
부동산 PF 연착륙 QA

2024. 5.

관계기관 합동

목 차

1. 이번 “PF 연착륙 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 협력하여 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, 유동성을 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 연착륙이 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 충당금과 순차적인 충당금 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 충당금을 충분히 적립토록 지도해 왔음
 - 금번 대책으로 사업성평가 기준이 변화되고 그로 인해 충당금 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 충당금 적립 부담이 완화되고, 사업성 부족 사업장은 신속히 정리됨으로써 건전성 제고에 기여
 - 또한, PF 사업장의 정상 진행 기대감 등으로 시장 불안이 해소 되고 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 (기조치)	~'24년말
5	영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화	저은	비조치의견서 (기조치)	~'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