

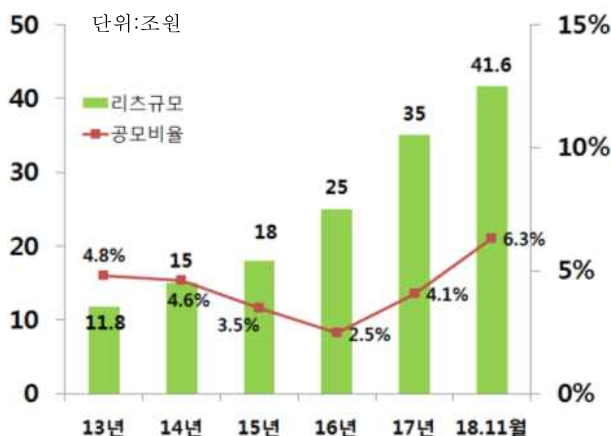
		보도자료		
		배포일시 2018. 12. 19.(수) 총 9매(본문 6, 참고 15)		
담당부서	국토교통부 부동산산업과	담당자	• 과장 하창훈, 사무관 김중환, 주무관 정성규 • ☎ (044)201-3411, 3414, 3419	
	금융위원회 자산운용과	담당자	• 과장 강영수, 사무관 민인영 • ☎ (02) 2100-2660, 2661	
보도일시		2018년 12월 21일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 20.(목) 12:00 이후 보도 가능		

정부, "부동산투자회사 공모·상장 활성화 방안" 발표

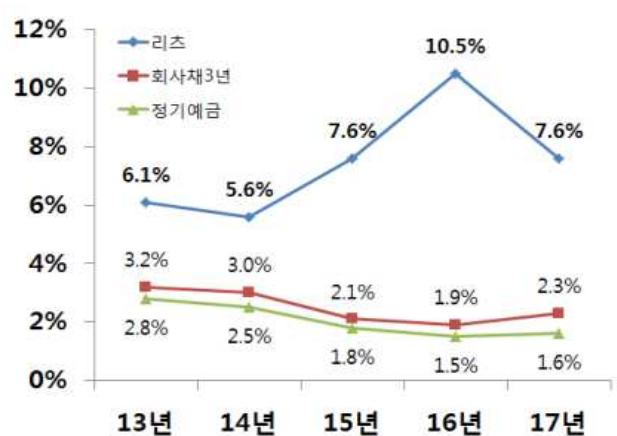
상장규제 개선과 자산취득 지원 강화 ... 개인 투자자 보호도 제고

- 국토교통부(장관 김현미)와 금융위원회(위원장 최종구)는 일반국민이 안정성과 수익성을 갖춘 부동산투자회사(이하 리츠)에 보다 쉽게 투자할 수 있게 하는 「리츠 공모·상장 활성화 방안」을 발표하였다.
- 그동안 리츠는 빌딩, 리테일(상가·백화점 등)등 상업용 부동산 등 다양한 상업용부동산에 투자되면서 양호한 수익을 달성하였으나,
 - 연기금·공제회 등 기관투자자가 투자하는 사모리츠가 대부분으로 일반국민들이 투자할 수 있는 기회가 부족하였다.

< 리츠규모 대비 공모리츠 비율 >



< 리츠 연도별 수익률 추이 >



- 공모·상장리츠가 부족한 원인으로서는 사모리츠와 대비하여 차별화된 혜택이 없고, 모집절차 이행 등에서 추가비용이 소요, 까다로운 상장조건, 객관적인 투자정보가 부족하다는 점이 지목 되었다.
- 이번 활성화 방안에서 정부는 리츠에 대한 개인투자자의 투자매력을 높일 수 있도록 고비용 구조의 리츠 설립과 공모·상장 규제를 개선하고, 개인 투자자의 리츠에 대한 신뢰성 확보와 투자 접근성을 제고하는 등 공모·상장리츠를 위한 지원방안을 마련하였다.
- 비개발 위탁관리 리츠에 대한 상장예비심사 폐지 등 리츠 상장규정을 정비하여 리츠 상장이 활성화 될 수 있도록 하고, 주택도시보증기금 여유자금의 신규 부동산투자 시에 우량 공모·상장 리츠에 대한 투자를 확대하여 개인투자자가 신뢰할 수 있는 공모·상장리츠가 출현하도록 유인 하도록 하며,
- 또한 리츠 운용과 관련하여 취득한 자산의 보관방법으로 담보신탁도 허용하여 근저당권설정에 따른 비용을 절감 할 수 있도록 하고, 운용자산에 대출을 포함하여 수익률을 개선 및 우량자산을 사전 투자 할 수 있도록 할 계획이다.
- 한편, 공모·상장 리츠에 대한 지원과 함께 신용등급 평가 제도를 도입하고, 리츠의 검사·감독 선진화를 통한 자산운용의 건전성 강화를 통한 개인투자자 보호를 위한 방안도 함께 마련했다.
- 공모·상장 리츠에 대해서는 대외적으로 공신력 있는 평가를 받게 하고 이를 공시하는 신용등급 평가제도를 도입하여 리츠에 대한 제3자의 객관적 평가를 통한 투자정보가 투자자에게 전달 될 수 있도록 하고, 리츠의 검사체계를 상시검사 중심으로 전환 및 감독 기관의 전문성을 향상 시키는 등의 내용이다.

□ 국토교통부·금융위원회는 “리츠 상장규제를 내년부터 완화하여 시행하고, 신용등급평가제 도입 등 제도개선을 위한 법령 정비도 차질 없이 진행될 수 있도록 하겠다.”고 밝히는 한편,

“개인이 투자할 수 있는 공모·상장 리츠는 국민의 소득증대를 위한 투자기회를 제공하고 특히, 퇴직세대의 안정적인 소득원으로 역할이 가능하며, 또한 주택 등 실물 부동산투자에 유입되는 시중 유동성을 상업용부동산에 대한 간접투자로 유인하여 주택투자 수요와 가계 부채의 증가압력 완화 등에도 기여하는 효과가 있을 것으로 기대한다.” 고 말했다.

□ 이번 활성화 방안의 주요내용은 다음과 같다. (세부내용은 별첨 참조)

【 ① 상장규정 정비(상장 심사기간 단축, 우선주 상장 허용 등) 】

□ 리츠 상장 관련 까다로운 절차·요건을 완화하여 리츠의 상장을 활성화함으로써 개인 투자자의 리츠 투자 기회를 확대할 계획이다.

< 상장규정 개선 주요 내용 >

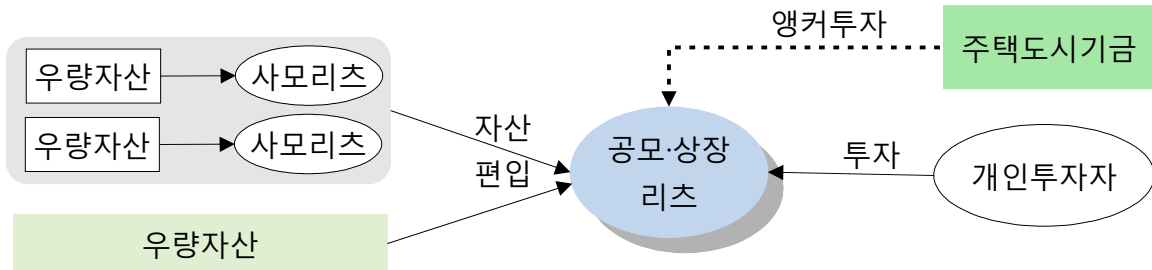
구 분		현 행	개 선
자기자본요건 기준일		상장예비심사 신청일 현재	신규상장 신청일 현재
간주부동산 한도		20%만 인정	한도 폐지
비개발 위탁관리 리츠 (개발비중 30%이하)	상장예비심사	적용	제외
	종류주 동시상장	불허	허용

○ ‘유가증권시장 상장규정(부동산투자회사 章)’ 개정사항은 내년부터 시행될 예정이다.

* '18.12.19(수), 유가증권시장 상장규정 일부개정규정 승인안 금융위 의결

【 ② 투자자산 취득지원 (주택도시기금 앵커투자 활성화) 】

- 주택도시기금 여유자금의 신규 부동산투자(대체투자) 시 우량 공모·상장 리츠에 대한 투자를 확대할 계획이다.



* 앵커투자 : 금융기관, 공적 기금, 연기금, 개발업자 등이 리츠의 최대주주(앵커)가 되어 자금 조달과 자산의 관리·운영을 지원, 리츠 신뢰성을 높여주는 형태

- 대체투자비율 및 공모·상장 리츠 투자비율은 주택도시기금 자산 운용위원회 및 대체투자위원회 심의를 통해 조정·결정되며,
- 리츠 자산관리회사(AMC)를 주택도시기금 여유자금의 전담운용기관의 대체투자 협력기관으로 선정하여 전문적인 리츠 투자가 가능하도록 지원할 예정이다.
- 리츠 조성비용 절감을 위해 자산보관 방법으로 금융기관 등을 우선 수익자로 지정하는 신탁을 허용할 계획이다.

- 자산취득을 위해 외부차입을 하는 경우에 근저당권 설정비용*이 절감되는 효과가 있어 리츠 자산운용에 도움이 될 것으로 기대된다.

* 차입 금액의 약 0.24% 수준(채권최고액 1,000억원 시 약 2.4억원)

- 리츠의 다양한 수익구조와 양질의 투자자산 취득을 위해서 리츠의 자산 투자·운용방법으로 대출을 허용할 계획이다.
- 리츠의 자산구성에는 대출·대출채권이 가능했으나 자산 투자·운용방법에 대출로 운영되는 명확한 기준이 없어 이를 보완할 예정이다.

【 ③ 특정금전신탁·펀드의 리츠 재투자 규제 완화 】

- 일반국민이 접근하기 쉬운 특정금전신탁, 펀드 등을 통해 리츠로 투자하거나 리츠를 투자 자산으로 하는 리츠 관련 금융상품이 확대 될 수 있도록 규제를 완화하는 내용도 포함되어 있다.
- 50인 이상 개인으로 구성된 특정금전신탁을 운용하는 신탁회사와 공모부동산펀드에 대해 공모의무·동일인 주식한도 예외를 인정 하는 내용으로 부동산투자회사법 시행령을 개정하여, 11월 15일자로 시행 중이다.
- 모(모)-자(자)리츠의 구성과 관련된 규제를 완화하여 공모·상장리츠로 대형자금이 유입될 수 있도록 유인할 계획이다.
- 모(모)-자(자)리츠의 구성요건인 모리츠와 자리츠의 동일한 자산관리 회사 조건을 완화하고
- 금융기관 등으로 구성된 모리츠가 자산의 70%이상을 공모형 자리츠에 투자하는 경우 모리츠의 공모의무·1인주식보유한도를 예외 하는 내용으로 부동산투자회사법 시행령을 개정하여, 11월 15일자로 시행 중이다.
- * 모-자리츠의 구성요건에서 모리츠는 국민연금 등 연기금이 투자하는 경우만 인정 되었으나 공모형 자리츠에 투자하는 경우 은행·증권·보험사 등 기관투자자도 인정

【 ④ 건전성 강화 】

- 일반국민의 리츠 투자 의사결정을 지원하기 위해 전문평가기관에 의한 객관적인 신용등급 평가 제도를 마련할 계획이다.
- * 美·日 등은 既 시행 중, 한국도 채권형·단기금융형 펀드에 신용평가를 적용

- 개인 투자자 입장에서는 리츠에 대한 운영 정보가 확대되고, 기관 입장에서는 투자 의사결정의 단순화, 투자한도 배분에 활용이 가능할 것으로 기대된다.
- 감정원 리츠 인가·검사 담당 전문 인력을 확보하고, 검사체계도 2년 주기 현장검사 중심에서 상시·취약부문 집중검사 중심으로 전환하여,
 - 리츠의 건전성감독을 강화함으로써 개인투자자의 투자신뢰도를 높이고 리츠 검사·감독기관의 전문성도 향상시킬 예정이다.

향후 일정

- 국토교통부는 신용등급 평가제도 도입, 자산보관시 담보신탁 방식 허용 등을 위한 부동산투자회사법 및 시행령 개정을 '19년 상반기 부터 순차적으로 진행할 계획이며,
- 금융위원회에서 '18. 12. 19(수)에 의결한 유가증권 상장규정 개정안은 '19년 1월부터 시행할 예정이다.

[별첨] 리츠 공모·상장 활성화 방안



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 김중환 사무관(☎ 044-201-3414)에게 문의하여 주시기 바랍니다.