

개발이익을 지역주민과 함께, 리츠 방식 개발 시동

- 프로젝트리츠·지역상생리츠 법제화 이후 첫 정부-지자체(지방공사) 협의회 개최
- 서울시 지역상생리츠, 경기도 기회리츠, 인천 도심복합사업 등 리츠 방식 개발 본격화

□ 국토교통부(장관 박상우)는 6월 19일(목) 오후 한국리츠협회에서 ‘리츠 방식 개발사업 활성화’를 위한 정부-지방자치단체(지방공사) 협의회를 개최한다.

- 이번 협의회는 최근 「부동산투자회사법」이 개정('25.5 공포)되며, 프로젝트리츠 및 지역상생리츠*의 법적 근거가 마련됨에 따라, 제도 시행 초기 정부-지자체 간 협업체계를 구축하고자 마련되었다.

* (프로젝트리츠) 개발단계의 규제를 합리적으로 완화한 개발특화형 리츠 (지역상생리츠) 부동산 이익을 주민에 우선 제공할 수 있도록, 리츠 주식 공모자격 제한

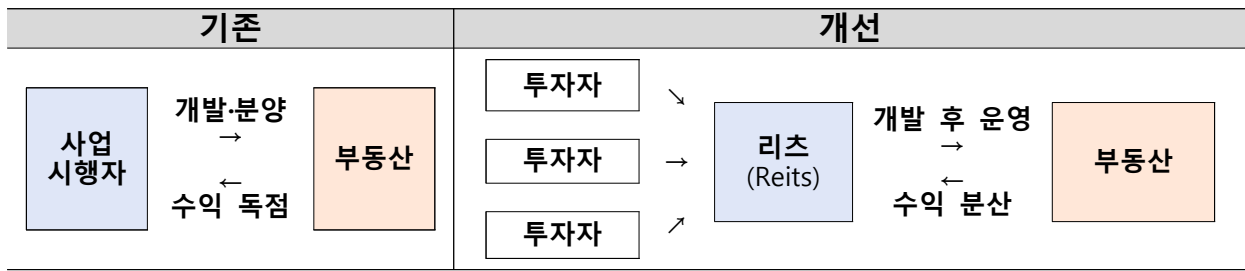
□ 리츠란 다수 투자자로부터 자금을 모아 전문 자산운용사(AMC)가 부동산을 취득 또는 개발, 운영하여, 그 수익을 투자자에게 배당하는 구조의 부동산 간접투자기구이다.

- 그간, 부동산 개발사업은 통상 자기자본 규제가 없는 프로젝트 금융 투자회사(PFV)를 통해 추진되어 금리 변동 등 부동산 경기에 민감히 반응해 왔다. 그러나, 이번 법 개정을 통해, 안정적 자기자본*을 갖춘 프로젝트리츠로 개발 및 운영이 가능해진다.

* 부동산투자회사법에 따라 자기자본의 2배(주주총회 특별결의 시 최대 10배)로 차입 제한

- 또한, 수익을 투자자에게 배당하는 리츠의 특성상, 기존 사업시행자 중심에서 벗어나 다수의 투자자에게 참여 기회를 제공할 수 있게 된다. 특히 지역 핵심 개발사업의 경우, 지역상생리츠를 통해 주민에게 우선공모가 가능해 각 지자체 및 지방공사도 높은 관심을 보이고 있다.

<리츠 방식 개발에 따른 사업구조 변화>



□ 이번 협의회에서는 4개 지자체 및 12개 지방공사, LH가 참여하여 현재 검토 중인 주요 지역 도심 내 개발사업 추진현황을 공유하고, 리츠와의 접목방안 및 기관 간 협의 필요사항에 대해 논의할 예정이다.

○ 우선, 서울시, 경기도와 인천도시공사는 법 개정안이 시행되는 '25년 하반기에 맞춰 주요 개발사업을 리츠 방식으로 추진한다.

- 서울시는 용산국제업무지구*에 지역상생리츠 도입을 우선 추진할 계획이다. 또한, 서울시에서 직접 개발하거나 매각을 추진 중인 공공부지 등 다양한 사업을 대상으로 확대 적용을 검토한다.

* SH공사에서 직접 개발하는 업무복합존 부지에 지역상생리츠 도입 추진

- 경기도는 GH와 함께 '경기기회리츠'를 도입하여, 3기 신도시 내 주요 택지를 헬스케어리츠, 공공인프라리츠, 테크리츠*로 개발하고, 지역주민에 리츠 주식을 우선 공모하는 사업을 계획 중이다.

* (헬스케어리츠) 리츠가 시니어주택을 개발·운영하며 의료 관련 서비스 제공
(공공인프라리츠) 지자체 재정부담 완화 및 적기 생활 SOC 공급을 위한 리츠 개발·운영
(테크리츠) 리츠가 AI 등 미래산업 필수 자산인 데이터센터, 태양광·풍력발전소 등 개발·운영

- 인천도시공사는 제물포역 인근 9만㎡ 면적의 도심 공공주택 복합부지를 프로젝트리츠를 통해 개발하여 '31년*까지 3,497호의 주택을 공급한다.

* (주요 일정, 잠정) 리츠 영업인가('25) → 건설 착공('26) → 준공 및 입주('31) → 리츠 청산('41)

○ 또한, 국토부는 협의회 결과를 바탕으로, 전문 부동산 회사가 자산 개발 후 직접 운영하는 건전한 사업모델 정착을 통해 도시 경쟁력 강화는 물론 공공기여·용적률 규제 완화 등 도시규제 특례를 제공하는 방안도 검토할 계획이다.

- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “안정적 자기자본을 갖춘 프로젝트리츠의 도입으로, 시장 전반의 사업 건전성이 강화될 수 있을 것으로 기대한다”며,
- “정부와 지자체간 협업을 통해 리츠 방식 지역개발을 활성화하여 실물 부동산에 쏠리는 투기 수요를 분산하고, 사업이익이 소수가 아닌 다수 국민에 제공될 수 있도록 부동산 산업 패러다임을 전환하겠다”고 말했다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사무관	안정인 (044-201-3415)
			주무관	최진 (044-201-4543)
공동	서울시 용산입체도시담당관	책임자	담당관	배성호 (02-2133-9435)
		담당자	팀 장	정성훈 (02-2133-9436)
공동	경기도 신도시기획과	책임자	과 장	김수정 (031-8008-2360)
		담당자	팀 장	장재훈 (031-8008-2361)

□ 리츠란?

- 개인이 소액으로 우량 부동산에 투자할 수 있는 간접투자 방식
 - 리츠는 주식 공모를 통해 다수 투자자로부터 자금을 모아 부동산을 취득·개발·운영하고, 해당 수익의 90% 이상을 투자자에 배당
 - 부동산은 가격이 높고 매매가 어려운 특성을 가지나, 리츠는 주식을 통해 소액 매매(통상 1주 5,000원)도 가능하여 개인이 쉽게 접근 가능

[리츠의 기본구조]



□ 국내 리츠 운영현황

- 현재 415개 리츠가 약 107조원 규모의 자산 운용 중

<주요 리츠 보유자산 현황>

	서린빌딩	하나증권빌딩	대치타워
부동산			
가액	1조 317억 원	5,020억 원	4,998억 원
주소	서울 종로구 종로 26	서울 영등포구 의사당대로 82	서울 강남구 테헤란로 424
리츠명	SK리츠	코람코더원리츠	삼성FN리츠