[금융위] 부동산 PF 금융애로 해소 및 금융과제 이행현황

1 부동산 PF 금융애로 해소 현황

1 PF사업장 밀착관리

□ (개요) '26.9월말 기준 밀착관리 대상※ 주거사업장은 총 279개(16.8만호)로, 착공前 112개(8.9만호), 착공後 167개(7.9만호) → 4단계 유형 분류*

※ 금융회사가 대주단인 수도권 규제지역 주거사업장 중 '27년내 착·준공 예정인 사업장 181개(13.2만호)와 금융업권 자체펀드 내 수도권 주거사업장 98개(3.6만호)

* ❶정상진행(149), ❷공급촉진(40), ❸정상화지원(25), ❹매각유도(65) → ❷·❸에 지원·연계 집중

□ (밀착관리) '지원희망' 회신 사업장(64개, 1.2만호)별 담당자(금감원·금융기관 각 1인)를 통해 사업일정 정상화 및 애로해소 등 밀착관리 진행

○ (완료) 유관기관 연계를 통해 사업장 8개(0.6만호) 애로해소 완료

* 인허가·신탁사 등 애로해소 5개(0.3만호), 캠코펀드 투자완료 1건(0.04만호), LH매입임대 심사통과 1건(0.01만호), HUG보증 추진 1건(0.2만호) 등

< 밀착관리 대상 주거사업장 캠코펀드 투자 사례 >

□ '27.9월 착공 예정인 서울 신촌지역 주거사업장(아파트)에 캠코펀드 투자완료(11.5일)

○ 캠코펀드 660억원 투자(병행투자 100억 포함 총 760억원)로 435세대 공급예정

○ 브릿지론 만기도래('22.6월 최초 대출 이후 4차례 만기연장) 및 필수사업비 추가조달 어려움 등에 직면한 부실우려 사업장에 캠코펀드가 투자하여 사업장 정상화 추진

○ (진행 중) 유관기관 연계를 진행 중인 사업장 28개(0.4만호), 사업주 및 대주단 의사에 따라 연계추진 시기 조율 중인 사업장 14개(0.2만호)

연계기관별 신청현황(복수기관 신청 포함 : 4개(1,086호))

(단위 : 개, 호)	LH(신축·기축)	캠코(매각·투자)	인허가*	신디케이트론	HF보증	HUG보증
사업장수	21	6	2	3	2	1
공급호수	2,591	1,198	649	549	500	50

* 인허가종류 변경(오피스텔→공동주택) 소요기간 단축, 건축허가조건(대체도로 건설) 완화 등 → 국토부 전달

※ 14개 사업장은 지원의사 철회(사업장 관리방식 변경 등 자체 정리·정상화 추진의사 표명)

□ **(향후계획) 연계추진 현황**을 **주간단위로 관리**하고, **지원·연계 집중 사업장**(65개) 중 **지원 미신청 사업장**(47개, 3.7만호)의 **사업지연 요인 확인**

○ 밀착관리 **대상**을 **확대**(착·준공 예상시점 '27년→'28년)하여 **보다 많은 사업장**을 대상으로 **지원방안 연계**를 통해 **신속한 주택공급 추진**

→ **조만간 출범**할 범부처 「**통합 주택공급 지원센터**」와 **적극 연계**하여 **밀착관리**를 **강화**하고, 금융위·원과 국토부 간 **사업장 정보 일원화**

2 PF·건설사 금융애로 해소센터

□ PF[금감원]·건설사[산은] 금융애로 해소센터(9.1일~)는 11.6일 기준 **64건이 접수**되어 **50건 상담·완료**, **14건***은 **담당기관에 송부**하여 **검토 중**

* [제도개선] PF 주거사업장 대상 건전성규제 완화 [자금요청] 캠코펀드 투자 요청 등

< 금융애로 해소센터에 접수되어 검토 후 해소된 사례 >

※ **임대형 기숙사 건설사업**에 대한 **주택금융공사 PF보증 대상 편입 요청** (9.22일 접수)

□ **(현행)** 주금공법 시행령 제1조의2에 따라, **주금공의 PF 사업자 보증**시 **대상**이 되는 '준주택'은 **노인복지주택과 오피스텔만 포함**하여, **기숙사·고시원은 미포함**

→ **(개선) 신속한 주택공급 촉진**, 반도체 클러스터 등 **국가사업 지원**을 위해 준주택 중 **기숙사 및 고시원도 PF보증 대상에 포함**하는 시행령 개정안 입법예고(10.26일~)

○ 자기자본비율규제 세부내용[금감원], PF 보증제도·방식[주금공] 문의 등 **내용 문의가 대부분**이며, **제도개선 및 개별사업장 애로 위주**로 **면밀히 검토 중**

○ 「**주택공급 촉진을 위한 금융지원 대책 점검회의**」(주 1회), 「**PF 상황점검 회의**」(10.13일) 등을 통해 **건설업계에 지속 홍보**하여 **현장애로 적극 발굴**

상담 유형별 접수현황(~'26.11.6.)

(단위 : 건)

	계	일반 문의	대출·자금조달	지원 제도	정책 규제	기타*	검토 요청사항	자금·보증요청	제도 개선
합 계	**64**	**44**	**17**	**14**	**10**	**3**	**20**	**5**	**15**
금융감독원	46	36	16	11	6	3	10	-	10
주택금융공사	11	6	-	3	3	-	5	-	5
자산관리공사	6	1	1	-	-	-	5	5	-
업권별 협회	1	1	-	-	1	-	-	-	-

* PF 금융애로 해소센터 外 기관 (예: LH) 연계가 필요한 문의사항 등

2 8.13 금융 종합대책 공급부문 과제 이행현황

1 개괄 및 이행완료 과제 실적

< 8.13 금융 종합대책 중 공급부문 추진과제 >

구분	추진완료	'26년내 이행	'27.1월	~'27.6월
정부·유관기관	8개	1개	3개	1개
금융권 협조	4개	2개	-	2개
총계(21개)	12개	3개	3개	3개

□ 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(8.13일 발표) 內 공급관련 세부과제 중 12개 이행완료, 9개 잔여과제도 차질없이 추진 중

○ 완료과제[12개]가 실제 주택공급으로 이어지는지를 점검하고, 잔여과제[9개]를 조속히 이행하기 위해 PF사업장 현장방문* 및 점검회의**(주 1회) 등 개최

* ('26.9.10., 금융위원장) 주금공 PF보증을 받은 김포 풍무역세권 사업장 현장방문
('26.9.17., 금융위 부위원장) 중단된 부실사업장을 캠코펀드가 정상화시킨 사업장 현장방문

** 금융위·원, 산은·주금공·캠코, 금융권 협회, 건설업 협회 등이 참석하여 주택공급 촉진방안 논의

< 9개 잔여과제 조치 필요사항 및 진행 상황 >

추진 시기		추진 과제	조치 필요사항	진행 상황
'26년	11월	신디케이트론 확대공급	추가조성 및 구조개편 등	1조원 추가조성 완료 및 구조개편 논의 중
	12월	금융업권 자체펀드	전수조사·담당자지정 및 추가조성	전수조사·담당자 지정 완료 및 추가조성 진행 중
	12월	주거사업장 자기자본비율규제 한시유예	규정·세직 및 모범규준 개정	10.13일 세부방안 발표
'27.1월		중소형건설사 정비사업 보증상품 신설	주금공법 시행령 개정	10.26일 입법예고
		추가 이주비대출 보증상품 신설		
		임대사업장 운영자금 보증상품 신설		
'27년	6월	임대사업자 주담대 유동화	주금공법 개정 → 시행령·내규 개정	10.21일 발의
	5월	캠코펀드 신규조성	예산확보 및 운용사 모집 등	정부예산안 반영완료 → 국회심의 진행 중
	3월	보험권 협약보증 등 자금공급 확대	내규개정·협약	간담회 진행(9.30일, 10.16일 등) 및 상품설계 작업 중

2 잔여과제 중 주요과제 이행현황

□ 주거사업장 자기자본비율규제 한시유예 : ~'26.12월 이행

○ **주거사업장 대상 PF 자기자본비율규제 실행방안*** **발표**(10.13일) → **연내** 업권별 감독규정·시행세칙 및 모범규준 **개정할 계획**

* 1) **주거사업장**의 경우 **건전성·충당금 정비** 및 **대출취급 요건 도입**, **위험가중치 정비** 등 PF 자기자본비율규제 **'29년 5%부터 단계적 시행**
2) 상대적으로 부실률이 높은 **非주거사업장**은 당초 발표대로 **'27년 즉시시행**

□ 정비사업, 추가 이주비대출, 임대사업장 운영자금 보증상품 신설
: '26.10.26일 시행령 개정안 입법예고 → '27.1월 시행

○ **재개발·재건축사업 자금병목 해소**를 위해 **정비사업 시행자***의 **사업비** 및 **조합원**의 **분담금·(추가)이주비 대출보증 근거 신설**

* 「도시정비법」, 「소규모주택정비법」상 사업시행자, 「주택법」상 리모델링 조합

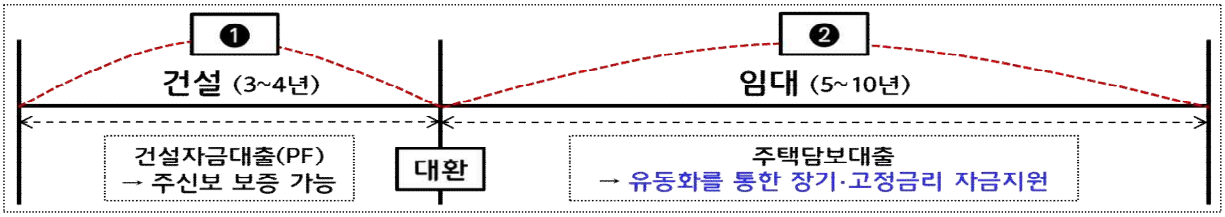
○ **PF사업자 보증대상**을 기존 건설단계에서 **'준공 후 관리·운영 및 상환'까지 확대**하여 **임대사업 안정성 제고** 및 **임대주택 공급 활성화** 도모

※ **주금공 동일기업보증한도 확대** : **총 신용보증재원**의 **5→10%**, **예외승인시 15→30%**
* '26년 기준 총 신용보증재원은 약 12조원으로, 보증한도는 6천억(5%)→1.2조원(10%)으로 확대

○ **PF사업장 규모 확대**, **공사비 상승** 등 여건 변화를 고려해야 한다는 **현장의견 반영**
(9.10일 금융위원장 김포 풍무역세권 PF사업장 방문시 시공사의 현장 건의사항)

□ 임대사업자 임대주택 담보대출 유동화
: '26.10.21일 주금공법 개정안 발의 → '27.6월 시행

○ **임대사업자 임대주택 담보 대출 유동화**를 통해 **'단기·변동금리' → '장기·고정금리'로 변경 지원** (10.21일 주금공법 개정안(박민규의원) 발의)



* 건설(❶)에 필요한 자금은 기존 주금공의 PF사업자 보증으로 지원하고,
임대기간(❷)의 안정적 사업운용은 주담대 유동화를 통해 장기·고정금리로 지원

참고 | 8.13 금융 종합대책 중 공급부문 세부과제 이행현황

추진 과제	조치사항	추진 시기	진행 상황	
1. PF사업자 보증공급 규모 적극확대	주금공 자체조치	지속 추진	'26.8.13일	完
2. 「건축공사비 플러스 PF보증」 규모확대	주금공 자체조치	즉시	'26.8.13일	完
3. 보증수수료 인하(기한연장·인센티브)	내규개정	'26.8.31일	'26.8.31일	完
4. 주거사업장 보증비율 100%로 확대	내규개정	'26.8.31일	'26.8.31일	完
5. 보험권 협약보증 등 자금공급 확대	내규개정·협약	'27.3월	**간담회 진행**(9.30일, 10.16일 등) **및 상품설계 작업 중**	
6. 캠코펀드 신규조성	①예산확보 ②운용사 모집 등	'27.5월	**정부예산안 반영완료 → 국회심의 진행 중**	
7. 신디케이트론 확대공급	추가조성 및 구조개편 등	'26.11월	**1조원 추가조성 완료 및 구조개편 논의 중**	
8. 금융업권 자체펀드	전수조사·담당자 지정 및 추가조성	'26.12월	**전수조사·담당자 지정 완료 및 추가조성 진행 중**	
9. 주거사업장 자기자본비율 규제 한시유예	규정·세직 및 모범규준 개정	'26.12월	**10.13일 세부방안 발표**	
10. 고가주택 보증한도 현실화	내규개정	'26.8.31일	'26.8.31일	完
11. '준주택' 보증요건 포함	내규개정	'26.8.31일	'26.8.31일	完
12. 중소형건설사 정비사업 보증상품 신설	주금공법 시행령 개정	'27.1월	**10.26일 입법예고**	
13. 이주비대출 LTV 산정방식 합리화	행정지도 및 시행세칙개정	'26.8.31일	'26.8.31일	完
14. 추가 이주비대출 보증상품 신설	주금공법 시행령 개정	'27.1월	**10.26일 입법예고**	
15. 임대사업장 운영자금 보증상품 신설	주금공법 시행령 개정	'27.1월	**10.26일 입법예고**	
16. 임대사업자 주담대 유동화	주금공법 개정 → 시행령·내규 개정	'27.6월	**10.21일 발의**	
17. 주택매매·임대사업자 금융지원 강화	행정지도 개정	'26.8.31일	'26.8.31일	完
18. 10대 금융사-건설업계 정례 간담회	간담회 개최·정례화	'26.8월	'26.8.28일 킥오프	完
19. 시장안정프로그램 적극 집행	旣 시행 중	지속 추진	'26.8.13일	完
20. PF·건설사 금융애로 해소센터 설치	해소센터 설치·핫라인 가동	즉시	'26.9.1일	完
21. 이주비대출 등 총량관리 예외인정	금융권 협의	'26.下	'26.8.27일	完