

PF 연착륙을 위한 쏘 금융권 「대주단 협약」 개정

◆ '24.6.27일(목) 협회·중앙회 대표 등으로 구성된 PF대주단 상설협의회는 부동산 PF 연착륙 대책(5.14일 발표) 후속조치로써 쏘 금융권 「대주단 협약」을 개정

① 2회 이상 만기연장시 외부전문기관의 PF 사업성 평가*를 의무화하고, 만기연장 동의 기준을 상향 조정(2/3이상 → 3/4이상)

* 연체가 없거나 해소된 사업장의 경우 개정 협약 시행 이후 2회 이상 만기연장시 적용 (다만 연체이자가 있는 경우 만기연장 횟수 산정시 개정 이전 협약에 따른 만기연장 횟수 포함)

② 이자유에는 원칙적으로 기존 연체이자를 상환한 경우에 허용

* 연체이자 50% 이상 상환시, 잔여 연체금 상환일정 감안하여 이자유에 결정 가능

③ 만기연장·이자유에 내용을 사무국에 통보

◆ 금번 협약 개정으로 인해, 외부전문기관이 사업성이 있다고 판단한 사업장은 충분한 만기연장 기간이 주어져 안정적 사업운영이 기대되며,

○ 사업성이 극히 낮은 사업장에 대해서는 무분별하게 만기연장·이자유에 되는 사례가 축소될 것으로 예상

'24.6.27일(목) 전국은행연합회 등 11개 협회·중앙회와 7개 관계기관 대표자는 PF대주단 상설협의회(의장 : 전국은행연합회 회장)를 개최하여 「부동산 PF의 “질서있는 연착륙”을 위한 향후 정책 방향(5.14일 발표)」의 후속조치로써 쏘 금융권 「PF 대주단 협약*」을 개정하였습니다.

* 부동산PF 사업장 정상화 등을 위해 사업장별 채권금융기관 간의 대주단협의회 설치, 공동관리절차 개시 등을 규정한 협약('09.8.5일 제정, '23.4.24일 개정)

<5.14일 발표한 부동산PF 연착륙 대책 중 대주단 협약 개정 관련 내용>

□ 사업장의 만기연장·이자유에 조건을 강화하는 방향으로 협약을 개정하여 무분별한 만기연장·이자유에 제한

i) 2회 이상 만기 연장 시 외부전문기관의 PF 사업성평가를 의무화하고, 만기연장 동의 기준 조정(2/3 이상 → 3/4 이상)

ii) 협약을 통한 이자유에는 기존 연체이자의 상환*을 전제로 추진하도록 의무화하고, 연체이자를 고려한 건전성분류 적용

* ① 기존 연체이자의 전액 상환을 전제로 이자유에가 원칙이나,

② 연체이자 일정부분 상환 시 잔여연체해소계획을 고려하여 유예 가능

iii) 대주단의 만기연장·이자유에 내용을 사무국에 의무적으로 통보하도록 하여 PF사업장 재구조화·정리 상황 상시 모니터링

< PF 상설협의회 구성 등 >

- ▶ (구 성) 협회·중앙회 : 전국은행연합회, 농협중앙회, 수협중앙회, 산림조합중앙회, 신협중앙회, 새마을금고중앙회, 금융투자협회, 생명보험협회, 손해보험협회, 여신금융협회, 저축은행중앙회의 대표자

관계기관 : 신용보증기금, 기술보증기금, 한국주택금융공사, 한국무역보험공사, 주택도시보증공사, 한국자산관리공사, 연합자산관리주식회사의 대표자

- ▶ (업 무) 협약의 제·개정 등에 관한 사항을 심의·의결

1 PF 대주단 협약 운영 상황

'23.4.24일 초 금융권 「PF 대주단 협약」이 개정·시행된 이후 채권금융기관들은 협약상 제도 및 절차 등에 따라 PF 사업장의 원활한 정상화와 재구조화를 추진해 왔습니다. 이와 함께 저축은행, 여전, 상호금융(신협·농협·수협·산림조합), 새마을금고에서는 개별 업권별 「PF 대주단 협약」을 통해 PF 사업장을 지원해 왔습니다.

- * 초 금융권 PF 대주단 협약 : 복수 금융업권이 참여하는 사업장에 적용
- 개별 업권 PF 대주단 협약 : 단일 업권이 참여하는 사업장에 적용 가능

시행사가 협약 적용을 신청하는 경우 채권금융기관으로 구성된 자율협의회는 시행사가 제출한 사업정상화 계획 등을 심의하여 공동관리 개시 여부를 결정하고, 시행사(차주)가 자율협의회와 체결한 특별약정을 위반하거나 사업장의 정상화 가능성이 희박한 경우 협약에 따른 공동관리 절차를 중단할 수 있습니다.

「PF 대주단 협약」 추진 상황을 살펴보면, '23.4.24일 협약이 개정·시행된 이후 '24.3월말까지 총 484개 사업장이 협약 적용을 신청(금융권 협약 183개, 개별 업권 협약 301개)하였습니다.

이중 30개 사업장에 대해서는 사업정상화 가능성이 낮다고 판단되어 공동관리 절차가 부결되었으며, 공동관리 절차가 개시된 443개 사업장 중에서 99개 사업장은 사업성 저하 등으로 정상적 사업 진행이 어렵다고 판단되어 공동관리 절차가 중단되는 등 PF 대주단 협약을 통해 시장에서 사업장 옥석 가리기가 진행되고 있습니다.

PF 대주단 협약 신청·개시 현황('23.4월~'24.3말 기간중 누계 기준)

(단위 : 개)

구 분	신청(a)	미개시(b)			개시 (c=a-b)	중단·종결(d)			진행 중 (e=c-d)
			부결	협약중			중단	종결	
금융권 협약	183	28	22	6	155	30	26	4	125
업권별 협약	301	13	8	5	288	84	73	11	204
저축은행	157	4	4	0	153	61	51	10	92
새마을금고	86	5	3	2	81	18	17	1	63
상 호	57	3	0	3	54	5	5	0	49
여 전	1	1	1	0	0	0	0	0	0
계	484	41	30	11	443	114	99	15	329

'24.3월말 기준 협약에 따른 공동관리 절차가 진행 중인 사업장은 329개이며, 동 사업장에 대한 금융지원 현황(중복 포함)을 보면 만기연장이 263건으로 가장 많고 이자유예 248건, 이자감면 31건, 신규자금지원 21건으로 나타났습니다.

사업장 금융지원 현황('24.3말 기준, 중복 포함)

(단위 : 건)

구 분		만기연장	이자유예	이자감면	신규자금 지원
협약 구분	금융권 협약	95	86	11	3
	업권별 협약	168	162	20	18
계		263	248	31	21

2 주요 개정 내용

사업성이 극히 낮은 사업장에 대해서도 반복적으로 만기연장하거나 연체 이자를 상환유예 하는 등 무분별한 만기연장·이자유예를 제한하기 위해 사업장의 만기연장·이자유예 조건을 강화하는 방향으로 PF 대주단 협약을 개정하게 되었습니다.

① 2회 이상 만기연장시 외부전문기관의 PF 사업성평가를 의무화하고, 만기연장 동의 기준을 상향 조정(2/3 이상 → 3/4 이상)하였습니다.

2회 이상 만기연장하는 경우 회계법인·신용평가사 등 외부전문기관의 사업성 평가 결과를 거쳐 자율협의회가 만기연장 여부를 결정하도록 하였습니다*.

* 연체가 없거나 해소된 사업장의 경우 개정 협약 시행 이후 2회 이상 만기연장시 적용 (다만, 연체이자 있는 경우 만기연장 횟수 산정시 개정 이전 협약에 따른 만기연장 횟수 포함)

아울러, 2회 이상 만기연장시에는 종전 2/3 이상에서 3/4 이상의 찬성*으로 의결하도록 하였습니다.

* 개정 前 협약은 다른 심의·의결사항(3/4 이상 찬성)과 달리 만기연장에 대해서만 2/3 이상의 채권을 보유한 채권금융기관의 찬성으로 의결 가능토록 예외 규정을 두고 있었음

사업성 평가를 거쳐 만기연장을 하는 경우에는 사업성 평가 결과와 차주(시행사)의 사업계획 등을 감안하여 충분한 기간을 부여하도록 하였습니다.

② 이자유예는 원칙적으로 기존에 발생한 연체이자를 상환하는 경우에 할 수 있도록 하였습니다.

다만, 차주가 이자유예 시점에 연체이자를 50% 이상 상환하고 잔여 연체금에 대한 상환 일정을 제출하는 경우에는 자율협의회가 이를 감안하여 이자유예를 결정할 수 있도록 하였습니다.

③ PF사업장 재구조화·정리 상황을 상시 모니터링 할 수 있도록 만기연장·이자유예 내용(세부 심의자료 첨부)을 사무국*에 지체없이 통보하도록 하였습니다.

* PF대주단협회의의 원활한 운영을 위해 전국은행연합회에 설치되었으며 자료 수집, 기록 및 문서관리 등 협약 운영에 필요한 지원업무를 수행

3 기대효과 및 향후 계획

금번 협약 개정으로 인해, 외부전문기관이 사업성이 있다고 판단한 사업장은 충분한 만기연장 기간이 주어져 안정적 사업운영이 기대되며, 사업성이 극히 낮은 사업장에 대해서는 무분별하게 만기연장·이자유예되는 사례가 축소될 것으로 예상됩니다.

금번 소 금융권 「PF 대주단 협약」의 개정 내용과 동일하게 저축은행, 여전, 상호금융(신협·농협·수협·산림조합) 등 개별 업권별 「PF 대주단 협약」도 7월 초까지 순차적으로 개정을 완료할 예정입니다.

담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	이재용 (02-2100-2832)
			사무관	배수암 (02-2100-2833)
	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8300)
담당자		팀 장	변재은 (02-3145-8001)	
<공동>	은행연합회	책임자	본부장	김경민 (02-3705-5050)
		담당자	부 장	박영상 (02-3705-5290)
<공동>	PF대주단 상설협의회 사무국	책임자	사무국장	서규영 (02-2071-1501)
		담당자	팀 장	정성문 (02-2071-1511)
<공동>	농협중앙회	책임자	부 장	이창국/이용균 (02-2080-8170, 7820)
		담당자	팀 장	한성일/문현정 (02-2080-8202, 7801)
<공동>	수협중앙회	책임자	본부장	이강식 (02-2240-2200)
		담당자	팀 장	김길성 (02-2240-2210)
<공동>	산림조합중앙회	책임자	부 장	임성훈 (02-3434-7300)
		담당자	팀 장	한태훈 (02-3434-7313)
<공동>	신협중앙회	책임자	본부장	김호겸 (02-590-5901)
		담당자	팀 장	홍석진 (02-590-5714)
<공동>	새마을금고중앙회	책임자	부 장	김석영 (02-2145-9501)
		담당자	차 장	한선미 (02-2145-9327)
<공동>	금융투자협회	책임자	본부장	천성대 (02-2003-9013)
		담당자	부 장	진양규 (02-2003-9100)
<공동>	생명보험협회	책임자	본부장	천승환 (02-2262-6697)
		담당자	부 장	유제상 (02-2262-6624)
<공동>	손해보험협회	책임자	본부장	김지훈 (02-3702-8524)
		담당자	부 장	박상조 (02-3702-8571)
<공동>	여신금융협회	책임자	본부장	이효택 (02-2011-0724)
		담당자	부 장	백승범 (02-2011-0619)
<공동>	저축은행중앙회	책임자	수석사무	최병주 (02-397-8602)
		담당자	부 장	성용욱 (02-397-8640)
<공동>	신용보증기금	책임자	팀 장	강성일 (053-430-4414)
		담당자	차 장	심우원 (053-430-4424)
<공동>	기술보증기금	책임자	부 장	김희덕 (051-606-7480)
		담당자	부부장	김영걸 (051-606-7490)
<공동>	한국주택금융공사	책임자	부 장	강승모 (051-663-8781)
		담당자	팀 장	임연희 (02-2130-1260)
<공동>	한국무역보험공사	책임자	부 장	이성림 (02-399-5790)
		담당자	팀 장	최사미 (02-399-6957)
<공동>	주택도시보증공사	책임자	실 장	이민섭 (051-955-5710)
		담당자	팀 장	윤서우 (051-955-5771)
<공동>	한국자산관리공사	책임자	실 장	한덕규 (051-794-3030)
		담당자	팀 장	고경호 (051-794-3617)
<공동>	연합자산관리주식회사	책임자	실 장	이종성 (02-2179-2433)
		담당자	부 장	정성훈 (02-2179-2446)

