
‘프로젝트리츠’ 도입을 통한 부동산 산업 선진화

부동산 PF 직격탄... 저축은행 16곳 신용도 추락

입력 2024.05.14. **KBS** 

강남 노른자 PF도 '위태'...계속 되는 부동산 PF 위기설

입력 2024.05.14. 오후 12:19 •

지방 중건건설사 잇달아 부도·법정관리...부동산 PF 위기 현실화 하나

입력 202

한국지방세연구회 “부동산 PF 위기, 지방세입에까지 타 격 우려”

"부동산PF 위험노출액, 230조...저축은행 위기 때 와 유사"

우리금융연구소 '저축은행
부동산PF 구조조정 비교·분석'

아시아경제 

PICK 

안정화에 나랏돈 94조를 쓴다...
괴물이 된 부동산 PF[송승섭의
금융라이트]

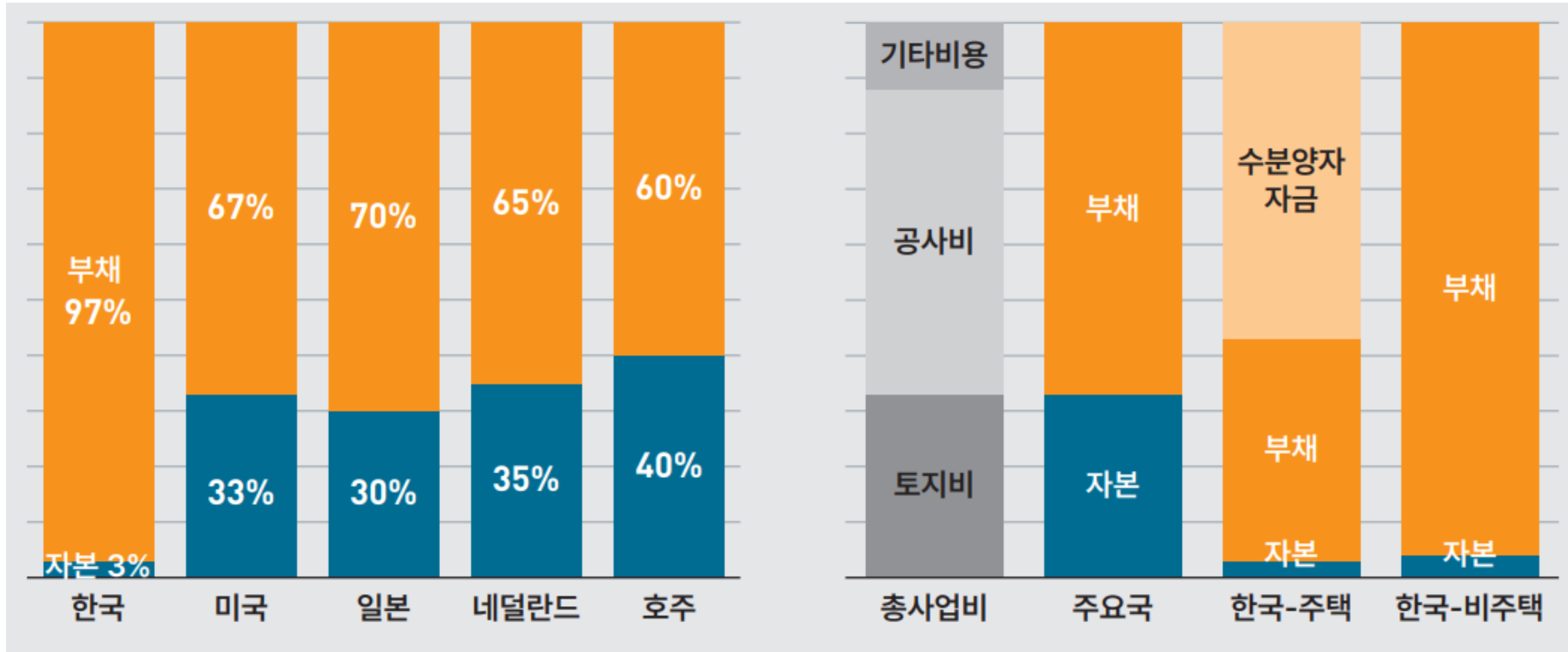
입력 2024.07.07. 오후 2:48 •

우리나라 '부동산 PF는 **안전**'한가?

“부동산PF는 지난 십 수 년간 반복적으로
우리 경제에 위기를 초래하였으나,
근본적인 개선은 전혀 이루어지지 않고 있다.
사업주체가 극히 적은 자본을 투입하고 제3자의 보증에 의존하여
부채만으로 사업을 추진하는 것이 문제의 핵심 원인이다.”

– KDI, 6.20 –

〈 국가별 부동산 PF 자본구조(KDI) 〉



PF 사업을 ‘보다 안전하게’ 추진 할 수 없을까?

“PF 개선의 주요 Key는 리츠다.

리츠는 자본력이 높으며, 개발사업을 시행해 본 경험과 전문성을 축적하고 있고,
시행사가 지분투자자의 유치를 희망하면 대규모 자본을 투입할 의향도 밝히고 있다.
미국에서는 리츠가 개발사업의 최대 지분 투자자이자 직접 시행하고 있다.

첫째, 리츠는 막대한 개발이익을 사회화한다.

둘째, 최소 자기자본비율 규제가 적용되고 있어 주요 선진국 수준으로 높다.”

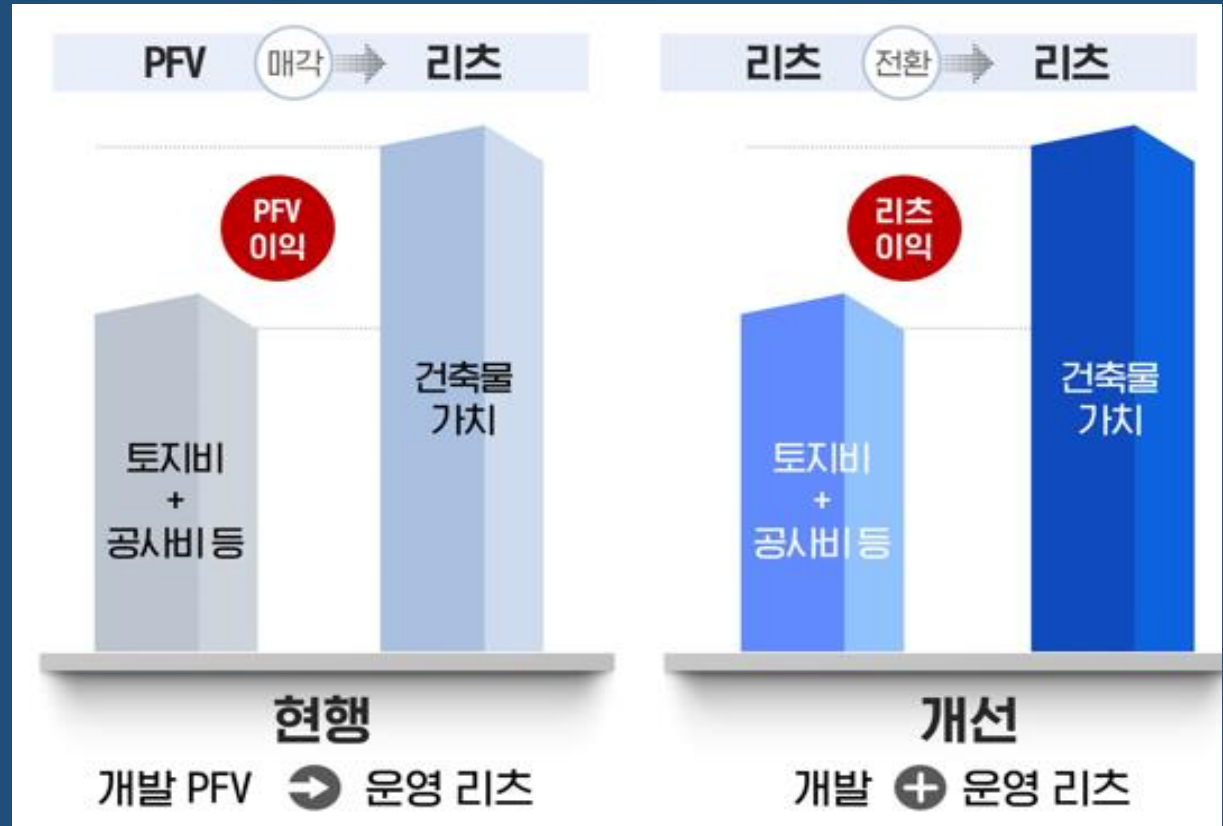
“좋은 부지에 수익형 부동산을 건설하여
리츠로 운영하고 싶은데
리츠로 개발하기에는 규제가 너무 많아,
취득세를 한번 더 내더라도
PFV로 개발하고 리츠가 인수할 수 밖에 없음”



〈 프로젝트리츠란? 〉

“임대운영 중심의 부동산을 리츠 방식으로
보다 편리하게 개발할 수 있도록 개발단계
불필요한 규제를 대폭 완화한, 개발형 리츠“

“준공 후 안정적 운영단계에서 공모 · 분산
등을 통해 일반 일반 투자자를 모집하고
투자자 보호 장치가 적용되는
이원적 방식으로 운영”



〈 리츠와 프로젝트 리츠의 차이 〉

구분	리츠	프로젝트 리츠
설립	인가	신고 (운영 전환시 인가)
사업계획 검증	O	X
최저 자본금	50억원	
주식 분산	1인 최대 50%	X
보고	40건 (예. 소재지, 상호, 자본금, 주요 출자자등)	1건 (투자보고서)
공시	17건 (예. 재무제표, 최대주주, 주총·이사회 의사록 등)	X
차입 비율	2배 (주총 특별결의 10배)	

◆ 신고 조건?

- 1) 발기설립이 적합한지
- 2) 자본금 50억원 이상
- 3) 자산관리회사(AMC) 등과 업무위탁 계약체결
- 4) 기타 대통령령으로 정하는 요건

* 입법과정에서 변경가능

◆ 주식 분산과 공모는?

- ▶ 전문적인 특정 주주가 신속하게 사업 추진을 할 수 있도록 주식 소유한도(50%) 예외
- ▶ 준공후 5년 이내 공모(공모 시기에 맞춰 주식분산 규정 적용)

* 입법과정에서 변경가능

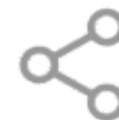
'프로젝트 리츠' 도입...도심 직접개발 물꼬튼다

입력 2024.08.19. 오후 5:14 • 수정 2024.08.20. 오전 1:44

기사원문

박진호 기자

입력 2024-08-24 18:54 | 수정 2024-08-24 19:36



프로젝트리츠에 ‘인센티브’ 제공

2·3기 신도시 등 입지가 우수한 업무·상업용 공공택지를
프로젝트리츠 사업자에게 매입 우선권 제공



오피스 / 복합상업시설 / 헬스케어 / 데이터센터 리츠 등 활성화



프로젝트리츠가 운영리츠로 전환 or 기존 리츠가 프로젝트리츠 매입



“리츠 시장 확대”

프로젝트리츠로 건설한 우량 부동산을 지역상생리츠와 결합 👉 지역과 사업자 win win

“국토부장관이 인정하는 경우 특정 지역주민에게
리츠 주식 우선청약 자격 부여”

“리츠를 PF사업 주요 지분투자자로 육성하기 위해,
리츠에 부동산을 현물출자하면 양도소득세를 이연하는
업리츠 도입해야”

“미국에서 업리츠 시행 후 2년간 리츠 시장 100% 성장 ”

- KDI, 2.5 -

그밖에 과제는?

◆ 어떤 PF 사업을 어디서, 어떻게 진행되고 있는지
통합관리하는 'PF 통합정보시스템' 구축('25~)

◆ PF 갈등 해소를 위한 중재자 역할, 'PF 조정위원회' 법제화



「부동산 개발사업 관리 등에 관한 법률」 제정

“PF사업의 절반 정도가
‘프로젝트리즈’로 추진되면

우리나라 부동산 산업과 시장이
어떻게 변화할까?”