

한국부동산금융투자포럼·건국대 부동산도시연구원 정책토론회

부동산개발사업 건전성 개선방안

한국부동산개발협회
이 진

2024.09.05.



CONTENT

부동산개발사업 건전성 개선방안

01. 주거공급과 PF

02. PF 위기와 진단

03. 지속가능한 PF를 위한 제언

I. 주거공급과 PF

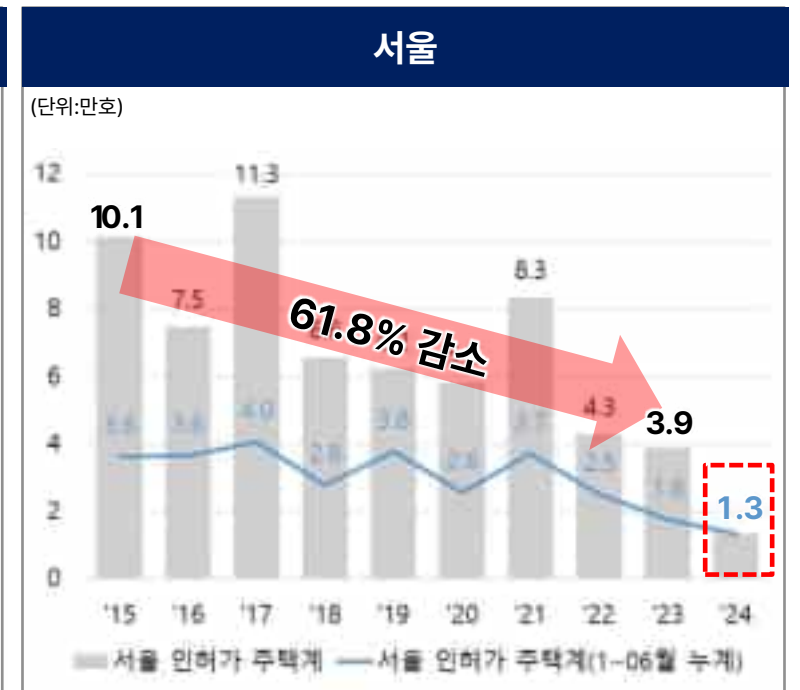
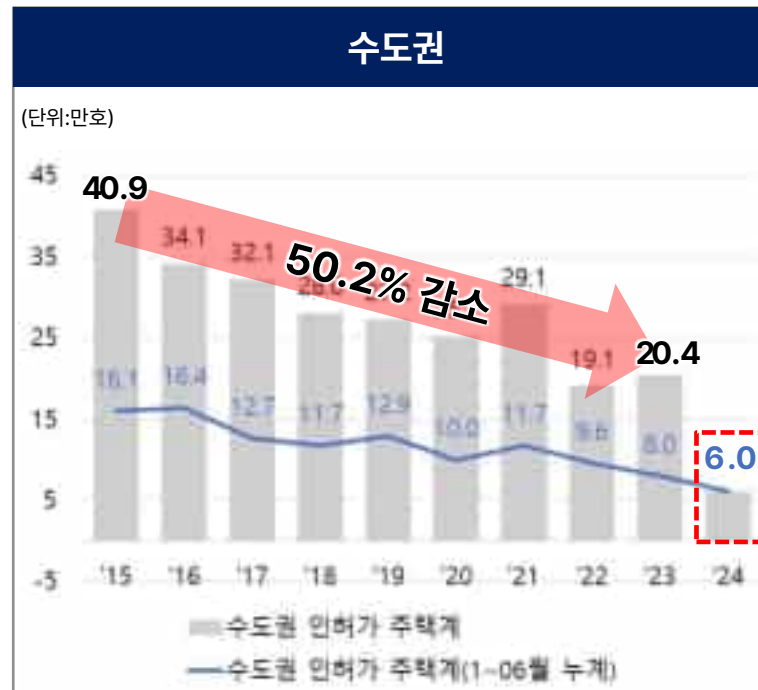
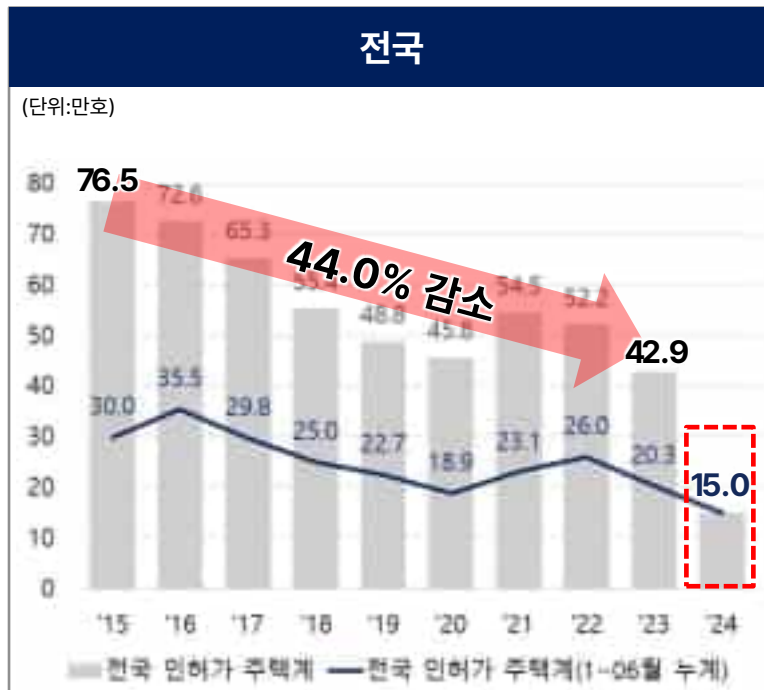


1. 주거공급 현황

I. 주거공급과 PF

- **(인허가) '24.6월 기준, 전국 15.0만호로 최근 10년간 동월 대비 가장 낮은 수준 → 향후 주택 공급 부족 예상**
 - ('15년 대비 '23년 변동률) 전국 -44.0%, 수도권 - 50.1%, 서울 - 61.4%

■ 주택 인허가 추이



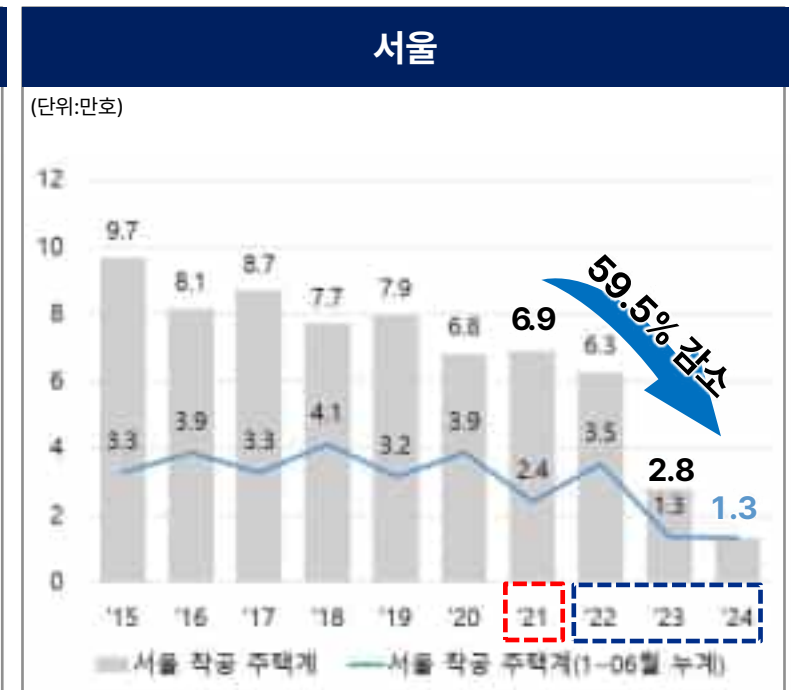
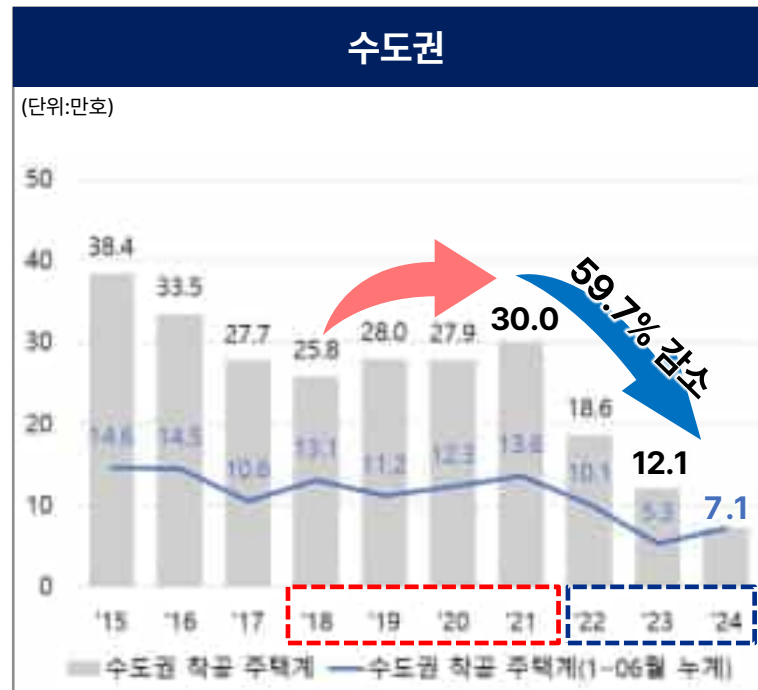
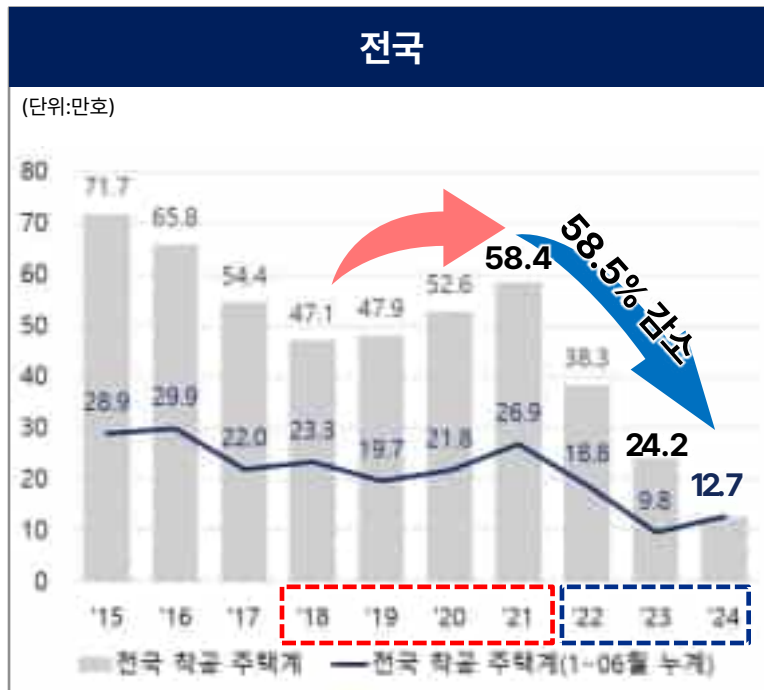
출처: 국토부 주택건설실적

1. 주거공급 현황

I. 주거공급과 PF

- **(착공)** 금리 및 건설 비용 상승, PF위기 등 금융 환경 변화로 '22년 주택 착공이 급감하였고 '21년 대비 '23년 착공물량 58.5% 감소
- ('15년 대비 '23년 변동률) 전국 -66.2%, 수도권 -68.5%, 서울 -71.3%

주택 착공 추이



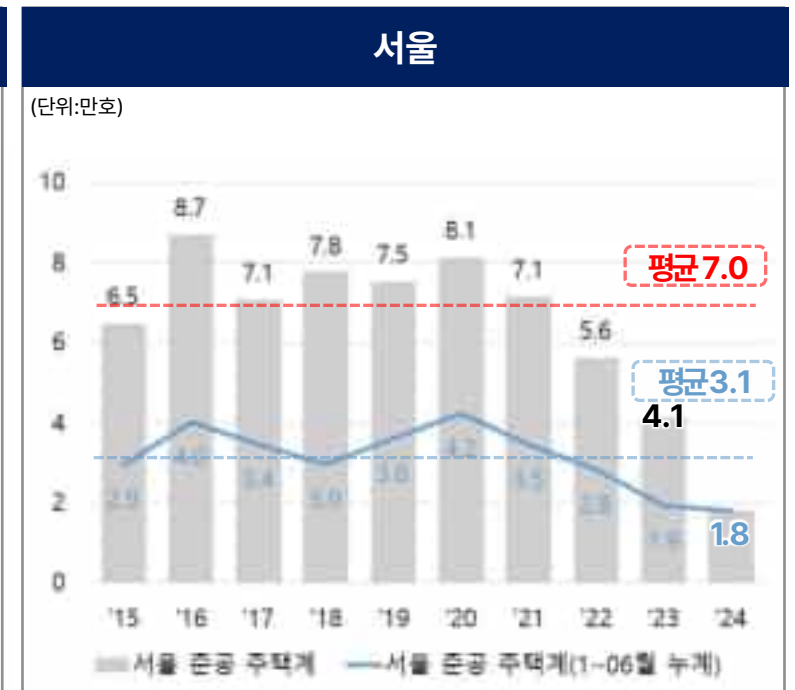
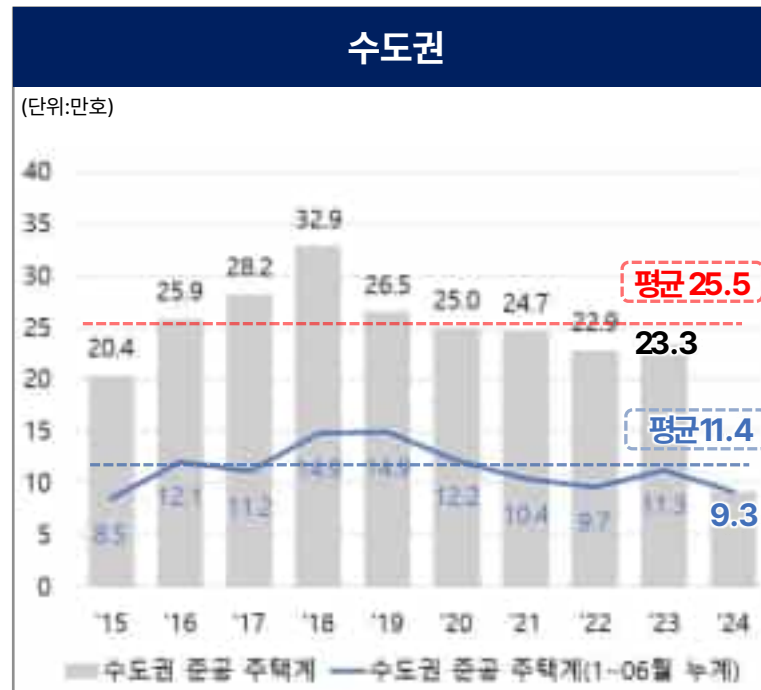
출처: 국토부 주택건설실적

1. 주거공급 현황

I. 주거공급과 PF

- **(준공)** '18년 대규모 주택 공급 이후 코로나19 팬데믹으로 인한 경제 불확실성 및 건설자재 가격 상승 등의 영향으로 준공 물량 감소세로 전환되며 **'23년 전국 준공 물량이 43.6만호, 최근 10년간 평균 49.3만호**를 하회함
 - ('15년 대비 '23년 변동률) 전국 -5.2%, 수도권 -14.5%, 서울 -36.4%

주택 준공 추이



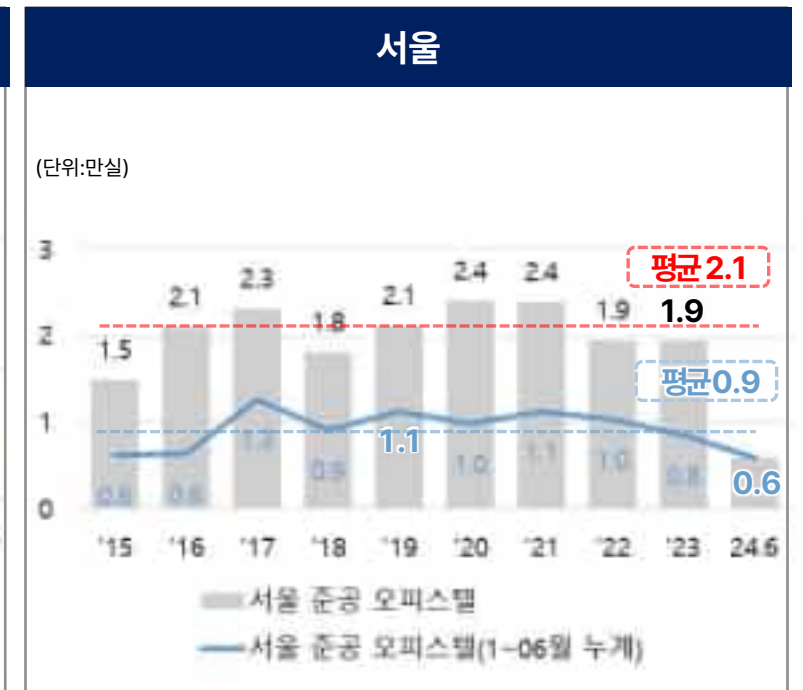
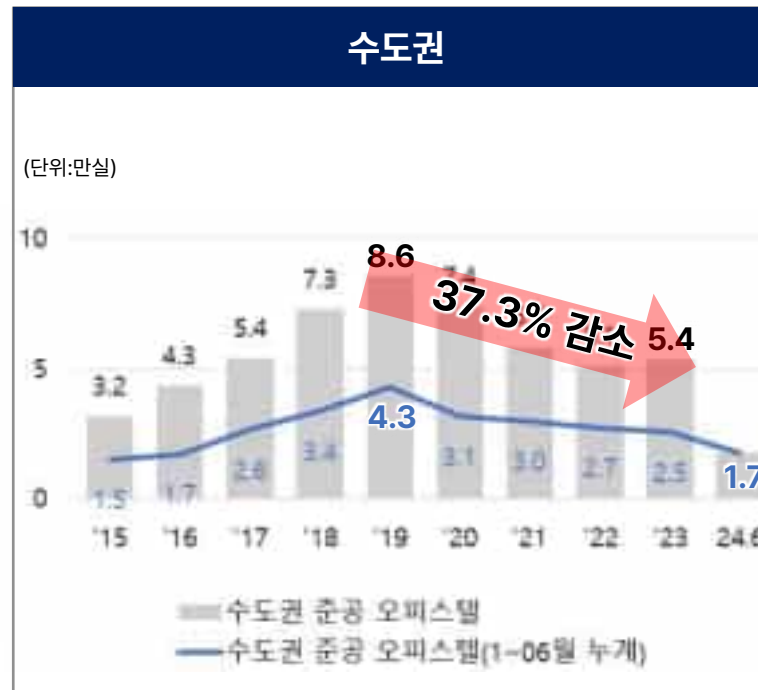
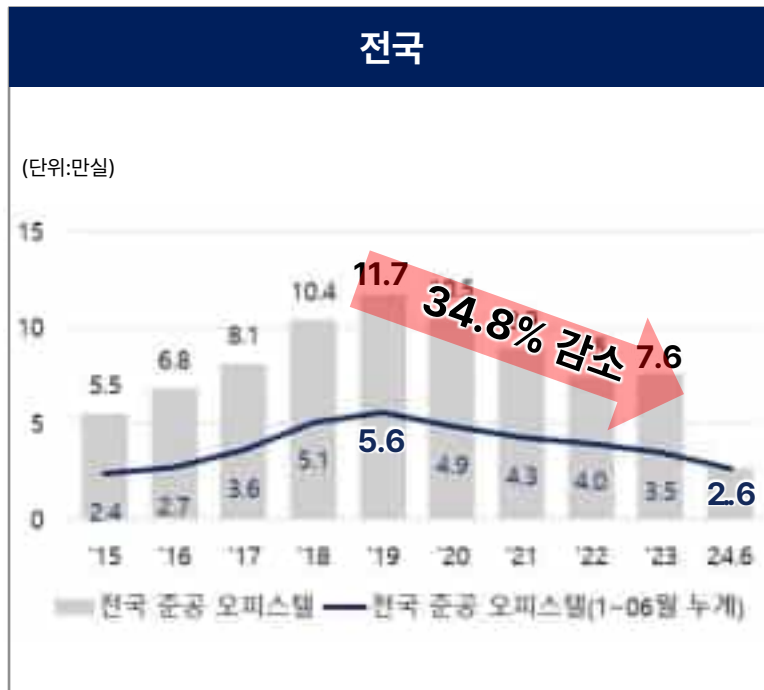
출처: 국토부 주택건설실적

1. 주거공급 현황

I. 주거공급과 PF

- **(오피스텔 준공) '23년 7.6만실로 '19년 이후 지속적으로 감소 추세(-34.8%), '24년 6월 동월 기준(누계) 2.6만실로 10년 전 수준으로 회귀**
- **서울의 경우 오피스텔이 한정적인 주택공급에 대응하여 도심 내 대안주거로서 경기변동에도 평균 2.1만실 규모로 꾸준히 공급됨**

오피스텔 준공 추이



출처: 세종터 건축물대장('24년 6월기준)

2. 주택사업의 자금조달 구조

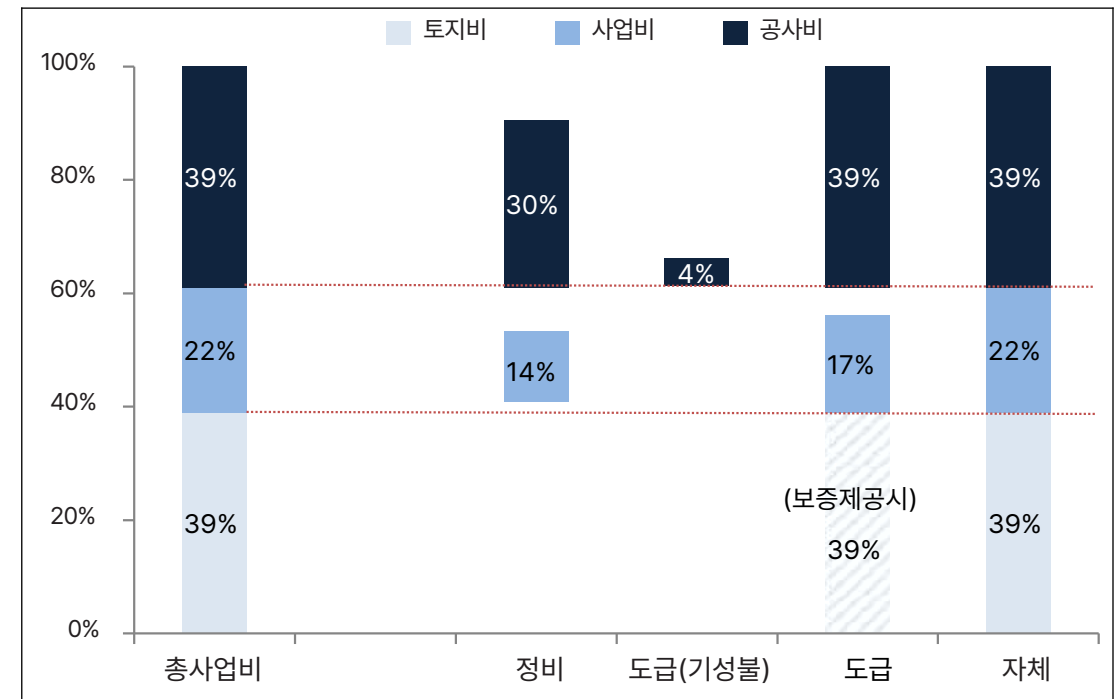
I. 주거공급과 PF

- 주택사업 유형별(도급사업, 정비사업, 자체사업) 자금조달 구조 및 참여자별(시행사, 시공사, 금융기관 등) 리스크가 상이하게 나타남
- 총사업비에 토지비가 차지하는 비중이 높으며, 분양불 및 기성불에 따라 현금흐름의 차이가 있고 일반적으로 분양불 중심

주택사업 유형구분

구분	정비사업	도급사업		자체사업
		기성불	일반	
사업주체	조합	신탁 (시행사)	시행사	건설사
조달주체	조합	신탁 (시행사)	시행사	건설사
공사비 지급 방식	분양불 책임준공	기성불 책임준공	분양불 책임준공	분양불
건설사 역할	시공	시공	시공	시공+시행

유형별 건설사의 총사업비 익스포저



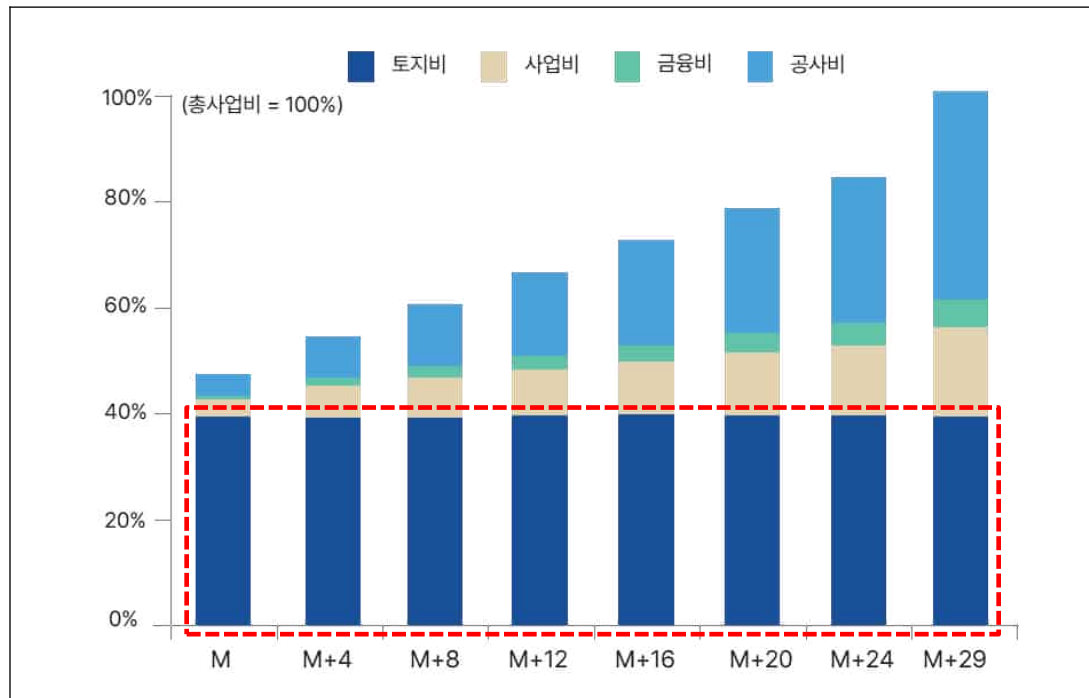
출처: 성태경, 2019, "한국기업평가 주택사업 리스크 어떻게 볼 것인가?", 한국기업평가

2. 주택사업의 자금조달 구조

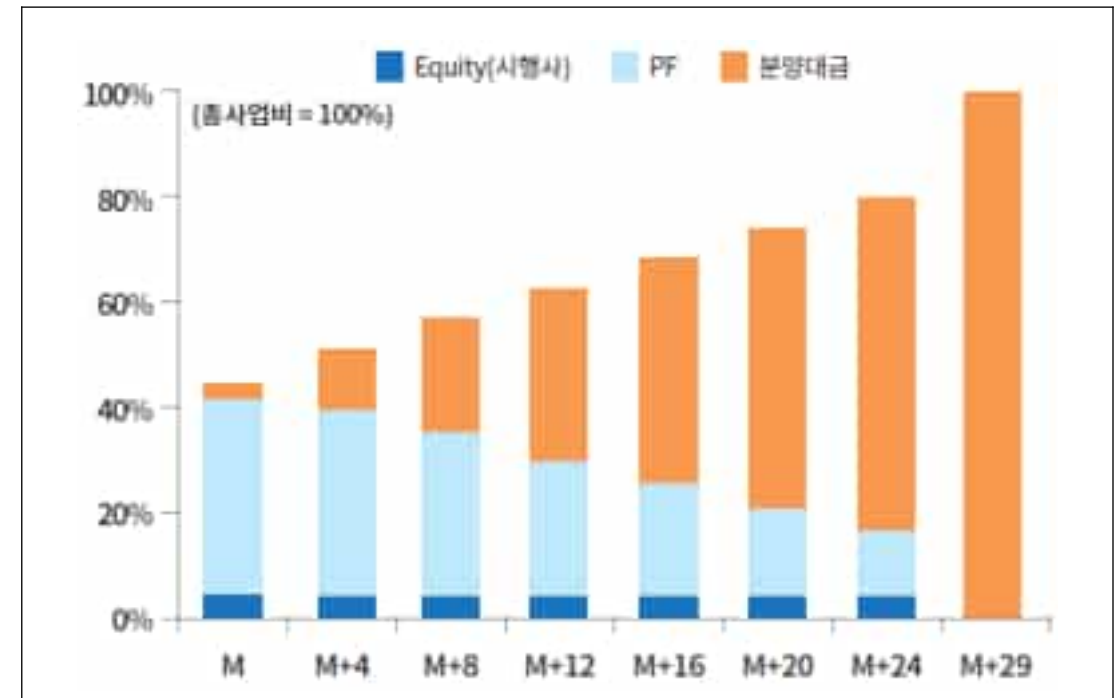
I. 주거공급과 PF

- 주택사업은 토지비 확보를 위해 사업 초기 **대규모 자금조달**이 필요하며, 특히 서울 및 수도권 주요 지역의 경우 **토지비의 비중이 더욱 높음**
- (사업초기) **브릿지론** → (인허가 이후) **본 PF** → (착공 및 분양대금 유입 시점) **PF 상환 및 담보대출**로 전환되는 자금조달 구조

■ 자금소요 추이



■ 자금조달 추이



출처: 성태경, 2019, "한국기업평가 주택사업 리스크 어떻게 볼 것인가?", 한국기업평가

2. 주택사업의 자금조달 구조

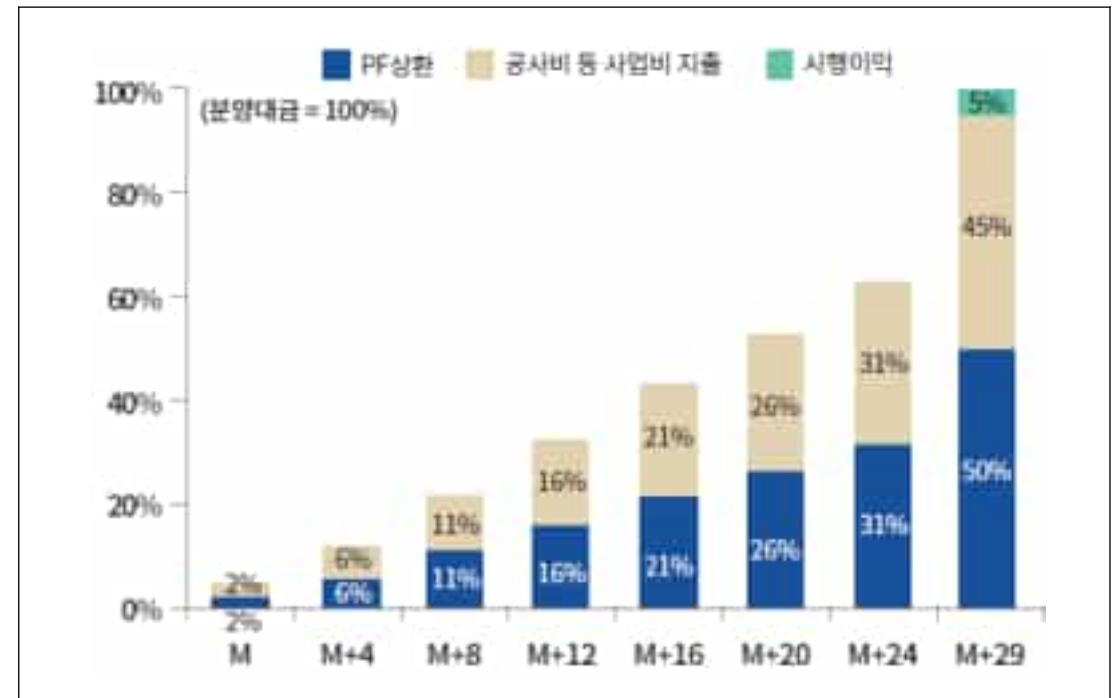
I. 주거공급과 PF

- 분양대금 유입에 따라 **PF상환** 및 **공사비** 집행이 가능한 자금조달 구조 → **부동산 경기변동**(분양 성공여부 등)에 따라 크게 영향 받음
 - **분양대금 배분**: 총사업비(PF차입금 상환 + 공사비 등 사업비 지출) + 시행이익

■ 분양대금 유입



■ 분양대금 배분



출처: 성태경, 2019, "한국기업평가 주택사업 리스크 어떻게 볼 것인가?", 한국기업평가

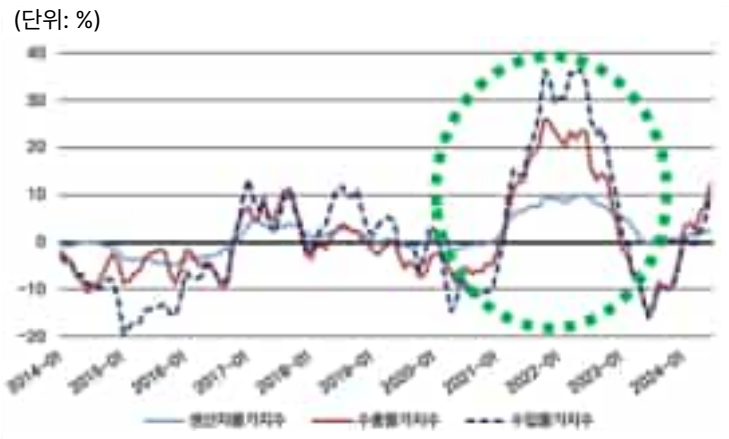
3. 거시지표 추이

I. 주거공급과 PF

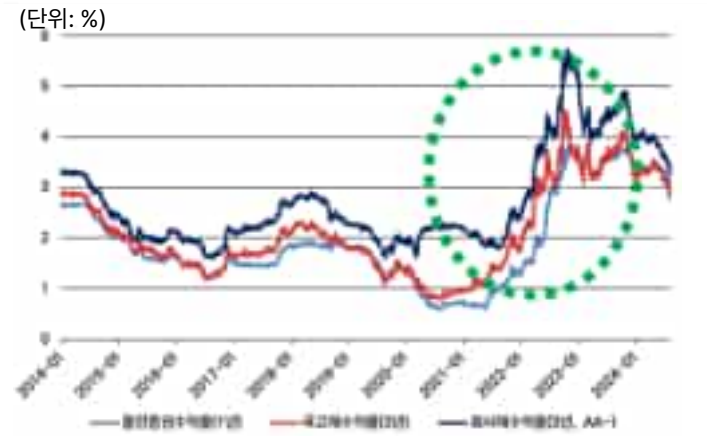
■ 한국-미국 기준금리 추이



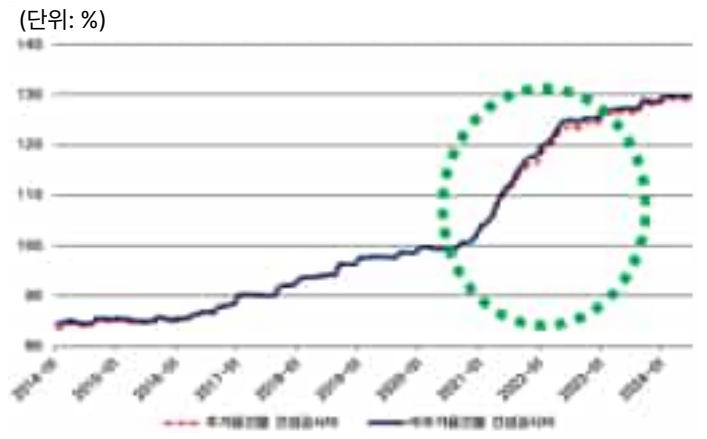
■ 생산자물가 및 수출입물가 전년 동월 대비 상승률



■ 주요 장기 시장금리 추이



■ 건설공사비지수 추이



- 미국 기준금리 인상 기조가 지속됨에 따라, **국내 유동성 증가 둔화 및 사업체 자금압박 등 영향**
- 기준금리 인상 영향으로 **국고채·회사채 수익률 '22년 이후 급등**, 최근 기준금리 인하 예상에 따라 소폭 하락

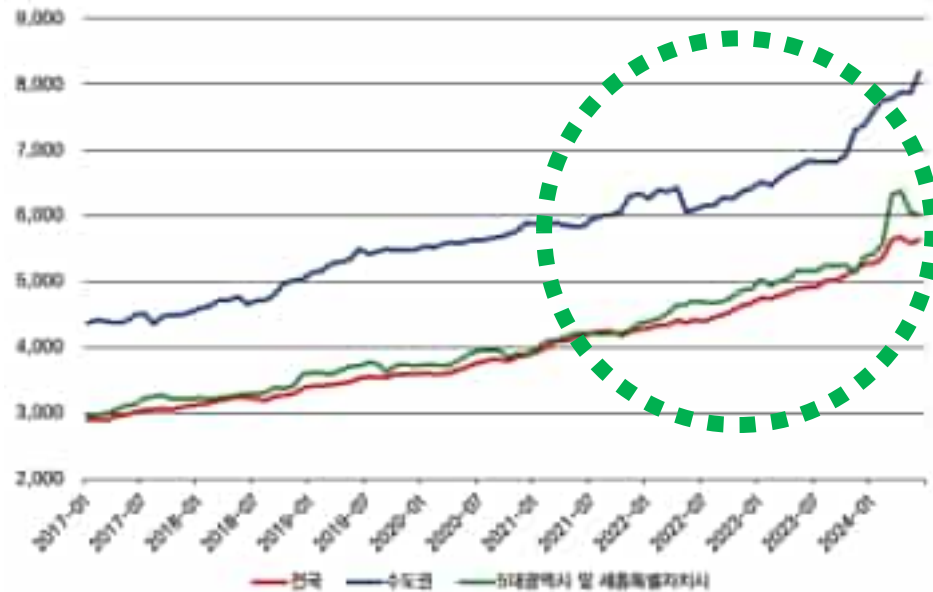
- '21~'22년 말 **수입물가지수 가파른 상승 추세** → 건설·제조 등 산업 원가에 반영
- 금리 인상 시기, 물가 상승 시기와 유사한 시기에 **건설공사비 지수 대폭 상승** → **원가 악영향** → **분양가격 상승**

4. 부동산지표 추이

I. 주거공급과 PF

■ 아파트 분양가격 동향

(단위:천원/m²)

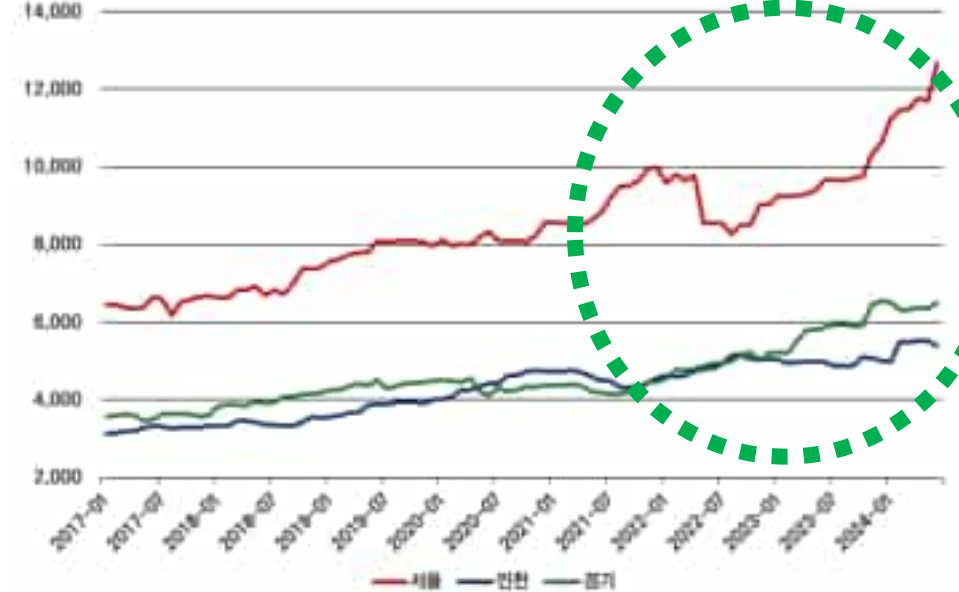


'22년 중순 이후 **분양가격 상승** 추세 지속,
'23년 중순 이후 **수도권 분양가격 급등**

출처: 주택도시보증공사

■ 수도권 아파트 분양가격 동향

(단위: 천원/m²)



'23년 중순 이후 서울 **분양가격 급등** 추세 지속

4. 부동산지표 추이

I. 주거공급과 PF

■ 아파트 재고 평균 매매가격-분양가격 스프레드 추이

건설원가 및 조달 금리 상승에 따른 **분양가 상승** + 고금리 및 물가 상승 등에 따른 **주택 구매력 하락**

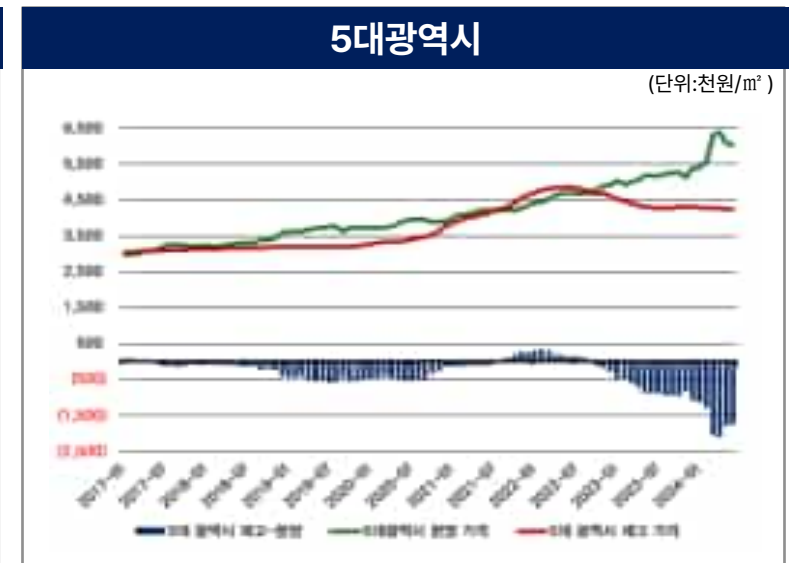
= 재고가-분양가 **스프레드 지속 감소**, 5대 광역시 경우 분양가격이 재고가가격을 역전함 → **분양시장 침체 및 사업성 ↓** → **PF 상환 리스크 발생**



'22년 초 이후 재고아파트 ㎡당 평균 매매가격 - 분양가격 스프레드가 **감소 추세**로 전환



'22년 중순 이후 감소 추세로 전환



'22년 중순 이후 **분양가격이 재고가가격을 추월하여 음전** (지방 미분양의 주요 원인)

II. PF 위기와 진단



1. PF 현황

II. PF 위기와 진단

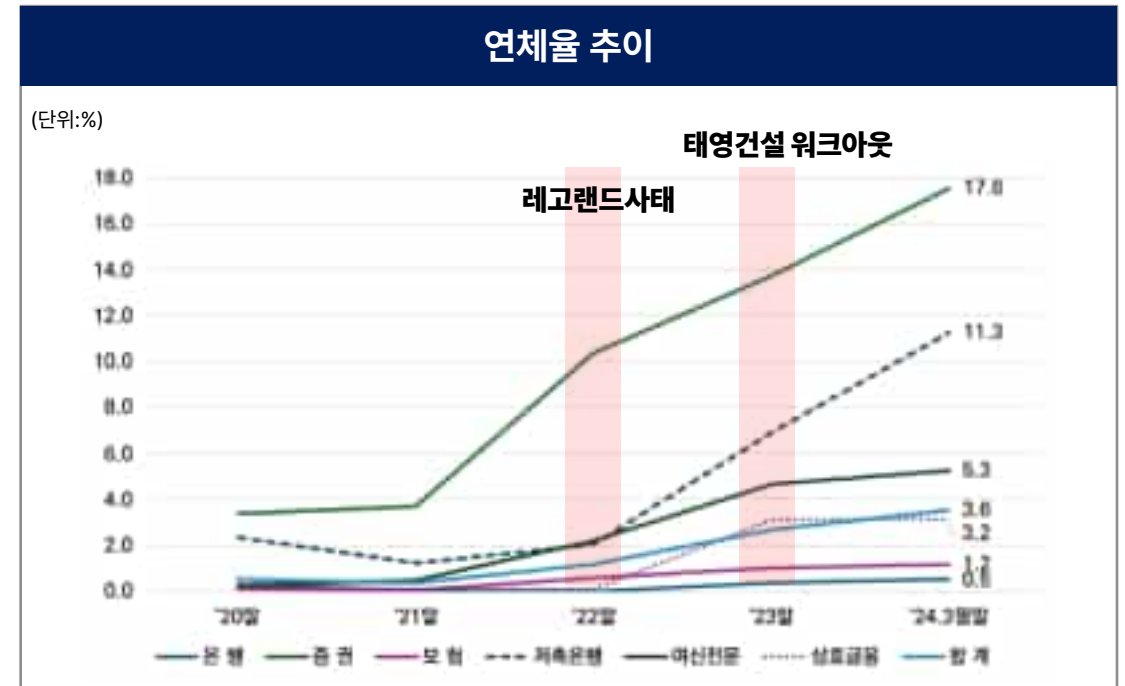
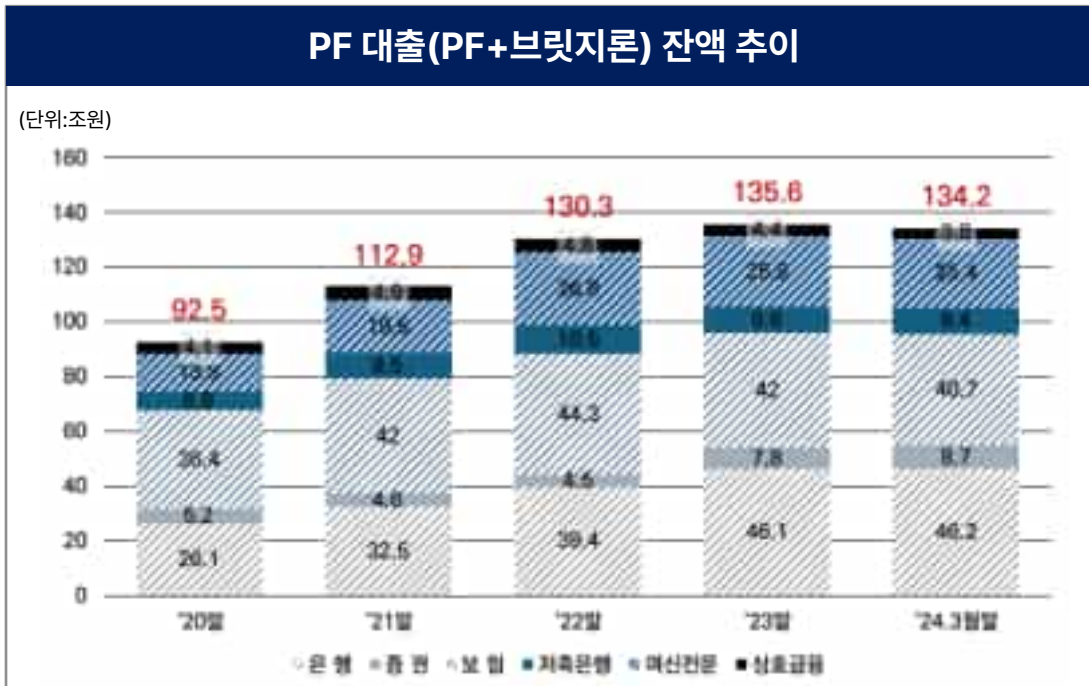
- (PF 위기) '22년 레고랜드 사태를 시작으로 PF 위기는 대형 건설사(태영건설) 워크아웃 신청까지 이어지며 '24년 현재까지 지속되고 있음

'22	'23	'24
레고랜드 사태	태영건설 워크아웃 신청	계속되는 PF위기
<p>레고랜드발 부실 도미노 공포.. '부동산PF' 뇌관 불 붙일 우려</p> <p>2022. 10. 26 — 레고랜드발 채권사들 간의 사태는 현재진행형이다. 사태 수습을 위한 정부 차원의 지원이 시급한지언정, 시장은 눈치보기를 하면서 돌아갔다.</p> <p>한겨레, “레고랜드발 부실도미노 공포.. '부동산PF' 뇌관 불 붙일 우려”, 2022.10.26</p>	<p>'부동산PF부실' 태영건설, 워크아웃 신청</p> <p>2023. 12. 28 — 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실과 불거진 건설사 태영건설의 28일 워크아웃(기업구조조정절차)을 신청했다. 28일 산업은행은 태영건설에 의뢰</p> <p>한겨레, “'부동산PF부실' 태영건설, 워크아웃 신청”, 2023.12.28</p>	<p>강남 사업장도 '돈맥경화'..2~3년뒤 역대급 주택 공급난 올것</p> <p>2024. 4. 4 — 강남 사업장도 돈맥경화...2~3년 뒤 역대급 주택 공급난 올 것. 재택근로 확대를 건...공사, 주택사업 중단 중단 자금 조달이론 사실상 거의 100% PF ...</p> <p>한겨레, “강남 사업장도 '돈맥경화'..2~3년뒤 역대급 주택 공급난 올것”, 2024.4.4</p>
<p>꽤 막힌 '부동산 PF대출' ... 건설업계 발동동</p> <p>2022. 11. 11 — 부동산 위기에 불도산 공급 급감 건설 업체가 대출을 부동산 경기 침체와 PF사실 전과 레고랜드 사태 격기과 대출 막혀</p> <p>세계일보, “꽤 막힌 '부동산 PF대출' ... 건설업계 발동동”, 2022.10.26</p>	<p>건설 16위 태영, 워크아웃 신청.. 3조대 PF 대출 감당 못해</p> <p>2023. 12. 28 — 태영건설이 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 대출을 감당 못해 28일 워크아웃(기업구조조정절차)을 신청했다. 시공 능력 평가 16위 대형 건설사의 태영 ...</p> <p>조선일보, “건설 16위 태영, 워크아웃 신청.. 3조대 PF 대출 감당 못해”, 2023.12.28</p>	<p>PF 위기는 계속된다 '그날'이 올 때까지</p> <p>피해자가 늘어난다. 시행사와 건설사로부터 대출금을 돌려받지 못하게 된 금융기관 역시 채무 전환율이 악화된다. 수많은 채권-채무 관계로 얽혀 있는...</p> <p>시사IN “PF 위기는 계속된다 '그날'이 올 때까지”, 2024.5.28</p>
<p>부동산PF '시한폭탄'..레고랜드 사태에 주택 시장 침체까지 첩첩 산중</p> <p>2022. 12. 28 — 레고랜드발 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실과 재가 대책에 본격적으로 국내 건설사의 금융사태 영향을 미칠 전망이다. PF부실과 잇따라 닥치는 한발</p> <p>오피니언, “부동산PF '시한폭탄'..레고랜드 사태에 주택 시장 침체까지 첩첩 산중”, 2022.12.29</p>	<p>건설사 빚 5년새 4000억서 10조로.. 업계 “올 것이 왔다”</p> <p>2023. 12. 28 — 시공 순위 16위 건설사인 태영건설이 워크아웃기업구조조정을 신청한 28일 건설업계에선 올 것이 왔다는 반응이 나왔다. PF(프로젝트 파이낸싱) ...</p> <p>조선일보, “건설사 빚 5년새 4000억서 10조로.. 업계 “올 것이 왔다””, 2023.12.29</p>	<p>시행사→건설사→금융권.. PF發 부실 '도미노 충격'</p> <p>[부동산 PF 도미노 위기] 시행사, 미분양 숙중에 부동산 위기 건설사 107곳 폐업 15년간에 최대... 계속되면 총 대출금 14조 4백</p> <p>동아일보, “시행사→건설사→금융권.. PF發 부실 '도미노 충격’”, 2024.5.13</p>

1. PF 현황

II. PF 위기와 진단

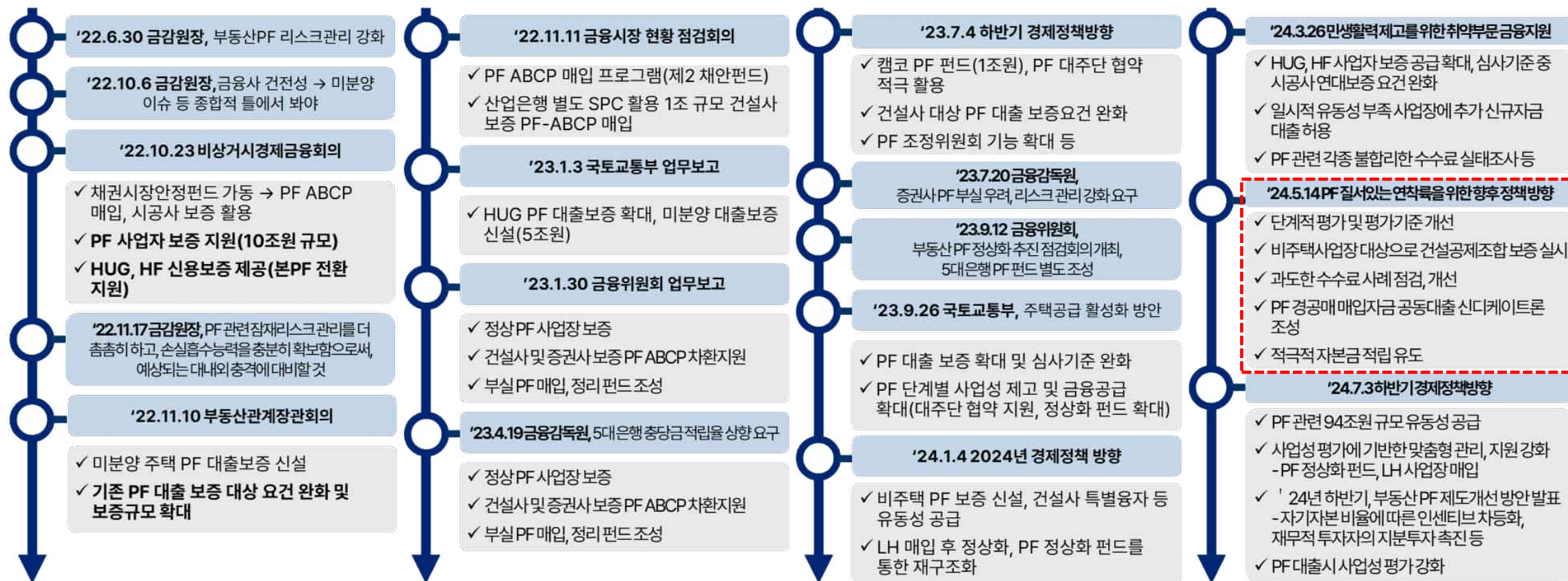
- **(PF 대출 잔액)** '24.3월 기준 PF 대출 잔액이 **134.2조원**으로 '23년까지 증가 이후 소폭 감소
- **(연체율 추이)** 전체 연체율은 '21년말 부터 증가세를 보이며, **2차례 PF 관련 사태로 신용경색이 촉발되며, 증권사 및 저축은행의 연체율이 급격하게 증가하였음**(증권사 연체율 17.6%, 저축은행 11.3%)



2. PF 정책 경과

II. PF 위기와 진단

정부의 PF 관련 주요 발표·발언 내용



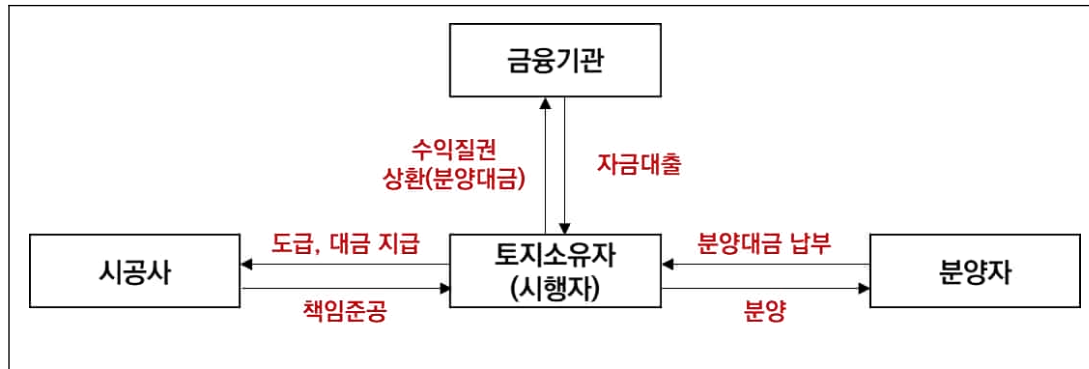
금감원 주도의 **PF 규제** 및 **금융업권 리스크 관리 강화**: **정상사업장 평가기준**, **시행사 자본금(Equity) 확대**

3. 한국형 부동산 PF 특징

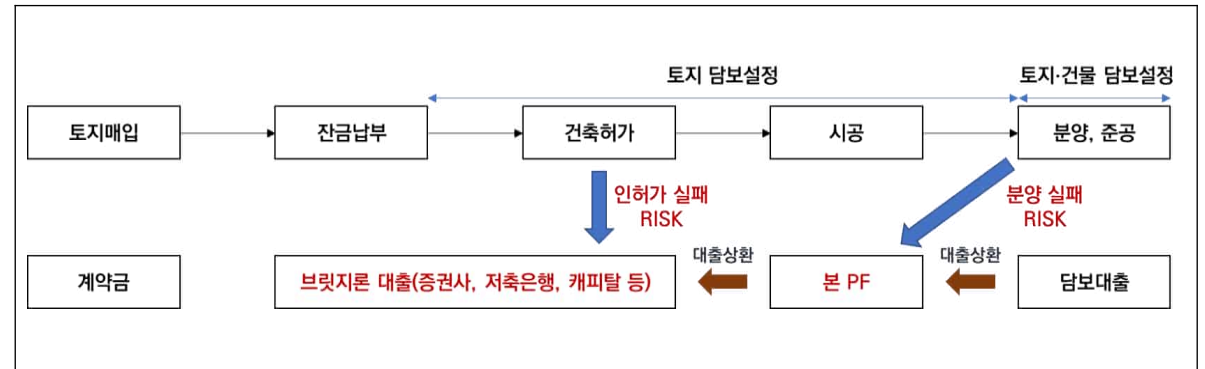
II. PF 위기와 진단

- 우리나라의 **PF 구조**는 **선분양** 제도와 두 차례의 금융위기('97 IMF, '08 글로벌 금융위기)의 변화과정을 거치며, **시공사 책임준공** 및 각종 **신용보강**이 수반되는 현재의 형태로 **관습화** 및 **고착화**되었음
 - **현재 PF 구조**는 **인허가** 및 **분양 결과** 등 진행 흐름에 따라 발생할 수 있는 **리스크**에 **매우 취약한 구조**이며 영세한 시행사의 신용을 보강하기 위해 **책임준공**, **연대보증** 및 각종 **금융 수수료**가 부동산시장 침체기에 PF 부실 사태가 **반복되어 왔음**
 - PF자금조달 **단계별 수수료**: 취급수수료, 주선수수료, 자문수수료, 책준연장수수료, 만기연장수수료, 자금관리수수료, 중도상환수수료, 패널티(트리거)수수료, 채무보증수수료, 약정변경수수료 등 **19여개**
- ⇒ **한국형 부동산 PF**는 해외 PF와 단순 비교할 수 없는 **산업구조**, **도시 및 부동산환경**을 가지고 있으며, 선진화를 위한 **점진적 대책 필요**

■ 우리나라의 PF 기본구조



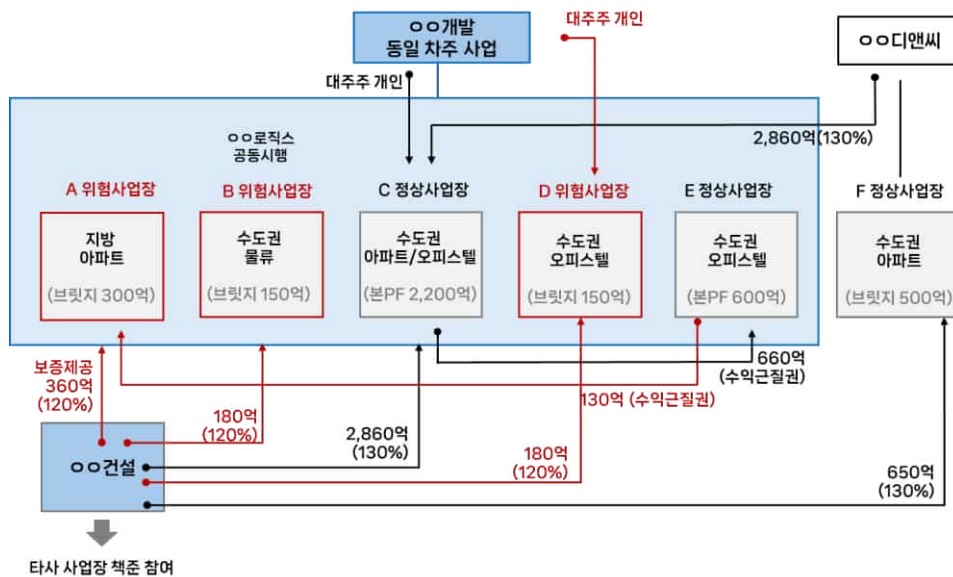
■ 부동산 PF 진행 흐름과 리스크



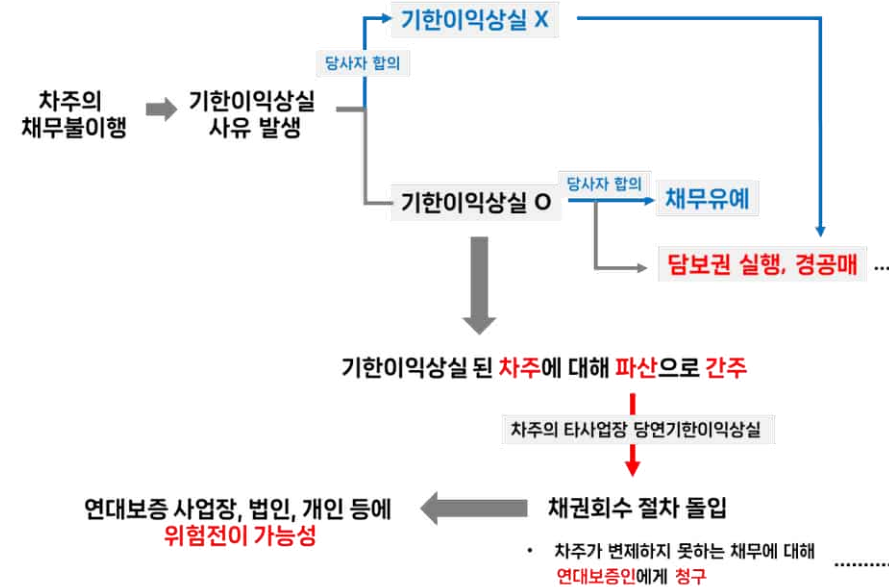
3. 한국형 부동산 PF 특징

II. PF 위기와 진단

OO그룹 개발프로젝트 및 연대보증 현황



기한이익상실에 따른 위험 전이 개념도



- 일률적 평가기준으로 사업장 정리 시 타 사업장까지 연쇄 부도 가능성이 있고, 시행사 부도 영향으로 시공사, 금융사의 부실화 우려
- 현재 위기가 지난 이후에 대한 고민이 필요하며 주택·부동산개발의 생태계가 무너지면 연관산업에도 영향을 미칠수 밖에 없음
- 향후 위기 상황 속에서도 자생적으로 충격을 흡수할 수 있는 체질 개선이 필요하며 장기적 관점으로 체계적이고 점진적인 대책 필요

III. 지속가능한 PF를 위한 제언



1. 에쿼티 금융시스템

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

부동산개발금융에서 디벨로퍼의 역량

“ 디벨로퍼는 자기자본(Equity)을 외부로부터 모으는 역량이 필요 ”

Developers do not necessarily need to be the source of equity capital; rather it is the developers' task or responsibility to raise the required equity capital. Developers may choose to be equity capital contributors, but the developers should be viable without the developers' equity capital.

출처: Daniel B Kohlhepp and Kimberly J. Kohlhepp, 2018, Real Estate development Matrix

MRED(Master of Real Estate Development) 커리큘럼

College of Architecture, Planning & Landscape Architecture	
Master of Real Estate Development Curriculum & Courses	
RED 501 Introduction to Real Estate Finance	✓
RED 502 Survey of Real Estate Development	✓
RED 503 Real Estate Development	✓
RED 504 Real Estate Development	✓
RED 505 Real Estate Development	✓
RED 506 Real Estate Development	✓
RED 507 Real Estate Development	✓
RED 508 Real Estate Development	✓
RED 509 Real Estate Development	✓
RED 510 Real Estate Development	✓
RED 511 Real Estate Development	✓
RED 512 Real Estate Development	✓
RED 513 Real Estate Development	✓
RED 514 Real Estate Development	✓
RED 515 Real Estate Development	✓
RED 516 Real Estate Development	✓
RED 517 Real Estate Development	✓
RED 518 Real Estate Development	✓
RED 519 Real Estate Development	✓
RED 520 Real Estate Development	✓

RED 501 Introduction to Real Estate Finance

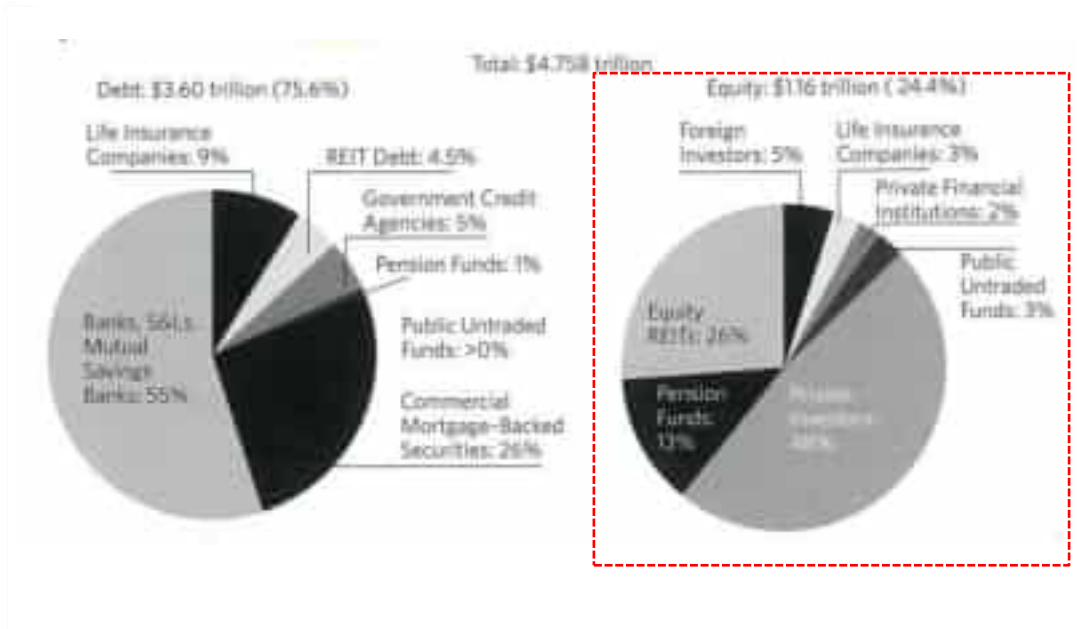
The focus of this course is the analysis of capital formation in commercial real estate and examination of the tools real estate investors use to make investment decisions. The course includes sections on capital sources, investor concerns and hurdles, data sources, investment fundamentals and tools, discounted cash flow modeling, and **pre-tax equity distributions for a range of partnerships.**

출처: The University Of Arizona,, <https://capla.arizona.edu/academics/master-real-estate-development/curriculum-courses>

1. 에쿼티 금융시스템

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

부동산개발 자금조달 참여자 구성



출처: Charles Long, 2011, Finance for Real Estate Development

자본금 구조

Equity

- 전체 프로젝트 비용의 **20~60%**
- 사업성과에 따라 수익 지급(return)

Debt

- 전체 프로젝트 비용의 **40~80%**
- Tranche 별 이자 지급

Mezzanine or Performing Debt

- 자기자본·타인자본으로 확보 불가능한 비용 조달
- 갭 파이낸싱(Gap financing)

미국의 금융구조와 같이 에쿼티를 확대하기 위해서 지분출자하는 IB가 중요하지만,
현재 **국내 시장**에서는 실질적으로 **지분투자자를 구성하기 어려운 상황**

1. 에쿼티 금융시스템

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

자본별 요구수익률

자금특성	자본 원천	지향하는 수익률	특징	리스크
자본 (Equity)	Promotional Equity (Includes Preferred Equity Return)	18~35%	<ul style="list-style-type: none">레버리지효과에 의한 자기자본수익률 발생사업 성공에 따라 수익 결정	<div>High</div> <div></div>
	Preferred Equity Return (LP)	9~15%		
대출 (Dept)	Mezzanine/Dept (후순위)	12~15%	<ul style="list-style-type: none">사업성과 + 이자율	
	JuniorDebt B (중순위)	11%	<ul style="list-style-type: none">부채(대출)에 대한 이자율	
	Senior Debt A (선순위)	4~7%		

위험(Risk) 증가에 따라 추구 수익률 증가↑, High 리스크 High 리턴 시장논리
국내 시장환경에서는 후순위(Tranche C, D 등) 수준에 해당하는 요구수익률

출처: Charles Long, 2011, Finance for Real Estate Development

1. 에쿼티 금융시스템

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

< 에쿼티 금융시스템 구축 방안 >

1. 시행사 자체적 확보

- 시행사의 **대주주 배정, 외부 투자자의 지분투자 활성화**가 필수적으로 필요함
(예: 기금/PEF를 통한 시행사 투자 확대, 시행사 상장을 통한 자기자본 확대, 리츠의 시행법인 투자 허용 등)
- **지역별 및 사업규모 구간별 자기자본 비중**의 차이를 만들어 사업성에 따라 **조달가능한 수준의 자기자본 설정**이 필요함

2. 개별 프로젝트별 확보

- **프로젝트리츠, PFV** 등 도관체를 활용한 사업 추진 및 **업권별 출자제한 조정***을 통한 투자 활성화 필요(리츠, 블라인드 펀드 등)
 - 최근 리츠 활성화 방안('24.6.17.)을 통해 프로젝트리츠 도입 등 부동산 시장의 발전을 위한 리츠의 역할이 확대됨
 - * 「은행법」 제37조에 따라, 은행은 다른 회사등의 의결권 있는 지분증권의 15% 이상 초과 소유X, 또한, PFV는 「조세특례제한법 시행령」 제104조의28에 따라 금융회사가 5%를 출자하여야 함
→ 출자 활성화를 위해서는 **상기 제한을 상향 조정 필요**
- **(주요 재무적 투자자 확보)** 대표적 재무적 투자자로는 연기금, 공제회, 금융기관, 국부펀드, PEF 등이 존재
 - 부동산개발 전문 **PEF(Private Equity Fund)** 활성화를 통해 에쿼티 확보 수요 대응 필요
 - **연기금**의 자산배분계획 변경을 통해 개발사업 **에쿼티 투자 확대 필요**(국민연금 등과 같은 킹핀(King pin)을 우선 유치 필요 → 국내의 FI의 참여 분위기 조성)
 - 대주단의 대출을 **혼합형**(에쿼티(10%)+대출(90%))으로 추진 등 **PF 주체별 책임**을 분담하는 방안 검토 필요

에쿼티 금융조달의 핵심은 리츠로 위기상황에서 정책적 역할 수행이 강조되었으나,
이제는 에쿼티 금융시장을 선도하는 역할로 활약이 기대됨

2. PF 통계시스템 구축

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

PF 통계 시스템	정의	• PF 관련 사업장 현황(금융, 건축, 행정 등)을 기관별(금융,시행,건설사) 모니터링이 가능한 통합 시스템
	필요성	• 시장참여자가 부동산 PF 취급 현황 및 부실 가능성을 모니터링할 수 있는 시스템 필요
	기대 효과	• 리스크 관리, 의사결정 지원, 시장 안정성 확보, 위기 대응 체계 강화 등

■ 기존 PF 관리 시스템 ('PF 대출 상시감시 지원시스템')

구분	내용	
개요	전국은행연합회가 제공하는 'PF 대출 상시감시 지원시스템'('10.12월 도입)으로 전금융권 PF대출 및 사업장 현황 등 분석	
내용	① PF대출 사업장별 진행현황	PF 사업장별 토지, 인허가, 시공사 선정, 공사, 분양 등 관련 현황
	② PF대출 건별현황 (기존/증액/신규)	PF 사업장별 대출, 연체, 담보 관련 사항
	③ PF대출 감소 현황	PF 사업장별 PF 대출 감소 금액 및 일자
	④ PF대출 유동화증권 건별 (투자)현황	유동화증권 투자·발행 현황, 이와 관련한 타기관 및 시공사 신용보강 및 프로젝트 현황
	⑤ PF대출 유동화증권 수탁 관리 현황	유동화증권 수탁관리 현황, 이와 관련한 타기관 및 시공사 신용보강 및 프로젝트 현황
	⑥ PF대출 유동화증권 매입 보장약정 건별 현황	유동화증권 매입약정관련 현황, 이와 관련한 신용보강 및 프로젝트 현황

“全금융권의 PF대출 및 사업장별 현황 파악이 가능하다는 장점이 있지만,

단편적 형태로 업권별·익스포저 유형별로 잠재리스크를 점검해 부동산금융 익스포저 전반에 걸친 리스크 파악 어려움”

2. PF 통계시스템 구축

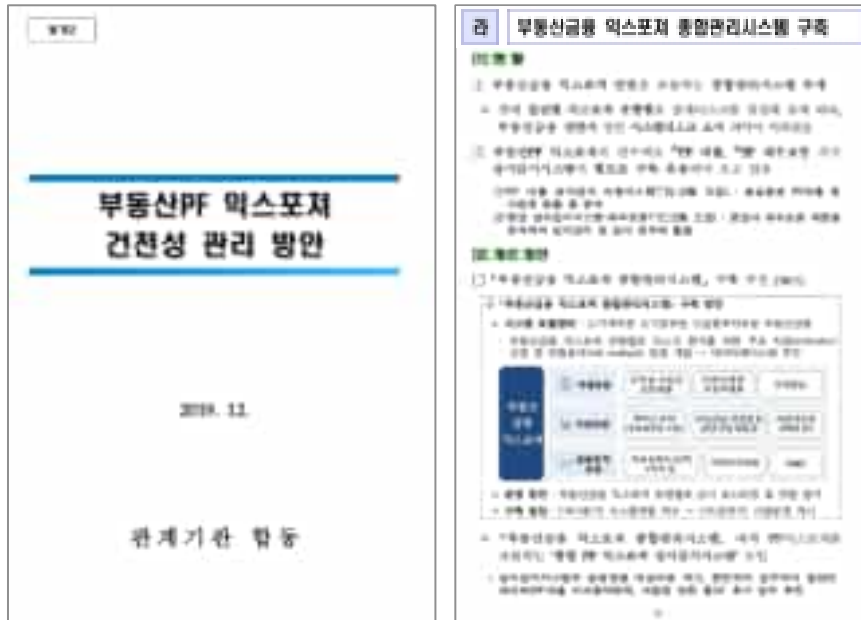
Ⅲ. 지속가능한 PF를 위한 제언

① 「부동산금융 익스포저 종합관리시스템」 구축 계획

- 금감원은 「부동산금융 익스포저 종합관리시스템」을 구축을 발표하였으나, 국토부 및 시장참여자는 PF등 부동산금융 관련 현황 파악 및 자료 구득에 어려움을 겪고 있음

② 정부 기관(국토부)을 통한 PF 등 부동산금융 관련 통계 시스템 구축을 제안함

부동산 PF 익스포저 건전성 관리 방안에 따른 '부동산금융 익스포저 종합관리 시스템' 구축(안)



구분	내용
현황	① 부동산금융 익스포저 전반을 포괄하는 종합관리시스템 부재
	② 부동산PF 익스포저의 경우에도 1)PF 대출, 2)PF 채무보증 각각 상시감시 시스템 별도 구축 운용
개선 방안	부동산금융 익스포저 종합관리시스템구축 추진 ('20년) - 부동산금융 익스포저 종합관리시스템내에 PF익스포저를 포괄하는 '통합 PF 익스포저 상시 감시시스템' 도입

시스템 포괄범위		
부동산 금융 익스포저		
가계 부문	기업 부문	금융 투자부문
주택 등 부동산 담보대출	PF익스포저 (유동화증권 포함)	부동산펀드/신탁 /리츠 등
부동산 관련 보증부대출	부동산업, 건설업 관련기업 대출금	직접투자상품
주택연금	사업자 보증 (HUG 등)	MBS
부동산금융 익스포저 유형별로 리스크 평가 위한 주요 지표 선정 및 위험분석방법 개발 → 데이터베이스화 추진		

2. PF 통계시스템 구축

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

<제안예정>

3. 한국형 디벨로퍼 육성 방안

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

1) 업계 선진화 및 지속가능성 확대

- **(실적확인제)** 디벨로퍼의 사업수행 업력 확인을 위한 공신력 있는 실적 증명 필요 → 디벨로퍼 실적평가를 통한 사업자 선정 및 보증·대출 지원 등
⇒ 등록사업자 개발실적등록(법적 의무사항) 활용한 실적 증빙 가능, 참여자간 실적분배 보완 필요
- **(부동산개발업 공제조합 설립)** 개발사업 보증, 긴급자금 조달 및 수분양자/임차인 피해방지 목적의 공제조합 도입 → 대외환경 변수에 따른 충격 최소화 및 지속 성장 지원

2) 사업참여 기회 확대

- **(사업영역 확대)** 용도복합형 도심 고밀개발을 위해 전문성 및 역량 있는 디벨로퍼의 사업참여가 필요* → 업역규제 상 사업참여 불가
⇒ 도시정비법, 도심복합개발법, 역세권법 등의 사업시행자 대상으로 부동산개발 등록사업자 확대
* 부동산개발업의 업역범위 규제개선은 제1차('21~'25) 부동산서비스산업 진흥계획의 주요 목표로 설정
- **(우선참여 기회)** 도심복합사업, 역세권개발, 국·공유지 등 업무·상업기능 활성화 목적의 개발사업에 대한 **양호한** 개발실적을 보유한 **디벨로퍼**를 대상으로 **우선 참여기회 부여**(일정기간/규모의 개발실적 등록사업자 가산점)

3. 한국형 디벨로퍼 육성 방안

III. 지속가능한 PF를 위한 제언

3) 전문인력 양성 및 관리

- **(경력관리제)** 전문인력의 지속적 경력관리, 교육, 입퇴사 신고 등의 통합관리를 통한 전문성 및 효율성 제고 → 현재 관리 시스템 부재
⇒ 전문인력의 전문성 평가(실적 확인제와 연계 필요), 연속성 있는 경력관리 등 필요
 - * 신탁사업에 대한 위탁사 실적 인정 기준 마련, 자회사·PFV 등 사업실적에 대한 모회사 인정여부 등 개선 필요
- **(개발-금융 전문인력 연계)** 부동산개발전문인력(부동산개발업법)과 자산운용전문인력(부동산투자회사법)의 역량이 유사, 상호 인정 필요 (부동산개발에서 자금조달 등 금융역량이 핵심) → 개발 관련 이해도가 높은 인력의 금융업무 참여로 상호 간 협력 증대

디벨로퍼의 질적·양적 성장을 통해

대외 충격에도 지속가능한 주거공급이 이루어질 수 있는 체계 및 기틀 마련 필요

한국부동산금융투자포럼·건국대 부동산도시연구원 정책토론회

부동산개발사업 건전성 개선방안

감사합니다.

