경제관계장관회의
24-23-1
(공개)

역동경제로
서민·중산층 시대 구현!

- PF 안정성을 높이고 주택공급은 활성화 -

부동산 PF 제도 개선방안

2024. 11. 14.

관 계 부 처 합 동

순 서

Ⅰ. 부동산 PF 현황 및 문제점 ····· 1

Ⅱ. 전문가와 현장의 목소리 ····· 2

Ⅲ. 주요 내용 ····· 3

Ⅳ. 기대 효과 ····· 15

Ⅴ. 안건별 향후 추진계획 ····· 16

※ 해외 주요국의 부동산 PF사업 추진 방식 ····· 18

Ⅰ. 부동산 PF 현황 및 문제점

□ **부동산 PF**(Project Financing)는 부동산개발 프로젝트에서 발생하는 **미래 현금흐름**(수익성)을 **기반**으로 **자금**을 **조달**하는 **금융기법**으로,

○ 약 **230조원**('23.12월 기준) 규모로서, 이 중 약 **70%가 주거시설**이며, 주택 공급과 건설투자의 주요 수단으로 활용

* PF의 사업별 현황 : (주거아파트, 비아파트) 44%, 23% (업무) 13% (산업) 11% (상업) 4%

□ 선진국은 디벨로퍼가 금융사·연기금 등 **지분투자자를 유치**하여 **30~40% 자기자본**으로 토지매입 후 **건설단계에서 PF대출** 받고,

○ 단순 분양수익 뿐만 아니라 **임대수익**도 갖춰 **수익구조가 안정적**

* 일본 미쓰이 부동산('23, 총자산 79조원) 수익구조 : 분양(36%), 임대(31%), 매니지먼트(20%) 등

○ 우리는 **단기수익 추구 경향**과 **디벨로퍼 영세성***으로 인해 **5% 이내 자기자본**으로 **토지 매입부터 고금리 대출**(브릿지대출)을 받아 진행

* 「부동산개발업법」에 따른 디벨로퍼는 2.4천개社이며, 연 매출 100억원 이하가 95%

□ **대출기관**은 低자본 리스크를 보완하기 위해 사업성을 평가하기 보다는 건설사·신탁사 **보증***(사실상 100%)**에 의존**하는 경향

* 예) 브릿지 대출 시-시공사의 연대보증 / 본PF 단계-시공사·신탁사의 책임준공 등

○ 이러한 **低자본·高보증** 구조는 부동산 경기 위축, 사업여건 악화* 등 **환경변화**에 **취약**하고 시행사→건설사→금융사로 **리스크 확산** 가능

* 러-우 전쟁 등 대외여건으로 공기 지연, 그간 금리인상 등으로 금융비용 증가

□ 또한, **PF 정보**가 **체계적**으로 **관리되지 않아**, 정부는 **PF 위기를 선제적으로 관리하는데 취약**하고 위기 발생시 신속한 대응에 한계

○ **PF 관련 정보 부재**는 시행사가 **사업착수 여부**를 **판단하거나** 투자자·대출기관이 **투자·대출 판단**하는데 **제약요인**으로도 작용

☞ **부동산PF 선진화를 위해 연구용역(KDI, '23.11~'24.6월), 전문가·업계와의 의견수렴(50여 회 간담회)을 기반으로 제도 전반에 대한 개선방안 마련**

Ⅱ. 전문가와 현장의 목소리

□ 한국개발연구원

○ '자기자본은 늘리고 보증은 줄이는 방향으로 PF구조 개선' 필요

○ '자기자본 비율을 높이기 위해 **토지 출자 시 양도세를 이연**(수익 실현시 과세)**하는 제도**를 도입하고, **제3자 보증은 폐지**해야'

□ 국토연구원

○ '사업실적, 경영상태, 전문인력 등을 기반으로 **디벨로퍼를 평가**하고 **우수 디벨로퍼**에게 공공택지 우선공급 등 **인센티브** 제공 필요'

□ 한국금융연구원

○ 'PF대출시 진행되는 **사업성 평가의 질적 개선**을 위해 **평가 전문 기관의 지정 및 평가체계 제도화** 등 전략적 접근 필요'

□ 부동산개발협회

○ '연기금 투자 등 **인센티브**를 통해 **자발적인 자기자본비율 상향을 유도**할 필요, 투명한 PF 시장 조성을 위해 **통합된 정보관리** 필요'

□ 건설·주택협회

○ 'PF 위험을 사실상 **시공사의 신용보강으로 담보**', '사업성 기반으로 PF사업이 진행되기 위해서는 **현행 책임준공확약*** **개선** 필요'

* 천재지변 등 불가항력적인 경우를 제외하고 시공사가 준공기한 내 공사 완료 약정

□ ○○시행사 대표

○ '낮은 자본으로 고수익을 노리는 시행사도 변해야 하나, 부동산 경기 활황기에 PF대출을 유도하는 **금융권 영업행위도 개선**돼야'

□ △△PF 대출 담당자

○ '사업성 만큼 디벨로퍼 역량이 중요하나, **대부분 업체가 영세**하고 우수 디벨로퍼에 대한 **객관적 기준이 부재**하여 판단하기 곤란'

Ⅲ. 주요 내용

중장기적으로 선진국 수준의 자기자본비율(20%)을 유도하는 등 부동산 PF 산업 구조 선진화

☞ 시장 변동 리스크 최소화, 투자 활성화 도모

안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련	▪ 현물출자를 통한 안정적 사업구조 마련 ▪ 인센티브 등을 통한 자본 확충 지원 ▪ 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도 ▪ 금융 건전성 규제체계 합리화
부동산 PF 시장의 공정 질서 확립	▪ PF 대출시 사업성 평가 강화 ▪ 책임준공, 수수료 등 불합리한 관행 개선 ▪ PF 통합정보시스템 구축 ▪ 부동산신탁사의 토지신탁 내실화
역량있는 한국형 디벨로퍼 육성	▪ 리츠를 통한 개발·운영 전문 디벨로퍼 육성 ▪ 기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화 ▪ 우수 디벨로퍼 인증체계 마련

1 안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련

1 현물출자를 통한 안정적 사업구조 마련

□ (**현황**) PF사업 **토지비 비중**은 통상 20~40%*이며 고금리 **대출로 토지를 매입**함에 따라 금리 인상 등 **대외변수에 취약**

* 다만, 일부 지방의 경우 10% 수준, 서울 도심의 경우 40% 이상 사례 有

○ 대안으로, **기업·개인이 보유한 유휴토지**를 PF사업에 출자하고자 하나, 현물출자 시 **법인세 · 양도세가 부과***되어 **출자곤란**

* 지가 상승이 높은 수도권에선 양도차익이 크므로, 막대한 법인세·양도세 예상

□ (**개선방안**) **PF 자기자본비율 상향**을 위해 고금리 대출을 통한 토지 매입보다 **토지주가 토지·건물을 현물출자**(주주로 참여)하도록 유도

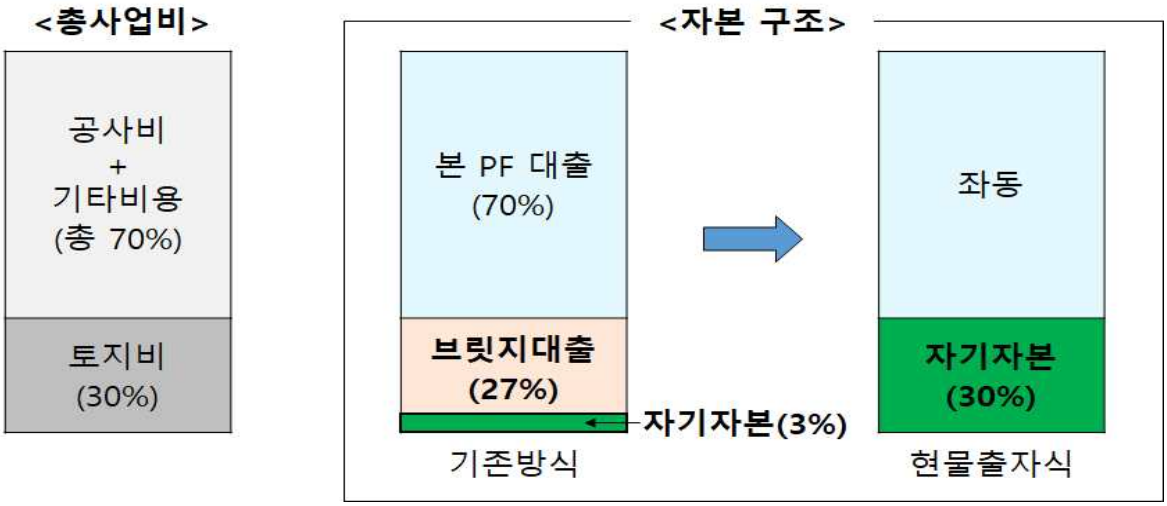
< 수도권 주요 지역 나대지 현황 >

▪ 수도권 주요 지자체* 내 **100평 이상 주거·상업지역** 중 나대지는 **7천만㎡**(개발 진행 중인 부지도 일부 포함) 수준으로 파악, 재건축 대상인 **노후 건축물까지 포함시 대상 확대**

* 서울, 경기(31개 지자체 중 성남 등 서울 연접지역, 수원 등 인구 50만 이상 등 **18개 지자체**), 인천(강화·옹진군 제외)

○ (**제도개선**) 이를 위해 **PF사업**(리츠)**에 현물출자** 시, 출자자의 **이익 실현 시점**을 고려하여 **양도차익 과세·납부이연** 적용(「조특법」 개정)

< 기존 브릿지대출 vs 현물 출자 시 자본구조 변화(예시) >



※ (**선진사례**) 미국은 **토지주의 현물 출자시 과세를 이연**시켜 주는 **리츠 방식을 도입**(업리츠, '92년)하여 **5년간 리츠 시가총액 11배 증가** 등 질적 · 양적 성장 유도

○ (**선도사업 추진**) 현물출자 방식 개발 활성화를 위해 **선도사업 후보지 공모**

- 최종 후보지에 대해서는 개발규제가 대폭 완화된 공간혁신구역*을 접목한 **랜드마크 조성**을 목표로 **사업계획 컨설팅** 진행

* 건축물용도·용적률 등 도시규제 제약이 없는 화이트존(입지규제 최소구역) 등

☞ ①**투자자**(현물출자 등), ②**안정적인 개발수단**(프로젝트 리츠), ③**우수한 디벨로퍼**, ④**도시규제 혁신** 등을 접목한 **선진국형 개발 모델 제시** 목표

○ (**행정지원**) 토지주의 **의사결정 지원***을 위해 부동산원 등 공공에서 리츠 설립 지원, 사업성 분석 등 **컨설팅** 진행

* 민간의 투명한 사업운영을 유도하기 위해 「부동산개발사업관리법」에서 사업성 평가를 의무화하며, 평가 결과를 대출기관 뿐 아니라 全투자자에게 제공토록 규정

- 또한, **정책사업 추진**(신유형 장기임대주택 등)에 토지주가 현물 출자 시 **LH 매입확약**을 통해 사업성 보완, **공공기관**이 **디벨로퍼·AMC**로 참여

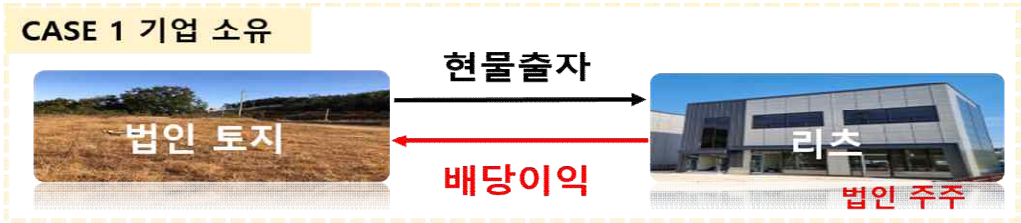
□ (**효과**) **자기자본비율**이 20~40% 수준으로 **상향**되고 브릿지 대출을 받지 않아도 되므로 **사업비 절감**(→분양가 인하) 및 **사업 안정성 제고**

○ 유휴토지를 통해 **(임대)주택, 新산업 투자 촉진** 및 **국민 투자 기회 확대**

< 개선방안 도입 시 과세 절차 및 부동산 소유자의 개발 참여 유형 >

- 現) 토지 현물출자(토지주→시행자) 시 현재는 **즉시 양도차익 과세**
- 改) 현물출자 이후 사업 시행 및 준공·임대운영 → **양도차익**에 대한 **과세·납부를 일정 기간 유예**하고 **분할납부**를 허용(단, 공모예정 리츠가 공모 없이 주식 처분 시 가산세 부과)

※ 토지 소유자는 디벨로퍼에게 (일부)토지 매각 + (일부)현물 출자 조합도 가능



2 인센티브 등을 통한 자본 확충 지원

❶ 운영사업의 도시규제 특례 등

□ (**현황 및 문제점**) **분양·준공 후 청산 구조**는 운영까지 이어지는 사업방식 보다 **자본 확충유인이 낮고, 공실** 등의 **문제 발생** 가능

○ 일부 지자체에서는 **개발 이후**에도 **민간의 관리·운영***을 통한 도시 활성화를 목표로 하고 있으나, 참여를 유도할 **제도적 인센티브 미비**

* 예) 롯본기힐즈(일본 도쿄)는 사업시행자 모리빌딩社에서 해당지구를 통합 운영하며, 각종 이벤트, 전시 등 지역 활성화를 위한 활동 진행('03~)

□ (**개선방안**) 높은 자기자본비율을 통해 **시행자가 관리·운영**하는 개발 사업은 **용적률, 공공기여 완화** 등 **도시규제 특례** 부여

※ (**조치 계획**) 「부동산개발사업관리법」에 근거 규정 반영('25. 上, 법안 발의)

❷ PF 보증수수료 할인

□ (**현황 및 문제점**) 보증심사 시 '일정 수준 자기자금(토지비의 10% 또는 총사업비의 2% 이상)'을 요건으로 하나, **비율이 높아도 인센티브 無**

□ (**개선방안**) 자기자본비율이 높아 보증 리스크가 적은 사업장에 대해 **PF 보증료 할인**(HUG, HF 내규 개정)

❸ 은행 · 보험사의 장기임대주택사업 참여

□ (**현황 및 문제점**) **장기임대주택 사업 활성화**를 위해 **금융회사의 참여**가 **필요**하나, **국내 금융회사**는 **부동산 임대** 업무수행이 곤란

○ **금융회사**는 **업무용 목적*** 외의 **부동산 소유**가 허용되지 않고, **부수업무** 또는 **자회사** 방식의 **비금융업무 수행**도 제한

* 은행의 경우 영업소·사무소, 연수시설, 복리후생시설에 한정(「은행법 시행령」 §21의2)

- 단, **보험사**의 경우 **장기임대주택 직접 보유**를 통한 투자 가능하도록 **법령해석 명확화**('24.8.28일 경제관계장관회의)

□ (**개선방안**) 자회사 소유*, 간접투자(펀드 등) 등 다양한 방식을 통해 **은행·보험사**가 **장기임대주택 사업**을 **영위하는 방안 마련**

* 법인인 장기임대주택사업자의 지분 15% 이상 소유를 허용

※ (**조치 계획**) 「은행·보험법령」 개정

3 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도

□ (**현황 및 문제점**) 국내 PF 사업의 **자기자본 비율**은 **약 5% 내외***로, **30%를 상회**하는 美·日 등 타국 대비 **과도하게 낮은 수준**

* 저축은행업권에만 PF 대출시 사업비 대비 자기자본비율 요건(20%) 존재

□ (**개선방안**) PF 대출시 **일정수준**(예시 : 20%)**의 PF사업 자기자본비율을 기준**으로 하여 **위험가중치**와 **충당금**을 **차등화***(예 : 은행·보험·증권)

* PF사업의 자기자본비율이 낮을수록 금융회사가 PF 대출에 대해 적립해야하는 자본금·충당금 비율을 높게 적용함으로써 시행사의 자기자본비율 확충 유인을 제공

○ **리스크 관리체계**가 **부족**한 업권(예 : 상호금융·여전·새마을금고*)은 **저축은행업권과 같이** 사업비 대비 **자기자본비율 요건** 도입 검토

* 상호금융·여전·새마을금고는 타 업권과 달리 위험가중치의 개념 없음

※ (**조치 계획**) 금융권 TF 운영(~'25.上) → 업권별 감독규정세칙·PF리스크 관리 모범규준 개정

* 일정기간 유예후 단계적 시행, 시행시기 이전의 PF대출 등에 소급적용 하지 않음

4 금융 건전성 규제체계 합리화

□ (**현황 및 문제점**) PF 대출은 기업대출 보다 연체율이 높으나, PF 대출에 대한 **위험가중치·충당금 규제**는 이를 충분히 반영하지 못하고 있고*

* (예) PF대출 위험가중치가 기업대출 대비 높지 않고, 취급형태(대출·보증)에 따라 위험가중치에 과도한 차이, 업권간 연체율에 차이가 있음에도 PF대출 충당금 규제 동일

○ **거액신용공여 한도 규제***의 경우 **전체여신에 대해서만 도입**되어 있고 **업권별 부동산**(부동산 PF) **익스포져 한도규제**는 업권별로 **상이****

* (예) 은행 자기자본의 10% 초과하는 개별차주에 대한 신용공여(거액신용공여)의 합이 자기자본의 5배를 초과하는 것 금지

** [은행] 부동산(부동산 PF) 익스포져 한도규제 없음, [보험] 부동산(부동산 PF 포함) 대출이 총자산의 25% 초과시 위험가중치 상향(간접규제), [증권] 부동산 PF대출·보증은 각각 자기자본의 30%·100% 한도

□ (**개선방안**) PF 대출의 연체율 수준 등을 감안하여 **금융업권별 위험가중치, 충당금 규제**를 정비하고,

○ **부동산 PF**에 대한 **거액신용공여 한도 규제**를 필요한 업권에 **마련하는 한편,** 업권별 부동산(부동산 PF) 익스포져에 대한 **한도규제**를 **정비**

※ (**조치 계획**) 금융권 TF 운영(~'25.上) → 업권별 감독규정세칙·PF 리스크 관리 모범규준 등 개정

* 일정기간 유예후 단계적 시행, 시행시기 이전의 PF대출 등에 소급적용 하지 않음

2 부동산 PF 시장의 공정 질서 확립

1 PF 대출시 사업성 평가 강화

□ (**현황 및 문제점**) PF사업은 시공사·신탁사 **신용보강**으로 **리스크가 완화**됨에 따라, 금융사의 **면밀한 사업성 분석 유인 부족**

○ 또한, 금융사는 **사업성 평가 용역**을 진행하나, **용역 결과에 대한 신뢰도가 낮아** 내부 심사 통과를 위한 형식적 절차로 인식

□ (**개선방안**) 시행사·시공사의 **담보**나 **신용**보다는 PF**사업**의 **사업성·안정성** 등을 **객관적**으로 **평가**한 후 대출토록 개선

○ PF 사업성 평가 기준·절차(수수료 원칙 등)를 마련하고, **객관적 평가**를 수행하는 **전문평가기관 인증**, 대출 시 **평가기관 사업성 평가** 의무화

※ (**조치 계획**) 연구용역 등을 통해 평가기준·절차, 인증방안을 도출하고 「부동산개발사업관리법」에 근거 마련('25.上) → 「PF리스크 모범규준」 반영('25.下)

2 불합리한 관행 개선

❶ 책임준공 합리화

□ (**현황 및 문제점**) **금융사**는 대출 시 리스크를 완화하기 위하여, 시행사 대신 **시공사의 책임준공, 채무인수** 등 추가 **신용보강** 요구

○ **도급계약과 달리 PF 대출계약**과 **신탁계약**은 **책임준공 연장 사유**가 **제한적***이어서 **시공사 귀책이 아닌 경우**에도 책임준공 의무 부담

* 전쟁·천재지변 사유 외에는 어떤 사유에도 준공기한 연장을 전면 불허

- 또한, **책임준공** 미이행에 따른 **손해배상**(대출원리금 채무인수 등)으로 인해 **미분양 위험** 등을 **시공사** 및 **신탁사**가 **부담**

○ 다만, 책임준공 연장사유 확대와 배상범위가 축소되는 경우 **부동산 PF 대출**이 **위축**될 것 이라는 **우려**도 존재

□ (**개선방안**) 국토부, 금융당국, 시행·건설·금융업권, 전문가 등으로 구성된 「**책임준공 개선 TF**」를 **운영**하여, **책임준공 개선방안*** 마련

* 도급·PF대출·신탁계약 상 책임준공 연장사유를 '민간공사 표준도급계약서'(국토부 고시) 등을 고려하여 일치시키는 방안 및 책임준공 기한 도과시 배상범위 구체화 등

※ (**조치 계획**) 「책임준공 개선 TF」 통해 제도 개선방안 마련('25.1분기)

❷ PF수수료 관행 개선

□ (**현황 및 문제점**) PF 수수료 점검결과(금감원, '24.3~4), 일부 **불합리한 수수료 부과관행** 및 **차주에 대한 정보제공 부족** 등의 문제점 확인

□ (**개선방안**) PF 수수료의 투명성 제고를 위해 업계(금융, 건설), 전문가 등이 참여한 **PF 수수료 개선 TF**('24.5~)를 통하여 **개선방안* 도출·시행**

* (예) 수수료 항목의 분류 및 정의, PF 수수료 부과 원칙, 차주에 대한 정보제공 절차

※ (**조치 계획**) 금융업권별 수수료 관련 모범규준 제정('24.12)

3 PF 통합정보시스템 구축

□ (**현황**) 인허가·대출·분양 등 **PF 관련 정보의 체계적 관리 부재로** 효과적인 정책 수립과 **선제적 리스크 대응에 한계**

□ (**개선방안**) **PF 사업**의 유형별·지역별·단계별 추진현황, 재무현황 등에 대한 **상시 모니터링**을 위해 **'PF 통합정보시스템'** 구축

○ 사업 착수 단계부터 **토지매매·인허가 현황, 자금조달**(재무구조), **분양률** 등 사업장별 **全 단계**에 걸쳐 **현황 정보**를 정기적(예시, 반기)으로 축적

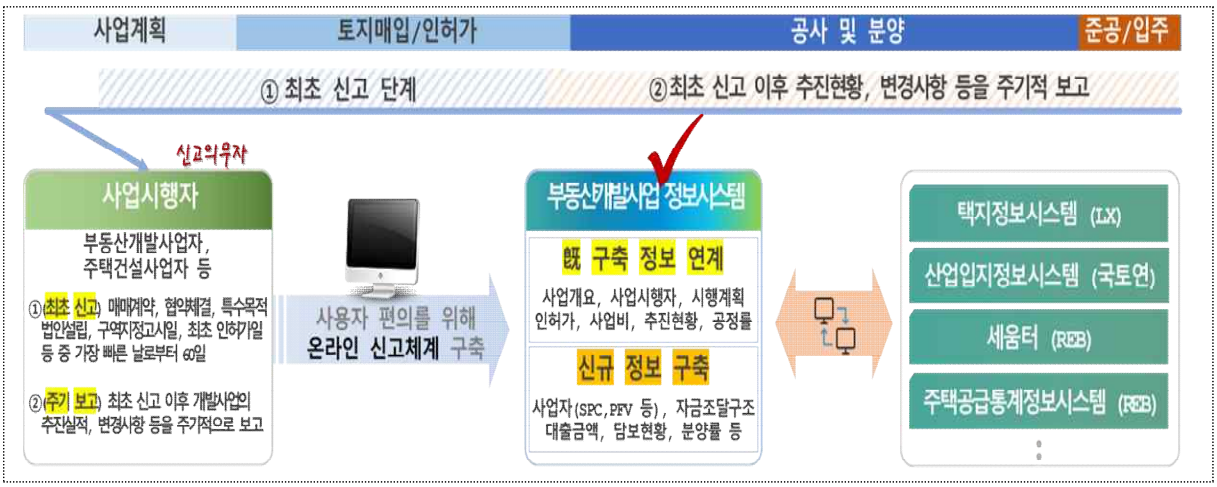
* 일정 규모 개발사업(예시, 연면적 3천㎡) 대상(고유 ID 생성)으로 사업 인·허가 이전 토지매입, 브릿지대출 단계부터 체계적으로 관리

☞ 개별사업 정보와 지역별 사업 현황 관리를 통해 국내에서 시행되고 있는 **전체 PF의 상황을 모니터링·공개** 하여,

○ 디벨로퍼는 **공급상황 판단**, 금융사는 **대출심사 시 리스크 진단**, 정부는 **PF 부실 가능성 모니터링** 및 **선제적 대응력 가능**

- 또한, 개별 사업 이력관리가 가능해져 **'PF 조정위원회' 조정력도 제고**

< **PF 통합정보시스템 구조도**(안) >



※ (**조치 계획**) 「부동산개발사업관리법」 제정안 발의(완료, '24.9) → PF 통합 정보 시스템 구축을 위한 ISP 용역 착수('25) → 시스템 개발 착수('26)

4 부동산신탁사의 토지신탁 내실화

□ (**현황 및 문제점**) 토지신탁에서 **신탁사의 책임준공 의무**로 인해 **부동산 시장 위축** 시 **우발채무 현실화** 등 위험 존재

○ 공사비용 상승 등을 이유로 책임준공 주체인 시공사의 **공사지연 사례**가 나타나고 있으며, **PF 리스크가 신탁사로 전이**

※ 통상 신탁사는 최초 준공기한으로부터 6개월 내 준공의무 부담

□ (**개선방안**) 신탁사의 **토지신탁 책임범위**와 **기준**을 표준화하고, **건전성 관리기준**을 **개선**하는 등 **신탁사 PF 리스크 관리** 강화

○ 「**책임준공형 토지신탁 업무처리 모범규준**」 마련, **NCR 규제*** **정비, 자기자본 대비 토지신탁 한도**** 도입 등 추진

* (**N**et **C**apital **R**atio) 영업용순자본비율 = 영업용순자본 ÷ 총위험액 > 150%

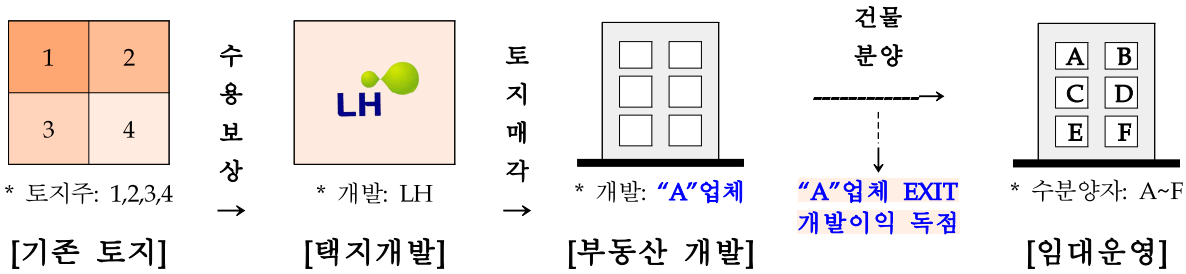
** 예상 위험을 반영한 토지신탁 전체 수탁한도를 자기자본의 100%(예시) 이내로 제한

※ (**조치 계획**) 「책준형 토지신탁 모범규준」마련('24.12월),
「금융투자업규정・시행세칙」개정('25.7월)

3 역량있는 한국형 디벨로퍼 육성

1 리츠를 통한 개발+운영이 가능한 디벨로퍼 육성

□ (**현황 및 문제점**) LH 공공택지는 **디벨로퍼**가 LH로부터 **택지를 공급받아**, 오피스·상가 등을 개발하여 **분양**하는 구조가 일반적



○ 이 경우 디벨로퍼는 **(개별)분양**을 통한 이익 실현에 집중하고, 수분양자들은 운영 노하우 부족으로 **공실 등 비효율적 운영** 발생

※ **미국, 일본 등**은 분양이 아닌 **직접 임대운영**하는 시장 분위기가 형성되어, 디벨로퍼의 전문화, 자발적인 자기자본비율 확대, 시장 선진화가 가능 (KDI, '24.6)

- 또한, 공공택지는 수용방식으로 조성됨에도 불구, 택지 분양받은 **디벨로퍼가 분양이익을 독점**하는 경향

□ (**개선방안**) 안정적 자기자본을 갖춘 **리츠**에 입지가 우수한 공공택지 **매입 우선권**을 제공하여 **안정적 개발+운영** 도모

* 자기자본비율이 높은 경우 택지 공급 평가 시 가점 부여

※ 리츠는 다수의 투자자로부터 안정적으로 재원을 확보하여, 중장기 임대 중심의 사업에 특화된 방식으로서, 미국의 경우 리츠가 개발시장에 최대 투자자 역할

○ **우량 용지**를 **리츠(개발+운영사업자)에 공급**하여, **지역 내 랜드마크** 상업시설 개발과 헬스케어리츠 등 **특화형 개발** 유도*

* 해당 사업에 대해, 필요시 LH가 지분출자자로 참여하여 사업 안정성 향상 도모

☞ 운영 노하우를 축적한 **전문 디벨로퍼 육성**을 유도하고, 중장기적으로는 **분양**에서 **개발+운영** 중심으로 **부동산 생산 구조 선진화**

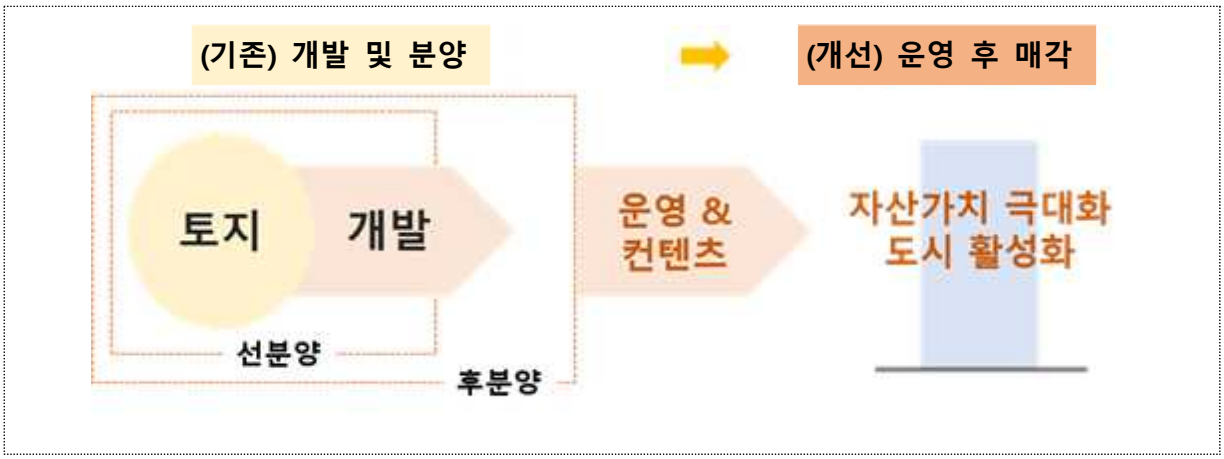
※ (**조치 계획**) 「공공주택 업무처리지침」 및 「택지개발 업무처리지침」 개정('25.上)
'부동산 개발+운영 중심 사업 활성화 지원을 위한 연구용역' 추진('25)

붙임1 전문 디벨로퍼 직접 운영 우수사례

□ (**개발방식**) OO디벨로퍼는 주상복합 개발 시 분양수익만을 고려한 **기존의 부동산개발 방식(분양)에서 벗어나,**

○ 장기적인 **지역활성화**를 위해 **주거시설**만 우선 **분양**하고, **상가**는 **직접 보유**하여 **통합 운영·관리**

* (○○지역) 아파트·오피스텔 1,240세대 분양 및 상가 92실(12천평), 100% 보유·임대운영
(△△지역) 상가 70% 보유·임대운영 및 30% 분양. 분양분도 통합 운영(Master Lease) 중



□ (**효과**) **전문적인 임대운영**을 통해 **부동산 자산가치**를 **극대화***하는 한편, 수요 맞춤형 공간 조성 및 콘텐츠 제공으로 **지역 활성화****에 **기여**

* 해당 주거시설은 주변 시세보다 20~30% 높은 수준이며, 판매시설도 활성화되어 운영 중

** 일반적으로 가장 좋은 공간에 주거시설을 우선 배치하지만 00디벨로퍼는 개발 초기부터 상가 운영을 염두해두고 가장 좋은 공간을 광장으로 조성함으로써 지역 활성화

전문 디벨로퍼의 임대 운영 VS. **개발 즉시 개별 분양** : 공실발생, 주민을 고려하지 않은 업종

2 기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화

□ (**현황 및 문제점**) **부동산신탁사**(이하 '신탁사')는 개발사업에서 큰 비중('24.6월 기준 14개사 토지 수탁고 97.8조원)을 차지하나,

< 토지 신탁 방식의 개발 절차 >

① **위탁자(원 시행자)**가 개발사업을 목적으로 **토지를 취득 후 신탁계약**
② **수탁자(신탁사)**는 위탁자를 대신하여 시행자 지위를 확보
 * PF대출 기관은 시행자의 신용을 보강하기 위해 시행자 지위를 신탁사에 이전할 것을 요구 多
③ **신탁사**는 신탁계약에 따라 건설자금을 조달하여, 건설, 임대·분양 등을 수행
④ 신탁재산 운영성과를 **신탁수익으로 위탁자**에게 교부하고 **신탁사는 수수료 수취**

○ 신탁사는 토지신탁 이후 기관투자자의 **지분투자는 받지 못하고, 차입 위주의 자금 조달**만 진행

* 현재 신탁사는 기관투자자의 투자를 받기 위한 별도의 인가를 받지 못하고 있는 상황

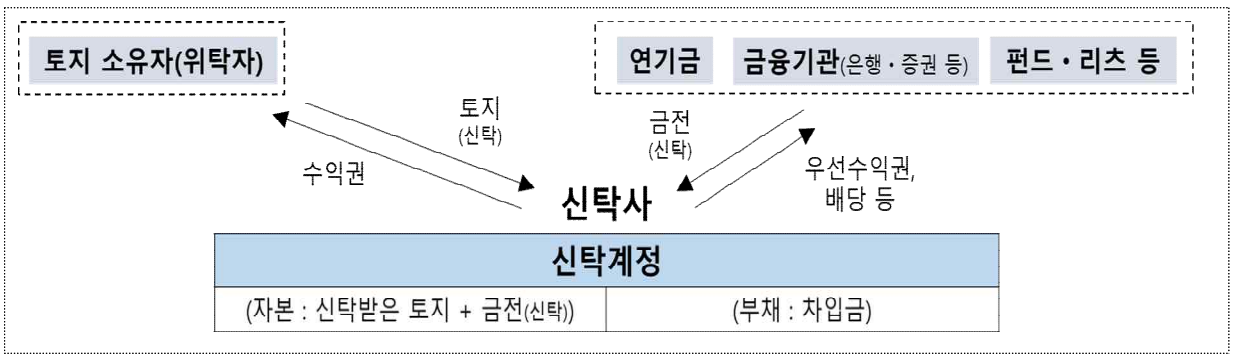
□ (**개선방안**) 토지신탁 사업에 **기관투자자**가 사업비(토지비 제외)의 일정부분(15%)까지 **투자할 수 있도록 허용 검토**

* (현행) A 시행사(토지) → B 신탁사, 신탁 이후 오직 자금차입을 통해 사업 시행
 (개선) A 시행사(토지) → **B 신탁사** ← C 기관(금전)

○ **자기자본, 내부통제*** 등 충분한 요건을 갖춘 **신탁사**가 기관투자자의 투자를 통한 원활한 **자금조달 가능**(→ 대출 비중↓)

* 예) 투자금 관리 관련 이해 상충방지 체계, 투자자보호 기준 마련 등

< 기관투자자의 부동산개발 신탁 참여 구조(예시) >



3 우수 디벨로퍼 인증체계 마련

□ (**현황 및 문제점**) 부동산 개발사업 **시행능력**에 대한 **검증된 정보 부재**는 건실한 사업시행자 확인과 자본금 투자유치 제약요인으로 작용

□ (**개선방안**) **우수 시행자**가 **제대로 평가받고 육성**될 수 있도록 **'시행실적 검증*을 통한 시행능력평가 제도' 도입**

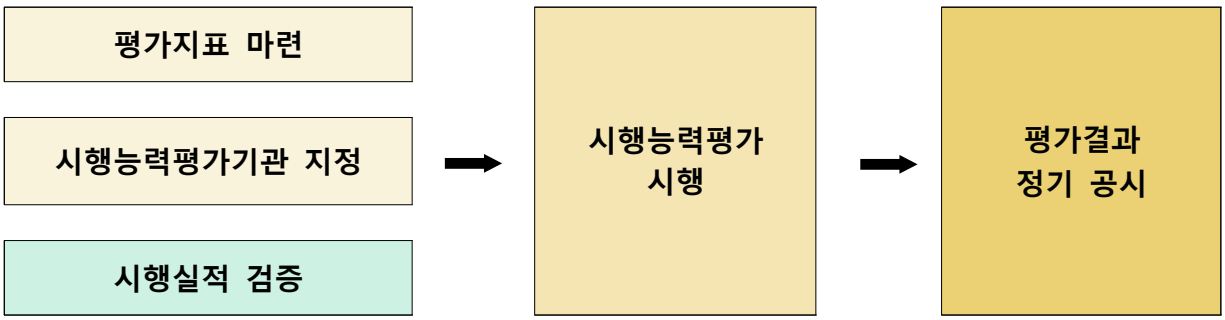
* 시행실적 검증(확인) : 업체가 제출한 실적을 관련 협회 등에서 검증·확인서 발급

※ 유사 사례 : 건설사가 제출하는 시공실적을 검증하고 이를 '시공능력평가'에 활용

○ 시행 분야에 적합한 **평가지표**를 **마련**하고, 전문성을 갖춘 회사*를 **'시행능력 평가기관'**으로 **지정**하고 **평가 결과**(업체별 순위) **공시**

* (신용평가업체) 신용평가사, 신용조회회사 등 / (공공기관) HUG, 부동산원 등

< **시행능력평가 도입 절차** >



- 공모사업 시행자 선정 시 우대, 시행능력평가 가점 부여, 디벨로퍼 중·대형화 지원 등 **우수 디벨로퍼 육성 방안** 마련('25. 下)

○ 또한, 시행 전문인력의 **경력, 참여사업, 교육실적** 등에 관한 **종합 관리체계**를 **구축**하여 **역량·이력 검증**

※ (**조치 계획**) 연구용역('25.上) 거쳐 「부동산개발업법」 개정안 발의('25.下)

Ⅳ. 기대효과

□ (**사업성 개선 및 리스크 감소**) PF 사업에 **현물출자 방식이 안착**되고, 자본비율이 높은 사업에 도시규제 특례, 택지 우선공급 등 **인센티브*** **활성화, 금융사의 자본투자**가 확대되면 **자기자본비율↑, 금융비용↓**

* 자기자본비율 로드맵(인센티브 부여 기준) : '26년, **10%** → '27년, **15%** →'28년, **20%**

○ 또한, **'PF통합정보시스템', '전문기관의 사업성 평가'** 등을 통해 **사전에 리스크를 진단**하고 우량 사업 중심으로 추진 가능

○ 제3자 보증 의존 관행은 축소되고 **PF 리스크**는 시행사·시공사·금융사 등 **PF사업 참여자 간 균형 있게 안배**

- PF 수수료, 보증비용 등도 합리적으로 개선되어 **비용절감 가능**

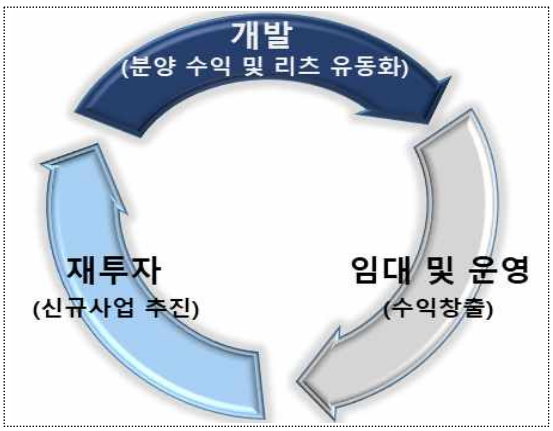
□ (**주택공급 확대**) **유휴토지 현물출자**가 **활성화**되면, **부동산개발시장 경기 활력 제고** 및 **주택공급 여건 개선**도 기대

○ 또한, 현물출자 시 토지매입을 위한 대출규모가 줄어들어, **사업비 절감**과 그에 따른 **분양가 인하** 효과도 예상

□ (**종합부동산회사 육성**) 분양수익만을 쫓는 단기·영세한 시행 형태에서 **'개발+운영+금융이 가능한 종합부동산회사'** 육성

○ **개발+운영**으로 **안정적 사업구조**가 마련되고 누적수익이 **新사업 자본으로 참여**하는 선순환 구조 가능

- 개발+운영 가능한 **리츠를 활성화**하여 종합부동산회사 성장을 지원하고 **우량사업에 국민 참여 기회*** 제공



* 리츠는 주식의 30% 이상을 공모하도록 하여 국민도 주주로 사업참여 가능

□ (**PF관리기반 마련**) 여·야 공동발의(9.11)를 추진한 「**부동산개발사업 관리법**」등을 통해 PF 사업의 **안정적 관리기반도 마련**

Ⅴ. 안건별 향후 추진계획

추진과제	조치사항	일정	소관부서
1 안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련			
① 현물출자를 통한 안정적 사업구조 마련			
▪ 현물출자 시 양도차익 과세이연 도입	「조세특례제한법」 개정	'25	기재부 법인세, 재산세제과
② 인센티브 등을 통한 자본 확충 지원			
▪ 운영사업의 도시규제 특례 부여	「PF사업관리법」 개정안 발의	'25上	국토부 부동산투자제도과
▪ PF 보증수수료 할인	HUG내규 개정	'25.上	국토부 주택기금과
	HF내규 개정		금융위 금융정책과
▪ 은행·보험사의 장기임대주택사업 참여	은행·보험법령 개정	'25	금융위 은행과·보험과
③ 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도			
▪ 위험가중치와 충당금 규제 정비, 자기자본비율 요건 도입 검토	금융권TF 운영 → 업권별 감독규정세칙, PF리스크 관리 모범규준 개정	'25	금융위 금융정책과 등
④ 금융 건전성 규제체계 합리화			
▪ 업권별 위험가중치, 충당금 규제 정비	금융권TF 운영 → 업권별 감독규정세칙 개정	'25	금융위 금융정책과 등
▪ 부동산 PF 한도규제 등 정비	금융권TF 운영 → PF리스크 관리 모범규준 개정	'25	금융위 금융정책과 등
2 부동산 PF 시장의 공정 질서 확립			
① PF 대출시 사업성 평가 강화			
▪ 사업성 평가 기준·인증방안 마련	연구용역	'25上	국토부 부동산투자제도과
▪ 전문평가 기관 지정 방안 마련	연구용역	'25上	국토부 부동산투자제도과
▪ PF 대출시 사업성 평가 의무화	「PF사업관리법」 개정안 발의	'25上	국토부 부동산투자제도과
	PF 리스크관리 모범규준 개정	'25.下	금융위 금융정책과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
② 불합리한 관행 개선			
▪ 책임준공 합리화	책임준공개선 TF 운영	'25. 1분기	국토부 건설정책과 금융위 금융정책과
▪ PF 수수료 관행 개선	업권별 수수료 모범규준 제정	'24.下	금감원 감독총괄국
③ PF 통합정보시스템 구축			
▪ PF 통합정보시스템 구축	ISP 용역 착수	'25.	국토부 부동산투자제도과
	본 시스템 구축	'26~	국토부 부동산투자제도과
④ 부동산신탁사의 토지신탁 내실화			
▪ 신탁사의 PF 리스크 관리 강화	책준형 토지신탁 모범규준 마련	'24.12월	금융위 자산운용과
	금융투자업규정·시행세칙 개정	'25.7월	
3 역량있는 한국형 디벨로퍼 육성			
① 리츠를 통한 개발·운영 전문 디벨로퍼 육성			
▪ 업무·상업 용지 매입우선권 제공	공공주택 업무처리지침 및	'25.上	국토부 공공택지기획과 부동산투자제도과 등
	택지개발 업무처리지침 개정		
② 기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화			
▪ 기관투자자 통한 자금조달 지원	업계 협의 등을 거쳐 허용방안 마련	'25.下	금융위 자산운용과
③ 우수 디벨로퍼 인증체계 마련			
▪ 시행능력평가, 실적확인제 및 전문인력 이력관리제 도입·시행	연구용역	'25.上	국토부 부동산개발산업과
	부동산개발업법 개정안 발의	'25.下	
	부동산개발업법 시행령등 하위법령 개정	'26.上	
	제도 시행	'26.下	
▪ 우수 디벨로퍼 육성방안 마련	방안 마련	'25.下	국토부 부동산개발산업과

붙임2 해외 주요국의 부동산 PF사업 추진 방식 (KDI. '24.6)

1 미국

□ **(자기자본 비율)** 총사업비의 **약 30%**(시행사 약 3%, 지분투자자 약 27%)를 자기자본으로 투입, 금융위기('08) 이후에는 **40%이상 사업**도 다수

□ **(지분투자 여건)** 펀드, 리츠, 금융기관, 개인투자자 등 **자본조달원이 다양하게 발달하며** 지분투자 활성화 → 개발사업의 안전성에 기여

* 전체 자본조달 중 리츠가 26%, 연기금이 13%, 외국인투자가 5%를 차지

○ **보험사**는 PF대출 뿐 아니라 **지분투자에도 참여**하고,

- 장기계약으로 이루어진 보험자산 특성 상 현금흐름이 장기적으로 분산된 **상업용부동산을 적절한 투자대안**으로 인식

○ **연기금**도 보험사와 같이 퇴직연금지급액이 장기간 발생하므로, 장기자산운용 관점에서 **5~15%는 부동산에 투자**하는 추세

○ 은행의 일종인 **연방저축조합**(Federal Savings Association)은 **부동산 개발 회사를 자회사로 소유**하는 등 금융권의 부동산개발 참여 관련 규제 완화

□ **(보증 관행)** 주로 **시행사**가 **자체적으로 지급**을 **보증**(유사시 회사 자산으로 대출을 상환)하고, **시공사**는 책임준공 외 **타 보증 부담은 없음**

□ **(사업성 평가)** 대출기관이 시행사의 **사업실적 등 전문성**과 **부채 상환 능력**, 적정 수준 **자기자본 비율** 등을 종합적으로 평가

2 일본

□ **(자기자본 비율)** 총사업비의 **약 30~ 40%**(시행사는 약 10% 수준) 투입, 시행사가 통상 **금융·대기업 계열사**이므로 **자본비율이 높음**

□ **(지분투자 여건)** 대형은행이 **스폰서 리츠로 참여**함에 따라 리츠가 활성화되었고, 부동산 시장에서 **주요 투자자로 역할**

□ **(우수한 디벨로퍼)** 금융·대기업, 철도회사, 종합건설회사 계열 등 **다양하고 대형화된 디벨로퍼**가 '00년 이후 다수 출현, 시장 견인

* 예) (금융·재벌계)미츠이부동산, (철도계)토큐부동산, (건설계)타이세건설, (민간)모리빌딩

□ **(보증 관행)** 유동화금융이 발달하여 **유동화증권**(PF-ABCP 등) **발행**을 통한 자금조달이 일반적이나, 우리와 달리 **증권사 신용보강*은 無**

* 우리나라의 경우 시행사가 PF대출을 갚지 못해 유동화증권 차환금액이 부족한 경우를 대비해 투자자들이 보유한 증권을 증권사가 매입확약하는 방식으로 신용을 보강

○ 미국과 같이, 시공사는 책임준공 이외의 **보증의무를 부담하지 않음**

□ **(사업성 평가)** 주로 **신용평가회사**가 수행하며, LTV 등 부채비율, **임대수익률** 및 사업 종료 후 **부동산의 처분 가능성** 등을 정밀하게 평가

3 네덜란드

□ **(자기자본 비율)** 총사업비의 **약 35%**(시행사 10%, 지분투자자 25%)를 자기자본으로 투입

□ **(금융권의 개발 참여)** **은행**의 非금융사 지분보유를 제한하지는 않아(EU 지침), **은행 자회사** 형태의 **부동산 개발회사***가 **다수 존재**

* 예) 네덜란드의 대형은행인 ING Bank는 프랑스, 이탈리아 등 유럽의 부동산개발 자회사를 소유, 대형 디벨로퍼인 Bouwfonds는 2000년 이후 18년간 ABN Amro Bank 및 Rabobank의 자회사

□ **(사업성 평가)** 금융사가 **자체적으로** 사업성 평가를 하며, 수익성 뿐만 아니라 **시행주체 재무구조, 경력** 등을 종합적으로 고려

☞ **해외**에서는 **시행사**가 **우수한 사업**을 **발굴**하고, **투자자**들이 **면밀한 사업성 평가**를 바탕으로 참여하면서 **건실한 PF 구조**가 정착

☞ **선진국은 통상 30% 이상***의 자기자본비율을 통해 사업 추진

* 사업 안정성 확보 차원에서 일반화되었으나, 자기자본비율에 대한 직접적인 규제는 없음

○ 외국은 **개발 후 청산**이 아닌 **임대까지 이어지는 구조**로 **사업 안정성**이 높아 **대출**보다는 **투자**를 통한 **자기자본 확충**이 용이