



| | | | |
|--|-------------|--|--|
|  <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> <p>마이홈 포털 www.myhome.go.kr</p> <p>마이홈 콜센터 1600-1004</p> <p>마이홈 상담센터 전국 36개소</p> | 보도자료 | |  <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p> |
| | 배포일시 | 2016. 3. 3(목) 총4매(본문4) | |
| | 담당부서 | · 주택기금과장 김홍목, 사무관 최병길 · ☎ (044)201-3342, 4476 | |
| 2016년 3월 4일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 3(목) 11:00 이후 보도 가능 | | | |

뉴스테이에 민간자금 투자 확대한다

- 사업구조 개선 등을 통해 연기금·금융기관 투자유치 -

- 서민·중산층의 주거안정 강화에 관한 '16년 국토교통부 연두 업무 보고(1.14)에 관한 사항이 본격 추진된다.
 - * 업무보고 주요내용 : 뉴스테이에 토지임대방식, 지분매각제도 도입 등을 통해 5개 연기금과 공동투자협약 체결 등 FI 참여 활성화
- 국토교통부(장관 강호인)는 업무보고 후속 조치의 하나로, 뉴스테이에 대한 재무적 투자자의 참여를 활성화하기 위해 뉴스테이 사업구조 개선·리스크 저감을 추진할 계획이라고 밝혔다.
 - 이는, 뉴스테이 출범 이후의 성과에 더해 뉴스테이를 보다 장기·안정적으로 운영하기 위해 장기투자가 가능한 연기금·금융기관 등 재무적 투자자(FI: Financial Invertor)의 참여를 확대하기 위한 것으로,

< 뉴스테이 추진 성과 >

- (양적 확대) '15년 10개 리츠 1.4만호 공급, '16년 20개 내외 리츠 2.5만호 공급
 - (질적 개선) 주거 서비스 강화, 도심형 등 공급방식·주택 유형 다각화
5개 연기금 공동투자협약(2.29) 등 투자자 다변화 기반 마련
- ⇒ FI는 용자 2.6조원, 출자 275.5억원을 투자하여 출자 실적은 다소 부족

- 임대기간 중에도 안정적으로 배당하고, 개발에 따르는 인허가·준공 리스크를 저감하는 데 중점을 두었다.

< 임대사업 단계별 FI 참여 장애요인 및 개선방안 >

| 사업 단계 | 수익/리스크 요인 | 개선방안 |
|-------|--|---|
| 토지 매입 | <ul style="list-style-type: none"> 토지 매입비용 과다 | <ul style="list-style-type: none"> 토지임대방식 적용 |
| ↓ | | |
| 인허가 | <ul style="list-style-type: none"> 인허가 지연/불확실 | <ul style="list-style-type: none"> Bridge Equity 도입 |
| ↓ | | |
| 자금조달 | <ul style="list-style-type: none"> 높은 차입금리 | <ul style="list-style-type: none"> 기금 융자 시행 |
| ↓ | | |
| 준공 | <ul style="list-style-type: none"> 시공사 부도 등 | <ul style="list-style-type: none"> Bridge Equity 도입 |
| ↓ | | |
| 임대 운영 | <ul style="list-style-type: none"> 임대료 < 임대비용 (중간배당 불가능) | <ul style="list-style-type: none"> 수선유지비 표준화 주식발행 초과금 활용 공사비 등 비용절감 마스터리스 활성화 |
| ↓ | | |
| 주택 매각 | <ul style="list-style-type: none"> 주택가격 하락 우려 | <ul style="list-style-type: none"> 母子리츠를 통해 리스크 저감(우선주 참여) |

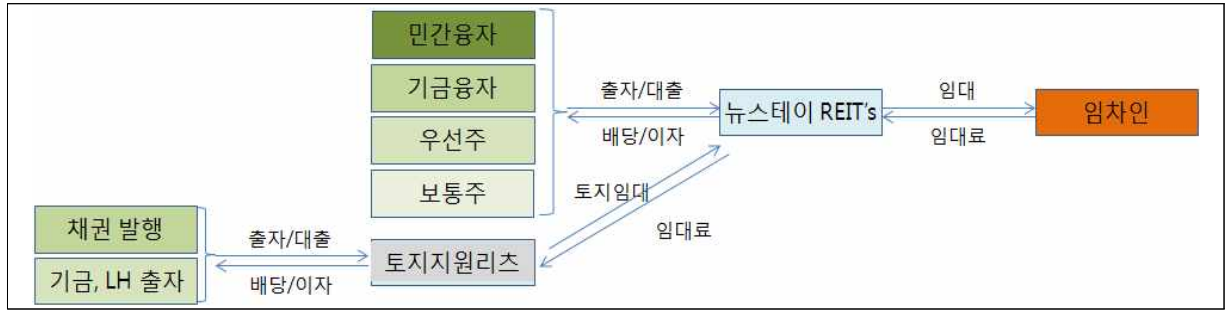
□ 먼저 그간 FI가 뉴스테이 지분투자를 기피했던 주요한 원인인 청산배당* 구조를 안정적인 중간배당 구조로 전환하기 위해 사업구조를 개선하기로 하였다.

* 뉴스테이는 대부분 준전세 형태로 공급하고 있어 임대기간 중 임대료 수입으로 배당이 어렵고, 임대 종료 후 주택 매각수입에 의해 배당하는 구조

○ (토지임대) 뉴스테이리츠가 토지를 매입해 주택을 건설하는 방식에서 벗어나, 기금과 LH 등이 출자해 설립한 토지지원리츠가 토지를 매입해 뉴스테이리츠에 저렴하게 임대하는 토지임대형 뉴스테이를 도입한다.

- 토지임대방식이 적용되면, 뉴스테이리츠는 총사업비를 줄이고, 토지매입비용 조달에 따르는 금융비용을 절감할 수 있다.

< 토지임대 뉴스테이 사업구조 >



- (복합·특화개발) 리츠의 경우 건축물 연면적의 30% 범위에서 분양주택 또는 수익시설과 복합개발하여 수익을 조기에 실현할 수 있도록 사업구조를 유연화 한다.
- (재무구조 개선) 회계 편의를 위해 정액으로 가정(원가의 0.2~0.9%) 하고 있는 수선유지비를 현실적으로 조정(평균 0.5%, 연차에 따라 증가하는 형태)하는 등 재무구조를 표준화 할 예정이다.
- (비용절감) 시공사의 보통주 출자부담을 완화하여 공사비를 절감하고, 견본주택 건축비용 등 불필요한 비용을 최소화할 계획이다.

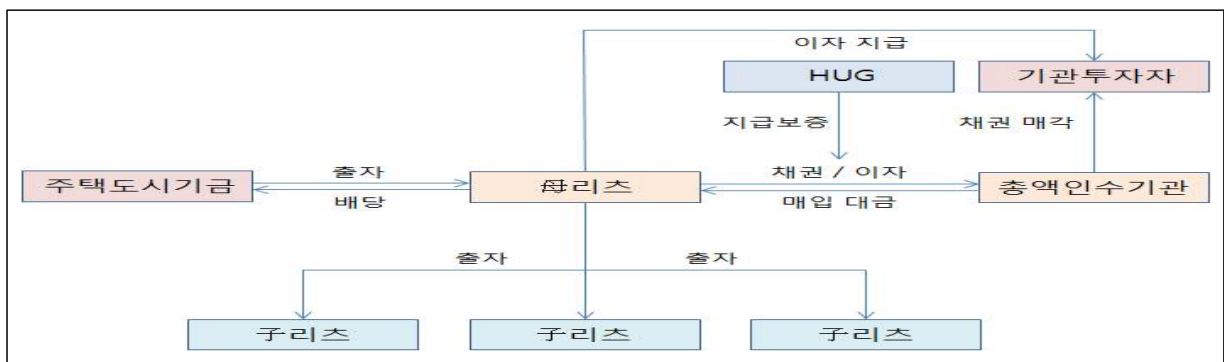
□ FI의 리스크를 저감하기 위한 방안도 시행된다.

- (母子리츠 활성화) 상반기 중 작년 도입한母子리츠*(뉴스테이 허브리츠)가 채권을 발행할 계획으로,

* 기금이 개별 리츠에 출자하지 않고,母子리츠에 출자한 후母子리츠가 자리츠에 출자

- FI는母子리츠의 채권을 매입함으로써, 자리츠에 간접적으로 출자하는 효과를 내면서도, 매기 이자를 지급받을 수 있고, 직접 출자에 비해 리스크도 저감할 수 있다.

<母子리츠 사업구조 >



○ (기금이 Bridge Equity 제공) FI는 개발에 따르는 인허가·준공 리스크를 기피하므로 리츠 설립시에는 기금이 출자하고, 준공 이후에 FI가 기금 지분을 인수하는 방식(사전에 매입약정 체결)도 도입할 계획이다.

○ (마스터리스* 활성화) 자기관리형 주택임대관리회사에 제공하는 주택도시보증공사(HUG)의 임대관리보증의 기간 연장 등 보증 상품을 개선하여 임대인(리츠)의 공실 위험도 완화할 계획이다.

* Master Lease : 주택임대관리회사가 임대인으로부터 주택을 위탁받아 공실 위험을 모두 지고 임대인에게 약정된 임대료 납부

□ 국토교통부는 은행·보험 등 금융기관이 뉴스테이 투자를 이미 시작했고, 연기금들이 뉴스테이 공동투자협약 참여하는 등 시장에서 뉴스테이의 수익성과 안전성이 검증되고 있는 상황에서,

○ 이번 사업구조 개선에 따라 FI에게 5.5% 이상 안정적인 배당을 지급하게 될 수 있는 만큼 마땅한 투자처를 찾지 못하고 있는 금융기관·연기금 등이 뉴스테이에 적극적으로 투자할 것으로 기대한다고 밝혔다.

□ 국토부는 FI 참여 활성화를 위해 3월 중 HUG의 「기금출자업무 취급규정」 등 관련 규정을 개정할 예정이다



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택기금과 최병길 사무관(☎ 044-201-3342)에게 연락주시기 바랍니다.