



금융감독원

# 보 도 자 료

금융은 **튼튼**하게 소비자는 **행복**하게

보도	2025.5.23.(금) 조간	배포	2025.5.21.(수)	
담당부서	중소금융검사1국 부동산PF평가관리반	책임자	국 장	이건필 (02-3145-7410)
		담당자	팀 장	황정훈 (02-3145-7380)

## 全 금융권 부동산PF 정리·재구조화 경과 및 그간의 실적

- '25.6월까지 PF부실(23.9조원)의 52.7%가 정리될 예정이며, 하반기 이후 건전성 감독을 강화하고 부동산PF를 지속적으로 관리해 나가겠습니다.

- '22년부터 시작된 금리상승 등의 영향으로 '24년중 부동산 PF\* 부실화가 급격히 진행되고 금융회사 건전성이 악화\*\*됨에 따라

\* PF대출(토담제외, 조원): ('20말) 92.5 → ('21말) 112.9 < ↑ 22.2% > → ('22말) 130.3 < ↑ 15.4% >

\*\* 금융업권 PF대출 연체율(%): ('21말) 0.37 → ('22말) 1.19 → ('23말) 2.70 → ('24.6말) 3.56

- 금융당국은 사업성평가기준 개선을 통해 '24.6월부터 부실 사업장을 선별하고 정리·재구조화에 착수하였습니다.
- '24년 6월부터 전 금융권을 대상으로 두 차례에 걸쳐 PF 사업성 평가를 실시한 결과 부실PF는 총 23.9조원으로 집계되었으며,
  - 이후 1년간 금융당국과 업계가 건전성 회복을 위해 노력한 결과 올해 3월말까지 9.1조원, 4~6월중 3.5조원이 추가로 정리될 예정으로 총 12.6조원의 정리·재구조화(52.7%)가 마무리될 것으로 예상됩니다.
  - 이는 그간 새로운 사업성평가 기준에 따른 부동산PF 정상화 노력을 통해 부실PF의 뇌관을 제거한 것으로서 “부동산 PF의 질서있는 연착륙”으로 이어질 것으로 기대합니다.
- 하반기부터 대부분의 금융업권별 PF부실이 1조원 내외까지 감소하여 안정적으로 관리가능한 범위 안에 들어올 것으로 예상되지만,
  - 향후 현장점검 및 충당금 추가적립 등 건전성 감독을 강화함으로써 잔여부실도 정리되도록 관리해 나갈 계획입니다.

## I . 그간의 경과

- 국내 부동산PF 시장은 코로나19 극복과정에서 크게 늘어난 유동성\* 공급 등의 영향으로 '20~'22년 사이 빠르게 성장하였으나,

\* PF대출(조원) : ('20말) 92.5 → ('21말) 112.9 < ↑ 22.2% > → ('22말) 130.3 < ↑ 15.4% >

- 이후 금리상승, 고물가와 고환율 등 대내외 여건 악화에 따른 미분양 증가, 원가상승, 분양률 하락 등에 직면하게 되면서 '22년 하반기부터 PF 사업성 악화 징후가 나타나기 시작했습니다.
- 이에 금융당국은 우선 **쏠 금융권 PF사업장 전수조사**를 통해 PF 사업장 DB를 구축하여 실태를 상세하게 파악하는 한편,
  - '23.4월 PF 대주단협약 등을 토대로 대주단과 시행·시공사 당사자간 이해조정과 손실부담을 전제로 자율적인 구조조정을 유도하였습니다.
  - 또한, 이러한 가운데 '22.9월 레고랜드 사태가 발생하자 PF-ABCP, 채권시장 등 금융시장 안정화 조치도 아울러 시행한 바가 있습니다.
- 그럼에도 불구하고 PF대출 연체율이 지속적으로 상승하는 등 부실이 확대되고 '23년말 태영건설 사태를 계기로 PF시장 위기가 건설사로 전이되는 양상이 나타남에 따라 보다 신속하고 과감한 구조조정이 필요하게 되었습니다.
  - \* 금융업권 PF대출 연체율(%): ('21말) 0.37 → ('22말) 1.19 → ('23말) 2.70 → ('24.6말) 3.56
  - 이에 따라 '24.5월 부실사업장을 보다 엄격하게 판별('옥석가리기') 하기 위해 사업성 평가기준을 전면 개선하였으며,
  - 이를 바탕으로 쏠 금융권의 모든 PF사업장에 대해 분기별 사업성 평가를 실시하고 정리·재구조화 대상 사업장을 식별하였습니다.

<참고>

### **PF대출 부실확대 관련 위법·부당행위 사례**

- ◆ **PF대출 부실확대**는 급격한 금리상승 등에 따른 부동산시장 침체가 주로 영향을 미쳤으나,
  - 최근 검사 등을 통해 점검한 결과, PF대출 취급과정에서 금융회사 임직원의 사익추구 행위가 발견되는 등 철저한 사업성 평가가 제대로 이루어지지 않은 측면과
  - 차주(시행사)가 용역수수료를 과다 책정하여 대출금을 유용하는 위법·부당행위 등으로 대출금이 사업비로 제대로 사용되지 못한 측면도 있다는 점이 확인되었습니다.

## Ⅱ. 엄정한 사업성평가 및 부실사업장 선별

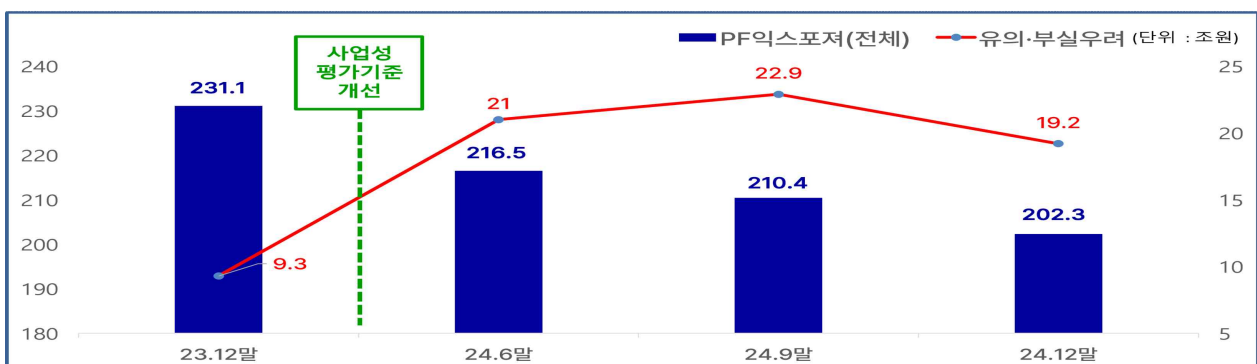
### 가 新 사업성 평가기준 마련

- '24.1월 금융당국은 '부동산PF 사업성 평가개선 TF'를 구성하고 국토부·건설업계·금융회사와 4개월간에 걸친 심도 깊은 논의를 거쳐 합리적인 新사업성 평가기준을 도출('24.5월)하였습니다.
- 우선 부동산 PF를 사업장 특성에 따라 브릿지론, 본PF로 구분하고 핵심위험요인을 종합적으로 고려하여 평가토록 하는 한편(☞붙임3·4), 사업성 부족 사업장에 대해 보다 적극적인 사후관리를 유도하기 위해 평가등급을 종전 3단계(양호·보통·악화우려)에서 4단계(양호·보통·유의·부실우려)로 세분하였습니다.
- 이때부터 PF대출과 위험 특성이 유사한 토지담보대출, 채무보증 약정과 새마을금고가 보유한 PF까지 평가대상에 새로 포함되었습니다.

### 나 PF익스포저 및 부실 규모

- 新사업성평가기준 적용에 따라 숨겨져 있던 잠재부실(11.7조원)이 추가로 파악되면서 '24.6월말 기준 부실PF(유의·부실우려) 규모는 전년말(9.3조원)보다 크게 증가한 21.0조원으로 최종 집계되었습니다.
- 이를 바탕으로 '24년 하반기부터 본격적으로 부실사업장 정리 및 재구조화에 착수한 결과 '24년말 전체 PF익스포저와 부실PF 규모는 각각 14.2조원(△6.6%), 1.8조원(△8.6%) 감소하였습니다.

#### 【 PF사업성 평가결과에 따른 부실PF 정리 및 재구조화 추이 】



### Ⅲ. 부실사업장 정리·재구조화 진행 경과

#### 가 경공매 기준 마련 및 정리계획 이행

- 저금리 기조와 풍부한 시중 유동성을 기반으로 브릿지론 등 PF성 대출 취급이 늘어났으나 '24년부터 부실이 크게 확대되면서,
  - \* **全 금융권 PF 연체율(%)** : ('21말) 0.37 → ('22말) 1.19 → ('23말) 2.70 → ('24.6말) 3.56
- 금융당국은 같은 해 8월 금융권 경공매 기준을 새로 마련하고 이에 따라 경공매 등을 통해 3개월 이상 연체 또는 부실우려 PF대출을 우선적으로 정리·재구조화하도록 유도하기 시작했습니다.

#### 나 정보공개 플랫폼 구축 및 합동매각 설명회

- 한편, 경공매 추진과정에서 잠재 매수자에게 PF사업장 매물과 투자 검토에 필요한 정보가 보다 빠르게 전달되도록 하기 위해
  - '25.1월 금융당국은 매각추진 사업장 리스트(공개대상 사업장 전수)를 취합하여 제공하는 '정보공개 플랫폼'을 구축하였습니다.(☞붙임5)
  - 이를 통해 매수자(buy-side)의 매물탐색과 매도자(sell-side)의 매물 노출을 용이하게 함으로써 부실정리 활성화를 지원하였습니다.
  - 또한, 올해 1월과 3월 두 차례에 걸쳐 금융협회 및 건설유관단체와 공동으로 주요 PF사업장에 대한 합동매각설명회를 개최함으로써 매수자·매도자간 매매정보 교환을 원활하게 하였습니다.

※ '25.4월말 정보공개 플랫폼에 공개된 사업장은 395개(PF익스포저 기준 6.5조원)로, 공개대상 사업장(소송 등 불가피한 사유 제외) 중 95% 공개완료

【 정보공개 플랫폼 구축('25.1월) 】	【 합동매각 설명회 개최('25.1월/3월) 】
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 투자검토에 필요한 주요 정보* 공시               <ul style="list-style-type: none"> <li>* 일반정보 : 사업장 소재지, 면적, 용도 등</li> <li>세부정보 : 감정가, 경공매 진행·인허가 현황 등</li> <li>연락정보 : 신탁사, 대리금융기관 연락처</li> </ul> </li> <li>▶ '25.4월까지 395개(PF익스포저 기준 6.5조원) 사업장 공개</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 시행사·시공사 등 원매자 200여명 참석</li> <li>▶ 원매자가 사전에 요청한 30여개 매각 대상 사업장 정보를 맞춤형으로 소개</li> <li>▶ LH사업·HF보증·신디론 등 PF사업자 대상 자금지원 방안 안내 및 현장상담</li> </ul>

## 다 사업장별 모니터링 및 정책지원 안내

- 이처럼 금융당국은 시장주도의 자율적인 정리 여건이 조성되도록 지원함과 동시에 시장 영향력이 큰 **중대형 부실사업장**(500억 이상) 정리과정을 면밀히 모니터링하고 신속한 정리를 유도하였습니다.

※ '25.3말 기준 **중·대형 관리대상 사업장**은 **93개**, 총 익스포저는 **7.8조원**

- 특히, 재구조화 과정에서 PF사업자가 **신디케이트론, 주금공(HF) 보증 등 정책지원**을 통해 자금을 조달할 수 있도록 **안내함**으로써 **사업정상화 및 애로해소**를 적극 지원하였습니다. (붙임5)

### PF재구조화에 활용 가능한 정책지원 상품

구 분	관계기관	개요
신디케이트론	은행, 보험	신디케이트론을 구성하여 신규 자금 공급
건축공사비 플러스 PF보증	주택금융공사	보증을 통해 자금조달 여력 확대
임대주택 매입사업	한국토지주택공사	既往진 사업을 LH 공공지원 민간임대주택으로 전환

<참고>

#### 저축은행업권의 PF정상화 펀드 조성 추진내용

- ◆ **저축은행업권은 낮은 사업성 등으로 타 업권 대비 부실 PF사업장 비중\*이 높음**

\* 유의부실우려사업장 비중('24년말 기준) : (저축은행) 26.01% (전체) 9.5%

- 이에 따라 신속한 정리·재구조화 등을 위한 부실PF 매입 수요 보완 등을 위해 **저축은행중앙회를 중심으로 PF 정상화 펀드를 조성**
- 현재 추진 중인 4차 정상화펀드는 선순위 비중을 20~30%로 운영할 예정이며, 자금 여력이 충분한 **은행, 보험업권의 신디케이트론이 선순위 투자자로 일부 참여하여 PF시장 자금 선순환에도 기여할 것으로 예상**

## IV. 정리 · 재구조화 추진실적

□ '24년말 사업성평가시 부실PF(유의·부실우려)는 **총 23.9조원**이었으나 올해 3월까지 이중 **9.1조원(전체의 38.1%)**에 대한 **정리(6.5조원)** 또는 **재구조화(2.6조원)**를 이미 완료하였으며,

- 현재 진행중인 ①중대형 사업장 모니터링 강화, ②업권 정상화펀드 매각, ③플랫폼 활용 등을 통해 6월말까지 **총 12.6조원\***(전체의 52.7%)을 정리(9.2조원) 또는 재구조화(3.4조원)할 수 있을 것으로 기대됩니다.

\* 2분기 중 추가로 총 3.5조원의 정리(2.7조원) 또는 재구조화(0.8조원) 추진 중

- 이를 통해 PF대출 고정이하여신비율( $\Delta 5.5\%p$ )과 연체율( $\Delta 4.1\%p$ ) 등 건전성 개선 효과도 예상됩니다.

① **[중대형 사업장 정리<sup>1.6조원</sup>]** 중대형 사업장(500억원 이상) 중 양해각서(MOU)를 제출했거나, 추가 자금조달계약 체결이 임박하여 2분기 1.6조원 규모의 정리·재구조화가 완료될 것으로 예상됩니다.

② **[PF정상화펀드 매각<sup>1.5조원</sup>]** 저축은행의 4차 PF정상화펀드에 1.5조원 규모의 PF여신 매각이 진행 중으로 실사와 가격협의를 거쳐 6월 중에 매각절차가 마무리될 예정입니다.

③ **[정보공개 플랫폼 활용<sup>0.4조</sup>]** 플랫폼에 공개된 부실사업장 중 0.4조원은 다수의 매수의향자가 적극적인 매수의사를 보이거나 수의계약 체결을 위해 가격협상을 앞두고 있습니다.

### 【 정리·재구조화 추진실적 】

(단위 : 조원)

구분	정리·재구조화 대상 (1차 + 2차 평가)	정상화 실적						미완료예상 ( '25.6월말 )
		'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	[소계]	'25.2Q <sup>e</sup>	[합계]	
정리	15.3	1.5	2.9	2.1	6.5	2.7	[9.2]	6.1
재구조화	8.6	1.6	0.5	0.5	[2.6]	0.8	[3.4]	5.2
합계	23.9	3.1	3.4	2.6	[9.1]	3.5	[12.6]	11.3



## V. 평가 및 향후 계획

- **(평가)** 소금융권 PF사업장에 대하여 엄정한 평가기준을 적용하여 부실 사업장을 선별하고 적극적으로 정리·재구조화를 추진한 결과,
  - 올해 6월말까지 유의·부실우려 사업장(23.9조원)의 52.7%(12.6조원)가 정리·재구조화될 것으로 보여 작년 하반기 新사업성평가 기준 도입으로 시작된 1년간의 부실 PF 정리 작업이 상당부분 마무리될 것으로 예상됩니다.
  - 이에 따라 6월말 예상 잔여부실(전체 11.3조원)을 업권별로 보면 대부분 업권에서 잔여부실이 1조원 내외로 감소하여 안정적으로 관리 가능한 수준에 들어올 것으로 보입니다.

이로써 향후 PF시장의 급격한 충격 우려를 상당부분 해소했고 “부동산PF의 질서있는 연착륙”으로 이어질 것으로 기대됩니다.

<참고>

업권별 정리·재구조화 현황

(단위 : 조원)

구분	증권	저축	은행	여전	보험	상호 등*	전체
유의부실우려 사업장 (1차+2차)	3.8	4.5	0.4	2.8	0.8	11.6	23.9
(△) 정리·재구조화 실적 ('25.3말)	△1.4	△1.9	△0.2	△1.1	△0.3	△4.2	△9.1
(△) '25.2Q 정리·재구조화 예정	△0.5	△1.7	△0.1	△0.4	△0.0	△0.7	△3.5
미완료잔액 ('25.6말, 예상)	1.9	0.9	0.1	1.3	0.5	6.7	11.3

\* '24년 新사업성 평가기준 도입에 따라 새마을금고 PF 보유분 포함

- **(향후계획)** 금융당국은 부동산시장 회복 지연 등에 따른 추가부실 발생 가능성도 염두에 두고 앞으로도 부실 정리·재구조화를 상시적으로 추진하여 부실이 확대되지 않도록 관리해 나가는 한편,
  - 부실정리가 미진한 개별 금융회사에 대해 현장점검 및 총당금 추가 적립 등을 통해 건전성 관리를 강화하도록 유도해 나가겠습니다.
  - 향후 현장검사 등을 통해 PF대출 취급 과정상 미비점이 확인되는 경우 즉시 보완하도록 하고 이를 업권에 공유함으로써 건전성 관리 및 여신심사 수준이 전반적으로 향상되도록 노력하겠습니다.

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다. (<http://www.fss.or.kr>)

## 붙임1

### 全금융권 사업성평가 결과 PF익스포저 및 부실PF 규모('24말 기준)

- **(PF 익스포저)** '24년말 기준 全금융권 총 PF 익스포저는 202.3조원으로, '23년말 대비 28.8조원 감소(△12.5%) [전분기말 대비 8.1조원(△3.8%) 감소]

\* PF 익스포저 = PF성 대출(PF대출+토담대) + 채무보증 익스포저

- 금융업권별로 상호 등\*(△12.6조원), 저축(△8.2조원), 여전(△6.8조원), 보험(△3.8조원), 은행(△0.7조원) 順으로 감소 [증권(+3.2조원)은 증가]

\* '상호 등'은 새마을금고를 포함 (이하 동일)

#### < 부동산PF 익스포저 현황 >

(단위 : 조원)

구 분	은행	보험	증권	저축	여전	상호 등	합 계
'23년말 (A)	49.4	42.0	28.1	22.1	30.9	58.7	231.1
'24.9월말	50.4	39.2	28.6	15.4	26.6	50.2	210.4
'24.12월말 (B)	48.7	38.2	31.3	13.9	24.1	46.1	202.3
종류별	본PF	44.3	36.4	24.2	5.1	17.2	149.1
	브릿지론	4.4	1.8	7.2	2.5	5.1	21.3
	토담대	-	-	-	6.2	1.8	31.7
차이(B-A)	△0.7	△3.8	3.2	△8.2	△6.8	△12.6	△28.8

- **(유의·부실우려 익스포저)** '24년말 유의(C)·부실우려(D)(이하 '부실여신') 익스포저는 19.2조원으로 전체 PF 익스포저(202.3조원)의 9.5% 수준

- '24.9월말 부실여신 익스포저(22.9조원) 대비 3.7조원(△16.2% ↓) 감소
- 상호 등 9.2조원, 저축은행 3.6조원, 증권 3.4조원, 여전 2.1조원, 보험 0.6조원, 은행 0.4조원 順

#### < 사업성 평가 결과 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체 (a)	C-D 소계 (b)		비 중 (b/a*100)	
		유의(C)	부실우려(D)		
'23년말	231.1			9.3 <sup>1)</sup>	4.0
'24.6월말(1차 평가)	216.5	7.4	13.5	21.0 <sup>2)</sup>	9.7
'24.9월말(2차 평가)	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
'24.12월말(3차 평가)	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5
은 행	48.7	0.1	0.3	0.4	0.2
보 험	38.2	0.2	0.4	0.6	0.3
증 권	31.3	1.6	1.9	3.4	1.7
저 축	13.9	0.7	2.9	3.6	1.8
여 전	24.1	1.1	1.0	2.1	1.0
상호 등	46.1	2.3	6.8	9.2	4.5

주1) 구기준의 PF대출 '악화우려'에 해당하는 여신잔액+토담대 고정이하여신액+채무보증 고정이하여신액

2) 평가대상 외(182.8조원) 사업장에 대한 구 기준 적용 유의·부실우려 여신(2.3조원) 합산시 23.3조원



1 新 사업성평가 기준 마련 ('24.4월~6월)

- (개선안 마련) 부동산 PF 사업성 평가의 객관성·합리성 제고를 위한 제도개선 방안 마련('24.5.14. 보도)
- (全 업권 평가기준 개선) 금융업·건설업계 설명회 개최 및 의견수렴 등을 거쳐, 각 금융업권은 개선된 평가기준을 모범규준 등에 반영('24.6.7.)

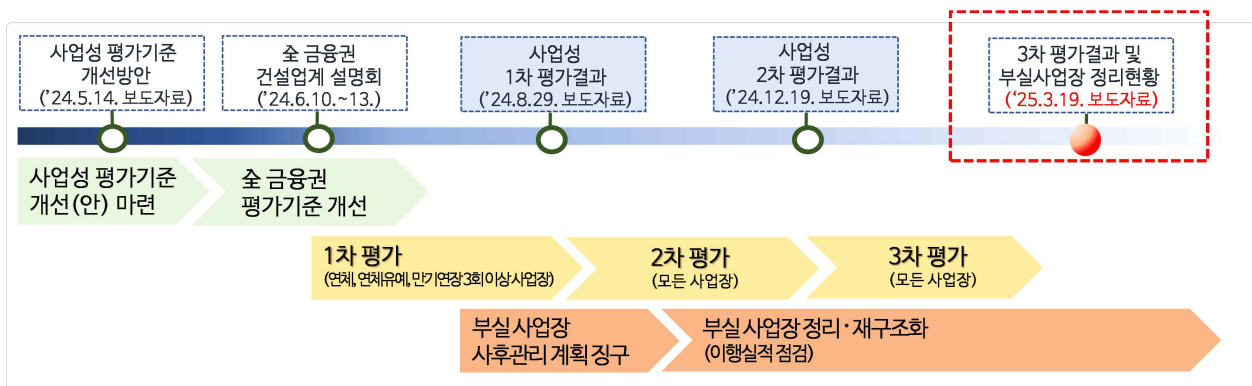
2 新 기준 사업성평가 실시 ('24.6월~현재)

- (1차 평가) '24.6말 기준 최초 평가시 연체, 연체유예, 또는 만기연장 3회 이상 등 부실이 진행되고 있는 사업장에 대하여 우선 평가('24.8.29. 보도)
- (2·3차 평가) 全 금융권 모든 PF 사업장에 대해 新 사업성 평가기준을 적용하여 평가를 실시\*함에 따라 분기별 상시평가체계 전환 완료

\* '24.9말('24.12.19. 보도) 및 '24.12말('25.3.19. 보도) 기준

3 부실사업장 정리·재구조화 ('24.9월~현재)

- (점검) 평가결과 유의·부실우려 사업장에 대해 금융회사로부터 정리 및 재구조화 계획을 제출받아 매주 이행실적 점검
- (실적) 유의·부실우려 사업장 여신 23.9조원(1·2차 평가 기준)중 '25.3월말 까지 총 9.1조원에 대하여 정리(6.5조원) 및 재구조화(2.6조원)를 완료



### 붙임3

### PF 사업성평가 기준 개선 주요내용

- ① **(평가대상 확대)** 현재 관리중인 부동산 PF대출(본PF, 브릿지론) 외에 위험 특성이 유사한 토지담보대출 및 채무보증 약정을 추가하고, 대상기관에 새마을금고도 포함
- ② **(평가등급 세분화)** 평가등급을 현행 3단계(양호·보통·악화우려)에서 4단계(양호·보통·유의·부실우려)로 세분화하여 사업성 부족 사업장에 대한 적극적인 사후관리 유도
- ③ **(평가기준 구체화)** 평가기준을 사업장별 성격에 따라 브릿지론(기준신설) 및 본PF로 구별하고, 핵심 위험요인을 반영하여 구체화
- ④ **(사후관리 기준 마련)** 사업성 부족 사업장에 대한 사후관리 기준을 마련하여 실효성 있는 관리를 유도하고, 금융회사의 평가결과에 대한 점검 강화

#### <부동산PF 사업성 평가 주요 개선 사항>

구 분	현 행	개 선
1 평가대상 확대	본PF, 브릿지론 기준	토담대, 채무보증, 새마을금고 포함
2 평가등급 세분화	3단계 [양호, 보통, 악화우려]	4단계* * 악화우려 → 2개 구간(유의·부실우려)으로 구분 [양호, 보통, <b>유의</b> , <b>부실우려</b> ]
3 평가기준 구체화	본PF 중심 평가  PF 특성이 미흡한 단편적 체크리스트* * 연체, 보증사고, 계속사업 불능·장기지연 여부 등	<b>브릿지론</b> 평가기준 신설  사업장별 특성에 따라 <b>핵심 위험요인*</b> 을 종합적으로 고려하여 평가 * [브릿지] 경과 기간별 토지매입, 인허가 현황, 본PF미전환 기간, 수익구조(사업비 변동 등), 만기연장 횟수, 연체여부 등 [본PF] 계획 대비 공사, 분양 진행 현황, 시공사 현황, 수익구조, 만기연장 횟수, 연체여부 등
4 사후관리 기준 마련	건전성 분류만 명시 (사후관리 기준 부재)	<b>사업성 부족 사업장 사후관리*</b> 강화 * [유의] → 재구조화, 자율매각 추진 [부실우려] → 상각, 경·공매를 통한 매각 추진  <b>평가결과에 대한 점검*</b> 강화 * [금융회사] 평가실시 및 결과 송부, 사후관리 실시 [금융감독원] 평가 적정성 점검, 계획서 징구·점검 등

## 붙임4

## PF사업성 평가기준 전·후 비교(유의·부실우려 등급)

□ 사업장 성격에 따라 브릿지론 및 본PF로 구별하여 브릿지론에 대한 평가체계를 강화하였으며, 각 평가등급별 기준(평가예시)을 PF 사업진행 단계별 핵심 위험요인을 반영하여 구체화

○ 또한, 최종 평가등급은 한 개 지표가 아닌 다양한 위험요인을 종합적으로 고려하도록 하여 평가기준의 경직성을 완화\*

\* 유의·부실우려 등급은 평가기준 2개 이상 해당 시 부여, 대규모 도시개발사업 등 사업의 특수성이 있는 경우 내부 위험관리절차(리스크관리위원회 승인 등)를 거쳐 예외 평가 허용 등

현 행		개 선	
구분	평가기준(예시)	구분	<평가예시> 다음 중 2개 이상 해당 시 등급 부여
악화 우려	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택도시보증공사의 보증 사고</li> <li>- 중대한 권리 침해 발생으로 인한 진행 불가</li> <li>- 계획 대비 2년 이상 장기 지연</li> </ul>	유의	<b>브릿지론</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (토지매입) 최초 대출 만기 도래 &amp; 토지매입 미완료</li> <li>- (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 상당한 기간(예: 6개월) 경과 &amp; 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 &amp; 본PF미전환</li> <li>- (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화</li> <li>- (기타) 시행사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단</li> </ul>
			<b>본PF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (공정) 계획 대비 상당히 부진</li> <li>- (분양) ①계획 대비 상당히 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 60% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 상당한 기간(예: 12개월) 경과 &amp; 매도 등 미완료</li> <li>- (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 상당히 악화</li> <li>- (기타) 시행사·시공사 구조조정(자율협약, 워크아웃, 회생절차) 중단</li> </ul>
		공통	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (금융) 여신만기 3회 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장</li> <li>- (경공매) 경공매 2회 유찰 / (연체) 연체 중</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 비우량 시공사 지급보증채무 인수 &amp; 사업장이 양호 등급이 아닌 경우</li> </ul>	부실 우려	<b>브릿지론</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (토지매입) 최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 6개월) 경과 &amp; 토지매입 미완료</li> <li>- (인허가·본PF전환) ①최초 대출 만기 도래 후 장기간(예: 12개월) 경과 &amp; 인허가 미완료 또는 ②인허가 완료 후 장기간(예: 18개월) 경과 &amp; 본PF미전환</li> <li>- (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화</li> </ul>
			<b>본PF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (공정) 계획 대비 매우 부진</li> <li>- (분양) ①계획 대비 매우 부진(예: 분양개시 이후 18개월 경과시 50% 미만) 또는 ②준공예정일 이후 장기간(예: 18개월) 경과 &amp; 매도 등 미완료</li> <li>- (수익성) 수익구조(총사업비, 시장 수급 상황 등) 매우 악화</li> </ul>
		공통	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (금융) 여신만기 4회 이상 연장 / (연체유예) 연체이자 납부없이 만기연장</li> <li>- (경공매) 경공매 3회 이상 유찰 / (연체) 연체 중</li> </ul>

**【 사례 1 】 정보공개 플랫폼을 통한 정리 사례**

- ◇ 수도권 소재 주택 사업장은 '21.7월 최초 대출취급 이후 '22.8월 준공이 완료되었으나, 시행사가 사업장 통매각만을 추진함에 따라 5차례 만기 연장에도 불구하고 '24.7월부터 연체가 발생하는 등 **장기간 매각에 애로 발생**
- **정보공개 플랫폼**을 통해 해당 물건의 **시장 노출이 증가**하면서 매수 의향자가 이에 관심을 갖게 되었고, 이를 바탕으로 **'25.3월 수의계약 체결**

**【 사례 2 】 중·대형사업장 관리강화를 통한 재구조화 사례**

- ◇ 수도권 소재 공동주택 사업장은 토지매입자금 부족(토지매입률 60%)으로 사업이 장기간 정체되면서 '24년말 리파이낸싱을 추진하였으나 **신·구 대주간 협의가 지연**되며 결렬된 상태였으나,
- **사업장별 이행상황 점검** 이후 기존 대주가 **일부자금을 재참여**하기로 결정하는 등 적극적으로 협의하면서 **신규 대주의 참여를 유도**하였으며, 증액 대출한 금액으로 전체 사업부지를 확보하여 사업을 재개할 예정

**【 사례 3 】 중·대형사업장 관리강화를 통한 정책지원 활용 사례**

- ◇ 수도권 소재 공동주택 사업장은 사업성 개선을 위한 설계변경을 성공적으로 진행하고 시공능력이 우수한 시공사와 도급계약까지 마쳤음에도 건설경기 악화로 **본PF자금 조달이 지연**되며 사업진행이 중단된 상태였으나,
- **사업장별 이행상황 점검** 과정에서 **HF 보증**을 통한 **본PF자금 조달 가능성**을 확인하고 대주단을 통해 보증 유형 확인, 보증조건 점검 등 필요 정보를 공유하는 한편, 취급은행에 사업장 정보를 전달하고 심사기준, 진행경과 등을 점검하면서 차주와 원만히 협의해 나갈 수 있도록 지원

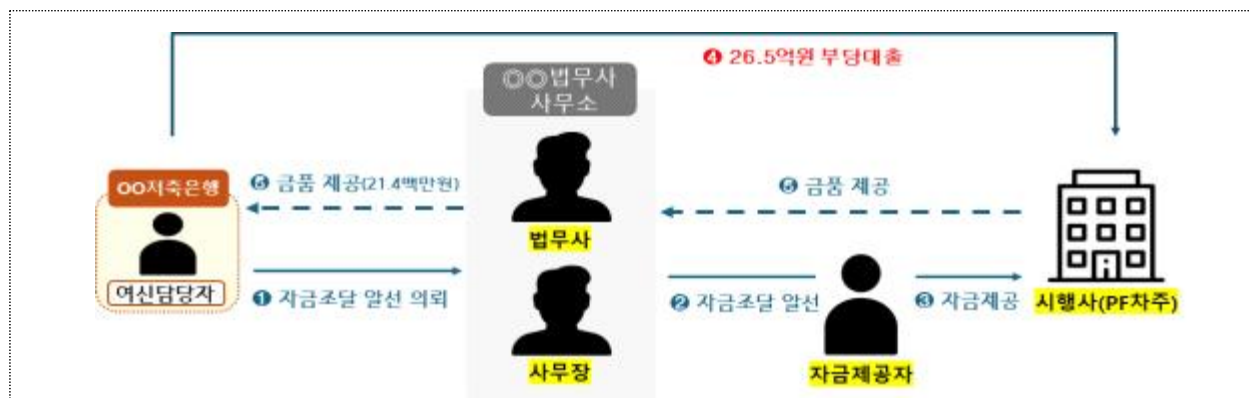
【 사례 1 】 PF 자기자본 요건 충족을 위한 자금조달 알선 및 사익추구 행위

- ◇ ○○금융회사 여신담당자는 PF 대출 차주(시행사)를 위하여 법무사 등에 자금 조달 알선을 의뢰\*하고 대출실행의 대가로 차주로부터 금전을 수수(21.4백만원)\*\*

\* 차주가 PF 대출 취급조건(자기자본 20%)을 충족하지 못하자, 형식적으로 자기자본 요건을 충족시킬 수 있도록 등기업무 담당 법무사의 사무장에게 자금조달 알선을 의뢰

\*\* PF 등기업무 담당 법무사사무장 또한 자금제공처 알선 등의 대가로 차주로부터 금전을 수수

< 금전수수 흐름도 >



【 사례 2 】 PF 여신담당자의 특수관계법인을 이용한 수재

- ◇ △△금융회사 여신담당자는 '19.4~8월중 PF대출을 취급하면서 차주로 하여금 본인 실질 운영하는 회사와 PM 컨설팅 계약을 체결토록 하고 용역수수료 명목으로 지급된 금전을 수재(총 710백만원)

【 사례 3 】 PF 용역수수료 과다책정을 통한 수재횡령

- ◇ PF 차주(시행사)는 PM 용역수수료 등을 과다 책정하여 대출금을 부풀린 후 해당 용역업체에 지급된 수수료를 횡령
- □□금융회사는 용역수수료 규모(총 22.5억원)가 총 사업비 대비 과다하고 사익추구가 의심되는 정황\*이 있음에도 차주가 요청한대로 자금 집행

\* 용역업체의 대표가 본 PF 관련 법무사사무소의 사무장 등

1. 건설업계에서는 부동산 경기부진으로 PF사업이 정상적으로 진행되지 않는다고 하는데, 금융당국의 견해는?

- ☐ 전반적인 부동산 시장 회복 지연으로 사업성이 낮은 일부 부실 PF 사업장의 경우 정상적인 사업진행에 어려움이 있을 수 있으나,
  - 부실 PF의 신속한 정리를 통해 부동산 시장의 자금 선순환이 이루어질 경우 PF사업이 원활히 진행될 것으로 전망됨

2. 사업성평가 강화로 부실사업장이 급증하여 부동산 시장 회복을 지연시키는 요인으로 작용한 것은 아닌지?

- ☐ 옥석 가리기를 통해 부실사업장을 선별하고 신속하게 부실을 정리할 경우 향후 부동산 시장 회복에 큰 도움이 될 것으로 예상
  - 만기연장 등으로 부실 PF를 단순 이연할 경우 리스크가 확대되고 부동산 시장 전반의 시스템 리스크로 이어질 수도 있음

3. 유의·부실우려사업장으로 분류되면 신규자금 공급이 안되어 사실상 사업추진이 어렵다고 하는데 이에 대한 감독당국의 입장은?

- ☐ 사업성 평가결과 부실 사업장으로 분류되어도 사업성 개선이 명확히 입증될 경우 대주단 협의 및 리파이낸싱 등을 통해 사업진행이 충분히 가능함



4. 플랫폼에 공개된 사업장 중 공매일자가 없는 사업장이 다수 포함된 이유는?

- ☐ 정보공개 플랫폼은 금융회사가 정리계획이 있는 모든 PF사업장을 자율적으로 공개하는 것으로
  - 공매가 아닌 자율매각 및 공매일자 미확정 사업장의 경우 공매일자가 표시되지 않을 수 있으며,
    - 향후 공매일자가 확정되면 지속 업데이트할 예정

5. 정보공개플랫폼을 활용한 부실사업장 매각사례는 많지 않은 것으로 보이는데, 동 플랫폼을 통한 정리효과가 있는 것인지?

- ☐ 플랫폼은 잠재 매수자가 PF사업장 정보 획득하는데 편의를 제공하는 것으로써 매도자와 협의를 진행하는데 도움이 됨
  - 다만, 플랫폼을 통해 매수의향자가 있어도 실제 가격 협의 등 절차가 필요하므로 실제 매매는 다소 시간이 소요될 수 있음
  - 현재 395개 사업장(6.5조원)의 공개되어 사업장에 대한 매수의향자의 문의가 이어지고 있으며, 0.4조원은 계약 체결을 위해 가격협상 중으로 향후 플랫폼을 통한 부실정리 실적도 점차 확대될 것으로 기대

6. 은행·보험업권 PF 신디케이트론이 저축은행 PF 정상화 펀드에 자금을 공급함으로써 기대되는 긍정적인 효과는 무엇인지?

- ☐ 자금 공급여력이 충분한 은행·보험업권이 참여함으로써 금번 펀드를 통해 인수 가능한 부실 PF 규모가 크게 확대될 것으로 기대함