

## <2023년 제2차 연구개발위원회 세미나 후기> 건설사 부동산 PF 리스크관리 현황 분석 및 효과적 대응 방안 수립의 필요성

제12대 연구개발위원회

### 1. 서문

지난 10월 18일(수) ‘부동산 PF 위험과 이를 극복할 수 있는 합리적 방안’을 주제로 세미나를 진행하였다. 이번 세미나는 부동산경기 침체에 따른 분양가격 하락, 한국은행 기준금리 인상에 따른 PF 대출이자 상승, 건설 원자재 값 상승에 따른 공사비 인상 등의 요인으로 사업이익이 발생하지 않아 건설 산업의 전반적인 위험이 확대되어 건설사 재무건전성이 낮아지고 있음을 설명하였다. 세미나를 주관하였던 차희성 연구개발위원장은 부동산 PF 위험요인이 단기간 내 해결된 사안이 아니므로 정부가 주도하여 해결할 수 있는 방안을 수립하여야 하고, 건설사의 재무적 위험이 확대될 경우에는 경제성장률 하락, 일자리 확보 등의 어려움으로 국가 경쟁력이 하락될 수 있음을 강조하였다. 이번 세미나는 부동산 개발 및 부동산 PF의 위험 요인을 전반적으로 설명하고, 극복할

수 있도록 현업에서 근무하는 실무전문가와 학술적으로 많은 연구성과를 낸 부동산전공의 교수를 중심으로 세미나를 진행하였다. 금번 세미나의 발표자와 참석자는 다음과 같다.

〈발표주제 및 발표자〉

- 부동산 PF 위험과 연관된 건설사 재무건전성 하락위험과 극복방안
  - 한양대 겸임교수
- 건설산업의 부동산 PF 위기, 원인진단 및 대응과제
  - 이무송 대한건설협회 부장

〈종합토론〉

- 좌장 : 차희성 아주대학교 교수
- 패널 : 전재범 강원대학교 교수  
원재웅 경희대학교 교수



김영환 대신증권 팀장  
이영민 서울주택공사 부장  
황재훈 주택금융공사 인천남부지사장

## 2. 세미나의 주요내용

이번 부동산 PF 세미나의 주요 핵심 내용은 한국은행이 저금리 기조를 장기간 유지하면서 부동산시장이 활성화되면서 건설사들이 민간사업(PF 대출) 비중을 크게 확대하였다. 하지만, 2022년 하반기부터 한국은행이 기준금리를 인상하면서 은행의 대출금리 상승으로 이어져 부동산시장이 전반적으로 하락 되었다. 건설사도 금융권에서 조달하고 있는 PF 대출금리가 인상되어 재무적 부담이 상승하였고, 러시아와 우크라이나 전쟁에 따른 원자재 값 상승으로 인해 공사비가 크게 인상되면서 진행중인 개발사업의 불확실성이 확대되었다. 이러한 위험요인은 사업성과 연계되면서 Bridge Loan이 본 PF로 전환되지 않아 건설사의 재무 위험성이 확대되고 있다.

### 2.1 발표내용 요약



〈발표 1〉 '부동산 PF 위험과 연관된 건설사 재무건전성 하락위험과 극복방안'의 경우는 3중고(분양가격 하락, PF 대출 이자 상승, 건설공사비 인상)로 인해 사업성이 시현되지 않아 정상적인 개발사업 추진이 어렵다. 먼저 개발사업과 연관된 시행사, 건설사, 금융권의 전반적인 부실로 인해 IMF와 같은 위기가 발생할 가능성이 높으므로 국가 주도적인 극복 방안을 수립할 필요성이 있다. 건설사가 위기를 극복할 수 있는 것은 부동산시장이 활성화되어야 사업성이 확보되어 정상적인 개발사업을 추진 할 수 있기 때문이다. 정부의 부

동산 규제 방안으로는 실거주 의무 폐지, 재건축 초과이익 환수제도 개선을 들수 있다. PF 대출한도와 이자의 경우에는 공공기관(HUG/HF)에서 정책적으로 확대하는 방안도 요구된다. 공사비용은 정부가 일정규모의 건설자재를 구매하여 민간에게 양도하는 방안과 현장에 근무하는 외국 근로자들에게 일용직이 아닌 정규직으로 근무할 수 있는 환경을 조성하여 일당으로 받는 임금체계를 개선하여야 한다.



〈발표 2〉 '건설산업의 부동산 PF 위기, 원인진단 및 대응과제'는 건설사에게 집중된 리스크를 개선할 필요성이 있다. 시행사는 자본금이 낮은 영세한 회사로서 자본금을 높여 경쟁력을 강화해야 한다. 상업은행이 PF 겸하고 있어 전문 투자은행의 양성이 필요하고, 건설공제조합 등의 보증기관이 PF 사업의 보증을 확대하여 은행의 부담을 줄여야 한다. 또한, 책임준공확약형 PM을 도입하여 사업관리 역량을 강화할 필요성이 있다. 정부가 PF 관련 감독체계를 강화하여 신탁약정서, 대출약정서 등의 불공정 독소조항의 관행을 개선하고, 높은 수수료 및 트리거 조항도 규제하여 사업성 확보에 도움이 될 수 있는 방안을 찾아야 한다. 시행사 난립 등 과도한 경쟁이 부실 개발사업을 양성하는 원인이므로 시행사 등의 업종관리가 필요하다. 또한, 낮은 자본금으로 대규모 이익을 기대하고 추진하는 사례가 많아 자본금 납입 비율을 정하고, 개발 전문인력도 의무조항을 신설하여 무분별하게 사업을 추진하는 사례도 억제할 필요성이 있다. 패널에 참가한 전문가들도 PF 대출에 대한 위험이 확대되고 있다고 주장하였다. 부동산시장이 경색되면서 PF 금융 상환이 이루어지지 않고 있어 금융권의 위험도 확대되고 있다고 주장하였다. 대형건설사를 제외하고는 금융권에서 PF 대출을 취급하지 않고 있으며 기존의 Bridge Loan 대출의 이자 납입도 어려운 상황이고, 사업성이 개선되지 않을 경우 건설

사 Default 위험이 확대될 것이라 주장하였다. 공공기관(HUG/HF)에서는 서민의 주거안정을 위해 부동산 PF 한도를 확대하고, 금리를 조정할 필요성이 있다. 건설사의 도덕적 해이를 방지하기 위해서는 정부의 도움으로 사업성 확보가 기대되는 지역에 한해 선별적으로 취급해야 한다고 주장하였다.

### 3. 맺음말

건설사 PF 위험은 건설사만 국한되는 것이 아니라 금융권, 신탁사 등의 관계기관 부실로 이어져 국가 전체적인 위험으로 확대될 수 있다. 현재 부동산시장이 하락기조를 보이고 있고, 러시아와 우크라이나 전쟁 외 이스라엘 하마스 전쟁까지 확대되면서 공사비용 상승은 당분간 상승할 것으로 예상된다. 이렇듯 국내외적으로 성장할 수 있는 경제여건은 찾아보기 힘들고, 불확실성이 높은 경제환경에서 건설산업이 성장할 수 있는 환경은 사라지고 있다. 정부는 이러한 문제점을 사전에 인식하고 있지만, 마땅한 해결책을 내놓지 못하고 있다. 9.26 부동산 대책에서 볼 수 있듯이 현장에서 느낄 수 있는 효과는 찾아볼 수 없다. 건설공사비는 계속적으로 상승하고 있어 신규수주 확대를 기대할 수 없는 상황이다.

이러한 문제점을 해결하기 위해서는 현장에서 문제를 찾고 실질적으로 해결할 수 있는 대안을 내놓아야 한다. 부동산 대책의 경우도 보여주기식 대책이 아닌 건설업이 효과를 볼 수 있는 현실적인 대안을 모색해야 한다. 현재 실거주 의무 조건, 재건축 초과이익 환수제의 규제로 인해 부동산거래가 이루어지지 않아 부동산시장이 활성화되지 못하고 있다. 부동산개발의 경우도 사업비가 크게 확대되어 사업이익이 없는 관계로 사업이 중단된 사업장이 대부분이다. 이러한 위험을 해소하기 위해서는 PF 대출에 대해서도 정부가 많은 관심을 가져야 한다. 시장이 경색되어 위험하다는 인식보다는 건설업의 전체적인 시장환경과 경제성장률 등의 기여도 등의 큰 틀에서 살펴봐야 한다. 민간 금융회사도 단기적인 이윤에만 국한하지 말고 국가 전체적인 산업환경에서 건설업의 중요성을 인식하고 동산업이 성장할 수 있도록 재무적인 도움을 아끼지 않아야 한다. 공공기관(HUG/HF)의 경우도 민간 PF 사업에 적극적으로 참여하여 건설사의 재무적 위험을 해소하는데 힘이 되어야 한다. 건설산업은 국내 경제성장률에 많은 역할을 하고 있어 앞으로도 더욱 발전할 수 있도록 국가 전체적으로 힘을 모아야 한다.