

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2026. 9. 14.
No. 1080



발행처 국토연구원
발행인 임재만
www.krihs.re.kr

이 브리프는 나무를 베지
않고 만든 생분해성 펄프
용지를 사용하였습니다.

황관석 연구위원
노민지 부연구위원
최진 부연구위원
고영화 전문연구원
이승훈 전문연구원
이태리 연구위원
김민철 연구위원

지속가능한 부동산개발금융 개선 방안

주요 내용

- ① 국내 부동산 PF(Project Finance)는 저자본·고차입 및 차환 중심 구조와 신용보강 의존성이 결합된 구조적 취약성을 내재하고 있어 근본적 구조 개선이 필요
- ② 부동산 PF사업장의 자기자본비율은 4.64%로 낮은 상황이며 사업유형·지역별로 차이가 큰 특징을 보이는 것으로 나타나 일률적 규제보다는 지분(Equity) 확대 중심의 차등적 접근이 요구
- ③ 분양률·입지·사업주체 역량이 PF 리스크의 핵심 요인으로 확인되어 초기 분양률 기반의 모니터링 체계 강화가 필요
- ④ 부동산 PF의 적정 자기자본비율은 15% 수준으로 분석되었으나 금리·공사비·분양률 등 시장 환경에 따라 변동되므로 시장환경 변화를 고려하여 설정할 필요
- ⑤ 부동산 PF 위축은 주택공급 및 건설투자 등 국민경제에 부정적 영향을 미치므로 금융시장 안정과 주택공급 지속성의 균형이 필요

정책방안

- ① 자기자본비율 20%로의 상향 목표는 유지하되, 인센티브 강화를 통해 시장의 수용성을 높여 단계적, 완만한 적용을 추진하고 지역, 유형별, 시장국면별 차등적용 방안 마련
- ② 자기자본비율 확대를 위해 지분 중심의 자본조달 구조를 확산하고 PFV(Project Financing Vehicle), 리츠, 신탁 간 규제차익을 해소하며 전문 IB(Investment Banking) 및 대형 디벨로퍼 육성을 추진
- ③ 담보, 보증 중심에서 사업성에 기반한 평가체계 구축을 위해 전문 평가기관 인증제를 도입하고 일률적인 리스크 관리보다는 고위험 PF군 중심으로 위험가중을 차등화
- ④ 보증 중심의 신용보강 구조 개선을 위해서 책임준공 표준약정 및 손해배상 상한 설정, 우발채무 회계인식 강화, 위험기반 보증료 차등화 등을 추진
- ⑤ 반복적 부동산시장 위기에 대응하여 상시 PF관리체계를 구축하여 조기경보시스템(EWS) 고도화 및 시장환경 변화에 따른 자동조정 룰 도입을 추진

01. 부동산 개발금융의 현황과 문제점

부동산 PF의 구조적 특성과 문제점

부동산 PF사업은 총사업비의 5~10% 수준에 불과한 낮은 자기자본으로 나머지 90~95%는 '브릿지론'과 PF대출 등을 통해 자금을 조달하며 높은 레버리지를 활용하는 구조적 특성이 존재

- 높은 레버리지 구조로 인해 국내 시행사의 영세성과 낮은 자본력, 선분양 시 온전한 담보권 제한으로 부동산 PF 대출 시 금융기관 등 대주단은 다양한 형태의 신용보강을 요구
- 부동산 PF대출채권을 기초자산으로 발행되는 유동화증권이 부동산 PF대출의 보완적인 자금조달 수단으로 활용되고 있으나, 단기중심으로 차환발행 난항 시 건설사 또는 증권사가 위험에 노출

표 1 국내 부동산 PF의 구조적 특성과 문제점

구분	주요 특징	문제점
브릿지론과 본 PF 간 연쇄적 대출과 상환 구조	• 시행사가 브릿지론으로 토지를 구입한 뒤 이를 담보로 본 PF자금을 빌려 브릿지론을 상환 • 수분양자에게 받은 중도금 등을 본 PF와 공사비에 충당	• 브릿지론에서 본 PF로의 전환이 순탄하지 않거나 PF사업장에 미분양 발생 시 자금 흐름에 문제가 생길 수 있음
낮은 자본력으로 부동산개발에 나서는 시행사	• 총사업비의 90~95%는 브릿지론 등으로 조달, 시행사의 자기자본은 5~10% 수준에 불과함	• 영세한 자본력으로 높은 레버리지를 사용 • 국내 전체 시행사는 약 6만여 개 난립 추정
시공사 등 제3자에 의한 다양한 신용보강	• 시행사의 낮은 자본력에 대해 건설사가 신용보강 • 신탁사, 책임준공 등을 통해 사업 진행 보증	• 금융사가 PF대출 만기를 연장하지 않거나 시행사 부실 시, 시공사 및 신탁사는 우발채무 현실화 위험에 노출
부동산 PF 유동화증권의 발행과 활용	• 금융기관 대출 외 부동산 PF대출채권을 기초자산으로 발행되는 유동화증권이 보완적으로 활용	• PF-ABCP(프로젝트파이낸싱 자산유동화기업어음) 등 단기 채권 차환리스크 등에 건설사, 증권사의 유동성 및 신용리스크 노출
증권사-저축은행 등 제2금융권의 부동산 PF시장 적극 참여	• '17년 이후 제2금융권을 중심으로 비은행권의 부동산 PF 익스포저(Exposure) 증가	• 제2금융권 부동산 PF 익스포저의 질적 구성 열악 및 최근 연체율 급증

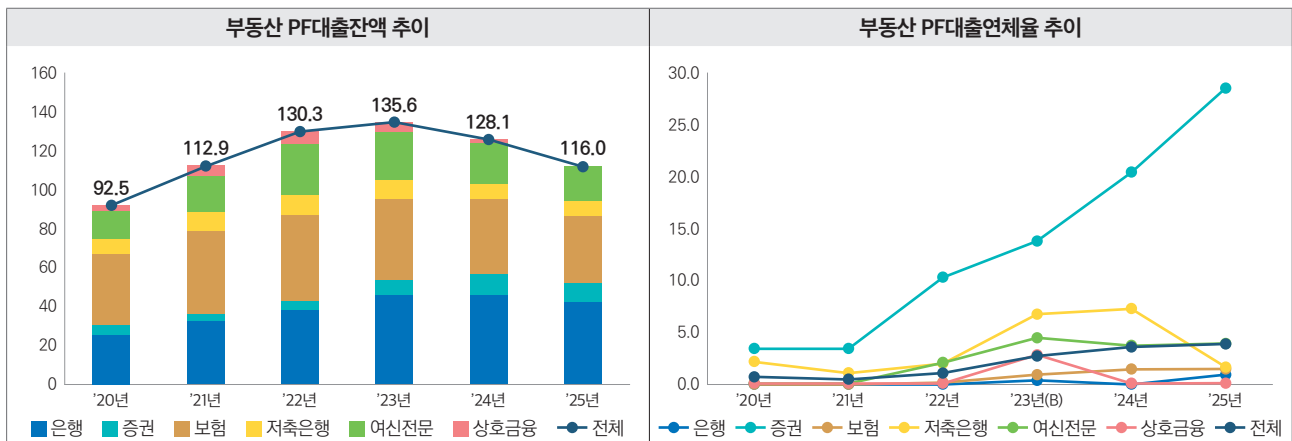
자료: 노승환 외 2024, 6.

부동산 PF실적 현황

부동산 PF실적은 2023년 말 135.6조 원까지 증가하였으나, 높은 금리 및 공사비 상승 등에 따른 부동산 PF 구조조정이 시행되면서 2025년 말 116.0조 원까지 감소하였으며 연체율은 지속적 상승추세를 보이고 있음

- 코로나19 팬데믹 이후 저금리와 유동성에 따른 부동산시장 호황으로 부동산 PF대출은 2020년 말 92.5조 원에서 2022년 말 130.3조 원으로 2년 사이 37.8조 원 급증
- 업권별 PF대출잔액은 2025년 말 현재 은행 42.6조 원, 보험 35.6조 원, 여신전문 20.0조 원, 증권 9.2조 원, 저축은행 6.8조 원, 상호금융 1.8조 원 순으로 나타남
- PF연체율은 2020년 0.55%에서 2024년 3.42%, 2025년 3.88%로 크게 확대되었으며 증권회사의 경우 26.4%까지 상승. 저축은행은 구조조정의 영향으로 2024년 말 7.3%에서 2025년 말 1.8%로 낮아짐

그림 1 부동산 PF대출잔액 및 연체율 추이



자료: 금융위원회(2026a) 내용을 바탕으로 연구진 작성.

02. 부동산 PF사업 재무 현황 및 위험요인

부동산 PF사업의 재무 및 위험특성

최근 5년(2020~2024)간 추진된 315개 PF사업장에 대한 재무적 특성 분석 결과, 전체 사업장의 평균 자기자본 비율은 4.64%로 낮은 수준인 것으로 나타남

- 사업 유형별로는 주거용 3.23%, 상업용 5.58%, 산업용 6.39%로 주거용에서의 자기자본비율이 낮은 특성을 보였는데, 이는 대부분의 주거용 사업장이 분양형 사업장이기 때문임
- 지역별로는 수도권이 5.81%로 지방 3.12%보다 자기자본비율이 높고, 사업 형태로는 분양형이 3.58%로 비분양형 8.64%에 비해 자기자본비율이 낮게 나타남

표 2 사업 용도 등 유형별 자기자본비율

(단위: %)

구분	전체			구분	지역별 및 분양형 여부		
	개수	평균	중간값		개수	평균	중간값
전체	315	4.64	2.57	지역별	수도권	178	5.81
주거용	145	3.23	2.22		지방	137	3.12
상업용	63	5.58	3.19	분양형 여부	분양형	249	3.58
산업용	82	6.39	2.77		비분양형	66	8.64

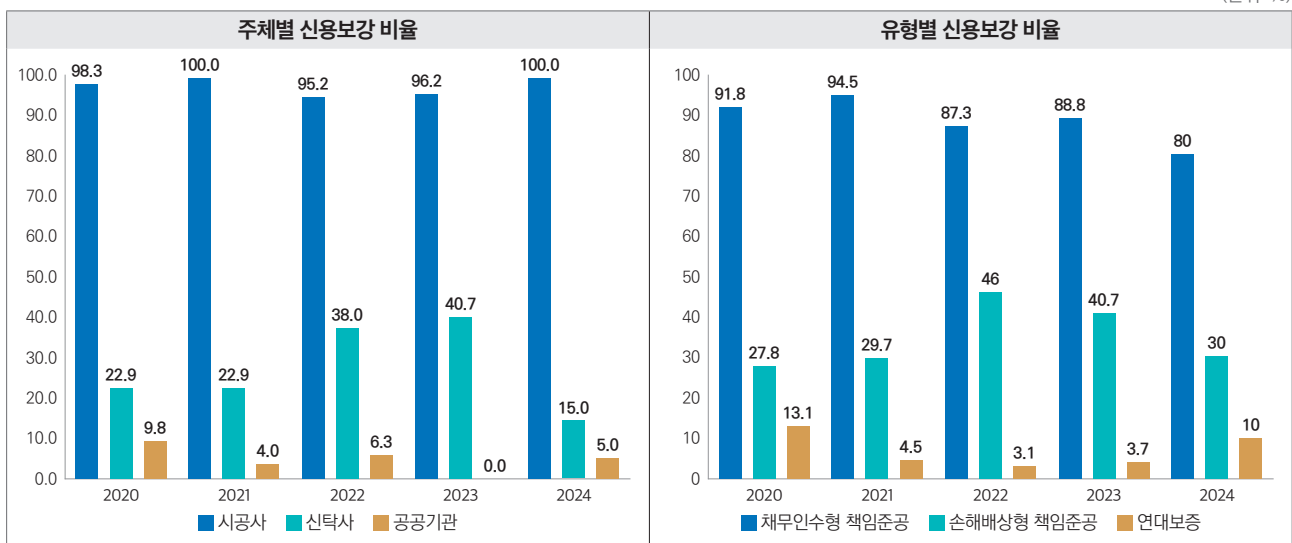
자료: 최근 5년(2020~2024년)간 315개 PF사업장의 신용평가 자료를 활용하여 연구진 작성.

신용보강은 시공사가 신용보강을 제공하는 경우가 전체 사업장의 98%를 보였으며 신탁사의 신용보강 또한 확대되고 있는 가운데, 책임준공 형태의 신용보강이 98%로 매우 높고, 책임준공 안에서도 채무인수형 신용보강 비율이 높은 특성을 보임

- 신용보강 주체별로 시공사는 전체 245개 중 240개로 98%를 차지하였으며 신탁사는 67건으로 전체의 27.3%, 주택도시보증공사(HUG)나 한국주택금융공사(HF) 등 공공기관은 14건으로 전체의 5.7%로 수준
- 신탁사가 보증하는 사업장의 비율은 2022년 23% 수준에서 2023년에는 41% 수준까지 상승하였으나 2024년 PF위기로 인해 신탁사 보증 사업장의 비율은 15%로 낮아짐
- 전체 사업장의 98%는 책임준공 형태의 신용보강이 계획되어 있었으며, 책임준공 중에서도 채무인수형 책임준공이 90.2%로 대부분을 차지

그림 2 주체 및 유형별 신용보강 비율 추이

(단위: %)



주: 상기 비율은 전체 245개 사업장 중 시공사, 신탁사 또는 공공기관의 신용보강이 존재하는 사업장의 비율임.

자료: 최근 5년(2020~2024년)간 315개 PF 사업장의 신용평가 자료를 활용하여 연구진 작성.

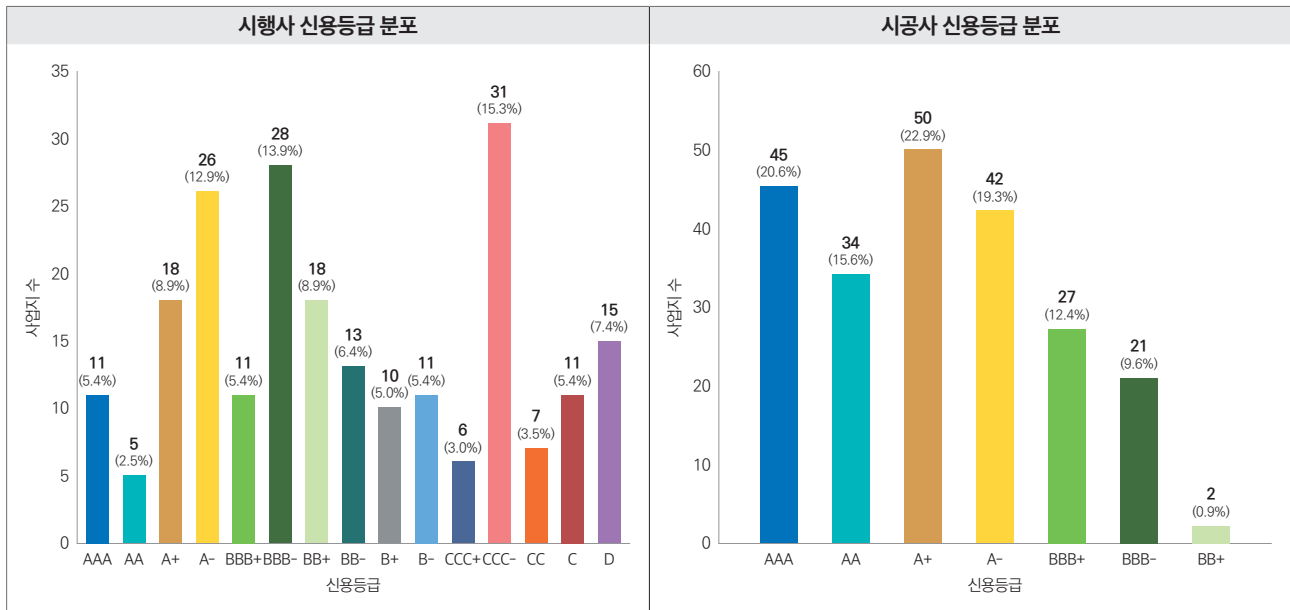
주택 PF사업장의 위험요인 분석

2017년부터 2024년까지 HUG의 주택 PF보증 사업지 218건을 대상으로 분석한 결과, 평균 자기자본비율은 5.62%로 나타났으며 신용등급은 시행사가 시공사보다 낮은 등급의 특성을 보였음

- HUG의 보증을 받은 사업장의 평균 자기자본비율이 일반적인 사업장(3.23%)보다는 높았으나, 여전히 낮은 수준을 보임
- 시행사는 A등급 이상의 신용등급을 가진 경우가 27.52%에 불과했으나 시공사는 77.52%를 차지하여, 신용등급이 낮은 시행사에서 HUG의 보증을 활용하여 주택사업을 추진하고자 하는 경향이 높음을 확인

그림 3 시행사 및 시공사 신용등급 비중

(단위: %)



자료: HUG의 주택 PF보증 사업장 자료를 바탕으로 연구진 작성.

주택 PF위험요인을 초기 분양률 저하로 인한 재무적 유동성 악화와 공정지연에 따른 사업 중단 가능성으로 규정하고 이들 변수에 영향을 미치는 주요 변수들을 식별함

- 초기 분양률 모형에서는 택지구분(공공), 지역구분(수도권), 시공사 도급순위, 시행사 신용등급이 주요 영향 변수로 도출되었는데, 공공택지, 수도권에서 초기 분양률이 높았으며 시행사의 신용등급이 높을수록, 시공사 순위가 높을수록 초기 분양률이 높았음. 2022년 이후 부동산시장 침체 영향으로 초기 분양률이 낮아짐
- 최대 공정지연율에 대한 회귀분석모델 분석 결과, 택지구분(공공), 자기자본비율이 주요 요인으로 도출되었는데, 공정지연율은 공공택지에서 낮았고, 자기자본비율이 높을수록 낮았음

* 2022년 이후에 공정지연율이 낮게 나타난 것은 우량 사업장을 중심으로 사업관리 강화에 기인하는 것으로 판단

표 3 초기 분양률(좌) 및 공정지연율(우) 위험요인 분석 결과

변수	연속형 초기 분양률				변수	최대 공정지연율			
	계수	p값	SHAP	순위		계수	p값	SHAP	순위
시장동향(22년이후)	-0.27	0.00	0.212	1	택지구분(공공)	-0.21	0.01	0.199	1
시행사 신용등급	0.19	0.02	0.167	2	시장동향(22년이후)	-0.17	0.04	0.149	2
시공사순위	-0.14	0.03	0.132	3	자기자본	-0.22	0.00	0.145	3
지역구분(수도권)	0.14	0.07	0.125	4	사업규모(총사업비)	-0.12	0.14	0.082	4
택지구분(공공)	0.13	0.08	0.103	5					

주: 시공사 및 시행사 신용등급이 좋을수록 높은 값을 갖도록 변환함.

자료: HUG의 주택 PF보증 사업장 자료를 바탕으로 연구진 작성.

03. 부동산 PF사업 구조확립을 위한 시뮬레이션

부동산 PF사업의 적정 자기자본비율 도출

부동산 PF사업의 적정 자기자본비율 도출을 위해서 안정성 지표인 DSCR(부채상환비율)과 수익성 지표인 MIRR(조정내부수익률)을 활용하여 분석한 결과, 대체로 자기자본비율이 약 15% 수준에서 형성되는 것으로 나타남

- 자기자본비율 상승은 부채상환 안정성을 유의하게 개선하는 반면, 레버리지 축소에 따른 수익률 희석 효과로 인해 투자 매력도는 점진적으로 감소하는 구조가 확인
- DSCR이 100%를 상회하면서 동시에 MIRR-WACC 스프레드가 양(+)을 유지하는 구간을 적정 자기자본비율 범위로 판단할 경우, 약 15% 수준이 안정성과 수익성의 균형점으로 도출

표 4 몬테카를로 시뮬레이션(각 자기자본비율별 1,000회) 분석결과

(단위: %)

자기자본비율	DSCR (부채상환비율)	MIRR (조정내부수익률)	WACC (가중평균자본비용)	MIRR-WACC
5%	92.48%	10.70%	4.98%	5.72%
10%	97.45%	9.81%	5.24%	4.57%
15%	102.35%	8.95%	5.56%	3.38%
20%	108.05%	8.22%	5.83%	2.40%
25%	114.79%	7.62%	6.09%	1.53%
30%	122.40%	7.07%	6.28%	0.78%
35%	131.06%	6.44%	6.52%	-0.08%

금리, 공사비, 토지비, 분양률, 분양방식 등 주요 외생요인의 변화는 적정 자기자본비율에 미치는 영향이 다르게 나타남에 따라 시장상황 및 사업유형에 따라 적정 자기자본비율은 달라질 수 있음을 확인

- 금리가 베이스라인 대비 1%p 상승할 경우 기준선은 약 15% 수준으로, 2%p 상승 시에는 약 18%, 3%p 상승 시에는 약 23% 수준까지 이동
- 공사비가 베이스라인 대비 5% 상승할 경우 기준선은 대략 15% 내외로, 10% 상승 시에는 약 17% 내외, 15% 상승 시에는 20% 이상으로 이동
- 토지비가 베이스라인 대비 15% 상승할 경우 기준선은 약 17% 내외까지 상승
- 분양률이 60% 수준까지 하락하는 침체 심화 시나리오에서는 DSCR=100%를 충족하기 위해 요구되는 자기자본비율이 약 30% 이상으로 급격히 상승
- 현실적인 자기자본비율(약 5%)을 전제로 할 경우 분양가 약 10% 내외까지는 PF 수익구조를 근본적으로 훼손하지 않는 범위 내에서 감내 가능한 조정 여지로 평가

부동산 PF사업 참여자에 대한 적정 자기자본비율에 대한 설문조사 결과, 중위수 기준으로 주거용 사업 종사자는 20%, 비주거용 사업 종사자는 25%로 응답하여 현 수준대비 크게 높아져야 한다고 인식하는 것으로 나타남

- 평균기준으로 보면, 주거용 사업에서는 24.6%(시행사 22.2%, 시공사 27.6%), 비주거용 사업에서는 28.6%(시행사 25.8%, 시공사 32.2%)로 나타남

표 5 적정 자기자본비율에 대한 설문조사 결과

(단위: %)

구분	주거용 사업		비주거용 사업	
	평균	중위수	평균	중위수
전체	24.6	20.0	28.6	25.0
시행사 (시행 또는 시행-시공)	22.2	20.0	25.8	20.0
시공사	27.6	20.0	32.2	25.0

주: 한국부동산개발협회 및 대한주택건설협회 회원사 357개사를 대상으로 한 설문조사 결과임.

04. 부동산 개발금융이 국민경제에 미치는 영향

부동산 PF사업이 국민경제에 미치는 영향 분석

국토연구원의 부동산시장거시계량모형을 활용하여 2014년 2분기~2024년 4분기까지의 자료를 대상으로 하여 부동산 PF대출 증가가 주거용 및 비주거용 착공실적 및 거시경제에 미치는 영향을 분석

- ‘부동산 PF대출 증가 → 주택착공실적 증가 → 주거용 건물건설투자 → GDP 증가’ 경로와, ‘부동산 PF대출 증가 → 비주거용 건축착공면적 증가 → 비주거용 건물건설투자 증가 → GDP 증가’를 통해 국민경제에 미치는 영향을 분석

분석결과, 부동산 PF대출의 감소는 거시경제적으로 주택 및 비주거용착공 감소를 통해 주거용 및 비주거용 건물건설투자 위축으로 이어져 국민경제에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타남

- 부동산 PF대출이 베이스라인과 비교하여 연간 10% 감소할 경우, 주택착공실적은 연간 3.290%, 비주거용 착공면적은 1.231% 감소하는 것으로 나타남
- 주택 및 비주거용 착공의 감소로 총수요 부문의 경우에는 주거용 건물건설투자 0.979%, 비주거용 건물건설투자 0.494%가 감소하는 효과가 있었으며, 실질GDP는 0.1% 감소하는 효과가 있는 것으로 나타남
- 주택착공실적의 감소로 인해 주택매매가격지수는 연간 0.113%, 전세가격지수는 0.252% 상승하는 영향이 나타남

표 6 부동산 PF대출의 국민경제 파급효과 분석 결과

구분	1차연도	2차연도	3차연도	연평균
실질GDP	-0.098	-0.136	-0.078	-0.104
민간소비	-0.047	-0.077	-0.044	-0.056
건설투자	-0.635	-0.698	-0.305	-0.546
주거용 건물건설투자	-1.122	-1.184	-0.632	-0.979
비주거용 건물건설투자	-0.602	-0.699	-0.180	-0.494
주택매매가격지수	-0.023	0.012	0.349	0.113
전세가격지수	-0.017	0.072	0.701	0.252
주택착공실적	-10.045	0.051	0.124	-3.290
비주거용 착공면적	-3.694	0.000	0.000	-1.231

05. 부동산 개발금융 개선방안

부동산 개발금융 개선을 위한 기본방향

부동산 PF제도 개선은 단기적 위기 대응과 중장기적 구조개편을 구분하여 접근할 필요가 있으며 정책 목적을 ① 부실 PF 정리, ② 향후 PF 부실 방지, ③ PF 본연의 기능 재정립의 세 단계로 명확히 설정할 필요가 있음

- 단기적으로는 시장 불안을 완화하고 연착륙을 유도하는 데 초점을 두되, 중장기적으로는 반복적인 PF 부실을 예방할 수 있는 구조적 제도 개편을 병행
- 궁극적으로 부동산 PF가 담보·보증 중심의 변형된 금융이 아닌, 사업성 기반의 개발금융 기법으로 기능하도록 제도적 방향을 재정립할 필요

PF 제도개선은 금융시스템 안정이라는 목표와 주택공급의 지속성이라는 정책 목표가 상충되지 않도록 균형 있게 설계될 필요

- 금융당국과 국토교통부 간 정책 목표와 수단을 정렬하여, 건전성 규제가 과도한 공급 위축으로 이어지지 않도록 조정 메커니즘을 마련할 필요
- 정부 대책은 금융시스템 안정에 초점을 두고 있으나, PF 위축이 주택착공 감소 및 입주물량 축소로 이어질 수 있다는 점을 고려할 때 공급 측면과의 정합성 확보가 필요

PF는 본질적으로 고위험·고수익 구조의 금융기법이므로 위험 자체를 과도하게 억제하기보다는 참여 주체 간 합리적 위험배분 구조를 확립하는 것이 바람직

- 민간의 사업 판단과 자율성을 존중하되, 공공은 감독·공시·데이터 기반 관리체계를 통해 시장규율이 작동하도록 제도적 기반을 구축할 필요
- 이러한 방향 아래 금융안정, 공급지속, 시장자율이 조화를 이루는 'K-부동산 PF 모델'을 정립할 필요

자기자본 구조 개선 방안

① 자기자본비율 20%로의 상향 목표는 유지하되, 시장상황을 고려하여 단계적·완만한 적용

- 자기자본비율 20% 수준을 중장기 정책 목표로 설정하되, 단기간에 일률적으로 적용하기보다는 시장 상황을 고려하여 단계적으로 상향하는 방식이 바람직
- 목표연도별 자기자본비율 요건을 시장상황 및 주택공급 여건을 고려하여 5%('27년)→8%('28년)→11%('29년)→14%('30년)→17%('32년)→20%('35년) 등 보다 점진적으로 추진¹⁾

② 사업특성을 고려한 자기자본비율 규제의 차등 적용 체계 도입

- 자기자본비율 규제는 지역(수도권/지방), 사업유형(주거/비주거), 사업방식(분양/비분양), 시장국면(호황/침체) 등 다양한 사업특성 및 리스크 요인을 고려하여 차등 적용할 필요
- 특히, 구조적으로 자기자본이 낮은 지방·주거·분양형 사업과 상대적으로 안정적인 수도권·비주거 사업을 동일 기준으로 규율하는 것은 비효율적일 수 있으므로 주택공급 위축을 방지하면서 건전성 제고를 도모할 수 있도록 자기자본비율 기준을 차등적으로 적용

③ 자본확충 촉진을 위한 자기자본비율 수준에 따른 인센티브 방식 적용

- 자기자본비율을 일률적으로 상향 규제할 경우, 실제 시장상황에서 과도한 개발위축을 불러올 수 있으므로, 일정 수준 이상의 자기자본을 확보한 사업에 대해 금융·보증·행정 측면의 인센티브를 제공하는 방식으로 유도
- 적정 자기자본비율은 금리·공사비·분양률 등 외생변수에 변동하는 특성을 보이기 때문에 고정된 수치보다는 자본확충을 촉진하는 제도 설계가 시장 충격을 완화시키는 데 효과적일 수 있음

④ 시행사가 아닌 프로젝트 단위의 지분구조 개선

- 우리나라는 영세한 시행사 비중이 높은 점을 고려하여 자기자본 확대는 시행사 단독 자본 확충이 아닌 프로젝트 단위의 지분구조 개선으로 접근해야 하며, 연기금·보험사·기관투자자의 개발단계 지분투자를 활성화할 필요
- 리츠에 토지건물 등 부동산 현물 투자 시 법인세나 양도세를 실제 주식 처분 시까지 이연해주는 세제혜택이 있는 프로젝트 리츠는 부동산 PF구조 개선을 위한 마중물 역할로 의미가 있으며, 임대주택, 장기 운영형 개발, 대형 복합개발 등 일부 사업 유형을 중심으로 활용성을 확대할 필요

도관체 정비 및 종합디벨로퍼 역량 강화

① PFV·리츠·신탁 등 도관체의 규제차익 정비

- 동일한 기능을 수행하는 도관체 간 규제 수준의 차이는 시장 왜곡을 초래할 수 있으므로, 동일행위 동일규제 원칙에 따라 최소 자본·공시·감독 체계를 정비할 필요. 특히, PFV(Project Financing Vehicle)에 대해서도 일정 수준의 자본요건과 정보공개 의무를 부여하여 제도 간 형평성을 확보할 필요

② 전문 IB 육성 및 종합 디벨로퍼 역량 강화

- 브릿지론 단계부터 전문적인 구조 설계와 리스크 분석이 가능하도록 전문 IB(Investment Banking) 및 개발금융 전문기관을 육성할 필요. 미국, 일본과 같이 금융·개발·운용 기능을 통합 수행하는 대형 디벨로퍼 및 리츠 육성 필요

1) 정부의 저축·상호·여신전문·세마을 업권에 대한 자기자본비율 규제 기준(안)은 5%('27년)→10%('28년)→15%('29년)→20%('30년)로 설정(2025년 12.22대책)되었으며, 2026년 8.13대책에서는 주거용 사업장에 대해 시행시기를 2년 유예하기로 함.

사업성 평가 및 리스크 관리 체계 개선

① 표준 사업성 평가체계 구축 및 전문 평가기관 인증제 도입

- 담보 및 신용보강 중심의 대출 관행에서 벗어나 수요 전망, 가격 안정, 원가 구조, 공정 일정, 리스크 시나리오 등을 포함한 표준 사업성 평가표를 개발할 필요
- 사업성 평가의 독립성과 전문성을 확보하기 위해 인증제 기반의 평가기관 지정 체계를 도입할 필요

② 부동산 PF 데이터베이스 구축을 통한 모니터링 강화

- 현재 추진 중인 국토교통부 중심의 부동산 PF 종합 정보망 구축의 원활한 추진을 통해 사업장 단위의 성과 통계를 체계적으로 관리하고 공개함으로써 모니터링 기능을 강화
- 시장·금융·사업장 지표를 연계한 조기경보체계(EWS)를 구축하고, 시장국면 변화에 따라 자기자본·위험가중 등 건전성 기준을 탄력적으로 조정하는 체계를 마련

③ 고위험 PF군 중심 위험가중 규제

- 업권별 부동산(PF) 한도규제와 같은 총량적 익스포저 규제보다는 브릿지론 중심 사업, 낮은 초기 분양률 사업 등 고위험 PF군에 대해 위험가중치 차등 적용을 검토할 필요

신용보강 구조 개선

① 위험분산을 위한 책임준공 구조의 표준화 및 손해배상 상한 설정

- 채무인수형 책임준공을 축소하고, 손해배상 상한이 명확한 구조로 표준화하여 시공사에 과도하게 집중된 위험을 완화할 필요

② 위험의 투명화를 위한 우발부채 회계 인식 강화

- 건설사의 신용보강 부담을 재무제표 주석이 아닌 실질적 우발부채로 인식하도록 회계기준을 강화하여 위험을 투명하게 반영할 필요. 지급 가능성이 일정 수준 이상인 경우, 손해배상형 책임준공도 경제적 의무 존재 시 부채로 인식할 수 있는 방안 마련 필요

③ 위험에 기반한 보증료의 차등 적용

- 사업성, 입지, 사업주체 역량 등을 반영한 차등 보증료 체계를 통해 가격 신호가 리스크를 반영하도록 설계함으로써 고위험 사업에 대한 시장의 자율적 억제 기능을 강화할 필요

참고문헌 노승환, 김규림, 최연경. 2024. 부동산PF 관련 주요 이슈와 향후 전망. Issue Monitor 162호. 서울: 삼정KPMG 경제연구원.
금융위원회. 2026a. 부동산 프로젝트 금융(PF) 상황 점검회의 개최, 4월 3일. 보도자료.
_____. 2026b. 부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책, 8월 13일. 보도자료.
금융위원회, 금융감독원. 2025. 부동산PF 건전성 제도개선 방안, 12월 22일. 보도자료.

- **황관석** 국토연구원 토지·주택·건설연구본부 연구위원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)
- **노민지** 국토연구원 토지·주택·건설연구본부 부연구위원(mjnoh@krihs.re.kr, 044-960-0263)
- **최진** 국토연구원 토지·주택·건설연구본부 부연구위원(jchoi@krihs.re.kr, 044-960-0290)
- **고영화** 국토연구원 토지·주택·건설연구본부 전문연구원(yhgo@krihs.re.kr, 044-960-0322)
- **이승훈** 국토연구원 토지·주택·건설연구본부 전문연구원(shunlee@krihs.re.kr, 044-960-0371)
- **이태리** 국토연구원 토지·주택·건설연구본부 연구위원(italy@krihs.re.kr, 044-960-0639)
- **김민철** 국토연구원 토지·주택·건설연구본부 연구위원(mckim@krihs.re.kr, 044-960-0391)

※ 이 브리프는 “황관석, 노민지, 최진, 고영화, 이승훈, 이태리, 김민철. 2026. 부동산 개발금융 개선방안 연구. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약·정리한 것임.

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.

