

‘부동산→모험자본’으로의 전환 등을 위한 「금융투자업규정」 개정안 규정변경예고

- ① 증권사의 부동산 투자 시 NCR 위험값을 사업 진행단계, LTV 등 실질 위험수준에 부합하도록 강화하고, 부동산 총 투자한도를 신설
 - ② 종합금융투자사업자(이하 ‘종투사’)의 모험자본* 공급의무 이행 시 상대적으로 리스크가 낮은 자산에 투자가 편중되지 않도록, 이행실적의 최대 인정한도 설정 (규정개정 전까지는 행정지도로 관리 예정)
 - * 중소·중견·벤처기업 발행 증권 및 이에 대한 대출, A등급 이하 채권(대기업 계열사 제외), 상생결제 외상매출채권 및 이를 담보로 하는 대출, 벤처투자조합·신기사조합에 대한 출자 및 대출, 모태펀드·코스닥벤처펀드·하이일드펀드·소부장펀드에 대한 출자 및 대출, 국민성장펀드, BDC 등
 - ✓ ‘중견기업 및 A등급 채권’ 투자액은 모험자본 공급의무액의 30%까지만 모험자본 공급의무 이행실적으로 인정(BBB등급 이하 채권은 인정한도 無)
 - ③ 금융투자업 인가 시 대주주 심사요건을 타업권과 일원화
 - ✓ 간접적 대주주*(최대주주인 법인의 최대주주 또는 대표자)에 대해서는 다른 업권과 동일하게 「금융회사의 지배구조에 관한 법률(이하 ‘금융사지배구조법’)」상 임원의 자격요건은 심사요건에서 적용배제
 - * 사실상 영향력 행사는 가능할 수 있으나, 해당 회사의 주식은 미보유
- 【관련 국정과제】 46-2. 벤처·중소기업의 혁신·성장을 위한 자금공급
58-3. 생산적 분야로의 자금공급 유도를 위한 건전성 규제 개편

금융위원회 및 금융감독원은 「금융투자업규정」과 「금융투자업규정시행세칙」 일부개정안 규정변경예고를 실시한다. 이번 개정안은 ①증권사의 부동산 투자 시 NCR 위험값을 실질 위험수준에 부합하도록 강화하고, ②종투사의 모험자본 공급의무 이행 시 상대적으로 리스크가 낮은 모험자본의 이행실적에 대해 최대 인정한도를 설정하며, ③법 체계의 정합성 및 타 업권과의 형평성 등을 감안해 금융투자업 인가 심사 시 대주주 심사요건을 타 업권과 일원화 하는 내용을 담고 있다.

- ① 「부동산 PF 건전성 제도개선 방안(‘25.12.22일, 관계부처 합동)」 후속조치
- ② 「모험자본 공급을 뒷받침할 자본시장법 시행령 개정안 국무회의 의결, 종합금융투자사업자 지정 및 단기금융업 인가(‘25.11.19일, 금융위)」 후속조치
- ③ 금융위원회 법령해석심의위원회(‘25.12.2일) 권고사항

1. 증권업 부동산 건전성 규제 개선

[금융투자업규정 및 세칙 개정사항]

그동안 증권업은 부동산 익스포저가 많아, 부동산 경기변동 시 업권의 건전성이 저해되는 경우가 발생하였다. 또한, 최근 부동산에 편중된 금융권 자금을 모험자본 등 생산적인 분야로 전환하는 여러 정책들이 추진되고 있다. 이러한 흐름에 발맞추어, 증권사들의 부동산 투자 관련 행태 변화를 자발적으로 유도하기 위해 현재 증권업에 적용되고 있는 부동산 건전성 규제 체계를 개선할 필요성이 제기되었다.

현재 증권사의 부동산 투자 시 대출, 채무보증 등 투자형태에 따라서 일률적으로 NCR 위험값*을 적용하고 있다. 이로 인해, 부동산 사업장별 진행단계, LTV 등에 따라 실질 위험수준에 차이가 있음에도 불구하고, 상대적으로 위험값이 낮은 채무보증에 대한 쏠림현상을 보이고 있다.**

또한, 부동산 분야에 대한 과도한 투자는 증권업 전반의 안전성과 모험자본 공급을 저해할 우려가 있으나, 현재는 부동산 채무보증에 한정해서만 한도 규제***가 존재한다.

* 증권사의 부동산 투자형태별 NCR 위험값: (채무보증) 18% (펀드) 60% (대출) 100%

** 증권사의 부동산 PF 대출/채무보증 규모 추이(조원): ('22말) 4.5/22.5 → ('23말) 7.8/20.3 → ('24말) 10.9/20.5 → ('25.1Q) 9.5/20.2 → ('25.2Q) 10.1/22.5 → ('25.3Q) 9.7/22.5

*** 부동산채무보증비율((부동산채무보증/자기자본)×100) ≤ 100% (금투업규정§3-24의5)

이를 감안해, 증권업의 부동산 건전성 규제를 위험의 실질에 부합하도록 NCR 위험값을 조정한다. 앞으로는 부동산 투자에 대해 투자형태가 아닌 사업장별 진행단계(브릿지론/본PF/Non-PF), LTV 수준에 따라 NCR 위험값을 차등적용한다. 단, 부실우려가 지속 제기되는 해외 부동산은 위험값이 현행 (60%)보다 낮아지지 않도록 60%를 최저한도로 설정한다.

< 증권업 부동산 NCR 위험값 개선(안) >

(현행) 투자형태별 위험값 일률적용				(개선) 위험수준별 위험값 차등적용			
구 분	채무보증	펀드	대출	구 분	PF		Non-PF
					브릿지론	본PF	
위험값	18%	60%	100%	고LTV (60%↑)	90%	36%	18%
				저LTV (60%↓)	60%	24%	12%

* 종투자 국내 비주거시설·해외부동산 대출은 60% 적용

* 비종투자 대출 100% 유지, 해외부동산 60% 최저한도 설정

더불어, 증권사로 하여금 부동산 채무보증뿐만 아니라, 그 외의 부동산 투자형태(대출, 펀드 등)를 모두 포괄하는 ‘부동산 총 투자금액’을 자기자본의 100% 한도 내에서 관리하도록 규율한다.* 다만, 개정안 시행 당시 부동산 총 투자금액 한도를 초과한 증권사에 대해서는 단계적으로 한도를 적용하여 축소해나간다.**

* 기존에 부동산 채무보증 금액 산정 시 50%만 반영하던 국내 비주거시설, 해외부동산에 대한 익스포저도 국내 주거시설과 마찬가지로 투자금액 산정 시 100% 반영

** 부동산 투자금액 한도 경과조치: ('26) 130% → ('27) 120% → ('28) 110% → ('29) 100%

< 증권업 부동산 투자금액 한도 신설(안) >

(현행) 자기자본 대비 부동산 채무보증한도	(개선) 자기자본 대비 부동산 총 투자금액
부동산 관련 채무보증금액* ≤ 100%	부동산 투자금액* (채무보증, 대출, 펀드 등) ≤ 100%
자기자본	자기자본

* 국내주거시설 100%, 국내비주거시설·해외부동산 50% 적용

* 국내주거시설, 국내비주거시설·해외부동산 구분 없이 100% 적용

한편, 현행 증권업의 부동산 PF 관련 정상·요주의 여신에 대한 충당금 적립률을 타 업권과 유사한 수준으로 상향한다.

< 부동산PF 관련 증권사 충당금 적립기준 개선(안) >

(현행) 타 업권 대비 충당금 적립 완화	(개선) 증권업 충당금 적립 차등요인 삭제								
<table border="1"> <tr> <td>정 상</td><td>0.5%(1년 미경과&지급보증*) 2%(1년 미경과) 3%(1년 경과)</td></tr> <tr> <td>요 주 의</td><td>7%(아파트) 10%(기타)</td></tr> </table>	정 상	0.5%(1년 미경과&지급보증*) 2%(1년 미경과) 3%(1년 경과)	요 주 의	7%(아파트) 10%(기타)	<table border="1"> <tr> <td>정 상</td><td>(삭제) 2%(1년 미경과) 3%(1년 경과)</td></tr> <tr> <td>요 주 의</td><td>(삭제) 10%(기타)</td></tr> </table>	정 상	(삭제) 2%(1년 미경과) 3%(1년 경과)	요 주 의	(삭제) 10%(기타)
정 상	0.5%(1년 미경과&지급보증*) 2%(1년 미경과) 3%(1년 경과)								
요 주 의	7%(아파트) 10%(기타)								
정 상	(삭제) 2%(1년 미경과) 3%(1년 경과)								
요 주 의	(삭제) 10%(기타)								

* 신용평가등급 BBB- 또는 A3- 이상 기업이 지급보증한 자산

2. 모험자본 공급의무 이행실적 인정한도

[금융투자업규정 개정사항]

종투사의 모험자본 공급의무 이행실적 산정 시 상대적으로 리스크가 낮은 모험자본에 대한 투자쏠림을 방지할 필요가 있다. 따라서, ‘A등급 채권 및 중견기업’에 대한 투자액의 경우, 투자액이 많더라도 모험자본 공급의무 이행실적은 모험자본 공급의무액의 최대 30%까지만 인정하는 근거를 마련한다.* 단, 규정 개정·시행 전까지는 행정지도로 관리될 예정이다.

* (예) 발행어음·IMA 조달액이 100원인 경우 최소 25원만큼의 모험자본을 공급해야 하나, A등급 채권·중견기업에 대한 자금공급은 25원의 30%인 7.5원까지만 모험자본으로 인정

3. 금융투자업 인가 심사 시 대주주 요건

[금융투자업규정 개정사항]

그간 금융투자업 인가시 심사대상인 대주주 중에서 간접적 대주주인 ‘최대주주인 법인의 대표자 등*’이 개인인 경우, 「금융사지배구조법」 상 임원의 자격요건(§5①각호)의 충족 여부를 심사해왔다.

▲他 업권과의 형평성, 금융투자업 영위 방식에 따른 ▲규제차익 발생, ▲법 체계의 정합성 등을 감안해, 향후 금융투자업 인가 심사시 ‘최대주주인 법인의 대표자 등’에 대해서는 「금융사지배구조법」 상 임원의 자격요건을 적용하지 않는다. 이는 법령해석심의위원회('25.12.2)에서 만장일치로 제도 개선을 권고한 사항이다.

* ①최대주주인 법인의 대표자, ②최대주주인 법인의 최대주주 (최대주주인 법인을 사실상 지배하는 자 포함)

이번 「금융투자업규정」 및 「금융투자업규정시행세칙」 일부개정안은 12.24일부터 2.2일까지 규정변경 예고를 거쳐, 증권선물위원회 및 금융위원회 심의·의결을 통해 신속히 확정·시행될 예정이다.

※ 개정안 전문(全文)은 “금융위 홈페이지(www.fsc.go.kr) > 정책마당 > 법령정보 입법예고/ 규정변경예고”에서 확인 가능

담당 부서	금융위원회 자본시장과	책임자	과 장	고영호	(02-2100-2650)
		담당자	사무관	정종현	(02-2100-2654)
			사무관	남명호	(02-2100-2653)
관계 기관	금융감독원 자본시장감독국	책임자	국 장	임권순	(02-3145-7580)
		담당자	팀 장	최지혜	(02-3145-7570)
			팀 장	김민수	(02-3145-7595)
			팀 장	김세훈	(02-3145-7587)
	금융투자협회	책임자	본부장	천성대	(02-2003-9013)
		담당자	부 장	진양규	(02-2003-9100)

