

보도시점 2024. 7. 1.(월) 조간 배포 2024. 6. 28.(금) 10:00

부동산 PF 연착륙 대책 관련 한시적 금융 규제완화 조치 완료

- 6개 과제('24.5.30일 발표)에 이어 나머지 4개 과제에 대해 비조치의견서 등 조치 완료
- 한시적 금융 규제완화를 통해 부동산PF 연착륙 대책의 실효적 추진 기대

금융위원회(위원장 김주현)와 금융감독원(원장 이복현)은 「부동산 PF의 질서 있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」('24.5.14일)과 관련하여, '24.5.30일 6개 과제에 대한 한시적 금융 규제완화에 이어 추가적으로 4개 과제에 대한 비조치의견서 등을 발급(6.28일)하였습니다.

PF 연착륙 대책 관련 한시적 금융 규제완화

주요 내용		업권	조치 현황	적용기간
[1차 추진 ('24.5.30일 완료)]				
1	자금 공급, 재구조화·정리 관련 임직원 면책	은행·저은 상호·여신 금투·보험	비조치의견서 (5.30일 발급)	~'24년말
2	주거용 부동산 대출에 대한 한시적 NCR 위험값 완화	금투	비조치의견서 (5.30일 발급)	~'24년말
3	채무보증 대출전환 관련 한시적 NCR 위험값 완화	금투	비조치의견서 (5.30일 발급)	~'24년말
4	PF대출에 대한 유가증권 보유한도 완화	저은	비조치의견서 (5.30일 발급)	~'24년말
5	영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화	저은	비조치의견서 (2.8일 발급)	~'24년말
6	재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화	상호	상호중앙회 공문 기 발송	~'24년말
[금번 추진]				
1	신규자금 공급시 자산건전성 별도 분류 허용	은행·저은 상호·여신 금투·보험	비조치의견서 (6.28일 발급)	~'24년말
2	재구조화 사업장에 대한 사업성 재평가 근거 마련	은행·저은 상호·여신 금투·보험	사업성 평가기준에 기 반영	상 시
3	PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS(위험계수) 완화 적용	보험	비조치의견서 (6.28일 발급)	~'24년말
4	PF 정상화 지원 등을 위한 RP매도 인정	보험	비조치의견서 (6.28일 발급)	~'24년말

1. 신규자금 공급시 자산건전성 별도 분류(은행·저은·상호·여전·금투·보험)

금융회사가 건전성 분류 특례 요건을 모두 충족하는 재구조화 사업장에 '24.12.31일까지 신규자금을 공급하는 경우 사업장 내 기존 여신과 구분*하여 건전성 분류를 상향(최대 “정상”까지)할 수 있습니다.

* <현행> 동일 사업장 차주에 신규자금 지원시 기존 여신과 동일하게 건전성 분류 (원칙)

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 금융회사가 재구조화를 진행 중인 부동산PF 사업장에 우선 변제 조건으로 신규자금을 공급하는 경우, 동 신규자금은 기존 여신과 구분하여 자산건전성을 별도 분류(최대 “정상”까지)할 수 있습니다.('24.12.31일까지 한시 적용) 다만, 신규자금 지원 이후 부실화(연체 또는 부실징후 발생)시에는 본 비조치의견서 적용을 배제하고 자산건전성 별도 분류를 중단하여야 합니다.

※ 건전성 분류 특례 요건(①&②&③ 요건 모두 충족 필요)

① 재구조화 사업장	① 금융권 대주단 협약, 업권 자율협약 적용 사업장 또는 ② 캠프·금융권 정상화지원 펀드 참여 사업장
② 우선 변제권	- 사업장 내 기존 여신보다 우선 변제받을 수 있는 권리 보유
③ 사후관리	- 신규자금 지원 이후 부실화(연체 또는 부실징후 발생)시 별도 건전성 분류 중단

2. 재구조화 사업장에 대한 사업성 재평가 근거 마련(은행·저은·상호·여전·금투·보험)

신규자금 공급, 출자전환 등 자금구조 개편 등이 수반되어 재구조화된 PF 사업장의 경우 이를 감안하여 사업성을 평가할 수 있습니다*. 다만, 사업계획의 경미한 변경은 이에 해당되지 않으며 사업성 개선 효과가 명확한 경우에만 사업성 평가시 고려할 수 있습니다.

* 재구조화가 이루어진 경우, 재구조화 시점을 최초 대출취급 시점으로 보고 동 시점의 변경된 사업계획과 비교하여 이후 사업성을 평가할 수 있음

< PF 사업성 평가기준(발체) >

※ 신규자금 추가 공급, 사업용도 변경, 시공사 교체, 출자전환 등 자금구조 개편 등이 수반되어 재구조화된 사업장의 경우 이를 감안하여 사업성을 평가할 수 있다.

3. PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS 완화 적용(보험)

보험회사가 '24.12.31일까지 신디케이트론*을 통해 신규 취급하는 PF대출 익스포저에 대해서는 지급여력비율(K-ICS) 산정시 ❶신용위험계수를 경감 적용하고, ❷부동산집중위험액 측정**대상에서 제외합니다.

* 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」 발표('24.5.14일)에 따른 조치의 일환으로 지원되는 은행-보험 공동 신디케이트론에 한정

** 총자산의 일정 한도(개별 6%, 전체 25%) 초과 부동산 투자시 위험액(20%) 측정

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 보험회사가 PF 정상화 지원의 일환으로 신디케이트론을 통해 신규 취급하는 PF대출 익스포저에 대하여 지급여력비율 신용위험액 산출시 '부동산PF(이외)' 대신 '부동산PF(일반)'에 해당하는 위험계수로 완화 적용하고, 부동산 집중위험액(시장리스크) 산출 대상에서 제외할 수 있습니다.('24.12.31일까지 한시 적용)

<참고> 보험업권 K-ICS 부동산PF 신용위험계수

구분	유효만기(년)										
	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10 이상
우량 ¹⁾	2.9	5.6	6.6	7.2	7.5	7.8	8.0	8.0	8.1	8.1	8.2
일반 ²⁾	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

주1) 우량: 분양률(또는 사전 임대계약률) 100% 및 1순위 저당권

주2) 일반: 부동산 PF 중 우량으로 분류되지 않는 선순위 익스포저

4. PF 정상화 지원 등을 위한 RP매도 인정(보험)

보험회사가 '24.12.31일까지 신디케이트론*에 필요한 자금을 마련할 목적으로 환매조건부채권(RP)을 매도하는 경우, 「보험업법」에서 정하는 적절한 유동성 유지 목적의 차입 요건에 해당하는 것으로 인정받을 수 있습니다.

* 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」 발표('24.5.14일)에 따른 조치의 일환으로 지원되는 은행-보험 공동 신디케이트론에 한정

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 보험회사의 신디케이트론에 필요한 자금 마련을 위한 RP매도가 보험법령에서 정한 적정 유동성 확보 목적 등에 해당하는지 불분명

- PF사업장에 대한 적시 자금 공급이 곤란하지 않도록 해당 RP매도에 대하여 조치하지 않습니다.('24.12.31일까지 한시 적용)

금번 비조치의견서 등의 조치로 5.14일에 발표한 부동산 PF 연착륙 대책의 「PF 정상화 지원을 위한 금융회사 인센티브」 10개 과제 추진이 완료되었습니다.

신규자금 공급시 건전성분류 특례, 재구조화 사업장에 대한 사업성 평가기준 완화 적용 등 한시적 금융 규제완화를 통해 금융회사들이 정상화 가능 사업장에 대한 신규자금 공급과 사업장 재구조화에 보다 주도적으로 참여함으로써, PF사업장의 질서있는 연착륙에 기여할 것으로 판단됩니다.

금융당국은 부동산 PF 연착륙 대책이 실효성 있게 작동할 수 있도록 업권과 긴밀하게 소통하여 현장에서 필요로 하는 인센티브를 추가로 발굴하고, 이에 필요한 규제완화 조치를 적시에 시행할 예정입니다.

담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	이재용 (02-2100-2832)
			사무관	배수암 (02-2100-2833)
	금융위원회 은행과	책임자	과 장	이진수 (02-2100-2950)
		담당자	사무관	임형선 (02-2100-2982)
	금융위원회 보험과	책임자	과 장	고영호 (02-2100-2960)
		담당자	사무관	이수민 (02-2100-2964)
	금융위원회 자본시장과	책임자	과 장	고상범 (02-2100-2650)
		담당자	사무관	정종현 (02-2100-2654)
	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2990)
		담당자	사무관	권나림 (02-2100-2991)
	금융위원회 상호금융팀	책임자		
		담당자	사무관	정형준 (02-2100-1661)
	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8300)
		담당자	팀 장	변재은 (02-3145-8001)
	금융감독원 보험감독국	책임자	국 장	서영일 (02-3145-7460)
		담당자	팀 장	곽정민 (02-3145-7455)
	금융감독원 보험리스크관리국	책임자	국 장	이태기 (02-3145-7240)
		담당자	팀 장	박정현 (02-3145-7244)
	금융감독원 중소금융검사1국	책임자	국 장	이현석 (02-3145-7410)
		담당자	팀 장	이정만 (02-3145-7380)



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

