

제2차 부동산 PF 연착륙 대책 점검회의 개최

- ◆ 사업성 평가기준 관련 건설·금융업계 의견을 반영*하여 6월중 업권별 모범규준·내규 개정, 금융회사는 7월초까지 사업성 평가 실시하고 7월말까지 금감원에 사후관리 계획 제출, 금감원은 8월부터 사후관리 진행상황 점검
 - * 사업의 특수성 인정 사례 구체화, 만기연장 횟수 산정 시 합리적 예외사유 반영, PF보증·분양보증 사업장에 대한 예외 규정 정비 등 의견을 반영
- ◆ 금융업권은 PF 연착륙을 위한 자체적인 노력을 지속
 - 저축은행업권은 4,600억원 이상의 2차 펀드 조성중이며, 여전업권도 2,600억원 규모의 2차 펀드 조성
- ◆ 한편, '24.3월말 기준 금융권 부동산PF 대출 연체율 3.55%, '23.12월말 (2.70%) 대비 +0.85%p 상승
 - 연체율 상승은 그간 추진해 온 PF 연착륙 노력에 따른 금융권의 자체 리스크 관리 강화 등의 결과로 볼 수 있으며, PF 연착륙 대책이 차질 없이 추진된다면 연체율도 안정적으로 통제·관리할 수 있을 것으로 예상
 - 상대적으로 연체율이 높은 증권과 저축은행의 경우 높은 자본비율, 상당한 충당금을 적립한 상태 등을 감안 시 관리 가능한 수준으로 평가

금융위원회, 금융감독원, 기획재정부, 국토교통부 등 관계기관은 합동으로 '24.6.5일(수)에 「제2차 부동산 PF 연착륙 대책 점검회의」를 개최하였습니다.

< 제2차 부동산 PF 연착륙 대책 점검회의 개요 >

- ▶ (일시/장소) '24.6.5.(수) 14:00 / 은행연합회 14층 중회의실
- ▶ (참석자) 금융당국 : 금융위원회 사무처장(주재), 금융정책국장, 금융산업국장, 금융정책과장, 중소기업과장
금융감독원 중소기업 부원장보, 감독총괄국장, 중소기업사1국장
관계기관 : 기획재정부, 국토교통부, 한국은행, 한국주택금융공사, 한국자산관리공사, 주택도시보증공사
금융업계 : 5대지주(국민, 신한, NH, 하나, 우리), 5개 협회·중앙회(은행연합회, 금융투자협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 새마을금고중앙회), 메리츠증권, 한국투자증권

금일 회의에서는 「부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향」 발표(5.14일) 이후 금융시장 동향과 세부방안별 향후 추진일정을 점검하고, ‘24.3월말 금융권 PF대출 현황 등에 대해 논의하였습니다.

【 금융시장 동향 및 세부방안별 향후 추진일정 】

「부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향」 발표 이후 최근 금융시장은 상당히 안정적인 모습을 보이고 있습니다. 건설사 보증 PF-ABCP의 경우 원활하게 정상차환*이 이루어지고 있으며, 발행금리**도 하락 추세를 보이고 있습니다.

* 주관사 인수 등으로 투자자 미매입비율 : (3월) 6.0% → (4월) 3.1% → (5월) 2.6%

** PF-ABCP 발행금리(A1·3M) : (1월) 4.56% → (3월) 4.22% → (5월) 3.99%

지난 5.14일 이후 금융당국은 금융·건설업계와의 간담회 등을 통해 부동산 PF 연착륙 대책 추진과정에서의 애로사항 등 현장의 의견을 지속적으로 청취*하고, 수용 가능한 사항을 반영해오고 있습니다.

* (5.20일) 부동산PF 시장 전문가 간담회, (5.23일) 제1차 부동산 PF 연착륙 대책 점검회의, (5.27일) 금융업권 대상 사업성 평가 설명회, (5.29일) 건설업계 간담회 등

특히, 사업성 평가기준과 관련하여 사업의 특수성 인정 사례 구체화, 만기연장 횟수 산정 시 합리적 예외사유 반영, PF보증·분양보증 사업장에 대한 예외 규정 정비 등 건설현장의 의견을 반영하고 있으며, 건설업계에 대한 별도의 설명회도 6월중 개최할 예정입니다. 그리고, 6월말부터 시작되는 1차 사업성 평가 이후에도 건설·금융업계 의견을 계속 수렴할 예정입니다.

사업성 평가기준은 건설·금융업계 의견을 반영하여 6월중 각 업권별 모범 기준·내규 개정을 추진하고, 7월초까지 금융회사들은 사업장별로 사업성 평가*를 실시할 예정입니다. 금융회사들은 유의·부실우려 사업장에 대한 사후관리 계획을 7월말까지 제출하게 되며, 금감원은 8월부터 사후관리 진행사항을 점검할 계획입니다.

* 사업성 평가는 순차적으로 이루어지며, 6월에는 연체 또는 만기연장이 많은 사업장 (전체사업장의 20~25% 내외)부터 평가할 예정

부동산PF에 대한 원활한 자금공급과 재구조화·정리 등을 위해 추진하고 있는 한시적 금융 규제완화 조치는 임직원 면책 등 우선 시행 가능한 6개 과제에 대해 비조치의견서 등 발급을 완료(5.30일)하였으며, 6월말까지 나머지 조치*(4개과제)를 완료할 예정입니다.

* ①신규자금 공급시 자산건전성 “정상” 분류 허용, ②신규자금 공급시 사업성 평가 기준 완화 적용, ③PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 합리화, ④PF대출 전후 유동성 관리 목적의 RP매도 인정

대주단 협약 개정, 신디케이트론 조성, 경·공매 기준 확대, 캠프코펀드 우선 매수권 도입, 추가 공사비에 대한 추가 보증 등도 차질 없이 진행해나가고 있습니다.

또한, 금융업권은 PF 연착륙을 위한 자체적인 노력을 지속하고 있습니다.

저축은행업권은 지난 3월 330억원 규모의 1차 「부실채권 정리펀드(‘23.9월 조성)」를 전액 집행하고, 4,600억원 이상의 2차 펀드 조성을 추진 중입니다. 이와 함께, 캠프코에 대한 부실채권 매각 등 다각적인 매각을 통한 연체채권 관리를 추진하고 있습니다.

여전업권의 경우에도 1,600억원 수준의 1차 「PF정상화지원펀드(‘23.9월 조성)」하여 6월 중 전액 집행할 예정이며, 2,600억원 규모의 2차 펀드를 조성하였습니다.

【 ‘24.3월말 금융권 PF대출 현황 】

한편, 금융권 부동산PF 대출 연체율 현황에 대해서도 논의하였습니다.

'24.3월말 기준 금융권 부동산PF 대출 연체율*은 3.55%로, '23.12월말(2.70%) 대비 +0.85%p 상승하였습니다. 이는 PF시장의 불확실성 속에서 사업장에 대한 자금공급이 부진한 가운데, 금융권의 자체 리스크 관리 강화 움직임(본PF 전환이 상당기간 지연된 브릿지론 예상손실을 100% 인식 등 → 부실인식)과 함께 부실 PF 사업장 정리에 시간이 필요함에 따른 정리 지연도 연체율 상승의 한 요인으로 작용하였습니다.

* PF 연체율 추이(%) : ('22.12월말)1.19 → ('23.6월말)2.17 → ('23.12월말)2.70 → ('24.3월말)3.55

특히 저축은행업권의 경우 대주단 협약시 연체사업장에 대한 무분별한 만기연장·이자유예를 제한*('23.10월)하고, 협약이 종료된 사업장에 대한 엄격한 연체기간 산정기준을 제시**('24.3월)하는 등 건전성 관리·감독을 선제적, 단계적으로 강화해 온 바 있습니다. 또한, PF대출 외형확대 방지 노력 등으로 인한 대출 잔액의 감소도 연체율 상승 요인 중 하나로 작용하였습니다.

* 연체이자 수취 등 없이 이자 유예 시에는 '고정' 수준의 총당금을 적립하도록 하여 이자유예 등 제한

** 협약 종료시까지 약정된 원리금이 정상상환 되지 못한 경우 전체 협약기간을 연체기간에 산입 등

참석자들은 PF 연체율 상승에도 불구하고 ①건전성이 양호*한 은행과 보험사가 PF대출의 절반 이상(전체 잔액의 65.0%)을 차지하고 있으며, ②과거 위기시(12년말 13.62%) 대비 상당히 낮은 연체율 수준과 함께 ③PF대출의 만기도래가 특정시점에 집중되지 않고 고르게 분포**되어 있는 점 등을 고려한다면 시스템리스크로 전이될 가능성은 매우 낮고, ④연체율이 높은 증권과 저축은행의 경우 높은 자본비율***과 상당한 총당금을 이미 적립한 상황인 점을 등 감안시 향후 추가적인 손실이 발생해도 관리 가능할 것으로 평가하였습니다.

* '23.12말 자본비율(규제비율) : 은행 15.66%(10.50%), 보험 232.2%(100.0%)

** 금융권 PF대출 만기도래 현황(조원, 통합DB 기준 잠정치)

: ('24.6월) 6.1, (7월) 5.4, (8월) 4.7, (9월) 5.1, (10월) 3.5, (11월) 3.8, (12월) 3.9

*** '23.12말 자본비율(규제비율) : 저축은행 14.35%(7%, 자산규모 1조원 이상 8%)

증 권 734.9%(100.0%)

참석자들은 연체율 상승은 그간 일관되게 추진해 온 부실의 누적·이연 방지 등 PF 연착륙 노력에 따른 금융권의 자체 리스크 관리 강화 등의 결과로 볼 수 있으며, 지난 5.14일 발표한 PF 연착륙 대책이 차질 없이 추진된다면, 정상화 가능 사업장 등에 대한 신규자금 공급으로 PF 대출잔액이 증가(→연체율 산식에서 분모 증가)되는 효과와 함께 부실사업장에 대한 재구조화, 경공매, 상각 등을 통해 연체규모가 축소(→연체율 산식에서 분자 감소)되면서 점차 연체율은 안정적으로 통제·관리 될 수 있을 것으로 예상하였습니다.

앞으로도 금융당국은 관계기관과 함께 지속적으로 금융·건설업계 등 현장의 의견을 수렴하는 한편, 사업성 평가 등 PF 연착륙 대책의 세부추진상황과 금융회사 연체율 상황 등을 면밀히 모니터링하며, 필요한 사항에 대해서는 관계기관과 협의하여 즉시 대응해나갈 예정입니다.

담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	배수암 (02-2100-2833)
	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신창수 (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 중소금융검사1국	책임자	국 장	이현석 (02-3145-7410)
		담당자	팀 장	이정만 (02-3145-7380)
	금융감독원 금융안정지원국	책임자	국 장	김충진 (02-3145-8370)
		담당자	팀 장	이 완 (02-3145-8385)
	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장	김준하 (044-215-2850)
		담당자	사무관	정동현 (044-215-2852)
	국토교통부 건설정책과	책임자	과 장	이익진 (044-201-3504)
		담당자	사무관	김효석 (044-201-4597)
	한국은행 안정총괄팀	책임자	팀 장	임광규 (02-750-6834)
		담당자	과 장	배상인 (02-750-6619)
	한국주택금융공사 사업자보증부	책임자	부 장	강승모 (051-663-8781)
		담당자	팀 장	김우태 (051-663-8792)
	한국자산관리공사 기획조정실	책임자	실 장	한덕규 (051-794-3030)
		담당자	팀 장	최진원 (051-794-3060)
	주택도시보증공사 금융기획실	책임자	실 장	이민섭 (051-955-5710)
		담당자	팀 장	윤서우 (051-955-5771)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



붙임

'24.3월말 금융권 부동산 PF 대출 현황

※ 금융당국은 '23.4월부터('22.12월말 및 이전수치) 분기별로 부동산 PF 대출 통계를 발표중

(단위 : 조원, %, %p)

구 분		'20.12말	'21.12말	'22.12말	'23.3말	'23.6말	'23.9말	'23.12말 (a)	'24.3말 (b)	변 동 (b-a)
금융권	대출 잔액	92.5	112.9	130.3	131.6	133.1	134.3	135.6	134.2	△1.4
	연체율	0.55	0.37	1.19	2.01	2.17	2.42	2.70	3.55	+0.85
은행	대출 잔액	26.1	32.5	39.4	41.7	43.1	44.2	46.1	46.2	+0.1
	연체율	0.29	0.02	0.01	-	0.23	-	0.35	0.51	+0.16
증권	대출 잔액	5.2	4.6	4.5	5.3	5.5	6.3	7.8	8.7	+0.9
	연체율	3.37	3.71	10.38	15.88	17.28	13.85	13.73	17.57	+3.84
보험	대출 잔액	36.4	42.0	44.3	43.9	43.7	43.3	42.0	40.7	△1.3
	연체율	0.11	0.07	0.60	0.66	0.73	1.11	1.02	1.18	+0.16
저축 은행	대출 잔액	6.9	9.5	10.5	10.1	10.0	9.8	9.6	9.4	△0.2
	연체율	2.34	1.22	2.05	4.07	4.61	5.56	6.96	11.26	+4.30
여신 전문	대출 잔액	13.8	19.5	26.8	26.1	26.0	26.0	25.8	25.4	△0.4
	연체율	0.28	0.47	2.20	4.20	3.89	4.44	4.65	5.27	+0.62
상호 금융	대출 잔액	4.1	4.9	4.8	4.5	4.8	4.7	4.4	3.8	△0.5
	연체율	0.30	0.09	0.09	0.10	1.12	4.18	3.12	3.19	+0.07

※ 그간 PF대출 연체율은 금융당국 감독대상인 금융회사의 브릿지론과 본PF 대출을 대상으로 통계를 유지
→ 통계의 일관성을 유지하기 위해 사업성 평가와는 달리 토지담보대출, 채무보증, 새마을금고를 제외