

부동산 PF 연착륙 대책 관련 한시적 금융 규제완화 1차 추진

- 우선 시행 가능한 6개 과제에 대해 비조치의견서 등 발급 완료
- 6월말까지 나머지 조치(4개 과제)를 완료, 필요시 추가 규제완화 추진

금융위원회(위원장 김주현)·금융감독원(원장 이복현)은 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」(’24.5.14일)과 관련하여, 우선적으로 추진 가능한 6개 과제에 대한 비조치의견서 등을 발급(5.30일)하였습니다.

* (비조치의견서) 금융회사 등이 수행하려는 거래 등에 대해 관련 법령 등에 근거하여 금융감독원장이 향후 제재 등의 조치를 취하지 않겠다고 확인하는 문서

[요약] 부동산 PF 연착륙 대책 관련 한시적 금융 규제완화 <제1차>

주요 내용		업권	조치 현황	적용기간
1	신규자금 공급 및 재구조화·정리 관련 면책 특례	은행·저은 상호·여전협 금투·보험	비조치의견서 (5.30. 발급)	~’24년말
2	주거용 부동산 대출에 대한 한시적 NCR 위험값 완화	금투	비조치의견서 (5.30. 발급)	~’24년말
3	채무보증의 대출전환 관련 한시적 NCR 위험값 완화	금투	비조치의견서 (5.30. 발급)	~’24년말
4	PF대출 관련 유가증권 보유한도 완화	저은	비조치의견서 (5.30. 발급)	~’24년말
5	영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화	저은	비조치의견서 (기초치)	~’24년말
6	재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화	상호	상호중앙회 공문발송 (기초치)	~’24년말

1. 금융회사 등 면책 특례 (은행·저축은행·상호·여전·금융투자·보험)

금융회사가 향후 손실 발생 등에 따른 제재 우려 없이 PF 사업장 정리·재구조화, 신규자금 공급 등을 수행할 수 있도록 「금융기관 검사 및 제재에 관한 규정」에 따른 면책 특례를 적용*합니다.

- * (과거 면책 사례) 「코로나19 대응을 위한 민생·금융안정 패키지 프로그램(20.3.19.)」 관련 업무, 「회사채·단기자금시장 등 관련 시장안정대책(22.10.23.)」 관련 업무, 「관계부처 합동 태영건설 대응방안(23.12.28.)」 등에 따른 금융지원 업무 등

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」('24.5.14. 발표)에 따라 금융회사가 사업성이 부족한 PF 사업장을 정리·재구조화*하거나, 정상화 가능 사업장 등에 신규자금을 공급**하는 경우('24.12.31.까지 한시 적용) 「금융기관 검사 및 제재에 관한 규정」에 따른 면책 특례를 적용받을 수 있습니다.

* (예) 경·공매 기준에 따른 6개월 이상 연체 사업장 등의 경·공매, 사업성 평가에 따른 유의·부실우려 사업장의 정리·재구조화, 캠프·금융권 정상화지원 펀드에 대한 사업장 채권 매각 등

** (예) 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향」에 따른 신디케이트론 취급, 캠프·금융권 정상화지원 펀드에 대한 출자, 경·공매 등 재구조화를 통해 정상화 가능 사업장 자금 지원 등

2. 주거용 부동산 대출 NCR 위험값 완화(금융투자)

부동산 PF 정상화 과정에서 증권사의 신규자금 공급과 관련한 유동성·건전성 관리 부담 완화를 위하여, 종합금융투자사업자가 신규 취급한 국내 주거용 부동산 대출에 대해서는 순자본비율(NCR) 위험값을 한시 완화(60%)합니다.

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 부동산 PF 정상화를 위하여 종투사가 신규 취급한 국내 주거용 부동산 대출에 대해서는 순자본비율 산정시 완화된 위험값(신용위험값 60%)을 적용*할 수 있습니다.

* 다만, 동 조치는 한시적 조치로서 동 비조치의견서 발급일로부터 '24.12.31.까지 신규 취급한 대출에 한하여 적용

3. 채무보증의 대출전환 관련 NCR 위험값 완화(금융투자)

시장 여건 변화시 발생 가능한 증권사의 유동성 리스크 확대 및 금융시장 경색 등에 선제적으로 대응하기 위하여, 증권사가 '24.3월말 기준 부동산 채무보증을 대출로 전환하는 경우 해당 대출에 대한 NCR 위험값을 한시 완화(32%)합니다.

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 부동산익스포저 관련 유동성 리스크를 완화하기 위하여 증권사가 부동산 채무보증을 대출로 전환하는 경우 해당 대출에 대하여 순자본비율 산정시 완화된 위험값(신용위험값 32%)을 적용*할 수 있습니다.

* 다만, 동 조치는 한시적 조치로서 '24.3월말 기준 부동산 채무보증을 동 비조치의견서 발급일로부터 '24.12.31.까지 대출로 전환한 경우에 한하여 적용

<참고> 부동산 PF 대출 관련 NCR 위험값 완화 (요약)

구 분	현행 세척 ^{주1)}	한시적 완화
[2] 관련 (종 투 사) 국내 주거용 부동산 대출 신규 취급시	100%	60%
[3] 관련 (순증권사) 부동산 채무보증을 대출로 전환시	100% 또는 60% ^{주2)}	32%

주1) 규정 제3-14조제1항제4호사목, 시행세칙 <별표 5> 제20호 나목

주2) 종투사의 국내 비주거 또는 해외 부동산 대출에 대해서는 위험값 60% 적용

4. PF대출 관련 유가증권 보유한도 완화(저축은행)

사업성이 부족한 PF 사업장의 정리·재구조화 또는 정상화 가능 사업장 등에 대한 신규자금 공급 등을 목적으로 하는 PF 부실채권 정리 및 정상화 펀드에 대한 저축은행의 투자를 제도적으로 지원하기 위해, 이와 같은 투자로 인하여 저축은행이 유가증권 및 집합투자증권 보유한도*를 불가피하게 초과하는 경우 '24.12.31.까지 「상호저축은행법」 상의 관련 조치를 면제받을 수 있습니다.

* 유가증권 한도 : 자기자본 100% 이내, 집합투자증권 한도 : 자기자본 20% 이내

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 저축은행이 부동산PF 부실채권 정리 및 정상화를 위한 집합투자기구의 수익증권 등에 투자하여 「상호저축은행법」 제18조의2 제1항 및 「상호저축은행업감독규정」 제30조 제1항 제8호에서 정한 유가증권 및 집합투자증권 투자한도를 초과하는 경우 동법 제24조 제1항에 따른 조치를 면제받을 수 있습니다.

5. 영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화 (저축은행)

매각 및 상각을 통한 부실채권 감축 등에 따른 총여신 감소로 영업구역 내 의무여신비율 규제* 준수가 곤란한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해, 부실채권을 정리하는 과정에서 동 비율을 5%p 이내로 위반하는 경우 '24.12.31.까지 「상호저축은행법」상의 관련 조치를 면제받을 수 있습니다.

* 저축은행 자사 영업구역 내에 개인·중소기업에 대한 신용공여액을 총여신 대비 일정비율(수도권은 50%, 비수도권은 40%) 이상으로 유지

< 비조치의견서 주요 내용 >

※ 매각 및 상각을 통한 부실채권 감축 등으로 인하여 총여신 감소에 따라 규제 준수가 곤란한 상황이 발생하지 않도록 「상호저축은행법」 제11조 제2항에서 정한 영업구역 내 의무여신비율을 5%p 이내로 위반하더라도 동법 제24조 제1항에 따른 조치를 면제받을 수 있습니다.

6. 재구조화 목적 공동대출 취급기준 완화 (상호금융)

경·공매를 통한 PF사업장 재구조화시 신규 사업자 자금을 지원하기 위해 기존 대주인 상호금융조합이 경락잔금대출을 취급할 경우, 공동대출 모범규준의 일부 조항*을 '24.12.31.까지 한시적으로 적용 배제받을 수 있습니다. 다만, 이와 같은 적용 배제는 일정 요건**을 충족하는 경우에 한하여 적용됩니다.

* 주간·취급조합 제한(연체율, 잔액한도 등), 부동산·건설업종별 한도(각각 1/3, 합계 1/2)

- ** ① (대출규모) 대출 총액(사업장 기준) 대비 감액 낙찰된 사업장으로서, 기존 공동대출 대주가 보유한 대출 총액(사업장 기준) 이내
② (차주) 실질이 동일한 차주에 취급을 금지하고, 낙찰대금의 10% 이상을 자기자본으로 조달
③ (취급횟수) 동일 사업장에 최대 2회

※ 모범규준(자율규제) 적용배제 사항으로 각 상호중앙회(안내문)를 통해 조합에 안내

< 중앙회 안내문 주요 내용 >

※ 기존에 공동대출로 참여한 부동산개발관련 사업장에 대해 경·공매가 진행되어 새로운 차주에 대한 경락잔금대출을 공동대출로 신규 취급하고자 할 경우에는 요건을 모두 충족하는 경우에 한하여 한시적으로 주간·취급조합 제한* 및 업종별 한도**를 미적용할 수 있습니다.

* 조합은 공동대출을 취급하고자 할 경우 직전분기말 연체율이 일정비율을 초과하거나 직전월말 공동대출잔액이 상호금융대출잔액의 15%를 초과해서는 아니 됨

** 조합은 부동산업(L) 및 건설업(F)의 공동대출잔액이 전체 공동대출 잔액의 3분의 1을 초과하거나, 두 업종의 공동대출 합계액이 전체 공동대출 잔액의 2분의 1을 초과하여 취급해서는 아니 됨

2 기대 효과 및 향후 계획

금번 한시적 ①면책 특례 적용(은행·저축은행·상호금융·여신전문·금융투자·보험), ②자본비율 관리 부담 완화(금융투자), ③투자대출 한도 규제 완화(저축은행·상호금융) 관련 조치는 금융회사의 PF 시장에 대한 적극적인 금융자금 공급, 원활한 사업장 재구조화·정리를 뒷받침함으로써 부동산 PF 연착륙에 기여할 것으로 기대됩니다.

앞으로 금융위원회·금융감독원은 '24.6월말까지 기 발표된 한시적 금융 규제완화에 필요한 나머지 조치를 완료*할 계획입니다.

* ①신규자금 공급시 자산건전성 "정상" 분류 허용, ②PF정상화 지원 등에 대한 K-ICS (위험계수) 합리화, ③PF대출 전후 유동성 관리 목적의 RP매도 인정, ④신규자금 공급시 사업성 평가기준 완화

금융당국은 PF 연착륙 대책이 실효성 있게 작동할 수 있도록 「부동산 PF 연착륙 대책 점검회의」 등 다양한 경로를 통해 금융업권과 긴밀하게 소통하여 현장에서 필요로 하는 인센티브를 추가로 발굴하고, 이에 필요한 규정 개정이나 비조치의견서 발급 등 규제완화 조치를 추진해 나갈 예정입니다.

담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	배수암 (02-2100-2833)
	금융위원회 자본시장과	책임자	과 장	고상범 (02-2100-2650)
		담당자	사무관	정종헌 (02-2100-2654)
	금융위원회 은행과	책임자	과 장	이진수 (02-2100-2950)
		담당자	사무관	임형선 (02-2100-2982)
	금융위원회 보험과	책임자	과 장	고영호 (02-2100-2960)
		담당자	사무관	이수민 (02-2100-2964)
	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2990)
		담당자	사무관	권나림 (02-2100-2991)
	금융위원회 상호금융팀	책임자	팀 장	최성규 (02-2100-1660)
		담당자	사무관	정형준 (02-2100-1661)
	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8300)
		담당자	팀 장	변재은 (02-3145-8001)
	금융감독원 중소금융감독국	책임자	국 장	이종오 (02-3145-6770)
		담당자	팀 장	이희성 (02-3145-6773)
			팀 장	이윤선 (02-3145-6774)
	금융감독원 중소금융검사1국	책임자	국 장	이현석 (02-3145-7410)
		담당자	팀 장	이정만 (02-3145-7380)
	금융감독원 자본시장감독국	책임자	국 장	서재완 (02-3145-7580)
		담당자	팀 장	안태훈 (02-3145-7595)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로

