

리츠 활용한 PF사업 지원방안 설명회 열린다

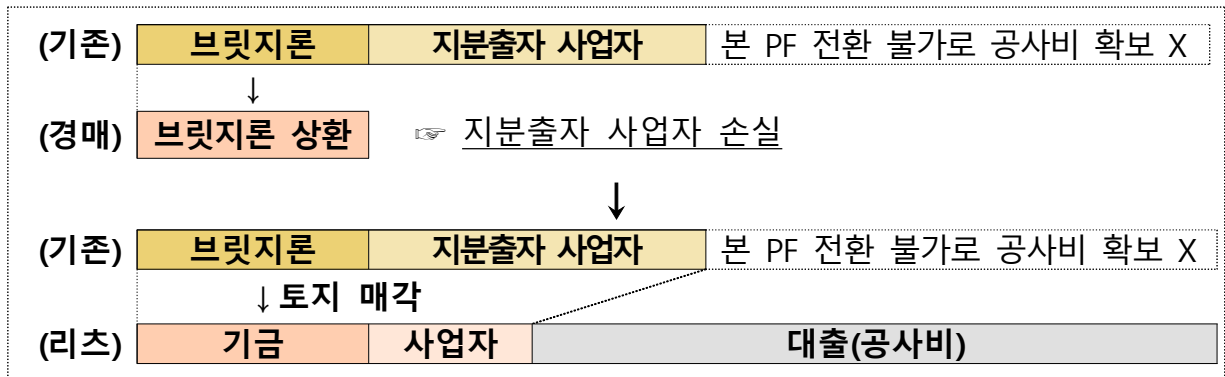
- 브릿지단계 사업장은 공공지원민간임대리츠로, 미분양 주택은 CR리츠로 지원

- 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 금융투자협회 3층 볼스홀(서울 영등포구 의사당대로 143)에서 금융투자협회, 대한건설협회, 한국부동산 개발협회, 한국주택협회 등이 참석한 가운데 공공지원민간임대리츠·CR리츠 관련 설명회를 개최한다. 구체적인 공모방법, 사업절차 등을 안내할 계획이며, 4월 8일부터 30일까지 수요조사*를 받고 리츠 인가 등 후속 절차를 진행할 계획이다.
 - * 공공지원민간임대리츠 : 주택도시보증공사 기금사업처 임대리츠제도팀(051-998-2366)
 - CR리츠 : 한국부동산원 소비자보호처 리츠심사부(053-663-8577)
- 또한, PF현장의 어려움을 하루라도 빨리 해결할 수 있도록 기금투자 위원회심사 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

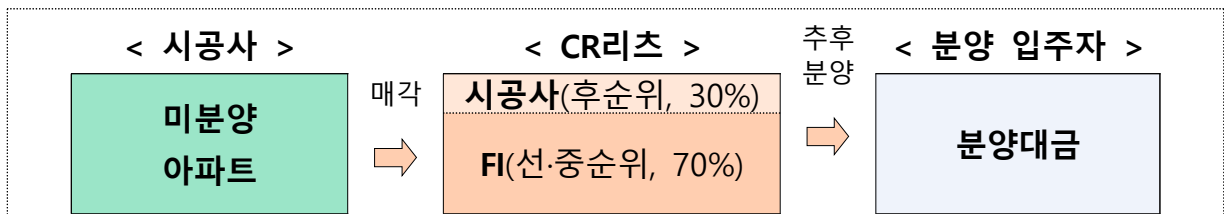
< 브릿지론 단계 사업장 → 공공지원민간임대리츠(구조도 예시) >



□ **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

