

금융

| SECTOR ISSUE BRIEF | 2024. 3. 25 |

Check Point

- PF 연체율 지속 상승. 저축은행 크게 악화
- 연체액 규모 또한 확대. PF 정상화 난항 방증
- 위기확산 가능성 낮으나 추가 손실 불가피

부동산 PF 연체율 상승세 지속

Analyst 전배승 _ bsjun@ebestsec.co.kr

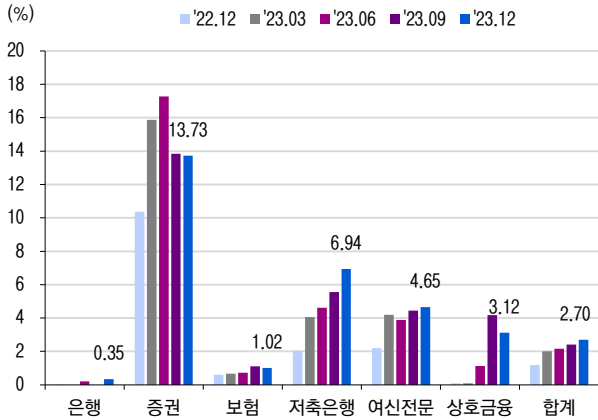
PF 연체율 상승세 지속. 저축은행 크게 악화

- ▶ 금융당국이 발표한 23년 12월말 기준 전 금융권의 부동산 PF 연체율은 2.70%로 9월말(2.42%)대비 28bp 상승. 22년말 PF 연체율은 1.19%였으나 23년 들어 매분기 지속 상승하면서 1년간 150bp 상승. 전체 부동산 PF 대출잔액은 23년말 기준 135.6조원으로 23년 중 큰 변화가 없었던 반면 연체율 상승으로 인해 연체액 규모는 지난 한 해 동안 2.1조원이 증가
- ▶ 업권별로는 증권의 연체율이 13.73%로 여전히 가장 높았고 9월말(13.85%)과 큰 차이가 없었음. 4분기 중 연체율이 가장 크게 상승한 업권은 저축은행으로 분기 중 138bp 상승하며 연체율 수준이 6.94%까지 높아짐. 여전사 또한 4.65%를 기록하며 지속적인 상승세를 보이고 있음. 보험과 상호금융, 은행권의 경우 큰 변화가 없었으며 금융권 전반적으로 4분기 중 부동산 PF 건전성은 악화된 것으로 평가
- ▶ PF 연착륙 조치 시행으로 사업장 정리가 진행중이나 금융권의 PF 대출잔액은 큰 변화가 없고 연체액 또한 지속 증가하고 있어 정상화 속도는 느리게 진행 중. 워크아웃이 진행중인 태영건설의 경우도 사업장 정리와 금융비용 산정 및 추가 건설비 확보를 둘러싼 잡음이 지속되고 있음

PF 리스크 상존. 정상화까지 상당기간 소요 불가피

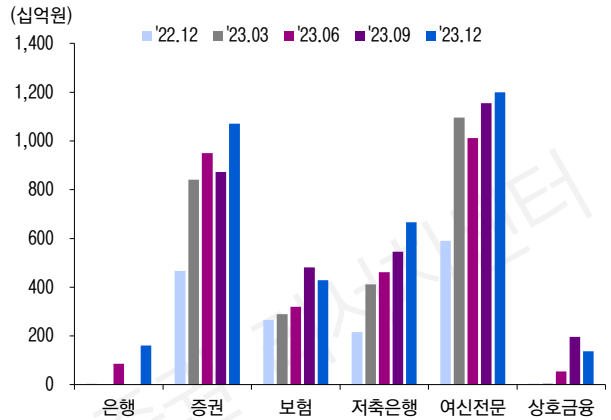
- ▶ 과거 PF 위기시기 대비로는 연체율의 절대수준이 낮고 추가적인 금리 및 공사비 급등은 제한되고 있어 금융권 내 PF 리스크가 크게 확산될 가능성은 낮다고 판단. 금융당국 또한 PF 사업장에 대한 금융조건(금리 및 수수료) 재점검, 대주단 협약 개편, 정상화 펀드 규모 확대 등 일련의 추가지원 조치를 검토중인 것으로 보임
- ▶ 하지만 여전히 고금리 환경이 지속되고 있는 데다 최근 들어 미분양 또한 재차 증가하는 양상을 보이고 있어 PF 시장 정상화까지는 상당기간 소요가 불가피. 시기가 지연될수록 금융권(대주단) 입장에서는 추가적인 비용부담이 커질 수 밖에 없음
- ▶ 금융권 내 PF 건전성 강화조치 지속으로 24년에도 업권별 관련손실 인식이 이어질 전망. 증권, 저축은행, 캐피탈의 연체액 절대규모가 최근까지도 지속 증가하고 있어 여전히 상대적으로 부담이 큰 상태

그림1 국내 금융권 PF 대출 연체율



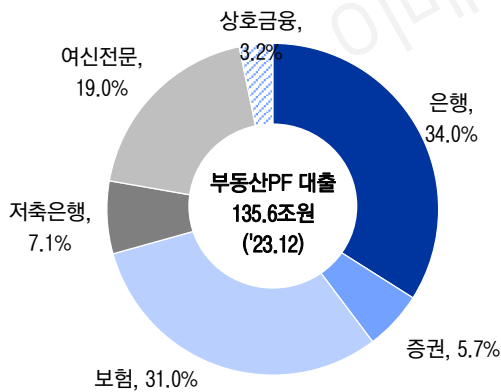
자료: 금융위원회

그림2 국내 금융권 PF 대출 연체액



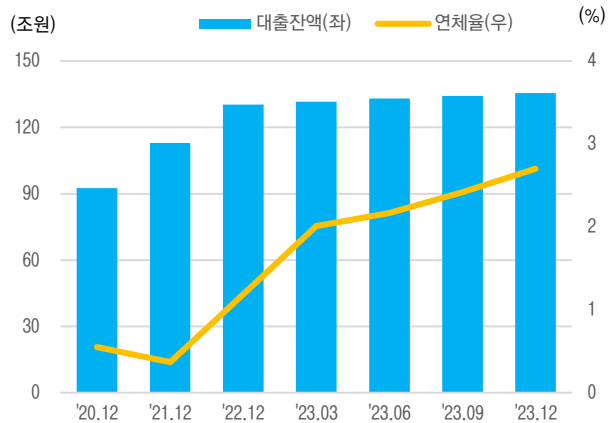
자료: 금융위원회

그림3 국내 금융권 PF 대출 규모와 구성



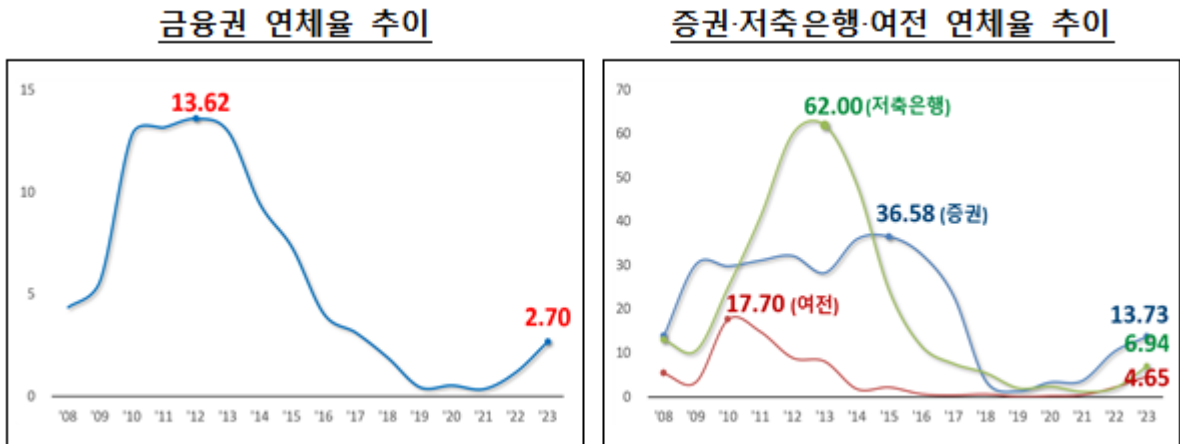
자료: 금융위원회

그림4 국내 금융권 PF 대출잔액과 총연체율 추이



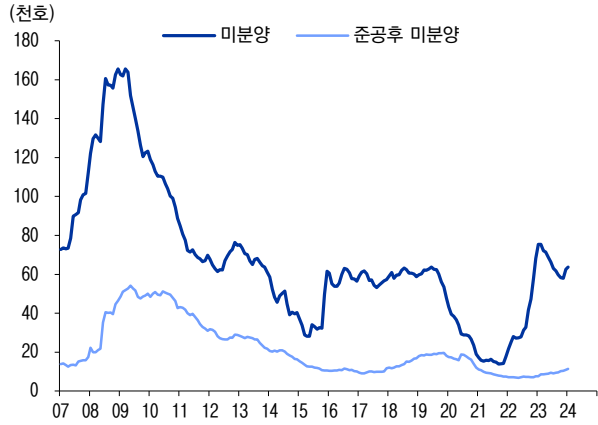
자료: 금융위원회

그림5 과거 위기국면 대비 PF 연체율 비교



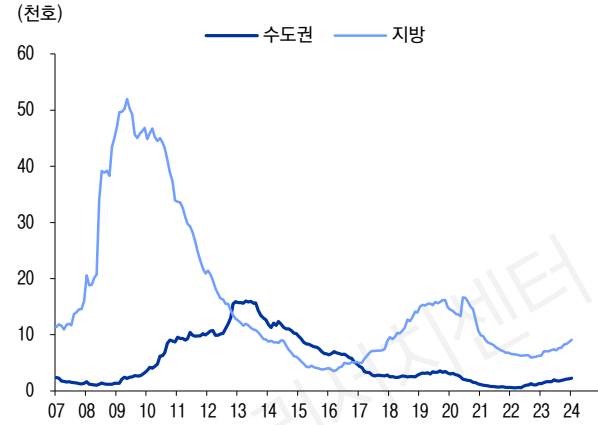
자료: 금융위원회

그림6 전국 미분양 추이



자료: 금융위원회

그림7 지역별 준공후 미분양 추이



자료: 금융위원회

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 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치분부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이며, 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 6~12개월)	투자등급	적용기준 (향후12개월)	투자의견 비율	비고
Sector (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3단계	Overweight (비중확대)			
		Neutral (중립)			
		Underweight (비중축소)			
Company (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3단계	Buy (매수)	+15% 이상 기대	91.6%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기준 ±15%로 변경
		Hold (보유)	-15% ~ +15% 기대	8.4%	
		Sell (매도)	-15% 이하 기대		
		합계			100.0%