

크라우드펀딩의 부동산 산업 활용현황과 과제

Current Status and Tasks of Crowd Funding in Real Estate Industry

최 수 석*

Choi, Soo-Seok

손 재 영**

Son, Jae-Young

목 차

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| I. 서론 | IV. P2P금융의 부동산 산업 활용현황과 사례 |
| II. 크라우드펀딩과 ‘P2P금융’ | V. 부동산 산업관련 P2P금융 확대분야와 과제 |
| III. 글로벌 P2P금융 현황과 국내 시장상황 | |

대중으로부터 자금조달을 의미하는 크라우드펀딩은 4차 산업혁명의 주요분야인 핀테크의 발전과 더불어 새로운 자금조달수단으로 각광을 받고 있다.

자금이 필요한 차입자가 제도금융권에서 원하는 자금을 충분하게

투고일 : 2017. 6. 30. / 심사의뢰일 : 2017. 7. 20. / 게재확정일 : 2017. 8. 7.

* 주저자, 건국대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정

Doctoral Candidate, Department of Real Estate Studies, Graduate School of Konkuk University

** 교신저자, 건국대학교 부동산학과 교수

Professor. Department of Real Estate of Konkuk University

조달하지 못할 때 온라인 펀딩포털인 플랫폼을 통하여 공개모집의 형태로 필요한 자금을 조달하여 공급해주는 크라우드펀딩은 투자자앞 고수익의 제공 및 투자의 편리성과 빅데이터 활용 등을 무기로 그 영역을 확장해 나가고 있다. 국내에서도 대출형 크라우드펀딩인 P2P금융의 취급 금액이 이미 1조 원을 돌파하였으며, 빠른 성장속도를 보일 것으로 예측되고 있다.

금융당국에서도 크라우드펀딩중 지분형 크라우드펀딩에 관련된 내용을 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 반영하였으며, 대출형 크라우드펀딩에 대하여서도 우선 가이드라인의 제정과 시행을 통하여 제도금융권 틀안에 포함시키고, 의원 입법과정을 통하여 법률 정비에 나서고 있다.

이에 본 연구에서는 크라우드펀딩 중에서 취급 규모를 가장 크게 확대 중인 P2P금융을 집중적으로 알아보면서 이러한 P2P금융이 부동산 산업에서 어떻게 활용되는지, 그리고 실제 사례를 통하여 부동산 개발사업과 부동산 프로젝트파이낸싱에서 어떤 역할을 하고 있는지 파악해보고, 현재상황에서 미비한 부분과 부동산 산업발전과 부동산 개발사업에의 활용에 장애가 되고 있거나 개선이 필요한 과제를 검토하였다.

[주제어] 크라우드펀딩, 핀테크, P2P금융, 부동산 산업, 부동산 개발사업, 부동산금융, 부동산 프로젝트파이낸싱

I. 서론

1. 연구의 배경과 필요성

대중(crowd)으로부터 자금조달(funding)을 의미하는 크라우드펀딩¹⁾은 핀테크의 발전과 더불어 새로운 자금조달 수단으로 각광받고 있다. 자금이 필요한 차입자와 기업이 제도금융권에서 필요한 자금을 충분히 게 조달하지 못할 때 온라인 펀딩포털(플랫폼)을 통하여 플랫폼에 접근

1) 금융위원회, 보도자료, 크라우드펀딩 활성화 방안, 2016.1.19, 3쪽.

이 가능한 회원들에게 공개모집의 형태로 필요자금을 조달하는 형태는 자금 수요자에게는 새로운 자금조달의 수단을 제공해주고 투자자에게는 고수익을 추구할 수 있는 자금운용 수단을 제공하면서 그 편리성과 즉시성, 그리고 시간의 구애를 받지않는다는 점에서 그 효용성이 더욱 증대되고 있다.

국내에서도 대출형 크라우드펀딩의 취급금액은 이미 1조원을 돌파하였으며²⁾ 그 확장성은 가늠하기 어려울 정도로 금액, 분야, 방법 등에서 확대되고 있다.

이러한 크라우드펀딩이 부동산 산업에서 어떻게 활용되는지와 현재 상황에서 미비한 부분을 살펴보면서 부동산 산업 발전에 장애가 되고 있거나 개선이 필요한 과제를 알아보기로 한다.

2. 연구의 목적과 방법

본 연구는 크라우드펀딩중 가장 많이 활용되는 대출형 크라우드펀딩을 중점적으로 분석하면서 GDP 증가에 크게 기여하고 있는 부동산 산업에 크라우드펀딩이 어떻게 활용되고 부동산 산업발전에 더 큰 기여를 하기 위한 방안을 찾아보기로 한다.

연구 방법으로는 현재 활용되고 있는 대출형 크라우드펀딩의 운용방법과 투자자에게 제공되는 수익률과 채권보전 방법 등을 각 대출형 크라우드펀딩회사(여기서는 편의상 ‘P2P회사’로 통칭한다)의 홈페이지와 한국P2P금융협회 등에서 제공되는 자료로 기초로 연구를 수행한다.

3. 연구의 구성 및 흐름

연구는 크라우드펀딩과 ‘P2P금융’, 글로벌 P2P금융 현황과 국내 시장

2) 한국P2P금융협회 홈페이지 공시(회원사 누적대출취급액 1조 1,630억 원), 2017.6.30.

상황, P2P금융의 부동산 산업 활용 현황과 사례, 부동산 산업관련 P2P금융 확대 분야와 과제로 이루어지며 구성 내용에 따라 산업현장에서 일어나는 최근내용으로 연구의 흐름을 구성한다.

II. 클라우드펀딩과 ‘P2P금융’

1. 핀테크와 클라우드펀딩

1.1 핀테크(Fintech)

핀테크는 금융(Financial)과 기술(Technology)의 결합어로서 기존에 없었던 새로운 금융서비스 또는 비즈니스 모델을 구현하기 위한 새로운 기술로 정의할 수 있다.³⁾

여기에서 말하는 기술에는 모바일, 소셜, 클라우드, 빅데이터, IoT, VR 등이 포함되며 4차산업혁명과 더불어 새로운 기술개발이 이루어지고 이에 따라 금융서비스의 혁신은 더 빠르고 그 폭이 넓어질 것으로 예측된다.

1.2 핀테크 산업분류⁴⁾

핀테크 산업은 클라우드펀딩, 가상통화와 블록체인, 결제, 송금, 자산관리 등 다양한 분야가 있으며 아래와 같이 요약할 수 있다.

3) 김종현, 핀테크 3.0, 한국금융연수원, 2015, 2쪽.

4) 김종현, 위의 책, 4쪽.(Venture Scanner, 2014를 전제)

〈표 II-1〉 핀테크 산업분류

핀테크 산업 구분	주요 업체
크라우드펀딩	헬로펀딩, 테라펀딩, 8퍼센트, 와디즈, 인크
가상통화, 블록체인	코인플러그, 코인원, 코빗
결제	페이코, 더페이, 코나, 페이콕
송금	토스, 모인, 머니테크
자산관리	퀵터백, 라이프가이드, 위즈도메인

2. 크라우드펀딩의 개요와 주요내용

2.1 크라우드펀딩의 개념

크라우드펀딩은 네트워크 서비스를 이용하여 투자나 후원의 목적으로 자금을 모으는 방법을 말한다.

2.2 크라우드펀딩의 종류⁵⁾

크라우드펀딩의 종류는 크게 투자형과 후원형으로 구분할 수 있으며, 투자형은 지분형과 대출형, 후원형은 보상형과 기부형으로 나눌 수 있다.

지분형 크라우드펀딩은 초기사업기업에 대하여 주식을 받는 조건으로 투자하는 형태이며 배당수익과 자본이득을 목표로 한다.

대출형 크라우드펀딩은 차입자에게 대출을 하면서 이자수익을 목표로 한다.

보상형 크라우드펀딩은 음악회 등의 펀딩을 주선해주면서 투자자에게 음악회 티켓을 제공하는 형태이며, 기부형 크라우드펀딩은 공익적인 곳에 투자하면서 투자자에게 보람을 선사하는 것을 목표로 한다.

5) 금융위원회, 보도자료, 크라우드펀딩 제도 도입방안, 2013.9.26, 1쪽.

2.3 투자형 크라우드펀딩의 근거법령과 투자한도

지분형 크라우드펀딩은 증권형 크라우드펀딩으로도 일컬어지며 자본시장과금융투자업에관한법률에 그 근거를 두고 있으며, 대출형 크라우드펀딩은 아직 근거법령이 제정되지 않았고 2017년 2월 27일 금융위원회에서 발표한 ‘P2P대출 가이드라인’에 의하여 관리된다고 볼 수 있다.

투자형 크라우드펀딩의 투자한도는 다음과 같다.⁶⁾

〈표 II-2〉 투자형 크라우드펀딩의 투자한도

구분	관련법률/ 근거	투자자별 구분	동일 차입자당 투자한도	회사당 연간 총 투자한도	비고
지분형 (증권형)	자본시장과 금융투자업 에 관한 법률	개인투자자	200만 원	500만 원	* 소득요건을 구비한 개인투자자 : 금융소 득종합과세대상장 사업소득+근로소득 이 1억 원 이상인자 * 개인전문투자자 : 자본시장법 시행령 제10조 제3항 제17호 에 따른 개인전문투 자자
		소득요건 구비한 개인투자자	1,000만 원	2,000만 원	
		법인투자자 및 개인전문투자자	제한없음	제한없음	
대출형 (P2P)	금융위 금감원 P2P대출 가이드라인	개인투자자	500만 원	1,000만 원	
		소득요건 구비한 개인투자자	2,000만 원	4,000만 원	
		법인투자자 및 개인전문투자자	제한없음	제한없음	

2.4 지분형 크라우드펀딩의 증권발행 조건과 장단점 및 시장현황

자본시장과금융투자업에관한법률에서 정하는 지분형 크라우드펀딩의 증권발행 조건과 장점을 보면 다음과 같다.

그러나 부동산산업에 대하여는 지분형 크라우드펀딩을 통한 자금조달이 원천적으로 금지되어 있어 부동산 산업에서 지분형 크라우드펀딩을 활용하는 것은 사실상 불가능하다. 다만, Share 하우스업처럼 공익적 사업성격을 띠는 부동산업은 가능하다.

6) 금융위원회, 보도자료, P2P대출 가이드라인 시행, 2017.2.27, 2쪽.

〈표 11-3〉 지분형 크라우드펀딩의 발행조건과 장점

구분	내용
발행인의 범위	○ 비상장 중소기업 ○ 창업후 7년 이내 이거나 프로젝트성 사업을 수행하는 기업 ○ 부동산업, 금융보험업, 무도장운영업, 갬블링업 등은 제외
발행증권의 범위	○ 지분증권, 채무증권, 투자계약증권
증권 발행한도	○ 크라우드펀딩 모집금액과 과거 1년간 발행금액(소액공모 등 포함)이 7억 원을 초과 못함
자금조달의 장점	○ 증권신고서 제출 면제 ○ 소액공모대비 제출서류 간소화 ○ 스타트업 전용 장외거래 플랫폼(KSM) 개설 및 LSM 거래시 크라우드펀딩 전매제한(1년간) 규제 적용배제 ○ 전문투자자 인정범위를 금융자격증 소지자로 확대 ○ 해외투자 활성화 지원 ○ 펀딩 초기투자 활성화를 위하여 80억 원 규모의 Seeding 펀드 신규 조성 ○ 크라우드넷 활용

우리나라의 지분형 크라우드펀딩 시장은 발행기업당 투자한도가 200만 원에 불과하여 2016년의 모집금액은 165억 5천만 원 수준에 머물렀으며, 발행을 중개하는 전업중개업자 9개, 겸업중개업자 6개 회사로 아직은 활성화가 어려운 상황으로 볼 수 있다.⁷⁾

정부에서는 지분형 크라우드펀딩의 활성화를 위하여 스타트업 전용 장외거래 플랫폼(KSM) 개설과 KSM 거래시 전매제한(1년간)의 배제, 전문투자자 인정범위 확대 등을 추진하는 등 제도개선 노력을 기울이고 있다.

2.5 대출형 크라우드펀딩의 개요와 특징 및 시장현황

대출형 크라우드펀딩은 P2P(Peer to Peer)금융으로 통칭되며, 개인과 개인 또는 개인과 법인, 법인과 법인 사이에 이루어지는 직거래 금융서비스의 일종이다.

대출형 크라우드펀딩의 특징은 다음과 같이 정의할 수 있다.

7) 금융위원회, 보도자료, 크라우드펀딩 동향, 2017.4.12, 6쪽.

2.5.1 높은 수익률

- o 제도권 금융보다 낮은 운영비용, 간접비, 투자자의 대손부담을 통해 투자자에게 높은 수익률 제공

2.5.2 투자자와 차입자의 직접 연결

- o 투자자가 직접 투자 결정 후 투자함으로써 모집된 자금으로 직접적으로 차입자에게 자금 집행 실행

2.5.3 대출조건의 완화와 빠른 의사결정

- o 제도권 금융의 각종 장벽과 프로세스로 대출이 불가능했던 차입자들에게 금융기회 제공
 - * 제도권 금융의 각종 장벽과 프로세스 예시
 - 저신용등급의 제도권 접근 어려움
 - 담보인정비율 제한, 정식담보 위주 담보취득, 자산건전성 규제
 - 다단계 심사와 심사의 경직성
- o 플랫폼 내외부 의사결정 시스템을 통한 의사결정의 신속성 확보

2.5.4 신기술의 결합

- o 빅데이터, 인터넷 및 모바일의 이용 극대화로 투자와 대출의 정교성 확보

〈표 II-4〉 부동산 크라우드펀딩 플랫폼의 장점⁸⁾

구분	낮은 투자한도	낮은 거래비용	분산투자 용이성	투자 투명성	투자관리
직접투자				○	○
REITs	○	○	○		
부동산 크라우드펀딩	○	○	○	○	○

8) 이성복, 핀테크 혁신이 부동산시장에 미칠 영향에 관한 고찰, 자본시장연구원.

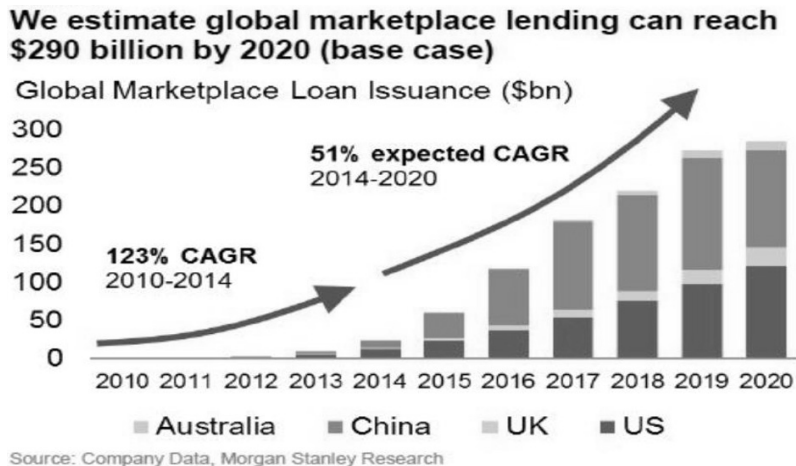
국내 대출형 크라우드펀딩 시장의 규모는 한국P2P금융협회 가입회원사 기준 2017년 6월 3일자로 1조 1,630억 원을 돌파하였으며, 비회원사 포함시 1조 4천억 원대를 이르는 것으로 알려지고 있다.(크라우드연구소 발표자료 기준)

Ⅲ. 글로벌 P2P금융 현황과 국내 시장상황

1. 글로벌 P2P금융 현황

2005년 영국의 Zopa 회사로부터 시작된 P2P금융은 2015년 기준 800억 달러를 상회하는 것으로 나타나고 있으며, 모간스탠리에 의하면 2014년부터 2020년까지 연평균 51%의 성장률을 기록할 것으로 예측되고 있다.

〈그림 Ⅲ-1〉 글로벌 P2P금융의 성장전망



1.1 영국의 P2P금융

영국은 글로벌 금융허브 이점을 바탕으로 혁신적 규제환경 조성하면서 P2P 금융을 공적(창업자, 중기 지원)으로 활용하고 있다.

2015년말 기준 32억 파운드(약 5조 원)가 대출되었으며, 주로 소비자 금융(28.1%), 사업자대출(27.5%), 부동산담보대출(18.7%) 등으로 고른 분포를 보이고 있다.

1.2 미국의 P2P금융

미국은 2015년 대출 집행금액 340억 달러(약 38조 원)를 기록하였으며, 은행 및 기관투자가 주요 투자자로 참여하면서 개인 투자액은 15% 수준에 불과하여 P2P금융 보다는 Marketplace Lending으로 통칭되고 제도권 금융으로 수용하면서 P2P 대출채권을 증권화하여 활용하고 있다.

1.3 중국의 P2P금융

중국은 전세계 최대의 시장을 형성하면서 세계 P2P 금융산업의 중심으로 부상하고 있으며 민중금융으로 별칭되고 있다.

은행대출 가능고객이 대출시장 참여자의 20% 수준에 머무르는 현실로 그림자금융에 기반하면서 초기 오프라인 의존도에서 점차 온라인으로 전환중에 있다.

언론보도에 의하면 P2P금융 업체수는 정상기업 기준으로 2,335개(2017년 2월 현재)이며, 한때 4,335개까지 증가하였으나 중국 은감회의 대출규제조치 이하 부실업체의 퇴출로 옥석이 가려지는 상황이다.

P2P 금융회사 설립이 집중된 지역은 주로 베이징, 상하이, 광둥, 저장 지역이며 2017년 3월말 P2P 대출 누적거래액은 4조 1,053억 위안(667조 원 규모),

거래금액은 40조 7,871억 원, 1인당 평균 대출액은 약 2,800만 원, 평균 대출기간은 3~6개월, 1인당 평균 투자액은 1,359만 원으로 나타나고 있다.

투자수익률은 2014년 약 19%에서 최근 11%수준까지 둔화되었으나 다른 투자 채널에 비하여 여전히 높은 수준이며, 주택구입 선납금(30% 수준) 대출로 투기적인 거래가 증가하면서 북경, 상해 등 대도시 주택시장의 과열 심화의 원인으로도 지목되고 있다.

중국 은감회는 ‘인터넷대출 정보중개기관 업무활동 관리 시행방안’을 발표하고 2016년 4월부터 P2P금융 플랫폼에 대한 집중적인 관리 시작하면서 부실한 플랫폼이 대거 퇴출되었고, 13개의 금지조항(P2P 대출의 업무범위 제한, 대출 한도의 상한선 설정, 투자자보호 등의 내용 등)과 개인과 기업의 P2P 대출 한도 100만 위안과 500만 위안으로 설정(개인 1개 업체 당 20만 위안, 기업은 100만 위안까지 대출이 가능), 고객 자금의 은행 등 예탁기관 지정 및 관리, 투자 관련 정보공개, P2P금융사의 최소 자본요건 3000만 위안(약 50억), 대출규모는 보유자산의 10배 초과 금지 등을 시행하면서 그동안의 과열된 시장이 점차 안정국면으로 진입하고 있다.

2. 한국의 P2P금융 현황

2006년 머니옥션이라는 회사가 최초 설립되어 2007년도 후발업체 진입하였으며 역경매방식으로 진행되었다.

2010년까지 2개 업체에 불과할 정도로 시장규모가 미미하였고, 49%에 이르는 연체율 과다로 초기 시장활성화에 실패하였다.

2014년 말 신규출범 한 2세대 선도업체 ‘8퍼센트’가 시장에 안착하면서 규모확장을 시작하였고 현재 P2P회사 창업이나 운영에 진입장벽이 없어 170여개 회사가 시장에 진입하면서 급성장하고 있다.

초기 취급상품은 담보형, 신용형, 통합형 등이었으나 담보형과 부동

산 PF대출로 쏠림현상 심화이 심화되고 있다.(총 1조 1,630억 원 중 36.2%인 4,208억 원이 부동산PF에 투자, 부동산담보 2,555억, 동산담보 2,109억, 신용 2,758억)

2017년 6월말 현재 전체 P2P회사의 누적대출액은 1조 4천억 원에 이르고 있으며 2017년 말에는 1조 5천억 원을 훨씬 상회할 것으로 예상되고 있다. 이는 2016년 말 6,288억 원에 비하면 8,700억 원 이상이 증가하며 138%의 급성장으로 풀이될 수 있다.

이러한 급성장하에서 취약요인이 될 수 있는 투자자 보호를 위하여 금융당국에서는 2017년 2월 27일 ‘P2P 대출 가이드라인’을 발표하여 기존 업체들에게 3개월 유예기간을 부여한 후 2017년 5월 29일부터 본격 시행되고 있다.

〈그림 III-2〉 P2P 대출 가이드라인 보도자료에서 인용

제목 : 안전한 P2P대출, 가이드라인 준수에서 시작합니다. - 「P2P 대출 가이드라인」2월 27일부터 시행 -

- ◆ 2017년 2월 27일부터 투자자 보호를 위하여 P2P 업체 및 연계 금융회사 등이 준수해야 할 사항을 정하는 「P2P 대출 가이드라인」시행
 - 개인투자자의 투자한도 설정(일반개인 1천만 원, 소득적격자 4천만 원) 투자금 분리예치 의무, 정확하고 다양한 정보제공 의무 등 규정
- ◆ 가이드라인 주요내용
 - 동 가이드라인은 금융회사(은행, 저축은행, 대부업체 등)가 P2P 업체(P2P 대출정보 중개업자)와의 연계 영업을 위해 확인해야 할 사항을 규정
 - ① (투자한도) 투자자 보호를 위해 1개 P2P 업체당 연간 투자한도를 설정하되, 투자 전문성, 위험감수 능력 등을 감안하여 차등화
 - 일반 개인투자자 : 연간 누적금액 1천만 원(동일차입자 5백만 원)
 - 소득적격 개인투자자 : 연간 누적금액 4천만 원(동일차입자 2천만 원)
 - * ① 이자·배당소득 2천만 원 초과 또는 ② 사업·근로소득 1억 원 초과
 - * 법인 투자자 및 자본시장법상 전문투자자(개인)는 별도의 투자한도 없음
 - ② (투자금의 별도 관리) 투자자로부터 받은 투자금을 P2P 업체 등의 자산과 분리·관리하여 고객 재산 보호
 - 은행, 상호저축은행, 신탁업자 등 공신력 있는 기관에 투자자의 재산임을 밝히고 예치 또는 신탁
 - ③ (영업행위 준수사항) P2P 업체와 연계 금융회사 등이 P2P 대출에 투자자 또는 차입자로서 참여하는 행위 등 제한
 - * 예) 본인 건물의 건축자금을 모집하기 위하여 직접 P2P 업체를 설립

그리고 정치권에서는 법제화를 위하여 입법공청회를 열고 법률안을 발의하는 등 법안 마련에 노력을 기울이고 있다.⁹⁾

2017년 7월 20일 발의된 ‘온라인대출중개업에 관한 법률안’의 주요내용은 다음과 같다.

〈표 III-1〉 온라인대출중개업에 관한 법률안 주요내용

구분	주요내용
온라인대출중개업자 등록요건	- o 법인이어야 함 - o 3억 원 이상으로서 대통령령으로 정하는 자기자본을 갖출것
협회의 운영	o 온라인대출중개업협회 설립
금융위원회 가이드라인과 차이점	- o 가이드라인에서 금지하고 있는 선대출 허용 - o 차입자 차입한도 설정 (개인 1억, 소상공인 5억, 법인 10억 등) - o 투자한도는 대통령령으로 위임 - o 투자자의 투자이익은 이자소득으로 간주
구성	8장 39조와 별칙을 구성

그럼에도 우리나라는 P2P금융시장의 역사도 짧고 P2P 시장의 활성화 측면보다는 아직은 규제에 치우친 제도 운용으로 글로벌 시장에서 두각을 나타내지 못하고 있다. 2016년 글로벌 50대 핀테크 기업중 P2P회사가 26개를 점하고 있으며 나라별로는 미국 8개, 중국 6개, 영국과 독일, 호주가 각 2개씩, 그리고 브라질과 멕시코, 남아공도 1개씩 위치시키고 있다.¹⁰⁾

한편 우리나라 P2P금융 시장규모는 제도권 금융기관의 대출억제 업종인 부동산업과 건설업, 임대업과 도소매 숙박업분야중 30%를 취급하고 대부업권의 대부금액 대환 50%, 제도권 금융기관에서 수용이 불가능한 자금수요와 개인대출 중금리시장을 잠식할 경우 200조 원 규모로 추정할 수 있으며, 현재 1조 4천억 원대를 취급하고 있으므로 전체 시장

9) 민병두 국회의원, P2P대출 법제화를 위한 입법공청회, 국회도서관, 2016.11.16, ‘온라인 대출중개업에 관한 법률안’, 2017.7.21. 발의.

10) 삼정KPMG경제연구원, 국내외 핀테크 규제 동향 분석 제71호, 2017.5, 20쪽.

규모의 1%에도 못미치고 있어 블루오션 시장 가능성을 보여주고 있다.

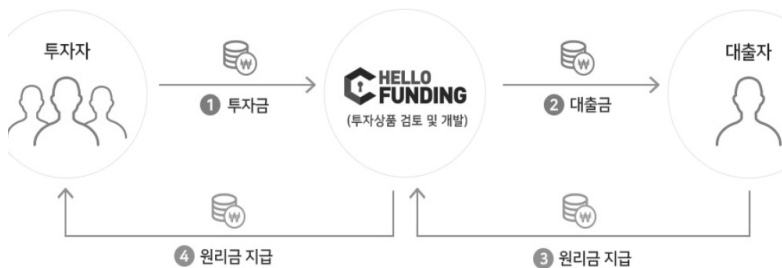
〈표 III-2〉 우리나라 P2P금융 시장규모 예상

(단위 : 억 원)

구분		P2P 금융 접근 가능한 기존 대출시장 + 신규 개척시장	P2P금융 예상 점유율	P2P금융 대출규모
제도권 금융기관 대출금액	부동산 및 임대업	164,043	30%	43,821
	도·소매, 숙박 및 음식점업	163,525	30%	49,057
	건설업	38,877	30%	11,663
대부업권 대부금액		13,684	50%	6,842
제도권 수용 불가능한 자금수요		109,933	50%	54,966
개인대출 중금리시장		85,000	40%	34,000
합 계		575,062	34.8%	200,349

또한 우리나라의 경우 아직 근거법령이 없는 상황에서 대출을 진행하다보니 P2P 플랫폼 내부에 대부 자회사를 설립하여 대부 자회사가 대출을 실행하고 원리금을 수취하여 플랫폼에 전달하는 운영방식을 취하고 있다.

〈그림 III-3〉 우리나라 P2P 회사의 운영방식¹¹⁾



11) 헬로펀딩 홈페이지에서 전제.

그리고 우리나라에서 활약하는 주요 P2P업체를 보면 다음과 같다.¹²⁾

〈표 III-3〉 우리나라 주요 P2P 회사

(단위 : 억 원) (2017년 6월 말 현재)

P2P 브랜드명	대표자	주된 비즈니스 영역	누적 대출액	기대수익률 평균	연체율 (부실률)
헬로펀딩	남기중	건축자금대출, 부동산/동산 담보대출	279억	18.22%	0% (0%)
테라펀딩	양태영	건축자금대출(선순위)	1,475억	12.45%	2.53% (0%)
루프펀딩	민충기	건축자금대출(후순위)	1,142억	17.52%	0% (0%)
피플펀드	김대운	신용대출, 부동산담보대출	783억	12.74%	0% (0%)
8퍼센트	이효진	신용대출, 부동산담보대출	731억	9.72%	0.95% (1.22%)
빌리	주홍식	신용대출, 부동산담보대출	752억	15.44%	6.83% (1.91%)
투게더	박준호	부동산 후순위대출	679억	12.14%	0% (0%)
랜릿	김성준	개인신용대출	522억	10.31%	0.72% (1.00%)
팝펀딩	신현욱	개인신용대출	560억	15.07%	0.07% (1.02%)
펀듀	박희웅	홈쇼핑 납품대출	617억	14.77%	0% (0%)

IV. P2P금융의 부동산 산업 활용현황과 사례

1. P2P 금융의 부동산 활용분야

부동산 분야에 P2P 금융이 활용될 수 있는 여지는 매우 많으며, 앞으로 상품 개발 능력에 따라 더욱 다양한 부문에 P2P 금융이 활용될 수 있다.

12) 한국P2P금융협회 홈페이지에서 전제.

현재 P2P 금융은 다음과 같은 부동산 관련 대출분야에서 매우 폭넓게 활용되고 있다.

〈표 IV-1〉 P2P금융의 부동산 관련 활용 분야

P2P 금융의 부동산 관련 활용가능한 대출 분야
○ 부동산 개발사업 매자닌 금융 ○ 부동산 프로젝트 파이낸싱 후순위 대출 ○ 부동산 담보 후순위 대출 ○ 부동산 개발사업 시행이익의 유동화 ○ 소규모 개발사업에 대한 건축자금대출 ○ 경락잔금대출 ○ NPL 매입자금대출 ○ 사금융 Refinancing 등

2. 부동산 개발사업 토지확보와 공사단계에서 P2P금융의 활용

아래 표와 같이 토지비 금융조달시 최후순위로 그 역할을 할 수 있으며, 공사비 관련하여 준공자금 용도로도 긴요하게 사용될 수 있다.

이때 최후순위 역할 또는 선순위금융기관을 보완하는 역할을 P2P금융에서 맡고 있는 경우가 많아 금융비용률은 10%에서 20%대의 고금리가 적용되고 있다.

〈표 IV-2〉 부동산 개발사업관련 P2P금융의 역할

구분		토지비				공사비		기타 사업비	합계
		계약금	잔금1 (선순위)	잔금2 (중순위)	잔금3 (후순위)	공사비1	공사비2 (준공자금)		
소요 자금 비중	토지비 기준	10%	50%	20%	20%	-	-	-	100%
	총 사업비 기준	3%	15%	6%	6%	50%	10%	10%	100%
조달처		시행사 자체자금	선순위 금융기관	중순위 금융기관	P2P 금융	선순위 금융기관	P2P 금융	금융권 등	-
금융비용률		100%	4%	10%	19%	4%	19%	10%	-

3. P2P 금융의 부동산 프로젝트 파이낸싱 또는 준공자금 대출 투자 사례

〈그림 IV-1〉 P2P금융의 부동산 개발사업관련 투자사례



* 헬로펀딩 홈페이지에서 전제

V. 부동산 산업관련 P2P금융 확대분야와 과제

1. 부동산 개발사업 관련 P2P금융의 확대 가능분야

부동산 산업 중 현재 P2P금융이 가장 활발하게 활용되는 분야는 부동산 개발사업 분야이다. 따라서 본 연구에서는 부동산 개발사업에 한정하여 P2P금융의 확대 가능분야와 과제를 살펴보기로 한다.

부동산 개발사업 종류는 아파트, 주상복합, 도시형생활주택, 연립주택, 다세대, 오피스텔, 상가, 오피스, 근생시설, 지식산업센터, 골프장, 실버타운 등 매우 다양하다.

이러한 부동산 개발사업은 사업규모의 크기, 참여하는 시공사의 규모, 분양 대상 등도 매우 다양하여 은행 등 금융기관과 부동산신탁사 등 부동산 전문회사에서 일률적으로 참여하는 것은 불가능하다.

따라서 개발사업의 복잡성으로 그만큼 P2P금융이 참여할 소지가 매우 크다고 할 수 있으며, 향후에도 확대가 가능한 분야를 제시하면 다음과 같다.

〈표 V-1〉 부동산 개발사업에서의 P2P금융의 확대 가능분야

- | |
|--|
| <p>가. 선순위 대출기관의 니즈에 부합하는 역할</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 매자닌 역할로 선순위 및 중순위 리스크 저감 ○ 후순위대출 설정을 통한 사업수지 악화위험 회피 ○ 추가대출(Credit Line) 약정으로 사업기간중 자금부족 대비 <p>나. 저축은행 등 부동산PF 규제가 있는 금융권 니즈에 부합하는 역할</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 근저당권 또는 우선수익권 설정이 아닌 시행사 수익권에 대한 질권설정 ○ 동순위 설정이면서 상환 후순위 용도로 활용 또는 후순위 설정이면서 상환 선순위, 동순위 등으로 구조화 <p>다. 부동산 신탁사 니즈에 부합하는 역할</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 개발신탁 물건의 토지하자 정리용으로 활용 ○ 분양성 예측이 어려운 사업에 ‘분양관리신탁후 개발신탁’ 조건용으로 활용 ○ 토지중도금 지급후 소유권이전 사업에 대한 토지대 조달용으로 활용
(금융권의 토지주 후순위 설정 불허시) |
|--|

- 라. 시행사와 시공사의 자금조달 수요에 부응
 ○ 제도금융권에서 수용이 어려운 개발사업의 자금조달 수요에 적합
 * 총 사업비의 80% 초과 조달, 공사중단 사업장, 인허가 미비 사업장, 시세대비 담보감정 저평가 사업장 등
 ○ 시행이익의 유동화, 준확정 공사비의 유동화 등 미래현금흐름에 기초한 자금조달 구조화에 활용
- 마. 자금용 배제 니즈에 부합하는 역할, NPL 투자법인의 자기자본 투입분 유동화 니즈에 부합하는 역할

2. P2P금융의 부동산 개발사업 활용 확대를 위한 과제

부동산 개발사업은 경험과 지식이 풍부한 전문 디벨로퍼가 수행하여야 사업리스크를 최소화 할 수 있고 그만큼 성공 가능성도 높아지게 된다.

토지주, 토지 중개업자, 인허가 관청, 도급 시공사, 하청업자, 수분양자, 금융기관 등 수많은 이해관계자가 존재하는 부동산 개발사업은 각 사업단계별로 존재하는 리스크를 파악하고 분석하며 헤징하는 노후가 결국 사업성공 여부를 결정하게 된다.

이러한 복잡 다단한 부동산 개발사업에 현재 존재하는 문제점도 많고 이러한 문제점을 P2P금융이 해결하는 역할로 진입하기는 여러 과제가 존재한다.

아래 표는 부동산 개발사업에 P2P금융이 원활하게 정착하기 위하여 각 부문별로 해결되어야 할 과제를 적시하였다.

아직은 P2P금융의 역사도 짧고 부동산 개발사업에 대한 참여 경험도 많지 않아 부동산 개발금융의 한축을 담당하기에는 다소 미약한 것은 사실이다.

〈표 V-2〉 P2P금융의 부동산 개발사업 활용 확대를 위한 과제

구분	내용	과제	관련기관
P2P 금융의 부동산 개발사업 활용 확대	개발이익 유동화		금융사 /건설사 등
	담보신탁 등 후순위 설정	o 선순위권자 동의문제	
	개발시장 참여자의 활용도	o 금융기관, 시행사, 시공사 등의 P2P 금융 이용도 제고	금융사 /건설사 등
	금융비용률 감축	o 중금리 수준으로 인하	P2P 업체
P2P금융 산업 육성	제도금융권 본격 진입	o P2P금융 독자법을 제정 o 대부업 굴레 벗겨주기 o 금융위원회 소관과 변경	국회 및 금융위원회
	기관투자자 투자 활성화	o 자산운용사와 증권사의 P2P 투자용 사모펀드 활성화 o 캐피탈사 등의 투자시장 진입 o 벤처캐피탈의 자본참여	자산운용사 캐피탈사 벤처캐피탈
	투자자 저변확대	o 개인투자자 투자제한 완화 o 법인투자(대부업체 포함) 활성화	금융위원회 P2P업체
	이자수의 정상과세	o 현행 비영업대금 소득세를 인하 (25% → 14%)	기획재정부
P2P 업체 신뢰도 제고	영업과 심사의 분리	o 독립적인 투자심의회 운영 o 투자등급의 정형화 유도	P2P업체 P2P금융협회
	연계/부실에 대한 대응	o 투자자 입장에서 대출채권 관리 o 신용정보회사, NPL 회사와 연계	P2P업체 채권관리사
투자자 인식개선	P2P 투자자 교육 확대	o 투자위험 평가능력 배양	각 교육기관

그렇지만 시작되고 있는 P2P 상품에 기관투자자(주로 자산운용사)의 투자자로서의 진입, 그리고 입법 추진되고 있는 P2P 독자법률, P2P 금융사의 자본축적과 신뢰도 형성을 기반으로 한 대형화 등의 발전 가능성을 상정해볼 때 향후 P2P금융은 제도금융권과 협업하면서 또는 경우에 따라서 경쟁하면서 발전해나갈 것이고 미래금융의 한 축으로서 핀테크의 총아로서 부동산 산업에 좀 더 큰 역할을 할 시기가 다가오고 있다.

특히 자산운용사와 증권사를 통하여 활발하게 시작되고 있는 ‘P2P 투자전용 사모펀드’자금모집 형태를 통한 투자는 우리나라 P2P금융이 개인투자자 시장에서 기관투자자 시장으로 변화하는 변곡점을 상징하고 있으며, 이러한 기관투자자의 사전검증을 바탕으로한 일반투자자의

P2P 간접투자 방식은 P2P 차입자 시장에서도 큰 변화를 불러 일으켜 P2P금융을 통한 자금조달방식의 변화를 이끌어내면서 투자자의 위험을 분산 관리할 수 있으면서도 고수익이 가능한 부동산금융의 한축으로 성장할 것으로 기대되고 있다.

이제 새싹이 나온 P2P금융에 대하여 발생될지 모를 역기능 사전 방지에 초점을 맞춘 금융당국의 투자제한 조치는 P2P금융의 성장에 장애요인으로 작용하고 있어 핀테크 산업의 발전을 위하여서도 시급히 조정되어야 한다. 아울러 입법발의된 ‘온라인대출중개업에 관한 법률’이 시장 참여자의 요구사항을 충실히 반영하면서 투자자를 보호하고 차입자의 금융욕구를 충족시키는 기본 틀이 되어야 한다. 그리고 다양한 투자자 집단으로부터 신뢰를 받는 P2P금융사가 대형화되고 고도화 되면서 P2P금융사의 본격적인 제도금융권 진입이 이루어지고 이를 바탕으로 체질이 강화된 P2P금융사들은 국가경제를 위한 부동산 산업 발전에 의미 있는 역할을 하여야 할 것이다.

참고문헌

1. 단행본

김종현, 핀테크 3.0, 한국금융연수원, 2015.

2. 연구자료

삼정KPMG경제연구원 ISSUE MONITOR 국내외 핀테크 규제 동향 분석 제71호, 2017.

이성복, “핀테크 혁신이 부동산시장에 미칠 영향에 관한 고찰”, 자본시

장연구원, 2016.

3. 입법 자료

민병두, P2P대출 법제화를 위한 입법공청회, 2016.

민병두 등 11인, 온라인대출중개업에 관한 법률안, 2017.

4. 보도자료

금융위원회, “크라우드펀딩 활성화 방안”, 2016.1.19, 3쪽.

금융위원회, “크라우드펀딩 제도 도입방안” 2013.9.26, 1쪽.

금융위원회, “P2P대출 가이드라인 시행”, 2017.2.27, 2쪽.

금융위원회, “크라우드펀딩 동향”, 2017.4.12, 6쪽.

크라우드연구소, “2017년 상반기 기준 P2P금융 성장보고서”, 2017.7.10,
1쪽.

[Abstract]

Current Status and Tasks of Crowd Funding in Real Estate Industry

Choi, Soo-Seok*

Son, Jae-Young**

Crowd funding, which means funding from the public, is attracting attention as a new funding tool along with the development of Pin Tech, a major field of the fourth industrial revolution.

When a borrower who needs funds does not have enough funds to finance the system, crowdfunding, which provides funds through open funding portal platform in the form of open recruitment, provides high profitability for investors, convenience of investment, the use of big data, etc. are expanding the area as a weapon.

In Korea, the transaction amount of P2P financing, which is a loan-type crowdfunding, has already exceeded 1 trillion won and is expected to show a rapid growth rate.

The financial authorities also reflected the contents related to equity - type crowdfunding during the crowdfunding in the Capital Market and Financial Investment Business Act, and also included in the frame of the institutional banking system through the enactment and enforcement of the

* Doctoral Candidate, Department of Real Estate Studies, Graduate School of Konkuk University

** Professor. Department of Real Estate of Konkuk University

first guideline on loan - type crowd funding, and going to enact a law through the legislation of the National Assembly.

Hence, this study focused on P2P financing, which is the largest scale of crowdfunding, and identify how P2P financing is utilized in the real estate industry and how it plays a role in the real estate development business through actual cases, reviewed the problems in the current situation and the problems that are obstructing or requiring improvement in real estate industry and real estate development business.

[Key Words] Crowd funding, Fintech, P2P finance, Real estate industry, Real estate development business, Real estate financing, Real estate project financing