

부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향

2024. 5.

관 계 기 관 합 동

목 차

I . 추진 배경	1
II . 부동산 PF의 “질서있는 연착륙” 방안 ...	3
1. 객관적·합리적인 사업성 평가 기준 마련 ..	4
2. 사업성이 충분한 정상 PF 사업장에 대한 차질없는 금융공급	5
3. 사업성 부족 사업장의 체계적 재구조화정리 ...	6
4. 시장·건설사·금융회사 지원	8
III . 추진 계획	10

□ '22.하반기 이후 정부는 PF-ABCP, 채권시장 등 금융시장의 안정화와 부동산 PF의 “질서있는 연착륙” 조치를 추진 중

○ 「94조원+α 프로그램*」을 통해 시장을 안정적으로 관리하여 '22년말 대비 안정적인 금융시장 상황**을 유지

* '22.10월 50조원+α 시장안정 프로그램에서 PF유동성지원 등 순차 확대

** 회사채 스프레드(AA- 3y, bp) : ('22.12.1일)177.2 →('24.4말)46.6

CP 스프레드(A1 91일물, bp) : ('22.11.23일)240.0 →('24.4말)68

○ 부동산 PF 연착륙을 위해 정상사업장에 대한 금융공급과 함께 사업성 부족 사업장에 대한 재구조화·정리를 지원

- 「PF 사업자보증*」(30조원), 산은·기은·신보 등 정책금융기관의 건설사 대출·보증(+2조원), P-CBO 편입한도(+1조원) 확대** 등 조치

* '24.3월말 기준 공급목표 30조원 중 약 18조원 공급 완료

** 정부부처 합동 「주택공급 활성화 방안」 시 발표('23.9월)

- 「PF 대주단협약*」('23.4월), 「PF 정상화펀드**」('23.9월) 등을 토대로 시장에서 사업성 부족 사업장의 재구조화·정리 움직임 지속

* '24.3월말까지 대주단협약이 적용된 사업장 중 30개가 부결되어 PF사업장 매각 또는 공·경매 처리되는 등 재구조화·정리 기능 수행

** 조성규모 2.2조원 중 약 3,200억원을 PF 사업장 재구조화에 투입 중

○ 금융회사의 PF충당금 적립 강화 등 손실흡수 능력을 지속 점검·보강하여 금융회사의 건전성·유동성 위험 상시와 함께,

- PF시장 영향을 최소화하며 태영건설 워크아웃을 진행*하는 등 민간 자발적인 연착륙 사례도 창출

* '24.4.30일 금융채권자협의회에서 태영건설에 대한 기업구조개선계획 가결

□ 고금리·고물가의 상당기간 지속 우려*가 제기되는 등 건설·부동산 경기 회복을 단기간에 기대하기 어려운 상황

* 3%대 美CPI(YoY) 지속, 러-우전쟁·중동분쟁 등으로 글로벌 금리인하 예상시기 지연, 한은도 '23.1월 이후 기준금리(3.5%) 동결을 지속 중

- 고금리 등으로 부동산시장의 위축국면이 지속*되는 가운데, PF 사업비용을 결정하는 주요요소인 공사비의 상승추세*가 계속되고 높은 금융비용 부담 등 PF사업성 개선에 한계

* 건설공사비지수('15년=100) : ('19)117.3 → ('21)138.9 → ('22)148.6 → ('23)153.2

** 아파트실거래가격지수('05년=100) : ('21)142.0 → ('22)117.8 → ('23)122.0
부동산매수우위지수 : ('20)103.4 → ('21.8)114.8^{最高} → ('22)17.3 → ('23)18.8
(지수 100을 기준으로 100 이상은 매도자우위(과수요), 100 이하는 매수자우위(과공급))

- 사업성이 극히 낮아 정상적인 사업추진이 어려운 사업장에 대해서까지 관대하게 만기연장이 이루어지는 등 재구조화·정리가 지연되는 경우가 있고, 제2금융권 중심으로 연체율* 상승

* 금융업권 PF 대출 연체율(%) : ('22말)1.19 → ('23.6말)2.17 → ('23말)2.70

□ PF 부실 누적은 부동산시장의 자금공급 경색을 초래하고 금융·건설업계의 위험요인으로 작용할 가능성

- PF 부실 누적 등 불확실성은 정상사업장까지 자금공급을 경색시킬 수 있고, 향후 부동산 공급을 과도하게 축소할 우려
- 현재는 충분히 대응 가능하나, 부동산 PF가 연착륙되지 못하여 급격한 정리(쏟림·경착륙)가 나타나는 경우,
 - 부동산 시장의 과도한 위축과 함께 건설업계·금융시스템 전반 충격으로 확대될 가능성

⇒ 부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 차질없이 추진하기 위해 객관적·합리적으로 사업성 평가 기준을 개선하고,

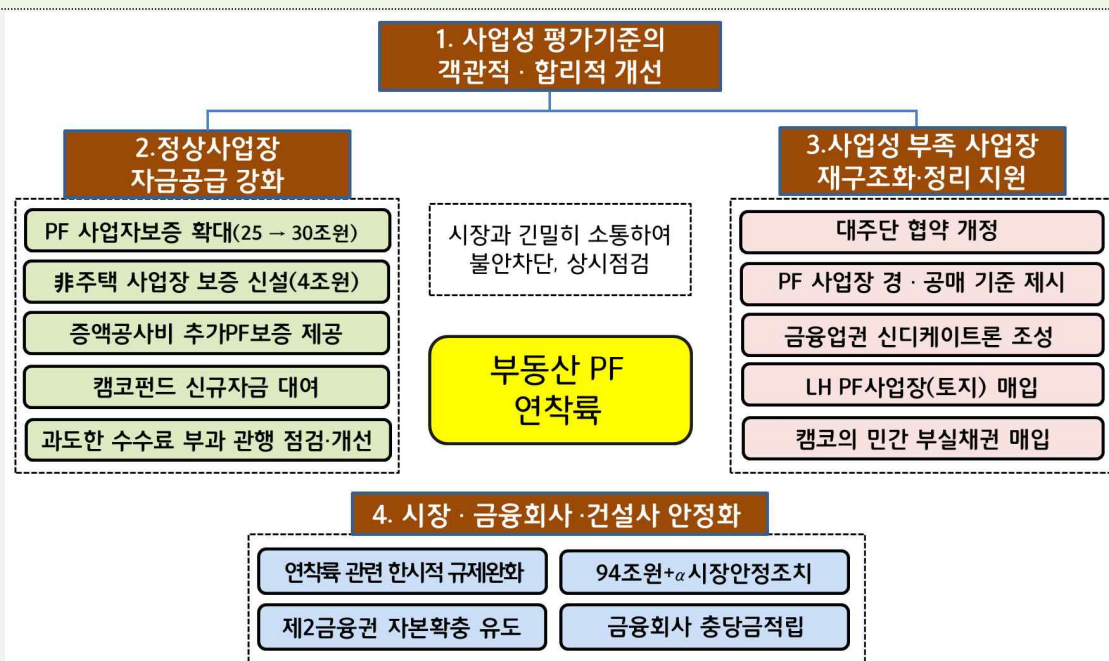
- 시장·업계의 현장의견을 토대로 「부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향」을 마련

II

부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 정책 방향

< 기본 방향 >

- 부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 그간의 대책을 보완·확대
 - 사업성 평가 강화를 통해 부동산 PF 사업장의 옥석을 가리고,
 - 사업성이 충분한 정상 PF 사업장은 사업추진에 필요한 자금이 원활히 공급될 수 있도록 지원
 - 사업성이 부족한 일부 PF 사업장의 재구조화·정리 추진
 - 이와 함께, 부동산 PF의 연착륙 과정에서 시장·금융회사·건설사 영향을 최소화할 수 있는 조치를 마련



1. PF 사업성 평가기준을 객관적·합리적으로 개선함으로써 PF 사업장에 대한 금융회사 스스로의 엄정한 판별 유도
2. 사업성이 충분한 대다수의 정상사업장은 공공·민간의 원활한 자금공급을 통해 PF사업이 정상적으로 진행될 수 있도록 확실하게 지원
3. 사업성이 부족한 일부 사업장은 시행사·시공사·금융회사 등 PF 시장 참여자가 스스로 재구조화·정리를 해 나갈 수 있는 여건을 조성하고, 자금과 인센티브 지원
4. 부동산 PF 연착륙 과정에서 금융시장·건설사·금융회사 등에 대한 안정성 확보노력도 차질없이 추진

1. 객관적·합리적인 사업성 평가기준 마련

◆ 객관적·합리적인 사업성 평가 기준을 제시하여 금융회사의 엄정한 PF 사업장 '옥석가리기' 유도

① (평가기준 개선) 금융회사의 객관적·합리적인 사업성 평가를 유도

- 부동산 PF대출 외에 위험 특성이 유사한 토지담보대출 및 채무보증 약정을 함께 평가하고, 대상기관에 새마을금고 포함*

* '23년말 기준 부동산 PF 사업성 평가 규모는 약 230조원 수준

- 사업성 평가기준을 사업장별 성격에 따라 브릿지론·본PF로 구별하고, 핵심 위험요인을 반영하여 객관화·구체화

현행	개선
연체·부도 여부 등에 대한 단편적인 체크리스트 형태로 선제적·합리적 평가 한계 - 연체, 보증사고, 계속사업 불능·장기지연 여부 등	사업장별 특성에 따라 위험요인을 종합적으로 고려하여 평가 - (브릿지) 경과 기간별 토지매입, 인허가 현황, 본PF미전환 기간, 수익구조(사업비 변동 등), 만기연장 횟수, 연체여부 등 - (본PF) 계획 대비 공사, 분양 진행 현황, 시공사 현황, 수익구조, 만기연장 횟수, 연체여부 등

- PF 사업장의 사업성 평가 등급분류를 현행 3단계(양호·보통·악화우려)에서 4단계(양호·보통·유의·부실우려)로 세분화

- 금융회사가 융통성*을 가지고 다양한 평가지표를 종합적으로 고려하여 각 PF 사업장의 사업성을 평가

* 금융회사 내부 위험관리절차를 거쳐 평가기준에서 예외적인 평가 가능

- 사업성 부족 사업장에 대한 사후관리 기준*을 마련하여 신속한 정리를 유도하고, 평가결과에 대한 금감원 점검 강화

* [유의] 재구조화, 자율매각 추진 [부실우려] 상각, 경·공매를 통한 매각 추진

⇒ 업권별 「PF리스크 관리 모범기준」 개정(~'24.6월)

② (단계적 평가 추진) 개선 사업성 평가기준은 '24.6월부터 시행, 적용대상 사업장을 단계적으로 확대

⇒ PF 만기도래시점에 따라 사업성 평가기준 적용대상 순차확대(분기별)

2. 사업성이 충분한 정상사업장에 대한 차질없는 금융공급

◆ 신규자금 지원 등 사업성이 충분한 정상사업장에 대하여 확실하게 금융을 공급

- ① (PF보증 확대^{'24.3발표}) '22.10월 신설한 HUG·주금공 PF사업자 보증 규모(10조원) 순차 확대 → 총 30조원 공급(실적 18.4조원)

⇒ '24.3월 PF보증 5조원 확대(HUG +2조원, 주금공 +3조원) 발표 후 즉시 시행

- ② (비주택 PF보증 신설^{'24.3발표}) 비주택사업장 대상으로 건설공제 조합의 PF사업자보증 프로그램 신설(4조원, 국토부)

⇒ 관련규정개정(~'24년말) 등 완료 후 비주택사업장 보증제공('25년~)

- ③ (PF보증조건 개선) 건설사 이슈*(워크아웃 등), 증액공사비 등으로 자금조달 애로를 겪는 정상 PF 사업장에 추가자금 보증 제공

* 건설사 워크아웃 사업장 PF추가보증 관련 보증기관 내규개정 등 既 완료('24.4월)

⇒ 증액공사비 관련 PF추가보증 조건·범위 등 세부사항 마련 후 시행

- ④ (캠코펀드 신규자금 대여^{'24.3발표}) 펀드 조성액의 40% 이내에서 정상화 가능 사업장에 대한 추가필요자금 대출 허용*

* 現 캠코의 「PF 정상화펀드」는 PF채권 할인매입을 통한 재구조화 추진만 가능

⇒ 캠코펀드 투자운용계약서 개정 후 추가대출 업무 실시('24.6월~)

- ⑤ (수수료 점검) PF 자금공급 과정에서 과도한 수수료 부과 사례 점검 및 개선을 통해 시행사·건설사의 부담 완화

3. 사업성 부족 사업장에 대한 체계적인 재구조화·정리

- ◆ 사업성 부족 사업장에 대해 금융회사 스스로 체계적인 재구조화·정리를 할 수 있는 여건을 조성
- ◆ 민간·공공이 함께 부동산 PF 재구조화·정리에 필요한 자금과 인센티브를 지원

① **(대주단협약)** 사업장의 만기연장·이자유예 조건을 강화하는 방향으로 협약을 개정하여 무분별한 만기연장·이자유예 제한

i) 2회 이상 만기 연장 시 외부전문기관의 PF 사업성평가를 의무화하고, 만기연장 동의 기준 조정(2/3 이상 → 3/4 이상)

ii) 협약을 통한 이자유예는 기존 연체이자의 상황*을 전제로 추진하도록 의무화하고, 연체이자를 고려한 건전성분류 적용

- * ① 기존 연체이자의 전액 상황을 전제로 이자유예가 원칙이나,
- ② 연체이자 일정부분 상환 시 잔여연체해소계획을 고려하여 유예 가능

iii) 대주단의 만기연장·이자유예 내용을 사무국에 의무적으로 통보하도록 하여 PF사업장 재구조화·정리 상황 상시 모니터링

⇒ **조금용권 「PF대주단협약」 개정 + 업권별협약 개정(~'24.6월)**

② **(경공매기준)** 경·공매 대상*·계획 등에 대한 세부기준을 제시하여 사업성이 낮은 사업장의 원활한 사업장 매각 유도

* 저축은행업권의 경우 6개월이상 연체 PF채권에 대해 3개월내 경·공매 실시 원칙

○ 경·공매 미흡 사업장은 공시지가로 평가하는 등 정리유인 강화

⇒ **저축은행업권 先추진 중('24.4월~), 타 업권으로 확대 예정**

③ (신디케이트론 조성) 금융회사가 PF 경·공매 매입자금을 공동으로 대출하는 1조원 규모(최대 5조원까지 확대)의 신디케이트론 조성

- 우선 은행·보험업권 10개社* 공동 출자로 재원을 조성하고, 경락자금대출, NPL매입지원, 일시적 유동성 지원 등 수행

* 5개 은행(국민·신한·하나·우리·농협), 2개 생보(삼성·한화), 3개 손보(메리츠·삼성·DB)

- 지원현황과 시장상황 등을 보아가며 필요시 단계적으로 최대 5조원까지 확대

⇒ 조성방식, 금융회사별 규모 등 구체화 후 집행 실시('24.3Q~)

④ (LH 토지매입^{'24.3발표}) 단기간에 사업성 회복이 어려운 사업장에 대해 LH가 토지매입(확약)하고, 원소유자에 재매입 우선권 부여

⇒ 토지매입 방식·일정 공고 후 시행사로부터 토지매입 추진('24.4월~)

⑤ (캠코 자금공급) 캠코 중심으로 PF 등 부실채권 정리 필요 자금 마련, 집행제고를 위한 우선매수권 등 금융회사 인센티브 제공

- 경·공매 참여를 통한 캠코펀드(1.1조원) 집행 허용, 캠코펀드 취득 자산에 대한 취득세 한시 감면(50%, ~'25년)
- 캠코펀드 등의 자금공급과 관련하여 매도 금융회사에 우선매수권(매입채권 매각·청산 시 우선권) 부여
- 중소기업권(새마을·저축업권) 부실채권 매입 등에 4,000억원* 공급, 추가 자금수요 발생 시 자금공급 계속

* (새마을) 既 지원한 1.1조원에 2,000억원 추가 공급, (저축) 2,000억원 유동화SPC 신설

⇒ 캠코펀드 투자계약서 개정(~'24.5월), 「조세특례제한법」 개정(~'24.2분기) 진행 중
- 캠코펀드 등에 대한 우선매수권, 캠코·금융업권 자금공급 구조 검토 지속

4. 시장·건설사·금융회사 지원

◆ 한시적 금융회사 규제완화, 시장안정조치 및 건설업 지원, 충당금적립 및 제2금융권 자본확충 등 시장·금융회사·건설사의 영향 최소화를 위한 보완조치 병행

① (한시적 규제완화) 부동산 PF에 대한 민간자금공급을 촉진하고 원활한 PF 재구조화·정리 유도를 위해 한시적 규제완화 추진

- PF 사업장 신규자금공급에 대한 건전성기준 완화, 추가자금 공급으로 PF 사업성 개선 시 사업성 재평가 근거 마련
- 금융회사의 재구조화·정리자금 지원 활성화에 필요한 규제* 완화 조치를 발굴하고 한시적으로 완화 추진

* (소업권) PF 사업장 추가 자금공급 시 건전성·사업성 분류 완화
(저축) 영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화
부실채권 펀드 투자로 인한 유가증권 보유한도 초과 허용
(상호) 재구조화 목적 공동대출 취급기준 일부 완화
(보험) K-ICS(위험계수) 합리화, PF대출 관련 RP매도(차입) 인정
(금투사) PF-ABCP 보증의 PF 대출 전환에 대한 위험감 완화
(종투사) 주거용 PF 대출 NCR 위험감 완화

- 저축은행 예대출 완화, 여전사 원화유동성비율 완화 등 제2금융권 규제유연화조치('22.下~) 추가 연장
- 재구조화·정리 과정*에서 발생한 손실에 대해 금융회사 임직원에게 면책 부여

* 예) PF채권 매각으로 인한 손실, 신디케이트론 등 PF자금공급으로 인한 손실 등

⇒ 금융업권 등과 지속 소통하여 자금유입 인센티브를 발굴하고, '24.6월말 까지 비조치의견서 발급 등 필요조치 완료

- ② (충당금적립) 요주의 이하 여신에 대한 제2금융권 충당금 적립률을 모니터링하며 충분한 충당금 적립 지도

⇒ 제2금융권 중심으로 충당금 적립 현황을 상시 점검 중이며, PF부실 상황악화에 대비하여 추가적인 충당금 적립 적극 유도

- ③ (제2금융권 자본확충) 예측 이상의 PF손실로 인한 제2금융권 건전성 리스크 악화에 대비하여 적극적인 자본금 적립 유도

- 경영건전성에 문제가 없는 범위 내에서 제2금융권 자체적인 자본금 확충을 적극 유도

⇒ 경영에 무리가 없는 범위 내에서 제2금융권 금융기관의 자본금 확충을 독려하고 자본금 상황을 상시 모니터링

- ④ (시장안정조치^{22.10~}) 「94조원+α」 시장안정 프로그램 집행, 시장·건설사·제2금융권 상황 모니터링 및 필요시 즉시 대응

- 신보·산은·기은 대출·보증, 신보 P-CBO 건설사 추가편입, 건설공제조합 보증, PF-ABCP 매입 등 건설사 지원 지속
- 여전·저축·상호업권 등 제2금융권 밀착 모니터링을 통해 금융회사 건전성·유동성에 문제가 없도록 상시 관리

⇒ 既 94조원+α 프로그램을 적극 집행하면서, 시장·금융회사·건설업계에 대한 추가 지원 필요 시 프로그램 규모 확대 등 검토

Ⅲ 추진 계획

- ◆ 시장·금융회사·건설사 대응여력이 충분히 감당할 수 있는 범위 내에서 유연성을 가지고 단계적으로 추진
- ◆ 시장과 긴밀한 소통을 통해 예측가능성을 높여 부동산 PF 불안을 차단하고 추가 필요조치사항도 지속 발굴·보완

□ 6월까지 필요 제도개선조치 완료·시행

- 제도개선 : PF 대주단 협약, PF 사업성 평가 기준 등에 대해 5월까지 금융업권 의견수렴을 거쳐 6월까지 개정

- PF 사업성 평가기준은 적용대상 사업장을 순차적*으로 확대

* '24.2분기부터 분기별로 사업장평가범위 점진확대

- 자금지원 등 : 재구조화·정리 자금 지원, 금융회사·건설사 충격 흡수 조치도 6월까지 재원조달·규제완화 등을 완료 후 시행

□ 부동산 PF 연착륙 추진상황을 정기적으로 점검·보완하는 금융위·금감원 및 국토부 등 관계기관 공동 TF 구성('24.2분기~)

- 연착륙 유도·지원과정에서 금융·건설업계와의 상시 소통하며 추가 필요조치사항도 지속 발굴

□ 중장기적·근본적 차원에서 PF위기 재발방지 및 부동산에 치우친 금융공급 불균형 해소를 위한 전반적 제도·관행 개선도 추진

※ (시행사)자기자본 강화, (건설사)우발채무 관리 강화 등, (금융회사)사업성평가 강화