

‘리츠’ 활용한 PF사업 지원방안 간담회 열린다

- 6월 5일 PF사업 지원 위한 업계 간담회… 제도개선 신속 적용 위한 개정 추진

- 국토교통부(장관 박상우)는 6월 5일 오전 건설·증권·자산운용 업계와 간담회를 개최하고 건의사항 등을 청취하였다.
- 국토교통부는 3월 28일 준공 후 미분양 주택을 매입하여 임대하고자
① 미분양 기업구조조정리츠*(CR리츠)를 도입하는 한편, 미분양 리스크 등의 이유로 브릿지 단계에서 멈춰선 ② 분양 목적 PF사업을 공공지원민간 임대리츠**로 전환하는 방안을 발표한 바 있다.
- * 기업구조조정리츠(Corporate Restructuring REITs) : 기업이 채무상환, 회생절차 등 기업의 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 투자 대상으로 하는 리츠
- ** 공공지원민간임대리츠 : 임대주택을 건설 또는 매입하여 운영하기 위해 주택기금과 민간이 공동으로 출자하여 설립한 리츠
- 이번 간담회는 미분양 CR리츠와 공공지원민간임대리츠가 조속히 설립·운영할 수 있도록 추가적인 지원 방안을 모색하고자 마련하였다.
- 이날 업계는 “미분양 CR리츠가 자금 조달 금리를 낮춰 사업성을 개선할 수 있도록 모기지 보증*을 활용”하는 방안을 제안하였다.
- * 채무자가 모기지 대출을 상환하지 않을 경우 보증기관이 모기지 대출 상환 보증
- 또한, “입지가 우수하고 건설사의 신용도도 높으나 코로나·건설경기 부진 등에 따라 최근의 도급실적이 부족하여 공공지원민간임대리츠 시공사로 참여하지 못한 경우가 빈번한 만큼, 시공사 참여기준을 완화*해줄 것”도 건의하였다. * 現주택건설 실적 3년간 300세대 → 改5년간 300세대

- 업계는 “전국의 미분양 주택 중 신탁사가 보유하고 있는 주택이 많은 비중을 차지한다”면서, “신탁사 보유 미분양 주택을 CR리츠로 담을 수 있도록 유권해석을 요청”하였으며, “조속한 사업 추진을 위해 “리츠 영업인가 신청 시 행정절차 단축 등도 요청”하였다.
- 마지막으로, 업계는 보다 장기적인 미분양 주택 흡수 방안 필요성도 언급하며 “주택은행 형태로 재고자산을 운영하는 방안의 리츠구조 설계를 제안”하기도 하였다.
- 회의를 주재한 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “순수 민간자본으로 구성된 리츠가 미분양 주택을 매입하여 임대주택으로 운영하고, 멈춰선 분양 사업장을 공공지원민간임대로 전환할 경우 PF 정상화 지원뿐만 아니라 임대주택 공급 증가로 주거안정에도 기여할 수 있다”며,
 - “오늘 건의된 합리적인 제도개선 사항은 최대한 신속하게 적용할 수 있도록 관련 규정 개정 등을 진행하겠다”라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사무관	황규오 (044-201-3414)
	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장	김계흥 (044-201-4100)
		담당자	사무관	류나린 (044-201-4109)



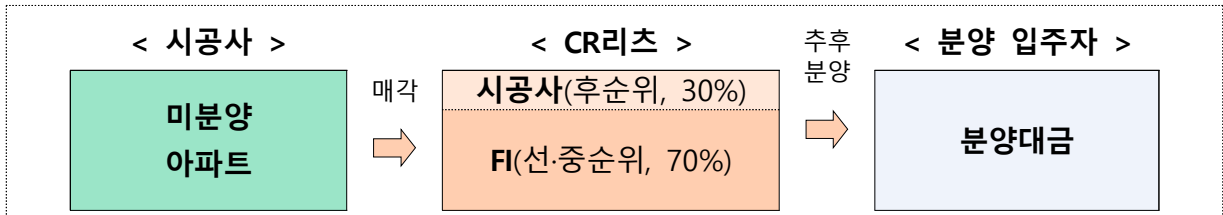
더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



□ **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) >



※ (기존 사례) '09년 CR리츠가 약 2천2백호 미분양 주택을 매입, 2~4년 임대 후 모두 매각

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

- 미분양 우려 등으로 본 PF로 전환되지 못하고 토지가 경매될 경우 지분출자 (Equity) 사업자 손해는 물론이고 일부 브릿지론 상환이 어려운 경우 발생
- 이 경우 주택도시보증기금을 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 상환과 함께 도급공사를 통해 매출 확보도 가능

< 브릿지론 단계 사업장 → 공공지원민간임대리츠(구조도 예시) >

