SECTOR
UPDATE

2025. 12. 26.

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

금융/소비재팀

정민기 Analyst
mingi1.jeong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

부동산/증권

자기자본 비율 상향, PF시장의 근본적 변화

- PF 자기자본 규제를 20% 기준으로 위험 가중치 및 충당금 차등화 계획
- 프로젝트 리츠, 마중물 개발앵커리츠 등으로 자기자본 비율 상향 지속
- 토지 보유 주체에게 긍정적 환경 변화, 증권업은 대형사에 유리

WHAT'S THE STORY?

22일, 금융당국은 'PF 건전성 제도 개선 방안'을 마련하고 PF 사업장의 자기자본 규제를 2027년부터 4년간 단계적으로 시행하기로 결정했다.

PF 건전성 개선세: 3분기 신규 PF 취급액은 20.6조원으로 전년 대비 4.2조원 증가해 우량 사업장에 자금 공급이 재개되고 있음을 시사한다. ① 금융권 PF 대출 연체율은 4.2%로 전분기 대비 0.15%p 하락, ② PF 대손충당금은 3분기 11.8조원으로 전분기 대비 1.3조원 감소, ③ 커버리지 비율 상승 등 건전성 지표가 개선되었다. 9월까지 유의(C), 부실 우려(D) 사업장 16.5조원이 정리 및 재구조화된 효과다. 그러나 제2금융권(저축, 여전, 상호)은 토지담보대출 잔액이 감소하는 가운데 연체액이 증가하며 연체율은 32.4%로 높은 수준이다. 이에 PF시장의 제도 개선이 지속될 것이다.

자기자본 비율 상향은 추세적: 이번 방안에는 ① PF 대출 시 사업비 대비 자기자본 비율 20%를 기준으로 위험 가중치 및 충당금 차등화, ② 제2금융권(저축/상호/여전/새마을)이 PF 대출 시 자기자본 비율 20%를 기준으로 대출 취급 여부 판단, ③ PF에 거액 신용한도 규제 도입 및 업권별 대출한도 규제 정비안이 담겼다. 2023년 PF 위기 발생 이후, PF 사업장의 자기자본 비율 상향은 추세적으로 진행될 전망이다.

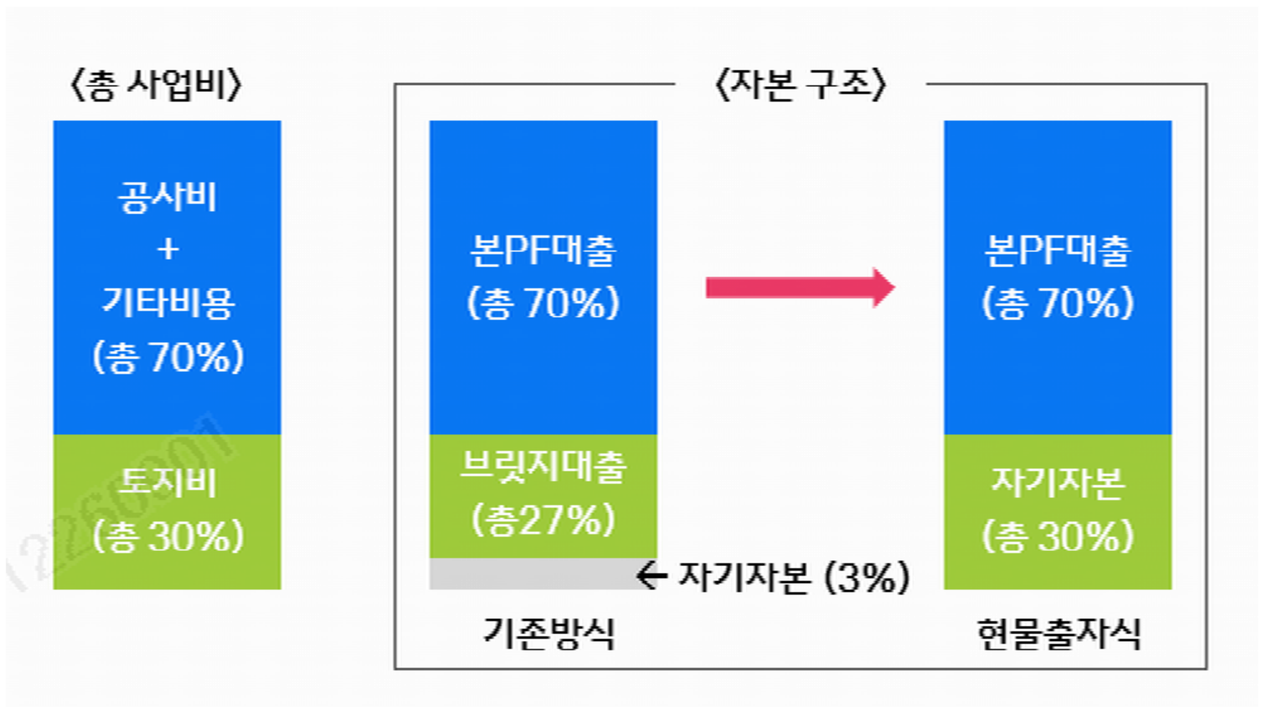
부동산 시장 영향: PF시장의 자기자본 비율 상향은 다각적으로 추진되고 있다. 그 예로 ① 11월 28일 도입된 '프로젝트 리츠'와 ② 0.8조원 규모의 PF 선진화 마중물 개발앵커리츠의 활용도가 높아질 전망이다. 개발앵커리츠는 우량 브릿지론에 출자를 지원함으로써 자기자본 비율 상향을 위한 것이다. 이들 제도는 자본력 약한 시행사 및 건설사에게는 비우호적인 환경이지만 우량 토지를 보유하고 있었음에도 세제 등의 부담으로 개발에 활용하지 못했던 토지 보유 주체에 긍정적인 변화다.

증권업 영향: 자기자본 비율 상향 규제는 22년 이후 체질 개선으로 비롯된 증권사 PF 비즈니스 구조조정 및 양극화 현상을 가속화할 전망이다. 단기적으로는 신규 딜 규모가 위축될 수 있으나, 리스크 가중치 차등화 등 세부 규제안이 확정되며 장기적으로는 기관 투자자 진입 재개에 따른 시장 회복도 기대된다. 한편 프로젝트 리츠 활성화 등으로 PF시장 내 증권사의 역할은 단순 채무 보증에서 구조화 자문 및 지분 투자 중심으로 고도화될 것이다. 자본력이 풍부한 대형 증권사는 우량 사업장을 선점할 기회가 되고, 중소형사와의 실적 양극화는 뚜렷해질 것이다.

Samsung Securities

삼성증권

토지 현물 출자로 자본 비율 상향 유도



지료: 금융위원회, 금융감독원, 삼성증권

은행/저축/여전- 표준방법 기반 부동산 PF 위험계수 개선안

구분		분양률 기준	
		미충족	충족
PF 사업	미충족	150%	130%
자기자본 비율 기준	충족	120%	100%

참고: 사업장 소재지별 기준: 80% (서울/수도권), 70%(비수도권)
향후 운영 추이를 보며 필요 시 브릿지론, 토담대에 대한 위험 가중치 추가 상향 검토
자료: 금융위원회, 금융감독원

보험- 표준방법 기반 부동산 PF 위험계수 개선안

구분		분양률 기준	
		미충족	충족
PF 사업	미충족	12.0%	10.5%
자기자본 비율 기준	충족	9.5%	8.0%

참고: 사업장 소재지별 기준: 80% (서울/수도권), 70%(비수도권)
자료: 금융위원회, 금융감독원

증권- 자본비율 등 추가 요건 충족 익스포저에 따른 위험값 차등 적용안

구분	PF				Non-PF
	브릿지론(착공 전)	추가 요건* 충족 시	본PF(착공 후)	추가 요건** 충족 시	
고 LTV(60% ↑)	90%	60%	36%	24%	18%
저 LTV(60% ↓)	60%	40%	24%	16%	12%

참고: * PF 자본비율(20% ↑), 1순위 저당권
** PF 자본비율(20% ↑), 1순위 저당권, 분양률(80% 서울/수도권, 70% 비수도권)
자료: 금융위원회, 금융감독원

Compliance notice

- 본 조사자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확히 반영되었습니다.

Samsung Securities

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA