

부동산PF 부실 현황과 저축은행업의 미래

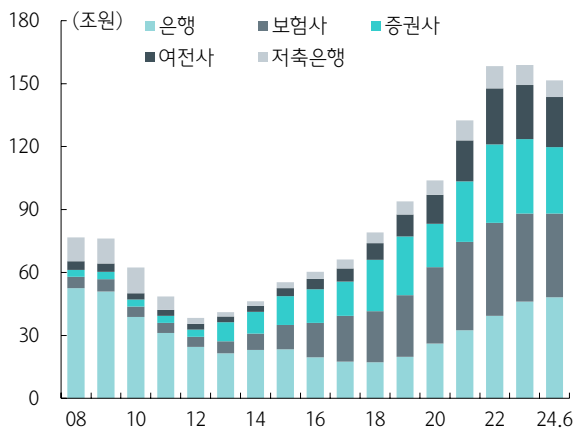
최희재 수석연구원

최근 부동산 경기 위축으로 제2금융권 중심의 부동산PF 부실 위험이 증가하고 있다. 특히 저축은행은 업권 특성상 타업권과 비교하여 고위험PF인 브릿지론/토지담보대출이 높아 부동산PF 부실 위험이 높은 편이다. 부동산PF 부실 여파로 저축은행업은 당분간 수익성 부진 및 건전성 부담이 지속되고 성장성이 둔화될 전망이다. 한편, 저축은행은 업황 악화에 따른 리스크 관리 압박이 이어짐에도 불구하고 성장성 회복을 위해 적극적인 경영혁신 등의 노력이 요구된다.

■ 최근 부동산 경기 위축으로 제2금융권 중심의 부동산PF 부실 위험이 증가

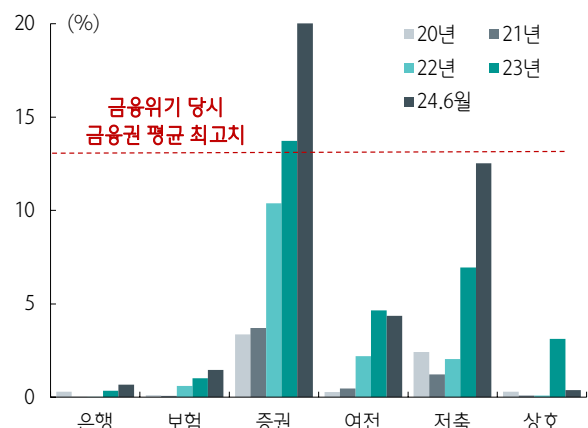
- '18년부터 제2금융권 중심의 PF 대출이 급증하였으나, 최근 부동산PF 부실 여파로 PF 비중이 높은 저축은행을 포함한 일부 제2금융권의 부실 우려 확대
 - PF 대출 잔액(조원): 79.1('18년) → 130.9('20년) → 158.3('22년) → 151.5('24.6월)
 - '18년부터 약 5년간 저금리, 부동산 시장 호황에 이어 PF 상품영역이 초기 대출, 비아파트·비수도권 등으로 확대되고 자금조달 범위도 확대되며 PF 대출이 급증
- 최근 부동산 경기 위축으로 인해 은행권 대비 부실 위험이 높고 자본력이 상대적으로 취약한 제2금융권을 중심으로 부동산PF 연체율이 빠르게 상승
 - 금융위기 당시 대비 연체율이 낮은 수준이지만 최근 가파르게 상승하는 추세
- 한편, '22년 이후 부동산PF 시장 위축으로 아파트 등 우량 PF 자산 중심으로만 시장거래가 제한됨에 따라 은행권의 PF 대출 비중은 확대

■ 부동산PF 대출 잔액 추이



주 : 증권사는 직접대출과 유동화증권에 대한 채무보증을 합산
 자료 : 한국은행('08~'19), 금융위원회('20~'24)

■ 업권별 부동산PF 연체율 추이



자료 : 금융위원회

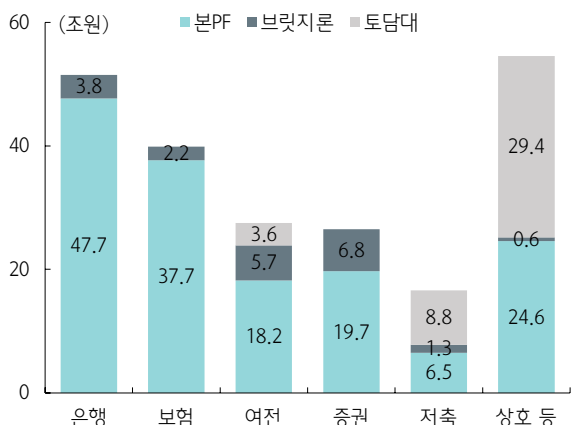
■ 제2금융권은 은행권과 비교하여 고위험PF인 브릿지론·토지담보대출을 다량 보유

- '24.6월 기준 업권별 토지담보대출, 새마을금고 익스포져 등을 포함한 부동산PF의 총 익스포져는 217조원이며, 제2금융권을 중심으로 고위험PF 대출 비중이 높음
- 특히, 저축은행과 상호금융은 고위험PF인 브릿지론·토지담보대출 비중이 상당히 높은 편으로 전체 PF 익스포져 중 고위험PF 비중이 60-70%를 차지
 - 브릿지론·토담대 비중(%): 상호(76), 저축(61), 증권(40), 여전(34), 은행(7), 보험사(6)

■ 특히 저축은행은 업권 특성상 타업권 대비 부동산PF 부실 위험이 높은 편

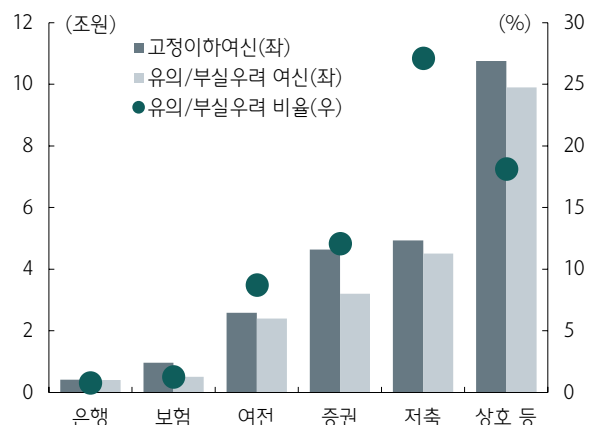
- 저축은행의 부동산PF 대출 규모는 타업권 대비 적으나 소규모, 브릿지론·토지담보대출, 중소 건설사 참여 사업장 비중이 높아 타업권 대비 PF 부실 위험이 높음
 - 사업장별 평균 PF 취급 규모(억원): 은행(270), 보험(325), 여전(110), 증권(61), 저축은행(25)
- '24.6월 정부의 PF 사업장 평가 결과 저축은행은 부실위험이 높은 유의/부실우려 사업장 비율이 27%로 타업권을 크게 상회하는 수준
 - 업권별 유의/부실우려 PF 여신 비중(%): 저축은행(27), 상호금융(18), 증권(12), 은행(1)
- 최근 부실사업장 매각률 하락과 비교적 우량한 사업장의 만기연장 등에 따른 이자비용 증가 및 본PF 전환 지연 등이 저축은행 PF의 주요 리스크 요인
- 저축은행의 PF 대출은 비아파트 대출 및 투기·무등급 시공사 비중이 높아 부동산 경기 회복에도 정상화까지 타업권 대비 더 많은 시간이 필요할 전망
 - 저축은행은 PF 기초자산이 타업권 대비 열악해 부동산 경기 위축 시 선제적인 타격을 받고 회복도 상대적으로 지연되는 경향이 있음

■ 업권별 부동산PF 대출 규모



주 : '24.6월 기준, 상호 등은 새마을금고를 포함
자료 : 금융위원회의

■ 업권별 유의/부실우려 PF 여신 규모



주 : 24.6월 기준, 금융권 전체 PF 익스포져(217조원) 중 부실 가능성이 높은 사업장(34조원) 대상으로 평가
자료 : 금융감독원

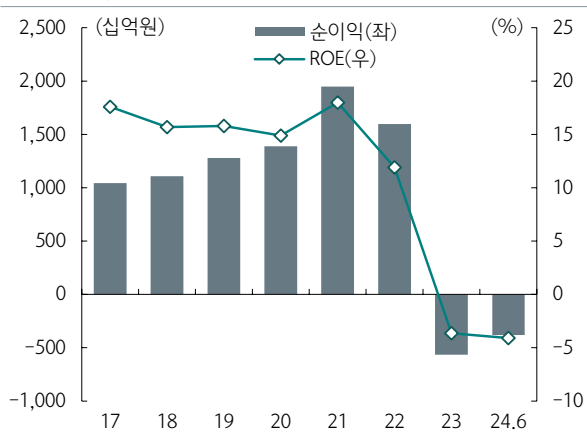
■ 부동산PF 부실 등 저축은행 업황이 악화되며 과거 저축은행 사태 재발 가능성 확대

- 부동산PF 부실 여파로 저축은행 연체율이 급등하는 등 실적 악화가 가속화되며 일부 저축은행의 부실위험이 확대되는 등 '11년 저축은행 사태 재발 우려 부각
 - 저축은행 연체율 추이: 2.5%(’21년) → 3.4%(’22년) → 6.6%(’23년) → 8.4%(’24.6월)
 - ’24.6월 기준 저축은행 79개 가운데 절반이 넘는 41개 저축은행이 영업 적자를 기록하고 고정이하여신비율이 10%를 초과한 저축은행도 63개에 달함
- 다만, 업권 전체로는 부동산PF 관련 신규 취급 위축 및 부실 정리 노력 등으로 위험가중자산 감소 효과가 자기자본 감소 효과를 상회하며 BIS비율이 개선
 - 업권 전체 BIS비율 추이(%): 13.15(’22년)→ 14.30(’23년)→ 15.04(’24.6월)
- 반면, PF 부실에 따른 기업대출 연체율이 빠르게 상승함에 따라 PF 비중이 높은 일부 저축은행의 BIS비율이 위험수준에 도달하며 업권 전반의 건전성 부담 증가
 - 저축은행 PF 연체율(%): 1.2(’21년) → 2.1(’22년) → 7.0%(’23년) → 12.5%(’24.3월)

■ 저축은행은 당분간 수익성 부진 및 건전성 부담이 지속되어 성장성이 둔화될 전망

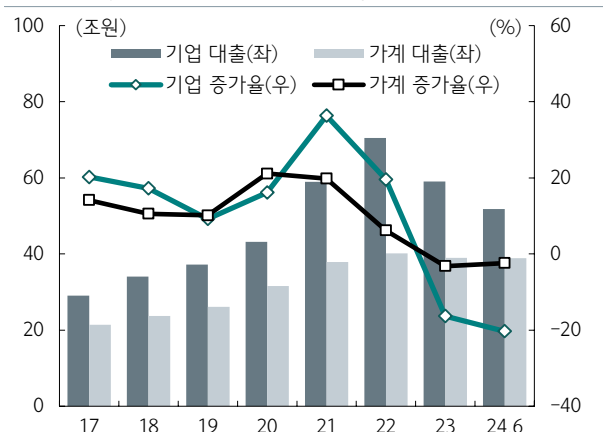
- 저축은행의 PF부실 정리가 '25년 상반기까지 이어질 것으로 전망됨에 따라 저축은행의 대손비용 부담으로 인한 수익성 부진도 '25년까지 이어질 것으로 전망
 - PF사업장 재평가에 따른 부실여신 증가 등 PF 여파가 지속되는 가운데 다중채무자 관련 대손충당금 추가 적립에 대한 규제로 대손비용 부담이 증가할 것으로 예상
- 또한, 금융당국의 PF 연착륙 지원, 경영실태평가 등 건전성 관리 압박으로 저축은행의 건전성 부담이 당분간 이어지고 대출 성장도 제한적일 전망
 - '24.3월 금융감독원의 부실 저축은행 대상 경영실태평가를 통해 저축은행 3개사의 경영평가 4등급이 확정되었으며, PF건전성 분류가 마무리되면 대상이 확대될 예상

■ 저축은행 순이익 및 ROE 추이



자료 : 금융감독원

■ 저축은행 차주별 대출 잔액 및 증가율 추이




자료 : 금융감독원

■ 현재 부동산PF는 금융당국에서 주목하고 대비한 사안으로 부동산PF 관련 시장실패가 정책실패로 이어질 가능성은 제한적이나, 저축은행은 건전성 관리 부담이 과제로 상존

- 이번 금융당국의 PF 정상화 방안은 과거와는 달리 사후관리 강화에 중점을 두고 금융회사가 만기도래에 따라 순차적 평가를 자율적으로 진행할 수 있도록 유도
 - PF규제는 과거 구조조정을 통해 고도화되어 금번 대책은 업권별 규제 완화에 집중
- 단, PF 정리·손실은 경공매 진행과 ‘유의 및 부실우려’ 재분류 등에 따라 추가 손실 발생이 가능함에 따라 PF 부실 정리는 '25년 상반기까지 이어질 전망
- 10년마다 반복되는 ‘저축은행 10년 부실 위기’ 재발 방지를 위해 건전성 지표가 양호한 저축은행을 포함한 저축은행들은 건전성 관리 강화를 지속할 필요

■ 향후 저축은행업은 회복 및 성장을 위해 적극적인 경영혁신 등의 노력이 필요

- 향후 저축은행은 PF 정상화 및 구조조정 진행 속도에 따라 회복시기가 늦어질 수 있으나, 적극적인 경영혁신 노력을 통해 회복 및 성장이 가능할 것
- (리테일 강화) PF부실 재발 방지를 위해 개인신용대출, 정책성 대출 등 중저신용자 대상 리테일 역량을 강화하는 포트폴리오 재조정이 요구
 - 기업대출보다 리테일 기반 중심의 저축은행이 안정성과 수익성 측면이 모두 높은 편
- (관계형금융) 저축은행은 급변하는 시장환경 가운데 본연의 역할이 약화되었음을 인지하고 적극적인 데이터 활용을 통한 관계형금융 강화가 필요
 - 자체적 중저신용자 CSS 개발 등을 통해 대출심사 프로세스를 정교화할 필요
- (신사업·인재 발굴) 기존 영업범위를 넘어선 신사업 발굴을 위해 혁신금융서비스 등을 활용하고 대면/비대면 영업에 적합한 전문 인력을 확보 

■ 금융당국의 부동산PF 정상화 방안 비교 (글로벌 금융위기 vs. 최근 부동산PF 위기)

| 저축은행 사태('11년) | 최근 부동산PF 위기('23년 ~ 현재) |
|--|--|
| - 사업성평가를 통한 조사 기준 등을 마련 → PF 사업장에 대한 전수 조사를 실시 → 단발성 사업성 평가를 진행 | - 체계적인 기준을 통한 신속한 부실 정리를 추진 → 사업장별 부실 수준을 우선적으로 파악 → 만기연장, 사업성평가, 경공매 처리를 단계적으로 실행 |
| - 'PF 리스크 관련 규제 도입'을 통해 건전성 관리 강화 → PF 취급 한도, 운용 기준 등에 대한 규제를 강화 → PF 리스크 관리 모범 규준을 도입 | - '사후관리 기준 강화'에 집중 → PF부실의 주요 요인인 브릿지론 사후관리 체계를 강화 → 총당금 적립 강화를 통해 추가 손실 우려를 방지 |

자료 : 하나금융연구소