

국내 첫 의료복지시설 ‘헬스케어 리츠’ 도입

- 14일부터 화성동탄2 의료복지시설용지 대상 시범사업 사업자 공모 실시
- 시니어주택 공급은 활성화하고 리츠로 국민의 부동산 간접투자 기회 확대

□ 국토교통부(장관 원희룡)와 LH(사장 이한준)는 12월 14일(목) 화성동탄2 택지개발사업지구 내 의료복지시설용지에 ‘헬스케어 리츠(REITs, 부동산 투자회사*)’ 사업에 참여할 민간사업자를 공모한다고 밝혔다.

* 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운용하여 얻은 수익을 분배하는 회사

□ 선정된 민간사업자는 헬스케어 리츠를 설립하여, 화성동탄2 지구의 랜드마크가 될 수 있는 시니어주택을 비롯한 의료·업무·상업·문화·주거 등을 복합 개발하고 임대·운영·분양 수익은 주주로 참여하는 국민들에게도 배당할 수 있도록 향후 리츠 주식의 공모·상장도 추진할 계획이다.

○ 이번 헬스케어 리츠는 우리나라에서는 최초이지만 미국의 경우 125조원 규모로 큰 시장이며 고령화 시대 맞아 지속적으로 성장하고 있다.

□ 해당 사업부지는 약 5만 6천 평(186,487㎡)으로 인근에 골프장, 녹지, 하천 등이 있어 경관이 우수하고 민간사업자의 독창적이고 효율적인 개발을 통해 지역의 새로운 랜드마크가 될 것으로 기대된다.

○ SRT, GTX-A('24.3월 예정), 동탄인덕원선('29년 예정), 동탄 도시철도 1·2호선('27년 예정) 이용이 가능한 동탄역으로부터 차량 약 10분 거리에 위치하여 교통이 편리한 장점이 있다.

□ '24년초 참가의향서를 접수 받아 △ 랜드마크형 노인복지주택 건축계획, △ 헬스케어 서비스 계획, △ 주식공모 계획 및 배당 수익률, 이외 지역주민들도 이용할 수 있는 편의·문화시설 공유 계획 등 △ 지역상생방안도 중점 평가하여 '24년 4월 중 우선협상대상자를 선정할 계획이다.

□ 국토교통부 남영우 토지정책관은 이번 헬스케어 리츠사업이 “시니어의 주거안정에 기여함과 동시에 국민에게는 새로운 부동산투자 기회를 제공하고, 민간사업자에게는 헬스케어 시장 내 신규 사업모델 기반을 마련할 수 있는 성공적 사례로 자리매김할 수 있을 것”으로 기대된다고 밝혔다.

담당부서 <총괄>	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범	044-201-3411
		담당자	사무관	김경모	044-201-3415
<공동>	한국토지주택공사 부동산금융사업단	책임자	단 장	유혜기	055-922-4560
		담당자	부 장	성대규	055-922-4561
			차 장	김혜진	055-922-4568



참고1

헬스케어 리츠 개요

□ 추진배경

- (초고령사회 대비) '17년 고령사회 진입 후 빠르게 진행되는 초고령*에 대비하고 과거 대비 능동적인 뉴시니어의 니즈를 반영한 주거모델 필요

* (65세 이상 비율) '17년 14.2% → '22년 17.6% → '25년 20.3% 전망(초고령)

- (이익공유 모델 다양화) 일반 국민의 부동산 간접투자 확대를 통한 개발 이익 공유 및 부동산 투자 다변화를 위한 新모델 개발 필요

* 국토부「현장의 목소리를 반영한 리츠 경쟁력 강화방안(23.1.4.)」

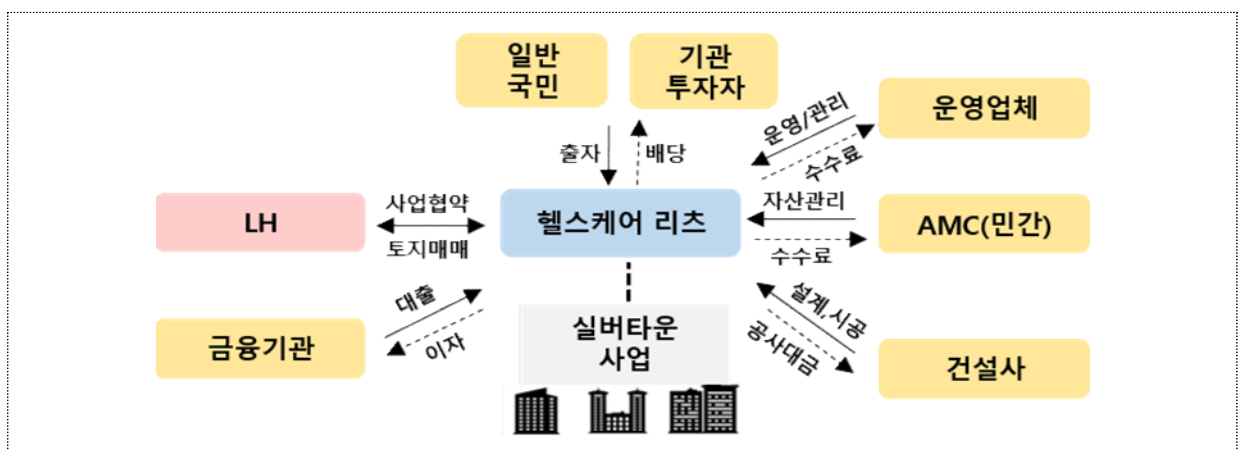
□ 사업구조

- 화성동탄2 의료복지시설부지를 대상으로 공모를 통한 민간사업자 선정, 민간사업자가 리츠를 설립하여 시니어타운 등* 건설·운영

* 노인복지시설(55%이상), 오피스텔(30%이하), 근생·의료·운동·업무시설 등

- 리츠는 「부동산투자회사법」에 따라 일반 국민을 대상으로 주식을 공모·상장하고, 최소 10년간 시니어주택을 소유하고 운영

【헬스케어 리츠 구조도】



※ 사업참여자 역할

- (LH) 민간사업자 선정, 토지공급, 사업협약체결 및 이행확인
- (금융사) 주식공모·상장 주관, 금융주선
- (AMC) 리츠 총괄관리
- (건설사) 건축사업의 설계, 책임시공
- (운영업체) 주택 등 임대·운영관리

참고2

사업부지 개요(의료복지시설용지)

□ 부지개요

블록명	면적	용도	건폐율	용적률	공급가격
의복1	186,487m ²	의료복지시설	50%이하	200%이하	399,082,180천원

□ 위치도 (※대용량 파일 첨부)



☐ 토지이용계획도 (*대용량 파일 첨부)

