

2025년 부동산 10대 이슈

연구위원 손정락 / 연구위원 황규완 / 수석연구원 하서진

작년 초 발간한 부동산 10대 이슈의 키워드는 'Reposition'이었습니다. '24년이 수익감소, 리스크 증가의 어려움 속에서 투자/사업전략을 되짚고 개선하는 해가 될 것이라는 이유였습니다. 부동산 업황이 전반적으로 부진했지만 전략을 개선하기 위한 다양한 시도들이 있었고 남보다 빨리, 보다 효과적으로 움직인 이들은 과실을 얻었습니다.

'25년 부동산 시장에도 다양한 과제들이 놓여 있습니다. 또한, 부동산을 둘러싼 환경이 불확실해 앞을 내다보기가 쉽지 않습니다. 현상만을 놓고 본다면 불확실(Uncertainty)나 양극화/차별화(Decoupling)가 올해 키워드로 더 어울릴 수 있습니다. 하지만, 최종 선정한 올해 키워드는 반등(Bounce Back)입니다. 다소 기대가 포함되긴 했지만, 올해가 한국 부동산시장/업계가 당면한 불안 요인을 해결하고 보다 건전한 미래를 향해 한 걸음 내딛는 해가 되기를 기원합니다.

BOUNCE BACK

BEARISH ECONOMIC OUTLOOK
OPTIMISTIC INTEREST CUT
UNCERTAIN POLICY LANDSCAPE
NEWLY BUILT IN SMA
CONSTRAINED HOUSING SUPPLY
EMPHASIS ON PRIME ASSETS

BACKPEDALING INDIVIDUAL INVESTMENT
ASSET MANAGEMENT
INDUSTRY RESHUFFLING
CAPITAL TO MEGA DEALS
K-PITAL STRUCTURE SHIFT

What are the emerging issues in real estate?

WE COMBINED 10 MAJOR ISSUES OF KOREA'S REAL ESTATE MARKET IN 2025 WITH THE KEYWORD, 'BOUNCE BACK'. IT IMPLIES THE REAL ESTATE MARKET IN 2025 MAY SHOW SIGNS OF RECOVERY DESPITE VARIOUS CHALLENGES LIKE BEARISH ECONOMIC OUTLOOK, UNCERTAIN POLICY LANDSCAPE AND WEAKENING INVESTMENT SENTIMENT.



[DISCLAIMER]
THIS MATERIAL IS FOR INFORMATIONAL PURPOSES ONLY. IT HAS BEEN WRITTEN BASED ON RELIABLE SOURCES AND INFORMATION, BUT HAS NOT BEEN VERIFIED. WE DO NOT PROVIDE ANY GUARANTEE OR WARRANTY REGARDING THIS MATERIAL AND ALL DECISIONS SHOULD BE MADE AT THE DISCRETION AND RESPONSIBILITY OF THE DECISION MAKER.

경제 둔화 우려가 커지며 자산시장 불안감이 확대

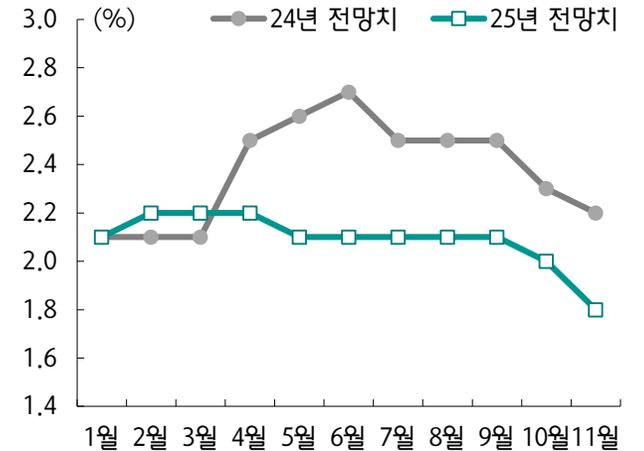
대내외 불확실성 증가, 성장동력 약화로 한국 경제의 부진 우려가 증가

- 트럼프 정부의 자국 우선주의 정책과 관세 인상, 美 기준금리 인하속도, 美-中 갈등, 국내 정국불안 등 한국 경제를 둘러싼 대내외 불안 요인들이 부각
- 글로벌 경쟁 심화로 韓 경제를 견인중인 반도체 수출이 둔화될 수 있다는 우려가 있고, 최근 대출상환에도 가계부채가 여전히 많아 물가·금리하락 기대에도 부채 상환부담으로 소비 회복이 지연될 수 있는 상황
 - 처분가능소득 대비 가계부채 비율(%): 160.8('21.4Q) → 153.4('22.4Q) → 151.8('23.4Q) → 146.7('24.3Q)
- 불안요인이 부각되고 성장 기대감이 약화되면서 한국 경제성장률 눈높이도 점차 하향
 - '25년 韓 경제성장률 전망(%): IMF/KDI 2.0, 한국은행 1.9, 모건스탠리 1.7, 씨티그룹 1.6

경제 불안요인의 해소, 성장동력에 대한 신뢰 회복이 부동산 투자심리를 좌우

- 내수 부진 우려가 커지면 가계 소비가 줄고 기업의 비용절감 기조가 확산되면서 부동산 관련 지출이 감소
 - 가계 주거비 지출, 기업/자영업자의 부동산 임차료 등이 감소하며 부동산 현금흐름이 약화
- 투자 시장에서도 주식/채권 등 금융상품에 비해 투자규모가 크고 환금성이 낮은 부동산 투자를 줄이거나 투자 시점을 뒤로 미룰 가능성
 - '25년 주택시장 영향요인 설문에서도 대외 경제여건이 가장 크게 영향을 미치는 요인으로 지목
- 단, 韓 경제의 불안 요인이 해소되고 경제 성장동력에 대한 신뢰가 조기에 회복된다면 이연된 투자수요가 집중되며 부동산 투자도 빠르게 회복될 전망

해외 IB의 '24년 월별 韓 경제성장률 전망



주 : 주요 IB 8개 평균 / 자료: 국제금융센터

'25년 상반기 주택시장 영향요인



주 : '24.11.13~18 설문 시행 / 자료: 부동산114

금리하락의 폭과 속도가 부동산 반등시점을 좌우

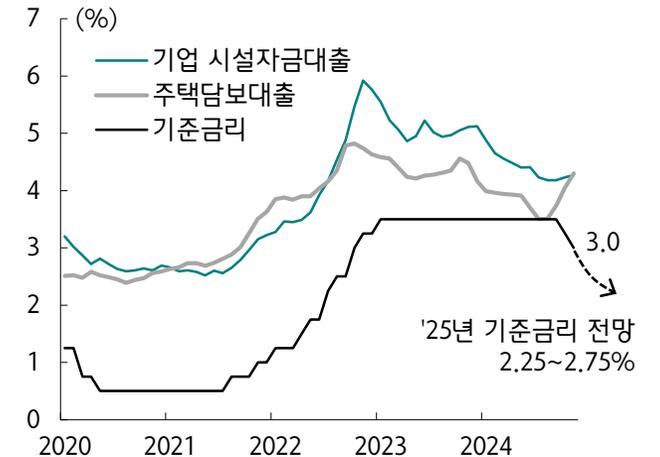
'25년 기준금리 추가 인하가 예상되나 시중 금리 하락 폭이 관건

- '24년 2차례 인하에 이어 '25년에도 기준금리 인하 기조가 이어질 전망
 - 기준금리 추이(%): 1.25('22.1월) → 3.50('23.1월) → 3.25('24.10월) → 3.00('24.11월)
- '25년 기준금리 인하 횟수에 대한 전망치는 금융사별로 차이
 - '25년말 기준금리 전망(%): 대신증권 2.75, 신한금융투자 2.50, 삼성증권 2.25, 하나금융연구소 2.25
- 주택/상업용부동산 담보대출, PF대출 등 **부동산 시장의 시중금리가 하락하는지가 관건**
 - [주담대] '24년말 급등한 금리는 반락할 수 있으나 '25년 스트레스 금리(변동금리대출 대상) 확대적용 등이 변수
 - [부동산담보대출/PF] '23년부터 하락추세이나 우량 사업과 비우량 사업 간의 금리 격차 지속

금리하락은 개인 투자보다 기관참여 상업용부동산 시장에 더욱 영향을 미칠 전망

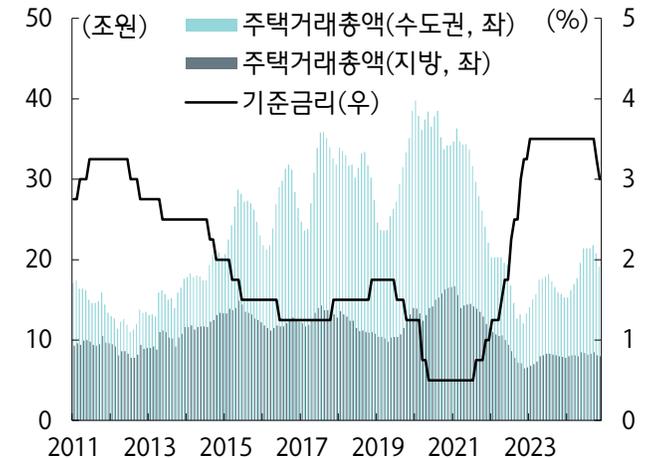
- 주택 구매의 95% 이상을 가계가 차지하고 있는 가운데 **가계부채가 주요 과제로 부각되면서 정부에서 주택대출 규제를 강화**하고 있어 주담대 금리의 하락 효과를 상쇄
 - '25년 7월 3단계 DSR 도입, 스트레스 금리 상향(최대 1.5%p), 전세대출 보증비율 인하 등 대출규제 강화 예상
 - 단, 대출규제가 유지/완화되거나 금리하락 기대감이 더욱 커질 경우에는 주택 매입심리가 확대될 전망
- **상업용부동산/PF대출 시장에서는 금리하락이 투자심리에 보다 직접적인 영향을 미칠 것으로 보이지만, 차주 신용도에 따라 금리 하락의 효과가 차별화될 전망**
 - 가계/개인사업자보다는 신용도가 높은 기관/기업 대상 대출이 먼저 증가할 전망

기준금리 및 여신취급금리 추이



주 : '25년 전망치는 연구소·증권사 등 취합 / 자료: 한국은행

기준금리 수준 및 주택 거래대금 규모



자료: 한국은행

정책 불확실성 심화로 매수심리가 위축

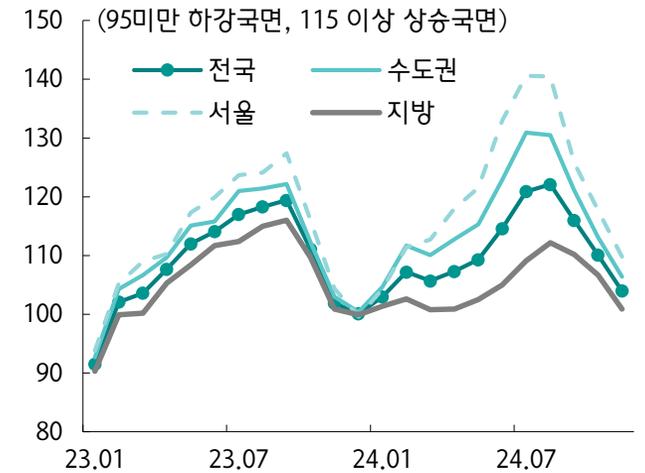
정책 추진동력이 약화 우려로 주택 매수심리가 위축

- '24년 4분기부터 주택 매수심리가 약화되고 거래가 감소한 가운데 계엄사태로 **정국 불안이 심화되면서 주택 매수심리가 더욱 위축**
 - 수도권/지방 주택매매 소비심리지수: 100.4/99.9('23.12월) → 130.5/112.2('24.8월) → 106.4/100.9('24.11월)
- 정국 불안으로 정책모기지 공급, 세제 감면 등 주택거래 활성화를 위한 정책추진이 약화될 수 있어 향후 **정책 동력의 회복을 확인할 때까지 매수심리 부진이 지속**
- 한편, 공급확대를 위한 규제 완화 정책(정비사업 가속화, 재건축부담금 완화 등)도 입법 추진이 지연될 수 있어 수도권 등 **대기수요가 많은 지역의 공급부족 우려도 커질 전망**

향후 정책 방향이 선회할 수 있어 당분간 보수적 투자기조 유지 예상

- 가계부채 관리(대출규제 강화), PF 부실정리 및 구조개선 등 **건전성 개선 정책은 정치권 내 특별한 이견이 없어 계속 추진될 것으로 예상**
 - 최근 지방 주택시장의 부진을 감안하면 지방 주택거래 활성화 조치도 도입될 가능성이 높음
- 반면, **취득/양도세 증과 등 다주택자 및 임대사업자 대상 세제, 임대차 규제, 재개발/재건축 활성화 등은 정치권 내 이견이 있어 향후 정책 추진방향을 예견하기 어려운 상황**
- 정책 방향이 확실해지기 전까지 **불안심리가 지속되면서 안전자산 위주의 보수적인 투자 기조가 지속될 것으로 전망**

주택매매시장 소비심리지수



자료: 국토연구원

국회 계류 중인 법안

법안명	내용
재건축·재개발사업 촉진에 관한 특례법안 (24.09.02)	재건축, 재개발 인허가 절차 간소화 등
재건축초과이익 환수에 관한 법률 폐지법률안 (24.06.05)	재건축 초과이익 환수 (재건축부담금) 폐지
지방세특례제한법 일부개정법률안 (24.10.31)	지방 약성 미분양 아파트 취득 후 2년 이상 임대 시 취득세 감면 등
부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정안 (24.09.27)	공시가격 균형성과 신뢰성 제고

자료: 국회

수도권 신축 아파트 선호는 지속

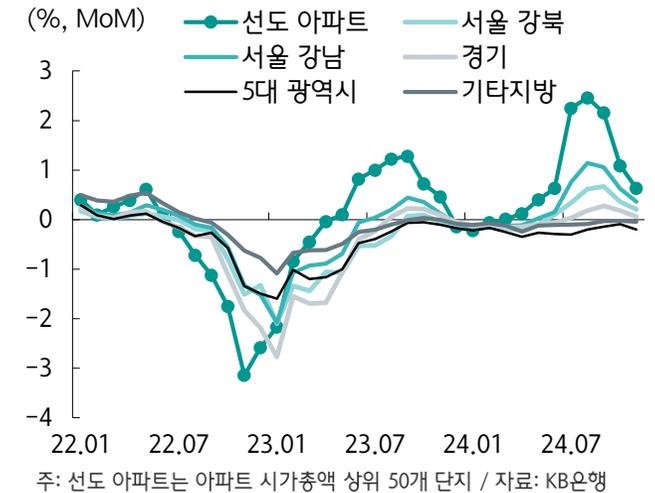
수도권과 지방, 수도권 내 지역간 주택시장 양극화 심화

- 서울 강남 등 수도권 핵심지역의 가격 상승세가 지속되는 가운데 일부 단지는 신고가를 갱신
 - 전고점 대비 아파트 실거래가 회복률('24.10월, %): 서울 동남권 95, 서울 89, 수도권 85, 지방광역시 84, 기타지방 93
- 다주택자 세금·대출규제가 지속되고 불안심리도 커지고 있어 수도권 '뚝뚝한 한 채' 선호가 지속될 전망
 - 3주택 이상은 취득(8~12%)/보유(중부세율 차등적용)/양도(가산율 20~30%p) 각 단계에서 세금이 증가
 - '24년 하반기 외지인의 아파트 매매 비중: 강남 3구(25%) > 서울(23%) > 전국(13%)
- 지방 시장은 수도권 대비 가격이 저렴하고 소액 투자가 가능하다는 장점이 있으나, 최근 전세와 매매 모두 상황이 부진해 위험성향이 강한 매수자 등을 중심으로 투자수요가 형성

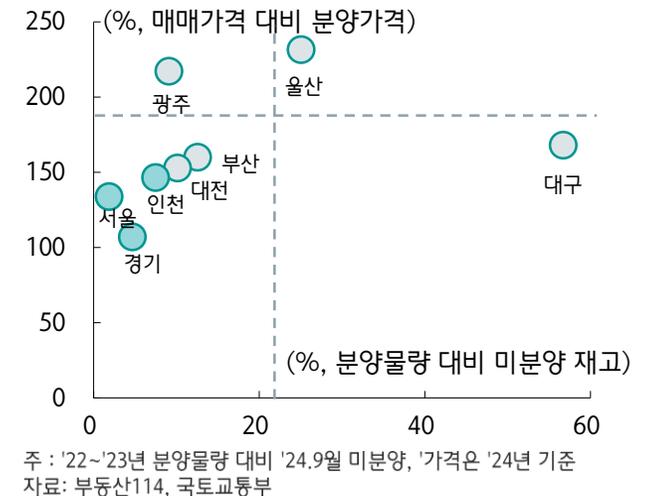
수도권에서는 '얼죽신(얼어 죽어도 신축)' 현상이 지속

- 지방 분양에서는 미분양 문제가 지속되고 있는 반면, 수도권은 경기도 일부 지역을 제외하면 신축 아파트 분양이 여전히 양호한 상황
 - 서울/경기/인천은 구축 매매가와 신축 분양가 차이가 크지 않고, 분양물량 중 미분양 비율도 낮은 편
- 최근 몇 년간 건축비가 크게 오르면서 토지비가 비싼 수도권 주요지역에서는 향후 신축 아파트의 분양가가 크게 낮아지기 어렵다는 의견도 제기
- 세대별 평면 구성, 커뮤니티 시설, 차도/인도 분리 등 신축 아파트의 주거 서비스가 구축 아파트와 크게 차이가 난다는 점도 도시 내부 신축 아파트의 선호 현상에 기여

지역별 아파트 매매가격 증감률



지역별 분양가격, 미분양 재고



[BOUNCEBACK] Constrained Housing Supply

주택공급 감소로 전세가격 상승 예상

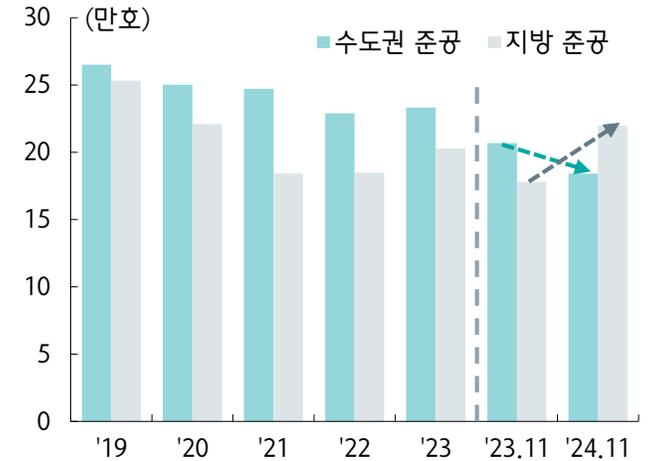
착공 감소로 주택 준공물량이 감소, 정비사업 비중이 큰 수도권은 착공 증가가 더욱 어려운 상황

- 공사비 상승 등으로 '22년부터 착공이 감소하면서 수도권은 '24년부터 주택 준공 물량이 감소하였으며, '22~'23년 착공 급감의 영향으로 '25~'26년에는 준공 감소가 더욱 심화될 전망
 - 수도권/지방 주택 착공(만호): 30.0/28.4('21) → 18.6/19.7('22) → 12.1/12.1('23) → 12.4/9.4('24.1~10월)
- 토지비/건축비 등 개발원가 상승, PF 시장 자금조달 둔화, 건설업계 재무실적 악화 및 선별 수주 기조 등 개발업계 사업추진 여건이 악화됨에 따라 단기간 내 착공 증가가 쉽지 않은 상황
- 특히, 수도권은 아파트 공급물량의 30%가 정비사업으로 공급되는데, 재건축 분담금 증가 및 부담금 부과 등으로 사업 추진이 지연되는 사례가 증가하고 있어 공급 확대에 더욱 긴 시간이 소요

전세대출 규제에도 수도권에서는 입주물량 감소로 전세가격 상승 전망이 우세

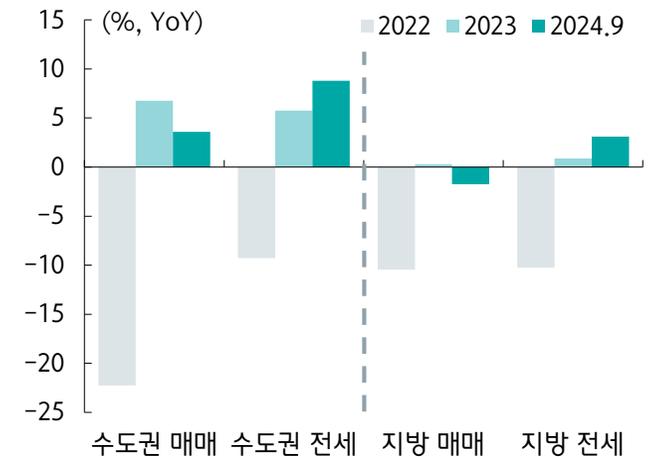
- 올림픽파크포레온(1.2만호) 입주장이 진행되었지만 서울 강동구 전세가격 영향은 크지 않은 상황
 - '09년 잠실(1.8만호), '19년 송파(헬리오시티 1.0만호), '19~'20년 고덕(0.9천호) 입주 시에도 단기 하락 이후 회복
- '25년 서울(동대문, 반포), 경기(광명) 등에서 입주물량이 늘어나지만 수도권 전반적으로는 물량 감소로 전세가격 상승 압력이 커질 것으로 예상
 - 수도권 아파트 입주물량(만호, 부동산114): 18.5('22) → 19.4('23) → 17.3('24) → 13.2('25)
- 한편, 정부에서 전세대출 규제(보증비율 하향, DSR규제는 적용 이연)를 강화하는 방안을 검토 중으로 전세대출 수요가 다소 감소할 수 있으나 공급부족 영향이 더 클 것으로 보는 시각이 우세

지역별 준공 물량



자료: 통계청

아파트 매매·전세 실거래가 상승률



자료: 한국부동산원

상업용부동산에서는 우량자산으로 투자 쓸림이 심화

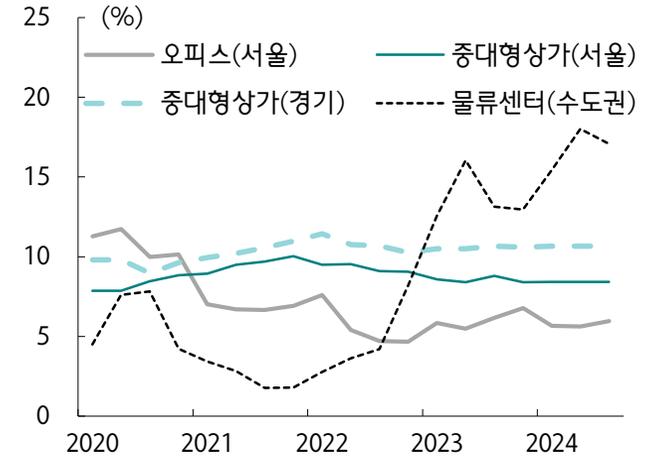
오피스 이외 섹터의 임대실적 악화 우려가 여전

- 대표적 우량자산인 오피스는 낮은 공실률을 유지하고 있는 반면, 물류센터의 공실률이 크게 상승하는 등 다른 섹터는 임대실적 악화 우려가 여전
 - 섹터별 공실률('24.3Q, %): 서울 오피스 5.3, 서울/경기 중대형 상가 8.3/10.7, 수도권 물류센터 17.1
- 오피스 시장에서도 기관이 투자하는 대형 빌딩은 공실률이 낮은 반면, 중소기업과 개인사업자 등의 임차 비중이 높은 중소형 오피스는 내수부진의 영향으로 공실률이 높은 편
 - 서울 도심/강남/여의도·마포 오피스 규모별 공실률('24.3Q, %): [대형] 6.8/1.5/2.0 [중소형] 9.1/7.4/5.0
- 물가상승, 경제부진 우려로 비용절감 기조가 확산될 가능성이 커 임대시장 양극화가 더욱 확대될 전망

오피스를 중심으로 투자가 회복되고 있으나, 우량자산 선호가 늘고 성장영역 투자도 확대

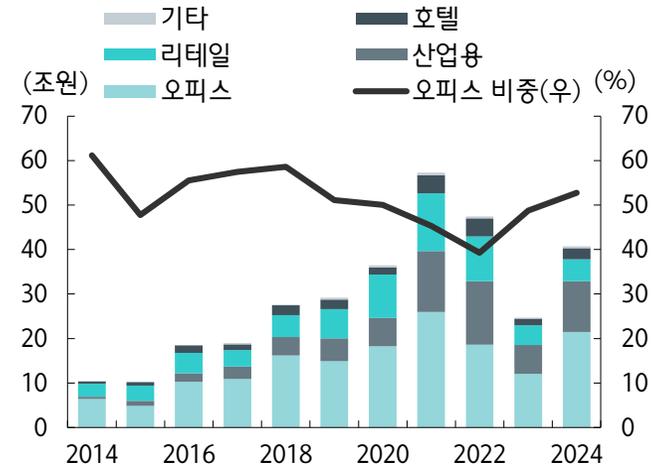
- '23년 고금리 영향으로 투자심리가 위축되면서 상업용부동산 투자가 급감했으나, 오피스를 중심으로 투자가 늘면서 '24년 거래(41조원)는 '20~'22년 연평균 거래규모(47조원)의 90%에 근접
- 물류센터를 비롯해 오피스 이외 투자가 더욱 크게 감소하면서 해외 주요국과 달리 상업용부동산 거래에서 오피스가 차지하는 비중이 '23년 이후 다시 증가하여 '24년에는 50%를 상회
- 오피스 섹터에서도 고금리 영향 등으로 가격상승률이 둔화되면서 가격 하방경직성이 큰 우량 자산 선호가 확대되고 있고, 일부 투자기관은 데이터센터, 임대주택, 시니어시설 등 성장영역으로 투자를 다변화
 - 오피스가격 상승률(KB은행, %): 16.9('21) → 3.4('22) → -0.9('23) → 3.4('24.1~3Q)

섹터별 공실률



자료: 한국부동산원(오피스, 중대형상가), JLL(물류센터)

상업용부동산 섹터별 거래금액



자료: Real Capital Analytics

[BOUNCEBACK] Backpedaling Individual Investment

개인 수익형부동산 투자는 크게 위축

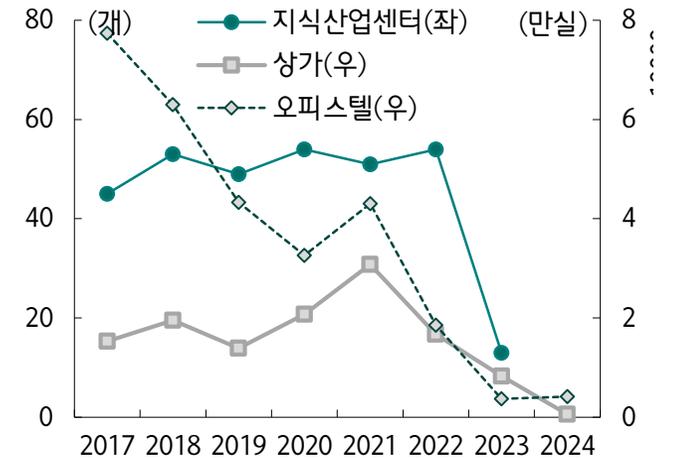
개인이 주로 투자하는 지식산업센터, 상가, 오피스텔 시장은 거래가 크게 위축

- 금리상승과 내수부진의 영향으로 공실 위험과 이자부담이 커지면서 **지식산업센터, 상가, 오피스텔 등 개인투자 비중이 높은 수익형부동산 투자는 신축과 기존 물건 모두 '22~23년부터 급감**
 - 서울시 지식산업센터 거래량(알스퀘어, 조원) : 1.7('21) → 0.9('22) → 0.4('23) → 0.4('24.1~3Q)
- 매수세가 크게 감소한 반면 매도 물건의 늘면서 **수익형부동산 가격도 지속적인 하락세**
 - 비교적 임차수요가 풍부한 서울시 지식산업센터의 가격도 '22년 전고점 대비 20% 가량 하락(알스퀘어)
- **3기 신도시, 도심복합개발 등으로 향후 수익형부동산이 계속 공급될 수 있다는 점도 수급균형에 부담**
 - 수도권/지방 오피스텔 분양(예정) 물량(부동산114, 천실): 3.7/3.1('23) → 4.2/1.3('24) → 5.1/9.4('25)

대출 강화, 경공매 증가 등 영향으로 '25년 수익형부동산 회복은 쉽지 않을 전망

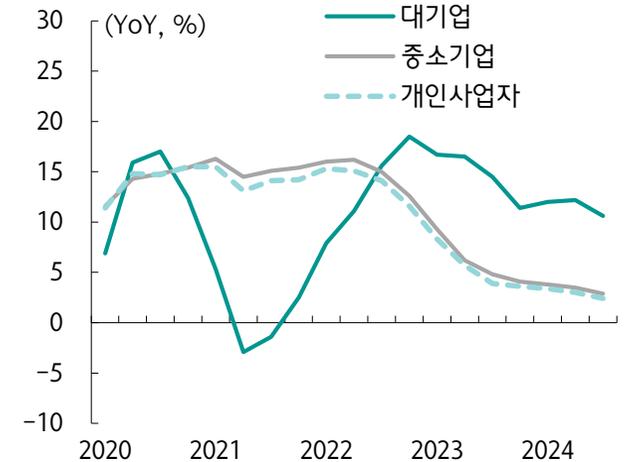
- 기 분양된 지식산업센터/상가의 중도금 연체가 늘어나면서 금융기관도 **개인 또는 개인사업자 등에 대한 수익형부동산의 담보대출 취급을 더욱 관리**
 - 기업규모별 기업대출 증가율('24.3Q, 전년동기대비, %): 대기업 10.6, 중소기업 2.9, 개인사업자 2.4
- 대출 미상환 등으로 **경공매로 출시되는 할인 물건의 증가**하고 있어 일반 수익형부동산 시장의 투자수요와 가격은 '25년에도 빠르게 회복되기 어려울 것으로 예상
 - 상가/오피스텔/근린시설 경매건수(전국기준, 천건): 11.8('22) → 14.1('23) → 19.5('24.1~11월)
- 가격 하락으로 저가 할인매입 기회는 존재하나, 자금조달 및 공실 발생 위험 등을 대비할 필요

수도권 지식산업센터/상가/오피스텔 분양



자료: 부동산114

기업규모별 기업대출 증가율



자료: 한국은행

자산운용시장 경쟁구도 변화

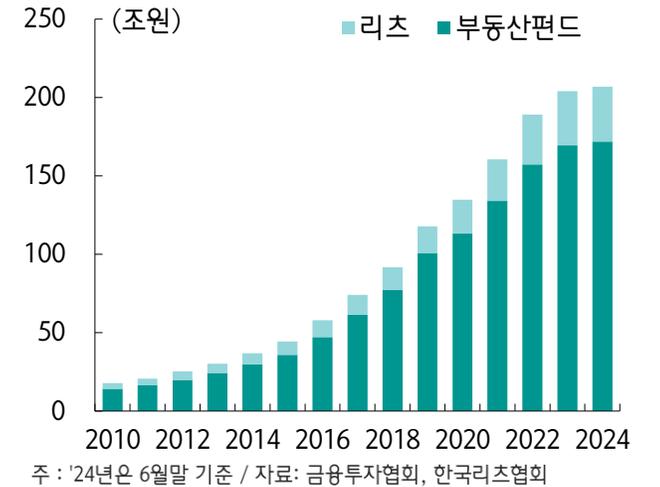
연기금/공제회 등 전통적 투자자에 더해 대기업/금융그룹 참여가 늘며 부동산 자산운용은 빠르게 성장

- 국내 부동산 자산운용(리츠+부동산펀드) 시장은 '17년부터 '23년까지 연평균 22% 증가하였으며, 최근 3년간 국내 부동산 금융시장에서 가장 빠르게 성장
 - 부동산 금융 영역별 증가율('21~'23, CAGR, %): 주택담보대출 5, PF대출 12, 리츠/부동산펀드 자본 15
- 국내 대기업 및 금융그룹 등의 참여가 늘며 상장리츠와 블라인드펀드의 시장 영향력이 점차 확대
 - 상장리츠는 대기업/금융그룹 등 중심으로 8조원(시가총액) 규모로 성장, 단 해외 주요국에 비해서는 작은 규모
 - 부동산 블라인드펀드 약정액(Seoul Property Insight, 조원): 4.3('21) → 8.0('22) → 3.3('23) → 7.2('24)
- 최근 성장세가 다소 주춤하나 금리 하락, 해외부동산 투자감소의 반작용 등으로 지속적인 시장 성장 예상

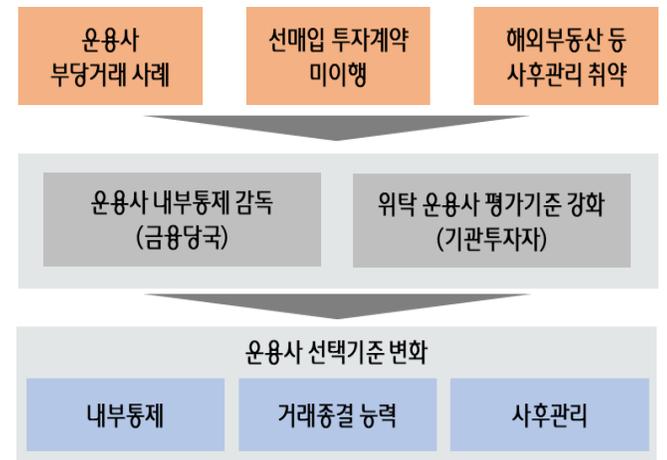
운용사 거버넌스 이슈가 부각되며 경쟁구도에 변화가 발생

- 상위 10대 운용사가 자산운용 시장의 50% 이상을 차지하고 있으며, 독립계 운용사의 점유율이 높은 편
 - 부동산펀드 순자산('24년말, 조원): 이지스 26.5, 삼성SRA 18.0, 미래에셋 11.7, 마스턴 8.5, KB 8.2, 신한 7.6, 하나대체 6.3
- 최근 해외부동산 투자 부실화, 일부 회사의 내부통제 부실 문제 등이 발생하면서 자금 위탁 운용사 및 투자상품을 선택할 때 운용사 신뢰도가 주요 고려사항으로 부각
 - 해외 대형 펀드는 고객 신뢰를 바탕으로 자사가 운영하는 펀드를 브랜드화(Brookfield의 'BSREP' 시리즈 등)
- 상장리츠나 블라인드펀드를 운용할 때 모기업(sponsor)이 기관투자자, 해외펀드, 개발사 등 외부투자자와 함께 자금을 투자하는 경우가 늘면서 운용사 모기업의 자금력도 시장 점유율을 확대시키는 요인

리츠/부동산펀드 자본규모



운용사 선택기준 변화



자료: 하나금융연구소

시장 불확실성에 대응해 메가딜 중심으로 PF 시장 재편

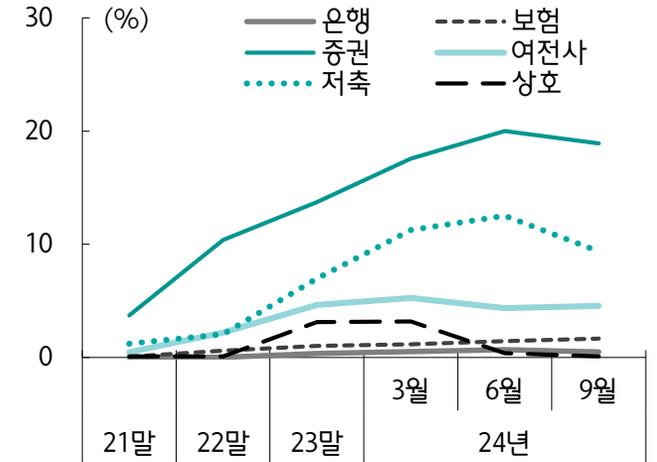
분양/매각시장 부진, 건설사 부실우려 등으로 PF 시장의 리스크가 크게 증가

- 수도권 주택시장은 아직 분양성이 양호한 반면, 지방 주택시장과 수익형부동산 시장 등은 수요 위축으로 **개발자산의 분양/매각이 쉽지 않은 상황**
- 건설사 부도 및 선별적 수주, 개발사 재무악화, 자산매입수요 부진 등이 중첩되고 정부의 부동산PF 관리도 강화되면서 **부동산 PF 연체율은 비 은행권을 중심으로 급등**
 - 건설사 PF 보증도 126조원('23년말, 책임준공 포함)으로 대형사 포함 적극적 수주 확대를 기대하기 어려운 상황
- 정부의 지원정책, 금융사별 총당금 적립 등으로 PF시장 전반의 위기 가능성은 완화되었으나 부실 자산정리 등 과제가 남아 있고 자산시장 회복도 지연되고 있어 **PF 신규취급이 크게 늘기는 어려울 전망**

상대적으로 안정성이 높은 Mega Deal(대형 개발사업)로 자본 유입이 증가

- '24년 일반 개발사업은 PF대출 확보에 어려움을 겪었지만, **서울시에서 진행된 대형 개발사업은 대규모로 자금을 모집했는데도 PF 조달에 성공**
 - '24년 PF모집액(조원): [가양동 C]부지] 2.8, [서울북부역세권] 2.1 [서소문 11·12지구] 1.6 [마곡마이스] 1.3
- 서울권 대형 개발사업, 우량시행사가 대규모 자금을 투입한 수도권 데이터센터 개발사업 등 **'25년에도 다수의 메가딜이 추진될 예정**이어서 PF대출 쓸림이 이어질 것으로 예상
 - 서울권 대형개발사업, 데이터개발사업 등 합산 시 PF 대출규모 10조원 이상일 것으로 추정
- 대형 개발사업으로 자금 집중 시, 비선호 섹터/지역의 일반 개발사업 자금조달은 더욱 어려워질 가능성

부동산 PF 연체율



자료: 금융감독원

'25년 서울시 내 진행 예정 메가딜

지역	사업명	사업비
서초구	서리풀복합개발	5조원
	양재화물터미널	6.8조원
광진구	동서울터미널 현대화	1.9조원
중구	남산힐튼호텔	2~3조원
양천구	서부트럭터미널	1.8조원
강남구	수서역 환승센터	1.6조원

자료: 언론기사 등

정부 주도로 개발사업 자본구조 전환을 추진

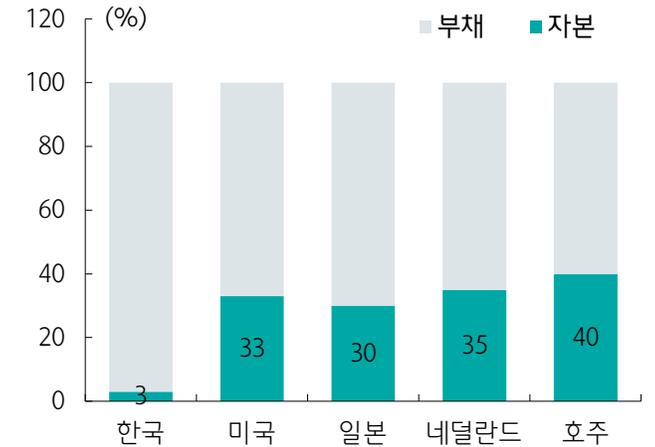
PF 부실 방지를 위해 정부에서 PF 구조개선방안을 추진

- 국내 개발사업이 주로 대출을 통해 사업비를 조달하므로 금리 상승, 분양/매각시장 위축 등 **금융시장과 부동산 시장 변화에 매우 취약**
 - 주요국 개발사업 총 사업비 대비 자기자본이 차지하는 비율(KDI, %): 호주 40, 미국 33, 일본 30 vs. 한국 3
- 과거 글로벌 금융위기로 인한 PF 부실 이후에도 정부 주도로 PF 시장의 구조개선을 진행
 - 건설사의 보증수준 완화, 저축은행 PF 취급 시 자기자본비율 요건 도입, 업권별 PF한도 설정 등
- 정부는 '25년에 개발사업 자기자본비율에 따라 PF대출의 위험가중치와 충당금을 차등화하고 비 은행권에 자기자본비율 요건을 적용하는 등의 **구조 개선방안을 추진할 계획**

최근 금융권에서 개발사업에 자기자본을 투자하는 펀드가 조성되는 등 변화가 나타날 전망

- 정부의 구조개선 추진에 따라 금융권의 PF 대출 취급요건, 건설사와 금융기관 간의 책임준공 약정 형태 등 **개발사업 추진 관행에 변화가 이루어질 것으로 예상**
 - 단, 정부 구조개선방안의 세부 내용, 향후 추진일정 등이 시장의 변화속도에 영향을 줄 전망
- 최근 국내 기관투자자, 해외 투자자 등이 우량 개발사업 또는 자산매입에 **대규모 자기자본을 투자하는 사례가 증가**하였고, 대형 증권사에서는 자기자본 투자를 위한 펀드를 경쟁적으로 조성
- 자기자본이 부족한 국내 영세 개발전문사는 중장기적으로 **역할 축소 및 구조조정이 불가피한 반면**, 충분한 자기자본 투자가 가능한 **우량 개발전문회사 및 FI가 점차 개발사업을 주도할 전망**

주요국 부동산개발 자금 구조



자료: KDI, '갈라파고스적 부동산 PF, 근본적 구조개선 필요'

PF 구조개선방안 주요 추진과제

구분	추진과제
자본 확충 유도	현물출자시 양도차익 과세이연 위험가중치/충당금 규제 정비 자기자본비율 요건 도입 검토
공정질서 확립	PF 대출 사업성 평가 의무화 책임준공 합리화 신탁사 PF리스크 강화
디벨로퍼 육성	리츠에 용지 우선매입권 제공 기관투자자 개발신탁 참여 지원

자료: 금융위원회