

별첨

부동산PF 사업성 평가결과 및 정리 · 재구조화 현황

2025. 3.



금융감독원

목 차

I. 개 요	1
II. PF 익스포져 및 사업성 평가대상	2
III. 사업성 평가 결과	3
IV. 금융회사 영향	4
V. 정리·재구조화 현황 및 주택공급 효과	5
VI. 평가 및 향후 계획	6
[붙임1] 부동산PF 사업성 평가 결과 및 향후계획 관련 Q&A	7
[붙임2] '25년중 부실사업장 정리 추진사례	8

1. 개요

- PF 특성과 위험요인을 반영하여 **①사업성 평가기준**을 전면 개선한 이후, 금융회사는 모든 PF 사업장에 대하여 **②개선된 평가기준**에 따라 **분기별 상시평가 체계**로 전환 완료(新 기준 평가 3회 실시)
- 유의(C)·부실우려(D) 사업장에 대해서는 금융회사가 자체 수립한 사후관리 계획에 따라 신속한 **③정리 및 재구조화**를 진행중

< PF 사업성 평가 관련 경과 >

① **新 사업성 평가기준 마련** ('24.4월~6월)

- (개선안 마련) 부동산 PF 사업성 평가의 객관성·합리성 제고를 위한 제도개선 방안 마련('24.5.14. 보도)
- (全 업권 평가기준 개선) 금융업·건설업계 설명회 개최 및 의견수렴 등을 거쳐, 각 금융업권은 개선된 평가기준을 모범규준 등에 반영('24.6.7.)

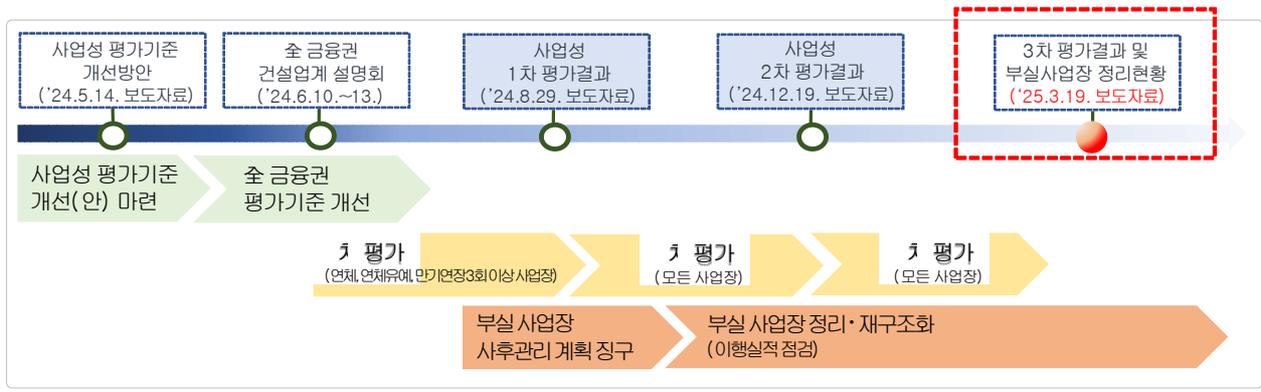
② **新 기준 사업성 평가 실시** ('24.6월~현재)

- (1차 평가) '24.6말 기준 최초 평가시 연체, 연체유예, 또는 만기연장 3회 이상 등 부실이 진행되고 있는 사업장에 대하여 우선 평가('24.8.29. 보도)
- (2·3차 평가) 全 금융권 모든 PF 사업장에 대해 新 사업성 평가기준을 적용하여 평가를 실시*함에 따라 **분기별 상시평가체계 전환 완료**

* '24.9말('24.12.19. 보도) 및 '24.12말('25.3.19. 보도) 기준

③ **부실사업장 정리·재구조화** ('24.9월~현재)

- (사후관리 이행실적 점검) 평가 결과 유의·부실우려 사업장에 대해 금융회사로부터 정리 및 재구조화 계획을 제출받아 매주 이행실적 점검중
- (이행실적) '24.12월말까지 유의·부실우려 사업장 여신 20.9조원(1차 평가 기준) 중 총 6.5조원에 대하여 정리(4.5조원) 및 재구조화(2.0조원)를 완료



II. PF 익스포저 및 사업성 평가대상

□ **(PF 익스포저*)** '24.12월말 기준 **소금융권 총 PF 익스포저는 202.3조원**으로, '23년말 대비 **28.8조원 감소(△12.5%)** [전분기말 대비 8.1조원(△3.8%) 감소]

* PF 익스포저 = PF성 대출(PF대출+토담대) + 채무보증 익스포저

○ **(금융업권별)** 상호 등*(△12.6조원), 저축(△8.2조원), 여전(△6.8조원), 보험(△3.8조원), 은행(△0.7조원) 順으로 감소 [증권(+3.2조원)은 증가]

* '상호 등'은 새마을금고를 포함 (이하 동일)

< 부동산PF 익스포저 현황 >

(단위 : 조원)

구 분	은행	보험	증권	저축	여전	상호 등	합 계	
'23년말 (A)	49.4	42.0	28.1	22.1	30.9	58.7	231.1	
'24.9월말	50.4	39.2	28.6	15.4	26.6	50.2	210.4	
'24.12월말 (B)	48.7	38.2	31.3	13.9	24.1	46.1	202.3	
종류별	본PF	44.3	36.4	24.2	5.1	17.2	22.0	149.1
	브릿지론	4.4	1.8	7.2	2.5	5.1	0.3	21.3
	토담대	-	-	-	6.2	1.8	23.7	31.7
차이(B-A)	△0.7	△3.8	3.2	△8.2	△6.8	△12.6	△28.8	

□ **(단계적 적용)** PF 시장 등 영향을 최소화하기 위해 부실이 우려되는 사업장에서 전체 사업장으로 **新 평가기준의 적용범위를 순차적으로 확대**

○ **(1차 평가)** '24.6월말 기준 연체, 연체유예, 만기연장 3회 이상 사업장 (33.7조원)을 대상으로 **新 사업성 평가기준을 우선 적용***하여 평가

* 평가대상 외 사업장(182.8조원)에 대해서는 기존 사업성 평가기준 등을 활용하여 평가

○ **(2·3차 평가)** '24.9월말(210.4조원) 및 '24.12월말(202.3조원) 기준 **소금융권 모든 사업장을 대상으로 新 사업성 평가기준을 적용하여 평가**

< 사업성 평가대상 현황 >

구 분	'23년말	'24.6월말 (1차)	'24.9월말 (2차)	'24.12월말 (3차)
사업성 평가기준	구기준	구기준, 신기준(1차 평가대상 限)	신기준	신기준
PF 총 여신잔액	231.1조원	216.5조원	210.4조원	202.3조원
신기준 적용대상	대상 사업장	연체, 연체유예, 만기연장 3회 이상	모든 사업장	모든 사업장
	여신잔액	33.7조원 (전체 여신잔액의 15.7%)	210.4조원	202.3조원

III. 사업성 평가 결과

- **(유의·부실우려 익스포저)** '24.12월말 유의(C)·부실우려(D)(이하 '부실여신') 익스포저는 19.2조원으로 전체 PF 익스포저(202.3조원)의 9.5% 수준
- **(전분기말 대비)** '24.9월말 부실여신 익스포저(22.9조원) 대비 3.7조원 (△16.2%↓) 감소

< 사업성 평가 결과 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체 (a)	新 기준 평가대상	C-D 소계		비 중 (b/a*100)	
			유의(C)	부실우려(D)		
'23년말	231.1				9.3 ¹⁾	4.0
'24.6월말(1차 평가)	216.5	33.7	7.4	13.5	21.0 ²⁾	9.7
'24.9월말(2차 평가)	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
'24.12월말(3차 평가)	202.3	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5

- 주1) 구기준의 PF대출 '악화우려'에 해당하는 여신잔액+토담대 고정이하여신액+채무보증 고정이하여신액
 주2) 평가대상 외(182.8조원) 사업장에 대한 구 기준 적용 유의·부실우려 여신(2.3조원) 합산시 23.3조원

- **(PF 유형별)** 본PF 4.1조원, 브릿지론 3.9조원, 토담대 11.2조원

< 유형별 현황 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체	유의(C)		부실우려(D)		C-D 소계	
		비중 ^{주)}	비중 ^{주)}	비중 ^{주)}	비중 ^{주)}		
합 계	202.3	5.9	(2.9)	13.3	(6.6)	19.2	(9.5)
분PF	149.3	1.7	(0.8)	2.4	(1.2)	4.1	(2.0)
브릿지론	21.3	1.6	(0.8)	2.3	(1.1)	3.9	(1.9)
토담대	31.7	2.6	(1.3)	8.5	(4.2)	11.2	(5.6)

주) '비중'은 전체 PF 익스포저(202.3조원)에서 차지하는 비율

- **(금융업권별)** 상호 등 9.2조원, 저축은행 3.6조원, 증권 3.4조원, 여 전 2.1조원, 보험 0.6조원, 은행 0.4조원 順

< 업권별 현황 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체	유의(C)		부실우려(D)		C-D 소계	
		비중 ^{주)}	비중 ^{주)}	비중 ^{주)}	비중 ^{주)}		
합 계	202.3	5.9	(2.9)	13.3	(6.6)	19.2	(9.5)
은 행	48.7	0.1	(0.05)	0.3	(0.1)	0.4	(0.2)
보 험	38.2	0.2	(0.1)	0.4	(0.2)	0.6	(0.3)
증 권	31.3	1.6	(0.8)	1.9	(0.9)	3.4	(1.7)
저 축	13.9	0.7	(0.3)	2.9	(1.4)	3.6	(1.8)
여 전	24.1	1.1	(0.5)	1.0	(0.5)	2.1	(1.0)
상호 등	46.1	2.3	(1.1)	6.8	(3.4)	9.2	(4.5)

주) '비중'은 전체 PF 익스포저(202.3조원)에서 차지하는 비율

IV. 금융회사 영향

- **(고정이하여신비율)** '24.12월말 PF 고정이하여신비율은 10.33%로 부실여신 감소 등에 따라 전분기말(11.25%) 대비 $\Delta 0.92\%p$ 하락*

* 저축 $\Delta 1.89\%p \downarrow$, 여전 $\Delta 1.53\% \downarrow$, 증권 $\Delta 1.41\% \downarrow$, 상호 등 $\Delta 0.87\% \downarrow$, 보험 $\Delta 0.44\%p \downarrow$ 順

< PF 고정이하여신비율 현황 >

(단위 : %, %p)

구분	은행	보험	증권	저축	여전	상호 등	합계
'23년말	0.1	2.4	13.5	10.7	5.0	5.3	5.2
'24.6월말	0.7	2.4	16.9	28.9	9.0	16.2	10.1
'24.9월말 (A)	0.64	2.02	16.28	29.16	10.29	21.28	11.25
'24.12월말 (B)	0.67	1.59	14.87	27.28	8.76	20.41	10.33
차이 (B-A)	0.03	$\Delta 0.44$	$\Delta 1.41$	$\Delta 1.89$	$\Delta 1.53$	$\Delta 0.87$	$\Delta 0.92$

- **(총당금 적립액)** '24.12월말 기준 PF 대손충당금 적립액은 10.6조원으로 전분기말(11.3조원) 대비 0.7조원 감소

- 다만, 부실여신의 감소 폭이 총 익스포져 감소 폭을 상회*함에 따라 손실흡수능력(커버리지비율)은 68.1%로 전분기말(60.1%) 대비 8.0%p 상승

* 부실여신 $\Delta 3.7$ 조원($\Delta 16.2\% \downarrow$), 총 여신 $\Delta 8.1$ 조원($\Delta 3.8\% \downarrow$)

< PF 대손충당금 적립 현황 >

(단위 : 조원, %)

구분		은행	보험	증권	저축	여전	상호 등	합계
'24.9월말	유의부실우려 잔액 (㉔)	0.4	0.7	3.8	4.4	2.7	10.9	22.9
	대손충당금 (준비금 제외)	1.0	0.5	2.6	2.0	1.2	4.0	11.3
	대손충당금 (㉔, 준비금 포함)	1.2	0.9	3.6	2.0	2.0	4.0	13.8
	커버리지비율(㉔/㉔*100)	332.9	125.2	92.7	45.9	75.7	36.7	60.1
'24.12월말	유의부실우려 잔액 (㉔)	0.4	0.6	3.4	3.6	2.1	2.4	19.2
	대손충당금 (준비금 제외)	1.0	0.5	2.8	1.8	1.2	3.3	10.6
	대손충당금 (㉔, 준비금 포함)	1.4	0.9	3.7	1.8	1.9	3.3	13.1
	커버리지비율(㉔/㉔*100)	408.6	155.1	108.3	48.7	94.0	36.0	68.1

- **(자본비율)** '24.12월말 기준 업권별 자본비율*은 증자 등으로 전분기말 대비 대부분 상승하였으며, [은행, 보험 집계 중]

* 증권 27.60%p \uparrow (774.19%→801.79%), 새마을 0.28%p \uparrow (7.97%→8.25%), 여전 0.02%p \uparrow (19.34%→19.36%), 상호 0.02%p \uparrow (8.11%→8.13%), 저축 0.13%p \downarrow (15.18%→15.05%) 順

- 금번 사업성 평가의 영향으로 업권 최저 규제비율을 미충족한 금융회사는 없음

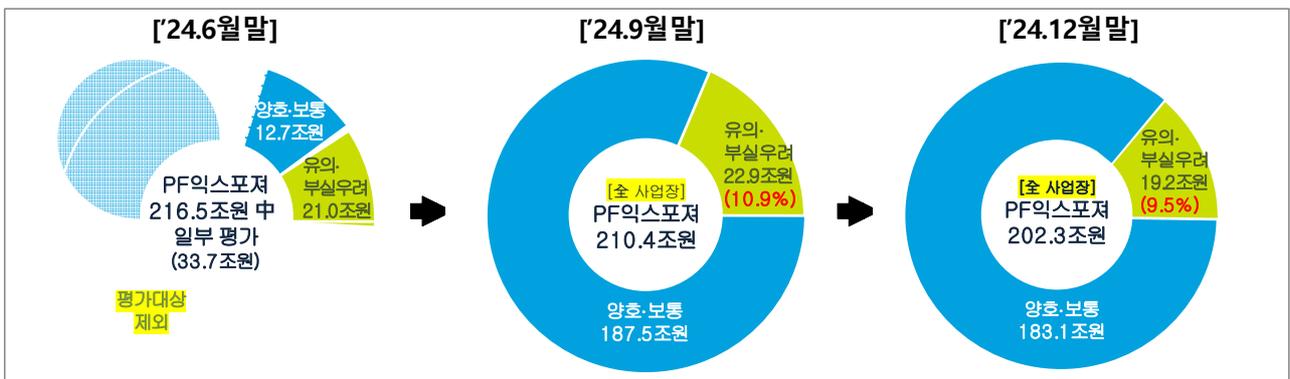
V. 정리·재구조화 현황 및 주택공급 효과

< 정리·재구조화 이행실적 및 계획 >

- 유의·부실우려 사업장 여신 20.9조원(1차 사업성 평가기준) 중 6.5조원(전체의 30.9%)이 '24.12월말까지 정리·재구조화를 완료
 - **(정 리)** 경공매·수의계약·상각 등을 통해 총 4.5조원을 완료('24.12말 계획(4.7조원) 대비 94%)
 - **(재구조화)** 신규자금 공급 등을 통해 총 2.0조원 사업성 개선 완료('24.12말 계획(4.6조원) 대비 44%*)
 - * 유의 사업장은 부실우려 사업장과는 달리 재구조화 또는 자율매각 추진이 가능하나, 최근 부동산 실물경기 상황을 감안할 때 사업성 개선을 위한 재구조화에 어려움(재구조화 계획 미이행시 부실우려로 등급 하락하게 되어 향후 정리대상에 포함)
 - ※ '25년 상반기까지 총 16.2조원의 정리·재구조화를 완료할 계획
- '25년 이후 부실여신 감축을 위한 다각적 노력을 통해 1.8조원 정리 가시화
 - **(경공매 플랫폼, 0.5조원)** 플랫폼 구축 이후* 14개 사업장(0.5조원)에 대해 매수의향서(LOI)가 제출되는 등 매각협상 중
 - * 2.28일 현재 총 6.3조원(369개) 규모의 정리 PF 사업장을 공개 중이며, 건설유관단체 등의 매각 희망 사업장에 대한 맞춤형 매각설명회를 개최할 예정(3.26.)
 - **(중·대형사업장별 관리, 1.3조원)** 중·대형 사업장(500억원 이상) 대리금융기관 면담 등을 통해 11개 사업장(1.3조원)에 대해 매매계약체결* 구체화
 - * 이외에도 정리가 지연되고 있는 중대형 사업장 1.5조원에 대해서는 신속한 정리 지속 지도 중

< 정리·재구조화로 인한 효과 >

- **(부실여신 감축)** 평가대상 확대 및 등급 하락에 따른 추가 부실 발생 등에도 불구하고 정리·재구조화(6.5조원)를 통해 건전성 지표 개선
 - PF 고정이하여신비율 $\Delta 2.9\%p$ 및 PF연체율 $\Delta 2.0\%p$ 개선 효과



< 주택공급 촉진 효과 >

- 정리·재구조화 대상(20.9조원) 중 주거시설 관련 사업장은 총 10.9조원이며, 이 중 12월말까지 3.7조원*(158개 사업장)이 정리·재구조화 완료
 - * 정리 완료 2.3조원(118개), 재구조화 완료 1.4조원(40개)
- 아파트 사업장 1.8조원, **非아파트* 1.9조원**을 정리·재구조화하여 약 4.7만호(아파트 2.6만호, 비아파트 2.1만호)에 상당하는 주택공급 촉진에 기여**하였으며,
 - * 주상복합 1.1조원, 타운하우스 0.14조원, 다세대 0.08조원, 연립주택 0.07조원, 기타 0.5조원
 - ** '24.12월말까지 정리·재구조화 완료된 주거시설 사업장의 사업계획상 세대수로서, 재구조화 등을 통해 애로 요인이 해소되어, 향후 정상적으로 공사 진행시 예상되는 주택공급 물량임
- 잔여 사업장(7.2조원) 정리가 원활할 경우 추가로 약 9.2만호(아파트 4.8만호, 비아파트 4.3만호) 상당의 주택공급 촉진에 기여할 것으로 전망

VI. 평가 및 향후 계획

< 평 가 >

- **소 금융권 모든 PF 사업장에 대하여 엄정한 평가를 통해 부실 사업장을 선별하고,**
 - 부실 사업장에 대해서는 시장참여자가 **스스로 정리·재구조화**를 해 나갈 수 있도록 **여건을 조성**한 결과,
 - 부실여신 규모가 감소하면서 금융회사의 건전성 지표 및 손실흡수능력이 개선되는 등 **PF 연착륙을 위한 노력의 성과가 가시화**
- 다만, 부동산 시장 회복 지연 등으로 **추가 신규 부실이 예상됨에 따라 '25.상반기중 부실 PF 사업장 정리를 지속 추진할 필요**

< 향후 계획 >

- **정보공개 플랫폼('25.1월말 구축) 매물정보 확대를 통해 시장 내 자율매각 활성화를 지속적으로 유도**
 - **관계기관 등과 협업하여 정보 공유를 강화하고 신디케이트론 등을 통한 자금공급도 적극 추진**
- **중·대형 부실 사업장에 대한 정리 미흡사유를 파악하여 개선을 유도**
 - '24년말 추가로 편입된 부실사업장에 대해서는 정리계획 징구를 통해 신속한 정리를 지속 독려하고 **이행실적을 밀착 관리**
 - '25년 상반기중 **정리 미흡 금융회사**를 위주로 **점점 실시 예정**

① '24.12월말 기준 부실여신이 감소(9월말 대비 3.9조원 ↓)한 사유는?

- 신규 부실 발생(2.2조원)에도 불구하고 경공매, 매·상각 등을 통해 부실여신이 크게 감소(5.9조원)한 데 기인함

② '25년 상반기중 부실 사업장에 대한 추가 정리는 어느 정도 규모로 예상되며, 정리 이행 전망은?

- '25년 상반기까지 추가로 4.7조원(누적 9.2조원)을 정리할 예정임
- 현재 중·대형 사업장 11건(약 1.3조원)에 대한 매매 잔금납입 등이 진행중인 등 상반기 내 정리가 완료될 것으로 예상되고,
 - 정보공개 플랫폼* 매물정보 확대를 통해 시장 내 자율매각을 지속적으로 유도하는 중으로 '25년 상반기 내 정리계획 이행은 가능할 것으로 보임

* '25.1.22. 부실 PF 사업장의 시장 내 자율매각 활성화를 위해 플랫폼을 구축한 이후 매물정보는 매월 업데이트중(2.28. 현재 369개 사업장, 6.3조원 공개중)으로 시장참여자가 희망하는 물건을 선별하여 맞춤형 매각설명회 추가 개최(3.26.) 예정

③ 향후 PF 연착륙 전망은?

- '24년 하반기중 정리·재구조화 실적(6.5조원)에 힘입어 부실여신 규모가 감소(9월말 대비 △3.7조원 ↓)하면서,
 - 금융회사의 건전성 지표 및 손실흡수능력이 개선됨에 따라 PF 연착륙을 위한 노력의 성과가 가시화된 것으로 평가
- 향후 부실여신 정리·재구조화 계획이 원활히 이행될 경우 건전성 개선효과도 지속될 것으로 전망
 - 다만, 부동산 시장 회복 지연 등으로 추가 신규 부실이 예상되므로 지속적인 부실여신 정리·재구조화 및 건전성 관리가 필요한 상황임

□ **수도권 물류센터 사업장 본PF ('25.1월 수의계약 체결완료)**

- A증권사 등 10개 대주단(은행, 보험, 증권, 저축은행)이 참여한 ○○시 □□구 물류센터 사업장은 **준공 완료 후 선매입이 약정되어 있었으나, 시장상황 악화로 동 약정이 미이행되면서 약 1년간 매각에 애로**
- 대주단 협약을 통한 **사업 정상화 노력과 부실사업장 매각**(수익성 저하 및 연체 등 사유로 '유의' 평가)을 다각도로 추진하던 중 '24.12월 대리기관인 A증권사가 **계약자 주선에 성공하면서 수의계약 체결('25.1월) 및 잔금납부(2월) 완료.** 향후 매수자는 동 사업장을 통해 **임대사업을 영위할 예정**

□ **수도권 도시개발 사업장 브릿지론 ('24.9월 공매낙찰 완료)**

- B증권사가 참여한 △△도 ●●시 도시개발 사업장은 '07.3월 최초 대출 취급 이후 **5차례 만기 연장에도 불구하고 '12.11월부터 연체가 발생하는 등 장기간 사업 애로**
- **新 사업성평가 시행**(만기 4회 이상 연장, 연체 등 사유로 '부실우려' 평가)을 계기로 B증권사가 **신속히 공매를 진행한 결과 '24.9월 공매 낙찰 완료되었으며,** 매수자는 **잔여 인허가 절차를 마무리한 후 도시개발 사업을 추진할 예정**

□ **지방 소재 물류센터 토담대 ('25.2월 수의계약 체결완료)**

- C저축은행 등 2개 대주단이 관리하던 **지방 소재 물류센터 사업장**(본PF 전환 지연, 연체 및 경공매 3회 이상 유찰 등 사유로 '부실우려' 평가)은 '22.4월 토담대가 최초 실행된 이후 **토지매입 및 인허가 절차는 완료되었으나, 건축비 상승에 따른 사업성 저하로 본PF 전환이 어려운 등 사업진행에 애로**
- **3차 공매까지 유찰되어** 인수자를 찾지 못하고 있었으나, 공매가가 하락한 이후 **정보공개 플랫폼을 통해 해당 물건에 대한 시장 노출이 증가하면서 다수의 매수 의향자가 적극적으로 매수를 추진한 결과, 수의계약 체결('25.2월) 및 잔금납부(3월) 완료.** 향후 매수자는 동 사업장 부지에 대하여 **제조 및 임대사업 등을 영위할 예정**