

보도시점 2023. 9. 12.(화) 10:00 배포 2023. 9. 12.(화) 09:00

부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검

- 김소영 부위원장, “PF시장 정상화에 **필요한 자금이 원활히 공급**되도록 최선의 노력 지속 예정, **민간 참여자들도 적극적인 정상화 노력 필요**”
- **6월말** 기준 금융권 부동산 PF 연체율은 **2.17%**로 **증가세 크게 둔화**
- **8월말** 기준 「PF 대주단 협약」 적용 **187개 중 152개**에 정상화연착륙 진행

‘23.9.12일 금융위원회와 금융감독원은 김소영 부위원장 주재로 기재부·국토부·한국은행·금융지주·정책금융기관과 함께 「부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검회의」를 개최하였습니다.

- (일시·장소) ‘23.9.12(화) 08:30, 정부서울청사 16층 대회의실
- (참석자) 금융위원회(부위원장, 상임위원, 금융정책국장, 금융산업국장 등), 기획재정부(부동산정책팀장), 국토교통부(주택기금과장), 금융감독원(부원장보, 감독총괄국장 등), 한국은행(금융안정기획부장 등) 캄코·주금공·HUG 등 정책금융기관, 은행연합회, 저축은행중앙회, 여전협회, 주요 금융지주

오늘 회의에서는 ❶최근 부동산 PF 시장 상황 점검, ❷부동산 PF 사업 정상화 프로그램 추진상황, ❸부동산 PF 사업정상화를 위해 필요한 대주단, 시행사, 시공사 등 시장 참여주체의 역할 등에 대해 논의하였습니다.

【 최근 부동산 PF 시장 상황 】

먼저, 최근 부동산 PF 시장 상황에 대해 참석자 간 의견교환이 있었습니다.

참석자들은 `23.6월말 기준 금융권 부동산 PF 대출 연체율은 2.17%로 3월말(2.01%) 대비 +0.16%p 상승하였으나 상승추세는 크게 둔화*되어 금융 전반에 대한 위협으로 확산되지는 않을 것이라는데 의견을 함께 하였습니다.

* 부동산 PF 연체율 추이(%) : (‘22년말)1.19 → (‘23.3월말)2.01 → (‘23.6월말)2.17

다만, 고금리 상황 지속, 공사원가 및 안전비용 상승 요인 등으로 부동산 PF 시장 불안요인이 상존하는 만큼 지속적인 관찰·관리가 필요하다는데 의견을 모았습니다. 또한, 대주단·시행사·시공사 등 PF 사업장 이해관계인들이 우선적으로 정상화 노력을 지속할 필요가 있다는데 공감대를 형성하였습니다.

【 부동산 PF 사업정상화 프로그램 추진상황 】

다음으로 「PF 대주단 협약」의 추진현황에 대해서 점검하였습니다. 「PF 대주단 협약」은 `23.8월말 현재 총 187개 사업장에 적용 중이며, 그 중 152개 사업장에서 기한이익 부활, 신규자금 지원, 이자유예, 만기연장이 이루어지는 등 PF 사업장의 정상화·연착륙에 협약이 적극 활용되고 있습니다. 사업성이 없거나, 시행·시공사와 대주단 간의 공동 손실분담이 부족한 사업장은 공동관리 부결(23개) 및 경·공매 등을 통한 사업장 정리가 진행되었습니다.

세부적으로 살펴보면, 사업 진행단계별로는 브릿지론이 144개로 전체 협약 중 77.0%를 차지하여 본PF 대비 이해관계자 간 조정 필요성이 큰 브릿지론에 「PF 대주단 협약」이 적극적으로 활용되고 있습니다.

협약별·단계별 현황

(단위 : 개)

구 분	全 금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	75	69	53	1	4	2	2	-	-	11	144
본PF	10	33	28	-	-	-	-	-	-	5	43
계	85	102	81	1	4	2	2	-	-	16	187

* (진행상황별 현황) 협약 적용 152건, 검토 진행중 12건, 부결 23건

지역별로는 수도권 84개(경기 44개, 서울 24개, 인천 16개), 지방 103개에 협약이 적용되었습니다. 용도별로는 주거시설(114개) 뿐만 아니라 상업시설, 산업시설, 업무시설, 기타시설, 숙박시설 등 다양한 사업장에 적용되고 있습니다.

지역별·용도별 현황

(단위 : 개)

구 분	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수 도 권	46	13	9	13	1	2	84
서 울	17	3	2	1	1	-	24
경 기	25	6	4	9	-	-	44
인 천	4	4	3	3	-	2	16
지 방	68	12	7	9	-	7	103
계	114	25	16	22	1	9	187

한편, `23.9월 중 본격적인 가동을 앞두고 있는 1조원 규모의 한국자산관리공사 「PF 사업장 정상화 지원펀드」 조성·추진 현황도 점검하였습니다.

김소영 금융위원회 부위원장은 “부동산 PF 사업장의 재구조화를 통한 사업성 제고와 이를 전제로 한 신규자금(New Money) 투입이 현재 부동산 PF 시장의 정상화와 원활한 주택공급에 핵심적인 부분” 이라고 강조하며, “「PF 사업장 정상화 지원펀드」의 효과성을 높이기 위한 추가방안을 관계 부처·기관 및 금융업권과 긴밀히 협의하여 이달 말 정부합동 주택공급확대 관련 대책에 포함하여 발표할 것” 이라고 밝혔습니다.

【 부동산 PF 시장 정상화를 위한 시장 참여자들의 적극적인 노력 당부 】

또한 김 부위원장은 “정부는 관계기관·금융업권 등과 함께 부동산 PF 사업 관련 위험을 상시 점검하고 PF 사업정상화에 필요한 자금이 적재적소에 원활히 공급될 수 있도록 필요한 조치를 지속적으로 취해나갈 계획” 이라면서, “이와 함께, 기존에 발표한 「PF 대주단 협약」과 「PF 사업장 정상화 지원펀드」 등이 그 효과를 극대화하려면 대주단과 시행사, 시공사 등 민간 참여자들의 적극적인 의지와 노력이 함께 수반되어야 한다” 고 강조하였습니다.

이와 관련, “대주단과 시행사는 단순한 만기연장이 아닌 냉철한 사업성 평가에 기반한 사업장 채무조정 등 PF 사업장의 사업성 개선을 위해 적극적인 노력이 필요하며, 대주단을 구성하는 금융기관은 사업성이 있는 PF 사업장에는

원활한 사업추진을 위해 충분한 자금을 공급해주는 한편, 위험관리 차원에서 대손충당금 적립에도 만전을 기해달라”고 당부하였습니다. 아울러, “시공사 또한 준공리스크와 자사의 유동성 상황을 감안하여 자금조달계획을 엄밀히 점검하고, 대주주와 경영진의 책임 하에 필요시에는 사업장 구조개선이나 자산매각 등을 통한 자구노력도 적극적으로 검토해나가야 할 시점”이라고 언급하였습니다.

담당 부서 <총괄>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장 변제호 (02-2100-2820)
		담당자	사무관 이재용 (02-2100-2832)
		담당자	사무관 오동현 (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)

참 고

23.6월말 금융권 부동산 PF 대출 현황

(단위 : 조원, %, %p)

구 분		'20말	'21말	'22말	'23.3말(A)	'23.6말(B)	증감(B-A)
은행	대출잔액	26.1	32.5	39.4	41.7	43.1	+1.4
	연체율	0.29	0.02	0.01	-	0.23	+0.23
증권	대출잔액	5.2	4.6	4.5	5.3	5.5	+0.2
	연체율*	3.37	3.71	10.38	15.88	17.28	+1.40
보험	대출잔액	36.4	42.0	44.3	43.9	43.7	△0.2
	연체율	0.11	0.07	0.60	0.66	0.73	+0.07
저축 은행	대출잔액	6.9	9.5	10.5	10.1	10.0	△0.1
	연체율	2.43	1.22	2.05	4.07	4.61	+0.54
여신 전문	대출잔액	13.8	19.5	26.8	26.1	26.0	△0.1
	연체율	0.28	0.47	2.20	4.20	3.89	△0.31
상호 금융	대출잔액	4.1	4.9	4.8	4.5	4.8	+0.3
	연체율	0.30	0.09	0.09	0.10	1.12	+1.03
계	대출잔액	92.5	112.9	130.3	131.6	133.1	+1.5
	연체율	0.55	0.37	1.19	2.01	2.17	+0.16

* '23.6월말 증권사 연체율은 17.28%로 전분기말(15.88%) 대비 1.40%p 상승하였으나, 1분기(+5.20%p) 대비 상승폭이 크게 둔화되었으며, 연체대출 규모는 0.9조원으로 증권사 자기자본(78.2조원) 대비 1.2%에 불과하여 충분히 관리 가능한 수준