



# IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

## [건설/부동산]

### 부동산 PF 동향 점검(26.07.03)

#### 브릿지론(PF)+토지담보대출 합산 25.2조원, 가중 연체율 21.1%

금융위원회는 7월 3일 부동산 PF 상황 점검회의를 개최하였다. 1Q26 금융권 PF대출 잔액은 115.5조 원(YoY -4.6조 원, QoQ -0.5조 원)을 기록하였다. 세부 항목별로는 브릿지론 14.8조 원, 본PF 100.7조 원을 기록하였다. PF대출과 별개로 토지담보대출 잔액은 10.4조 원을 기록하였고, 이에 따라 미착공 현장(브릿지론+토지담보대출) 노출도는 25.2조 원(YoY -8.0조 원, QoQ -0.7조 원)으로 축소되었다.

금융권 PF대출 연체율은 4.65%(YoY +0.16%pt, QoQ +0.77%pt)를 기록하였다. 세부 항목별로는 브릿지론 연체율이 13.53%, 본PF 연체율이 3.35%를 기록하였다. 별도로 토지담보대출 연체율은 31.88%를 기록하였는데, 미착공 현장(브릿지론+토지담보대출) 연체율은 21.10%(YoY -0.62%pt, QoQ +1.28%pt)를 기록하였다.

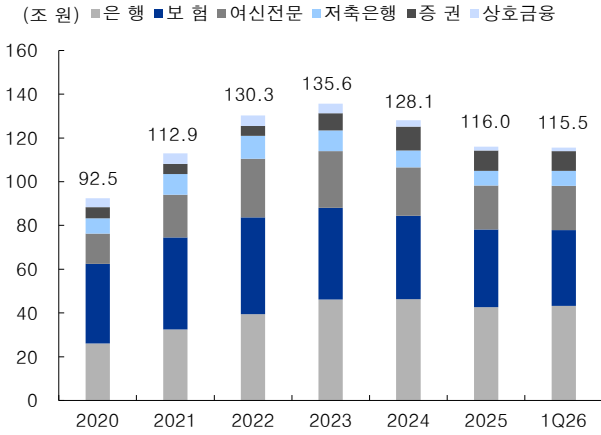
#### 부실 PF 정리 기조 유지, 보수적 자금 집행 지속

2026년 3월 말 기준 전체 PF 노출액(대출, 보증 및 기타 등 합산)은 169.8조 원 (YoY -21.0조 원, QoQ -4.5조 원)을 기록하였다. PF 노출액은 준공 및 사업 재구조화에 따른 감소 분이 컸으나, 사업성 평가 결과는 전분기 대비 악화되었다. 유의(C), 부실우려(D) 여신은 16.4조 원으로 전분기 대비 1.7조 원 증가하였고, 전체 PF 노출도 대비 비중도 9.6%로 상승하였다.

이는 단기적으로 착공 회복 저해 요인이라 판단한다. 그 이유는 현재와 같이 연체율이 높은 상황에서 금융기관의 신규 집행 기준이 보수화될 수 밖에 없기 때문이다. 특히 증권사의 PF대출 연체율은 30.43%, 브릿지론 연체율은 46.93%까지 상승해 있어, 적정 분양률이 예상된다는 논리만으로 신규 PF 집행을 끌어내기는 제한적이다. 그러므로, 자금은 회수 하한선이 확보된 사업장(EX, 도시정비사업)에 선별적으로 집행될 것이라 전망한다.

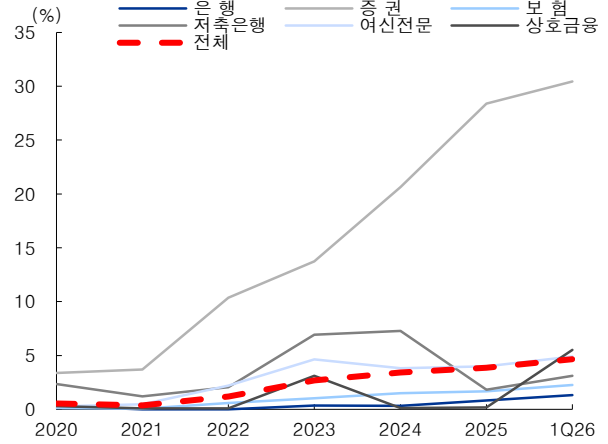
다만, 중/장기적으로 긍정적인 부분은 PF 노출액 총량이 지속적으로 감소하고 있다는 점이다. 2022~2023년에 집행된 PF 자금의 만기가 순차적으로 도래하면서 부실 인식 및 재구조화가 상당 부분 진행되고 있다. 따라서 디레버리징 압력은 점차 완화될 가능성이 높다고 판단한다.

그림 1. 금융권 부동산PF 대출 잔액



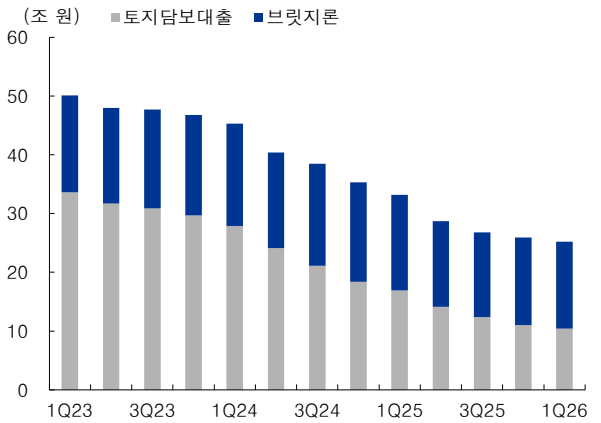
자료: 금융감독원, IBK투자증권

그림 2. 금융권 부동산PF 대출 연체율



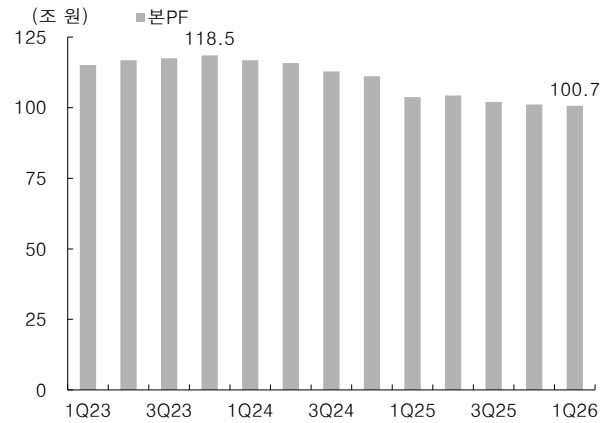
자료: 금융감독원, IBK투자증권

그림 3. 미착공 현장 대출 잔액



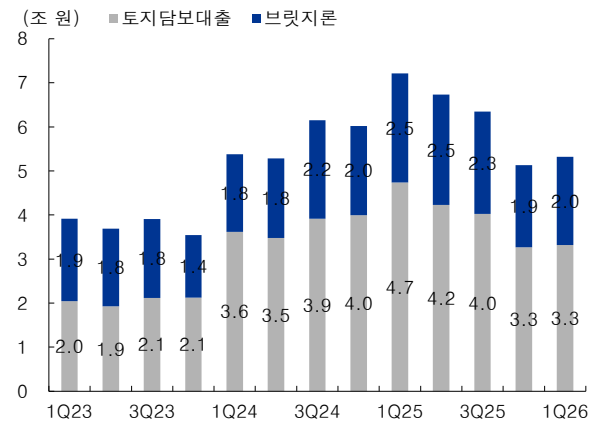
자료: 금융감독원, IBK투자증권

그림 4. 착공 현장 대출 잔액



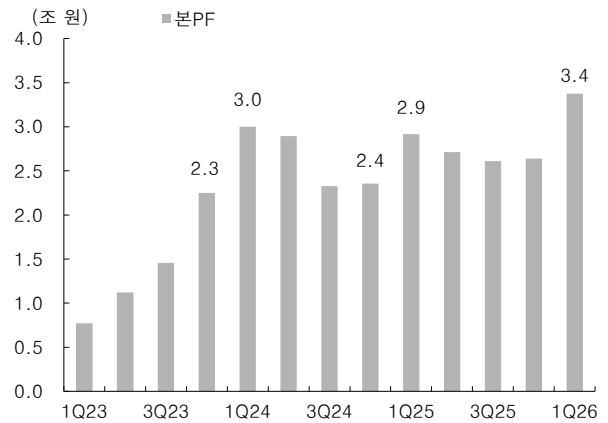
자료: 금융감독원, IBK투자증권

그림 5. 미착공 현장 대출 연체 금액



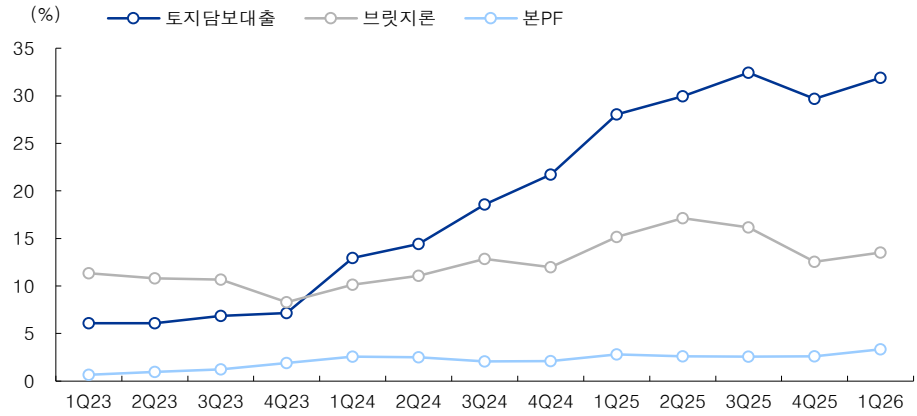
자료: 금융감독원, IBK투자증권

그림 6. 착공 현장 대출 연체 금액



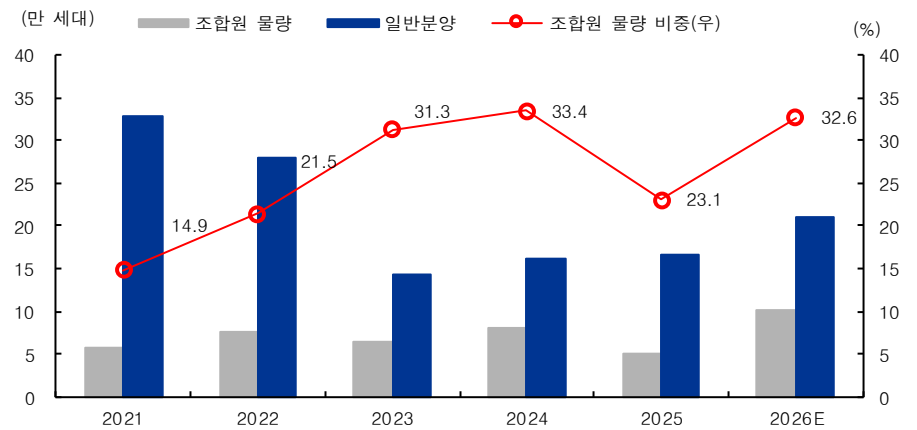
자료: 금융감독원, IBK투자증권

그림 7. 대출 종류별 연체율 추이



자료: 금융감독원, IBK투자증권

그림 8. 전국 아파트 분양물량 추이 및 전망



자료: REPS, IBK투자증권

Compliance Notice

동 자료에 게재된 내용들은 외부의 압력이나 부당한 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성되었음을 확인합니다.  
 동 자료는 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.  
 동 자료는 조사분석자료 작성에 참여한 외부인(계열회사 및 그 임직원등)이 없습니다.  
 조사분석 담당자 및 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.  
 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.  
 당사는 상기 명시한 사항 외 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다.