

보도시점 2023. 10. 6.(금) 조간 배포 2023. 10. 5.(목) 10:00

「주택공급 활성화 방안」 금융분야 과제 추진계획 점검·소통회의 개최

- 이달부터 PF 사업자보증(HUG·주금공) 및 건설사 지원(신보보증, P-CBO 등) 확대, 「부동산 PF 정상화 펀드」(2.2조원)도 본격 가동
- 금감원, 「금융부문 지원·점검 체계」 운영을 통해 사업장별 관리체계 마련 및 자금지원·사업성 개선 유도, 자금공급 저해요인·관행 적극 개선

‘23.10.5일 금융위원회와 금융감독원은 권대영 금융위원회 상임위원 주재로 기재부·국토부·정책금융기관·금융권과 함께 지난 9.26일 발표한 「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」의 금융분야 과제 추진계획을 점검하고 시장참여자들의 의견을 듣는 회의를 개최하였습니다.

- (일시·장소) '23.10.5(목) 09:30, 정부서울청사 별관
- (참석) 금융위원회, 기획재정부, 국토교통부, 금융감독원
산은·기은·캠코·주금공·HUG·신보 등 정책금융기관,
은행연합회, 저축은행중앙회, 여전협회, 주요 금융지주

오늘 회의에서는 정상사업장 등을 대상으로 21조원 이상의 추가지원 여력을 확보하는 ①정책금융기관의 부동산 PF 금융공급 확대방안, ②부동산 PF 정상화 펀드 추진상황 점검과 함께, ③금번 대책의 효과성 제고를 위한 점검체계 구축 등을 논의하였습니다.

「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」 中 금융분야 주요대책

정상 사업장, 건설사에 대한 자금공급	사업성 부족, 부실우려 사업장에 대한 지원
PF대출 보증확대 +10조원	대주단 협약 지원 187개 사업장 적용('23.8월말)
건설사 보증과 P-CBO 매입한도 확대 +3조원	PF 정상화 펀드 가동 +2.2조원
건설공제조합 책임준공 및 PF, 모기지 보증 +6조원	캠코펀드 +1.1조원
	금융권 자체펀드 +1.1조원

【 정책금융기관의 부동산 PF 금융공급 확대 】

금융위원회 권대영 상임위원은 “사업성이 있는 정상 PF 사업장에 대해서는 사업진행에 필요한 자금을 적극적으로 공급하여 원활한 주택공급을 도모한다는 것이 이번 대책의 핵심 중 하나”라면서, “현재 시장 전망이 불확실하거나 사업성이 있음에도 건설사의 자금사정이 여의치 않아 사업자금조달이 원활하지 못한 경우 공적보증기관과 정책금융기관의 보다 적극적인 역할이 필요하다”고 강조하였습니다.

이와 관련, ① 주금공과 HUG는 「주택공급 활성화 방안」에서 발표한 바와 같이 PF 사업자보증 규모를 5조원씩 증액하여 총 10조원의 추가 보증여력을 확보하였으며, 보증 시 HUG의 대출한도 확대, 심사기준 일부 완화, 별도 상담창구 신설 또한 이달 중 완료하여 본격적으로 집행해 나갈 계획입니다.

② 산은·기은·신보 등 정책금융기관은 기존의 PF 사업장 및 건설사 지원 프로그램의 잔여재원*(4.2조원+α)과 함께, 프로그램 중 높은 수요로 재원이 소진된 신보의 중소·중견 건설사물 P-CBO 편입(+1조원), 중소·중견 건설사 보증(+2조원) 등 3조원 확대하여 부동산 PF 사업장과 건설사 안정화를 위해 이달부터 7.2조원 이상을 공급합니다.

* 건설사 보증 PF-ABCP 매입 0.87조원(산은), 증권사 보증 PF-ABCP 매입 0.32조원(산은), PF대출채권 보유 0.8조원(산은·기은), 건설사 대출 2.2조원(산은·기은) 등

③ 또한, 건설공제조합도 非아파트 PF 사업장의 건설사 등을 지원하기 위한 6조원 규모의 건설공제조합 책임준공보증, 사업자대출 지급보증상품의 출시를 추진 중입니다.

④ 5대 금융지주 등도 연말까지 약 4조원 규모의 자금을 기존 PF 사업장에 대한 대출연장·신규자금 등으로 지속 공급할 계획입니다.

【 부동산 PF 정상화 펀드 추진현황 및 계획 】

다음으로, 사업성이 부족하거나 부실우려가 있는 PF 사업장의 정상화·재구조화에 투입하는 총 2.2조원 규모의 「부동산 PF 정상화 펀드」 조성현황도 점검하였습니다.

- ① 캠프와 민간투자자의 자금매칭을 통해 조성한 캠프펀드는 목표조성액인 1조원을 초과하여 약 1.1조원 규모로 조성을 완료하였습니다. 캠프펀드는 ①캠프-금융업권 공동으로 발굴하여 운용사에 제공하는 ‘캠프 플랫폼’을 활용하는 방식과, ②운용사가 자체적으로 PF 사업장을 발굴하여 투자하는 방식을 통해 PF 사업장 재구조화를 추진합니다.

캠프펀드 운용사별 조성 금액

(단위 : 억원)

	이지스 자산운용	신한자산운용	캡스톤 자산운용	코람코 자산운용	KB자산운용	계
민간투자자	1,000	1,350	1,250	1,450	1,000	6,050
캠프	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
계	2,000	2,350	2,250	2,450	2,000	11,050

- ① ‘캠프 플랫폼’은 그간 펀드조성단계부터 업권별 대표기관으로부터 약 90여개의 PF 사업장을 발굴하고 대주단으로부터 PF채권 매각의향서를 접수하는 등 매입 후보 사업장 조사를 실시해왔습니다. 이를 바탕으로 '23.9.26일부터 재구조화 가능성이 높은 일부 PF 사업장에 대한 매입 입찰을 우선 개시하였으며, 현재 대주단과 가격·조건 등을 고려하여 우선협상자 선정절차를 진행하는 등 이달부터 본격 가동될 계획입니다.
- ② ‘캠프 플랫폼’과는 별도로 운용사 자체적으로도 재구조화 대상 PF 사업장을 적극적으로 발굴하고 있습니다. 최근 신한자산운용은 브릿지론 단계의 비주거 오피스 PF 사업장을 매입(650억원 규모), 주택용도로 변경하여 본PF 조달 및 준공을 목표로 투자를 추진하는 등 적극적인 PF 사업장 재구조화 사례를 창출하고 있습니다.
- ② 캠프펀드와는 별도로 금융지주사, 여신업권, 저축은행업권 등이 자체 재원으로 조성하는 펀드도 최대 1.1조원 규모로 조속한 시일 내에 결성을 완료하고 부동산 PF 사업장의 정상화·재구조화를 적극 지원할 계획입니다.

- ① 여신업권은 9.26일* 최대 4,000억원 규모의 펀드 결성 계획을 발표한 바 있습니다. 저축은행업권도 330억원 규모 펀드를 9월 중 우선 조성하여 시장에서 해소가 어려운 지방 사업장 등의 매입을 개시하였고, 연말까지 펀드의 규모를 약 1,000억원까지 확대할 계획입니다.

* 「여전업권 PF 정상화 지원 펀드」 출범식 개최' 보도자료(금감원·여신협회 공동, 9.26일) 참고

- ② 5대 금융지주 중 캠퍼드 운용사로 참여하지 않는 하나·NH·우리 금융지주 또한 별도펀드*를 결성하는 등 자체계획에 따라 PF 사업성 제고를 촉진, 사업진행에 필요한 신규자금을 지원 등에 약 4,500억원을 투입할 예정입니다.

* 예상규모 : 하나(2,000억원), NH(2,000억원, 캠퍼드 출자 700억원 별도),
우리(500억원, 캠퍼드 출자 500억원 별도) 등

- ③ IBK 기업은행은 유암코(UAMCO)와 함께 非주거 PF 사업장과 하도급 등 PF 관련 중소기업을 우선 지원하는 약 1,500억원 규모의 정상화 펀드를 조성할 계획입니다.

참석자들은 “「부동산 PF 정상화 펀드」가 PF 사업 재구조화의 마중물 역할을 할 것으로 기대한다”면서, “「부동산 PF 정상화 펀드」를 통해 사업 재구조화 및 정상화 사례가 도출되면 상당한 규모의 NPL 시장투자자 등 민간 대기자금이 PF 재구조화를 통한 수익 창출을 위해 유입될 것이며, 이는 또다시 기존 사업장의 이해관계 조정 및 재구조화 추진 노력을 배가시킬 것으로 생각한다”고 언급하였습니다.

권 상임위원은 “어려운 상황이지만 공동 노력이 확산된다면 시간을 두고 PF 사업장 애로와 주택공급 상의 어려움이 점차 해소될 것” 이라면서, “「PF 대주단 협약」 등 부동산 PF 연착륙을 위한 정부 대책은 단순히 부실을 이연하기 위한 것이 아니라, 이해관계자들이 사업추진에 대한 의지를 가지고 적극적인 재구조화를 추진하고, 대주단에 포함된 금융기관들은 부실에 대비한 충분한 충당금 적립, 「부동산 PF 정상화 펀드」 등을 통한 재구조화 지원 등을 통해 전체 부동산 PF시장 및 본인들의 사업 포트폴리오 정상화의 계기로 활용하기 위한 것” 이라고 강조하였습니다.

실제로 '23.8월말까지 「PF 대주단 협약」이 적용된 187개 PF 사업장 중 사업성 제고 노력이 부족한 사업장 등 23개가 부결되었으며 일부 사업장은 경·공매가 진행되는 등 사업장 정리도 이루어지고 있습니다.

【 「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」 관련 지원·점검체계 】

아울러, 금융감독원은 금번 대책이 원활히 작동되어 실제 주택공급 확대로 이어지도록 「금융부분 지원·점검 체계」를 가동할 계획입니다.

우선, 대주단이 PF 사업성 검토와 주금공·HUG 보증 공급을 기반으로 브릿지론 사업장의 본PF 전환 대상을 신속 선별토록 독려하고, 보증부 대출 등 PF 취급현황과 중도금 대출 관행 등을 지속 점검, 보증심사 지연 등 신규자금 공급 저해 요인 발굴·개선 등을 추진할 예정입니다.

또한, 주택공급을 위한 금융공급 현황 점검 및 제도 개선사항을 발굴하기 위해 주거시설 사업장의 본PF 미전환, 공정 지연 등 PF 사업장별 진행 상황에 대한 월별 분석·관리 체계를 구축하는 한편, 사업장 진행단계별 신규대출 취급 추이, 대주 구성 변동 상황 등*을 지속 모니터링할 계획입니다.

* (예) 기존·신규 사업장별로 업권별 신규 취급, 중·후순위 트랜치(tranch) 참여 등 비교

금융감독원은 “금융부분 지원·점검 체계 운영 등을 통해 주택공급이 가능한 주거시설 사업장의 PF사업 추진에 장애요소가 되는 관행을 적극 발굴하고, 제도 개선 필요사항은 금융위, 기재부, 국토부 등 유관기관과 공조하여 신속히 개선하는 등 차질없는 주택공급과 부동산 PF 시장 안정화를 위해 노력하겠다”고 밝혔습니다.

담당 부서 <총괄>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장 이수영 (02-2100-2820)
		담당자	사무관 이재용 (02-2100-2832)
		담당자	사무관 오동현 (02-2100-2892)
<공동>	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장 김경록 (044-215-2850)
		담당자	사무관 원종혁 (044-215-2852)
<공동>	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장 전성배 (044-201-3337)
		담당자	사무관 최준녕 (044-201-2852)
<공동>	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장 홍석린 (02-3145-8300)
		담당자	팀 장 변재은 (02-3145-8001)