

보도	2024.3.21.(목) 15:00	배포	2024.3.21.(목)
----	---------------------	----	---------------

담당부서	감독총괄국 감독총괄팀	책임자	국 장	김형원	(02-3145-8300)
		담당자	팀 장	변재은	(02-3145-8001)

이복현 금융감독원장, 부동산PF 정상화 추진을 위한 금융권·건설업계 간담회 개최

- 건설업계 애로·건의사항 청취 및 사업장 재구조화 사례 등 공유 -

1. 간담회 개요

- 이복현 금융감독원장은 '24.3.21.(목) 부동산PF 정상화 추진을 위해 금융권 및 건설업계와 간담회를 개최하였음
- 이번 간담회는 금융권과 건설업계가 정상화 가능 PF 사업장에 대한 자금공급 등을 위한 지원방안을 함께 논의하고,
- 건설 현장의 생생한 애로·건의사항 등을 청취하기 위해 마련하였음

[참고] 부동산PF 정상화 추진을 위한 금융권·건설업계 간담회 개요

- ◇ 일 시 : '24. 3. 21.(목) 15:00~16:30
- ◇ 장 소 : 여의도 주택건설회관
- ◇ 주요 참석자
 - (금융감독원) 이복현 금융감독원장, 김병철 부원장보
 - (건설유관단체) 대한건설협회 한승구 회장, 대한주택건설협회 정원주 회장, GS건설 김태진 사장, DL이앤씨 박경렬 부사장, 대방건설 윤대인 대표
 - (금 용 회 사) 우리금융그룹 임종룡 회장, 하나금융그룹 함영주 회장, 농협금융지주 이석준 회장, 메리츠금융지주 김용범 부회장, IBK기업은행 김성태 은행장, 캡스톤자산운용 김윤구 대표, 코람코자산운용 박형석 대표
 - (금 용 협 회) 저축은행중앙회 오화경 회장, 여신금융협회 김은조 전무

2. 참석자 발언 요지

- 이복현 원장은 PF 사업장의 어려움을 해결하기 위해서는 건설업계와 금융권이 서로의 애로사항을 이해하고,
 - 무엇을 함께 해야 할지 기탄없이 논의하는 것이 중요하다고 강조하였음
- 또한, 금감원은 사업성이 낮은 사업장의 경·공매 등을 통한 정리·재구조화를 중점적으로 유도하고 있다고 하면서,
 - PF 사업장의 사업성을 보다 정교하게 평가하고 부실 사업장의 정리를 촉진하기 위해 「사업성평가 기준」과 「대주단 협약」 개편도 추진하고 있다고 밝혔음
- 아울러, 현장의 불합리한 제도·관행을 발굴·개선하겠다고면서,
 - 특히, PF 금리와 수수료가 대출 위험에 상응하여 공정과 상식 차원에서 합리적으로 부과되고 있는지 점검하는 등 건설업계의 금융부담 완화를 위해 노력하겠다고 하였음
- 금융권에 대해서는, 정리·재구조화 활성화를 위해 금융지주 계열사 등을 중심으로 모범사례를 계속 만들어 나갈 필요가 있고
 - 부실 사업장의 매수 기반 확충 등을 위해 금융권 정상화 지원 펀드의 조성규모 확대*도 고려할 필요가 있다고 당부하였음

* '24.4월중 여전 업권 펀드(+약 2,000억원), 저축은행 업권 펀드(+757억원)의 추가 조성 추진 ('23.9월 발표된 「주택공급 활성화 대책」 등 일환 <펀드 2.2조원 조성>)

- 이에, 건설업계 참석자들은 사업장별 옥석가리기와 정리·재구조화를 통한 사업성 개선이 필요하다는데 공감을 표하면서,
 - 정상화가 가능하다고 판단되는 사업장에 대해서는 금융권의 PF 자금공급이 보다 확대되어야 한다며,
 - 정상화 추진 사업장에 대해서까지 PF 금리 및 수수료를 과도하게 높게 요구하는 사례 등의 개선을 요청하였음
- 금융지주를 비롯한 금융권 참석자들은 경·공매 등 다양한 방식의 재구조화 사례를 적극 발굴·추진하겠다고면서,
 - 정상 PF 사업장에 대한 금융공급 등 부동산PF 정상화를 위한 노력을 기울여 나가겠다는 의지를 표명하였음
- 마지막으로, 이복현 원장은 금융권의 충당금 적립 강화, 부실 사업장 정리 노력 등으로 재구조화 사례가 점차 늘어나고 있다며,
 - 앞으로도 금융권과 건설업계가 손실 분담 등을 통해 한 발짝씩 양보하며 노력해 나간다면,
 - 사업장 재구조화 등을 통한 부동산PF 연착륙이 보다 원활히 이루어질 것으로 기대된다고 밝혔다

[별 첨] 금융감독원장 모두 발언

1

사업용도 변경을 통한 사업성 제고 (지방 물류센터 브릿지론)

① 사업장 현황

- 지방(대전) 물류센터 브릿지론 사업장은 당초 준공 후 약 200억원의 이익이 기대되었으나,
 - 물류센터 공급 과잉, 업황 부진*으로 수익성이 저하된 가운데,
 - * '23년 A급 신규 물류센터 공급은 전년 대비 37% 증가하였으며, 수도권 공실률은 19% (당초 계획상 주목적인 저온 물류센터 공실률은 42%)로 '23.上 대비 1.7%p 상승(CBRE)
 - 본PF 지연, 연체 발생에 따라 금융비용·공사비도 상승하면서 총 사업비가 기대 매각가를 상회하는 등 사업추진 곤란

② 재구조화 상황

- 사업 용도를 물류센터에서 데이터센터로 전환(인허가 변경 중)하여 기대 매각가 상승 등 사업성 제고를 도모
 - 사업 용도 변경에 따라 공사비·금융비용이 함께 상승하나, 안전마진을 확보할 수 있는 수준으로 재구조화를 추진 중이며,
 - 금융부담 완화를 위해 정상 금리(12.0→7.0%)의 브릿지론도 공급하여 '25년중 본PF 전환 및 착공 추진

사업용도 변경을 통한 개선 효과 추정

(단위 : 억원)

구 분	당초 사업계획	사업성 악화 ^{주)}	재구조화 후 사업성
수입 계	1,887	1,887	6,334
비용 계	1,698	2,050	6,034
(공사비)	1,074	1,342	4,884
(금융비용)	173	267	767
사업이익	189	△163	300

주) 당초 사업계획 대비 공사비(+25%), 향후 금융비용 변동 등을 가정하여 재구성

2

토지 재매각을 통한 가격 인하로 사업 재추진 (지방 주상복합 브릿지론)

① 사업장 현황

- 지방(강원) 주상복합 사업장은 '22.6월 한국토지주택공사(LH)로부터 토지를 낙찰(낙찰금액 2,958억원)받았으나,
- 지역 부동산 침체 등으로 사업 진행이 어려워짐에 따라 '23.7월 계약금(295.8억원)을 포기하고 분양받은 용지를 반환

② 재구조화 상황

- '23.8월 LH가 추가 입찰을 실시하여 1,404억원에 낙찰되었으며, 낙찰받은 새로운 시행사는 브릿지 단계의 대출 실행 및 인허가 진행 중

⇒ 토지가액이 52.5% 인하되면서 사업성 개선되어 신규 사업 추진 가능

3

선순위 채권 매입을 통한 사업성 개선 (지방 아파트 브릿지론)

① 사업장 현황

- 지방(대구) 아파트 사업장으로, 당초 10% 수준의 사업이익이 기대되었으나,
- 주변지역 분양가 큰 폭 하락(약 25%↓), 공사비 상승 등에 따라 본PF가 지연되면서 연체가 발생하여 사업추진 곤란

② 재구조화 상황

- 선순위 채권 할인 매입 및 향후 사업장 인수 등을 통해 과도한 수준의 토지비를 낮추는 등 사업성 개선 추진
- 토지비 인하와 함께 중·후순위 대주의 출자전환 등을 통해 금융비용을 축소함으로써 기존의 사업성 악화 요인을 만회할 계획
 - 비용 절감에도 불구하고 지역 분양가 하락으로 사업성이 충분히 회복되지 않는 경우 임대주택 전환도 검토

선순위 채권 매입을 통한 개선 효과 추정

(단위 : 억원)

구 분	당초 사업계획	사업성 악화	재구조화 후 사업성
비용 계	1,316	1,766	1,406
(토지비)	576	576	336
(금융비용)	130	453	330

주) 실제 사례를 바탕으로 사업계획 및 향후 비용(토지비, 공사비, 금융비용 등) 변동 등을 가정하여 재구성

① 사업장 현황

□ 지방(대구·경기) 아파트 건설 사업장으로,

- 브릿지론 자금의 상당 부분(최대 43.6%)을 만기가 짧은 PF-ABSTB (전자단기사채) 또는 PF-ABCP로 조달하여 차환(refinancing) 불확실성 등 조달리스크에 노출

* 예 : 경기 브릿지론 사업장은 총액 2,216억원 중 43.6%(965억원)를 단기 시장자금 조달 중
대구 본PF 사업장은 총액 2,990억원 중 13.4%(400억원)를 단기 시장자금 조달 중

② 재구조화 상황

□ 시장 접근성 및 조달금리의 변동성이 큰 단기(1개월~12개월) 시장자금 (PF-ABSTB, PF-ABCP)의 절반 가량을 만기가 긴(2년) 대출로 전환하는 등 조달 구조를 개선하여 차환 위험을 해소하고 안정적 사업 추진 지원

만기 구조 변경을 통한 개선 효과

(단위 : 억원, %)

구 분	기 준	재구조화 대상	재구조화 후
(사례1) 브릿지론 총액	2,216	-	2,216
단기조달 금액 (단기조달 비중)	965 (43.6)	△480 (△21.7)	485 (21.9)
(사례2) 본PF 총액	2,990	-	2,990
단기조달 금액 (단기조달 비중)	400 (13.4)	△200 (△6.7)	200 (6.7)

[참 고] 주요 경·공매 유찰 사업장 동향

◆ 토지 고가매입, 원가상승, 미분양 우려 등으로 사업성이 저하된 부실·연체 사업장임에도 경·공매 입찰가를 여신잔액보다 높게 설정하여 유찰

- (서울 오피스텔) 여신잔액은 500억원이며 입찰가를 1,041억원~510억원으로 설정하였으나, 현재 공매 2차례(총 18회) 유찰
- (서울 업무시설) 여신잔액은 427억원이며 입찰가를 685억원~450억원으로 설정하였으나, 현재 공매 2차례(총 10회) 유찰