

# 건설 · 부동산금융 안정화를 위한 정책 방향

2024. 4. 2. (오후)

김 정 주

## <목 차>

- I. 국내 부동산시장에서의 금융화 현상
- II. 건설금융의 개념과 특징
- III. 국내 건설금융의 특징
- IV. 건설금융 동향과 전망
- V. 건설금융 안정화를 위한 정책 방향
- VI. 향후 과제

## I

## 국내 부동산시장에서의 금융화 현상 (1)

## □ 외환위기 이후 국내 부동산시장에서 ‘부동산 금융화’ 현상이 빠르게 진행

- 부동산 금융화 진전 과정에서 개발부문으로의 PF 역시 규모적으로 확대되고, 조달 방식 역시 간접금융 중심에서 직접금융 비중 확대되는 경향

## &lt;우리나라의 부동산 금융화 현상&gt;

(단위 : 조원)

구분	2005년	2010년	2015년	2020년	2022년
주택담보대출	287 <sup>주1</sup>	429	638	912	1,064
부동산펀드 <sup>주2</sup>	3	11	23	51	69
리츠 <sup>주3</sup>	2	8	18	61	98
부동산신탁 <sup>주4</sup>	30	142	139	278	392
계(A)	322	590	818	1302	1623
<b>비중(A/B)</b>	<b>34%</b>	<b>45%</b>	<b>49%</b>	<b>67%</b>	<b>73%</b>
국내총생산(명목)(B)	957	1,323	1,658	1,941	2,236

주1 : 저자 추산(주택담보대출 잔액 정보는 2007년부터 생산) ; 주2 : 국내 설정원본 전체(공모+사모) ; 주3 : 자산 총계 ; 주4 : 신탁고

자료 : 한국은행 경제통계시스템 ; 금융투자협회 채권정보센터 ; 금융감독원 보도자료 등을 취합해 발표자 정리

## □ 최근 우리가 경험하고 있는 부동산PF위기는 이러한 부동산 금융화 현상의 한 단면

- 부동산금융의 두 구성 요소(건설금융 + 소비자금융) 중 하나인 건설금융 부문에서 촉발되고 있는 위기

## I

## 국내 부동산시장에서의 금융화 현상 (2)

- 경제가 성장하면서 금융산업은 팽창하고 기술적으로 고도화되며, 그로 인해 모든 산업 부문에서의 금융화 현상이 자연스럽게 발생
- 금융은 공급자(투자자)와 수요자로 이어지는 자금의 흐름이며, 경제 내 자금이 수익률이 높은 부문으로 집중
- 결국 **높은 투자수익률**이 국내 부동산시장에서의 부동산 금융화 현상을 견인
  - 급격한 도시화 과정에서 주택을 중심으로 필수재적 성격의 부동산 공급물량 부족에 따른 가격상승 지속\*으로 풍부한 부동산 투자 수요(특히 개인)가 뒷받침\*

\* 소비자경제(2017.3.15.), 땅값 50년간 4000배 상승 전체 8400조원...민간 소유지 6700조원

## &lt;국내 가계의 자산 유형별 보유액 및 구성비&gt;

(단위 : 만원, %)

구분		자산	금융자산	저축액	전·월세 보증금	실물자산	구성비	부동산	거주주택	기타
전체		52,727	12,587	8,840	3,747	40,140	76.1	37,677	22,938	2,463
가 구 주 연 령	39세 이하	33,615	13,347	6,073	7,275	20,267	60.3	18,001	12,518	2,267
	40-49세	56,122	14,746	9,521	5,225	41,376	73.7	38,325	25,930	3,051
	50-59세	60,452	14,713	11,597	3,116	45,739	75.7	42,726	26,026	3,013
	60세 이상	54,836	9,862	8,072	1,791	44,974	82.0	43,056	24,163	1,918

자료 : 통계청(2023.12.7.), 「2023년 가계금융복지조사 결과」 데이터 인용

## I

## 국내 부동산시장에서의 금융화 현상 (2)

- ☐ ① 금융화된 자산의 거래 시장에서의 가격 변동성 확대, ② 가격변화에 따른 해당 시장으로부터 투자자금의 급격한 유출입은 금융화 과정에서 벌어지는 불가피한 현상
- ☐ 그런데 이는 결과적으로 실물 또는 금융시장 부문에서의 외부적 충격이 자산 가치의 버블 붕괴와 그에 따른 투자자 손실, 유관 산업의 피해, 더 나아가 금융시장 및 거시경제 불안을 초래하는 요인으로 작용
- ☐ 결과적으로 금융화된 시장의 안정을 위해서는
  - ① 외부적 충격 최소화를 통한 자산시장의 불안정 요인 발생 억제
  - ② 전반적인 금융시장 안정상황에 대한 적절한 모니터링과 금융부문별 세밀한 규제
  - ③ 개별 실물 자산시장을 안정시킬 수 있는 다양한 제도적 장치 마련이 필요

## Ⅱ 건설금융의 개념과 특징 (1)

- 건설(개발)금융은 부동산개발사업에 소요되는 금융
- 개발사업 자체가 가진 속성으로 인해 건설금융은 본질적으로 고위험-고수익의 특징을 가진 '프로젝트 파이낸싱'(PF)
  - 초기 담보 부족으로 회수가능성 측면에서 불확실성이 크고, 개발이익 및 손실 크기가 부동산 경기에 의해 크게 좌우되는 고수익-고위험 금융(일종의 모험금융)

### <건설금융의 특징>

구분	내용
물적 또는 인적 담보의 제한	- PF의 담보에 원 사업주의 신용이 제한적으로만 포함(limited-recourse)
높은 레버리지	- 개발사업의 규모 대비 사업시행 주체의 자본력은 상대적으로 부족
미래 담보가치의 불확실성	- PF의 주된 상환 재원은 미래에 발생할 불확실한 현금흐름(분양 또는 운용수익)과 미래에 완성될 건축물+해당 건축물이 지어진 토지의 미래 가치

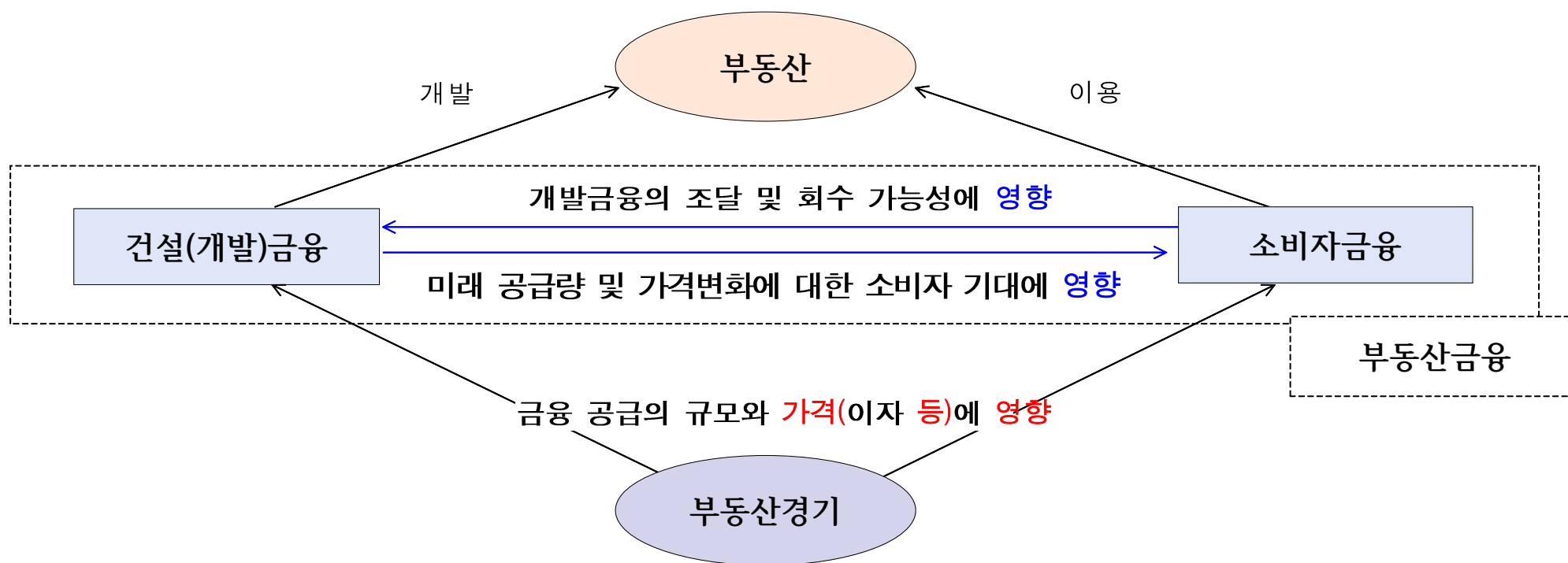
자료 : 발표자 정리

## II 건설금융의 개념과 특징 (2)

□ 건설금융은 소비자금융과 부동산금융시장 안에서 밀접하게 관련되고, 이러한 경향은 분양 위주 사업구조에서 더욱 심화

- 통상 소비자금융의 일부가 건설금융의 일부로 활용되며, 부동산시장의 경기 흐름 변화에 따라 두 가지 금융의 공급 규모가 동시에 증가하고 감소

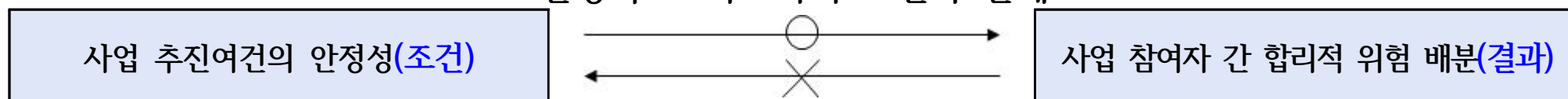
<부동산금융의 구조와 특징>



## Ⅱ 건설금융의 개념과 특징 (3)

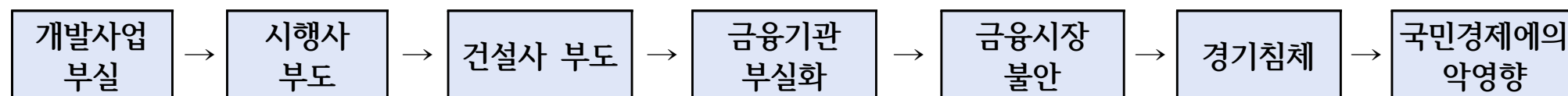
- 건설금융의 안정적 회수와 참여자들의 손실 최소화를 위해서는 고위험을 부보할 만한 ‘사업 추진여건의 안정성’(조건1)과 ‘사업 참여자 간 합리적 위험 배분’(조건2)이 필수적
- 또한 (조건1)이 갖춰져야 (조건2)가 가능
  - 사업추진 과정에서 예상치 못한 사건들이 돌출될 가능성이 큰 경우, 협상 열위에 놓인 사업참여자에게 위험이 집중

<안정적 PF의 2가지 조건과 관계>



- 이들 조건이 갖춰지지 못한 상태에서는 ① 소요자금의 대규모성(하이 레버리지)과 ② 강한 경기 동조성으로 인해 손실위험이 특정 참여자로 집중돼 해당 참여자의 부도를 초래, 결과적으로 금융시장 및 거시경제 전반의 불안요인으로 작용 가능

<부동산개발사업 대량 좌초에 따른 부실위험 전이 경로>



### Ⅲ

## 국내 건설금융의 특징 (1)

- 하지만 국내 건설금융은 이러한 조건 충족 없이 **지속적인 부동산가격 상승**이 이뤄질 경우에만 **안정적 회수가 가능한** 구조로 고착화

<국내 부동산PF의 조달 및 상환구조>

구분	착공 전 단계	공사 단계	준공 이후 단계
주요 활동	토지매입, 인허가 추진, 시공사 선정	착공, 분양	입주, 운영
PF 공급	브릿지론	본PF, 집단대출(중도금 대출)	집단대출(잔금 대출), 주택담보대출, 미분양 매각대금 등
PF공급 금융기관	증권사, 자산운용사, 상호금융기관, 여전사, 새마을금고, 저축은행 등	기관투자자(은행, 보험사, 연기금 등), 상호금융기관, 여전사, 새마을금고, 저축은행 등	은행, 저축은행, 상호금융기관, 보험사 등
PF 보증	-	주택금융공사, 주택도시보증공사 <sup>주1</sup>	주택금융공사, 주택도시보증공사 <sup>주2</sup>
PF 사용	토지계약대금, 초기사업비 충당	공사비 지급 등	본PF 상환
PF 상환	본PF	집단대출(중도금 대출)	주택담보대출, 입주자 소득 등
특징	고금리(10% 내외), 단기(1년 이내) 대출	중금리(10% 미만), 중기(2-3년) 대출	저금리(5% 내외), 장기 대출

주1 : PF보증, 주택구입자금보증(중도금)을 통해 PF 공급 지원

주2 : 주택구입자금보증(잔금), 전세자금대출보증, 임대보증금보증, 전세보증금반환보증, 임차자금보증, 주택담보대출(모기지론) 등을 통해 본 PF 상환을 간접 지원

자료 : 발표자 정리

### Ⅲ

## 국내 건설금융의 특징 (2)

□ 이러한 구조가 유지될 수 있었던 것은 바로 수십년 간 지속된 **부동산가격의 안정적인 상승세**

- 지난 60년간 부동산가격의 지속적인 상승에 대한 경험으로 소비자들의 가격상승 기대가 시장 내에서 고착화
- ① 소비자들의 풍부한 투자수요, ② 과거 주택 부족기에 도입된 선분양시스템, ③ 부동산금융의 고도화, ④ 정책금융의 지원 확대가 지금의 구조를 유지시킨 환경적 결정요인

#### <국내 건설금융의 환경적 결정요인>

풍부한 투자 수요

+

선분양 시스템

+

부동산금융의 고도화

+

정책금융 지원 확대

□ 부동산가격의 지속적 상승세 속에서 그 동안 국내 건설금융이 가지고 있는 문제점과 왜 그러한 문제점이 존재하는가에 대한 **진지한 고민의 '필요성'**이 부족

- 저축은행 사태로 적지 않은 사회적 비용을 치렀음에도 불구하고, 국내 건설금융의 구조적 문제점에 대한 이슈 제기는 단발성으로 종료

## IV

## 국내 건설금융의 특징 (3)

- 국내 건설금융이 가진 ‘현상적 문제점’은 ① 개발사업의 대규모화와 부동산 금융기법의 고도로 ‘밀접해진 개발·건설산업과 금융산업 간 관계’, ② 산업 간 ‘관계구조 측면에서의 불균형’

- 개발사업에 최종 책임을 지는 건설사와 금융사 간 관계에서 확인된 과도한 수수료, 책임준공과 채무인수 등의 문제가 이의 직접적인 단면

- 금번 사태에서 확인된 개발금융 관련 관리체계 측면에서의 제도적 흠결도 중요 이슈

### <금융기관 갑질의 이슈>

### <과도한 금융수수료 이슈>

### <관리시스템 부재 이슈>

#### [부동산PF 9월 위기설-③] 3개월마다 돌아오는 각설이

▲ 송하린 기자 | © 입력 2023.09.07 08:55 | © 수정 2023.09.07 08:56

(서울=연합인포맥스) 송하린 남승표 기자 = 작년 10월 레고랜드 사태 이후 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)은 주기적으로 위기설을 일태했다.

토지확보를 위해 빌린 브리지론 PF가 원흉이다. 단기대출인 브리지론은 차공으로 넘어가면 장기대출인 본PF로 전환되면서 자연스레 해소되는데, 부동산 시장이 얼어붙으며 이 흐름이 끊겼다.

정부는 브리지론의 장기대출 전환을 위해 증권사 규제 완화와 공적 보증기관의 보증 한도 확대 등을 제시했지만, 자본시장법과 사업성 악화라는 두 가지 난제에 막혀 힘을 발휘하지 못했다.

7월 연합인포맥스 CP전단채 발행통계(화면번호 4715)에 따르면 지난달 말 기준 PF 자산유동화 기업어음(ABCP)·자산유동화 전자단기사채(ABSTB) 잔액은 34조5천억원으로 1년 전보다 4조5천억원 줄었다.

부동산 PF 유통화증권 시장은 지난해 레고랜드 사태를 기점으로 급속하게 얼어붙었다. PF ABSTB 유통물 월평균 기준 매입금리는 지난해 9월 3.7%였다가 레고랜드 사태가 발생한 지난해 10월에는 6.1%까지 치솟았다.

#### "PF대출 때 은행 수수료 너무 많다"... 업계 관행에 제동 거는 판결 나와

박수연 기자 | 2023-12-18 02:21



#### [기획] 금융지원? 부실기업 털기?... 'PF 엇박자'에 업계 혼란 가중

금융당국, 소생 아닌 부실PF 정리 방침... 건설업계 "선거용 반쪽 정책 아니길"

기사입력시간 : 2024/02/18 [14:17:00]

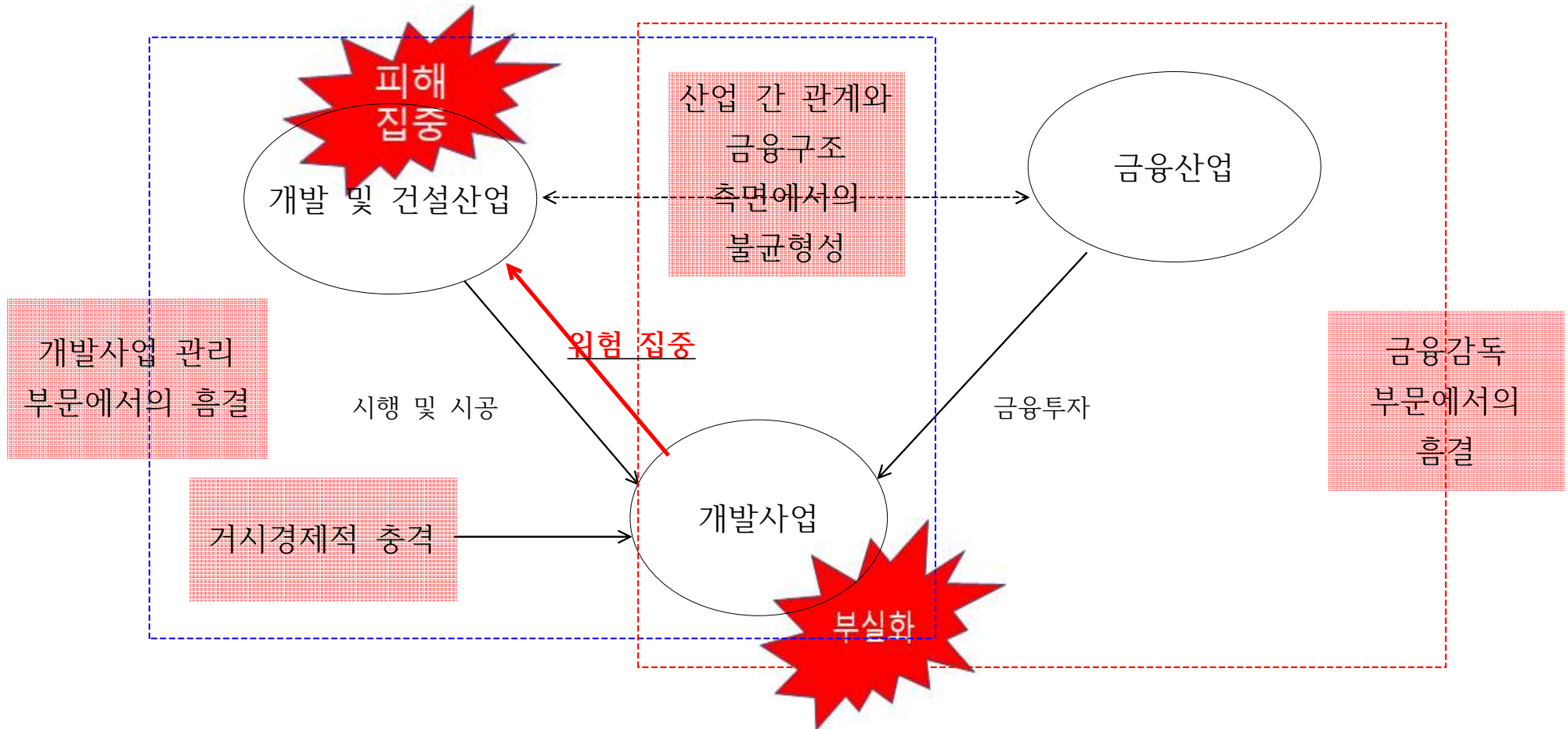
정두현 기자



### Ⅲ

## 국내 건설금융의 특징 (4)

<부동산개발사업을 둘러싼 현상적 이슈>

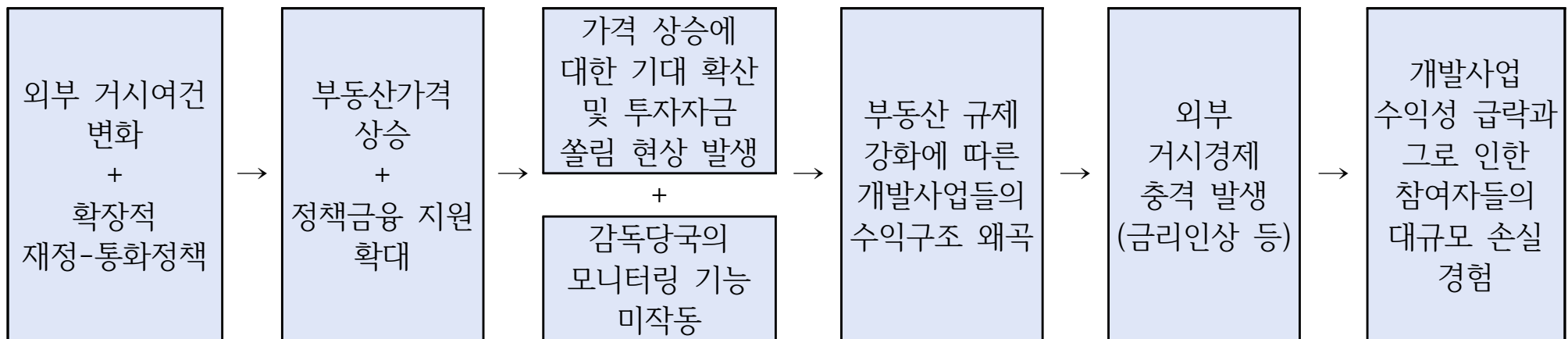


### Ⅲ

## 국내 건설금융의 특징 (5)

- 하지만 이러한 현상 이면에 놓여 있는 **거시·부동산정책**과 그로 인해 발생하는 부동산 **시장가격의 변동성 문제**에 대해서도 충분히 주목할 필요

#### <국내 건설금융의 부실화 과정>



- 결국 현재 국내 건설금융이 직면해 있는 문제는 ① **PF 자체의 고위험성**, ② **불안정한 부동산시장 여건**, 그리고 이 두 가지의 결과물로 볼 수 있는 ③ **개발금융이 가진 흠결** 3가지

- 예측가능성 떨어지는 인허가와 부동산정책 부문에서의 환경적 불확실성은 개발부문에서 투자자와 사업자들의 단기이익 추구 행태를 강화하고, 사업 참여자 간 합리적 위험 배분의 유인을 억제하는 결과를 초래

### Ⅲ

## 국내 건설금융의 특징 (6)

### <국내 부동산개발사업을 둘러싼 환경의 불확실성>

**강서구의 '몽니'...지자체 번복에 가양동 CJ 부지 개발 급제동**

한지연 기자 (hanji@ajunews.com) | 입력 : 2023-05-03 06:14 | 수정 : 2023-05-03 06:14



[사진=가양동 CJ공장 부지 조감도(왼쪽), 부지 위치도, 각 서울시, 네이버 지도하면 갈무리]

중 사업비 4조원 규모의 서부권의 '제2역세스'로 주목받는 서울 강서구 가양동 CJ공장부지 개발사업을 둘러싸고 시행사인 인창개발과 인허가권을 쥔 강서구청 간의 갈등이 커지고 있다. 인창개발은 사업의 지연 중단을 선언한 강서구청의 처분이 적절치 않다고 행정소송을 제기했고, 강서구청은 "주민들에게 돌아갈 혜택을 검토할 기회가 충분치 않았기 때문에 당연한 조치"라고 맞서고 있다.

그러나 해당 부지는 2012년 서울시 특별계획구역으로 지정된 이후 수도권 정비위원회 심의(2021년), 교통영향평가(2022년), 서울시 건축심의(2022년) 등 12년째 정당한 절차를 밟아 진행 중인 사업이라는 점에서, 갑작스레 재통을 건 강서구청의 행위는 설득력이 낮다고 시행업체는 보고 있다. 업체는 "이런 식이면 어떤 투자자들이 한국에서 지자체를 믿고 투자권의 투자사업을 벌이겠나"면서 "인허가권자의 전횡적인 권력 남용 케이스"라고 지적했다.

**부동산 [집코노미] 서울 청약시장 문 닫힌다... 非강남까지 줄줄이 후분양 선택**

현행 기자 ✎

입력 2019.06.27 09:19 수정 2019.06.27 15:51

강남권 후분양 도미노...특석뉴타운-강북도 저분질 분양 공백 불가피...분양가상한제 카드 나올 수도



서울 중랑구 유곡동 이곡로15번하향 특석뉴타운7구역 재개발에 지난해 말 입주한 이 아파트의 분양면적 99㎡는 지난해 11월6000㎡만에 거래됐다. 공급면적(80㎡) 기준 3.3㎡당 4030만원 수준이다. 한경매

**아파트 대출규제로 입주 못해 발만 동동...입주 포기까지**

부족한 전금은 신용대출로 연 이자 22%짜리 개인 대부 상품도 나와  
인한 지난해 입주 전망치 107.6 대비 입주 실적 84.6(23p)에 그쳐

유정희 기자 haly3@naver.com | 등록 2021.12.14 16:46:42 | 인한 1면



**경제 : 경제일반 올해 전세 보증사고 3.8조...HUG 3년 간 변제액만 8조 달해**

중앙일보 | 입력 2023.10.04 16:59

백민정 기자



주요도시보증공사(HUG)가 매각한 상위 30대 전세보증금환원보증 집중 권역 다주택 보유자만성 임대인의 지역별 동계에 따르면, 서울 강서구 화곡동에서 발생한 전세금 미반환 사고가 737건으로 압도적 1위를 차지했다. 이는 서울 전지역 사고의 41%를 차지한다. 사진은 9월 서울 강서구 화곡동의 일대 일출 지역. 뉴스1

### <국내 부동산금융시장 내 정책금융의 비중>

(단위 : 조원)

연도	전체 주담대(A)	예금은행 주담대(B)	정책금융(C)				비중	
			정책모기지론	구입자금 보증 <sup>주</sup>	전세·임대보증금 보증	합계	C/A	C/B
2018	808.0	494.3	151.5	85.4	110.1	347.0	42.9%	70.2%
2019	842.9	534.0	159.2	76.7	159.3	395.2	46.9%	74.0%
2020	912.2	583.9	179.8	79.6	201.3	460.7	50.5%	78.9%
2021	984.5	629.6	194.6	91.8	255.6	541.9	55.0%	86.1%
2022	1,013.4	644.1	201.1	87.8	302.6	591.5	58.4%	91.8%

주 : 중도금대출 포함

자료 : 한국은행 경제통계시스템, HF 통계데이터, 김예일 외(2023.6.7.). 「주택도시보증공사」 기업평가보고서 內 데이터를 활용해 발표자 추산

## IV

## 건설금융 동향과 전망 (1)

### □ 부동산PF위기에 대한 부담으로 2022년 하반기 이후 건설금융시장은 실질적으로 **공급 중지 상태**

- PF부실가능성 우려로 금융권의 리스크관리가 강화되면서 일부 우량사업지에서 1군 시공사가 참여하는 사업장 외에는 신규 부동산PF 실행과 기 실행 PF의 차환 여건이 급격히 악화

#### <급감한 은행권 부동산PF>

**대한경제**

건설·부동산 증권 산업 금융 경제 정치 사회 레저·문화 피플 오피니언 전국 대한경제

### 시중은행, 부동산PF 대출 사실상 '올스톱'...건설업계 "지나친 리스크 회피 당국협조 요청"

기사입력 2022-10-25 17:01:08

[e대한경제=심화영 기자] 시중은행이 급격한 금리상승과 부동산시장 위축 상황에서 부실 우려가 확산된 부동산 (프로젝트파이낸싱)PF 대출을 사실상 '올스톱' 하면서 부동산 대출 흑한기가 본격화됐다. 중소 건설업계는 사실상 대출실행이 어렵고, 2금융권 금리는 연 10%대 이상으로 치솟자 건설업계가 정부대책을 촉구하고 나섰다.

25일 금융권에 따르면 시중은행은 부동산PF 대출 심사를 강화해 사실상 신규 대출을 중단했고, 농협중앙회는 내달 4일부터 부동산 개발 관련 공동대출의 신규 취급을 중단한다. 이날 국토교통부는 대한건설협회, 부동산개발협회, 한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국건설산업연구원, 대한건설정책연구원 등 건설·부동산 관련 기관과 비공개 간담회를 개최했다.

금융권이 부동산PF 대출을 옥죄면서 주택 건설산업계의 자금줄이 말라붙고 있는 데 대한 대책회의다. 유동성을 확보하지 못한 건설사는 부도의 파고를 넘지 못하고, 사업성이 낮은 지방과 중소·중견 건설사 사업장부터 위기에 내몰리고 있다.

건설업계는 금융권의 신규대출 중단, 기존 PF대출금 회수 등 지나친 리스크 회피에 대해 금융당국의 공식적인 협조를 요청했다. 건설업계는 "당국 차원에서 조기상환 억제 및 기존 대출금에 대한 만기 연장 유도나 필요시 정책금융기관의 PF 대주단에 대한 추가 신용보강 제공 추진이 필요하다"고 건의했다.

#### <급격히 나빠진 PF 차환 여건>

**Invest chosun**

Home Market Deal Industry View League Table

### 신규도 차환도 힘든 브릿지론... '올인코스트 50%' 사업장도 등장

이지은 기자 | Edited by 이도현 부장

입력 2023.07.28 07:00

치솟은 브릿지론 금리...시행사-건설사 자금부담 가중  
법정최고금리에 수수료를 더해 금리 산정...경기악화 체감



invest chosun

(그래픽=윤수민 기자)

#### <제2금융권의 리스크관리 강화 움직임>

**news 1 KOREA**

금융/증권 > 보험·카드

### 제2금융권, '부동산PF' 리스크 확산... "올해 건전성 관리 강화" 안간힘

금융위원회 '상호금융업 감독규정 개정안' 마련 준비 중  
여신협회 "캐피탈업계 손실흡수능력, 재무건전성 개선되고 있어"

(서울=뉴스1) 박재찬 기자 | 2024-01-07 07:43 송고



news 1

지난해 3분기 건설공사 계약액이 지난해 같은 기간보다 40% 가까이 하락한 것으로 나타났다. 국토교통부는 지난달 24일 23년 3분기 건설공사 계약액이 전년 동기 대비 38.8% 감소한 45조5000억원을 기록했다고 밝혔다. 사진은 지난해 12월 인천 연수구 송도신도시 신축아파트 공사현장의 모습. 2023.12.26/뉴스1 © News1 김도우 기자

## IV

## 건설금융 동향과 전망 (2)

### □ 향후 PF정리 과정에서 개발·건설산업 및 국가 경제 전반에 미칠 부정적 파급효과에 대한 우려 존재

- 과거(2010년 당시 부동산PF는 약 100조원 규모)에 비해 확대된 부동산PF규모, 손실흡수력이 낮은 제2금융권에 집중된 익스포저 구성 등이 부담 요인

<2023년도 말 기준 국내 부동산 PF 익스포저 추산 결과>

(단위 : 조원)

직접 대출	은행	증권	보험	저축은행 <sup>주1</sup>	여전	상호금융	새마을 <sup>주2</sup>	소계	총계
	46.1	7.8	42.0	19.8	25.8	4.4	16.4	162.2	204.3
유동화 증권	등록			비등록				소계	
	5.0			37.1				42.1	

주1 : 토지담보대출(10조원 추산) 포함 ; 주2 : 2023년 6월말 기준 관리형 토지신탁 대출잔액 ; 자료 : 발표자 추산

### □ 예상보다 부실정리가 지연될 가능성

- 부실정리를 지원할 수 있는 부동산PF정상화펀드의 제한적 규모, 시장에서의 가격하락에 대한 확산된 기대감으로 인해 부실처리 과정에서 손실 규모 감축이 제한적일 가능성이 크고, 對 금융기관 유동성 지원장치\*와 금융감독당국의 PF관리 부분에서 사각지대\*\* 존재

\* 증권사와 여전사에 대해서는 채안펀드 등 유동성지원장치를 마련하고 있지만, 부실위험이 큰 것으로 평가되는 저축은행의 경우 부실채권 정리가 지연되고 있고, 증자여력이 크지 않은 가운데 정부 차원에서의 유동성 지원장치 역시 불충분

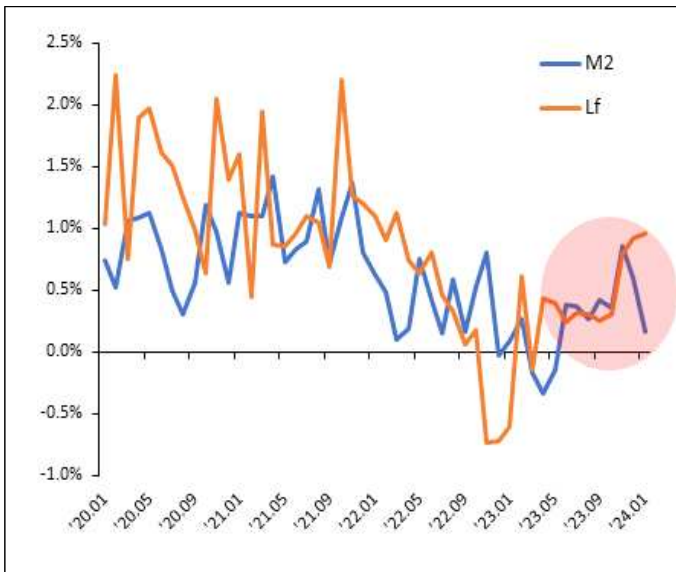
\*\* 금융감독당국의 직접적 관리를 받지 않는 새마을금고의 경우 PF정리에 대한 체계적 계획이 아직 마련되지 못하고 있는 상황인 것으로 판단

## IV

## 건설금융 동향과 전망 (3)

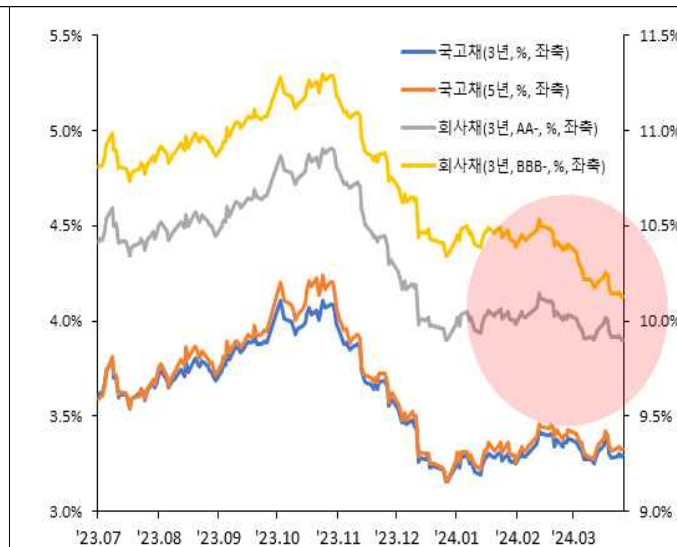
- 최근 금리 인하에 대한 기대감이 시장 내에서 점차 확산되고 있고, 정부 차원에서의 적극적인 문제 완화 움직임도 가시화되고 있어, 향후 **시장흐름에 대한 모니터링**과 **사건 발생 시 적극적 대응을 통한 초기 진화**가 중요해지고 있는 상황
  - 특히 지난 28일 정부가 부실사업장 토지매입, 민간 임대리츠 등을 활용한 브릿지론상환 지원, 기업구조조정리츠를 활용한 지방 미분양 매입 등 건설업계 차원에서 직접적 효과를 어느정도 기대해 볼 수 있는 대책을 발표

<최근 시중유동성 변화 추이>



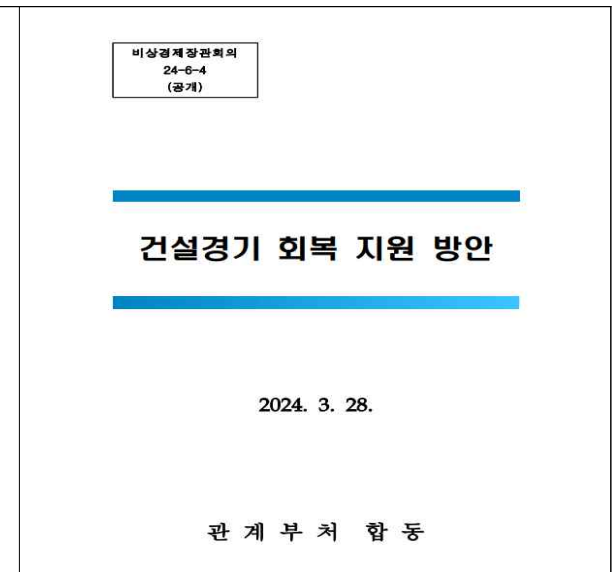
자료 : 한국은행 경제통계시스템

<최근 시중금리 변화 추이>



자료 : 한국은행 경제통계시스템

<최근 발표된 정부 대책>



자료 : 국토교통부 홈페이지

□ 단기적으로 사업 참여자들의 손실흡수력 제고, 미분양 해소와 수요 진작 절실

- 기존 사업 참여자들이 손실흡수를 통해 국가 경제 전반으로의 파급효과 최소화 필요
  - PF부실 문제는 궁극적으로 분양시장 활성화를 통해서만 해결 가능
  - 따라서 미분양 심각 지역을 중심으로 미분양 해소와 수요진작책\* 마련 필요
- \* 다주택자에 대한 조세부담 완화, 개인 및 법인 등 임대사업자에 대한 조세지원 확대 등을 통한 시장에서의 매수 여건 확충 등

□ 단기적 대응 외에도, 개발금융을 둘러싼 시장여건 안정화와 금융 자체의 흠결 보완에 대한 고민이 지속적으로 이뤄져야 할 것

- 특히 향후 가속화될 가능성이 있는 부동산 금융화 흐름 속에서
    - ① 사전적으로 부동산시장으로의 과도한 자금쏠림 발생을 억제하고,
    - ② 자금 유입 과정에서 발생할 수 있는 위험요인에 대한 적절한 모니터링과 관리가 이뤄질 수 있도록 하며,
    - ③ 문제가 발생했을 때 대응할 수 있는 사후적 수단을 확충한다는
- 세 가지 관점에서의 정책 방향 정립 및 세부 추진 과제를 구체화시켜 나가야 할 것

## □ 부동산시장 안정화를 위해 가격변화 시그널에 입각해 시장에서 공급 확대와 축소가 탄력적으로 이뤄질 수 있는 **안정적인 제도·정책환경** 조성

- 부동산가격 급등기 민간 참여자들 사이에 적절한 리스크관리가 이뤄지지 못하는 상황에서 과도하게 투자자금 유입이 발생하고, 부동산가격 하락기에는 빠르게 투자자금의 유출이 발생
- 결국 부동산가격의 급등과 급락이 발생할 수 있는 지금의 부동산 시장환경 개선이 반드시 필요
- 과도한 정부의 부동산시장 개입(조세-대출-거래규제 등) 자제, 인·허가 과정과 기간의 예측가능성 제고, 상황 변화에 따라 탄력적으로 사업계획 변경-철회가 가능한 제도적 여건 조성, 사업 좌초 시 참여자 간 갈등 해소를 위한 분쟁조정기능 활성화, 필요시 행정부 주도로 세제 지원과 사업계획 변경 과정에서 인허가 관청이 노출되는 감사위험을 저감시킬 수 있는 입법적 토대 마련 등

## □ **정책금융**의 부동산금융시장 내 역할 리포지셔닝과 리스크관리 강화

- 정책금융기관들의 지원목표와 방식, 리스크 관리시스템에 대한 점검 필요\*
  - \* 정책금융기관들의 공급 확대 중심 위주 목표설정 및 내부 성과평가 방식 개선, 내부의 사전-사후 리스크 점검 방식의 적절성 점검 등
- 정책모기지론의 수요기반 안정화\*를 통한 시장 구조 개선 기능 위주\*\*로의 역할 재정립
  - \* 금리상승 또는 부동산가격 급등기 정책모기지론 공급이 대량으로 이뤄짐으로써 부동산시장과 채권시장에서 발생하는 가격변동성 확대 문제, 시중금리와 정책모기지론의 금리 차에 따라 수혜집단이 갈아타기를 반복함으로써 정책효과가 반감되는 문제 등
  - \*\* 장기모기지론 이용자에 대한 양도세 등 세제지원 강화를 통해 시장 내 장기-고정금리 이용자 비중의 안정적 확대 유도(론쇼핑의 기회비용 증가)

## V

## 건설금융 안정화를 위한 정책 방향 (3)

### □ 사업 참여자들 간 합리적 위험분담 유도

- 과도한 책임준공과 채무인수, 공사비인상 불인정 등 건설사에 위험을 집중시킬 수 있는 현 대출약정 내용에 대한 사전규제 마련 및 사후 통제 강화, 건설·개발산업의 대형화 유도, 개발리츠 등을 활용한 안정적인 개발사업 추진구조 활성화 모색 등

#### <책임준공약정 내용(예시)>

- ① “시공사는 본 사업 건축물에 대한 책임준공 의무를 부담한다. ‘책임준공’이란 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 사유를 제외하고는 공사를 중단할 수 없고, 위 불가항력적인 사유를 제외하고는 준공기간을 준수하지 못한 것에 관하여 시공사에게 귀책사유가 없거나 정당한 사유가 있다는 것을 주장하거나 준공기한을 준수할 의무가 면제되었다는 주장을 할 수 없으며, 위 준공기간 내에 본 사업시설에 관한 공사를 완료하고 관련 법령이 정하는 바에 따라 정식 사용승인을 받아야 함을 의미한다.”
- ② “시공사는 계약 또는 관련 법규의 위반으로 형사 및 민사상의 처벌을 받았다고 하더라도 이 계약에서 발생하는 책임과 의무가 소멸되는 것은 아니며, 시공 중 법규의 위반으로 사법당국의 제재를 받은 결과 공정이 지체되었을 경우에는 사업당국의 처벌에도 불구하고 공정지체에 대한 지체상금을 배상하여야 한다.”

#### <공사비조정 불인정 약정 내용(예시)>

- ① “공사계약일반조건 제16조에도 불구하고 공사계약기간이 연장되더라도 공사금액의 조정은 없는 것으로 한다.”
- ② “시공사는 사전에 현장여건 및 설계서를 확인할 책임이 있으며 지질조사 내용과 사업지의 실제 지질이 다르더라도 공사를 거부할 수 없고 공기연장 및 도급공사비를 조정하지 않기로 하며, 물가상승에 의한 도급공사비 조정도 하지 않기로 한다.”

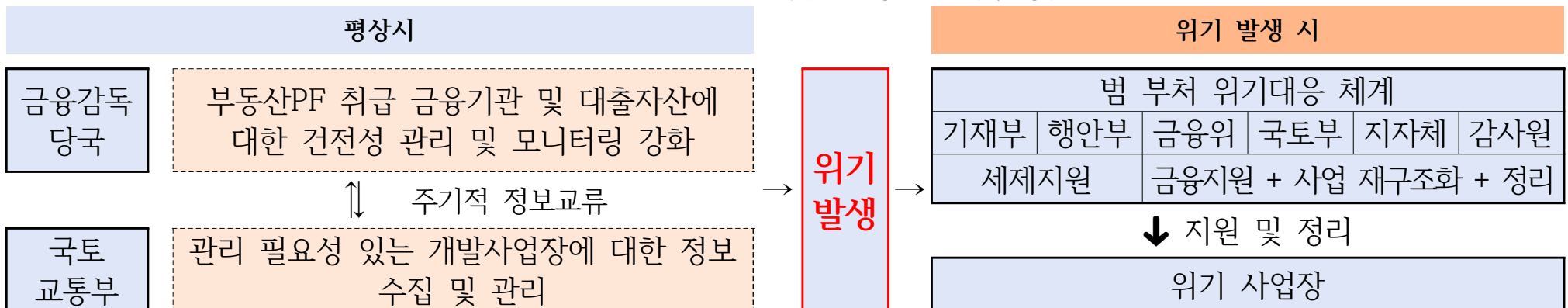
# V

## 건설금융 안정화를 위한 정책 방향 (4)

### □ 범부처 차원에서의 관리·대응체계 구축

- 금융감독당국은 금융기관들의 재무건전성 확보 차원에서 건설금융에 대한 관리체계 개선 필요\*
- \* 부동산PF의 법적 개념 정립, 금융업권별 규제 차이 최소화과 건전성 규제 합리화, PF 관련 우발채무에 대한 금융권과 건설사의 공시의무 강화, PF 모니터링시스템 구축 등
- 국토부는 일정규모 이상 개발사업장에 대한 모니터링시스템 구축과 금융감독당국과의 정보교류 채널 확보 필요
- 위기 발생 시 기재부-금융위-국토부-행안부-관련 지자체-감사원이 공동으로 참여해 (민간+민관 개발사업장들)에 대해 포괄적으로 (분쟁조정→세제·금융지원을 통한 사업 재구조화 유도→부실자산 정리)로 이어지는 의사결정과 집행기능을 체계적으로 수행할 수 있는 범부처 차원에서의 협의체 구성·운영에 대한 법적 근거 및 세부 운영절차 마련 필요

### <새로운 위기관리 및 대응체계(구상)>



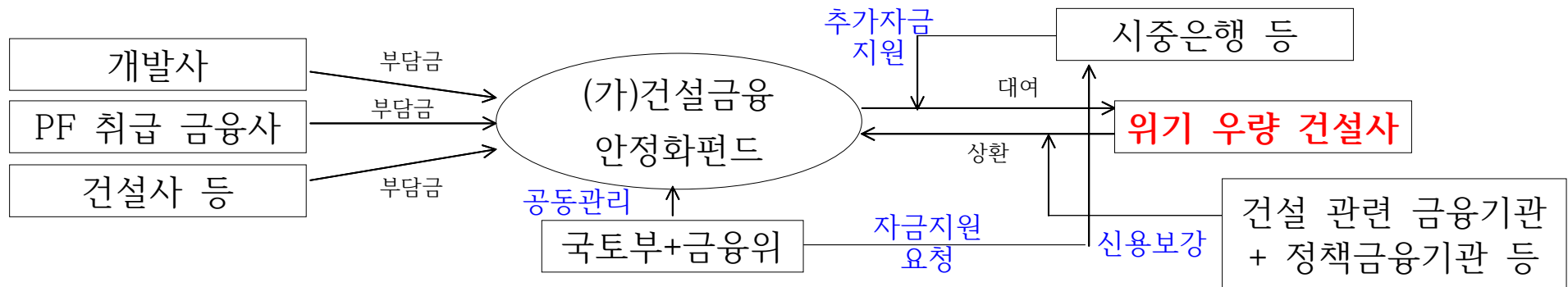
## V

# 건설금융 안정화를 위한 정책 방향 (5)

### □ 유동성 위기에 처한 우량 건설사에 대한 선별적 유동성 공급장치 마련

- 상설화된 기금을 조성, 개발사업 참여자들로부터의 부담금(최소화 필요) 그리고 추가자금 필요시 금융기관들로부터 출자 또는 대여 형태로 자금을 모집한 뒤 건설사들에게 대여하고, 이후 중장기로 출자·대여금을 상환할 수 있도록 하는 건설 부분에서의 금융안전망을 구축해 나갈 필요

#### <건설금융 안정화를 위한 對 건설사 새로운 유동성 공급장치(구상)>



### □ 부동산 금융화 현상의 바람직한 방향성 모색

- 개발금융 조달 수단으로 활용되고 있는 단기유동화채권의 개발사업 기간과 대출만기간 mismatch 문제, 신용보강주체(건설사 또는 금융사) 신용등급에 의존한 유동화증권 신용등급 결정방식 등
- PF 취급금융기관들의 과도한 수수료 등 불합리한 금융취급 관행에 대한 금융감독당국 차원에서의 검사 및 규율 강화

□ 개발금융 구조 개선을 통한 부동산시장 안정화를 위한 정책대안의 구체화

- ① 개발사업 참여자 간 이익과 손실의 합리적 균형점을 유도하기 위한 새로운 금융구조
- ② 개발금융 시장의 안정화를 위한 모니터링 및 대응체계 구축 및 고도화
- ③ 개발사업에서 발생하는 사업 참여자간 갈등의 효율적 해소를 위한 제도기반 구축

등

☞ 개발-건설산업과 금융산업의 새로운 동반자적 관계 모색

경청해 주셔서 감사합니다!