

전북지역 부동산PF 유동화증권 현황 및 리스크 점검

2024. 12.

본 보고서의 내용은 한국은행의 공식견해가 아니라 작성자 개인의 견해라는 점을 밝힙니다. 따라서 본 자료를 보도할 경우, 작성자 이름을 반드시 명기하여 주시기 바랍니다.

한국은행 전북본부

작성자 : 기획조사팀 박현준 과장, 김재휘·김영주 조사역, 노정원 인턴
조언자 : 이승철 기획조사팀장



목 차

[요약]

I. 검토 배경	1
II. 전북 부동산시장 동향	2
① 주택시장	2
② 상업용 부동산 시장	3
III. 전북 부동산PF 유동화증권의 특징 및 리스크 요인 ...	4
① 발행잔액 및 전국 대비 비중 감소	4
② 유동화증권의 짧은 만기 구조	4
③ 전국 대비 장기화된 사업기간	5
④ 건설사의 높은 보증 비중	6
V. 평가 및 시사점	7

< 참고 >

참고 1: 국내 부동산PF 구조

참고 2: 부동산PF 유동화증권 전국 현황

참고 3: 전북지역 토지시장 동향

[요약]

① **[검토배경]** 전국 부동산PF 대출잔액 규모는 금년 상반기중 완만한 감소세를 보였으나, PF대출 연체율은 2021년 이후 지속적으로 상승하고 있다. 이러한 연체율 상승은 이자수익 감소와 충당금 적립 부담으로 이어져 금융기관의 경영여건을 악화시킬 수 있다. 또한 공사비도 상승하고 있어 시공사의 부담이 커지고 있을 가능성도 있다. 따라서 본고에서는 전북지역의 부동산 시장 동향을 살펴본 후, 부동산PF 유동화증권 데이터를 활용하여 지역 내 부동산PF 대출의 특징과 리스크를 점검하고자 한다.

② **[전북지역 부동산시장 동향]** 전북지역 부동산시장은 미분양주택수 증가, 낮은 수익성의 상업용 부동산 등 영향으로 다소 부진한 흐름을 보이고 있다. 특히 미분양주택수는 최근(2022.10~2024.10월) 군산·익산 지역을 중심으로 과거(2020.1~2022.9월) 대비 크게 증가하였다. 또한 상업용 부동산 투자수익률은 높은 공실률 등으로 인해 전국 대비 낮게 나타났다.

③ **[전북지역 부동산PF 유동화증권의 특징 및 리스크 요인]** 발행잔액은 주거시설을 중심으로 감소하면서, 전국 대비 비중은 0.8%(2024.2분기 기준)까지 하락한 것으로 나타났다. 최근 전북지역 부동산 시장이 다소 위축된 모습을 보이면서 유동화증권의 신규 발행도 제한적인 상황이다.

단기물의 비중은 전국 평균을 상회하고 있다. 보통 단기물 비중이 높을 경우 잦은 차환 발행에 따라 비용이 상승하고, 차환 발행 실패 위험에 비교적 자주 노출되면서 신용보강을 제공한 건설사와 금융기관의 채무이행 부담이 커질 가능성이 있다.

또한 PF 사업기간은 전국에 비해 긴 것으로 나타났다. 이처럼 사업 기간이 장기화될 경우 이자비용 누적 등 비용 부담이 증가할 수 있다.

신용보강의 경우 특정 건설사의 보증 비중이 높게 나타나 해당 업체의 재무상태가 유동화증권의 건전성에 영향을 미칠 수 있다. 다만 동 건설사의 PF우발채무 대응능력이 대체로 양호한 것으로 보여 현재로서는 유동화증권의 건전성이 악화될 가능성은 크지 않은 것으로 보인다.

④ **[평가 및 시사점]** 부동산PF 관련 리스크로 금융기관 경영여건이 악화될 가능성은 낮을 것으로 보이나 앞서 언급한 리스크 요인에 대해 유의할 필요가 있다. 전북지역 부동산PF 유동화증권의 발행 잔액이 감소하고 있으며, 금융기관의 신용보강 비중도 낮아 도내 PF 부실이 해당 기관들의 경영여건 악화로 이어질 가능성은 제한적일 것으로 보인다. 다만 높은 단기물 비중, 긴 PF 사업기간, 특정 기업 중심의 높은 건설사 보증 비중 등 구조적 취약성이 있는 만큼 유관기관은 관련 리스크 요인에 대한 지속적인 점검이 필요하다.

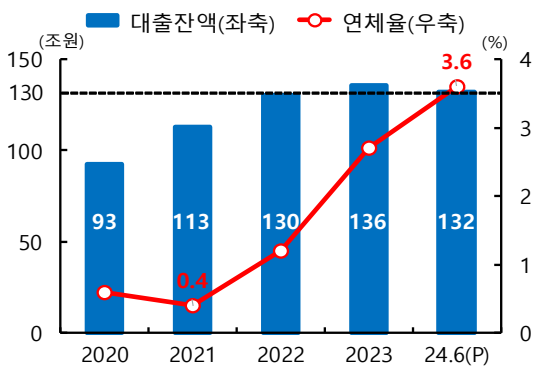
I. 검토 배경

1. 전국 부동산PF¹⁾ 대출규모는 금년 상반기중 소폭 감소하였으나, PF대출 연체율은 가파르게 상승하였다. PF 대출잔액은 2024.6월말 132.1조원으로 2023년말(135.6조원) 대비 소폭 감소하였다. 반면 2021년(0.4%) 이후 지속적으로 상승한 PF연체율은 2024년 상반기에도 상승하며 3.6%를 기록하였다.
2. PF대출 연체율 상승은 이자수익 감소 및 총당금 추가 적립으로 이어지면서 금융기관의 경영여건을 악화시킬 수 있다. 또한 자재비·인건비 인상 등으로 인해 공사비 부담도 커지고 있어 PF사업자의 수익성이 낮아질 가능성도 있다.
3. 본고에서는 이러한 부동산PF 관련 우려가 있는 상황에서 전북지역 부동산 시장을 살펴보고 부동산PF의 주요 특징과 리스크 요인을 점검하려고 한다.²⁾ 지역별 부동산PF 관련 공개 데이터가 없기 때문에, 한국예탁결제원의 유동화증권 정보로 전국 부동산PF 데이터를 구축하고 이를 분석에 활용하여 전북지역 관련 위험 요인을 점검하였다.³⁾

2024.6월 전체 PF대출 잔액규모는 132조원 수준이며, 연체율은 지난 2021년 0.4%에서 2024.6월 3.6%까지 지속적으로 상승

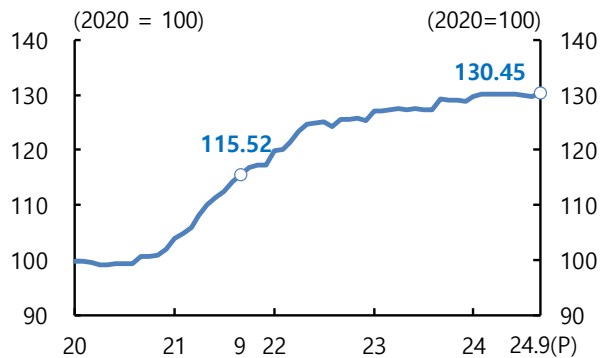
전국 건설공사비지수는 지난 3년간 13% 상승(2021.9월 115.52→2024.9월 130.45)

[그림 1.1] 부동산PF 대출잔액 및 연체율 추이



자료: 금융감독원

[그림 1.2] 전국 건설공사비지수



자료: 한국건설기술연구원

1) 국내 부동산PF 구조에 대한 내용은 <참고 1>을 확인하길 바란다.
 2) 부동산PF 유동화증권의 전국 현황은 <참고 2>를 확인하길 바란다.
 3) 증권정보포털(SEIBRO)에 게시된 2021년 이후의 자산유동화계획(6,888건, 2024.8월 말 기준)과 연계된 PF유동화증권(AB단기사채, AB사채, ABCP, ABS 등 46,957건, 2024.8월 말 기준)의 세부 정보(계획명, 차주, 기초 자산, 소재지, 발행잔액, 발행일, 만기일, 사업 용도, 신용보강기관 및 신용보강 유형 등)를 수집하였다. 그 외 기타 정보는 신용평가사의 신용평가 요약보고서 내용으로 보강하였다.

II. 전북 부동산시장 동향4)

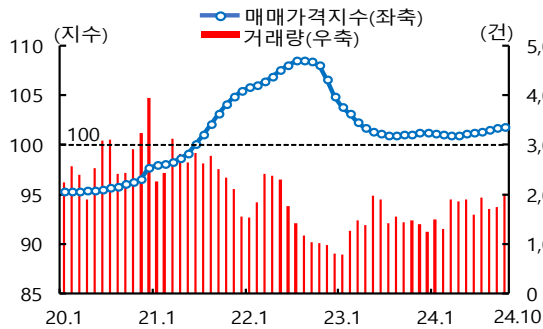
1 주택 시장

4. 전북지역 주택가격은 전주지역을 중심으로 2021~22년중 크게 상승하였으나, 2022.7월 대출규제 강화에 따른 조정 이후 안정화 단계에 접어든 것으로 보인다. 전북지역 아파트가격은 신축·준신축 대단지 아파트(에코시티·효천지구)를 중심으로 한 실거주 및 투자 수요 증가로 2022.8월까지 상승하였다. 매매가격지수는 2022.7월부터 시행된 차주별 DSR 3단계⁵⁾ 적용 등 가계대출 규제 강화로 조정⁶⁾을 보인 후 2023.6월부터 100~101(2021.6월=100) 수준을 유지중이다. 한편 월평균 거래량(2024.1월~10월)은 1,744건으로 2021년(월평균 2,502건) 대비 다소 줄어든 상황이다.
5. 전북지역 미분양주택수는 2022.9월 이후 군산시⁷⁾를 중심으로 급격히 증가하였고, 최근까지 비교적 높은 수준을 유지하고 있다. 2020.1~2022.9월까지 월평균 367건 수준이었던 전북지역의 미분양주택수는 2024.1~10월간 월평균 3,124건에 달하고 있다. 또한 주택시장의 수요와 공급수준을 나타내는 매매수급지수⁸⁾는 장기 전망치(100)를 하회하고 있어 해당 미분양물량이 단기간에 해소되기는 어려울 것으로 보인다.

최근 전북 주택가격¹⁾²⁾은 2021.6월 수준에서 안정화되었으며, 거래량¹⁾ 또한 보합세 유지

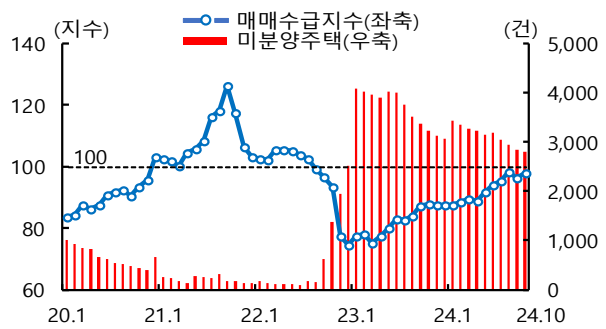
전북은 군산시를 중심으로 미분양 물량이 크게 증가

[그림 2.1] 전북지역 주택가격 및 거래량 추이



주: 1) 아파트매매 기준
2) 매매가격지수 100=2021.6월
자료: 한국부동산원

[그림 2.2] 전북지역 미분양현황 및 매매수급동향



주: 1) 아파트매매 기준
자료: 국토교통부, 한국부동산원

- 4) 본고에서는 주택시장과 상업용 부동산 시장을 중심으로 최근 부동산시장 동향을 살펴본다. 토지시장에 대한 자세한 내용은 <참고 3>을 확인하길 바란다.
- 5) DSR(Debt Service Ratio)이란 차주의 연소득에서 연간 원리금 상환액이 차지하는 비중으로, 2022.7월부터 차주의 DSR이 40%를 넘기면 추가 대출을 받을 수 없는 차주단위 DSR 3단계가 시작되었다.
- 6) 전국 아파트매매가격지수는 2021.1월 94.2에서 2022.1월 106.3까지 상승하였으나, 2022년 하반기부터 하락세를 보였다(2022.4월 106.2 → 7월 105.8 → 11월 101.1 → 2023.1월 96.1 → 4월 92.9).
- 7) 2024.10월 기준 전북지역의 미분양주택수는 2,799호이며 이 중 군산이 1,305호(46.6%), 익산이 933호(33.3%), 완주가 264호(9.4%)이다.
- 8) 아파트 매매수급지수는 0(공급 우위)~200(수요 우위) 값을 나타내며, 100 이하이면 공급이 수요 대비 우세하다고 판단할 수 있다.

② 상업용 부동산 시장

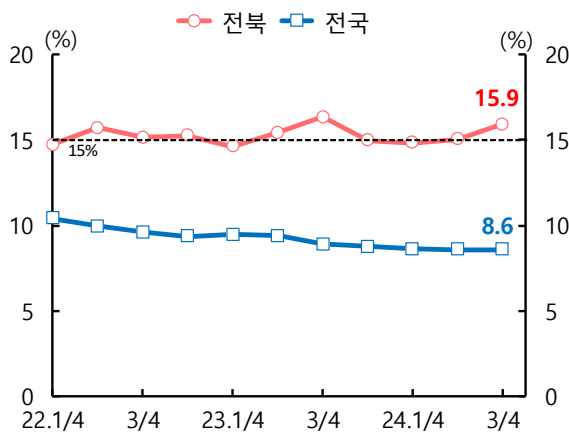
6. 전북지역 상업용 부동산 공실률은 전국보다 높은 수준에서 지속되고 있다. 전국 공실률은 2022년 이후 완만하게 하락하고 있으나, 전북지역 공실률은 15% 수준을 지속하며 전국 대비 높게 나타났다. 공실률이 높은 주요 요인으로는 구도심 노후화, 주상복합의 상가공실 문제 등을 들 수 있다. 특히 전주시는 주상복합의 상가 의무비율⁹⁾이 전국 대비 높은 공실률과 연관된 것으로 보인다.

7. 투자수익률¹⁰⁾은 높은 공실률 등으로 인해 전국 대비 낮은 편이다. 2024.3분기 전북지역 상업용 부동산(오피스 기준)의 투자수익률은 0.2% 수준으로 전국(1.4%)보다 1.2%p 낮게 나타났으며, 이는 전국에서 제주·충남 다음으로 낮은 수준¹¹⁾이다. 투자수익률중 소득수익률은 전국(0.7%)과 유사(0.5%)한 수준이나 자본수익률(-0.3%)은 높은 공실률 등으로 인해 제주(-0.7%)·충남(-0.4%) 다음으로 낮게 나타났다.

전국의 공실률은 완만한 하락세에 있는 데 반해, 전북의 공실률은 높은 수준에서 보합세

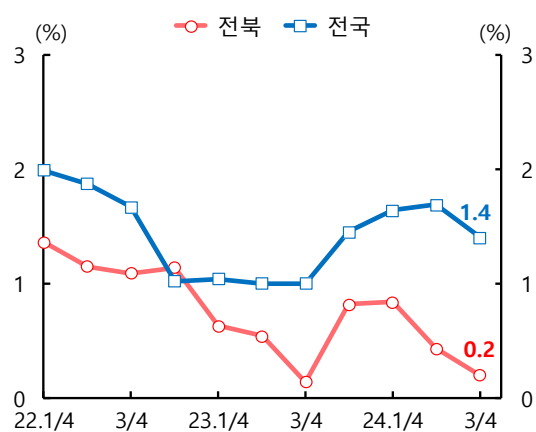
최근 전북 상업용 부동산의 투자수익률은 대체로 하락중이며, 전국과의 격차도 확대

[그림 2.3] 전북지역 상업용 부동산¹⁾ 공실률²⁾



주: 1) 오피스 기준
2) 전체 연면적 중 공실인 면적 비중
자료: 한국부동산원

[그림 2.4] 전북지역 상업용 부동산¹⁾ 투자수익률²⁾



주: 1) 오피스 기준
2) 투자수익률 = 소득수익률+자본수익률
자료: 한국부동산원

9) 상업지역 주상복합 건물의 총 연면적중 상가 등 주거외 용도의 연면적 비중이 20% 이상으로 설계되어야 한다. 다만 지역별 심의를 통해 동 비중을 10%까지 조정할 수 있다. 전주 상가의무비율은 20%로 광주(15%)·대전·대구·부산·울산(10%) 등에 비해 높은 수준이다.

10) 투자수익률은 임대료 등 운영수익에 해당하는 소득수익률과 기초와 기말간 자산가격 차이인 자본수익률의 합으로 계산된다.

11) 2024.3분기 지역별 상업용 부동산의 투자수익률(오피스 기준)은 전국이 1.4%, 수도권 1.3%, 5대광역시 0.7%, 8개도(경기 외) 0.4% 수준이나 전북지역은 이를 하회하는 0.2% 수준이다.

III. 전북 부동산PF 유동화증권의 특징 및 리스크 요인

1) 발행잔액 및 전국 대비 비중 감소

8. 전북지역의 부동산PF 유동화증권 발행잔액이 주거시설을 중심으로 감소하면서 전국 대비 비중은 0.8%(2024.2분기)까지 하락한 것으로 나타났다. 전반적으로 주거시설용 유동화증권의 신규 발행이 부진한 상황이며, 비주거시설(상업·업무시설 등)의 경우에도 높은 공실률과 낮은 투자수익률로 인해 PF 사업의 신규 추진이 제한적인 것으로 판단된다. 이러한 신규 발행 감소세는 다소 위축된 전북지역 부동산 시장과 연관된 것으로 보인다.

2) 유동화증권의 짧은 만기구조

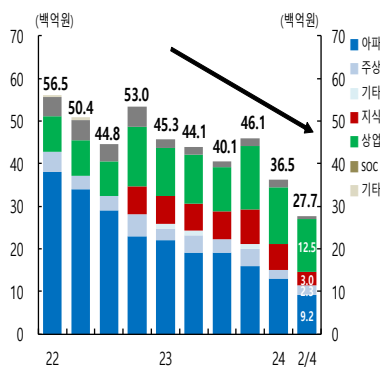
9. 전북지역의 부동산PF 유동화증권은 대부분 단기물(PF-ABCP, PF-ABSTB¹²)로 구성되어 있는 것으로 나타났으며, 이들 단기물의 비중(90.2%, 2022.1분기~2024.2분기 평균)은 전국(77.4%)보다 높은 수준이다. 잦은 차환 발행이 필요한 단기물의 특성상 차환 비용 상승 또는 차환 발행 실패 위험에 자주 노출될 수 있다. 특히 차환 발행이 어려워질 경우 신용보강을 제공한 건설사와 금융기관의 부담이 커질 가능성이 있다.

전북지역 유동화증권 발행잔액은 감소추세

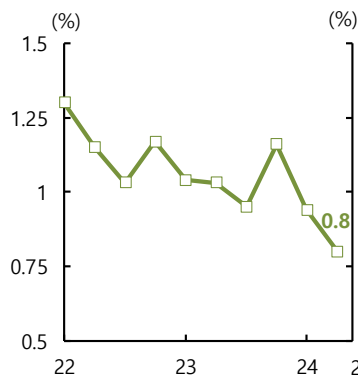
발행잔액의 전국 대비 비중도 감소 추세

전북지역 유동화증권의 단기물 비중은 전국에 비해 높은 편

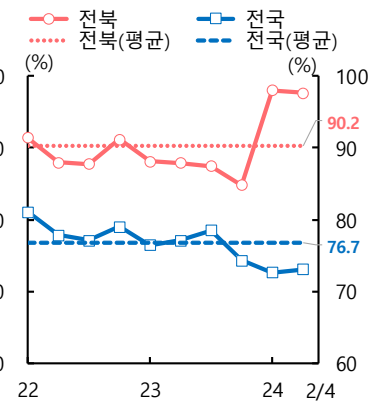
[그림 3.1] 전북지역 시설별 발행잔액¹⁾ [그림 3.2] 발행잔액의 전국 대비 비중 [그림 3.3] 단기물의 비중¹²⁾



주: 1) 분기말 잔액 기준
자료: SEIBRO, 신용평가사 등



자료: SEIBRO, 신용평가사 등



주: 1) 점선은 2022.1~2024.2분기 평균
2) 전체 발행잔액 중 ABCP, ABSTB 발행잔액의 비중
자료: SEIBRO, 신용평가사 등

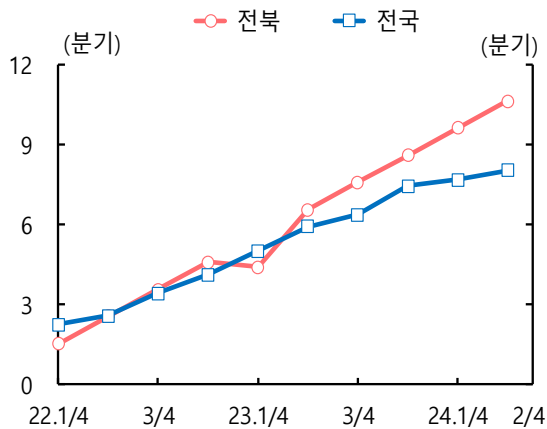
12) PF-ABCP(Project Finance-Asset Backed Commercial Paper) 또는 PF-ABSTB(Project Finance-Asset Backed Short Term Bond)의 만기구조는 단기물 위주 투자 수요 등으로 인해 통상적으로 3개월 수준이다(삼정KPMG, 2024).

③ 전국 대비 장기화된 사업기간¹³⁾

10. 전북지역의 PF 사업기간(2024.2분기 기준)은 전국 대비 3~4분기 긴 것으로 나타났다. 구체적으로 전국 평균에 비해 본PF는 3분기, 브릿지론¹⁴⁾은 4분기 정도 길어 사업이 장기화되는 양상을 보이고 있다.¹⁵⁾ 특히 익산과 군산 등 미분양 호수가 가장 많은 지역에서 사업 장기화가 두드러지고 있으며, 2023년 하반기 이후에는 미분양 물량 해소 지연 및 공사비 인상¹⁶⁾ 등으로 인해 전국과 비교해도 사업기간이 크게 늘어나고 있다. 이러한 브릿지론의 장기화는 사업성 악화로 인한 본PF 전환 지연 가능성을 나타낸다. 또한 본PF의 장기화는 이자 비용 누적과 같은 추가 부담으로 이어질 수 있다.

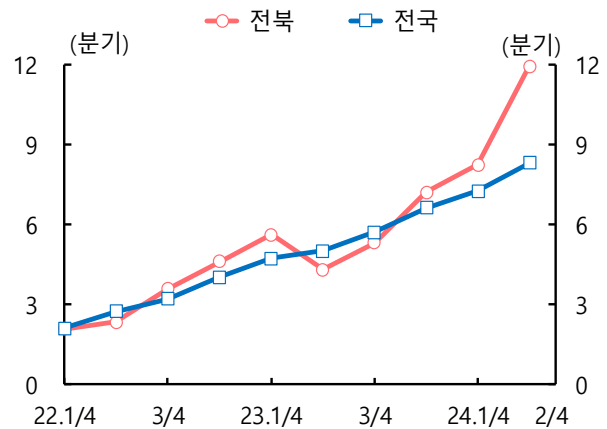
본PF와 브릿지론 모두 전북의 사업기간이 전국 평균에 비해 긴 편

[그림 3.4] 본PF 평균 사업기간¹⁾



주: 1) 자산유동화계획 시작일로부터 기준시점까지의 기간을 분기 단위로 산산
 자료: SEIBRO, 신용평가사 등

[그림 3.5] 브릿지론 평균 사업기간¹⁾



주: 1) 자산유동화계획 시작일로부터 기준시점까지의 기간을 분기 단위로 산산
 자료: SEIBRO, 신용평가사 등

13) 사업기간이란 PF 자금조달을 위한 자산유동화 시작시점부터 기준시점까지의 기간을 의미하며, 본고에서는 이를 분기 단위로 산정하였다.

14) 브릿지론은 토지매입, 인허가, 시공사 선정 단계에서 사업비를 조달하기 위한 대출을 의미하며, 미래의 분양수익을 담보하여야 하고 토지매입/인허가/본PF 성사 여부 등에 따른 리스크가 있어 본PF에 비해 부실 위험이 높다.

15) SEIBRO 공시자료는 시공사의 유무만 제시되어 있어 본PF와 브릿지론을 명시적으로 구분하지 않고 있다. 이에 본고에서는 장근혁·이석훈·이호섭(2023)의 방법론을 참고하여 시공사가 선정되지 않았거나 기초자산 세부분류에 ‘브릿지론’으로 기재된 건을 브릿지론으로 구분하여 추정하였다.

16) 건설공사비지수는 지난 3년간 13% 상승하였다(2021.9월 115.52 → 2024.9월 130.45. 2024.9월 수치는 잠정치).

4 건설사의 높은 보증 비중

11. 신용보강 주체별로는 전북지역에서 건설사(시공사)의 신용보강 비중(57.3%, 2022.1~2024.2분기 평균, 발행잔액 기준)이 전국(38.1%)에 비해 높은 반면, 금융기관(증권사) 보증 비중(33.6%)은 전국(50.6%) 대비 낮게 나타났다.¹⁷⁾ 최근의 추세를 보면 금융기관이 신용보강을 제공한 유동화증권의 잔액 규모가 감소(2022.1분기 2,305억원 → 2024.2분기 868억원)하였다. 군산·익산·정읍 소재 주거시설 사업장¹⁸⁾이 이러한 하락을 주도하였는데, 지역 부동산 경기 부진 우려에 대응한 금융기관의 리스크 관리 강화 때문인 것으로 보인다. 건설사의 신용보강 규모도 감소(2022.1분기 2,900억원 → 2024.2분기 1,540억원)하였으나, 금융기관 대비 감소폭이 작아 2023.4분기 이후 건설사의 상대적인 위험부담은 커졌다.

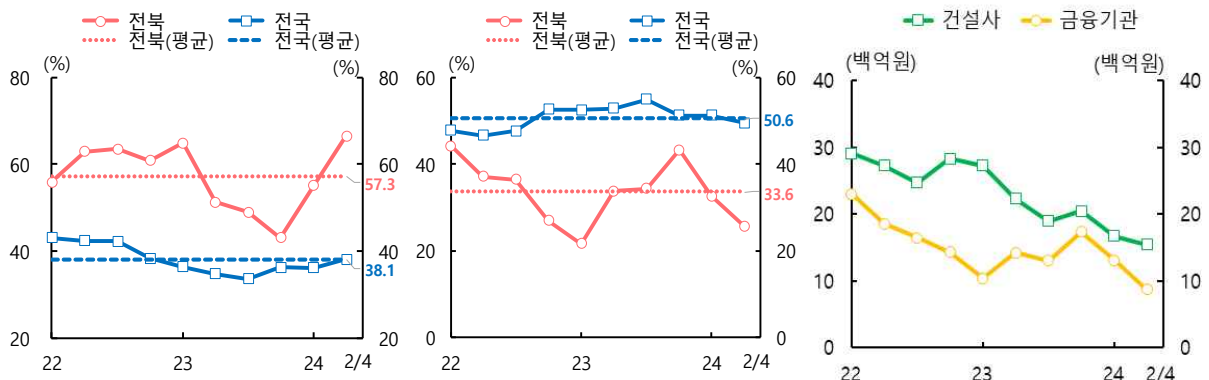
12. 특히 전북지역은 소수의 건설사만 신용보강을 제공¹⁹⁾하고 있어 해당 건설사의 재무 건전성이 악화될 경우 유동화증권의 건전성이 취약해질 수 있다. 신용보강 약정에 따른 이행 능력이 저하되어 유동화증권의 상환 안정성에 영향을 미칠 수 있기 때문이다.

건설사의 보증 비중은 전국 대비 높은 편

전북지역에서 신용보강을 제공한 주체 중 금융기관의 비중은 전국 대비 낮은 편

전북지역 건설사와 금융기관의 신용보강 제공 규모는 하락세

[그림 3.6] 건설사의 신용보강 비중¹²⁾ [그림 3.7] 금융기관의 신용보강 비중¹²⁾ [그림 3.8] 신용보강 주체별 제공 규모¹⁾



주: 1) 2024.6월말 기준
2) 점선은 2022.1~2024.2분기 평균
자료: SEIBRO, 신용평가사 등

주: 1) 2024.6월말 기준
2) 점선은 2022.1~2024.2분기 평균
자료: SEIBRO, 신용평가사 등

주: 1) 분기말 잔액 기준
자료: SEIBRO, 신용평가사 등

17) 지방정부의 보증 비중은 9.1% 수준이다.

18) 해당 지역에 대한 신용보강 제공 규모는 동 기간동안 1,453억원에서 236억원으로 1,216억원 감소하여 전체 감소분(1,432억원)의 약 85%를 차지한다.

19) 전북지역은 2개 건설사만 신용보강을 제공하였다(2024.6월말 기준).

V. 평가 및 시사점

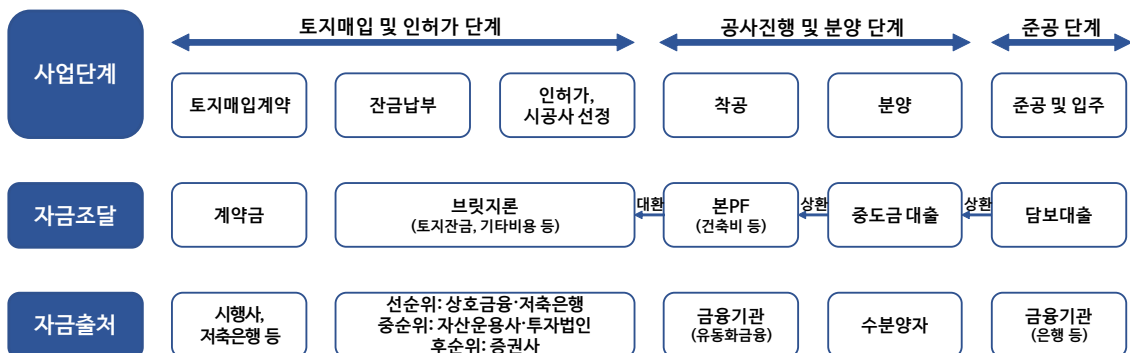
13. **전북지역의 부동산PF 부실화로 인해 금융기관의 경영여건이 악화될 가능성은 낮을 것으로 판단된다.** 전북지역의 부동산PF 유동화증권 발행잔액은 대체로 감소를 지속하여 전국의 0.8%(2024.2분기 기준) 수준에 그치고 있다. 또한 금융기관의 신용보강 비중도 상대적으로 낮아 도내 부동산PF 부실화가 금융기관의 경영여건에 미칠 영향은 제한적일 것으로 보인다. 다만 도내 부동산PF 유관기관은 다음의 리스크 요인에 유의할 필요가 있다.
14. **전북지역 부동산PF 유동화증권은 단기물의 비중이 전국에 비해 높아 차환 리스크가 클 가능성이 있다.** 잦은 차환 발행이 필요한 단기물의 특성상 발행 비용 및 차환 실패 위험이 비교적 높아 신용보강을 제공한 건설사나 금융기관이 채무를 이행해야 할 수도 있다.
15. **또한 도내 PF 사업기간은 전국에 비해 긴 수준으로 사업 장기화로 인한 이자비용 누적 등 추가적인 비용 부담이 발생할 가능성이 있다.** 특히 익산과 군산 등 미분양주택이 많은 지역에서 사업 지연이 두드러지고 있으며, 이로 인한 이자비용 누적 등으로 사업자의 비용 부담이 증가할 수 있다.
16. **이와 더불어 소수 건설사의 재무여건이 도내 유동화증권 시장의 건전성에 영향을 미칠 수도 있다.** 전북지역에서 건설사의 보증 비중이 전국 평균을 상회하는 가운데 2개 건설사만 신용보강을 제공하고 있어 구조적 취약성이 존재한다. 다만 동 건설사의 PF 우발채무 대응 능력은 대체로 양호²⁰⁾한 것으로 보여 단기적 영향은 제한적일 것으로 보이지만, 중장기적 관점에서 재무상황 변화에 유의할 필요가 있다.
17. **이처럼 전북지역 부동산PF 시장의 구조적 특성으로 인한 잠재 리스크가 확인되는 만큼 유관기관은 시장 상황 변화에 따른 리스크 확대 가능성에 대비할 필요가 있다.** 특히 높은 미분양 수준 지속, 공실률 상승으로 부동산 시장이 위축된 상황에서 PF사업자의 재무건전성과 사업장별 진행 상황에 대해 유관기관의 지속적인 점검이 필요할 것으로 보인다.

20) 상대적으로 리스크가 큰 미착공 도급사업장 관련 PF 우발채무 규모는 A건설사의 경우 2.6조원(2024.6월말 기준)으로 다소 높은 수준이지만 금융기관과 2.3조원 규모의 펀드를 조성하여 대응능력을 강화하였다. B건설사의 경우 해당 채무 규모는 3,500억원 수준(2023.12월말 기준)으로 자기자본의 약 7% 수준이다(각 사 사업보고서).

참고 1 국내 부동산 PF 구조

- 부동산PF는 장래 사업성과 미래 현금흐름을 담보로 부동산 개발 사업수행에 필요한 자금을 조달하는 금융기법
 - 다만 국내 부동산PF 개발사업은 수익성보다 시공사·금융기관(증권사 등) 등의 신용보강에 기초한 담보대출 형식으로 진행됨
- 국내 부동산PF 사업구조는 크게 토지매입 및 인허가, 공사진행 및 분양, 준공 및 입주 단계로 구분됨
 - (토지매입·인허가) 시행사*는 자기자본과 대출금으로 토지매입계약을 진행 하고, 이후 금융기관 등에게 토지매입잔금·초기사업비 등을 위한 자금을 대출받음(브릿지론)
 - * 부동산개발업을 영위하기 위한 개발업자로 사업의 실질적인 운영자를 의미
 - (공사진행·분양) 착공 전 시행사는 금융기관으로부터 본PF 대출을 받아 브릿지론 대환·공사비 등에 사용하고, 동 금융기관은 시행사로부터 받은 대출채권을 유동화전문회사*에 매각하여 수익을 실현함
 - * 유동화전문회사는 금융기관으로부터 양도받은 대출채권을 기반으로 자산유동화증권을 발행 하여 일반투자자에게 매각하고, 추후 시행사로부터 대출원리금을 받아 일반투자자에게 상환
 - 이후 수분양자에게 받는 분양 계약금과 중도금 대출금액으로 본PF 일부를 상환하며, 남은 금액으로 잔여 공사대금을 충당함
 - (준공·입주) 수분양자들이 입주하면서 납입하는 잔금으로 본PF 대출 상환이 완료되고, 최종적으로 부동산 개발사업의 수익이 발생함

[그림 A1-1] 부동산 PF 사업단계별 구조



자료: 한국기업평가

참고 2 부동산PF 유동화 증권 전국 현황

□ 전국의 부동산PF 유동화증권 잔액*은 레고랜드 사태(2022.9월)와 태영건설 워크아웃 우려(2022.10월) 등의 영향으로 2023.1분기 이후 하락세

* 해당 자료는 기초자산인 PF대출을 유동화한 2차 시장의 거래 데이터를 다루고 있어 모든 PF 사업장을 포함하지 않는다는 한계가 존재

○ 유동화증권 잔액은 2024.2분기 36.2조원으로 2023.1분기(43.9조원) 대비 17.5% 감소

○ 주거시설(아파트·주상복합·기타주거시설 등)의 비중이 58.5%(2023.1분기)에서 57.0%(2024.2분기)로 감소한 반면, 비주거시설(상업·업무시설·지식산업센터 등)의 비중은 41.4%(2023.1분기)에서 43.0%(2024.2분기)로 상승

□ 유동화증권 발행잔액은 수도권 비중(69.1%)이 가장 높았으며, 전북지역은 2,770억원으로 전체의 0.8% 수준(2024.6월 기준)

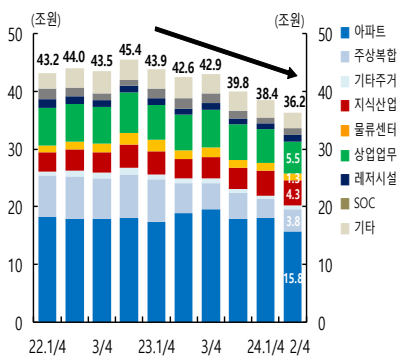
○ 특히 전북도내 유동화증권 발행잔액 비중은 전주시(62.8%)가 가장 높았으며, 다음으로 익산(21.2%)·완주(11.8%)·군산(4.8%) 순으로 나타남

전국 발행잔액은 2023.1분기 이후 하락 추세를 보임

수도권 발행잔액 비중은 70%에 육박

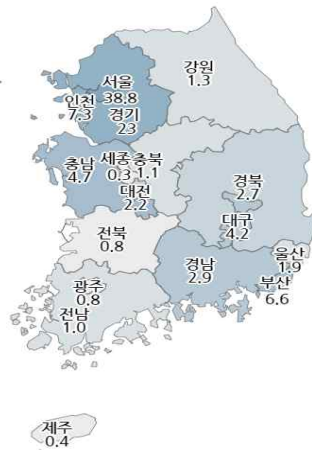
전주시, 익산시 등 도내 주요 지역에 사업장 집중

[그림 A2-1] 시설별 발행잔액¹⁾



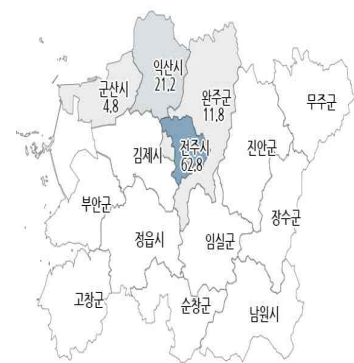
주: 1) 분기말 잔액 기준
자료: SEIBRO, 신용평가사 등

[그림 A2-2] 지역별 잔액비중¹⁾



주: 1) 2024.6월말 기준
자료: SEIBRO, 신용평가사 등

[그림 A2-3] 전북도내 잔액 비중



주: 1) 2024.6월말 기준
자료: SEIBRO, 신용평가사 등

참고 3 전북지역 토지시장 동향

□ 전북지역 토지가격 상승률은 2023.4분기까지 축소되었다가 최근 회복세로 전환

- 토지가격 상승폭은 2023.4분기 0.3%(전년동기대비)까지 하락하였으나, 2024.1분기부터 점차 회복중
- 다만 동 회복세는 여타 지역 대비 부진한 편*

* 2024.3분기 토지가격 상승률(전년동기대비): 전국 2.0%, 수도권 2.5%, 지방 1.0%, 전북 0.7%

□ 전북지역 토지가격 상승률 회복은 주로 공업용 토지가격 상승폭 확대에 기인

- 전북지역 토지가격 상승률은 지난 2022.3~2023.4분기간 감소하였는데, 주로 주거용·상업용 토지에 의해 감소
- 동 기간 공업용 토지가격 상승률은 대체로 보합세로 나타났으며, 최근 들어 공업용 토지가 전북지역 토지가격의 회복을 견인중

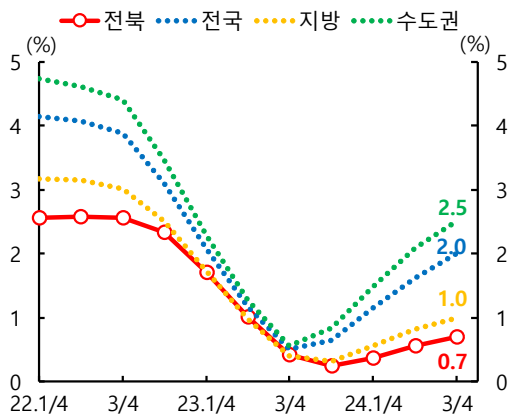
— 특히 군산시내 새만금 개발계획, 새만금 국제공항 등 산업 관련 이슈가 전북지역 공업용 토지가격 상승률 확대에 기인*

* 2024.1~3분기 전북지역 공업용토지의 월평균 지가상승률(전년동기대비): 전북 1.5, 군산 3.4%, 완주 1.0%, 부안 0.7%, 익산·김제 0.6%

전북지역 토지가격 증가폭은 2023년 하반기까지 축소되었으나, 이후 회복세로 전환

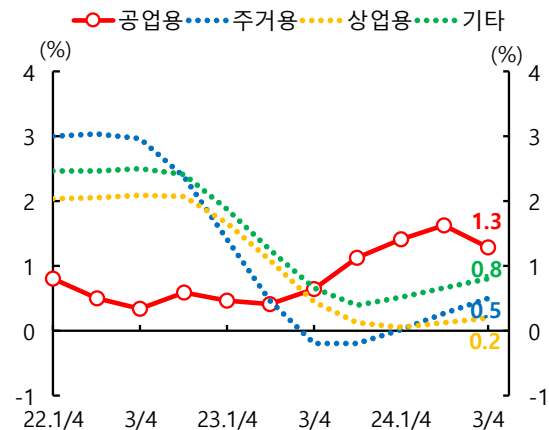
전북지역의 토지가격은 공업용 토지가 견인중

[그림 A3-1] 지역별 지가지수 추이¹⁾²⁾



주: 1) 전년 동기 대비
2) 분기별 월평균 기준
자료: 한국부동산원

[그림 A3-2] 전북지역 이용상황별 지가지수¹⁾²⁾³⁾



주: 1) 전년 동기 대비
2) 분기별 월평균 기준
3) 기타는 전·답·임야로 구성
자료: 한국부동산원

[참고문헌]

금융감독원, 2024, “제4차 부동산 PF 연착륙 대책 점검회의 개최”

김민우·장근호, 2023, “인천지역 부동산PF 리스크 평가”, 한국은행 인천본부

삼정KPMG 경제연구원, 2024, “부동산PF 관련 주요 이슈와 향후 전망”

이석훈·장근혁, 2019, “국내 증권업 부동산PF 유동화시장의 추이와 위험 분석”, 자본시장연구원

이준원·황나윤, 2024, “경남지역 미분양주택 및 주택PF 사업장 관련 리스크 점검”, 한국은행 경남본부

장근혁·이석훈·이효섭, 2023, “국내 증권업 부동산PF 위험요인과 대응방안”, 자본시장연구원

장효섭 외, 2022, “금융업권 부동산PF 리스크 점검 (I) - 증권사 PF 리스크, 우려가 현실이 될까”, 한국기업평가.