

민간자본 활용 공공임대 리츠 확대

2017년까지 6만 무주택 서민 집 걱정 끝!



리츠를 활용해 공공임대주택을 건설하고 있는 평택 소사빌 지구.

박섯별 | 위클리 공감 기자

● 경기 하남시에 살고 있는 무주택자 이모 씨는 공공임대주택 입주자 모집에 지원하면 치열한 경쟁에 밀려 2순위임에도 번번이 당첨되지 않았다. 그런데 이번에 좋은 소식을 들었다. 하남의 신도시인 미사 지역에 리츠를 활용해 건설되는 공공임대주택 입주자로 선정된 것이다. 이 씨는 “매번 경쟁률이 너무 높아 기대를 하지 않았는데, 지금 사는 곳과 가까운 곳에 들어서는 아파트에 입주할 수 있게 돼 기분이 좋다”며 “앞으로 공공임대주택이 더 많이 지어져 많은 서민들이 집 걱정 없이 살게 되길 기대한다”고 밝혔다.

목표 주택 공급량 2만6000가구에서 6만 가구로 대폭 증가

LH 부채 8조4000억 원 감축 예상

민간자금을 통해 국민들이 안심하고 살 수 있는 공공임대주택이 원활히 공급된다. 정부는 무주택 서민의 주거 안정을 위해 2014년부터 공공임대 리츠(부동산 투자를 전문으로 하는 부동산투자회사) 사업을 도입해왔다. 임대주택 리츠는 주택시장 침체와 토지주택공사(LH)의 부채 누적 문제를 해결하기 위해 제안됐다. 사업 구조는 주택기금과 LH가 공동으로 리츠를 설립해 LH의 공동주택용지를 매입한 뒤 10년 동안 공공임대주택을 건설·공급하는 형식이다.

리츠를 활용하면 LH는 토지비를 조기에 회수할 수 있고, 공사비가 부채로 잡히지 않기 때문에 부채 부담이 완전히 사라져 공공임대주택 공급을 더 늘릴 수 있다. 또한 10년의 임대기간이 끝나고 주택을 분양으로 전환하거나 일반에 매각할 때 매각되지 않은 주택은

LH가 매입한다는 약정을 제공하기 때문에 리츠에 자금을 빌려주는 민간 투자자는 안전한 투자처를 확보할 수 있게 되어 민간과 공공의 윈윈이 가능하다.

공공임대 리츠로 공공부문의 재정 부담이 최소화되면서 공공임대주택 공급량이 대폭 늘었다. LH의 10년 공공임대주택 착공 목표량이 2014년 5000가구, 2015년 8000가구에서 실제 착공량이 1만2000가구, 1만7000가구로 크게 웃돌면서 2014년부터 2017년까지 목표 공급량을 2만6000가구에서 6만 가구로 변경했다. 공공임대 리츠 세부 추진 실적을 살펴보면, 2014년 1호부터 3호까지 총 12개 지구, 지난해에는 4호부터 7호까지 총 20개 지구에 추진했다.

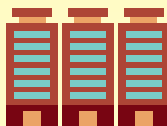
특히 공공임대주택 공급을 리츠 방식으로 전환하게 되면서 2014년부터 2017년까지 LH 부채 8조4000억 원이 감축될 것으로 예상된다. 이렇듯 공급량이 늘어나면서 3만4000명의 무주택 서민이 추가로 입주할 기회를 갖게 됐다. 한편 공공임대 리츠는 투자자들에게도 안심하고 투자할 수 있는 공공임대주택 투자상품으로 가치를 인정받고 있다. 특히 민간자금을 유치하기 위해 도입한 p-ABS(리츠가 차입한 민간자금을 대한 대출채권에 대한주택보증의 원리금 지급보증을 붙여 발행하는 유동화 증권)은 안전하고 우량한 투자상품으로 기관과 개인투자자에게 큰 호응을 얻었다. p-ABS는 총 5000억 원 규모로 발행됐고, 이 중 200억 원은 개인 공모에 제공한다.

리츠 방식의 긍정적인 효과가 입증되면서 LH 외 지방공사도 동일한 방식의 사업을 추진하는 등 재무 여건이 열악한 지방자치단체와 지방공사의 개발 사업에도 활력을 불어넣을 전망이다. **G**



공공임대 주택

8조4000억원 감축 6만 가구 확대



2014년부터 2017년까지 공공임대주택 리츠 사업을 통해 LH 부채는 8조4000억 원 감축되고, 이에 따라 목표 주택 공급량이 6만 가구로 확대