

경제관계장관회의

24-11-2

(공개)

국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 리츠(REITs) 활성화 방안

2024. 6. 17.

관 계 부 처 합 동

순 서

I. 추진배경	1
II. 그간의 성과	3
III. 현장의 목소리	4
IV. 리츠 활성화 방안	5
V. 리츠 활성화 방안 이후 달라지는 현장 ..	18
VI. 향후계획	19
※ 붙임 : 리츠란?(리츠정보시스템 내 리츠 설명자료) ..	21

I. 추진배경

□ 우리나라 부동산 가치는 약 1경 5천조원('22년 기준, 통계청)이며, 개발·임대 분야 매출은 연간 약 190조원(부동산원)

○ 부동산 시장에서 개발·임대·매각 등 막대한 이익이 창출되나, 많은 자금이 소요되어 일반 국민 참여는 사실상 곤란

□ 국민도 부동산 이익을 누릴 수 있도록 '다수로부터 (소액)자금을 모아 부동산에 투자하고 이익을 나눠' 주는 리츠(부동산투자회사) 도입('01년)

* 자산관리회사(AMC)가 전문적으로 자산을 투자·운용하며 투자자(국민)의 전문성 보완

< 부동산 직접투자 vs. 간접투자 비교 >

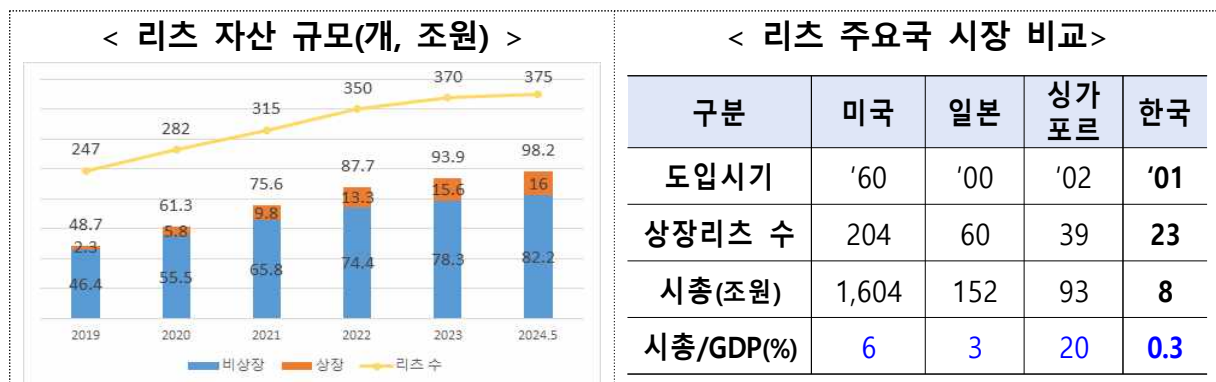
실물 부동산 직접투자			리츠를 통해 간접투자				
투자자	투자 ⇄ 이익	부동산	투자자 (주주)	투자 ⇄ 배당	리츠 (주식회사)	투자 ⇄ 이익	부동산
<ul style="list-style-type: none">부동산 소유권 거래(환금성 ↓)주로 매각차익 기대대출을 수반한 투자취득·양도세 등 비용 발생			<ul style="list-style-type: none">리츠 주식 거래(환금성 ↑)매각차익 + 임대료 수익 기대대출 없이 소액투자 가능거래비용 거의 없음(주식 거래수수료 수준)				

□ 국내 리츠 자산 규모는 약 98조원(상장리츠 16조원)으로, 지난 5년간 약 2배 성장하였으나, 최근 고금리 등으로 성장속도 둔화

○ 리츠 투자 대상도 주로 주택·오피스(76%)에 집중, 규모도 작은 편*

* 리츠별 시총 규모(조원) : (한국) 0.35, (미국) 7.9, (일본) 2.5, (싱가포르) 2.3

○ 한편, 미국·일본 등 선진 시장 규모는 우리나라의 10배 이상이며, 주택·오피스 외 물류센터, 헬스케어 등 다양한 자산에 투자



□ 자산 유형별 리츠 수 및 자산 규모

'24.5.31 기준

구분	리츠		자산총계	
	개수	비중	자산액(조원)	비중
주택*	187	49.9%	47.0	47.8%
오피스	83	22.1%	28.2	28.7%
리테일	26	6.9%	7.2	7.3%
물류	43	11.5%	7.6	7.7%
기타(복합형, 호텔 등)	36	9.6%	8.2	8.4%
계	375	100%	98.2	100%

* 주택기금 등 공적자금이 투입된 공공임대리츠, 공공지원민간임대리츠 등이 178개

□ 서울 도심 내 상장리츠 보유 주요 자산



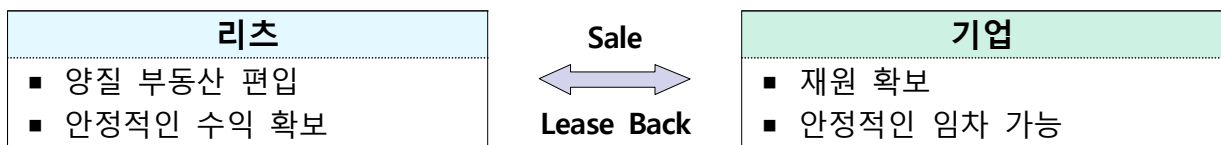
II. 그간의 성과

◆ 리츠는 국민에 안정적인 소득을, 기업에는 부동산 유동화 기회를 제공하며 임대주택 공급을 통한 부동산 시장 안정과 부동산 산업 선진화에 기여

- (국민) 오피스·리테일 등 업무·상업용 부동산에 대한 투자 기회를 제공하고 안정적으로 이익을 배당함으로써 가계소득 증진 기여
 - 높은 배당(3년 평균 8~9%)과 배당소득 분리과세(14% → 9%) 혜택 등으로 투자자 증가('20년 9만명 → '23년 41만명)
- (기업) 보유 부동산 유동화*로 新산업 투자재원을 확보하고 발생한 수익을 주주에 배당(☞ 리츠가 '기업수익과 가계소득을 연결하는 브릿지' 역할)

* OO 리츠는 첨단 공장 내 시설을 편입하고 연 8% 임대료 수익 중

< 리츠를 통한 자산 유동화 구조 >



- (정부·지자체) 임대주택 18만호 공급(수도권이 72%) 등을 통해 주거 안정에 기여하고 도시재생리츠 등 정책지원 역할도 수행
 - 지자체도 지방도시공사가 운영하는 리츠를 통해 도시재생·임대주택 건설 등 핵심사업 추진
- (부동산 산업) 부동산 운영 단계에서는 주주총회·공시 등 투명한 의사결정과 이익 공유를 통해 부동산 산업 선진화에 기여*

* 리츠 시장 성장과 리츠 활성화 정책이 우리나라 부동산 투명성 지수를 상향('20년 30위 → '22년 28위, 22년 글로벌 부동산 투명성 지수 보고서)

- 높은 자기자본비율 등을 통해 안정적 개발 수단으로 관심 확대
 - * 개발사업 중인 리츠(34개)의 평균 자기자본율은 38%(PFV는 약 2~5% 수준)

☞ 더 나아가, 리츠(주식회사)는 소액투자자도 참여하여 거버넌스를 구축하고 민주적 의사결정을 거쳐 이익을 공유하므로 ESG 가치 추구에 유리

Ⅲ. 현장의 목소리

◆ 국토부장관-업계 간담회(4.30), 전문가(학계·법률·회계·금융)·사업자 등 50여회 실무진 회의, 연구용역, 설문조사 등을 통해 애로사항 및 개선방안 수렴

1 ○○시행사 대표 A씨



- 리츠로 오피스 등을 건축하여 운영하고 싶은데, 인가·공사·주식분산 등 규제가 많아 포기했어요.
- 리츠가 괜찮은 부동산을 개발하여 운영할 수 있도록 개발단계에 맞게 규제가 완화되면 좋겠어요.

2 □□자산운용 대표 B씨



- 좋은 부동산이 매물로 나와 리츠로 매입하고 싶어도 인가가 오래 걸려 번번히 매입기회를 놓쳐요.
- 국민이 투자한 리츠가 좋은 부동산을 빠르게 확보하도록 인가 절차가 개선되면 좋겠어요.

3 기존 투자자 C씨



- 미국은 리츠를 통해 헬스케어, 데이터 센터 등 다양한 부동산 및 금융투자 상품에 투자할 수 있어요.
- 한국도 리츠가 주택, 오피스 이외 다양하고 안정적인 수익이 나는 부동산과 금융상품을 투자했으면 해요.

4 리츠 투자 예정자 D씨



- 리츠에 투자하여 매달 안정적으로 배당을 받고 싶어도 리츠 정보를 찾기 어려워요.
- 어떤 리츠에 투자할지 판단할 수 있도록 리츠 운영 정보를 쉽게 찾아볼 수 있으면 좋겠어요.

IV. 리츠 활성화 방안

< 리츠 시장 규모를 선진국 수준으로 확대 >

- ▶ 국민에게는 높은 배당을 통해 안정적인 소득 지원
- ▶ 기업에는 AI·헬스케어 등 新산업 투자 기반 지원

리츠가 좋은 자산을 먼저
개발·편입 할 수 있도록 지원

- 개발사업 특성을 고려하여 규제 합리화한 프로젝트리츠 도입
- 투자 대상 및 금융투자 확대 등 리츠 투자 다각화
- 자금유보·자산재평가 등을 통한 리츠 투자여력 확충

규제에서 지원 중심으로
리츠 행정 선진화

- 리츠지원센터 및 자문위원회 등 리츠 지원 거버넌스 구축
- 신속한 인가, 행정 부담 완화 등 리츠 운영규제 합리화

국민의 리츠 투자기회 확대
및 투자자 보호 강화

- 투자보고서 및 정보시스템 개선으로 정보 접근성 제고
- 지역상생리츠, 공모 개선 등 일반투자자 참여 확대
- 배당제도개선, 리츠 운영 내실화 등 투자자 권리 및 보호 강화

부동산 시장 안정 및
발전을 위한 리츠 역할 확대

- 공공지원민간임대리츠 확대 추진
- 미분양 주택 CR리츠 매입 도입
- 중산층 장기임대주택 육성

1

리츠가 좋은 자산을 먼저 개발·편입 할 수 있도록 지원

1

프로젝트리츠 도입

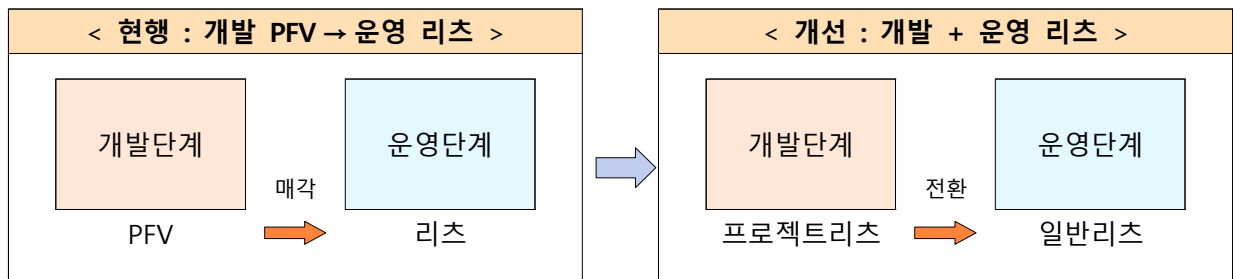
* 「부동산투자회사법」 개정안 발의('24.下),
「건설산업기본법」 개정안 발의('24.下)

□ (개요) 리츠로 부동산 개발시 변경인가, 공시, 주식분산 등 규제가 많아 'PFV 개발 → 리츠 인수'라는 비효율적 방식으로 진행 중

○ 따라서, 리츠가 부동산을 직접 개발하여 임대·운영할 수 있도록 개발 단계 특성*을 고려하여 규제를 합리적으로 개선 할 필요

* ¹사업계획 변동 多 ²신속한 의사결정 필요 ³전문투자자 참여 등

○ 개발 단계(사모)는 일반 투자자 보호 목적의 규제를 대폭 완화하고, 운영 단계(공모)는 투자자 보호 장치가 적용되는 이원적 방식 도입



□ (주요내용) 개발 단계에서 사업 지연 방지(인가 → 등록제), 개발 전략 비밀 보장(공시 제외), 신속한 의사결정(주식 소유한도 예외) 지원

① 리츠의 영업(변경) 인가 부담 완화

- (현행) 리츠 인가(1.5개월 이상)가 사업지연 및 비용부담으로 작용
- (개선) 개발 단계에서는 등록제 적용(운영 단계에서는 인가제로 전환)

② 1인 주식 소유한도(50%) 완화

- (현행) 1인 주식 소유한도를 제한(50% 이하)하여, 단독 의사결정을 중시하는 전문투자기관의 참여 제약
- (개선) 전문적인 특정 주주의 책임감 있는 사업 추진을 위해 개발 단계에서는 1인 주식 소유한도 적용 제외(운영 단계부터 적용)

③ 공시·보고 의무 최소화

- (현행) 전문·기관 투자자만이 참여하는 개발 단계에서도 운영 단계와 동일 수준의 공시·보고 의무(57개 항목) 적용
- (개선) 개발사업의 사업성 분석 및 안정성 확인을 위해 재무 현황 등이 기재되는 투자보고서만을 보고토록 완화
 - * 투자보고서 개편 등을 통해 개발 사업의 사업성 분석 고도화 추진

④ 주식 공모 시기 순연

- (현행) 준공 후 2년 내 주식 30%를 공모해야 하나, 사업비 증가 및 공실 리스크* 등을 일반 투자자에 전가할 우려
 - * 공실 10% 이내 해소 기간 : ○○○오피스(CBD권역, 4년), △△△오피스(YBD권역, 3년)
- (개선) 개발 단계의 리스크를 최대한 해소 후 일반 투자자에 공모 하도록 공모 기한을 준공 후 최대 5년으로 변경(국토부 협의 후 공모)

⑤ 비주택 사업 보증체계 강화

- (현행) HUG 등 보증이 가능한 주택과 달리 非주택은 보증체계 無
- (개선) 건설공제조합의 非주택 PF 보증 등으로 안정적 자금조달 지원

< 현행 리츠와 프로젝트 리츠 비교 >

구분		현행 리츠	프로젝트 리츠
개발	설립	인가	등록*(운영 전환시 인가)
	주식 분산	1인 최대 50%	X
	보고	40건(소재지, 상호, 자본금 등)	1건(투자보고서)
	공시	17건(재무제표, 최대주주 등)	X
운영	주식 공모	준공 후 2년 내 30% 이상 공모	준공 후 5년 내 30% 이상 공모

* 프로젝트리츠 등록 시 사업계획 검증 생략 → 사업계획 변경 부담 완화

- (적용방안) 노후계획도시 정비, 도시개발*, 도심복합개발 등에 대한 리츠 방식 추진 적극 검토(필요시 추가 제도개선 병행)

* 도시개발사업 참여 리츠 부채비율(자본 2배→자기자본4배) 완화(도시개발법 시행령 개정, '24.下)

2

리츠 투자 다각화

- (투자대상 확대) 고령화, AI 등에 대비하여 수요가 높고 안정적 수익 확보가 가능한 헬스케어, 테크 자산 등으로 리츠 투자대상 확대*

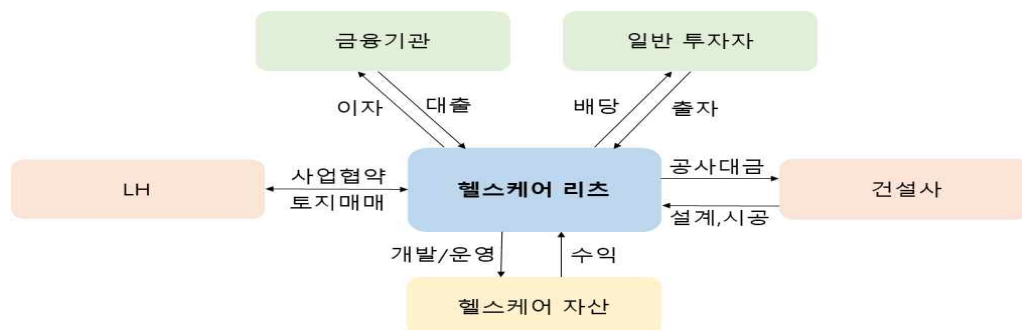
* (현행) 부동산투자회사법령에 열거된 자산에 대해서만 투자 가능
(개선) 국토부 승인 시 다양한 자산에 투자 가능토록 허용(시행령 개정, '24.下)

- (헬스케어) '시니어주택 + 의료·상업 복합시설'인 헬스케어 리츠를 2·3기 신도시 우수한 택지를 활용해 '25년까지 3곳 이상 공모

* 대상지 확정 후 지구계획 변경 등 절차를 추진하며, '30년까지 10곳 공모 추진

< 헬스케어 리츠 구조 >

- (개념) 리츠가 시니어주택을 개발·운영하면서 의료·커뮤니티 등 관련 서비스 제공
- (시장 동향) 리츠 선진국인 미국은 헬스케어 리츠 시장 규모는 약 **125조원 수준**
- (국내 현황) 화성 동탄2 유희부지를 활용하여 **선도사업 추진**(우선협상자 결정, '24.4)



- 시니어주택 입소보증금을 고려하여 리츠 자산 구성요건 완화*

* 리츠는 총자산의 70% 이상 부동산으로 구성해야 하나 입소보증금이 클 경우 70% 조건 충족 곤란 ☞ 입소보증금 등으로 인한 예치금은 총자산에서 제외(시행령 개정)

- (테크 자산) AI, 탄소중립 등 新성장 미래산업 필수 자산인 데이터 센터, 청정에너지 자산(예시 : 태양광·풍력발전소) 등에도 투자 허용

- (산업단지) 지방 산업단지 내 공장 등 기업 자산을 리츠로 유동화할 수 있도록 세부 규정* 마련(산업집적법 시행령 개정, '24.7)

* 주요 내용 : 자산 유동화 계약 절차·방법, 임대기간, 자산 처분 조건 등

- (공공택지 공급) 2·3기 신도시 개발의 정합성·효율성 제고를 위해 우수 입지의 업무·상업 용지를 리츠 방식 사업자에 우선 제공

* 시범사업 : 화성동탄2 동탄역 인근 상업·업무시설 용지 등

** 민간사업자 참여 유인 및 재원조달 지원을 위해 LH의 지분출자 지원

- **(금융투자 확대)** 리츠의 수익 구조 다변화*를 위해 실물 부동산 뿐 아니라 모기지 등 부동산 금융 투자 확대(시행령 개정, '24.下)
 - * 안정적인 투자금 회수와 이자수익 확보를 위한 대출·모기지 등 선순위 투자 필요
- **(모기지투자)** 모기지채권, C-MBS*에 대한 투자 한도(30%) 폐지
 - * 상업용 부동산저당채권(모기지)을 담보로 발행한 증권(Mortgage Backed Securities)
- **(대출투자)** 리츠가 지분투자뿐 아니라 대출투자를 통해 안정성·수익성을 확보할 수 있는 방안 마련(행정규칙 개정, '24.下)
 - * 맥쿼리인프라펀드는 SOC 사업에 투자 시 지분투자뿐 아니라 대출투자 기 시행 중

3 리츠 투자 여력 확충

- **(자산재평가)** 보유 부동산 가치를 제대로 평가 받아 담보 여력을 확보(추가대출)할 수 있도록 자산재평가 활성화
- **(M&A)** 공모리츠가 별도 자금조달 없이 공모예외리츠*가 보유한 양질의 부동산을 편입할 수 있도록 합병 허용(개정안 발의, '24.下)
 - * 연기금 등이 50% 이상 투자하거나 자산 70% 이상을 임대주택으로 보유한 리츠
- **(현행)** 공모리츠는 공모리츠와만 합병을 허용하고 있어 공모예외리츠를 편입하기 위해서는 자산 매입 자금 필요
- **(개선)** 공모리츠와 공모예외리츠 간 합병도 허용*
 - * 합병시 부실 방지를 위해 리츠의 자산에 대한 철저한 가치 평가를 전제
- **(자금 유보)** 신규 투자 재원을 확보할 수 있도록 자금 유보 허용
 - **(현행)** 리츠는 이익의 90% 이상을 주주에게 의무 배당
 - * 유사 제도인 선박투자회사법·민간투자법 등과 달리, 리츠만 90% 이상 배당 의무 부과
 - **(개선)** 수익 추구를 위해 배당금을 모아 좋은 부동산을 매입하고자 주주가 동의*한 경우에 한정하여 자금 유보 허용(개정안 발의, '24.下)
 - * 신규 자산 투자계획에 대해 주주총회 특별결의를 거쳐 주주 동의 확보

2

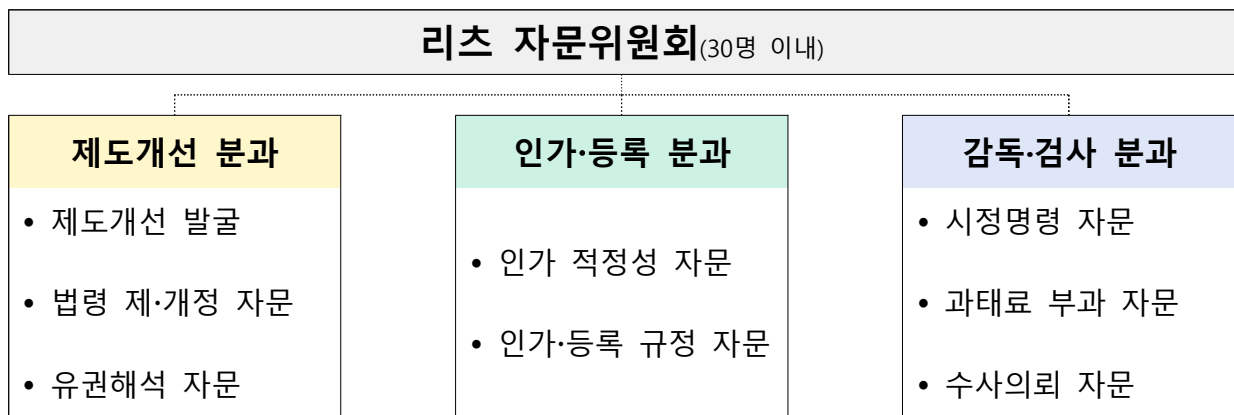
규제에서 지원 중심으로 리츠 행정 선진화

1

리츠 지원 거버넌스 확립

- **(리츠지원센터)** 리츠 산업 육성 및 투자자 보호 등 업무를 총괄 지원하는 전담 지원기구인 리츠지원센터 운영 방안 마련('24.12)
 - * 기능(안) : 인가·검사 지원, 상품 분석·평가, 기획·컨설팅·연구, 정보체계 구축·운영 등
 - ** 유사사례 : 민자철도관리지원센터('24~), 민자도로관리지원센터('19~)
- 시장에 의한 자율적인 건전성 제고를 위해 AMC 전문인력 교육·관리, 이해상충방지 기준 마련 등 자율규제 허용(시행령 개정, '24.下)
- **(자문위원회)** 리츠 산업 육성 및 제도 운영 등 리츠 정책 전반에 대한 의견 수렴 및 소통 강화를 위한 민간 자문기구 설립('24.8)
 - 법률·금융·부동산 분야 등 민간전문가 중심으로 위원회를 구성하고, 효율적 자문을 위해 분야별 분과위원회(3개) 운영

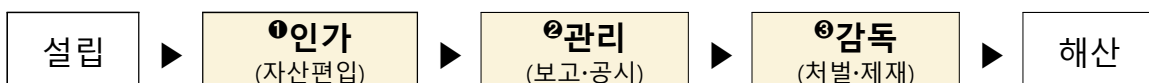
< 리츠 자문위원회 구성(안) 예시 >



2

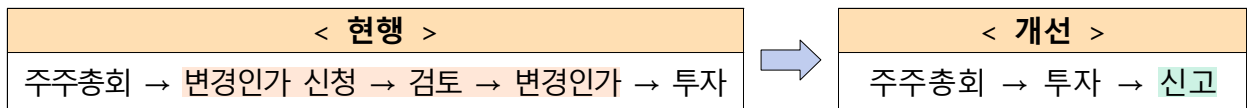
리츠 운영 규제 합리화

◆ 리츠의 **설립부터 운영까지, 리츠 경쟁력을 저해하는 불합리한 규제 개선**



① 신속한 인가를 위한 제도개선

- 불필요한 절차 생략 등을 통해 인가 소요기간 절반 수준 단축('24.下)
 - * AMC 사업계획서 양식 간소화, 기금투자심사와 리츠인가심사 병행 등
- 투자자 보호와 직접 관련이 없는 (변경)인가 사항*은 보고로 대체
 - * 리츠 및 AMC의 소재지 변경, 상호 변경 등
- 인가 절차 중 불필요한 공시·공고 등을 폐지하고 우량 부동산 확보를 위한 계약 등 필수 업무는 인가 전에도 허용
- 연기금·공제회 등 투자 전문성을 보유한 기관 투자자의 신속한 투자 결정을 위해 블라인드 리츠 허용(즉시)
 - (현행) 자산 투자 시 복잡한 인가 절차로 인해 신속한 투자 결정 곤란
 - (개선) 영업등록 시 투자 대상을 확정하지 않고 투자 조건만을 등록하여 향후 동 조건 충족 자산에 대해 별도 인가 없이 신속 투자



② 보고·공시 부담 완화를 통한 합리적 관리체계 마련

- 투자자 보호와 무관하거나 불필요한 보고·공시 사항은 폐지하고 중복된 보고·공시 사항은 합리적으로 조정*(개정안 발의, '24.下)
 - * 예시) 리츠 신용평가 결과에 대해 보고와 공시를 모두 해야 하나 보고만 하도록 개선하고, 보고 사항인 준법감시인 임면 또는 임원 변경 등은 공시 사항으로 전환 등
- 다만, 상시적 감독·검사 체계를 통해 사후 확인·관리 강화

③ 처벌·제재 규정 정비를 통한 감독 실효성 확보

- 타 입법례 분석 등을 통해 불합리한 처벌·제재 규정(18건) 정비('24.下)
- 규정 준수 확인 중심의 관리감독 방식에서 투자자 보호, 자산운용 거래질서 유지에 대한 정성평가 도입 등 감독체계 고도화(연구용역, '25년)

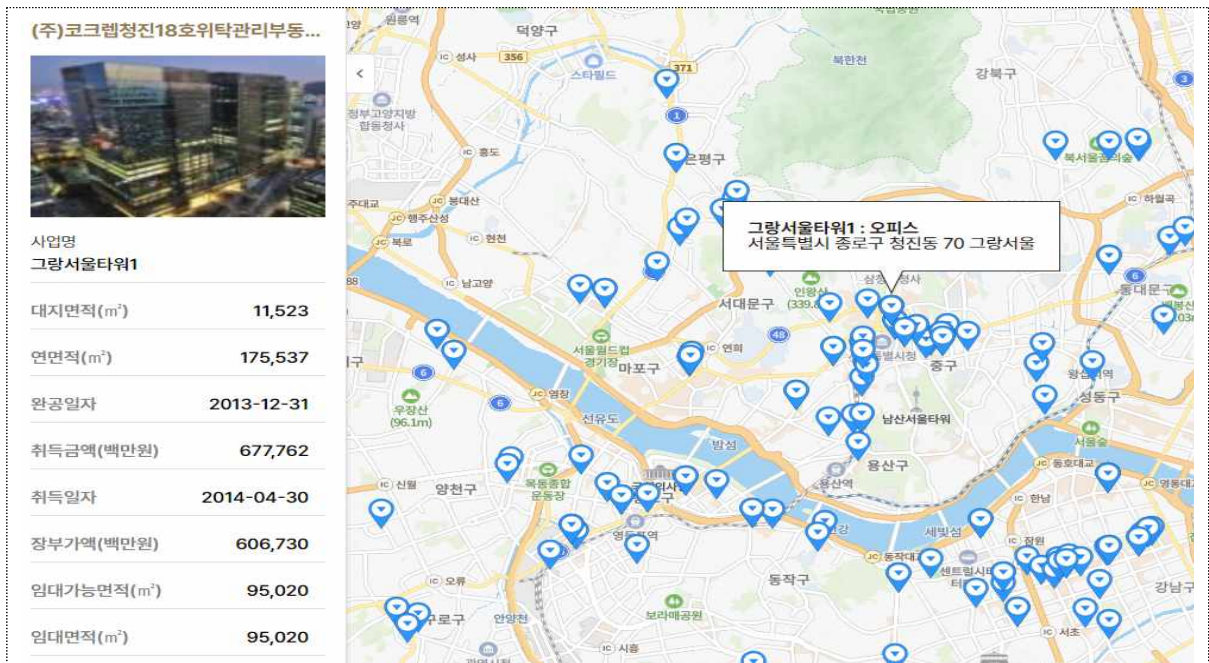
3

국민의 리츠 투자 기회 확대 및 투자자 보호 강화

1

리츠 정보의 접근성 제고

- (투자보고서 개편) 국민의 리츠에 대한 합리적인 투자 판단을 지원하기 위해 투자보고서(분기별 공시) 전면 개편(연구용역 시행, '24.5 ~ 10)
 - 보유 부동산 가치, 자금 조달 구조*, 임대·운영 현황 등을 상세 분석하고, 정보 가공이 용이하도록 개편(행정규칙 개정, '24.下)
 - * 차입 방법 · 기관 · 금액 · 만기 · 이자율 · 순위 · 특약 등
- (리츠 정보시스템) 투자보고서 관련 정보 DB화 및 데이터 시각화 등을 통해 국민의 리츠 정보 접근성 개선(시스템 개편, '24.9)



2

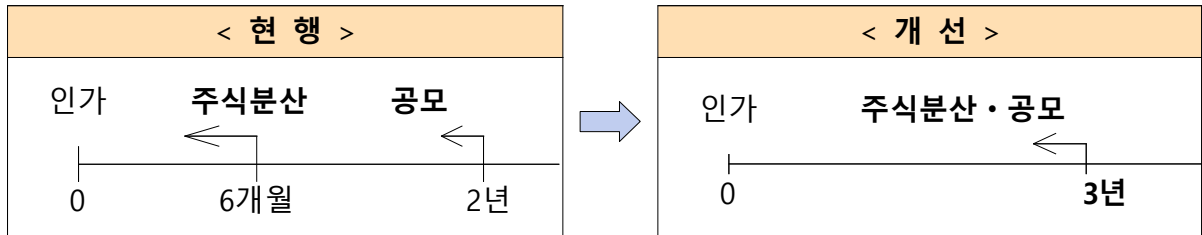
일반 투자자 참여 제고

- (지역상생리츠) 부동산 이익이 지역 주민에게 제공될 수 있도록 지역 주민 중심의 '지역상생리츠*' 도입(연구용역 시행, '24.5 ~ 10)
 - * (현행) 지역 구분 없이 불특정 다수에게 리츠 주식 공모
(개선) 국토부 장관이 필요하다고 인정하는 리츠는 특정 지역 거주민에게 우선 공모 허용

- **(공모 개선)** 투자자가 자산 현황, 자금조달 여건 등을 충분히 판단하고 공모에 참여할 수 있도록 **공모 규정 개선**(개정안 발의, '24.下)

* 현장 의견청취 및 학계·업계 등 전문가 설문조사 등을 통해 개선방안 도출

- **(공모기한)** 영업인가 후 2년 이내 공모 → 3년 이내로 확대
- **(주식분산)** 1인 주식한도 제한(50%) 규정은 주식 공모 이후로 통일



3 AMC 업무 여건 개선 및 역량 강화

- **(업무 표준화)** 모호한 규정 등 '손톱 밑 가시'로 인해 리츠 운영에 제약이 되지 않도록 **유권해석 질의사례집 마련**('24.12)

< 사례: 국토부-AMC 실무자 간담회(6.4) >

- 변경인가 등 인가기준이 상세하지 못하고, 규정이 포괄적이어서 자의적 해석 여지가 많고, 담당자에 따라 해석이 달라지는 경우도 빈번
- 공시보고 건수가 너무 많고, 임원경력증명서 등 불필요한 자료제출이 많은 경향, 특히 중복 보고공시는 줄여야 할 필요

- **(개발사업 역량 강화)** AMC가 부동산 금융뿐 아니라, **개발사업의 수행역량**을 갖추도록 **전문인력 교육 강화**(행정규칙 개정, '24.下)

< 리츠의 자산관리회사(AMC) 현황 >

- **(개념)** 위탁관리·기업구조조정 리츠로부터 자산의 **투자·운용** 업무를 위탁받아 수행하는 것을 목적으로 회사
- **(현황)** 민간 AMC 57개(전업 7개, 겸업 50개), **공공*** AMC 5개

* LH, HUG, 서울투자운용(서울주택도시공사 자회사), 인천도시공사, 광주광역시도시공사

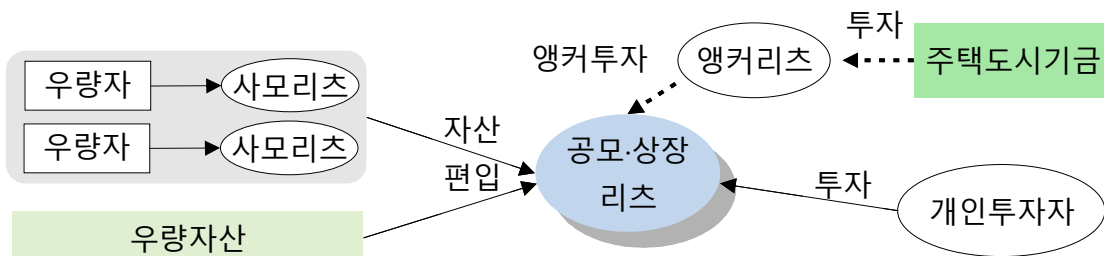
4

투자자 권리 및 보호 강화

- **(배당 개선)** 리츠를 통한 안정적 생활자금 마련 등을 위해
月 단위 배당을 할 수 있도록 허용(개정안 발의, '24.下)
 - 이를 위해 배당액 산정 및 회계처리 방법 등 가이드라인 마련
- **(리츠 운영 내실화)** 리츠 의사결정이 투자자 이익을 보호할 수 있도록
리츠 이사회 구성·운영* 등에 대한 가이드라인 마련('24.12)
 - * 연구용역(~'24.12), 선진사례 분석 등을 통해 이사회-주주 간 이해상충 방지 등 마련
- **(앵커리츠)** 공모·상장 리츠 시장 활성화 및 건전성 확보를 위해
앵커리츠가 시장 지위에 부합하는 역할 적극 이행
 - **(투자 확대)** 주택도시기금 외 공제회 등 공적자금의 출자 참여를
허용하여 앵커리츠 투자 규모를 단계적으로 확대
 - **(장내 거래)** 앵커리츠가 장외 거래 뿐 아니라 장내 거래도 할 수
있도록 하여 리츠 시장 거래 활성화 유도('24.7~, 변경인가)

< 앵커리츠 운영 현황 >

- **(개념)** 주택도시기금 여유자금이 출자하여 설립한 앵커리츠가 타 리츠 공모·상장 시 투자함으로써 민간 투자자의 공모 참여를 유도
- **(현황)** 총 출자약정 규모 4,600억원 중 약 3,500억원 투자(상장 10건, 비상장 1건)



4

부동산 시장 안정 및 발전을 위한 리츠 역할 확대

1

공공지원민간임대리츠 추진

- **(개요)** 본 PF로 전환되지 못하고, 브릿지론 상환에 곤란을 겪는 경매 위기 사업장 토지를 공공지원민간임대리츠가 인수

○ 사전 수요조사(4.8~4.30) 결과, 55건*(면적 109만㎡, 세대수 2.7만호) 접수

* 통상 공공지원민간임대 공모 시 접수 건수가 5건 내외임을 고려 시 업계 큰 관심

- **(사업구조)** 주택도시기금과 기존 지분(equity) 투자자가 리츠를 설립하여 브릿지론을 상환하고 공공지원민간임대주택 사업 추진

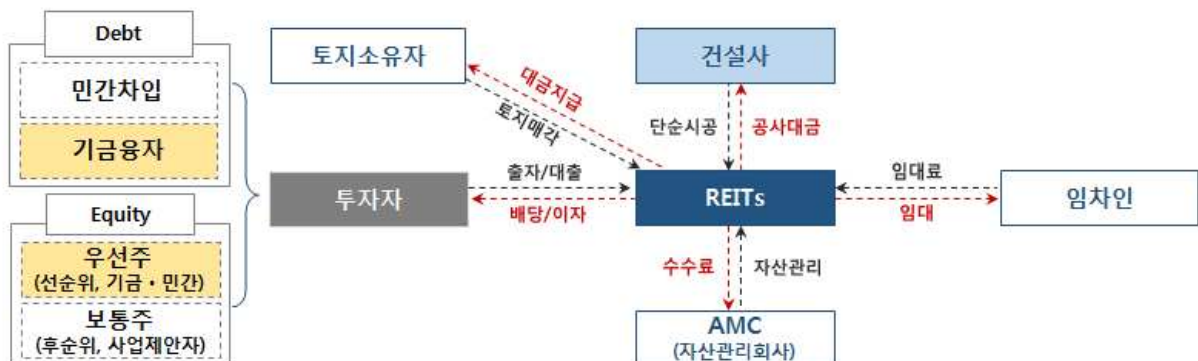
(기존)	브릿지론	Equity 사업자	본 PF 전환 불가로 공사비 확보 X
	↓ 토지 매각		
(리츠)	기금	사업자	대출(공사비)

- **(제도개선)** 최근 건설 경기 부진에 따른 건설 실적 부족을 감안, 시공사 참여 요건*을 개선하여 참여 시공사 범위 확대

* 건설 실적 요건 : (현행) 3년간 300세대 → **(개선) 5년간 300세대**

< 공공지원민간임대리츠 >

- **(개념)** 주택기금과 민간자금이 함께 출자하여 설립한 리츠가 LH 또는 민간택지를 매입하여 임대주택을 건설·임대하고, 임대 종료 후 매각
- **(현황)** 150개 사업장, 9.9만호 추진(기투위 승인 기준)



2

미분양 CR 리츠 도입

□ (개요) 리츠가 미분양 주택을 매입·운영하여 미분양 리스크 해소

* 과거 6개 CR리츠가 총 2,163세대(준공후 1,513세대, 준공전 650세대) 매입 전례('09년)

○ 사전 수요조사(4.8~4.30) 결과, 미분양 주택 약 5천호 접수

* 준공후 미분양 - CR리츠 : ('09년) 4.6만호 - 2.2천호 vs. (現) 1.2만호 - 5천호(수요)

□ (사업 구조) 재무적 투자자(FI)와 함께 시행사 등이 후순위로 출자 참여한 CR리츠가 미분양 매입·운영 → 부동산경기 회복시 매각



* CR리츠의 재무구조는 예시이며, 개별 여건에 맞추어 다양한 재무구조 설계 가능

○ 이를 위해 CR리츠가 미분양을 매입하고 임대 운영하는 동안 사업성을 확보할 수 있도록 취득세·종부세 세제지원

구분	현행	세제 지원내용	적용대상
취득세	중과* 적용(세율 12%) * 법인을 활용한 투기수요 근절을 위해 도입('20.8)	중과배제 (세율 1~3%) * 취득가액 6억원 이하 1% 적용	'24.3.28~'25.12.31 취득분
종부세	합산 적용	합산배제 (취득 후 5년간)	'24.3.28~'25.12.31 취득분 * 준공 前 미분양 포함

* 지방세법 시행령 개정 완료('24.5.28) 및 종합부동산세법 시행령 개정 중

□ (제도개선) 미분양 CR리츠가 미분양 주택을 담보로 대출 시 조달 금리를 낮출 수 있도록 모기지 보증* 활용 지원(HUG 내규 개정, '24.7)

* 채무자가 모기지 대출을 상환하지 않을 경우 보증기관이 모기지 대출 상환 보증
→ 담보력이 약한 미분양 주택을 담보로 대출 시 신용보강 효과

○ 또한, 신탁사가 수탁 보유 중인 미분양 주택도 미분양 CR리츠의 매입 대상에 포함됨을 명확히 안내(유권해석, '24.6)

- (배경) 현재 임대주택은 민간은 전세+개인 위주, 공공은 취약계층 지원 이원화 → 중산층이 장기간 안정적으로 거주할 임대주택 부족
 - 미국, 일본 등 선진국과 같이 규제 최소화, 리츠 활용을 통해 대형화된 민간임대주택 산업 육성 필요
 - * 일본은 '00년 과도한 임차인 보호 폐지, J-REITs 도입 등을 통해 임대업 대형화 계기 마련
- (추진방향) 안정적 임대수익 바탕으로 장기간(20년 이상) 대규모로 임대할 수 있도록 불합리한 규제를 최소화한 중산층 장기임대주택 육성
 - 임대주택사업의 전문화·투명화·대형화를 위해 '리츠' 적극 활용
 - 자유향, 지원형 등 다양한 임대주택 유형 도입으로 조기정착 유도
- (제도개선) 공공택지, 기금출자 등 적정 수준 지원 및 리츠 수익의 임차인 공유 유도 등 추진
- (향후계획) 관계부처 세부 협의 등을 거쳐 7월 중 도입방안 발표 추진

V. 리츠 활성화 방안 이후 달라지는 현장

1 ○○시행사 대표 A씨



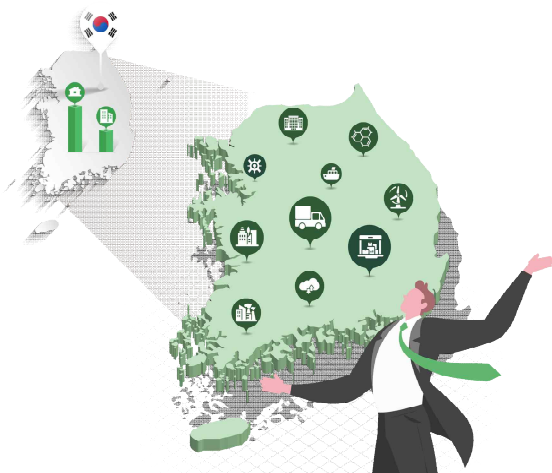
- 리츠로 개발 사업을 해도 행정업무에 대한 부담이 많이 줄었어요.
- 리츠로 부동산 개발부터 운영까지 한번에 하니 안정성이 높아지고 비용도 줄어들어 사업성이 좋아져요.

2 □□자산운용 대표 B씨



- 좋은 부동산이 매물로 나오면 신속하게 투자 결정을 할 수 있어요.
- 리츠가 좋은 부동산을 운영하니 투자자도 리츠를 신뢰해서 새로운 부동산에 투자하기 쉬워져요.

3 기존 투자자 C씨



- 리츠를 통해 헬스케어, 데이터센터 등 개인이 직접 투자하기 어려운 다양한 부동산에 투자하고 있어요.
- 안정적인 배당과 함께 리츠 자산에 미래 성장 가능성이 있으니 든든해요.

4 리츠 투자 예정자 D씨



- 리츠가 보유한 부동산과 수익성을 손쉽게 알 수 있어서 투자하는 데 많은 도움이 돼요.
- 개별 리츠 특성을 알고 나의 투자 성향에 맞는 리츠를 고를 수 있어요.

VI. 향후계획

◆ 법률 개정이 필요한 프로젝트 리츠 등 **부동산투자회사법** 개정안 마련 및 그 외 **하위법령** 방침 결정 등 후속조치 조속 추진('24년 하반기)

추진과제	조치사항	일정
1. 리츠가 좋은 자산을 먼저 편입·개발할 수 있도록 지원		
① 프로젝트리츠 도입		
■ 프로젝트리츠 유형 신설	부투법 개정안 발의	'24.下
■ 비주택 사업 보증체계 마련	건설산업기본법 개정안 발의	'24.下
② 리츠 투자 다각화		
① 투자대상 확대		
■ 리츠 투자대상 확대	부투법 시행령 개정	'24.下
■ 헬스케어 리츠 확대	사업지 공모	'25.12
■ 산업단지 리츠 도입 근거 마련	산업집적법 시행령 개정(산업부)	'24.7
② 금융투자 확대		
■ 모기지투자 한도 폐지	부투법 시행령 개정	'24.下
■ 대출투자 방안 마련	행정규칙 개정	'24.下
③ 리츠 투자여력 확충		
■ 자산재평가 활성화	방안 마련	'24.下
■ 상장리츠의 공모예외리츠 M&A 허용	부투법 개정안 발의	'24.下
■ 자금 유보 허용	부투법 개정안 발의	'24.下
2. 규제에서 지원 중심으로 리츠 행정 선진화		
① 리츠 지원 거버넌스 확립		
■ 리츠 지원센터 설립·운영 방안 마련	방안 마련	'24.12
■ 리츠 자문위원회 운영	위원회 위촉 방침 결정	'24.7

추진과제	조치사항	일정
② 리츠 운영규제 합리화		
① 신속한 인가를 위한 제도개선		
▪ 불필요한 절차 생략 및 서류작성 최소화	안내	'24.下
▪ 연기금·공제회 주주 리츠 블라인드 투자 허용	안내	즉시
② 보고·공시 부담 완화를 통한 합리적 관리체계 마련		
▪ 보고·공시 사항 조정	부투법 개정안 발의	'24.下
③ 처벌·제재 규정 정비를 통한 감독 실효성 확보		
▪ 처벌·제재 규정 정비	개선안 마련	'24.下
3. 국민의 리츠 투자기회 확대 및 투자자 보호 강화		
① 리츠 정보의 접근성 제고		
▪ 투자보고서 개편	행정규칙 개정	'24.下
▪ 리츠 정보시스템 개선	시스템 오픈	'24.9
② 일반 투자자 참여 제고		
▪ 지역상생리츠 도입	방안 마련	'24.12
▪ 공모기한 확대 및 주식 분산 적용 시점 개선	부투법 개정안 발의	'24.下
③ AMC 업무여건 개선 및 역량 강화		
▪ 업무 표준화	질의사례집 마련	'24.12
▪ 개발사업 역량 강화	행정규칙 개정	'24.下
④ 투자자 권리 및 보호 강화		
▪ 배당 개선	부투법 개정안 발의	'24.下
▪ 리츠 운영 내실화	연구용역	'24.12
▪ 앵커리츠 장내 거래 허용	리츠 변경인가	'24.7~
4. 부동산 시장 안정 및 발전을 위한 리츠 역할 확대		
① 공공지원민간임대리츠 추진		
▪ 참여 시공사 범위 확대	HUG 내규 개정	'24.6
② 미분양 CR리츠 도입		
▪ 모기지보증 대상 포함	HUG 내규 개정	'24.7
③ 중산층 장기임대주택 육성		
▪ 중산층 장기임대주택 육성 방안 발표	육성 방안 발표	'24.7



리츠(REITs)? 과자가 아니에요!

???



그럼 뭐예요?



“저는 많은 투자자로부터 자금을 모아 개별적으로 투자하기 힘든 고가·우량 부동산에 투자하고, 그 수익을 배당하는 주식회사예요.
대표적으로 서울 도심의 대형 오피스, 호텔 등에 투자하고, 자산규모는 약 98조예요 (24.05.31.기준)

리츠 한 주를
나도 건물주!



근데 배당은 어떻게 줘요?



제가 배당을 주는 방법은...



투자

배당



투자

임대료,
매각차익



“부동산을 운영하면서 나오는 임대료 수익과 매각할 때 발생하는 매각차익 중 90% 이상을 주주들에게 배당으로 돌려줘요.
보통 1년에 1번씩 배당하고 있는데, 1년에 2~4번씩 배당하는 회사도 있어요.



하지만 저는 명목회사(paper company)로 실체가 없어 동료들이 필요해요!

“저의 동료로는 자산관리회사(AMC)와 사무수탁기관, 자산보관기관이 있어요.

부동산
투자회사
(REITs)



자산관리계약

자산관리회사
(AMC)

전문적인 인력, 시설 등을 보유하여 리츠의 위탁을 받아 투자·운용업무를 수행하는 회사예요.

자산보관계약

자산
보관기관

리츠 자산을 안전하게 보관하는 기관이에요.

사무수탁계약

사무
수탁기관

리츠의 사무 업무를 위탁 받아 이행하는 기관이에요.

리츠 운영과 자산의
전문성, 안정성 보장!

??? 근데 부동산에 직접 투자하는 것과 뭐가 다른 거예요?



부동산에 직접 투자하는 것과 리츠는 이런 점들이 달라요!



수익

부동산 직접 투자의 경우 오피스 투자수익률이 1.02%인 반면 (2022년 4분기 전국 기준),
리츠의 경우 평균 약 9%의 배당수익률을 제공해요 (2022년 전체 리츠 배당수익률 기준).
* 리츠가 우량한 대형 오피스 위주로 투자하고, 배당금에 대한 세제혜택이 주어지기 때문이라고 볼 수 있어요.



비용

부동산 직접 투자 시 투자자에게 취득·재산세 등 비용*이 발생하지만,
**리츠 투자 시 투자자에게 주식 거래수수료 수준의 비용만 발생하고,
배당소득세 분리과세 혜택도 있어요.**

* 단, 리츠가 부동산 투자 시 세금 비용이 발생하지만 취득세 중과배제, 재산세 분리과세 등 세제혜택이 있어요.



자본

부동산 직접 투자는 대출이 필요할 만큼 자금이 많이 들지만,
리츠는 공모가 기준 1주당 5천원 수준으로 소액으로도 투자가 가능해요.



와! 그렇다면 저도 투자해서 배당받고 싶어요!
투자는 어떻게 하는 거예요?



투자 방법은 크게 상장 리츠와 비상장 리츠에 투자하는 방법이 있어요.



상장 리츠

주식시장에 등록된 리츠를 말해요.
따라서 일반 주식과 동일하게
증권사를 통해 투자할 수 있어요.



비상장 리츠

주식시장에 등록되지 않은 리츠여서
<리츠정보시스템>에 올라온
공모 현황을 확인해 투자할 수 있어요.



24년 9월
리뉴얼



“ 혹시 저에 대해 더 알고 싶다면
리츠정보시스템, 한국리츠협회
사이트를 참고해주세요 ”



리츠정보시스템
사이트



한국리츠협회
사이트