

보도시점 2024. 5. 14.(화) 조간 배포 2024. 5. 12.(일) 15:00

부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향 발표

- ◆ 부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위해 그간 추진해 온 대책을 보완·확대
 - 부동산 PF 사업성 평가를 강화하여 사업장의 옥석을 가려,
 - “사업성이 충분한 정상 PF 사업장”은 사업추진에 필요한 자금이 원활히 공급될 수 있도록 지원하고
 - “사업성이 부족한 일부 PF 사업장”은 시행사·시공사·금융회사 등 PF 시장참여자가 스스로 재구조화·정리를 해나갈 수 있도록 유도
 - 연착륙 과정에서 금융시장·금융회사·건설사 영향을 최소화할 수 있는 조치도 함께 추진
- ◆ PF 대주단협약 개정 및 경·공매 기준 도입, 합리적이고 객관적인 PF 사업성 평가 기준을 마련하여 금융회사 스스로 엄정한 사업성 판별을 유도하고, 상황과 여건에 맞는 맞춤형 대책을 추가 마련
 - ① 공공, 민간금융이 협력하여 부동산 PF에 원활한 자금 순환을 촉진
 - 본PF 단계에서 증액공사비 추가 보증 → 건설비·건설사 자금애로 해소로 정상 사업장의 차질없는 공사 진행 지원
 - 민간 금융사 스스로 공동대출(신디케이트론)을 조성 → PF 사업장의 재구조화·정리, 유동성 지원
 - ② PF채권 매각이 장기 지연*되지 않도록 캠퍼드 등이 자금공급 시 원소유자가 차후 재매입할 수 있는 우선매수권 부여
 - * 그동안 매도자·매수자간 사업장 가치 평가 차이로 재구조화·정리가 지연된 측면
 - ③ 한시적 규제완화 등 다양한 인센티브를 제공하여 사업성이 충분한 정상 사업장 자금공급 및 재구조화·정리에 민간의 적극적 참여 유인 제고
 - * 신규자금 공급시 자산건전성 “정상” 분류 허용 및 사업성 평가기준 완화 적용 등 총 10개 규제 정비

- ◆ 금융시장·금융회사·건설사 대응여력이 충분히 감내할 수 있는 범위 내에서 유연성을 가지고 단계적으로 추진
 - PF 사업성 평가기준은 충분한 의견수렴을 거쳐 6월부터 시행하고, 적용대상 사업장을 순차적으로 확대
 - 한시적 금융규제 완화, 인센티브 등 제도개선 사항도 금년 6월까지 완료
 - 시장과 긴밀한 소통을 통해 예측가능성을 높여 부동산 PF 불안을 차단하고 추가 필요조치사항도 지속 발굴·보완

금융위원회·금융감독원은 그간 추진해 온 부동산 PF 연착륙 조치를 확대 보완한 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」을 발표하였습니다.

1 추진배경

정부는 '22년 하반기 이후부터 부동산 PF 리스크에 대응하여 시장안정 프로그램*을 통해 PF-ABCP, 채권시장 등 금융시장을 안정화하고, 사업성이 충분한 정상 PF 사업장에 대한 원활한 금융공급 지원과 함께, 사업성이 부족한 PF 사업장에 대한 재구조화정리를 유도하는 등 부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 추진해 왔습니다.

* '22.10월 50조원+ α 규모로 조성된 이후 주택·건설경기 활성화 등을 위한 유동성 지원 프로그램을 추가하여 현재 약 94조원 규모로 확대 운영 중

- ('22.10월 50조원+ α 대책) 채안펀드, 회사채·CP매입, 시장안정 P-CBO, PF사업자보증 등 (약 55.4조원)
- ('23.3월 PF 대책) PF정상화펀드, 산·기은 건설사 지원 확대, 준공전미분양 대출보증 등 (+10.7조원)
- ('23.9월 주택공급활성화방안) PF지원(보증·펀드) 확대, 건설사 P-CBO, 비아파트 지원 등 (+18.4조원)
- ('24.3월 비상경제민생회의) PF 사업자보증 추가 확대, 非주택 사업자보증 신설 (+9조원)

'22.9월말 109bp 수준이었던 회사채 스프레드*가 이후 PF-ABCP 불안요인 등으로 급격히 상승하여 '22.12.1일 177.2bp까지 상승하였으나, 채권시장 안정펀드, 증권사·건설사 PF-ABCP 매입 등 정부와 민간의 적극적인 대응을 통해 '23년 1월 이후 안정되기 시작하여 '24.4월말 기준 46.6bp 수준을

유지하고 있습니다. CP 스프레드**도 '22.11.23일 240bp까지 상승한 이후 최근 68bp 수준을 유지하는 등 금융시장은 안정을 되찾은 상황입니다.

* 회사채(3y AA-)금리 - 국고채금리 ** CP(91일물 A1)금리 - 기준금리

부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위해 정부는 사업성이 충분한 정상 PF 사업장에 대해서는 원활히 사업추진이 이루어질 수 있도록 '22.10월 이후 총 30조원 규모의 HUG주금공 「PF 사업자보증」을 공급 중이며, 현재 까지 약 18조원을 집행하여 브릿지론 사업장의 본PF 전환 등을 지원하고 있습니다. 이와 함께 '23.9월 정책금융기관의 건설사 대출보증(+2조원), 건설사 P-CBO 편입한도(+1조원)도 확대하는 등 부동산 PF와 건설사에 대한 지원을 지속 보장해왔습니다.

그리고, '23.4월 「PF 대주단협약」을 개정하여 PF 사업장에 대한 금융회사 등 대주단의 의사결정을 지원해왔으며, 지금까지 30개 PF 사업장에서 공동관리가 부결되어 사업장이 매각되는 등 시장의 자율적인 PF 연착륙이 진행 중입니다. 또한, 「PF 대주단 협약」 적용 없이도 금융회사 등이 자체적으로 PF 사업장을 경·공매로 매각하고 있고, '23.9월 조성한 「PF 정상화 펀드」를 통해 재구조화도 추진되고 있습니다. 캠코와 민간이 함께 조성한 캠코펀드(1.1조원)에서 최근 태영건설이 참여했던 성수동 사업장 매입을 완료하고 재구조화를 추진 중이며, 금융업권에서도 PF 재구조화를 위한 자체펀드*(1.1조원)를 운영하는 등 총 2.2조원 중 약 3,200억원을 집행하였습니다.

* 저축은행업권 1,970억원(330억원+1,640억원), 여전업권 3,600억원(1,600억원+2,000억원), 하나 2,000억원, NH 2,000억원, 우리 500억원, IBK 1,500억원 등

한편, 부동산 PF 시장, 건설사 등에 대한 민간 금융기관 자체적인 자금 지원도 계속 중입니다. '23년 말부터 진행한 태영건설 워크아웃 과정을 통해 지난 4.30일 채권단협의회에서 기업구조개선계획이 가결되었으며, 금융권 스스로 건설사에 유동성을 지원하는 사례도 꾸준히 나타나고 있습니다.

이와 함께 금융당국은 금융회사의 총당금 적립 상황을 사전에 꾸준히 점검·보장하여 부동산 PF 연착륙 과정에서 금융회사의 PF 손실이 건전성·유동성 위협으로 이어지지 않도록 철저히 관리해오고 있습니다.

하지만, 그간의 노력에도 불구하고 고금리·고물가가 상당기간 지속될 우려가 있는 상황에서 사업성이 극히 낮아 정상적인 사업추진이 어려운 사업장에 대해서까지 관대하게 만기연장이 이루어지는 등 재구조화·정리가 지연되는 경우가 있으며, 제2금융권 중심으로 연체율도 상승하고 있습니다.

PF 부실의 누적·이연은 정상 PF 사업장까지 자금공급에 경색을 초래하여 본PF로 전환되지 못하고 공사착공이 지연되는 등 향후 부동산 공급 위축으로 이어질 우려가 있습니다. 그리고 현재는 충분히 대응 가능하지만, 부동산 PF가 연착륙되지 못하여 급격한 정리가 나타나는 경우 부동산 시장의 과도한 위축과 함께 건설업계·금융업계 전반의 충격으로 확대될 우려도 있습니다.

이에 금융당국은 부동산 PF의 시장 불확실성을 해소하고 부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 차질없이 추진하기 위해 객관적이고 합리적으로 사업성 평가 기준 개선을 추진하는 한편, 금융·건설업계와의 간담회 등을 통해 그간의 부동산 PF 연착륙 추진과정에서의 애로사항 등 현장의견을 꾸준히 청취*하여 기존의 부동산 PF 연착륙 조치와 관련한 추가적인 보완 필요사항도 지속 발굴해 왔습니다.

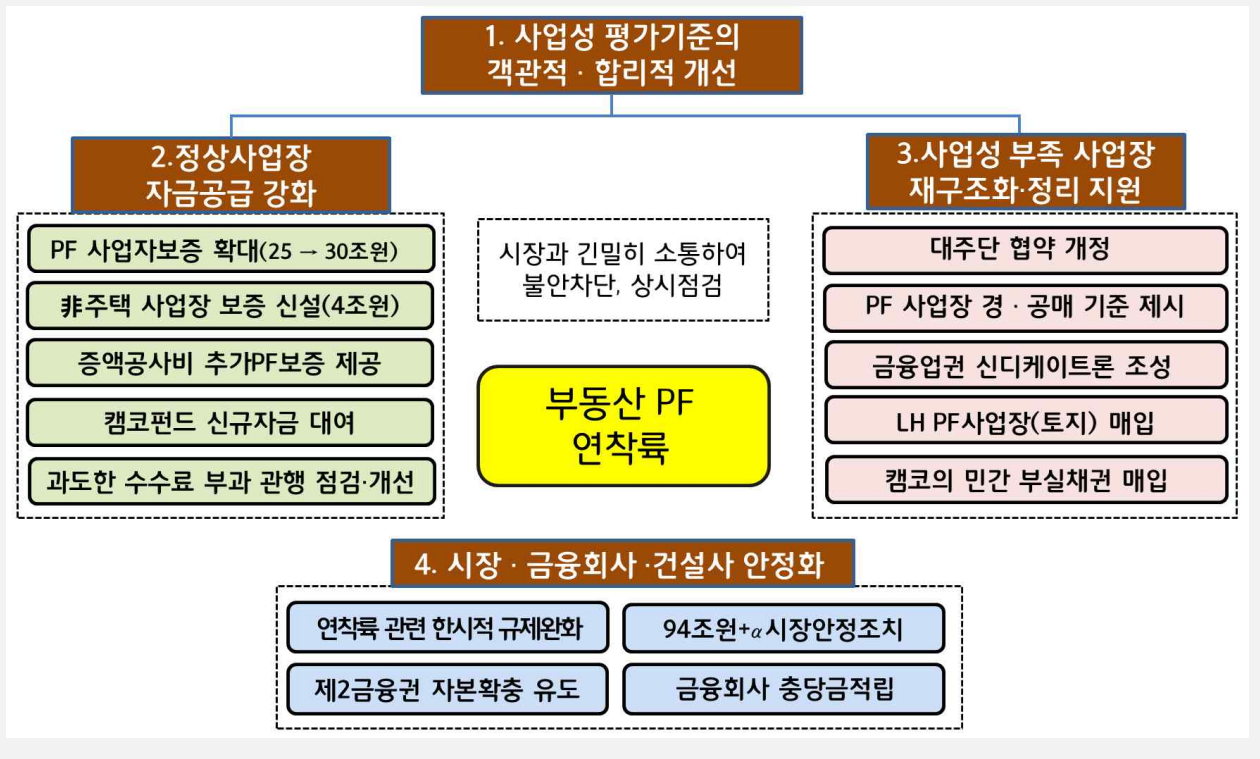
* 금융·건설업계 간담회(금감원장 3.21일), 건설업계 간담회(금융위 부위원장 4.4일), 금융당국-금융업권 릴레이 간담회(4~5월) 등

정부는 그간의 부동산 PF 연착륙 추진상황과 시장·업계의 현장의견을 토대로 이번에 「부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향」을 마련하였습니다.

2

부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 정책 방향

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 시장참여자가 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. PF사업성 평가기준 개선을 통한 엄정한 사업장 판별 유도

현재 금융업권이 운영 중인 부동산PF 사업성 평가기준은 PF특성과 위험을 충분히 반영하지 못하고 구체적이지 않아 사업성이 부족한 사업장 선별 및 질서 있는 정리 추진에 한계가 있습니다. 이에 금융업권의 PF 사업성 평가기준을 개선하여 객관적이고 합리적인 사업성 평가를 통해

사업성이 양호한 정상사업장과 사업성이 부족한 사업장을 엄정하게 판별 (“옥석가리기”)할 수 있도록 유도 하겠습니다.

① 이를 위해 먼저, 본PF, 브릿지론 외에 이와 위험성이 유사한 토지담보대출, 채무보증 약정을 추가하고 대상기관에 새마을금고까지 포함하여 금융회사가 PF 사업성 평가를 실시할 수 있도록 하겠습니다.

② 현재 본PF 중심으로 구성된 평가기준을 사업장 성격에 따라 브릿지론, 본PF로 구별하여 평가체계를 강화하고, 사업 진행 단계별 위험요인과 그 수준을 세분화구체화하여 종합적이고 실효성 있는 사업성 평가가 이루어지도록 하겠습니다.

※ PF 사업성 평가기준 개선 내용

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

③ 아울러 사업성 평가등급 분류를 기존 3단계(양호·보통·악화우려)에서 4단계(양호·보통·유의·부실우려)로 세분화하여, 사업성이 충분한 사업장은 신규자금 지원 등 정상화를 추진하고 사업성이 부족한 사업장에 대해서는 재구조화, 자율매각 / 상각, 경·공매 등 정리를 통해 질서있는 연착륙을 유도하겠습니다.

사업성 평가는 일률적인 기준에 따라 경직적으로 운영되는 것이 아니라 금융회사가 융통성을 가지고 다양한 평가지표를 종합적으로 고려하여 평가할 것입니다. 또한, 필요한 경우 금융회사 내부의 위험관리절차를 거쳐 기준과 달리 예외적인 평가를 할 수 있도록 하였습니다.

④ 또한, 사업성이 부족한 사업장에 대한 사후관리 기준과 이에 대한 점검·지도 절차를 마련하여 PF 사업장에 대한 실효성 있는 관리 감독이 이루어지도록 하겠습니다.

2. 사업성이 충분한 정상 PF 사업장에 대한 차질없는 금융공급

“사업성이 충분한 대다수 정상사업장”에 대해서는 확실하게 금융을 공급하겠습니다.

① 브릿지론의 본PF 전환 시 필요한 자금공급에 차질이 없도록 지원하겠습니다. '24.3월 HUG·주금공 PF 사업자보증을 5조원 추가확대(25→30조원)하였고, 주택 PF 사업장 뿐 아니라 비주택 PF 사업장에 대한 건설공제조합의 PF 사업자보증 프로그램(4조원)도 신설하였습니다.

② 그리고, 공사비용 등 추가적인 자금이 필요한 본PF 단계 사업장에 대한 지원도 확대하겠습니다. 건설사 워크아웃 등으로 사업 추진에 어려움을 겪는 정상 PF 사업장에 대해 주금공·HUG가 증액 공사비 등에 대해 추가보증을 제공할 수 있도록 하였으며('24.3월 발표), 워크아웃 건설사 사업장 외에도 추가 자금공급이 보다 원활히 이루어질 수 있도록 추가보증을 제공하겠습니다. 또한, 「PF 정상화 펀드」 재원을 활용한 정상 PF 사업장 추가 자금 공급도 차질없이 추진하겠습니다.

③ PF 자금 공급과정에서 시행사·건설사에게 과도한 수수료가 부과되는 사례를 점검·개선하여 자금공급과정에서 시행사·건설사의 과도한 부담을 완화하겠습니다.

3. 사업성 부족 사업장의 체계적인 재구조화·정리 유도

“사업성이 부족한 일부 사업장”은 금융회사 스스로 체계적인 재구조화 또는 정리할 수 있는 여건을 조성하고, 민간·공공이 함께 재구조화·정리에 필요한 자금과 인센티브를 지원해 나가겠습니다.

① 먼저, 금융회사 스스로 재구조화·정리를 체계적으로 추진할 수 있도록 여건을 조성하겠습니다.

2회 이상 만기연장이 이루어지는 PF 사업장에 대해서는 「PF 대주단 협약」 상 만기연장을 위한 대주단 동의요건을 기존 2/3이상 동의에서 3/4이상 동의로 하고, 만기연장 시 연체이자는 원칙적으로 상환토록 개선할 계획입니다. 또한, 금융회사의 PF채권 경·공매기준을 도입*하는 등 금융회사 스스로 재구조화·정리를 적극적으로 추진할 수 있는 여건을 조성하겠습니다.

* ①6개월 이상 연체 PF채권에 대해 3개월 내 경·공매 원칙실시(유찰 후 재실시),
②공매 시 실질담보가치를 반영한 최종공매가 설정, ③경·공매 미흡 사업장은 시가가 아닌 공시지가로 평가('24.4월 저축은행 기 시행→ 타 금융업권으로 확대 예정)

② 민간·공공이 함께 재구조화·정리에 필요한 자금과 인센티브를 지원해 나가겠습니다.

상대적으로 자금여력이 충분한 은행·보험업권이 우선 1조원 규모로 공동 신디케이트론을 구성하여 민간수요를 보강하고, 향후 지원 현황 및 시장 상황 등을 보아가며 필요 시 최대 5조원까지 규모를 단계적으로 확대하겠습니다.

신디케이트론은 우선 5개 은행과 5개 보험사가 참여하여 PF 사업성 평가 결과에 따라 경·공매를 진행하는 PF 사업장에 대한 경락자금대출, NPL매입지원, 일시적 유동성 지원 등을 수행할 예정입니다.

지난 3월에 발표한 LH PF 사업장 토지매입(최대 3조원), 캠코펀드의 경·공매를 통한 자산취득 허용과 취득세 한시 감면 등을 차질없이 추진하겠습니다.

한편, 부동산 등 부실채권의 원활한 정리를 지원하기 위해 캠코펀드에 우선매수권* 도입을 추진하는 등 자금 집행제고를 위한 조치를 지속하고, 이와 별도로 '23년 캠코에서 새마을금고에 지원한 1.1조원에 더해 금년중에도 새마을금고(+ 2,000억원)와 저축은행업권(+ 2,000억원)에 4,000억원 규모의 자금을 추가지원하겠습니다.

* PF채권 매도자에게 캠코펀드 등이 차후 PF채권 처분시 재매입할 수 있는 기회 부여

4. 시장 · 금융회사 · 건설사 영향 최소화

부동산 PF의 “질서있는 연락처” 과정 전반에서 시장·건설사·금융회사의 영향을 최소화할 수 있는 조치도 함께 병행하겠습니다.

① 금융회사 한시적 규제완화 등을 통해 부동산 PF 시장에 대한 민간자금 공급을 촉진하고 원활한 재구조화·정리를 유도하겠습니다.

부실화된 사업장에 금융회사가 신규자금을 지원하는 경우 그동안 기존의 PF 채권과 동일하게 요주의 이하로 건전성이 분류되었으나, 한시적으로 신규추가자금에 대해서는 건전성 분류를 정상까지 분류할 수 있도록 허용할 계획입니다. 또한, 신규자금 공급으로 PF 사업장의 사업성이 개선되는 경우 사업성 재평가를 할 수 있는 근거를 명확히 함으로써 금융회사가 부동산 PF에 적극적으로 자금공급을 할 수 있도록 유도하겠습니다.

아울러, 저축은행의 영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화 및 부실채권 펀드 투자로 인한 유가증권 보유한도 초과 허용, 상호금융의 재구조화 목적 공동대출 취급기준 일부 완화, 보험사의 PF 정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 합리화 및 부동산 PF 대출 전후 유동성 관리 목적의 RP매도(차입) 인정, 종투사의 주거용 PF 대출 NCR 위험값 완화, 금투사의 PF-ABCP 보증의 PF 대출 전환에 대한 위험값 완화 등 금융회사의 재구조화·정리 자금 공급에 필요한 규제완화를 추진하고, '22년 하반기부터 시행한 제2금융권 규제유연화조치* 일부를 금년 말까지 추가 연장하여 금융회사의 유동성·건전성 관리 부담을 완화하겠습니다.

* 저축은행 예대율 완화, 여전사 원화유동성비율 완화 등

이와 함께 PF사업장 매각 및 신디케이트론 지원 등으로 인한 손실 발생 시 금융회사 임직원 면책 등 인센티브 제공도 적극 추진하겠습니다.

② 또한, PF 재구조화·정리로 예상되는 금융회사의 총당금 적립상황을 상시 점검하는 한편, 제2금융권의 건전성 리스크를 관리하기 위해 자본금 확충도 지속 유도해나갈 계획입니다.

③ 기 마련된 「94조원+α 프로그램」을 차질없이 집행하고, 금융시장과 건설사, 제2금융권 상황을 상시 모니터링하고 필요시 관계기관과 공동으로 즉시 대응할 수 있도록 하겠습니다.

특히, 건설사의 경우 신보·산은·기은의 대출·보증, 신보 P-CBO의 건설사 추가편입, 건설공제조합 보증, PF-ABCP 매입 등이 차질없이 집행될 수 있도록 하고, 여전·저축·상호금융업권에 대한 밀착 모니터링을 통해 금융회사 건전성·유동성에 문제가 없도록 만전을 기할 것입니다.

아울러, 도심주택 공급 확대, 비아파트 공급 활성화, 공공부문 주택공급 확대 등 정부가 기 마련한 주택공급 활성화 과제들을 속도감 있게 추진하고, 최근 공사비 분쟁 등 고충을 겪고 있는 건설업계와 긴밀한 소통을 통해 현장 애로사항을 지속적으로 발굴하고 해소할 수 있도록 노력하겠습니다.

3 향후 계획

정부는 그동안 PF 리스크에 대비하여 금융회사의 총당금 적립 노력, 건설사의 건설수요 및 유동성 지원 등을 지원해 왔으며, 앞으로 시장·금융회사·건설사의 대응여력이 충분히 감내할 수 있는 범위 내에서 유연성을 가지고 단계적으로 추진해 나갈 예정입니다.

이번에 개선되는 PF 사업성 평가기준은 충분한 의견수렴을 거쳐 6월부터 시행할 예정이며, 적용대상 사업장을 순차적으로 확대함으로써 시장의 우려를 완화하는 한편, 사업성 평가 진행 등 집행단계에서부터 면밀히

모니터링하고 필요한 사항을 보완하는 등 PF시장이 연착륙되도록 빈틈없이 관리해 나가겠습니다. 또한, 인센티브 등 제도개선 사항도 금년 6월까지 완료할 계획입니다.

특히, 시장과 긴밀한 소통을 통한 부동산 PF의 불안 차단과 추진상황의 정기적 점검·보완을 위해 금융위·금감원 및 국토부 등 관계기관과 금융·건설업계 합동 TF*를 운영할 계획이며, TF를 통해 금융·건설업계와 상시 소통하며 추가 필요조치사항도 지속 발굴해 나갈 것입니다.

* 연착륙 과제 집행·점검, 현장의견·애로사항 수렴, 연착륙 보완조치 발굴 등

아울러, 건설사의 책임준공약정을 비롯하여 현재 부동산 PF의 저자본-고레버리지 자금조달 구조, 이해관계자의 PF 사업성 고려 부족 등 구조적인 문제에 대해서도 관계부처가 함께 논의하여 부동산 PF의 불확실성이 다시 나타나지 않도록 개선해나갈 계획입니다.

금융당국은 이번 PF 관리 방향과 관련, “그간 PF 시장의 높은 불확실성으로 급격한 자금공급 위축과 일부 금융회사·건설사의 건전성에 대한 우려가 있어 왔으나, 지금까지 PF시장 안정화를 위한 민간·공공의 공동노력을 통해 향후 연착륙 과정을 무리없이 수행할 수 있는 상황과 체력, 그리고 정책수단이 이제는 충분히 갖추어졌다고 생각한다”며,

“부동산 PF 연착륙이 성공적으로 진행되기 위해서는 정책의 구체적인 방향과 수단을 시장에 투명하게 제공함으로써 예측가능성을 높이고, 정책적 노력과 함께 시장참여자의 이해조정노력과 리스크에 상응하는 손실분담 등 PF 시장참여자의 자구노력이 병행될 필요가 있다”고 강조하였습니다.

특히, “금융권이 “질서있는 연착륙”의 책임있는 주체로서 스스로 해결한다는 각오로 역할에 최선을 다하도록 이번 대책을 추진해나갈 생각이며, 연착륙 과정에서 캠프 등 공적역할확대가 필요한 경우 관계기관과 협의하여 신속히 대응해 나갈 수 있는 체계를 구축하겠다.”고 밝혔습니다.

또한, “PF시장 참여자와 전문가들 사이에서 태영건설 워크아웃 과정 등을 통해 부동산 PF에 대한 이해도가 높아졌고, 부동산 PF의 연착륙에 대한 공감대가 형성되어있는 만큼, 향후 예측가능성을 높이고 성공적인 연착륙을 위해 이번 정책 방향의 일정과 내용에 대해 현장과 지속적으로 소통·보완해나가겠다” 고 덧붙였습니다.

- [별첨] 1. 부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 관리 방향
 2. 부동산 PF 사업성 평가기준 개선방안
 3. PF 정상화 지원을 위한 금융회사 인센티브 제공방안

담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	이재용 (02-2100-2832)
			사무관	배수암 (02-2100-2833)
	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2990)
		담당자	사무관	권나림 (02-2100-2991)
	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8300)
		담당자	팀 장	변재은 (02-3145-8001)
	금융감독원 중소금융감독국	책임자	국 장	이종오 (02-3145-6770)
		담당자	팀 장	문선기 (02-3145-6772)
	금융감독원 금융안정지원국	책임자	국 장	김충진 (02-3145-8370)
		담당자	팀 장	이 완 (02-3145-8385)
	금융감독원 보험감독국	책임자	국 장	서영일 (02-3145-7460)
		담당자	팀 장	곽정민 (02-3145-7455)

보도자료 별첨1

부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향

2024. 5.

관계기관 합동

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

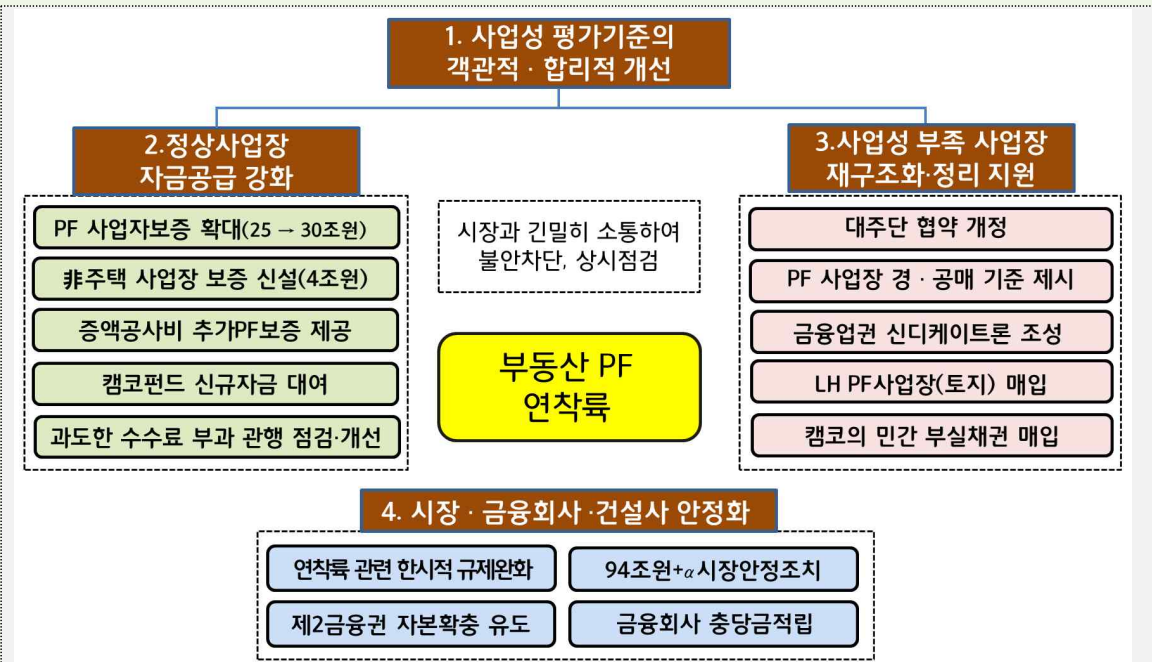
- PF 부실 누적 등 불확실성은 정상사업장까지 자금공급을 경색시킬 수 있고, 향후 부동산 공급을 과도하게 축소할 우려
- 현재는 충분히 대응 가능하나, 부동산 PF가 연착륙되지 못하여 급격한 정리(쏟림·경착륙)가 나타나는 경우,
 - 부동산 시장의 과도한 위축과 함께 건설업계·금융시스템 전반 충격으로 확대될 가능성

⇒ 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

< 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 모범규준」 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

⇒ 소금융권 「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 우선 매수권(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, 총당금적립 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
(증투사) 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

브리핑 자료 사전배포

※ 5.13일(월) 브리핑, 5.14일(화) 조간 보도 예정인 보도자료의 별첨자료이므로,
엠바고를 준수하여 주시기 바랍니다.

부동산PF 사업성 평가기준 개선방안

2024. 5.



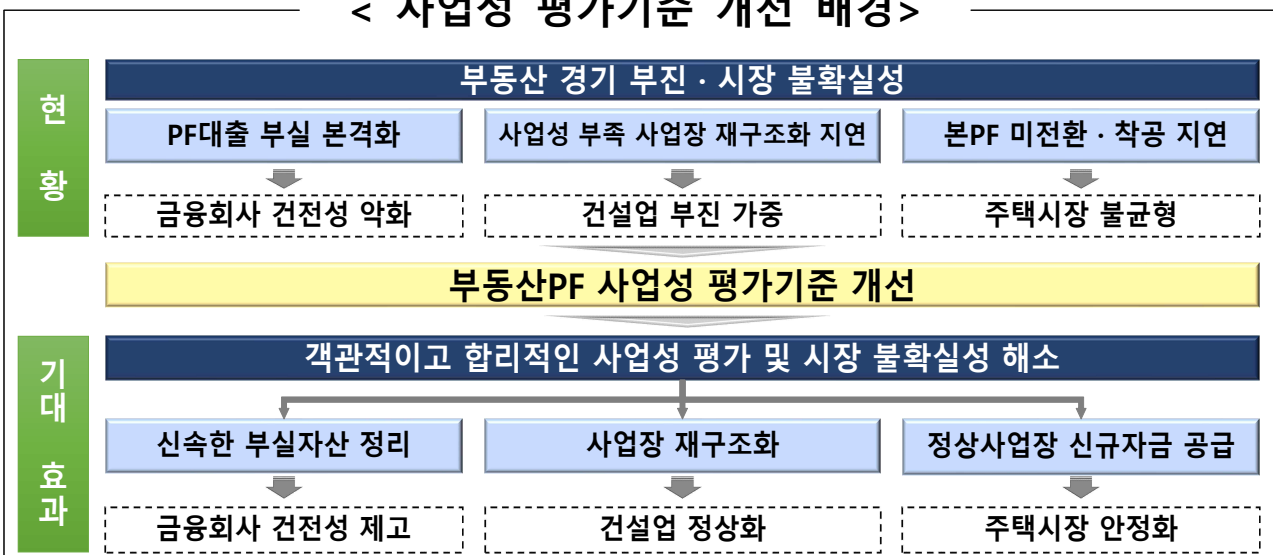
금융감독원

I. 개 요	1
II. 부동산PF 평가기준 개선방안	2
1. 평가대상 확대	3
2. 평가등급 세분화	3
3. 평가기준 구체화	4
4. 사후관리 강화	5
III. 평가기준 개선 시 영향	6
1. 금융회사에 미치는 영향	6
2. 건설사에 미치는 영향	6
IV. 평가 및 향후 계획	7

I. 개요

- 금융업권은 모범규준 등 자율기준에 따라 분기별로 부동산PF 사업성 평가를 실시 중이나
 - 현행 기준은 PF의 특성과 위험요인을 충분히 반영하지 못하고 구체적이지 않아 실효성이 미흡*하여,
 - * 브릿지론 평가기준 부재, 평가지표가 주로 연체부도 등과 관련되어 선제적 위험관리 한계 등
 - 최근 부동산 경기 침체 등으로 부동산PF 연체율이 급등*하고 있음에도 사업성 부족 사업장 선별 및 질서 있는 정리에 한계 노출**
 - * PF대출 연체율(%) : ('21말) 0.37 → ('22말) 1.19 → ('23.9말) 2.42 → ('23말) 2.70
 - ** 동 상황 지속 시 금융회사 자산건전성 악화와 함께 건설사 경영난 가중, 브릿지 사업장의 본PF 미전환·착공 지연에 따른 주택시장 불균형 우려
- 이에 금융감독원은 현재의 부동산PF 시장 불확실성을 해소하고 사업장 재구조화·자금 선순환 촉진 등 PF시장 연착륙을 위해
 - 지난 1.26일부터 '부동산PF 평가 개선반'을 구성하여 부동산PF 사업성 평가의 객관성·합리성 제고를 위한 제도개선 방안을 마련
- 각 금융업권은 개선된 평가기준을 모범규준 등에 반영하여 '24.6월부터 평가할 예정이며,
 - 최초 평가시에는 연체 등 부실이 진행되고 있는 사업장에 대해 우선 적용하고, 이후 만기 등에 따라 단계적으로 평가할 예정

< 사업성 평가기준 개선 배경 >



II. 부동산PF 평가기준 개선방안

- ① **(평가대상 확대)** 현재 관리중인 부동산 PF대출(본PF, 브릿지론) 외에 위험 특성이 유사한 토지담보대출 및 채무보증 약정을 추가하고, 대상 기관에 새마을금고도 포함
- ② **(평가등급 세분화)** 평가등급을 현행 3단계(양호·보통·악화우려)에서 4단계(양호·보통·유의·부실우려)로 세분화하여 사업성 부족 사업장에 대한 적극적인 사후관리 유도
- ③ **(평가기준 구체화)** 평가기준을 사업장별 성격에 따라 브릿지론(기준 신설) 및 본PF로 구별하고, 핵심 위험요인을 반영하여 구체화
- ④ **(사후관리 기준 마련)** 사업성 부족 사업장에 대한 사후관리 기준을 마련하여 실효성 있는 관리를 유도하고, 금융회사의 평가결과에 대한 점검 강화

<부동산PF 사업성 평가 주요 개선 사항>

구분	현행	개선
1 평가대상 확대	본PF, 브릿지론 기준	토담대, 채무보증, 새마을금고 포함
2 평가등급 세분화	3단계 [양호, 보통, 악화우려]	4단계* * 악화우려 → 2개 구간(유의·부실우려)으로 구분 [양호, 보통, 유의, 부실우려]
3 평가기준 구체화	본PF 중심 평가	브릿지론 평가기준 신설
	PF 특성이 미흡한 단편적 체크리스트* * 연체, 보증사고, 계속사업 불능·장기지연 여부 등	사업장별 특성에 따라 핵심 위험요인*을 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
4 사후관리 기준 마련	건전성 분류만 명시(사후관리 기준 부재)	사업성 부족 사업장 사후관리* 강화 * [유의] → 재구조화, 자율매각 추진 [부실우려] → 상각, 경·공매를 통한 매각 추진
		평가결과에 대한 점검* 강화 * [금융회사] 평가실시 및 결과 송부, 사후관리 실시 [금융감독원] 평가 적정성 점검, 계획서 징구·점검 등

1 평가대상 확대

- **(현행)** 본PF, 브릿지론에 대해 사업성 평가 실시
- **(개선)** 부동산PF 대출과 위험 특성이 유사한 토지담보대출¹⁾, 채무보증 약정²⁾을 추가하고 대상기관에 새마을금고³⁾를 포함하여 평가대상을 확대
 - 1) 중소기업권이 부동산 개발 사업 목적의 토지 매입자금 대출 중 유효담보가액 (130% 초과) 조건을 충족하여 일반대출로 취급한 여신
 - 2) 금융회사가 PF 대출채권을 담보로 발행한 유동화증권에 대해 제공한 채무보증 약정
 - 3) 관리형 토지신탁, 공동대출 등
- 이에 따라, '23년말 기준 부동산 PF 사업성 평가 규모는 약 230조원 수준

2 평가등급 세분화

- **(현행)** 사업성 평가등급을 양호, 보통, 악화우려 등 3단계로 구분
- **(개선)** 사업성 평가등급을 양호, 보통, 유의, 부실우려 등 4단계로 세분화
 - 기존 악화우려 중 사업성 저하로 사업추진이 곤란한 사업장을 '부실우려' 등급으로 분류하고 충당금을 회수의문 수준으로 적립하도록 하여 적극적인 사후관리 유도

<사업성 평가등급 세분화>

현행(3단계)	양호	보통	악화우려	
등급 정의	사업성 및 사업 진행상황이 양호	향후 사업성 저하 잠재요인 존재	사업진행 지연, 사업성 미흡 등으로 사업추진이 곤란	
개선(4단계)	양호	보통	유의	부실우려
등급 정의	사업성 및 사업 진행상황이 양호	일시적 애로요인이 있으나 사업진행에 큰 차질이 없다고 판단	지속적·중대한 애로 요인으로 사업진행에 상당한 차질 예상	지속적·중대한 애로 요인으로 추가적인 사업진행 곤란

3

평가기준 구체화

□ **(현행)** 본PF 중심으로 브릿지론 사업장에 대한 평가지표가 부재

- 본PF에 대해서도 사업정보다는 연체·부도 여부 등에 대한 단편적인 체크리스트 형태로 되어 있어 선제적이고 합리적인 평가에 한계

□ **(개선)** 평가기준을 사업장 성격에 따라 브릿지론 및 본PF로 구별하여 브릿지론에 대한 평가체계를 강화하였으며,

- 각 평가등급별 기준(평가예시)을 PF 사업진행 단계별 핵심 위험요인*을 반영하여 구체화

* **(브릿지)** 토지매입, 인허가, 본PF미전환, **(본PF)** 공사진행, 분양, 시공사
(공통) 금융위험(만기연장, 경공매 유찰 등), 수익구조위험(사업비증가, 사업전망 악화 등)

- 또한, 최종 평가등급은 한 개 지표가 아닌 다양한 위험요인을 종합적으로 고려하도록 하여 평가지준의 경직성을 완화*

* **유의·부실우려** 등급은 평가기준 2개 이상 해당 시 부여, 대규모 도시개발사업 등 사업의 특수성이 있는 경우 내부 위험관리절차(리스크관리위원회 승인 등)를 거쳐 **예외 평가** 허용 등

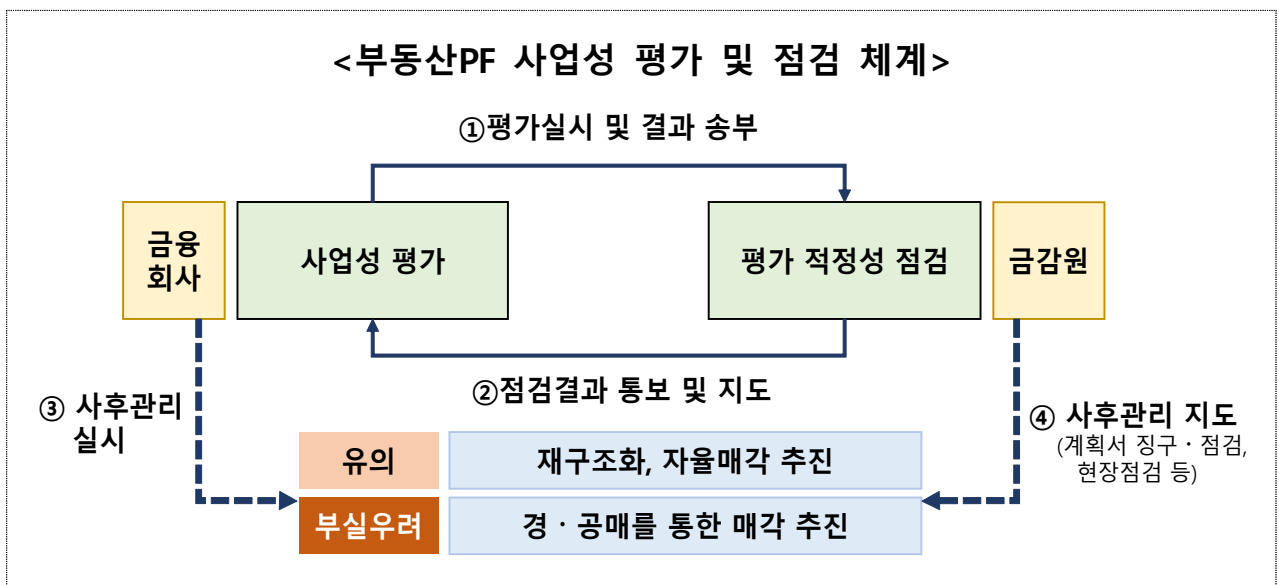
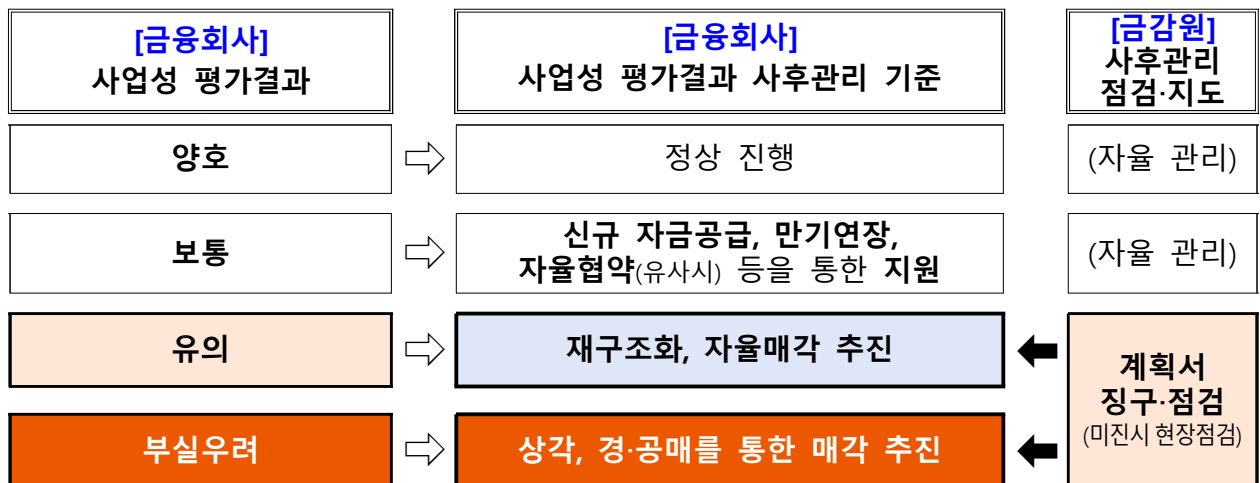
<평가기준 개선 전·후 비교(유의·부실우려 등급)>

현행		개선		
구분	평가기준(예시)	구분	<평가예시> 다음 중 2개 이상 해당 시 등급 부여	
악화 우려	- 주택도시보증 공사의 보증 사고 - 중대한 권리 침해 발생으로 인한 진행 불가 - 계획 대비 2년 이상 장기 지연	유의	브릿지론	- (토지매입) 최초 대출 만기 도래 & 토지매입 미완료 - (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 상당한 기간(예: 6개월) 경과 & 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 & 본PF미전환 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화 - (기타) 시행사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단
			본PF	- (공정) 계획 대비 상당히 부진 - (분양) ①계획 대비 상당히 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 60% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 & 매도 등 미완료 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화 - (기타) 시행사·시공사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단
			공통	- (금융) 여신만기 3회 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장 - (경공매) 경공매 2회 유찰 / (연체) 연체 중
	- 비우량 시공사 지급보증채무 인수 & 사업장이 양호 등급이 아닌 경우	부실 우려	브릿지론	- (토지매입) 최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 6개월) 경과 & 토지매입 미완료 - (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 12개월) 경과 & 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 장기간(예: 18개월) 경과 & 본PF미전환 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화
			본PF	- (공정) 계획 대비 매우 부진 - (분양) ①계획 대비 매우 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 50% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 장기간(예: 18개월) 경과 & 매도 등 미완료 - (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화
			공통	- (금융) 여신만기 4회 이상 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장 - (경공매) 경공매 3회 이상 유찰 / (연체) 연체 중

4 사후관리 강화

- **(현행)** 악화우려 사업장에 대하여 건전성 분류(고정이하) 이외 별도의 사후관리 기준이 미흡하여 사업장 재구조화 또는 부실여신 정리가 지연
- **(개선)** 유의(재구조화, 자율매각 등)·부실우려(상각, 경·공매 추진) 사업장에 대한 사후관리 기준을 명시하고, 금감원이 사후관리 이행사항을 점검*
 - * 금융회사 사후관리 계획 제출 → 금감원 점검 → 이행 미흡 시 지도(유사시 현장점검)
- 다만, 본PF 사업장, 구조조정 대상 업체 관련 사업장 등에 대해서는 일률적인 경·공매가 아닌 개별 사정*에 맞게 사후관리 추진
 - * 수분양자 여부, 공사진행 수준, 보증 계약 관계 등

<사업장 평가등급별 평가결과 및 조치방안>



Ⅲ. 평가기준 개선 시 영향

1 금융회사에 미치는 영향

- 금융시장에서의 비중이 큰 은행·보험업권의 경우 전체 PF여신 규모는 크나 대부분 대형 본PF 사업장으로 사업성이 양호하여
 - 평가기준 개선이 건전성에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상
 - 저축은행 등 중소기업업권은 브릿지론·토담대 비중이 높아 상대적으로 평가기준 개선에 따른 부담이 있을 것으로 보이나,
 - 높은 자본비율*을 유지하는 가운데, PF 부실에 대비하여 그간 선제적 충당금 적립 등으로 충분한 손실흡수역량을 확충해 온 점을 고려할 때 감내 가능한 수준으로 판단
- * '23년말 자본비율(규제비율): [저축은행] 14.35%(자산 1조이상 8%, 자산 1조미만 7%), [여전] 18.68%(카드 8%, 비카드 7%), [상호] 8.13%(농협 5%, 기타 2%), [새마을금고] 8.61%(4%)
- 따라서, 전반적인 금융시스템은 개선된 평가기준 적용 시에도 안정적일 것으로 예상

2 건설사에 미치는 영향

- 건설사가 영향을 받을 수 있는 부분은 공사가 진행 중인 본PF의 공사중단에 따른 채무인수 시이나,
 - 금번 평가기준 개선에 따른 신규 사업성 부족 사업장은 대부분 브릿지론·토담대 사업장일 것으로 예상되어 건설사 부담은 크지 않을 것*으로 판단
- * 브릿지론·토담대 부실화 시 손실은 금융회사·시행사가 부담하여 건설사 영향은 제한적이며, 일부 채무인수 약정이 있더라도 담보매각으로 손실 축소 가능 예상
- 한편, 본PF의 경우 건설사가 대부분 책임준공 약정, 신용보강 등을 제공하고 있어 우발채무 현실화 가능성이 있으나,
 - 브릿지론 단계에서와는 달리 본PF 사업장은 사업성이 저하되는 경우에도 공사를 중단하기보다는 대주단 및 이해관계자간 협의를 통해 공사를 계속 진행하는 경우가 많으므로
 - 실제 건설사의 채무인수 가능성은 제한적일 것임

IV. 평가 및 향후 계획

- 금번 제도개선으로 PF사업장에 대한 객관적이고 합리적인 사업성 평가가 이루어질 경우 PF시장 신뢰 회복 및 정상화 기대가 형성되고
 - 정상 사업장에 대한 신규자금 공급 확대, 사업성 부족 사업장의 재구조화를 통한 PF시장 재진입 등 자금의 선순환 구조가 재가동될 것으로 전망됨
- 이러한 과정을 뒷받침하기 위해 실효성 있는 수요 기반 확대 및 이를 촉진할 수 있는 인센티브 제공 노력이 필요하며,
 - 이에 은행·보험업권이 최초 1조원 규모의 신디케이트론*을 조성하여 민간수요를 보강하고, 향후 지원 현황 및 시장 상황 등을 감안하여 최대 5조원까지 규모를 확대하는 방안을 적극 검토할 예정
 - * 5월 중 협의체 발족, 6월 내 가동 목표
- 금융감독원은 향후 사업성 평가 진행 현황을 면밀히 모니터링*하고,
 - * 6월 평가의 경우에는 6월 사업성 평가(금융회사), 7월 평가결과 점검(금감원), 8월 평가결과 조정 예정
 - 현재 추진 중인 대주단 협약 개정, 부실사업장의 경·공매 활성화 방안 등도 차질없이 추진하여
 - 금융회사 및 건설사 등 시장 충격을 최소화하면서 부동산PF 시장이 연착륙될 수 있도록 면밀하게 관리해 나가겠습니다

[참고] 은행·보험업권 공동 신디케이트론 개요

- (대상) 금융권 PF 사업성 평가결과에 따라 정리대상으로 선정되어 경·공매를 진행하는 PF 사업장* (정상 사업장은 선별적으로 포함)
 - * 원리금 회수가 곤란하거나, 소송 등 법률 리스크 및 대주단간 분쟁이 있는 사업장 등 제외
- (유형) 차주 유형(예: 시행사, NPL社) 및 자금용도(예: 경락자금대출, NPL 채권매입 지원, 신규PF) 등에 따라 경락자금대출, NPL 매입지원, 일시적 유동성 위기 지원(선별적 지원) 등 3개 유형
- (참여기관) 5대 은행(국민신한하나우리농협), 생보 2개사(삼성한화), 손보 3개사(메리츠삼성DB)
 - * 추후 자금수요 증가 등 필요시 참여 기관 확대 가능
- (규모) 최초 1조원 조성 후 필요시 최대 5조원 적극 검토 (캐피탈콜 방식)
 - ※ 본 신디케이트론은 부동산 PF 정상화 지원 등 금융시장 안정 등을 목적으로 하는 만큼 검사·제재 규정상 면책특례(§27의2) 해당여부 및 비조치의견서 발부 등을 적극 검토 예정

보도자료 별첨3

PF 정상화 지원을 위한 금융회사 인센티브 제공방안

	주요 내용	업권	조치계획	적용기간
1	신규자금 공급시 자산건전성 "정상" 분류 허용	공통	비조치의견서	~'24년말
2	신규자금 공급시 사업성 평가기준 완화 적용	공통	PF사업성 평가기준에 반영('24.6월)	상시
3	PF대출에 대한 유가증권 보유한도 완화	저은	비조치의견서	~'24년말
4	재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화	상호	상호중앙회 공문발송 (기초치)	~'24년말
5	영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화	저은	비조치의견서 (기초치)	~'24년말
6	PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 합리화	보험	비조치의견서	~'24년말
7	PF대출 전후 유동성 관리 목적의 RP매도 인정	보험	비조치의견서	~'24년말
8	주거용 부동산 대출에 대한 NCR 위험값 합리화	금투	비조치의견서	~'24년말
9	PF대출에 대한 한시적 NCR 위험값 완화	금투	비조치의견서	~'24년말
10	자금 공급, 재구조화·정리 관련 임직원 면책	공통	비조치의견서	~'24년말

1

신규자금 공급시 자산건전성 "정상" 분류(공통)

- (현행)** 부실화된 사업장에 신규자금 지원 즉시 기존 차주의 총채권 건전성 분류에 따라 '요주의 이하'로 분류 중
 - 현재 건전성 및 총당금에 대한 부담 등으로 정상화를 위한 신규 자금지원의 유인이 부족한 상황
 - (개선)** 구조개선중인 사업장에 우선변제권이 있는 신규자금 지원시 차주의 기존 채권과 분리하여 건전성 분류(정상까지 분류)토록 한시 허용
- ※ (참고) 은행은 구조개선중인 사업장에 대한 신규자금 지원시 감독규정에 근거하여 차주의 기존 여신과 구분하여 자산건전성 분류가 가능

<은행업감독규정 [별표3]>

◇ 바. ⑤ 「기업구조조정 촉진법」제18조제2항 및 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제180조제2항에 따라 은행이 우선하여 변제받을 권리를 가지는 자산의 경우 거래기업에 대한 총여신과 구분하여 건전성 분류를 할 수 있다.

- (조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

2

신규자금 공급시 사업성 평가기준 완화(공통)

- (현행)** 금융회사의 신규자금 공급으로 사업성이 개선될 수 있음에도 사업성 평가를 상향할 수 있는 근거 부재
 - 총당금 적립 부담 등으로 신규 대출 취급이 저조할 가능성
- (개선)** 신규자금 추가 공급 등으로 재구조화된 사업장의 경우 개선된 사업성을 감안하여 사업성을 평가할 수 있도록 허용
- (조치계획)** 개편중인 PF 사업성 평가기준에 반영하여 시행('24.6월)
 - **(적용기간)** 상시 적용

3

PF대출에 대한 유가증권 보유한도 완화(저축은행)

- **(현행)** 저축은행은 감독규정 등에 의거 자기자본 1배 이내에서 유가증권 종류별로 투자한도 적용을 받음

※ (주식) 자기자본의 50%, (집합투자증권) 자기자본의 20%, (유가증권 전체) 자기자본의 100% 등

<과거사례>

- ◇ 저축은행 구조조정('08년) 당시 PF대출 정리 목적으로 PF대출 매각 등을 통해 보유하게 되는 수익증권(집합투자증권)은 한시적으로 한도제한 예외 적용*(규정\$29①10. 및 부칙)

* 08.12.18일부터 '11.12.31일까지 매각한 경우 등에 한하여 예외 적용

- **(개선)** 저축은행이 부실채권 정리펀드 투자 등으로 유가증권 보유 한도를 초과하는 경우를 한시적으로 허용
- **(조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

4

재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화(상호)

- **(현행)** 기존대주들이 경락잔금대출 취급시 상호금융 공동대출 취급 기준 적용으로 부실사업장 매각 지연* 우려

* 경공매 낙찰자에 대출시 기존 취급조합들로 신속한 대주 구성이 가능하나, 상호금융 공동대출 취급기준 미충족 조합은 참여 불가

<상호금융 공동대출 취급기준(상호업권 공동대출 모범규준)>

- ◇ (취급조합 제한) 조합의 연체율이 업권 평균 연체율의 2배 등을 초과하거나, 공동대출잔액이 총대출잔액의 15%를 초과할 경우 공동대출 신규 취급 불가

- ◇ (업종 한도) 부동산업 및 건설업 공동대출 잔액이 각각 공동대출 총액의 1/3을 초과하거나, 두 업종의 공동대출 합계액이 공동대출 총액의 1/2을 초과할 수 없음

- **(개선)** 사업장 재구조화를 위한 신규 사업자 자금 지원 위해 일정 요건 충족시* 상호금융 공동대출 취급기준의 적용을 한시적으로 배제

* ① (대출규모) 대출 총액(사업장 기준) 대비 감액 낙찰된 사업장으로서, 기존 공동대출 대주가 보유한 대출 총액(사업장 기준) 이내
 ② (차주) 실질이 동일한 차주에 취급을 금지하고, 낙찰대금의 10% 이상을 자기자본으로 조달
 ③ (취급횟수) 동일 사업장에 최대 2회

- **(조치계획)** 각 상호금융 중앙회에서 각 조합에 안내문 발송('24.4.30)
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

5

영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화(저축은행)

- (현행) 저축은행은 자사 영업구역* 내에 개인·중소기업에 대한 신용공여액을 총여신 대비 일정비율 이상으로 유지하도록 규제
 - * ①서울, ②인천·경기, ③부산·울산·경남, ④대구·경북·강원, ⑤광주·전라·제주, ⑥대전·세종·충청
 - 수도권은 총여신의 50% 이상, 비수도권은 총여신의 40% 이상으로 규제
 - PF시행사(SPC포함)에 대한 대출은 중소기업대출에 포함하여 신용공여비율 산출
- (개선) 저축은행이 부실채권을 정리하는 과정에서 동 규제를 5%p 이내 초과하는 경우를 한시적으로 허용
- (조치계획) 연체채권 관리 개선방안*에 따라 비조치의견서 既 발급('24.2.8일)
 - * 취약차주 상생을 위한 저축은행 연체채권 관리 개선방안 마련('24.1.24일, 보도자료)
 - (적용기간) '24.12.31일까지 한시 적용

6

PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 합리화(보험)

- (현행) 건전성 규제(K-ICS) 요구자본 산출시 부동산 PF 익스포저에 대해서는 ①신용위험액과 ②부동산집중위험액을 측정

① 후순위 PF의 경우 “이외” 등급에 해당하여 높은 위험계수 적용

< K-ICS 부동산PF 신용위험계수 >

구분	유효만기										
	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10 이상
우량	2.9	5.6	6.6	7.2	7.5	7.8	8.0	8.0	8.1	8.1	8.2
일반	4.3	8.4	9.9	10.9	11.3	11.7	12.0	12.0	12.1	12.1	12.3
이외	6.3	10.7	11.8	12.3	12.5	12.6	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7

* ①우량: 분양률(또는 사전 임대계약률) 100% 및 1순위 저당권
 ②일반: 부동산 PF 중 우량으로 분류되지 않는 선순위 익스포저

② 총자산의 25% 이상 부동산 투자시 일정비율을 위험액으로 측정

- (개선) PF정상화 지원 등에 투입된 익스포저에 대해서는 ①신용위험계수를 경감 적용*하고, ②부동산집중위험액 측정대상에서 제외
 - * 다만, 지원대상에 해당하는 기존 투자 부동산PF가 후순위인 경우에는 “이외”로 분류

- (조치계획) 비조치의견서 발급
 - (적용기간) '24.12.31일까지 한시 적용

7

PF대출 전후 유동성 관리 목적의 RP매도 인정(보험)

- (현행)** 보험회사는 재무건전성 기준 충족 또는 적절한 유동성 유지 목적인 경우에 한하여 자금 차입 가능(보험업감독규정§7-9)
 - PF사업장 정상화를 위한 RP 매도가 적절한 유동성 유지 목적에 해당하는지 여부가 문제됨
- (개선)** 보험회사가 PF사업장에 대한 대출 전후 RP매도시 유동성 목적의 차입으로 한시적으로 인정*
 - * 과거 증안펀드·채안펀드 출자금 마련을 위한 RP매도시 보험업 관련 법령상 유동성 목적의 차입에 해당한다고 간주
- (조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

8

PF 대출에 대한 한시적 NCR 위험값 완화(금투)

- (현행)** 종투사의 경우 국내 주거용 대출에 대해 비주거용 또는 해외 부동산 대비 높은 NCR 위험값*이 적용**됨에 따라 증권사 부담 증가
 - * (위험값 적용) 국내 주거용 부동산 대출 : 100%, 비주거용 또는 해외 부동산 : 60%
 - ** NCR 위험값 산정시 대출 유형별 위험수준 뿐만 아니라 국내 주거용 부동산에 대한 쓸림방지 및 해외 대체투자 활성화 등 정책목적을 종합적으로 고려한데 기인
- (개선)** 종투사가 신규공급하는 국내 주거용 부동산 대출에 대한 위험값을 국내 비주거·해외 부동산 대출수준(60%)으로 한시 완화
- (조치계획)** 비조치의견서 발급
 - **(적용기간)** '24.12.31일까지 한시 적용

9

채무보증 대출전환 관련 한시적 위험값 완화(금투)

- (현행) 유동화증권 매입확약 등 채무보증(위험값 18%, 무등급기준)에 비해 부동산 대출(위험값 100% 또는 60%)에 높은 위험값 적용
 - 증권사가 대출을 취급할 유인이 부족(채무보증 선호)하여 위기상황에서 유동화증권 차환리스크 확대의 원인으로 작용
- (개선) '24.3월말 기준 부동산 채무보증을 직접 대출로 전환할 경우 완화된 NCR 위험값(32%)을 적용하는 한시적 특례 재개*
 - * 비조치의견서 발급을 통해 '23.3월말 기준 채무보증을 직접 대출로 전환할 경우 위험값 32%를 적용하는 한시적 특례를 '23.12월말까지 既 운영한 바 있음
- (조치계획) 비조치의견서 발급
 - (적용기간) '24.12.31일까지 한시 적용

10

자금 공급, 재구조화·정리 관련 임직원 면책(공통)

- (현행) 사업장 재구조화·정리, 자금 공급 등 의사결정 과정에서 손실이 발생하는 경우 임직원 책임 문제 대두
 - 이로 인해 금융회사의 적극적인 PF 사업장 재구조화 추진을 저해
- (개선) PF채권 매각, 신디케이트론 등 자금 공급, 재구조화·정리 과정에서 발생한 손실에 대해 금융회사 임직원에 면책 부여
- (조치계획) 비조치의견서 발급
 - (적용기간) '24.12.31일까지 한시 적용

부동산 PF 연착륙 QA

2024. 5.

관계기관 합동

목 차

1. 이번 “PF 연락처 방안”이 기존 대책과 무엇이 다른지?	1
2-1. 사업성 평가 기준개선으로 양호한 사업장도 정리되는 것 아닌지? ·	2
2-2. 사업성 평가 기준개선에 따라서 재구조화·정리 대상으로 평가되는 사업장 규모는?	3
2-3. 사업성 평가 기준개선 조치를 단계적으로 하는 이유는?	3
3-1. 이번 조치로 금융회사에 미치는 영향은?	4
3-2. 이번 조치로 건설사에 미치는 영향은?	5
4-1. 신디케이트론 조성방안을 마련한 취지는?	6
4-2. 신디케이트론 조성 규모는?	7
4-3. 신디케이트론의 지원 대상은?	8
5. 금융권 인센티브(한시적 규제완화)의 세부내용은?	9
[별첨] PF 정상화 지원을 위한 금융회사 인센티브 제공방안	10

1. 이번 “PF 연착륙 방안”이 기존 대책과 무엇이 다른지?

- 금번 방안 역시 1)정상사업장에 대해서는 금융을 적극 공급하고 2)사업성 부족 사업장에 대해서는 재구조화·정리를 지원한다는 점에서
 - 지난 ‘22년 하반기 이후 꾸준히 추진해온 부동산 PF 연착륙 방안과 기본 방향은 동일
- ①사업성 평가 강화를 통한 예측가능성과 투명성 제고, ②부실의 단순 이연·누적 보다는 시장 스스로 정리노력을 하도록 유도, ③그간 현장애로를 바탕으로 대책을 보완·보강했다는 점에서 차이가 있음
- 이와 관련하여 금번 대책은 3가지 측면에서 새로운 방안을 포함
 - ① **공공, 민간금융이 협력**하여 부동산 PF에 원활한 자금 순환을 촉진
 - 본PF 단계에서 증액 공사비까지 포함하여 추가 보증 → 공사비·건설사 자금애로 해소로 정상 사업장의 **차질없는 공사 진행** 지원
 - **민간 금융사 스스로 공동대출**(신디케이트론)을 조성하여 사업장의 **재구조화·정리, 유동성**을 지원
 - ② PF채권 매각 협상이 장기 지연되지 않도록 캠프펀드 등이 공동 자금공급시 원소유자에 차후 재매입할 수 있는 **우선매수권 부여**
 - * 그동안 매도자·매수자간 사업장 가치 평가 차이로 재구조화·정리가 지연된 측면
 - ③ 한시적 규제완화 등 **다양한 인센티브를 제공***하여 정상사업장 자금 공급 및 재구조화·정리에 민간 금융사의 **적극적 참여 유인 제고**
 - * 신규자금 공급시 자산건전성 “정상” 분류 허용 및 사업성 평가기준 완화 적용 등 총 10개

2-1. 사업성 평가 기준개선으로 양호한 사업장도 정리되는 것 아닌지?

- 이번에 추진하는 사업장 평가기준 개선은 금융회사가 PF의 특성과 위험요인을 보다 구체적이고 합리적으로 평가하도록 하는 것으로
 - 양호한 정상 사업장이 금번 평가기준 개선으로 불합리하게 정리되는 일은 없을 것으로 판단함

- 또한, 평가시 금융회사가 융통성을 가지고 여러 요인을 종합적으로 고려하여 평가하고, 사업의 특수성이 있는 경우(예: 대규모 도시개발 사업 등)에는 예외를 적용하는 등 평가기준이 과도하게 경직적으로 적용되지 않도록 할 계획

2-2. 사업성 평가 기준개선에 따라서 재구조화·정리 대상으로 평가되는 사업장 규모는?

- 해당 사업장 규모는 개선된 기준에 따라 향후 금융회사의 실제 평가가 진행되어야 할 수 있으므로 현 시점에서 단정하기 어려움
- 다만, 이러한 사업장에는 이미 연체 또는 경·공매가 진행중인 부실 사업장이 주로 해당되고,
 - 신규로 추가되는 사업장은 많지 않을 것으로 보이며, 이에 따라 금융회사나 건설사의 부담도 크지 않을것으로 예상됨

2-3. 사업성 평가 기준개선 조치를 단계적으로 하는 이유는?

- 시장에서 과도한 불안이 발생하지 않도록 하면서 질서 있는 정착률이 되도록 단계적으로 시행*
 - * 연체 또는 만기연장이 많은 사업장부터 순차적으로 평가
- 이를 위해 연체와 만기연장이 많은 사업장부터 우선적으로 평가를 실시하여 실질적인 선별 및 정리효과가 나타나도록 할 계획

3-1. 이번 조치로 금융회사에 미치는 영향은?

- 금번 대책으로 금융회사의 부동산 PF 사업장 재구조화·정리 부담이 다소 늘어나더라도,
 - 기 적립된 총당금과 순차적인 총당금 적립 등을 감안할 경우 금융기관들이 충분히 감내 가능한 범위로 판단
- 특히, 부동산 PF로 인한 제2금융권 금융회사의 부실화 가능성은 없음
 - 그동안 금감원을 중심으로 부동산 PF 리스크에 대응하여 감독기준 이상으로 총당금을 충분히 적립토록 지도해 왔음
 - 금번 대책으로 사업성평가 기준이 변화되고 그로 인해 총당금 적립 규모가 증가하더라도 감내 가능할 것으로 판단

3-2. 이번 조치로 건설사에 미치는 영향은?

- 금번 대책으로 건설업계에 어려움은 크지 않을 것으로 판단
 - 정상사업장은 사업에 필요한 자금을 보다 원활히 공급받고,
 - 사업성이 부족한 사업장은 재구조화·정리됨으로써 묶인 자금이 정상·신규사업장에 투입된다면 건설사들도 늘어난 일감을 확보할 수 있어 도움이 될 것임
 - 특히, 금번 사업성 평가기준 개선에 따른 신규 사업성 부족 사업장은 대부분 브릿지론·토담대 사업장일 것으로 예상되어 건설사 부담은 제한적
- 향후, 금번 방안을 추진하는 과정에서 '22년 하반기 이후 추진된 건설업계에 대한 유동성 공급 방안*을 지속 추진하여 건설업계의 어려움을 최소화
 - * PF 사업자보증(30조원), PF 정상화 펀드(2.2조원), P-CBO 등 건설사 지원 시장안정조치(8조원) 등
 - 건설사의 자금애로 등에 대해 건설업계 등과 상시 소통하고, 필요한 추가조치 사항을 발굴, 추진해 나갈 계획

4-1. 신디케이트론 조성방안을 마련한 취지는?

- 부동산 PF 시장의 자금 순환을 촉진하여 연착륙을 지원하기 위해 은행·보험권 중심으로 신디케이트론을 조성할 계획

- 충분한 규모의 신디케이트론이 조성되어 자금이 지원되면,
 - 사업자는 상대적 낮은 금리로 자금 조달이 가능해 짐에 따라 사업성 개선효과가 커질 수 있으며, 향후 본 PF 전환도 용이
 - 금융회사도 사업성 개선으로 총당금 적립 부담이 완화되고, 사업성 부족 사업장은 신속히 정리됨으로써 건전성 제고에 기여
 - 또한, PF 사업장의 정상 진행 기대감 등으로 시장 불안이 해소되고 건설업과 부동산 경기에 대한 긍정적 전망도 기대

4-2. 신디케이트론 조성 규모는?

- 부동산 PF 시장의 자금수요와 현재 추진중인 다양한 금융지원 및 시장안정 조치 규모 등을 감안하여 우선 1조원 규모로 조성할 계획
- 다만, 시장 상황에 따라 추가적인 자금수요가 발생할 경우를 대비하여 단계적으로 5조원까지 증액할 수 있도록 사전에 준비할 계획

4-3. 신디케이트론의 지원 대상은?

□ 금번에 민간 금융사가 조성하는 신디케이트론은

- 사업성 부족 사업장으로 분류된 사업장의 신속한 재구조화 및 일시적 유동성 애로가 있는 정상 사업장이 안정적으로 돌아가기 위해 필요한 자금을 지원하는데 적극 활용될 예정

5. 금융권 인센티브(한시적 규제완화)의 세부내용은?

- 금변 방안은 민간자금의 PF 시장 참여유인을 제고하여 사업장의 자금 순환을 촉진하고 이를 통해 PF 시장이 원활하게 작동하도록 하려는 것으로
 - 적극행정을 통해 금융회사들의 부동산 PF 시장 참여와 관련된 규제들을 한시적으로 완화할 필요

- 구체적으로 총 10개의 규제완화 방안을 마련하였음 ※ 상세내용 별첨
 - PF 시장에 신규자금 공급시 자산건전성 분류와 사업성 평가에 인센티브를 제공하고, 이를 위한 자금조달시 적용되는 규제를 완화
 - PF 관련 자금 제공과 관련하여 적용되는 한도 규제 등을 완화하고, 자본비용 절감을 위해 보험·금투업권 자본규제도 합리화
 - 현재 추진중인 저축은행·여전·금투 부문의 금융규제 유연화 조치도 금년말까지 추가 연장(~'24.12월말)

별첨

PF 정상화 지원을 위한 금융회사 인센티브 제공방안

	주요 내용	업권	조치계획	적용기간
1	신규자금 공급시 자산건전성 "정상" 분류 허용	공통	비조치의견서	~'24년말
2	신규자금 공급시 사업성 평가기준 완화 적용	공통	PF사업성 평가기준에 반영('24.6월)	상시
3	PF대출에 대한 유가증권 보유한도 완화	저은	비조치의견서	~'24년말
4	재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화	상호	상호중앙회 공문발송 (기초치)	~'24년말
5	영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화	저은	비조치의견서 (기초치)	~'24년말
6	PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 합리화	보험	비조치의견서	~'24년말
7	PF대출 전후 유동성 관리 목적의 RP매도 인정	보험	비조치의견서	~'24년말
8	주거용 부동산 대출에 대한 NCR 위험값 합리화	금투	비조치의견서	~'24년말
9	PF대출에 대한 한시적 NCR 위험값 완화	금투	비조치의견서	~'24년말
10	자금 공급, 재구조화·정리 관련 임직원 면책	공통	비조치의견서,	~'24년말