

■ 화제의 뉴스 ■

‘수익률 보장 임대주택’에 기관투자자 38곳 줄섰다

“임대주택 리츠(REITs·부동산투자회사)는 시장에서 매우 획기적이라는 평가를 받고 있다. 정부와 민간기관이 협력해 주택 문제 해결하는 시발점이 될 것으로 보인다. 금융권도 필요한 시스템과 상품을 잘 만들어 이 사업이 성공할 수 있도록 최선을 다 하겠다.”(시중 금융지주 회장)

“주택과 금융시장에 커다란 구조적 변화 일어나고 있다. 국민주택기금의 선도적 역할 통해 민간자본을 유입시켜 임대주택을 공급해야 하는 시점이 됐다. 금융의 역할이 필요하다. 수익성과 안전성 측면에서 모두 만족할 수 있도록 하겠다.”(국토교통부 관계자)

국토교통부와 38개 금융기관이 11일 오후 서울 여의도 전경련회관 컨퍼런스센터에서 ‘임대주택 리츠’ 사업 활성화를 위한 공동투자협약을 체결하는 자리에서 나온 목소리들입니다.

이날 협약식에는 도태호 실장을 비롯해 김재정 국토부 주택정책관, 이재영 한국토지주택공사(LH) 사장 등이 참석했습니다. 또 행정공제회, 삼성·교보생명을 포함한 16개 보험사, 우리·외환·신한·농협 등 10개 은행, 미래에셋·우리투자증권 등 9개 증권사 등 총 38개 금융기관 임직원도 참석했습니다.

이들 금융기관이 제시한 투자의향 금액은 애초 국토부가 예상한 금액인 2조~3조 원보다 5배 많은 13조 6,000억 원에 이릅니다. 참여기관 대부분이 공공임대 리츠와 민간제안 리츠 모두에 관심을 보였으며, 단순 용자뿐만 아니라 우선주에도 투자할 전망입니다.

현장에서 만난 한 증권사 임원은 “무엇보다 투자자금에 대한 안전성이 높다는 게 매력적”이라며 “시중 금리 이상의 수익만 보장된다면 충분히 투자해볼 만 한 구조”라고 말했습니다. 이어 “여러 사업 모델을 두고 수익성 등을 고려해 사업에 참여할 계획”이라고 덧붙였습니다.

임대주택 리츠는 크게 공공이 주도하는 공공임대 리츠 방식과 민간제안 방식으로 나누어집니다. 공공임대 리츠는 일반 부동산 리츠에 비해 수익률은 다소 낮습니다. 하지만 전용면적 60㎡ 이하 소형 단지는 조성원가의 60%(전용 60~85㎡는 85%) 수준에 택지를 공급받을 수 있는 장점이 있습니다. 이를 통해 집값이 연간 1.5%만 상승해도 출자자는 7% 이상의 수익률을 낼 수 있는 구조라는 게 국토부의 설명입니다.

또 기관투자자의 채권(주택가격의 25%)이 임대보증금(30%·2순위)보다 선순위인 것도 투자 안정성을 높여줍니다. 주택기금과 LH 출자(13%)는 후순위입니다. 국토부는 실질적으로 무위험 채권이면서 10년 만기 국채금리(연 3.6%) 이상 될 것으로 보고 있습니다.

임대주택 리츠 사업에서 주도적인 역할을 하고 있는 이재영 사장은 “시장 상황이 바뀌어 LH의 능력만으로는 국민 요구에 부응하기 힘든 측면이 있다”면서 “사업 파트너로서 항상 낮은 자세로 노력하겠다”고 말했습니다. 이어 “개발사업에 여러분의 노하우와 전문 지식을 제안해주시면 적극 검토해 반영하겠다”고 설명했습니다.

국토부는 직접 건설과 리츠 방식의 병행을 통해 2017년까지 공공임대주택(10년) 착공물량을 당초 계획물량(2만 6,000가구)의 두 배 수준인 5만 가구까지 확대할 계획입니다. 민간자본을 활용해 임대주택을 공급하는 것과 동시에 LH는 부채를 줄일 수 있을 것으로 전망 됩니다.

국토부는 협약에 참가한 기관과 함께 시범사업을 하고 LH 또는 민간제안 임대주택 사업에 대해 공동으로 사업성을 검증한 뒤 사업구조와 자원조달 구조를 확정할 예정입니다. 이후 금리입찰을 통해 낮은 금리를 제시한 금융기관을 투자자로 선정할 계획입니다.

국토부 관계자는 “공적자금의 신용보강을 바탕으로 시중자금의 임대주택사업 투자를 유도해 리츠 산업의 성장 촉진과 주택임대관리업의 조기 활성화 등 관련산업의 성장과 일자리 창출에도 도움이 될 것”이라고 말했습니다.

[관련 기사]

- [아시아경제 - '수익률 보장 임대주택'에 기관투자자 38곳 줄었다\(2014. 4. 11.\)](#)