
향후 부동산 PF 대응방향

2023. 3. 6.

관 계 기 관 합 동

목 차

I. 現 상황진단	1
II. 그간의 정책대응	2
III. 향후 대응방향	3
1. 모니터링 강화	3
2. 사업장별 맞춤대응	3
3. 건설사 유동성 공급 확대 및 사업장 관리 강화	6
IV. 향후 계획	7

I. 現 상황진단

◇ 부동산 PF는 아직 시스템 리스크로 보기는 어려우나, 향후 리스크요인에 대비해 선제적 정책수단을 확보해 대응할 필요

□ 아직 부동산 PF가 시스템 리스크로 보기 어려움

- '22.下 부동산 PF 부실 우려로 회사채·단기금융시장의 불안이 확대되었으나, 시장안정조치 등으로 안정을 되찾아 가는 중

* 회사채금리(AA- 3y, %) : ('22.10.21.) 5.73^{年高}, ('23.2.3.) 4.08^{年低}, (3.2.) 4.55
CP(A1 3M) 금리(%) : ('22.12.9.) 5.54^{年高}, ('23.1.31.) 4.52, (3.2.) 4.02

- 다만, 美 긴축 장기화 우려(경제지표 호조¹⁾ 및 예상을 상회한 물가지표²⁾), 지정학적 갈등 지속 등으로 불확실성 ↑

1) (美 경제지표) 예상을 상회한 1월 고용지표*, 소매판매** → 경기침체 없는 성장 전망(No-Landing) 제기

* 美 '23.1월 비농업고용 증감: +51.7만명(예상 +18.7만명), 실업률: 3.4%(예상 3.6%)

** 美 '23.11월 소매판매(MoM) : 3.0% (예상 1.8%, 이전 △1.0%)

2) (美 물가지표) 예상 상회한 1월 CPI* → 디스인플레이션 속도 둔화 우려

* 종합(YoY, %):('22.6월) 9.1 → (9월) 8.2 → (12월) 6.5 → ('23.1월) 6.4 (예상 6.2)

- 현재 부동산 PF 대출은 일부 사업장·일부 업권 등을 중심으로 어려움이 제기되나, 과거 위기 대비 양호*한 상황

* 미분양 주택 :('23.1월) 7.5만호 vs ('09년) 16.6만호

□ 향후 리스크 요인에 대비해 선제적인 대응이 필요

- 향후 高금리·高물가, 부동산시장 둔화가 상당기간 지속되는 경우 부동산 PF 어려움이 확대될 가능성이 상존

- 특히, 부동산 PF는 규모가 크고 사업기간이 길며, 부동산 등 금융·실물부문과의 연계성이 높아 PF 불안의 파급효과 ↑

- 정부는 그간 부동산 PF 發 금융불안에 대응해 '50조원+α 프로그램'을 통한 유동성 공급 노력을 지속해왔으나,

- 향후 부동산 PF의 상황 악화에 대비하여 선제적으로 정책 대응수단을 추가로 마련할 필요

Ⅱ. 그간의 정책대응

◇ “부동산 PF_發 금융불안” 완화를 위해 유동성공급 노력 지속

① 50조원+ α 프로그램 등 통해 건설사증권사의 유동성불안 완화

- ① 시장불안으로 회사채·CP를 통해 자금조달이 어려운 증권사·건설사 등을 대상으로 회사채·CP 매입을 통한 유동성 지원¹⁾
- ② 증권사·건설사의 PF-ABCP 차환 불안을 완화하기 위해 증권사·건설사 보증 PF-ABCP 매입²⁾

1) 채안펀드(20조), 회사채·CP 매입프로그램(16조), 증권의 증권사 유동성 지원(3조) 등 → '23.3.2일까지 12.90조원 집행(40조원 이상의 지원여력)

2) 종투사 등의 재원으로 증권사 보증 PF-ABCP 매입(1.8조원 / 0.47조원 집행), 산은·신보의 A2 등급 건설사 보증 PF-ABCP 매입(1조원 / 0.13조원 집행)

- ③ 금융규제의 한시적 유예를 통해 금융권의 자금지원기능이 정상화될 수 있도록 유도

▶ 은행 LCR규제 정상화 유예('22.10월), 은행·저축은행 예대율규제 한시완화('22.10월), 증권사 자사보증 ABCP 직접매입시 NCR 위험값 완화('22.12월) 등

② 사업자보증을 통한 양호한 사업장에 대한 정상적인 자금공급

- ① 「브릿지론 → 본 PF」의 원활한 전환을 위한 사업자보증 15조원 공급(HUG·주금공, '22.10.24일 ~ '23.2월말 2.9조원 공급)
- ② 준공전 미분양 사업장에서 준공에 필요한 사업자금을 조달할 수 있도록 준공전 미분양 대출보증 5조원 공급(HUG)

③ 부동산규제의 조기 정상화를 통한 부동산시장 연착륙 유도

- ① 규제지역의 대폭 해제('23.1.5일~) 및 전매제한 개선·실거주의무 폐지('23.3월~) 등을 통해 주택거래 정상화 지원
- ② 규제지역 내 1주택자 LTV 규제 완화('22.12월), 다주택자·임대사업자 주담대 허용('23.3월) 등 과도한 금융규제 정상화

Ⅲ. 향후 대응방향

- ◇ `22년.下 이후 관계기관간 공조 및 시장과의 소통 下
부동산 PF 모니터링, 시장안정조치, 부동산규제 정상화 추진
- ◇ 향후 부동산 PF 연착륙을 위해 사업장별 맞춤 대응을 통한
사업재구조화 및 부실정리 유도과 함께,
 - ▶ 부동산 PF 리스크의 건설사·부동산 신탁사 전이를 방지

※ 비상거시경제금융회의(`22.10.23일), `23년도 경제정책방향(`22.12.21일), 금융위
(`23.1.30일)·금감원(`23.2.6일) 업무보고 등을 통해 기본방향을 既 발표

1. 모니터링 강화

☐ 사업장별 모니터링을 통해 이상징후에 대한 적기·신속대응

- ① 부동산 PF의 모니터링 단위를 금융회사 뿐만 아니라 사업장
단위*로도 확대 → 사업장별 대출·사업현황 등을 통합점검
* (예시) 사업유형(주택, 상업시설 등), PF 대출현황·건전성, 진행상황(공정률, 분양률) 등
- ② 특정 사업장에서 부실·부실우려 징후가 발생하는 경우 금융
회사가 즉시 금융감독원에게 공유 → 사업장별 실시간 모니터링
- ③ 국토부 등 관계기관과의 협업·공유를 통해 주요 사업장에
대한 밀착 모니터링·관리 지속
- ④ 주요 모니터링 결과에 대해 거시경제·금융현안간담회(기재부,
금융위, 한은, 금감원) 등을 통해 기관간 공유·논의·공조 강화

2. 사업장별 맞춤 대응

☐ 【정상 사업장】사업자보증 등을 통해 차질 없는 진행을 지원

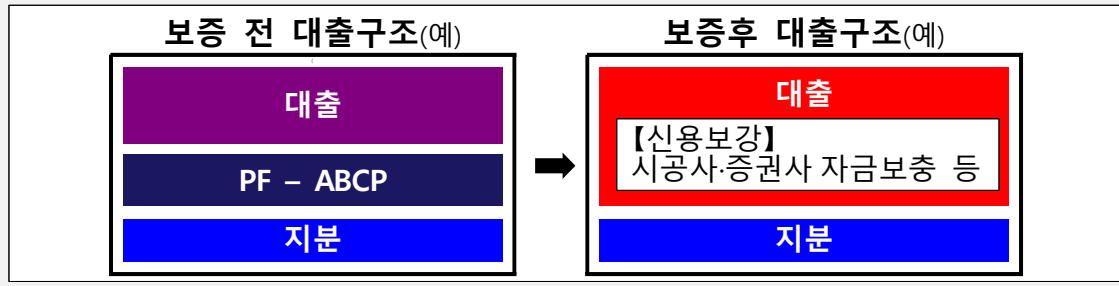
- ① 사업자보증*(20조원)의 신속·유연한 공급을 통해 정상적인
사업장의 「브릿지론 → 본PF」 전환을 지속적으로 지원

* 사업자보증 15조원(HUG, 주금공) 및 준공전 미분양 보증대출 5조원(HUG)

② PF-ABCP^{단기}를 대출^{장기}로 전환하는 보증(HUG·주금공, 3조원)을 신설하여 증권사·건설사의 차환리스크를 근본적으로 제거

< 주금공의 PF-ABCP 대출전환 특례보증 개요(23.3월 시행) >

- ① 증권사(A2 이상) 및 건설사(A3 이상) 보증 PF-ABCP를 보증부 대출로 전환하기 위한 보증상품 → 차환리스크를 근본적으로 제거
- ② 도덕적 해이 차단을 위해 증권사·건설사에게 자금보충의무 부과
- ③ 정상사업장에 대한 자금공급 확대를 위해 신청범위 확대((現) 토지매입 완료 & 분양 이전 → (개선) 토지 95% 이상 매입 또는 분양 이후(손익분기 이상))



□ **【사업성우려 사업장】 다시 정상궤도로 올라설 수 있게 지원**

【 (1) 'PF 대주단 협약」 개정 】

- 부동산 PF의 이해관계자간 복잡한 권리관계를 신속하게 조정할 수 있도록 「PF 대주단 협약」 개정을 추진

- 대주단은 금융 지원* 등을 전제로 시행사·시공사와 사업 정상화 계획**을 마련해 사업장 정상화를 추진

* (예시) 채권행사 유예, 채권재조정(상환유예, 출자전환), 신규자금 등

** (예시) 사업부지 추가매입, 시공사 교체, 분양활성화 전략 등

- 최근 변화된 PF 사업구조 변화 등을 반영하여 참여자 확대 (새마을금고, 신협·농협 등 상호금융), 의결요건* 등을 재정비

* (예시) 신속한 의사결정을 위해 내용별로 의결기준을 차등화

- 또한, 이해관계가 덜 복잡한 단일 업권만 참여한 사업장에서 의사결정이 신속히 이루어질 수 있도록 업권별 협약 마련을 병행

- 저축은행 업계는 「자율협약」을 시행(2.1일 마련, 3.8일 개정예정*) 하였으며, 여전 등 他 업권도 자율협약을 마련해나갈 계획

* 사업장정상화 지원절차 상세화, 실효성 제고장치 마련 등 자율협약 개정 중

【 (2) 민간 자원의 사업재구조화 지원 】

- ① 민간(금융지주 + 종투사 등) 중심 사업재구조화 등을 통해 사업성 우려 사업장의 정상화를 유도

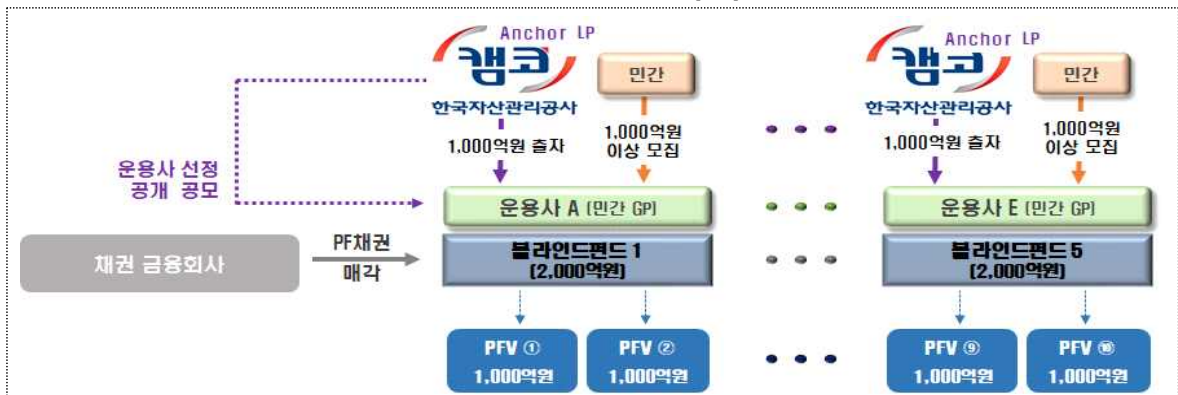
< 민간 사업재구조화 사례 >

- ① (A금융그룹) A금융그룹은 B그룹과 함께 B건설사 대상으로 1.5조원 규모의 유동성 공급 → B건설사의 차환불안 등 해소
 - ② (C금융그룹) 미착공 사업장의 건설사 보증물 7,120억원에 대해 B금융 그룹 등이 유동화·매입 → 건설사의 차환불안을 해소
- ※ 산은도 정책프로그램을 통해 사업재구조화 관련 유동화증권 일부를 매입

- ② 캠프가 조성하는 펀드가 사업장별로 PF 채권을 인수하여 권리관계 정리, 사업·자금구조 재편 등을 통해 정상화 추진

* 캠프의 자체재원을 바탕으로 민간자금을 유치하여 총 1조원의 펀드를 조성
→ 5개의 펀드가 각각 부실우려 PF자산을 결집·인수하여 사업정상화

< 캠프 펀드 구조도(안) >



- ③ 캠프와 민간(5대 금융지주 + 종투사 등)의 사업재구조화를 결합* 하여 사업성 제고와 선제적 정상화 지원

* 예시 : 민간에서 캠프가 조성하는 펀드에 대해 ①PF 채권 매각, ②LP 출자, ③GP로 사업장 정상화, ④본 PF 전환을 위한 대출 등에 참여

□ 【부실우려 사업장】 정리를 통해 새로운 사업 추진주체 확보

- ① 경·공매를 통해 새로운 사업주체에게 사업장을 매각
- ② 부실 PF 채권이 신속하게 매각·정리될 수 있도록 유암코, 캠프 등 민간과 정책금융기관의 NPL 시장 참여를 확대

3. 건설사 유동성 공급 확대 및 사업장 관리 강화

□ **【건설사】 미분양·고물가 등 부담완화 위해 28.4조원(+5조원) 지원**

* '22년말 정책금융기관의 대출·보증 잔액 23.4조 대비

① 산·기은, 신보 등 정책금융기관을 통해 중소·중견 건설사 등에 총 18.8조원('22년말 잔액 대비 +3조원)의 자금지원

① 기존 대출·보증의 만기연장과 함께 기은의 신규대출(+2.4조원) 및 신보의 신규보증(+0.2조원) 공급

② 신규발행 P-CBO('23년중 2.5조원 목표) 내 중소·중견 건설사물 편입비중 확대 ('22년 10.6% → '23년 12% 이상, +0.3조원)

② 기존 시장안정 프로그램*을 통해 건설사의 회사채·CP 및 건설사 보증 PF-ABCP 매입 노력을 지속

* 회사채·CP 매입프로그램, 건설사 보증 PF-ABCP 매입프로그램 등

※ 이와 함께, 부동산 PF 사업장에 대해 대출 확대(산은 +1조원), PF-ABCP 매입 등 총 9.6조원('22말 잔액 대비 +2조원) 지원

□ **【부동산신탁사】 시공사 어려움에 대비한 부신사 관리 강화**

○ 시공사 부실 등 공정 지연 사유 발생시 신속한 사업장 공정 재개 및 준공 완료를 위한 관리방안을 다각도로 준비 중

① 건설협회 등의 협조를 통해 신속한 시공사 교체 등 사업장 공정 지연 최소화를 위한 '대체시공사POOL' 구축 추진

② 준공 관련 협조 필요사항들에 대해 개별 사업장별로 주요 대주단-부신사간 합의·조정하는 체계 마련 추진

○ 아울러 책임준공확약형 관리형 토지신탁 관련 향후 리스크 관리를 지속 강화할 수 있는 제도적 방안 마련 추진

IV. 향후 계획

- ① **기존 프로그램의 지속·탄력적 집행**을 통해 부동산 PF 및 금융 시장의 안정화 노력 지속

→ 시장불안 심화시 **지원대상** 및 **규모의 확대** 등도 검토

- ▶ '23.3.2일까지 12.9조원 집행 → 총 40조원 이상의 충분한 지원여력 보유
* 채안펀드 5.6조(+9조), 회사채·CP 매입 7.1조, P-CBO 4.7조, 사업자보증 12.1조
- ▶ 증권사 보증 PF-ABCP 매입프로그램(~23.5월)의 지속여부도 검토

- ② 「**PF 대주단 협약**」 개정을 **조속히 마무리**하고, **캠코의 1조원의 펀드 조성도 '23년 상반기** 중 추진

- 이미 준비된 5대 지주 및 종투사부터 캠코와 협업을 통한 사업재구조화를 우선 추진하고, 이후 쏠금융권으로 확대
- 또한, 저축은행이 「저축은행 PF 대출 자유험약」을 원활하게 이행할 수 있도록 관련 규제의 일시적 완화를 추진

- ③ **금융규제 유예조치**의 **연장 여부**를 조속히 검토·결정 추진

- ▶ 은행권 LCR규제 정상화 유예(종료 : '23.6월), 은행·저축은행 예대율규제 한시완화('23.4월), 여전사 원화 유동성 비율규제 완화('23.3월), 증권사 자사보증 PF-ABCP 매입시 NCR 위험값 완화('23.6월) 등

- ④ 부동산 PF의 다양한 참여자들의 **자구노력**을 **유도**하고 **도덕적 해이**를 **방지**하기 위한 장치를 마련

- 또한, 부동산 PF 부실에 대비하여 금융회사의 충분한 대손충당금 적립 등 손실흡수능력 확충을 유도
- 근본적으로 PF 시장의 과도한 위험추구를 방지하기 위해 건전성 규제, 성과급 체계 등 제도개선방안을 강구

참고

건설사 및 PF 대상 정책금융 공급확대계획(+5조원)

◇ 금년중 정책금융기관(산은/기은/신보)은 부동산 PF 및 건설사 관련 **신용리스크 완화**를 위해 **총 28.4조원***을 지원할 계획

* 기존 공급잔액(23.3조원) 대비 +5조원 추가 확대(부동산 PF 관련 : +2조원 (7.4조→9.6조), 건설사 관련 : +3조원 (15.9조→18.8조))

구분	지원현황	추가계획
부동산 PF사업장 관련 자금지원	7.44조원	+2.2조원
① 건설사 보증 PF-ABCP 매입확대 (산은, '22.11월 1조원 매입목표 발표)	0.13조원	+0.87조원 (잔여재원 집행)
② 증권사 보증 PF-ABCP 매입확대 (산은, '22.12월 0.45조원* 매입목표 발표) * 증권유관기관 공동매입기구 조성액(1.8조원) 중 산은 출자약정금액	0.12조원	+0.33조원 (잔여재원 집행)
③ PF 대출 확대 (산은·기은, 기존대출 만기연장 및 신규대출)	7.2조원	+1조원
건설사 관련 자금지원	15.85조원	+2.9조원
④ 건설사 발행 회사채·CP 매입확대 (산은·기은, '22.10월 매입목표 발표 - 일반회사채·CP 포함 총 9조원)	0.35조원 (건설사 발행 회사채·CP 매입액)	매입재원 내에서 건설사 발행물 지속 편입
⑤ P-CBO 내 중소·중견 건설사물 편입 확대(신보)	1.6조원 (건설사 발행 사채 편입잔액)	+0.3조원 ('23년 신규 P-CBO 2.5조원 중 12% 상당)
⑥ 건설사 대출 확대 (산은·기은, 기존대출 만기연장 및 신규대출)	10.1조원	+2.4조원
⑦ 중소·중견 건설사 보증 확대 (신보, 기존보증 만기연장 및 신규보증)	3.8조원	+0.2조원
합 계	23.3조원	+5.1조원 (지원잔액 23.3조→28.4조)