

별 첨

부동산PF 건전성 제도개선 방안

2025. 12.

금융위원회
금융감독원

I. 부동산PF 건전성 제도개선 추진 방안

◆ '24.11월 관계부처 합동으로 발표한 「부동산PF 제도개선 방안」 中 "금융권 건전성 제도개선" 과제 추진 방안을 마련

1 위험가중치 및 건전성 규제 정비

◇ 위험가중치 정비 : 은행 · 증권 · 보험 · 저축 · 여전 · 상호

□ (기본방향) PF사업 자기자본이 일정수준(20%) 이상이면서, 적격담보 기준, 지역별 분양률* 등 일정요건 충족시 위험가중치를 차등화

* 분양률 산정이 어려운 상업용부동산(데이터센터 등)에 대해서는 대체적인 방법(예: 임대율 등)을 통한 차등화 방안을 마련할 예정

○ (은행) PF 대출에 대한 150% 위험가중치를 100·120·130·150% 등으로 차등화

- ① 자기자본비율만 충족해도 120%를 적용하는 등 인센티브를 부여하고,
- ② 사업장 소재지별로 분양률 기준을 차등화

표준방법 기반 부동산PF RW 적용 개선안

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF사업 자기자본비율 기준	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권}

○ (증권) 증권사의 과도한 부동산 PF 투자 편중을 예방하고 모험자본 공급이 원활하게 이루어 질 수 있도록 관련 위험가중치를 상향조정

- 기존에는 채무보증 18%, 대출 100% 등의 단일 위험값을 적용하였으나, 향후에는 투자형태와 무관하게 사업단계·LTV 등으로 차등화*하고, PF 자기자본비율(20%) 등 추가 요건 충족시 위험값을 일부 완화(2/3)

* 단, 非종투자 대출채권의 경우에는 현행 위험값 유지(100%, 자본차감)

자본비율 등 추가요건 충족 익스포저에 따른 위험값 차등 적용안

구분	PF				Non-PF
	브리ջ론 (착공전)	추가요건 ¹⁾ 충족시	본PF (착공후)	추가요건 ²⁾ 충족시	
고LTV(60% ↑)	90%	60%	36%	24%	18%
저LTV(60% ↓)	60%	40%	24%	16%	12%

주1) PF자본비율(20% ↑), 1순위 저당권

2) PF자본비율(20% ↑), 1순위 저당권, 분양률(80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권})

- (보험) PF사업의 자기자본비율(20%) 및 분양률에 따라 위험계수를 차등화하여 적용

부동산PF 위험계수 개선안

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF사업 자기자본비율 기준	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권}

- (저축·여전) 은행업권과 동일하게 위험가중치를 적용

부동산PF 위험가중치 적용안²⁾

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF사업 자기자본비율 기준	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권}

2) 향후 운영추이를 보아가며 필요시 브릿지론·토담대에 대한 위험가중치 추가상향 검토

- (상호) 조합 순자본비율 산출시 분모값에 부동산 건설업 업종 대출에 대한 가중치를 110% 부여하고, 중앙회 자본비율 산출시 PF대출에 대한 위험가중치(저축·여전과 동일한 방안 적용) 상향

◇ 건전성·충당금 정비 : 쉼 업권

- (기본방향) PF 사업성평가 및 충당금 적립기준 등에 자기자본비율과 같은 차등요인을 반영하여 건전성·충당금 규제를 강화

- (공통) 사업성평가지 손실흡수능력을 평가하여 PF사업 자기자본비율 등에 따라 평가등급(건전성 분류) 및 충당금을 차등화

- 다만, 현재 국내 시행사 자기자본비율 수준(약 3%)을 감안하여 1년 유예기간 부여 후, 4년간 단계적으로 비율을 상향

[참 고] PF사업성평가기준상 자기자본비율 반영 예시

· ('27년) 자기자본비율 5% 미만 ⇨ '보통', 3% 미만 ⇨ '유의', 2% 미만 ⇨ '부실우려'
· ('28년) 자기자본비율 10% 미만 ⇨ '보통', 5% 미만 ⇨ '유의', 2% 미만 ⇨ '부실우려'
· ('29년) 자기자본비율 15% 미만 ⇨ '보통', 10% 미만 ⇨ '유의', 2% 미만 ⇨ '부실우려'
· ('30년) 자기자본비율 20% 미만 ⇨ '보통', 10% 미만 ⇨ '유의', 2% 미만 ⇨ '부실우려'

- (증권) 부동산 PF 관련 정상·요주의 여신에 대한 충당금 적립률 차등 요인을 일부 삭제하여 적립률을 상향 조정*

* 1년 미경과 및 지급보증(정상, 0.5%) 및 아파트(요주의, 7%)에 대한 적립률 차등 요인을 삭제

□ (기본방향) 리스크 관리체계가 부족한 업권(저축·상호·여전·새마을)에 대해 PF 대출시 PF사업비 대비 자기자본비율 요건(20% 이상)을 도입

- 현재 국내 시행사 자기자본비율 수준을 감안하여, 단계적 비율 상향을 통해 시장충격을 완화하고, 우량사업장 요건을 갖춘 경우 취급제한 요건(20%이상)의 예외를 허용

- (단계적 적용) 5%에서부터 단계적으로 비율을 상향 조정*

* (예) 1년 유예기간 부여 후, 5%(‘27년) → 10%(‘28년) → 15%(‘29년) → 20%(‘30년) 등 4년간 단계적으로 상향하여 5년 내 전면 도입(단, 부동산 경기상황 등을 고려하여 탄력적용 필요)

※ 단계적 상향 기간(‘27년~‘30년) 중에는 최초 취급시점에 적용되는 PF사업 자기자본비율 기준을 사업종료시까지 적용토록 할 예정*

* (예) ‘27년 브릿지론 단계에서 5% 적용 후, ‘29년 본PF 전환시 15%가 아닌 5% 비율을 적용

- (예외 요건) PF시장의 과도한 위축방지를 위해 공적보증 등 요건을 갖춘 경우 또는 실질적 위험완화 요건을 갖춘 경우 예외 허용*

* (예) ① 공적보증(HUG, HF)을 받거나 LH가 시행하는 사업장, ② 위험성이 낮은 것으로 평가되는 사업장 ⇨ 상세 대상은 추후 확정 예정

PF 사업비 대비 자기자본비율 산출기준안

◇ (총사업비) PF 사업비는 사업계획서*상 기재된 전체 사업기간 중 소요되는 모든 비용을 사업비로 정의

* 최근 사업계획(분기별 업데이트)을 기준으로 산정(국토부 PF통합관리시스템^{27년 시행})

◇ (자기자본) 원칙적으로 사업주체가 프로젝트에 투입한 자금^①으로 하되, PF사업의 안정성을 높여 자본으로 인정하는 것이 합리적인 보완자본까지 포함

- 투입 예정 자본(capital call^②) 및 후순위 대출^③ 등 보완자본(②+③)은 既투입자본(①)의 50% 범위^{잠정} 내에서 자본에 포함(‘PF 투입자본’)

구 분	상세 내용
① 투입자금	<p>별도법인^{주1)} 납입자본^{주2)}(보통주+우선주^{주3)}), PF 관련 직접 비용 지출^{주4)}</p> <p>주1) SPC 등 프로젝트 수행을 위해 설립한 별도 법인</p> <p>주2) 현금, 예금, 토지 등 현물출자 포함, 감자 등 유출금액 제외</p> <p>주3) 상환우선주 등 상환권 있는 지분 제외</p> <p>주4) 출자 이외에 지출한 비용(예: 토지관련 비용<토지비, 명도비, 중개비, 철거비 등>, 건축 인허가 관련 비용, 제세공과금, 금융비용, SPC 설립비용 등)</p>
② 투입예정자본	<p>PF사업 지분투자자들이 프로젝트에 출자^{주1)}하겠다고 약정한 금액^{주2)}</p> <p>주1) 에스크로계좌 예치 등 자금집행을 강제할 수단이 필요</p> <p>주2) 별도법인 미설립시 당해 프로젝트外 사용 제한 예치금 포함</p>
③ 후순위대출	<p>시행주체^{주1)}의 최후순위^{주2)} 대여금(주주대여금)</p> <p>주1) 시공사(자회사, 협력업체 포함)·금융기관을 제외한 지분투자자</p> <p>주2) PF대출, 공사대금 등 변제후 상환 가능 조건</p>

◇ 거액신용한도 규제 : 은행 · 보험 · 저축 · 상호

- (기본방향) 전체 여신 기준 거액신용공여 규제를 既운영중으로, 업권 현황 등을 고려하여 PF신용공여에 대한 거액신용공여 한도 규제를 도입
 - (은행) 동일차주 기준 자기자본의 5%를 초과하는 PF신용공여 총액을 자기자본의 1배 이내로 제한
 - (보험) 동일차주 기준 자기자본 10%를 초과하는 PF신용공여 총액을 자기자본의 2배 이내로 제한
 - (저축) 동일차주 기준 자기자본 10%를 초과하는 PF신용공여 총액을 자기자본의 2배 이내로 제한
 - (상호) 동일인 기준 자기자본의 10%와 자산총액의 0.5%중 큰 금액을 초과하는 PF신용공여 총액을 자기자본의 2배 및 총자산의 10% 중 큰 금액 이내로 제한

◇ 업권별 부동산(PF) 한도 규제 : 은행 · 증권 · 보험 · 상호 · 여전

- (기본방향) 업권 현황 등을 고려하여 부동산(PF) 한도규제를 도입
 - (은행) PF 관련 신용공여를 총 신용공여의 20% 이내로 제한
 - (증권) 부동산 투자금액*을 자기자본의 100% 이내로 제한하는 부동산 투자금액 한도규제 도입
 - * PF 이외에도 부동산 관련 국내외 대출·채무보증·지분투자·펀드 등 전체 (다만, 제삼자가 지급보증한 PF-ABCP는 한도 산정시 불포함)
 - (보험) PF 관련 신용공여를 총자산의 20% 이내로 제한
 - (상호) 총 대출 대비 PF대출 한도 20%를 신설하고, 부동산·건설업 합산 한도규제에 PF대출을 추가하여 총 대출 대비 50% 이내로 관리
 - (여전) PF*·부동산업·건설업 각각 신용공여 자산의 30%, 부동산업·건설업·PF 합산 신용공여 자산의 50% 이내로 한도규제를 도입

* 이미 부동산 PF 익스포저는 여신성 자산의 30%를 초과할 수 없음(감독규정 §11의3)

II. 향후 계획

- 금융회사 시스템 구축 소요기간, 부동산 경기상황 등을 고려하여 1년간의 준비기간 부여 후 '27년부터 시행*(준비기간 중 후속 규정개정 작업 등 진행 예정)

* 단, 증권사의 경우 원활한 모험자본 공급 유도 필요성 등을 감안하여 부동산 관련 위험가중치 조정 등 일부 내용은 조기 시행

- 단, PF사업 자기자본비율에 따른 건전성·총당금 규제 개선 및 대출 제한 규제는 현행 국내 시행사 자기자본비율 수준 등을 감안하여 '27년부터 4년간 단계적으로 도입

제도개선안 시행시기 적용 유예기간 및 단계적 시행일정(안)

규제개선 내용	시행일정
· 위험가중치 정비 (은행·증권·보험·저축·여전·상호)	· '27년 시행(신규취급분부터) · (증권) '26.상반기 중 시행 (PF사업 자기자본비율에 따른 위험가중치 차등화 내용은 타업권과 동일하게 '27년 시행)
· 건전성·총당금 정비	
· 사업성평가기준에 PF사업 자기자본비율 반영 (손업권)	· '27년부터 4년간 단계적 도입 (신규취급분부터)
· 증권업권 총당금 적립률 상향조정 (증권)	· (증권) '26.상반기 중 시행
· 시행사 자기자본비율에 따른 PF 대출 규제 (저축·상호·여전·새마을)	· '27년부터 4년간 단계적 도입 (신규취급분부터)
· 거액신용 한도 규제 (은행·보험·저축·상호)	· '27년 시행 (시행 당시 한도초과 금융회사에 한해 3년간 한도초과 해소 기회 부여)
· PF 대출 한도 규제 (은행·증권·보험·상호·여전)	· '27년 시행 (시행 당시 한도초과 금융회사에 한해 3년간 한도초과 해소 기회 부여) · (증권) '26.상반기 중 시행(시행 당시 한도초과 금융회사에 한해 3년간 한도초과 해소 기회 부여)