

보도시점 2023. 7. 4.(화) 10:30 배포 2023. 7. 4.(화) 09:00

## 부동산 PF의 질서 있는 정상화를 차질없이 추진하고 있습니다.

- 1조원 규모의 「부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드」의 효율적 운영을 위한 한국자산관리공사와 5개 위탁운용사간 업무협약(MOU) 체결
- `23.6월말 기준 「부동산 PF 대주단 협약」이 적용되어 사업정상화가 추진 중인 사업장은 총 91개(누적)로 `23.5월말 대비 +61개 증가

정부는 부동산 PF의 불안 가능성에 대비해 선제적으로 정책대응수단을 마련·추진해나가고 있습니다. 민간 자원으로 복잡한 권리관계를 조정하여 부실·부실우려 사업장이 다시 정상화할 수 있도록 지난 4.27일부터 「PF 대주단 협약」을 재가동하였습니다. `23.9월부터는 1조원 규모의 「부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드」를 본격적으로 가동하여 민간 자원의 사업재구조화 노력을 뒷받침해나갈 계획입니다.

이와 관련해, `23.7.4일(화) 한국자산관리공사는 「부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드」의 본격적인 가동에 앞서 5개 위탁운용사와 업무협약(MOU)을 체결 하였습니다.

### < 「부동산 PF 정상화지원펀드」 업무협약 체결식 개요 >

- (일시·장소) `23.7.4(화) 09:00 - 09:30, 캠프양재타워 20층 세미나실
- (참석자) 한국자산관리공사 권남주 사장, 금융위원회 권대영 상임위원, 금융감독원 김병철 부원장보, 5개 위탁운용사(KB자산운용, 신한 자산운용, 이지스자산운용, 코람코자산운용, 캡스톤자산운용)

업무협약에 따라 한국자산관리공사는 앵커 투자자로서 책임 있는 투자와 더불어 「PF 사업장 정상화 지원 플랫폼」을 구축하여 정상화 대상 사업장

발굴과 PF채권 양수도 절차를 지원해나갈 계획입니다. 5개 운용사는 캠프에서 출자하는 펀드별 1,000억원을 포함하여 각각 2,000억원 이상의 펀드를 신속히 조성할 예정입니다. 「부동산 PF사업장 정상화 지원펀드」는 '23.8월까지 민간자금을 모집하여 펀드조성을 완료하고, 9월부터 실제 자금을 투입하여 PF 채권을 인수한 후 권리관계 조정, 사업·재무구조 재편, 사업비자금대여 등을 통해 정상화를 지원할 예정입니다. (【참고1】「부동산 PF사업장 정상화 지원펀드」 주요내용)

권남주 한국자산관리공사 사장은 “오늘 협약은 공적 금융기관인 캠프가 자본시장의 전문성을 갖춘 민간 업계와 PF사업장 정상화라는 공동의 목표를 가지고 협력한다는 데에 의미가 있다” 며, “2008년 부실PF 채권을 인수하여 글로벌 금융위기를 극복한 경험을 바탕으로 이번 부동산 PF시장의 불안 역시 신속히 안정화시킬 수 있도록 노력하겠다” 고 밝혔습니다. 이어 권대영 금융위원회 상임위원은 “「부동산 PF사업장 정상화 지원펀드」가 민간의 부동산 PF 사업 정상화를 위한 기폭제가 될 것으로 기대한다” 며, “금융지주를 비롯한 금융권도 새로운 사업 가능성을 발굴할 수 있는 기회가 될 수 있는 만큼 적극 참여해주길 바란다” 고 당부하였습니다.

「부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드」 업무협약 체결식에 이어 권대영 금융위원회 상임위원 주재로 개최된 제2차 부동산 PF 사업정상화 추진상황 점검회의에서는 금융권의 부동산 PF 사업정상화 추진상황을 점검하고, 최근 부동산 PF 시장상황에 대한 업계 의견을 청취하였습니다.

#### < 제2차 「부동산 PF 사업장 정상화 추진상황 점검회의」 개요 >

- (일시·장소) '23.7.4(화) 09:30 – 10:30, 캠프양재타워 17층 대회의실
- (참석자) 금융위원회(상임위원, 금융정책국장 등), 금융감독원(부원장보 등), 금융채권자조정위원회(사무국장), 은행연합회, 금투협회, 생·손보협회, 저축은행중앙회, 여전협회, 새마을금고 중앙회, 신협중앙회, 캠프, 주금공, 5개 위탁운용사
- (논의내용) 「PF 대주단 협약」에 따른 사업장 정상화 추진상황, 최근 부동산 PF 시장상황

‘23.6월말 기준 금융권의 부동산 PF 사업정상화 추진상황을 보면, 누적 91개 사업장에 대해 「PF 대주단 협약」이 적용되어 그 중 66개 사업장(현재 협의중이거나 부결된 25개 사업장 제외)에서 대주단이 자율협의회 소집 등을 통해 기한이익 부활, 신규자금지원, 이자유예 등 금융지원을 결정하였습니다.

**< 협약별·단계별 현황(누적) >**

(단위 : 건)	금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	33	40	32	-	4	2	2	-	-	4	73
본PF	4	14	14	-	-	-	-	-	-	-	18
계	37	54	46	-	4	2	2	-	-	4	91

※ 상세내용은 【참고2】 「PF 대주단 협약」에 따른 사업정상화 추진상황

다음으로 최근 부동산 PF 시장상황에 대해서도 금융협회, 위탁운용사 등 참석자들로부터 의견을 청취하였습니다. 참석자들은 ‘23.3월말 기준 부동산 PF 대출 연체율은 2.01%로 ‘22년말 1.19% 대비 상승하였지만 과거 저축은행 사태(‘12말, 13.62%) 당시와는 상당한 차이가 있으며, 향후 연체율 상승세는 시차를 두고 둔화될 것으로 전망하였습니다. 또한 「PF 대주단 협약」 등 선제적인 조치 등을 통해 현재 부동산 PF 부실이 한 번에 현재화 되지 않고, 질서 있게 정상화·정리되고 있다고 평가하였습니다. 또한 금융회사의 경우 그간 건전성 제도 개선, 금융회사의 리스크 관리 능력 확충 등으로 아직까지 충분한 대응여력이 있다는데 의견을 모았습니다.【참고3】 ‘23.3월말 금융권 부동산 PF 대출 현황)

특히, 부동산 PF 연체율이 상대적으로 높은 증권사의 경우 부동산 PF 대출 연체 잔액이 자기자본(76.2조원)의 1.1% 수준에 불과하여 관리 가능한 수준이라고 평가하였습니다. 한편, 새마을금고의 경우에도 최근 연체율은 상승 추세이나 수익성, 건전성 지표 고려 시 충분히 관리 가능한 수준라면서, PF·공동대출의 경우 높은 상환순위 및 LTV 비율 감안 시 회수가 가능하다고 강조하였습니다. 쏘 금융업권 대주단 운영 협약 및 자체 대주단 협약, 적극적인 연체채권 매·상각 등을 통해 연체율 증가세는 둔화될 것으로 전망하고, 앞으로도 금융당국과 유기적으로 협조하여 적극적인 연체율 관리를 지속하겠다고 밝혔습니다.

이에 금융당국은 부동산 PF의 연착륙을 위해 부실·부실우려 사업장에 대한 정상화 및 정리를 계속해서 유도해나가고, 부동산 PF 리스크가 금융회사나 건설사로 전이되지 않도록 선제적으로 대응해나가겠다고 밝혔습니다. 특히, `23.6월중 「PF 대주단 협약」이 적용된 사업장은 61개로 5월(30개) 대비 두 배 늘어나는 등 금융권의 자율적인 정상화 노력이 점차 가시화되고 있으며, 9월부터 「PF 사업장 정상화 지원펀드」가 가동되면 부실·부실우려 사업장의 정상화가 가속화될 것으로 예상하였습니다. 또한, 주택금융공사는 사업정상화를 추진하는 사업장을 대상으로 우대 사업자보증을 공급하는 등 민간의 자율적 정상화 노력을 지속해서 뒷받침해나갈 예정입니다.

(【참고4】 사업정상화 추진 사업장 대상 사업자보증 상품 신설)

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)
	한국자산관리공사 부동산금융안정지원단	책임자	처 장	한덕규	(051-794-3600)
		담당자	팀 장	최진원	(051-794-3610)

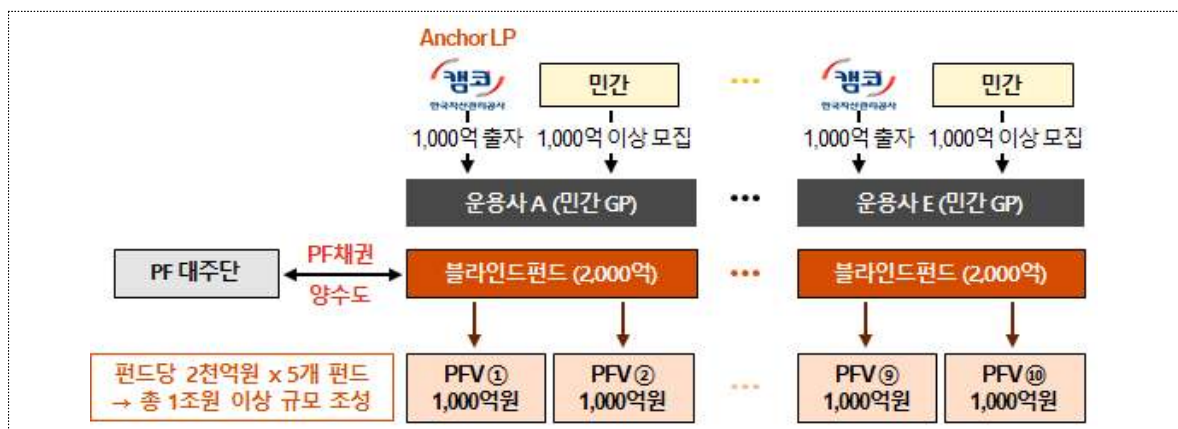


## 참고1

## 「부동산 PF사업장 정상화 지원펀드」 주요내용

- (목적) 부실·부실우려 사업장의 PF 채권을 인수하여 권리관계를 정리하고 사업·재무구조 개편 등을 통해 사업장정상화를 유도
- (구성규모) 총 1조원(캠코 재원 0.5조원 + 민간재원 0.5조원)
- (위탁운용사) 신한자산운용, 이시스자산운용, 캡스톤자산운용 KB자산운용, 코람코자산운용

### < 캠코 「부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드」 기본구조 >



- (투자대상) 브릿지론 및 본PF 사업장(착공 前)으로서 기존 권리관계 조정 또는 재구조화를 통해 사업성 회복이 기대되는 사업장
- (투자유형) ❶사업재구조화, ❷자금대여, ❸기타투자

- ❶ (재구조화) 사업장별 PF 채권을 인수하여 기존 권리관계 조정 등을 통해 사업·재무구조를 재편하여 사업장을 정상화
- ❷ (자금대여) 사업장 정상화를 위한 필수 사업비(부지 매입비용, 공사비, 인허가비용 등) 및 본PF 전환을 위한 신규자금 지원
- ❸ (기타투자) 부실 PF 채권 등 NPL 투자

- (향후일정) 각 업권별 추천 또는 「PF 대주단 협약」에 따른 사업장 발굴 등을 거쳐 `23.9월부터 사업장 정상화를 추진해나갈 계획

## 참고2

## 「PF 대주단 협약」을 통한 사업정상화 추진상황\*(`23.6말)

\* 공동관리 절차 : 공동관리 신청 → 자율협의회 개최 → 공동관리 개시(또는 부결)

### 1. 공동관리 신청 현황

□ (협약별) **소 금융권 협약 37개, 업권별 협약 54개**(저축은행 협약 46개, 상호 금융 협약 4개, 새마을금고 4개) 등 **총 91개 사업장에 협약 적용**

○ `23.6월중 협약 적용은 61개로 5월(30개) 대비 약 두 배 수준으로 큰 폭 확대(+31개, ↑ 103%)

□ (진행단계별) **브릿지론 사업장 73개**(전체의 80.2%), **본PF는 18개**

(단위 : 개)	금융권 협약	업권별 협약	저축 은행	여전	상호	신협	농협	수협	산림	새마을 금고	계
브릿지론	33	40	32	-	4	2	2	-	-	4	<b>73</b>
본PF	4	14	14	-	-	-	-	-	-	-	<b>18</b>
계	<b>37</b>	<b>54</b>	<b>46</b>	-	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	-	-	<b>4</b>	<b>91</b>

□ (지역별) **수도권 47개**(경기 24개, 서울 16개, 인천 7개), **지방 44개**

□ (용도별) **주거시설 사업장 66개, 상업 및 산업시설 각 8개, 업무시설 6개, 기타시설 2개, 숙박시설 1개**

(단위 : 개)	주거시설	상업시설	업무시설	산업시설	숙박시설	기타시설	계
수 도 권	31	5	6	3	1	1	<b>47</b>
서 울	12	1	2	-	1	-	16
경 기	16	2	3	3	-	-	24
인 천	3	2	1	-	-	1	7
지 방	35	3	-	5	-	1	<b>44</b>
계	<b>66</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	91

### 2. 공동관리 개시현황(자율협의회 의결 → 정상화 진행)

□ 91개 사업장 중 66개 사업장의 대주단이 자율협의회 소집 등을 통해 금융지원 결정

○ 만기연장이 51건(이하 중복 포함)으로 가장 많으며, 이자유예(선취 → 후취 포함) 48건, 기한이익 부활 34건, 신규자금 지원 5건 등

### 참고3

### 23.3월말 금융권 부동산 PF 대출 현황

(단위 : 조원, %, %p)

구 분		'20말	'21말	'22말(A)	'23.3말(B)	증감(B-A)
은행	대출잔액	26.1	32.5	39.4	41.7	+2.2
	연체율	0.29	0.02	0.01	-	△0.01
증권	대출잔액	5.2	4.6	4.5	5.3	+0.8
	연체율	3.37	3.71	10.38	15.88	+5.50
보험	대출잔액	36.4	42.0	44.3	43.9	△0.4
	연체율	0.11	0.07	0.60	0.66	+0.06
저축은행	대출잔액	6.9	9.5	10.5	10.1	△0.4
	연체율	2.43	1.22	2.05	4.07	+2.02
여신전문	대출잔액	13.8	19.5	26.8	26.1	△0.7
	연체율	0.28	0.47	2.20	4.20	+1.99
상호금융	대출잔액	4.1	4.9	4.8	4.5	△0.3
	연체율	0.30	0.09	0.09	0.10	+0.01
계	대출잔액	92.5	112.9	130.3	131.6	+1.3
	연체율	0.55	0.37	1.19	2.01	+0.82



## 참고4

## 사업정상화 추진 사업장 대상 사업자보증 상품 신설

◇ 「PF 대주단 협약」에 따라 사업정상화를 추진 하는 사업장에 대해 신속 심사, 보증료율 인하 등 맞춤형 보증상품을 신설('23.8월중, 주금공)

### 1. 기존 보증 사업장

□ 「PF 대주단 협약」이 적용되어 대주단이 채권 재조정 및 신규자금지원 등 금융지원시 사업자 보증 관련 약정서\*의 신속한 변경

\* 채권은행, 시행사, 시공사 등 사업참여자의 역할·책임분담을 정하는 약정

○ 기한연장을 비롯한 상환스케줄 조정, 채권보전조치 등 관련 약정 내용 변경 심사기간을 단축\*하여 조기 정상화 지원

\* 표준처리기간 12일(지사 7, 본사 5) → 7일(지사 4, 본사 3)로 단축 운영

### 2. 브릿지론 → 본PF 신규 보증

□ 자율협의회가 브릿지론 단계 사업장을 본PF로 전환하기로 의결하는 경우 본PF 대출에 대한 보증비율 등에 대한 우대보증 지원

○ 원활한 자금지원을 위하여 보증비율을 상향(90→95%)하되, 시행사·시공사 자구노력의 일환으로 시행·시공이익 조정\*

\* 분양가 조정, 완공 전 공사비 일부(10%) 지급유보 등

### 3. 공통사항

□ 정상화대상 사업장에 대해 최저 보증료율(0.2%)을 적용\*

\* 기준보증료율 대비 보증료율 0.3%p 인하(0.5%→0.2%)