

# 국토정책 Brief

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

황관석 부연구위원  
석재성 전문연구위원  
오민준 부연구위원

2025. 2. 17.  
No. 1001



발행처 국토연구원  
발행인 심교언  
www.krihs.re.kr

이 브리프는 나무를 베지  
않고 만든 생분해성 펄프  
용지를 사용하였습니다.

## 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축 방향

### 주요 내용

- ① 부동산 개발사업은 시행사, 시공사, SPC, PFV, 신탁 등 개발주체와 택지 및 산업단지 조성, 주택 및 비주택사업 등 사업유형이 다양하며 사업단계별로 위험요인이 존재
- ② 기 부동산 개발 및 PF 금융정보 시스템은 관련 법과 부처의 수요에 따라 구축 및 운용되고 있으나 시스템 간의 연계성이 낮은 상황
- ③ 부동산 PF위기 관리를 위한 모니터링을 위해서는 산재해 있는 부동산 개발 및 PF 관련 시스템 간의 연계를 통해 사업장별로 관련 정보들을 통합하여 운용할 수 있는 법적인 제도 마련이 필요
- ④ 거시적으로 부동산 PF부실화는 금리상승, 미분양증가 등 주택시장 환경변화와 관련성이 있고, 이를 예상하기 어려운 측면이 있어서 위기관리를 위해서는 부동산 경기관련 지표, 사업주체의 유동성, 재무지표, 신용공여, 분양률, 공정률 등을 주요 모니터링 지표로 활용할 필요

### 정책방안

- ① (정보의 연계와 공유) 국토교통부에서 산재하여 운용 중인 개발관련 시스템과 유동화증권 종합정보시스템, 주택도시보증공사 및 한국주택금융공사의 PF보증 시스템, 금융권에서 별도로 구축된 시스템 간의 연계를 통해서 사업장 단위의 부동산 PF 관련 정보를 공유하는 방안을 마련
- ② (관련 정보 신고 의무화) 기존 시스템의 연계를 통한 부동산 PF정보 구축에는 한계가 있기 때문에 사업단계에 따라 행정적인 절차, 대출이 실행되는 시점에서 사업장 관련 정보를 신고하게 하여 행정적인 부담을 완화하고 신고에 따른 인센티브를 강화하는 방안을 마련
- ③ (PF정보 시스템 구축) 사업주체(개발주체), 사업유형, 사업단계, 지역에 따른 특성별 위험요인과 종합적인 모니터링 요소를 고려하여 부동산 PF위기 관리가 가능하도록 부동산 PF정보 시스템을 구축 - 부동산 PF리스크 요인을 고려하여 사업자 역량, 사업특성, 채무관계, 분양률, 공정률을 중심으로 정보망 구축이 필요

# 01. 부동산 PF개발의 위험요인

## 부동산 PF개발의 사업단계별 주요 위험요인

부동산 개발사업 단계별로 사업부지 취득위험, 사업승인 인허가위험, 준공위험, 분양위험(부동산시장 위험) 등으로 구분(한국신용평가 2024, 7)

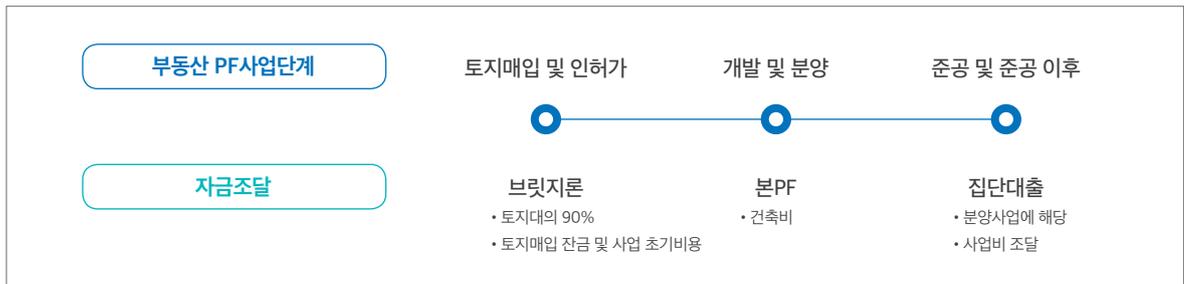
- (사업부지 취득위험) 사업부지 취득이 지연되거나 비용이 증가한다면 사업부지의 담보력이 저하되거나 전체적인 사업위험이 확대됨
- (사업관련 인허가위험) 사업부지에 대한 소유권을 확보하더라도 사업승인을 받지 못하거나, 사업승인이 지연되는 경우, 사업비 증가에 따른 사업계획 변경·승인의 경우에도 전체 사업위험이 증가할 수 있음
- (준공위험, 시장위험) 착공 전후 시점부터 준공 이전 단계의 PF Loan은 주로 시공사에 지급할 공사비 조달이나 Refinancing 목적으로 조달되는데 이때 직면하는 위험은 준공위험, 시장위험임
  - 준공위험은 주로 책임준공을 약정하는 시공사에 의존하나, 민원, 유물출토, 지하암반 발견 등으로 준공이 지연될 가능성을 의미하며, 시장위험은 부동산 경기 침체에 따른 미분양 증가 등을 말함

## 부동산 PF사업에 필요한 자금은 사업단계에 따라 브릿지론, 본PF, 집단대출로 구분

부동산 PF사업에 필요한 자금은 사업의 단계에 따라 브릿지론, 본PF, 집단대출이 활용되는데 토지매입에 활용하는 브릿지론의 위험이 상대적으로 높음(황관석 외 2023, 43-44)

- 브릿지론은 사업의 1단계인 토지매입 및 인허가 단계에서 토지매입을 위한 잔금 및 사업의 초기비용에 주로 사용되며, 본PF는 사업의 인허가 및 시공사 선정이 이루어진 후에 건축비용의 일부를 조달하는 데 쓰임
  - 브릿지론은 주로 인허가가 완료되지 않은 상태에서 이루어지는 경우가 많아 통상 1년 이하를 만기로 하는 단기대출이며, 일반적으로 연 10% 이상의 중·고금리로 토지대금의 90%까지 대출이 가능함(황관석 외 2023, 44)

그림 1 부동산 PF사업의 단계별 자금조달 방법



자료: 황관석 외 2023, 43.

## 제2금융권에서 취급하는 브릿지론의 위험성이 상대적으로 높음

2024년 6월 말 현재 브릿지론 16.3조 원 중에서 은행은 3.5조 원, 비은행 12.8조 원으로 비은행의 비중이 78.5%로 높으며, 연체율 또한 은행은 1.4%로 낮지만 비은행의 경우는 13.6%로 높은 수준

- 본PF는 은행이 44.7조 원, 비은행이 71.1조 원으로 은행이 38.6%, 비은행의 비중은 61.4%로 나타났으나 브릿지론의 경우 전체 16.3조 원 중에서 은행이 3.5조 원, 비은행이 12.8조 원으로 비은행이 전체의 78.5%를 차지함
- 본PF의 연체율은 전체 2.5%를 보인 가운데 은행이 0.6%, 비은행이 3.7%로 비은행에서 높게 나타났으며 브릿지론의 경우에서도 은행 1.4%, 비은행 13.6%로 비은행에서 높게 나타남
  - 비은행 중에서 증권사의 연체율은 본PF에서 16.3%, 브릿지론에서 25.5%로 상대적으로 높음

표 1 본PF와 브릿지론의 대출잔액 및 연체율 현황(2024년 6월 말 기준)

구분	대출잔액				연체율	
	본PF		브릿지론		본PF	브릿지론
	잔액	(비중)	잔액	(비중)		
전체	115.8	(100.0)	16.3	(100.0)	2.5	11.1
은행	44.7	(38.6)	3.5	(21.5)	0.6	1.4
비은행	71.1	(61.4)	12.8	(78.5)	3.7	13.6
증권	5.2	(4.5)	3.5	(21.5)	16.3	25.5
보험	37.7	(32.6)	2.2	(13.5)	1.1	7.0
저축은행	6.5	(5.6)	1.3	(8.0)	13.6	7.3
여신전문	18.2	(15.7)	5.7	(35.0)	2.4	10.6
상호금융	3.6	(3.1)	0.0	(0.0)	0.4	-

자료: 금융위원회 2024.

## 02. 부동산 개발 및 PF 관련 시스템 구축 현황

### 부동산 PF 관련 정보 구축을 위한 부동산 개발 시스템 사례 분석

부동산 개발 시스템은 택지정보시스템, 산업입지정보시스템, 정비사업관리시스템, 건축행정시스템, 주택공급시스템 등이 있으며 각각의 법에 근거하여 관련 정보들을 구축하여 운영하고 있으나 시스템 간의 연계성은 낮은 상황

- 부동산 개발 관련 시스템인 택지정보시스템, 산업입지정보시스템은 해당 택지를 중심으로 정보를 구축하고 있으나 공공사업장의 인허가정보를 중심으로 제한적으로 구축되어 있고 금융정보는 거의 없는 상황
- 부동산 PF 금융정보 시스템 중에서 일반 국민에게 공개된 시스템은 유동화증권 통합정보시스템이 유일한데, 부동산 PF대출 중에서 유동화된 경우로 한정되어 있으며 명칭 등이 상이하여 부동산 PF사업장과의 연계가 어려움

### 부동산 PF 관련 시스템 사례 분석

부동산 PF 관련 시스템으로 유동화증권통합정보시스템, 주택도시보증공사의 부동산 PF보증 시스템 등이 있으나, 유동화된 경우에 한정되어 있거나 일부 소규모의 주택건설사업 PF보증에만 국한되어 있는 한계가 존재

- 부동산 PF보증사업을 하는 주택도시보증공사등의 경우에도 부동산 개발과 PF 관련 금융정보가 통합 구축되어 있으나, 일부 소규모 사업장만을 포괄하고 있어 전국의 PF사업장에 대한 위기관리 시스템으로 활용하기에는 제한적이라는 평가임

표 2 부동산 개발 관련 시스템 구축 현황

구분	관련 법	주요 정보 구축 내용
부동산 개발 관련 시스템	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「택지개발촉진법」 제22조의2에 따라 국토교통부장관은 택지개발업무의 효율적인 지원과 택지정보의 체계적인 관리를 위하여 택지정보체계를 구축하여 운영할 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 택지수급계획 및 택지공급실적, 택지미분양정보, 지구정보(택지개발사업 지구지정·개발계획·실시계획·준공 등), 공간정보(택지개발사업 지구경계도, 토지이용계획도 등), 택지개발사업 관련 고시문, 승인문서 및 첨부물 등</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의3(산업입지정보망의 구성·운영) 및 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」 제18조(산업단지계획 관련 정보의 관리)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업단지 기본정보, 시설용지 평균분양가, 사업지, 용도지역별 토지이용현황, 산업단지 지정 및 개발정보, 분양현황 등</li> </ul>

구분		관련 법	주요 정보 구축 내용
부동산 개발 관련 시스템	정비사업관리시스템	• 국토교통부는 「도시정비법」 제128조 및 제21조의2를 근거로 한국부동산원에 위탁하여 전국 정비사업 정보의 관리 및 운영을 위한 정비시스템을 구축·운영하고 있음	• 사업추진단계, 시행자, 사업기간, 사업추진현황, 정비구역 현황, 사업계획, 자금운용 계획 등
	건축행정시스템	• 건축·주택인허가 등 건축행정 민원 전 과정을 온라인으로 편리하고 투명하게 처리할 수 있도록 구축한 국가 표준시스템으로 「건축법」 제31조(건축행정 전산화), 제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등에 근거함)	• 7개 민원 유형별로 건축인허가, 주택인허가, 건축물대장, 정비사업, 사업자, 건축위원회 심의, 녹색건축 등의 자료를 제공
	주택공급시스템	• 주택공급통계정보시스템(HIS)은 주택공급동향을 파악하기 위해 주택공급 데이터를 관리·운영하는 시스템으로 「주택법」 제88조, 89조, 동법 시행령 제89조, 제91조에 근거함	• 주택건설 부문과 도시정비 부문으로 구분하여 관련 정보를 제공하고 있음
부동산 PF 관련 시스템	유동화증권 통합정보시스템	• 2021년 정보수집 및 정보공표 시스템을 통해 발행인(업무수탁자 등), 금융투자협회, 신용평가사가 관련 정보를 예약결제원에 제공할 수 있는 체계가 마련 • 통합정보시스템은 유동화증권의 정보수집시스템(e-SAFE)과 정보공개시스템(SEIBro)으로 구성	• 유동화증권의 기초자산별로 ABS, AB단기사채, ABCP 등의 증권 발행정보를 제공하고 있음 • 기초자산은 대출채권, PF대출채권, 모기지(MBS, MBB), 매출채권, 정기예금, 회사채, 주식 등 다양
	HUG의 부동산PF 보증 시스템	• HUG가 취급하는 PF보증은 프로젝트파이낸싱(PF) 기법으로 금융기관 등으로부터 대출받은 주택건설사업자금(PF대출)에 대한 보증을 의미	• 보증신청과 보증심사 단계에서 제출된 서류와 심사평가서 등을 통해 사업장별 주요 정보를 파악 • 내부정보(보증 및 사업장 정보)와 외부정보(재무자료, 신용공여, 채무불이행 정보 등)를 활용하여 고객의 현재 신용상태를 파악하여 심사평가 등에 활용 • 신용평가 등급이 확정된 이후에도 HUG의 내외부 정보를 실시간으로 반영하여 상시적으로 모니터링을 수행

자료: 부동산 개발 관련 시스템 홈페이지의 내용을 참조하여 요약 정리함.

### 03. 부동산 PF 사업장 사례 분석의 시사점

부동산 PF사업장의 사업단계별 정보의 구축 가능성을 검토하기 위하여 HUG의 PF보증 사업장 2곳(양주 ○○사업장, 울산 ○○사업장)과 민간의 개별 사업장 1곳(진주 ○○사업장)에 대해서 사례를 분석하고 시사점 도출

#### 부동산 개발과정이 길고 복잡하며 금융정보 확보가 어려움

부동산 PF사업의 경우 지구지정부부터 개발계획 승인, 건축 인허가까지의 과정이 길고 복잡하여 개발단계별 정보에 대한 업데이트가 주기적으로 이루어질 필요

- 부동산 개발은 토지 확보, 개발계획 승인, 건축인허가 심의, 분양 및 준공 등의 사업기간이 길기 때문에 시장환경에 영향을 많이 받고 불확실성이 높아 개발계획 변경 및 지연 등이 빈번하게 발생함에 따라 관련 정보에 대한 업데이트가 중요함
- 부동산 PF사업의 금융관련 정보는 금융기관 또는 보증기관 외에서는 PF정보에 대한 접근이 제한되어 있으며 개인정보로서 민감한 특성이 있기에 개별 업체의 신고를 통한 정보 확보에도 어려움이 있을 수 있음

**부동산 경기지표와 함께 사업자의 유동성, 재무지표, 신용공여, 분양률 등을 주요 모니터링 지표로 활용할 필요**

경기침체로 인한 사업주체의 유동성 악화가 PF보증 사고를 유발하고 시공사의 연대보증채무가 부실화를 확산하는 만큼 이들 변수에 대한 모니터링 필요

- 분양시장 수급 불균형을 나타내는 금리상승, 미분양증가 등에 따라 PF가 취약한 상황에서 정책변화, 금융시장 불안 등 유발적 사건이 PF보증 사고를 촉진함
- 부동산 PF의 상환 재원이 미래의 현금흐름인 만큼 보증 리스크는 부동산 경기에 큰 영향을 받으며, 시공사의 신용공여(보증채무 포함) 등도 주요 모니터링 변수로 볼 수 있음
- 시공사의 단기 유동성 리스크가 전체 사업장으로 확산하는 양상을 보이므로 시공사의 자금조달능력을 나타내는 재무지표와 보증채무자의 사고로 인식되는 금융거래정보 등이 주요 변수로 작용함
- 재무지표, 신용등급 등 시공사의 신용수준, 타 사업장의 보증상황, 사고여부를 비롯해 사업장별 분양률과 공정을 미진 역시 리스크 모니터링 변수로 볼 수 있음

**표 3** 부동산 PF리스크에 영향을 미치는 주요 변수

구분	주요 모니터링 변수
주택경기 상황	• 미분양, 금리, 기타 유발적 충격(금융, 정책 등)
사업주체 (시행사, 시공사)	• 재무지표(자기자본비율, 부채비율 등), 신용등급(회사채 발생) • 금융거래정보(연체, 당좌거래 정지 여부, 금융거래질서 문란정보 등) • 채무조정 신청여부(워크아웃, 회생신청 등) • 신용공여(책임준공 및 연대보증 사항 등) • 타 사업장 보증채무(분양, PF, 하자보수, 하도급, 감리 등) 현황 및 사고여부
사업장	• 예정대비 실행 분양률·공정률 미진

## 04. 부동산 PF 종합시스템 구축 방향

### 관련 시스템 연계 강화를 통한 시스템 구축

국토교통부에서 각각 운용 중인 개발관련 시스템, 유동화증권 종합정보시스템, PF보증 시스템과 금융권에서 별도로 구축된 시스템 간의 연계를 통해서 사업장 단위의 부동산 PF 관련 정보를 공유하는 방안을 마련할 필요

- (현황 및 문제점) 부동산 개발관련 시스템도 법에 따라 개별적으로 구축되어 있으나 연계가 미흡하며, 금융권에서 별도로 구축한 시스템들도 외부 공개가 안 되어 있는 상황임
  - 주택도시보증공사, 한국주택금융공사 등 PF대출 보증기관의 경우, 대출정보를 보유하고 있으나 일부 보증 대상 사업장에 국한되어 있으며, 외부 공개는 법적인 검토가 필요함
- (구축 방향) 먼저, 국토교통부에서 운용 중인 개발관련 시스템들과의 연계를 통해서 사업단계별 인허가정보를 연계하고, 유동화증권 통합정보시스템, PF보증 시스템과 금융권에서 구축하고 있는 부동산 금융 익스포저(exposure) 종합관리시스템 등과의 연계를 통해 개발정보와 금융정보를 연계하는 방안을 마련해야 함
  - 시스템별 관련 법률과 개인정보보호 등을 고려하여 시스템 간 연계를 위한 방안을 마련할 필요가 있음

### 사업주체의 정기적 신고를 통한 시스템 구축

기존 시스템의 연계를 통한 부동산 PF정보 구축에는 한계가 있기 때문에 사업주체를 통해서 관련 정보를 정기적으로 신고하게 하는 방안이 필요

- (현황 및 문제점) 부동산 개발 및 PF 관련 시스템 간의 연계만으로는 시시각각으로 변하는 부동산 PF사업장의 정보구축이 어려운 상황임
  - 부동산 개발 관련 시스템에 포함된 정보들은 인허가절차가 마무리된 이후에 지자체 담당자나 고시문을 통해서 수집되어 업데이트되고 있으며, 민간 택지에 대한 정보는 상당수 누락되어 있음

