

더불어민주당 정책위원회 민주연구원, ‘부동산PF 유동성 위기와 건설사 줄도산 위험, 어떻게 대응할 것인가’ 공동토론회 개최

- 태영건설 워크아웃으로 부실위기 본격화, 부동산PF 구조조정의 해가 될 것
- 전문가들, 사업장 재구조화 및 시행사 자본금 확충 등 PF 구조전환 필요성 지적
- 협력업체 지급보증 대책 마련과 공공주택 활성화를 통한 미래 주택공급 부족 대비

부동산PF 부실 리스크에 따른 시장불안이 확대되고 있는 상황에서 더불어민주당 정책위원회와 민주연구원이 현장과 전문가분들의 목소리를 듣기 위한 ‘부동산PF 유동성 위기와 건설사 줄도산 위험, 어떻게 대응할 것인가’ 토론회를 9일(화) 국회 본청 더불어민주당 원내 대표회의실에서 공동개최했다.

오늘 간담회에는 더불어민주당 홍익표 원내대표, 이개호 정책위의장, 정태호 민주연구원장, 김성주 정책위 수석부의장, 김정주 한국건설산업연구원 연구위원, 이광수 전 미래에셋증권 애널리스트, 이무송 대한건설협회 부장, 채재경 대한전문건설협회 팀장, 진양구 금융투자협회 부장, 백승범 여신금융협회 부장, 성용욱 저축은행중앙회 부장이 참석했다.

김정주 연구위원은 “국내 부동산PF는 직접대출이 151조원, 유동화증권 잔액이 42.1조원으로 총 PF 대출잔액은 192.8조원 규모로 추정된다”고 분석하였다. 김 연구위원은 “정책 당국은 최악의 상황을 대비해 취약부문의 위험성을 소관 부문에서의 기업 단위별로 점검하고, 시장 안정화 대책을 수립할 필요가 있다”고 강조하는 동시에 “부동산PF 위기에 대한 단기적 대응방안으로 미분양부동산에 대한 세금(취득-보유-양도)감면이 필요하다”고 언급하였다.

이광수 전 애널리스트는 “과도한 레버리지 비율, 시행사 재무여력 부족, 건설회사와 금융기관 신용보강을 통한 사업진행 방식 등 한국형 부동산PF 사업구조가 부실을 키운 근본원인”

이라고 지적하며, “과감하게 건설회사 구조조정을 진행하고, 공공주택을 활성화하여 미래 주택공급 부족에 대비해야 한다”고 주장했다.

이무송 부장은 “금융위기 이후 책임준공확약형태에 더해 조건부 채무인수, 자금보충확약, 브릿지론보증 등 다양한 시공사 리스크 부담방식이 등장했다”면서 부동산PF 구조에 대해 “가장 큰 책임을 져야 하는 시행사의 자본금을 강화하는 구조로 개선되어야 하고, 토지비 조달 위주의 PF 구조에서 사업비 조달 구조로 전환할 필요가 있다”고 강조했다. 또한 건설사 줄도산을 막기 위해 “P-CBO 등 정책자금 확대를 통한 정부 유동성 지원책이 절실한 시점이며, 세제완화책과 같이 시장수요를 견인할 수 있는 추가대책이 필요하다”고 밝혔다.

채재경 팀장은 “태영건설이 자금난을 겪으며 하도급대금 지급결제조건을 현금에서 외담대 60일로 그리고 외담대 90로 변경했다”면서 “금융기관에서 대출한도를 늘려주지 않아 현금할인 인출이 불가능하고 앞으로는 한도를 오히려 축소한다는 우려가 높고, 건설현장에서 건설기계대여금, 임금 등의 미지급 발생이 우려되는 상황”이라고 말했다. 이어 채 팀장은 “협력사 지원방안으로 하도급대금 지급보증서 교부, 외상매출채권담보대출 제도, 수주활동 보장 등이 필요하다고”고 제안했다.

진양규 부장은 부동산PF 부실이 제2금융권으로 번질 수 있는가라는 질문에 “22년 레고랜드 사태 당시 증권사 PF 지급보증액은 21~22조 정도였고, 이후 신규사업 중단, 만기상환, 손실처리, 부실채권 상각 처리 등의 대책으로 현재는 지급보증액이 18.5조원 정도로 줄었다”고 언급하면서 “대형 증투사, 증권업계 등 자체적으로 PF 대응을 위한 프로그램으로 1.8조의 자구책을 마련하였다”고 밝혔다.

백승범 부장은 “캐피털사들은 부동산PF 리스크 관리를 위해 전 사업장에 대한 사업평가 시행, 충당금 적립, 시장관리 펀드 시행 등으로 안정적으로 관리하고 있다”고 설명하였고, “22년 말 대비 자본금이 3조원 증가한 33조 2천억원으로 자본이 증가하였고, 고정이하여신 대비 대손충당금 적립비율, 연체율 관리 등 금융사의 손실능력을 확충하고 있다”고 말했다.

성용욱 부장은 “저축은행의 손실흡수능력 제고방안으로 사업성 있는 사업장에 대해 대주단 협약으로 금융지원을 강화하고, 부실우려 사업장에 대해 부실채권 정리를 시행하였다”고 설명하였고, “저축은행은 BIS 자기자본비율 14%로 안정적으로 관리하고 있고, 연체율 관리, 차주의 지급능력 검증 등 리스크 관리를 강화하고 있다”고 말했다. (끝)