

별 첨

주거사업장 PF 자기자본비율규제 유예 세부 시행방안

2026. 10.

금 융 위 원 회
금 융 감 독 원

1 배 경

- 정부(금융위)는 주택공급 촉진을 위해 주거사업장에 대한 PF 자기 자본비율 규제를 2년간 유예하기로 발표*

* 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(‘26.8.13.)

- 이에 既 추진 중인 부동산PF 건전성 제도개선방안* 중 PF 자기 자본비율이 적용되는 세부사항** 별 유예방안을 마련할 필요

* 거액신용한도 및 부동산(PF)한도 규제는 일정대로 '27년 시행

** 금융권 「부동산PF 건전성 제도개선방안」 중 PF 자기자본비율 관련사항

구 분	주요 내용	적용 업권	정비대상
①-① 위험가중치 정비	PF 자기자본비율이 20% 이상이면 분양률 등 요건 충족시 위험가중치를 차등화	은행·증권·보험 저축·여전·상호	규정·세칙
①-② 건전성충당금 정비	PF 사업성평가 기준에 PF 자기자본비율 등을 평가등급, 충당금을 차등요인으로 반영	은행·증권·보험 저축·여전·상호·새마을	모범규준
② 중소기업 대출취급 요건	PF 자기자본비율을 대출취급 요건으로 도입	저축·여전·상호·새마을	모범규준

2 세부 시행방안

- ☑ 원칙적으로 주거사업장에 대해서는 PF 자기자본비율 관련사항의 시행을 2년간 유예
☑ 시행 유예가 주택공급 촉진을 저해하는 경우 예외 적용

- (원칙) 금융권의 건전성 강화 원칙을 유지하되, 주택공급 촉진을 위해 주거사업장에 한정하여 PF 자기자본비율 규제 시행을 2년간 유예

- 주거사업장 정의는 주택금융공사의 '프로젝트금융보증' 범위를 준용*

* 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택 「주택법 시행령」 제4조제3호 및 제4호에 따른 노인복지주택 및 오피스텔을 합산한 연면적이 건축 연면적의 70% 이상인 경우(주금공 규정 개정시 추가 반영 예정)

[참 고] 주택금융공사의 '프로젝트금융보증' (주금공 「사업자보증규정」 §36)

- 주택사업자가 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설하기 위해 PF 방식으로 자금을 조달하는 경우 받는 보증

- 이때 '주택'은 주택·준주택*의 연면적이 건축 연면적의 70% 이상인 경우를 의미

* 주 택 : 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택

준주택 : 「주택법 시행령」 제4조제3호에 따른 노인복지주택 및 제4호에 따른 오피스텔

- (예외) 규제 시행 유예가 주택공급 촉진을 저해하는 경우* 예정대로 시행

* (예) 은행·증권은 위험가중치 정비 시행시 PF 자기자본비율이 높은 사업장에 대해 위험가중치를 현재보다 완화 적용할 수 있어 규제 시행이 금융권 자금공급을 유인

1-①

위험가중치 정비 은행·증권·보험·저축·여전·상호(중앙회)

□ 위험가중치 정비는 주거사업장에 한정하여 시행시기를 2년 유예*

* 다만, 은행·증권은 규제 도입이 오히려 자금공급을 촉진할 수 있어 유예 없이 즉시 시행하되, 타 업권의 유예기간(2년) 중에는 PF 자기자본비율 기준을 5%로 유지

○ 또한, 유예기간 경과 이후에도 시장 충격을 최소화할 수 있도록 PF 자기자본비율 기준을 단계적 상향* (☞ 붙임 참조)

* ('29년) 5% → ('30년) 10% → ('31년) 15% → ('32년) 20%

[참 고] 은행·증권의 시행시기 관련

□ 현재 업권별 특성에 따라 PF 익스포저에 대한 위험가중치 적용 기준이 상이하므로 PF 자기자본비율 도입에 따른 영향도 업권별로 상이

○ 은행·증권*의 경우 PF 자기자본비율 기준(5~20%)을 충족하는 사업장에 대해 현재보다 많은 자금공급이 가능**하여 유예 없이 즉시 시행

* 기타 업권은 PF 자기자본비율 기준을 충족하는 경우 현재와 동일 수준의 위험가중치 적용

** PF 자기자본비율이 기준(5~20%)보다 높은 사업장의 경우 낮은 위험가중치를 적용할 수 있어 금융 회사의 자금공급 여력이 증가

1-②

건전성·충당금 정비 은행·증권·보험·저축·여전·상호·새마을

□ 건전성·충당금 정비는 주거사업장에 한정하여 시행시기를 2년 유예

○ 非주거사업장은 원안대로 PF 자기자본비율을 반영한 사업성평가를 단계적 차등화*(매년)

* 단계적 상향기간 중에는 최초 취급시점에 적용되는 기준을 사업종료시까지 적용

2

대출취급 요건 도입 저축·여전·상호·새마을

□ 중소기업권 대출취급 요건으로서의 PF 자기자본비율 도입도 주거사업장에 한정하여 시행시기를 2년 유예

1 은행

<'25.12월 발표안>

11-① 위험가중치 정비

- ('27년 이후 동일) 전체 사업장

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

<유예방안 적용시>

11-① 위험가중치 정비

- ('27년) 非주거 사업장

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('27년) 주거 사업장

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (5%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('28년) 非주거 사업장

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('28년) 주거 사업장

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (5%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('29년) 非주거 사업장

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('29년) 주거 사업장

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (5%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('30년) **非주거 사업장**

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('30년) **주거 사업장**

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (10%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('31년) **非주거 사업장**

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('31년) **주거 사업장**

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (15%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('32년~) **전체 사업장**

구 분		분양률 기준*	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

* 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

2 중 권

<'25.12월 발표안>

Ⅰ-① 위험가중치 정비

- ('27년 이후 동일) **전체** 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권})

<유예방안 적용시>

Ⅰ-① 위험가중치 정비

- ('27년) **非주거** 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권})

- ('27년) **주거** 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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(**5%**↑), 1순위 저당권

2) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권})

- ('28년) **非주거** 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권})

- ('28년) **주거** 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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(**5%**↑), 1순위 저당권

2) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울수도권}, 70%^{비수도권})

<'25.12월 발표안>

- ('27년 이후 동일) 전체 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

<유예방안 적용시>

- ('29년) 非주거 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

- ('29년) 주거 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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(**5%**↑), 1순위 저당권

2) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

- ('30년) 非주거 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

- ('30년) 주거 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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(**10%**↑), 1순위 저당권

2) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

<'25.12월 발표안>

- ('27년 이후 동일) 전체 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

<유예방안 적용시>

- ('31년) 非주거 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

- ('31년) 주거 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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(**15%**↑), 1순위 저당권

2) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

- ('32년~) 전체 사업장

구분	PF				Non-PF
	브릿지론 (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) 1) 요건 + 분양률(80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권})

3 보 험

<'25.12월 발표안>

11-① 위험가중치 정비

- ('27년 이후 동일) **전체** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

<유예방안 적용시>

11-① 위험가중치 정비

- ('27년) **非주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

- ('27년) **주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율	미충족	미적용	
	충족		

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

- ('28년) **非주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

- ('28년) **주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율	미충족	미적용	
	충족		

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

- ('29년) **非주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

- ('29년) **주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (5%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

<'25.12월 발표안>

- ('27년 이후 동일) **전체** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

<유예방안 적용시>

- ('30년) **非주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

- ('30년) **주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (10%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

- ('31년) **非주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

- ('31년) **주거** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (15%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

- ('32년~) **전체** 사업장

구 분		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	12.0%	10.5%
	충족	9.5%	8.0%

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

4 저축·여전·상호(중앙회)

<'25.12월 발표안>

11-① 위험가중치 정비

- ('27년 이후 동일) 전체 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

<유예방안 적용시>

11-① 위험가중치 정비

- ('27년) 非주거 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('27년) 주거 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율	미충족	미적용	
	충족		

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('28년) 非주거 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('28년) 주거 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율	미충족	미적용	
	충족		

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('29년) 非주거 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('29년) 주거 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (5%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

<'25.12월 발표안>

- ('27년 이후 동일) **전체** 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

<유예방안 적용시>

- ('30년) **非주거** 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('30년) **주거** 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (10%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('31년) **非주거** 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('31년) **주거** 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (15%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}

- ('32년~) **전체** 사업장

구 분 (적격담보요건 충족시)		분양률 기준 ¹⁾	
		미충족	충족
PF자기자본비율 (20%)	미충족	150%	130%
	충족	120%	100%

1) 사업장 소재지별 기준 : 80%^{서울·수도권}, 70%^{비수도권}