



마. 주택·건축 관련

1 LH·HUG 미분양 주택 매입 제도

- 한국토지주택공사(LH)는 「지역 건설경기 보완방안」(’25.2.19)등 지방 미분양 해소를 위한 정부 정책에 따라 총 8,000호(’25년 3천호, ’26년 5천호 예정)의 ‘준공 후 미분양 주택 매입사업’을 시행 중입니다.
 - LH 미분양 주택 1차 매입사업 대상은 50㎡이상 85㎡이하 면적의 비수도권에 위치한 미분양 아파트로, 매입가는 감정평가액의 83%로 산정하도록 하였으나, 시장가격 현실에 맞지 않아 실적이 저조하였고, 이에 LH는 감정평가액의 90% 수준으로 매입가를 상향하여, 그 결과 2차 사업에서는 2,260가구가 매입 심의를 통과하여 매입 절차 진행 중에 있습니다.
- 주택도시보증공사(HUG) 또한 준공 전 단계에 있는 지방 미분양 아파트를 매입해 건설사에 유동성을 제공하는 ‘미분양 안심환매 사업’(’25년 3천호, ’28년까지 1만호 예정)을 추진 중입니다. 건설사는 준공 후 1년 내에 HUG에 매입가와 금융비용 등을 돌려주고 아파트를 환매할 수 있습니다.
 - 1차 환매사업의 매입가는 분양가의 50% 이내였으나, 2차 환매사업의 경우 아파트이면서 감정평가액이 분양가격의 70%이상일 때 분양가의 60%에서 매입할 수 있도록 매입가를 상향하였습니다.

2 부동산 PF 책임준공 모범규준 개정

- PF 대출계약상 시공사의 과도한 책임준공 부담 완화와 합리적인 PF 관행 정착을 위해 금융당국은 건설업계 등과 협의하여「책임준공확약 PF대출 관련 업무처리 모범규준」(이하 “ 모범규준”)을 제정, '2025. 5. 16.부터 시행 중에 있습니다.
- 개정 모범규준은 ①책임준공 및 책임준공확약 정의규정 신설, ②시공사 책임준공 연장사유 추가 인정, ③채무인수비율 차등화를 주요 내용으로 하고 있습니다.
 - ① 책임준공 및 책임준공확약 정의규정 신설
 - (책임준공) 합의된 연장사유를 제외하고 약속한 기한까지 건물 등 공사를 완료하고 사용승인 또는 준공인가를 득하는 것
 - (책임준공확약) 시공사가 기한 내에 책임준공 의무를 이행하지 못한 경우 차주로부터 채무를 인수하여 금융회사에 대한 대출원리금 지급의무 부담을 약정하는 것
 - ② 시공사의 책임준공 이행에 있어 ①유권해석이 있는 전염병, 원자재 수급불균형, 법령 제·개정 ②기상청 확인이 가능한 태풍·홍수·폭염·한파 ③특별재난지역이 발령된 지진을 연장사유로 추가 인정
 - ③ 책임준공일 기준으로 경과일수에 따라 시공사의 채무인수비율을 선형적(경과일수 ×1/90일)으로 차등화하고, PF사업의 자본비율에 따라 채무인수 비율을 다르게 적용



3

정비사업 활성화 관련 정부정책

- 정부는「주택공급 확대방안」(‘25.9.7)에서 부동산 정비사업 활성화 기반 마련을 발표 하였습니다. 동 방안에 따르면 용적률 완화시 공공기여 임대주택의 인수가격 기 준이 실제 공사비의 60% 수준이던 표준건축비에서 기본형건축비의 80% 수 준으로 상향될 예정입니다. 또한, 단계별 절차를 개편하여 최대 3년의 정비사업 기간을 단축할 수 있도록 하였습니다.
- 최근「도시 및 주거환경정비법」하위법령 개정(‘25.7.29)을 통해 재개발·재건축사업 의 착수요건이 완화되었습니다. 구체적으로는 무허가건축물을 노후도 산정 대상 에 포함하여 정비구역 지정을 완화하였고, 재건축 진단기준에 주거환경 분야의 주민 불편을 반영하여 신속한 사업 착수가 가능하도록 하였습니다.
- 또한 주택건설사업시 사업자의 과도한 기부채납 방지를 위한 「주택건설사업 기반 시설 기부채납 운영기준」 개정(‘25.12.29)이 이루어졌습니다.

기존에는 용도지역 간 변경으로 용적률이 완화될 경우 지자체 기부채납 상한규정 이 부재하였으나, 개정을 통해 기준부담률 8%에 최대 17%를 추가하여 최대 25% 까지만 기부채납이 이루어질 수 있도록 개정되었습니다.

4

민관합동 부동산 PF 조정위원회

- 민관합동 PF 조정위원회는 민·관 공동수행 개발사업과 공공토지에서 시행 되는 개발사업에 대하여 사업계획 및 협약 변경·해제 등 당사자 간 이견을 조정해 사업을 정상화하는 데에 그 목적을 두고 있습니다.
- 정부는 '08년 금융위기 대응을 위해 '12년에 PF 조정위원회를 최초로 운영

하였으며, '23년에 민관합동 부동산 PF 조정위원회를 재가동, '24년 위원회 운영을 상설화하였습니다. 현재 PF 조정위원회를 통해 다수의 민간참여 공공주택사업의 물가상승에 따른 공사비 상승분 조정이 진행되고 있습니다.

- 한편, 「부동산개발사업관리법」제정(25.5.27)이 되어 PF 조정위원회는 법정 위원회로 격상되었으며, 적극행정에 대한 면책규정이 신설되었습니다. 이를 통해 향후 부동산 개발사업에 있어 PF 조정위원회의 역할은 지속 확대될 전망입니다.

5

‘프로젝트 리츠(Project REITs)’

- ‘프로젝트 리츠’는 기존 자산 편입 및 운영만을 담당했던 일반 리츠와 달리, 자금조달 등 개발부터 보유·운영을 모두 포괄할 수 있는 리츠입니다. 신속한 사업 착수 및 단순 분양이 아닌 사업시행자의 책임 운영·개발사업의 질적 향상을 도모하는 데 목적을 두고 있습니다.
- 국토부는 「부동산투자회사법」개정(25.5.27)을 통해 프로젝트리츠를 신설하고, 영업인가 없이 설립이 가능하도록 허용하는 등 인센티브를 적용하였습니다. 또한 「조세특례제한법」개정(25.12.23)을 통해 토지 현물출자 시 법인세 과세 이연을 허용하여 프로젝트 리츠를 통한 부동산개발을 장려하고 있습니다.

6

국토부 ‘신속 인허가 지원센터’

- 국토부는「주택공급 확대방안」(25.8.9) 후속조치로서 건설경기 활성화를 위해 ‘신속 인허가 지원센터’ 설치·운영을 추진해 왔습니다.



- ‘신속 인허가 지원센터’는 민간 주도 부동산개발사업의 인·허가 과정에서 발생하는 법령 운용상 불명확함을 해소하고 갈등을 조정하여 신속한 사업추진과 행정부담 경감 도모를 목적으로 합니다.
- 국토부는 '2025. 11. 20. 신속 인허가 지원센터 운영을 개시하였고, 현재 시범사업을 거쳐 '26년 정식 발족을 앞두고 있습니다. 센터는 민간 개발사업을 대상으로 구체적인 법령 유권해석 및 지자체·사업자 간 이견 조정 등 구체적인 개발사업 안전에 대한 심의 등 지원을 지속할 예정입니다.

7

‘부동산 PF 개선방안(12.23)’ 주요내용

- 국토부는 부동산 PF 시장 건전성 확대를 위한 ‘부동산 PF 개선방안’을 발표(‘25.12.23)하였습니다. 낮은 자기자본비율 및 높은 대출 레버리지를 통한 기존 부동산 개발사업 방식에서 벗어나, 시행사의 자기자본 비율을 높여 PF 사업 안정성 확보 및 PF시장 연착륙에 목적을 두고 있습니다.
- ‘부동산 PF 개선방안’은 ①PF 대출시 자기자본비율 20%를 기준으로 대출 취급 여부 판단 ②자기자본비율에 따른 위험가중치 및 사업성 평가 차등화를 주요 내용으로 합니다.
- 또한, 정부는 PF 시장의 과도한 위축 방지를 위해 실질적 위험이 낮은 사업장의 경우 규제 예외를 허용하고, 투입예정 자본 및 후순위 대출 등도 보완 자본으로 인정하는 등 업계 의견을 지속적으로 반영할 예정입니다.
- 해당 개선안은 1년간 시행이 유예되어 27년 시행될 예정이며, PF사업 자기자본비율 20% 규제의 경우 4년간 단계적(5→10→15→20%)으로 상향 적용 예정입니다.