

iM DiGital Banker Academy

**데이터분석 전문가 양성과정**

**프로젝트 기획서**

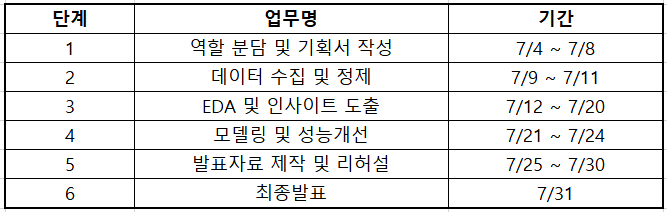
1. **팀 소개**

|  |  |
| --- | --- |
| **팀명** | 지구정복🐸 |
| **팀원 명** | 박민정, 염기진, 이도희, 임승우, 최다은 |
| **주제** | **부동산 PF 리스크로 인한 금융권 건전성 악화에 대응하는**  **당행을 위한 PF 분석 통합 서비스 제안** |
| **요약** | 2023~2024년 **부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 시장**의 유동성 위기와 미분양 급증으로 은행·저축은행·증권사·상호금융권 등 **전 금융권의 여신 건전성**이 크게 악화되었다. 본 프로젝트는 이러한 위기 국면에서 당행의 부동산 PF 부서가 **PF 리스크를 실시간으로 모니터링·분석**하고, 데이터 기반의 맞춤형 대응 전략을 제안받을 수 있는 **통합 플랫폼 ‘iM-RMS’**를 설계·개발하는 것을 목표로 한다.   * **위험 탐지**: PF 익스포저, 연체 지표, 지역별 미분양 동향을 종합해 고위험 기업을 자동 태깅 * **예측·분석**: 머신러닝 기반 부도·연체 예측 모델과 SHAP 해석으로 리스크 요인 가시화 * **추천·지원**: 편리한 입력성을 위한 AI 자연어 인터페이스 제공   이를 통해 부동산 PF부서의 **업무 효율성과 의사결정 정확도**를 높이고, 당행의 **효율 증진**과 **선제적 리스크 관리 체계 확립**에 기여하고자 한다. |

1. **역할 분담**

|  |  |
| --- | --- |
| **이름** | **역할** |
| 박민정 | OFFICIAL RECORDER(OR) |
| 염기진 | ALL-ROUNDER(AR) |
| 이도희 | FACILITATOR(FC) |
| 임승우 | DEVELOPMENT MANAGER(DM) |
| **최다은** | **PROJECT MANAGER(PM)** |

1. **추진 일정**

****

1. **제안 내용**

|  |
| --- |
| **기획 배경** |
| 디지털 시대, 기업금융을 보조하는 시각화·데이터 기반 서비스의 필요성 최근 디지털 전환은 금융권 전반의 핵심 과제로 자리 잡고 있지만, **기업금융 영역에서는 기술과 사람의 조화가 특히 중요**하게 여겨진다. 수백억 원 규모의 자금이 오가는 기업 금융 업무는 **비대면 채널만으로는 대응에 한계가 있다.** 이러한 상황에서 금융권의 기업고객 **전문가 RM의 판단력과 대면 기반 신뢰 구축이 필수적**이라는 것이 업계의 공통된 견해다.  실제 무역금융 분야의 글로벌 은행 관계자는 “자동화가 갈수록 중요해지고 있지만, **기업금융은 본질적으로 관계 비즈니스이기에 사람은 항상 필요하다**”고 언급한 바 있다. 이는 기업금융에서 **전문가의 판단과 대면 신뢰**가 필수불가결함을 보여준다. 다만, **디지털의 강력한 데이터 처리·분석 능력**은 사람인 RM을 **보조하는 도구**로서 막대한 가치를 발휘할 수 있다.  이에 iM 금융그룹은 **하이브리드 뱅킹 그룹**을 표방하며 디지털과 전통적인 관계금융의 시너지를 추구하고 있다. 구체적으로, **시각화되고 수치화된 정보 제공 서비스**를 도입함으로써 객관적 데이터에 기반한 고객 컨설팅을 지원할 필요가 있다. 예를 들어, 기업 고객별 **재무현황 대시보드**, **현금흐름 및 부채 만기 도표**, **업종 및 지역별 시장지표** 등을 한눈에 보여주는 디지털 플랫폼을 구축할 수 있다면, 고객과의 미팅에서 신뢰도 높은 **인사이트**를 제시할 수 있을 것이다. 시각적 자료는 복잡한 데이터를 직관적으로 전달하여 고객이 **위험 요인**이나 **사업 기회**를 쉽게 이해하도록 돕고, 나아가 은행에 대한 신뢰를 높이는 효과가 있다.  기존에는 **RM(관계 관리자)**의 경험과 판단에 크게 의존했지만, **데이터 기반 의사결정**으로 전환할 필요성이 높아졌다. 대형 금융기관들은 **AI·빅데이터 활용**을 통해 **신용분석 자동화**와 **실시간 모니터링** 체계를 도입하는 추세다. 실제로, 키움증권은 **내부 모니터링 시스템으로 PF 신용위험을 사전에 감지**하고 3중 리스크관리 체계를 구축하여 리스크 통제를 강화하고 있다.  이러한 흐름에 맞춰**, “AI 기반 PF 사업장 신용스코어링”, “실시간 미분양·공정 진척률 대시보드”** 등 **데이터 시각화와 AI 분석을 접목한 보조 서비스**를 통해 PF 담당자의 판단을 지원할 필요가 있다.  또한 머신러닝을 통해 축적된 거래 데이터를 분석함으로써 **이탈 징후가 있는 고객**을 사전에 식별하거나 **맞춤형 상품**을 제안하는 것도 가능해진다. 이러한 **데이터 기반 서비스**는 **의사결정 지원 도구**로 기능하여, **사람의 경험에 의존하던 부분을 객관화**하고 업무 효율을 높여준다. 요컨대 **디지털과 아날로그의 결합**이 기업금융 디지털화의 핵심인데, 기술은 **RM을 대체하는 것이 아니라 강화시키는 역할**을 해야 한다.  iM 금융그룹의 전략 방향 역시 디지털 혁신을 통해 고객 접점을 확대하되, 최종적인 **고객 신뢰 확보**는 현장 행원의 세심한 관리로 달성하는 **투트랙 접근**을 취하고 있다. 결국 **시각화·데이터 기반의 디지털 서비스** 도입은 iM 금융의 RM들이 **더 나은 정보**와 **통찰**을 가지고 고객을 응대하도록 하여, **“신뢰에 데이터라는 날개를 달아주는”** 효과를 가져올 것으로 기대된다. 이러한 노력이 뒷받침될 때 비로소 iM 금융그룹은 **디지털 시대에 걸맞은 기업금융 경쟁력**을 확보하면서도 **인간적 신뢰를 잃지 않는** 균형 잡힌 금융 파트너로 자리매김할 수 있을 것이다.  **부동산 PF, 다소 위험한 공동 참여 투자**  **PF**란 **프로젝트 파이낸싱(Project Financing)**의 줄임말로, **특정 사업의 미래 수익성과 자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법**으로, 사업 자체의 현금 흐름을 상환 재원으로 삼는 대출 방식이다. 부동산 PF는 부동산 건설 사업에서의 PF로 사업의 주체인 **시행사가 PF 대출을 받아 부동산을 개발하고, 이후 얻는 수익을 통해 대출을 갚는 구조**로 이루어진다.  부동산 개발 과정은 크게 3개로 나눠지며 이 과정에서 2번의 대출이 일어난다.  착공 전에 진행하는 **브릿지론**은 **토지 매입을 위한 자금 조달 과정에서 발생하는 대출**이다. 단기 대출의 성격을 가지고 있으며, **빠르게 자금을 마련해 토지를 확보하는 것**이 핵심이다. 사업이 실패할 경우 토지 담보 외에는 회수 수단이 제한적이기에 **금리는 7~10%대**이며 주로 **제2금융권**에서 참여한다.  공사 단계에서 진행되는 **본 PF 대출**은 **브릿지론을 상환하는 동시에 초기 공사비 조달의 목적을 가진 대출**이다. 착공비, 건설비 및 기타 개발비용으로 사용되고 **금리는 5~7%대**이며 **주로 1금융권 주도 하의 대주단**을 통해 이뤄진다. 대주단이란 **다양한 금융기관들이 모여 만든 집단**으로, 대주단을 통해 PF 사업의 리스크를 분산시킬 수 있다.  분양 계약을 통해서 얻게 되는 중도금과 계약금은 **분양대금**으로 처리되어 PF 대출의 일부 상환과 공사비 충당에 사용된다. **분양률이 높을수록 금융기관의 신뢰도가 상승하여 PF 대출 집행이 원활해지지만 분양률이 낮을 시 PF 대출 리스크가 증가하여 본 PF가 제대로 이루어지지 않을 수 있다.**  준공 후에는 **분양 잔금**이 생기게 되는데 이는 본 PF 대출을 전액 상환하고 차액은 시행사 수익 실현 목적으로 사용된다. 전 세대 분양 및 잔금 전액 회수가 사업의 성공 여부를 결정하게 되는데, 만약 **입주 지연 및 연체가 발생하면 PF 사업의 리스크는 상당히 높아지게 된다.**  그러나 최근 고금리 기조와 분양시장 침체 등으로 인해 분양률 저하 및 PF 대출 회수 불확실성이 커지면서, **금융권과 시행사 모두 리스크에 직면**하고 있다. 이에 따라 **PF 산업에 대한 심층적 이해와 함께, 사업성 평가 및 분석에 대한 논의가 필요한 시점**이다.  **PF 시장 복잡화 및 공급망 다각화**  부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 시장은 2013년 이후 글로벌 저금리와 풍부한 유동성에 힘입어 급속 성장했다. 2024년 하반기 기준 직접대출 160조원, PF 유동화 약 40조원을 합친 총 200조원 규모로, 글로벌 금융위기 당시(약 100조원)의 2배 이상으로 확대되었다.    자금 공급 주체도 기존 은행(36%) 중심에서 보험사·여전사·증권사·저축은행·상호금융 등 제2금융권(약 64%)으로 다각화되어, 30여 개 기관이 PF 자금 조달에 참여하고 있다.  특히 브릿지론은 전체 PF의 약 12%(약 16.3조원)를 차지하며, 그중 약 80%가 비은행권에서 공급되어 고위험·고수익 구조를 형성하고 있다.    토지담보대출(약 24.1조원)과 PF 대출채권 유동화증권(약 40조원) 등 다양한 금융상품·구조가 혼재하면서, 시행사·시공사·대주단·신탁사·수분양자 등 참여 주체 간 이해관계가 더욱 복잡해졌다.  이처럼 **시장 규모 확대, 참여 기관 다각화, 금융상품·구조 복잡화**는 PF 부실 발생 시 전 금융권으로 리스크가 전이되는 경로를 다중화하며, **체계적이고 전사적인 리스크 관리 시스템** 도입을 필수 과제로 부각시킨다.  **불확실성 커진 PF 시장, PF팀의 판단을 뒷받침할 시스템 필요**    최근 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 시장의 불안정성이 금융권 건전성에 직접적인 영향을 미치고 있다는 우려가 커지고 있다.  특히 2024년 1분기 기준, 국내 은행권의 PF 대출 연체율은 3.55%를 기록하며 전분기 대비 0.41% 포인트 상승했다는 분석이 나왔다. 이는 단순한 수치 증가를 넘어, **PF 사업의 수익성 악화와 자금 회수 불확실성이 동시에 증**가하고 있다는 신호로 해석된다.  금융당국 역시 이러한 흐름에 대응해, 사업성 평가 강화와 선제적 리스크 관리를 주요 대응 전략으로 내세우고 있으며, 은행 내부에서도 **부동산 PF 사업에 대한 정밀한 리스크 분류와 모니터링 시스템 도입이 시급**하다는 인식이 확산되고 있다.  따라서, PF 리스크를 데이터 기반으로 분석하고, 위험도를 자동으로 판단해 주는 시스템이 제공된다면, **금융기관은 보다 객관적이고 선제적인 대응 체계를 구축할 수 있으며** 고객 응대와 투자 권유 과정에서 더욱 신뢰도 높은 제안을 제공할 수 있을 것이다.  **2023~2024년 부동산 PF 시장 유동성 위기와 금리 부담**  **텍스트, 스크린샷, 회사, 광고이(가) 표시된 사진  AI 생성 콘텐츠는 정확하지 않을 수 있습니다.**  2023년에 접어들면서 국내 부동산 **프로젝트 파이낸싱(PF) 시장**은 **심각한 유동성 위기**를 겪었다. 코로나19 이후 급등한 **금리 부담**과 **경기 둔화** 속에서 신규 분양이 부진하고 **미분양 물량**이 **급증**하면서 PF 자금 회수가 막히는 상황이 발생했다.  그 결과 다수 건설사가 자금난에 직면했고, PF 대출 만기 연장이나 신규 자금 조달에 어려움을 겪었다. 실제로 **63빌딩 시공 이력의 신동아건설**은 **미분양 증가와 PF 전환 실패**로 미수금이 2020년 719억 원에서 2023년 2,146억 원으로 폭등하며 유동성 위기가 발생했고 결국 2024년 초 법정관리 신청에 이르렀다.  이처럼 **분양 실적 부진**과 **공사비 상승**, **고금리로 인한 금융비용 누적** 등이 복합적으로 작용해 상당수 중견 건설사의 부채비율이 급등했고, 지방을 중심으로 시작된 건설 경기 침체가 수도권까지 번지는 양상을 보였다. 이는 정부와 금융당국이 유동성 공급 대책을 검토할 만큼 심각한 수준으로 고금리 기조까지 겹치며 PF 사업장의 **자금 경색** 문제가 부각되었다. 결국 **부동산 경기 침체**와 PF 부실화가 맞물려 건설업계 연쇄 부도에 대한 공포가 확산되었다.  이에 따라 금융기관들은 PF 시장에 대한 정밀 진단과 함께, 고위험 사업장에 대한 여신 축소 및 충당금 확대에 나서고 있다. 또한 정부는 미분양 해소 및 건설업계 연쇄 부도 방지를 위해 LH 매입 확대, PF 보증 강화 등 다양한 유동성 지원책을 병행하고 있다.  **PF 부실 파급에 따른 금융권 건전성 악화와 규제 강화**    부동산 경기 침체로 PF 대출 부실이 현실화되면서 은행을 포함한 모든 금융기관의 **여신 건전성 지표가 빠르게 악화되었다.** 2024년 3분기 말 국내 은행권의 부실채권(NPL) 규모는 14.5조 원으로 2022년 말의 10.1조 원보다 크게 증가했고, 이 중 80% 이상이 기업 대출 부문에 집중되어 구조적 위험이 확대되었다.  특히 **제2금융권**은 부동산 PF 대출에 대한 의존도가 높았던 터라 충격이 더 크게 나타났다. 부동산 경기 침체와 미분양 여파로 PF 대출 회수가 지연되면서 일부 중소형 저축은행의 기업 대출 연체율이 **15%를 상회**하는 등 위험 수위에 이르렀다.  실제로 2024년 말 기준 저축은행 업계 평균 연체율은 8.5%를 넘어 2015년 이후 최고치를 기록했고, 79개 저축은행이 **2년 연속 순손실**을 낼 정도로 실적 악화가 심각했다. 여신 건전성 악화 신호는 전 금융권에서 관측되었는데, 상호금융권의 연체율도 2024년 말 4.54%로 1년 만에 1.57%가 상승하였다.  금융당국은 이같이 **연체율이 급등**하고 부실 우려가 커진 금융기관들에 대해 **건전성 규제를 강화하는 추세**다. 내부 등급 기준(RWA) 위험가중치 조정이나 충당금 적립 강화, PF 익스포저 한도 규제 등 **여신 건전성 제고 조치**가 시행·검토되고 있다. 실제로 은행권에서도 연체율 상승을 우려하여 기업 대출 문턱을 높이고 한도를 축소하는 등 **여신 심사 보강**에 나섰다.  아울러 부실채권(NPL) 시장에서는 은행들이 2023년부터 **부실채권을 적극 매각**하여, 2024년 한 해에만 사상 최대 규모인 8.3조 원어치 NPL을 처분함으로써 위험을 경감시키고자 했다. 금융감독원 역시 은행들의 NPL 상승 추이를 예의주시하며, 건전성 지표가 일정 수준을 넘어서면 경영개선 명령 등 **규제 수위를 높일 수 있음을 시사하고 있다.**  요컨대 부동산발 신용위기는 은행 및 비은행권 전반의 대출 건전성 악화를 불러와 금융권에 긴장감을 조성했고, 이에 대한 선제적 대응으로 **리스크 관리**와 **규제 강화** 흐름이 이어지고 있다.  **미분양 심화와 지역별 부동산 시장 양극화**  **텍스트, 스크린샷, 폰트, 도표이(가) 표시된 사진  AI 생성 콘텐츠는 정확하지 않을 수 있습니다. 텍스트, 도표, 스크린샷, 폰트이(가) 표시된 사진  AI 생성 콘텐츠는 정확하지 않을 수 있습니다.**  **<지역별 미분양 추이와 수도권 비중 변화>**  위 그래프는 전국 미분양 주택 수와 그중 수도권이 차지하는 비중 변화를 나타낸 것으로, 2010년대 중반 이후 미분양 문제가 지역별로 어떻게 증감했는지 보여준다.  최근 국내 부동산 시장은 지역에 따라 **극심한 양극화 현상**을 보이고 있어 금융기관의 전략 수립에 새로운 변수로 작용하고 있다. 서울 등 일부 지역은 주택 공급 부족으로 가격이 비교적 견고하게 유지되지만**,** 일부 지방 및 수도권 외곽 지역은 **수요 위축과 공급 과잉**으로 **집값 하락과 미분양 적체 문제가 대두**되었다.  실제로 전국 미분양 주택은 2023년 12월 약 6.2만 호에서 2024년 6월 7.4만 호로 증가한 후 정부 대책 등에 힘입어 2024년 11월 6.5만 호로 다소 안정됐다. 그러나 **준공 후 미분양(악성 미분양)**은 같은 기간 1.1만 호에서 1.9만 호로 지속 증가하여 **11년 만에 최대치**를 기록, 향후 주택 매매가격에 하락 압력을 가하고 있다.  미분양 부담은 지역별 편차가 큰데, 수도권에서는 **경기도 지역의 미분양 급증**이 두드러져 2023년 말 5,803호에서 2024년 11월 10,521호로 폭증하였다. 인천 등 일부 수도권 외곽도 미분양이 늘어나는 반면, 지방에서는 과거 공급이 집중되었던 경남 등을 제외하면 **미분양 증가세가 비교적 완만**했다. 5대 광역시 중에서는 부산·광주·대전의 미분양이 크게 늘었고, 대구·울산은 다행히 감소 추세로 전환됐으나 여전히 절대 물량 수준이 만만치 않아 시장 부담으로 남아 있다. 텍스트, 스크린샷, 번호, 메뉴이(가) 표시된 사진  AI 생성 콘텐츠는 정확하지 않을 수 있습니다.  **지역별 부동산 경기 침체는 금융기관의 여신 전략과 리스크 관리에 큰 영향을 미치며**, iM 금융그룹도 미분양 여파로 PF 부실을 겪은 바 있다. 이를 방지하기 위해 금융기관들은 지역별 PF 익스포저 분산과 선제적 리스크 관리 강화에 힘쓰고 있다.  **<금리·규제 압박에 따른 PF 자금조달 리스크>**  글로벌 긴축과 국내 금리 변동성이 계속되면서 PF 자금조달 여건이 나빠지고 있다. **PF 대출금리 스프레드**도 금리 상승 영향으로 **평균 120bp 이상 확대**되는 등 자금비용이 높아졌고, 정부의 부동산 개발사업 규제 강화로 프로젝트 여건이 까다로워졌다. 부동산 경기 침체로 **미분양 물량이 급증**하여 2025년 1월 전국 준공 후 미분양 주택이 **전월 대비 6.5% 증가(2만2,872호)**하며 11년 3개월만에 최고치를 기록하기도 했다. 이러한 **금융환경 변화와 시장 불안** 속에서 **PF 리스크 관리 시스템 구축**이 시급하다. 실제 회계법인 보고서도 “시행사·시공사는 사업장 수, 금융구조, 권리관계 등을 면밀히 파악하고 내외부 환경 변화를 고려해 사업성 검토와 가치평가를 수행해야 한다”고 지적하고 있다. 이를 뒷받침할 **전사적 리스크 관리 인프라**가 필요하다.    **전국구 시중은행 도약을 위한 iM금융그룹의 기업금융 확대**    **iM 금융그룹**은 대구·경북 기반의 지방 금융 지주에서 **전국구 시중은행**으로 발돋움하고 있는 사례다. 지방은행이었던 DGB 대구은행을 중심으로 한 iM 금융그룹은 2023년 사명 변경과 함께 **사업 권역 확대**를 선언하고, 수도권을 포함한 **전국 단위의 기업금융 비즈니스** 강화에 나섰다. 이는 저성장 국면에서 **새로운 먹거리 확보**와 수익 다변화를 위해 **기업금융 부문의 확대**가 필수적이기 때문이다. 전통적으로 은행 수익성의 핵심은 **기업 대출**을 얼마나 확보하느냐에 달려 있으며, 실제로 KB국민·신한·하나은행 등 주요 시중은행들 모두 **기업여신 비중을 높여 그룹 실적을 견인**하고 있다.  iM 금융 역시 지역에 안주해서는 대형 금융그룹과의 경쟁에서 뒤처질 수밖에 없기에, **우량 기업고객 유치**와 **기업 대출 자산 확대**를 그룹 차원의 전략 목표로 삼고 있다. 마침 한국 정부가 **지역 은행** 개념을 도입하여 비수도권 거점이면서 전국 영업을 하는 은행에 일부 규제 특례를 부여하는 논의를 시작하자, iM 금융은 적극 호응하며 전국구 영업과 지역 밀착 지원을 병행할 수 있는 **하이브리드 형태의 은행**으로 자리매김하려 하고 있다. 그룹 측은 “지역사회에서 지방은행 역할을 다 하면서 **디지털 및 관계형 금융**을 추가적으로 수행하는 차원”에서 시중은행 전환을 추진했다고 밝히며, 법·제도적 지원까지 모색하고 있다고 밝혔다.  한편으로 iM 금융그룹은 최근 부동산 PF 부실 위험을 털어내고 2024년 말~2025년 초 **실적 반등**에 성공하면서, 그 성장 동력을 **기업금융 부문 강화**에서 찾고 있다. 실제로 2025년 1분기 지방 금융 지주 3사 중 유일하게 iM 금융만이 순이익 증가를 이루었는데, 이는 전년도에 쌓았던 대규모 충당금을 일부 되돌리며 iM 증권이 흑자 전환하고 주력 계열사인 iM 뱅크의 순이익도 증가한 덕분이다.  이처럼 iM 금융그룹은 **디지털 혁신과 자본 효율성 제고를 중심**으로 **전국 단위 기업금융 전략을 추진**하고 있다. 차별화된 디지털 서비스와 밸류업 프로그램을 통해 우량 기업고객 기반 확대에 나서며, 조직 개편도 병행 중이다. 지방은행 한계를 극복하고 수도권 및 신성장 산업 중심의 미래 수익 기반을 확보하려는 iM 금융그룹에게 기업금융으로의 확대는 선택이 아니라 필수다. |

|  |
| --- |
| **현황** |
| 1. **지방 부동산의 침체, 그 중심의 선 대구**   **<수도권과 지방의 양극화>**  대한민국 부동산 시장은 **수도권(특히 서울)과 지방 간의 가격 및 거래량 양극화**가 더욱 심화되는 양상을 보이고 있다.    서울은 전년 대비 3.63% 상승하며 **전국에서 가장 높은 상승률을 기록**했으며, 수도권 전체적으로도 평균 1.68%의 상승세를 보이며 **주택 가격이 꾸준히 회복되고 있는 모습**을 보인다. 반면, 세종(-5.06%), 대구(-3.87%), 부산(-1.94%) 등 **지방 주요 도시들은 대부분 하락세**를 보이고 있으며, **전국 평균(+0.31%)보다도 낮은 수준을 유지**했다.  이는 **서울 및 수도권의 주택 수요 집중과 공급 부족 현상이 가격 상승을 견인**하고 있는 반면, 지방은 **인구 감소, 수요 위축, 공급 과잉 등의 요인이 가격 하락과 거래 부진**으로 이어지고 있는 것으로 해석된다.  **<청년층 유출로 인한 지방 부동산 시장의 구조적 침체>**  최근 대한민국 부동산 시장에서 지방과 수도권 간의 양극화는 단순한 가격 차이를 넘어, **인구 구조의 급격한 변화에 기인한 구조적 문제**로 이어지고 있다. 특히 **지방의 청년층 유출**은 지역 부동산 시장의 근간을 흔들고 있으며, 그 여파로 심각한 미분양 사태가 이어지고 있다.  최근 10년간 전국의 2030세대 인구는 약 168만 명 감소했으며, 이들 중 상당수가 일자리, 교육, 생활 인프라 등을 찾아 수도권으로 이동했다. 2024년 기준 전국 청년층(20~39세)의 **55.8%가 서울·경기·인천**에 집중되어 있어 **청년 인구의 수도권 쏠림 현상**이 심화되고 있음을 보여준다. 반면 전남, 경북 등 **지방 대부분은 청년층 비중이 20% 미만**으로 떨어져 **지역의 주거 수요 기반이 붕괴**되고 있다.  청년층의 수도권 유입은 단순한 인구 이동을 넘어, **지방 주택시장 수요의 소멸로 직결되고 있다.** 실수요가 줄어든 지방에서는 **주택 공급이 있어도 분양이 어려워 미분양이 누적**되고, **경남·대구 등 일부 지역은 2030세대 인구 감소와 함께 미분양 증가, 공사 중단, 할인 분양 경쟁** 등 **시장 왜곡이 일상화**되고 있다.  반면 수도권은 청년층 및 1인 가구의 증가에 따라, **매매 수요와 임대 수요가 동반 상승**하고 있다. 이러한 **수도권 중심의 인구 편중은 지방 부동산 시장의 붕괴와 수도권 주거 부담 심화라는 이중 구조**를 낳고 있다.  **<대구 미분양 현황>**  2025년 대구 지역은 전국에서 경기도에 이어 **두 번째로 미분양 주택이 많은 지역**으로, 심각한 부동산 침체 양상을 보이고 있다. 5월 기준 대구의 미분양 주택은 약 8,586가구로, 이는 전월 대비 5.3% 감소한 수치로 2개월 연속 감소세를 이어가고 있다.  특히 **준공 후 미분양, 이른바 악성 미분양**은 3,844가구에 달하며 **전국에서 가장 많은 수준**을 기록하고 있다. 이는 전월 대비 1.8% 증가한 수치로, 시장의 구조적 어려움이 계속되고 있음을 시사한다. 2023년 1만, 3987가구로 정점을 찍은 이후 점진적으로 감소하고는 있으나, 여전히 높은 수치를 기록하고 있다.  지역별로는 **달성군(약 2,300세대)**과 **북구(약 2,000세대)**에 미분양이 집중되어 있으며, 이들 지역은 신규 분양이 활발했던 곳으로 공사 중단 사례도 일부 발생하고 있다. 달서구와 중구는 감소세를 보이고 있고, 수성구는 100세대 미만으로 완판되는 등 선호 지역으로 분류되고 있다.  또한, **미분양 증가로 인해 할인 분양, 계약 축하금 제공 등 다양한 판촉 경쟁**이 심화되고 있으며, 현재 **대구 내 58개 미분양 단지 중 절반 이상이 할인 분양을 시행**하고 있다. 이는 건설사들의 자금 확보 어려움을 반영하는 현상으로 해석할 수 있다.  최근에는 공급 속도 조절, 착공 연기, 분양가 인하 등의 조치로 **미분양 물량이 점차 줄어드는 추세**에 있으나, 2026년까지 입주 예정 물량이 상당수 대기하고 있어 단기간 내 미분양 해소는 어려울 전망으로 보인다. 아울러 대구 아파트 매매가격은 84주 연속 하락세를 보이고 있어, 시장의 전반적인 회복까지는 시간이 더 필요할 것으로 판단된다.   1. **부동산 PF의 지휘자, 디벨로퍼**   부동산 PF에서의 디벨로퍼(Developer)는 부동산 개발사업의 전 과정을 주도하는 핵심 주체로, 프로젝트의 기획부터 분양 및 운영까지 총괄하는 역할을 맡는다. 단순한 시행사와 달리, **사업의 모든 리스크와 수익을 책임지는 종합 코디네이터**로, 부동산 PF의 성공 여부를 좌우하는 핵심 역할을 한다.  상위 5%의 대형회사들이 대규모 부동산 PF를 주도하며, 95%의 회사들은 연 매출 100억원 이하의 중소 사업자들로 구성되어 있다.   * **MDM그룹**   국내 최대 디벨로퍼 중 하나로, 대형 부동산 PF 사업에 적극적으로 참여해왔다. 국내 부동산 개발사업 역사상 최대 규모의 프로젝트 파이낸싱인 25년 6월 서리풀 복합시설 개발사업에 **총 5조3500억원 규모의 PF를 조달**하였다. 이 PF에서는 **신한은행 2조, KB금융그룹 1조, 우리은행 5000억 등 주요 시중은행들이 대거 참여**하였으며 시공은 포스코 이앤씨가 맡게 된다.  하지만 이런 MDM그룹도 **2023년 영업이익 4721억원에서 2024년 1227억원으로 급감**할 정도로 부동산 미분양 문제에 치명적인 피해를 입었다. 2023년 분양한 **용인, 파주, 화성의 주거단지의 분양 미수금과 미분양 대금이 상당**해서 큰 피해를 입었다.  부동산 디벨로퍼인 MDM그룹은 초대형 PF를 주도하는 공격적 투자 행보 속에서도, 미분양 리스크 앞에선 예외일 수 없었다.   * **신영**   국내 최초의 민간 디벨로퍼 중 하나, 신영 자체의 시스템인 **One-Stop Value Chain**을 활용하여 국내 대표 종합 부동산 그룹으로 등극하였다. OSVC는 신영그룹 내 계열사 전문적으로 **부동산 개발 전 과정 업무를 분담하여 기획~운영까지의 과정을 원스톱으로 제공하는 시스템**이다.    신영이 시행한 주거 브랜드로는 ‘지웰’과 하이엔드 주거 브랜드 ‘브라이튼’이 있으며 특히 브라이튼 시리즈는 ‘브라이튼 여의도’, ‘브라이튼 한남’, ‘브라이튼 N40’ 이 있으며 고급 주택시장의 주목을 받고 있다.  신영은 22년부터 매출액이 꾸준하게 상승하고 있으며, 22,23년 순손실을 기록했지만 24년 **2400억의 순이익**을 내며 실적이 개선된 모습을 보여주었다. 신영 관계자는 ‘브라이튼 한남’, ‘신영지웰운정신도시’ 등 주요 사업장의 분양이 잘 마무리된 것이 매출 증가로 이어졌다고 밝혔다.  하이엔드 브랜드 ‘브라이튼’을 앞세운 신영은 실적 개선과 함께 부동산 PF 시장에서 점진적 반등 흐름을 보이고 있다.   * **DS 네트웍스**   국내 최대의 민간 디벨로퍼 중 하나이며 종합부동산개발회사.  22년부터 **매출액이 감소**하고 있으며, **당기순이익**은 **2021년 1133억에서 2024년 -3635억으로 대폭 악화**되었다. 주요 원인으로는 **분양 부진, 미분양 증가, 부동산 경기 침체** 등이 있다. DS 네트웍스는 **전체 매출을 분양수익에 의존**하고 있는데, 23년 이 부분에서 각종 악재가 겹치며 큰 타격을 입었다.  2001년 대구 침산동 부지 개발을 시작으로 2011년 해운대, 송도 등 굵직한 개발 프로젝트를 진행하였고, 2021년에는 신규 부지 매입에 1조원을 투입하며 공격적으로 투자하였지만 부동산 시장 침체와 부동산 PF와 직접적으로 연관되는 **고금리에 직격탄**을 맞으며 사업성이 크게 악화되었다.    대구 감삼동 주상복합은 DS 네트웍스의 사업 중 저조한 분양률로 문제를 앓던 사업장이었다. DS 네트웍스는 프로젝트 초기 1050억원의 PF 대출을 받았으며 24년 말 대출금 182억을 상환해 868억이 남아있는 상태이다. 해당 사업장의 분양률은 23년 말 12%로 공정률 39%에 비해 상당히 더딘 편이었다. 하지만 24년 말 분양률은 51%, 공정률은 65%로 상당한 진척을 이뤄냈다.  하지만 프로젝트 진행기간 동안의 **원자재 상승으로 인플레이션이 반영**되어 수익을 거두기 힘든 상황이 되었다. 지난해 말 기준 1125억의 분양수익을 거뒀지만 누적 분양 원가가 1278억원으로 **153억원의 손실**을 이미 기록하게 되었었다.  DS 네트웍스의 과감한 투자는 부동산 시장의 침체를 예측하지 못했고 회사 매출의 급감으로 이어졌다.   1. **흔들리는 2금융권** 갈 길 먼 부동산 PF 정상화, 환골탈태 가능성은  * **iM 증권**   iM 증권은 2023년까지 **중소형 증권사 중 부동산 PF 비중이 가장 높은 수준**으로, **브릿지론· 중 후순위 대출 등 고위험 자산에 집중**되어 있었다. 여기에 2022년 이후 부동산 경기 침체와 금융당국의 사업성 평가 기준 강화가 겹치며 연속 적자를 초래했다.  이에 iM 증권은 지난 3년간 약 5,000억 원 이상의 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 손실을 처리하면서 **선제적으로 대손충당금을 적립해 위험 노출을 정리**해왔다. PF 익스포저 비율은 2020년 136.8%에 달했으나, 2024년 말에는 45.5%까지 낮추며 업계 평균보다 낮은 수준으로 안정화되었다.  2023~2024년 동안 부동산 PF 충당금으로 인해 iM 증권은 두 해 연속 대규모 적자를 기록했으며(2023년 -1,632억 원), 이로 인해 **영업점 통폐합(21개 → 11개)**, **인력 20% 감축**, **메가 센터 체제로 전환** 등 강도 높은 구조조정이 단행되었다.  이러한 대응의 결과로 2025년 1분기 기준 iM 증권은 **259억 원의 당기순이익**, **823억 원의 순영업수익**을 기록하며 **5~6분기 연속 적자 흐름을 끊는 데 성공**했다.  특히 **PRM (기업영역전문역)** 제도를 증권업계 최초로 도입하며, 은행권의 기업 대출 노하우와 네트워크를 증권 비즈니스에 접목해 **기업금융 경쟁력**을 끌어올리고 있다.   * **OK저축은행**   OK저축은행은 **업계에서 부동산 PF 대출 비중이 가장 높은 수준**을 기록하며, **2024~2025년 PF 부실 위험이 집중적으로 드러난 대표 사례**이다.  OK저축은행은 PF 부실이 반영되며 **2024년 상반기 순이익이 전년 대비 86% 급감**했고, 2분기에는 **충당금 부담으로 적자 전환**까지 겪었다. 2025년 기준 PF 연체액은 1,567억 원, 연체율은 16.66%에 달해 업계 평균(11.63%)을 크게 상회했다. PF 대출 가운데 정상 여신은 절반 수준에 불과했고, 부실채권(NPL) 비율도 12% 내외로 급등하며 여신 건전성에 경고등이 켜졌다.  위기 대응을 위해 OK저축은행은 **대규모 부실채권 매각(5,304억 원)과 상각(3,634억 원)을 단행**하고, PF 대출 잔액을 **1조 831억 원에서 8,772억 원으로 20% 축소**시켰다.  OK저축은행의 사례는 **부동산 PF에 과도하게 의존한 2금융권의 구조적 취약성**을 보여준다. PF 연체율과 NPL 비율이 여전히 업계 최고 수준인 가운데, 저축은행 업계 전반의 건전성 문제는 **금융시장의 시스템 리스크로 번질 가능성**도 존재하기에 주의가 요구된다.     * **새마을금고**   **[Who Is ?] 김인 새마을금고중앙회 회장**  새마을금고도 부동산 PF 리스크에서 자유롭지 않았다. 특히 새마을 금고는 **지역 조합들이 부동산 개발 사업 대출을 활발히 취급**해왔는데, 부동산 시장 침체로 2023년 들어 **연체가 급증하면서 7월 초 뱅크런(대규모 예금 인출) 사태**까지 겪었다.  그 결과 2022년 말 **251조 4천억 원** 수준이던 새마을금고 수신 잔액이 2023년 7월 말에는 **241조 8천억 원**으로 약 10조 원 급감하는 등 유동성 위기가 현실화되었다. 다행히 정부가 예금 전액 보호와 유동성 지원 의지를 밝히고 금융당국과 행안부가 합동 대응에 나선 덕분에, 2024년 초까지 예금 잔액이 **256조 7천억 원**으로 다시 회복되며 사태는 진정되었다.    새마을금고 중앙회의 자료에 따르면 2023년 말 전체 금고의 연체율은 5.07%에서 2024년 3월 말에는 7.74%까지 치솟았다가 부실 자산 정리 노력으로 6월 말 7.24%로 다소 개선되었다. 전국 1,187개 새마을금고 중 연체율 10%를 넘는 금고 수도 **2022년 말 78곳**에서 **2023년 6월 말 218곳**으로 **세 배 가까이 급증한 것으로 추산**되어, 지역 새마을금고의 부실이 광범위했음을 보여준다.   1. **기업금융에서의 디지털화**   최근 주요 은행들은 여신 심사, 자금 지원, 고객 관리 등 기업금융 업무에 **AI와 자동화를 적극 활용**하고 있으며, 이를 통해 디지털 전환을 빠르게 추진하고 있다.   * **NH농협은행**     NH농협은행은 기업금융 강화를 위해 **기업 대출 전 과정을 비대면화하는 디지털 전환**에 박차를 가하고 있다. 지난해 말부터 법인 및 개인사업자를 위한 비대면 기업 대출 서비스를 도입해, 기존 대면 방식의 복잡한 절차와 시간을 줄이며 고객 접근성을 높였다. 거래 이력이 없는 기업도 회원가입이나 계좌 개설 없이 **모바일 웹으로 대출 상담 신청이 가능**하고, 기업 공동 인증서를 통해 **서류 제출도 온라인으로 처리**할 수 있다. 또한 비대면 대출약정 서비스도 도입 예정으로, 상담부터 약정까지 전 과정을 온라인으로 처리할 수 있게 하여 **기업 고객의 금융 편의성을 대폭 향상시킬 계획**이다.   * **하나은행**   하나은행은 기업 고객의 금융 편의성을 높이기 위해 **AI 기반 대화형 챗봇 ‘기업 하이챗봇’**을 오픈했다. 이는 법인 및 개인사업자 고객의 거래 상담, 금융상품 문의, 주요 서비스 안내 등을 **메신저 형태로 24시간 제공하는 서비스**로, ‘하나원큐 기업 앱’ 및 ‘기업 인터넷뱅킹’을 통해 이용할 수 있다. 이 챗봇은 하나은행과 하나금융 티아이의 사내 독립 기업인 하나금융 융합 기술원의 협업으로 **자체 개발된 자연어 처리(NLP) 기술 엔진**이 적용되었다.  향후에는 대화 분석과 통계 기능을 통해 서비스 고도화에 활용될 예정이다. 또한 **손님별 맞춤형 응답이 가능한 고객 특화 상담 기능을 통해 이용자 만족도 향상**을 꾀했으며, 고객의 문의 내용을 앱 내 거래 화면과 연계해 거래 처리 속도 역시 개선되었다.  **‘아웃바운드 선톡’** 기능도 도입되었는데, 이는 자주 묻는 문의를 영업점 직원이 즉시 대응할 수 있도록 돕는 링크 기능으로, **현장 대응력과 업무 효율성 모두를 높이는 데 기여**하고 있다. 하나은행은 “기업 하이챗봇은 시중은행 최초의 기업 대상 AI 챗봇으로, 앞으로 생성형 AI를 접목한 하이브리드형으로 고도화할 예정”이라며 “기업 고객에 맞춘 정교한 디지털 상담 서비스를 지속적으로 강화하겠다”라고 밝혔다.   * **iM뱅크**   iM 뱅크는 최근 기업금융 플랫폼의 경쟁력 강화를 위해 **기업뱅킹 서비스를 전면 리뉴얼**하며 디지털 전환에 속도를 내고 있다. 이번 개편은 사용자 중심의 UX · UI 개선을 바탕으로, 메인 페이지와 마이페이지를 보다 직관적으로 재구성하고 신규 고객의 간편 가입, 법인 입출금 계좌 최초 개설, 상품몰 신설 등 다양한 기능을 도입한 것이 특징이다.  특히 법인 고객을 위한 **‘법인 간편 대출상담 서비스’**를 도입해, 기존 거래 이력이 없거나 인증서가 없는 고객도 모바일을 통해 손쉽게 상담을 신청할 수 있도록 접근성을 높였다. **비대면으로 대출 상담과 신청을 진행하고, 약정은 RM이 조직에 직접 방문해서 체결하는 하이브리드 방식**은 기업 고객의 편의성과 금융 접근성을 동시에 개선한 사례로 평가된다.  이를 통해 iM 뱅크는 사용자 친화적인 플랫폼으로 기업금융 디지털화에 박차를 가하고 있으며, **중소기업 대상의 차별화된 금융 서비스 제공을 목표로 디지털 혁신**을 이어가고 있다. |

|  |
| --- |
| **모델** |
| 1. 기업 부도 예측 모델 모델 유형: **이진 분류 (Binary Classification)**  핵심 기법: **Random Forest, XGBoost/LightGBM, Logistic Regression**  예측 목표: 기업의 재무정보 및 신용 정보를 바탕으로 **향후 1년 내 부도 발생 가능성 예측**  주요 활용 변수: **유동비율, 부채비율, 순이익률, 현금흐름, 연체정보 건수, PF 대출 비중** 2. PF · 연체 기반 위험 감지 시스템 모델 유형: **규칙 기반 필터링 + 위험 스코어링**  구현 방식: PF 대출 보유 여부, 고위험 지역(미분양 급증 지역), 유동성 위기 징후 등을 기반으로 **고위험 기업 자동 태깅**  적용 예시: **부채비율> 300%**, **현금흐름 <0** → "위험" 경고 아이콘 표시  연동 기능: PF팀 대시보드 상단 "경고 알림" 자동 표시 3. Next Best Action 추천 시스템 모델 유형: **추천 시스템 (Similarity-based)**  핵심 기법: **KNN(최근접 이웃), Clustering(군집 분석)**  예측 목표: 재무구조와 PF 리스크가 유사한 기업들의 대응 사례 분석을 통한 **적절한 조치 및 금융 상품 자동 추천**  EX)   * "현금흐름 급감 + PF 대출 다수 보유" → PF 구조조정 컨설팅 추천 * "이익 증가 + 차입금 낮음" → 신규 대출 상품 제안  4. 예측 근거 해석 시스템 핵심 기법: **SHAP(SHapley Additive exPlanations), Permutation Importance**  목적: 예측 결과에 영향을 준 **핵심 변수(이자보상배율, 유동비율 등) 시각화**를 통한 AI 판단 근거 제공  효과: PF 팀의 예측 결과 이해도 제고 및 고객 설명 용이성 향상 5. GPT 기반 자연어 응답 인터페이스 모델 유형: **GPT 계열 언어 모델 (GPT-4, KoGPT 등)**  적용 목적: 사용자 자연어 질문에 대한 적절한 데이터 분석 및 시각화 자동 수행  EX)   * "이 회사 부도 위험이 높아?" → 부도 예측 결과 + 근거 제공 * "경기도 부동산 PF 익스포저가 큰 기업에는 어떤 곳이 있어?"   → 지역 기반 필터링 결과 자동 출력   * "대응 전략 추천해 줘" → 유사 사례 기반 제안 제공 * "이 회사 최근 3년 현금흐름 그래프 보여줘" → 시각화 자동 생성   기술 스택: **GPT API + 내부 재무 데이터 연동, 자연어 파싱** → 조건/질의 변환 → 결과 시각화 연결 6. 보조 분석 기법  |  |  | | --- | --- | | **기법명** | **활용 예시** | | **PCA (주성분 분석)** | **고차원 재무지표 요약 및 시각화** | | **Clustering** | **유사한 기업군 분류 (업종/지역 기반)** | | **시계열 예측** | **매출 또는 현금흐름의 향후 추세 예측** | |

|  |
| --- |
| **목표** |
| 프로젝트 목표 본 프로젝트는 부동산 PF 부서의 고객(기업) 재무 상태 및 PF 리스크 분석을 보조하는 인텔리전스 플랫폼 **iM-RMS**를 개발하여, **업무 효율성과 판단 정확도**를 향상시키고, **부실 위험의 사전 식별**을 통해 **당행의 업무 효율 증진**을 궁극적인 목표로 한다.  **세부 목표**   1. **기업 재무현황 시각화 대시보드 구축**  주요 재무지표 및 신용지표의 직관적 요약을 통해 부동산 PF 부서의 **신속한 기업 현황 파악을 지원**한다. 2. **부동산 PF 및 연체 기반 위험 자동 진단**  PF 대출, 부채비율, 미분양 지역 등 복합적인 위험요인 분석을 통해 **기업별 리스크 자동 경고 시스템**을 구현한다. 3. **기업 부도 가능성 예측 모델 개발**  과거 재무 데이터를 기반으로 한 AI 모델을 활용하여, **향후 1년 내 부도 위험을 사전에 예측하는 기능**을 제공한다. |

텍스트, 원, 로고, 폰트이(가) 표시된 사진

AI 생성 콘텐츠는 정확하지 않을 수 있습니다.

1. **기획배경**

[기업금융 강화하는 은행권…영업 핵심인력 확대 '고심' | 아주경제](https://www.ajunews.com/view/20231112150254427?utm_source=chatgpt.com)

[키움증권, AI와 부동산 PF로 미래 향한 도약](https://seo.goover.ai/report/202411/go-public-report-ko-dc96cd81-38e4-49c1-8565-584e8fdc2e46-0-0.html#:~:text=,%ED%83%9C%EB%8F%84%EB%A5%BC%20%EC%B7%A8%ED%95%98%EA%B3%A0%20%EC%9E%88%EB%8A%94%20%EA%B2%83%EA%B3%BC%20%EB%8C%80%EB%B9%84%EB%90%9C%EB%8B%A4)

['금융시장 지뢰' 부동산PF...1분기 신규 줄었지만, 연체율은 상승](https://www.financialpost.co.kr/news/articleView.html?idxno=229028)

[국내 부동산PF 위기 대응방안](https://www.pwc.com/kr/ko/insights/industry-focus/samilpwc_project-financing-review.pdf#:~:text=%ED%98%84%EC%9E%AC%20%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0PF%20%EA%B7%9C%EB%AA%A8%EB%8A%94%20%EA%B3%BC%EA%B1%B0%20%EA%B8%80%EB%A1%9C%EB%B2%8C,%EA%B5%AC%EB%B6%84%20%EA%B8%88%EC%95%A1)

[미분양 급증에 미수금만 2146억…PF전환 실패로 유동성 타격](https://www.sedaily.com/NewsView/2GNL7O0GTS)

[국내 부실채권 14.5조원 돌파…비은행권 건전성 ‘경고등’](https://marketin.edaily.co.kr/News/ReadE?newsId=02473126642134808#:~:text=Image%20%EB%98%90%20%EC%9D%BC%EB%B0%98%EC%9D%80%ED%96%89%EC%9D%98%20%EA%B3%A0%EC%A0%95%EC%9D%B4%ED%95%98%EC%97%AC%EC%8B%A0%EB%B9%84%EC%9C%A8%EB%8F%84%20%EC%83%81%EC%8A%B9%EC%84%B8%EB%A5%BC,%EB%B0%9C%EC%83%9D%20%EA%B7%9C%EB%AA%A8%EB%8F%84%202%EC%A1%B03000%EC%96%B5%EC%9B%90%EC%97%90%EC%84%9C%203%EC%A1%B0%EC%9B%90%EC%9C%BC%EB%A1%9C%20%ED%99%95%EB%8C%80%EB%90%90%EB%8B%A4)

[시중은행 전환한 iM금융 "지방→지역은행으로 법 바꿔야" 왜?](https://www.topdaily.kr/articles/102740#:~:text=%EC%A7%80%EB%B0%A9%EC%9D%80%ED%96%89%EC%97%90%EC%84%9C%20%EC%8B%9C%EC%A4%91%EC%9D%80%ED%96%89%20%EA%B8%88%EC%9C%B5%EC%A7%80%EC%A3%BC%EB%A1%9C%20%EC%A0%84%ED%99%98%ED%95%9C%20iM%EA%B8%88%EC%9C%B5%EA%B7%B8%EB%A3%B9,%ED%95%98%EB%8A%94%20%27%EC%A7%80%EC%97%AD%EC%9D%80%ED%96%89%27%EC%9C%BC%EB%A1%9C%20%EB%B0%94%EA%BF%94%EC%95%BC%20%ED%95%9C%EB%8B%A4%EB%8A%94%20%EC%A3%BC%EC%9E%A5%EC%9D%B4%EB%8B%A4).

[‘너도나도 기업금융’ 더 치열해질 은행의 왕좌의 게임](https://magazine.hankyung.com/business/article/202307263402b#:~:text=Image%3A%20%EC%84%9C%EC%9A%B8%20%EC%8B%9C%EB%82%B4%EC%97%90%20%EC%8B%9C%EC%A4%91%20%EC%9D%80%ED%96%89%EC%9D%98,%EC%82%AC%EC%A7%84%3D%ED%95%9C%EA%B5%AD%EA%B2%BD%EC%A0%9C%EC%8B%A0%EB%AC%B8)

[[금융人사이드]"놓칠 수 없는 기업고객, 우리가 손해 좀 보자고 했죠"](https://www.asiae.co.kr/article/2023113013242566716#:~:text=%5B%EA%B8%88%EC%9C%B5%E4%BA%BA%EC%82%AC%EC%9D%B4%EB%93%9C%5D,%EA%B8%B0%EC%97%85%20%EA%B3%A0%EA%B0%9D%C2%B7%EC%9E%90%EA%B8%88%20%EC%9C%A0%EC%B9%98%EC%A0%84%EC%97%90%20%EC%97%B4%EC%9D%84%20%EC%98%AC%EB%A6%B0%EB%8B%A4)

[Cross-bank partnerships – navigating the challenges facing the trade finance sector](https://www.commerzbank.com/research-insights/magazine/foreigntrade/trade-finance-service/#:~:text=The%20difficulty%20in%20finding%20adequate,to%20access%20these%20solutions%20directly)

[생존 전략 시급한데…iM·BNK·JB금융의 위기 속 ‘각자도생’](https://shindonga.donga.com/economy/article/all/13/5651077/1#:~:text=match%20at%20L266%20%ED%99%A9%EB%B3%91%EC%9A%B0%20iM%EA%B8%88%EC%9C%B5%EA%B7%B8%EB%A3%B9,%EB%B3%B8%EA%B2%A9%EC%A0%81%EC%9D%B8%20%EC%A0%84%ED%99%98%EC%9D%84%20%EC%8B%9C%EC%9E%91%ED%95%B4%EC%95%BC%20%ED%95%9C%EB%8B%A4%E2%80%9D%EA%B3%A0%20%EA%B0%95%EC%A1%B0%ED%96%88%EB%8B%A4)

[인프라금융의 새로운 물결, NAV 금융의 도약](https://dealbook.co.kr/inpeurageumyungyi-saeroun-mulgyeol-nav-geumyungyi-doyag/#:~:text=%ED%95%9C%ED%8E%B8%2C%20%EA%B8%88%EB%A6%AC%20%EC%83%81%EC%8A%B9%20%EC%98%81%ED%96%A5%EC%9C%BC%EB%A1%9C%202024%EB%85%84,10%EB%85%84%20%EC%A4%91%20%EC%B5%9C%EC%A0%80%20%EC%88%98%EC%A4%80%EC%9C%BC%EB%A1%9C%20%EC%9C%84%EC%B6%95%EB%90%90%EC%8A%B5%EB%8B%88%EB%8B%A4)

[건설 업계 위기 진짜 올까 [스페셜리포트]](https://www.mk.co.kr/news/economy/11266746#:~:text=%EC%A7%80%EB%B0%A9%EC%9D%84%20%EC%A4%91%EC%8B%AC%EC%9C%BC%EB%A1%9C%20%EB%B6%84%EC%96%91%20%EC%8B%9C%EC%9E%A5%EC%9D%B4%20%EC%B9%A8%EC%B2%B4%ED%95%98%EB%A9%B4%EC%84%9C,9%EC%9B%94%20%EB%A7%90%20%EA%B8%B0%EC%A4%80%2020%EC%A1%B0%EC%9B%90%EC%97%90%20%EB%8B%AC%ED%95%9C%EB%8B%A4)

[삼정KPMG, “부동산PF 위험노출액 200兆 육박”](https://www.mk.co.kr/news/economy/11004105#:~:text=%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0PF%20%EA%B4%80%EB%A0%A8%20%EC%9C%84%ED%97%98%EB%85%B8%EC%B6%9C%EC%95%A1%EC%9D%B4%20200%EC%A1%B0%EC%9B%90%EC%97%90%20%EB%8B%AC%ED%95%9C%EB%8B%A4%EB%8A%94,%ED%9A%8C%EA%B3%84%EB%B2%95%EC%9D%B8%EC%9D%98%20%EB%B3%B4%EA%B3%A0%EC%84%9C%EA%B0%80%20%EB%82%98%EC%99%94%EB%8B%A4)

1. **현황**

[🏚️ 2025년 대구 미분양 아파트 현황 분석](https://myview7809.tistory.com/26)

[10년간 20~30대 168만명 줄었다…전남·경북 20%도 안돼 '심각'](https://www.newsis.com/view/NISX20240930_0002904266)

[정길호號 OK저축은행, '기업금융 베팅' 실패…PF 연체액 업계 최고, 순익 70% '급감' - 녹색경제신문](https://www.greened.kr/news/articleView.html?idxno=322772)

[갈 길 먼 부동산 PF 정상화, 환골탈태 가능성은](https://magazine.hankyung.com/money/article/202405163199c#:~:text=%EA%B0%88%20%EA%B8%B8%20%EB%A8%BC%20%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0%20PF,%EB%8B%B9%EA%B8%B0%EC%88%9C%EC%86%90%EC%8B%A4%EC%9D%84%20%EA%B8%B0%EB%A1%9D%ED%95%98%EB%8A%94%20%EB%93%B1%20%EA%B1%B4%EC%A0%84%EC%84%B1%EA%B3%BC)

[[Who Is ?] 김인 새마을금고중앙회 회장](https://www.businesspost.co.kr/BP?command=article_view&num=393678#:~:text=%EC%83%88%EB%A7%88%EC%9D%84%EA%B8%88%EA%B3%A0%EB%8A%94%202023%EB%85%84%206%EC%9B%94%20%EB%A7%90%20%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0,%EC%95%8C%EB%A0%A4%EC%A7%80%EB%A9%B0%20%EC%8B%9C%EC%9E%A5%20%EB%B6%88%EC%95%88%EA%B0%90%EC%9D%84%20%EB%8D%94%EC%9A%B1%20%ED%82%A4%EC%9B%A0%EB%8B%A4)

[사라진 새마을 금고, 내 돈도 사라진 건 아니겠죠](https://www.tfmedia.co.kr/news/article.html?no=183913#:~:text=%EC%82%AC%EB%9D%BC%EC%A7%84%20%EC%83%88%EB%A7%88%EC%9D%84%20%EA%B8%88%EA%B3%A0%2C%20%EB%82%B4%20%EB%8F%88%EB%8F%84,%EC%83%88%EB%A7%88%EC%9D%84)

[240830 (석간) 새마을금고 24년 상반기 영업실적(잠정) 발표(지역금융지원과)](https://www.mois.go.kr/cmm/fms/FileDown.do?atchFileId=FILE_00130141zBr8Q6J&fileSn=1#:~:text=%E2%97%8B%20%28%EC%9E%90%EC%82%B0%EA%B1%B4%EC%A0%84%EC%84%B1%29%20%EC%A0%84%EC%B2%B4%20%EC%97%B0%EC%B2%B4%EC%9C%A8%EC%9D%80%207.24,%EC%A0%84%EC%B2%B4%EC%97%B0%EC%B2%B4%EC%9C%A8%20%3A)

[새마을금고·신협,부동산PF·경기침체에 건전성 ‘발등의 불’](https://www.pinpointnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=328817#:~:text=%EC%83%88%EB%A7%88%EC%9D%84%EA%B8%88%EA%B3%A0%C2%B7%EC%8B%A0%ED%98%91%2C%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0PF%C2%B7%EA%B2%BD%EA%B8%B0%EC%B9%A8%EC%B2%B4%EC%97%90%20%EA%B1%B4%EC%A0%84%EC%84%B1%20%27%EB%B0%9C%EB%93%B1%EC%9D%98%20%EB%B6%88%27%20,78%EA%B3%B3%29%EA%B3%BC%20%EB%B9%84%EA%B5%90%ED%95%98%EB%A9%B4%20%EC%84%B8%20%EB%B0%B0)

[[단독] 서울에서만 3459억 적자…소송전까지 휩싸인 새마을금고, 무슨 일이](https://www.mk.co.kr/news/economy/11312990#:~:text=%EC%84%9C%EC%9A%B8%20%EC%A7%80%EC%97%AD%20%EC%83%88%EB%A7%88%EC%9D%84%EA%B8%88%EA%B3%A0%EC%9D%98%2067,%EB%A5%BC%20%EC%B0%A8%EC%A7%80%ED%95%9C%EB%8B%A4)

[iM증권, 부동산PF 충당금 적립 여파…2024년 순손실 1632억원 [금융사 2024 실적]](https://www.fntimes.com/html/view.php?ud=202502071810279952179ad43907_18#:~:text=%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0PF%20%EC%9A%B0%EB%B0%9C%EC%B1%84%EB%AC%B4%20%EB%B9%84%EC%9C%A8%EC%9D%80%2042,p%20%EA%B0%90%EC%86%8C%ED%96%88%EB%8B%A4)

[정길호 OK저축은행 대표, NPL비율 한자릿수 대 진입…적극적 PF 부실 정리 결실 [2024 금융사 실적] - 한국금융신문](https://www.fntimes.com/html/view.php?ud=2025041415033676566a663fbf34_18)

[농협은행, 기업금융 사업 확대 흐름... 중소·중견기업 성장 동력 지원 박차](https://www.pressman.kr/news/articleView.html?idxno=91109)

[하나은행, 기업 손님 전용 '기업 하이챗봇' 서비스 개시](https://www.digitaltoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=541377)

[iM뱅크(아이 엠뱅크), 사업자 고객니즈 반영 ‘기업뱅킹’ 리뉴얼 오픈](https://www.kbanker.co.kr/news/articleView.html?idxno=218808)

[DS네트웍스, '앓던 이' 대구 감삼동 분양 극적 반등 - 딜사이트](https://dealsite.co.kr/articles/140023/068032)

[DS네트웍스, 영업이익 1603억 적자…분양 부진에 ‘역마진 늪’](https://www.viva100.com/article/20250526501333)

[디벨로퍼 빅3 실적 희비···DS네트웍스 ‘울고’ 엠디엠·신영 ‘웃고’ - 시사저널e](https://www.sisajournal-e.com/news/articleView.html?idxno=402665)

[DS네트웍스, 3600억 순손실 불구 '차입금 8200억 축소' 체질개선](https://www.bloter.net/news/articleView.html?idxno=635145)

[‘1위 시행사’ DS네트웍스, 경기 침체 속 '회복 단서'... 현금흐름·분양률 주목 - 한국신용신문](https://www.creditnews.kr/news/articleView.html?idxno=776)

[대형 디벨로퍼, '엇갈린 성적' 이유는](https://www.newstof.com/news/articleView.html?idxno=27879)

[3대 디벨로퍼 작년 성적표 갈렸다…신영은 이익 40% 늘었는데 DS는 ‘적자전환’](https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2025/04/16/CP2GV4CAFBB33HWMWFKDW3DRKQ/)

[디에스네트웍스(주) 2024년 재무정보 | 매출액 7,282억 6,839만원 영업이익, 자본금, 공시정보 등 - 사람인](https://m.saramin.co.kr/job-search/company-info-view/finance?csn=dUJWTDdwYVhUQlpWMmNVbHFNV0h3dz09)