

총 12조원 규모 미래도시펀드 조성 본격 착수

- 1기 신도시 사업비 지원을 위한 6천억원 규모의 1호 모펀드 조성
- 12월까지 운용사 우선협상대상자 선정, '26년 1분기 중 결성

□ 국토교통부(장관 김윤덕)와 주택도시보증공사(사장 직무대행 윤명규, 이하 HUG)는 1기 신도시 등 노후계획도시의 원활한 자금조달을 지원하기 위해 지난 3월 「미래도시펀드 투자 정책 설명회」를 통해 발표했던 12조원 규모의 미래도시펀드 조성에 본격 착수한다.

- 첫 단계로 1호 모펀드의 운용사를 선정하기 위한 공고문(사전규격공개)을 HUG, 금융투자협회 누리집 등*을 통해 9월 30일부터 5일간 공개한다.

* www.khug.or.kr, www.kofia.or.kr, www.g2b.go.kr

- 이후 10월 13일부터 11월 23일까지 본 입찰공고를 진행하고 12월경 우선협상대상자를 결정하여 3월 중 1호 모펀드를 결성할 예정이다.

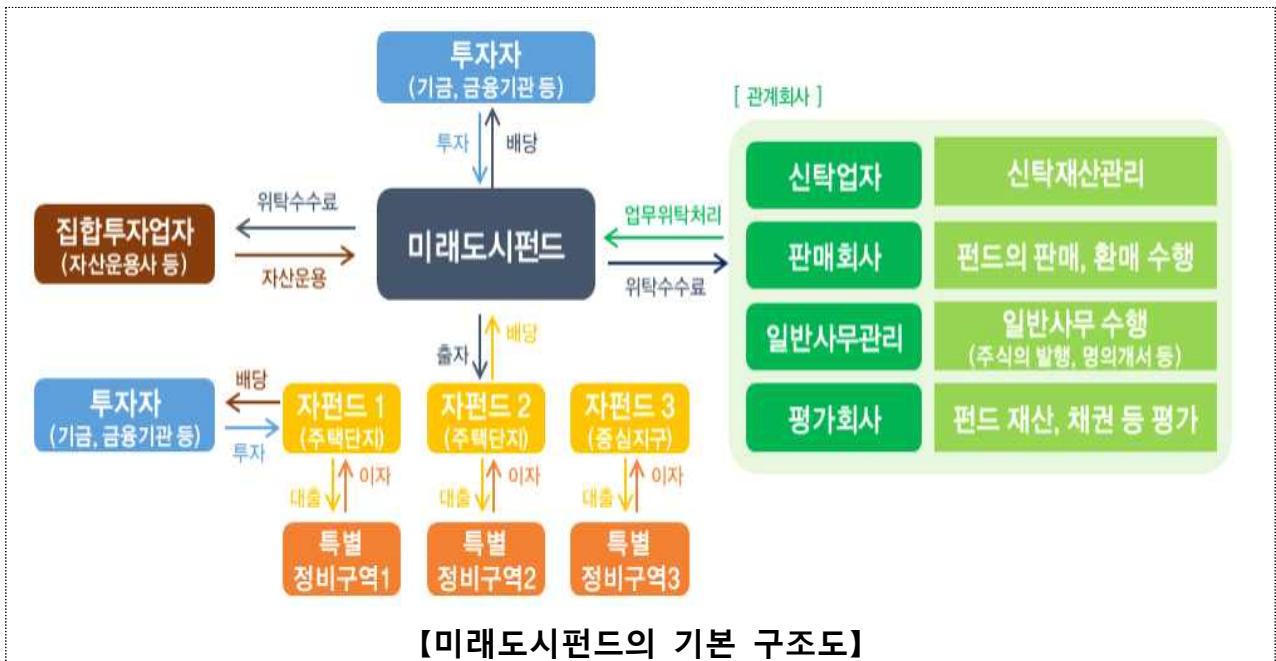
① 미래도시펀드 개요

□ 미래도시펀드는 대규모 재원이 소요되는 노후계획도시정비사업의 초기 사업비, 공사비 등을 안정적으로 조달하기 위해 조성하는 정책펀드이다.

- (구조) 미래도시펀드는 노후계획도시 정비사업의 시행자에게 사업비 대출을 시행하는 대출형 펀드(Loan Fund)로, AAA등급의 HUG 보증을 바탕으로 이자수익을 보장하여 적극적인 민간투자 유치를 추진한다.

- 대출에 대해 HUG가 보증하고, 전체 자금흐름을 관리하는 모펀드와 사업지구에 대출하는 자펀드*를 별도 조성하여 사업 안정성을 높인다.

* 자펀드는 사업시행자(조합, 신탁사, 공공시행자)가 직접 공모를 통해 선정



- (운용) 미래도시펀드는 모펀드가 직접 초기사업비를 최대 200억까지 대출해주고, 향후 결성될 사업장별 자펀드 자금 모집의 마중물 역할 (수익증권 10~20% 매입)도 수행한다.
- (기능) 특히 미래도시펀드의 운영을 통해 시행자의 안정적 자금 지원으로 금융조달 리스크를 저감하고, 시공사에 대한 공사비 협상력을 제고하여 사업성 개선에 기여할 것으로 기대된다.

② 운용사 선정 개요

- 이번에 선정할 운용사는 미래도시펀드 1호 모펀드 결성을 위해 투자를 유치하고, 자펀드 자금의 안정적 운용을 위한 가이드라인을 마련하는 등 미래도시펀드를 총괄 관리하는 역할을 담당한다.
- 운용 대상은 미래도시펀드 1호 모펀드(6천억원 규모)로, 정비구역 지정 후 시공사를 선정한 사업장에 초기사업비를 직접 융자하고, HUG 보증부 대출을 시행하는 사업지구별 자펀드의 수익증권을 매입한다.
- 참가 자격은 「자본시장법」에 따른 일반사모집합투자기구를 운용 가능한 집합투자업자로 한다.

③ 주요 선정기준

- 미래도시펀드는 국가·공공기관 등에서 마련한 자금을 운용하는 일반적 정책펀드와 달리, 공공이 보증하는 투자처에 투자할 자금을 유치하기 위해 조성하는 펀드인 만큼, 통상의 평가항목인 운용사의 안정성·운용실적과 함께 운용사의 자금 모집 역량 부분을 집중 평가할 예정이다.
- 정량적으로는 운용사의 자산운용규모를 평가하여 지난 3년 간 운용사 전체 순자산총액 평균이 6조원 이상, 부동산 순자산총액 평균이 1조원 이상인 경우 각 5점씩 10점을 부여한다(운용자산 및 업력).
- 또한, 미래도시펀드 운용사 선정에 참여하고자 하는 운용사는 총 합계 6천억원 이상의 투자의향서(LOI)*를 제출해야 하며, 구속력 있는 LOC의 제출이 가능할 경우 확약하는 금액에 따라 가산점을 부여한다.
* LOC 제출이 가능할 경우 LOI·LOC 금액의 합계액으로 평가
- 동시에 과거실적 등을 바탕으로 운용 전문성을 평가하고, 원활한 투자자 유치 및 투자·회수를 위한 특화 전략도 고려한다(펀드 운용 및 관리 능력).
- 아울러 노후정비사업 정책에 대한 이해도, 국토교통부·HUG와의 업무 협력체계 구축 방안 등에 대해서도 평가 예정이다(펀드 이해 및 협력방안).

【주요 평가지표 및 배점】

평가방법	분류	평가기준	배점
정량	경영안정성	총자산순이익률(ROA)	1
		자기자본비율	1
	투명성	기관 및 임직원 제재내역	1
		금융사고 건수 및 금액	1
	운용자산 및 업력	전체 순자산총액	5
		부동산 펀드 순자산총액	5
	운용인력	총 임직원 수	2
		본 펀드 참여운용인력 수	2
		본 펀드 참여운용인력 평균 업계경력	2
정성	펀드 이해 및 협력방안	정책 및 산업 이해도	7
		업무 협력방안	7
	펀드 운용 및 관리 능력	특화 전략	20
		운용 전문성	10
	운영조직 및 시스템	의사결정체계	7
		리스크관리 방안	7
		컴플라이언스 관리방안	7
가격평가	보수 산정 적정성(덤핑 방지)		5
	가격평가		10

- 현재 1기 신도시 선도지구는 상당수 단지가 특별정비계획안을 지자체 자문위에 상정하는 등 빠른 속도로 추진 중에 있어, '26년 상반기 중 최초 초기사업비 대출 수요가 발생할 것으로 전망된다.
- 이에 국토교통부는, '26년 1분기 중 미래도시펀드 1호 모펀드를 결성함으로써 금융지원이 적기에 이루어질 수 있도록 관련 절차를 차질 없이 이행해 나갈 계획이다.
- 국토교통부는 미래도시 펀드 적기 결성과 함께, 노후계획도시 정비사업에 대한 행정·금융 지원을 지속함으로써, 9·7 대책에 포함된 주민 제안 방식을 신속하게 이행하고 2030년까지 계획했던 6.3만호의 차질없는 착공을 진행해 나갈 예정이다.

담당 부서	도시정비기획단	책임자	과 장	유지만 (044-201-4920)
		담당자	사무관	신재연 (044-201-4957)
	신도시정비협력과 주택도시보증공사 미래도시처	책임자	처 장	조한준 (02-3771-6321)
		담당자	팀 장	강주원 (02-3771-6318)