



건설업의 위기: 부동산 PF, 정상화가 필요한 시점

PF 위기 현황 및 이해관계자별 대응방안

Deloitte Insights



최지훈 파트너

산업재 및 건설업 리더
회계감사 부문

부동산 PF (Project Financing) 시장

위기가 장기화되고 있습니다.

이는 국내 건설사 및 금융 시스템 전반에
영향을 미칠 수 있는 중대한 사안입니다.

본 리포트는 **부동산 PF의 구조와**

문제 현황을 다각도로 분석하고,

이해관계자별 핵심 대응과제를 정리하여
실질적인 인사이트를 제공하고자 하였습니다.

딜로이트는 복잡한 위기상황 속에서

고객과 시장이 직면한 문제의 해결책을

함께 고민하고 실행해 나가는 동반자가 되고자 합니다.

부동산 PF 부실 문제 현황

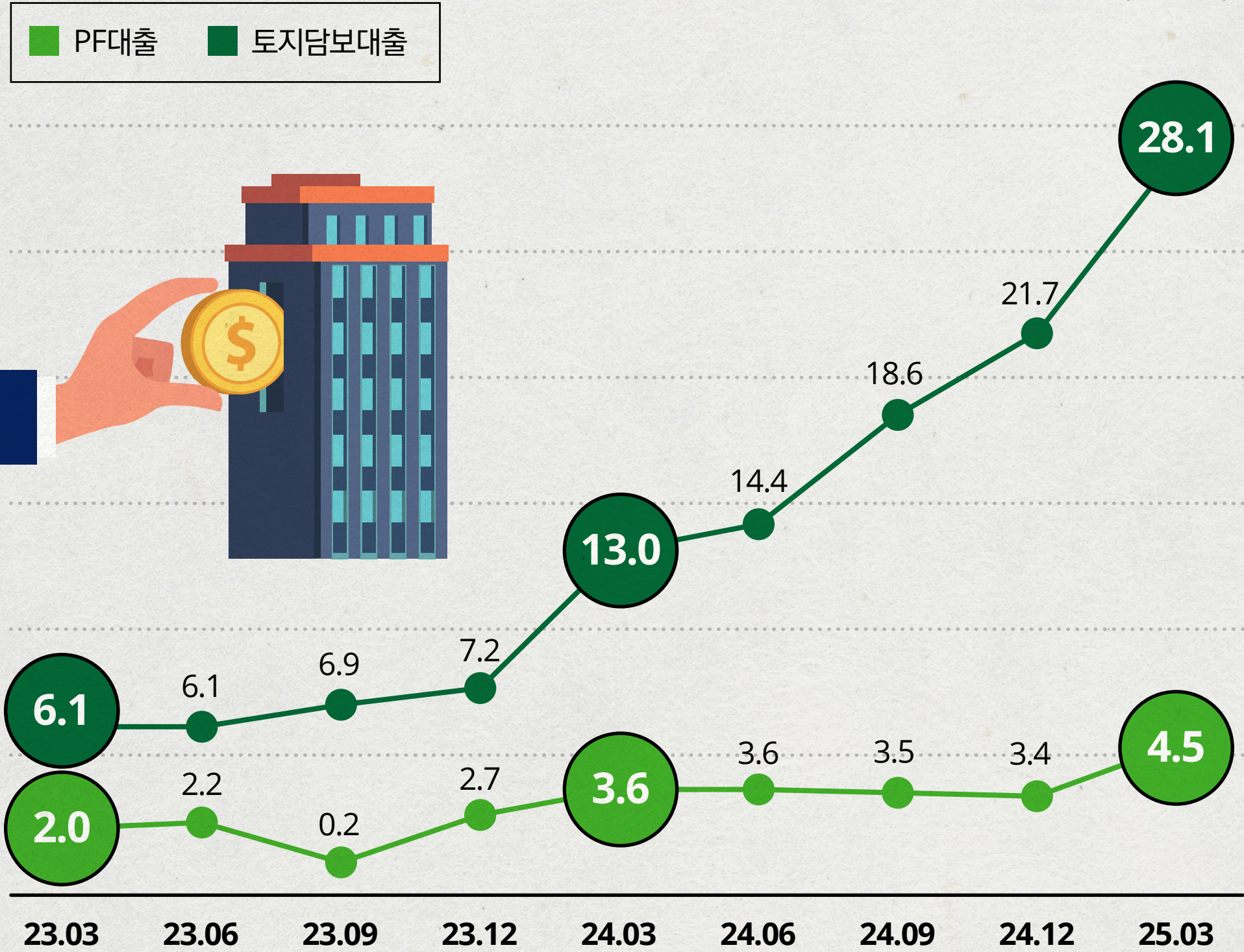


PF대출 연체율은 지속 상승해 3월말 4%대 돌파,
제2금융권이 주로 취급하는 토지담보대출 연체율은
더욱 빠르게 증가하는 추세



금융권 PF대출 연체율 추이

(단위: %)



출처: 금융위원회, 딜로이트 인사이트



상세한 내용은 리포트 전문에서 확인하세요!

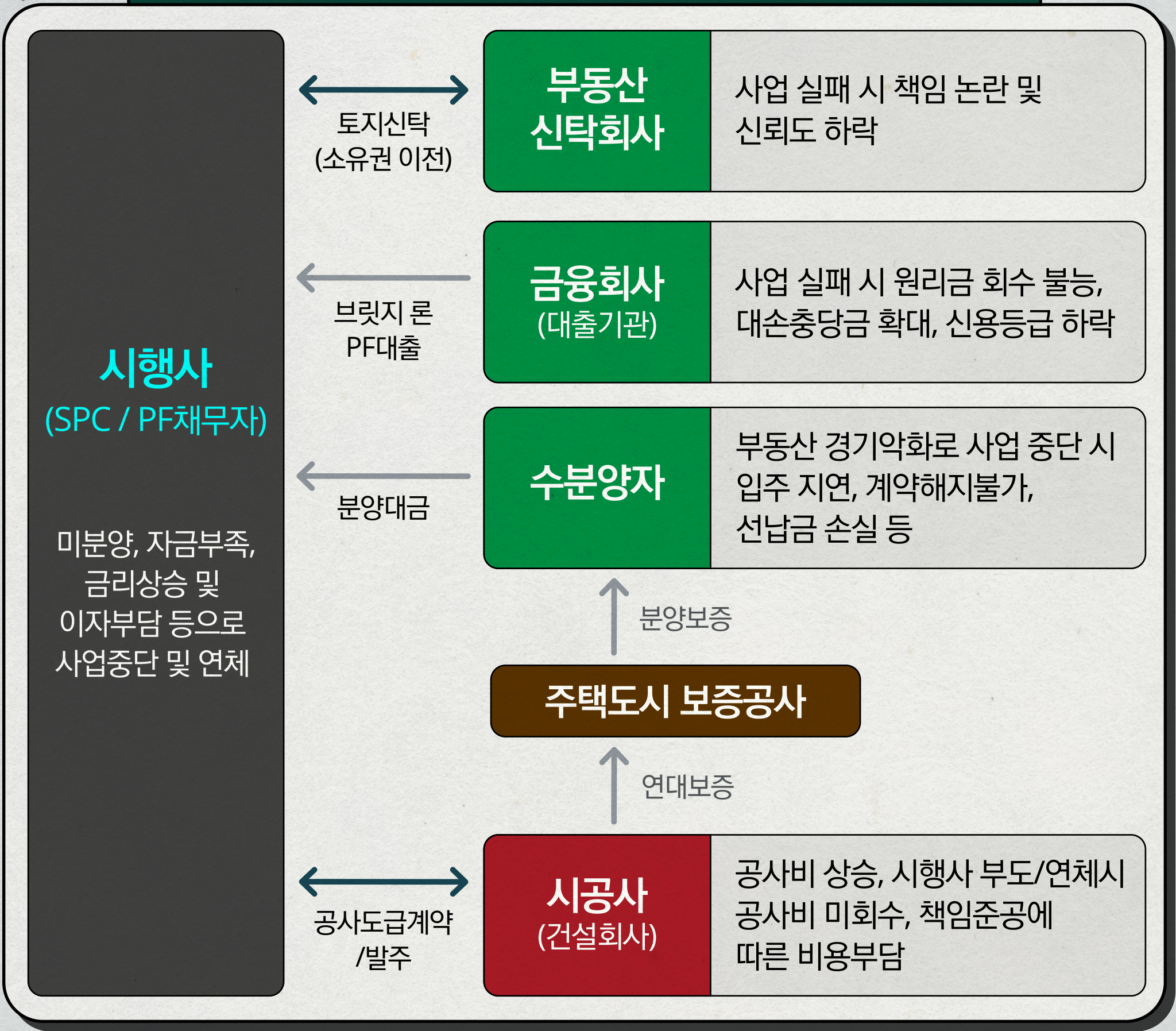
부동산 PF의 구조와 특성



부동산 PF Project Financing

독립적인 부동산 개발 프로젝트의 미래 수익을
담보로 토지 매입부터 건설·분양까지
필요한 자금을 조달하는 금융기법으로,
이해관계자가 다수이며 고위험·고수익이 특징

부동산 PF의 사업구조 및 관련 주요 리스크



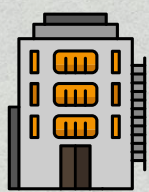
출처: 딜로이트 인사이트

PF부실의 핵심 원인 및 파급 경로



PF부실 문제는 2022년 하반기부터 본격적으로 공론화되기 시작해 최근까지 지속되고 있으며, 수도권 일부 물량은 정리되고 있지만 지방 중심의 미분양, 자금 경색 지속, **사업 구조의 본질적인 취약성으로 문제가 해소되지 않고 누적되고 있는 상황**

외부 경제적 요인



부동산 수요
회복 지연



유동성 악화



건설원가 상승

사업 구조적 취약성



낮은 자기자본
비율



비대칭적
리스크 분담



유동화증권
과잉 발행

PF 리스크, 정확한 실태 파악과 대응책 마련이 중요

이해관계자별 대응과제

건설사

- ✓ 우발채무 리스크 분석 및 감축 전략 수립
 - 초기 개발 단계 리스크 재점검 및 총당금 검토
 - 고위험 사업에 EXIT 전략 수립
- ✓ 미분양 주택 정상화 및 사업 재구조화 방안 마련
 - 분양률 확대 및 미분양 리스크 재무 반영 검토
 - 선임대 계획으로 부동산 경기침체 리스크 대응
- ✓ 정부기관·감사인 대응 및 유관기관 보고자료 체계화
- ✓ 경영진단 및 내부통제 개선

금융기관

- ✓ 자산 건전성 평가 및 자본확충 계획 수립
- ✓ 사업 재구조화 계획 마련
- ✓ 유동화증권 관련 익스포저 관리 및 리스크 헷지 전략 수립

공공기관

- ✓ PF 실태 및 리스크 진단
- ✓ (LH&SH) 매입대상 PF사업장 파악 및 개발 계획 수립
- ✓ 중소건설기업 구조조정 대상 선별 및 지원방안 도출
- ✓ 부동산 사업 관련 제도 개선 및 지침 수립

한국 딜로이트 그룹 전문가

산업재 및 건설업

한국 딜로이트 그룹의 산업 전문가들은 건설 산업에 속한 기업에 혁신적이고 실용적인 인사이트와 풍부한 경험을 제공하여, 이들 기업의 전반적인 비즈니스 성과를 향상시키고 있습니다. 또한 최근의 부동산 업황 침체 속 사업 관련 리스크에 대응하기 위해, 최적의 문제 해결 방안 및 실행 전략 수립도 함께 지원하고 있습니다.

한동현 파트너

에너지, 자원 및 산업재 부문 리더 | 경영자문 부문



☎ 02 6676 3015
@ donghyuhan@deloitte.com

최지훈 파트너

산업재 및 건설업 리더 | 회계감사 부문



☎ 02 6676 1508
@ jihchoi@deloitte.com

김현근 이사

산업재 및 건설업 | 회계감사 부문



☎ 02 6676 3203
@ hyungkukim@deloitte.com

김현준 Senior Manager

산업재 및 건설업 | 회계감사 부문



☎ 02 6676 1584
@ hyunjoonkim@deloitte.com



앱스토어, 구글플레이/카카오톡에서 ‘**딜로이트 인사이트**’를 검색해보세요.
더욱 다양한 소식을 만나보실 수 있습니다.

Deloitte.

Insights

성장전략부문 대표
손재호 Partner
jaehoson@deloitte.com

딜로이트 인사이트 편집장
박경은 Director
kyungepark@deloitte.com

Contact us
krinsightsend@deloitte.com

연구원
신인식 Manager
inshin@deloitte.com

디자이너
박근령 Senior Consultant
keunrpark@deloitte.com

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte Asia Pacific Limited is a company limited by guarantee and a member firm of DTTL. Members of Deloitte Asia Pacific Limited and their related entities, each of which are separate and independent legal entities, provide services from more than 100 cities across the region, including Auckland, Bangkok, Beijing, Hanoi, Hong Kong, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Osaka, Seoul, Shanghai, Singapore, Sydney, Taipei and Tokyo.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.

본 보고서는 저작권법에 따라 보호받는 저작물로서 저작권은 딜로이트 안진회계법인(“저작권자”)에 있습니다. 본 보고서의 내용은 비영리 목적으로만 이용이 가능하고, 내용의 전부 또는 일부에 대한 상업적 활용 기타 영리목적 이용시 저작권자의 사전 허락이 필요합니다. 또한 본 보고서의 이용시, 출처를 저작권자로 명시해야 하고 저작권자의 사전 허락없이 그 내용을 변경할 수 없습니다.