

부동산PF 상황 점검 및 평가

- 손실흡수능력 개선 및 신용등급 하방압력 완화, 업권/회사/지역별 편차 관리는 필요

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

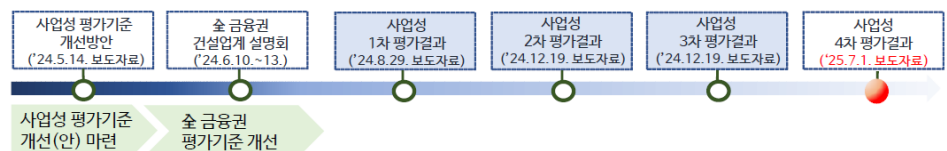
2025.07.02.

2025년 7월 1일 금융당국은 2025년 3월말 기준 4차 「부동산PF(Project Financing) 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황」과 「부동산PF 건전성 제도개선방향」을 발표하였다. 주요 내용은 (1) 2025년 3월말 기준 모든 금융권 사업장에 대한 부동산PF 사업성 평가기준 개선방안의 적용 결과, (2) 2025년 3월말 기준 부실 사업장 정리·재구조화 이행현황, (3) 부동산PF 관련 한시적 금융규제완화 조치 연장, (4) 부동산PF 건전성 제도개선방향 발표 등이다.

I. 2025년 3월말 기준 「부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황」 발표

1. 부동산PF 사업성 평가기준 개선방안 적용 (4차 평가 결과)

그림1. 사업성 평가기준 적용 관련 타임라인



자료: 금융감독원

2025년 3월말 기준 모든 금융권 사업장(190.8조원) 중 유의 및 부실우려 사업장은 21.9조원(유의 6.6조원, 부실우려 15.4조원)으로, 전체사업장 중 11.5%의 비중을 차지했다. 2024년말 대비 전체 사업장 규모가 감소하였으나(2024년말 202.3조원), 유의 및 부실우려 사업장(2024년말 19.2조원, 전체사업장 중 9.5%)의 규모와 비중은 모두 증가하였다. 이는 신규 취급 대비 사업 완료 및 정리·재구조화로 인한 감소액이 더 컸던 가운데, 신규 연체 발생 등으로 인해 부실 사업장이 증가했기 때문이다.

2025년 1분기 금융업권 전반에서 신규사업장 취급이 크게 감소한 가운데 시차를 두고 사업장 연체가 지속적으로 발생하고 있다. 다만, 동 기간 저축은행은 부실PF 정리를 위한 정상화 펀드 조성 및 매각에 따라 부실 사업장이 크게 정리되었다.

표 1. 1·2·3·4차 사업성 평가대상 현황

단위: 조원

구분	2024년 6월말	2024년 9월말	2024년말	2025년 3월말
총 부동산 PF 여신잔액	216.5	210.4	202.3	190.8
신 사업성 평가기준 적용대상	연체, 연체유예, 만기연장 3회이상사업장	모든 사업장	모든 사업장	모든 사업장
	33.7	210.4	202.3	190.8
유의+부실우려	21.0	22.9	19.2	21.9
- 유의	7.4	8.2	5.9	6.6
- 부실우려	13.5	14.7	13.3	15.4

자료: 금융감독원, NICE 신용평가 정리

2. 정리·재구조화 이행현황 발표

정리·재구조화 대상여신 23.9 조원 중, 2025년 3월말 누적 9.1 조원이 이행 완료되었다. 경공매·수익계약·상각을 통해 총 6.5 조원의 정리를, 신규 자금 공급, 자금구조 개편 등을 통해 총 2.6조원의 재구조화를 완료하였다. 금융당국은 2025년 2분기 중 PF 정상화펀드(1.2조원) 등 추가 정리를 통해 상반기까지 총 12.6 조원(전체의 52.7%)의 정리 및 재구조화를 완료할 계획이다.

표 2. 부동산 PF 정리·재구조화 이행현황

단위: 조원

구분	정리·재구조화대상여신 (1,2차 평가 결과)	2024.09	2024.12	2025.03	누적 완료실적 (2025년 3월말 기준)
정리+재구조화	23.9	3.1	3.4	2.6	9.1 (미완료 14.8)
- 정리 (경공매·수익계약·상각)	15.3	1.5	2.9	2.1	6.5 (미완료 8.8)
- 재구조화	8.6	1.6	0.5	0.5	2.6 (미완료 6.0)

자료: 금융감독원, NICE신용평가 정리

II. 부동산 PF 관련 한시적 금융규제완화 조치 연장

금융당국은 2025년 상반기에 종료되는 부동산PF 관련 총 11건의 한시적 금융규제 완화 중 10건에 대해 2025년말까지 연장하는 조치를 발표하였다. 구체적인 정상화 시기는 2025년 하반기 부동산PF 시장 여건을 감안하여 결정될 예정이다. 이와 같은 금융규제 완화의 연장은 단기적으로 금융기관의 재무안정성 확보와 부실정리 가속화에 도움이 될 전망이다.

표 3. PF 관련 한시적 금융규제 완화조치 및 연장 여부 (2025.07.01)

업권	한시적 금융규제완화 연장 조치	연장 여부
공통	① 자금 공급, 재구조화정리 관련 임직원 면책 ② 신규자금 공급시 자산건전성 별도 분류 허용	6개월 연장
보험	③ PF 정상화 지원 등을 위한 RP매도 인정 ④ PF 정상화 지원 등에 대한 KICS(위험계수) 완화 적용	6개월 연장
저축은행	⑤ PF 관련 유가증권 보유안도 완화 ⑥ 영업구역 내 신용공여 한도 규제 완화	6개월 연장
여전	⑦ 여신성 자산 대비 PF 익스포저 비율 완화	정상화
금융투자	⑧ 자사보증 PF-ABCP 매입 NCR 위험값 완화 ⑨ 주거용 부동산 대출에 대한 한시적 NCR 위험값 완화 ⑩ 채무보증 대출전환 관련 한시적 NCR 위험값 완화	6개월 연장
상호금융	⑪ 재구조화 대출 등에 공동대출 취급기준 일부 완화	6개월 연장

자료: 금융감독원, NICE신용평가 정리

III. 부동산 PF 건전성 제도개선방향

2025 년 3 월 금융당국은 '부동산PF 제도개선방안'의 추진상황 점검 내용을 발표한 바 있다. 기본적으로 부동산PF 사업의 자기자본비율 상향을 목적으로 하고 있으며, 주요 내용은 (1) 자기자본비율이 높은 사업장에 대해 한국주택금융공사와 주택도시보증공사의 보증료 할인, (2) '책임준공 개선방안' 발표, (3) 2025 년 상반기 중 금융권 건전성 제도방안 세부방안 확정 예정 등을 포함하였다.

금번 회의에서 발표한 부동산PF 건전성 제도개선방향은 3 월 논의된 '부동산PF 제도개선방안'의 구체적인 방향성으로 해석된다. 주요 내용으로는 (1)PF사업 자기자본비율 반영, (2)연체를 등 실제리스크 반영 건전성 규제 정비, (3)거액신용규제 도입 및 업권별 PF한도 정비 등이다.

표 4. 부동산 PF 건전성 제도개선 방향(2025.07.01)

구분	주요 내용	대상 업권
(1) PF사업 자기자본비율 (예:20%) 반영 건전성관리	• 위험가중치 차등화 • 건전성-충당금 차등화 • PF 대출시 자기자본요건 추가	은행·증권·보험·저축·여전 전체 금융업권 상호·금고·여전
(2) 연체를 등 실제리스크 반영 건전성규제 정비	• (계약형태 무관)NCR에 실제위험값 반영 • 부동산대출 등 위험가중치(예:10%) 가산 • 저축·여전업권 수준으로 충당금 조정	증권 상호 증권
(3) 거액신용규제 도입 및 업권별 PF 한도 정비	• PF 거액신용공여한도 규제 도입 • 업권별 부동산(PF) 한도규제 정비	은행·보험·저축·상호 업권별

자료: 금융감독원, NICE신용평가 정리

다만, 아직 추가적인 구체화가 필요하다. 부동산PF 자기자본비율에 따른 구체적인 대손충당금 차등화 방안, 증권 NCR(Net Capital Ratio) 위험값 산정시 사업 진행단계 및 LTV(Loan-To-Value) 등을 기준으로 한 위험값 차등화 방안, 부동산PF 거액신용규제에 대한 구체적 한도 수준, 적용

유예기간, 단계적 시행방안 등에 대한 논의가 더 필요할 것으로 보이며, 이는 2025 년말까지 마련될 예정이다.

당초 2025 년 상반기 중 금융권 건전성 제도 세부방안이 마련될 것이라 예상했던 것과 달리 2025 년말로 관련 시점이 지연된 점, 한시적 금융규제 완화조치가 연장된 점 등은 부동산PF 정상화가 더 진전될 때까지 시장에 과도한 충격을 주지 않으려는 정책적 고려로 풀이된다.

IV. 부동산 PF 현재 상황에 대한 평가

NICE신용평가는 적극적 부실정리 진행으로 부동산PF 전체 규모가 계속 감소중인 가운데, 지속적 총당금 적립과 유상증자에 힘입어 금융회사 손실흡수능력이 크게 개선되었다고 판단한다. 레고랜드 사태 직후였던 2022 년말과 2025 년 3 월말 비교 시, 캐피탈과 저축은행의 자기 자본 대비 부동산PF 비율이 대폭 하락하였다(캐피탈 95%→ 60%, 저축은행 141%→ 72%).

부동산PF 리스크가 축소되면서 금융회사의 신용등급 하방압력도 완화되었다. NICE신용평가 기준 신용등급 또는 등급전망 변동 금융회사는 2024년 상반기 상향조정 3개사, 하향조정 17개사였으나, 2025년 상반기에는 상향조정 8개사, 하향조정 9개사다. 지난해와 올해 하향조정 주요 사유는 부동산PF 관련 손실이었다. 여전히 하향조정이 우세하나 그 정도가 완화된 것은 지속적인 연착륙 노력에 힘입어 부동산PF 리스크가 관리 가능한 수준으로 경감되었음을 시사한다.

그림2. NICE Coverage 증권, 캐피탈, 저축은행 부동산PF/자기자본

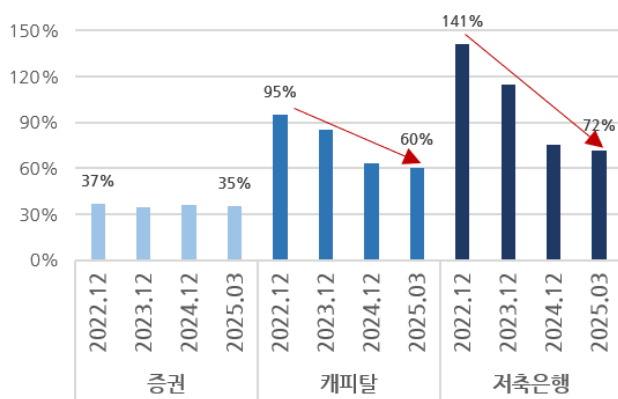
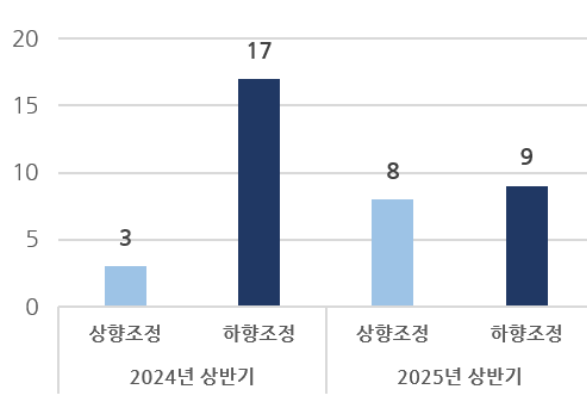


그림3. 금융업권 신용등급 및 등급전망 변동 추이



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

주: NICE Coverage 금융회사 기준

그러나, 아직 승리를 선언하기에는 이르다. 최근 시장에서는 사업성에 따른 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다. 수도권 사업성 양호 사업장은 금융기관 간 금리경쟁까지 발생하는 반면, 지방 사업장은 자금조달 자체에 어려움을 겪고 있어 지역별 격차가 심화되고 있다. 이에 따라 상대적으로 양호한 사업장부터 우선적으로 정리 및 재구조화가 이루어지고 있는 상황이

다. 이에 향후에는 잔여 부실 사업장들의 정리 난이도가 더욱 높아질 것으로 예상된다. 업권별(저축은행, 상호, 증권, 여신전문) 및 지역별(수도권/지방) 격차 확대, 용도별(주택/비주택) 회복 속도 차이, 중소형 건설사의 지속적인 유동성 압박 등 구조적 위험요인들이 상존하는 만큼, 향후 정리 및 재구조화 속도는 둔화될 가능성이 높다. 보완책 마련이 필요하다.

정책적 지원 요인들은 부동산 경기 회복에 긍정적으로 작용할 전망이다. 기준금리 인하 기조는 자금조달 부담을 완화시킬 것이다. 또한 정부는 2차 추경 5.4조원 규모의 종합 지원책을 마련했다. 주요 내용으로는 개발 앵커리츠 추진(1조원), 중소건설사 비은행권 PF 특별보증(2조원), 준공전 지방 미분양물량 안심환매 사업(2.4조원) 등이 포함되며, 신규로 비주택 사업자보증(4조원) 신설도 추진하여 부동산PF 연착륙을 위한 정책적 지원을 강화하고 있다.

V. 향후 신용평가 계획

개별 회사의 부동산PF 포트폴리오 등에 따라 손실 정도에는 차이가 있을 수 있다. 부동산PF 정리 지연 가능성은 실적 불확실성을 키우는 요인이다. NICE신용평가는 각 금융회사별 수익성 및 재무안정성에 대해 지속적으로 점검하여 신용등급에 적기 반영할 계획이다.

관련참고자료

[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 - 경공매 확대, 추가 손실 증가 예상되나 감내 가능한 수준\(24.05.13\)](#)

[부동산신탁 2024년 하반기 정기평가 결과 및 2025년 주요 모니터링 포인트 - 차입형 및 책임준공형 관리형토지신탁 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\(24.09.20\)](#)

[\[금융업권 2024년 상반기\] 가속화되는 PF 구조조정, 드러나는 잠재부실 \(24.07.01\)](#)

〈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 투자의사결정(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 신용평가대상인 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.