

## 리츠 활용한 PF사업 지원방안 설명회 열린다

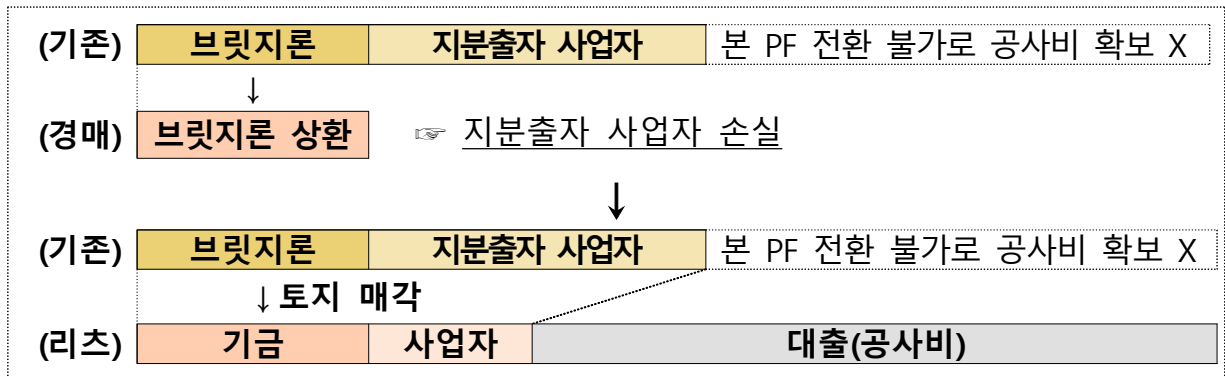
- 브릿지단계 사업장은 공공지원민간임대리츠로, 미분양 주택은 CR리츠로 지원

- 국토교통부(장관 박상우)는 「건설경기 회복 지원방안(3.28일 발표)의 후속 조치로 리츠 방식을 활용한 부동산 PF사업 지원방안에 대한 업계 대상 설명회를 4월 8일 개최한다.
  - PF사업은 통상 브릿지론(토지 매수 등 초기비용 대출) → 토지 매입 → 인허가 → 본PF → 착공 → 분양 순으로 진행된다. 브릿지론 단계에서 미분양 리스크 등으로 본PF로 전환하지 못해 경매 위기인 사업장은 주택도시 기금이 투자하는 공공지원민간임대리츠로 전환을 지원한다. 준공 후 미분양 등으로 자금조달에 어려움을 겪는 사업장은 세제지원\*을 받는 기업구조조정리츠(CR리츠)\*\*가 미분양 주택을 매입할 수 있도록 지원한다.
    - \* 취득세 감면 : 12% → 1~3%(6억 미만시 1%), 증부세 합산배제 등
    - \*\* 기업구조조정용 부동산을 투자대상으로, 조속한 설립을 위해 등록세 적용, 공모 의무 등 면제
- 국토교통부·부동산원·HUG는 4월 8일 오후 2시 리츠협회(서울)에서 금융투자협회, 대한건설협회, 한국부동산개발협회, 한국주택협회 등이 참석한 가운데 공공지원민간임대리츠·CR리츠 관련 설명회를 개최한다. 구체적인 공모방법, 사업절차 등을 안내할 계획이며, 4월 8일부터 30일까지 수요조사\*를 받고 리츠 인가 등 후속절차를 진행할 계획이다.
  - \* 공공지원민간임대리츠 : 주택도시보증공사 기금사업처 임대리츠제도팀(051-998-2366)
  - CR리츠 : 한국부동산원 소비자보호처 리츠심사부(053-663-8577)
- 또한, PF현장의 어려움을 하루라도 빨리 해결할 수 있도록 기금투자위원회심사 및 리츠인가 절차 병행 등을 통해 행정절차 기간을 단축하고 리츠 참여요건 완화 등 합리적인 규제 개선도 검토할 예정이다.
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “기금지원과 세제혜택이 접목된 리츠 방식은 어려움을 겪고 있는 PF사업 정상화와 함께 임대주택 공급을 늘려 주거안정에도 기여할 수 있는 만큼 업계가 리츠를 설립·운영하는데 필요한 지원을 아끼지 않겠다”라고 강조하였다.

□ **경매위기 미착공 PF 분양 사업장 → 공공지원민간임대리츠로 전환**

- 미분양 우려 등으로 본 PF로 전환되지 못하고 토지가 경매될 경우 지분출자 (Equity) 사업자 손해는 물론이고 일부 브릿지론 상황이 어려운 경우 발생
- 이 경우 주택도시기금을 지원받아 공공지원민간임대리츠로 전환하고 HUG 보증을 통해 신용보강이 되면 PF대출, 착공 등 원활히 진행 가능
- 또한, 임대 운영하다 향후 부동산 시장이 호전되는 시점에 적정 가격으로 매각하면 지분출자 사업자도 투자비를 회수 할 가능성이 있고,
  - 토지를 보유했던 시공사가 리츠에 참여할 경우, 토지매각을 통한 브릿지론 상황과 함께 도급공사를 통해 매출 확보도 가능

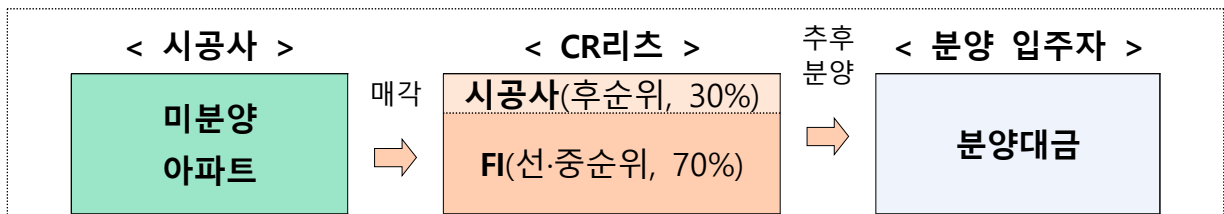
< 브릿지론 단계 사업장 → 공공지원민간임대리츠(구조도 예시) >



□ **준공후 미분양 주택 → 기업구조조정리츠(CR리츠)가 매입**

- 미분양 주택을 보유하고 있는 시공사, 신탁사 등이 FI(재무적투자자) 선순위 투자 등을 받아 CR리츠를 구성하여 미분양 주택을 임대주택으로 운영
- 투자금과 임대보증금으로 본PF대출을 상환하고, 임대주택을 운영하다 부동산 경기가 회복 시점에 분양하면 나머지 사업비도 회수 가능성 有

< 미분양주택 CR리츠 매입(예시) >



- 참고로 '09년에는 CR리츠가 약 2천 2백호 미분양 주택을 매입하여 2~4년 임대운영하다 모두 매각한 실적이 있음

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사무관	김경모 (044-201-3415)
		담당자	사무관	황규오 (044-201-3414)
	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	백두진 (044-201-3340)
	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장	김계흥 (044-201-4100)
담당자		사무관	류나린 (044-201-4109)	
유관 기관	주택도시보증공사(HUG) 임대리츠제도팀	책임자	팀 장	고동우 (051-998-2351)
		담당자	과 장	김민석 (051-998-2366)
	한국부동산원 리츠심사부	책임자	부 장	강범구 (053-663-8776)
		담당자	과 장	김효민 (053-663-8775)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**

