요 약

▶ **공모형 PF(Project Financing)사업은 2001년 도입 이후 양적으로 크게 증가하였으나, 2008년 중반 이후 금융위기로 사업이 정체 상태에 빠짐.**

- 사업권을 획득한 사업의 금융협상에서 CI(Construction Investor, 건설시공참여자)와 FI(Financial Investor, 재무적 투자자)의 이견으로 PF에 난항
- 신규 사업의 경우 2008년 이후 8건의 유찰과 예정 사업의 무기한 지연 사태 발생

▶ **경제상황의 호전에 따라 하반기 이후 공모형 PF 사업의 공모 건수가 증가할 것으로 전망되나, 여전히 활성화를 저해하는 제도적·구조적 요인이 상존하고 있음.**

- 분양가상한제, 비합리적인 리스크 분담 구조 등의 기존 문제와 함께 최근 「조세특례제한법」의 개정으로 인한 세금 혜택 폐지 문제 부각
- 최근 정부는 세수확보 등을 위하여 '2009년 세제 개편안 수정안'에서 PFV(Project Financing Vehicle)의 취·등록세 감면 혜택 폐지를 2012년 말까지로 유예

▶ **최근 사업의 부진은 금융위기 이후 신용경색이 주요인이나 그 동안의 불안정하고 비정상적인 사업구도에 기인하는 바도 큼.**

- 개발계획상의 문제 : 면밀한 사업성 분석 없이 과다하게 추진, 과다한 상업시설 면적 등
- 사업구조의 문제 : 리스크 분담과 참여자간 역할 분담 미흡
- 사업 참여자 다양화를 위한 제도의 문제점 : 금융기관 출자에 대한 가점, 대형 건설업체 컨소시움 참여 제한, 비현실적인 공모 조건 등
- PFV에 대한 세금감면 혜택 폐지 : 수익성 악화 및 투자자 이탈 예상, 사업의 안정성 훼손
- 분양가상한제 적용 : 적용 이전에 선정된 사업의 수익성 악화, 경쟁입찰·주상복합 용도·공익시설 제공 등 사업의 특성을 고려하지 않은 불합리한 정책
- 사업 전반에 대한 체계적 관리 부재 : 법적 근거 미비, 통합적 관리시스템 부재

▶ **공모형 PF사업의 활성화를 위해서는 현행 제도의 불합리성 개선과 함께 중장기적으로 법령·조직 등 공공부문의 체계적 관리가 필요할 것임.**

- 리스크를 합리적으로 분담하는 사업구조의 개편과 공모 방식의 개선 필요
- 분양가상한제 적용 배제 필요 : 제도 도입 이전에 사업자가 선정된 사업은 원칙적으로 적용 배제, 사업의 특성을 감안하여 모든 공모형 PF사업에서는 분양가상한제 배제
- PFV에 대한 세금감면 혜택 유지 필요 : 민간자본 유치에 대한 유인책으로서 존속
- 공모형 PF사업에 대한 법 제정 및 조직 체계 검토 : 가칭 「공모형 PF사업에 관한 법률」 제정, 공모형 PF사업의 타당성 검증 및 사업을 관리·지원할 수 있는 종합적 조직 체계 검토