

부실사업장 정상화를 통한 신속한 주택공급 권대영 금융위 부위원장, 캠퍼드 사업장 방문

- ◆ 캠퍼 「PF사업장 정상화 지원펀드」를 통해 부실사업장을 정상화하여 원활한 사업이 진행되고 있는 사업장 방문 및 현장간담회 진행
 - 해당 사업장은 금리인상 및 공사비 상승 등으로 사업중단 위기에 처했으나, 캠퍼드 투자 이후 용도변경(도시형생활주택→아파트), 시공사 선정 등 재구조화를 거쳐 정상화되어 '28.12월 준공예정(178호 공급)
- ◆ 신속한 주택공급을 위해 이미 사업의 틀을 갖췄으나 다양한 이유로 지연되고 있는 부실 주거사업장을 캠퍼드 등을 통해 정상화
 - 캠퍼드는 8.13 대책 후속조치로 3조원 규모의 신규펀드를 조속히 조성하여 주택공급 사업장의 신속한 정상화를 적극 뒷받침할 계획
 - 현장간담회를 통해 기존 캠퍼드 5개 운용사의 실적을 점검하고 운영과정에서의 건의·애로사항을 수렴해 신규펀드 조성시 반영

※ 캠퍼드 운영 실적 및 신규펀드 조성 계획

- (기존 캠퍼드) 1.1조원 펀드조성('23.9월) → '26.9월 기준 8,193억원 투자완료
 - 주거사업장에는 3,730억원 투자되어 주택·준주택 약 3,881호 공급 예정
- (신규펀드) [26.10월] 운용사 모집공고 → [26.12월] 선정완료 → [27.上] 3조원 펀드조성
 - 3조원(재정민간 각 1.5조원) 중 주거사업장 주목적투자(60%)로 주택등 약 1.8만호 공급계획

※ 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(8.13일, 금융위) 후속조치

권대영 금융위 부위원장은 9월 17일(목) 서울시 마포구에 위치한 아파트 공사현장(이하 “마포구 사업장”)을 방문하여 현장의 금융애로와 건의사항을 청취하였다. 또한, 현장방문 이후 현장간담회를 통해 캠퍼 PF사업장 정상화 지원펀드(이하 “캠퍼드”) 운영실적 및 신규펀드 조성계획 등을 점검하였다.

< 캠퍼드 마포구 사업장 현장간담회 개요 >

- 일시 및 장소 : '26.9.17(목) 10:00, 서울 마포 도화동 PF사업장
- 참석자 : 권대영 금융위 부위원장, 금융감독원, 한국자산관리공사,
기존 캠퍼드 5대 운용사*, 자이 S&D, SK D&D 등

* 신한자산운용, 이지스자산운용, 캡스톤자산운용, 코람코자산운용, KB자산운용

1. 건설현장 방문

지난 9.10일 금융위원장의 정상사업장 현장방문에 이어, 권대영 금융위원회 부위원장은 사업이 중단된 부실사업장을 캠퍼드가 정상화시켜 원활히 착공·분양을 거쳐 공사가 진행중인 사업장 현장을 방문하였다. 마포구 사업장은 캠퍼드가 자금투입부터 사업 시행까지 수행하여 서울 도심 내 178호를 성공적으로 공급한 사례라는 점이 주목할 만하다. 실제 캠퍼드 투자금액 605억원(캠퍼자금 275억원)을 투입하여 약 3,000억원 규모의 부실 주거사업장을 정상화한 것이다.

마포구 사업장은 2022년 하반기 PF시장 불안 및 부동산 경기 둔화와 분양시장 불확실성, 공사비 인상 등이 겹치면서 사실상 부실 위기에 직면했다. 그러던 와중에 신한자산운용이 운용하는 캠퍼드가 투입되어 적극적인 사업 재구조화를 통해 본PF 전환 및 착공이 가능해졌고, 현재 100% 분양을 완료한 캠퍼드의 대표적 성공사례라는 점에서 의미가 있다.

※ 마포구 사업장 개요 상세내용 [붙임]

□ 서울시 마포구 도화동 178호 아파트 단지 (분양률 100%)

○ 캠퍼드 605억원 투자(중 캠퍼자금 275억원) → 약 3,000억원 규모 사업장 정상화

□ ('20년) 부지매입 → ('22년) 인허가 완료 → 이후 부동산시장 악화로 본PF 전환 실패
→ ('24.5월) 캠퍼드 투자* → ('26.2월) 착공 → ('26.4월) 분양 완료 → ('28.12월) 준공 예정

* (재구조화) 직접투자자로 기존채권 인수 및 기존 시행사로부터 토지·사업권 확보
(사업성제고) 15개월간 정비계획 변경(도시형생활주택→아파트) 및 신규 시공사 선정 등

구체적인 사업 재구조화 내용을 살펴보면, ❶기존 사업자 부지를 합리적인 가격으로 인수하여 사업성 확보의 기반을 마련했으며, ❷기존의 도시형생활주택에서 수요가 높은 중·소형 아파트로 인허가를 변경해 상품성과 주거 만족도를 높였고, ❸신규 시공사를 선정하는 등 재구조화를 진행하여 본PF 자금 조달 여건을 성공적으로 조성하였다. 그 결과 모든 평형의 계약이 완료되는 등 사업장이 완전한 정상궤도에 올랐으며, 도심 내 안정적인 주택 공급을 위해 차질 없는 준공과 입주를 향해 속도를 내고 있다.

2. 현장간담회

건설현장 방문을 마친 권 부위원장은 금융감독원, 한국자산관리공사와 기존 캠프랜드 5대 운용사인 신한자산운용, 이지스자산운용, 캡스톤자산운용, 코람코자산운용, KB자산운용 및 자이 S&D(시공사), SK D&D 등과 함께 현장애로를 청취하고, 캠프랜드 운용실적 및 향후 조성계획 점검 등을 위한 간담회를 진행하였다.

정정훈 한국자산관리공사 사장은 “'23.9월 조성된 캠프랜드(1.1조원)는 현재까지 8,193억원 투자를 완료하였으며, 이 중 3,730억원이 주거사업장에 투자되었고 약 3,881호의 주택이 공급될 예정이다.”라고 캠프랜드 운용실적을 발표하며 운용사들의 노고에 감사를 표했다. 또한, “캠프는 앞으로도 정부의 8.13대책에 발맞춰 내년 상반기까지 3조원 규모 신규펀드를 신속히 조성하는 등 주택공급과 건설·금융 생태계 활력을 든든히 뒷받침하겠다”고 강조했다.

< 캠프랜드('23.9월 조성) 운용 현황 >

(펀드별 조성 현황)						
구분	코람코	신한	캡스톤	이지스	KB	합계
조성금액	2,450억원	2,350억원	2,153억원	2,000억원	2,000억원	10,953억원
(캠프)	1,000억원	1,000억원	1,000억원	1,000억원	1,000억원	5,000억원
(민간)	1,450억원	1,350억원	1,153억원	1,000억원	1,000억원	5,953억원

※ 기존 캠프랜드는 1.1조원(캠프0.5조원 + 민간0.6조원)으로 조성되어 현재 8,193억원 투자완료 되었으며, 캠프랜드 투자금 외에 민간 병행투자 약 4,500억원 추가 유치
→ 8,193억원 중 3,730억원 주거사업장 투자되어 약 3,881호 주택 공급 예정

구본삼 자이S&D 대표이사는 “마포구 사업장은 서울 도심내 핵심지역에 위치한 만큼 입지 등 조건이 양호함에도 자금 조달에 어려움을 겪던 사업장”이라며, “캠코펀드의 적기 지원 덕분에 막혀있던 자금 물꼬를 틀 수 있었던 만큼, 차질없는 시공으로 신속한 도심 주택 공급을 완수하겠다”라고 밝혔다.

김도현 SK D&D 대표이사는 “마포구 사업장은 정책펀드와 민간 디벨로퍼의 협업을 통해 인허가 용도변경 등을 통한 사업 정상화와 신규 주택공급을 동시에 실현한 대표 사례”라고 언급하며, “당사는 앞으로도 정부의 PF 연착륙 정책에 적극 참여하여 시장 안정화와 양질의 주택공급 확대에 기여하겠다”며 향후에도 적극 참여할 계획임을 밝혔다.

이석원 신한자산운용 대표이사는 “이번 마포구 사업장은 정상화 가능한 부실사업장에 대한 탁월한 선별능력과 적극적인 상품성 개선노력을 통한 차별화된 운용 역량을 입증한 결과”라며, “신규조성될 캠코펀드가 주택공급의 마중물이 되기 위해서는 민간 자본의 참여를 유인할 수 있는 인센티브 등 정책지원이 뒷받침 되길 바라며, 당사 역시 신규펀드 조성 과정에 적극 참여하여 주택공급 확대와 PF시장 회복에 역할을 다하겠다”고 밝혔다.

조갑주 이지스자산운용 대표이사는 “당사는 캠코펀드의 위탁운용사로서 사업장 재구조화와 신규자금 지원을 통해 부동산 PF시장의 연착륙에 기여할 수 있었던 점을 매우 뜻깊게 생각한다”라며, “신규펀드에서는 사업장별 다양한 여건을 반영할 수 있도록 투자대상과 투자조건의 유연성이 확대되기를 기대한다”고 밝혔다.

김윤구 캡스톤자산운용 대표이사는 “당사는 캠코펀드를 통해 총 1,568호의 주택공급을 추진 중이며, 주거부문 투자금액 기준 1억원 당 약 1.8호를 공급하는 등 사업 추진이 장기간 정체된 사업장에 적시에 자금을 투입해 실질적인 주택공급 성과를 거뒀다”고 언급하며, “신규펀드 조성시에는 주금공·HUG 및 LH 등 유관기관과의 긴밀한 소통·협력을 통해 보다 신속하게 자금이 투입될 수 있어야 한다”고 덧붙였다.

윤장호 코람코자산운용 대표이사는 “기존 캠퍼드들은 부실채권 정상화를 위한 재구조화 과정에서 일부 구조 및 유형의 제약이 있었다”라며, “신규 캠퍼드에서는 주택공급을 위한 정책목표 달성을 위해 지분투자 및 대출 형태 등 다양한 펀드 집행방식이 도입되기를 바라며, 민간 금융투자기관들 역시 참여를 적극 검토하는 분위기가 조성되었으면 한다”고 언급했다.

김영성 KB자산운용 대표이사는 “당사는 캠퍼드를 통해 수도권 주거사업장 투자를 진행하여 부실 PF사업장을 정상화하고 주택공급에 일조하고 있으며, 지속적인 추가투자를 실시하여 정책목표 달성을 위해 노력할 예정”이라며, “앞으로도 부실사업장 정상화를 위한 다양한 수단간 결합이 원활히 될 수 있도록 제도적 여건이 마련되기를 바란다”고 밝혔다.

이진 금융감독원 중소기업부원장보는 “금융감독원은 수도권에 위치한 325개 PF사업장을 밀착관리 대상으로 선정하여 사업장별 담당자 지정 및 진행계획 점검 등 관리 중”이라며, “수도권 소재 부실사업장 혹은 일시적 유동성 애로를 겪는 사업장과 캠퍼드 등 다양한 금융지원 방안과 매칭하여 신속한 정상화지원이 가능하도록 협력해 나가겠다”라고 밝혔다.

권대영 금융위원회 부위원장은 “오늘 방문한 사업장은 사업이 중단된 상황에서 캠퍼드가 사업의 용도변경(도시형생활주택→아파트)과 시공사 변경 등 사업성을 근본적으로 개선하여 민간자금이 유입될 수 있는 여건을 만들었다는 점에서 그 의미가 크다”라며, “캠퍼드가 가진 전문성을 활용해 부실사업장 정상화의 마중물 역할을 톡톡히 수행한 사례”라고 강조하였다.

또한, “정부는 3조원 수준의 캠퍼드 신규조성을 준비하며 1.5조원 재정투입을 추진하여 운용 안정성을 뒷받침해 나갈 것이며, 오늘 현장에서 운용사들의 건의사항에 대해서도 향후 캠퍼드 신규 조성시 적극적으로 검토해 나갈 것”이라면서, “신규조성될 캠퍼드가 주목적투자 60%만큼 주거사업장에 투자될 경우 약 1.8만호의 주택공급이 기대되는 만큼, 주택공급 촉진을 위한 다양한 금융지원 방안을 모색해나가겠다”고 밝혔다.

※ 기존 캠퍼드는 주거사업장 3,730억원 투자로 약 3,881호 주택 등 공급 예정
→ 공급규모 3조원 확대·투자시 주목적투자(60%)로 최소 1.8만호 이상 공급 추정

권 부위원장은 현장간담회를 마무리하며, “민간 금융권에서도 부실사업장 정상화를 건전성 제고 차원을 넘어서 사업성을 제고하여 수익을 창출할 수 있는 새로운 투자기회로 바라봐주기를 기대한다”라며, “우리 사회가 직면한 주택공급 부족이라는 과제 극복을 위해 금융권은 주택공급을 위한 확실한 자금공급을 해주실 것을 당부드린다”라고 강조하였다.

담당 부서 <총괄>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이	(02-2100-2830)
		담당자	사무관	김재민	(02-2100-2833)
<공동>	금융감독원 중소금융검사1국	책임자	국 장	박진호	(02-3145-7410)
		담당자	팀 장	박종호	(02-3145-7380)
	한국자산관리공사 부동산시장안정지원단	책임자	처 장	정재욱	(051-794-3640)
		담당자	팀 장	고경호	(051-794-3650)
	신한자산운용 부동산구조화투자본부	책임자	팀 장	오유경	(02-767-9122)
		담당자	과 장	천지호	(02-767-3653)
	이지스자산운용 스페셜시츄에이션파트	책임자	상 무	오윤석	(02-6959-7822)
		담당자	매니저	김상우	(02-6959-9454)
	캡스톤자산운용 재구조화투자본부	책임자	상 무	정유근	(02-569-0683)
		담당자	이 사	이현석	(02-569-0662)
	코람코자산운용 구조화본부	책임자	상 무	조정환	(02-787-0266)
		담당자	이 사	김동훈	(02-2251-7325)
	KB자산운용 부동산운용본부	책임자	상 무	신동헌	(02-2167-8339)
		담당자	팀 장	유일현	(02-2167-8248)
	자이S&D 건축주택사업본부	책임자	차 장	김옥용	(02-6910-7047)
		담당자	과 장	최정재	(02-6910-7153)
	SK D&D 주거영업그룹	책임자	부 장	오상택	(02-398-4734)
		담당자	매니저	김민수	(02-398-4734)

◆ **캠코펀드(신한) 605억원 투자하여 3,000억원 규모의 재구조화 성공, 178세대 아파트 공급('26.2. 착공)**

- **적극적인 재구조화**를 통해 사업초기 단계 **부실사업장**을 희소성 높은 도심 내 **주거자산**으로 **탈바꿈시킨 밸류업(Value-Up)** 성공 사례

□ 정상화 내용

- (투자배경) 금리 인상, 공사비 상승 등 대외 여건 악화로 사업 중단 위기*(만기 연장)

* 2020년 부지매입 후 2022년 인허가(관리처분계획 인가) 완료하였으나 이후 부동산 시장 악화되며 본PF로 전환되지 못함

- (재구조화) 캠코펀드 투자('24.5월)로 기존채권(지역농협 등) 인수 및 신규 PFV설립(출자전환), 기존 시행사로부터 토지 및 사업권 확보

【 (참고) 마포구 공동주택 재구조화 구조도 】



- (가치제고) 사업성 개선을 위해 15개월간 정비계획 변경(도시형생활주택 → 아파트), 사업성 제고 및 본PF 전환 여건 마련
- (의의) 사업 재구조화를 통해, 부실 위기 사업장을 도심 내 희소성 높은 주거 자산으로 탈바꿈시킨 밸류업(Value-Up) 성공 사례

□ 향후 계획

○ 착공('26.2.) 후 분양 완료('26.4.)

- 공덕역 초역세권 입지, 공급 희소성, 경쟁력 있는 분양가
상품으로 평가되어 우수한 청약결과 달성*

* 일반청약 접수 결과 1순위 평균 79.99:1로 전 평형 마감

○ 현재 순조롭게 공사 진행 중이며, '28년 준공(12월 예정) 이후 입주 예정자들에게 실제 주거 공간 제공할 예정

【 (참고) 마포구 공동주택 사업장 개요 】

구 분	내 용	
사업명	마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발사업	
위치	서울 마포구 도화동 16-1외 2필지	< 조감도 > 
대지면적	1,008평(3,328㎡)	
지역·지구	준주거지역, 마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발구역	
용 도	공동주택(아파트) 178세대, 근린생활시설	
규모	B4F~20F(최고높이 67m)	
연면적	전체: 7,497평	
건폐율	59.73% (법정 60%)	
주요일정	'25.12. : 관리처분인가 고시 '26.02.11 : PF실행 '26.02. : 착공, 분양승인 '26.04. 첫째주 : 모델하우스 오픈, 입주자모집공고 및 분양개시 '28.12. : 준공	