부동산 산업 선진화를 위한
리츠 및 PF 정책 설명회

개 회 사

법제개정 현황

: 부동산투자회사법 개정안 3건, 부동산개발사업 관리법 제정안 국회 본회의 통과 ('25.5.1)
→ '25.11 시행 예정

프로젝트 리츠 도입
부동산투자회사법 개정안 (김정재 의원, '24. 8)

지역상생리츠 도입 및 공모기한 연장
부동산투자회사법 개정안 (염태영 의원, '24.8)

불필요한 보고공시 의무 축소
부동산투자회사법 개정안 (서범수 의원, '24. 8)

PF사업정보시스템 구축 및 관리 근거
부동산개발사업 관리법 제정안
(권영진, 손명수 의원, '24. 9)

부동산투자회사법 개정 주요내용

프로젝트 리츠 도입

1. 프로젝트 리츠는 왜 만들어졌나?

"좋은 부지에 수익형 부동산을 건설해서
리츠로 운영하고 싶은데
규제가 너무 많아 리츠로 개발하는 것은
사실상 불가능"

프로젝트 리츠 도입

2. 그래서 무엇이 바뀐거야? 개발단계의 규제 대폭 완화

<프로젝트리츠란?>

"향후 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 투자자를 모집하고

투자자 보호 장치가 적용되는 이원적 방식으로 운영"

(인가) 설립신고 ➡ 개발사업 완료 후 영업인가

영업인가 없이 신고만으로 설립 가능합니다.

설립신고 후 현물 출자, 부동산 개발사업이 즉시 가능합니다.

(공모) 개발단계의 공모, 주식분산 의무 예외

개발단계에서는 공모를 하지 않습니다.

주식분산의무 규정이 적용되지 않습니다.

(공시) 투자보고서 외 기타 보고, 공시의무 삭제

개발단계에서는 사업투자보고서만 보고합니다.

프로젝트 리츠 도입

3. 그래서 프로젝트 리츠의 정체성은? 개발 이후 직접 운영할 사업에 특화된 수단

✓ 개발부터 운영까지 이어지는 사업계획을 모두 담을 수 있어야함

✓ 운영까지 염두하여, 자본투자자 적극 모집 필요

*개발 이후에는 일반 리츠 전환 후 투자자 공모를 통해 시행사는 일부 재투자 및 안정적인 운영과 배당으로 활용

✓ 개발수단은 PFV, 부동산펀드, 리츠로 분류되는데, PFV는 低자본-高레버리지 청산(분양)에만 초점,

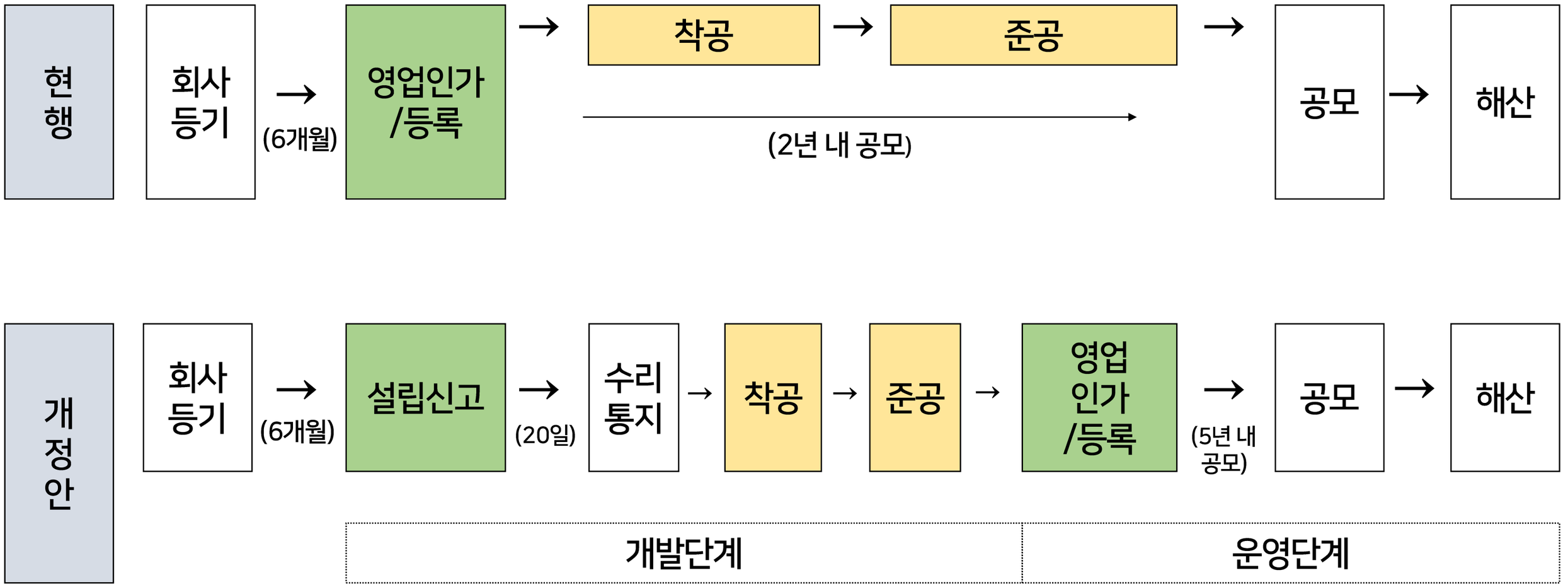
펀드는 사모로 운영되고 만기가 있는 한시 투자기구로, 장기적인 개발+운영에 활용하기는 부적합

1. (참고) 프로젝트 리츠 도입 - PFV, 리츠, 프로젝트 리츠의 차이

구분	PFV	리츠	프로젝트 리츠
근거법률	「조세특례제한법」	「부동산투자회사법」	
설립방식	신고	인가	신고
사업계획 검증	×	○	×
최소자본금	50억원		
투자자 요건	금융기관 5% 이상 출자	×	
자금차입	제한 없음	자기자본의 2배 이내 (주주총회특별결의 시 10배까지 가능)	
주식분산의무	×	1인 최대 50%	×
보고	×	22건	1건(투자 보고서)
공시	×	17건	1건(금융사고 등 발생)
공모	×	영업인가 후 2년 이내	준공 · 영업인가후 5년 이내
존속기한	한시	제한 없음	제한 없음

* PFV는 2022년 일몰 예정이었으나, 2025년까지 일몰 연장 되었음(3년 연장)

1. (참고) 프로젝트 리츠 도입 – 부동산 개발사업 절차도 비교



프로젝트 리츠 도입

4. 정부는 왜 프로젝트 리츠를 활성화 하려하나?

✓ 프로젝트 리츠의 정책목표 :

책임운영개발 활성화

단순분양 아닌 사업시행자의 책임운영 유도

도시경쟁력 제고

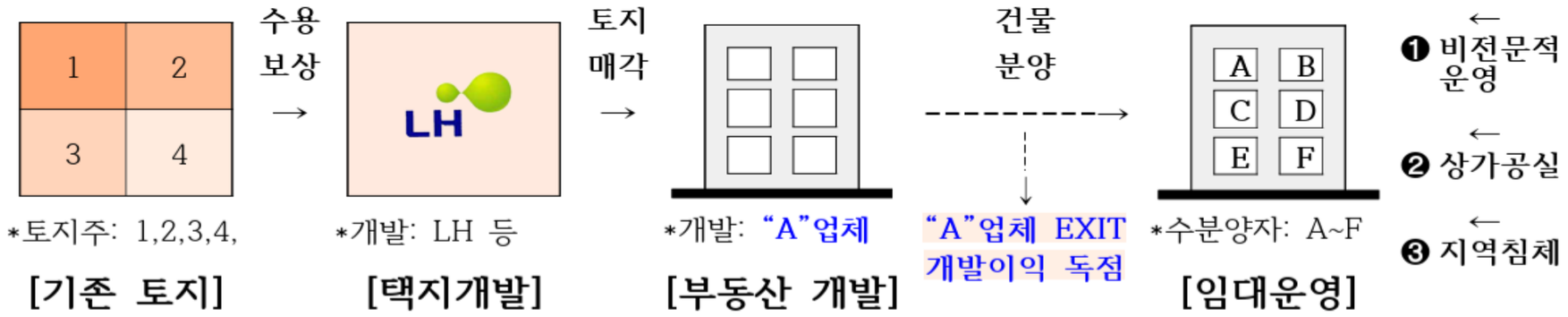
한국형 롯본기힐즈 지속 발굴

1. (참고) 프로젝트 리츠 도입 - 책임운영개발이란 ?

✓ 현행 도시개발의 문제점 :

ㅇ 디벨로퍼는 개발 후 분양 이익 실현에 초점을 맞추므로,
상가는 과잉 공급되고 비전문적인 수분양자에 의해 비효율적으로 운영

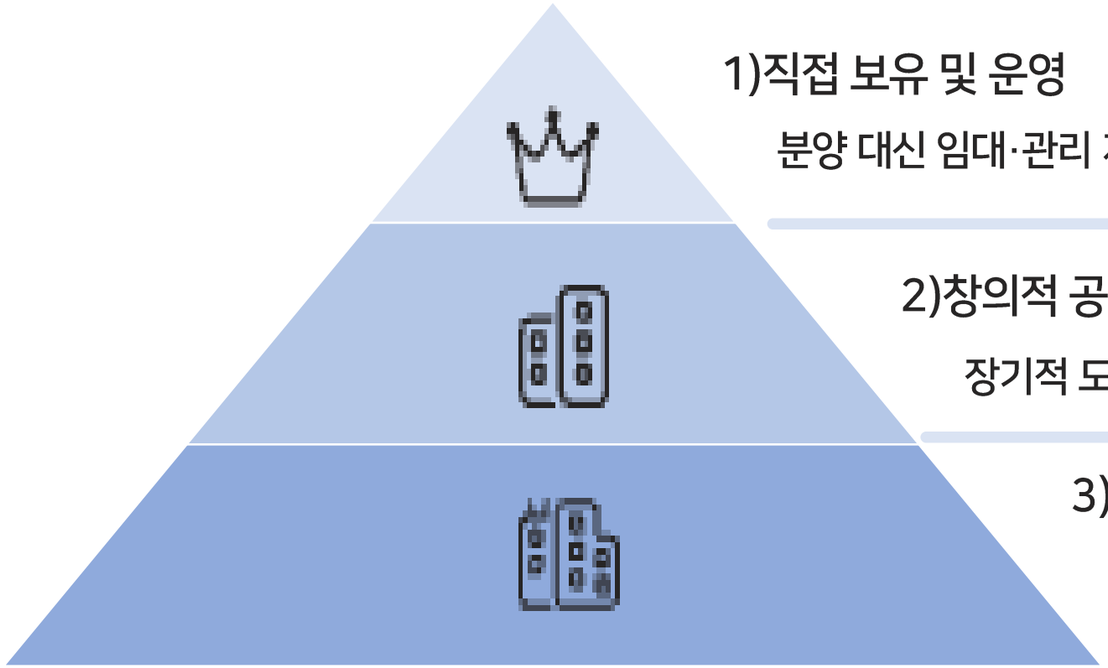
- 이는 수분양자에 모든 개발 리스크가 전가되고,
지역 경기 악화 및 택지 이용 비효율성을 유발할 우려



1. (참고) 프로젝트 리츠 도입 - 책임운영개발이란 ?

✓ 책임운영개발의 효과 :

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



1)직접 보유 및 운영

분양 대신 임대·관리 지속

2)창의적 공간 조성

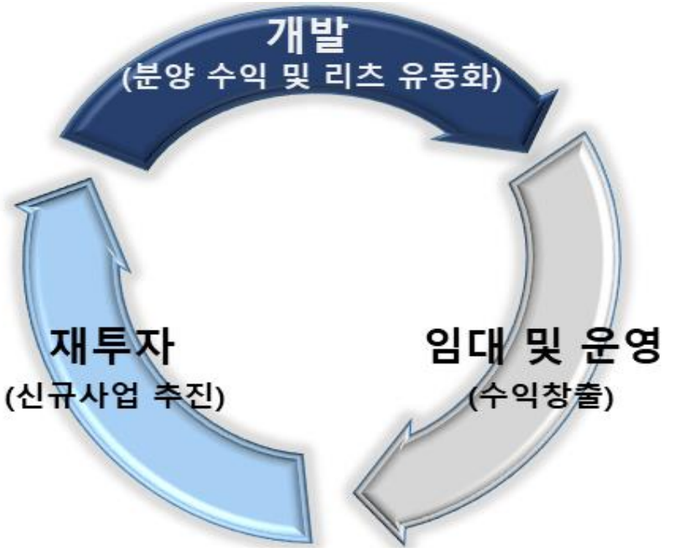
장기적 도시 발전 비전 제시

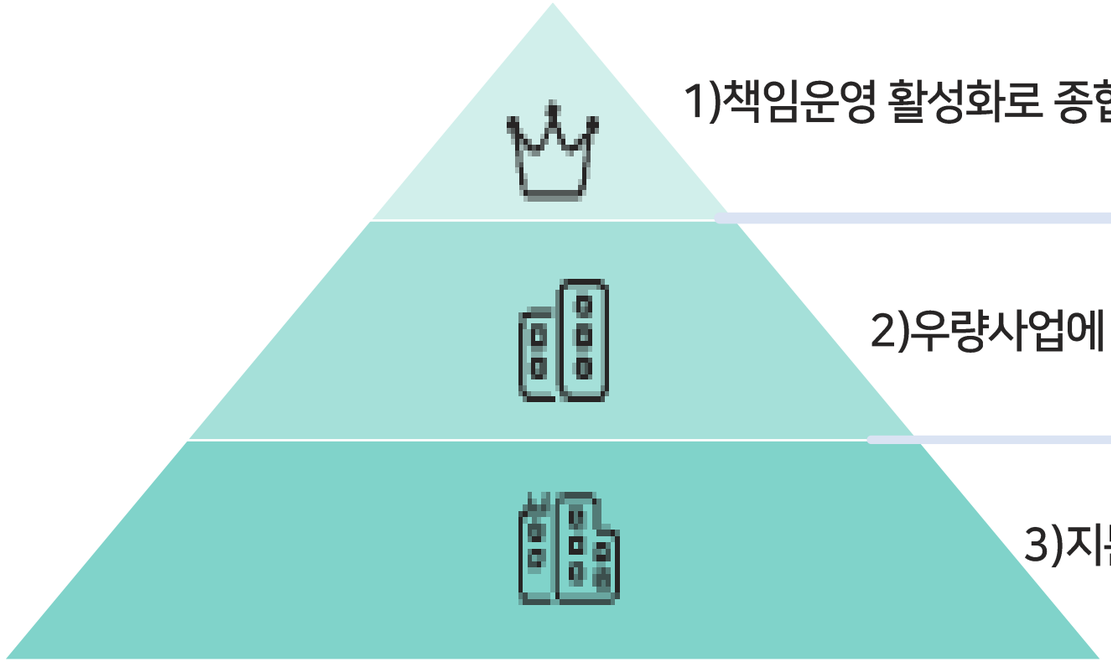
3)랜드마크 발굴

특화 개발로 도시 활력

1. (참고) 프로젝트 리츠 도입 - 책임운영개발이란 ?

✓ 책임운영개발의 효과 :





1)책임운영 활성화로 종합부동산회사 및 리츠 성장

2)우량사업에 국민 참여기회 확대

3)지분투자 시장 확대로 부동산산업선진화

프로젝트 리츠 도입

5. 추가적인 정책 지원은?

✓ ‘리츠 방식 개발사업’에 공급 & 세제 & 규제 지원

공공택지 우선 공급

3기 신도시 등 공공택지 내
우량 용지 일부를 공모방식으로 공급

(‘25. 하반기 시행 ~)

현물출자 과세이연

출자 즉시 부과되는 법인세(양도세)를
이익실현 시점까지 이연

(‘25.하반기 조특법 개정, ’26. 시행)

도시규제 특례 부여

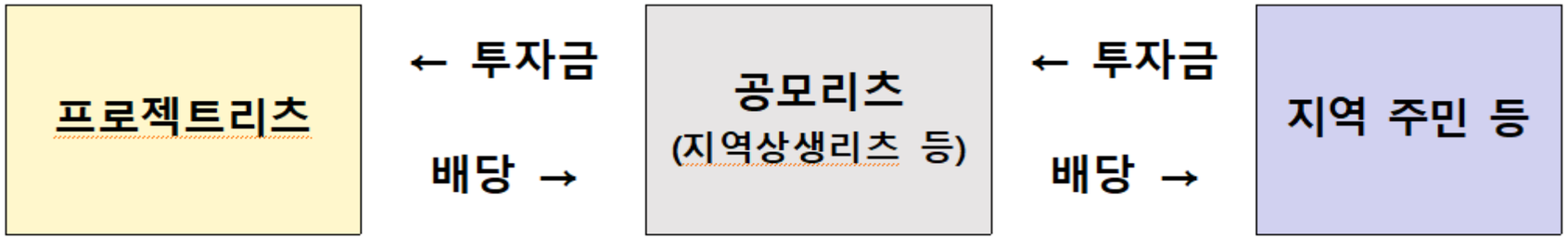
시행자가 개발 후 직접 운영 시
용적률 상향, 공공기여 완화 등 검토

(‘26. PF관리법 개정 목표)

프로젝트 리츠 도입

6. 지방자치단체의 활용 방안

✓ 지자체에선 지방공사 등이 주도하는 지역거점사업의 개발이익이 지역주민에게 우선 제공될 수 있도록 주민 우선 공모 방식의 '지역상생리츠' 와 접목 희망



➡ 지역 내 랜드마크 복합개발, 헬스케어리츠, 데이터센터 등에 활용될 가능성

프로젝트 리츠 도입

7. 추가 개선과제는?

✓ 기존에 인가받은 리츠를 프로젝트리츠로 전환하려면?

: 기존 리츠도 공모를 하지 않고, 프로젝트리츠의 요건을 갖춘 경우, 프로젝트리츠로 전환 가능(부칙 제2조)

✓ 프로젝트리츠를 母-子리츠 구조로 운영할 수 있을지?

: 可 , 구조 및 세부 내용 검토 중

✓ 프로젝트리츠는 개발단계에서 공모가 제한되는데, 개발이익의 공유는?

: 전문적인 AMC가 운영하는 상장리츠, 연기금 등 기관투자자의 간접 투자를 통해 개발이익 향유 가능

지역상생리츠 도입

주요 내용

✓ (기존) 지역 구분 없이 불특정 다수에게 리츠 주식 공모

✓ (개선) 국토부 장관이 필요하다고 인정하는 경우, 특정 지역주민에 리츠 주식 **우선공모 허용**

개발이익 지역 환원 + 지역경제 활성화

지역에서 역점적으로 추진하는 사업의 혜택을 지역사회에 환원

리츠에서 발생한 이익을 지역주민에게 우선 제공

리츠 규제 합리화

주요 내용

1) 공모 기한 확대 (2년 ➡ 3년, 5년)

✓ (기존) 영업인가 후 2년 내 주식 30% 이상 공모 의무

✓ (개선) 투자자가 자산 현황, 자금 조달 여건 등을 충분히 판단하고 공모에 참여할 수 있도록 개선

- (일반 리츠) 영업인가 후 **3년 내** 주식 30% 이상 공모
- (프로젝트 리츠)프로젝트 리츠는 영업인가 후 **5년 내** 주식 30% 이상 공모 의무

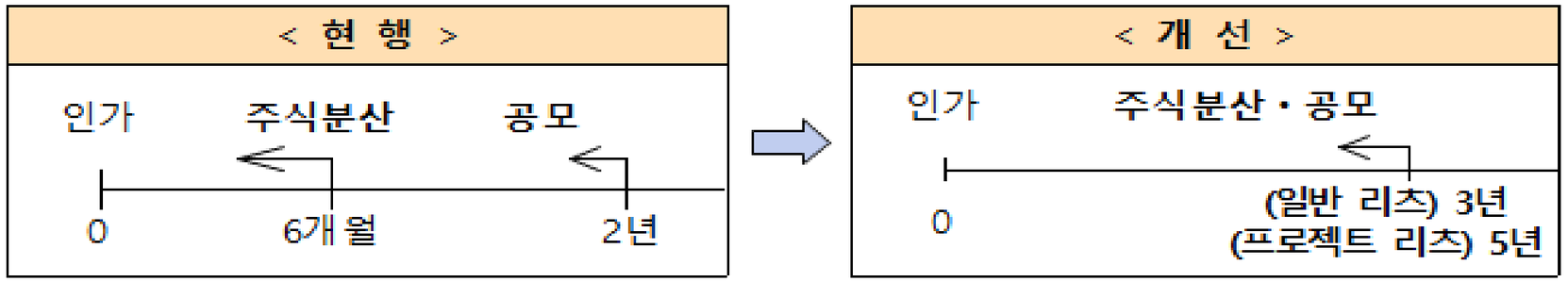
리츠 규제 합리화

주요 내용

2) 주식분산 의무 시점 개선

✓ (기존) 영업인가 후 6개월 ➡ 주식분산 시점과 공모 시점 불일치

✓ (개선) 리츠별 주식분산 시점을 공모완료 시점(일반리츠 3년, 프로젝트 리츠 5년)으로 변경



리츠 규제 합리화

3) 보고 · 공시사항 조정

가. 이해관계자 간 거래 보고 · 공시 강화

✓ (개선) 투자자 알권리 보호 및 기업 투명성 제고를 위해

리츠 임직원, 주요 주주 등 이해관계자 간 거래를 **보고에서 공시 사항으로 전환**

나. 공모예외리츠 보고 · 공시 대폭 완화

✓ (개선) 일반 투자자가 참여하지 않는 공모예외리츠*는 투자설명서 및 투자보고서 제출 의무,

금융사고 · 부실채권 발생 공시 외 **보고 · 공시의무(약 36건) 적용 배제**

* 연기금 등이 50% 이상 출자, 총자산의 70% 이상이 임대주택으로 구성된 리츠(부동산투자회사법 제14조의8제3항)

리츠 규제 합리화

3) 보고 · 공시사항 조정

다. 기타 조정사항 (부동산투자회사법 및 시행령 개정)

구분		기존	개선
완화	실사 · 투자보고서	공시 · 국토부 제출	공시(제출의무 폐지)
	AMC 임원 변경	공시 · 국토부 보고	공시(보고의무 폐지)
	신용평가결과서 및 투자설명서	공시 · 국토부 제출	공시(제출의무 폐지)
	상호 및 소재지 변경	인가	보고
강화	정관 변경 보고	無	보고
	AMC 영업보고서	보고	공시
	준법감시인 임명	보고	공시

그 외 제도개선 사항

1) 리츠 투자대상 다각화 (부동산투자회사법 시행령 개정완료)

✓ (기존) 부동산투자회사법령에 열거된 자산에 한해서만 투자 가능

✓ (개선) 시행령 개정을 통해 국토부 승인 시 다양한 자산* 에 리츠 투자가 가능토록 허용

* 주택, 오피스 외, 헬스케어, 데이터센터, 산업단지, 태양광 및 풍력발전소 등 안정적인 배당이 가능한 자산

2) 블라인드 리츠 도입 ('24.8~)

✓ 연기금 등 전문성을 보유한 기관 투자자 유입을 위해, 등록된 조건을 만족하는 자산에 대해서는 별도 인가 없이 신속 투자가 가능토록 허용

< 현행 >		< 개선 >
주주총회 → 변경인가 신청 → 검토 → 변경인가 → 투자	⇨	주주총회 → 투자 → 신고

부동산개발사업 관리법 제정 주요내용

추진배경 및 법률 체계

추진배경

PF 익스포저 추이

* 자료: 금융감독원

'24년 12월 기준 부동산 PF 익스포져는 202조 원 규모로 전체 GDP(2,288조) 대비 9% 수준

추진배경 및 법률 체계

추진배경

PF 관련 대책 발표 경과

’24.5	‘부동산 PF의 “질서있는 연착륙 " 을 위한 정책 방향’ 부동산 PF시장 94조원 유동성 공급 + 시장안정조치
’24.7	‘2024년 하반기 경제정책방향’ PF시장 94조원 유동성 공급, ‘부동산PF통합정보시스템’ 구축
’24.8	‘국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안’ PF조정위원회 기능 확대로 사업갈등 및 지연 최소화
’24.9	「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 제정안 발의 (여, 야 공동)
’24.11	‘부동산 PF 제도 개선방안’ PF 사업성평가 의무화, PF통합정보시스템 구축

추진배경 및 법률 체계

추진배경

PF 관리에 관한 이해관계자등 의견

✓ 업계

PF 조정위원회 법적구속 부재
법정 위원회 격상 건의

부동산 PF 통계 부재

지역별 사업현황 알 수 있어야

✓ 정부

정확한 PF 현황 파악조차 한계
반복적 PF 위기 대응을 위한
제도적 관리 기반 필요

✓ 연구기관

부동산 PF 현황 들여다볼 '눈'
PF 정보 DB화를 통한
정기 공시 필요

'25.5 법률안 국회 본회의 통과

추진배경 및 법률 체계

법률 체계

✓ ▲PF 정보관리 및 ▲사업조정 2가지 내용으로 25개 조문 구성

법률 주요 내용구성

PF 정보 관리, 활용

1. 사업계획, 추진현황 등 보고
2. 종합 정보체계 구축 · 운영

사업조정

3. 부동산개발사업조정위원회

부동산개발사업의 범위

✓ 기존의 부동산개발 관련 법률에 따른 사업들을 **"부동산개발사업"** 으로 이 법에서 **재정의**

별도 인허가 개념 X

개별 법률에 따른 사업

공공주택특별법
도시개발법
도심복합개발법
산업단지법
주택법
…
…

+

일정규모 이상 건축사업

「건축법」상
특정용도 + 일정규모 사업
하위 법령 위임

→ "부동산개발사업"

소규모 개발사업 은 **법 적용대상**에서 **제외**하는 등 효율적 운영방안 검토

부동산개발사업의 보고 및 통합관리시스템

공포 후 2년
('27.6월)

✓ **사업시행자**는 부동산개발사업 시작부터 완료까지 **"추진현황"**을 **국토부**에 **보고** (분기 or 반기)

보고의무 발생시기

- 사업협약 체결
- 토지매매
- PFV,SPC,REITs 등 설립
- 사업 인허가

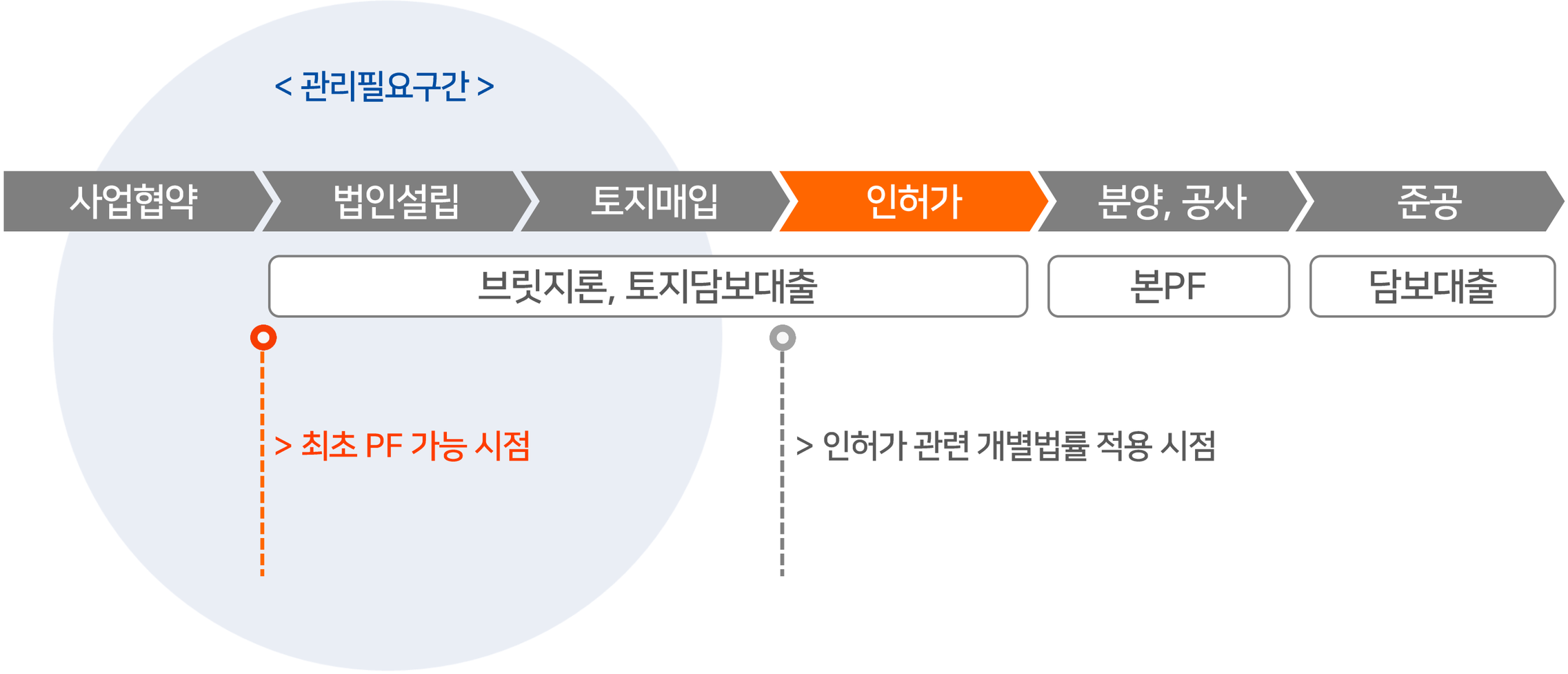
보고내용

- **사업개요**
  - 사업명, 사업종류, 사업기간, 규모, 시행자 정보, 자기자본비율 등
- **진행현황**
  - 토지확보, 인허가 현황(신청일/승인일), 공사현황(착공, 준공), 지연여부 및 사유, 분양률 등
- **금융사항**
  - 대출유형, 약정액, 금리, 대출기간, 잔액, 채무보증, 연체율, 만기연장 횟수 등

부동산개발사업의 보고 및 통합관리시스템

공포 후 2년
('27.6월)

✓ PF 사업의 체계적인 관리를 위해 **사업 인·허가 이전**(본 PF 포함) 부터 **정보 관리 필요**



부동산개발사업의 보고 및 통합관리시스템

공포 후 2년
('27.6월)

✓ 통합시스템을 통해 보고된 정보를 분석하여, 위기 모니터링 등 **정책 활용 및 맞춤 정보 제공**

✓ 사업시행자는 지역별·사업유형별 추진현황을 토대로 **사업성 판단, 공급 쏠림 방지** 등 기대

사업시행자

타 정보 시스템 연계

세움터 | 부동산거래관리시스템 | 택지정보시스템 | PF 상시감시시스템 등

부동산개발사업 통합관리시스템

PF 관리기반 구축

사업계획단계부터 체계적 관리
PF 정보수집·검증·활용기반

PF 위기 모니터링

지역별·사업별 현황 모니터링
PF 위기 조기경보

PF 정보불균형 해소

맞춤형 정보로 사업추진 판단
개발사업 수요·공급 매칭
사업성평가 리스크 진단

PF 사업성평가 기준

공포 후 1년
('26.6월)

도입 취지

저자본 구조 — 극히 낮은 자기자본 개발사업 시행

고보증 관행 — 시공사·신탁사의 신용보강 관행

형식적 평가 — 면밀한 평가 유인 X 형식적 절차로 전락

개선내용

사업성 평가기준 고시

전문평가기관 지정

✓ 고시된 평가기준에 따라 지정된 평가기관을 통해서만 사업성 평가 수행

※ 연구용역을 통해 평가기준 및 평가기관 인증방안을 도출하고 상반기 중 「부동산개발사업 관리법」 개정안 마련('25.上)

사업성 평가의 본래 취지에 맞게 제3자 신용이 아닌 사업성·안정성의 객관적 평가기반 마련

부동산개발사업 조정위원회

공포 후 6개월
('25.12월)

도입 취지

- ✓ 사업여건, 시장환경 등 변화
- ✓ 공공은 감사문제, 특혜우려로 소극적
- ✓ 사업계획 및 사업협약 변경 필요
- ✓ 사업 장기화, 중단 또는 취소

사업장 갈등 조정을 위한 중재 기구 필요

원활한 사업계획 변경 등 정상화 지원

부동산개발사업 조정위원회

공포 후 6개월
('25.12월)

법 제정 이후 달라지는 모습

01 "위원회 법정화"로 조정 과정 애로 해소

현행

명　칭: 민관합동 건설투자사업(PF) 조정위원회

근　거: 훈령

효　력: 없음

과태료: 없음

변경

명　칭: 부동산개발사업 조정위원회

근　거: 법률

효　력: 민사상 합의

과태료: 없음

공포 후 6개월
('25.12월)

법 제정 이후 달라지는 모습

02

면책규정 도입으로 "조정 수용성 & 이행속도 UP"

현행

조정 과정에서 공공 감사문제는 큰 걸림돌

조정협의 이후 감사원 컨설팅(3개월)을
거치는 경우는 약 90% 이상

변경

✓ 조정결과 이행에 수반되는 적극행정 행위에
감사면책 도입 > **배임·특혜시비 부담 해결**
> **조정안 수용 부담 완화**

✓ **조정결과 이행속도 제고** (사전컨설팅 기간 절약)

공포 후 6개월
('25.12월)

법 제정 이후 달라지는 모습

03 민간 · 공공 공동사업만 가능하다 ? NO, "민간단독 시행사업도 OK"

현행

민간사업자가 공공기관등과 단독, 공동 출자

AND

공공기관등이 토지를 제공 또는 발주한 사업

변경

- ✓ 공공기관 등이 시행하는 사업 (민·관 공동포함)
- ✓ 공공기관 등이 출자하여 특수목적법인 등 설립하여 시행하는 사업 (민·관 공동포함)
- ✓ 공공기관 등 조성 토지를 공급받아 시행하는 사업
- ✓ 그 외의 사업으로 국토부장관이 인정하는 사업

PF 조정위원회 조정사례 소개

조정사례 소개

운영경과

'22년 하반기부터 나타난 건설공사비 상승, 미분양 등으로 개발사업 환경이 악화됨에 따라 부동산 PF 사업 정상화 지원을 위해 「민관합동 PF 조정위원회」를 '23.9월부터 운영중

'23년

36건 접수

32건 14조 원 규모, 조정 권고

'24년

81건 접수

72건 21조 원 규모, 조정 권고

조정사례 소개

운영경과

'22년 하반기부터 나타난 건설공사비 상승, 미분양 등으로 개발사업 환경이 악화됨에 따라 부동산 PF 사업 정상화 지원을 위해 「민관합동 PF 조정위원회」를 '23.9월부터 운영중

공사비 조정

65건, 15조원

사업계획 사업협약 변경

12건, 11.6조원

인허가 지원

3건, 2.7조원

1 민간참여공공주택사업 급격한 건설공사비 상승분, 민간과 공공이 각각 부담해야

상황

러-우 전쟁 등 급격한 물가상승으로 공사비 급등

관련 법령, 협약 상 물가인상 반영을 원칙적으로 배제

공사비 상승분에 대한 손실을 민간이 일방 부담

불이익 없는 사업해제 요청

사 업 명	민간참여공공주택 건설사업
사업구조	국가 또는 지방공사가 토지 제공, 건설사가 주택 건설하는 민관합동사업
사업유형	수익분배형, 단순도급형
관련근거	공공주택특별법, 민간참여 공공주택사업 시행지침
조정현황	전체 64건, 약 15조원 규모

조정

민간, 공공 간 **"공사비 조정 가이드라인 마련"**

최근의 공사비 상승 불가피성을 인정

분쟁 지속에 따른 하도급사 파산 및 주택공급 차질

등 악영향 고려 공사비 상승분 일부 공공 부담 결정

미착공사업은 해제 후 신규발주 대비 공공이익이

확보되는 범위 내에서 적정 공사비 재산정

물가 인상분 공사비 조정

협약 공사비

물가인상분 산정 방법

협의인상분 : (①실제 물가인상분 – ②정상 물가인상분) x ③분담비율

①실제 물가인상분 : 「국가계약법」상 물가 인상 기준을 준용하여 3개월 내 3% 이상 증감을 전제로 조정 시점의 기성물량을 공제한 인상분

②정상 물가인상분 : 건설공사비지수 급등 전 과거 10년간(2011~2020년)의 평균 물가인상률 3.15% 적용

③분담비율

- 수익분배형 : 협약서상 사업지분율을 적용하되 민간의 수익률 제한
- 단순도급형 : 민간사업자 손실에 대한 객관적 검증을 거쳐 공공이 50~100% 범위 내에서 부담

2 토지대금 연체로 장기 지연된 사업 금융기관 자금조달 제약 해소로 기반시설 조성 앞당겨

상황

고금리 지속으로 토지매매 중도금 및 잔금을 미납

잔금기일도 경과한 상황으로 금융기관 대출 불가

사 업 명	고덕국제신도시 서정리역세권 일반상업용지 복합개발사업
사업목적	서정리역 인근에 업무·문화·상업·숙박시설을 배치하여 랜드마크 조성
개발시설	근린생활시설, 오피스텔, 문화시설, 호텔, 운동시설, 판매시설
사업규모	총 사업비 8,381억원
사업기간	'22.3 ~ '28.5(예정)

조정

"토지잔금일 연장"으로 "대출 제약 해소"

사업 해지 시 추가적인 사업기간(3년), 비용 등 고려

사업을 유지해 조속히 기반시설을 조성하는 것이

지역활성화 등 측면에서 공익에 더 부합

'중도금반환채권 담보대출'을 통해 사업이 정상화될

수 있도록 잔금일 및 사업기간을 연장

* 연체이자는 모두 납부, 착공지연 위약금은 경감

3 택지지구 미준공으로 인한 중단 위기 주택건설사업, 신속한 인허가 지원으로 기사회생

상황

당초 예정되었던 LH의 택지지구 준공이 잇따라 연기
이에 연접한 주택사업 일정 연쇄적으로 지연
금융비용 증가에 따른 사업성 악화 및
브릿지대출 연장도 불투명한 상황

사 업 명	오산청학 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
사업목적	폐업된 공장부지를 주거공간으로 조성하여 도시환경 개선
개발시설	주택(공공지원민간임대, 일반분양, 공공임대, 부대복리시설)
사업규모	총 사업비 1조 2,811억원
사업기간	'23.11. ~ '28.11. (예정)

조정

지자체의 적극행정 권고로 "사업기간 8개월 단축"

주택공급 활성화, 착공물량 확대 및 서민 주거 안정
등 정부정책을 고려
택지준공 이전이라도 교통영향평가, 주택건설 사업
계획승인 신청 및 심의에 착수할 것을 권고

Q & A

감사합니다