

PF사업성평가 결과 발표



Credit Analyst

정혜진

☎ (02) 3772-2667

✉ hyejin.j@shinhan.com

부실우려 자산 예상대비 2배. 총당금 추가 적립 필요

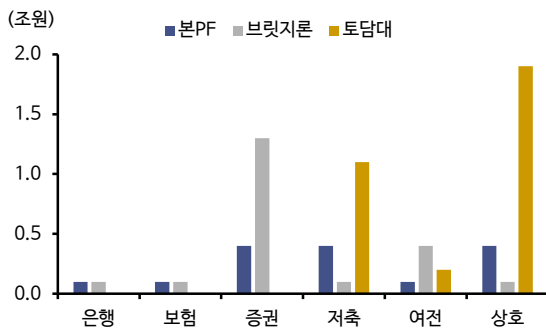
2024년 6월말 기준 금융권의 채무보증을 포함한 총 PF 익스포저는 216.5조원이 다. 이 중 연체, 연체유예 또는 만기연장 3회 이상 사업장을 1차 평가 대상으로 분류하여 기존대비 강화된 사업성 평가 기준을 적용했다. 1차 평가 대상은 전체 익스포저의 15.6% 비중을 차지하는 33.7조원이다. 이 중 유의·부실우려 익스포저는 21조원으로 전체 PF 익스포저(216.5조원)의 9.7%를 차지했다. 유형별로는 본PF 4.1조원(1.9%), 브릿지론 3.9조원(1.8%), 토담대 12.9조원(6%)로 분류된다.

본PF 대비 브릿지론과 토담대의 사업성이 질적 열위에 있다. 브릿지론 20.5조원 중 1차 평가대상은 7.6조원으로 37%를 차지한다. 유의·부실우려 사업장 비중이 전체 브릿지론 중 19%를 차지하고 있다. 토담대는 46%에 달하는 19.1조원이 1차 평가 대상이다. 이 중 31%가 유의 이하 사업장으로 평가됐다. 토지담보대출은 대부분이 상호금융, 저축은행이 실행했다. 금번 사업성평가 이후 PF 고정이하여 신비율은 상호금융, 저축은행을 중심으로 급격히 악화됐다.

금융위원회는 당초 전체 사업장 내 유의 비율 3~7%, 부실 우려 2~3% 내외로 추정했다. 최고치 합산 시 10% 내외로 사업성평가 결과(9.7%)와 유사하나, 부실 우려 비중이 예상치를 2배 상회했다. 이에 따라 금융권의 대손충당금 적립 규모 역시 늘어날 수 밖에 없다.

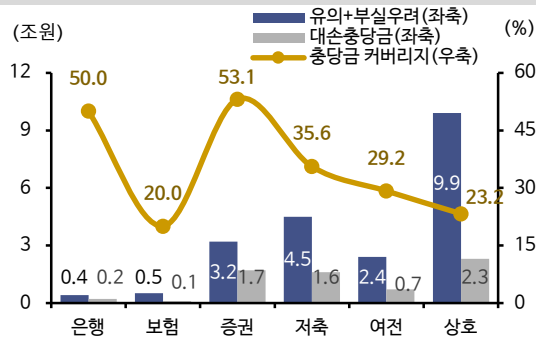
6월말 1차 평가대상의 PF대손충당금은 6.7조원으로 유의이하 자산 대비 31.9%에 그쳤다. 상호금융 23.2%, 여전 29.2%로 고정 수준의 충당금 적립률도 충족하지 못했다. 요주의 이상의 등급에서도 10% 이하의 충당금 적립이 필요하다는 점을 감안할 때 추가 적립에 따른 금융권 수익성 저하가 지속될 것으로 판단한다.

업권별 PF 총당금 적립



자료: 금융위원회, 신한투자증권

1차평가 대상 유의이하 총당금 커버리지



자료: 금융위원회, 신한투자증권

1차 PF 사업성평가 결과 발표

지난 5월 강화한 PF 사업성평가 기준이 적용된 사업성평가 결과가 발표됐다. 개선안은 토지담보대출, 채무보증, 새마을금고 익스포저를 포함하며, 기존 3단계 평가 등급을 4단계로 세분화했다. 평가 기준 역시 사업장별 특성을 반영할 수 있도록 핵심 위험요인을 포함하여 브릿지론 평가 기준을 신설했다. 해당 사업성 평가에서 유의, 부실우려 등급을 받아 사업성 부족 판단을 받을 경우 각각 재구조화/자율매각과 상각/경공매를 통한 매각 절차가 이루어진다.

금번 사업성평가에서 연체, 연체유예 또는 만기연장 3회 이상 사업장을 1차 평가 대상으로 분류했다. 전 사업장에 대한 평가가 이루어졌으나, 이미 잠재 부실 채권으로 간주되는 1차 평가대상의 경우 新사업성평가 기준을 적용받았다.

24.5월 발표된 PF사업성평가 개선안

구분	현행	개선	비고
1) 평가대상 확대	본PF, 브릿지론 기준	토담대, 채무보증, 새마을금고 포함	2023년말 부동산 PF 사업장 평가 규모 약 230조원
2) 평가등급 세분화	3단계 [양호, 보통, 악화우려]	4단계* [양호, 보통, 유의, 부실우려]	* 악화우려 → 2개 구간(유의·부실우려)으로 구분
3) 평가기준 구체화	본PF 중심 평가 PF 특성이 미흡한 단편적 체크리스트* *연체, 보증사고, 계속사업 불능·장기 지연 여부 등	브릿지론 평가기준 신설 사업장별 특성에 따라 핵심 위험요인*을 종합적으로 고려하여 평가	* [브릿지] 경과 기간별 토지매입, 인허가 현황, 본PF미전환 기간, 수익수조(사업비 변동 등), 만기 연장 횟수, 연체여부 [본PF] 계획 대비 공사, 분양 진행 현황, 시공사 현황, 수익구조, 만기연장 횟수, 연체여부
4) 사후관리 기준 마련	건전성 분류만 명시 (사후관리 기준 부재)	사업성 부족 사업장 사후관리* 강화 평가결과에 대한 점검* 강화	* [유의] → 재구조화, 자율매각 추진 [부실우려] → 상각, 경·공개를 통한 매각 추진 * [금융회사] 평가 실시 및 결과 송부, 사후관리 실시 [금융감독원] 평가 적정성 점검, 계획서 징구·점검

자료: 금융위원회, 신한투자증권

1차 평가 대상 현황

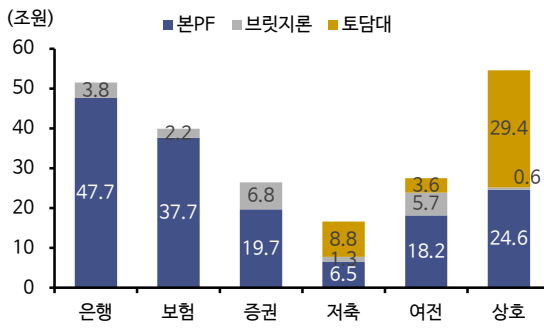
구분	전체	1차평가대상	1차평가대상 외
PF익스포저	216.5조원	33.7조원(15.6%)	182.8조원(84.4%)
대상 사업장		연체, 연체유예 또는 만기연장 3회 이상 사업장	
6월말 평가여부		0	0
6월말 평가기준		新사업성 평가기준	기존 사업성 평가기준 新사업성 평가기준 적용 가능

자료: 금융위원회, 신한투자증권

1차 PF사업성평가 결과

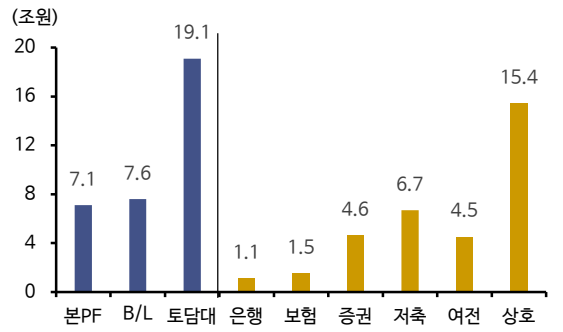
2024년 6월말 기준 금융권의 채무보증을 포함한 총 PF 익스포저는 216.5조원이다. 본PF 154.3조원, 브릿지론 20.5조원, 토담대 41.8조원으로 구성된다. 상호금융 및 새마을금고(이하 상호 등) 54.6조원, 은행 51.5조원, 보험 39.9조원, 여전 27.5조원을 보유하고 있다. 1차 평가 대상은 전체 익스포저의 15.6% 비중을 차지하는 33.7조원이다. 절반 가까이 되는 규모가 상호금융의 토담대로 구성되어 있다. 은행, 보험은 선순위 대출 구성, 양호한 사업 포트폴리오 등 연체 및 만기 연장 사례가 제한되어 PF 익스포저 규모 대비 1차 평가대상 선정 규모가 미미한 수준으로 파악됐다.

금융권 PF 익스포저 216.5조원



자료: 금융위원회, 신한투자증권

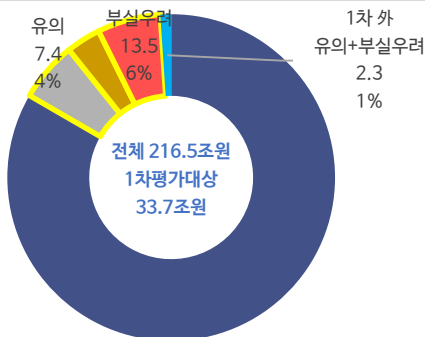
1차 평가대상 33.7조원



자료: 금융위원회, 신한투자증권

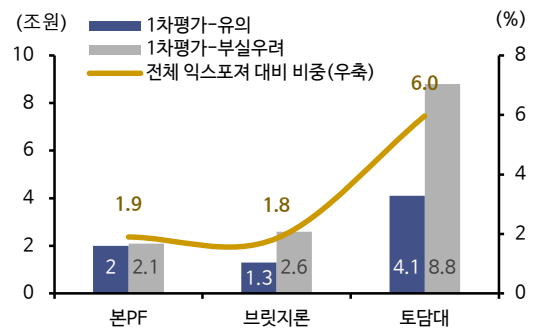
1차 평가대상(33.7조원) 중 유의·부실우려 익스포저는 21조원으로 전체 PF 익스포저(216.5조원)의 9.7%를 차지한다. 유형별로는 본PF 4.1조원(1.9%), 브릿지론 3.9조원(1.8%), 토담대 12.9조원(6%)로 분류된다.

PF 익스포저: 유의 + 부실우려 9.7%



자료: 금융위원회, 신한투자증권

유형별 유의·부실우려 익스포저

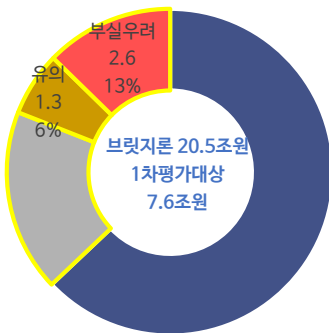


자료: 금융위원회, 신한투자증권

본PF 대비 브릿지론과 토담대의 사업성이 질적 열위에 있다. 브릿지론 20.5조원 중 1차 평가대상은 7.6조원으로 37%를 차지한다. 유의·부실우려 사업장 비중이 전체 브릿지론 중 19%를 차지하고 있다.

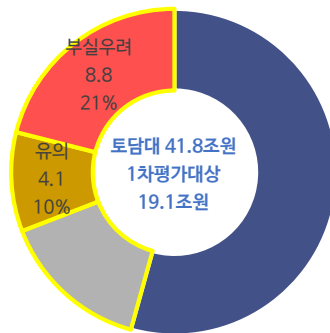
토담대는 46%에 달하는 19.1조원이 1차 평가 대상이다. 이 중 31%가 유의 이하 사업장으로 평가됐다. 토지담보대출은 대부분이 상호금융, 저축은행이 실행했다. 금번 사업성평가 이후 PF 고정이하여신비율은 상호금융, 저축은행을 중심으로 악화됐다. 각각 19.7%(+14.6%p), 29.7%(+18.8%p)로 작년말대비 상승폭이 가팔랐으며, 적지않은 PF 익스포저가 고정이하여신으로 분류되어 있다.

브릿지론 37% 1차평가대상. 19% 유의 이하



자료: 금융위원회, 신한투자증권

토담대 46% 1차평가대상. 31% 유의 이하



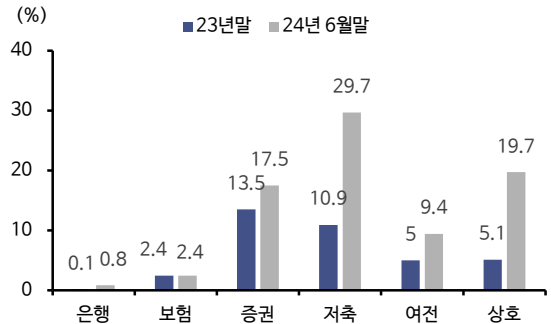
자료: 금융위원회, 신한투자증권

상호금융: 유의 + 부실우려 9.8조원(전체 4.6%)



자료: 금융위원회, 신한투자증권

PF 고정이하여신 비율



자료: 금융위원회, 신한투자증권

금융위원회는 당초 전체 사업장 내 유의 비율 3~7%, 부실 우려 2~3% 내외로 추정했다. 최고치 합산 시 10%내외로 사업성평가 결과(9.7%)와 유사하나, 부실 우려 비중이 예상치를 2배 상회했다. 이에 따라 금융권의 대손충당금 적립 규모 역시 늘어날 수 밖에 없다. 유의 사업장은 고정이하로, 부실우려 등급은 회수에 상액에 따라 고정/회수의문으로 분류된다. 충당금 규제 강화로 고정은 자산의 30%, 회수의문은 75%를 충당금으로 적립해야한다.

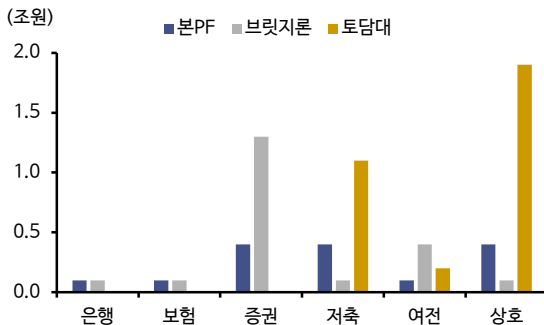
6월말 기준 금융권의 PF대손충당금은 11.8조원, 1차평가대상 기준 6.7조원에 달했다(유의·부실우려 자산 21조원 대비 31.9%). 업종별로는 상호금융 충당금 커버리지가 23.2%로 자산건전성 수준 대비 적립률이 저조하다. 저축은행, 여전사 역시 적극적인 부실채권 정리 및 충당금 추가 적립이 요구되는 수준이다. 고정 수준의 충당금 적립률도 충족하지 못한 가운데, 요주의 이상의 등급에서도 10% 이하의 충당금 적립이 필요하다는 점을 감안할 때 추가 적립에 따른 금융권 수익성 저하가 지속될 것으로 판단한다.

2024년 6월말 PF 대손충당금 적립 현황(잠정)

	은행	보험	증권	저축	여전	상호	합계
대손충당금(A)	1.3	0.6	2.6	2.2	1.3	3.7	11.8
- 1차 평가대상	0.2	0.1	1.7	1.6	0.7	2.3	6.7
본PF	0.1	0.1	0.4	0.4	0.1	0.4	1.4
브릿지론	0.1	0.1	1.3	0.1	0.4	0.1	2
토담대	-	-	-	1.1	0.2	1.9	3.2
대손준비금(B)	0.4	0.4	0.8	-	0.9	-	2.4
합계(A+B)	1.7	1	3.4	2.2	2.2	3.7	14.1

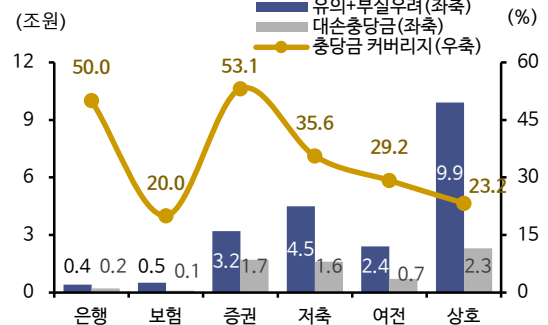
자료: 금융위원회, 신한투자증권

업권별 PF 충당금 적립



자료: 금융위원회, 신한투자증권

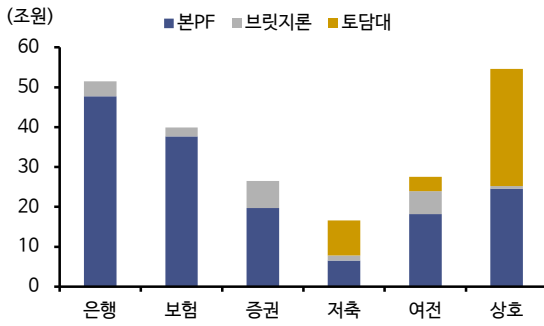
1차평가 대상 유의이하 충당금 커버리지



자료: 금융위원회, 신한투자증권

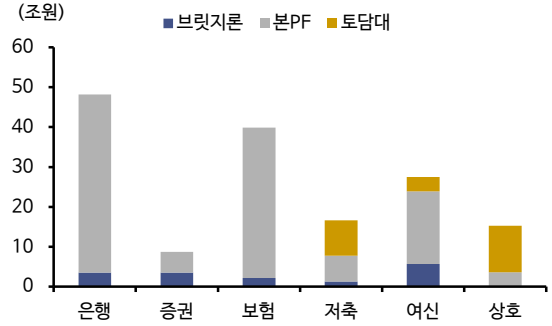
[참고] 업권별 PF 대출 규모

업권별 PF 익스포저(대출+보증): 216.5조원



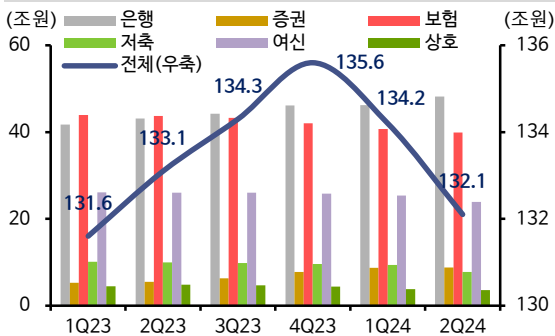
자료: 금융위원회, 신한투자증권

업권별 PF 대출 규모: 156.2조원



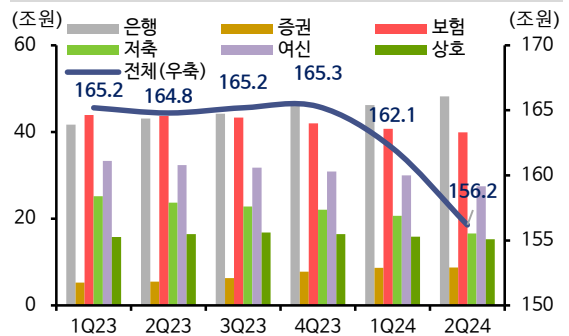
자료: 금융위원회, 신한투자증권

1) PF대출 132.1조원. QoQ -2.1조원



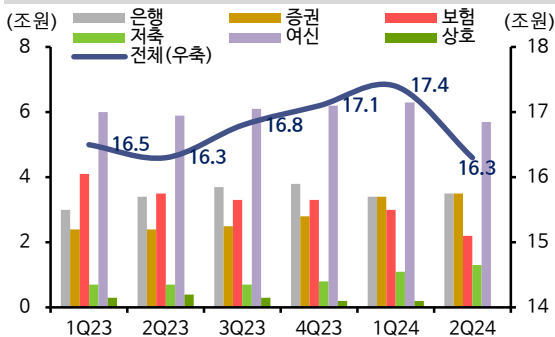
자료: 금융위원회, 신한투자증권

2) PF성 대출(토담대 포함) 156.2조원. QoQ -6조원



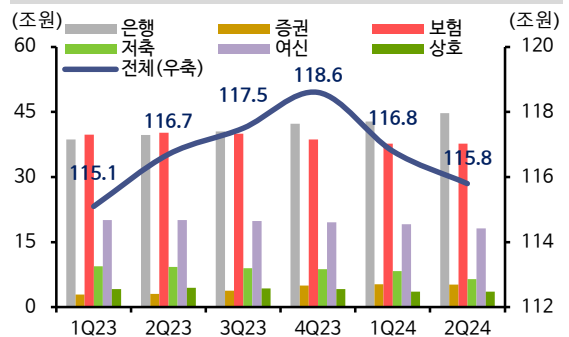
자료: 금융위원회, 신한투자증권

3) 브릿지론 16.3조원. QoQ -1.1조원



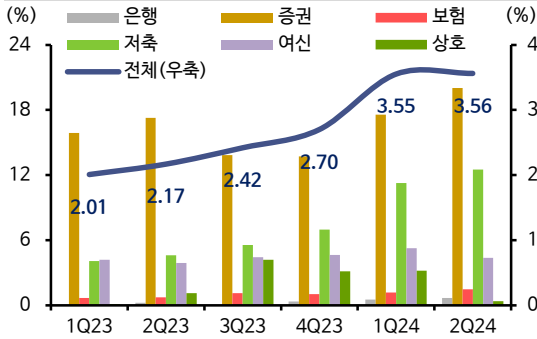
자료: 금융위원회, 신한투자증권

4) 본PF 115.8조원. QoQ -1조원



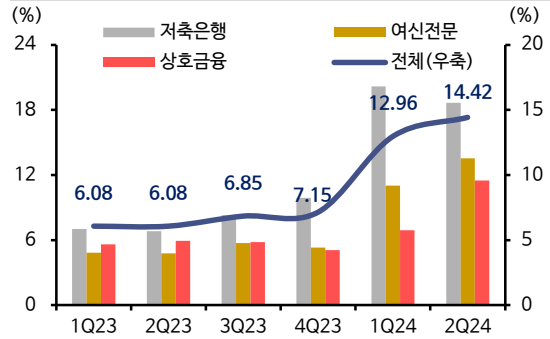
자료: 금융위원회, 신한투자증권

1) PF대출 연체율 3.56%. QoQ+1.1%p



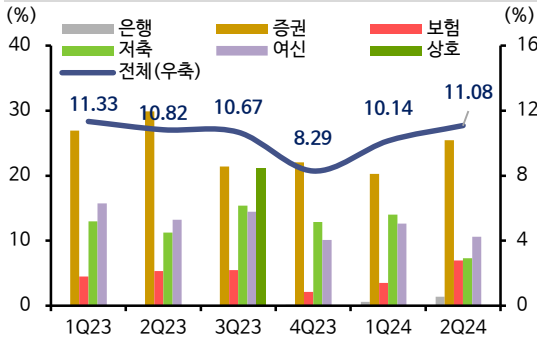
자료: 금융위원회, 신한투자증권

2) 토담대 연체율 14.42%, QoQ +1.46%p



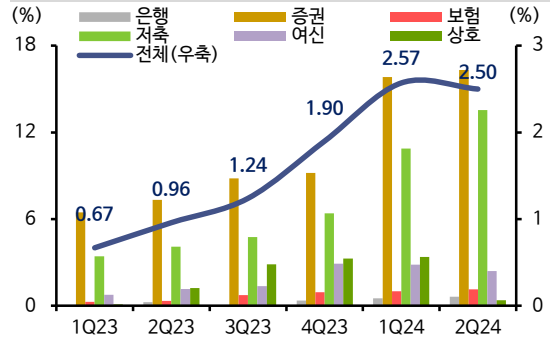
자료: 금융위원회, 신한투자증권

3) 브릿지론 연체율 11.08%. QoQ+0.94%p



자료: 금융위원회, 신한투자증권

4) 본PF 연체율 2.5%, QoQ -0.7%p



자료: 금융위원회, 신한투자증권

Compliance Notice

- ◆ 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 정혜진).
- ◆ 본 자료는 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서, 향후 추가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다.
- ◆ 자료 제공일 현재 당사는 상기 회사가 발행한 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- ◆ 자료 제공일 현재 당사는 지난 1년간 상기 회사의 최초 증권시장 상장시 대표 주관사로 참여한 적이 없습니다.
- ◆ 자료제공일 현재 조사분석 담당자는 상기회사가 발행한 주식 및 주식관련사채에 대하여 규정상 고지하여야 할 재산적 이해관계가 없으며, 추천의견을 제시함에 있어 어떠한 금전적 보상과도 연계되어 있지 않습니다.
- ◆ 당자료는 상기 회사 및 상기회사의 유가증권에 대한 조사분석담당자의 의견을 정확히 반영하고 있으나 이는 자료제공일 현재 시점에서의 의견 및 추정치로서 실적치와 오차가 발생할 수 있으며, 투자를 유도할 목적이 아니라 투자자의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 하고 있습니다. 따라서 종목의 선택이나 투자의 최종결정은 투자자 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
- ◆ 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 어떠한 경우에도 당사의 허락없이 복사, 대여, 재배포될 수 없습니다.