

부동산PF 상황 점검 결과 및 평가

- 리스크 축소 지속 중이나, 경계심 유지 필요

이예리 금융SF평가본부 금융평가1실 책임연구원 02-2014-6294 yeli.lee@nicerating.com곽노경 금융SF평가본부 금융평가1실장 02-2014-6235 nkkwak@nicerating.com

2025.09.25.

2025년 9월 25일 금융당국은 2025년 6월말 기준 5차 '부동산 프로젝트 금융(이하 PF)' 상황 점검 결과를 발표하였다. 주요 내용은 (1) 2025년 6월말 기준 금융권 PF대출 등 연체율 현황, (2) 2025년 6월말 기준 5차 PF 사업성 평가 결과, (3) 2025년 6월말 기준 부실 사업장 정리·재구조화 이행현황, (4) 부동산PF 건전성 제도개선방안 추진 상황 등이다.

I. 2025년 6월말 기준 '부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황' 발표

1. 부동산PF 사업성 평가기준 개선방안 적용 (5차 평가 결과)

2025년 6월말 기준 모든 금융권 사업장(186.6조원) 중 유의 및 부실우려 사업장은 20.8조원(유의 6.2조원, 부실우려 14.6조원)으로, 전체사업장 중 11.1%의 비중을 차지했다. 2025년 3월말 대비 전체 사업장 규모가 감소하였으며(2025년 3월말 190.8조원), 유의 및 부실우려 사업장(2025년 3월말 전체사업장 중 11.5%)의 비중도 감소하였다. 이는 신규 취급 대비 사업 완료 및 정리·재구조화로 인한 감소액이 더 컸으며, 유의 및 부실우려 여신이 감소함에 기인한다.

표 1. 1~5차 사업성 평가대상 현황

단위: 조원

구분	2024년 6월말	2024년 9월말	2024년말	2025년 3월말	2025년 6월말
총 부동산PF 여신	216.5	210.4	202.3	190.8	186.6
신 사업성 평가기준 적용대상	연체, 연체 유예, 만기 연장 3회 이상 사업장	모든 사업장	모든 사업장	모든 사업장	모든 사업장
	33.7	210.4	202.3	190.8	186.6
유의+부실우려	21.0	22.9	19.2	21.9	20.8
- 유의	7.4	8.2	5.9	6.6	6.2
- 부실우려	13.5	14.7	13.3	15.4	14.6
유의·부실우려비중	9.7%	10.9%	9.5%	11.5%	11.1%

자료: 금융감독원, NICE 신용평가 정리

2. 정리·재구조화 이행현황 발표

정리·재구조화 대상여신 23.9조원 중, 2025년 6월말 누적 12.7조원이 이행 완료되었다. 경공매·수익계약·상각을 통해 총 8.7조원의 정리를, 신규 자금 공급, 자금구조 개편 등을 통해 총 4.0조원의 재구조화를 완료하였다. 그 결과 PF 고정이하여신비율이 6.0%p감소하였고, PF 연체율이 4.1%p하락하는 등 건전성 지표가 개선되었다.

표 2. 부동산 PF 정리·재구조화 이행현황

단위: 조원

구분	정리·재구조화대상여신 (1,2차 평가 결과)	2024.09	2024.12	2025.03	2025.06	누적 완료실적 (2025년 3월말 기준)
정리+재구조화	23.9	3.1	3.4	2.6	3.6	12.7 (미완료 11.2)
- 정리 (경공매·수익계약·상각)	15.3	1.5	2.9	2.1	2.2	8.7 (미완료 6.6)
- 재구조화	8.6	1.6	0.5	0.5	1.4	4.0 (미완료 4.6)

자료: 금융감독원, NICE신용평가 정리

II. 부동산 PF 건전성 제도개선방안 추진 상황

2025년 7월 회의에서 논의한 '부동산 PF 건전성 제도개선방향'에 대한 업계 의견을 수렴하였다. 업계에서는 기존 제시되었던 PF사업의 자기자본비율 20% 상향에 대해서는 단계적 조정이 필요하다는 의견과, 위험가중치 차등화, 부동산PF 한도규제 적용 시 사업장 자금공급 위축되지 않도록 다양한 요소가 고려되어야 한다는 의견이 존재하였다.

금융당국에서는 이와 같은 의견을 반영하여 적용 유예기간, 단계적 시행일정 등을 포함한 최종 개선안을 연내 확정할 예정이다. 연내 발표될 부동산PF 건전성 제도개선 세부 방향이 각 금융회사에 미칠 영향에 대해 점검할 예정이다.

표 3. 부동산 PF 건전성 제도개선 방향(2025.07.01)

구분	주요 내용	대상 업권
(1) PF사업 자기자본비율 (예:20%) 반영 건전성관리	- 위험가중치 차등화 - 건전성충당금 차등화 - PF대출시 자기자본요건 추가	은행증권보험저축여전 전체 금융업권 상호금고여전
(2) 연체율 등 실체리스크 반영 건전성규제 정비	(계약형태 무관) NCR에 실제위험값 반영 - 부동산대출 등 위험가중치(예:10%) 가산 - 저축여전업권 수준으로 충당금 조정	증권 상호 증권
(3) 거액신용규제 도입 및 업권별 PF 한도 정비	- PF 거액신용공여한도 규제 도입 - 업권별 부동산(PF) 한도규제 정비	은행보험저축상호 업권별

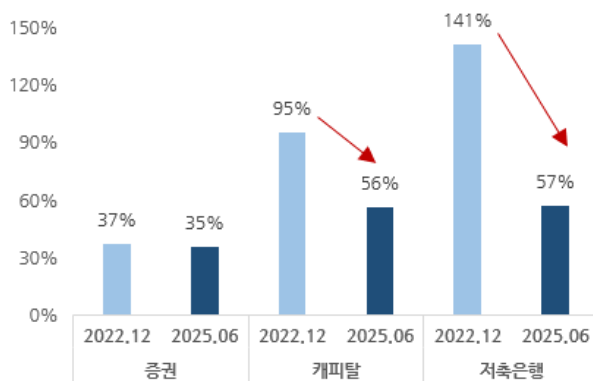
자료: 금융감독원, NICE신용평가 정리

III. 부동산 PF 현재 상황에 대한 평가

NICE신용평가는 전체적인 부동산PF 익스포저가 감소하는 가운데, 금융회사의 자본확충도 지속되면서 관련 리스크가 축소되고 있다고 판단한다. 2022년말과 2025년 6월말 비교 시 캐피탈과 저축은행의 자기자본 대비 부동산PF 비율은 대폭 하락하였다. (NICE Coverage기준 증권 37%→35%, 캐피탈 95%→56%, 저축은행 141%→57%).

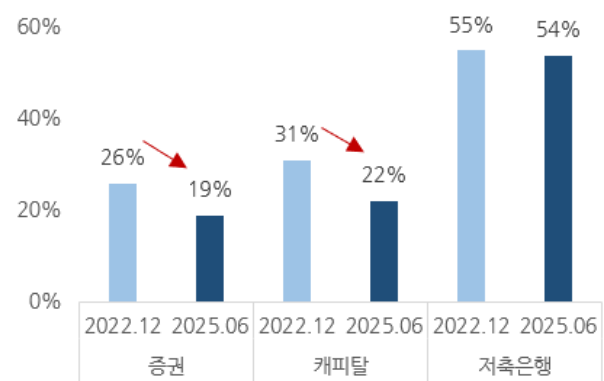
부동산PF 구성비 측면에서도 상대적으로 위험도가 높은 브릿지론 비중이 낮아지고 있는 점 또한 긍정적이다. 2022년말과 2025년 6월말 비교 시 업권 전반적으로 브릿지론 비중 하락은 지속되고 있다(NICE Coverage기준 증권 26%→19%, 캐피탈 31%→22%, 저축은행 55%→54%).

그림1. NICE Coverage 증권, 캐피탈, 저축은행 부동산PF/자기자본



자료: 회사 제시자료, NICE신용평가 정리
주: NICE Coverage 증권, 캐피탈, 저축은행 기준

그림2. NICE Coverage 증권, 캐피탈, 저축은행 브릿지론 비중



자료: 회사 제시자료, NICE신용평가 정리
주: NICE Coverage 증권, 캐피탈, 저축은행 기준

그러나, 긍정적인 신호들에도 불구하고 여전히 경계심을 유지해야 할 필요가 있다. 업권별(저축은행, 상호, 증권, 여신전문) 부동산PF 리스크 수준 차이가 존재하며, 부동산PF는 여전히 일부 금융회사의 수익성과 자산건전성에 부담요인으로 작용하고 있다. 또한, 소재 지역과 사업성에 따른 양극화 현상이 지속되고 있으며, 지방 미분양물량이 아직 해소되지 못하고 있다. 수도권 신규 인허가도 여전히 부진한 점이 향후 해결 과제로 남아있다. 특히 잔여 부실 사업장들은 상대적으로 사업성이 열위한 사업장이 많아 정리 및 재구조화 과정에서 손실이 지속될 우려가 존재한다.

IV. 향후 신용평가 계획

지속되고 있는 업권 및 지역별 양극화와 부실 부동산PF 정리 지연 가능성은 실적 불확실성을 키우는 요인이다. NICE신용평가는 각 금융회사별 포트폴리오와 수익성 및 재무안정성에 대해 지속적으로 점검하여 신용등급에 적기 반영할 계획이다.

관련참고자료

[부동산PF에 개인사업자대출 리스크 가중, 캐피탈사 신용도 변동가능성 \(25.09.17\)](#)

[변화하는 사업환경, 증권사에게 기회인가 위기인가 \(25.09.16\)](#)

[부동산PF 상황 점검 및 평가 - 손실흡수능력 개선 및 신용등급 하방압력 완화, 업권/회사/지역별 편차 관리는 필요 \(25.07.02\)](#)

[금융업권 2025년 상반기 신용등급 변동과 하반기 방향성 - 경기 둔화와 연체율 상승 속 하향조정 우세 \(25.07.01\)](#)

[부동산PF 상황 점검 및 제도개선방안 추진상황 발표 - 경제시스템 리스크에서 일부 금융사 및 건설사 리스크로 축소\(25.03.20\)](#)

[부동산PF 2차 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 이행 현황 발표 - 금융당국 가이드라인에 따라 체계적인 연착륙 진행 중\(24.12.20\)](#)

[부동산 PF 제도 개선방안 발표 - 사업구조 안정성 및 금융업권 리스크 개선 전망, 추가 제도 보완 필요\(24.11.18\)](#)

[부동산 PF 사업성 평가기준 강화 후 금융회사 실적 중간점검 - 질서있는 부실정리 진행 중, 향후 추가 관리 중요\(24.08.30\)](#)

[부동산 PF 정책 방향 발표가 제2금융권 신용도에 미치는 영향 - 경·공매 확대, 추가 손실 증가 예상되나 감내 가능한 수준\(24.05.13\)](#)

[부동산신탁 2024년 하반기 정기평가 결과 및 2025년 주요 모니터링 포인트 - 차입형 및 책임준공형 관리형토신탁 관련 리스크 현실화\(25.01.02\)](#)

[2025 산업전망 - 저축은행 - PF 부실정리 진행 중, 부진한 실적 지속 전망\(24.12.04\)](#)

[부동산 PF 사업성 평가기준 강화 후 신용도 점검 I : 증권 - 신기루처럼 사라지고 있는 부동산금융\(24.09.23\)](#)

[부동산PF 사업성 평가기준 강화 후 신용도 점검 II : 캐피탈 - 부동산 익스포저 및 건전성에 따른 등급변동 가능성\(24.09.23\)](#)

[저축은행 부동산PF 부실정리 어디까지 왔는가\(24.09.20\)](#)

〈유의사항〉

NICE신용평가㈜가 제공하는 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약 또는 발행주체의 상대적인 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜ 고유의 평가기준에 따른 독자적인 의견이며, NICE신용평가㈜가 외부에 제공하는 보고서 및 연구자료(이하 '발간물')는 상대적인 신용위험 현황 및 전망에 대한 견해를 포함할 수 있습니다. NICE신용평가㈜는 신용위험을 미래의 채무 불이행 및 손실 가능성으로 정의하고 있습니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 금리나 환율변동 등에 따른 시장가치 변동위험, 해당 증권의 유동성위험, 내부절차나 시스템으로 인해 발생하는 운영위험을 표현하지는 않습니다.

NICE신용평가㈜의 신용등급과 발간물은 미래의 채무불이행 및 손실 가능성에 대한 현재 시점에서의 의견으로 예측정보를 중심으로 분석, 평가되고 있으며, 예측정보는 예상치 못한 환경변화 등에 따라 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 또한, 신용등급과 발간물은 사실의 진술이 아니라, 미래의 신용위험에 대한 NICE신용평가㈜의 독자적인 의견으로, 특정 유가증권의 투자결정(매매, 보유 등)을 권고하는 것이 아닙니다. 즉, 신용등급과 발간물은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 어떠한 경우에도 정보이용자의 투자결정에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이에 정보이용자들은 각자 유가증권, 발행자, 보증기관 등에 대한 자체적인 분석과 평가를 수행하여야 하며, 개인투자자의 경우 외부 전문가의 도움을 통해 투자에 대한 의사결정을 해야 한다는 점을 강조합니다.

NICE신용평가㈜는 신용등급 결정에 활용하고 발간물에 주요 판단근거로서 제시하는 정보를 신뢰할 만하다고 판단하는 회사 제시자료 및 각종 공시자료 등의 자료원으로부터 수집하여 분석, 인용하고 있으며, 발행주체로부터 제출 자료에 거짓이 없고 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 일으키는 내용이 없다는 확인을 받고 있습니다. 따라서 NICE신용평가㈜는 신용평가 대상인 발행주체와 그의 대리인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있습니다. 그러나, NICE신용평가㈜는 자료원의 정확성 및 완전성에 대해 자체적인 실사를 하지는 않고 있습니다. 또한, 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 인간적, 기계적 또는 기타 요인에 의한 오류의 가능성이 있습니다.

이에 NICE신용평가㈜는 신용등급 결정 시 활용된 또는 발간물에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등과 관련한 어떠한 형태의 책임도 부담하지 않습니다. 또한, NICE신용평가㈜는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 발간물 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.

NICE신용평가㈜에서 작성한 발간물에 수록된 모든 정보의 저작권은 NICE신용평가㈜의 소유입니다. 따라서 NICE신용평가㈜의 사전 서면동의 없이는 본 정보의 무단 전재, 복사, 유포(재배포), 인용, 가공(재가공), 인쇄(재인쇄), 재판매 등 어떠한 형태든 저작권에 위배되는 모든 행위를 금합니다.