

# 한국의 부동산개발 금융과 신용보강(credit enhancement)

아주대학교 김갑진 겸임교수 (경제학 박사, 건설공제조합 팀장)



# CONTENTS

## I. 건설과 금융의 결합

- 건설의 시대
- 금융의 시대
- 구조화 금융 (Structured finance)

## II. PF(Project Finance)와 부동산 개발

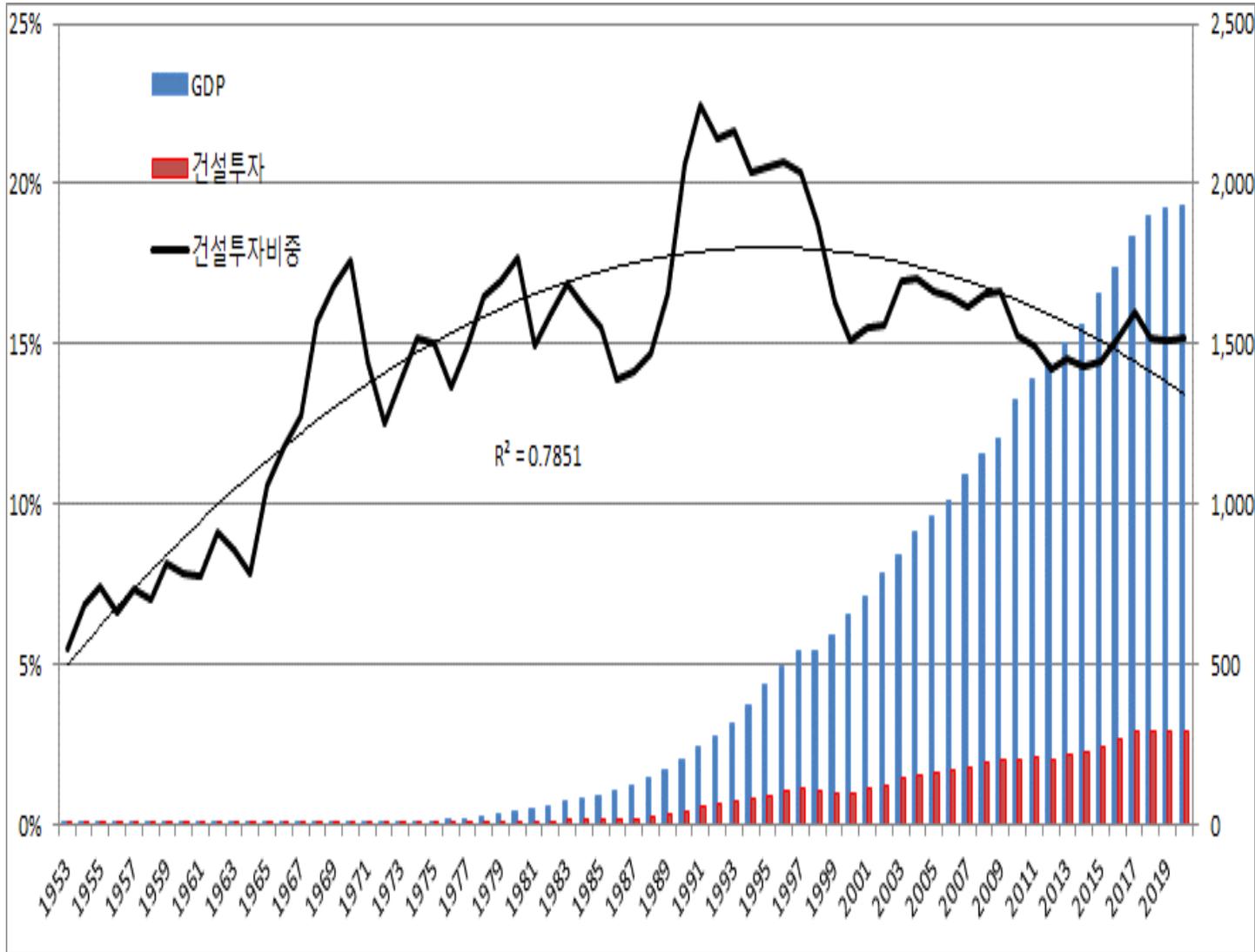
- PF의 시대
- 부동산개발사업과 신용보강

## III. 경기변동과 부동산 개발금융

- 경기침체기마다 반복되는 PF위기
- 한국형PF의 핵심문제

## IV. PF개선 대안

GDP대비 건설투자 비중 추이 (1953~2023)



## ➤ 본커브(Bon-Curve)

- 소득증가(경제성장) ~ 건설투자 역 U자 경향

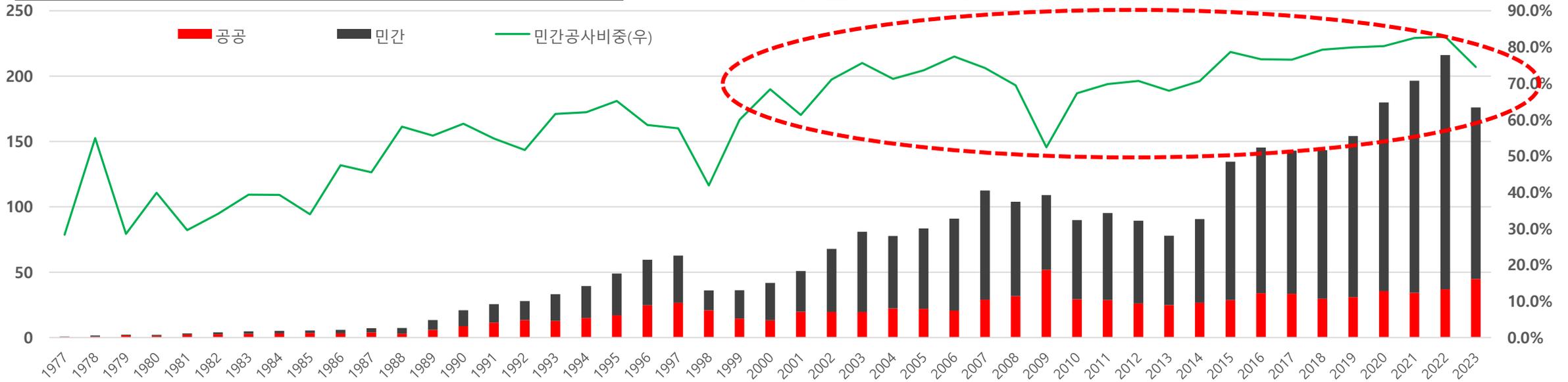
## ➤ 건설의 시대 1960~1990년대

- 국내의 경우 건설투자는 90년대 초반 GDP 지출의 23%를 정점으로 최근 약 15% 내외
- 소득기준 GDP의 5% 내외
- 재정중심의 SOC 등 주요 인프라 건설
- 국가주도의 주택보급 (아파트지구, 택지개발 촉진법, 민간주택사업자의 특혜, 신도시...)

- ✓재정의 안정적 집행, 건설의 공공성에 방점
- ✓건설사 이행불능위험 제어가 중요 [이행보증]

총수주액 대비 민간공사 비중 추이 (1953~2023)

➤ 1990년대 말~ 민간공사가 공공공사 앞질러

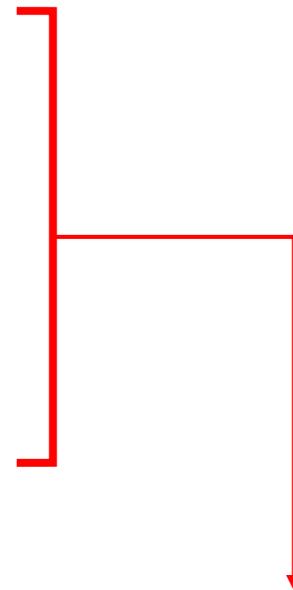


➤ 금융시대의 서막; 제3섹터 개발방식 = 공공시설 건설에 민간자본 유치 ; 민간자본의 수익성 보장, 협약이행의 중요성

- 우리나라 공공인프라 건설에 민간자본을 활용하려는 제도는 **1994. 8. 3 '사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법'**을 제정하면서 그 기틀이 마련, 투자 본격화는 1998년 이후부터 시작
- 1998년 개정에서는 95년부터 시행된 민간투자제도의 성과부진을 개선하기 위해 ①BTO 등 투자방식 제정, ②민간투자지원센터 설치, ③국내·외 금융기관의 민간투자 출자 등을 유도하기 위해 사회간접자본투자회사 설립 근거규정 마련 등 제도정비, 이밖에 민투자업 추진과정에서 사업이 부진할 경우 지정 사업을 취소할 수 있도록 하였고 민투자사업자가 불가항력을 사유로 주무관청에 시설물의 매수요청을 할 수 있는 근거 규정을 마련하는 등 사업진행과정의 유연성을 제고
- 2003년 개정에서는 "사회기반시설에 관한 민간투자사업을 활성화하기 위하여 민간투자사업 대상시설의 범위와 사업의 추진방식을 다양화하, ①기존 35개의 민간투자사업 대상시설에 학교시설, 군 주거시설, 공공임대주택, 아동보육시설, 노인의료·복지시설, 공공보건의료시설, 문화시설 등을 추가하였고 ②민투자사업방식으로 BTL방식을 추가 도입하였다. 이밖에 민간투자지원센터를 확대 개편하여 민투자업 지원역할을 강화하였다.

### a. 건설업의 생산 조달체계 변화 (재정에서 시중유동성으로)

구분	1960~1990년대	2000년대 이후
생산주체	시행 및 시공 동시 수행	시행과 시공 분리 (SPC 등장)
건설재원	정부 재정	민간 자원
건설생산물 변화	공공사업 (사회간접자본시설)	민간사업 (재건축/재개발/도시개발)
조달방식 변화	기업일반대출 시설자금대출	PF 유동화 리츠펀드



## 구조화금융의 대두

자산유동화법, 부동산개발업법, 자본시장법...

“구조화금융’이란 특정 목적에 적합한 새로운 금융 또는 관리 구조를 조성하거나 **법률적, 회계적으로 독립된 특수목적기구를 이용하여** 자금을 조달하거나 기타 파생상품이나 리스크관리 기법을 활용하는 금융기법” -노상범, 부동산 금융법-

“전통적 금융과 대비되는 개념으로 효율적인 위험전가수단(risk transfer)을 제공할 목적으로 **증권화(Securitization)와 신용파생상품 (Credit derivatives)이 결합된 신종금융기법**” -

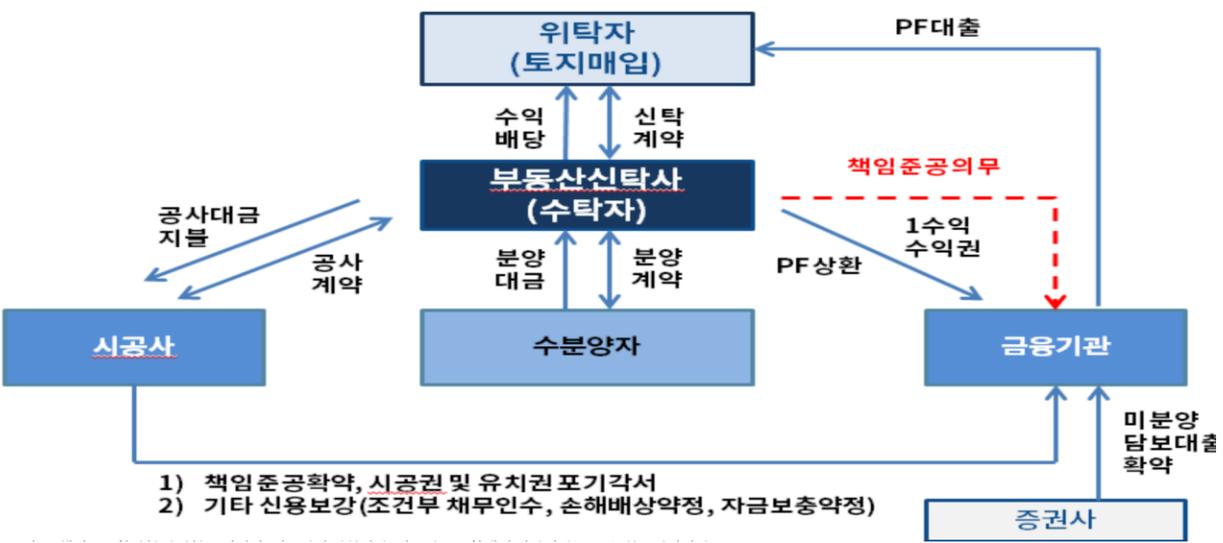
이민환·윤건용·최원, 2009, “구조화금융 관점에서 본 금융위기 분석 및 시사점”, 보험연구원-

↳ ‘SPC(V)’, ‘도산절연’, vs ‘실질과세’, ‘법인격부인의 원리’

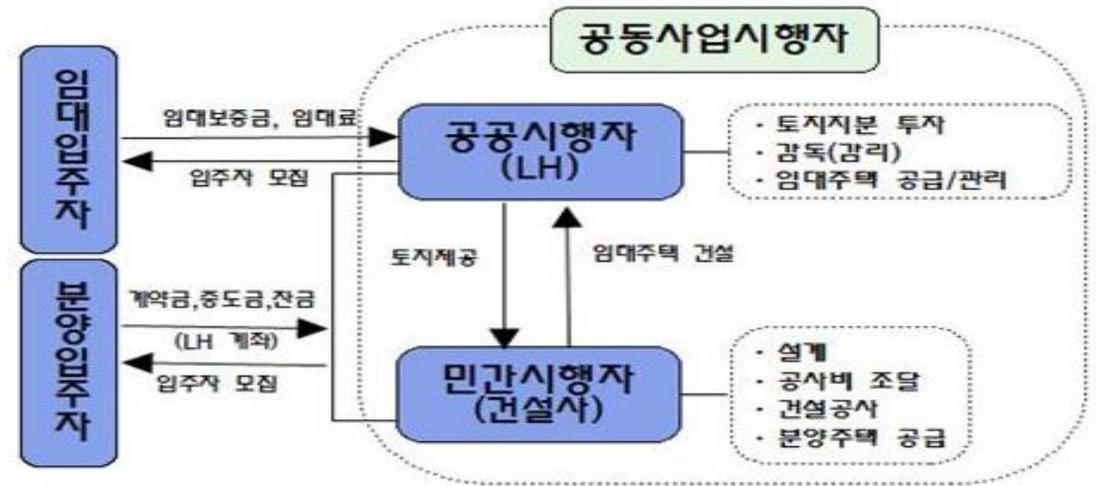
# 3. 구조화 금융(Structured Finance) [사례]

## I. 건설과 금융의 결합

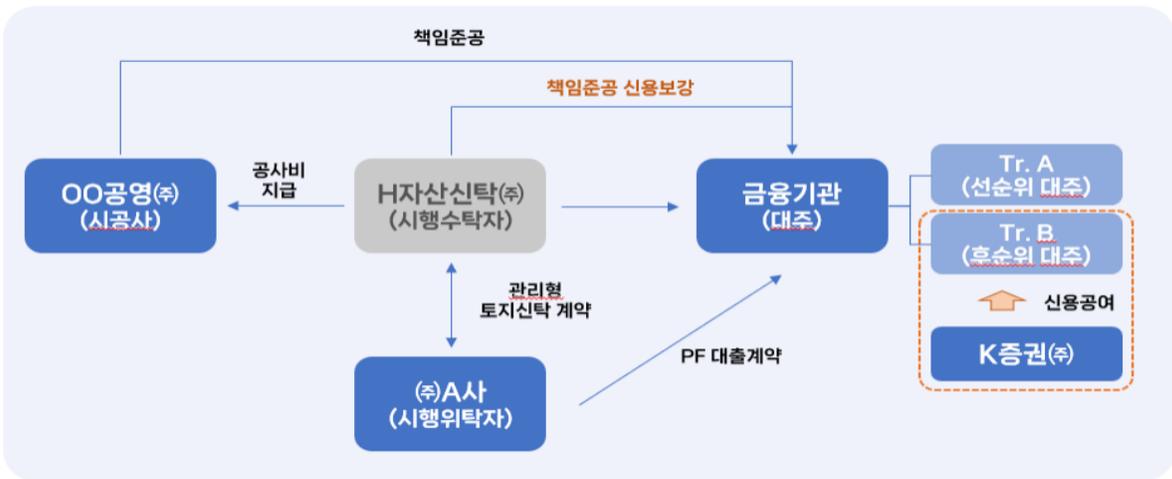
a. 책임준공부 관리형토지신탁 구조



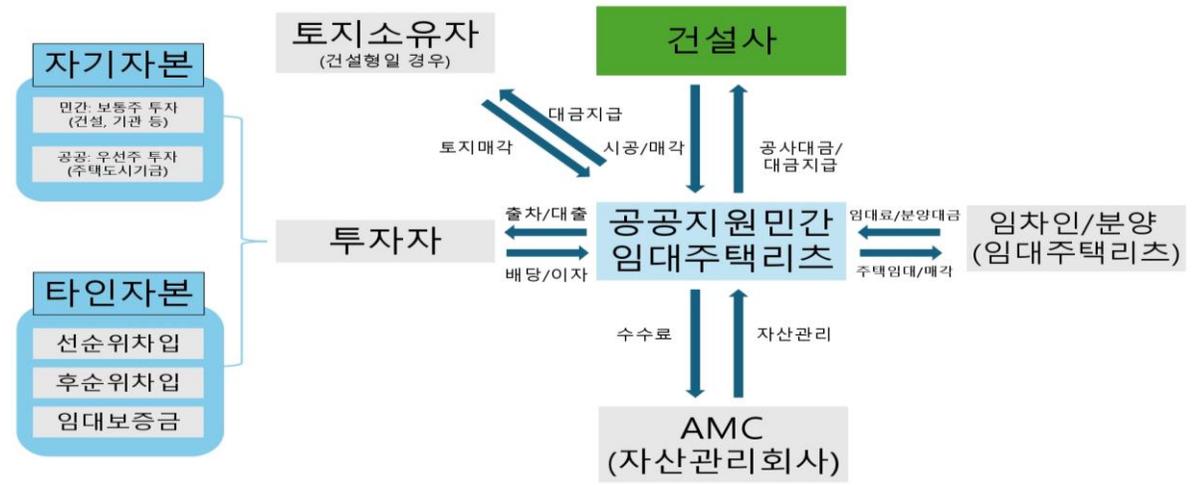
c. 민간참여 공공분양(임대)주택사업 구조



b. 증권사 신용공여 case



d. 공공지원 민간임대 리츠 구조도



# CONTENTS

## I. 건설과 금융의 결합

- 건설의 시대
- 금융의 시대
- 구조화 금융 (Structured finance)

## II. PF(Project Finance)와 부동산 개발

- PF의 시대
- 부동산개발사업과 신용보강

## III. 경기변동과 부동산 개발금융

- 경기침체기마다 반복되는 PF위기
- 한국형PF의 핵심문제

## IV. PF개선 대안

### a. 기업금융(Corporate Finance)과 다른 프로젝트 금융(PF)의 특성

#### 0. PF 사업주와 PF사업자는 독립

1. (자금조달(공급)기준) : PF는 해당 프로젝트의 사업성, 미래현금흐름 창출 가능성을 기준으로 자금 조달
2. (자금 미상환시 처리기준) : 자금 상환 불이행시 소구 한도는 해당 프로젝트의 사업(담보)가치까지 국한 → 비소구성(non recourse) 또는 제한소구성 (limited recourse)

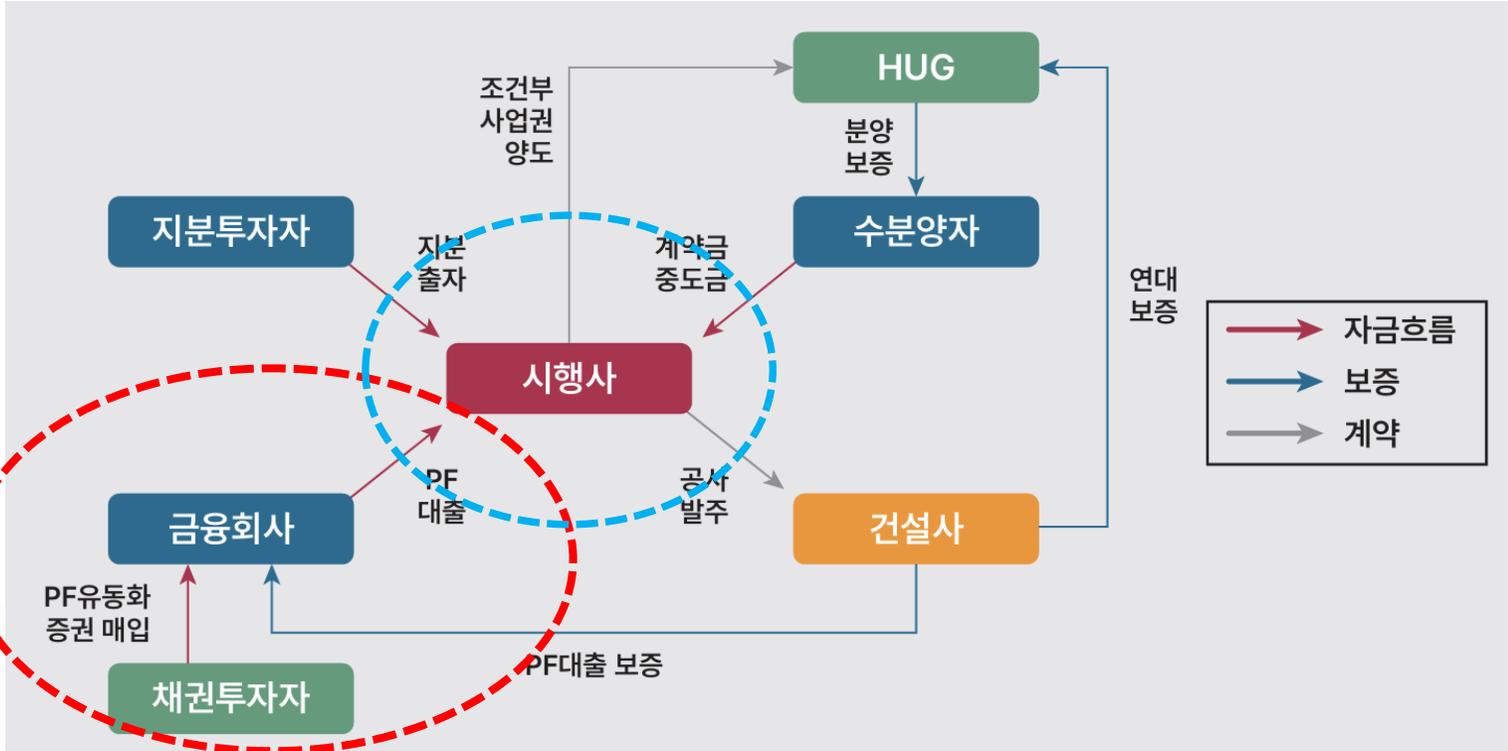
### b. PF의 제한소구성 (limited recourse) 논의

- Nevitt et al.(1995)은 'PF가 이론적으로 완전한 비소구금융이라는 것은 오해', 즉 PF라도 완전한 비소구성 보다는 **제한 소구성**
- Scott(2008)은 PF대출에서 대주는 향후 PF사업을 통해 발생하는 계약, 시설운영에 의한 현금흐름, 시설자산 등을 대출의 담보로 삼을 수 있음.
- Peter(1983)는 PF상환재원은 해당사업의 미래 현금흐름(수입)이되, 프로젝트 회사의 자산을 담보로 삼을 수 있음.

## C. 부동산 PF 조망 : 조달 자원 측면



대출	유동화 방식	간접투자방식
Project Financing	PF ABS	FUND
·부동산 개발 사업자금조달의 기본·일반적인 대출과 유사한 개념·프로젝트의 현금흐름을 담보	·PF대출채권에 대한 유동화·개발사업에 필요한 자금에 대한 유동화·비교적 장기로 개발사업에 적합	·부동산 투자펀드 조성·개발사업에 직접 자금 대여·특별 자산펀드의 형태
	PF ABCP	REITs
	·PF대출채권을 CP로 유동화·최근 PF시장에서 많이 사용하는 기법·단기 개발사업에 부적합	·외환위기의 이후 CR리츠를 중심으로 활성화·최근 개발리츠에 대한 관심 증가



출처 : KDI, 2024, 갈라파고스적 부동산PF, 근본적 개선필요

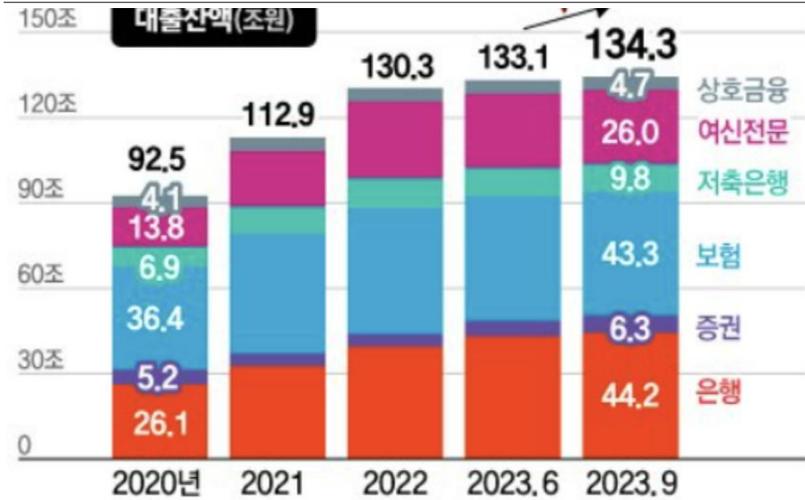
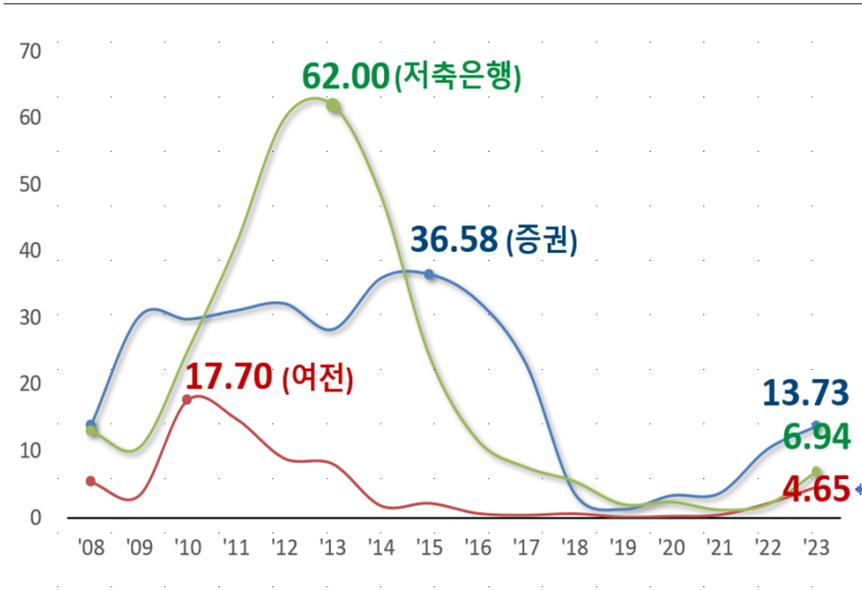
## d. 부동산 PF 조망 : 사업시행기구(Vehicle) 측면

구분	REIT	REF	PFV	SPC
근거법령	부동산투자회사법	자본시장법	조세특례제한법	상법
형태	상법상 주식회사	-신탁형 -조합형(합자/익명조합) -회사형(주식/유한/합자회사)	상법상 주식회사	상법상 주식회사
최소자본금	50억원 (자기관리 70억원)	-신탁형 : 해당없음 -회사형 : 10억원	50억원	제한없음
차입한도	순자산의 최대 10배 (주종 특별결의시)	순자산의 최대 4배 (집합규약상 달리 정함 있을 때)	제한없음	제한없음
분양가능여부	가능	불가능	가능	가능
개발제한	총자산의 30% 이내 (개발리츠 70% 이상)	제한없음	제한없음	제한없음
지분제한	1인 50% 미만 (예외존재) 30% 이상 공모 의무 (예외존재)	2인 이상 o 사모형인 경우 - 일반투자자 : 49인 이하 - 전문투자자 : 100인 이하	금융회사 등 5% 이상	제한없음
법인세	배당가능이익 90% 이상 배당시 소득공제 (자기관리리츠 제외)	공모형 - 배당가능이익 90% 이상 배당시 소득공제	배당가능이익 90% 이상 배당시 소득공제 (일몰 연장-2025.12.31)	과세
취득세	감면없음	감면없음	감면없음 (단, 민관합동 펀드 내에서 PFV 취득세 50% 감 면 조치 추진중)	감면없음
토지분 재산세	0.24~0.48% (사모-2020.6.1.이전 취득분 경과 규정 존재) / 분리과세(공모)	0.24~0.48% (사모-2020.6.1.이전 취득분 경과 규정 존재) / 분리과세(공모)	일반세율	일반세율
토지분 종합부동산세	0.6~0.84% (사모-2020.6.1.이전 취득분 경과 규정 존재) / 비과세(공모)	0.6~0.84% (사모-2020.6.1.이전 취득분 경과 규정 존재) / 비과세(공모)	과세	과세

# 1. PF(Project Finance)의 시대(1998~. 2014~.~ )

## II. PF(Project Finance)와 부동산 개발

2023. 09



자료: 금융위원회

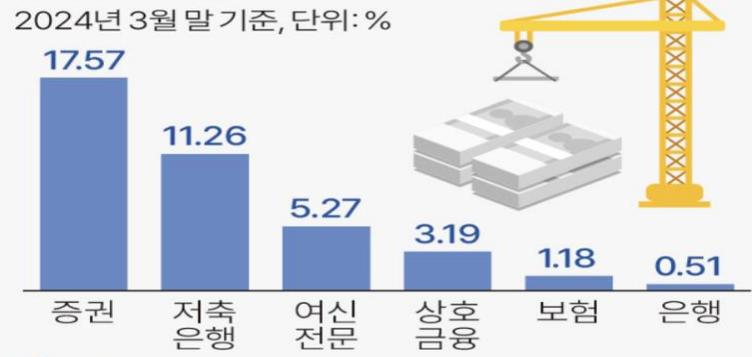
The JoongAng

2024. 03

### 금융권 부동산 PF 대출 잔액·연체율 추이



### 업권별 연체율 현황



연암뉴스

자료: 금융위원회

2024. 06

### 비수도권 부동산 PF 대출 현황

2024년 6월 말 기준

#### 대출잔액



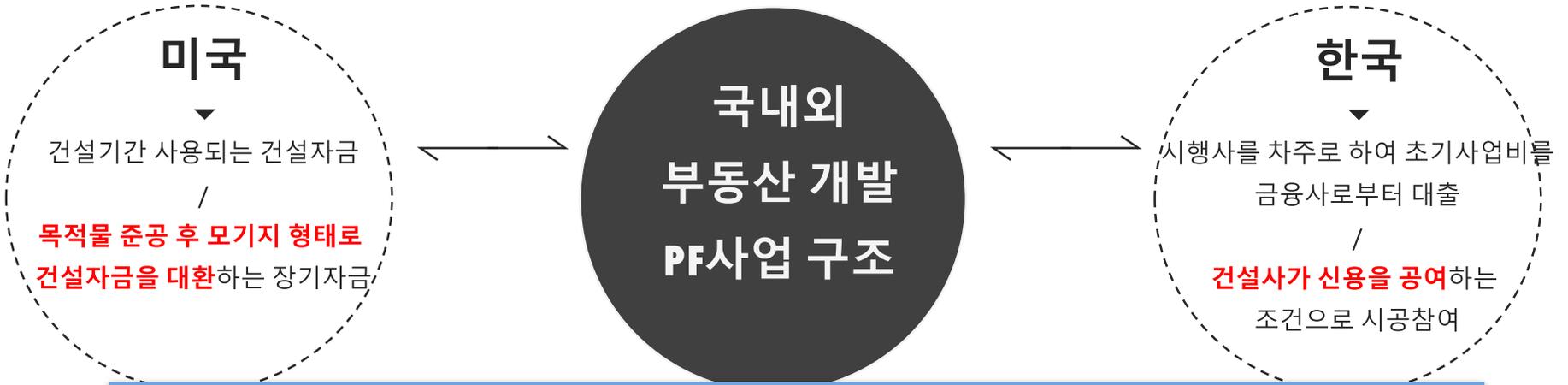
#### 주요 지역 연체율



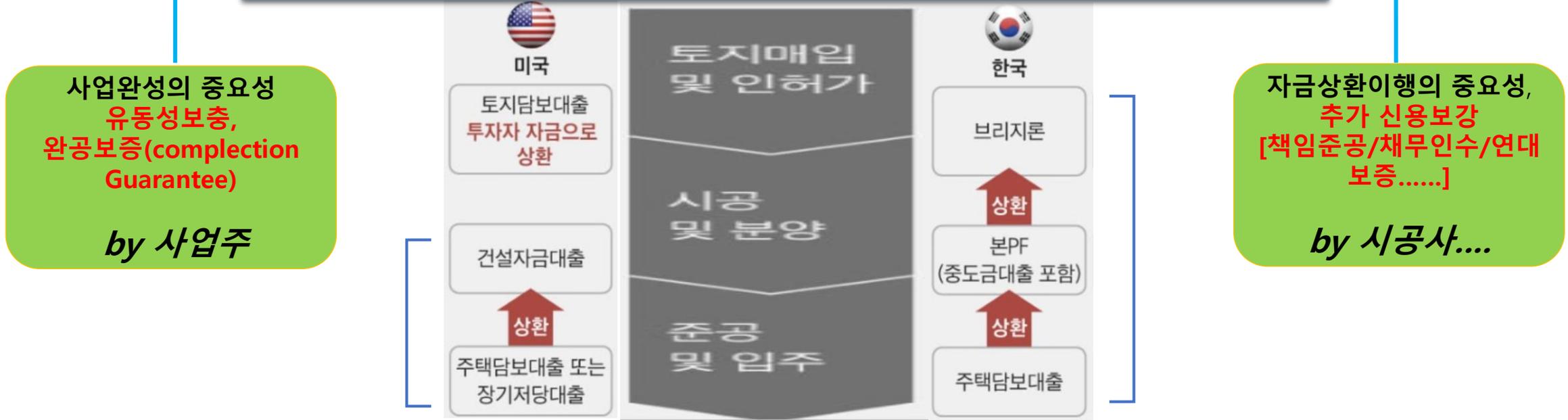
연암뉴스

자료: 금융감독원, 더불어민주당 유동수 의원

## a. 국내외 PF 구조와 신용보강 비교



### 국내외 프로젝트금융의 제한소구 代案비교



### b. 국내PF 신용보강 대두 원인

1. [건설산업 성장흐름]      시공사 중심의 시장(DR 600%),      시행과 시공의 분리,      시행사(PF차주)의 미성숙

**01**  
건설의 시대  
1960~1997)

**02**  
금융의 시대  
(1998~)

**03**  
PF의 시대  
(2000~)

① 시행사 미상환위험 보호장치 필요  
"시공사 책임준공"

② 미상환시 분양보증기관이 프로젝트 담보가치에 대해 대주보다 우선권 (사업권양도)

2. [주택금융 시장관행]      선분양제도 정착(1978~),      분양보증 정착(1993~)      분양대금 ≧ 대출채권 Vs 시공비

③ 분양대금의 충당은 1순위 시공비, 2순위 대출채권

## c. 책임준공이란 무엇인가?

"책임준공"이라 함은 천재지변, 전쟁 등의 불가항력적인 경우만 제외하고는

차주 및/또는 시공사의 부도사유 발생, 지급불능, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 소정의 회생절차, 파산절차 또는 이와 유사한 절차의 개시신청 기타 이와 동일시 할 수 있는 사유, 본건 사업부지 매입의 미완료, 본건 사업부지의 소유권 미확보, 비정상적인 건설 내지 금융환경, 차주, 시공사, 하도급인, 물품 및 자재공급업자, 운송업자 등 제3자에 의한 의무불이행 내지 지체, 공사도급계약의 미체결 또는 무효·취소·해제·해지, 건설자재의 부족, 공사대금 미지급 또는 지급지연, 노사분쟁, 인허가 불비 또는 미비, 지연, 무효, 취소, 효력정지, 본건 사업의 분양절차 미개시, 분양률 저조, 설계변경, 차주의 사유로 인한 공사중단, 공사지연, 하자 등 차주로 인하여 발생한 사유, 점유자의 명도지연, 본건 사업과 관련된 시공성 민원 발생, 시공사의 귀책사유 유무, 이 약정에 따른 기한의 이익 상실 여부 등

기타 여하한 사유로도 공사를 임의로 중단하거나 지연시킬 수 없으며,

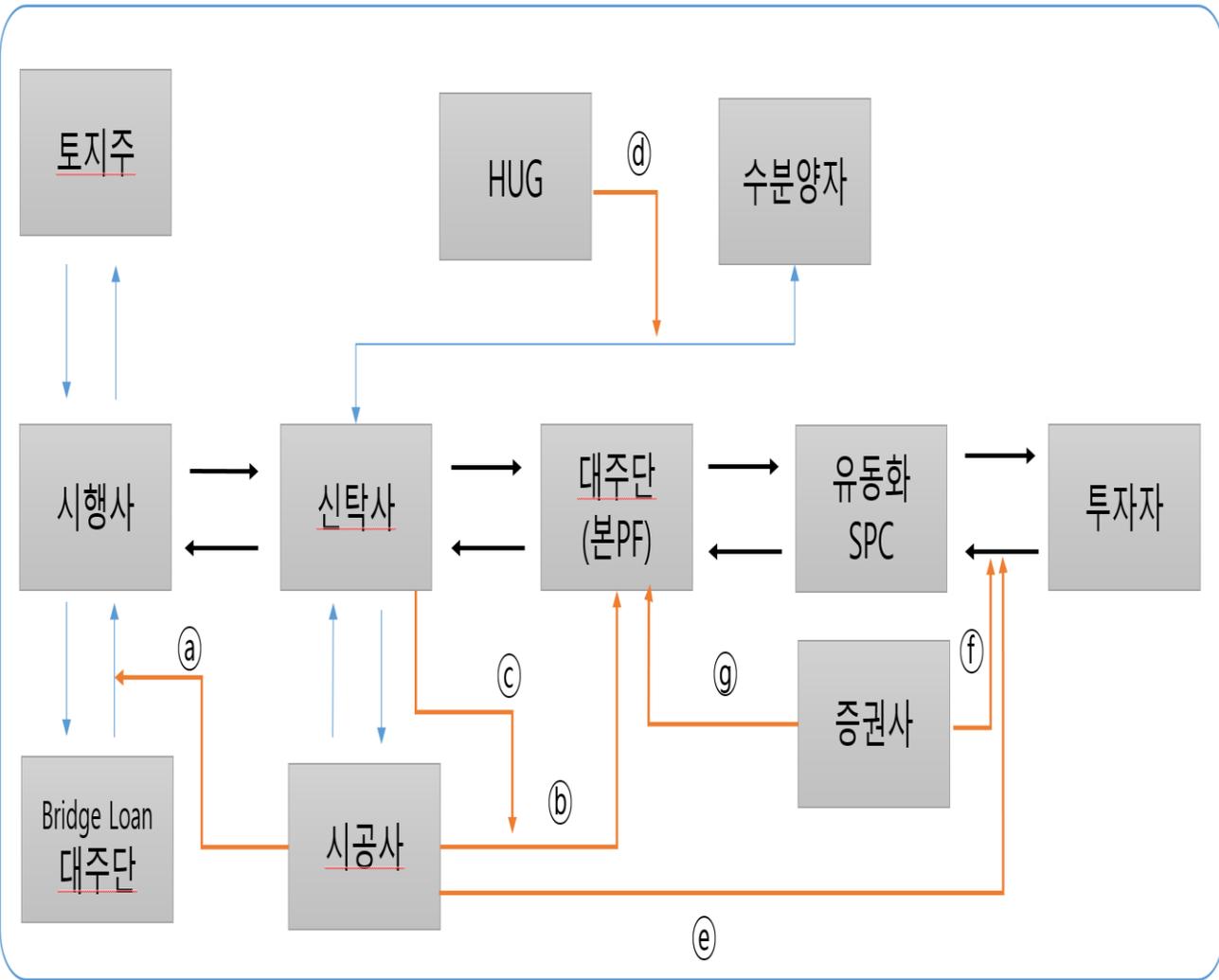
최초인출일로부터 [ ]개월이 경과하는 달의 응당일(단, 응당일이 없는 경우에는 해당 월의 말일)까지 관계법령, 설계서 및 시방서와 안전계획 및 품질관리계획에 따라 본건 건물 전체의 공사 완료 및 건축법령이 정하는 바에 따라 본건 건물 전체에 대한 정식사용승인(조건부사용승인 및 임시사용승인 제외)을 완료하여야 한다. (자료 딜북뉴스, 2024. 8.22 시공사 채무인수의 역습)

## d. 책임준공의 실질은? '하는 채무' Vs '주는 채무', 양자의 혼합?

대법원은 '책임준공은 비록 법적 형식이 '하는 채무'이지만, **대출채무에 대한 보증으로서의 기능이나 경제적 실질을 가진다**'고 판시. (2014다 75349판결)

즉, '책임준공의무를 위반할 경우 대주단이 책임준공의무 이행을 강제해 완성된 물적 담보로부터 대출원리금을 회수하기보다는 시공사로 하여금 책임준공의무 위반으로 금융기관(대주단)이 입은 손해를 배상하게 함으로써 그 한도 내에서 대출원리금 상당액을 직접 회수'하므로 **책임준공 의무의 경제적 실상을 보증과 같은 신용공여로 본 것**

## e. 국내PF 신용보강 종류



구분	PF사업 진행 단계	신용보강 대상	신용보강 주체	신용보강 종류
a	토지매입 단계	브리지론	시공사	이자지급보증
				채무인수약정
b	~ 인허가 단계 착공~준공단계	본PF	시공사	연대보증
				채무지급보증
				책임준공
				채무지급보증
				채무인수약정
c	착공~준공단계	시공사의 책임 준공	신탁사	책임준공보증
d	분양단계	수분양대금	분양보증기관	분양보증
e	대출채권유동화	유동화채무	시공사	지급보증
				유동성보충
f	대출채권유동화	유동화채무	증권사	지급보증
				매입확약
				유동성보충
g	준공이후	본PF 등	증권사	미분양담보대출

## f. 신용보강수단- 시공불이행에 따른 미상환위험 대비

구분	주요내용
이자지급보증	브릿지론 대출에 대한 이자지급보증
연대보증(주1)	차주의 대주에 대한 채무 연대보증
채무인수(주2)	사업시행주체의 채무 불이행시 시공사가 채무를 인수
자금보충약정	특수목적법인(SPC)가 시행주체인 사업에서 자본금이 부족해 지는 상황이 발생했을 때 추가PF를 하지 않고 시공사(증권사)가 자본금을 보충, 최소 자본금을 유지시키는 약정
책임준공확약	천재지변, 내란 등 불가항력적인 경우를 제외하고 시공사가 정해진 준공기한까지 공사를 완료해 사용승인을 득할 것을 약정, 이를 달성하지 못할 경우 시행사의 대주단 채무를 시공사가 인수하여 상환(채무인수)

## g. 신용보강수단- 미래현금흐름 위험 대비

구분	주요내용
미분양담보대출확약	미확정담보물(건설생산물)의 일정수준 이하 미분양 발생시 부족한 현금흐름을 증권사 등이 담보대출을 통해 현금흐름을 보강하는 약정
지급보증	유동화채권발행시 시공사(증권사)가 자신의 신용도에 의해 지급보증
매입확약	PF채권 유동화 이후 차환발행시 증권사(시공사)가 유동성 제공으로 유동화증권을 매입하는 약정
유동성(자금)보충확약	PF채권 유동화 이후 유동화증권의 부실 발생시 추가적인 신용공여를 제공하여 매입하는 약정 (시공사/증권사)

PF 신용보강의 본질은 차주의 대주에 대한 PF채무를 주채무로 하는 보증(contingent claim)이라는 점

주1) 연대보증은 보증채무자의 **보충성배제**, 채권담보관점에서 강력한 수단

주2) 채무인수의 경우 통상 **보증채무자와 주채무자의 중첩적, 병존적 채무인수**

주3) 2008년 금융위기 이후 PF사업구조에 새롭게 출현한 신용보강은 '신탁사의 책임준공확약형 관리형 토지신탁' 과 '증권사의 미분양담보대출확약' 정도

# CONTENTS

## I. 건설과 금융의 결합

- 건설의 시대
- 금융의 시대
- 구조화 금융 (Structured finance)

## II. PF(Project Finance)와 부동산 개발

- PF의 시대
- 부동산개발사업과 신용보강

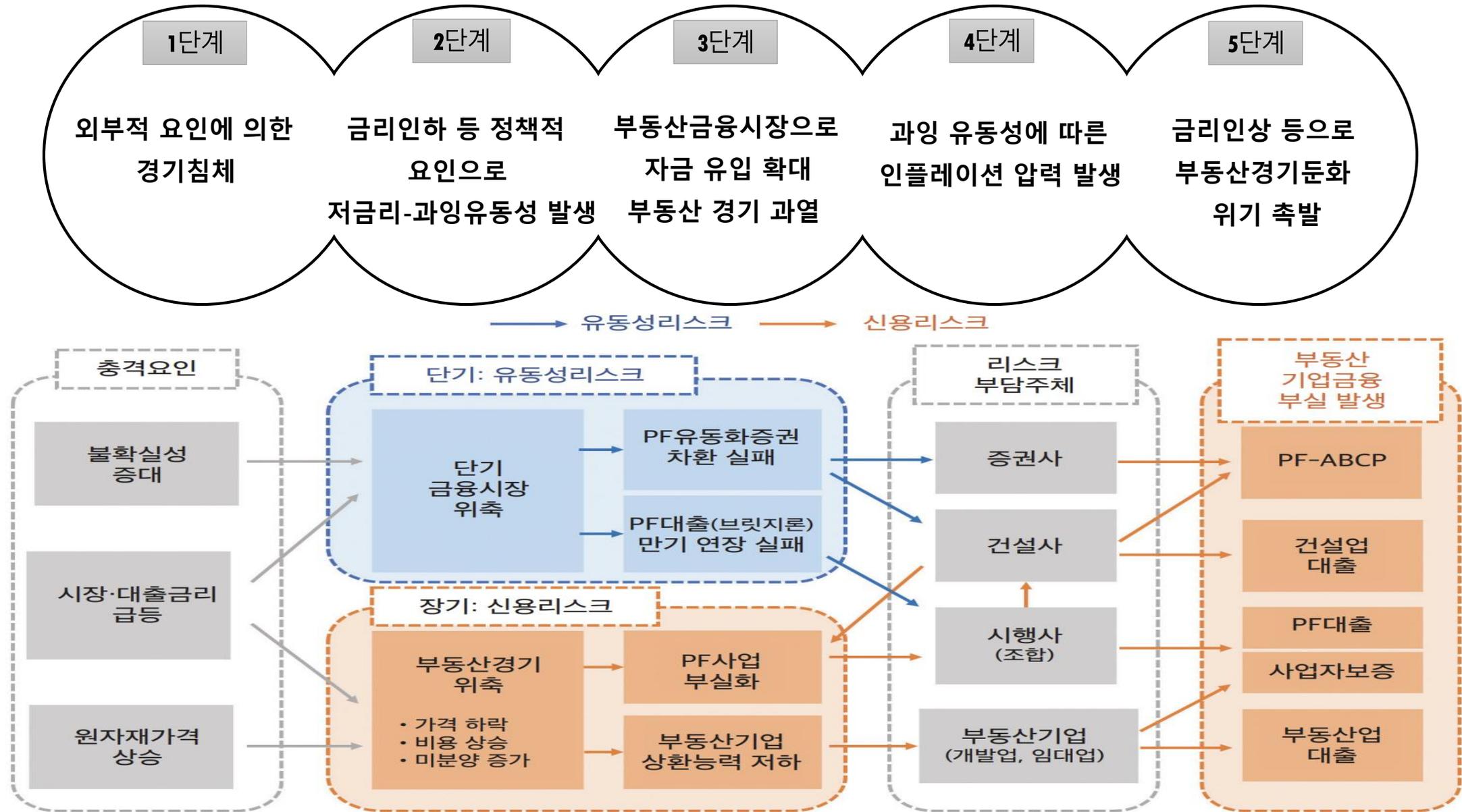
## III. 경기변동과 부동산 개발금융

- 경기침체기마다 반복되는 PF위기
- 한국형PF의 핵심문제

## IV. PF개선 대안

# 1. 경기침체기마다 반복되는 PF 위기

## Ⅲ. 경기변동과 부동산 개발금융



[단독]저축은행 10곳, 적기시정조치 대상..  
10년 마다 반복된 위기  
머니투데이 24. 11.03

## 저축은행, 상호금융 실적 \*2024년 상반기 기준

구분	당기 손익	적자조합(저축은행)
저축은행	3804억원 적자	40개
농협	1조5801억원 흑자	18곳
수협	1586억원 적자	28곳
신협	3375억원 적자	275곳
산림조합	201억원 적자	31곳
새마을금고	1조2019억원 적자	431곳

\*자료: 각사 및 금융감독원



## 지방 중견건설사 잇달아 부도·법정관리...부동산 PF 위기 현실화 하나

입력 2024-05-08 13:39



## 강남 노른자 PF도 '위태'...계속되는 부동산 PF 위기설

입력 2024.05.14. 오후 12:19

### PF익스포저(대출+보증)와 금리.부동산경기 상관관계수(2012~22)

	PF(규모)	PF(GDP대비)	부동산경기
전년도금리	-0.71	-0.86	-0.84
부동산경기	+0.94	+0.94	.

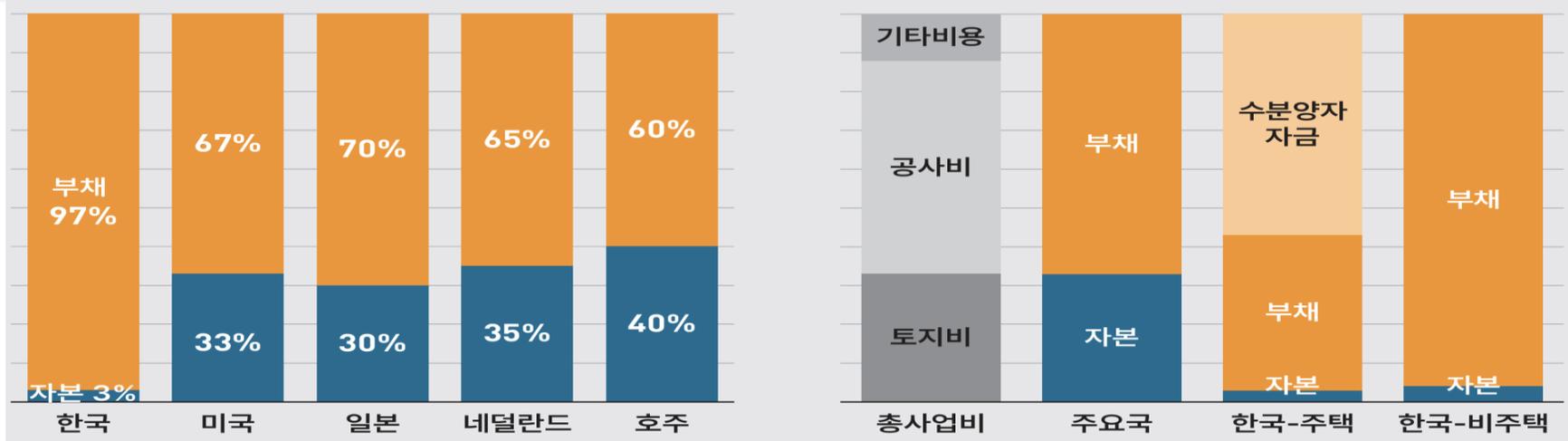
<자료> : KDI, 2024

# 우리나라 부동산 PF는 경기침체기 마다 왜 문제인가?

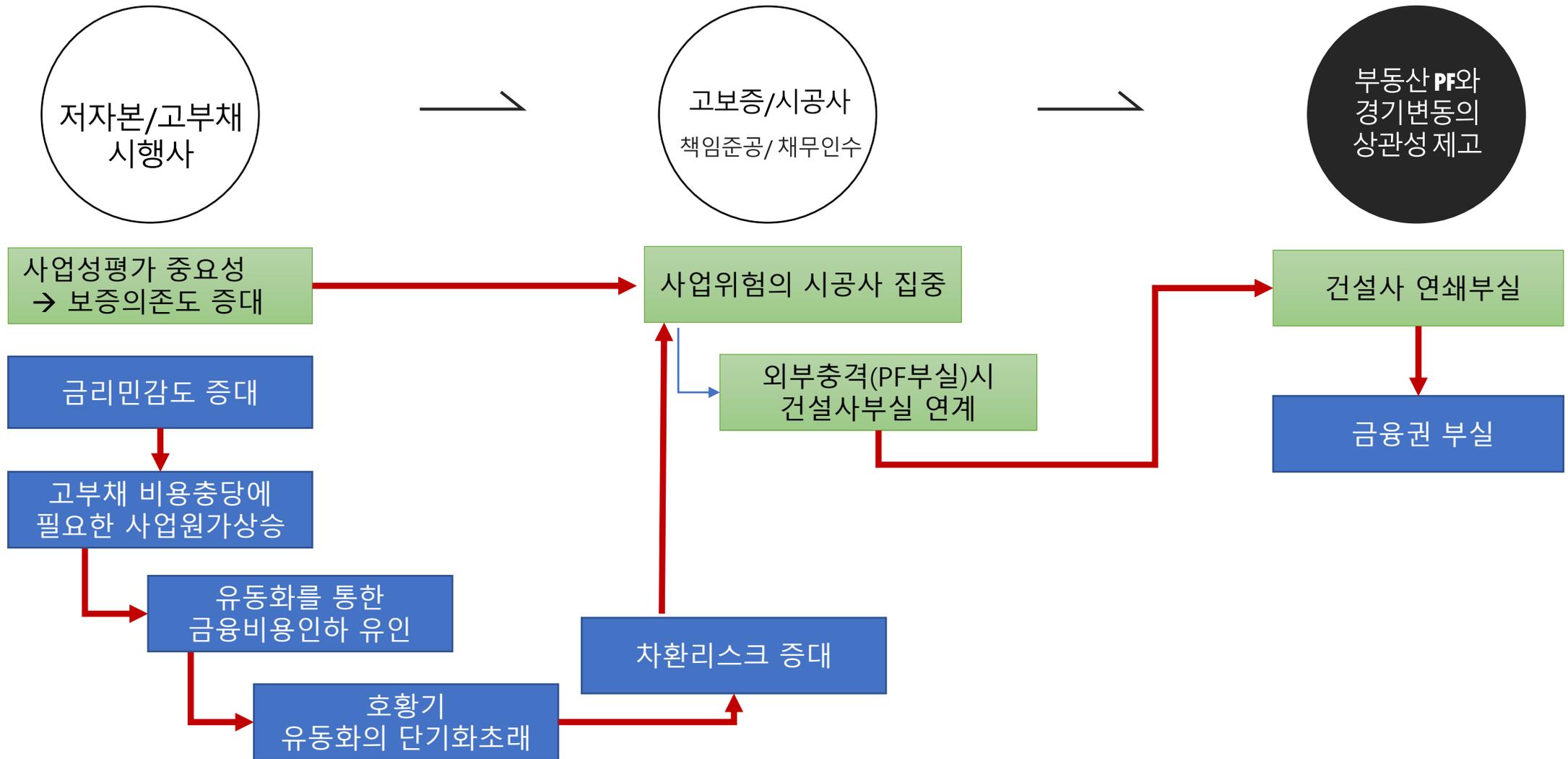
“부동산 PF는 지난 십수년간 반복적으로 우리경제에 위기를 초래하였으나, 근본적인 개선은 전혀 이루어지지 않고 있다.

사업주체가 **극히 적은 자본을 투입하고 건설사 등 제3자의 보증에 의존하여 부채만으로 사업을 추진하는 것이 문제의 핵심 원인**이다. 주요 선진국 중 어떤 나라에서도 이러한 구조는 찾아볼 수 없다. 향후 자기자본을 확충하고 보증 의존도를 줄이는 방향으로 PF 구조를 개선해야 한다.”

- KDI, 황순주, 2024. 6 “갈라파고스적 부동산PF,근본적 구조개선 필요”-

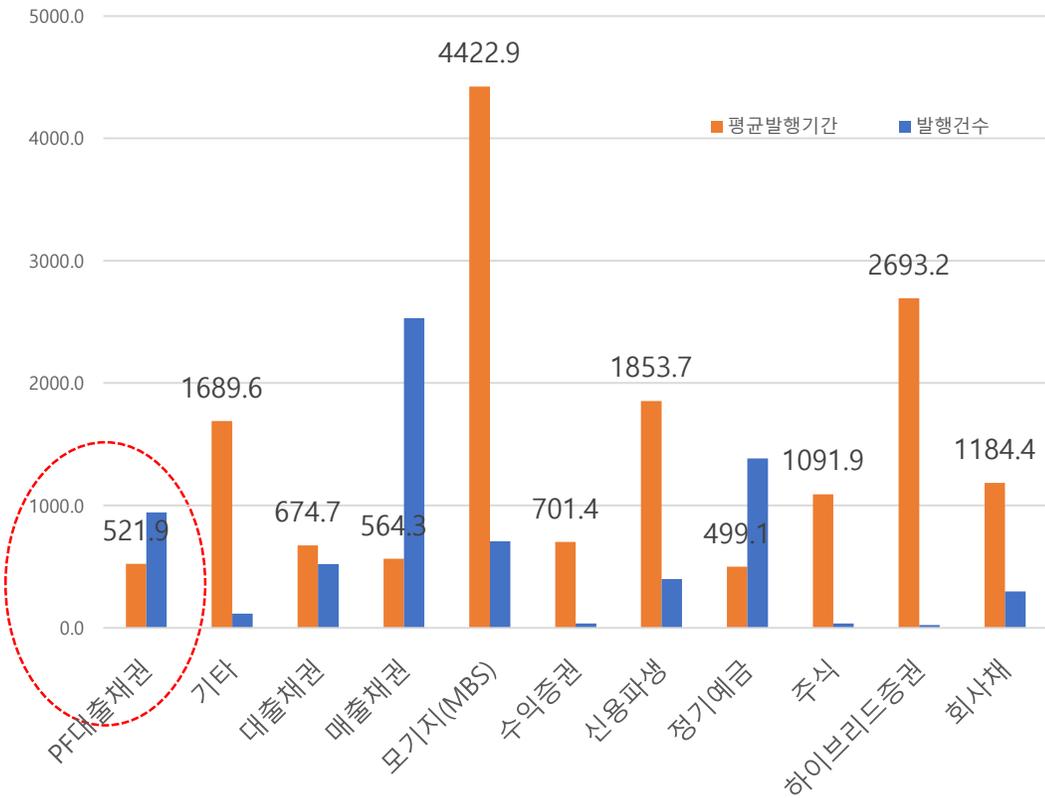


### a. 한국형 PF의 핵심 문제

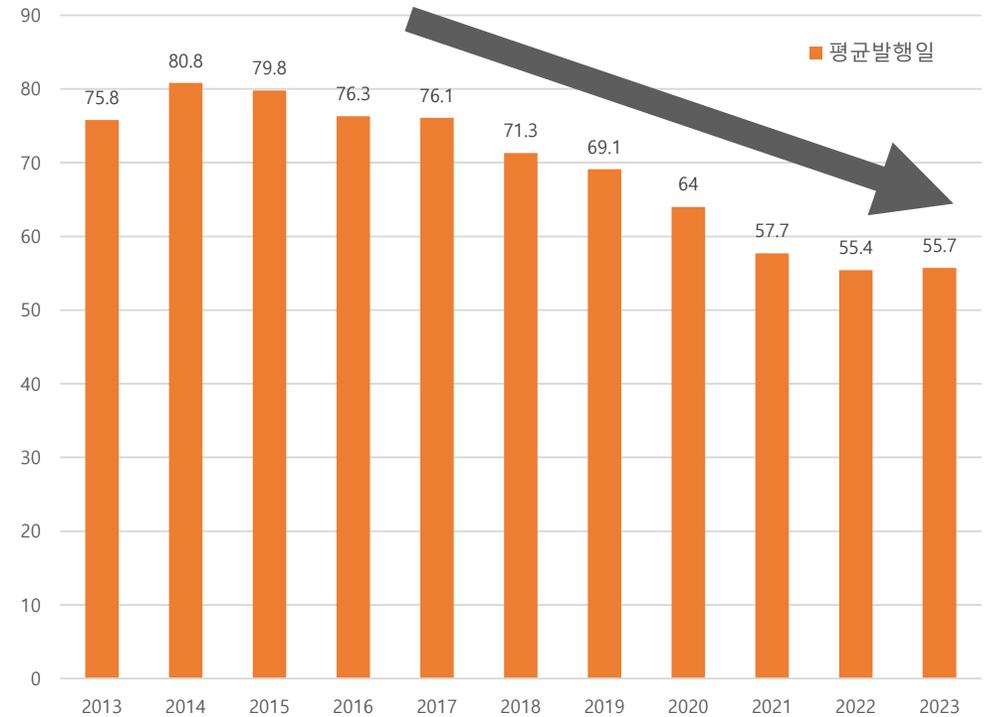


## b. 유동화 단기화 경향

기초자산별 유동화(ABS, AB사채) 기간 및 건수(2021~)



PF전단채(ABSTB) 발행일수 (2013~23)



### c. PF연체율과 건설사 부실율의 상승작용

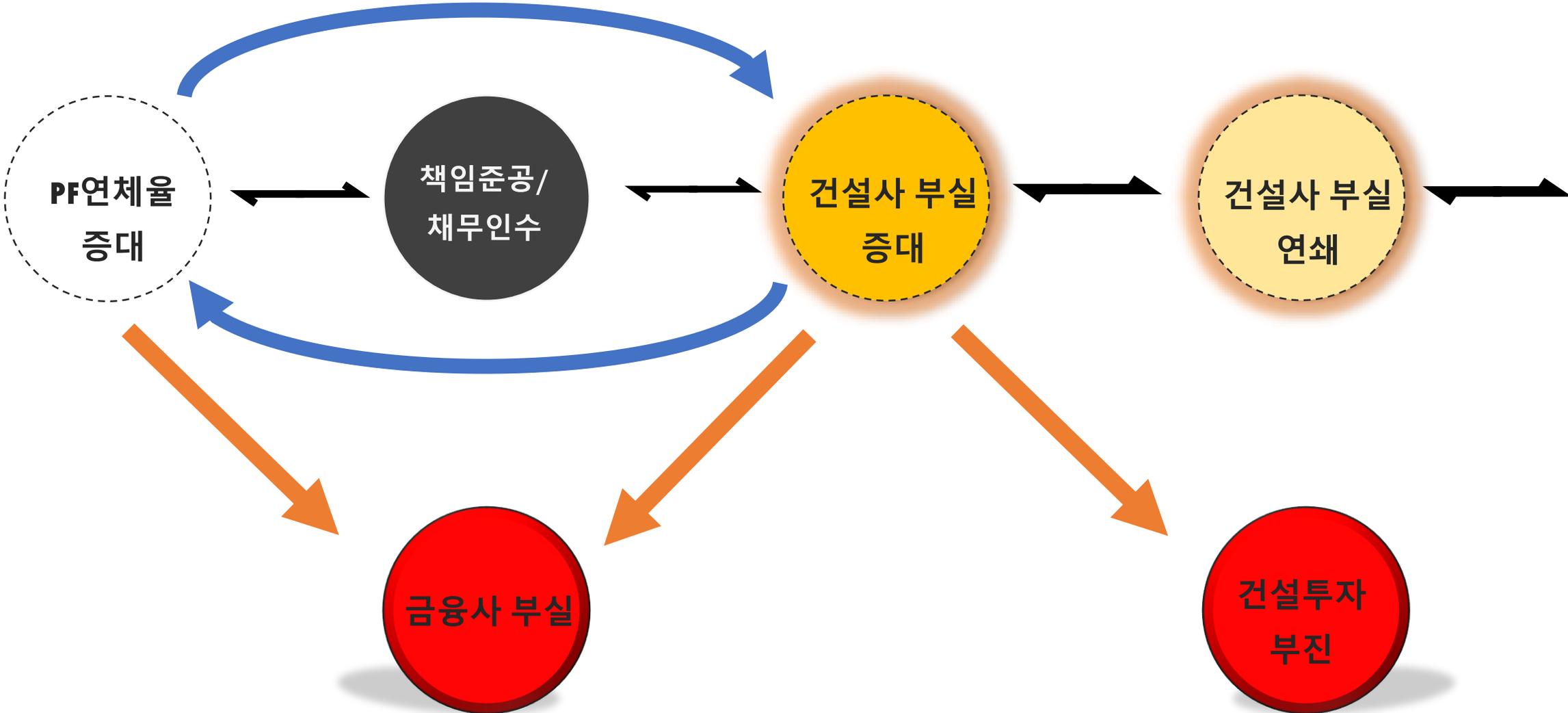


변수명	계수	표준오차	z값	P값	95% 신뢰구간	승산비	한계효과 (dy/dx)	
현금비율	-0.023	0.002	-12.38	0.000***	-0.03	-0.02	0.98	-0.0002
차입금의존도	0.013	0.002	8.06	0.000***	0.01	0.02	1.01	0.0001
ln보증실적	0.159	0.024	6.65	0.000***	0.11	0.21	1.17	0.0017
PF연체율	0.025	0.009	2.97	0.003**	0.01	0.04	1.03	0.0003
회사채3년AA	0.123	0.024	5.11	0.000***	0.08	0.17	1.13	0.0013
경제성장율	-0.067	0.026	-2.56	0.010**	-0.12	-0.02	0.94	-0.0007
건설업성장율	0.029	0.010	2.91	0.004**	0.01	0.05	1.03	0.0003
신용도더미								
AA	0.899	0.767	1.17	0.241	-0.60	2.40	2.46	0.0022
AAA	-0.475	1.158	-0.41	0.682	-2.74	1.79	0.62	-0.0006
B	1.042	0.599	1.74	0.082	-0.13	2.22	2.84	0.0028
BB	0.882	0.614	1.44	0.151	-0.32	2.09	2.42	0.0021
BBB	0.898	0.631	1.42	0.155	-0.34	2.13	2.45	0.0022
C	2.682	0.590	4.55	0.000***	1.53	3.84	14.62	0.0198
CC	1.696	0.592	2.86	0.004**	0.54	2.86	5.45	0.0066
CCC	1.542	0.591	2.61	0.009**	0.38	2.70	4.67	0.0055
D	3.565	0.595	5.99	0.000***	2.40	4.73	35.34	0.0478
_cons	-9.907	0.830	-11.94	0.000***	-11.53	-8.28	0.00	0.0478

변수명	계수값	표준오차	t값	P값	95%신뢰구간	
현금비율	0.006	0.001	9.630	0.000***	0.005	0.007
ln보증실적	-0.017	0.008	-2.080	0.037*	-0.033	-0.001
차입금의존도	0.000	0.001	-0.110	0.911	-0.002	0.002
건설기업부도더미	0.480	0.133	3.610	0.000***	0.220	0.741
건설업성장율	-0.029	0.003	-8.200	0.000***	-0.035	-0.022
경제성장율	1.448	0.006	254.920	0.000***	1.437	1.459
회사채3년AA	0.766	0.011	68.730	0.000***	0.745	0.788
_cons	0.283	0.181	1.570	0.117	-0.071	0.637

건설사 부도와 PF위험의 상호관계를 12개년(2008~2019) 종합건설사 재무data 약 87,293개를 활용하여 로짓회귀모형과 회귀모형으로 분석한 결과,

PF연체율 1%증가는 건설사의 부도율을 약 0.04% 높이고, 건설사 부도율은 PF연체율을 약 0.5% 높이는 통계적 유의성을 확인 (김갑진, 2024 미발표)



<b>① 안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련</b>			
<b>① 현물출자를 통한 안정적 사업구조 마련</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>현물출자 시 양도차익 과세이연 도입</li> </ul>	「조세특례제한법」 개정	'25	기재부 법인세, 재산세제과
<b>② 인센티브 등을 통한 자본 확충 지원</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>운영사업의 도시규제 특례 부여</li> </ul>	「PF사업관리법」 개정안 발의	'25.上	국토부 부동산투자제도과
<ul style="list-style-type: none"> <li>PF 보증수수료 할인</li> </ul>	HUG내규 개정	'25.上	국토부 주택기금과
	HF내규 개정		금융위 금융정책과
<ul style="list-style-type: none"> <li>은행·보험사의 장기임대주택사업 참여</li> </ul>	은행·보험법령 개정	'25	금융위 은행과·보험과
<b>③ 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>위험가중치와 총당금 규제 정비, 자기자본비율 요건 도입 검토</li> </ul>	금융권TF 운영 → 업권별 감독규정세칙, PF리스크 관리 모범규준 개정	'25	금융위 금융정책과 등
<b>④ 금융 건전성 규제체계 합리화</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>업권별 위험가중치, 총당금 규제 정비</li> </ul>	금융권TF 운영 → 업권별 감독규정세칙 개정	'25	금융위 금융정책과 등
<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 PF 한도규제 등 정비</li> </ul>	금융권TF 운영 → PF리스크 관리 모범규준 개정	'25	금융위 금융정책과 등

<b>② 부동산 PF 시장의 공정 질서 확립</b>			
<b>① PF 대출시 사업성 평가 강화</b>			
■ 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
<b>② 불합리한 관행 개선</b>			
■ 책임준공 합리화	책임준공개선 TF 운영	'25.1분기	국토부 건설정책과 금융위 금융정책과
■ PF 수수료 관행 개선	업권별 수수료 모범규준 제정	'24.下	금감원 감독총괄국
<b>③ PF 통합정보시스템 구축</b>			
■ PF 통합정보시스템 구축	ISP 용역 착수	'25.	국토부 부동산투자제도과
	본 시스템 구축	'26~	국토부 부동산투자제도과
<b>④ 부동산신탁사의 토지신탁 내실화</b>			
■ 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

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 업무·상업 용지 매입우선권 제공</li> </ul>	공공주택 업무처리지침 및 택지개발 업무처리지침 개정	'25.상	국토부 공공택지기획과 부동산투자제도과 등
---	---------------------------------------	-------	------------------------------

#### ② 기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기관투자자 통한 자금조달 지원</li> </ul>	업계 협의 등을 거쳐 허용방안 마련	'25.하	금융위 자산운용과
--	------------------------	-------	--------------

#### ③ 우수 디벨로퍼 인증체계 마련

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시행능력평가, 실적확인제 및 전문인력 이력관리제 도입·시행</li> </ul>	연구용역	'25.상	국토부 부동산개발산업과
	부동산개발업법 개정안 발의	'25.하	
	부동산개발업법 시행령등 하위법령 개정	'26.상	
	제도 시행	'26.하	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 우수 디벨로퍼 육성방안 마련</li> </ul>	방안 마련	'25.하	국토부 부동산개발산업과

# 한국의 부동산개발 금융과 신용보강(credit enhancement)

감사합니다.

