

IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

[건설/부동산]

부동산 PF 동향 점검

브릿지론(PF)+토지담보대출 합산 35.3조원(연체율 17.1%)

금융위원회는 3월 19일 부동산 PF 상황 점검회의를 개최하였다. 4Q24 금융권 PF대출 잔액은 128.1조 원(YoY -5.3%, QoQ -1.9%)을 기록하였으며, 세부 항목으로는 브릿지론 16.9조 원(YoY -1.2%, QoQ -2.9%) 본 PF 111.2조 원(YoY -6.2%, QoQ -1.5%)을 기록하였다. 4Q24 토지담보대출 잔액은 18.4조 원(YoY -38.0%, QoQ -12.8%)을 기록하며, 저축은행(6.2조 원, YoY -50.4%, QoQ -17.3%)을 중심으로 전년 동기 대비 크게 감소하였다.

금융권 PF 대출 연체율은 3.42%(YoY +0.72%pt, QoQ -0.08%pt)를 기록하였고, 세부항목별로는 브릿지론 11.99%(YoY+3.70%pt, QoQ -0.85%pt) 본PF 2.12%(YoY +0.22%pt, QoQ +0.06%pt)를 기록하였다. 토지담보대출 연체율은 21.71% (YoY +14.56%pt, QoQ +3.14%pt)를 기록하였고, 저축은행(33.11%, YoY +23.2%, QoQ +5.28%pt)을 중심으로 전년 동기 대비 크게 증가하였다.

부실 PF 정리작업 순항 중

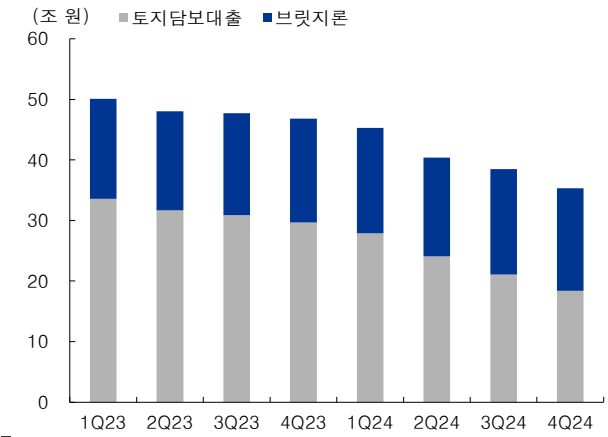
2024년 12월 말 기준 전체 PF 익스포저는 202.3조 원으로 전분기 대비 8.1조 원 감소했다. 이는 신규 PF 취급(17.1조 원)보다 준공 정산, 정리 및 재구조화에 따른 감소 폭이 더 컸기 때문이다. 유의(C)·부실우려(D) 여신은 19.2조 원으로 전분기(22.9조원) 대비 3.7조 원 줄었고, 비중은 10.9%에서 9.5%로 하락했다. 부실자산 축소로 인해 PF 고정이하여신비율도 10.33%로 개선됐으며, 커버리지비율(총당금/유의·부실우려 여신)은 68.1%로 상승하며 선제적인 정리 작업이 진행되었다.

2024년 하반기 동안 PF 사업장은 유의·부실우려 사업장 20.9조 원 중 6.5조 원이 정리 및 재구조화되었다. 4.5조 원은 경공매·수익계약·상각 등을 통해 정리됐고, 2.0조원은 신규자금 유입 및 자금구조 개편 등으로 재구조화를 완료되었다. 정리된 6.5조 원 중 3.7조 원은 주거 사업장 여신으로 약 4.7만 호의 주택공급을 기대하고 있으며, 잔여 사업장 정리 시 추가로 약 9.2만 호의 공급도 기대된다.

시공사 Check point: 책임 준공 제도 개선

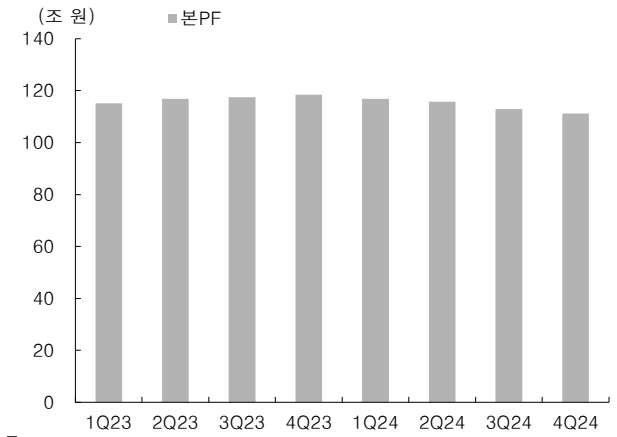
기존 책임 준공 제도는 준공 기한을 하루라도 넘기면, 시공사가 전액 채무를 인수해야 되었으나, 개선 안은 도과 일수에 따라 채무인수 비율을 차등화하였다. 다만, 최대 90일로 상한을 두어 금융 리스크를 제한하였다. 주목해야할 부분은 자기자본비율 20% 이상인 사업장에 대해서, 책임 준공 부담을 완화해주겠다는 부분이다. 다만, ▶ 자기자본 비율에 대한 강제성이 없고, ▶ 시행사에 직접적인 인센티브가 없는 점은 아쉬운 점이라 판단한다.

그림 1. 토지담보대출+브릿지론 잔액 추이



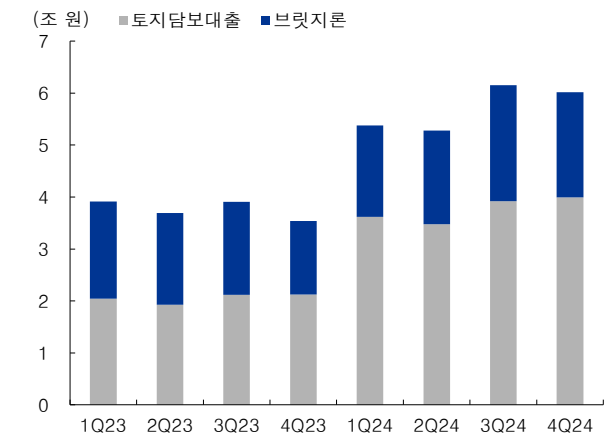
자료: 금융위원회, IBK투자증권

그림 2. 본PF 잔액 추이



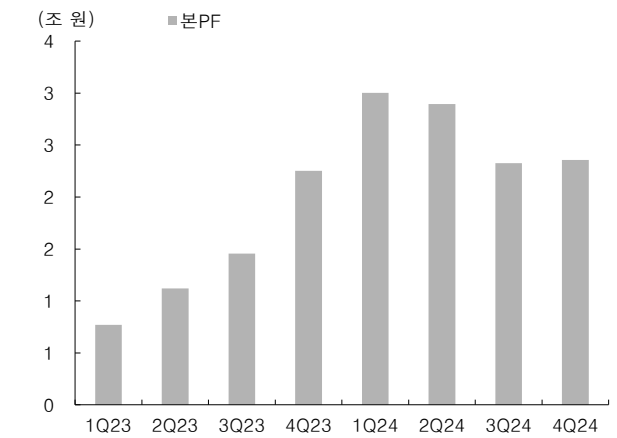
자료: 금융위원회, IBK투자증권

그림 3. 토지담보대출+브릿지론 연체 규모 추이



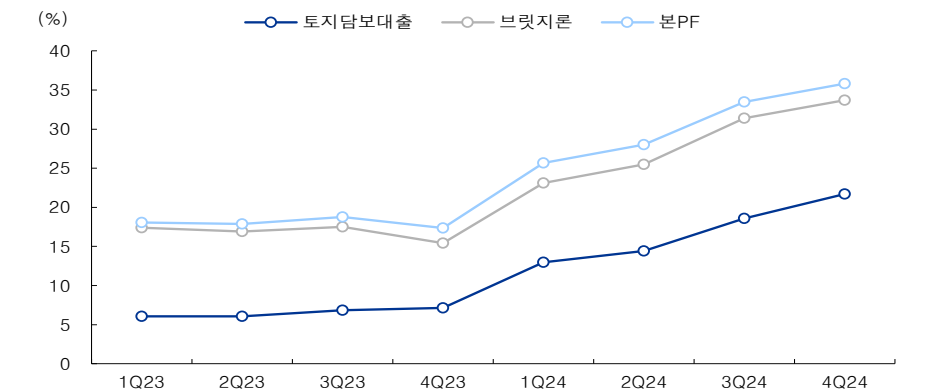
자료: 금융위원회, IBK투자증권

그림 4. 본PF 연체 규모 추이



자료: 금융위원회, IBK투자증권

그림 5. 부동산 PF 및 토지담보대출 연체율 추이



자료: 금융위원회, IBK투자증권

www.ibks.com

본 조사분석자료는 당사 리서치본부에서 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으며, 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 추가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다. 고객께서는 자신의 판단과 책임 하에 종목 선택이나 투자시기에 대해 최종 결정하시기 바라며, 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.