

## 부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검회의

- 총 30개 사업장에 대해 PF 대주단협약이 적용되어 기한이익 부활, 신규자금지원, 이자유예, 만기연장 등 사업정상화가 추진 중

‘23.6.1일 금융위원회는 권대영 상임위원 주재로 금융감독원·금융채권자조정위원회·금융지주·정책금융기관과 함께 「부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검회의」를 개최하였다.

- (일시·장소) ‘23.6.1(목) 10:00, 정부서울청사 19층 대회의실
- (참석자) 금융위원회(상임위원, 금융정책국장 등), 금융감독원(감독총괄국장 등), 금융채권자조정위원회(사무국장), 은행연합회, 금투협회, 생·손보협회, 저축은행중앙회, 여전협회, 주요 금융지주, 캠프·주금공·HUG 등 정책금융기관

오늘 회의에서는 ❶「PF 대주단 협약」제·개정 이후 금융권의 부동산 PF 사업정상화 추진상황 및 ❷정책금융프로그램 등의 운영현황을 점검하였다.

‘23.5월말 기준 금융권의 부동산 PF 사업정상화 추진상황을 보면, 현재 총 30개 사업장에 대해 「PF 대주단 협약」이 적용되어 그 중 19개 사업장(협의중 /부결 11개 제외)에 대해 기한이익 부활, 신규자금 지원, 이자유예, 만기연장 등 사업 정상화가 추진되고 있다. 사업 진행단계별로는 이해관계자나 채권액 규모가 본 PF(6건) 대비 상대적으로 작은 브릿지론이 24건으로 80%를 차지한다.

< 협약별·단계별 현황 >

(단위 : 건)	금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	14	10	8	-	2	1	1	-	-	-	24
본PF	2	4	4	-	-	-	-	-	-	-	6
계	16	14	12	-	2	1	1	-	-	-	30

지역별로는 수도권 15건(경기 7건, 서울 5건, 인천 3건), 지방 15건이며, 용도별로는 주거시설 20건, 업무시설 4건, 상업·산업시설 각 2건, 숙박·기타시설 각 1건으로 구성되어 있다.

< 지역별·용도별 현황 >

(단위 : 건)	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수도권	7	2	4	-	1	1	15
서울	3	-	1	-	1	-	5
경기	4	1	2	-	-	-	7
인천	-	1	1	-	-	1	3
지방	13	-	-	2	-	-	15
계	20	2	4	2	1	1	30

세부 지원방안으로서 연체대출의 기한이익 부활 12건(이하 중복 포함), 신규자금 지원 2건, 이자유예 12건, 만기연장 13건이 이루어졌는데, 신규자금 지원 등이 이루어진 사업장에서는 공사 완공시까지 안정적인 자금 공급을 통해 금융기관 채권 보전 및 수분양자 보호가 가능해지는 효과를 기대할 수 있게 되었다.

< 「PF 대주단 협약」 적용사례 >

- ① (기한이익 부활) A사업장은 연체로 인해 기한이익이 상실되었으나, 시행사가 공동관리 개시를 신청하였으며, 대주단은 시행사가 제출한 정상화계획 등을 심의한 후 기한이익 부활 및 만기연장 결정
- ② (신규자금 지원) B사업장은 자재비 인상 등으로 하도급업체에 대금을 지급하지 못하여 공사가 중단되었으나, 대주단은 완공까지 추가필요자금을 신규 지원
- ③ (이자유예) C사업장은 일시적인 유동성 부족 상황이었으나, 대주단은 시행사가 이자를 미납할 경우 기한이익 상실 등에 따라 정상적 사업 진행이 곤란할 수 있는 점 등을 감안하여 6개월 간 이자 납입유예

한편, 「PF 대주단 협약」에 따른 사업정상화 외에도 금융지주는 부동산 PF 사업장의 사업재구조화를 위한 다양한 노력을 기울이고 있다. 사업장의 리파이낸싱에 금융지주 계열사가 신규로 참여하거나, 사업장의 필수사업비 확보를 위해 신규로 대출(예정)한 사례가 있다. 다른 금융지주는 5천억원의 부동산PF 론펀드를 조성하여 PF 사업장의 유동성을 지원할 계획이다.

< 금융지주의 사업재구조화 사례 (예시) >

- ① (리파이낸싱 신규 참여) 시공사 연대보증을 통한 리파이낸싱(refinancing)에 지주 계열사가 신규 참여(2,500억원 내외)
- ② (신규자금 지원) 필수 사업비 목적의 추가 대출에 지주 계열사 참여(최대 3,000억원)
- ③ (채권인수) 지주 계열사를 중심으로 기존 펀드 상환을 위한 대환대출 실행
- ④ (펀드조성) 5천억원의 부동산PF 론펀드를 조성, PF 사업장의 유동성을 지원계획

다음으로 부동산 PF 정상화를 위해 既 발표한 HUG·주금공의 사업자 보증, 건설사·PF 사업장에 대한 정책금융 공급현황, 캠프의 1조원 펀드 추진상황 등에 대해서도 점검하였다.

정부는 정상적인 사업장에서 브릿지론이 본 PF로 차질없이 전환될 수 있도록 주금공·HUG를 통해 금년 말까지 총 15조원의 사업자 보증을 공급하기로 既 발표하였다. 5.30일 기준 주금공·HUG은 총 6.01조원(주금공 3.34조원, HUG 2.67조원(승인기준))을 공급하여 정상적인 사업장에서 사업이 끝까지 계속될 수 있도록 지원하고 있다. 또한, PF-ABCP의 차환 불안을 완화하기 위하여 신설하였던 「PF-ABCP → 대출 전환보증」(목표 3조원)도 1조 2,114억원(주금공 1,200억원, HUG 1조 914억원)을 공급하였다.

또한, 지방 PF 사업장 및 중소 건설사 등 취약 부문의 유동성 부담을 완화하기 위해 산기은 및 신보 등 정책금융기관을 통해 총 28.4조원(잔액 기준, `22년말 대비 +5조원 추가공급) 대출·보증 등을 지원해나갈 계획이다. 4.30일 기준 정책금융기관 건설사 및 PF사업장 총 지원 잔액은 24.2조원(`22말 대비 +0.9조원 추가공급)으로, 금년말까지 4.2조원의 지원여력이 남아 있는 상황이다.

< 정책금융기관의 자금공급실적(`23.4월말 기준) >

	‘23말 공급목표(잔액)	지원실적(잔액)
부동산 PF사업장 관련 자금지원	9.64조원	7.86조원
건설사 자금 지원	18.75조원	16.33조원
합계	28.4조원	24.19조원 (`22말 대비 +0.9조원)

한편, 캠프의 「PF 사업장 정상화 지원펀드」도 `23.9월 본격적인 가동을 위해 관련 절차를 차질없이 진행 중이다. 5개 위탁운용사 선정에 위한 위탁운용사 신청·접수과정에서 총 25개사가 제안서를 신청하였고, 6월중 운용사 선정을 거쳐 사업장 발굴 및 펀드 결성을 진행할 예정이다. 캠프 등이 1조원 규모로 조성하는 펀드는 사업장별로 PF 채권을 인수하여 권리관계 정리, 사업·자금구조 재편 등을 통해 정상화를 추진해나갈 계획이다.

오늘 회의에 참석한 금융협회, 금융지주 및 정책금융기관 참석자는 현재 부동산 PF 시장이 다행히도 최악의 시나리오로 전개되지 않았지만, 일부 사업장을 중심으로 어려움이 계속되고 있는 만큼 부실·부실우려 사업장의 정상화를 위한 노력을 지속해야 한다는데 의견을 모았다.

참석자들은 일부 시장의 오해와 달리 대주단 협약 적용이 부실 사업장을 가리키는 “적신호(red light)”가 아니라 사업장 정상화의 “청신호(green light)”로서 앞으로도 협약을 통한 사업장 정상화가 지속적으로 확산되어야 한다는 데에 인식을 같이 하였다.

이에 각 금융협회는 금융권이 「PF 대주단 협약」 등을 통해 사업정상화가 원활히 이루어질 수 있도록 적극적으로 지원을 해나가는 한편, 모범사례를 발굴하여 쏠 금융업권으로 확산해나갈 예정이다.

이와 함께, 금융당국은 PF 대주단 협약이 단순한 만기연장의 수단으로 변질되지 않도록 객관적이고 공정한 사업성 평가를 전제로 대주단과 시행사 시공사가 이해조정과 손실부담을 전제로 만기연장이나 신규자금 공급이 이루어질 것을 당부하였다. 또한, 사업정상화 과정에서 발생하는 각종 애로사항을 파악하여 이해관계자가 장애요인을 신속히 해결하도록 지원하고, 업계 주요 문의사항 등을 반영한 매뉴얼을 마련하여 금융회사에 안내·배포할 예정이다.

담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	변제호	(02-2100-2820)
		담당자	사무관	김종식	(02-2100-2824)
	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장	이창운	(02-3145-8300)
		담당자	팀 장	변재은	(02-3145-8001)

