

저축은행 24년 대출 승인 Trend

RealSynC



본 자료는 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성이나 최신성을 보장할 수 없으며, 본 자료 제공 이후 또는 이전에 발생한 제반 여건 변화에 따라 본 자료에 표시한 제반 수치가 변동 될 가능성이 있습니다. 따라서 본 자료 및 관련 정보에 근거하여 내린 의사결정 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다.

한국투자저축은행

구기회대리

목차

CONTENTS

001 24년 1분기 Trend

002 주요 승인사례 분석

003 저축은행 주요이슈

004 Q&A

24년 1분기 Trend

컨소시엄 대출 축소

단독소규모대출이 대세 !

- 신규대출 취급 자제 또는 불가 저축은행 多
- 부실 및 관리책임 등으로 인한 주선은행의 컨소시엄 대출 기피
- 자문수수료, 대리은행수수료, 취급수수료 배분으로 인한 수익률 저하

중도금 대출의 증가

지금 중도금 대출 취급에 왜 목을 맬까?

- 계수증진, 수수료수익, 업종및지역 한도비율 확보등의 사유로 필요성 증대
- 분양율트리거 X , 준공필수사업비 90%이상 확보사업장 선호
- 준공,잔금리스크, 대위변제 이슈존재하나, 실보다 득이 많다고 판단

대출상품 다각화

브릿지&PF시대의 종결

- 브릿지 및 PF대출에 대한 건전성, 취급기준 등 규제강화
- 업종별 한도 준수를 위한 포트폴리오 다각화 (숙박업,제조업,건설업,소액다구좌상품등)
- 신규 수익원발굴(NPL, ABL, 시설대_요양시설, 데이터센터등 특수부동산)

컨소시엄 대출 축소

항목	세부내용	비고
부동산업관련 신규취급불가	- 03.11기준 79개기관 중 신규대출 취급 가능기관 20개 기관 내외 - 근 2년 대비 대출 검토 금액 50%수준으로 감소 - 부동산업 한도 제한으로 인한 선별적 대출검토	부동산업한도: 부동산/건설업/PF
대리은행 리스크	- 부실관리여신 발생에 따른 대리(주선)은행의 업무범위 증대 - 기존 중소형사들은 대리은행업무를 하지 않고, 대리은행을 하던 대형사 역시 관리에 집중하는 분위기	간혹, 대리은행없이 증권사 등이 대리은행하는 경우가 있으나, 저축은행보고서등으로 인해 실질적으로 컨트롤이 쉽지 않은 상황
수익률저하	- 과거 대비 참여사들 역시 기본 참여수수료를 요구하는 상황 - 증권사 및 자산운용사 / 대리은행 / 참여은행간 수수료배분문제 - 관리, 모집의 어려움을 고려하였을 때 수익률을 생각하면 현 시점 컨소시엄대출은 매력적이지 않다고 봄	전반적인 금리는 인하추세이나, 과거보다 높은 수수료를 요구하는 대주는 늘어남

중도금대출의 증가

항목	세부 내용	비고
필요성증대	- 소액다구좌 상품으로 중도금대출 상환으로 인한 계수감소가 큼 - 부동산업을 취급하기 위해 비부동산업, 가계대출 위주의 니즈가 많음 - 한도기준으로 수수료 수취하기 때문에 담보대출보다는 수수료가 큼	부동산업한도,지역내여신한도 비율을 맞추기 비부동산업 대출과 지역내 중도금대출을 취급하는 경우가 많음
상품특징	- 분양율트리거는 별도 없으며, 분양율 낮은 사업장도 취급가능 - LTV: 지산40%, 근생30~40%, 오피스텔 60%, 공동주택 60% - 일부 1군시공사 제외, 시공사연대보증은 필수적임 - 검토당시 분양율 기준 준공필수사업비 90% 확보사업장 선호	준공 필수사업비100% 확보사업장 시공사연대보증 제외 가능 신탁사 책준 선호하나, 책준만으로는 승인이 어려움
특과실	- 사업비증가, 공사지연등으로 인한 준공리스크 - 고분양가, 수익형부동산의 매력하락 등으로 인한 잔금리스크 - 대위변제 상황 발생하였을 때, 단기간내에 상환이 쉽지않음.	BUT, 계수,수익,한도비율해소 등의 사유로 적극적으로 중도금 취급중임.

대출상품의 다각화

항목	항목의 세부 내용	비고
LowRisk 비부동산업 확대	-숙박시설: 서울,광역시 주요성숙상권 →매입자금+리모델링자금 -소액다구좌상품여신 → 사업자아파트,팜스름,수입육담보대출 -기타담보 → 물류창고(선임차),공장,골프장 담보대출	기존 브릿지,PF에 치중된 여신포트폴리오와 다각화와 안정적 외형유지(성장)을 추구함
부동산업 틈새시장공략	- 미분양담보대출→저LTV(50%이하) + 준공후1년이내 상품 → 시공사 자체사업, 수도권 상품 우선취급 - PF → 선매입확약, 실에쿼티 투입 25%이상, →건질담보 추가 가능사업장	수수료수익 확대, 우량차주 선점
신사업 발굴	-경공매잔금 → 담보가치양호(낙찰가의 70~80%수준) 물건 취급 - NPL(신용,부동산), ABL(제조업,공사대금유동화) 적극검토 -시설자금대출(요양시설,데이터센터등)	신규수익원 확보, 업권 트렌드 민감

여신승인POINT

LTV와 LTC의 경우 담보지역, 사업종류, 차주능력 등 케이스별 차이가 심하여 제외하였음.

항목	브릿지&PF	중도금&미담
사업종류	-공동주택, 오피스가 주된 승인 사업임 -선매입 및 임차가 확약된 사업도 대부분 승인완료.(단, 위약벌 이슈 존재) -근생과 지산의 경우 기피하는 상황	-중도금: 지산, 공동주택 등 비부동산업 위주 -미담: 오피스텔, 공동주택 또는 시공사보유분 미담
채권보전	-사업성이 우수하지 않는 이상 견질담보는 필수적으로 설정하는 추세 -연대보증, 자금보충확약도 동일한 추세 -브릿지단계에서 시공사의 인적담보를 요청하거나, PF단계에서 대출완제시까지 연대보증을 요구하는 추세	-중도금: 시공사연대보증 유리 / 신탁책준 유리 -미담: 추가견질담보 또는 관계사 인적담보
에쿼티 이자납입능력	-토지 매입 후 감평가 상향을 통한 에쿼티는 인정 어려움. -매입가 기준 실에쿼티로 에쿼티 산정함 -브릿지의 경우 대출만기까지 이자유보, 이후시점 이자납입능력을 검증추세	-중도금: 현 분양율기준 필수사업비 90%이상/시행,시공사의 대위변제능력 -미담: 관계사의 이자납입능력 또는 대출상환조건 강화

주요승인사례분석

05

1. 차주현황 및 대출개요

(단위:백만원)

차주	주제이원건설(대표이사 박희문: 68년생 男)		사업자/법인	107-86-79286 / 110111-3473595	
업종	부동산업/주거용 건물 임대업(68111)		개설/자본금	2006.06.12 / 300.0	
사업소재지	서울특별시 강남구 대치동 915-3, B103호		신용등급	SOH0_5(721점) / CB_2(898점)	
대표거주지	서울특별시 양천구 목동 804-4외 2필지 마에스트로제이 503호(KB일반가 416.0 / 차주사 소유)				
주주현황	박희문(50.0%), 김은준(妻, 25.0%), 박성은(女, 12.5%), 박성준(子, 12.5%)				
대출개요	》 본건 서울시 강서구 마곡동 782-3번지 소재 지상에 근생(B2~5F)신축 및 분양 목적으로 당행에 PF대출 8,000 (총대출금 14,800)신청하는 건임.				
	》 총 사업비 20,513.3 대비 Equity 5,077.0(24.8%), 유보 공사비 10% 제외 필수사업비 100% 확보되는 선분양 사업장임.				
	》 차주사 소유 대치동 915-3번지 다세대 및 근생 담보대출(총대출금 7,100, 당행 3,600) 통해 에퀴티 4,000 추가투입 예정임.				
	》 본건 전면 HDC현산 R&D센터 아이파크 디어반(1F상가 21실, 상가 외 지산 등 268실) 24.07 준공, 공공형 R&D센터(지산, 청년주택 등 985실)건축 중으로, 인근 산업시설용지 대부분 2024년 이후 순차적으로 준공 앞두고 있어 본건 준공 시점 상가수요 증대 예상됨.				
	》 본건 2F~5F 소형업체 업무시설로 분양 예정으로, 현산R&D센터 등 대규모 지산시설 대비 가격경쟁력 있는 점 등 소형 업무시설 수요 확보 가능할 것으로 판단됨.				
	》 본건 PF대출은 토지비(감평가 14,475.4)를 소액 상회하는 수준으로 실행되며 인근 분양가 대비 합리적으로 분양가 책정되어 있는 점 등 감안할 때 PF진행에 무리 없을 것으로 판단됨.				
	》 추가건질 보강(1,000百)				
	- 견질담보 ①, ②각 500이상 상환 시 해지조건				
	① 서울시 구로구 개봉동 147-24 외1필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%)				
	② 경기도 여주시 신해리 611외 4필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%)				
	》 담보이력 및 사업진행 현황				
	구분	일정	내용		
	완료	2018.12	- 마곡동 782-3 매매계약(매매가:9,996.7 / 서울주택공사)		
	완료	2019.05	- 건축허가 득(건축주: 주제이원건설 / 2019-건축과-신축허가-99)		
	완료	2022.04	- 실행 9,990 대출 실행		
	예정	2024.03	- 설계변경 접수 예정		
			구분	변경 전	변경 후
규모			B3 - 5F	B2 - 5F	B3 삭제
주차대수			32대	30대	2대 감소(법정23대)
건축면적			582.34㎡	581.46㎡	0.88㎡(0.26평) 감소
건폐율			59.91%	59.82%	0.09% 감소
지하연면적			1,622.19㎡	1,141.26㎡	154.09㎡(46.61평) 감소
지상연면적			2,809.05㎡	2,805.70㎡	6.65㎡(2.01평) 증가
용적률	289.00%	289.68%	0.68% 증가		
예정	2024.03	- 본건 PF 대출 취급 예정(공사기간 14개월, 만기 18개월)			
예정	2024.04	- 착공 예정			
예정	2025.06	> ※사업진척도 평가 시점: 기표일			
- 준공(취급 후 14개월 예정) 및 본건 상환 예정					
※ 본건 PF대출 소결					
① 본건 준공 후 LTV: 52.0%(계획분양가 기준) / 견질담보 1,000설정 감안시 LTV: 48.5%					
② Equity 비율: 24.8% / 감평가 기준: 37.0%					
③ 주변 분양가 및 매매사례 비준할 때 본건 분양 및 타행 대환을 통해 대출금 Exit 가능한 수준임.					
여신심사 가이드라인 Check	》 LTI 산출(소득대비대출비율): 해당사항 없음.				
	》 RTI 산출(부동산임대업대출 이자상환비율): 해당사항 없음.				
대출구분	PF	자산건전성	정상(2.0%)	담보분류	1101(대지)

주요승인사례분석

대출조건	종류	차주	과목	대출금액			금리	중도 상환	참여	대출기간
	신규/PF	주제이원건설	일대(일시) 중대(한도) 계	당행	타행	계	10.5%	1.0% - -	1.0% - -	12+6M↓ (자동연장) -
- 컨소시엄 구성에 따라 승인금액 내에서 대출금(일대/중대 비율 포함) 변동 가능										
채권보전 (PF)	물적	서울시 강서구 마곡동 782-3 관리형토지신탁 공동 1순위 우선수익권(대출금의 130%/대주별 안분)								
	건질보강	- 근저당권 설정 - 견질①, ② 각 500이상 상환 시 담보해지(대주별 안분 상환) - 단, 견질①, <u>본건</u> 계획분양가 기준 분양률 50% 달성시 해지 가능 (분양률 기준: 계획분양가 기준 계약금 10%, 중도금 10% 입금기준) - 견질 ① 서울시 구로구 개봉동 147-24 외1필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%) - 견질 ② 경기도 여주시 신해리 611외 4필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%) - 서울특별시 강남구 대치동 915-3(토자+건물) 담보신탁 2순위 우선수익권(2,600 설정 / 대주별 안분)								
	인적	- 박희문(대표이사) 연대보증(대출금의 120%) 및 물상보증(견질담보 ②) - 시공사(주)에스앤비건설(대표이사 박희문) 책임준공확약 및 연대보증(대출금의 120%)								
	자금관리	- 신탁사 명의 자금관리 계좌 개설(신탁사 단독명의 & 단독납입) - 자금인출 시 당행 단독동의(단, 필수사업비는 차주사 및 시공사 요청 없이도 당행 단독 인출 가능) - 분양대금, 임대보증금/임대료, 부가세환급금 등 입금계좌 지정 관리(사업비 총당) - 대출금 완제시 까지 자금관리 유지 조건 - 기성에 따른 자금 집행 - 기성실사 용역보고서 첨부(월 기성 집행시) 및 영업점 자체 자금집행 적정성 확인 후 공사비 집행 (하도금 직불 조건) - 자금집행 前 시공사의 선 지급 내역 확인 시, 해당금액 시공사에 지급 가능 - 도급금액의 10% 범위 내 선금금(계약금, 자재비 등) 지급 가능(하도금업체 직불 조건) → 단, 선금금 지급보증서 발행시 시공사 지급 가능 조건 - 항목별 잔여사업비 발생 시 예비비로 편입 후 총 사업비의 한도·항목 내 전용 가능(담보전환 시에도 유지) - 직접공사비(최종기성 기준) 유보 10% → 본건 대출금 상환 시 지급 조건 (단, 계획분양가 기준 분양률 50%이상 달성 시 지급 가능) - 사업비 증가 사유 발생으로 인한 Equity 20% 미달 시 자금보충 약정(미이행 시 기한이익상실 특약) - 영업점 해당사유 인지 시, 차주사로 통지 후 발송일 기준 1개월 이내 부족자금 보충 조건 - 분양대행 수수료 발생 시 분양대금 사업비운영계좌에서 지급 가능(총 분양가의 10%이내) - 계약금 입금 시 수수료 50%, 1차 중도금 납입 시 수수료 50% 지급								
	공사관련	- 시행권·시공권 및 유치권 포기각서 청구 - 하도금업체 공사대금 완납증명서 및 유치권 포기각서 청구(계약액 100.0 이상, 건자재 업체 제외) - 책임준공확약서청구(취급 후 14개월 限)(단, 정당사유 인정 시 영업점 전결 2개월 限 연장 가능)								
	보험관련	- 사용승인 이전: 건설공사보험 후보(금액: 순공사금액의 100%이상) - 사용승인 즉시: 화재보험 후보								
	인출전 선행조건	취급 전 Equity 4,000이상 입금 조건(단, 기지출내역 증빙시 인정 가능)								
	준공 전 상환특약	분양 시: 호별 심분양가의 100% 이상 상환 시 호별 담보 해지(분양수수료 제외)								
	준공 후 상환특약	- 분양 시: 호별 계획분양가의 80% 이상 상환 시 호별 담보 해지 - 임대 시: 보증금 전액 상환(선순위 인정 가능, 담보유지) - 근생: 월세 운용(주선사 동의) 시 임대료 자금관리계좌로 입금 - 분양 및 임대에 의한 상환 및 사용승인 득할 시 기한전상환수수료 면제								

저축은행 주요이슈

브릿지대출 규제

(붙임)

「상호저축은행의 자산건전성 분류 해설」 개정내용

1 개정내용(신 · 구조문대비표)

개 정 전(21.11월 개정판)	개 정 후
P. 56 1줄 □ PF대출은 대출상환자금이 특정 부동산 개발사업에서 발생하는 현금 흐름인 경우 원칙적으로 PF대출로 분류하되, 다음의 각각에 해당하는 경우 일반대출로 분류하여 PF대출에서 제외가 가능함 (중저관-00164, 2010.9.10. 금융감독원 공문 참조) · 여신취급시부터 사업종료시까지 지속적으로 해당 담보물의 유효담보가액*이 대출한도액의 130%를 초과하는 경우 * 미래개발이익 등을 제외한 감정평가액(2년이내), 공시지가 등 (이하 생략)	□ ----- ----- ----- ----- ----- ----- <삭 제> <삭 제> (현행과 같음)

》브릿지대출 규제란?

-기존 브릿지대출 취급은 기본적으로 PF대출로 취급하여 왔으나, 예외적으로 일반자금대출로 분류하여 취급할 수 있게 하였음.

-시장침체기에 접어들고 브릿지 부실사태가 벌어지면서 브릿지대출의 일반 담보대출 분류를 금지함.

》브릿지대출 규제로 인한 문제

-에쿼티20%를 적용문제 : 브릿지당시매입비용기준 VS 총사업비기준

-총당금적립율문제 : 브릿지(담보) 정상 0.85% → 브릿지(PF) 정상 2.0%

- 브릿지의 범위설정 : 명도,철거, 인허가 등 관련 조건이 없다면 토지담보대출로 볼 수 있을까? / 단순히 향후 사업계획이 있다면 무조건 PF대출로 봐야 하는 것일까?

》브릿지대출 자체의 취급이 어려워짐.

저축은행 주요이슈

여신신용공여 한도비율

구 분	관련조문	내 역	종류
☐ 여신 한도			
거액여신한도	법 제12조 제2항	- 자기자본의 500% 이내 (개별차주에 대한 자기자본의 10%를 초과하는 대출의 합계액)	
개별차주 여신한도	법 제12조 제1항, 영 제9조 제1항	- 법인: MIN(자기자본의 20%, 120억원)	
		- 개인사업자: 60억원	
		- 가계자금: 8억원	
동일차주 여신한도	법 제12조 제3항,영 제9조 제4항	- 자기자본의 25% 이내	
직원대출한도	영 제29조 제2항3호	- 자기자본의 15% 이내 (A)일반대출: 2,000만원 (B)주택자금대출: A포함 5,000만원 (C)사고정리대출: B포함 5,000만원	
출자자등에 대한 어음매입한도	영 제8조의2 제8호	- 자기자본의 20% 이내(대주주가 발행·배서한 상업어음을 대주주가 아닌 자로부터 매입하는 경우)	
영업구역내 대출한도	영 제8조의2 제1호 규정 제22조의2, 세칙 제19조의7	- 개인과 중소기업에 대한 신용공여 합계액은 신용공여 총액의 50% 이상 (금융기관에 대한 신용공여는 제외, 중금리 대출은 150% 가중 적용) - 당행 영업구역: 서울, 경기·인천, 전라·제주	
주식매입자금 대출한도	일반자금대출규정 46조	- 자기자본의 100% 이내	
대부업체 한도	규정 제22조의3 제1항제4호	- 등록 대부업자 전체: 총신용공여의 15% (가) 금전대부업자·대부중개업자: Min(총신용공여의 5%, 500억원) (나) 대부채권매입추심업자: 대부업체 전체한도 - (가)	등록 대부업체 전체
			금전대부업 및 대부중개업자
	당행 내규(위험관리위원회)	[위험관리위원회 설정 한도] - 신용여신본부 신용NPL대출 1,000억원(2024-01-30 결의) - 신용여신본부 신용NPL대출外 대부업여신 500억원(상동)	매입채권추심업자
동일 부동산 개별·공급사업장 공동사업차주 한도	법 제18조의2 제8호, 영 제11조 의2 제2항, 규정 제35조의2	- 자기자본의 25% 이내	신용여신본부 신용NPL대출
PF한도	영 제8조의2 제2호 규정 제22조의3 제1항1호	- ①PF : 신용공여 총액의 20% 이내	신용여신본부 신용NPL대출外
건설업, 부동산업 한도	규정 제22조의3 제1항2호	- ②건설업 : 신용공여 총액의 30%이내	(한도)
		- ③부동산업 : 신용공여 총액의 30%이내	(한도)
포괄여신한도	규정 제22조의3 제1항3호	- 신용공여 총액의 50% 이내 = ①+②+③	(한도)

》저축은행법상 신용공여란?

-대출, 지급보증, 자금지원적 성격의 유가증권 매입, 회사채 및 기업어음의 매입, 할부금융등이다.(법 제2호 제6호, 령제2조의2 항)

》법령규정상 신용공여 한도설정 사유

-특정 차주, 지역, 업종에 치우치는 리스크를 방지하기 위함.

》신용공여 한도설정에 따라 현재 야기되는 문제

-기존 부동산대출의 미상환에 따른 포괄여신한도의 부족
-영업구역 내 대출한도로 인한 구역외 여신 취급불가
→ 신규취급 불가. →악성여신 미상환 →악순환 반복

》해결방안: 부실여신 강제환가처리(경공매), 비부동산업 중도금 대출취급, 지역특화대출을 통한 한도관리

저축은행 주요이슈

시공사 미수공사대금 담보부 대출(공사대금채권ABL)

》공사대금채권 ABL에 대한 저축은행 기조

-현재 부동산업 한도가 없는 저축은행은 1군시공사 및 제조업 ABL을 중심으로 신규대출을 선별적으로 취급중임.

- 신규취급이 어려운 현 상황에서 우량한 차주사의 크레딧을 믿고 가는 ABL이 대안으로 떠오르고 있음

》공사대금채권 ABL PF분류 이슈

-부동산PF대출 취급규정 제2조에 따르면 '특정 부동산 프로젝트의 사업성을 평가하여 그 사업에 발생할 미래현금흐름을 차입원리금의 주된 상환재원으로 한다'라고 명시되어 있으며, 이에 공사대금채권ABL의 경우 현재 PF 분류중임.(단, 운전자금대출은 제외)

-이에 저축은행 중앙회 법규실은 에퀴티20%룰이 적용한다고 의견을 주었음.

-현재 저축은행 대주간에 단순도급사업장을 개발사업으로 보고 PF분류를 할지, 자체사업이 아니기 때문에 운전자금대출로 불지에 대한 이슈 사항이 존재함

저축은행 주요이슈

시공사 미수공사대금 담보부 대출(공사대금채권ABL)

시공사 미수공사대금 담보부 대출(ABL) 실무처리(안)

2024.01.08(월)

영업추진팀

1. 검토배경 및 목적

- (1) 시공사(차주) 보유 공사대금채권 유동화 대출 진행 시 PF 여부, Equity 충족 여부 등 기준 명확화 필요 → 영업팀(점) 명확한 기준 전달
- (2) 타 저축은행 보수적, 미온적 해석으로 시장 진입 소극적 상황 → 당행 ABL 시장 선별적 진입 준비
- (3) 시공사 미수공사대금 담보부대출 (이하 : ABL) 내부기준(안) 수립 → 수수료 수취 확대

2. 당행 취급기준

구 분	PF 분류	일반대출 분류
차 주	시공사	좌 동
공통사항	특정 부동산(해당사업부지) 사업에서 발생하는 현금흐름을 차입원리금의 주된 상환재원으로 하는 신용공여	좌 동
분류기준(원칙) PF표준규정	1. 사업자대출 중 부동산 개발을 전제로 한 일체의 토지매입자금대출 2. 형식상 수분양자 중도금, 잔금대출이나 사실상 부동산개발 관련 기성고 대출 3. 시공사에 대한 대출(어음할인 포함)중 *사업부지 매입 및 해당 사업부지 개발에 소요되는 대출	시공사에 대한 운전자금대출일 것
자금용도	1. 해당 사업부지 매입자금 2. 타 사업부지 매입자금 3. 해당 사업부지 개발에 소요되는 대출 4. 시행사에 대한 대여금	**운전자금 (3번 참조)

운전자금의 범위: 근로자의 임금 및 퇴직금 / 일반관리비 / 기존차입금의상환, 유가증권의 상환 / 주요 건설자재 구입 및 비축(해당 사업장 투입제외) / 건설용 기계 및 장비의 구매 및 보수(대여료 포함)

저축은행 주요이슈

중도금관련 이슈

》 계약금대출 받은 사업장의 중도금대출 가능여부

시행,시공사 연대보증 있는 계약금대출현장에 대해서 진성분양여부, 잔금리스크 등의 사유로 대출이 불가능함.
단, 필수사업비 100% 확보사업장, 1군시공사의 중도금연대보증 조건 등의 현장의 경우 선별적 취급가능
또는 중도금대출 대주로서 공매권을 확보(시공사 및 PF대주단 선동의)한 경우 선별적 취급가능

》 수분양자 잔금집단대출 검토가능여부

일부 새금고, 지역농협의 경우 잔금집단대출 취급하는 것으로 확인(단, 건by건)

저축은행의 경우 잔금집단대출을 검토하지 않는 몇가지 사유가 있음

1. 중도금집단대출은 각종 규제(신용등급하향, dsr,rti,ltv규제등)에 대한 예외적용이 되지만,
잔금집단대출의 경우 별도 예외규정이 없어 현실적으로 취급이 어려움.
주택에 대한 가계대출의 경우 dsr등의 적용을 받고 주거용오피스텔, 근생 임대사업자의 경우 rti의 적용을 받음.
2. 엑시트구조가 불분명하며, 구좌별 리스크 헷지의 어려움이 있음

저축은행 주요이슈

중도금관련이슈

》 신탁재산 범위내 중도금대출 반환

중도금업무협약서에 들어가는 문구 중 "신탁계약 업무 범위 및 신탁재산 현금 범위 내에서 협조하기로 한다" 또는 "신탁재산 및 업무범위 내에서 협조하기로한다" 라는 문구에 대한 저축은행 이슈가 존재
일부 대주들은 해당 문구가 "협조하기로 한다"가 아니라 "이행해야 한다."라는 문구로 바뀌어야 한다고 하는 상황
당행 역시 분양대금 반환채권을 적절하게 담보하지 못한 약정서라고 소관부서의 의견이 나온적이 있음.

Q&A

■ 감사합니다.