금융위원회 보도자료 금융감독원

보도시점 2023. 10. 6.(금) 조간 배포 2023. 10. 5.(목) 10:00

「주택공급 활성화 방안」 금융분야 과제 추진계획 점검·소통회의 개최

- 이달부터 PF 사업자보증(HUG·주금공) 및 건설사 지원(신보보증, P-CBO 등) 확대, 「부동산 PF 정상화 펀드」(2.2조원)도 본격 가동
- 금감원, 「금융부문 지원·점검 체계」 운영을 통해 사업장별 관리체계 마련 및 자금지원·사업성 개선 유도, 자금공급 저해요인 · 관행 적극 개선

'23.10.5일 **금융위원회**와 **금융감독원**은 **권대영 금융위원회 상임위원** 주재로 **기재부 · 국토부 · 정책금융기관 · 금융권**과 함께 지난 **9.26일** 발표한 「**국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안**」의 **금융분야 과제 추진계획**을 **점검**하고 **시장참여자들의 의견**을 듣는 회의를 개최하였습니다.

- **(일시·장소)** '23.10.5(목) 09:30, 정부서울청사 별관
- **(참석) 금융위원회, 기획재정부, 국토교통부, 금융감독원**
  산은·기은·캠코·주금공·HUG·신보 등 정책금융기관,
  은행연합회, 저축은행중앙회, 여전협회, 주요 금융지주

오늘 회의에서는 정상사업장 등을 대상으로 **21조원 이상**의 추가지원 여력을 확보하는 ❶**정책금융기관의 부동산 PF 금융공급 확대방안**, ❷**부동산 PF 정상화 펀드 추진**상황 점검과 함께, ❸**금번 대책의 효과성 제고를 위한 점검체계 구축** 등을 **논의**하였습니다.

「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」 中 금융분야 주요대책

【 정책금융기관의 부동산 PF 금융공급 확대 】

금융위원회 권대영 상임위원은 "**사업성이 있는 정상 PF 사업장**에 대해서는 사업진행에 **필요한 자금**을 **적극적으로 공급**하여 **원활한 주택공급**을 **도모**한다는 것이 **이번 대책의 핵심** 중 하나"라면서, "현재 **시장 전망이 불확실**하거나 **사업성이 있음**에도 **건설사의 자금사정**이 여의치 않아 **사업자금조달이 원활하지 못한 경우 공적보증기관**과 **정책금융기관**의 보다 **적극적인 역할**이 필요하다"고 강조하였습니다.

이와 관련, ① **주금공**과 HUG는 「**주택공급 활성화 방안**」에서 발표한 바와 같이 **PF 사업자보증 규모**를 **5조원씩 증액**하여 **총 10조원의 추가 보증 여력을 확보**하였으며, 보증 시 HUG의 **대출한도 확대**, **심사기준 일부 완화**, **별도 상담창구 신설** 또한 **이달 중 완료하여 본격적으로 집행**해 나갈 계획입니다.

② 산은·기은·신보 등 **정책금융기관**은 기존의 PF 사업장 및 건설사 지원 프로그램의 **잔여재원***(4.2조원+α)과 함께, 프로그램 중 높은 수요로 재원이 소진된 **신보**의 **중소·중견 건설사물 P-CBO 편입**(+1조원), **중소·중견 건설사 보증**(+2조원) 등 3조원 확대하여 **부동산 PF 사업장과 건설사** 안정화를 위해 **이달**부터 **7.2조원 이상을 공급**합니다.

* 건설사 보증 PF-ABCP 매입 **0.87조원**(산은), 증권사 보증 PF-ABCP 매입 **0.32조원**(산은), PF대출채권 보유 **0.8조원**(산은·기은), 건설사 대출 **2.2조원**(산은·기은) 등

③ 또한, **건설공제조합**도 **非아파트 PF 사업장**의 **건설사** 등을 지원하기 위한 **6조원 규모**의 **건설공제조합 책임준공보증, 사업자대출 지급보증상품**의 **출시**를 추진 중입니다.

④ **5대 금융지주** 등도 연말까지 **약 4조원 규모**의 자금을 **기존 PF 사업장**에 대한 **대출연장·신규자금** 등으로 **지속 공급**할 계획입니다.

【 부동산 PF 정상화 펀드 추진현황 및 계획 】

다음으로, **사업성이 부족**하거나 **부실우려**가 있는 **PF 사업장의 정상화·재구조화**에 투입하는 **총 2.2조원 규모**의 「**부동산 PF 정상화 펀드**」 조성 현황도 점검하였습니다.

1 **캠코와 민간투자자의 자금매칭**을 통해 조성한 캠코펀드는 **목표조성액**인 **1조원을 초과**하여 **약 1.1조원 규모**로 **조성을 완료**하였습니다. 캠코펀드는 ①캠코-금융업권 공동으로 발굴하여 운용사에 제공하는 **'캠코 플랫폼'을 활용하는 방식**과, ②**운용사가 자체적**으로 PF 사업장을 발굴하여 투자하는 방식을 통해 **PF 사업장 재구조화를 추진**합니다.

캠코펀드 운용사별 조성 금액

(단위 : 억원)

	이지스 자산운용	신한자산운용	캡스톤 자산운용	코람코 자산운용	KB자산운용	계
민간투자자	1,000	1,350	1,250	1,450	1,000	6,050
캠코	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
계	2,000	2,350	2,250	2,450	2,000	11,050

① '캠코 플랫폼'은 그간 **펀드조성단계**부터 업권별 대표기관으로부터 **약 90여개의 PF 사업장을 발굴**하고 대주단으로부터 PF채권 매각의향서를 접수하는 등 **매입 후보 사업장 조사**를 실시해왔습니다. 이를 바탕으로 '23.9.26일부터 **재구조화 가능성**이 높은 일부 PF 사업장에 대한 **매입 입찰을 우선 개시**하였으며, 현재 **대주단과 가격·조건 등을 고려**하여 **우선협상자 선정절차를 진행**하는 등 **이달부터 본격 가동**될 계획입니다.

② '캠코 플랫폼'과는 별도로 운용사 **자체적으로도 재구조화 대상 PF 사업장**을 **적극적으로 발굴**하고 있습니다. 최근 신한자산운용은 **브릿지론** 단계의 **비주거 오피스** PF 사업장을 매입(650억원 규모), **주택용도로 변경**하여 **본PF 조달 및 준공**을 목표로 투자를 추진하는 등 **적극적인 PF 사업장 재구조화** 사례를 창출하고 있습니다.

2 캠코펀드와는 **별도**로 **금융지주사, 여신업권, 저축은행업권 등**이 **자체 재원**으로 조성하는 펀드도 **최대 1.1조원 규모**로 **조속한 시일 내에 결성을 완료**하고 부동산 PF 사업장의 정상화·**재구조화를 적극 지원**할 계획입니다.

① **여신업권**은 9.26일* **최대 4,000억원 규모**의 펀드 결성 계획을 발표한 바 있습니다. **저축은행업권**도 **330억원** 규모 펀드를 9월 중 우선 조성하여 시장에서 해소가 어려운 **지방 사업장 등의 매입**을 **개시**하였고, 연말까지 **펀드의 규모를 약 1,000억원까지 확대**할 계획입니다.

* **'「여전업권 PF 정상화 지원 펀드」 출범식 개최'** 보도자료(금감원·여신협회 공동, 9.26일) 참고

② **5대 금융지주** 중 **캠코펀드 운용사로 참여하지 않는 하나·NH·우리** 금융지주 또한 **별도펀드***를 **결성**하는 등 자체계획에 따라 **PF 사업성 제고를 촉진**, 사업진행에 필요한 **신규자금을 지원** 등에 **약 4,500억원을 투입**할 예정입니다.

* 예상규모 : 하나(2,000억원), NH(2,000억원, 캠코펀드 출자 700억원 별도),
우리(500억원, 캠코펀드 출자 500억원 별도) 등

③ **IBK 기업은행**은 유암코(UAMCO)와 함께 **非주거 PF 사업장**과 **하도급 등 PF 관련 중소기업**을 우선 지원하는 **약 1,500억원 규모**의 정상화 펀드를 조성할 계획입니다.

참석자들은 "**「부동산 PF 정상화 펀드」**가 **PF 사업 재구조화**의 **마중물** 역할을 할 것으로 기대한다"면서, "「부동산 PF 정상화 펀드」를 통해 사업 **재구조화 및 정상화 사례가 도출**되면 **상당한 규모의 NPL 시장투자자** 등 **민간 대기자금**이 PF 재구조화를 통한 **수익 창출을 위해 유입될 것**이며, 이는 **또다시 기존 사업장의 이해관계 조정 및 재구조화 추진 노력을 배가**시킬 것으로 생각한다"고 언급하였습니다.

권 상임위원은 "**어려운 상황**이지만 **공동 노력이 확산**된다면 시간을 두고 **PF 사업장 애로**와 **주택공급 상의 어려움**이 **점차 해소**될 것" 이라면서, "「PF 대주단 협약」 등 **부동산 PF 연착륙**을 위한 **정부 대책**은 단순히 **부실을 이연**하기 위한 것이 **아니라**, **이해관계자**들이 사업추진에 대한 의지를 가지고 **적극적인 재구조화를 추진**하고, 대주단에 포함된 **금융기관**들은 부실에 대비한 **충분한 충당금 적립, 「부동산 PF 정상화 펀드」 등을 통한 재구조화 지원** 등을 통해 **전체 부동산 PF시장** 및 본인들의 **사업 포트폴리오 정상화**의 **계기로 활용**하기 위한 것" 이라고 강조하였습니다.

실제로 '23.8월말까지 **「PF 대주단 협약」**이 적용된 187개 PF 사업장 중 사업성 제고 노력이 부족한 사업장 등 **23개가 부결**되었으며 **일부 사업장**은 **경·공매가 진행**되는 등 **사업장 정리**도 이루어지고 있습니다.

【「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」 관련 지원·점검체계 】

아울러, **금융감독원**은 금번 대책이 원활히 작동되어 실제 주택공급 확대로 이어지도록 **「금융부문 지원·점검 체계」**를 가동할 계획입니다.

우선, 대주단이 **PF 사업성 검토**와 **주금공·HUG 보증 공급**을 기반으로 **브릿지론 사업장의 본PF 전환 대상을 신속 선별**토록 독려하고, **보증부 대출 등 PF 취급현황과 중도금 대출 관행** 등을 **지속 점검**, 보증심사 지연 등 **신규자금 공급 저해 요인 발굴·개선** 등을 추진할 예정입니다.

또한, 주택공급을 위한 **금융공급 현황 점검 및 제도 개선사항**을 발굴하기 위해 주거시설 사업장의 본PF 미전환, 공정 지연 등 **PF 사업장별 진행 상황에 대한 월별 분석·관리 체계를 구축**하는 한편, 사업장 **진행단계별 신규대출 취급 추이, 대주 구성 변동 상황** 등*을 **지속 모니터링**할 계획입니다.

* (예) 기존·신규 사업장별로 업권별 신규 취급, 중·후순위 트렌치(tranch) 참여 등 비교

금융감독원은 **"금융부분 지원·점검 체계 운영** 등을 통해 주택공급이 가능한 주거시설 사업장의 PF사업 추진에 **장애요소가 되는 관행**을 **적극 발굴**하고, **제도 개선 필요사항**은 금융위, 기재부, 국토부 등 유관기관과 공조하여 **신속히 개선**하는 등 **차질없는 주택공급**과 **부동산 PF 시장 안정화**를 위해 노력하겠다"고 밝혔습니다.

담당 부서 <총괄>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장 이수영 (02-2100-2820)
		담당자	사무관 이재용 (02-2100-2832)
		담당자	사무관 오동헌 (02-2100-2892)
<공동>	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장 김경록 (044-215-2850)
		담당자	사무관 원종혁 (044-215-2852)
<공동>	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장 전성배 (044-201-3337)
		담당자	사무관 최준녕 (044-201-2852)
<공동>	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장 홍석린 (02-3145-8300)
		담당자	팀 장 변재은 (02-3145-8001)

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락