

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

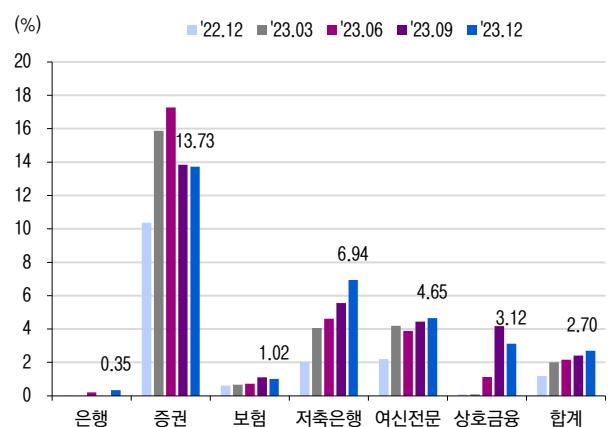
PF 연체율 상승세 지속. 저축은행 크게 악화

- ▶ 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

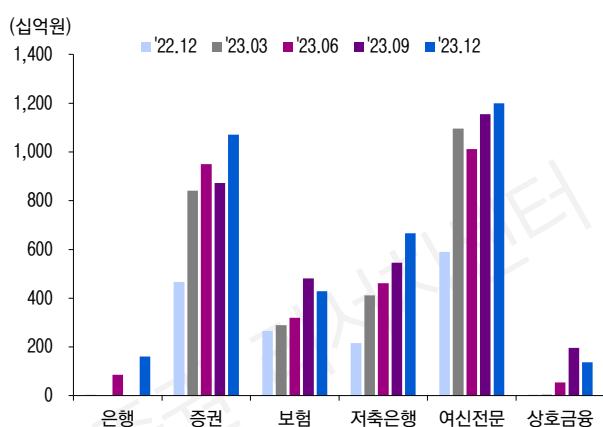
- ▶ 과거 PF 위기시기 대비로는 연체율의 절대수준이 낮고 추가적인 금리 및 공사비 급등은 제한되고 있어 금융권 내 PF 리스크가 크게 확산될 가능성은 낮다고 판단. 금융당국 또한 PF 사업장에 대한 금융조건(금리 및 수수료) 재점검, 대주단 협약 개편, 정상화 펀드 규모 확대 등 일련의 추가지원 조치를 검토중인 것으로 보임
- ▶ 하지만 여전히 고금리 환경이 지속되고 있는 데다 최근 들어 미분양 또한 재차 증가하는 양상을 보이고 있어 PF 시장 정상화 까지는 상당기간 소요가 불가피. 시기가 지연될수록 금융권(대주단) 입장에서는 추가적인 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 (%)



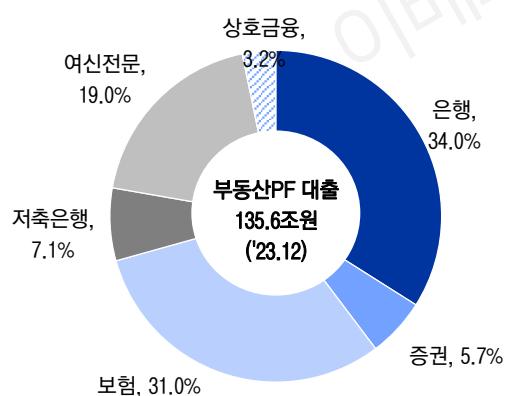
자료: 금융위원회

그림2 국내 금융권 PF 대출 연체액 (십억원)



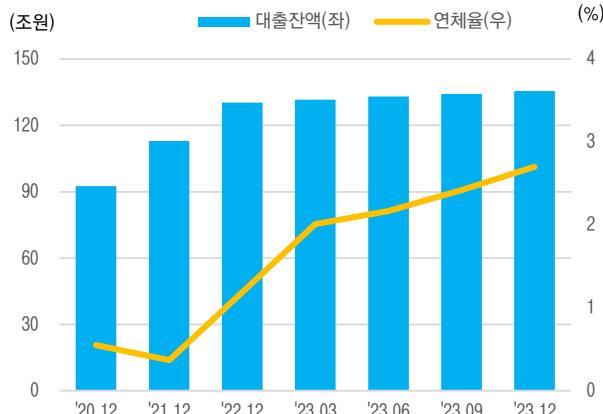
자료: 금융위원회

그림3 국내 금융권 PF 대출 규모와 구성



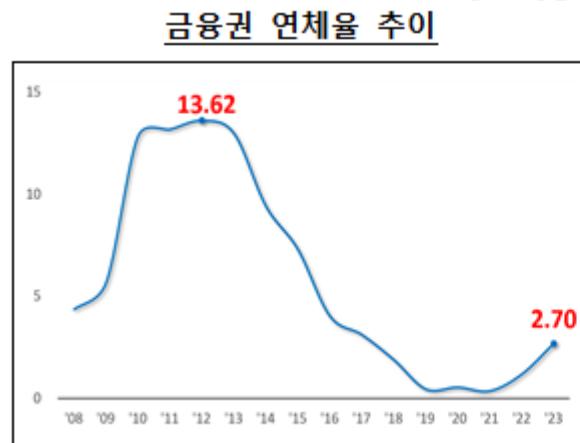
자료: 금융위원회

그림4 국내 금융권 PF 대출잔액과 총연체율 추이



자료: 금융위원회

그림5 과거 위기국면 대비 PF 연체율 비교



자료: 금융위원회

증권·저축은행·여전 연체율 추이

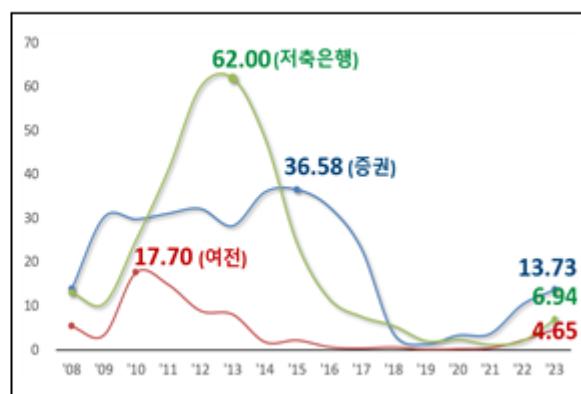


그림6 전국 미분양 추이



자료: 금융위원회

그림7 지역별 준공후 미분양 추이



자료: 금융위원회

Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간접 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 것이나, 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 3자에게 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) Hold (보유) Sell (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% 기대 -15% 이하 기대	91.6% 8.4%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기준 ±15%로 변경
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2023. 1. 1 ~ 2023. 12. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의 견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준. 분기별 갱신)