

## ■ 화제의 뉴스 ■

**부동산펀드 '판'이 커졌다... '뉴스테이' 등 개발사업 잇단 투자**

최근 부동산 시장에서 업무 빌딩 등의 투자 수익률은 연 3~4%대로 떨어진 반면 개발사업 대출을 통한 수익률은 연 10%대부터 최대 20%에 달하고 있어 부동산펀드(REF) 운용사들이 부동산 개발사업 쪽으로 눈을 돌리고 있습니다. 실제로 부동산개발사업에 투자할 목적으로 설정된 REF가 금년 2분기에만 10여 개에 달하고 있습니다.

통계상으로 보아도 금년 1분기 개발사업 투자 펀드가 REF에서 차지하는 비중은 3.9%였으나, 2분기에는 23.1%로 급증한 것으로 나타나고 있습니다. 특히 최근 정부가 기업형 임대주택(뉴스테이) 등의 개발을 적극 지원함에 따라 2분기에 설정된 REF의 60% 이상은 임대주택에 투자한 것으로 나타나고 있습니다.

참고로 사모형 REF의 경우 자본시장법 개정(2015년 10월) 이후에도 여전히 부동산 개발사업 영위법인 등에 대한 대출이 허용되고 있습니다. 사실 지난해까지만 해도 부동산자산운용업계에서 개발사업 투자는 기피 대상이었습니다. 2008년 금융위기 뒤 부동산 경기가 침체되면서 개발사업에 투자한 REF들이 큰 손실을 입었기 때문입니다. 시공을 맡은 건설회사들도 PF 대출 지급보증을 꺼리면서 개발사업 금융은 지난해까지 저축은행 등 제2금융권과 증권사 자산유동화증권(ABS) 발행을 통해 주로 이뤄졌습니다. 그러나 이러한 분위기가 올해 들어 달라지고 있는 것입니다.

또한 부동산자산운용사들이 같은 계열의 건설회사 개발사업에 투자하는 REF도 늘어나고 있습니다. 계열 건설사에서 이미 수익성을 검토한 상태라 투자 안정성이 상대적으로 높기 때문입니다.

업계 관계자 역시 개발사업 PF가 과거와 달리 안정성이 높아졌고, 투자 수익률은 리스크 부담에 따라 최고 20%까지도 올라갔으며, 새 상품을 찾는 투자자와 PF 지원을 원하는 건설사의 이해가 맞아

떨어지면서 관련 REF가 늘어나고 있다고 설명하고 있습니다.

**[관련 기사]**

- [한국경제 - 부동산펀드 '판'이 커졌다...'뉴스테이' 등 개발사업 잇단 투자\(2016. 8. 2.\)](#)