흑자기업에 한함) 등을 감안하면 실질적인 BIS자본비율은 시나리오 테스트 결과보다 높게 나타날 수 있는 점을 고려해야 한다.

1. 스트레스 상황에서 적자폭 확대 전망

그림21. 저축은행 시나리오 별 순이익 변화 (조원)

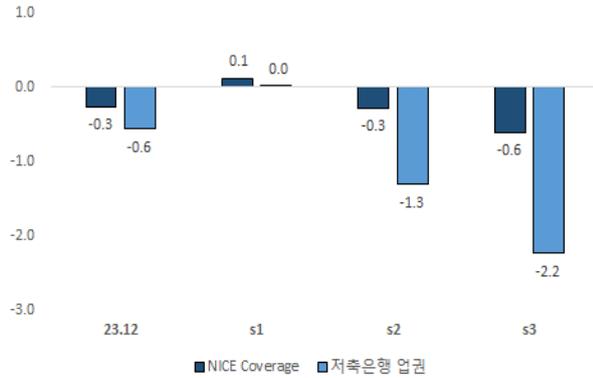
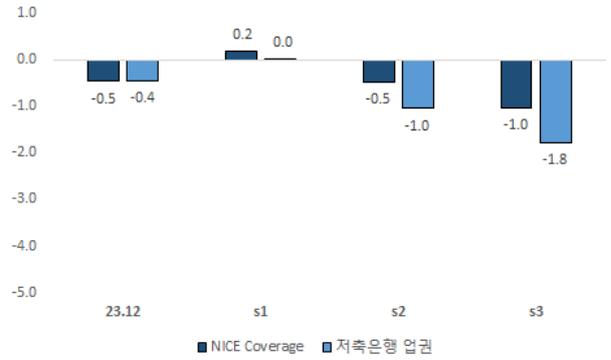


그림22. 저축은행 시나리오 별 ROA 변화 (%)



자료: 금융통계정보시스템, 각사 업무보고서, 제시자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성

주1: 수익성 지표는 2023년 당기순이익에서 부동산PF 대손상각비(NICE Coverage 16개 저축은행 약 0.3조원, 저축은행 합산 약 0.5조원), 순이자마진을 보정하여 사용

주2: 총자산순이익률(ROA)은 NICE Coverage와 저축은행의 합산 당기순이익/총자산 금액으로 산출

저축은행 업권 순이익 규모는 -5,633억원에서 0.0~ -2.2조원 으로 추정

부동산 PF 관련 추가 총당금 적립이 저축은행 수익성에 미치는 영향을 살펴보기 위해 당기순이익과 총자산순이익률(ROA; Return On Asset) 2가지 지표를 사용하였다. 시나리오별 추가로 적립해야 할 총당금은 즉시 저축은행의 손실로 인식됨을 가정하였다. 더불어, 부동산PF 관련 대손상각비(NICE Coverage 16개 저축은행 약 0.3조원, 저축은행 합산 약 0.5조원)와 최근의 수신금리 하향 추세를 이자비용에 반영하여 보정한 2023년 당기순이익을 비교수치로 사용하였다. 분석 결과, 보수적 시나리오에서 적자폭이 크게 확대되는 것으로 나타났으며, 저축은행 업권 순이익 규모는 2023년 -5,633억원에서 2024년 0.0~-2.2조원으로 추정된다.

S2, S3 시나리오에서의 적자폭 확대 전망과는 달리, S1 시나리오에서 저축은행 업권은 소폭이나마 흑자 전환할 수 있을 것으로 예상된다. 이는 시중금리 수준이 다소 낮아진 가운데, 저축은행 업권의 여신 성장세 둔화로 수신 확보를 위한 경쟁 정도가 완화되면서 순이자마진이 회복되는 부분을 고려하였기 때문이다.

한편, NICE Coverage 저축은행(0.2~-1.0%)은 저축은행 업권(0.0~-1.8%) 대비 보수적 시나리오 하에서의 ROA 하락폭이 제한으로 나타난다. 이는 NICE Coverage 저축은행이 총자산 규모 기준으로 전체 저축은행에서 47.2%의 비중을 차지하고 있으나, 부동산PF 익스포저는 약 34.8%(본PF 43%, 브릿지론 29%)만을 차지하고 있기 때문이다. 또한, NICE Coverage 저축은행의 경우, 대출채권 이자 미루어 보면, 일부 저축은행의 경우 업권 평균 대비 과도한 부동산PF 익스포저를 부담하고 있으며, 브릿지론과 같은 고위험 익스포저가 상대적으로 높을 것으로 추정할 수 있다. 특히, 부동산 이외 사업기반이 상대적으로 열위하여 부동산시장 호황기에 집중적으로 부동산PF 대출을 늘린 저축은행의 경우, 부동산PF 총당금

추가 적립 정도에 따라 적자 규모가 크게 확대될 것으로 예상된다.

2. 스트레스 상황에서 자본적정성(손실흡수여력) 미흡

NICE Coverage 저축은행 BIS비율은 13.8%에서 12.6~14.0%로 추정. 저축은행 업권 BIS비율은 14.4%에서 12.3~14.4%로 추정

시나리오 테스트 결과, NICE Coverage 저축은행의 BIS자본비율은 2024년말 12.6~14.0%, 저축은행 업권의 BIS자본비율은 2024년말 12.3~14.4% 수준으로 추정한다. 저축은행 업권의 합산 BIS자본비율로 살펴보면, 스트레스 정도가 높은 S3 시나리오에서도 금융당국의 가이드라인인 11%를 상회하는 것으로 나타나 시나리오별 추가 손실 규모는 감내 가능한 수준으로 보인다.

그림23. 저축은행 시나리오 별 BIS자기자본 변화 (조원)

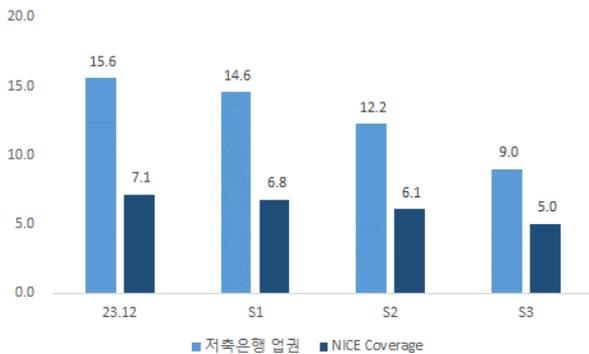
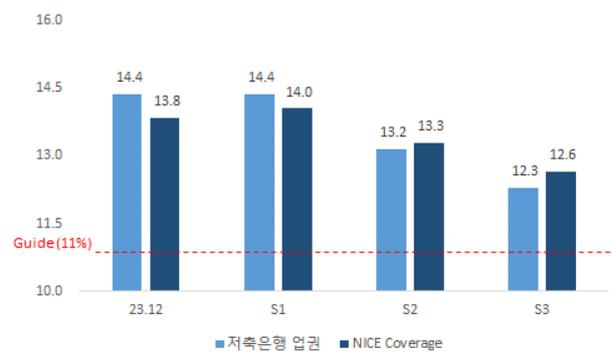


그림24. 저축은행 시나리오 별 BIS자본비율 변화 (%)



자료: 금융통계정보시스템, 각 사 업무보고서, 제사자료를 바탕으로 NICE신용평가 작성
 주: BIS자본비율은 평가대상 그룹별 BIS자기자본과 위험가중자산을 단순 합산하여 산출

저축은행별 손실흡수여력은 상이한 것으로 분석된다. NICE Coverage 저축은행을 대상으로 시나리오에 따른 BIS자본비율 저하 정도를 분석해보면, 상당수 저축은행의 BIS자본비율이 S2 시나리오부터 금융당국의 권고기준을 하회하는 것으로 나타난다. 다만, 2023년의 경상이익(총당금적립전영업이익) 규모가 향후에도 지속되는 가운데, 과거 장기 평균 수준의 대손상각비 규모가 유지된다고 가정하면 대다수 저축은행의 BIS자본비율이 11.0% 이상으로 상승한다.

그러나, 손실흡수여력이 미흡한 일부 저축은행의 경우 경상이익 창출을 감안한 이후에도 대부분 시나리오에서 금융당국의 권고수준인 11%에 미달하는 BIS자본비율을 시현할 것으로 전망되어 추가적인 자기자본 확충이 필요하다. 기본적으로 자기자본 대비 부동산PF 익스포저 비중이 큰 저축은행은 추가적으로 적립해야할 총당금 규모가 과다하게 나타나지만, 부동산PF 이외 사업기반이 공고한 경우 BIS자본비율 하락폭을 충분히 상쇄할 수 있는 것으로 보인다. 반면, 부동산PF 익스포저가 다소 작더라도 이외 사업기반이 미약하여 자기자본 충격 정도가 크게 나타나는 저축은행에 있어서는 유상증자와 같은 별도 자기자본 확충이 수반되지 않는 경우, BIS자본비율을 권고수치 이상으로 유지할 수 없을 가능성이 높다.

V. 향후 신용평가 계획

금융당국의 지도 하에 대규모 총당금을 적립하며 과반수의 저축은행이 적자 전환했음에도, 부동산시장의 빠른 회복이 전제되지 않는 경우 현재의 총당금 수준은 낙관할 수 없다. 물론, 과거와 같은 저축은행 사태의 재현 가능성은 높지 않은 것으로 판단한다. 저축은행 사태 이후 강화된 규제 및 감독수준, 시행사 자기자본 등을 통한 손실흡수여력이 일부 존재하고 있으며, 저축은행의 자체적인 체질 개선 노력으로 부동산PF 이외의 수익원도 상당 부분 마련되어 있기 때문이다. 통화 긴축으로 인한 금리 상승은 저축은행 업권에 전반적인 부담으로 작용하였으나, 통화정책 전환이 기대되는 현재 시점에서 저축은행에 최악의 시기는 지나간 것으로 생각할 수도 있다.

다만, 현재 시점에서 관건은 부실한 부동산PF 사업장을 조속히 정리함과 동시에 경상이익을 안정적으로 창출할 수 있는지 여부일 것이다. 정부 및 금융당국의 정책 지원으로 부동산PF 정리·재구조화 작업이 지속되는 가운데, 현재 진행 중인 경·공매 관련 표준규정 개정이 완료되는 경우 부동산PF 익스포저의 예상손실은 점차 현실화될 가능성이 높다. 저축은행 입장에서 남은 시간은 그리 많지 않은 것으로 보인다. 금융과 밀접히 연관된 부동산시장 특성상 금리 인하로 부동산시장이 회복되더라도 여타 사업부문에서의 실적 회복이 수반되지 않을 수 있으며, 이전과 같은 금리 수준으로의 회귀도 기대하기 어렵기 때문이다.

NICE신용평가는 BIS자본비율 11% 하회, 고정이하여신비율 7% 상회, 적자전환 저축은행에 대해 모니터링을 강화하고 필요 시 신용등급에 반영할 계획임을 밝힌 바 있다(2023.07.03 [금융업권 2023년 상반기 신용등급 변동과 하반기 방향성 - 시작된 부채의 역습, 그리고 금융회사의 대응](#) 참고). 이에, NICE신용평가는 부동산 PF 익스포저 관련 위험을 모니터링하면서 상기 평가지침 하에 저축은행 신용평가를 수행할 예정이다.

APPENDIX.

제2금융권 부동산 PF 예상손실 및 추가 적립 필요 총당금

단위: 조원

		증권	캐피탈	저축은행(*)	합계
예상손실	S1	3.1	2.4	2.6	8.1
	S2	3.7	4.3	3.9	11.9
	S3	4.0	5.0	4.8	13.8
기적립 대손총당금 및 준비금		2.0	1.5	1.5	5.0
추가 적립 필요 총당금	S1	1.1	0.9	1.0	3.0
	S2	1.7	2.8	2.3	6.8
	S3	1.9	3.5	3.3	8.7

자료: 각사 업무보고서 NICE신용평가 정리

주(*): 저축은행 업권 부동산 PF 익스포저는 금융감독원 보도자료, 언론 등 다양한 매체를 통해 추산한 금액(본PF 8.8조원, 브릿지론 13.3조원)

관련참고자료

[금융업권 2023년 신용등급 변동과 2024년 모니터링 대상 기업 - 예측할 수 있는 위기는 위기가 아니다 \(2024.01.02\)](#)

[장기전에 대비해야 하는 금융업권 \(2023.12.06\)](#)

[제2금융권 자산건전성 점검 \(I\) - 증권 : 국내외 부동산PF 확대의 그늘 2023.09.04](#)

[제2금융권 자산건전성 점검 \(II\) - 캐피탈 : 포트폴리오 변화의 명\(明\)과 암\(暗\) 2023.09.14](#)

[부동산 시장 하반기 전망 및 PF대출 건전성에 미치는 함의 - 부동산 금융 포트폴리오 내 수도권 아파트 비중 매우 낮은 수준 2023.08.16](#)

〈유의사항〉

NICE신용평가㈜가 제공하는 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약 또는 발행주체의 상대적인 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜ 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견이며, NICE신용평가㈜가 외부에 제공하는 보고서 및 연구자료(이하 "발간물")는 상대적인 신용위험 현황 및 전망에 대한 견해를 포함할 수 있습니다. NICE신용평가㈜는 신용위험을 미래의 채무 불이행 및 손실 가능성으로 정의하고 있습니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권의 유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험을 표현하지는 않습니다.

NICE신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 미래의 채무불이행 및 손실 가능성에 대한 현재 시점에서의 의견으로 예측정보를 중심으로 분석, 평가되고 있으며, 예측정보는 예상치 못한 환경변화 등에 따라 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 또한, 신용등급과 발간물은 사실의 진술이 아니라, 미래의 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자사결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 신용등급과 발간물은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결정에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행자, 보증기관 등에 대한 자체적인 분석과 평가를 수행하여야 하며, 개인투자자의 경우 외부 전문가의 도움을 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 강조합니다.

NICE신용평가㈜는 신용등급 결정에 활용하고 발간물에 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 회사 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출 자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 받고 있습니다. 따라서 NICE신용평가㈜는 신용평가 대상인 발행주체와 그의 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나, NICE신용평가㈜는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE신용평가㈜는 신용등급 결정 시 활용된 또는 발간물에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE신용평가㈜는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 발간물 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE신용평가㈜에서 작성한 발간물에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE신용평가㈜의 소유입니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 사전 서면동의 없이는 본 정보의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(재인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.