

## Creative Financing

2024.9.30

한-인도네시아 인프라 협력센터

2024년 8월 28일 주재국 정부는 인프라 개발을 촉진하기 위해 자금조달 방식의 효과성을 제고하기 위한 두 개의 법령 개정안을 발표하였습니다.

첫번째는 제한적 양허제도(LCS, Limited Concession Scheme)를 의미하는 **HPT(Hak Pengelolaan Terbatas)** 방식이며, 두번째는 토지가치의 상승분을 활용(LVC, Land Value Capture)하는 방식인 **P3NK (Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai kawasan)**입니다.

### 도입 배경

주재국 정부는 ‘Visi Indonesia Maju 2045’라는 국가 경제 성장 비전에 따라 2045년까지 주재국 인프라 자산의 가치를 GDP 대비 49% 수준까지 도달하는 것을 목표로 하고 있습니다. 하지만 이를 실현하기 위한 자원 마련은 어려운 상황입니다.

### [중기발전계획 자금 조달 계획]



\*출처 : 국가개발기획부(BAPPENAS)

주재국 국가개발기획부(BAPPENAS) 자료에 따르면 ‘2020~2024 중기 개발계획(RPJMN)’ 달성을 위한 필요 자금은 6,445조 Rp로 ‘2015~2019 RPJMN’의 4,796조 Rp 대비 약 34% 증가하였습니다.

하지만 정부 예산(APBN)은 필요 예산의 약 37% 수준인 2,385조 Rp 수준에 그쳐 크게 부족한 상황입니다. 2015~2019 기간의 41%에 비해 서도 크게 감소했습니다. 이에 주재국 정부는 예산 부족분을 민간 투자를 통해 조달하고자 관련 법령을 제정 및 개정하였습니다.

2020년 대통령령 32/2020호를 통해 마련하였던 HPT를 2024년 7월 대통령령 66/2024호를 통해 개정하여 조건을 완화하였으며, 대통령령 79/2024호를 통해 P3NK 방식에 대한 규정을 법제화하며 기존 PPP방식과 더불어 민간투자의 다양성을 확보하였습니다.

## 재원조달방식

### 1. HPT(Hak Pengelolaan Terbatas)

HPT는 제한적양허제도(LCS)를 의미하며, 주로 건설이 완료된 국유 자산(BMN) 및 국영기업(BUMN) 자산을 운영하는 브라운필드에 대한 자금조달 방식입니다. HPT를 통해 민간투자자는 양허기간이 종료되는 시점까지 인프라 자산을 운영하며 수익을 창출할 수 있습니다. 운영 기간 중 발생하는 운영비용 및 유지보수 비용은 민간 운영자가 자체적으로 충당하며, 그 대가로 자산 이용료를 징수하여 수익을 창출합니다. 이후 양허 기간이 종료되면 해당 자산을 기존 소유주인 정부에 반환하게 됩니다.

#### 가. 대상 자산 분야 및 조건

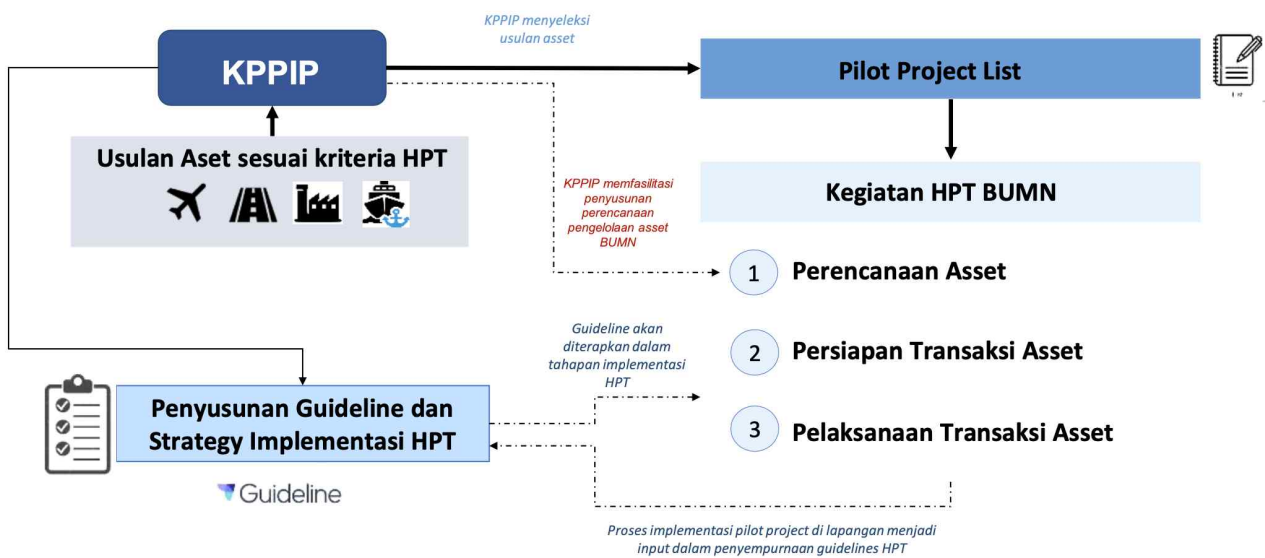
HPT를 적용할 수 있는 국유자산 및 국영기업 자산의 범위는 교통(항만, 공항, 철도, 버스 터미널, 고속도로 등), 수자원, 상하수도, 폐기물관리, 정보통신, 전력, 화석연료 및 재생 에너지, 보건 및 건강, 지역 인프라, 관광, 관공서 및 주택 인프라이며, 해당 인프라 자산이 아래 조건을 충족하는 경우 HPT가 적용될 수 있습니다.

[HPT 적용 조건]

- 일부 혹은 전면적으로 운영 중
- 상업적 가치 혹은 운영 효율성 향상을 위해 국제 표준에 부합하는 사업 수행사
- 10년 이상의 유효 수명
- 국유자산(BMN)은 이전 기간에 정부 회계 기준에 따라 시행된 감사 내용이 담당 부처/기관(K/L) 재무제표에 공시되어야 함
- 국영기업(BUMN) 자산은 최소 3년간 회계 감사 필요

나. 자산 선정 과정

[중기발전계획 자금 조달 계획]



\*출처 : 국가개발기획부(BAPPENAS)

인프라 공급 가속화 위원회(KPIIP)는 HPT를 적용할 인프라 자산을 선정한 후, HPT 도입에 대한 가이드라인을 구성하여 정부 계약 당사자(국영기업, 지방정부기업 등)에게 프로젝트 진행을 지시합니다. 선정된 계약 당사자는 HPT 가이드라인에 따라 인프라 자산 운영 및 자금 조달의 절차를 진행하게 됩니다.

## 다. 자금 회수 방식 및 활용 범위

### (1) 자금회수 방식

HPT 방식의 자금회수는 일정 금액의 예상 수익금을 정부에 선불로 지급하는 Upfront Payment 방식과, 추후 예상보다 높은 수익을 달성하는 경우 자산 소유주가 추가적인 수익금을 징수하는 Clawback 방식이 대표적입니다.

### (2) 활용 범위

기존에는 징수된 자금을 새로운 인프라 건설 프로젝트에만 사용될 수 있었으나, 조항 개정을 통해 국영기업의 부채상환에도 사용할 수 있도록 사용 범위를 확대하였습니다.

## 2. P3NK (Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan)

P3NK는 토지가치를 포착하는 방식(LVC)을 의미하며, 인프라 자산의 개발로 상승한 토지의 가치상승분을 정부가 회수하여 새로운 인프라 자산을 위한 자금으로 사용하는 정책입니다. P3NK는 HPT와 다르게 그린필드 개발에 적용 가능한 자금조달 방식입니다.

### 가. P3NK의 순환 구조 및 참여자별 역할

[P3NK 순환 구조 및 이해당사자별 담당 영역]



\*출처 : 국가개발기획부(BAPPENAS)

P3NK는 ‘지역선정 - 정부개입 - 가치창출 - 가치포착 - 재투자’의 순환 구조를 가지고 있으며 이해당사자별 역할은 다음과 같습니다.

- (1) 지방 정부: P3NK 자금 관리 기관 설치, P3NK의 자원 및 지역 경제 설정, 공공 자문 지원, P3NK 규정에 따른 기타 사항
- (2) 중앙 정부: P3NK 시행 정책 수립, 인프라 제공 실행, 프로젝트 준비를 위한 기술적 지원 및 재정 지원, 기타 지원
- (3) 민간 기업: 인프라 개발 자금 조달, 타당성 조사 지원, P3NK 수혜자로서의 기여, P3NK 규정에 따른 기타 사항
- (4) P3NK 운영자: P3NK 자금 및 프로젝트 사후 관리

#### 나. 자금 회수 방식 및 활용 범위

인프라 건설을 통해 증가된 가치는 다음과 같은 방식으로 회수되어 인프라 개발 자금으로 재활용됩니다.

- (1) 자금회수 방식
  - (가) 지방세 징수 : 토지를 포함한 지방세(PBB-P2 또는 BPHTB) 및 토지 미포함 지방세 등의 조세 징수
  - (나) 인센티브를 통한 자발적 납부 : P3NK 자금 관리 기관에 납세자가 자발적으로 납부하는 금액에 대해 일정 기간 동안 지방세 면제 또는 감면 등의 재정 인센티브가 제공
  - (다) 인프라 시설 활용 : 개발이 완료된 인프라 시설은 해당 법률에 명시된 기준에 따라 정부와 운영사간 협력을 바탕으로 운영
  - (라) 추가적인 용적률 허가에 따른 보상 : 추가적인 용적률(KLB) 허가를 통해 인프라 자산이 기존보다 더욱 큰 가치를 창출하는 경우, 지방정부의 규정에 의거하여 가치상승분에 따라 보상금을 징수
  - (마) 건축권 이전 보상금 : 건축권 이전 계약 시 건축권 수혜자는 보상금을 지급해야 하며, 보상금은 P3NK 자금으로 귀속
  - (바) 인프라 개발과 부동산 사업의 수평적 통합 : 인프라 개발 업체는 부동산 개발 사업을 수행하며 발생한 수익의 일부를

## 인프라 제공을 위한 자금으로 제공

### (2) 활용 범위

P3NK 방식으로 회수한 자금은 1. 인프라 금융 부채상환, 2. 인프라 사업체, PPP사업 디벨로퍼, 지자체, 인프라 자산 소유자에 대한 금융 지원, 3. 기타 형태의 지급금 등의 형태로 인프라 개발에 활용됩니다.

한국해외인프라도시개발지원공사(KIND)는 우리 기업에게 프로젝트 기획과 타당성 조사 지원, 양질의 프로젝트 정보 제공, 금융조달 능력제고 등 해외투자개발사업의 전단계를 적극 지원하고 있습니다.