



Overweight

Top Picks 및 관심종목

*CP 2025년 07월 04일

삼성E&A(028050)

BUY | TP 31,000원 | CP 23,900원



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com
선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2025년 07월 07일 | 산업분석_Update

건설

1Q25 부동산PF 현황 정리

PF대출 120.1조원(연체율 4.49%), 토지담보대출 16.9조원(연체율 28.05%)

금융위에서 발표한 '부동산 PF 상황 점검회의' 내용을 보면, 2025년 1분기 기준 금융권 PF 대출 잔액은 120.1조원(-6.2%qoq), 연체율은 4.49%(+1.07%pqq)다. 토지담보대출 잔액은 16.9조원(-8.2%qoq), 연체율은 28.05%(+6.34%pqq)다. 금융권 PF대출 중 브릿지의 연체율은 전분기대비 3.17%p 상승한 15.16%를 기록했으며, 본PF의 연체율은 0.69%p 상승한 2.81%를 기록했다. 업권별로는 증권사(+5.49%pqq)와 여신전문(+1.58%pqq)의 연체율이 상승했다. 토지담보대출에서 저축은행의 연체율은 3.31%p 상승한 36.42%, 여전사는 17.31%p 상승한 37.36%, 상호금융은 6397%p 상승한 21.97%를 기록했다.

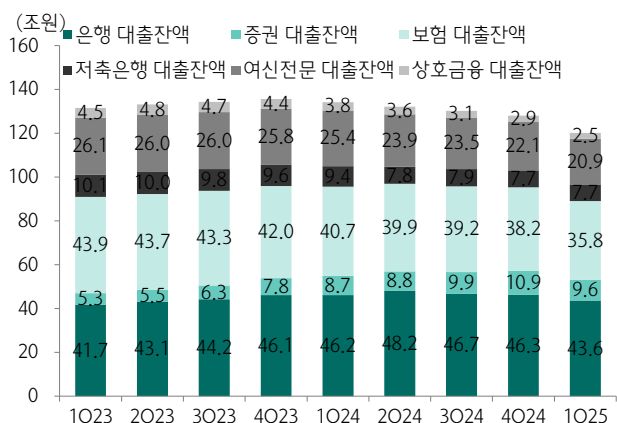
사업성 평가: 전체 PF익스포저 190.8조원, 유의부실 22.0조원

전체 PF익스포저(PF대출, 토지담보대출, 채무보증 등)는 190.8조원으로 전분기대비 3.9% 감소했다. 반면 유의 및 부실우려 PF는 22.0조원으로 전분기대비 14.6% 증가했다. 유의PF가 6.6조원으로 11.9% 증가했으며, 부실우려가 15.4조원으로 15.8% 증가했다. 1Q25 기준 23.9조원의 유의 및 부실우려 사업장은 9월 3.1조원, 10월 1.4조원, 11월 0.9조원, 12월 1.1조원씩 정리 및 재구조화되었고, 1분기에는 2.6조원이 정리됐다. 7개월동안 총 9.1조원 정리된 14.8조원이 잔여로 남아있다. 2분기 중으로 3.5조원을 추가 정리 및 재구조화를 완료할 예정이다(1.2조원은 기완료).

연착륙 지원 방안과 제도개선방안

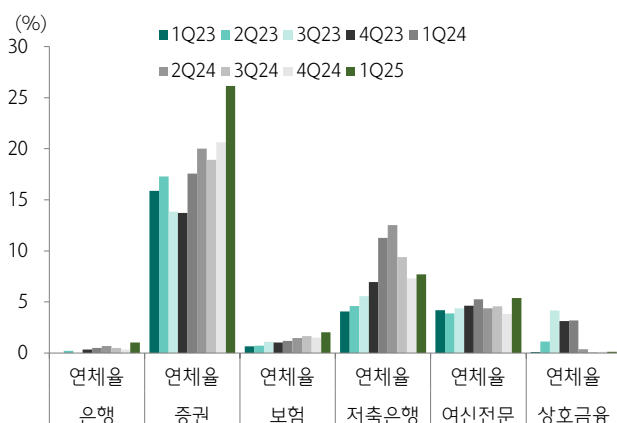
현재 운영하고 있는 11건의 PF 관련 한시적 금융 규제 완화 조치를 25년말까지 추가로 6개월 연장하기로 했다. 그리고 부동산PF 건전성 제도개선 방향과 관련하여 1)PF 대출시 PF의 자기자본비율 반영(예시: 20%), 2)위험 실제수준에 맞게 건전성관리 규제 정비, 3)부동산PF에 거액신용규제 도입 등을 추진할 계획이다. 제도 적용은 시장상황 등을 감안하여 단계적으로 유예기간을 갖고 신규대출부터 적용할 계획이다. 적용 유예기간, 단계적 시행방안 및 구체적 한도 수준 등은 2025년말까지 마련할 예정이다.

도표 1. 금융권별 부동산PF 대출 잔액



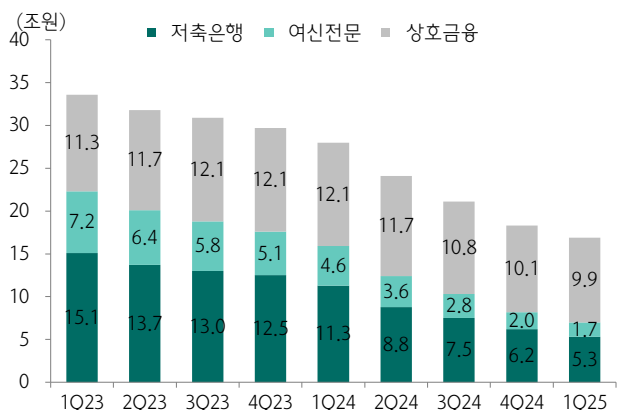
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 2. 금융권별 부동산PF 대출 연체율



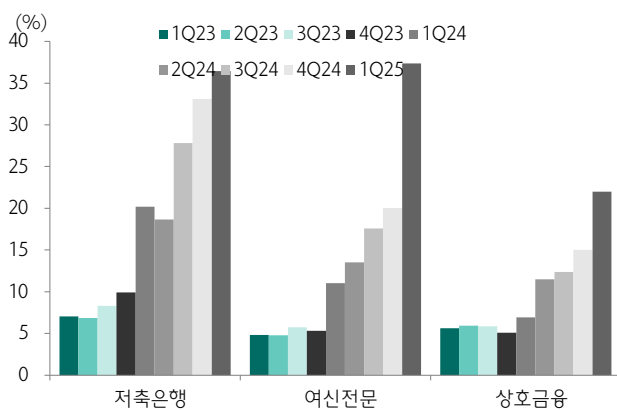
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 3. 토지담보대출 잔액



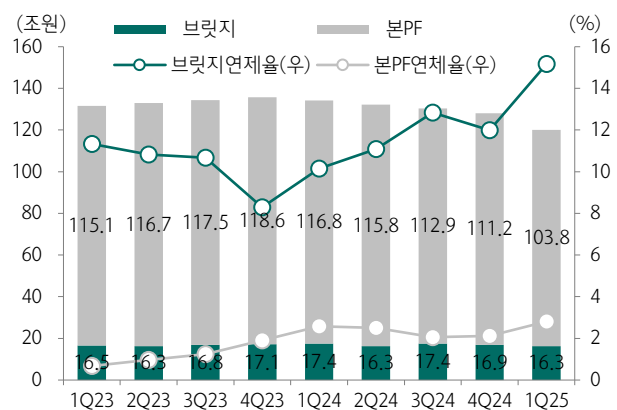
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 4. 토지담보대출 연체율



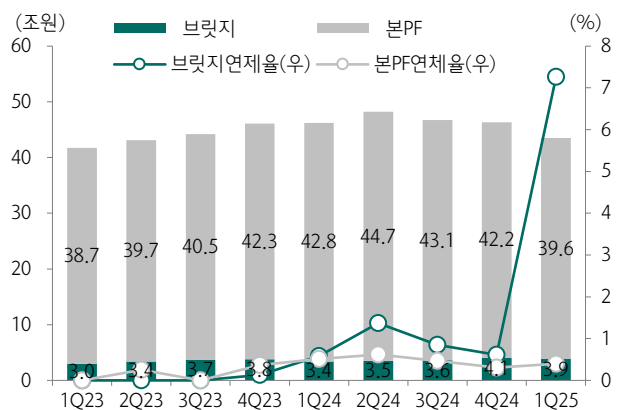
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 5. 금융권 브릿지PF와 본PF 대출 잔액과 연체율



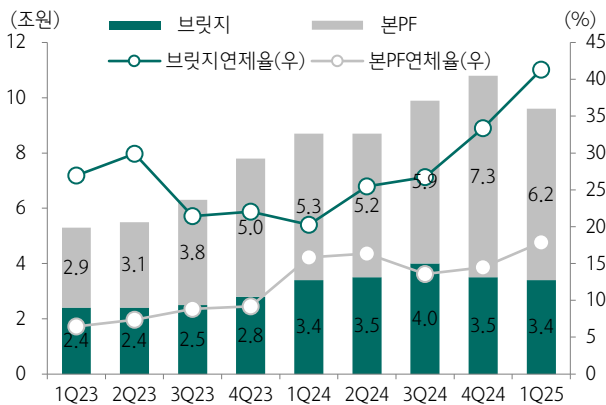
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 6. 은행 브릿지PF와 본PF 대출 잔액과 연체율



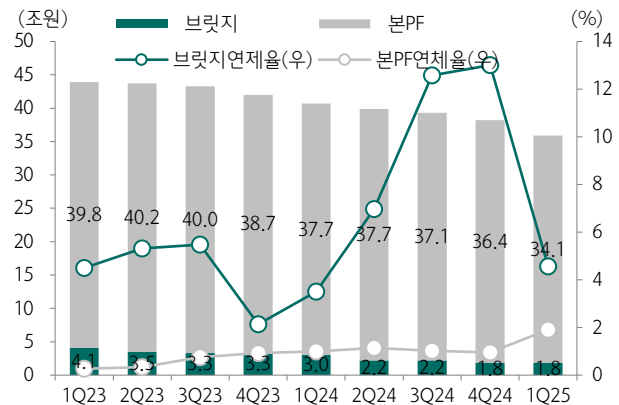
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 7. 증권 브릿지PF와 본PF 대출 잔액과 연체율



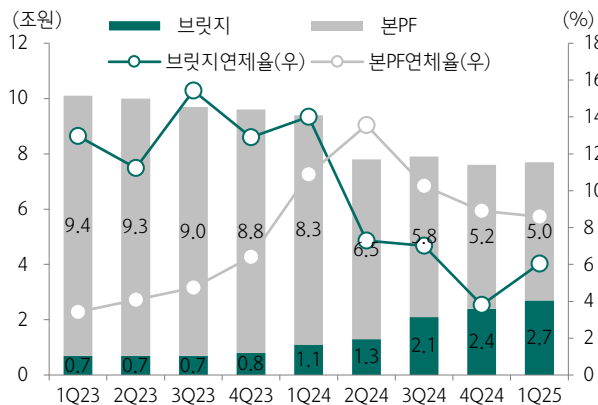
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 8. 보험 브릿지PF와 본PF 대출 잔액과 연체율



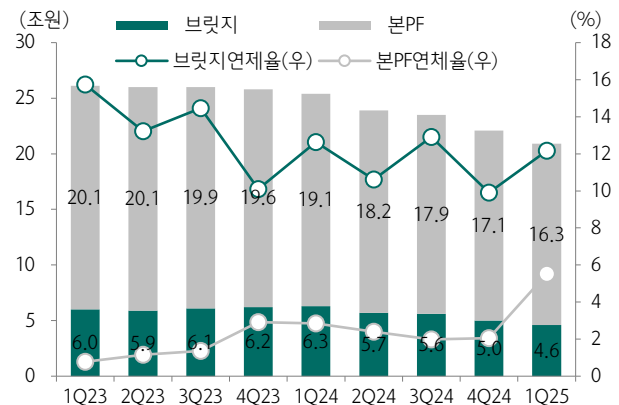
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 9. 저축은행 브릿지PF와 본PF 대출 잔액과 연체율



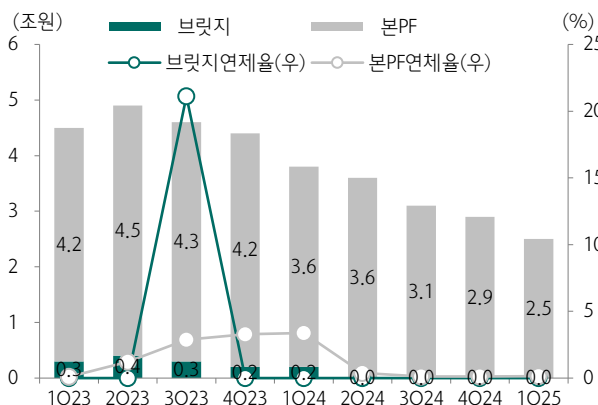
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 10. 여신전문 브릿지PF와 본PF 대출 잔액과 연체율



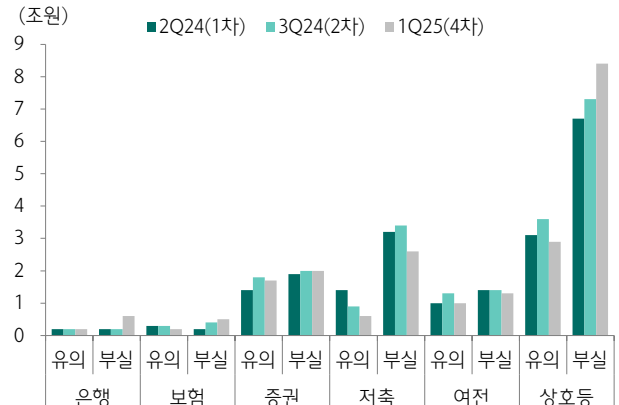
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 11. 상호금융 브릿지PF와 본PF 대출 잔액과 연체율



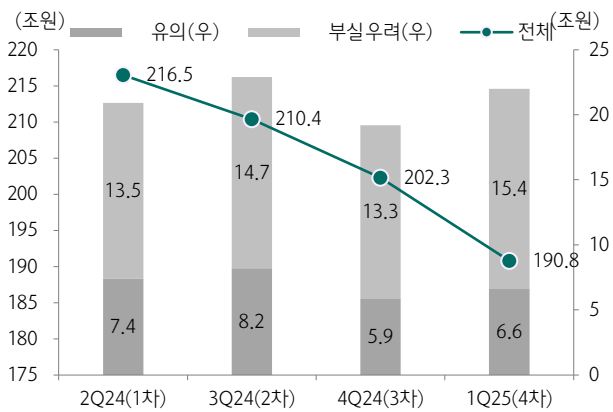
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 12. 금융권별 유의/부실우려 현황



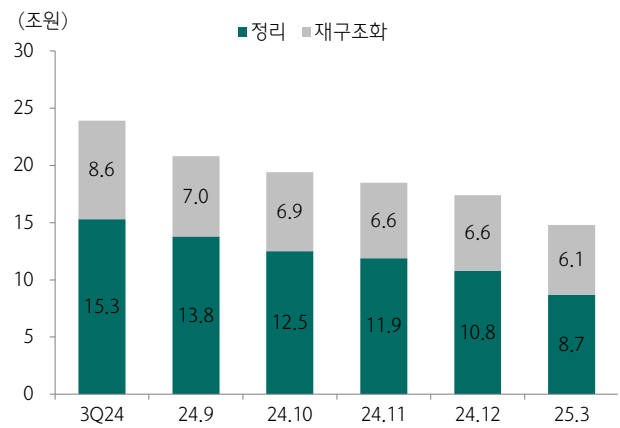
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 13. 전체PF 익스포저 및 유의 및 부실우려 현황



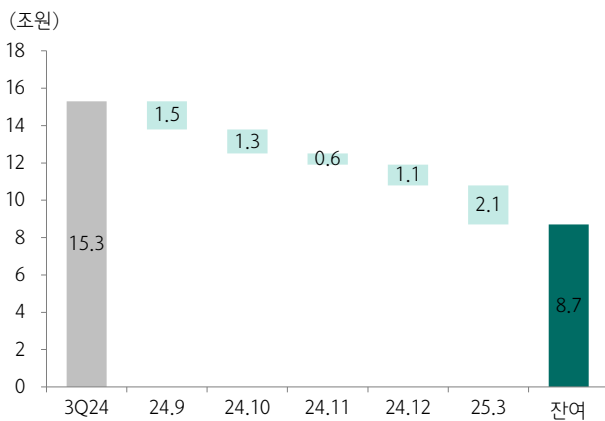
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 14. 정리/재구조화 대상PF 잔여 현황



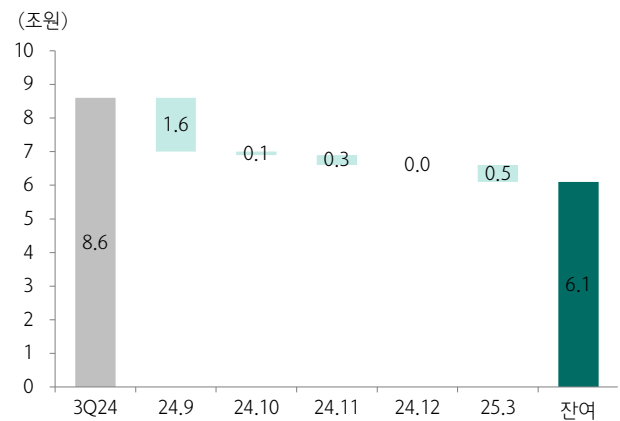
자료: 금융위원회, 하나증권

도표 15. 정리 대상 진행 추이



자료: 금융위원회, 하나증권

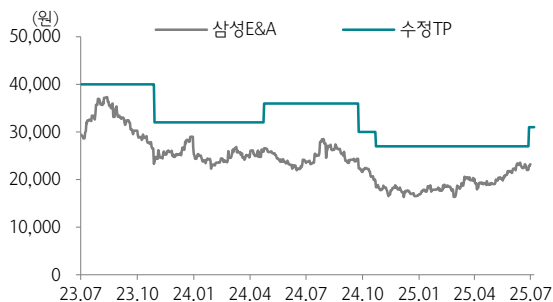
도표 16. 재구조화 대상 진행 추이



자료: 금융위원회, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

삼성E&A



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.7.1	BUY	31,000		
24.10.25	BUY	27,000	-29.41%	-12.78%
24.9.27	BUY	30,000	-29.07%	-25.33%
24.4.26	BUY	36,000	-31.25%	-20.69%
23.10.31	BUY	32,000	-21.31%	-9.38%
23.2.1	BUY	40,000	-24.44%	-6.75%

Compliance Notice

- 당사는 2025년 7월 7일 현재 해당회사의 지분을 1% 이상 보유 하고 있지 않습니다
- 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
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 7월 7일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 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 자신의 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	95.45%	4.55%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 07월 04일