

제 4 토론

부동산산업의 투명성 제고방안

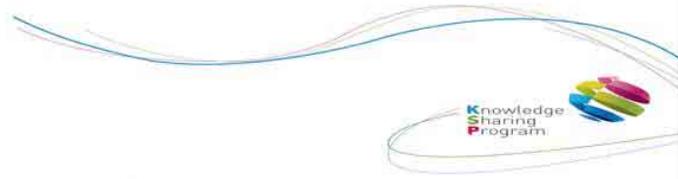
좌장 : 소성규 회장 (한국부동산법학회)

- ⑤ 부동산산업의 거래안전성과 투명성 제고 방안
김학환 부회장 (한국부동산경영학회)
- ⑤ 부동산 투자지수 개발 및 부동산 산업통계 체계화 방안
정문오 박사 (한국감정원 부동산연구원)
- ⑤ 부동산운용업 투자자보호제도 개선방안
민성훈 교수 (수원대학교)
- ⑤ 토론자
신종원 본부장 (서울YMCA)
어명소 과장 (국토교통부)
김진수 차장 (한국경제신문)
서후석 교수 (명지전문대)
박 인 교수 (송실사이버대학교)



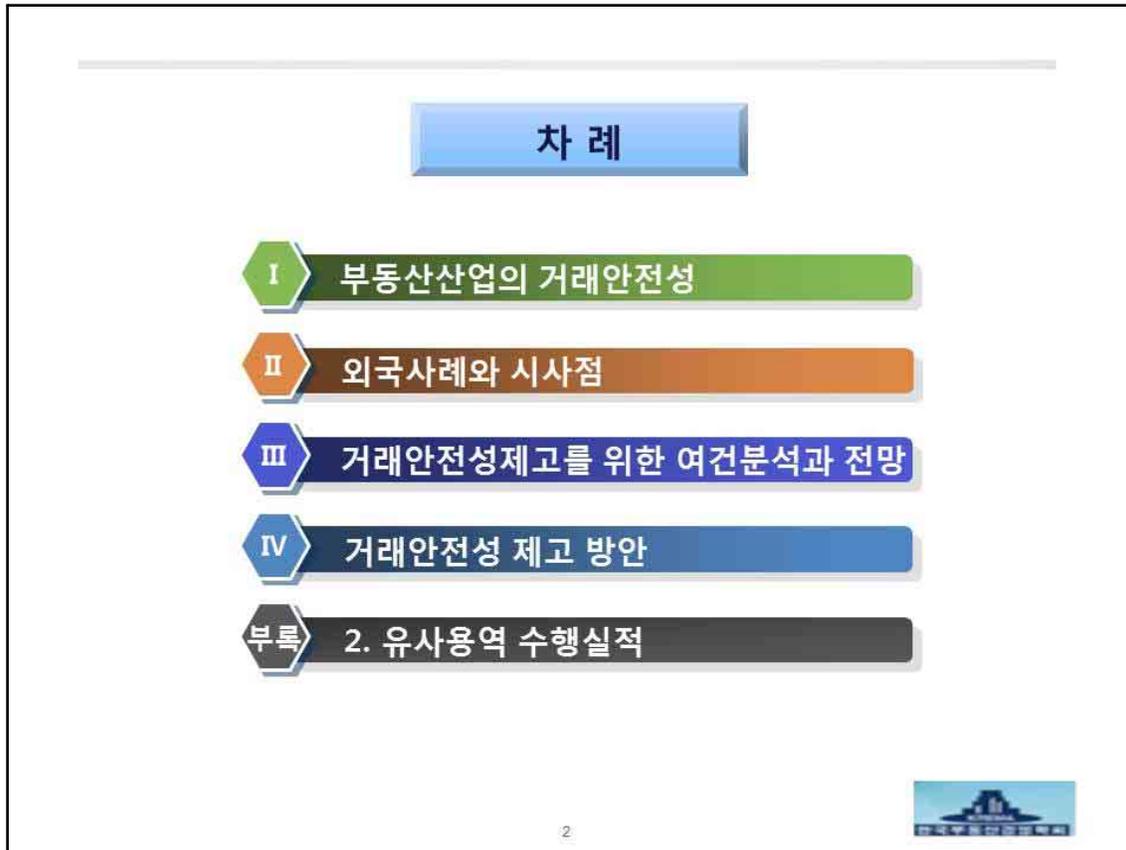
부동산산업의 거래안전성과 투명성 제고 방안

김학환 부회장 (한국부동산경영학회)



부동산산업의 거래안전성 제고 방안

김 학 환(한국부동산경영학회 부회장)



I. 부동산산업의 거래안전성

1) 부동산산업의 거래안전성

(1) 부동산산업의 발전과 거래안전성

- 부동산산업에서 거래안전성이 문제되는 영역
 - 대부분 부동산업종은 부동산의 거래와 직·간접적인 관련 있는 업종임.
- 부동산산업 발전의 요인
 - 부동산산업은 신뢰산업, 도시환경창조산업, 고부가가치형 서비스산업, 생활서비스 종합 제공산업, 21세기 리드할 뉴리딩산업
 - 이를 위한 기초로 부동산산업의 안전성, 신뢰성, 투명성 제고 필요



I . 부동산산업의 거래안전성

1) 부동산산업의 거래안전성

(2) 부동산거래의 위험성

○ 부동산거래의 복잡성과 위험부담

- 최근 부동산 거래는 고도화·복잡화
- 해외부동산 거래 증가

○ 부동산거래사고 사례

- '굿모닝시티' 상가분양사건, 강남조합아파트사기분양사건 등 다수



I . 부동산산업의 거래안전성

2) 부동산거래상의 분쟁과 거래사고

(1) 부동산거래의 개념과 거래상의 분쟁

○ 부동산 거래는 크게 부동산정보취득, 매매계약, 부동산거래신고, 부동산세금 납부, 부동산등기 5단계

- 각 단계별 과정 세분화하면 상당히 복잡한 과정

○ 부동산거래분쟁의 특징

- 아전인수격 주장
- 계약상 분쟁, 이행과정에서 선이행문제, 조건성취, 사정변경, 지체 등 불이행, 해제, 손해배상 등



I. 부동산산업의 거래안전성

○ 부동산 거래상 분쟁의 현황 및 추이(민사본안사건종류별 건수비교:접수)

종류 집합	합계	부동산 소유권	건물명 도·철거	(근)정당 권설정· 말소	제3자인 이의	공상 대금	사해행위 취소	구상금	대여금
합계	391,560 (100.0)	19,717 (5.0)	37,889 (9.7)	4,825 (1.2)	11,593 (3.0)	12,033 (3.1)	9,611 (2.5)	29,717 (7.6)	52,623 (13.4)
제1심	323,080 (100.0)	15,208 (4.7)	34,772 (10.8)	4,123 (1.3)	10,286 (3.2)	9,163 (2.8)	8,008 (2.5)	26,739 (8.3)	45,970 (14.2)
항소심	56,177 (100.0)	3,175 (5.7)	2,544 (4.5)	520 (0.9)	1,081 (1.9)	2,484 (4.4)	1,331 (2.4)	2,573 (4.6)	5,723 (10.2)
상고심	12,303 (100.0)	1,334 (10.8)	573 (4.7)	182 (1.5)	226 (1.8)	386 (3.1)	272 (2.2)	405 (3.3)	930 (7.6)

자료: 대법원. 2014. 2013 사법연감.

I. 부동산산업의 거래안전성

○ 부동산 거래상 분쟁의 현황

- 부동산거래와 관련한 2013년도 범죄분석통계

직접적인 부동산사기 범죄사건 만하더라도 4,234건이고, 사기·공갈죄로 법원(심급별 총계)에서 재판을 받은 사건은 54,866건임.

○ 분석

- 거래대상인 부동산의 증가와 실제 거래건수의 증가 여부는 상이하지만, 잠재적 거래가능성과 그에 따른 거래상 분쟁은 더욱 증가 예상.

- 법원의 통계자료는 부동산거래와 관련된 본안사건임. 그 외에도 민사조정 등 간이분쟁처리사건과 보전처분사건까지 포함하면 부동산거래와 관련한 분쟁 사건으로 법원에 그 해결을 구하는 사건은 전체 민사사건에서 큰 비중 차지함

- 이러한 추세로 볼때 부동산거래상의 분쟁과 전체 법원의 민사사건 중 부동산 거래분쟁 사건이 차지하는 비율은 향후 더욱 증가 예상.

I. 부동산산업의 거래안전성

(2) 부동산거래사고의 의의와 유형

- 부동산 거래사고의 의의
- 부동산 거래사고의 유형
- 부동산 거래사고의 원인
 - 거래행위자의 개인적 원인
 - 법·제도적 원인
 - 사회경제적 원인
 - 거래관여 전문가의 업무상 귀책



II. 외국사례와 시사점

1) 외국사례

(1) 미국

□ 거래절차



- 부동산거래의 보편적 계약절차는 매수인이 매물에 대해 제안을 하게 되면 매도인은 매수인이 제시한 모든 조건에 이의가 없을 시 이를 수락하게 되고 매매 계약의 모든 조건 합의
- 계약이 성립되면 에스크로우(Escrow)를 시작하며, 이 업무는 에스크로우 회사가 담당
- 주택을 구입할 때 공인중개사를 통하여 물건을 소개받는 경우가 많은데, 중고주택을 매매하는 경우에는 매도인측과 매수인측 각각 다른 부동산업자가 중개를 하여 관여하는 경우가 많음.
- 거래과정에 공인중개사 외에도 물건검사, 이행업무, 권원조사 등에 관련 전문가 등 관여(중개와 계약이행업무분리)



II. 외국사례와 시사점

1) 외국사례

□ 거래안전

- 에스크로우 회사는 자신의 이행업무에 관한 긴 목록을 갖고 있으며, 매매계약의 이행과 관련한 많은 업무에 대한 책임
 - 권원보험 신청
 - 에스크로우 지시서에 따라 비율할당 계산
 - 대출상환에 대한 정보 획득
 - 자금과 등록과 보장에 관한 것
- 권원조사 및 권원보험
 - 날인증서 등록제도상 권리관계를 등기부상에 표시하지 않기 때문에 토지 매수인은 등록소에 보관되어 있는 관련 증서 검토, 권원의 하자 여부를 스스로 조사하거나 변호사나 권원보험회사 등 전문가를 통하여 조사

II. 외국사례와 시사점

1) 외국사례

(2) 일본

□ 거래절차



- 대개 택지건물거래업자(택건업자)에게 광고나 물건소개 의뢰, 임장활동, 매수증명서 제출, 매도승낙서의 수령(생략되는 경우도 있음), 택건업자의 중요사항설명, 매매계약의 체결(계약금지급), 주택 론의 신청(필요한 것은 아니나 계약에서 정해진 경우), 잔금지급, 소유권이전등기신청 절차와 매도인과의 사이에서 제비용, 고정자산세·도시계획세·관리비·수선적립금 등의 정산, 택건업자에의 중개수수료의 지불 등(잔금결제와 동시)으로 일련의 부동산거래 완료
- 부동산거래과정에 택건업자, 사법서사 등이 전문가로서 관여

II. 외국사례와 시사점

1) 외국사례

□ 거래안전

○ 부동산거래에서 에스크로우를 이용하고 있지 않으나, 택건업법에서 택건업자가 매도인으로 되는 경우와 같이 소비자인 매수인 보호 필요성이 있는 경우 에스크로우에 의하도록 하는 등 제한적 에스크로우 제도 규정

○ 부동산에 관한 에스크로우 서비스를 제공하는 대표적 회사

- 2005년에 설립된 야마타 에스크로우신탁(중전 일본 에스크로우신탁)
- 야마타 에스크로우신탁에서는 부동산매매, M&A 거래, 임대물건, 고령자를 위한 주택시설, 건설, 유언·상속 등에 관한 에스크로우 업무

II. 외국사례와 시사점

1) 외국사례

(3) 영국

□ 거래절차



○ 매수인은 구입 희망 물건을 찾고, 부동산중개업자를 통해 매수희망 의사를 전달함. 매도인이 구입 청약을 받으면 매매에 관한 합의가 성립하나, 계약서 작성시까지 매도인·매수인 모두 법적 제재 없이 철회 가능

○ 주택 거래 90%가 중고 주택, 일반적으로 부동산중개업자는 매도인 측의 업자만의 체계(그러나 부동산중개업자에 대한 자격이나 등록제도가 없고, 한편에서는 부동산거래에 많은 전문가가 역할 분담 하는 체계)

○ 매수인이 공인조사사를 고용하고, 건물의 검사·평가를 의뢰함.

○ 영국에서는 자격을 가진 부동산중개업자나 그러한 업자에 의한 중요사항 설명 등의 정보 제공에 관한 제도는 아니지만, 매수인이 자기 책임으로 공인조사사를 고용하여 구입 희망 주택 정보를 수집하는 점이 특징

II. 외국사례와 시사점

1) 외국사례

□ 거래안전

- 영국의 경우 부동산 중개서비스와 관련법으로는 주거용 부동산 중개행위실무에 관한 규정과 부동산허위표시법이 있음.
 - 전자는 중개업자의 의무, 중개계약방식, 수수료지급에 관한 규정, 판매표지 등 규정, 후자는 부동산 서비스전달과정에서 허위진술행위를 금지하는 규정으로서 구체적 처벌규정 명시
- 사무변호사(Solicitor)가 매수인의 대리인으로 거래에 관여
 - 부동산 거래의 복잡한 법률관계의 조사를 위해 의뢰를 하는 것이 일반적
 - 등기 또는 법적 관계, 도시 계획상의 문제가 없는지에 관한 조사 등 물건조사와 양도 증서·권원 증서·대금 결제에 관한 부동산 거래의 법적 절차 수행
 - 계약금은 매도인에게 지불할 수 있지만, 일반적으로 사무변호사에게 지불하는 것을 선호(사무변호사는 매매가 완료될 때까지는 매도인을 위해 이해관계자로서 보관)

II. 외국사례와 시사점

2) 시사점

- 물권과 물권변동의 역사적 배경, 등기제도나 등기의 효력, 거래관행, 부동산 전문가와 자격제도 및 그 역할 등은 차이
- 부동산에 관한 거래계약 체결 시 미국과 영국에서는 매수의향서 등을 제출하여 계약상의 조건들을 협의하고 계약서 서명하는 과정 신중
 - 특히 영국에서는 계약서 작성에 일반적으로 사무변호사의 도움, 미국 Florida주에서는 공증인에 의한 공증
- 미, 영은 거래관행상 계약 성립 후는 에스크로우 회사 등에 에스크로우 서비스를 의뢰하며, 에스크로우 회사가 제공하는 서비스에 의하여 계약의 이행이 계약서대로 이루어지는 것이 담보되고, 특히 매수인이 매도인에게 지불하여야 할 매매대금이 안전하게 보관될 수 있는 체계
 - 일도 택건업법에 일부 제한된 에스크로우제도 도입(전체적으로는 소비자 피해보상차원에서 보증이나 변제중심의 사후적인 피해보상에 치중)

II. 외국사례와 시사점

2) 시사점

- 미 중개업자는 부동산 거래과정에서 변호사나 에스크로우 회사 또는 권원보험회사나 금융기관, 주택검사회사 등 다양한 전문기관들의 협조를 받아 중개서비스를 제공하기 때문에 업무영역이 넓고 세분화, 영,일의 중개업은 부동산개발업과 밀접하게 결합되어 있고 미에 비해 부동산 서비스업측면에서 다소 세분화되지 못한 부분이 있음.
- 미,영은 매수인에 소유권이 이전될 수 있도록 권리관계 등에 확인 철저, 만일의 위험에 대비하여 보험 상품을 활용
- 거래사고에 대비한 거래당사자와 관여자의 안전성에 대한 의식이 미, 영은 강한 편임.
 - 상당한 거래비용 지불하면서도 물건 및 권리에 대한 철저한 조사, 정확한 계약서 작성
 - 일은 미, 영에 비해 상대적으로 낮지만, 대부분 택건업자에게 중개를 의뢰하고 있으며, 거래가액에 따라 매매인 경우 부가세 별도 3%까지 중개보수 지불

III. 부동산산업의 거래안전성제고 여건분석 및 전망

1) 거래안전성제고를 위한 여건 분석

(1) 거래당사자 측면

- 거래관행 등
 - 부동산거래는 거래방식에서 오는 위험이 내재
 - 거래대금은 신탁약정 등에 의하여 신탁회사가 자금을 관리하고 금융기관 등에 이를 보관하지 않는 한, 매도인 등의 계좌에 혼입되고 수령한 거래대금의 사용은 매도인 등의 임의적 처분사항
 - 보증금 등 거래대금이 임대인에게 사실상 선지급되고, 임대인의 계좌에 혼입되기 때문에 임대차 종료시에도 임차인은 안전하게 반환받을 수 없음
 - 부동산의 안전한 거래를 위한 거래관행 개선과 안전한 거래를 위한 제도적 보완장치 필요
- 거래당사자의 의식
 - 거래 당사자가 안전한 부동산거래를 위해 전문가의 도움과 서비스에 대한 비용부담 등 필요하나, 일반적으로 부동산거래 시 그에 대한 인식이 약함.

III. 부동산산업의 거래안전성제고 여건분석 및 전망

1) 거래안전성제고를 위한 여건 분석

(2) 거래전문가 측면

○ 부동산산업 제도의 틀 안에 존재하는 서비스는 업무영역별로 세분화되어 있고, 그 중 부동산 거래관련 서비스는 공인중개사법상의 업무에 대한 서비스가 거의 전부라고 해도 과언이 아님.

○ 중개시스템을 비교해 보아도 거래사고의 위험성을 그대로 내포하고 있다고 할 수 있음.

- 포괄적인 중개업무에 비해 낮은 중개보수, 사후적 보상제도, 구두에 의한 중개계약, 과당경쟁 등 열악한 중개환경



III. 부동산산업의 거래안전성제고 여건분석 및 전망

1) 거래안전성제고를 위한 여건 분석

(2) 거래전문가 측면

최근 5개년 공제금 지급현황 (단위: 건, 백만 원, %)

연도	소송지급		직접지급(보상심의)		계	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액
2010	93	3,450,090	50	948,630	143	4,398,720
2011	112	4,276,083	58	769,906	170	5,045,989
2012	203	16,653,896	57	1,356,204	260	17,992,100
2013	148	6,774,897	38	1,104,939	186	7,879,837
2014	142	5,240,396	34	770,060	176	6,010,456
계	698	36,395,362	237	4,949,739	935	41,327,102
평균	140	7,277,172	47	989,947	187	8,265,420

자료: 한국공인중개사협회 경영공시자료, 2010-2014. www.kar.or.kr

III. 부동산산업의 거래안전성제고 여건분석 및 전망

1) 거래안전성제고를 위한 여건 분석

(3) 법제도적 측면

○ 에스크로우제도는 이미 선진국에서 부동산거래안전을 가장 잘 보장할 수 있는 제도로서 공인중개사법에도 도입

- 개업공인중개사의 임의적 권고사항으로 되어 있고, 소비자들이 홍보부족으로 잘 알지 못하고, 에스크로우서비스 등의 이용에 따른 비용부담과 그에 대한 인식부족 등으로 제대로 작동되지 못함.

- 실무에서도 개업공인중개사가 에스크로우에 대한 설명과 권유하는 사례는 별로 없음.

○ 부동산 권원보험제도는 우리나라와 관습 및 법적규제 등이 상이한 미국의 부동산 거래관계를 토대로 활성화된 제도이나, 우리나라의 등기제도상 많은 문제점들을 보완하고 부동산 담보관련 대출채권 등의 유동화를 촉진한다는 점에서 상당한 의미

- 보험사에서 권원보험 사업인가는 받았으나 고객이 적어 실질적으로 판매가 잘 이루어지지 않고 있음.

III. 부동산산업의 거래안전성제고 여건분석 및 전망

2) 전망

○ 모바일 앱을 통한 부동산의 탐색과 거래의 증가, 부동산거래의 복잡성과 부동산등기의 공신력 결여 등 위험 회피 위해 부동산을 거래하는 소비자들도 현행 부동산거래 관행과는 다른 안전한 거래의 보장과 전문가의 서비스 제고에 대한 니즈 증가 예상

○ 현재 임대차보증금(특히 전세금) 반환에 대한 보증 상품이 주택에 국한되고, 서민주거안정 등 부동산 정책적 측면에서 접근하고 있어 그 이용에 한계가 있기 때문에 이를 모든 부동산 임대차 거래에서 이용하고자 하는 소비자의 인식과 니즈도 증가 예상

○ 개업공인중개사 입장에서 에스크로우 업무에 대한 활용과 이를 통한 한국형 에스크로우의 개발 및 수익창출의 기회로 삼으려는 시도가 행하여질 것으로 예상

IV. 거래안전성제고 방안

기간구분	추진계획명	세부방안
단기 계획	부동산거래관행의 개선	부동산 종류와 거래 유형별 계약서 표준화, 부동산거래 약정시 서면계약화
	에스크로우 제도	한국형 에스크로우 모델 정립, 에스크로우 이용시 세제상 인센티브 부여, 부동산매매업과 전세, 반전세 등에 에스크로우 의무화
	권원보험제도	권원보험 상품 다양화, 권원보험 전문가 육성, 거래 관련 공제운영기관(한국공인중개사협회)과의 제휴
	부동산거래법 제정	개별법의 거래관련 규정 종합화
	개업공인중개사의 거래상 전문성 및 역할 강화	에스크로우 권고 의무화, 개업공인중개사의 에스크로우 agent화, 손해배상책임보장 및 소비자보호 강화, 선진국형 보수체계
중, 장기 계획	부동산등기의 공신력	계약서 공증제도, 실질적 심사주의, 지적불부합 해소 및 공부정비
	현명한 소비자 육성	소비자교육 프로그램 마련
	공인중개사제도 개편	NCS에 기반 자격제도, 거래단계별 전문가 육성
	부동산거래종합시스템 구축	통합부동산정보망, 원스톱 행정 서비스 체계 구축

IV. 거래안전성제고 방안

1) 에스크로우의 활성화

○ 에스크로우가 활성화되지 못한 이유

- 에스크로우 이용에 대한 부담
- 매도한 부동산의 계약금으로 매입하려는 부동산의 계약금을 지불하는 우리나라 주택시장의 관행상 계약금 등을 금융기관에 예치하는 방식은 현실과 불부합
- 에스크로우를 개업공인중개사가 중개할 때 권고할 수 있도록 임의규정화되어 있다는 점

○ 에스크로우의 활성화 방안

- 에스크로우 비용에 대한 보전으로 세제혜택의 부여나 인센티브제도 같은 법제화 필요
- 예컨대, 목적세 성격의 안전거래세를 신설 등 검토
- 순수한 전세와 일정한 기준을 정하여 깡통전세의 우려가 있을 경우 전세금에 대한 에스크로우를 의무화 시킬 필요가 있음.

IV. 거래안전성제고 방안

- 공인중개사법상 개업공인중개사의 에스크로우 권고를 의무화
- 개업공인중개사들의 교육에 에스크로우 관련 교육과정을 포함시키고 집합 교육 및 지속적인 홍보(신문, 정부간행물, 관보 등)를 통해 에스크로우 제도에 대해 인지시킬 필요가 있음.
- 한국형 에스크로우 모델을 개발하고 개업공인중개사를 중심으로 에스크로우 서비스를 제공하는 전문 인력에 대한 육성과 조직화
- 금융기관과의 연계를 통한 방법으로 에스크로우를 활용하는 방안 검토

IV. 거래안전성제고 방안

2) 권원보험의 활성화

- 권원보험이 활성화되지 못하는 이유
 - 부동산 등기의 공신력 불인정을 보완가능하나 기존의 부동산 거래비용 외에 보험료를 추가로 부담해야 한다는 문제
 - 부동산 거래당사자가 권원보험을 의뢰하는 경우가 거의 없고 보험사들도 상품개발, 홍보 등 소홀
 - 권원조사 선행, 거래사고 보상기관의 재정부담 우려로 단기간 내에 특정기관에서의 사업수행은 쉽지 않음.
- 권원보험의 활성화 방안
 - 권원보험 제도적 부분의 보완 개선과 부동산 권원보험의 상품형태의 선진화

IV. 거래안전성제고 방안

- 권원보험에 의하여 담보되는 거래사고의 범위 확장, 타 상품과 연계된 통합내지 종합상품을 제공하여 담보범위 확대
- 권원보험 취급기관의 공동대응이나 공인중개사협회 등에서 일정기간 손실을 보전해주는 등의 방법으로 권원보험의 보험료를 현재보다 대폭 낮추고, 공공기관과 협력하여 권원보험 상품에 대한 홍보 및 보험가입률을 높이는 방안 마련
- 부동산 권원보험 전문회사의 활성화를 통한 권원보험의 전문성을 강화하고 권원보험 전문가를 육성
- 공인중개사 등의 권원보험 활용에 대한 인식 및 홍보 확산 등 기제도가 갖는 취약점을 보완하여 안전한 부동산거래 유지
- 개업공인중개사의 업무부담(중개대상물 확인·설명의무) 등 감소

IV. 거래안전성제고 방안

3) 부동산거래안전을 위한 공인중개사법과 관련 제도의 개선

- 보수체계에 대한 전면 개편 필요
 - 현행과 같은 보수체계에서는 개업공인중개사가 물건에 대한 상세한 조사 및 확인설명, 거래의 이해와 관련한 안전 거래를 위한 서비스를 제공하기 힘들.
- 중개법인 육성방안 강구하여 에스크로우 회사나 권원보험회사와 연계하는 중개회사 체계 마련
- 공인중개사법상 소비자를 위한 부동산거래안전장치 강화
 - 중개계약서의 의무적 서면화, 에스크로우 및 권원보험의 권고에 대한 의무, 손해배상책임보장범위 확대 등

감사합니다.



Real Estate Purchase Agreement for

THIS SALES AGREEMENT (the "Agreement") dated this _____ day of _____ (the "Execution Date")

BETWEEN :

(the "Seller")

OF THE FIRST PART

-AND-

(the "Buyer")

OF THE SECOND PART



부동산 투자지수 개발 및 부동산 산업통계 체계화 방안

정문오 박사 (한국감정원 부동산연구원)

[부동산산업 발전방안 및 미래전략 종합 컨퍼런스, 2015.12.07]

부동산 투자지수 개발 및 부동산 산업통계 체계화 방안



한국감정원
정 문 오



Contents

<p>I 부동산산업 동향</p> <ul style="list-style-type: none">1. 부동산산업 개요2. 부동산산업 현황	<p>III 부동산투자지수 개발방안</p> <ul style="list-style-type: none">1. 부동산투자지수 개요2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안
<p>II 부동산산업통계 진단</p> <ul style="list-style-type: none">1. 부동산산업통계 개요2. 부동산산업통계의 문제점 및 개선방향	<p>IV 부동산정보체계 구축방안</p> <ul style="list-style-type: none">1. 부동산산업통계 정보체계2. 상업용 부동산 정보체계

2

I **부동산 산업 동향**

- 1. 부동산 산업 개요
- 2. 부동산 산업 현황

I. 부동산산업 동향

1 부동산 산업 개요

1) 부동산 산업 변화

부동산 공급 중심 제도 → ①정보화, ②임대/관리중심, ③금융중요 → 新 부동산 산업 역할 제고

① 부동산 시장구조 변화

- 세계금융위기 등의 변화 이슈로 사회경제적 구조가 변화
- 부동산 산업 여건도 저성장고령화 진입, 1~2인 가구 증가, 주택 인식 변화, 부동산 정보화 등의 방향 변화

② 부동산 정책방향 변화

- 소형주택 공급 증가, 월세 비중 증가, 부동산 직거래 증가 등의 변화에 따른 정책 개선
- 공급 중심에서 임대 및 관리 중심 변화, 부동산금융 중요성 증대

③ 부동산 산업의 재도약 필요

- 향후 업무 영역 조정과 서비스 개선을 통해 산업의 가치 재창출 역할 제고
- 부동산 산업 제도 개선을 위한 정책적·제도적 검토 필요

4

I. 부동산산업 동향

1 부동산 산업 개요

2) 부동산 산업 가치창출 방향

- 부동산 산업관련 정보 인프라 구축 및 제공단계 필요
- 부동산 투자정보체계 구축 및 공신력 있는 투가지표 개발
- 주기적 관련지표 공급 지원정책 필요

정책적 / 제도적 역할 제고 → 부동산 산업 선진도약

부동산 산업가치 재창출 = 정보인프라 구축 및 제공 + 투자정보체계 구축 + 투가지표 개발

5

1 부동산 산업 개요

3) 부동산 산업 선진화 방향

- 부동산 산업과 타 산업 간 연계 및 업역 확대방안 종합적 검토
- 새로운 부동산산업 활동에 대한 모니터링 수행
- 부동산시장의 불투명성 개선
- 부동산관련 통계수집 방법 개선
- 부동산 산업 선진화 위한 방향 제시 필요



2 부동산 산업 현황

1) 주요 서비스업 매출 비교

- 주요 서비스업 중에서 부동산산업의 규모는 낮은 수준



I. 부동산산업 동향

2 부동산 산업 현황

2) 주요 서비스업 종사자수/사업체수 비교

- 부동산업은 종사자 수 및 사업체 수 측면에서 국민생활과 높은 비중을 차지함

[주요 서비스업 종사자수 비교]

산업	종사자 수 (명)
종합 건설업	405,461
부동산업	395,956
전문서비스업	323,945
금융업	279,602
보험 및 연금업	272,443
건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	236,788
금융 및 보험	154,814

[주요 서비스업 사업체수 비교]

산업	사업체 수 (개)
부동산업	113,154
전문서비스업	32,665
금융업	21,030
종합 건설업	16,942
건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	17,725
금융 및 보험	10,062
보험 및 연금업	8,261

자료 : 2010 경제총조사

8

I. 부동산산업 동향

2 부동산 산업 현황

3) 한국표준산업분류상 부동산산업

- 5개 업종으로 구분
- 현실 부동산산업을 반영하는데 한계 존재

구분	매출액 (10억원)	사업체 수 (개)	종사자 수 (명)
임대업	5,057	7,814	33,004
개발 및 공급업	36,453	3,212	26,947
관리업	12,249	27,926	215,280
자문 및 중개업	5,018	79,079	130,901
감정평가업	682	596	6,896

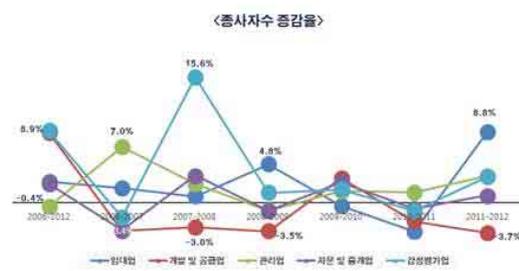
자료 : 2013 사업체조사

9

2. 부동산 산업 현황

4) 공급 중심 → 관리 중심의 안정적 성장

- 개발 및 공급업의 높은 변동성
- 임대업, 관리업의 지속적 성장



자료 : 2013 사업체조사

2. 부동산 산업 현황

5) 주택 건설 중심 → 비주택 건설 중심

- 중사자수/매출액 /부가가치 중심 변화
: 주거용 건물 건설 → 비주거용 건물 건설



자료 : 2013 건설업조사

I. 부동산산업 동향

2. 부동산 산업 현황

6) 부동산 금융 중요성 증대

- 부동산업의 최대 생산유발효과 : 건축 → 금융 및 보험

〈부동산업 생산유발효과 순위〉

1995년			2009년		
순위	산업	생산유발계수	순위	산업	생산유발계수
1	건축	.1176	1	금융 및 보험	.1454
2	금융 및 보험	.0741	2	건축	.0464
3	전력	.0211	3	전력	.0262
4	기타	.0206	4	기타	.0206
5	사업관련 전문서비스	.0127	5	사업관련 전문서비스	.0161
6	철강 1차 제품	.0123	6	통신	.111
...			...		
합계(77개 산업)		.4001	합계(77개 산업)		.4090

자료 : 김성록, 2013, 부동산산업의 연계구조 및 생산유발효과 추이 분석

12

I. 부동산산업 동향

2. 부동산 산업 현황

7) 리츠 등 부동산 금융 활용분야 다양화

- 오피스 비율 감소 : 65% → 60%, 리테일 비율 감소 : 23% → 18%
- 호텔, 공장, 주택, 기타 비율 증가 : 12.1% → 22.2%

〈2011년〉

분야	비율
오피스	64.3%
리테일	23.6%
주택	9.6%
호텔	0.4%
공장	2.1%
기타	0.0%

〈2015년〉

분야	비율
오피스	59.8%
리테일	18.0%
주택	15.3%
호텔	3.1%
공장	2.3%
기타	1.4%

자료 : 리츠협회 및 금융투자협회

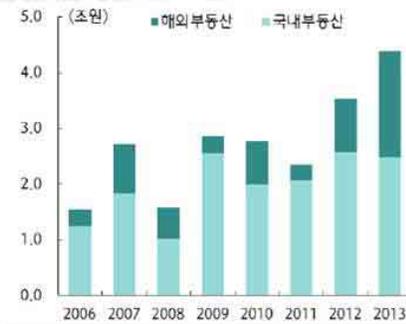
13

2 부동산 산업 현황

8) 부동산 시장 개방화와 해외투자

- 국내 기관투자자의 해외 부동산투자 증가
- 한국의 해외 상업용 부동산 투자국가 순위 : 7위(2013년)

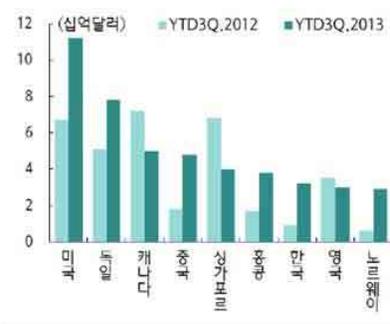
<연도별 부동산펀드 설정금액 증가추이>



주 : 펀드유형 중 '부동산'의 매년말 설정금액 순증 기준
자료 : 금융투자협회

자료 : 하나금융경영연구소

<해외부동산 투자규모 상위국가>



주 : 전별 5억달러 이상 상업용부동산 거래대상, Global Fund 제외
자료 : JLL(Jones Lang LaSalle)

2 부동산 산업 현황

9) 부동산 시장 개방화와 기관 투자/비주거 증가

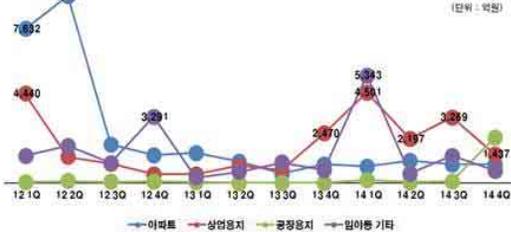
- 개인의 지속적인 투자
- 아파트 투자 감소
- 기관투자자 투자의 지속적 증가
- 상업용지, 기타용지, 공장용지 투자 증가

<해외투자자의 국내 부동산 투자 추이>



자료 : 외국인토지현황

<연도별 해외투자자의 국내 부동산 투자 추이>





Ⅱ 부동산 산업통계 진단

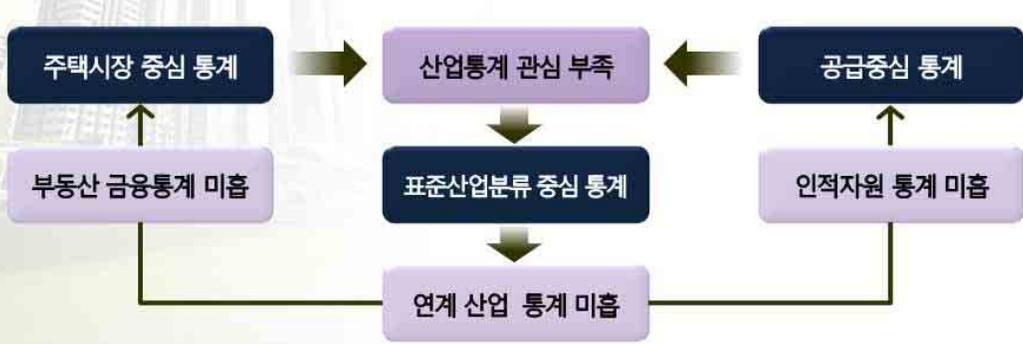
1. 부동산 산업통계 개요
2. 부동산 산업통계의 문제점 및 개선방향
3. 부동산 산업통계 정보체계 구축

Ⅱ. 부동산 산업통계 진단

1. 부동산 산업통계 개요

1) 부동산 산업통계 체계화

- 부동산 산업은 대다수 국민들에게 있어 차지하는 의미 및 관심의 정도는 매우 높음
- 부동산 산업을 나타낼 수 있는 지표의 부재로 실질적 위상비교의 어려움 존재
- 가격위주의 관심에서 산업 내 다양한 기초정보에 대한 고민이 필요



```

            graph TD
                A[주택시장 중심 통계] --> B[산업통계 관심 부족]
                C[공급중심 통계] --> B
                D[부동산 금융통계 미흡] --> A
                E[인적자원 통계 미흡] --> C
                B --> F[표준산업분류 중심 통계]
                F --> G[연계 산업 통계 미흡]
                G --> D
                G --> E
            
```

17

1. 부동산 산업통계 개요

2) 부동산 산업통계 구축 필요성

- 현행 한국표준산업분류체계에서는 부동산산업을 부동산 임대업, 공급업, 관리업, 중개업 및 감정평가업으로만 분류가 되어 있어 부동산에 대한 업역의 범위가 매우 좁은 것처럼 나타나지만 실제로는 금융업 및 건설업 등과 중복되는 산업 업종이 많음을 확인할 수 있음
- 한국표준산업 분류체계를 재편성하는 것은 현실적으로 어려운 일이며, 결국 부동산 산업 자체적인 별도 업역의 다양성을 확인할 필요가 있음
- 국내에서의 부동산 산업은 부동산활동에 대한 관심 보다는 부동산시장의 가격적인 측면만이 매우 부각되어 왔으며, 다소 늦은 시기이지만 근본적인 부동산 산업의 전체 영역을 확인하고, 정보인프라를 구축하여야 할 것임

2. 부동산 산업통계의 문제점 및 개선방향

1) 한국표준산업분류 중심의 통계 작성

전통적 부동산산업 분류에 따른 통계

- 통계청/국토부: 표준산업분류상 부동산업 통계 작성
- 한국은행: 세부업종에 대한 통계 작성 미흡

민간협회에 의한 통계 미흡

- 리츠협회: 리츠시장 중심 통계 작성
- 감정평가·중개·주택·빌딩경영·건설·개발 협회 등: 관련 통계 미흡

융복합산업 및 연관산업 통계 미흡

- 부동산 융복합산업의 부동산부문 별도 통계 미흡
- 부동산 연관산업의 통계 미흡

Ⅱ. 부동산 산업통계 진단

2 부동산 산업통계의 문제점 및 개선방향

2) 공급 중심 통계와 서비스융복합화 확인 불가

개발 및 공급 중심의 통계

- (재)개발업 및 개발규모 관련 통계 중심
- 건설시장 분야 중심 통계 작성
- 임대업 및 관리업 통계의 미흡
- 자산관리, 주택관리, 상업업무용 부동산관리, 빌딩경영관리 통계 미흡

서비스 융복합화 확인 불가

- 종합부동산서비스업이 따로 존재함
- 업종별 매출 구성 비율 파악 불가
- 해외진출여부 및 해외매출 구성비 파악 불가
- 부동산 산업 세부업종간 거래비율 파악 불가

20

Ⅱ. 부동산 산업통계 진단

2 부동산 산업통계의 문제점 및 개선방향

3) 주택시장 중심의 통계

주택시장 중심의 인허가 통계

- 주택시장의 인허가 통계 확인 용이
- 주택시장 중심의 도시정비사업 통계

부동산가격 발표시점의 차이

- 주택가격 발표: 실거래가격 추세, 동향조사 추세, 시세 추세
- 오피스시장 지표 발표: 분기단위, 일부 월간단위

주택시장 중심의 부동산시장심리지표

- 부동산시장 소비심리조사: 주택과 토지 구분
- 주택경기실사지수, 건설기업경기실사지수

21

2. 부동산 산업통계의 문제점 및 개선방향

4) 부동산금융 통계의 미흡

부동산금융 통계의 미흡

- 부동산 금융 유형별 통계의 미흡: 리츠, 펀드, PF 등
- 통계 발표시점의 시의성 낮음

부동산 특성 반영 미흡

- 금융조달 요인 통계 미흡: 개발자금, 매입자금, 담보
- 세부 지역별 시장 통계 미흡: 전국 또는 시도 단위

부동산 자산구성 통계의 미흡

- 부동산산업의 핵심 경영자원인 부동산 세부 자산구성 통계의 미흡

2. 부동산 산업통계의 문제점 및 개선방향

5) 인적자원 통계 미흡

전문자격증 취득 및 종사자 통계 미흡

- 전문자격증 취득자수와 활동여부 확인 어려움
- 보조인력에 대한 통계 미흡

세부업종별 직무구성 통계 미흡

- 인력의 전문화 및 교육에 대한 통계 미흡
- 업종별 인력 상근화 및 정규직화에 대한 통계 미흡 (직무별 급여수준 필요)

연구인력에 대한 통계 미흡

- 부동산산업의 혁신과 서비스의 융복합화에 기여하는 부분으로 조사 필요

Ⅱ. 부동산 산업통계 진단

2. 부동산 산업통계의 문제점 및 개선방향

6) 부동산산업 및 시장 투명성 지표 부족

산업 투명성 부족

- 중개업의 경우 '뺏다방'에 대한 실제 및 조사 필요
- 중개법인의 업무규제에 의해 법인형태로 운영되는 사업장이 개인 공인중개사로 등록된 경우 다수 존재
- 중개행위가 공인중개사가 아닌 컨설팅 형식으로 이루어지는 경우 많음
- 분양대행사 역시 프로젝트 별 조직·해산되는 경우 존재

시장 투명성 부족

- 부동산 거래 시 UP 및 DOWN 계약 관련 문제 존재
- 비주택시장은 정보의 투명성이 매우 낮음
- 빌딩 등급 등 상업업무용 시장에 대한 전국적 연구조사 필요한 시점

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

1. 부동산투자지수 개요
2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안
3. 상업용 부동산 정보체계 구축



Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

1 부동산투자지수 개요

1) 부동산투자지수 개발

- 상업용 부동산의 국가경제 차지 비중이 높아지고 있음
- 기관 및 개인의 상업용 부동산 관련 직접투자 및 관심도 증가

상업용 부동산 관심 증대

- 과거 주택시장 중심 정책 및 관심 집중
- 외환위기 및 경제위기 등 시장변화에 의하여 오피스, 상가 등 상업용 부동산으로의 관심 증대

건전한 투자증대

- 국내 객관적 투자정보 부족
- 상업용 부동산 정책운용 및 일반국민 투자확대
- 합리적 의사결정 및 투명성 도모 위한 정보 유통

정보의 질적 성장

- 국내 상업용 부동산 정보 제공업체 다
- 업체별 임대정보(보증금 및 임대료) 제공
- 거래가격, 면적, 공실, 관리비 정보 제공

26

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

1 부동산투자지수 개요

2) 부동산 파생상품 개발

① 필요성

- 부동산투자수요 분산 및 헤지 수단 제공으로 가격 안정화 도모 및 실수요자 중심 시장 재편 등 부동산시장의 안정화 가능
- 가계자산 분산투자, 가격 급등락 위험의 회피가능 등 新 투자기회 제공 및 주거안정화 기여

② 부동산투자지수 개발

- 부동산 가격지수의 신뢰성 확보, 거래규모의 적정성, 실물시장의 변동성 의미 등을 복합적으로 고려한 투자목적 관련 개발 필요
- 부동산 관련 각종지표를 대상으로 상품성 有·無 진단, 대상지역 및 적정주기 검토 필요
- 투자자를 위한 실효성 있는 객관적 정보 미비 및 관련 지표의 다양화 필요

27

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

1 부동산투자지수 개요

2) 부동산 파생상품 개발

③ 효과

구분	내 용
부동산금융산업 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 부동산은 금융과의 연계성이 점차 증대 파생상품에 의한 금융산업 내 부동산 업역 관련 인식 제고 및 역할 확대 가능 부동산 파생상품 전문 플레이어 양성 통한 부동산금융 시장의 주도역할 필요
부동산 공급 안정화	<ul style="list-style-type: none"> 건설 시공업계 부실 방지효과 및 공급물량 확대 등의 부동산 공급 안정화 가능 파생상품 포함위한 시공사/디벨로퍼회사 기업공개 등 개발업 선진화 가능 공급 주체(건설사, 금융기관 등) 자본손실을 파생상품으로 상쇄 리스크 경감
부동산 수요 안정화	<ul style="list-style-type: none"> 투기적 수요 분리 및 실수요자 중심의 시장구조 변화가능 투기수요 증가(가격 상승기)에도 시장안정 및 실수요자 중심 정책수립 가능

28

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

1 부동산투자지수 개요

2) 부동산 파생상품 개발

③ 효과

구분	내 용
부동산 정보 공유	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 금융상품을 통한 가격관련 정보 공유 및 관련 업역 고도화 가능 시장진단 능력의 발전가능 및 효율적 정책수립 수단 활용 가능 향후 가격시장 안정화/안전성 문제 부각 예상, 중개업역의 선진화 추진가능
부동산산업 상품개발	<ul style="list-style-type: none"> 리츠, 임대주택시장 지수파생상품 개발 통한 해당 업역 활성화 및 안정화 기여 리스크 관리수단 활용 및 리츠시장 성장에 매우 높은 영향력 발휘 가능 국내 도입초기 주택임대관리업 활성화 기여 및 주택임대시장의 질적 성장 가능

29



Ⅲ 부동산투자지수 개발방안

1 부동산투자지수 개요

2) 부동산 파생상품 개발

③ 효과

구분	내 용
투자시장 선진화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 포트폴리오 구성 및 즉각적 자산 재배분 가능으로 신속/건전 투자시장 구축 ▪ 투자시장 진입 한계 (분할거래의 어려움, 전문 관리능력 부재 등) 극복 가능 ▪ 투자비용 유지 가능 (높은 거래비용, 긴 거래시간 등 투자비용 구성 어려움)
투자시장 다양화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 유연한 투자, 無외부차입 레버리지 투자(소액투자) 가능 ▪ 차의 거래 및 스프레드 거래 가능, 선물이나 옵션거래 등 다양한 투자전략 가능 ▪ 소액투자가 가능한 부동산 관련 신규 자산관리상품의 다양성 제공

Ⅲ 부동산투자지수 개발방안

2 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

1) 오피스 등급의 기준설정

상업용 부동산 등급기준의 명확화

- 규모, 면적, 업종별 수요공급 시장이 구분되어 조성되어 있음
- 기관별 빌딩등급의 기준이 상이함

권역특성 도출 및 반영

- 전통적 분류의 빌딩 권역에서 벗어난 상권특성 도출
- 상권 매출액, 배후지 범위 등 특성 분석

오피스빌딩 등급별 지표 산출

- 프라임등급 외 기타빌딩 등급별 지표 산출: 수익률, 공실률 등
- 충분한 표본 확보를 통한 실제 시장상황 반영

Ⅲ 부동산투자지수 개발방안

2 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

2) 상업용 부동산 신규가격지수 개발

가격지수 관심 증대에 따른 고도화

- 가격지수 통해 부동산투자시장 변화 직접 파악 가능
- 낮은 거래빈도와 비효율적 시장 특성으로 한계

부동산업계 협업 시스템 구축

- 정확하고 신뢰성 있는 지수개발 위한 민간&공공 DB 협력 필요
- 상업용 부동산 DB 구축기관 + 학계 + 연구기관

新 가격지수 개발

- 감정평가가격 DB + 실거래가 DB → 2차, 3차 가공형태 지수 개발
- 가격 산출: 입지특성, 물리적 특성, 스타일 특성 등 고려

32

Ⅲ 부동산투자지수 개발방안

2 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

2) 상업용 부동산 신규가격지수 개발

상업용(매장용)

제공, 활용 : 민간인, 소상공인 등 국내 투자자

지표생산 : 상업용 투자지수(업태별, 유령별), 신규 투자수익률, 공실률, 임대료 등

시장분석 : 상업용시장 구조분석, 임대 동향과 표본 재실계 검토, 민간정보업체와의 협업을 통한 지표생산

수요조사 : 민간인, 소상공인 등 국내 투자자 대상 수요조사

업무용(오피스)

기관투자자, 외국인 투자자

규모/등급별 투자지수, 외국인대상 투자지수

오피스 등급 분류, 오피스 시장 구조분석

기관투자자 (자산운용사, 연기금 등), 외국인 투자자, 해외투자자 대상 수요조사

해외오피스빌딩

- 해외 오피스 빌딩 DB 구축 확대
- 해외(일본, 중국 등) 오피스 빌딩 조사
- 국내 Premium 빌딩 DB 구축

통합 DB구축

감정원 보유 DB 현재 구축 : 건축물대장, KLS, 상가임대동향조사, 상가권리금조사 구축 예정 : 오피스텔동향조사, 상업업무용임대 지표	+	민간정보 DB 상업용 증권모니터링(상가레이더), 상권별, 업종별, 매출액(신용평가회사), 소상공인상가정보, 오피스 정보(정보업체)
---	---	--

33



Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

3) 투자성과지수 개발

부동산투자시장 선진화	<ul style="list-style-type: none">▪ 연기금 포함한 기관투자자들 위한 부동산 투자성과 지표 개발 필요▪ 기관들의 개별적 성과보다 전반적인 수익성과 안정성 추이 지표 개발
기존 지수 활용의 미흡성	<ul style="list-style-type: none">▪ 기존 국내 공공 및 민간 지수의 자산배분 및 투자성과 평가 활용에 한계▪ 표본구성의 괴리: 지수표본 vs 기관투자자 투자대상 등 다양한 지표 개발
新 투자성과지수 개발	<ul style="list-style-type: none">▪ 랜드마크 설정 및 스타일 선정 통한 국내 상업용 시장 추세 대표지수 개발▪ 실무적 활용 가능한 지수개발 필요

34

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

4) 상업용 부동산 수급지표 개발

수급지표 개발 필요	<ul style="list-style-type: none">▪ 상업용 부동산의 재고, 공급, 수요 지표의 미존재▪ 건축물관리대장 DB는 일반인의 접근 어려움
상업용부동산 공급지표	<ul style="list-style-type: none">▪ 공급 => 건축물관리대장의 사용승인일 기준 작성▪ 재고 => 공급량-멸실량
상업용부동산 수요지표	<ul style="list-style-type: none">▪ 투자자 관련 정보의 취합 및 통계화▪ 상가 분양 및 임대시장의 거래신고 등 자료 확보방안 모색

35

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

5) 매장용(리테일)지표의 고도화

창업 진출입 판단 (부가가치창출) 지표	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 임대료, 수익률, 매출액 정보 등을 통한 점포의 변화이력 분석지표 ▪ 해당 점포의 적절한 업종이 무엇인지 판단할수 있는 정보 제공
주변상권 정보 및 지수 제공	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 성장성, 안정성, 활성도, 고객구매력, 유동성 등을 지수화 ▪ 주변점포 임대시세, 운영비용, 예측수익의 정보 제공
업계 협업을 통한 예측매출 제공	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 매출예측을 위하여 통계적 모형을 개발 및 의사결정 지원 ▪ 매출액 관련 제공가능 기관 및 기업과의 연계를 통한 정보의 고급화

36

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

6) 자본환원을 지표개발

실거래가격 및 임대동향조사 연계 개발	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 표본 매칭 통해 실질적 자본환원을 지표 제공 ▪ 작성범위, 발표주기, 하위시장 권역 설정, 이상치(outlier) 제거 기준 정립
감정평가 기반 자본환원을 지수개발	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현 대형건물 위주 및 낮은 거래빈도로 인해 자본환원을 지표 정확성 낮음 ▪ 수익방식에서 가장 중요한 NOI에 대한 체계적인 평가기준 정립
보조지표 개발	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정기적 모니터링 체계 구축을 통한 전문가패널 조사 활용 검토

37



Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

7) 관리비 통계구축 및 소유자 정보제공 방안 마련

관리비 내역 공개 및 지표개발	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정상적 내역 공개 및 연말 실비정산방향 검토 필요 ▪ 관리비 통한 렌트프리 보전방지 및 내역공개 통한 높은 서비스수준 필요
표준계약서 도입 등 관리정보시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현재 주택부분의 경우 공동주택관리정보시스템 (K-ap) 구축 ▪ 관리품질 진단 통해 투명하고 효율적 관리업무 정착 유도 및 만족도 향상
소유자 정보제공에 따른 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해당빌딩 소유 및 임대차 활동 시 NCI 자산가치 정보 제공 ▪ 정보제공 소유자에게 수익률 지표 제공 및 벤치마크 리포트 등 제공

38

Ⅲ. 부동산투자지수 개발방안

2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

8) 친환경 인증 및 에너지효율 관련 자료구축 의무화

관련제도 인증과 건물가치상승 판단	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인증을 득할 경우 기본적 건물의 특성자료와 임대료, 공실률, 운영경비 변화 등을 심사인증기관에 제출하는 것을 의무화하는 방안 ▪ 상업용 부동산의 가치 측정이 올바르게 수행될 수 있을 것이며, 친환경 관련 감정평가 시에도 활용할 수 있을 것으로 판단 ▪ 제도 인증 심사 시에도 건물의 가치측면 검토 가능 장점 ▪ 제도 인증 감정평가 전문교육기관이 분석을 수행하게 하는 등 종합적 관리 가능
--------------------	---

39

Ⅲ 부동산투자지수 개발방안

2. 부동산투자지수 문제점 및 개발방안

9) 투자지표 관련 보조지표 개발

물류시설 가격지수 개발	▪ 1차적으로 감정평가자료에 대한 분석을 통하여 국내 물류시장에 대한 현황을 알아볼 필요가 있으며, 점진적으로 조사체계 구축이 필요
지식산업센터 가격지수 개발	▪ 매매 및 임대동향 파악, 벤처산업 육성 및 소상공인 지원 가능 ▪ 상업용 부동산시장의 신규지표로 활용 가능
주거/상업 오피스텔 가격지수 개발	▪ 저소득층 중소기업체 투자자 등 제공 가능

40



IV 부동산정보체계 구축방안

1 부동산 산업통계 정보체계

1) 부동산 산업통계 인프라 구축(안)

▪ 부동산 산업관련 정보의 활동 정비

- 부동산산업 육성을 위한 부동산산업의 활동에 대한 모니터링을 수행하고, 부동산시장의 불투명성을 개선하는 한편 부동산관련 통계수집방법 등을 개선해 나가는 것이 가장 중요한 정보체계 구축의 목적이 될 수 있을 것임

▪ (1단계) 표준산업분류 외 부동산산업 업종 분류

- 부동산 산업 관련 업종의 선정은 한국표준산업분류체계 상 임대업, 공급업, 관리업, 중개업 및 감정업 등과 포함되지 않고 있는 부동산금융업, 부동산증권업, 부동산신탁업, 부동산경매, 공매업, 부동산투자자문업, 부동산신용평가업, 부동산정보제공업 등을 추가적으로 포함하여야 함
- 부동산산업의 유형을 참고하여 신중한 선정이 이루어져야 할 것임

42

1 부동산 산업통계 정보체계

1) 부동산 산업통계 인프라 구축(안)

▪ (2단계) 통계항목 조사 및 산출 위한 방법 강구

- 기본적으로 부동산 산업에 대한 영역을 확대할 필요가 있는 상황에서 각 업종별 인력구조 자료, 업체 수, 매출액 현황, 임금수준, 사업진행 빈도수준 등을 우선적으로 고려하여야 할 것임
- 기존 한국은행 및 통계청 자료의 경우 업종별 구분이 명확하지가 않은 문제가 존재하며, 이에 실제적인 수준의 자료가 구축될 수 있도록 진행하여야 할 것임

▪ (3단계) 산·학·연·관 협력체계 바탕 위원회 구축

- 정부를 대표하여 국토교통부가 주관하는 방안이 있으며, 실제 운영의 경우 별도의 전문기관을 선정하여 부동산 산업통계의 인프라 구축을 위한 실무를 담당하는 방안도 검토가 필요
- 부동산 산업 통계자료의 생성에 의하여 부동산종합정보시스템을 신설하고, 산업의 구인구직 정보까지 제공하는 등 우리나라 부동산 시장의 컨트롤타워 역할 가능
 - 부동산 산업 관련 업종을 선정
 - 해당 업종을 대표하는 협회가 존재할 경우 협회의 참여 및 협회의 미존재 시 해당 업종의 대표적 기관을 선정

43

IV. 부동산 정보체계 구축방안

1 부동산 산업통계 정보체계

1) 부동산 산업통계 인프라 구축(안)

부동산 산업통계 인프라 구축(안)

위원회 구성
(주관: 국토교통부)

학계 / 연구기관 등 자문위원단

업종별 협회 및 대표회사

한국표준분류체계 상
부동산산업

- 개발 및 공급업
- 임대업
- 관리업
- 중개업
- 감정평가업

업종별 협회 및 대표회사

관련산업의 추가

- 부동산 금융업
- 부동산 증권업
- 부동산 신탁업
- 부동산 경/공매업
- 부동산 투자자문업
- 부동산 신용평가업
- 부동산 정보제공업
- 부동산 공간정보업

44

IV. 부동산 정보체계 구축방안

1 부동산 산업통계 정보체계

2) 부동산 산업 업종 선정(예시)

- **전통산업 외 영역 선정**
 - 전통산업 내 개발공급업, 재개발공급업, 분양대행업, 광고홍보업, 자산관리업, 주택관리업 등의 세부업종 선정을 통한 산업통계의 질적 성장 필요
 - 전통산업 외 상업업무용 부동산관리업, 빌딩경영관리업, 부동산금융업, 부동산증권업, 부동산신탁업, 경매공매업, 부동산투자자문업, 종합부동산서비스업 등에 대한 조사계획 수립 필요

부동산 산업 분류 예시

전통산업 • 개발업 • 임대업 • 관리업 • 중개업 • 감정평가업	+	융복합산업 • 금융업융복합 • 부동산산업 융복합	+	연관산업 • 신용평가업 • 정보제공업 • 지적측량 • 공간정보업 • 권리분석업
--	---	---	---	---

45

2. 상업용 부동산 정보체계

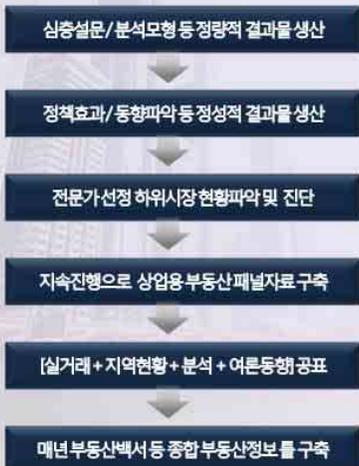
1) 모니터링 체계 개요

▪ **상업용 시장의 통계자료와 지역시장에 대한 실질적 현황정보 제공**

- 외환위기 이후 상업용 시장이 성장세를 보이고 있으나, 주택이나 토지와 비교하여 국가차원에서의 관리기능은 조금 미흡했다고 할 수 있음
- 향후 현실적·질적 정보제공 체계구축에 의한 부동산 분석기능 관련 여론형성 도모로 위상 및 신뢰성 확보에 기여할 수 있을 것으로 판단
- 주택이나 토지시장에 대하여는 현재 KDI, 국토연구원, 한국감정원, LH연구원, 건설산업연구원 등이 진행하는 부동산 시장동향 및 전망 관련 자료 등과 같은 결과물에 대한 대응책으로 상업용 시장에 대한 체계가 반드시 필요함

2. 상업용 부동산 정보체계

1) 모니터링 체계 개요



IV. 부동산 정보체계 구축방안

2. 상업용 부동산 정보체계

2) 시장정보 협의체 구성(안)

- **상업용 시장의 정확한 DB정보 집중방안을 모색해야 할 시점**
 - 현재는 투자포트폴리오 구성이나 성과평가의 기준이 되는 투자시장의 지수를 작성하는 데에 한계가 존재한다고 판단되며, 국내에서 정보제공과 관련한 기관들이 보유하고 있는 DB의 통합 필요
- **(1단계) 오피스빌딩 관련 공공기관 한국감정원 및 10여개 민간기관 DB정보 통합**
 - 한국감정원 및 민간기관들은 각자가 보유한 고유의 DB정보는 그대로 유지
 - 국가의 상업용 부동산 수준을 가능할 수 있는 공신력 있는 지표만을 공동 생산하는 방안 검토
 - 자료구축 및 제공수준 공통기준 도출 및 구현
 - 부동산 투자대상 권역의 재설정 등 공동 진행
 - 국내 오피스빌딩의 공신력 있는 등급 설정 통계지표 산출 진행
 - 거시경제, 거래현황, 업종별 임차인구조, 렌트프리 등 시장분석 체계 수립
 - 리츠, 펀드, 주식, 선물, 채권 등과 연계한 상업용부동산실사지수 개발

48

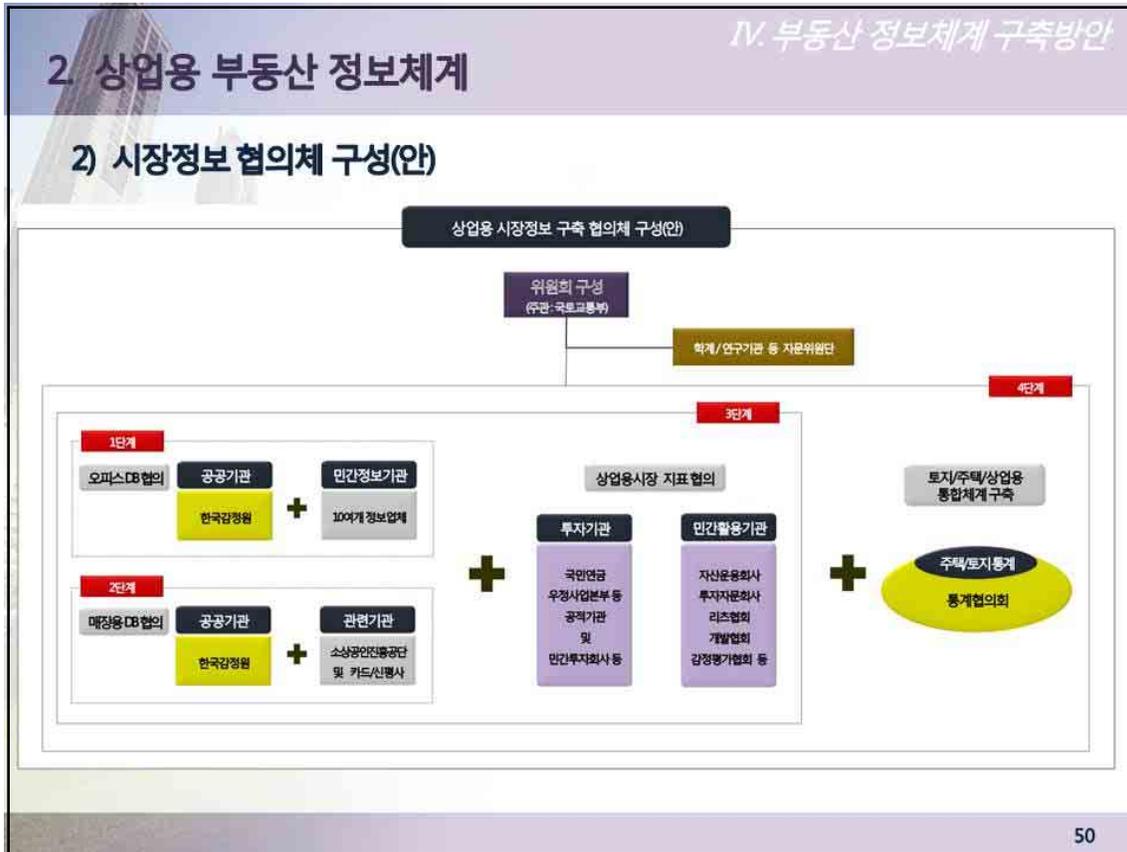
IV. 부동산 정보체계 구축방안

2. 상업용 부동산 정보체계

2) 시장정보 협의체 구성(안)

- **(2단계) 매장용빌딩 관련 한국감정원 및 소상공인공단, 카드/신용평가 DB정보 통합**
 - 상권계층, 배후지 범위, 고객특성, 활성화, 업종 및 매출특성 등 분석이 가능한 수준의 DB구축이 필요
 - 투자시장에서 필요로 하는 자산유형 (리테일, 호텔, 물류시설, 오피스텔) 관련 추가 조사방안을 구축
 - 리테일 세부 업종별 변화 추이에 대한 공신력 있는 자료의 생성 => 정책결정방안 정립
- **(3단계) 시장에서 필요로 하는 가공지표 생성단계**
 - 기관투자자를 비롯한 자산운용회사 등의 경우 투자에 대한 성과판단 개념의 지표(스타일별/core) 산출
 - 지분형 투자 및 대출형 투자가 구분된 지표, 자산유형별(주택 포함) 부동산 수익률 산출
- **(4단계) 상업용 부동산 통계DB와 주택 및 토지DB와 시스템 통합**
 - 부동산 관련 종합DB가 모두 종합적으로 관리될 수 있는 협의체 구성

49





부동산운용업 투자자보호제도 개선방안

민성훈 교수 (수원대학교)

• • • • •
부동산운용업 투자자보호제도 개선방안

수원대학교
도시부동산개발학과
민 성 훈

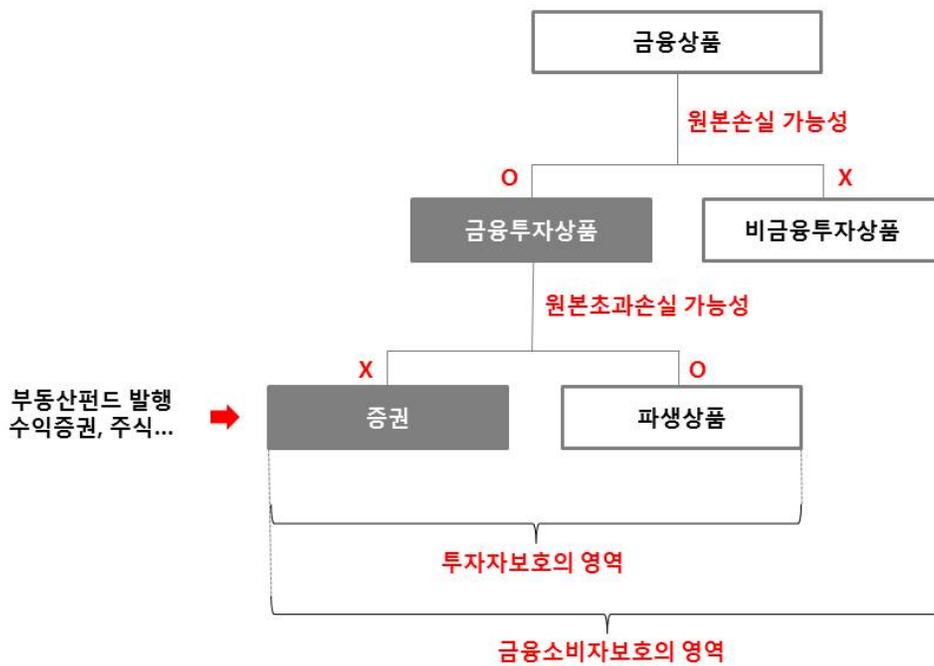


[부동산운용업 개념과 현황]

국내외 사모펀드 규제동향

투자자보호제도 개선방안

금융투자산업과 투자자보호



부동산운용업의 개념

부동산 금융투자상품 중
 전문적인 **운용자에게 투자판단의 전부 또는 일부를 위탁**하여
 투자자의 **금전을 부동산에 투자**하도록 하고
 그 성과를 다시 투자자에게 금전으로 지급하는 상품을 다루는 업종
 ※ 부동산투자, 부동산자산관리 등으로 부르기도 하나 이들 용어는 의미가 모호

관계법령	금융투자상품	서비스주체	비고
자본시장과 금융투자업에 관한 법률	프로젝트금융관련 대출 및 증권 자산유동화증권(MBS 포함) 기타 부동산관련 구조화금융상품	투자매매업자 투자중개업자	부동산 운용업
	투자일임상품	투자일임업자	
	집합투자상품	집합투자업자	
	신탁상품(금전 및 부동산신탁)	신탁업자	
부동산투자회사법	자기관리부동산투자회사	부동산투자회사	
	위탁관리부동산투자회사 기업구조조정부동산투자회사	자산관리회사	

* 투자자문 관련 업종은 제외

부동산운용업의 종류

집합투자업이란 **2인 이상의 투자자**로부터 모은 금전을 투자자로부터 **일상적인 운용지시를 받지 아니하면서** 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것을 영업으로 하는 것 (자본시장법 제6조 제4항 및 제5항)

투자일임업은 투자자로부터 투자판단의 **전부 또는 일부를 일임** 받아 **투자자별로 구분**하여 그 투자자의 재산상태나 투자목적 등을 고려하여 운용하는 것을 영업으로 하는 것 (자본시장법 제6조 제7항)

신탁업은 **위탁자와의 신임관계**에 기하여 위탁자의 재산을 이전 받아 **수익자를 위해** 관리, 처분, 운용, 개발 등의 행위를 하는 수탁자의 업무를 영업으로 하는 것 (자본시장법 제6조 제8항 및 신탁법 제2조)

부동산투자회사란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 관련 법령의 조건에 적합하게 설립된 회사 (부동산투자회사법 제2조 제1호)

위탁관리 및 기업구조조정부동산투자회사의 운용업무는 **자산관리회사**가 수행

※ **집합투자**가 원칙이지만 주주총회, 이사회 등 **투자자의 공식적인 운용관여**가 가능



부동산운용업의 종류

구분	집합투자	투자일임	금전신탁	자산관리
투자자수	2인 이상	1인	1인	분산요건 강함
집합운용	가능	불가	불가	가능
집합주문	제한적 허용	제한적 허용	제한적 허용	-
맞춤성요건	비적용	적용	적용	비적용
투자자지위	운용관여 불가	운용관여 가능	운용관여 가능	운용관여 가능
운용자율성	전면적	제한적	제한적	제한적

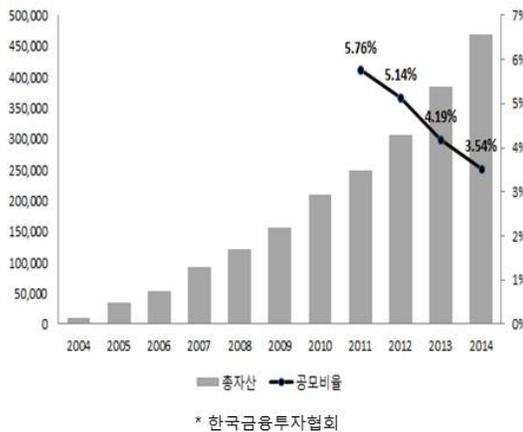
* 김은진. 2015. 투자일임, 금전신탁, 집합투자의 구분과 투자자보호. BFL 71, p.80 <표2> 참조

* 자산관리는 부동산투자회사법상 자기관리부동산투자회사와 자산관리회사의 업무를 말함

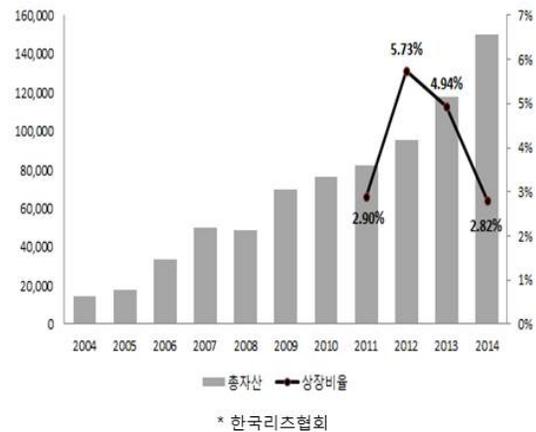
부동산운용업의 현황

부동산집합투자기구, 부동산투자회사 모두 제도도입 이후 지속적 성장
연기금, 공제회, 보험사 등 기관투자가 부동산 투자비율 증가에 의해 앞으로도 성장 기대
단, **대부분 사모형태로서 공모비율 5% 미만**

부동산집합투자기구 총자산 (억원)



부동산투자회사 총자산 (억원)



부동산집합투자기구의 투자자보호체계

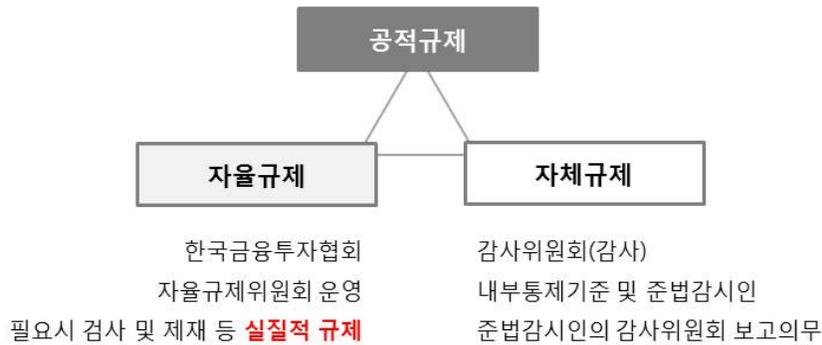
금융위원회로 일원화

진입규제: 업종, 상품, 투자자 등 **금융기능에 따라 세분화**

행위규제: 지배구조, 건전성, 영업행위 등 **포괄적/구체적 규제 병행**

상시감독은 **금융투자업자의 보고 및 공시에 의존**

필요시 경영실태평가, 특정 부문에 대한 검사 등 실시



부동산투자회사의 투자자보호체계

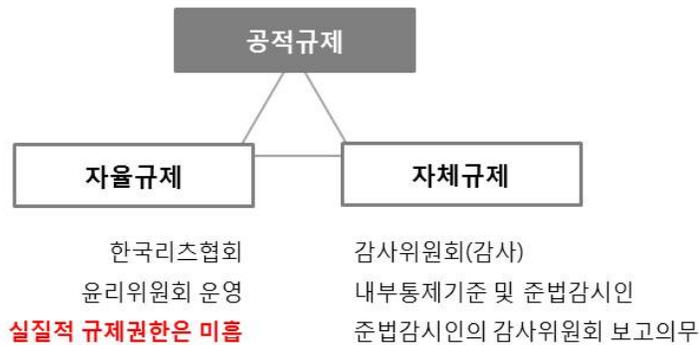
국토교통부와 금융위원회로 이원화

진입규제: **업종별 인가**

행위규제: 지배구조, 건전성, 영업행위 등 **구체적 규제 위주**

상시감독은 금융투자업자의 보고 및 공시에 의존하지만

매년 전체 부동산투자회사에 대해 정기검사 - 규제강도 강화





부동산운용업 투자자보호제도의 문제점

공모펀드 위주의 규제체계

자본시장법은 사모펀드에 예외조항을 두는 방식으로, 부동산투자회사법은 공모펀드에 추가규제를 두는 방식으로 공/사모간 차별화. 그러나 기본적인 법체계가 공모펀드를 기준으로 구축되어 있어 외국에 비해 사모펀드 특유의 유연성이 낮음

구체적 의무 위주의 규제방법

포괄적 의무란 충실의무, 주의의무와 같은 추상적 의무를 부여하는 것을 말함. 이는 투자행태가 비정형적인 사모펀드에 있어서 특히 효과적. 부동산투자회사법의 경우 자산보관회사에 대한 주의의무 외에는 구체적 의무만을 나열하고 있어 보완이 필요

자본시장법과 부동산투자회사법간 규제차익

그간 규제차익에 대한 지적은 펀드나 운용자의 설립요건, 인가절차, 분산요건 등 진입규제에 집중. 그러나 부동산펀드가 대부분 사모펀드임을 고려할 때, 자산의 운용, 감독기관의 검사 등 행위규제 면에서도 부동산투자회사의 규제강도가 높은 편

부동산운용업 개념과 현황

[국내외 사모펀드 규제동향]

투자자보호제도 개선방안

글로벌 금융위기와 사모펀드 규제강화

과거 미국과 유럽에서는 공모펀드에 대해서만 규제를 했을 뿐 **사모펀드에 대해서는 규제를 거의 하지 않았음**. 따라서 사모펀드의 운용자는 까다로운 진입규제와 보고의무로부터 자유로웠으며, 투자 대상이나 레버리지에 대해서도 다양한 전략을 구사할 수 있었음

그러나 2007년 미국의 서브프라임모기지 사태로 시작된 글로벌 금융위기는 세계 각국의 사모펀드 관리감독에 대한 인식을 변화시켰음. 금융위기의 주된 원인 중 하나가 과도한 레버리지를 활용하여 신용파생상품 등에 투자한 헤지펀드 및 PEF와 같은 사모펀드라고 보았기 때문임. 그에 따라 G7/8 및 G20는 **사모펀드에 대해 적절한 수준의 관리감독을 해야 하는데 합의**하게 되었음.

사모펀드에 대한 인식변화는 IOSCO(International Organization of Securities Commissions) 기술위원회회의 사모펀드 규제원칙 수립으로 이어졌음. **IOSCO는 2009년 헤지펀드의 규제에 관해, 2010년 PEF관련 이해상충 규제에 관해 원칙을 제시**하였음

IOSCO가 제시한 사모펀드 규제의 목적은 투자자보호와 시스템리스크방지이며, 그 수단은 충분한 정보제공을 통한 투명성 확보라고 요약할 수 있음. 이후 미국과 유럽연합은 이 원칙에 기초하여 상당한 기간의 입법절차를 거쳐 사모펀드 관련 규제를 강화하는 제도를 도입하게 되었음.

* 박삼철. 2015. "사모펀드규제 정비의 현황과 과제". BFL 71. 참조

미국의 사모펀드 규제동향

미국에서 펀드를 규제하는 연방법은 ICA(Investment Company Act of 1940)와 IAA(Investment Adviser Act of 1940)

ICA는 증권에 주로 투자하는 공모펀드를, IAA는 그 운용자를 규제하는 법으로서 이 법에 의한 펀드나 운용자는 SEC(Securities and Exchange Commission)에 등록하고 그에 따른 규제를 받아야 함

따라서 사모펀드는 ICA의 규제대상이 아니며, 그 운용자 역시 공모펀드를 운용하지 않거나 사모펀드를 15개 이상 운용하지 않는다면 IAA의 규제대상이 아니었음

이전

글로벌 금융위기

이후

IOSCO의 사모펀드 규제원칙을 반영하여 2010년 **도드프랭크법(Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act)** 제정

도드프랭크법은 IAA에 사모펀드 운용자에 대한 규제를 추가

- 사모펀드 운용자는 펀드수와 관계없이 AUM(Asset Under Management)이 일정규모(1억 5,000만 달러) 이상이면 SEC에 등록하고 그에 따른 규제를 받아야 함
- SEC에 등록된 사모펀드 운용자는 레버리지, 신용위험, 보유자산 등 펀드와 관련된 중요정보를 주기적으로 SEC에 보고해야 함
- SEC 등록이 면제된 운용자에게도 기록을 유지하고 SEC에 보고할 의무를 부여

* 박삼철. 2015. "사모펀드규제 정비의 현황과 과제". BFL 71. 참조

유럽의 사모펀드 규제동향

EU 차원의 펀드규제는 UCITS(Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities Directive)가 유일하였음

UCITS는 증권 및 기타 금융상품에 주로 투자하는 개방형, 공모형 펀드와 운용자를 규제하는 지침. 따라서 유럽에서도 각국이 아닌 EU 차원에서는 사모펀드에 대한 통일된 규제가 존재하지 않았음

이전

또한 공모펀드라도 환매를 하지 않는 폐쇄형 펀드이거나 증권 및 기타 금융상품이 아닌 부동산에 투자하는 펀드에 대해서는 통일된 규제가 없었다고 할 수 있음

글로벌 금융위기

이후

IOSCO의 사모펀드 규제원칙을 반영하여 2012년 **AIFMD(Alternative Investment Fund Manager Directive)** 제정

AIFMD는 대체투자펀드를 '투자자의 이익을 위해 마련된 투자정책에 따라 투자할 목적으로 다수 투자자로부터 자본을 모으는 집합투자기구로서 UCITS에 의한 인가를 요하지 않는 집합투자기구'로 정의 - 펀드의 형태, 개방/폐쇄형 여부, 공/사모 여부, 상장/비상장 여부, 주된 투자대상(부동산 포함)을 가리지 않고 폭넓게 적용

UCITS에 의한 대체투자펀드에 해당하면 운용자는 회원국 감독당국으로부터 펀드의 운용 및 판매에 대해 인가 또는 등록을 해야 하고 각종 규제를 준수해야 함

* 박삼철, 2015. "사모펀드규제 정비의 현황과 과제". BFL 71. 참조

우리나라의 사모펀드 규제동향

미국이나 유럽과 달리 우리나라의 경우 **글로벌 금융위기 이전부터 사모펀드도 공모펀드와 마찬가지로 규제**를 해왔음. 자본시장법과 부동산투자회사법은 공모와 사모를 가리지 않고 하나의 법에서 펀드와 운용자를 모두 규제하는 형식을 취하고 있기 때문

글로벌 금융위기 이후 우리나라도 자본시장법 및 부동산투자회사법을 수차례 개정하여 사모펀드에 대한 규제를 강화하였음. 그와 동시에 금융투자산업이 경기활성화에 기여할 수 있도록 불합리한 규제를 완화하는 정책도 병행하였는데, 이는 우리나라의 사모펀드 규제가 미국이나 유럽에 비해 상대적으로 강했기 때문

여러 제도개선에도 불구하고 우리나라의 사모펀드는 미국이나 유럽에 비해 법적 형태, 투자대상, 투자전략 등 많은 내용이 법령으로 규정되어 있어 특유의 다양성과 창의성이 위축된 상태. 이를 고려하여 **자본시장법은 사모펀드 규제체계의 대폭적인 변화를 추진**해왔는데, 그 개정안이 2015년 국회 본회의를 통과함에 따라 2015년 10월 25일부터 시행되었음. 이는 사모펀드와 관련된 법령 개정으로는 가장 큰 규모로서 향후 금융투자시장에 작지 않은 영향을 미칠 것으로 예상됨

2015.10.25 자본시장법 개정내용

사모펀드의 종류를 전문투자형과 경영참여형 두 가지로 단순화

이는 사모펀드의 투자전략에 보다 큰 유연성을 부여하기 위한 것. 미국이나 유럽의 경우 법령으로 사모펀드의 종류를 구분하고 있지 않으므로 전문투자형과 경영참여형의 구분조차 없음

전문투자형의 경우 투자대상에 따른 펀드구분 폐지

하나의 펀드가 다양한 자산에 투자하는 것이 가능하며, 필요시 상당한 레버리지를 동원하여 헤지펀드로 활동하는 것도 가능

사모펀드의 사전등록제가 사후보고제로 변경

보다 신속한 의사결정과 투자집행이 가능

전문사모집합투자업을 별도의 라이선스로 구분

인가제가 아닌 등록제를 적용하고, 자신이 설립 및 운영하는 전문투자형 사모집합투자기구의 경우 투자매매업이나 투자중개업 인가 없이도 판매가 가능

국내외 사모펀드 규제동향 비교

글로벌 금융위기 (2007)

↓
G7/8 및 G20 사모펀드 규제의 필요성 합의
IOSCO 사모펀드 규제원칙 제시 (2009, 2010)

구분	미국	유럽	한국
개정 이전	사모펀드에 대해 규제하지 않았음 사모펀드 운용자에 대해서도 규제하지 않았음 회사법 등 일반법의 적용만 받았음		사모펀드 및 사모펀드 운용자도 공모펀드와 동일한 법으로 규제 단, 예외조항 등으로 공/사모 차별화
개정 이후	<u>도드프랭크법 제정 (2010)</u> 사모펀드 운용자도 SEC 등록 의무 단, 펀드는 규제하지 않으며, 부동산펀드는 규제대상 아님	<u>AIFMD 제정 (2012)</u> 대체투자펀드 운용자도 SEC 등록 의무 단, 펀드는 규제하지 않으며, 부동산펀드도 명시적인 규제대상	<u>자본시장법 및 부동산투자회사법 개정 (2015. 10. 25. 이전)</u> 자본시장법 사모펀드 보고 및 검사 강화 자본시장법 한국형헤지펀드 도입 부동산투자회사법 차입/매당/개발 자율성 강화 <u>자본시장법 사모펀드 관련조항 전면개정 (2015. 10. 25. 이후)</u> 사모펀드 종류 단순화 투자대상에 따른 사모펀드 구분 폐지 등 단, 부동산투자회사는 해당 없음



국내외 사모펀드 규제동향의 시사점

미국, 유럽: 행위규제 ↓, 보고의무 ↑

글로벌 금융위기 이후 미국과 유럽은 사모펀드를 공적규제의 틀 안에 포함시킴으로써 규제를 강화
하지만 운용행위에 대한 규제는 최소로 하여 사모펀드 특유의 유연성을 보장
반대로 운용자의 보고의무를 강화하여 사모펀드의 투명성을 높이는데 주력

우리나라: 진입규제 ↑, 보고의무 ↓

우리나라의 경우 과거 사모펀드에 대한 규제가 강해 최근 상대적으로 규제차익이 감소
하지만 사모펀드 및 운용자에 대한 진입규제는 여전히 강한 편
반대로 보고의무의 경우 내용 및 형식에 대한 규제의 구체성이 낮아 개선이 필요

부동산투자회사 차별화 필요

부동산펀드에 대한 규제완화는 자본시장법에 의한 집합투자기구에 한정된 것
부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사의 경우 금번 자본시장법 개정과 무관
부동산투자회사는 유연성이 커진 집합투자기구와 차별화된 경쟁력을 갖출 필요가 있음
그 전략과 방법에 대해 심도 있는 연구가 필요

부동산운용업 개념과 현황

국내외 사모펀드 규제동향

[투자자보호제도 개선방안]

보고의무 체계화를 통한 투명성 제고

글로벌 금융위기 이후 미국과 유럽의 사모펀드 규제강화의 기본방향은 사모펀드의 투명성을 높이는 것이며 그 핵심적인 수단은 감독당국이나 **투자자에 대한 보고의무를 강화**하는 것
보고의무는 펀드의 판매 뿐 아니라 운용의 단계에서도 폭넓게 적용

미국의 경우 사모펀드의 판매단계에서부터 운용자와 펀드에 대한 상세한 정보를 투자자에게 제공하도록 하고 있음. 여기에는 운용자의 영업활동, 이해상충, 서비스 및 보수구조, 투자전략, 운용성과, 가격평가 등이 포함

유럽의 경우 사모펀드의 투자자 보고의무를 미국에 비해 더욱 체계적으로 관리하고 있는데, 일반적인 내용을 담은 연차보고서 뿐 아니라 유동성, 리스크프로파일, 리스크관리시스템, 레버리지총액 등 리스크 관련사항은 주기적으로 또는 수시로 보고하도록 하고 있음

미국과 유럽의 사모펀드 투자자 보고의무는 사실상 공모펀드의 규제내용과 거의 차이가 없는 수준

보고의무 체계화를 통한 투명성 제고

부동산펀드의 경우 투자의 방식(개발형, 실물매입형, 대출형 등), 부동산의 섹터(주거용, 업무용, 판매용, 산업용 등) 등에 따라 수익과 위험의 특성이 크게 달라짐
이러한 **부동산의 특성을 감안하여 세분화되고 체계화된 보고의무를 규정**할 필요가 있음

투자자보고는 크게 펀드의 판매를 위한 보고와 운용성과에 대한 보고 두 가지로 나눌 수 있음

판매를 위한 보고 즉 투자설명서의 경우 투자대상, 투자구조, 투자 및 회수방식, 참여자 및 보수, 기대수익률, 예상되는 위험 등으로 구성

운용성과에 대한 보고는 자산관리활동의 내역, 수익률, 위험요인의 변동상황 등으로 구성

이 외에도 투자자의 이해에 관계된 중요한 내용을 충실히 보고하도록 **체계화된 보고지침**을 마련할 필요가 있음.



포괄적 의무를 활용한 규제효과 제고

사모펀드의 특징은 투자구조, 투자대상, 투자전략 등의 다양성에 있음
따라서 금지행위를 나열하는 방식으로는 사모펀드에 대한 규제목적을 충분히 달성하기 어려움

이에 대해서는 사모펀드 **운용자와 판매자에게 포괄적 투자자보호 의무를 부여**하는 것이 효과적
운용자에 대한 포괄적 의무는 주의의무와 충실의무가,
판매자에 대한 포괄적 의무는 적합성의 원칙과 설명의무가 주된 내용임

한편 포괄적 의무의 **실효성을 위해서는 구체적인 기준이 판례 등을 통해 충분히 제공되어야 함**
자본시장법은 포괄적 의무를 적용하고 있으나 아직 판례가 충분하지 않고,
부동산투자회사법은 포괄적 의무 없이 구체적 금지행위를 나열하는 방식을 취하고 있음

사모펀드 시장변화에 대응하기 위해서는
부동산투자회사법에도 포괄적 의무를 도입하고,
자본시장법과 부동산투자회사법 모두 **부동산의 특성을 반영한 행위준칙**을 정할 필요가 있음

포괄적 의무를 활용한 규제효과 제고

운용자에 대한 포괄적 의무의 법률 현황은 다음과 같음
부동산투자회사법의 경우 법률에서 포괄적 의무가 부여되어있지 않아 이에 대한 개선이 필요

구분		주의의무	충실의무
자본시장법	포괄적 행위규제	모든 금융투자업자에 대해 신의성실의무와 충실의무 부여 집합투자업자 등 업종별로 별도의 주의의무와 충실의무 부여	
	구체적 행위규제	손해배상 위주로 나열	이해상충문제, 보고의무 등 나열
부동산 투자회사법	포괄적 행위규제	명시적으로 정하지 않음	
	구체적 행위규제	손해배상 위주로 나열	이해상충문제 위주로 나열

포괄적 의무를 활용한 규제효과 제고

판매자에 대한 포괄적 의무의 법률 현황은 다음과 같음
 판매행위는 기본적으로 자본시장법의 영역이므로 부동산투자회사법은 자세히 다루고 있지 않음
 그러나 사모펀드의 특성상 운용사 직접판매의 경우도 흔하므로 이에 대한 개선이 필요

구분		적합성의 원칙	설명 의무
자본시장법	기본의무	일반투자자에 대해 적합성 원칙 및 설명의무 부여 전문투자자도 원하는 경우 적용	
	보조의무	투자권유준칙 마련의무	부당권유금지, 손실보전/이익보장 금지 및 손해배상책임
부동산 투자회사법	기본의무	없음	
	보조의무	없음	임직원에 대하여 이익보장금지 및 손해배상책임

사모펀드의 유연성 제고

넓은 의미의 투자자보호제도는 규제 뿐 아니라 투자성과를 위한 지원도 포함한다고 볼 수 있음
 사모펀드의 가장 큰 특징은 투자전략, 투자대상, 투자기법 등의 유연성에 있음
 부동산집합투자기구의 경우 자본시장법 개정으로 유연성이 상당히 제고되었음
부동산투자회사의 경우도 유연성을 강화하여 경쟁력을 높일 필요가 있음

부동산투자회사의 법적 형태 다양화

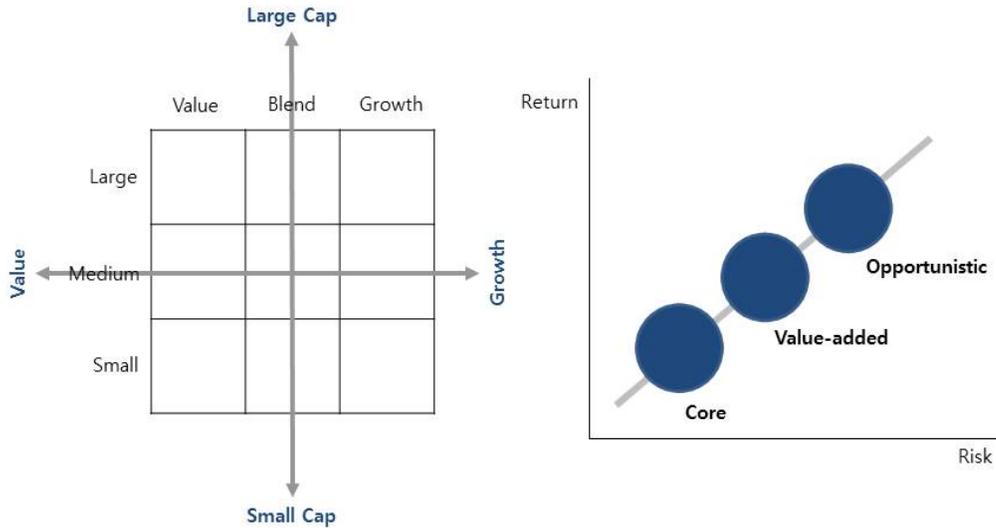
현재 부동산투자회사는 주식회사의 형태로만 설립이 가능
 반면 부동산집합투자기구는 주식회사, 유한회사, 투자신탁 등 다양한 도구를 활용할 수 있음
 이중 투자신탁은 설정 및 관리의 편의성에 의해 크게 선호
 투자신탁은 투자자 모집에 있어서도 주식회사에 비해 유리 - 독점규제 및 공정거래에 관한 법률
 에 의한 기업집단 포함여부, 은행이나 보험회사의 자회사 포함여부 등에서 투자신탁은 제외

부동산투자회사의 자산운용에 유연성 부여

변화되는 시장여건을 고려하여 투자에 불리하게 작용하는 제한을 능동적으로 조절할 필요가 있음
 예) 개발사업에 대한 대출: 대형 오피스 매물부족에 의해 선매입이 일반화되면서 필요성 증대
 예) 호텔, 쇼핑 등 사업자격: 위탁운영이 일반적인 섹터의 경우 운영자 선정을 위해 필요성 증대

펀드특성에 대한 직관적 정보의 제공

제도개선에 관한 내용은 아니지만, 다양한 펀드의 특성을 고객이 직관적으로 파악할 수 있도록 정보를 제공함으로써 투자자보호 및 산업활성화 효과를 도모할 수 있음
 그 대표적인 사례가 펀드에 대한 **스타일분석**으로서 해외의 경우 주식 뿐 아니라 부동산펀드에서도 펀드상품에 대한 고객의 접근성을 높이는데 유용하게 활용되고 있음



펀드특성에 대한 직관적 정보의 제공

미국 NCREIF의 부동산펀드 스타일 분류기준

	Core	Value-added	Opportunistic
Sector	주요 섹터에 국한 오피스, 리테일, 산업용 등	주요 섹터 + 호스피탈리티, 노인주택 등	개발사업, 토지 등 전통적이지 않은 섹터
Lifecycle	운영단계	운영 및 임대단계	개발 및 재개발단계
Occupancy	높음	중간 또는 선임대가 이루어진 개발사업	낮음
Rollover	임대차갱신이 분산	중간	임대차갱신이 근시일 집중
Leverage	낮음	중간	높음
Location	기관투자시장	기관투자 또는 신흥시장	2차 및 3차시장, 해외시장
Control	강한 통제	보통의 통제 담보부 또는 우선적 포지션	최소한의 통제 무담보 포지션

Baczewski, J., K. Hands and C. Latham, "Real Estate Investment Style: Trends from the Catwalk", NCREIF Styles White Paper Committee, 2003

펀드특성에 대한 직관적 정보의 제공

유럽 INREV의 부동산펀드 스타일 분류기준

	Core	Value-added	Opportunistic
Target Percentage of Non-income Producing Investments	≤ 15%	15~40%	> 40%
Target Percentage of (Re)Development Exposure	≤ 5%	5~25%	> 25%
Target Return derived from Income	≥ 60%		
Maximum LTV	≤ 40%	40~60%	> 60%

INREV, "INREV Style Classification", 2011

제 5 토론

해외부동산산업 현황과 시사점

좌장 : 신종웅 회장 (서울부동산포럼)

- ⑤ 글로벌 부동산 시장 현황 및 전망
차정선 부장 (CBRE Investors Korea)
- ⑤ 미국 부동산산업의 특성과 시사점
장재훈 상무(JLL Korea), 이한국 이사 (JLL Korea)
- ⑤ 일본 부동산산업의 특성과 시사점
최자령 이사 (노무라종합연구소)
- ⑤ 토론자
최종훈 선임기자 (한겨레신문)
이창무 부회장 (한국주택학회)
장희순 교수 (강원대학교)
정상기 부회장 (미래에셋자산운용)
남영우 교수 (나사렛대학교)



글로벌 부동산 시장 현황 및 전망

차정선 부장 (CBRE Investors Korea)

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY



글로벌 부동산 시장 현황 및 전망

2015년 12월

차정선 부장
CBRE Global Investors 자산운용㈜

CBRE
GLOBAL
INVESTORS



글로벌 부동산 시장 현황 및 전망



- 글로벌 부동산 시장 개요
- 유럽 부동산 시장
- 미국 부동산 시장
- 아시아 부동산 시장
- 투자시장 전망

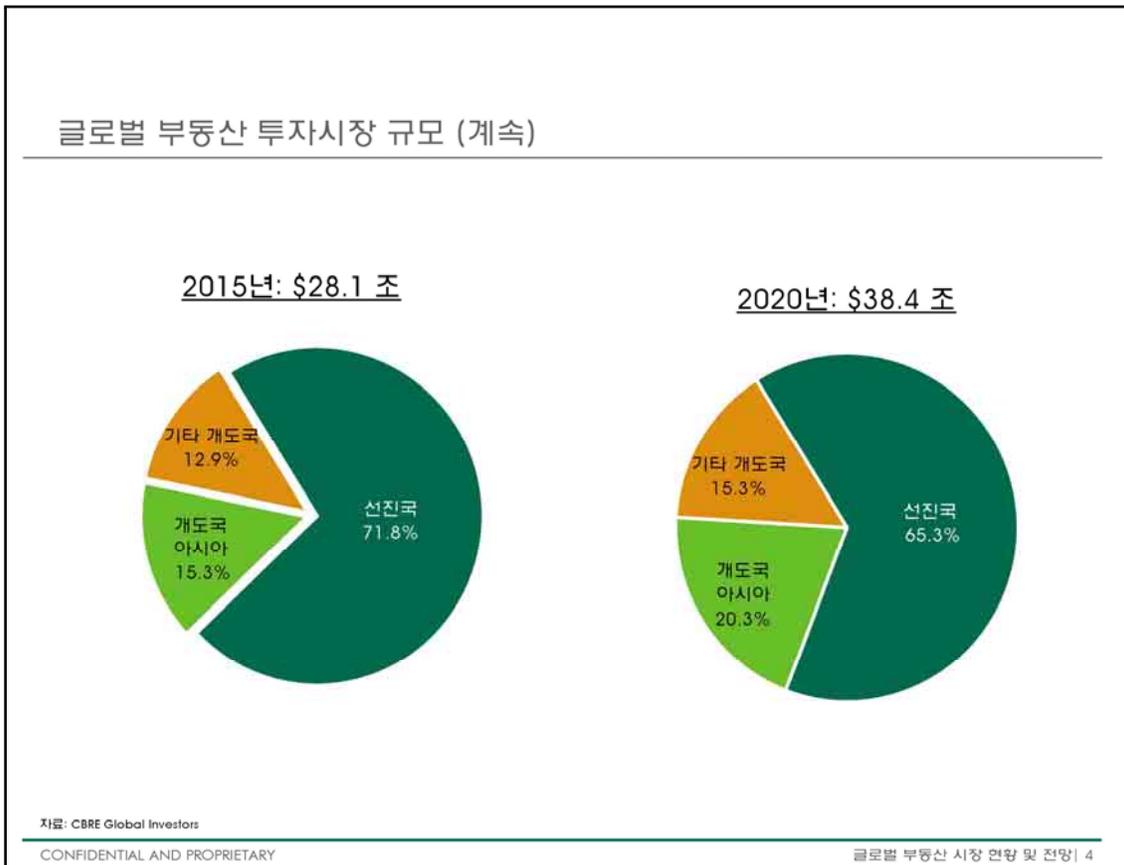
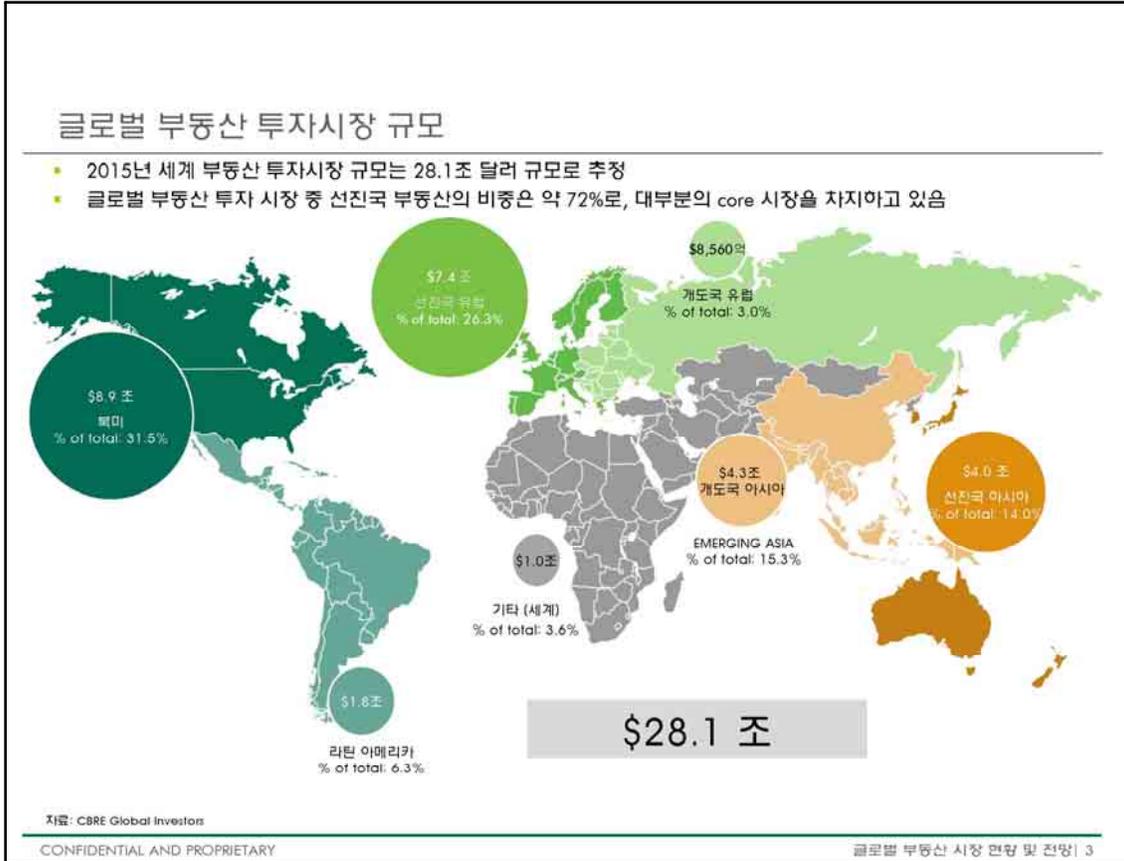
CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 1



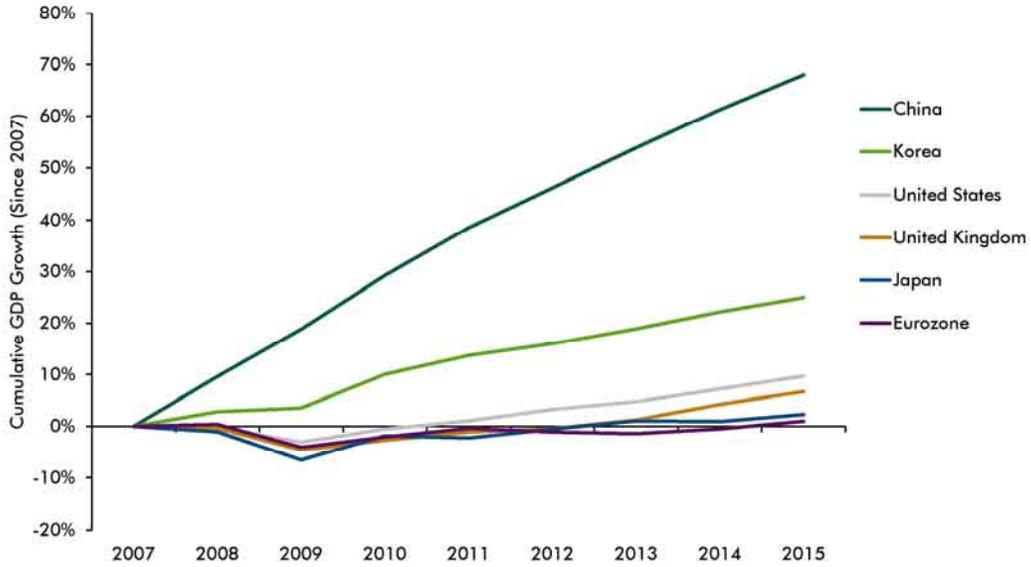
글로벌 부동산 시장 개요

CBRE
GLOBAL
INVESTORS





주요국 성장률을 상회하는 중국 경제 성장

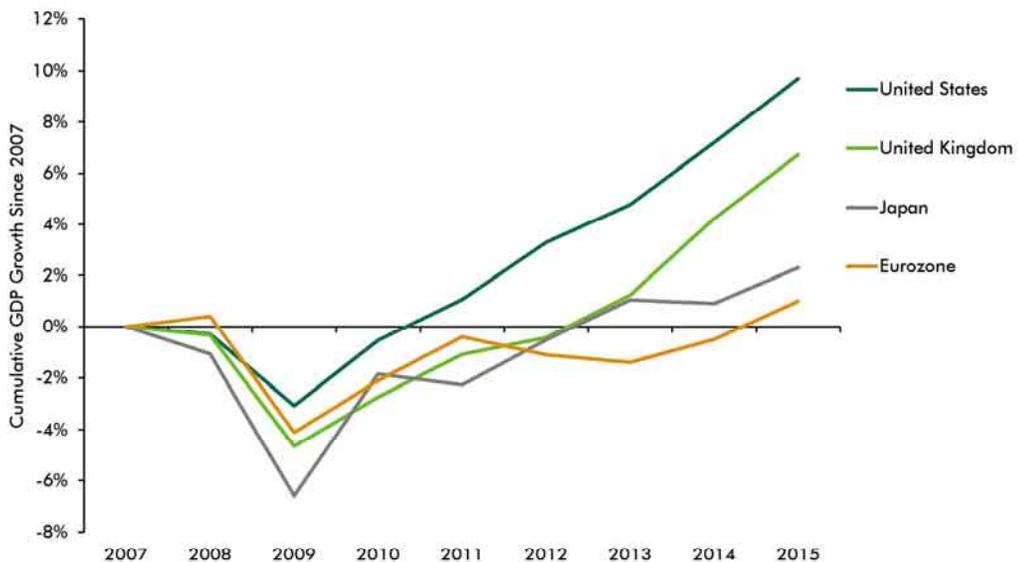


자료: Economist Intelligence Unit

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 5

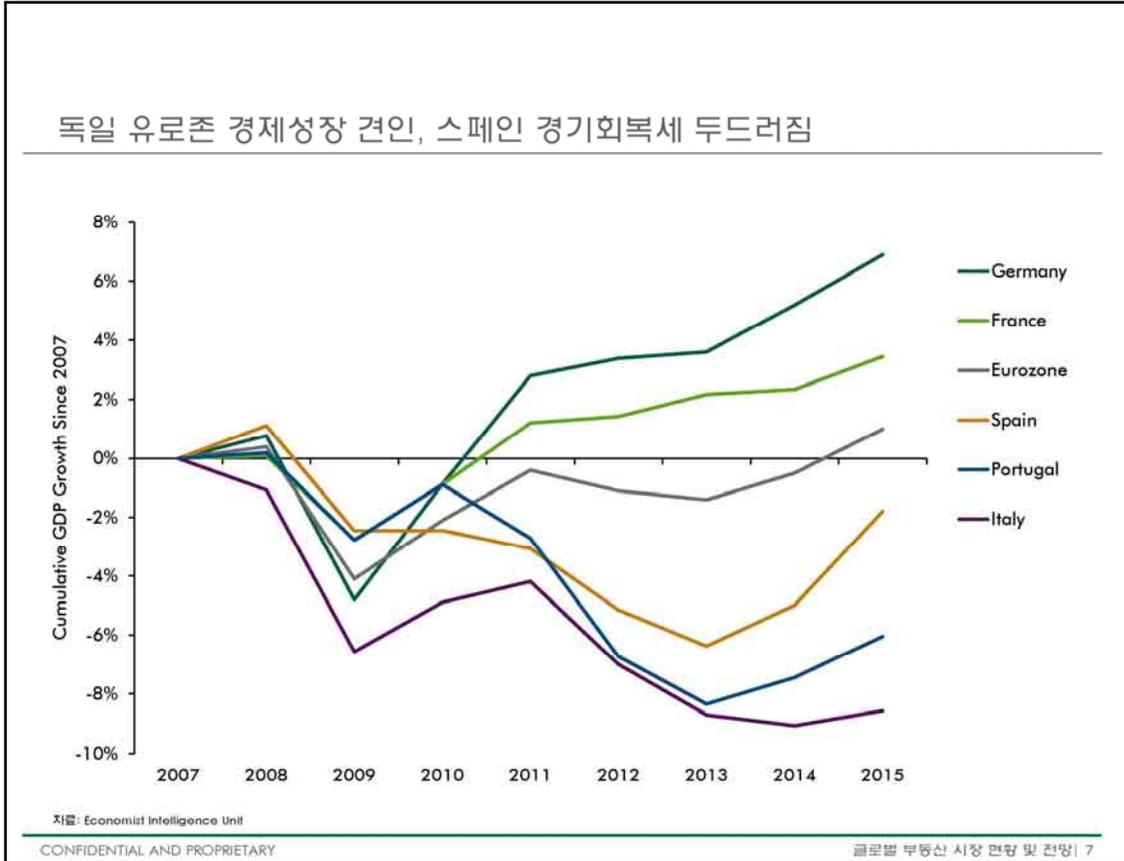
유로존 성장세를 잇도는 미국과 영국 경제 성장



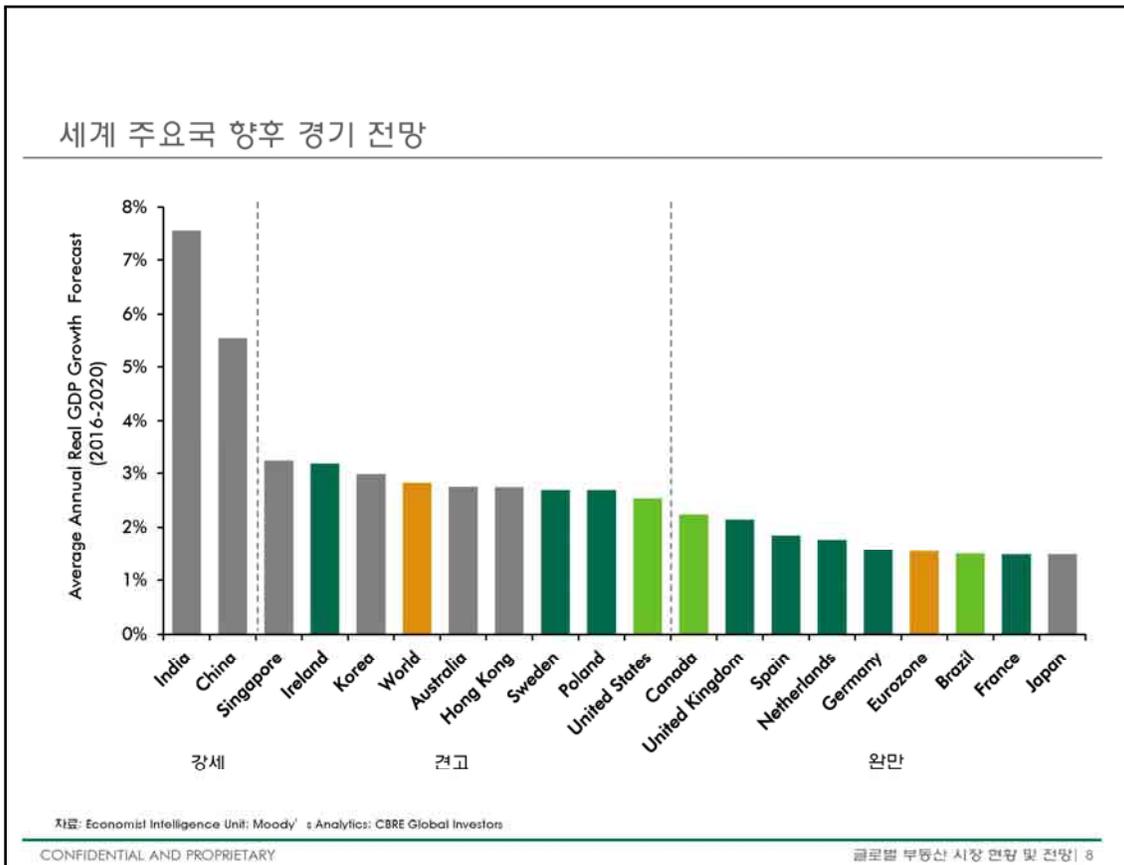
자료: Economist Intelligence Unit

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

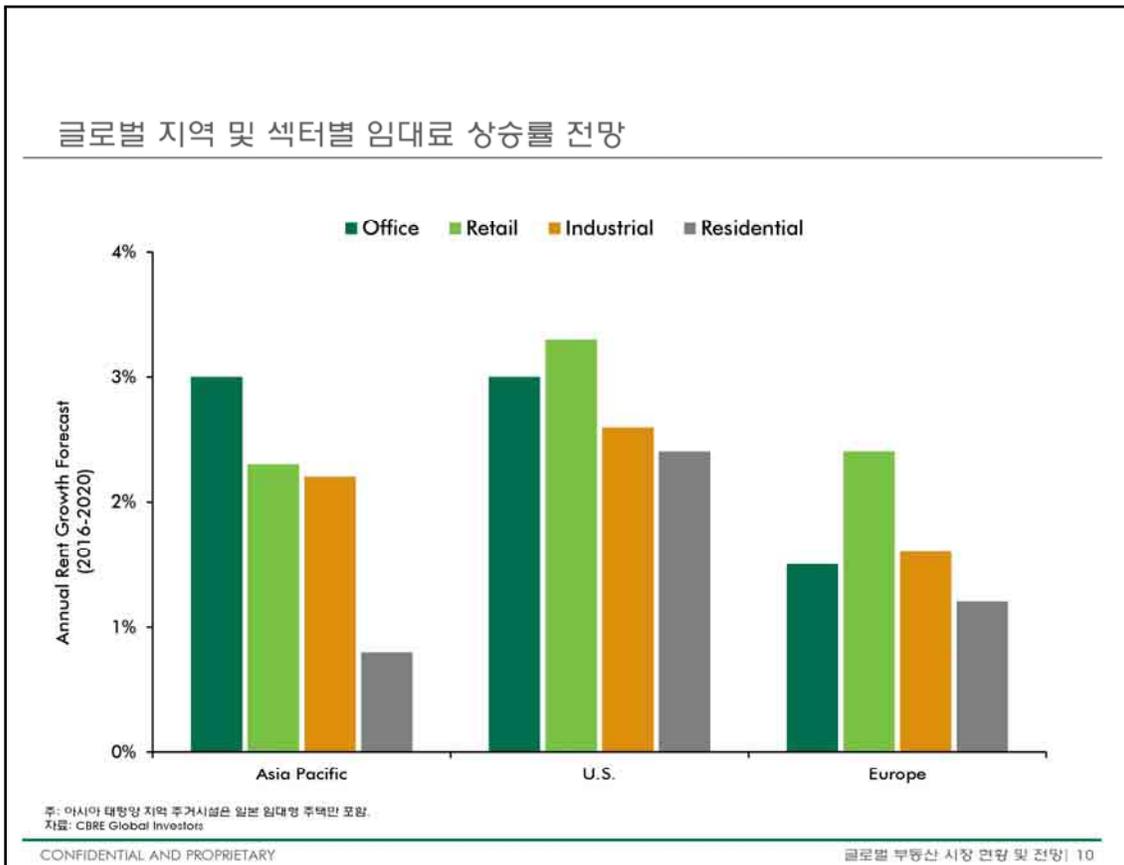
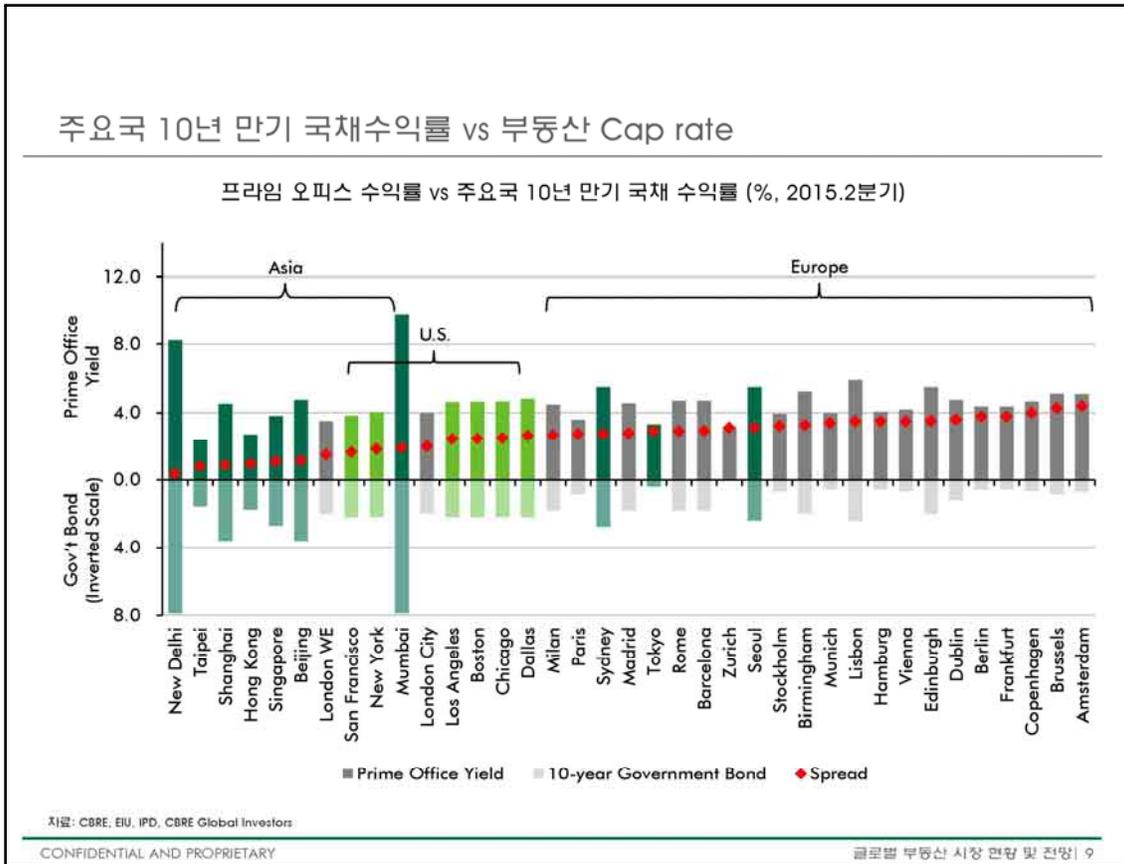
글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 6



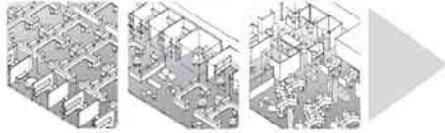
글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 7



글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 8



글로벌 부동산 시장 구조적 변화



Evolution of Office Space



E-Commerce



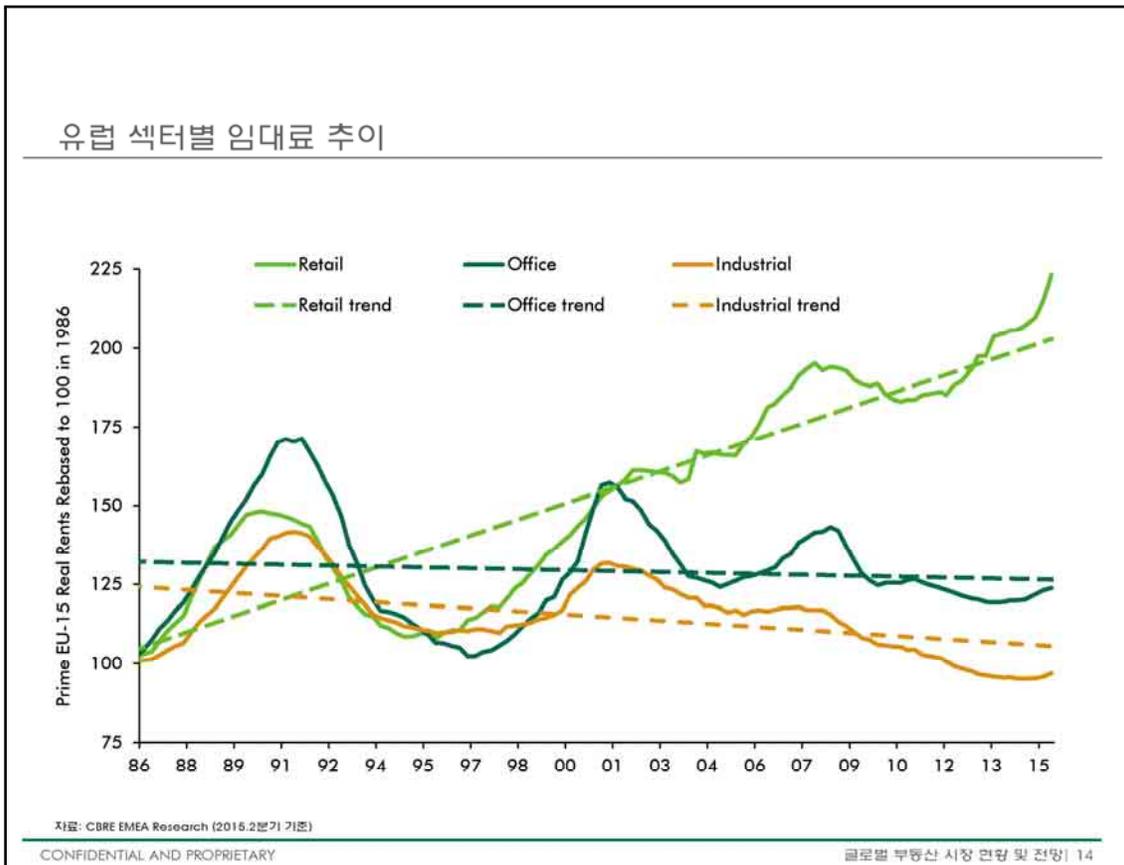
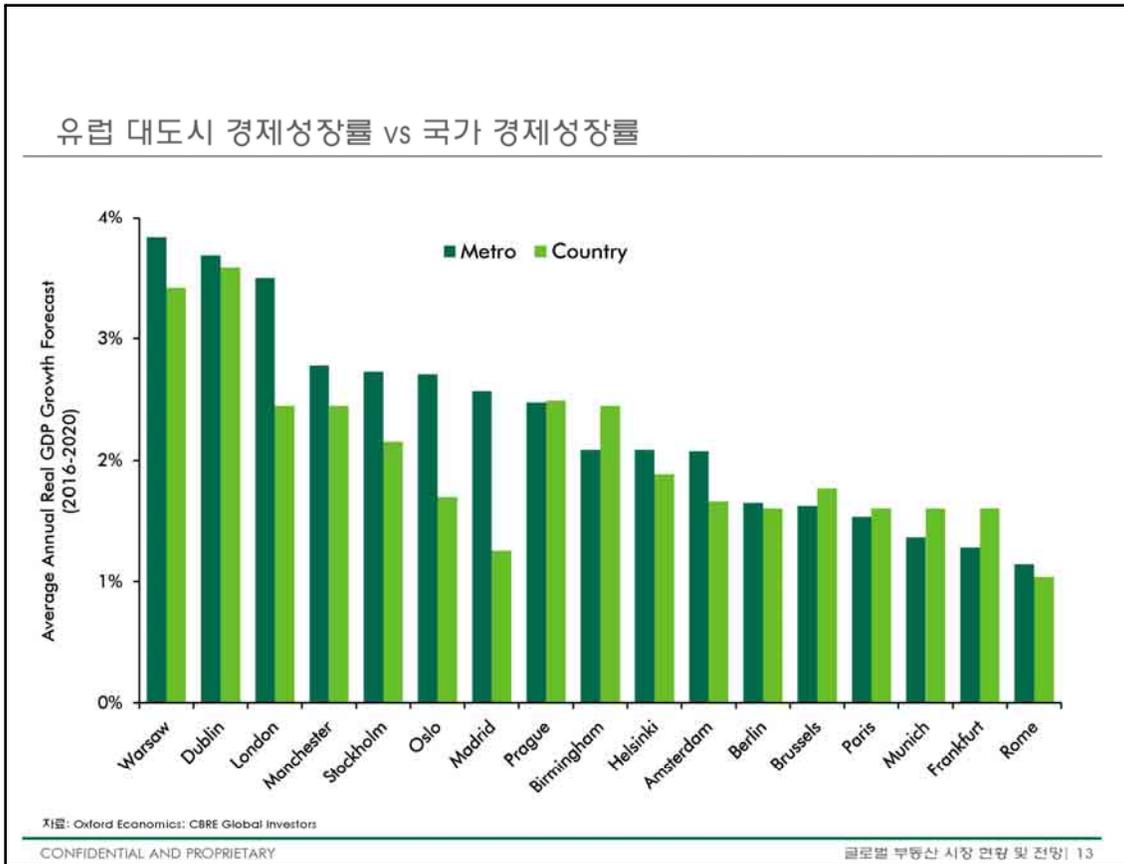
Demographics

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

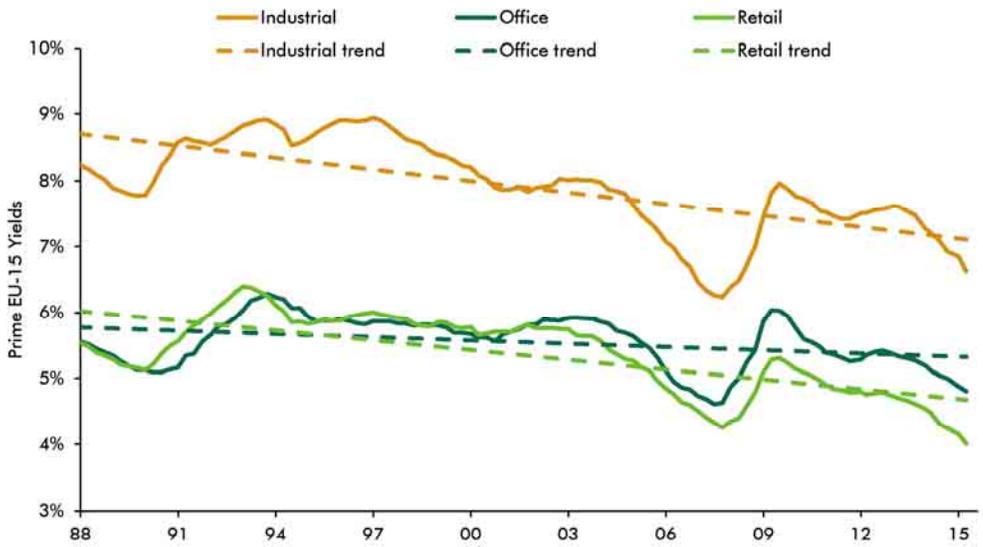
글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 11



유럽 부동산 시장



유럽 섹터별 Cap Rate 추이

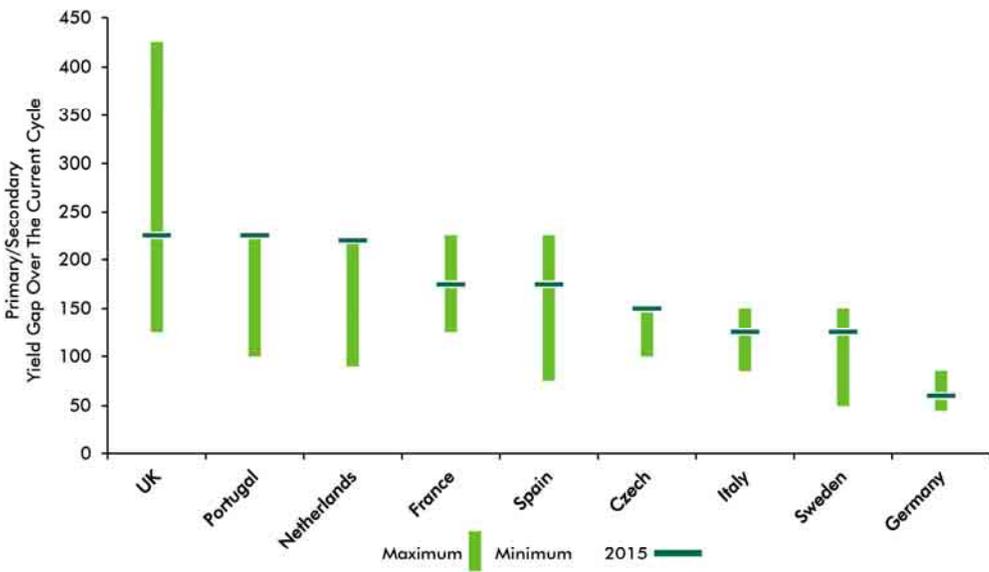


자료: CBRE EMEA Research, As of Q2 2015

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 15

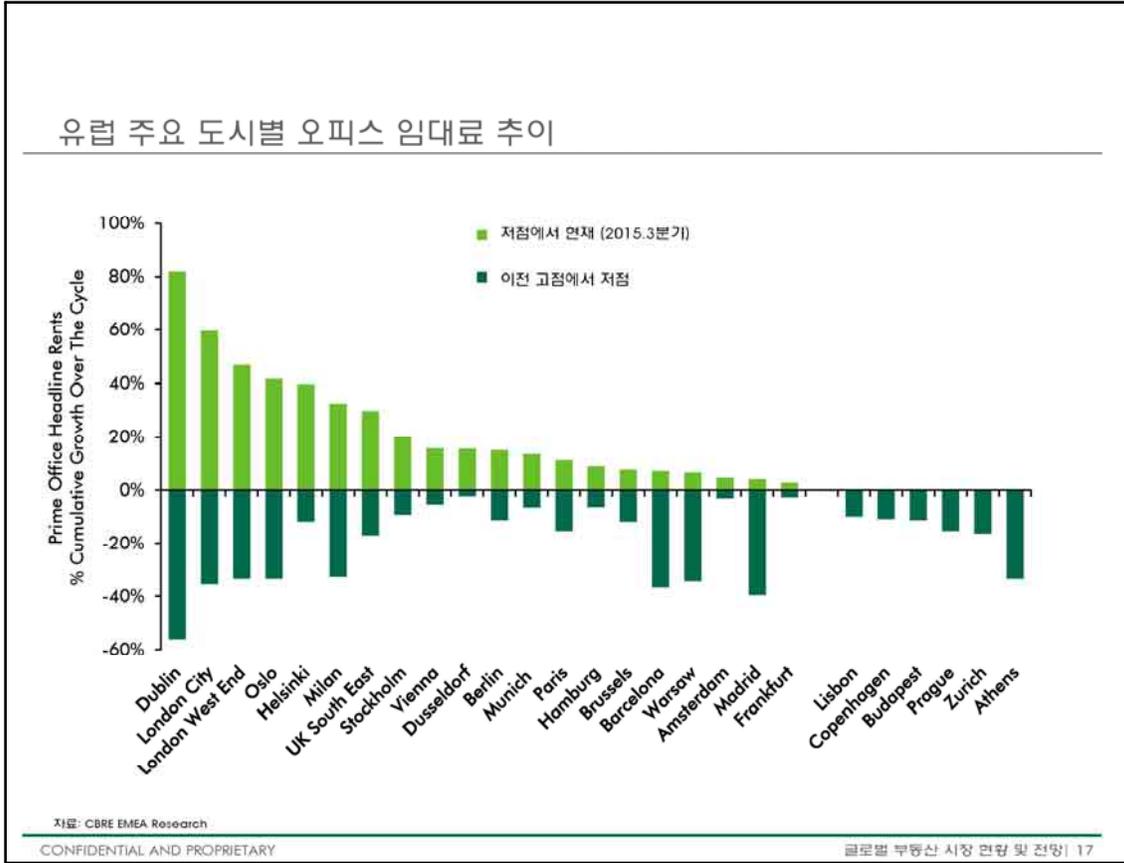
Prime Yields vs Secondary Yields



자료: CBRE EMEA Research

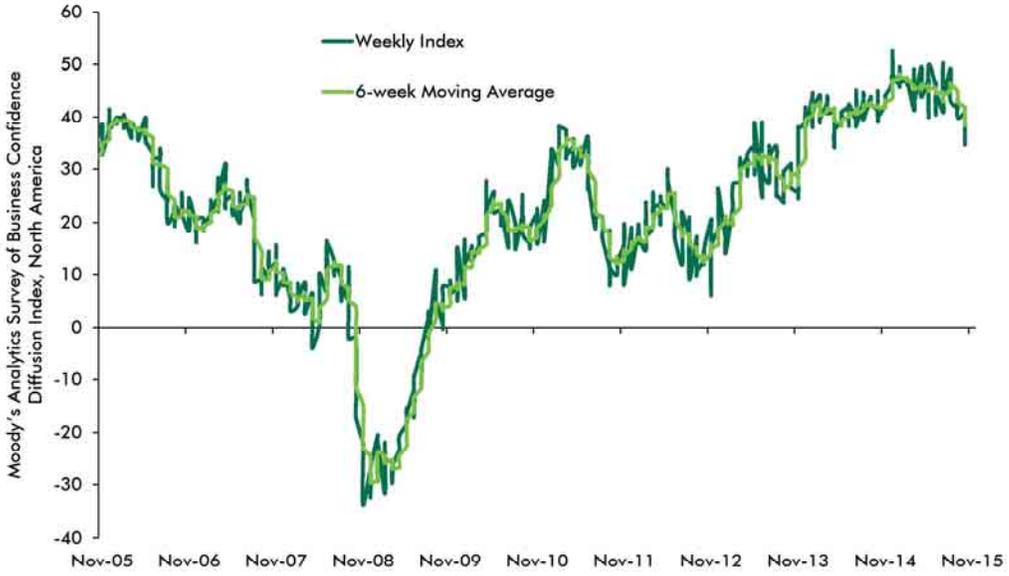
CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 16



미국 부동산 시장

미국 기업신뢰지수 상승세

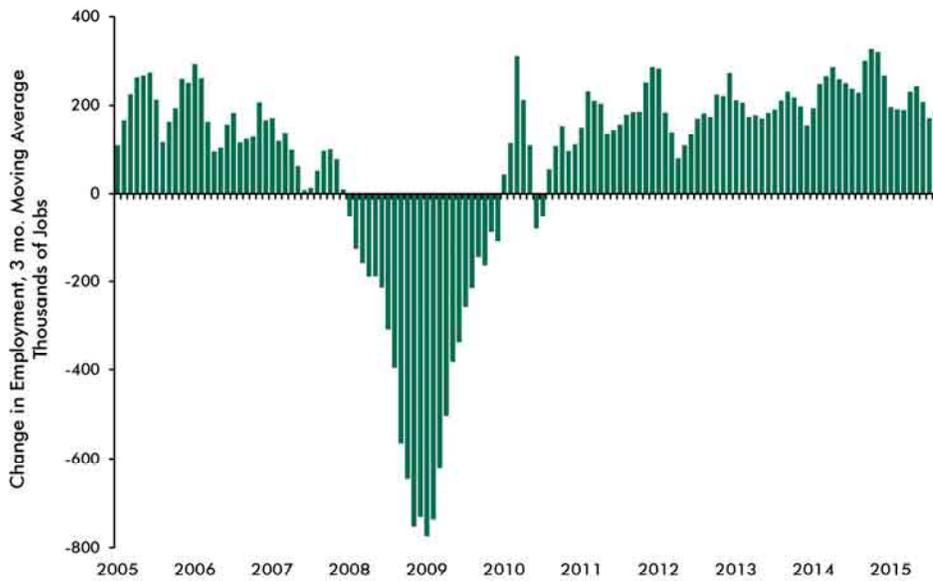


자료: Moody's Analytics

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 19

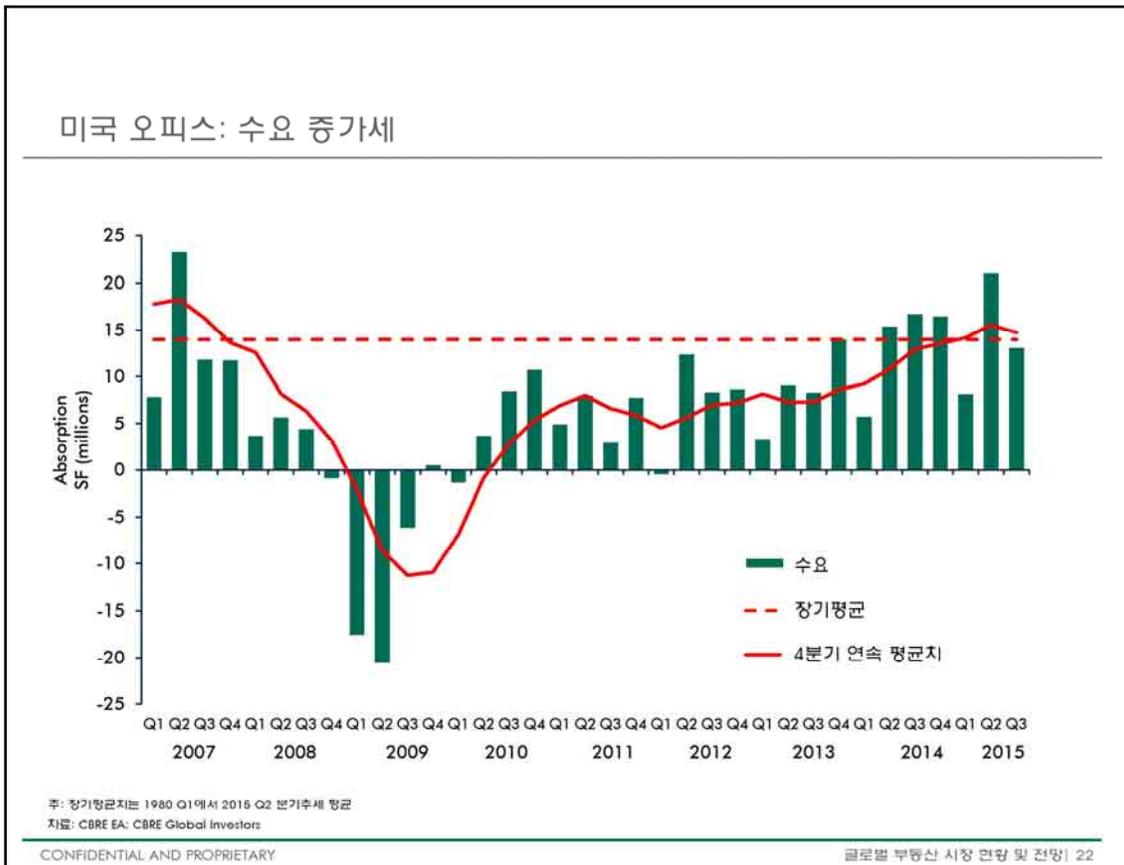
미국 고용시장 회복세



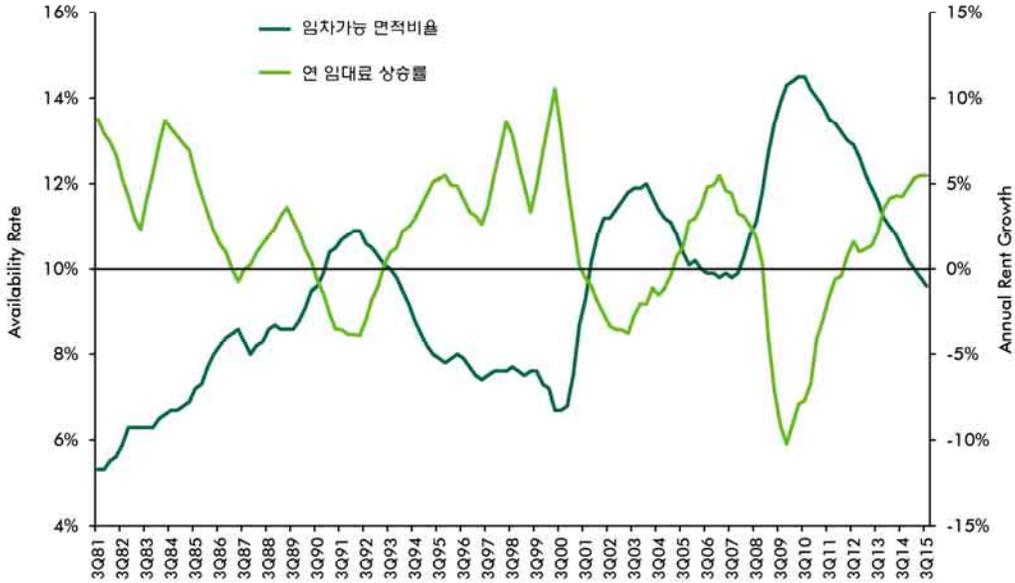
자료: Bureau of Labor Statistics

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 20



미국 물류시설: 수요 증가로 인한 임대료 상승세 두드러짐

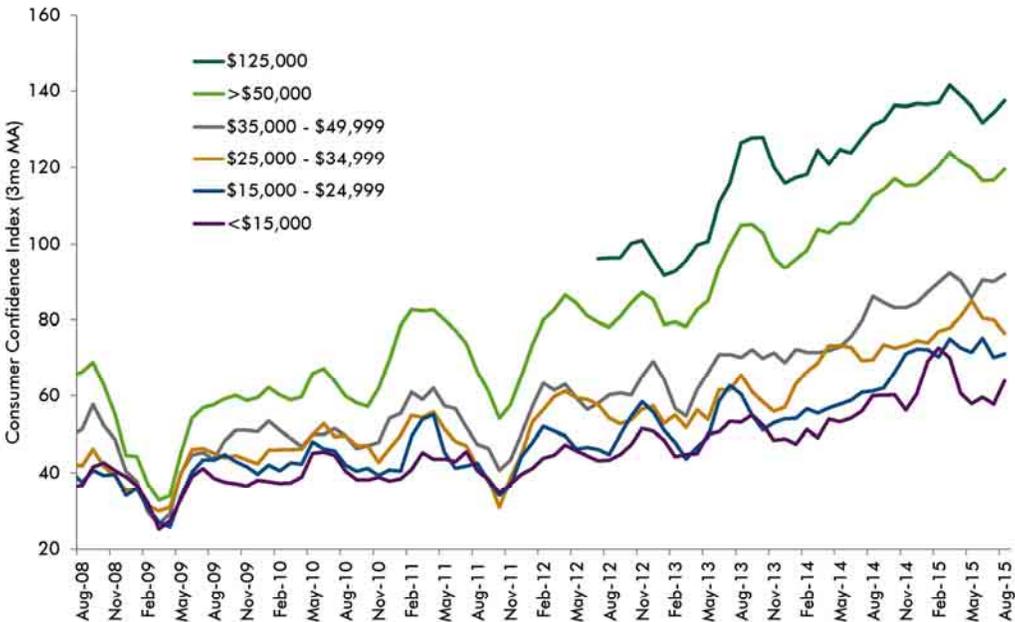


자료: CBRE EA

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 23

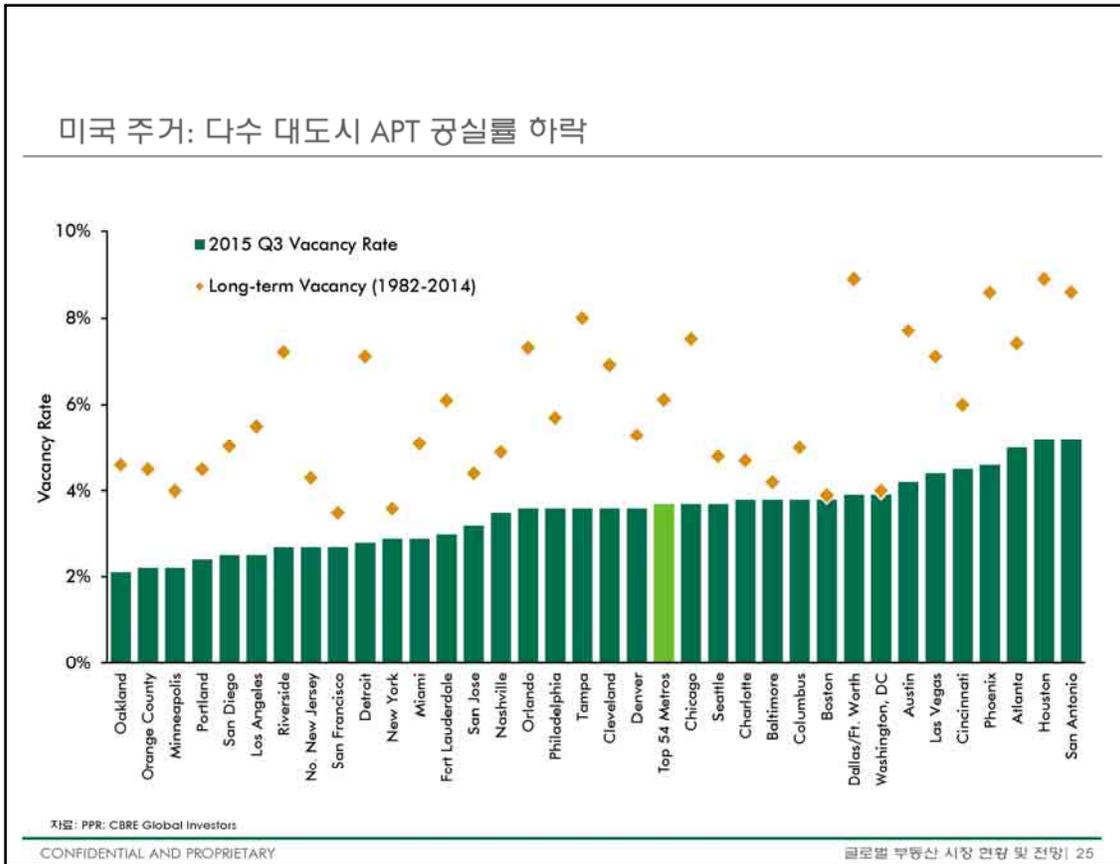
미국 리테일: 고소득 전문직 소매업 매출 견인



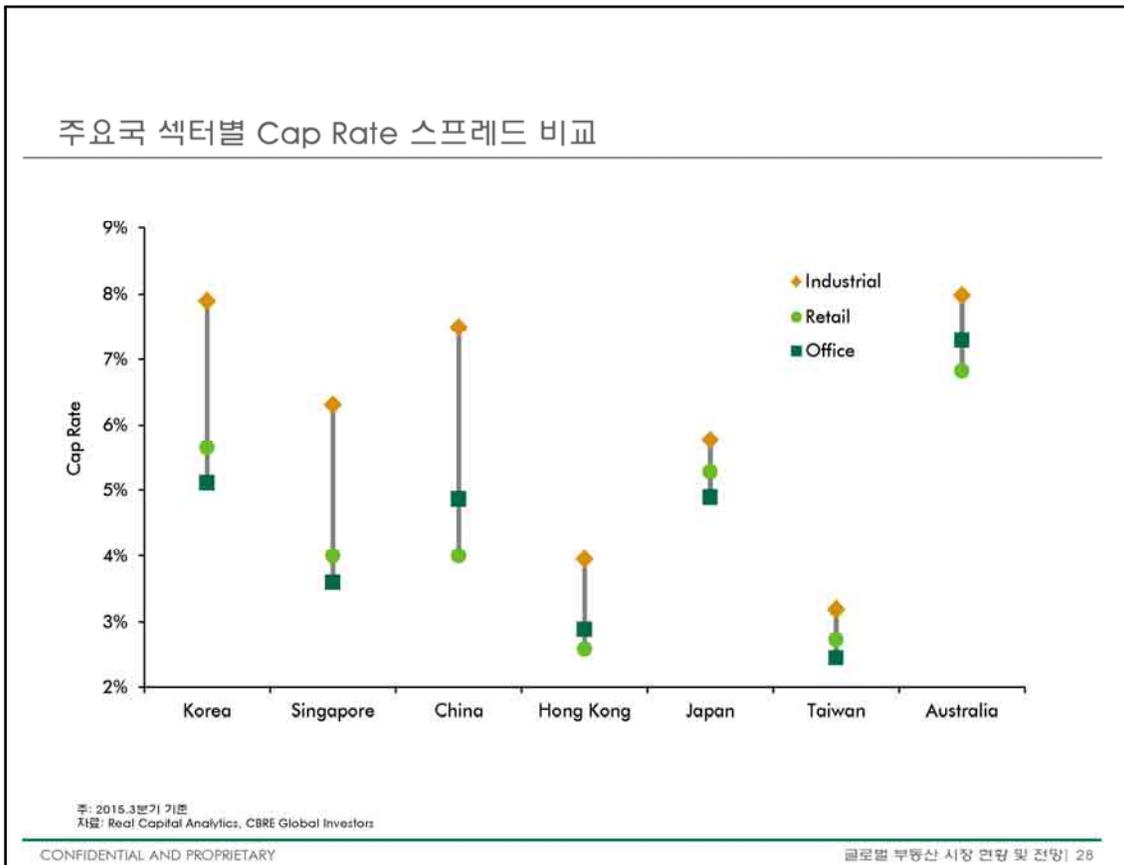
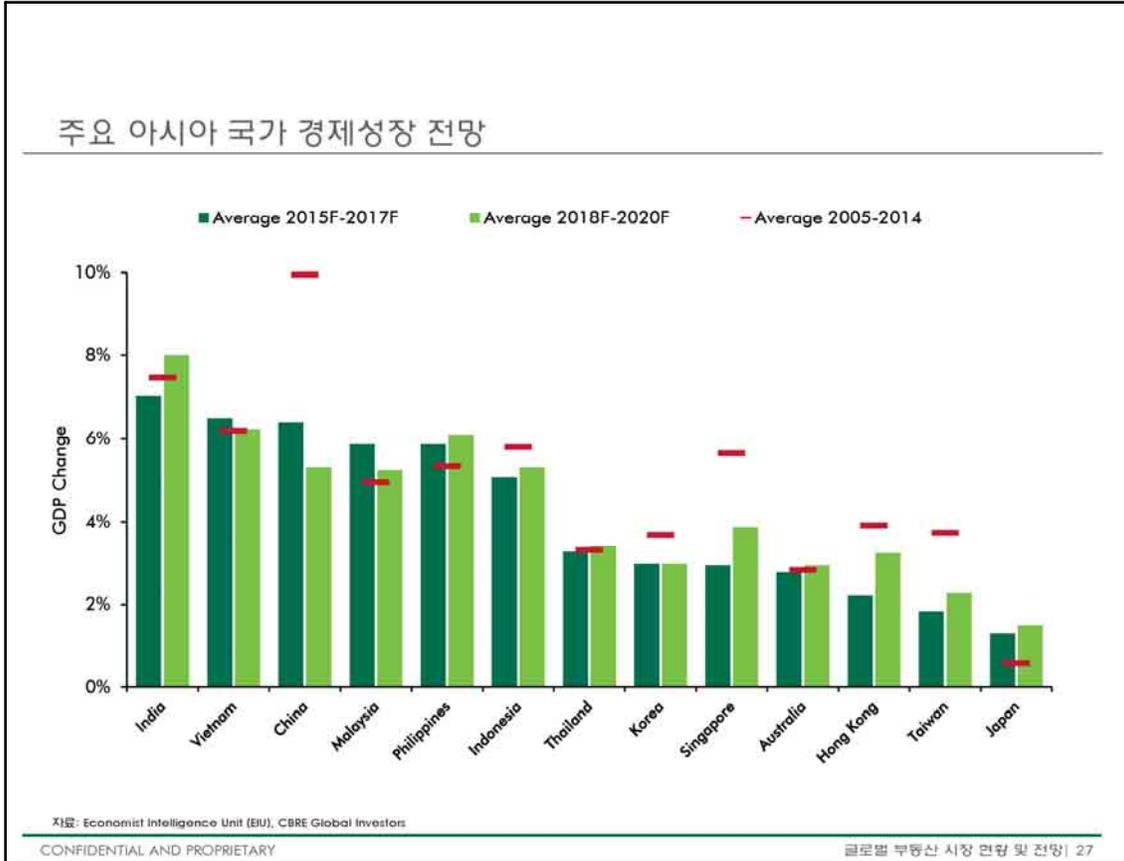
자료: The Conference Board; Moody's Analytics

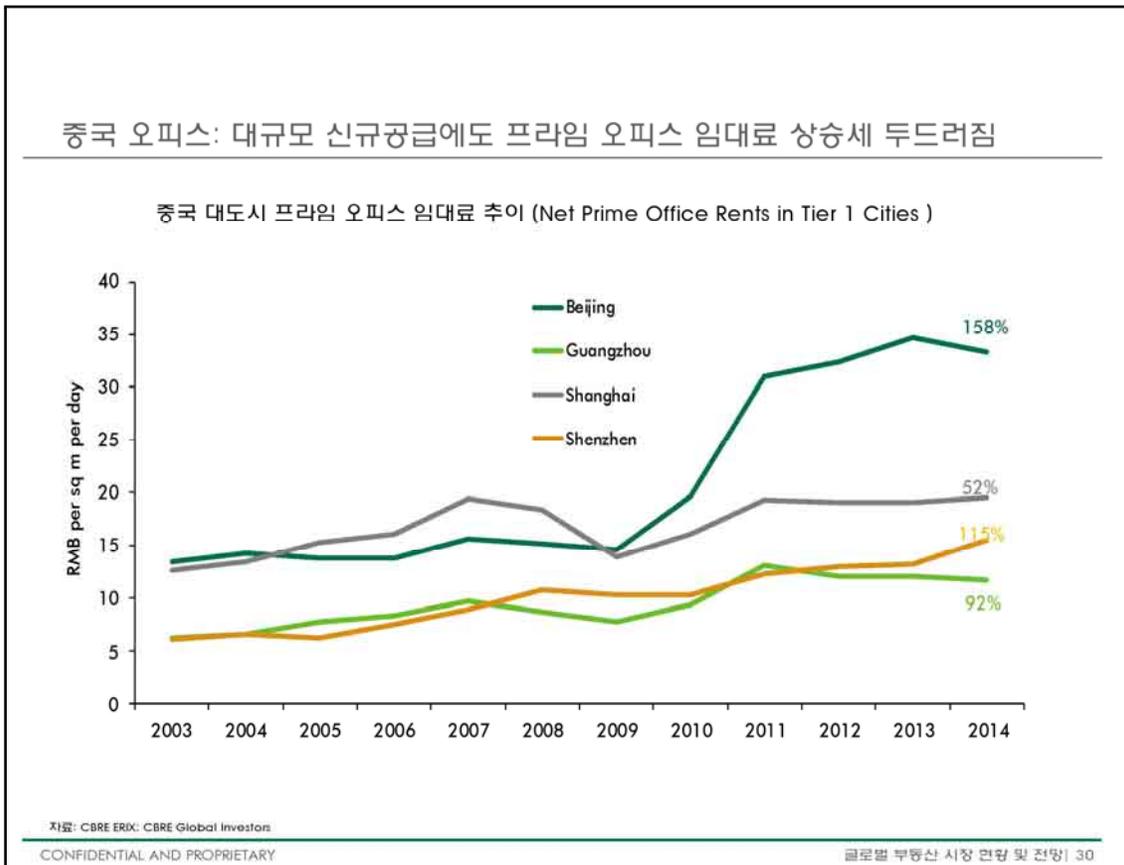
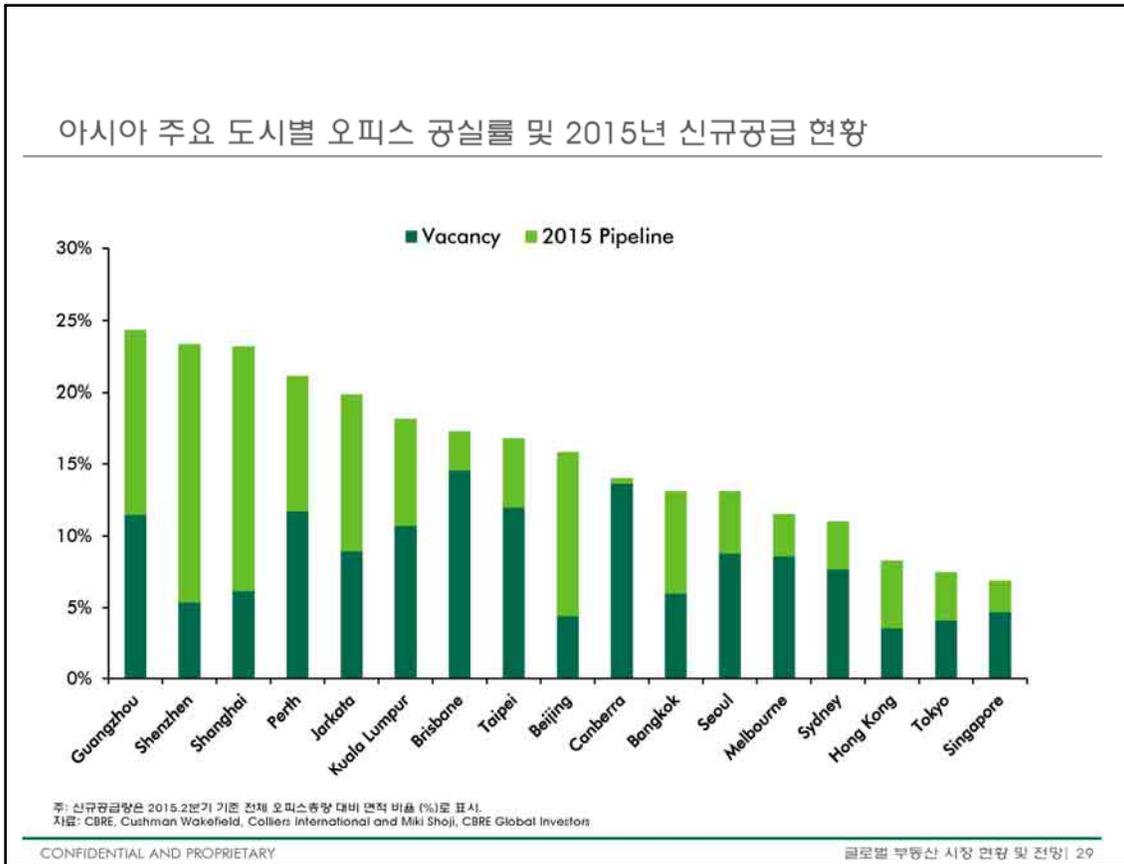
CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 24



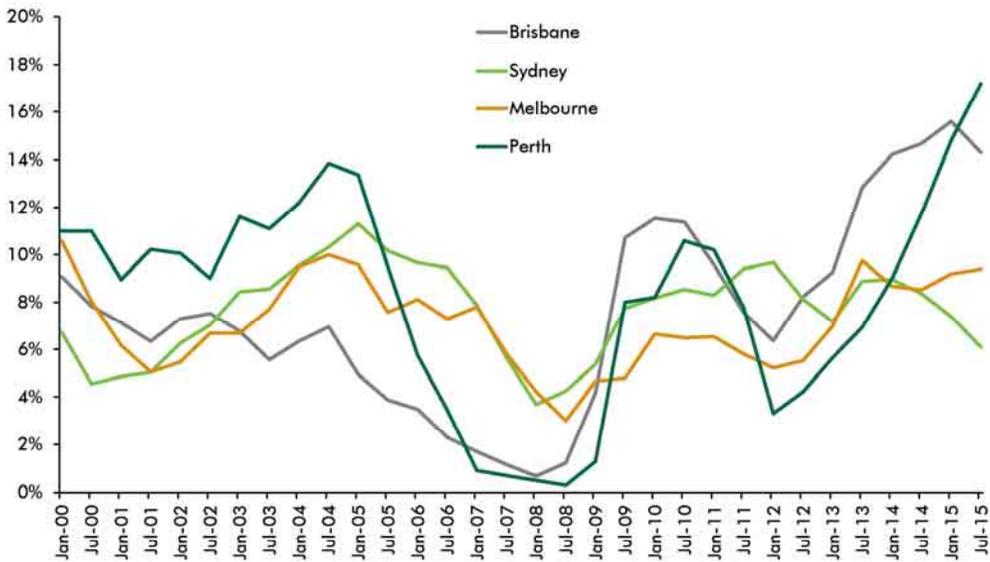
아시아 부동산 시장





호주 오피스: 도시별 공실률 상이한 추이를 보임

호주 CBD 오피스 공실률 추이

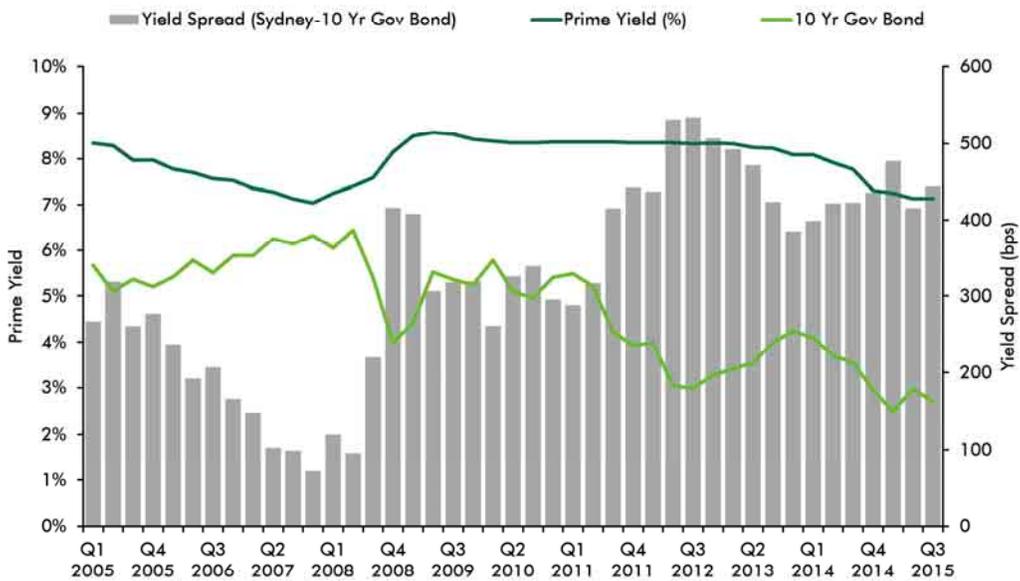


자료: PCA, CBRE Global Investors

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 31

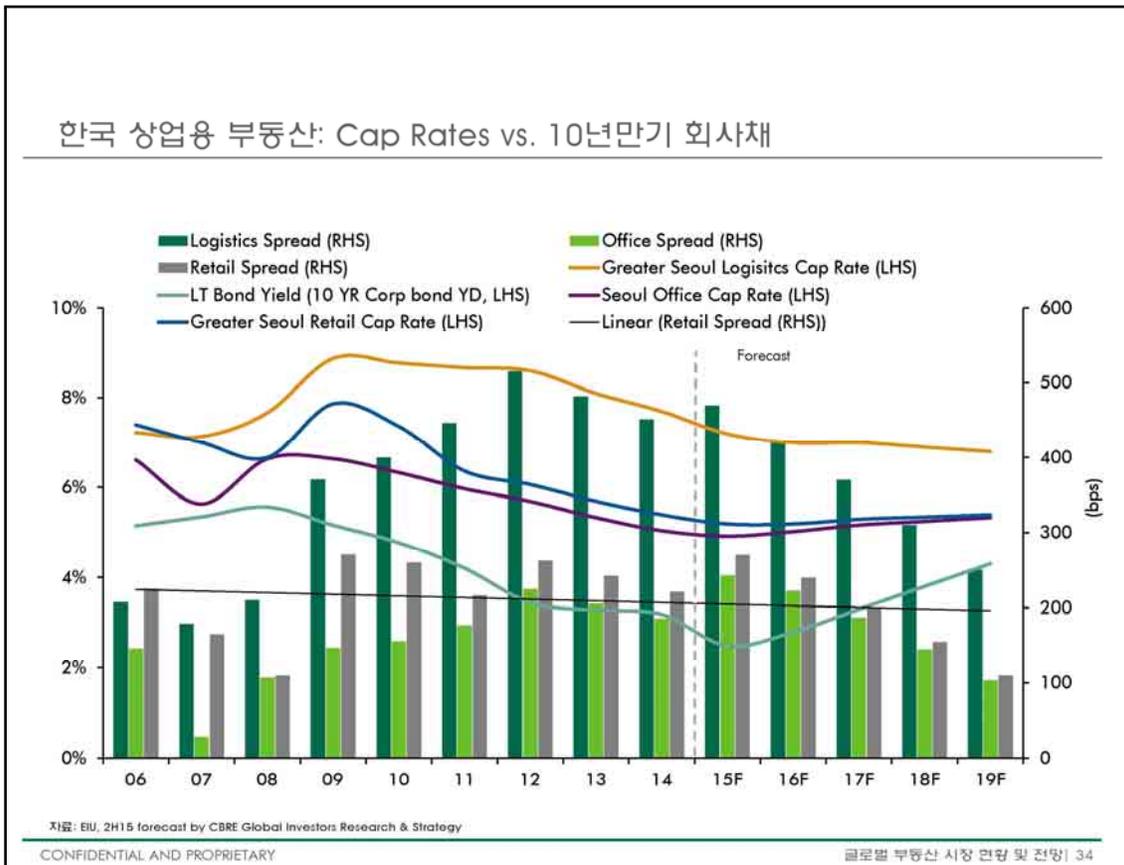
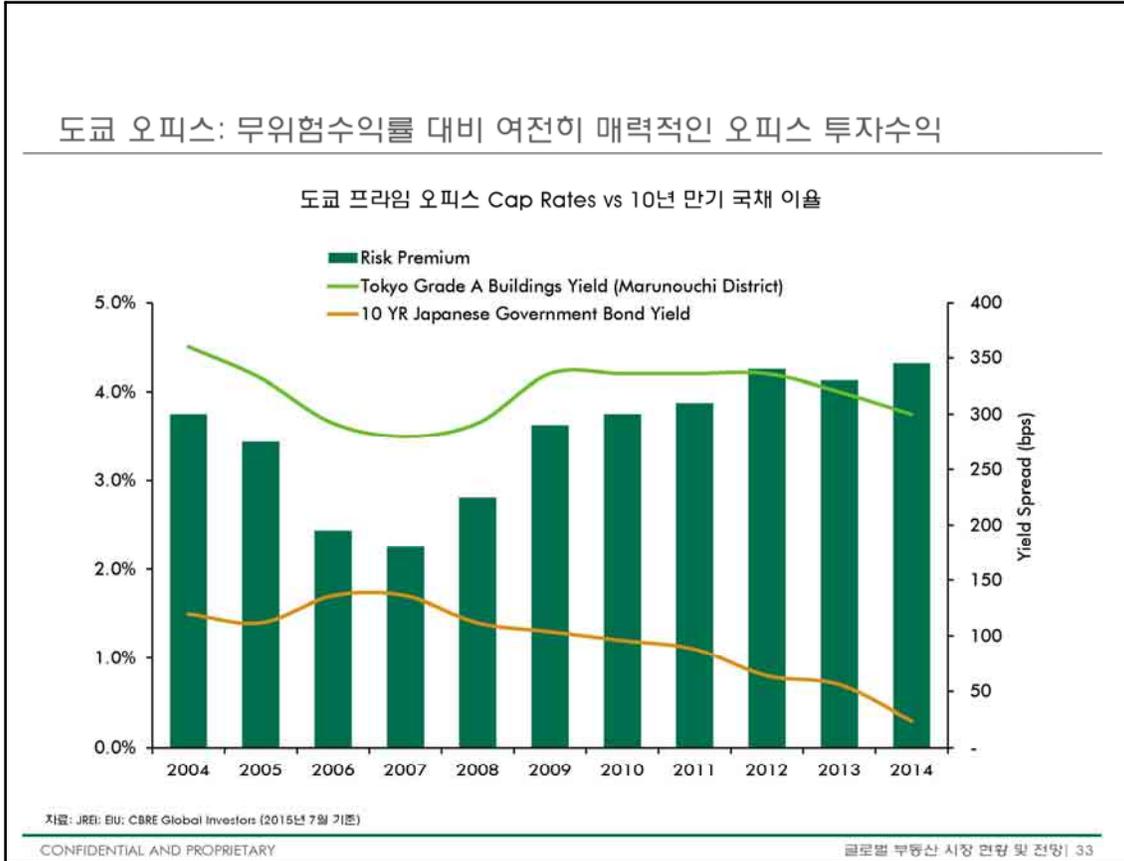
호주 물류시설: 시드니 물류시설 Cap Rates vs 10년만기 국채 이율



자료: Reserve Bank of Australia (RBA), CBRE ERIX, CBRE Global Investors

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 32

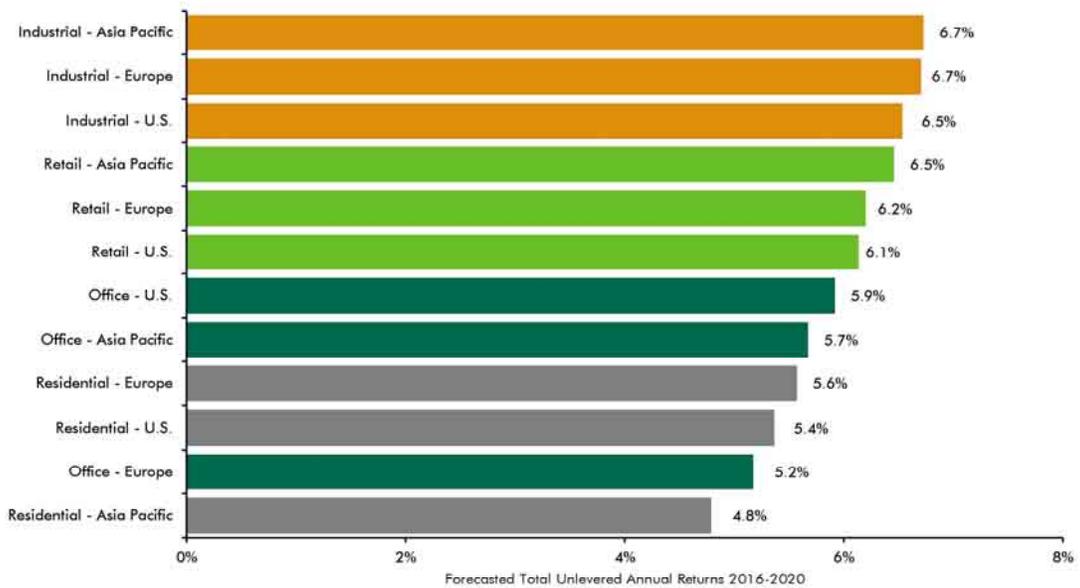




투자시장 전망

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

물류시설 투자 유망 섹터로 부상

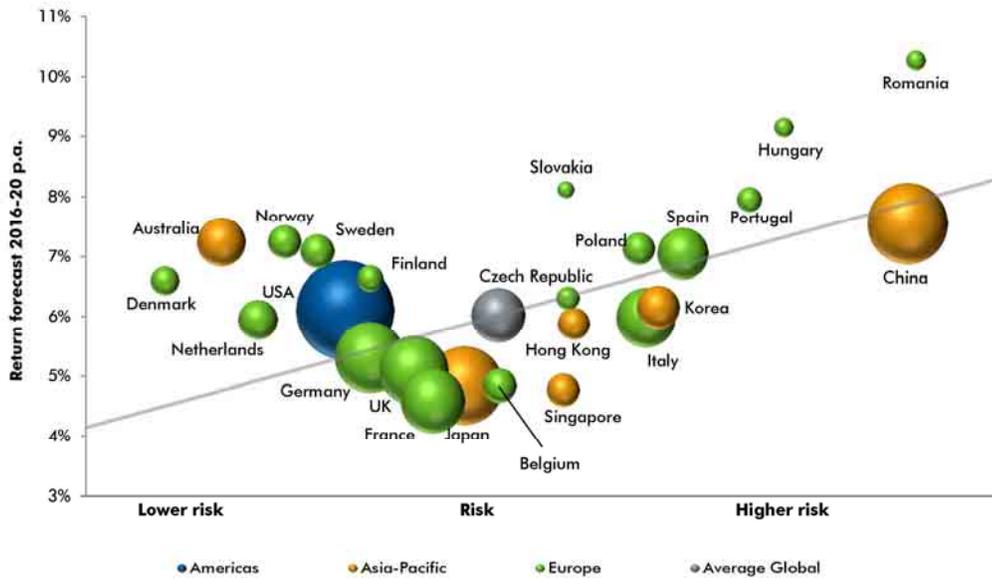


자료: CBRE Global Investors

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 36

국가별 위험감안 수익률 전망 (2016-2020년)



자료: CBRE Global Investors Forecasts H2 2015

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 37

Disclaimer

The information contained herein is given as of the date of this Presentation and must be treated in a confidential manner and may not be reproduced, used or disclosed, in whole or in part, without the prior written consent of CBRE Global Investors. The information contained herein shall not be relied upon as a primary basis for any investment decision, including, without limitation, the purchase of any CBRE Global Investors' products or engagement of CBRE Global Investors asset management services; there is no and will be no agreement, arrangement, or understanding to the contrary.

Certain economic and market information contained herein has been obtained from published sources prepared by third parties and in certain cases has not been updated through the date hereof. No assurances or representations are provided regarding the reliability, accuracy or completeness of such information and CBRE Global Investors has not sought to independently verify information taken from public and third party sources. CBRE Global Investors does not accept liability for any loss arising from the use hereof.

Any forecasts contained herein are based upon subjective estimates and assumptions about circumstances and events that may not yet have taken place and may never do so. If any of the assumptions used do not prove to be true, results may vary substantially.

The data and information presented is for informational and illustrative purposes only. This material does not constitute investment advice and should not be viewed as a current or past recommendation or a solicitation of an offer to buy or sell any securities or to adopt any investment strategy. Nothing in this material constitutes investment, legal, accounting or tax advice, or a representation that any investment or strategy is suitable or appropriate to your individual circumstances, or otherwise constitutes a personal recommendation to you. Any investment views and market opinions/analyses expressed constitute judgments as of the date of this document and are subject to change at any time without notice. Any investment views and market opinions/analyses expressed may not reflect those of CBRE Global Investors as a whole, and different views may be expressed based on different investment styles, objectives, views or philosophies.

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 | 38



www.cbreglobalinvestors.com

15:146

CBRE Global Investors Middle East Limited provides this material on behalf of CBRE Global Investors. CBRE Global Investors Middle East Limited is regulated by the Dubai Financial Services Authority. This marketing material is intended only for Professional Clients (as defined by the DFSA), no other persons should act upon it. Past or projected performance is not necessarily a reliable indicator of future results.

The information in this document is confidential and meant for use only by the intended recipient. This material is intended for informational purposes only, does not constitute investment advice, or a recommendation, or an offer or solicitation, and is not the basis for any contract to purchase or sell any security, property or other instrument, or for CBRE Global Investors to enter into or arrange any type of transaction. This information is the sole property of CBRE Global Investors and its affiliates. Acceptance and/or use of any of the information contained in this document indicates the recipient's agreement not to disclose any of the information contained herein.





미국 부동산산업의 특성과 시사점

장재훈 상무 (JLL Korea)

이한국 이사 (JLL Korea)



Global Real Estate Capital Flow

JLL - 회사 소개: JLL Global

강력한 경험 기반의 파트너십

2014 총 수입
\$ 5B

JLL 관리하에 있는 물건 면적 (sq.ft.)
3.0B

총 직원 수
52,700+

총 지사의 개수
200+

LEED APs
1,400+

Six Sigma Green / Black Belts
390

2006-2014
S&P Global 1000
Ethical Company
Forbes 2013 America's Most Trustworthy Companies
2013 Forbes 가장 신뢰할만한 회사 선정
2014 World's Best Outsourcing Advisors IAOP

2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009: 5년 연속 글로벌 아웃소싱 100대기업 선정

Americas

- 7 개국
- 83 지사

EMEA

- 32 개국
- 78 지사

Asia Pacific

- 16 개국
- 76 지사

글로벌 부동산의 라이프사이클 전사적 지원

- 500 여명의 부동산 전략 컨설턴트 보유: 타당성 분석을 통한 장기적 부동산 전략 조언
- 4,000+ 여명의 부동산 매매 전문가 보유: 현지화 및 글로벌 경험을 토대로 한 최상의 부동산 포트폴리오 제공
- 400 여명 임대차 계약 관리자 보유: 부동산에 대한 고객사 비즈니스 리스크 제거하여 투명성 유지
- 2,500여명 프로젝트 매니저 보유: 신속, 정확, 유연성 있는 감리 서비스 제공
- 36,950 여명의 시설 및 자산관리 매지너 보유: 안전하고, 신뢰할만한 전문가에 의한 생산성 있는 자산관리 환경 제공

다양한 서비스와 전세계 지역에 위치한 네트워크 플랫폼을 통하여 안정적인 투자 등급 보유:

- Moody's: Baa2(stable outlook)
- S&P: BBB(stable outlook)

JLL | 2

JLL - 국가별 부동산 투명성 지수

Global Real Estate Transparency Index, 2014

Global Real Estate Transparency Index (글로벌 부동산 투명성 지수): 부동산 정보습득 및 투자의 용이성에 대한 투명성을 검토

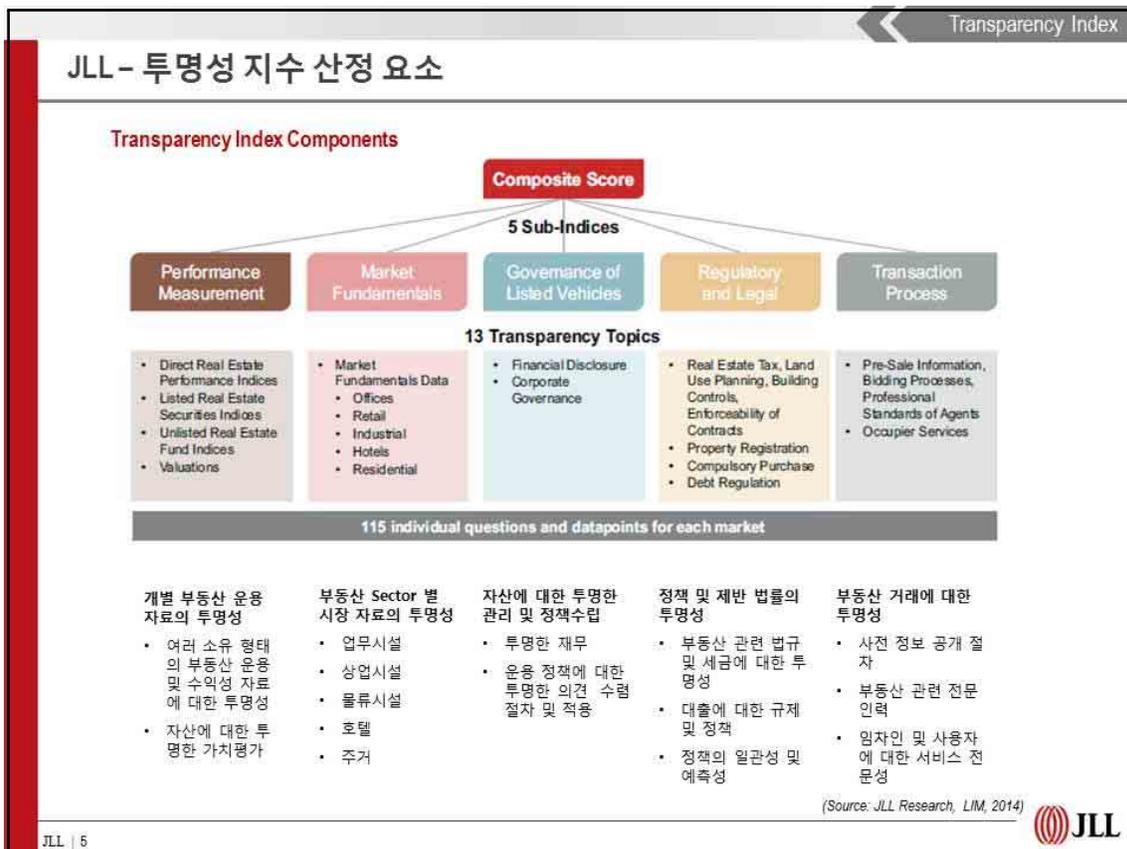
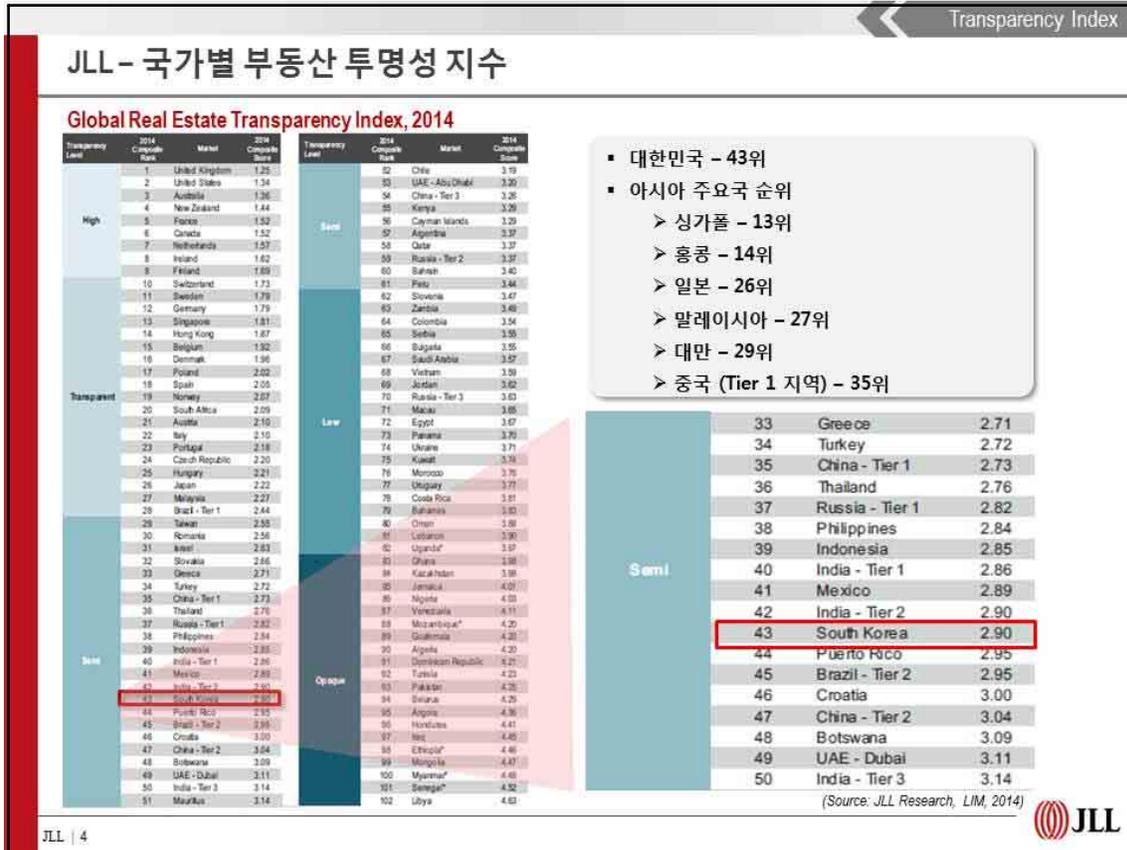
- ▶ 해외 부동산 투자에는 거대 자금이 투입되는 만큼, 투자에 앞서 수익성, 환급성, 거래절차, 법률, 허용범위 재무 구조 등 여러 변수를 선형하여 검토됨. 해당 도시의 정보 접근이 외국인의 관점에서 얼마나 용이 하냐에 따라 투자가 결정되기도 하고 무산되기도 함.
- ▶ 외국인의 투자 관점에서 투명성 지수가 낮을수록 규제가 심하거나 부정적발이 어려운 곳 또는 시장 및 거래 정보 접근의 어려움으로 판단할 수 있음.

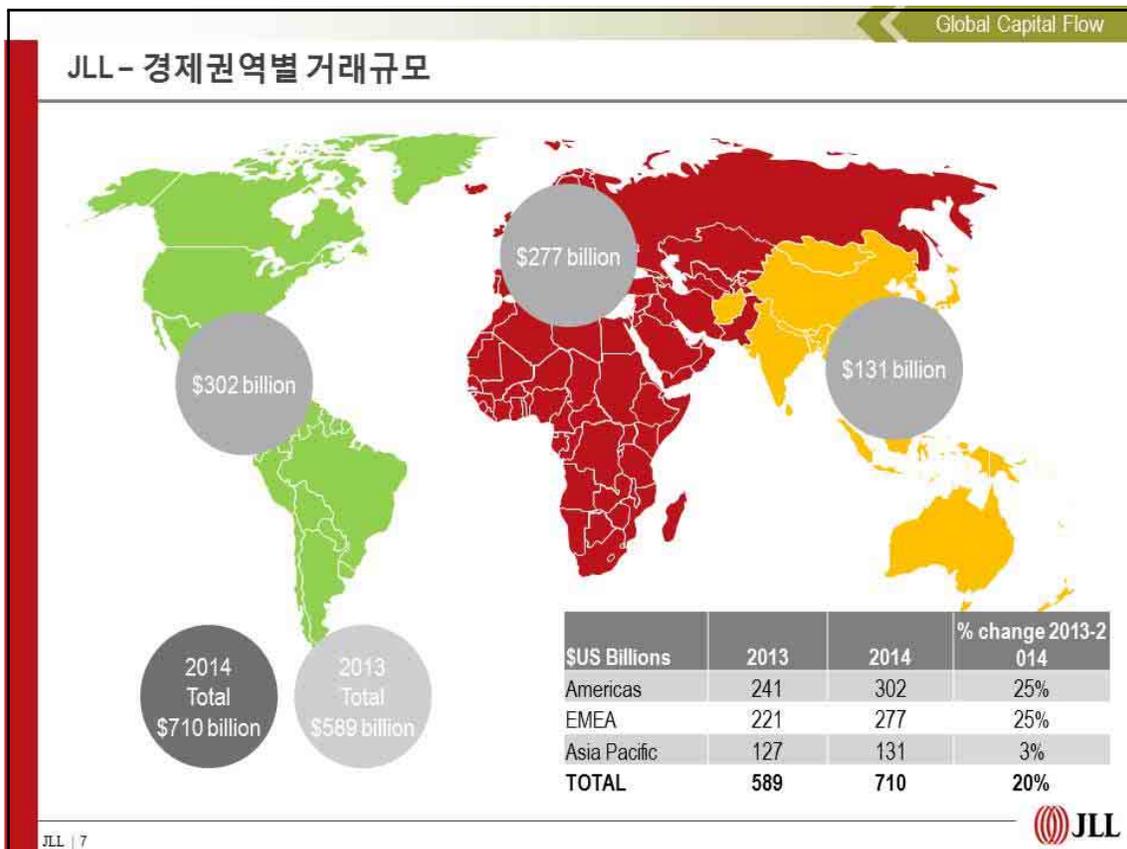
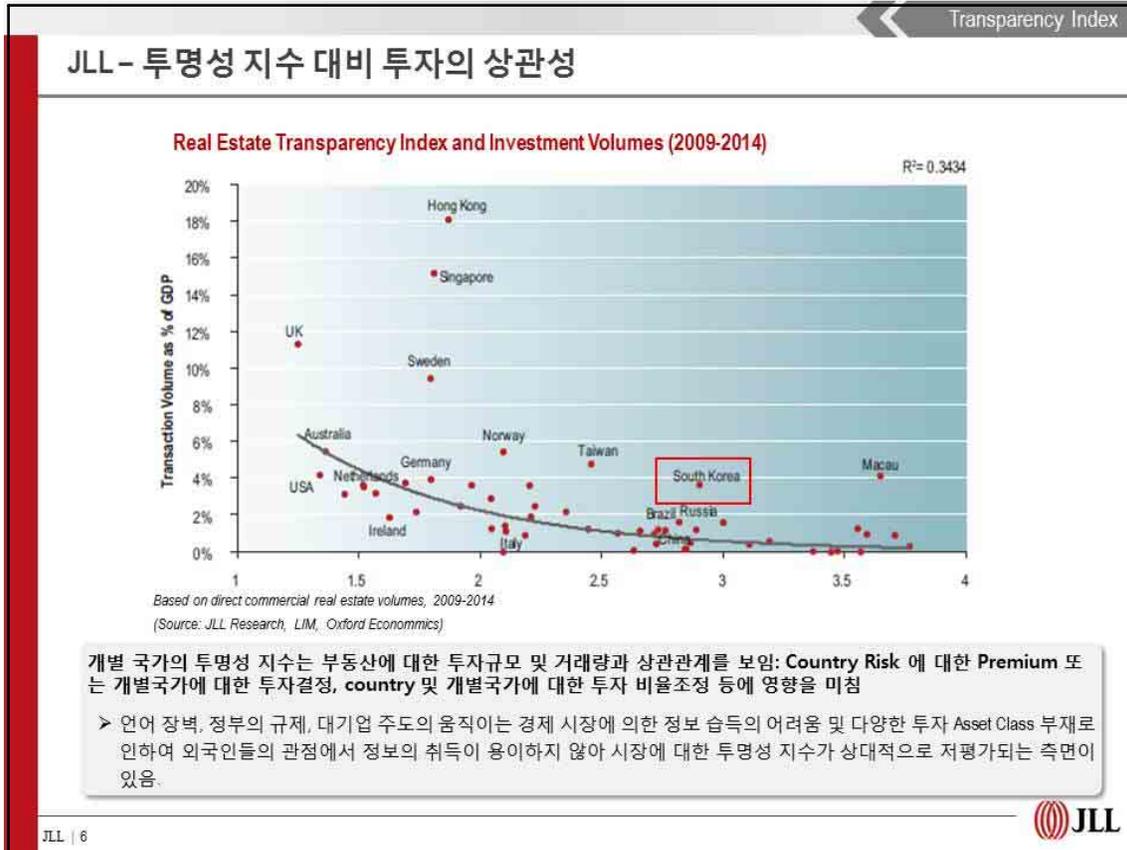
Asia Pacific Real Estate Transparency Index, 2014

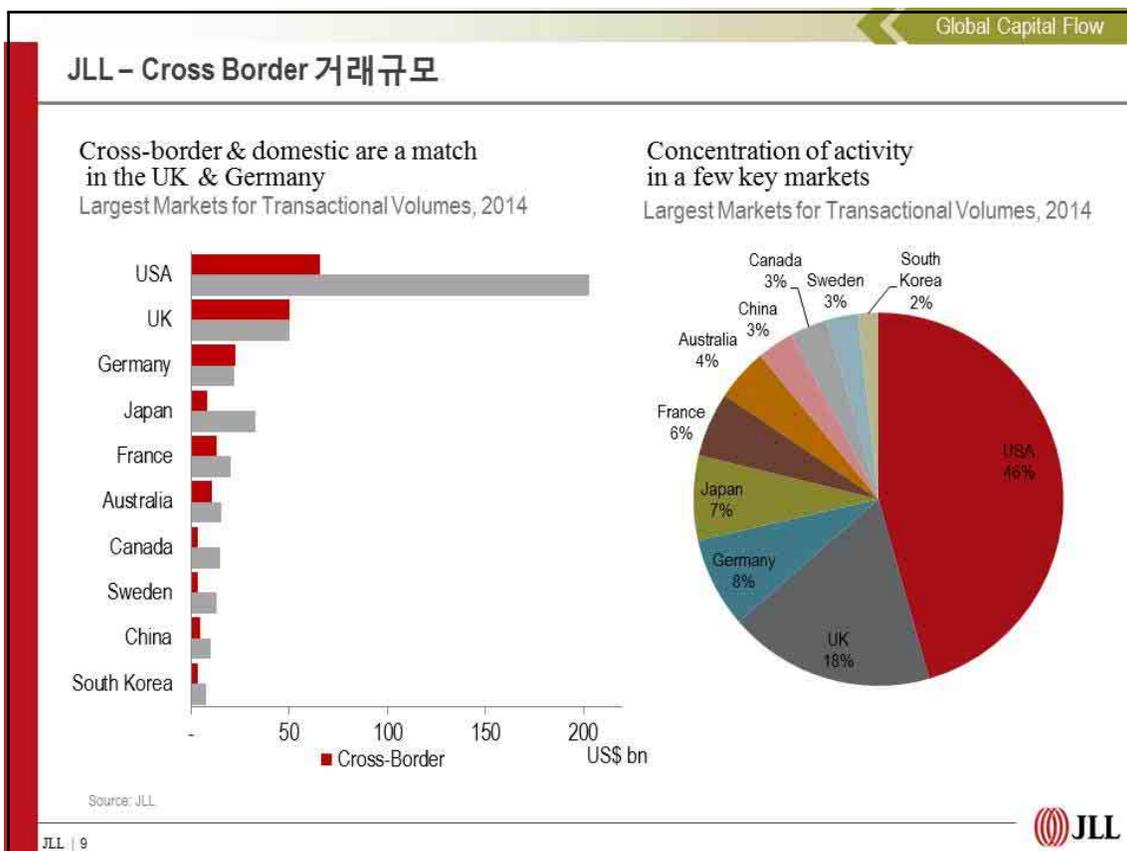
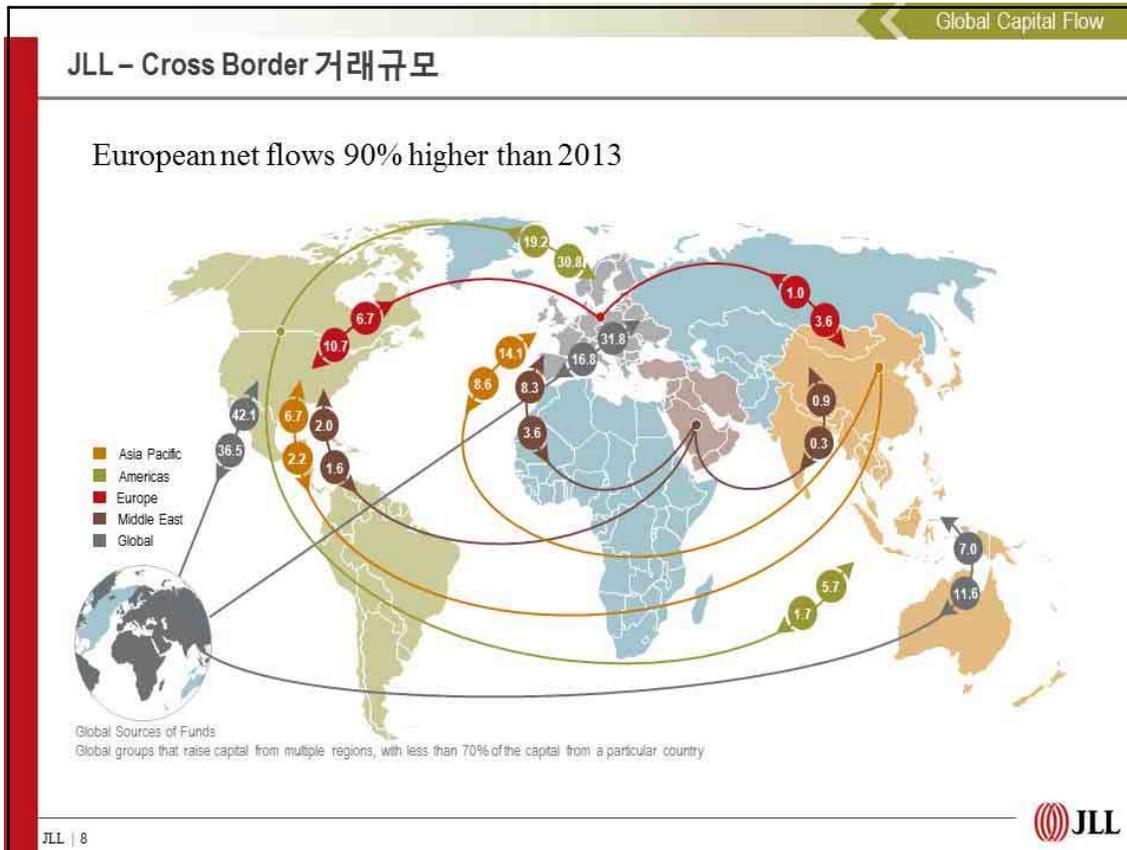
Australia, New Zealand	Highly Transparent
Singapore, Hong Kong, Japan, Malaysia	Transparent
Taiwan, China (Tier 1), Thailand, Philippines, Indonesia, India (Tier 1-2)	Semi-Transparent
South Korea, China (Tier 2), India (Tier 3), China (Tier 3)	Low Transparency
Vietnam, Macau	Opaque
Mongolia, Myanmar	Not Covered

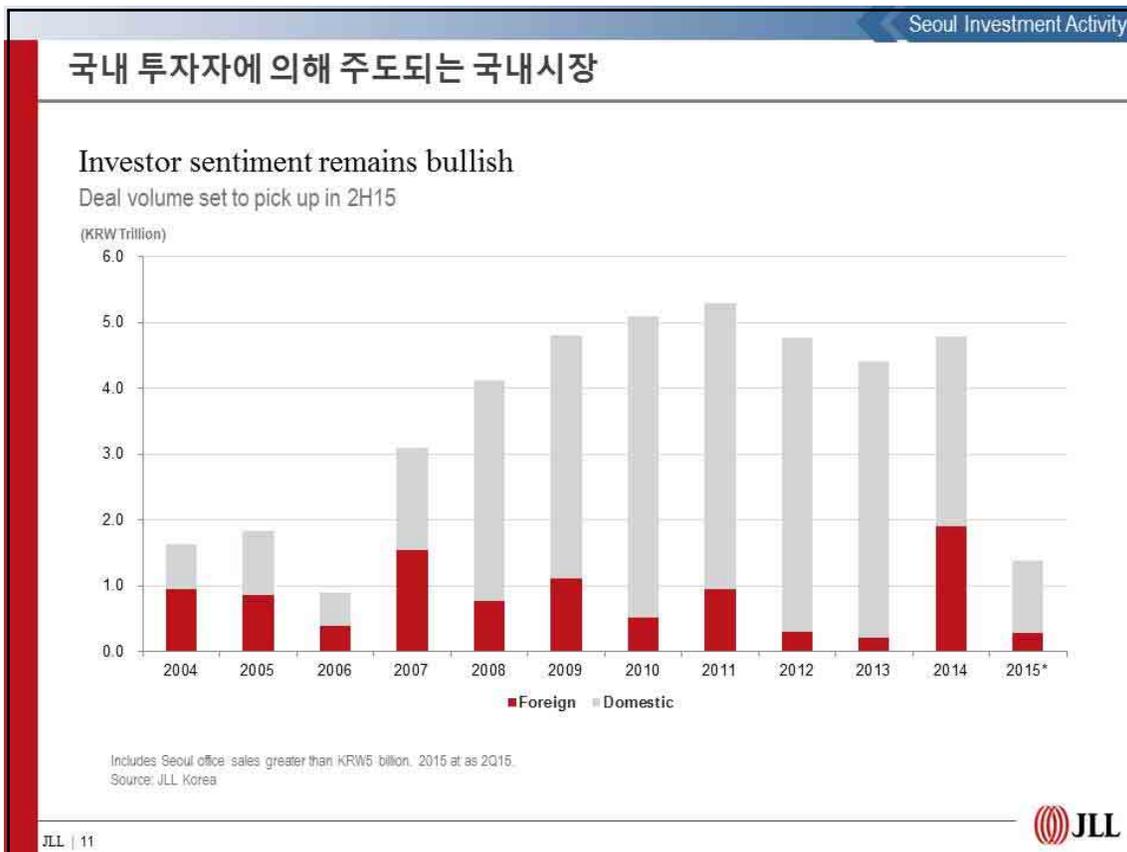
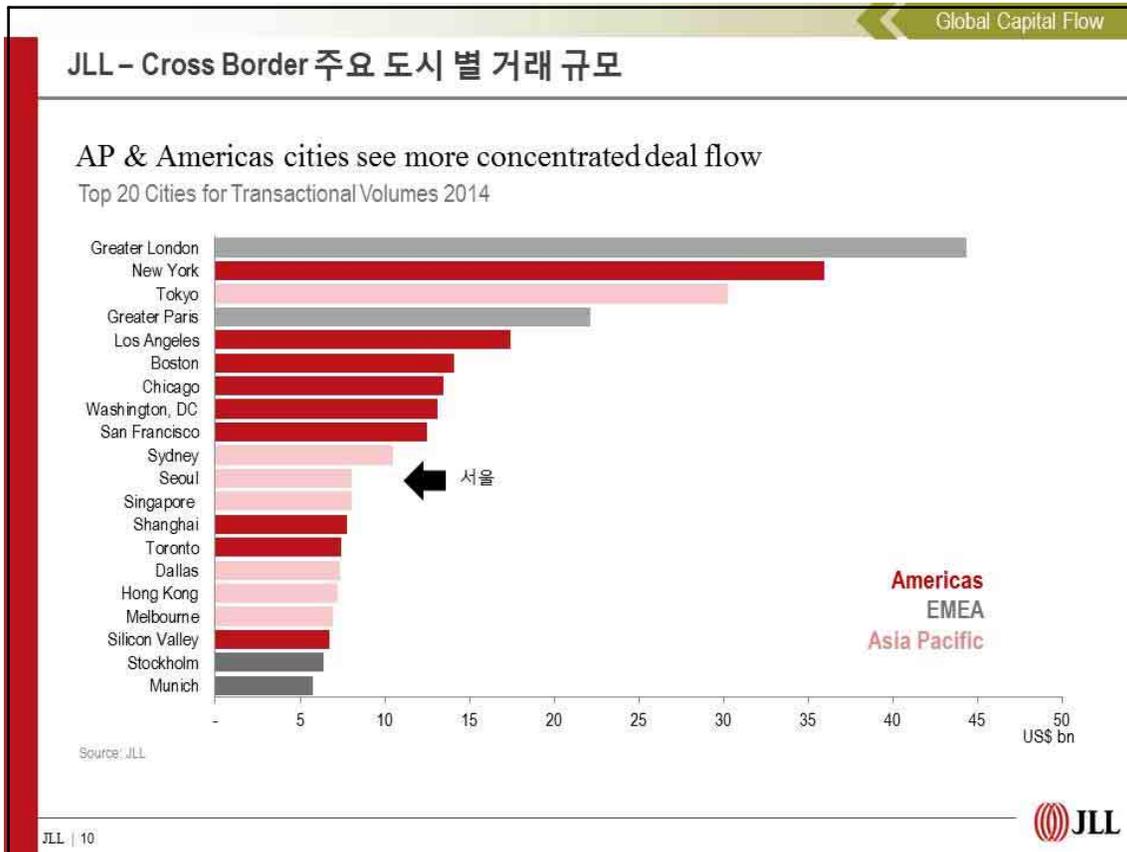
(Source: JLL Research, LIM, 2014)

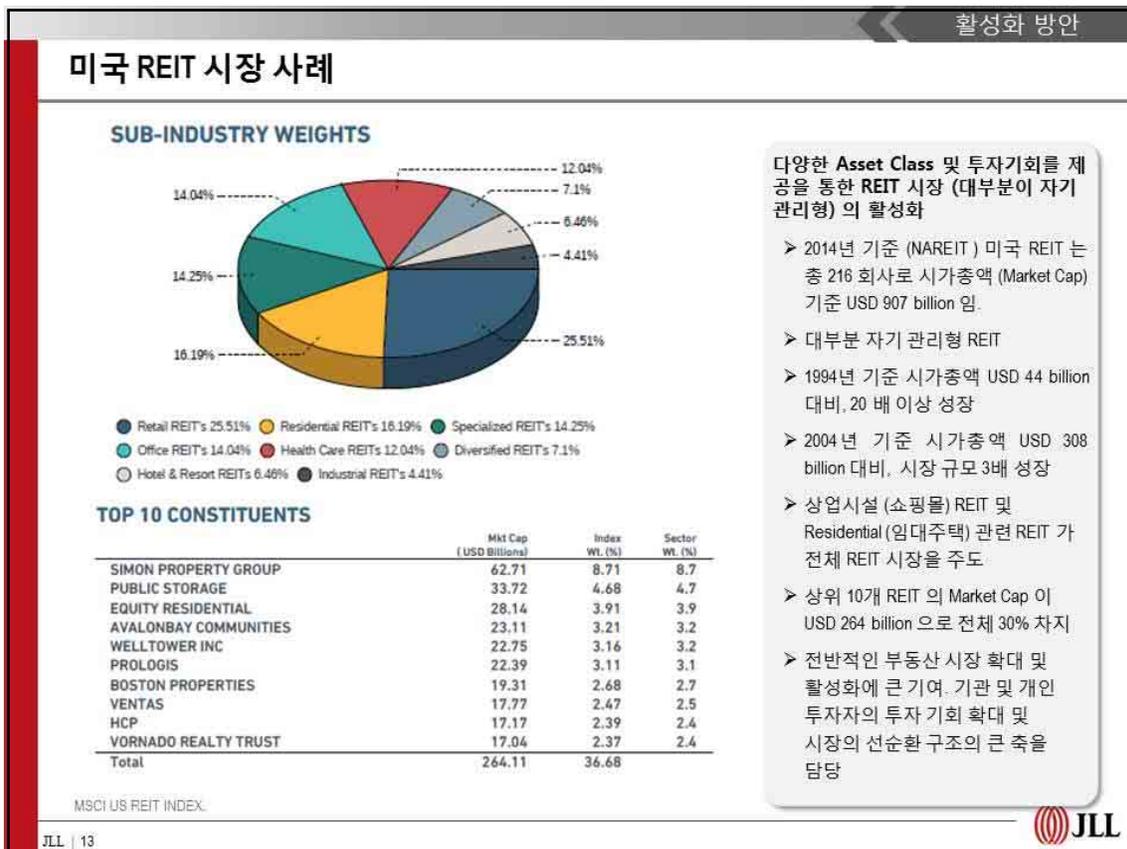
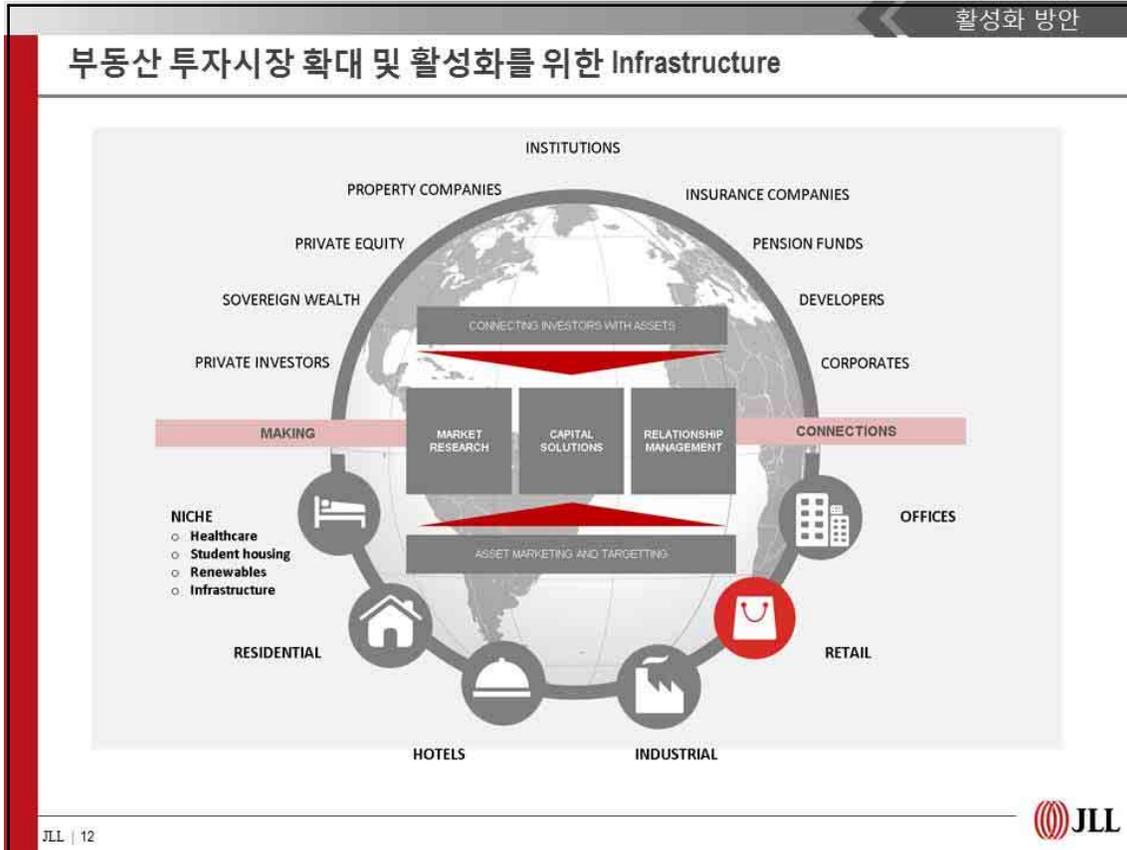
JLL | 3











부동산 투자시장 확대 및 활성화를 위한 Key Point

Asset Class 확대

- 업무 시설에 편중되어 있는 투자시장의 확대 - 임대형 주거시설, 상업시설, 물류시설 등으로 투자 시장 확대

Securitization 확대

- 다양한 종류의 부동산 유동화 type을 통해 기관 및 개인 투자자의 부동산 투자 시장 참여 증대
 - ✓ REIT 활성화 - 투자를 위한 Vehicle 이 아닌 하나의 산업군으로의 인식변화 및 육성 필요
 - ✓ CMBS 및 MBS 활성화
 - ✓ 금융기관의 부실 자산 매각 및 정리의 투명성
 - ✓ 기업 부동산 공개 유도 - REIT 으로 편입 유도를 위한 세제 및 법규 지원

부동산 투자, 운용 및 관리에 대한 투명성 및 전문성 확보

- 부동산 관련 전문인력의 양성 및 전문기관을 통한 outsourcing 활성화
 - ✓ 투자운용
 - ✓ 정책수립 및 실행
 - ✓ 자산관리
 - ✓ Consulting
 - ✓ 가치평가 및 감정평가의 정확성 및 투명성

Contacts

Thank you



Jones Lang LaSalle **Korea**

서울특별시 영등포구 국제금융로 10 투아이에프씨 23층
Tel +82 2 3704 8888 Fax +82 2 3704 8899

www.joneslanglasallekorea.co.kr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2015

The whole or any part of the work completed under the terms of this document will remain the copyright property of Jones Lang LaSalle Ltd. No part of the work completed as part of this assignment may be reproduced or copied in any form or by any means (graphic, electronic, mechanical or otherwise) without the prior written permission of Jones Lang LaSalle Ltd.



일본 부동산산업의 특성과 시사점

최자령 이사 (노무라종합연구소)



野村総合研究所

일본의 부동산 시장 특성과 시사점

-버블 붕괴 이후 일본 부동산 시장 변화에 따른 동향 -

Nomura Research Institute Seoul Co., Ltd.

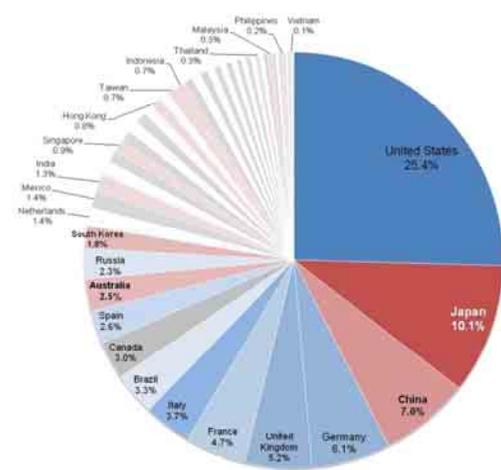
노무라종합연구소
부동산·유통·소비재 부문 부문장

최 자령

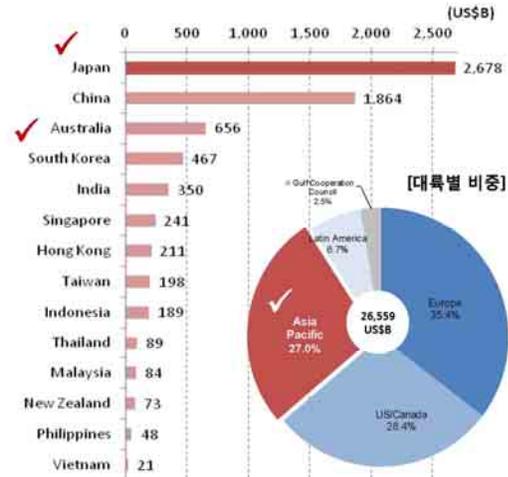
150-876 20F One IFC, 10, Gukjegeumyung-ro, Youngdeunpo-gu,
Seoul, South Korea

일본의 부동산 투자 시장은 세계에서 2번째로 큰 시장으로 전 세계의 약 10%를 차지하고 있음

국가별로 본 투자용 부동산의 시장규모



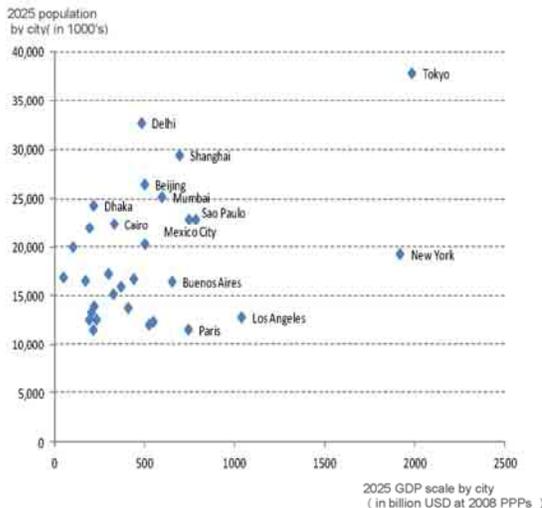
Asia Pacific 지역 투자용 부동산의 시장규모



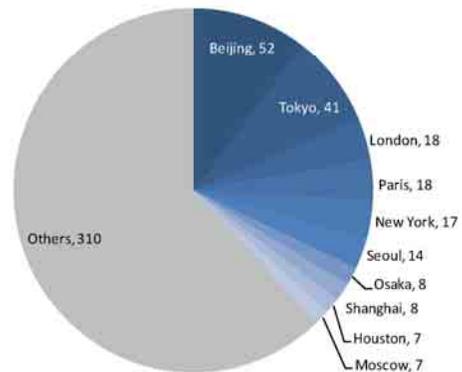
Source: PrAmerica Investment Management "A Bird's Eye View of Global Real Estate Markets: 2012 Update"에 의거 노무라종합연구소 작성

동경은 도시별 GDP 및 인구 규모적인 측면에서 세계최대의 도시이며, 글로벌 기업이 많이 집적되어 있는 도시임

GDP/population estimation in 2025 (Top 30 cities of population)



Number of Fortune Global 500 companies by city(2014)



Source: PricewaterhouseCoopers, UN 자료를 바탕으로 NRI 재분석

Source: Fortune Global 500(2013) 자료를 바탕으로 NRI 재분석

버블 붕괴 이후 일본 부동산 시장은 1)장기 침체기 2)회복기 3)미니 버블기 4)조정 및 안정기로 나눌 수 있음

일본의 경제성장률 및 부동산 수익률 추이



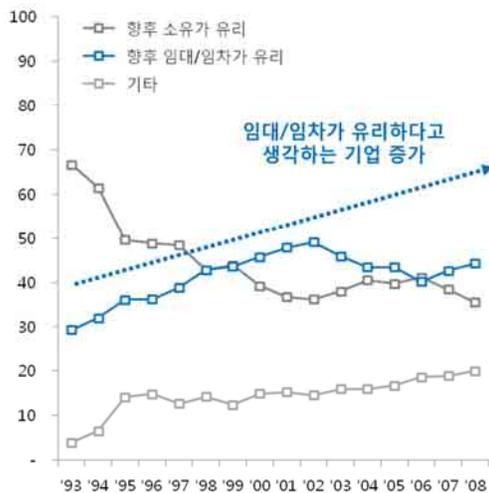
NRI Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

4

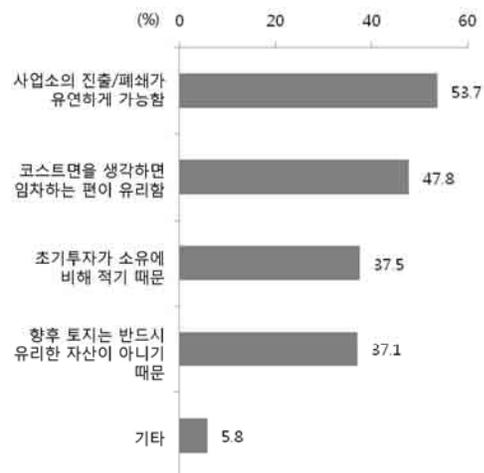
1 장기침체기 ('91-'99)

**버블 붕괴 이후 부동산 시장의 가장 큰 변화는
소유에서 이용으로 인식변화 및 기업 보유 자산의 Off-Balance화**

토지 소유/이용에 관련된 기업행동 조사



토지/건물임대가 유리하다고 생각한 이유



Source: (左) 닛세이키조연구소, (右) CRE 연구회보고서

NRI Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

5

② 회복기 ('00-'04)

자산가치 하락에 의한 부실채권 확대로 장기 침체화, 부실채권이 정리되면서 부동산 시장은 회복되기 시작함

부실 채권 잔고·부실 채권 비율 추이



Source: FSA

② 회복기 ('00-'04)

불량채권처리 가속화를 계기로 수도권을 중심으로 부동산 가격이 상승세로 바뀜

주택 가격의 추이(수도권)



Source) Bloomberg.

오피스 임대료·공실률 추이(도쿄)



Source) Bloomberg.

② 회복기 ('00-'04)

미국계 투자자들의 평가절하된 부동산 투자를 시작으로, 아시아, 유럽 등 글로벌 투자자가 시장에 참여하면서 부동산 시장이 활성화 됨

해외 투자자 및 AM회사의 일본 진출 동향



Source: Press Release, 업계 전문지

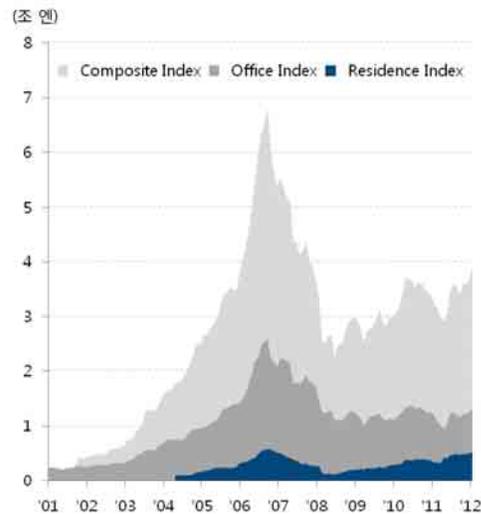
② 회복기 ('00-'04)

글로벌 투자자들의 일본 시장 진출, 기업 자산의 Balance off 등에 의해 리츠 및 부동산 펀드 등 부동산 유동화 시장이 급속도로 확대됨

유동화 부동산 자산액 추이



J-REIT 시가 총액 추이

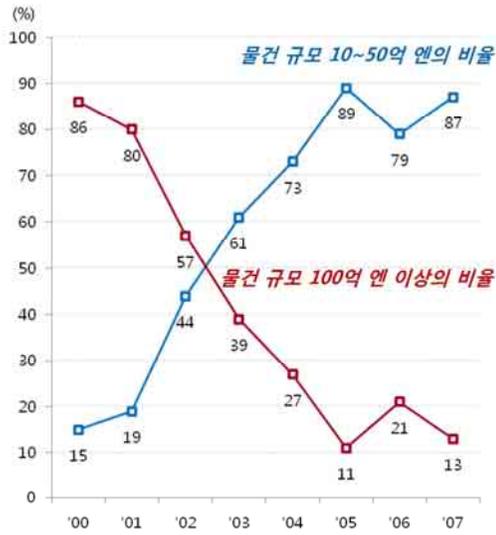


Source: SMTRI, "SMTRI J-REIT Index"

③ 미니버블 ('05-'07)

유동화 시장의 확대로 경쟁이 심화되고 투자 물건이 감소하자
중소 규모의 오피스를 중심으로 한 부동산 펀드 간 미니버블이 형성됨

유동화 오피스 빌딩의 매각 규모별 건수 비율



유동화 부동산의 판매 업종별 건수 비율

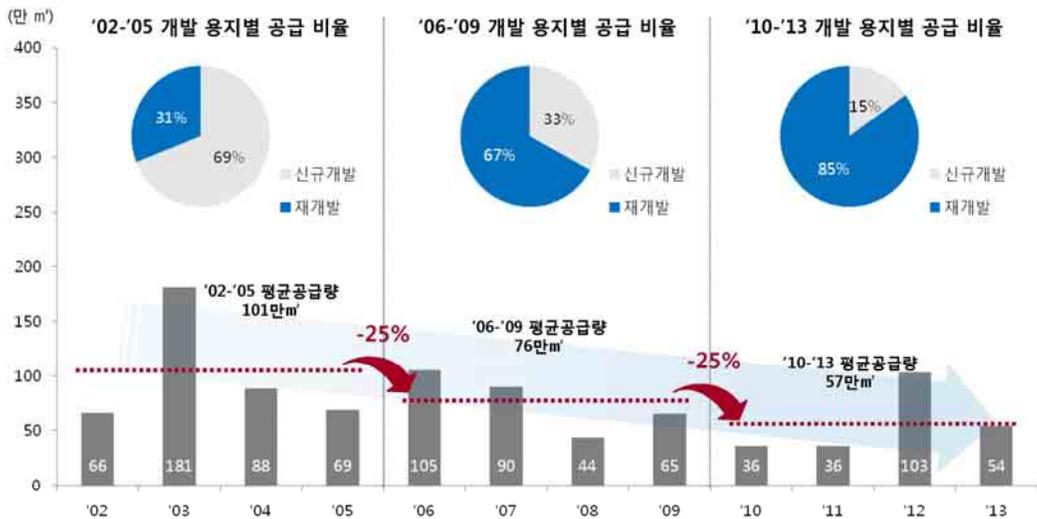


Source: 도시미래종합연구소

④ 조정 및 안정기 ('08-)

도쿄 CBD 지역의 오피스 공급량은 점차적으로 축소되고 있으며, 신규개발에서
재개발을 중심으로 한 공급 비율이 높아지고 있음

도쿄 CBD 오피스 공급 추이 및 개발 용지별 비율

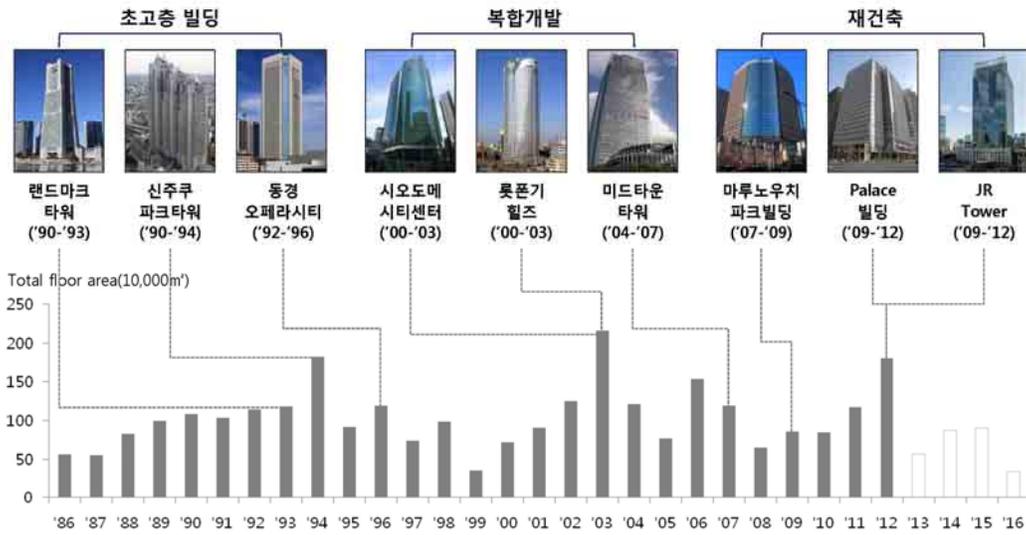


Source: Mori Trust Group

4 조정 및 안정기 ('08-)

신규 오피스 개발 트렌드도 초고층 빌딩에서 복합개발로
현재는 재건축을 중심으로 보존과 개발을 축으로 한 트렌드가 중심이 되고 있음

동경 신규 오피스 공급량



Source: 일본 부동산연구소 자료를 바탕으로 NRI 재분석

버블 붕괴 이후 부동산 시장의 변화

버블 붕괴에 의해 처음으로 부동산과 금융의 융합이 시작되고 은행이나 증권 회사 등 다양한 금융 플레이어가 등장, 개발/사업 방식의 고도화가 전개되었음

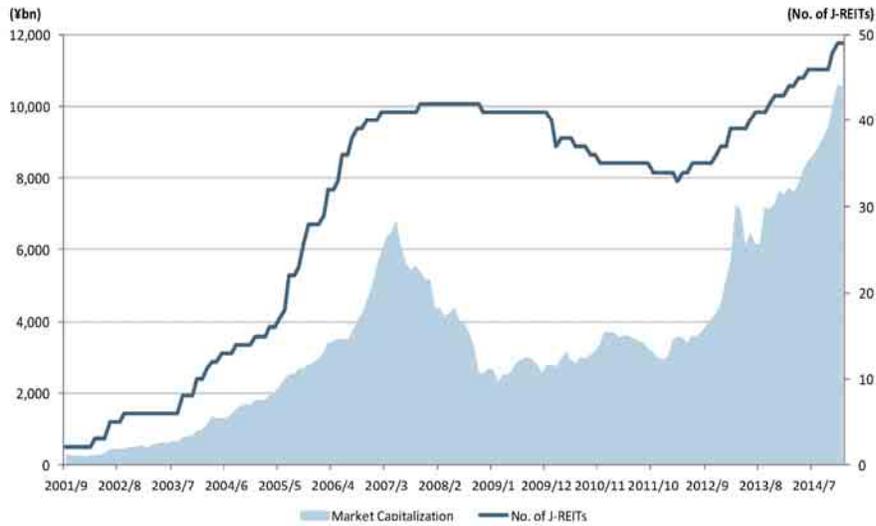
버블 붕괴 이후 일본 부동산 시장의 변화

- 1 유동화 시장 확대, Cash flow에 근거한 「금융적 관점」에서의 부동산 금융 비즈니스 확대
- 2 부동산에 관한 분업(보유, 이용, 관리/운영) 촉진에 의한 플레이어 층 확대
- 3 개발 방식 및 사업방식의 고도화

1 부동산 금융 비즈니스 확대

2001년 9월에 2,500억엔으로 시작된 J-REIT는 현재 49개의 회사, 시가총액 약 10조 엔 규모로 확대되었음

J-REIT Market Capitalization and Number of J-REITs



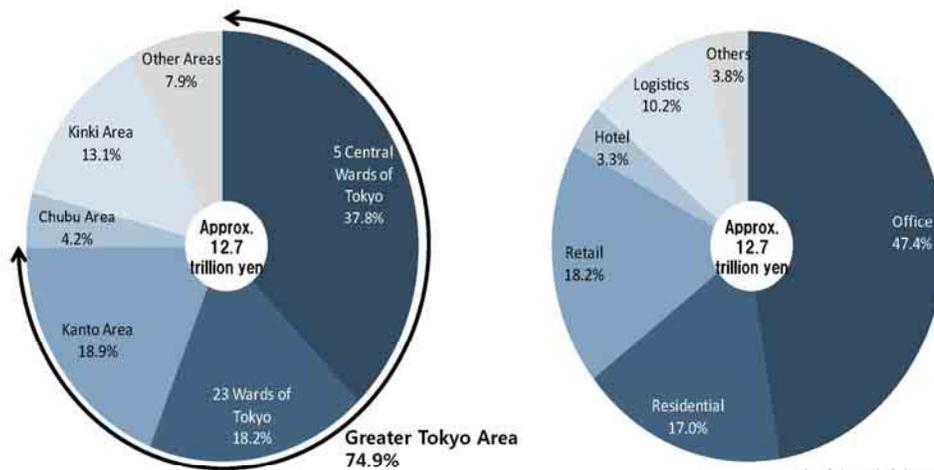
NRI Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

Source: Bloomberg

1 부동산 금융 비즈니스 확대

J-REIT 보유 부동산은 수도권이 약 75%, 용도는 오피스 외 주거, 상업, 물류 등 다양화되고 있음

Asset Mix of J-REITs by Area and Asset Class



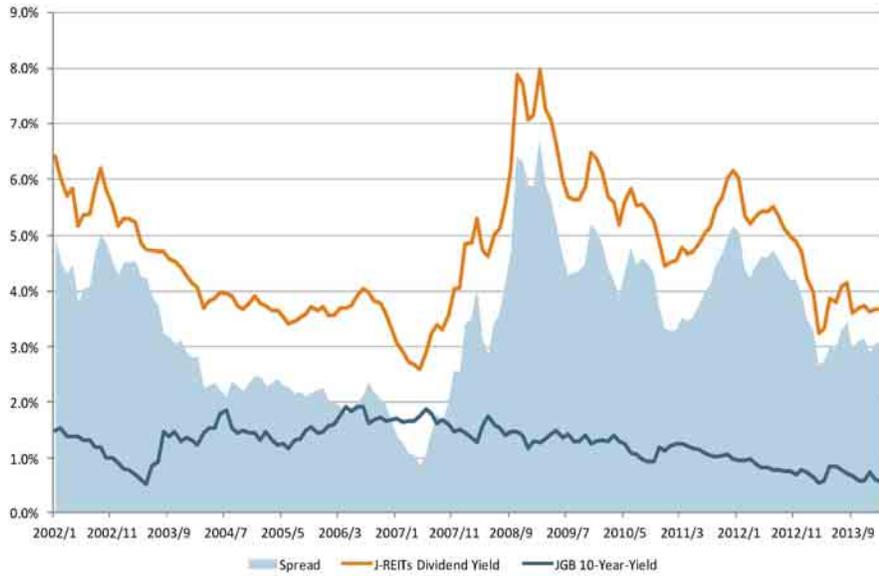
* As of the end of January 2015
Source: NRI based on ARES

NRI Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

1 부동산 금융 비즈니스 확대

J-REIT의 배당수익은 약 8%까지 급상승했으나, 현재 약 3%대를 유지하고 있음

J-REIT dividend yield and Japanese Government Bond 10-year yield



NRI Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved. Source: NRI based on Bloomberg, TSE.

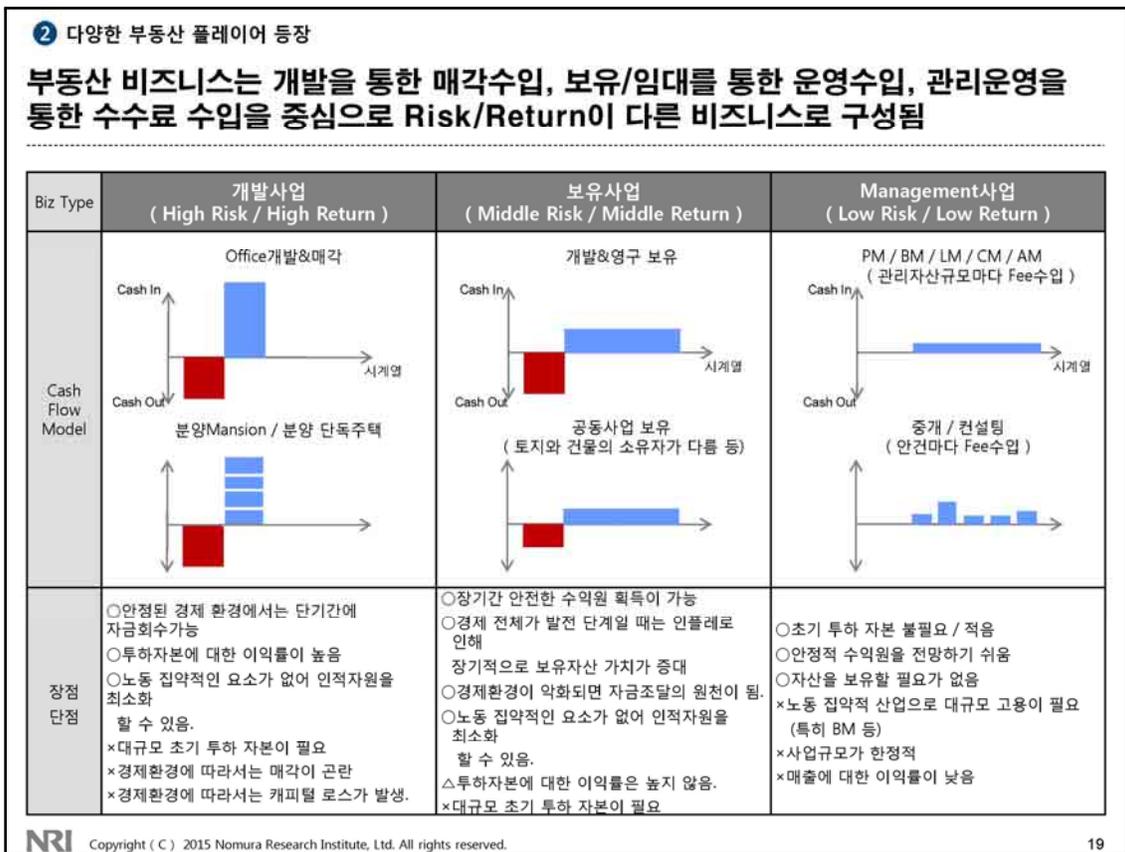
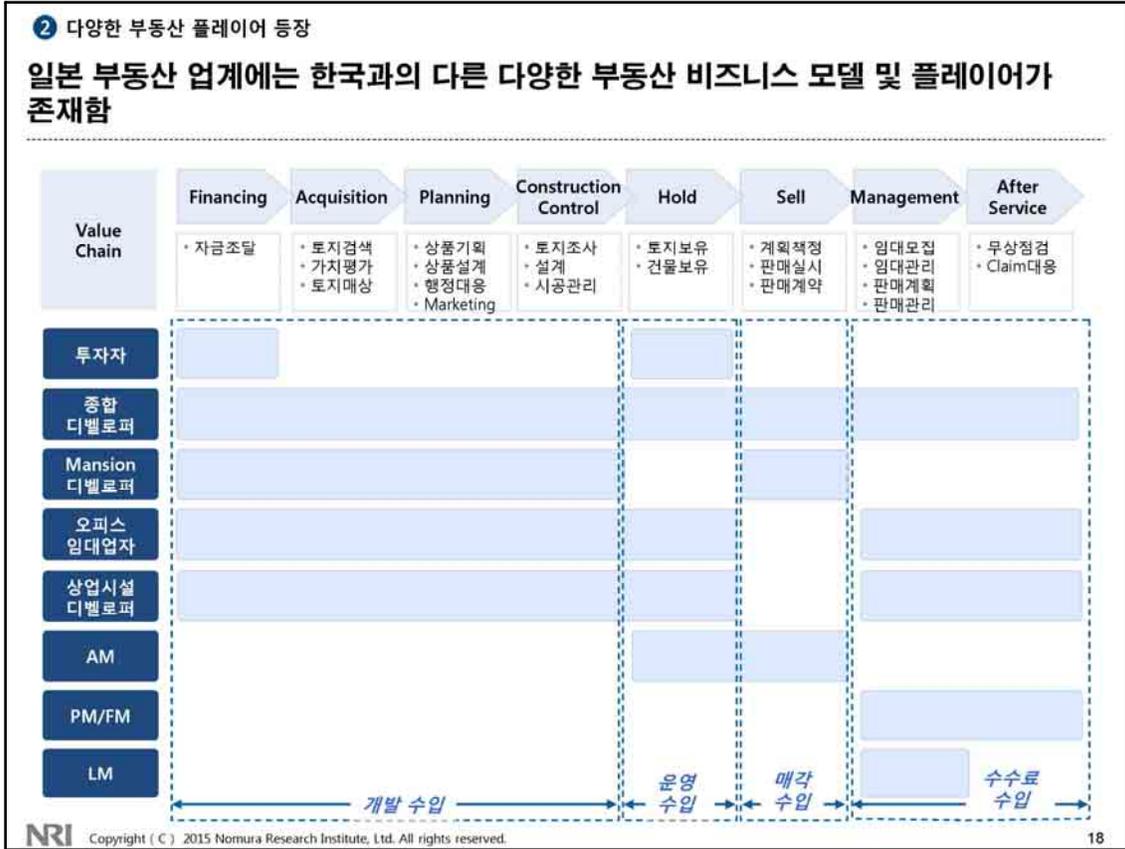
1 부동산 금융 비즈니스 확대

상장된 J-REIT 회사들은 주로 종합디벨로퍼 및 종합 상사 등이 주축을 이루며 각 기업이 개발·보유 부동산을 Off-balance화시켜 운영하고 있음

Top 10 J-REIT 개요

Securities Name	Unit Price	Price Returns	Market Caps	Asset Size	No. of Assets	Sector	Principal unitholders
		1Year	Billion JPY				
Nippon Building Fund Inc.	1,067,000	40	738	1,066	74	Office	Japan Trustee Services Bank (17.2%), Mitsui Fudosan(3.3%)
Japan Real Estate Investment Corporation	1,036,000	10	616	791	61	Office	Mitsubishi Estate Co., Ltd(63%)
Japan Retail Fund Investment Corporation	193,000	47	401	720	76	Retail	Mitsubishi Corporation 51% UBS AG 49%
United Urban Investment Corporation	121,000	43	289	473	98	Office/Retail, etc	Marubeni Corporation(95%)
Advance Residence	198,000	30	246	394	204	Residential	Itosu Corporation(3.2%)
Nippon Prologis REIT	850,000		237	285	19	Logistics	Prologis Property (15%), Japan Trustee Services Bank(12%)
Japan Prime Realty	268,300	92	221	399	60	Office/Retail	Tokyo Tatemono(3.55%)
Frontier Real Estate	833,000	30	207	272	29	Retail	Japan Trustee Services Bank (23%), Mitsui Fudosan(5.9%)
MORI TRUST Sogo Reit	841,000	28	204	327	16	Office/Retail, etc	Mori Trust Holdings(24.79%)
ORIX JREIT Inc	109,500	55	174	383	73	Office/Retail, etc	Japan Trustee Services Bank (21%), Orix Life Insurance(3.1%)

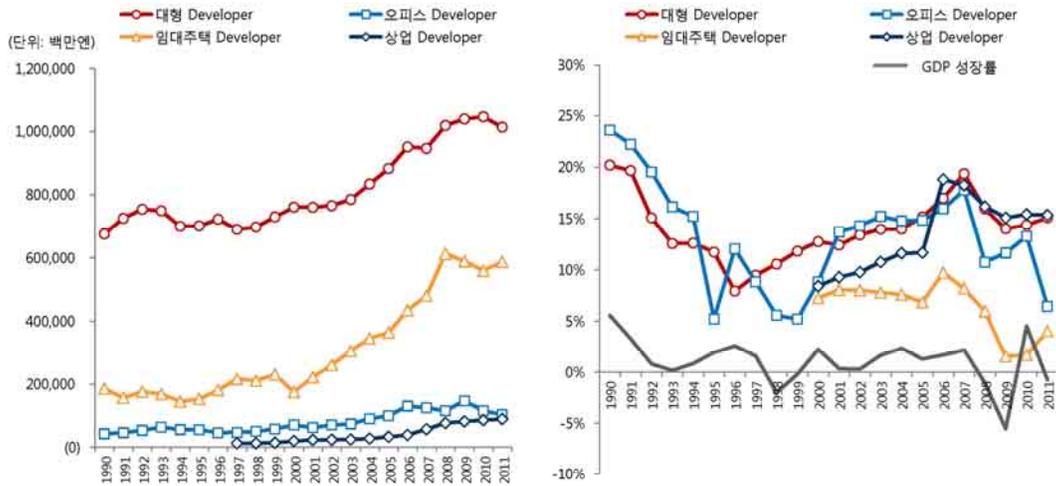
Source: 각 사 결산 자료를 토대로 NRI 작성
NRI Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.



② 다양한 부동산 플레이어 등장

저성장, 부동산 시장의 침체에도 불구하고 종합 디벨로퍼 및 임대주택 디벨로퍼 등은 지속적인 성장을 하였음

일본 부동산 관련 회사 평균 매출 및 영업 이익률 추이



(주) 대형 종합 부동산 회사 : 미츠비시지소, MF, 스미토모 부동산, 대기업 건설회사 : 다이세 건설, 가시마, 시미즈 건설, 오바야시구미
평균 영업 이익률은 각 사 단체의 단순평균치

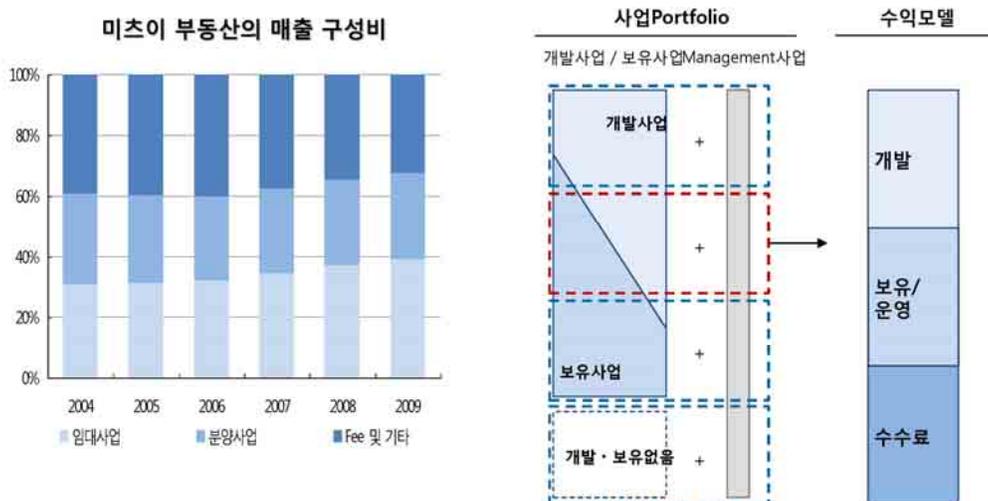
Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

20

② 다양한 부동산 플레이어 등장

종합디벨로퍼는 균형잡힌 매각, 운영, 수수료 등의 사업모델 구성을 통해 다양한 시장환경에 유연하게 대응하면서 성장할 수 있었음

종합디벨로퍼의 사업모델



출처) 미즈이 부동산 IR자료 참조 NRI작성

Copyright (C) 2015 Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

21

③ 개발 방식 및 사업방식의 고도화

자력개발방식 이외 등가교환방식, 사업수탁방식(개발위탁), 신차지(토지임대) 방식 등 다양한 사업방식을 통해 사업의 안정적인 자금구조 및 사업성을 높일 수 있음

부동산 개발 및 사업 스킴



③ 개발 방식 및 사업방식의 고도화

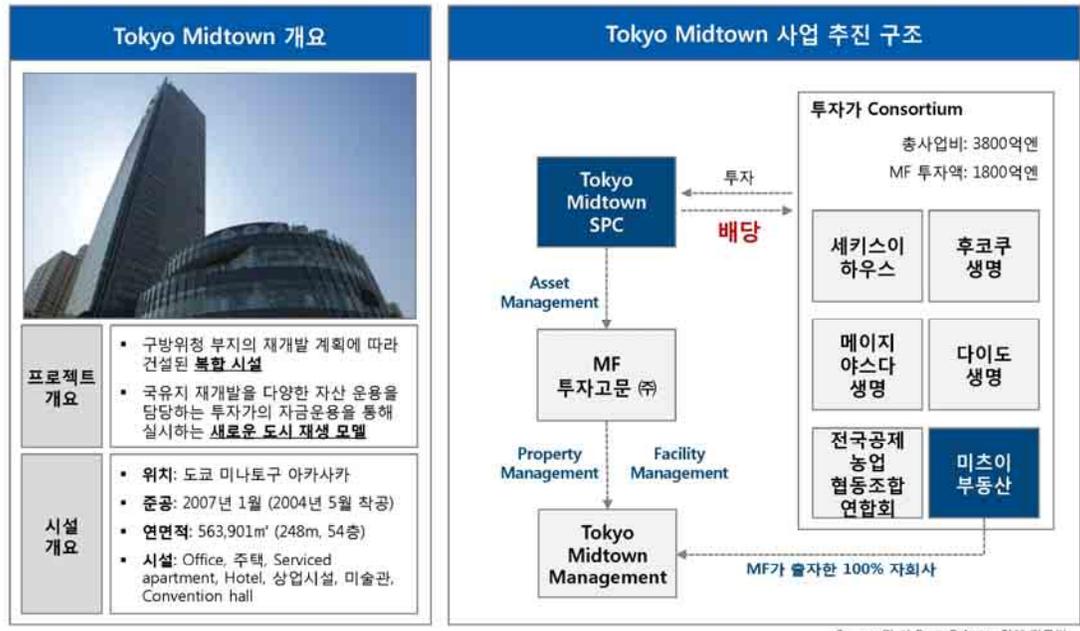
자금조달에서 개발, 운영 관리까지 노하우를 보유한 파트너와의 공동투자 방식은 안정적인 수익확보 및 장기적인 자산가치 향상을 도모할 수 있음

사업 방식



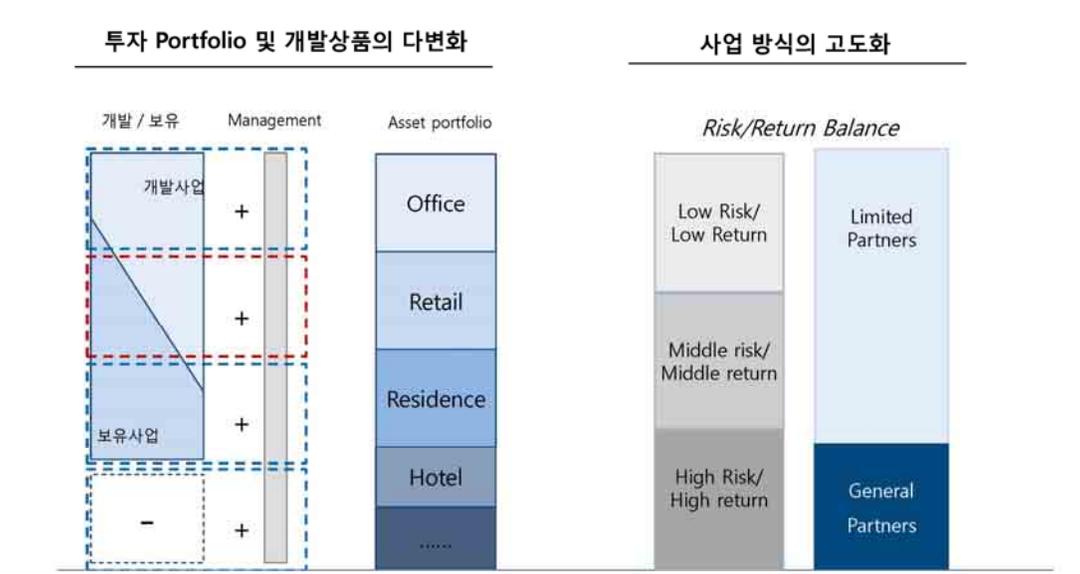
③ 개발 방식 및 사업방식의 고도화

도쿄 미드타운은 공동투자방식으로 투자자이자 사업주체인 미츠이 부동산이 운영위탁하는 구조로 투자 리스크 축소 및 운영수익의 극대화를 도모하였음



③ 개발 방식 및 사업방식의 고도화

저성장 시대에 있어 투자 포트폴리오 및 개발상품의 다양화, 파트너쉽에 의한 공동 사업 방식 등 개발 및 사업방식의 고도화가 요구됨





제 6 토론

부동산산업과 투자개발

좌장 : 오동훈 회장 (한국부동산분석학회)

- ② 재무적 투자자의 부동산 투자현황과 전략
유상현 실장 (국민연금공단)
- ② 부동산 개발사업에서 공공-민간의 협력사례 및 향후
발전과제
허정문 처장 (한국토지주택공사)
- ② 보증제도를 활용한 부동산개발사업 활성화 방안
이무송 실장 (주택도시보증공사)
- ② 토론자
이명범 상무이사 (신영개발)
장용동 논설위원 (헤럴드경제)
진상화 상무이사 (현대건설)
최수석 부장 (외환은행)
조인창 부회장 (한국부동산산업학회)



재무적 투자자의 부동산 투자현황과 전략

유상현 실장 (국민연금공단)

재무적 투자자의 부동산 투자 현황과 전략

국민연금 기금운용본부
대체투자실장 유상현
2015. 12. 7.



목 차

- 대체투자 개관
- 연기금의 부동산 투자
- 국내 부동산투자 동향
- 재무적 투자자의 투자 전략

1

1 대체투자 개관

2

1 대체투자 개관

■ 대체투자(Alternative Investments)의 개념 및 목적

○ 대체투자의 개념

- 대체투자는 주식, 채권 등 전통적인 투자수단에 대비되는 개념
- 공개시장(Public Market)을 통하지 않고 거래 당사자 간 협상을 통해 투자하는 운용방식

○ 대체투자의 목적

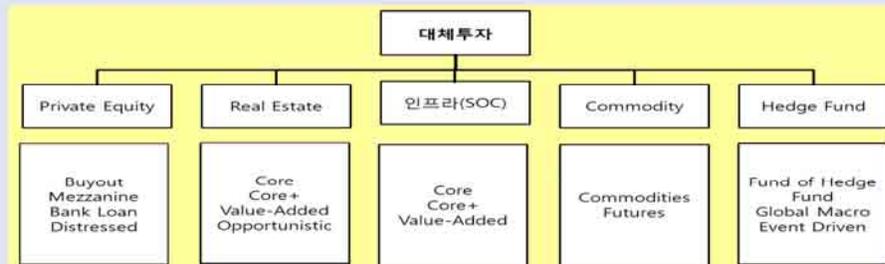
- 안정적 수익성의 확보: 주식/채권시장의 변동성 대비 안정, 예측가능한 투자수익 확보
- 투자다변화: 포트폴리오 개선효과(위험분산)
- 투자의 장기적 성격: 자산부채 기간구조의 일치
- 기금자산의 실질가치 보전: 실물자산의 인플레이션 헷지 기능

3

1 대체투자 개관

■ 대체투자의 대상 및 투자방식

○ 대체투자의 대상



○ 대체투자의 운용방식

- 위탁펀드 투자: 합동펀드 (Commingled Fund), 단독펀드 (Separate Account)
- 프로젝트 투자: 직접투자 (Direct Investment), 공동투자 (Co-investment)

4



2 연기금의 부동산 투자

6

2 연기금의 부동산 투자

■ 연기금 부동산투자 Rationale

- 투자다변화 (Diversifier)
 - 여타 자산군과의 낮은 상관관계로 인해 포트폴리오 다각화에 매우 효과적인 자산군
- 안정적인 배당수익 창출 (Income Generator)
 - 자산보유 기간 동안 지속적인 임대수입 창출 가능 (채권이자와 유사한 측면)
- 인플레이션 헷지기능 (Inflation Hedge)
 - 임대수입은 물가상승률과 연동되므로, 전체 기금 포트폴리오의 인플레이션 방어 기능 제공
- 초과수익 창출 (Return Enhancer)
 - 장기적으로 부동산은 채권, 현금, Commodity 대비 높은 절대수익률을 제공
 - 주식 및 PEF 보다는 절대수익률이 낮으나, 변동성을 고려한 위험조정수익률이 우수

9

2 연기금의 부동산 투자

■ 부동산투자의 대상

○ 부동산 투자 자산군

- Private RE: 통상적인 상업용, 산업용, 주거용 부동산 프로젝트 투자
- Public Equity: 상장 REITs 등
- Private Debt: 부동산 인수금융 목적 담보대출, Mortgage 등
- Public Debt: CMBS 등

○ 부동산 자산군 일람표

	DEBT		EQUITY		HYBRIDS
	Secured	Unsecured	Direct	Indirect	
PUBLIC	CMBS	Rated Bonds	Corporate Owned Real Estate	REITs and REOCs	REIT Convertible Preferred Stock Convertible Operating Partnership Units
	Low Floater Bonds	Sureties and Letters of Credit	Corporate Net Leased Property	Exchange Funds and Partnerships	
PRIVATE	Mortgages	Unsecured Bank Debt	Property Investments	REITs and REOCs	Mezzanine Debt Derivatives Convertible Operating Partnership Units Derivates
	Tax-Exempt Mortgages	Sureties and Letters of Credit	1031 Exchange Properties	Partnership Units	

7

2 연기금의 부동산 투자

■ 해외 주요 연기금의 부동산 투자 포트폴리오 현황

- CalPERS 포트폴리오 : 시기에 따라 Value-add, Opportunistic 투자 25~50% 까지 확대 가능

구분		2011.7월~2013.6월	2013.7월~2015.6월	2015.7월~
Risk Classification	Core	20 ~ 100%	50 ~ 100%	75 ~ 100%
	Value-added	0 ~ 50%	0 ~ 40%	0 ~ 25%
	Opportunistic	0 ~ 60%	0 ~ 40%	0 ~ 25%

- 해외 주요 연기금의 부동산 자산별 포트폴리오 현황 : Retail이 가장 높은 비중

구분	Office	Retail	Industrial	Oterhs
CPIB	25%	30%	12%	33%
ABP	15%	34%	10%	41%
FF	28%	38%	11%	23%

8



2 연기금의 부동산 투자

■ 국내 연기금의 부동산투자 확대

- 국내 주요 연기금의 부동산투자를 포함한 대체투자금액은 증가 추세에 있음

<국내 주요 연기금 및 공제회의 대체투자 현황>

(단위: 조원)

구분	2012년	2013년	2014년	연평균 증가율
국민연금 (부동산)	33.0 (12.9)	40.3 (17.0)	46.7 (18.3)	19.0% (19.1%)
사학연금	1.5	1.7	1.9	11%
공무원연금	0.5	0.6	0.6	9%
교직원공제회	4.9	6.0	7.3	22%
행정공제회 (부동산)	1.9 (1.2)	2.7 (1.7)	3.6 (2.3)	38% (39%)

(출처 : 각 연기금 및 공제회 홈페이지)

9

3 국내 부동산 투자 동향

10

3 국내 부동산 투자 동향

■ 국내 재무적 투자자의 부동산투자 추이

• 재무적 투자자의 주요 투자 대상인 간접투자기구의 연평균 증가율은 약 36%에 이릅니다

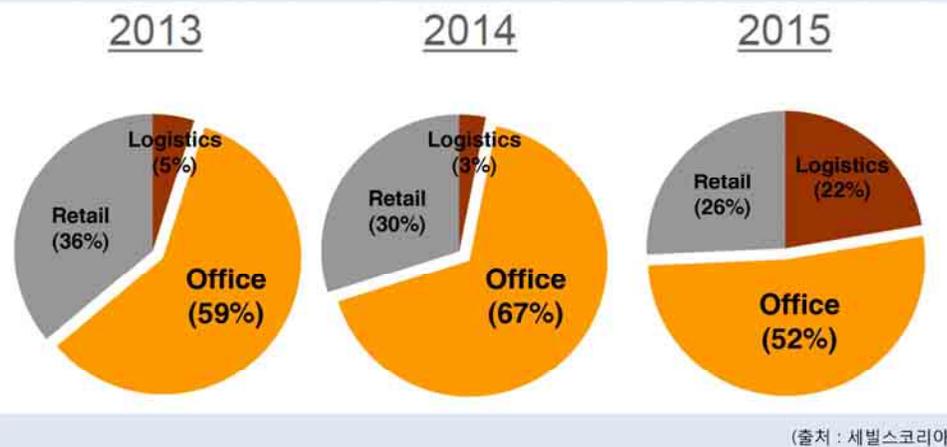


11

3 국내 부동산 투자 동향

■ 자산군별 부동산 투자 비중

• 물류센터 투자 비중이 증가하고 있으나, 여전히 오피스 투자가 높은 비중을 차지

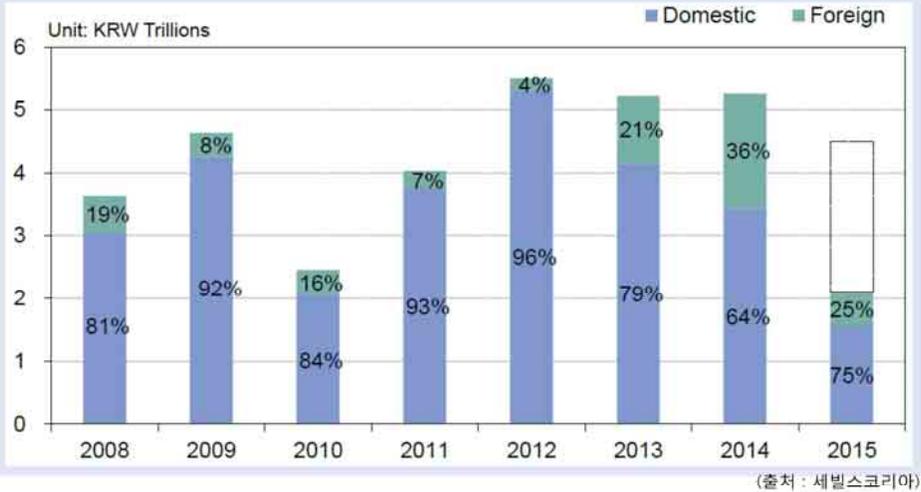


12

3 국내 부동산 투자 동향

■ 오피스 거래 동향

• 외국계 투자자 비중 증가 추세

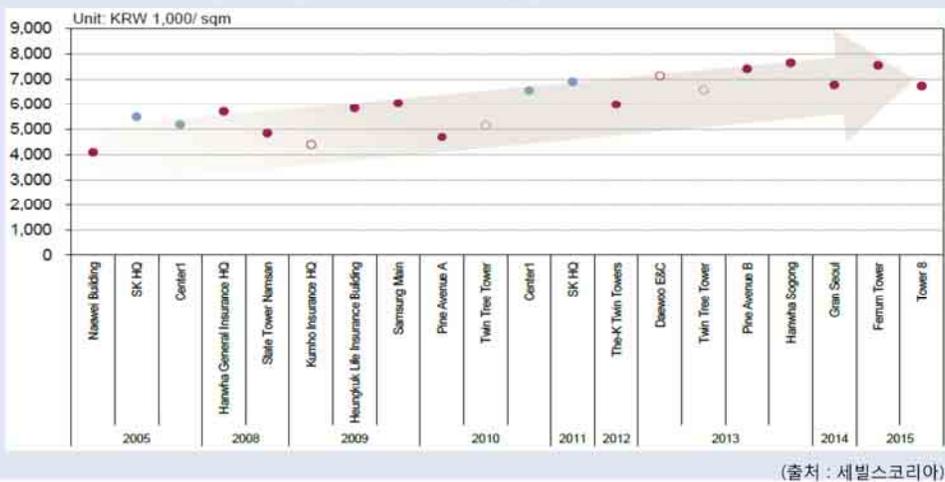


13

3 국내 부동산 투자 동향

■ 서울 오피스 거래단가 추이

• 기관 투자자의 풍부한 유동성 및 우량자산 선호 현상 등에 따라 지속적인 상승 추세 유지

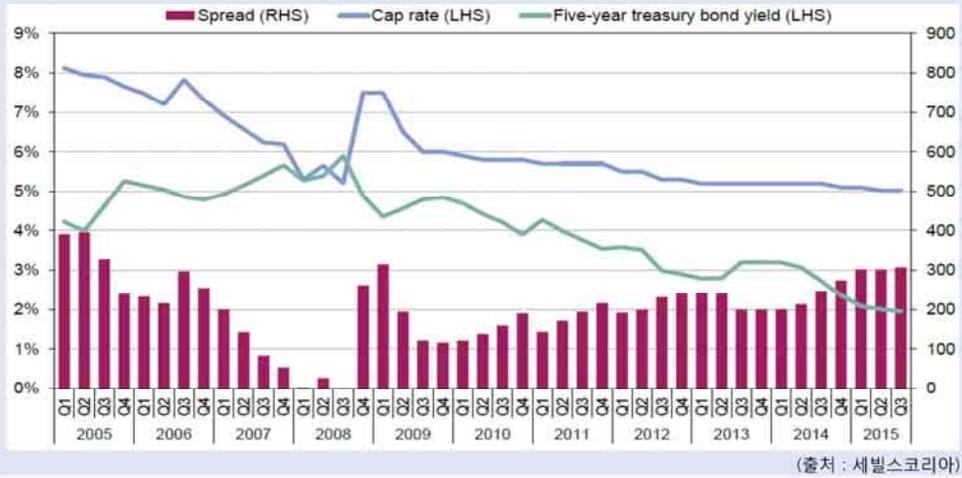


14

3 국내 부동산 투자 동향

■ 서울 오피스 Cap. Rate 추이

• 저금리 기조 등에 따라 지속적인 Cap. Rate 하락 추세 유지

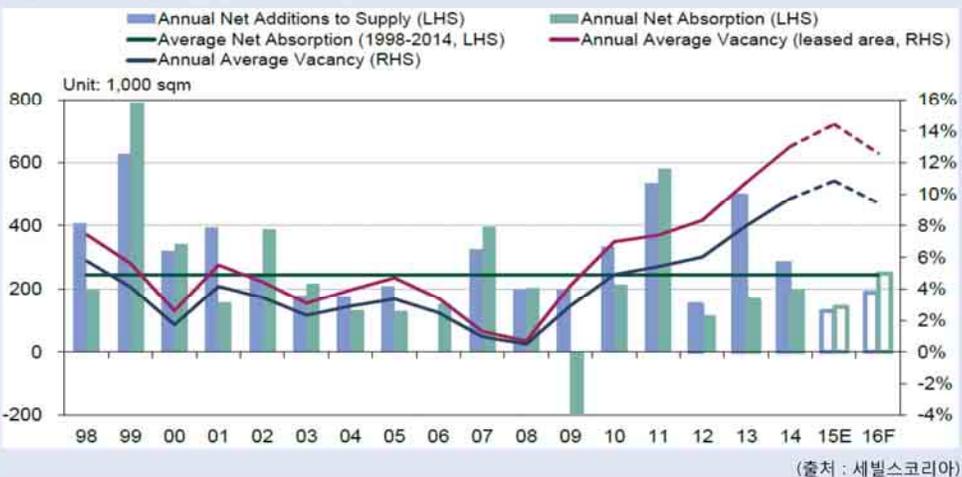


15

3 국내 부동산 투자 동향

■ 서울 오피스 공실률 추이

• 임대시장의 불확실성은 여전히 존재



16



4 재무적 투자자의 투자 전략

17

4 재무적 투자자의 투자 전략

■ 시기별 부동산 투자 경향

	1998~2002 (IMF)	2003~2006	2007~2008 (글로벌 금융위기)	2009~현재
투자자 성향	Distressed Fund (High Risk, High Return)	Foreign Core Fund Domestic Fund	Domestic Fund	Domestic Fund
Trend	IMF 이후 기업구조조정 부실채권(NPL) 매각 외국계 투자자 급증 국내 REITs 도입(2001)	안정형 해외투자자 유입 국내 투자자간 경쟁 국내 REF 도입(2004)	국내투자자 매수우위	저금리 기조로 인한 오피스 매입경쟁 심화 호텔, 리테일, 물류 투자 확대
Cap. Rate	9% 이상	7~8% 수준	5% → 7~8%	6~7% → 4~5%
투자전략	부실채권 인수 부실기업 사육 저가 매수 임대차구조 개선 (전세→월세 전환)	임대료 인상 운영 효율화 지향 핵심자산 위주의 투자	금융위기 이후 우량자산 장기투자 형태 지향	우량자산의 장기보유 Value Add형 투자 검토 해외투자 확대
요구수익률 (IRR)	20% 내외 (매각차익 위주)	12~15% (임대수익 + 매각차익)	10% 내외 (안정적 임대수익 위주)	우량자산 10% 이하 (장기 임대수익 추구)
주요 투자자	외국계 Distressed Fund (몬스타, 모건스탠리 등)	외국계 Core Fund (GIC, DEKA 등)	국내 기관 투자자 (국내 연기금, 보험사 등)	국내 기관 투자자 (국내 연기금, 보험사 등)

18

4 재무적 투자자의 투자 전략

■ 재무적 투자자의 리테일 투자

• 재무적 투자자의 리테일 투자 확대 : 눈스퀘어, M-Plaza, 포도몰, 업스퀘어 등

구분	명동 눈스퀘어	명동 M-Plaza	신림동 포도몰	울산 업스퀘어
이미지				
투자자	국내 기관	외국계 기관	외국계 기관	외국계 기관
용도	리테일	리테일/호텔	리테일	리테일
연면적	7,210평	8,295평	11,422평	19,062평

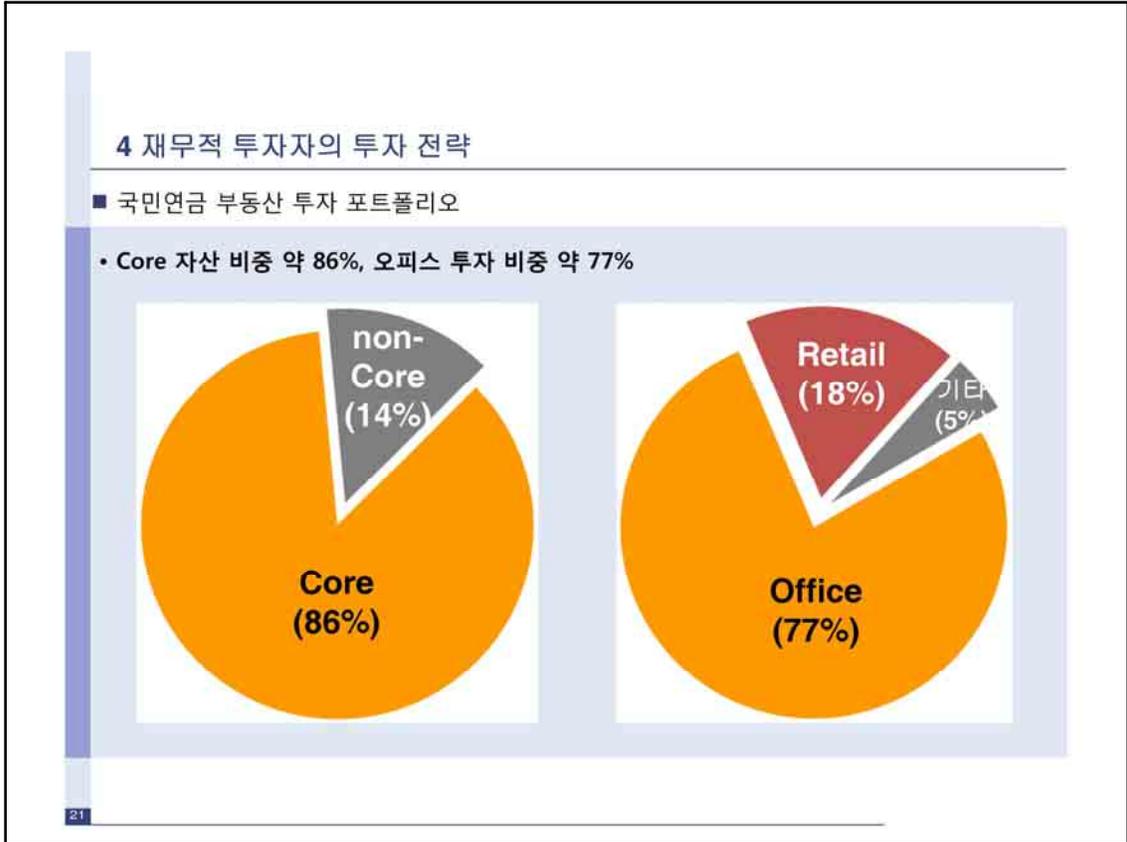
4 재무적 투자자의 투자 전략

■ 재무적 투자자의 물류센터 투자 관심 증대

• 물류센터에 대한 투자 : 과거 외국계 투자자에서 최근 국내 투자자로 다변화



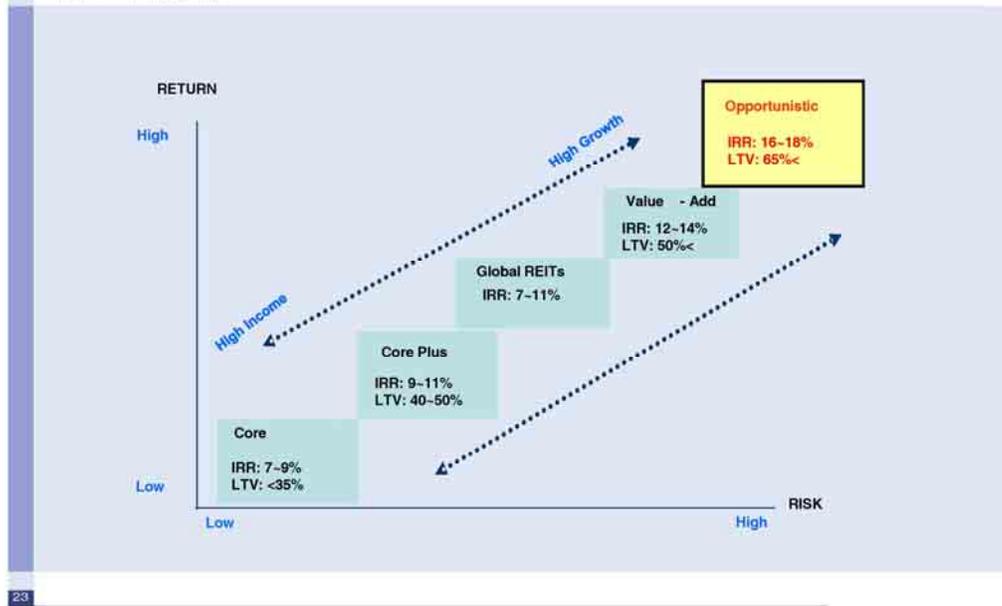
(출처 : 세일스코리아)



- ### 4 재무적 투자자의 투자 전략
- 투자의 체계화 및 다각화 필요
- 자산배분 및 위험관리 체계의 선구축
 - 주요 기관 의사결정자들의 부동산투자 관심도 제고로 투자 집중 및 가격상승 부작용 발생
 - 각 기관별 기금 규모 및 포트폴리오 구성에 부합하는 자산배분 전략/목표수익률 수립/ 위험관리체계 구축 선행 필요
 - 투자대상 다변화
 - 호텔, 리테일, 물류시설 등 투자대상 자산 다변화
 - 기존 책임임차 구조에서 Multi-tenant, 위탁운영방식 등 다양한 투자구조 검토
 - 투자전략 다변화
 - Core, Core Plus에서 Value-added, Opportunistic 투자로 포트폴리오 확대
 - 단, 사업 인허가 리스크 등 개발사업 관련 헷지 방안 검토 필요
 - 블라인드 펀드 등 새로운 투자방식 도입
- 22

4 재무적 투자자의 투자 전략

■ 참고: 투자전략별 Risk-Return Profile



23

Q&A

Thank you

24



부동산 개발사업에서 공공-민간의 협력사례 및 향후 발전과제

허정문 처장 (한국토지주택공사)





1 공공-민간 협력사업 개요



공공-민간협력사업 개념

정의 공공과 민간 공동목표를 위해 협력하여 위험과 손익을 분담 (Klijn & Teisman 2003, Wang 2009) 사업전반에 공공과 민간의 이익 균형을 이루기 위한 협상과정 (sagaly 1997)

유형 공공부문이 전담하는 공적서비스를 민간에 위임하는 민간위탁(Outsourcing), 보조금·주식매입 등 민간지원, 공공사업을 공동 소유·투자하는 민관합작(Joint Venture) 공공역할을 대체하는 민영화(Privatization), SOC 건설을 위한 민간투자(PFI), 등

해외 공공-민간 협력사업 등장배경

공공 기존 도시 및 SOC 건설 등은 대규모 자본집약적 투자요구로 공공부문 영역이었으나, '80년대 이후 조세저항, 작은정부 지향* 등 정부재정 한계로 공공투자 제약
* 레이거노믹스(Reagonomics), 대처리즘(Thacherism) 등 신자유주의 사조 등장, 공공조직의 기업가적 행태 확산

민간 금융규제 완화로 부동산금융기법 발전, 여유자금 증대, 도시화 성숙으로 유희토지 증가

정부재정 한계에 따른 공공투자 제약을 극복하면서 민간의 기술과 자본을 활용하여 위험성을 줄이고 효율성을 높이기 위한 공공-민간협력 활성화

4

1 공공-민간 협력사업 개요



국내 공공-민간 협력사업 등장배경

2000년대 이전 문민정부의 신경제(세계화, 민영화 등) 추진에 따른 기존 공공부문 영역에 민간부문 협력방안(제3섹터 등)이 다양하게 시도되었으나 사회, 경제적 여건상 성숙되지 못함

2000년대 이후 IMF 외환위기('98)로 기업부채비율에 대한 정부규제가 강화되어 건설사 개발사업 자금조달이 기업금융 중심에서 프로젝트금융 방식으로 전환

- ▶ 지방자치제도가 정착되어 자치단체장 역량평가 기준으로 도시개발이 핵심 이슈로 등장
- ▶ 2000년대 부동산호황기 수도권 신도시 상업용지내 공공-민간 협력형 PF사업을 추진하였으나 '08년 글로벌 금융위기로 호황기 구조화된 공공-민간협력형 PF사업 난항
- ▶ 글로벌 금융위기에 따른 민간 미분양이 증대함에 따라 주택기금과 LH 등 공공부문에서 민간-공공 협력형 CR리츠를 통한 민간건설사, 금융권 위기 해소로 공공-민간 협력사업 재조명
- ▶ 현재 LH 부채문제 등 공공부문 역할 한계를 극복하고 민간부문의 자금, 기술을 활용하기 위한 공공임대리츠, 주택개발리츠, 뉴스테이 등 다양한 민간-공공 협력형 사업 추진중

5



2 공공-민간 협력사례 연혁

2001년 PF사업 도시활성화

2009년 CR리츠 기업구조조정지원

2013년 이후

<p>1 정부정책 사업 부문</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 희망임대리츠: 하우스푸어 지원 * 1~3차에 걸쳐 1,070호 매매계약 체결 → 가계당 평균 187백만원 부채해소 지원 ▶ 공공임대리츠: 서민 주거안정 ▶ 뉴스테이(NewStay): 중산층 주거안정 ▶ HUB리츠(母子리츠): 기금 리스크 관리 	<p>2 민간사업 부문</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택개발리츠: 재고자산 판매 및 지구 활성화 ▶ 민간공동 택지개발 * 김해울하2, 보령명천 등 5개지구, 524만㎡ 사업 추진 ▶ 민간공동 주택건설 * 인천서창2, 화성동탄2 등 11개지구, 9,364호 추진 ▶ 대항개발 * 고양항동 등 39건 추진(사업비 03조 절감 효과, 현물토지 15조) ▶ 환지방식개발 * 전주효천 등 2개지구 환지방식 추진(사업면적 146만㎡) ▶ 순환형 네트워크 임대주택
---	--

6



II 공공(LH)-민간 협력사례



1 공공-민간 합동 공모형 PF사업

초기 협력사례

추진 배경

- 민간 아이디어와 자금력을 활용하여 택지개발사업 완성도 제고 및 입주민 편익 제공

<p>공공부문 측면</p> <ul style="list-style-type: none"> 토지개발 완성도 제공 지역 랜드마크 건설 편익시설 조기 설치 공공사업 활성화 	<p>민간사업자 측면</p> <ul style="list-style-type: none"> 양호한 토지 확보 기본적인 배후수요 확보 사업위험 분산 및 자금조달 부담 분담 부가수익 창출(시공이익, 이자수익 등)
---	---

성과 및 문제점

- 국내에서는 2001년 공사의 용인죽전지구를 시작으로 '14. 9월기준 27개 사업이 추진되었으나, 전체의 78%인 21개 사업이 당사자간 분쟁 중 (법률신문, 2015. 5)

**LH 추진 12개 사업 중 3개지구(용인죽전, 광주수완, 용인동백) 완료
(4개지구 협약해지, 5개지구 사업진행 중)**

▶ 분양가 상한제 도입(2007), 글로벌 금융위기(2008)로 인한 사업리스크 노출에 기인하나, 건설사 중심의 리스크 부담, 공공과 민간의 이해관계 충돌 및 분쟁조정 기관 부재, 과도한 토지비 경쟁, 취약한 자본구조(초기 사업비 회피), 디벨로퍼의 부재, 분양위주의 사업운영 등도 공모형 PF사업의 구조적 문제로 지적

8

1 공공-민간 합동 공모형 PF사업

초기 협력사례

추진 배경

■ 협약해지(4)
 ■ 준공-사업완료(3)
 ■ 진행(5)

<p>광명역세권 엠시에타</p>	<p>서울남부교정 비채누리</p>	<p>파주운정 유니온아크</p>	<p>남양주별내 메가볼시티</p>
<p>화성동탄 메타폴리스</p>			<p>성남판교 알파동시티</p>
<p>아산배방 펜타포트</p>			<p>용인죽전 그린시티</p>
<p>광주수완 레이크파크</p>			<p>용인동백 모닝브릿지</p>
		<p>대전엑스포 스마트시티</p>	<p>용인동백 주네브</p>

9

2 기업구조조정(CR) 리츠

초기 협력사례

추진 배경

- 2008년 금융위기에 따른 건설사 유동성 지원 및 민간 미분양주택 해소 통한 경기 활성화
- * 2009년 전국 미분양은 외환위기시 수준(10.3만호)과 장기 평균수준(7~8만호)을 크게 상회하는 16.2만호 기록
- 미분양 현황 3.8만호('03년) → 5.7만호('05년) → 11.2만호('07년) → 16.2만호('09년)

성과 및 문제점

- CR리츠(6개, 2,163호, 7,045억 매입) 및 펀드(2개, 554호, 1,970억 매입) 매입확약 물량 전량 매각완료
- 미분양 주택 보유 건설사의 후순위 보통주 출자 → LTV 40~50% 확보
- LH 매입확약(공공의 신용보강) → 차입금리 인하 + 매매각 리스크 해소
- 희석수익률(사모사채 이자율+우선주 배당률)이 FI의 목표 수익률이 가능하도록 사모사채 금리 결정

10

3 공공임대리츠

현재 추진사례

추진 배경

- 전월세난 가속화에 따른 임대주택 공급 확대 필요

BUT 민간 10년 이상 장기 先투자 後회수의 사업구조 → 사업 진입 어려움

LH 부채급증 [20조원('02년) → 142조원('13년)] 으로 지속적인 임대주택 공급 한계

➔ 기금과 민간자본을 활용한 리츠방식의 임대주택 공급방안 추진

리츠가 사업시행자로서 LH 택지 매입하여 공공임대주택을 건설 및 10년간 임대 운영 후 분양전환, 임대기간 종료 후 분양전환하고 미분양 주택은 LH가 매입확약

11

3 공공임대리츠

현재 추진사례 

추진 실적

- LH 10년 임대 공급 가능 물량('14~'17년간) : LH 자체공급 2.6만호 → 리츠활용 6.0만호
* LH 부채감축 효과 8.4조원
- 2년간('14~'15년) NHF 1~7호 설립(32개지구, 28,934호, 총사업비 8조 7,550억)을 통해 3조원 가량의 민간자본 유치 효과

성공요인

- 기금(사업비) 및 LH출자, 기금 후순위 용자 → 공공이 사업위험 분담

공공임대주택 주택가격 구조

25%	민간차입	← 우선주(민간)
30%	임대보증금	
17%	기금용자	
10%	우선주(주택기금)	
3%	보통주(LH)	
15%	시세 차익(시세-건설원가)	

* 공공임대 기관투자 출자시 우선순위는 탄력적으로 조정 가능

- 미분양주택 LH 매입확약 → 미분양 리스크 해소

12

3 공공임대리츠

현재 추진사례 

성공요인

- 안정적인 사업모델 구축
 - 우량지구와 비우량지구의 Pooling과 저렴한 택지비 등으로 안정적인 수익률 기반 확보

공공임대리츠 사업 구조

건설원가 및 착수시 주변시세 → 분양정활시 주변시세 → 처분가격 → 출자수익률
 시세-건설원가 Cap(15) → 택지비(34) → 건축비(66) → 임대운영기간(10년) 운영손익 -1~1 → 126 → 5~6%

- 제도개선을 통한 민간의 안정적 참여 기회 제공
 - 기금용자 이자율 인하, 세제 혜택 등
 - 민간 차입금에 대한 주택도시보증공사 지급보증

13

4 주택개발리츠

현재 추진사례 

추진 배경

- '11년 주택경기 침체상황이 지속되어 미매각 공동주택용지 과다 적체(13조 1,054억원)
 - 특히, 양주옥정 등 비우량 지구 및 연립주택용지 등 악성 재고토지는 심각한 상황

구분	의정부민락2지구	양주옥정지구	인천영종지구
택지매각	실적 없음	1필지	'09년~'14년 실적 없음
해약	-	10필지(9,892억원)	31필지(2조 5,437억원)

- 장기 미매각 보유토지 판매 촉진 및 지구 활성화를 위한 **新사업 모델 개발**

추진 실적

- 6개 리츠 설립(4,851호, 총사업비 1조 4,098억) 및 신규사업 추진

구분	사업지구	블록	토지 미매각 기간	리츠설립	세대수(호)	사업비(억원)	비고
연립주택	인천청라	LA-1,2	3년	'14년	646	1,960	100% 분양
	남양주별내	B-2	8년	'15년	307	1,270	"
비우량지구	의정부민락2	B-8	3년	'12년	943	2,215	"
	양주옥정	A-11(2)	8년	'14년	761	1,910	"
	양주옥정	A-18	8년	'15년	1,160	3,050	'16년 분양예정
	인천영종	A-39	9년	'15년	1,034	3,693	"
소 계					4,851	14,098	

14

4 주택개발리츠

현재 추진사례 

사업 구조



- 리츠가 LH 미분양 택지 매입, 건설사와 공동으로 주택을 건설·분양하고, 미분양 주택 발생시 LH가 사전 약정가격(감정가격 약 85%)에 매입하여 공공임대주택으로 활용
 - * 매입확약가는 LH 자체사업비 이하로 제한
- 매입확약으로 건설사가 시공 이익만을 추구하는 것을 방지하기 위해, 분양률과 연계하여 공사비 차등지급

성공 요인

- LH 매입확약(공공의 신용보강) → 차입금리 인하 + 미분양 리스크 완화에 따른 민간참여
- 시행사 마진을 제거하여 고품질 주택을 저렴하게 공급

15

4 주택개발리츠

현재 추진사례

개발 사례 1 (비우량 지구)

- ▶ 양주옥정지구는 '14. 4월 기준 택지 공급실적이 단 1필지로 최악의 판매여건
- ▶ 판매 촉진 및 지구 활성화 마중물 역할 위하여 지구 중심부에 주택개발리츠 사업 추진

사업 추진 결과

- ▶ 경기 북부권에서 이례적으로 순위내 청약마감(2:1)하였으며, 계약 8일차 100% 분양완료
* 양주옥정, 의정부민락2 타기관 분양주택 1순위 청약경쟁률 : 0.01대1 ~ 0.38대1
- ▶ 주택개발리츠 사업 이후 공동주택용지 7필지, 4,334억원 매각

16

4 주택개발리츠

현재 추진사례

개발 사례 2 (연립주택용지)

- ▶ 기존의 연립주택은 낮은 분양성으로 시장에서 철저하게 외면
* LH 매매각 연립주택지 현황 : 44필지 1조 1,528억원 ('14. 9월말 기준)
- ▶ LH 매입확약으로 민간의 리스크를 낮추고, 사업모델 제시하여 민간의 참여 유인
▶ 기존 저가형 연립주택에서 탈피, 시장수요 반영한 증가형(실용+명품) 연립주택 공급

➔

사업 추진 결과

- ▶ 1순위 청약경쟁률 9.4대 1 기록하며 100% 분양완료 ➔ 테라스 하우스 시장 개척
* 연립주택 사업에 대형 건설사 참여시작, 리츠사업 이후 14개 연립주택 사업 4,600세대 분양
- ▶ LH 연립주택용지 판매 활성화
* 리츠사업 이전 5년간 LH 연립주택용지 1,579억원 매각 ➔ 리츠사업 이후 1년간 3,478억원 매각

17

4 주택개발리츠

현재 추진사례

개발 사례 3 (상업용지)





▶ 대형상업용지로(309억, 6,081㎡), 7년에 걸쳐 장기 매매각 지속

▶ LH가 토지비 일부를 출자하여 리스크를 분담하고 민간사업자 유치

방치된 상업용지가 LH의 출자로 전문기업이 운영하는 선진형 임대주택으로 재탄생

18

5 공공-민간 협력사업 성공요인과 시사점

기금 - 마중물 역할

▶ 주택기금의 출자 및 후순위 용자(메자닌)를 제공하여 민간부문의 사업리스크를 분담

LH - 출자 및 매입확약

▶ LH 보통주 출자 및 미분양주택에 대한 LH 매입확약으로 민간의 처분 리스크를 제거하고 동시에 차입금리 인하효과

HUG - 공적보증

▶ 기존 단순 PF보증 방식을 넘어 건설, 임대운영 기간을 포괄적으로 지원하는 종합금융 보증 상품 개발로 안정적인 재원조달 지원

성공적인 공공-민간 협력사업을 위해서는 공공부문의 역할 강화 필요

19



III 향후 발전과제

1
공공부문 역할확대를 위한 제도개선

공공부문의 역할을 확대할 수 있도록 각종 개발법제에 공공-민간협력형 시행규정 반영, 사업타당성 분석 및 평가체계 도입, 손실부담, 권리구제체계 도입 등 제도개선

(예시1) 업리츠 도입으로 현물출자 확대

▶ LH, SH 등 대량의 부동산을 보유하고 있는 공공부문에서 업리츠 형태로 도관체에 현물을 출자하여 투자자 위험을 완충하고 건설사 토지매입부담을 완화하여 사업성공 유인

※ 미국 UP-REIT 구조

(예시2) 앵커투자자 제도 도입

▶ 연기금, 공공부문, 대형건설사, 자산보유자 등이 보유 자산을 이양, 후순위 출자, PM, AMC 역할을 총괄하는 앵커 투자자로서 사업을 총괄하여 사업위험 축소, 민간참여 확대

※ 싱가포르 앵커리츠(스폰서리츠) 구조

21

2 민간 협력기반 확대를 위한 규제완화

공공부문의 출자제한, 사업분야 제한, 현물출자 과세 이연, 수의계약 공급규정 등 규제완화를 통해 민간 사업리스크 완충효과 증대

지분출자제한 완화

▶ 협력사업을 위한 SPC 형태 도관체 출자에 대한 출자제한 완화(실체회사 제한은 유지)
* 「공공기관의 조직과 정원에 관한 지침」에서 출자회사 등의 설립과 운영에 관한 협의 규정 완화

협력사업분야 확대

▶ 물류, 의료, 실버, 뉴스테이 등 분야별 민간협력 활성화를 위하여 공공부문 참여 확대

현물출자 과세이연

▶ 협력사업 도관체 현물출자(양도)시 양도소득세 감면, 이연, 사업완료 청산시 일괄 과세
* 취득세 재산세 중과, 등록면허세 중과, 종합부동산세, 양도소득세, 법인세 배당소득 공제 등에서 감면조항 확대

토지공급규정 완화

▶ 협력사업 민간사업자에 대한 토지공급규정(수의계약 등), 사업자 공모요건 등 완화 등

22

3 공공-민간 협력 사업의 다각화 및 시범사업 추진

공공 디벨로퍼가 정부-민간 가교 역할을 수행하여 시장 활성화 촉매

물류, 재생, 지식센터, 실버, 의료 등 아이디어 · 정책수립 단계에서 머무르고 있는 사업들을 본격 실행 가능

23





보증제도를 활용한 부동산개발사업 활성화 방안

이무송 실장 (주택도시보증공사)

보증제도를 활용한 부동산개발사업 활성화 방안



2015. 12.

 **HUG** 주택도시보증공사

CONTENTS

-  주택도시보증공사 소개
-  부동산개발사업 지원을 위한 공사 보증제도
-  부동산개발사업 활성화를 위한 공사의 역할

 HUG 주택도시보증공사

주택과 도시를 사람을 품다

I. 주택도시보증공사 소개

 HUG 주택도시보증공사

(1) 공사 개요

- 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행
- 주택도시시기금의 효율적인 운용 및 관리를 통해 서민주거안정 지원

설립근거	주택도시시기금법 제16조
설립목적	주택도시보증공사는 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 주택도시시기금을 효율적으로 운용·관리함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택공급 지원을 위한 보증업무 ▶ 서민주거안정 지원을 위한 보증업무 ▶ 국가 및 지방자치단체가 위탁하는 업무 ▶ 주택도시시기금 운용·관리에 관한 사무
자본금 및 주주	3조 2,320억원 (2015년 10월말 기준)

금융기관 7.48% 기타 0.86%

주택업계 2.73%

정부 55.05% 자기주식 33.88%

(2) 공사 보증상품

기업보증 (18개 상품)	주택분양보증, PF보증(표준PF대출), 후분양대출보증, 하자보수보증 등
개인보증 (10개 상품)	전세금안심대출(전세보증금반환보증), 주택구입자금보증, 정비사업자금대출보증 등
기타사업	용자수탁(정비사업, 리모델링, 주택개량자금), 공유형모기지수탁 등

연도별 보증규모

(단위: 억원)

2010	2011	2012	2013	2014 (년도)
------	------	------	------	-----------

(2) 공사 보증상품

상품별 보증실적

(2015.10월 기준)

보증상품	보증 누계실적 ('93년 이후)	
	보증금액 (억원)	보증세대수 (천세대)
분양보증	6,935,255	4,724
하자보수보증	100,126	3,631
조합주택시공보증	145,478	-
임대보증금보증	308,865	1,197
주택사업금융(PF)보증	130,217	-
정비사업자금대출보증	84,736	37
주택구입자금보증	672,573	402
기타보증	204,850	15
합 계	8,585,100	10,006

※ 기타보증 : 하도급대금지급보증, 모기지보증, 전세보증금반환보증, 후분양대출보증 등

기타사업

- ▶ 용자수탁(정비사업, 리모델링, 주택개량자금), 공유형모기지 수탁 등
- ▶ 주택보증제도 해외전파(말레이시아, 베트남, 카자흐스탄, 이란 MOU체결)
- ▶ 「민간아파트 분양가격 동향 (통계청 승인번호-41401)」등 주택통계자료 발표

(3) 사업 단계별 보증상품 소개

1 사업계획승인(건축허가, 사업시행인가)

주택사업금융(PF)보증 - 표준PF대출
 주택건설사업자가 대출받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업금융의 원리금 상환을 책임지는 보증

주택사업금융(PF)보증 - 유동화보증
 주택건설사업자가 토지비 등 사업비를 유동화구조의 주택사업금융에 의해 조달하거나 기분양된 사업장의 분양 대금채권을 상환재원으로 하여 조달한 경우, 유동화대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증

기금건설자금대출보증
 (준)주택을 건설하기 위하여 주택도시기금 수탁기관으로부터 대출받는 기금의 상환을 책임지는 보증

인·허가 보증
 주택사업과 관련하여 국가, 지방자치단체 등으로부터 인·허가를 받을 경우에 부담하여야 할 시설물 설치 등 인·허가 조건의 이행을 책임지는 보증

감리비에치보증
 사업주체가 주택사업의 감리와 관련하여 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 지급을 책임지는 보증

정비사업자금대출보증
 조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 재개발·재건축·도시환경정비사업 및 가로주택 정비사업의 필요자금 (이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출 원리금의 상환을 책임지는 보증

리모델링자금보증
 조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 리모델링 사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금의 상환을 책임지는 보증

③ 사업 단계별 보증상품 소개

2 착공

주택분양보증

사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

주상복합주택분양보증

건축주가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

주택임대보증

사업주체가 파산 등의 사유로 임대계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 임대의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

오피스텔분양보증

건축주가 부도·파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 오피스텔(동일 건축물로 건축하는 오피스텔 외의 시설 포함)의 분양이행(사용승인 및 소유권보존등기 포함) 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

하도급대금지급보증

「하도급거래공정화에 관한 법률」이 정한 하도급거래(건설위탁)의 경우에 시공자가 수급사업자에게 지급하여야 할 하도급대금의 지급을 책임지는 보증

조합주택시공보증

주택 또는 정비사업조합이 시행하는 주택건설사업의 시공자가 파산 등의 사유로 당해 주택에 대한 시공책임 등을 이행할 수 없게 되는 경우에 시공을 이행하거나 조합의 손해금의 지급을 책임지는 보증

HUG 주택도시보증공사

③ 사업 단계별 보증상품 소개

3 입주자모집승인

주택구입자금보증

분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출 받은 주택구입자금의 상환의무를 책임지는 보증

주택임차자금보증

주택임대보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출 받는 주택임차자금의 상환의무를 책임지는 보증

4 공사진행

후분양대출보증

주택사업자가 주택의 일부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금 대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환의무를 책임지는 보증

5 사용검사(사용승인)

하자보수보증

사업주체 또는 시공자(건축주)가 하자보수를 하지 않을 경우 하자보수비용 지급을 책임지는 보증

임대보증금보증

임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 보증채권자(임차인)에게 임대보증금의 지급을 책임지는 보증

HUG 주택도시보증공사

③ 사업 단계별 보증상품 소개

6 거주 및 관리

주택분양보증

사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

모기지보증

주택사업자가 보유한 준공 후 미분양주택을 담보로 취득하고 대출원리금의 상환을 책임지는 보증

전세보증금반환보증

전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증

전세금안심대출보증

임차인에게 전세보증금반환 보증책임(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환 책임(전세자금대출특약보증)을 함께 부담하는 보증

전세임대주택전세보증금반환보증

주택도시기금을 재원으로 한 「기존주택 전세임대사업」을 시행하는 사업자가 임대인으로부터 반환 받을 전세(임차)보증금을 책임지는 보증

임차료지급보증

임대차계약을 체결한 임차인이 임대인에게 매월 지급하기로 약정한 임차료의 지급의무를 책임지는 보증

임대관리보증

자기관리형 주택임대관리업자의 임대인에 대한 임대료 지급(임대관리임대료보증) 및 임차인에 대한 임대보증금 반환(임대관리임대보증금보증)을 책임지는 보증

임대주택매입자금보증

임대사업자(기업형주택임대사업자 포함)가 매입임대사업을 목적으로 대출받은 자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

기금전세자금대출보증

임차인이 주택도시기금을 재원으로 하는 오피스텔 전세자금을 대출받은 경우 이의 대출원리금 상환을 책임지는 보증



주택과 도시를
사람을 품다

II. 부동산개발사업 지원을 위한 공사 보증제도



일반사업 관련 보증제도

주택사업금융(PF)보증 - 표준PF보증

**PF사업 관련 주택업계의 애로사항
해소를 위해 금리 등 PF대출조건을
표준화한 PF보증상품**

보증책임 시기

사업비 상환 불가

기업고객 금융기관

PF금융기관으로부터 대출받은 토지비 등 사업비를 상환하지 못하는 경우

보증책임 내용

주택사업금융 원리금 책임

주택도시보증공사 금융기관

대출한 주택사업금융(Loan)의 원리금을 책임집니다.

상품개요	주요사항																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">보증 대상</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 사업계획승인(건축연면적 2만㎡ 이상, 도시형생활주택 1만㎡ 이상)을 신청한 분양보증 대상사업 공사의 환급이행 후 매각사업장 공공 임대리츠 및 기업형 임대리츠 사업장 </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">보증 채권자</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 표준 PF대출 주관금융기관(우리은행, 농협) 대출유동화 금융기관(유동화 PF보증의 경우) </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">보증 금액</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 보증채권자가 실행하는 대출원금으로 총사업비의 50%이내 기업형 임대주택사업의 경우 총사업비의 70% </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">PF 용도</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 사업부지매입비, 초기사업비 등 </td> </tr> </table>	보증 대상	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획승인(건축연면적 2만㎡ 이상, 도시형생활주택 1만㎡ 이상)을 신청한 분양보증 대상사업 공사의 환급이행 후 매각사업장 공공 임대리츠 및 기업형 임대리츠 사업장 	보증 채권자	<ul style="list-style-type: none"> 표준 PF대출 주관금융기관(우리은행, 농협) 대출유동화 금융기관(유동화 PF보증의 경우) 	보증 금액	<ul style="list-style-type: none"> 보증채권자가 실행하는 대출원금으로 총사업비의 50%이내 기업형 임대주택사업의 경우 총사업비의 70% 	PF 용도	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지매입비, 초기사업비 등 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">금리 인하</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 시공사 신용 등에 관계없이 동일 저금리 (OD+1.29% - 1.39%) 금융기관의 각종 수수료 면제 </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">상환 구조</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> (기존) 단기 분할상환 (개선) 만기 일시상환 </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">보증료 인하</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> (기존) 연 1.219% - 1.339% (개선) 연 0.605% - 1.205% </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">하도급 직불</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 하도급대금 직불 대상 확대로 하도급업체 지원을 통한 상생협력 도모 </td> </tr> </table>	금리 인하	<ul style="list-style-type: none"> 시공사 신용 등에 관계없이 동일 저금리 (OD+1.29% - 1.39%) 금융기관의 각종 수수료 면제 	상환 구조	<ul style="list-style-type: none"> (기존) 단기 분할상환 (개선) 만기 일시상환 	보증료 인하	<ul style="list-style-type: none"> (기존) 연 1.219% - 1.339% (개선) 연 0.605% - 1.205% 	하도급 직불	<ul style="list-style-type: none"> 하도급대금 직불 대상 확대로 하도급업체 지원을 통한 상생협력 도모
보증 대상	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획승인(건축연면적 2만㎡ 이상, 도시형생활주택 1만㎡ 이상)을 신청한 분양보증 대상사업 공사의 환급이행 후 매각사업장 공공 임대리츠 및 기업형 임대리츠 사업장 																
보증 채권자	<ul style="list-style-type: none"> 표준 PF대출 주관금융기관(우리은행, 농협) 대출유동화 금융기관(유동화 PF보증의 경우) 																
보증 금액	<ul style="list-style-type: none"> 보증채권자가 실행하는 대출원금으로 총사업비의 50%이내 기업형 임대주택사업의 경우 총사업비의 70% 																
PF 용도	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지매입비, 초기사업비 등 																
금리 인하	<ul style="list-style-type: none"> 시공사 신용 등에 관계없이 동일 저금리 (OD+1.29% - 1.39%) 금융기관의 각종 수수료 면제 																
상환 구조	<ul style="list-style-type: none"> (기존) 단기 분할상환 (개선) 만기 일시상환 																
보증료 인하	<ul style="list-style-type: none"> (기존) 연 1.219% - 1.339% (개선) 연 0.605% - 1.205% 																
하도급 직불	<ul style="list-style-type: none"> 하도급대금 직불 대상 확대로 하도급업체 지원을 통한 상생협력 도모 																

주택도시보증공사

일반사업 관련 보증제도

주택사업금융(PF)보증 - 표준PF보증

주택사업자 지원내역

〈 연도별 PF보증 실적 〉

연도	보증액 (억원)	건수
2005 ~ 2009	4,307	19건
2010	3,760	14건
2011	8,919	15건
2012	15,432	46건
2013	18,134	47건
2014	29,968	83건
2015.10월	29,600	57건

PF보증을 통해 2005년부터 2015년 10월까지, 261건 11조 120억 원의 주택건설자금 유동성 지원으로 주택사업 활성화에 기여

주택도시보증공사

🏠 일반사업 관련 보증제도

주택사업금융(PF)보증 - 표준PF보증

보증이용 성공사례

사업개요 | 00㈜가 시행하고, 00건설이 시공하는 경기도 김포시의 23개동 2,712세대, 총 사업비 9,700억 원 규모의 아파트 건설 사업

시행사는 총 사업비 중
2,100억 원을 연 6.21%의
금리로 대출받아 사업진행

→

HUG의 PF보증을 통해
연 4.3%의 금리로 대출받아
기존 대출금 대환

보증이용 효과

공사의 PF보증 이용으로 금리 연 1.91% 인하!
→ 사업기간 중 총 132억원의 금융비용 절감으로 사업성 개선

HUG 주택도시보증공사

🏠 일반사업 관련 보증제도

주택사업금융(PF)보증 - 표준PF보증

보증이용 성공사례

사업개요 | 00건설이 시행하고, ㈜00건설이 시공하는 부산시 정관면의 18개동 431세대, 총사업비 1,071억원 규모의 테라스하우스 건설 사업

시행사 및 시공사의 신용등급이 낮고
일반적인 아파트사업이 아닌 테라스하우스
사업으로 금융권의 자금조달이 어려운 실정

→

HUG의 PF보증 이용
으로 220억원을
3.5%의 금리로 대출

보증이용 효과

자금조달이 어려워 사업진행이 불투명한 상황에서 공사의
PF보증 이용으로 사업비 조달!
→ 토지비 및 초기사업비의 안정적 조달로 **사업진행 활성화**
(현재 분양율 100%로 안정적 사업추진)

HUG 주택도시보증공사

(2) 정비사업 관련 보증제도

**조합이 금융기관으로부터 재개발,
재건축, 도시환경정비사업의
필요자금을 조달할 때 이용하는 보증**

보증책임 시기

필요자금 상환 불가

조합(조합원) 금융기관

조합(조합원)이 금융기관 등으로부터 대출받은 재개발·재건축의 필요자금을 상환하지 못하는 경우

보증책임 내용

대출원리금 책임

주목도시보증공사 금융기관

조합(조합원)이 대출받은 필요자금에 대한 원리금을 책임집니다.

상품개요

보증 대상	· 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 시업비) 대출계약
구분	· 조합원이주비대출보증 · 조합원부담금대출보증 · 조합사업비대출보증
비율	· 조합원이주비대출보증 : 조합원별 종전자산 평가액의 70% · 조합원부담금대출보증 : 조합원별 부담금의 70% · 조합사업비대출보증 : 총사업비의 50%

보증이용 장점

조합 (원)	· 공사 보증에 따른 원활한 자금조달 및 금융비용 인하를 통한 사업비 절감
시공자	· 대출에 대한 연대입부 부담해소
금융 기관	· 대출자산에 대한 건전성 강화

HUG 주택도시보증공사

(2) 정비사업 관련 보증제도

정비사업자금대출보증

주택사업자 지원내역

단위: 억원

< 연도별 정비사업자금대출보증 실적 >

연도	실적 (억원)
2012	6,275
2013	16,981
2014	26,213
2015.10월	35,267

정비사업자금대출보증을 통해 2012년 출시 이후 8조 4,736억원의 정비사업자금 조달 지원

HUG 주택도시보증공사

(2) 정비사업 관련 보증제도

보증이용 성공사례

사업개요 | 가재울뉴타운 제4구역 주택재개발정비사업조합이 시행하는 4,300세대 (조합원 1,981세대, 일반분양 1,550)의 주택재개발 정비사업

시행사는 총사업비 중 2,615억원을 CD+3.5%의 금리로 대출받아 사업진행

2007년부터 시작된 사업이 분양시장 위축에 따른 사업기간 지연과 대출은행의 금리 불이익으로 인해 난항

→

2012년 HUG의 정비사업대출 보증 이용으로 대출한도 (6,000억원)가 확대되고, 대출금리는 낮아짐으로써 (CD+2.43%)안정적 사업진행 [' 15.10월 준공인가]

보증이용 효과

공사의 정비사업자금대출보증 이용으로 **대출한도 확대 및 금리인하!**
 → 위축된 시장상황에 따른 **사업위기 극복**

조합원 세대상 970만원의 부담금 절감 효과

HUG 주택도시보증공사

(2) 정비사업 관련 보증제도

보증이용 성공사례

사업개요 | 문화동 주택재개발 정비사업조합이 시행하는 716세대(조합 93세대, 일반분양 536세대, 기타 87세대)의 주택재개발 정비사업

시공사의 신용등급 및 시공순위가 낮고 일반분양세대가 전체세대의 84%로 분양 리스크가 높아 시중은행에서 자금조달이 어려운 상황

→

HUG의 정비사업자금대출보증 이용으로 초기사업비 291억원을 CD+1.75의 낮은금리로 대출받아 사업진행

보증이용 효과

공사의 정비사업자금대출보증 활용으로 **자금조달 불가능 사업장의 정상사업 추진 가능!**
 → 낮은 금리의 사업자금 대출로 **안정적인 사업추진**

조합원 세대상 350만원의 부담금 절감 효과

HUG 주택도시보증공사

③ 도시재생사업 관련 보증제도

도시재생사업금융보증 - (상품개발 추진중)

도시재생사업금융보증이란?

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제2조의 도시재생 활성화지역 내 건축물의 건축에 필요한 비용 조달을 위해 지원되는 금융으로서, 해당 사업의 미래 현금수입을 상환재원으로 하는 대출의 원리금 상환을 책임지는 보증

보증상품 개발 案 (3개 상품) >>>

- 1) 도시재생 PF보증
- 2) 도시재생 리모델링보증
- 3) 도시재생 시설·운영자금보증

HUG 주택도시보증공사

③ 도시재생사업 관련 보증제도

도시재생사업금융보증 - (상품개발案)

도시재생사업에 대한 민간 투자 촉진을 위해 개발 추진 중

도시재생 PF보증	도시재생 리모델링보증	도시재생 시설·운영자금보증
도시재생사업의 토지비, 건축비용도로 자금을 대출받는 경우 그 원리금 상환을 책임	도시재생사업의 리모델링자금 용도로 자금을 대출받는 경우 그 원리금 상환을 책임	도시재생사업으로서 마을정비 사업의 운영자금 및 시설자금 용도로 자금을 대출받는 경우 그 원리금 상환을 책임

기대 효과

자금 출자 및 용자, 국비 등 정부의 지원 없이 공사 보증을 통한 자금조달 비용 절감으로 민간부분의 도시재생사업 활성화 가능

HUG 주택도시보증공사



주택과 도시를
사람을 품다

Ⅲ. 부동산개발사업 활성화를 위한 공사의 역할

🏠 기존 보증제도 개선을 통한 활성화 지원

표준PF보증

중소사업자 보증지원 확대

표준PF대출 도입으로 보증여건이 완화 되었으나, 시공자요건 완화 등 지속적 제도개선으로
중소사업자의 PF보증 활용기회 확대 추진

Ex)	현행	>>>	개선
보증요건	신용평가등급 BB+이상, 시공순위 500위 이내	>>>	신용평가등급 · 시공순위 완화 & 프로젝트의 사업성 평가 비중확대

PF대출 금융기관 확대

현행 표준PF대출 취급 금융기관은 우리은행 · 농협 2개 기관으로 한정되어 있으므로 취급 금융기관
확대(2016.5월)를 통해 PF금융시장 선진화 및 보증수요자의 편의성 도모 예정

(1) 기존 보증제도 개선을 통한 활성화 지원

정비사업자금대출보증

가로주택정비사업 보증

가로주택정비사업의 안정적 추진 지원을 위해 가로주택정비사업 보증 도입

가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업[도정법 제2조]

정비사업 연계 New-stay 정책지원

정비사업의 일반분양주택 전체를 기금이 출자한 기업형 임대리츠가 매입하는 경우
정비사업자금대출보증 지원

정부정책 지원을 위한 공적보증 역할 확대



(2) 신규 보증상품 개발을 통한 활성화 지원

도시재생사업관련 추가 보증상품 개발

현재 개발중인 3개 보증상품
(도시재생 PF보증, 도시재생 리모델링보증, 도시재생 시설·운영자금보증) 외
향후 개발 예정인 도시재생사업관련 보증상품

도시재생 임차보증금 안심보증(반환+대출보증)

도시재생사업 지역 내 상가·오피스 등의 임차인이 임대인으로부터 보증금을 반환 받지 못하는 경우 보증금의 반환을 책임

+

도시재생사업 지역 내 상가·오피스 등의 임차인이 보증금 마련을 위해 금융기관으로부터 대출받는 경우 대출금의 상환을 책임

반환보증

대출보증



(2) 신규 보증상품 개발을 통한 활성화 지원

도시재생사업관련 추가 보증상품 개발

도시재생 정비사업자금 대출보증

**기존 '정비사업자금대출보증'의 보증심사 기준 개선
비주거 시설이 혼합된 정비사업에 대하여 보증지원**

정비사업자금대출보증
 조합이 차입한 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증

주택중심의 현 심사기준

주거비율 70%이상의 도시환경
정비사업 및 주택 150세대 이상

➤➤➤

비주거시설 포함 심사기준 마련

- 주택 100세대 이상으로 완화
- 비주택(호텔·상가·오피스 등) 심사기준 마련

HUG 주택도시보증공사

(2) 신규 보증상품 개발을 통한 활성화 지원

도시재생사업관련 추가 보증상품 개발

도시재생 정비사업자금 대출보증 발급 예정 사업장

00구역 도시환경정비사업

현재 노후·불량건축물과 집창촌 밀집 지역인 동대문구 전농동 일원 (60,224.5㎡)을 공동주택, 판매시설, 업무시설, 오피스텔, 숙박시설 및 문화·집회시설 용도로 정비하는 도시재생사업

00구역(동대문구 전농동) 일대 전경 사진





HUG 주택도시보증공사

(2) 신규 보증상품 개발을 통한 활성화 지원

도시재생사업관련 추가 보증상품 개발

00구역 도시환경정비사업 보증지원

상업시설이 포함된 도시환경정비사업에 대하여
사업비 보증 취급 가능하도록 보증제도 개선

➤➤➤

제도개선을 통해 민간도시재생사업이
활성화 될 수 있도록 보증 지원 예정

00구역 도시환경정비사업 조감도




HUG 주택도시보증공사

(2) 신규 보증상품 개발을 통한 활성화 지원

부동산개발사업 지원을 위한 신규 보증상품 개발

[

다양한 이해관계자의 수요를 반영한
신규 보증상품 개발 추진으로 부동산개발사업 지원

]

신규 보증상품 개발 방향

정부의 부동산정책 반영

업계의 요구사항 수렴

정책금융 기능 강화

보편적 주거복지 향상

정부정책을 반영하고 시장의
수요를 효과적으로 대응할 수 있는
다양한 신상품 개발 추진

⇓

HUG 보증을 통한 사업자 금융비용
절감 및 안정적 사업추진 지원으로
부동산개발사업 활성화 효과

HUG 주택도시보증공사

③ 이해관계자 협의채널을 활용한 발전방향 모색

공사가 운용중인 협의채널을 활용한 발전방향 모색

주택도시금융협의회

- ▶ 정 부 주택정책관, 주택기금과장, 담당사무관
- ▶ H U G 영업기획실장, 기금운용처장, 신사업혁신팀장
- ▶ 주 택 업 계 한국주택협회, 대한주택건설협회, 주요 건설사
- ▶ 도시재생사업자 도시재생·부동산개발 관련 협회 또는 전문업체
- ▶ 금 용 기 관 기금 수탁은행 등

※ 기타 주택금융협의회 및 도시재생 금융지문회의 등 운영

주택산업·도시재생 관련 규제 합리화, 정책금융 활성화를 위한 '시장참여자 소통 채널' 운영
→ 금융소비자 관점의 모니터링 체계 구축

공사 보증상품의 제도개선 사항 수렴, 신상품개발 방향 협의 등
부동산개발사업 활성화를 위한 보증제도의 발전방향 지속적 모색

HUG 주택도시보증공사

④ 맺음말 : 보증제도를 활용한 부동산개발사업 활성화 지원

HUG는 주택에서 도시분야를 아우르는 중추적 보증기관으로써
다양한 보증지원을 통해 사업자의 안정적인 사업추진 지원과
국민의 주거복지 향상에 이바지 하여
부동산개발사업 활성화를 위한 든든한 지원군 역할을 수행

표준PF보증, 정비사업자금대출
보증, 도시재생사업금융보증 등
공사 기존 보증상품 활성화

보증제도 개선을 통한
보증이용 활성화 도모

주거복지 향상을 위한
공적보증 역할 수행

부동산개발사업
활성화 지원

정부정책 지원을 위한
신규 보증상품 개발

수요자 요구를 충족하는
신규 보증상품 개발

협의채널을 활용한
보증제도 발전방향의
지속적 모색

HUG 주택도시보증공사



감사합니다.



주택을 넘어 도시까지, 대한민국을 더 크게 HUG 하겠습니다

 HUG 주택도시보증공사

