

새마을금고 사태에 따른 부동산 PF 현황 점검

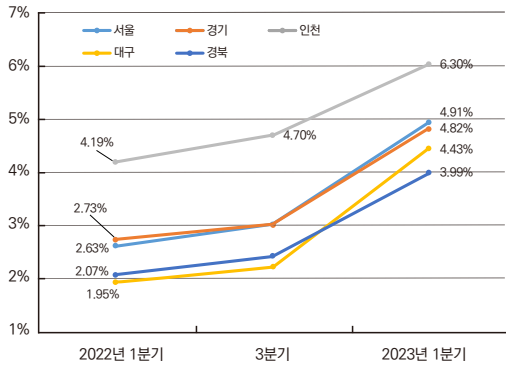
유선영(주택금융연구원 연구원)

- ▶ 최근 600억 원 규모의 부실채권으로 남양주새마을금고가 폐쇄되고, 올해 일부지역 새마을금고 부실채권 비중과 연체율이 대폭 증가하며 시장에서 부동산 PF 부실 우려가 확산 중임
- ▶ 이에 금융당국은 대주단 협약 가동 등 PF 사업장의 정상화를 위한 방안들을 추진 중이며, 이번 사태로 인한 PF 부실 우려가 시장에 미칠 영향이 제한적일 것이라는 평가들도 존재

올해 7월 남양주새마을금고 지점 폐쇄, 수도권 및 일부지역 부실채권 비율 증가 등으로 시장에서 부동산 PF 부실 우려가 확산 중임

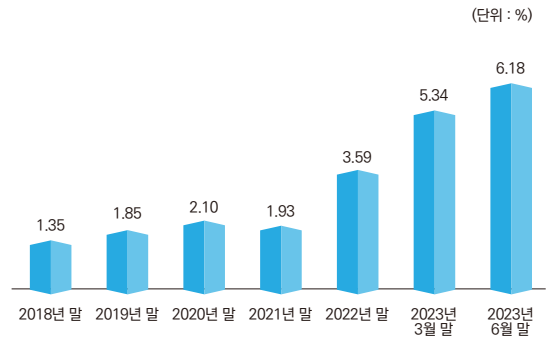
- 2023년 7월 4일 남양주새마을금고가 600억 원 규모의 대출채권 부실로 지점 폐업 후 화도 새마을금고와의 합병을 선언하며, 해당 지점은 물론 인근지점까지 예금주들이 예금인출을 위해 몰려드는 일명 뱅크런 사태가 발생
- 남양주새마을금고 뿐만 아니라 올해 수도권 및 일부지역 새마을금고 부실채권(Non Performing Loan, 이하 NPL) 비율이 전년 대비 큰 폭으로 증가
 - '23년 1분기 인천지역 새마을금고의 부실채권 비율(6.03%)이 6% 상회했으며, 동기간 대구지역 새마을금고의 부실채권 비율(4.43%)도 전년 동기(1.95%)에 비해 대폭 확대
 - 인천은 전세사기 피해자 대부분이 새마을금고 등 상호금융권 차주이기 때문에, 대구는 미분양 증가로 인한 다인건설의 공사대금 미지급으로 NPL비율이 크게 증가
- 코로나19 팬데믹에도 2021년 말까지 2% 내외였던 새마을금고 연체율이 올해 들어 6.18%를 기록하며, 시장에서 부동산 PF 부실에 대한 공포심리가 확대

< 주요 지역별 새마을금고 부실채권 비율 >



※자료: 서울경제, 행정안전부 자료 재구성

< 최근 5년간 새마을금고 연체율 추이 >



※자료: 헤럴드경제, 행정안전부 자료 재인용

부동산 PF는 개발사업 자체의 경제성을 기반으로 자금을 융통하는 금융기법으로, 외환 위기 이후 건설사의 원활한 자금 공급 등을 위해 도입

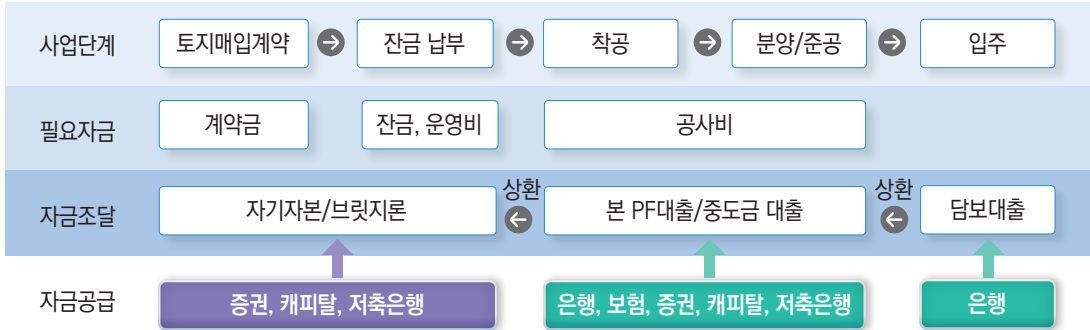
- 부동산 프로젝트파이낸싱(Project financing, 이하 PF)이란, 부동산개발 관련 프로젝트의 사업성을 평가하여 해당 사업에서 발생할 미래 현금흐름을 향후 원리금 상환 등으로 활용하는 구조의 금융상품을 말함
- 국내에서 부동산 PF는 1997년 외환위기로 발생한 건설사의 자금 유동성 문제 해결과 동시에 당시 영세한 시행사의 자본력 보완 등을 위해 도입하였으며, 도입 이후 현재까지 부동산개발사업의 주요 자금조달 수단으로 자리매김 중임
 - 국내 건설사는 1997년 외환위기로 대다수 도산하며 강화된 은행권의 대출 규제와 기업에 대한 정부의 부채비율 축소에 대한 압력 증가로 자금을 조달하기 어려운 환경에 직면
 - 이후 은행권은 기업대출 축소, 포화된 소매금융 상태에서 새로운 수익원으로 수익성이 높은 부동산개발금융을 고려하던 가운데, 시행과 시공을 병행하던 부동산개발사업 구조가 분리하는 것으로 변화되며 당시 영세한 시행사의 자본력과 신용도를 시공사에게 보강해줄 것으로 은행권이 요구하며 부동산 PF가 시장에 태동하게 됨

일반적으로 부동산 PF는 개발사업 단계에 따라 브릿지론 PF, 본 PF로 진행되며, 신용보강을 통해 준공위험 등 관련 리스크를 경감

- 부동산 PF는 사업부지 확보시점부터 사업승인 전까지 실행하는 브릿지론 PF와 사업승인 후 본격적인 공사가 진행되는 기간에 실행하는 본 PF로 구성

- 여기서 브릿지론 PF는 사업승인 전까지 발생하는 사업부지 확보를 위한 토지매입대금, 사업 인허가 추진 및 시공사 선정 등을 위한 비용을 조달하고자 실행함

〈 사업 단계별 프로세스 및 부동산 PF 유형 〉



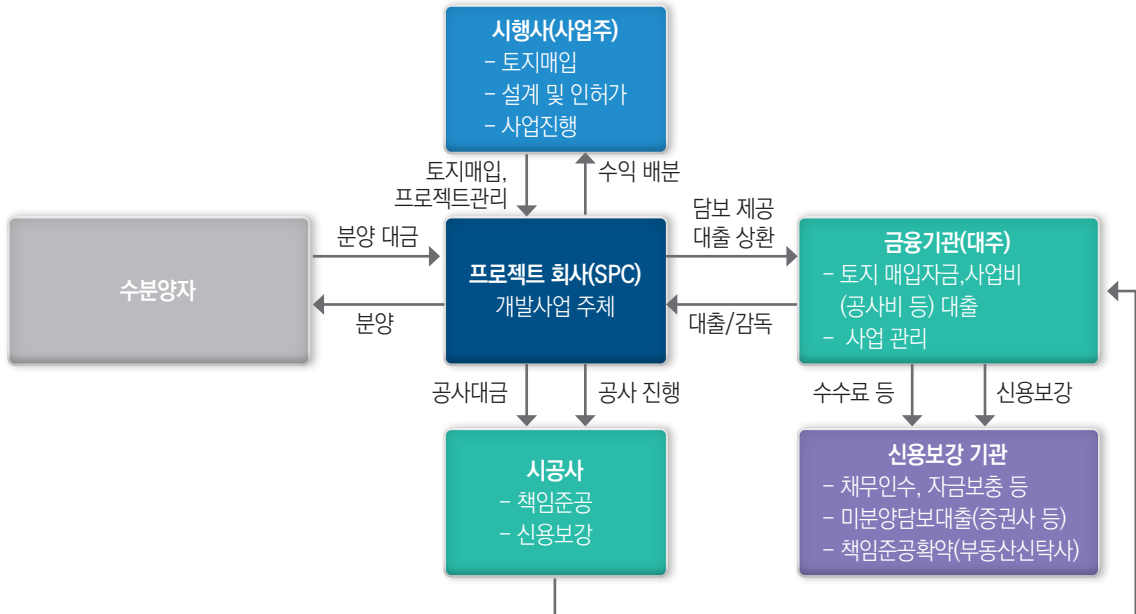
※자료: 이혁준(2023) 자료 재인용

- 반면, 본 PF는 사업승인 이후 준공 전까지 본격적인 공사가 진행될 때 들어가는 건축 시공비 및 인건비, 착공 운영비를 마련하고 브릿지론 PF를 상환하고자 실행함
 - 준공 이후 분양 단계에서는 금융권의 잔금대출, 담보대출 등을 통해 본 PF를 상환

■ 신용보강을 통해 부동산 개발사업 진행 시 발생할 수 있는 준공위험, 분양위험, 채무불이행 위험 등을 분산하거나 경감시키는 특징이 있음

- 부동산 개발사업은 사업 진행 시 인허가 여부, 부동산 경기변동 영향을 크게 받고 대규모 자금이 소요되어 투자자를 확보하거나 금융기관으로부터 자금지달이 필요
- 사업주체인 국내 시행사의 경우, 영세하여 자본력이 부족하고 신용도가 낮기 때문에 투자자 또는 금융권에서는 이를 보완해줄 신용보강을 요구
- 국내 부동산 PF는 채무인수, 연대보증, 책임준공확약, 책임분양확약 등의 방식으로 신용보강 중이며, 이를 통해 준공위험, 채무불이행 등 리스크를 분산하거나 감소시킴
 - (채무인수) 채무자가 채무불이행 시 채무를 인수하여 대신 상환하는 방식
 - (연대보증) 채무자 대신 연대보증인이 채무를 변제하여 채권을 보전하는 방식
 - (책임준공확약) 시공사 등이 기한 내에 준공을 확약하여 준공위험을 피할 수 있는 방식
 - (책임분양확약) 미분양 발생 시 부족한 현금유입액을 시공사가 부담하여 안정적인 현금흐름 유입이 가능하도록 하는 방식

〈 부동산 PF의 신용보강 구조 〉



※자료: 김기필 외(2019) 자료 재인용

■ 실제로 최근 부실채권으로 지점 폐쇄 이슈가 있었던 새마을금고가 주로 운용 중인 관리형 토지신탁은 책임준공확약을 통해 신용보강 중임

- 책임준공형 관리형 토지신탁이란, 토지 소유자가 해당 토지 소유권과 사업시행사 명의를 신탁회사로 이전하여 신탁회사가 사업을 주도하고, 시공사 등이 사전에 정한 준공기한까지 책임준공확약을 제공하는 구조의 부동산 PF 상품임
- 책임준공확약으로 시공사는 기한 내에 준공의무만 제대로 이행하면 되기 때문에 투자자 등은 준공위험을 경감시킬 수 있는 특징이 있음
- 실제로 '23.1월 새마을금고의 관리형 토지신탁 PF 대출잔액은 15.8조 원으로 '19년말 (0.17조 원) 대비 약 93배 증가했으나, 연체율은 0.7% 수준에 그침

🌈 이번 새마을금고 사태로 인한 부동산 PF 부실 우려가 전반적인 시장에 미칠 영향은 다소 제한적이라는 금융기관들의 평가도 존재

- 한국은행 금융안정보고서(2023)에서는 새마을금고 사태로 인한 부동산 PF 부실 우려가 금융안정성을 저해할 가능성이 크지 않다는 의견을 제시
- 현대차증권(2023) 보고서에서도 이번 사태로 인한 부동산 PF 위험은 새마을금고의 자금력과 행정안전부 관리감독 체계 하에 통제가 가능하다고 언급

- '23.5월말 새마을금고의 상환준비금 및 예금자보호준비금은 각각 77.3조 원, 2.6조 원이며, 특히 상환준비금은 전체 금고의 예·적금 대비 30% 수준에 달하기 때문에 충분한 지급 여력이 있음을 시사한다고 설명
- 「새마을금고법」에서는 ‘국가와 지방자치단체는 예산 범위 내에 중앙회에 보조금을 내줄 수 있다(제3조 제2항)’, ‘인수 금고에 대하여 자금지원이 필요하다고 인정하는 때에는 인수 금고에 보조금을 지원할 수 있다(제80조 제5항)’고 명시하고 있으므로 행안부의 관리감독 체계 하에 정부의 자금지원이 가능하다고 진단

- 한편, 범정부 차원에서도 이번 사태로 부동산 PF 부실우려가 확산되는 것을 방지하고자 PF 대주단 협약을 가동하는 등의 방안을 마련하여 실행할 계획
 - 올해 7월 금융당국은 2009년 금융위기 이후 14년 만에 대주단 협약을 가동하여 기한 연장, 원금 또는 이자상환 유예, 원금 감면 등 채무를 재조정하고, 신규자금 지원을 통해 부실화된 PF 사업장을 정상화할 예정

〈「부동산 PF 정상화 추진방안(2023.7.4.)」 주요내용〉

구분	주요내용
부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드	부실 또는 부실우려 사업장의 PF채권을 인수하여 권리 관계를 정리하고 사업 및 재무구조 개편 등을 통해 사업장 정상화 유도하고자 1조 원 규모의 지원펀드를 조성, '23.9월부터 운용할 예정
PF 대주단 협약 적용	2023년 6월말 66개의 사업장이 대주단 협의회 소집 등을 통해 기한이익 부활, 신규자금 지원, 이자 유예 등의 금융지원을 제공받도록 결정
정상화 대상 사업장 맞춤형 보증상품 신설	정상화 대상 사업장에 대한 약정변경 심사기간 단축(12→7일), 브릿지론에서 본 PF로 전환 시 보증 비율 상향(90→95%), 보증료를 인하(0.5→0.2%, △0.3%p) 등 맞춤형 보증상품을 8월에 출시할 예정

※자료: 금융위원회 보도자료(2023.7.4.) 재구성

- 다만, 부동산 및 건설경기 침체로 인한 미분양 물량 적체 및 분양실적 저조, 고물가·고금리로 인한 공사비 부담 증가 및 금융비용 상승 등은 부동산 PF 부실 확대를 초래하므로 향후 시장 모니터링을 지속할 필요

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 김기필 외(2019), “부동산 경기하강에 따른 PF Risk(II) : 증권사 부동산 PF 우발채무 관련 위험 분석”, NICE신용평가 Special Report.
- 김현정(2003), “외환위기 이후 기업대출 위축의 원인과 정책과제”, BOK 금융경제연구 146호
- 금융위원회 보도자료, “부동산 PF의 질서 있는 정상화를 차질없이 추진하고 있습니다”, 2023.7.4.
- 서울경제, “부동산에 발목 잡힌 새마을금고... 수도권·TK 부실채권 비율 경총”, 2023.7.30.
- 이혁준(2023), “금융업권 2022년 신용등급 변동과 2023년 모니터링 대상 기업 - 꺾이기 시작한 실적, 관건은 부동산 PF의 연착륙 여부”, NICE신용평가 Special Report.
- 이화진(2023), “부동산 PF 리스크 점검 & 크리딧 전망”, 현대차증권 보고서
- 한국은행(2023), “한국은행 금융안정보고서”
- 해럴드경제, “연체율 10% 이상 S지역만 15곳...새마을금고, 경기 악화 직격탄”, 2023.7.10.
- 행정안전부 보도자료, “새마을금고 건전성 안심 수준 금융당국과 협력하여 타 금융권과 동일한 수준의 관리 감독 적용”, 2023.7.4.