
부동산시장의 위기 현황

1. 글로벌 금융시장 환경

미국 중앙은행 기준금리 ①

3.25% ▲0.75

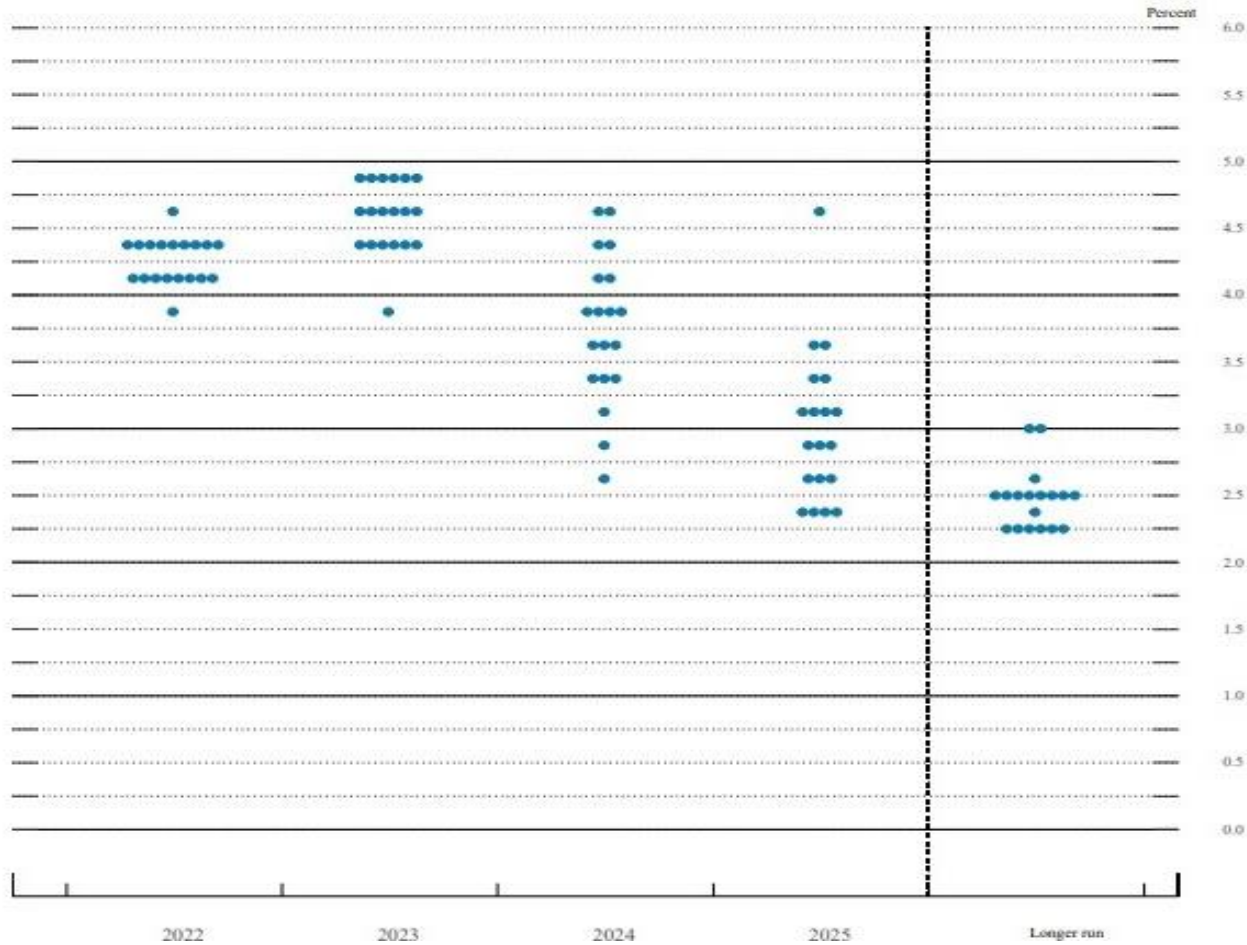
시장영향력 매우 높음



(출처: NAVER)

1. 글로벌 금융시장 환경

Figure 2. FOMC participants' assessments of appropriate monetary policy: Midpoint of target range or target level for the federal funds rate



(출처: FOMC)

2. 국내 금융시장 환경

한국 중앙은행 기준금리 ⓘ

3.00% ▲0.50

시장영향력 매우 높음



2. 국내 금융시장 환경

□ 강원도 보증 강원중도개발공사 ABCP(A1) 부도

(단위 : 명, 억원)

회사명	신탁		위탁				합계		
	투자자	금액	WRAP		일반위탁		투자자	금액	
			투자자	금액	투자자	금액			
증권사	신한	2	550	-	-	-	-	2	550
	IBK	-	-	1	150	1	100	2	250
	대신	-	-	1	200	-	-	1	200
	미래	-	-	1	150	1	50	2	200
	삼성	1	200	-	-	-	-	1	200
	NH	3	150	-	-	-	-	3	150
	한투	-	-	1	150	-	-	1	150
	DB	-	-	-	-	2	150	2	150
	유안타	1	50	-	-	-	-	1	50
	KB	1	50	-	-	-	-	1	50
펀드	멀티에셋	3*	100	-	-	-	-	3	100
합계		11	1,100	4	650	4	300	19	2,050

* 펀드규모 5,010억원으로 수익자는 3명

출처 : 국회 정무위원회 양정숙 의원

3. 부동산 개발시장 분류

구분	대상	영향	비고
토지매입	브릿지론	<ul style="list-style-type: none"> · 대출금리상승 → 사업성악화 → 후순위대주모집어려움 → 대환어려움 → 시행사 자금부담 	<ul style="list-style-type: none"> · 캐피탈사, 저축은행, 농협, 신협 등 제 2 금융권 손실증가로 총당금 이슈증가, 비용상승, 대량 부도사태 가능
건축	PF대출	<ul style="list-style-type: none"> · 대출금리상승 → 사업성악화 → 후순위대주모집어려움 → PF대출 결성 어려움 → 브릿지론 대출 이벤트 발생 → 연대보증사 우발손실 증가 	<ul style="list-style-type: none"> · PF 대출 책임준공업체_신탁사, · PF 대출 연대보증 등 신용공여업체_ 시공사, 증권사, · PF 대출 금융사_1금융권, 2금융권의 부담증가로 신규여신이 중단되어 자금이 필요한 업체에 대한 지원이 제한되고, 금융시장 경색을 초래 가능
EXIT	분양	<ul style="list-style-type: none"> · 대출금리상승 → 투자수익성하락 → 분양률하락 → 대주단 대출회수리스크 증가 	<ul style="list-style-type: none"> · 금융기관 영업중단 사태 · 개인, 기업의 자금지원 중단

4. 브릿지대출 사례

- 신규 브릿지 대주단 모집 → 대부분 사업장 중단, 시행사 자금부담 증가

 - 기존 브릿지 대출 연장 → 기존 대주단의 상환요청, 대출금리 상승
신규 대주 모집의 어려움으로 차주사 이벤트 발생 가능성 증가,
→ 후순위 대주 손실 불가피(제2금융권, 증권사 등)

 - 브릿지 조건 선순위 4~5% → 7 ~ 8%
 후순위 7~8% → 10 ~ 15%
 후순위 LTV 90% → 70%
-

5. PF 대출

- 신규 PF 대출 대주단 모집 → 대부분 사업장 중단,
브릿지 대주단과 연대보증인 부담 증가

 - 기존 PF 대출 연장 → 기존 대주단의 상환요청 증가,
PF 대출금리 상승을 요구하나 최근 토지비의 증가로
사업성이 악화되어 대응에 어려움
(수도권은 PF사업비의 60% 이상으로 증가)
신규 대주 모집의 어려움으로 차주사, 보증인 이벤트
발생 가능성 증가,
→ 후순위 대주 손실 불가피(제2금융권, 증권사 등)
-

6. 발행시장 (10/27 기준)

- (1) [3개월물]제이스마트제육차(A1, 한국투자증권 매입확약, 광주광역시 전방/일신방직 공장 이전 적지 개발사업), ABSTB, 2022/10/31~2023/01/31, 400억, 7.70%
- (2) [3개월물]블루오션제이차(A1, 대신증권 매입확약, 인천 원창동 저온물류창고 개발사업), ABSTB, 2022/10/28~2023/01/27, 잔량 100억(총 140억), 8.60%
- (3) [1개월물]더모스트신대방제일차(A1, 한화투자증권 매입확약), ABSTB, 2022/10/31~2022/11/29, 120억, 9.00%, 서울특별시 동작구 신대방동 도시형생활주택 개발사업 PF 기초로, 한국건설 책임준공, KB부동산신탁 책준확약사로 참여하는 건
- (4) [3개월물]SK하이닉스(AA0), 엔티지씨제십일차 2-5회차, 카드결제대금 채권 유동화(하나카드), 발행 22/11/01~만기23/02/01, 405억, 6.30%... 잔량 300억
- (5) [1개월 해외물]디에이글로벌로지스제일차(A1, 하나증권 매입확약, 미국 덴버리 아마존 물류센터), ABSTB, 2022/10/31~2022/11/30, 114억, 8.00%
- (6) [1개월물]퀘드베르힐춘천제이차(A1, 교보증권 매입확약, 춘천 효자동 주상복합 건설사업), ABSTB, 2022/10/28~2022/11/28, 40억, 8.70%
- (7) [3개월물]케이시큐제오차(A1, 교보증권 매입확약, 이천 마장면 표교리 물류센터 개발사업), ABSTB, 2022/10/28~2023/01/27, 10억, 8.70%
- (8) 자양파이브피에프브이(A2, 대우건설 자금보충 및 미이행시 채무인수, 서울 광진구 자양동 680-81번지 아파트 999세대, 오피스텔 879실, 오피스 11,794평 및 상가 1,926평 개발사업 브릿지), ABSTB, 2022/10/28~2022/01/27, 460억, 15.00%

7. 정부의 지원대책과 예상효과

- 채안펀드 조성 → A1 등급 채권 금리상승 방어, 증권사 보유부담 감소예상
→ 은행, 증권사의 유동성상승에는 도움이 될 수 있지만, 자금공급이 제한적이 상황에서 A1 등급 이하 A2, A3등급의 자금시장까지 자금공급은 순차적으로 제한적으로 이루어져 어려운 상황이 계속될 것으로 예상.
결국, 최후의 부담은 후순위 대주들과 시행사, 수분양자들이 될 것으로 예상
 - 한국은행 공사채 담보 인정 → 은행, 증권사의 유동성 증가가 예상되나, 시장리스크, 사업리스크, 차주사 개별리스크의 상승은 막기 어려움.
-

8. 제안

- 대주단 PF 상환 리스크 감소를 위한 펀드 조성
 - 구조조정형 리츠를 통해 사업 중단된 현장의 정상화
-