

캐피탈 24년 대출 승인 Trend

RealSynC

한국투자캐피탈

김효인대리

목차

1	캐피탈사 주요이슈	02
2	24년 1분기 Trend	04
3	주요 승인사례 분석	05
4	신탁사 관련 이슈	08
5	Q&A	09

캐피탈사 주요이슈(1)

**장기화되는 고금리 기조 속 금리 부담 가중, 여전채 투자심리
저하로 조달환경 위축 가능성**

-
- 
- 고금리 기조 지속으로 기존 차입부채의 차환,대환 과정에서 조달비용 증가세
 - 2024년 글로벌 및 국내 금리 변동 방향성에 따라 조달시장 영향 클 것으로 전망
 - 부동산PF 부실 우려, 은행채,한전채 발행량 증가 등으로 여전채 투자심리 위축 가능성
-

캐피탈사 주요이슈(2)

부동산 경기 침체 지속, 선별적인 사업장 정리 예상

-
- 
- 캐피탈사 부동산금융 익스포져 부담 높아 부동산 경기 민감도 역시 높음
 - 수차례 만기 연장된 브릿지론 중심으로 건전성 저하 및 충당금 적립부담 증가 전망
-

24년 1분기 트렌드

- 시공사, 신탁사 책준에 대한 불신 심화 → 우량 시공사 선호
- 시공사 신용 부족할경우 지주사 신용 공여

- 불확실한 분양시장에 따른 시설자금대출 선호
- 오피스 등 실물자산 포트폴리오 비중 확대

- 자금조달 이슈로 인해 상대적으로 짧은 (2년 이하) 대출기간 선호

주요 승인사례 분석(1)

안정적 구조 PF 취급

- 대형 시공사 책임준공 확약 PF 위주 검토
- 시공사 이자지급 보증 구조 deal 발굴하여 사업 안정성과 수익성 동시에 확보 추구
- 지주사 신용공여 통해 딜 안정성 보완

건명	담보 내용	비고
이천 부발읍 아미리 주상복합PF	- 시공사(HL한라) 책임준공 및 미이행시 채무인수, 원리금 자금보충 확약 - HL홀딩스 연대책임준공 및 미이행시 채무인수	- 규모: 공동주택 676세대, 근생 및 업무시설(총 7개동, 지하 4층, 지상 25~36층) - LTV / Exit 분양률 : 30.5% / 57.% - 단일 Tr. 1,500억원 중 300억원 참여
대구 도원동 PF채권 양수	- 시공사(현대건설) 책임준공(3개월) 및 미이행시 채무인수 - 대출만기(6개월) 연장 이후 대출금 전액 상환 시까지 시공사(현대건설)의 이자지급보증	- 기대출 건 공정부진에 따라 대출기한 연장 및 책준기한 연장 필요하여 리파이낸싱한 사례 - 분양매출액 대비 LTV 13.5%, Exit 잔금 납부율 41.% - 총 1,363억원(tr.A 1,063억원 , tr.B 300억원) 중 tr.A 500억원 참여

주요 승인사례 분석(2)

실물 담보 자산 포트폴리오 비중 확대

- 불확실한 분양시장에 따른 시설자금대출 선호

건명	담보 내용	비고
안성시 대덕면 물류창고 시설대	- 시공사(지산개발) 연대보증 - 관계사(주)지산 연대보증	- 규모: 상온창고 2개동 A동(보존등기 完)연면적:56,636평 B동(24.05 준공예정) 연면적: 60,112평 - B동 준공 후 A,B동 예상 담보가 대비 LTV 28.0% - 총 2,200억원 단일 tranche 中 300억원 참여
시대인재 용인 기숙학원 시설대	- 시공사(월드타워건설) 연대보증 및 책임준공 - 관계사(주)하이컨시 자금보충확약	-규모: 기숙사1,147실 및 강의실 연면적: 15,290평 -LTV 62.1% (준공 후 담보가치 1,852억) - 총 1,150억원 中 990억원(일시 316억원, 한도 674억원)

주요 승인사례 분석(3)

실물 자산 포트폴리오 비중 확대

- 오피스 등 실물자산 선호

건명	담보 내용	비고
서울시 서대문 골든브릿지 빌딩 리모델링 담보대출	- 시공사(대저건설) 책임준공	- LTV 준공 후 감정금액 기준 54.3% - 건축규모(리모델링 후) 1개동(B4~17F) / 주차대수 : 146대 근린생활시설(B1~1F)/ 업무시설(2~9F)/공동주택(10~17F) 중 본건 담보 대상 자산: 근린생활 및 업무시설 - 총사업비 1,400억원 중 Equity 250억원(이른자산운용) - Tr.A 900억, Tr.B 250억원 중 Tr.A 600억 참여
교대역 오피스 개발사업 PF	- 시공사(웅진건설)의 책임준공확약(기표후 55개월) - 시공사(현대건설)의 책임준공확약(기표후 55개월)	- 규모: B9~20F 연면적 9,560평 규모 - LTV 61.54% - 재무구조 열위한 웅진건설(매출액 40억원)을 현대건설의 중첩적 책임준공 확약으로 신용보강 - Tr.A 2500억원, Tr.B 300억원 중 Tr.B 300억 참여

사업진행 관련 이슈

- 해묵은 갈등, 신탁사 책준
- (준공후)시공사 부도시 업무진행
- 기타업무 갈등 사례



Q&A

