

# 금융

산업이슈 브리프 |

## Check Point

- 1Q 부동산 PF 연체율 추가 상승
- 펀드 설정 등 추가 안정조치 마련
- 여전히 시간을 벌는 단계  
2Q에도 단계적 손실인식 예상

## 부동산 PF 현황 업데이트

Analyst 전배승 \_ 02 3779 8978 \_bsjun@ebestsec.co.kr

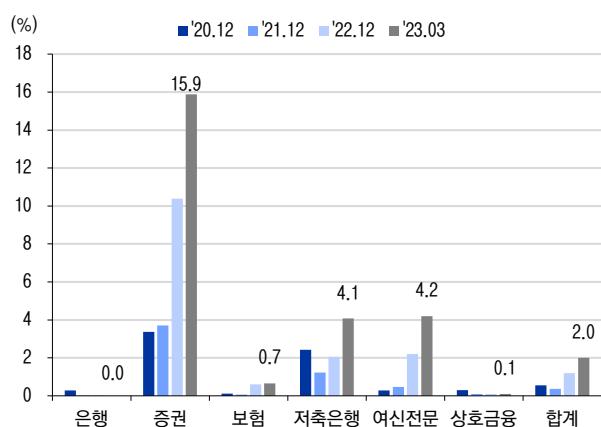
### 1Q 부동산 PF 연체율 추가 상승. 펀드설정 등 추가 안정조치 마련

- ▶ 전일 금융위는 23년 3월말 기준 금융권 부동산PF 대출 현황을 발표. 3월말 전체 금융권 PF 연체율은 2.01%로 연말 기준 1.19% 대비 82bp 상승. 업권별로 보면 증권사의 1분기 말 연체율은 15.9%로 12월말 10.4 %에 비해 추가 상승. 저축은행과 여신전문회사(캐피탈사) 연체율 또한 4%대로 올라서며 3개월 간 200bp 내외 상승함. 연체액 기준으로는 캐피탈사, 증권사, 저축은행 순
- ▶ 3월말 전 금융권 PF대출 전액은 131.6조원으로 지난해말 130.3조원 대비 1.3조원 증가에 그쳐 증가 폭이 크게 축소됨. 은행과 증권사 를 제외한 다른 업권에서는 일제히 대출잔액이 감소. 증권사의 PF보증(ABCP) 규모가 25조원 내외임을 감안하면 전 금융권 PF 익스포져는 155조원 수준으로 지난해말과 유사
- ▶ 한편 금융당국은 9월부터 1조원 규모의 '부동산 PF 사업장 정상화 펀드'를 운영할 계획(캠코 0.5조원 출자+ 민간재원 0.5조원). 이는 부 실 사업장의 PF채권을 인수해 사업 정상화를 유도하기 위함. 또한 사업정상화를 추진하는 사업장에 대해서는 주택금융공사가 맞춤형 보증상품을 제공
- ▶ 현재 PF 대주단 협약을 통해 총 91개 사업장이 공동관리를 신청해 이 중 66개 사업장이 공동관리 개시. 참고로 PF대주단 협약 절차는 공동관리 신청 → 자율협의회 개최 → 공동관리 개시(또는 부결)로 진행

### 여전히 시간을 벌고 있는 단계. 2Q에도 단계적 손실인식 예상

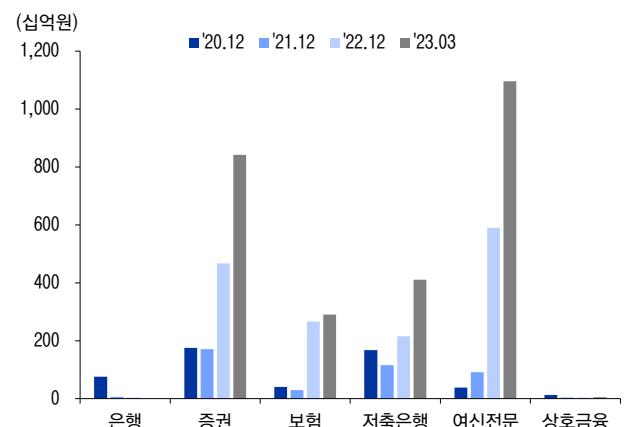
- ▶ 연체율의 가파른 상승으로 PF 리스크 안정화 조치가 이어지고 있으나 근본 해결에는 상당한 시간이 필요. 1조원 규모의 펀드설정 또한 금융권 내 PF 익스포져 감안하면 미미한 수준. PF 대주단 협약 역시 91개 공동관리 신청 사업장 중 전 금융권이 협약한 경우는 37개에 그쳐 선후순위 채권단간 이해관계 상충을 반영
- ▶ 금융권 전반의 PF 건전성 관리를 위해 부실 사업장에 대한 조기 손실인식 및 연체채권 상각처리 등이 시행될 전망. 2분기 중 증권사에 대해서는 금융당국이 부실PF 조기상각 조치를 권고하고 있는 것으로 파악되며, 금융지주 계열사에 대해서도 유사한 조치가 예상됨

그림1 국내 금융권 PF 대출 연체율



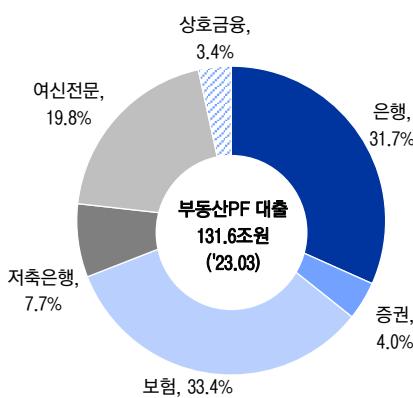
자료: 금융위원회, 이베스트투자증권 리서치센터

그림2 국내 금융권 PF 대출 연체액



자료: 금융위원회, 이베스트투자증권 리서치센터

그림3 국내 금융권 PF 대출 규모



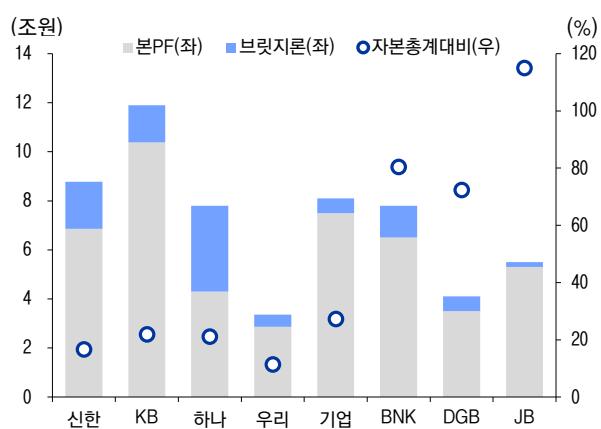
자료: 금융위원회, 이베스트투자증권 리서치센터

그림4 증권사 부동산 PF 리스크 완화조치('23.5)

증권사 PF 익스포저(약 27조원) = PF대출 (5조원) + PF ABCP 보증( 22조원)	
조치1 (신규)	• PF-ABCP를 대출로 전환하여 만기 불일치 문제 해소
조치2 (신규)	• 부실자산 조기상각을 통한 건전성 관리 강화
조치3 (연장)	3-1. PF-ABCP 매입 프로그램 ('23.5월말 종료예정 → '24.2 월말까지 연장) 3-2. 자사보증 ABCP 매입시 NCR 위험값 완화조치 ('23.6월말 종료예정 → '23.12월말까지 연장)
조치4	• 부동산 PF 관련 증권사 위험값(NCR) 산정체계 전면 재검토 추진

자료: 금융위원회, 이베스트투자증권 리서치센터

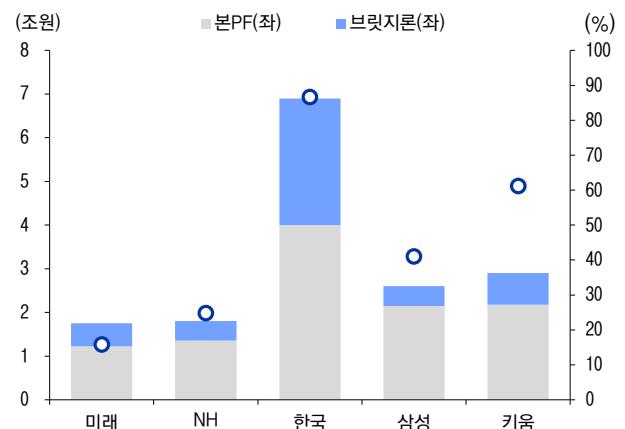
그림5 금융지주별 부동산 PF 익스포저



자료: 이베스트투자증권 리서치센터

주: 3월말 기준

그림6 증권사별 부동산 PF 익스포저



자료: 이베스트투자증권 리서치센터

주: 3월말 기준, 연결자회사 포함

그림7 PF 대주단 협약에 따른 사업정상화 현황

(단위:개)	전금융권 협약	업권별 협약	저축은행	여전	상호	새마을금고	합계 (공동관리 신청)	공동관리 개시현황
브릿지론	33	40	32	0	4	4	73	
본PF	4	14	14	0	0	0	18	
계	37	54	46		4	4	91	66

\* PF 대주단 협약을 통한 공동관리 절차 : 공동관리 신청 → 자율협의회 개최 → 공동관리 개시(또는 부결)

자료: 금융위원회, 이베스트투자증권 리서치센터

그림8 부동산 PF 사업장 정상화 지원펀드 구조



자료: 금융위원회, 이베스트투자증권 리서치센터

### Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 전배승)

본 자료는 고객의 증권투자를 돋기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것입니다. 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.

### 투자등급 및 적용 기준

구분	투자등급 guide line (투자기간 6~12 개월)	투자등급	적용기준 (향후 12 개월)	투자의견 비율	비고
<b>Sector</b> (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3 단계	<b>Overweight</b> (비중확대) <b>Neutral</b> (중립) <b>Underweight</b> (비중축소)			
<b>Company</b> (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3 단계	<b>Buy</b> (매수) <b>Hold</b> (보유) <b>Sell</b> (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% 기대 -15% 이하 기대	94.0% 6.0%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±20%에서 ±15%로 변경
		<b>합계</b>		<b>100.0%</b>	투자의견 비율은 2022. 7. 1 ~ 2023. 6. 30 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준. 분기별 갱신)