



Overweight

Top Picks 및 관심종목

HDC현대산업개발(294870)

Not Rated | CP 19,200원



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2025년 3월 21일 | 산업분석_Update

건설

4Q24 부동산 PF 현황 정리

PF대출 128.1조원(연체율 3.42%), 토지담보대출 18.4조원(연체율 21.71%)

금융위에서 발표한 '부동산 PF 상황 점검회의' 내용을 보면, 2024년 4분기 기준 금융권 PF 대출 잔액은 128.1조원(-1.7%qoq), 연체율은 3.42%(-0.09%pqq)다. 토지담보대출 잔액은 18.4조원(-12.8%qoq), 연체율은 21.71%(+3.14%pqq)다. 금융권 PF대출 중 브릿지의 연체율은 전분기대비 0.85%p 하락한 11.99%를 기록했으며, 본PF의 연체율은 0.06p 상승한 2.12%를 기록했다. 업권별로는 증권사의 연체율이 상승(+1.73%pqq)한 반면, 저축은행(-2.10%pqq)과 여전사(-0.75%pqq)에서의 연체율은 하락했다. 하지만, 토지담보대출에서 저축은행의 연체율은 5.28%p 상승한 33.11%, 여전사는 2.46%p 상승한 20.05%, 상호금융은 2.63%p 상승한 15.00%를 기록했다.

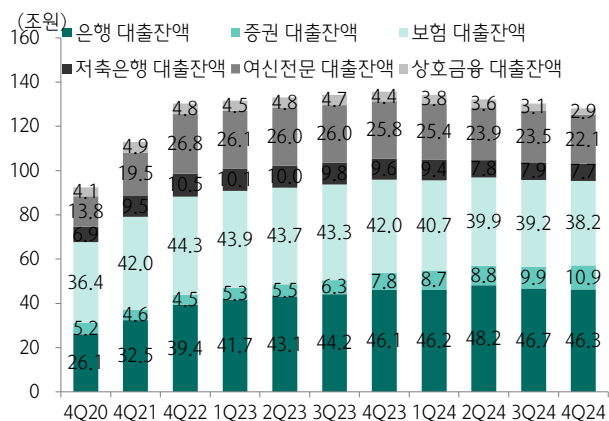
사업성 평가: 전체 PF익스포저 202.3조원, 유의부실 19.2조원

전체 PF익스포저(PF대출, 토지담보대출, 채무보증 등)는 202.3조원으로 전분기대비 3.9% 감소했다. 유의 및 부실우려 PF도 19.2조원으로 전분기대비 16.2% 감소했다. 유의PF가 5.9조원으로 28.1% 감소했으며, 부실우려가 13.3조원으로 9.5% 감소했다. 2Q24 기준 20.9조원의 유의 및 부실우려 사업장은 9월 3.1조원, 10월 1.4조원, 11월 0.9조원, 12월 0.9조원씩 정리 및 재구조화되어 4개월동안 총 6.5조원 정리된 14.4조원이 잔여로 남아있다. 정리한 6.5조원 중 주거사업장은 3.7조원으로 약 4.7만호의 주택 공급을 할 것으로 정부는 기대하고 있다. 잔여 14.4조원 중 정리는 8.0조원, 재구조화는 6.4조원으로 구분되어 있다. 최근 부동산 경기의 불확실성 등으로 사업성 개선을 위한 재구조화는 다소 어려움이 있다고 판단한 정부는 재구조화 계획 미이행시 향후 정리 대상으로 포함할 계획이다.

책임준공 개선 방안 마련

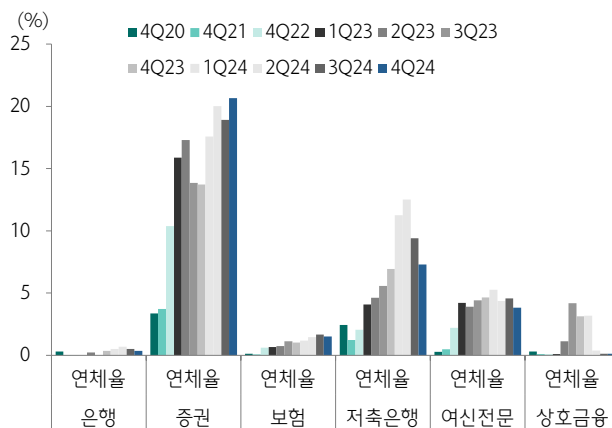
PF대출계약에서의 연장 사유를 대폭 확대했다. 원자재 수급 불균형, 법령 재개정, 전염병, 홍수, 태풍, 폭염, 한파, 지진 등을 연장 사유에 포함하여 총 90일 범위 내에서 연장이 가능하도록 했다. 문화재와 오염토 발견은 사전에 연장여부 및 기간 등을 당사자간 협의하고 계약서에 반영하도록 했다. 배상범위도 이전에는 하루라도 책임준공 기한이 지날 시 시공사가 모든 채무를 인수해야 했으나, 앞으로는 지난 일수에 따라 90일에 걸쳐 비례적으로 채무인수를 하도록 하여 시공사의 채무인수 부담을 완화했다.

도표 1. 금융권 부동산PF 대출 잔액



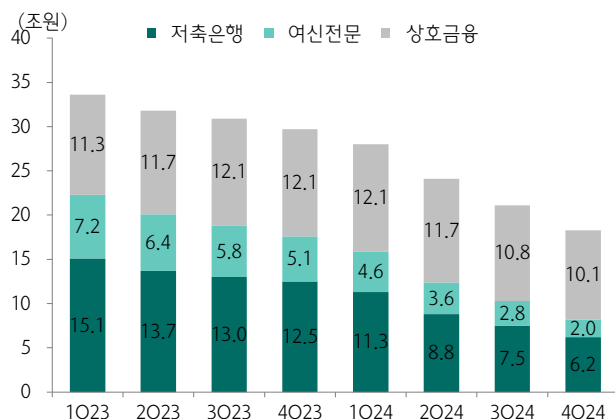
자료: 국토교통부, 하나증권

도표 2. 금융권 부동산PF 대출 연체율



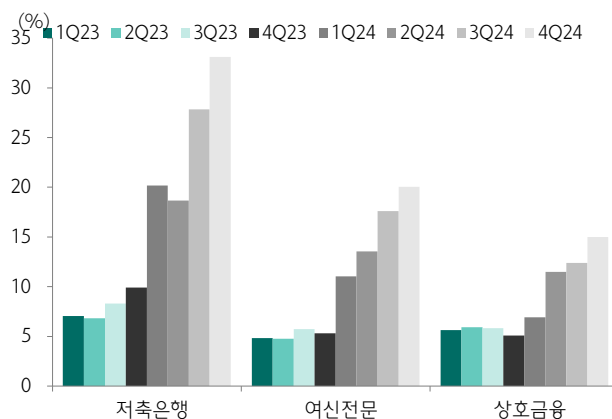
자료: 국토교통부, 하나증권

도표 3. 토지담보대출 잔액



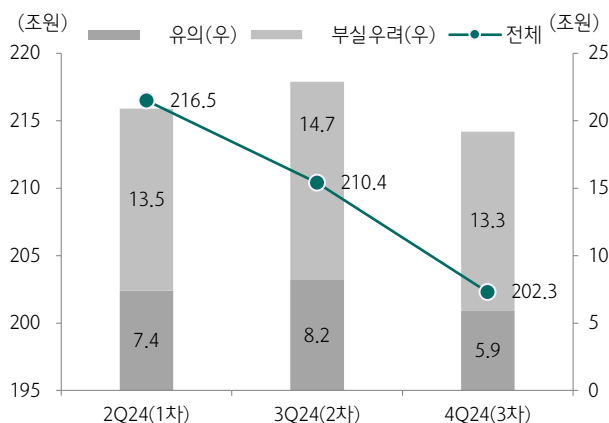
자료: 국토교통부, 하나증권

도표 4. 토지담보대출 연체율



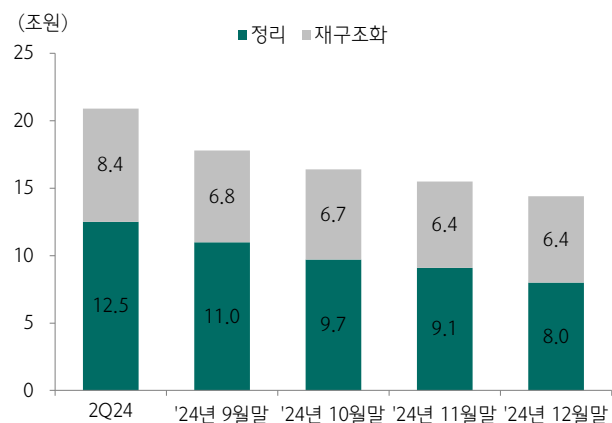
자료: 국토교통부, 하나증권

도표 5. 전체PF 익스포저 및 유의 및 부실우려 현황



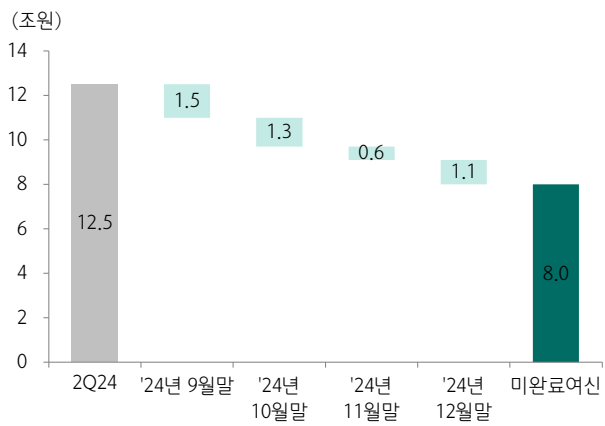
자료: 국토교통부, 하나증권

도표 6. 2Q24 기준 정리/재구조화 대상PF 잔여 현황



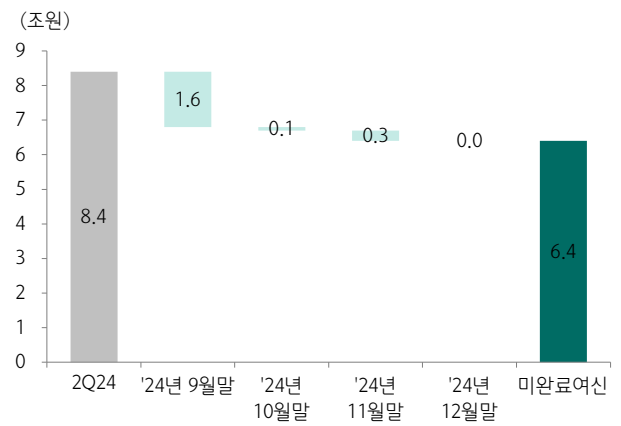
자료: 국토교통부, 하나증권

도표 7. 정리 대상 PF 잔여 및 정리 추이



자료: 국토교통부, 하나증권

도표 8. 재구조화 대상 PF 잔여 및 정리 추이



자료: 국토교통부, 하나증권

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2025년 3월 21일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 3월 21일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무 단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자 신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- **투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용**

• 기업의 분류

BUY(매수)_목표주가가 현재가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재가 대비 15% 이상 하락 가능

• 산업의 분류

Overweight(비중확대)_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락
Underweight(비중축소)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	93.15%	6.39%	0.46%	100%

* 기준일: 2025년 03월 18일