

보도시점 : 2024. 2. 28.(수) 11:00 이후(2. 29.(목) 조간) / 배포 : 2024. 2. 28.(수)

공공지원민간임대 사업 자금조달 원활해진다

- 29일부터 민간임대리츠 담보대출·리츠 차입가능 기관확대 등 제도개선 본격 시행

- 국토교통부(장관 박상우) 및 주택도시보증공사(사장 유병태)는 공공지원 민간임대 사업의 활성화를 위한 민간임대리츠 담보대출, 리츠 차입가능 금융기관 확대 등 제도를 개선하여 2월 29일부터 본격 시행한다.
 - 이는 1월 10일 발표한 「주택공급 확대방안」의 후속조치로, 공공지원 민간임대 사업의 ①원활한 자금조달 지원, ②사업참여 부담완화, ③사업 착수 심사기준 현실화, ④사업 추진절차 간소화 등의 내용이 포함되어 있다.
- ①민간임대사업의 원활한 자금조달을 지원하기 위하여 리츠가 차입가능한 금융기관을 확대하고, 대출자금에 대한 리파이낸싱을 허용한다.
 - 현재 보험사 위주의 자금조달 창구를 다변화하기 위해 과학기술인공제회, 대한소방공제회 등 자산규모와 시장신뢰도가 우수한 기관을 리츠의 차입가능 기관으로 추가 지정하도록 부동산투자회사법 시행령 개정 완료하여 시행한다.
 - 나아가 건설기간 중에 시행한 PF 대출을 임대기간 중 저금리 대출로 리파이낸싱이 가능하도록 허용한다.
- ②민간 사업자들의 사업참여 부담을 완화하기 위하여 공공지원민간임대 리츠에 출자한 민간주식의 담보대출과 양수도 기준을 개선한다.
 - 그간 민간참여자가 주식담보대출을 위해 사업자 본인이 보유한 주식을 담보로 제공 시, 담보권 실행 후 주식취득자에게 일률적으로 요구하던 기존 주주 지위의 포괄승계 조건을 폐지하고 사업의무는 약정을 통해 이행 가능하도록 한다.

- 이와 함께, 현재 보유 주식의 50%로 제한된 양도 가능한 주식 수를 100%로 확대하여 민간이 보유한 주식을 모두 양도 가능하도록 하고, 양도 가능 시기를 임차인 입주 4년 후에서 입주 후 즉시로 앞당긴다.

- 또한 공실률 5% 이하, 주거서비스 우수 이상을 받아야만 양도가 가능하도록 한 요건을 폐지하여 보다 원활한 주식 양수도를 지원한다.

- ③공공지원민간임대리츠에 주택도시기금이 출자하기 위한 사업성 심사를 할 때 기준이 되는 주택가격 상승률을 현실화하여 사업착수를 지원한다.

- 의무임대기간 종료 후 예상처분가격 산정에 활용되는 주택가격상승률을 현행 대비 0.5%p 씩 상향조정*해 기금투자를 위한 최소수익률 기준 충족 사업이 증가하게 되면 사업착수가 확대될 것으로 기대된다.

* 수도권1.5→2.0%, 광역시 1.3→1.8%, 그밖의 지역 1.1→1.6%, 도생·오피스텔0→0.5%

- ④우선협상자로 선정된 후 사업착수까지 소요되는 기간을 단축해 사업기간 장기화로 인한 사업자들의 절차상 부담을 낮춘다.

- 모든 사업장에 의무화 되어있던 공사비 검증을 공동주택 분양가격 산정규칙을 일부 준용하여 산출된 상한액 이하 공사비에 대해서는 공사비검증을 면제하여 검증에 소요되는 1개월을 단축할 수 있게 된다.

- 기금출자 심사 시 적용하는 토지비 감정평가 및 시세조사 결과 유효기간을 6개월에서 1년으로 확대하여 감정평가 및 시세 재조사에 소요되는 기간 약 2개월 및 재조사 비용을 절감할 수 있게 된다.

- 추가적으로, 주택도시보증공사에서 진행하는 기금투자 심사와 한국부동산원에서 진행하는 리츠 영업인가 심사 중 중복되는 내용을 상반기 중에 통합하여 기금투자 심사 후 2주일 이내 영업인가 심사를 완료할 수 있도록 한다.

- 국토교통부 이기봉 주거복지정책관은 “이번 민간임대리츠 활성화를 위한 제도개선을 통해 자금조달 및 사업추진 여건이 개선되어 공공지원민간임대 사업 활성화가 이루어질 것으로 기대한다”라고 밝혔다.

담당 부서	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과장	김계흥	(044-201-4100)
		담당자	사무관	류나린	(044-201-4109)
	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과장	김승범	(044-201-3411)
		담당자	사무관	김경모	(044-201-3415)
	주택도시보증공사 기금사업처	책임자	처 장	강현정	(051-998-2350)
		담당자	팀 장	고동우	(051-998-2351)

