임대주택리츠를 활용한
기업형 임대주택사업 방안과 전망

명지대학교 부동산학과 교수

이 상 영

2015. 5. 19 (화)

목차

1 임대주택리츠란 무엇인가

2 외국의 임대주택리츠 사례

3 우리나라 임대주택리츠의 현황 및 문제점

4 임대주택리츠 발전방안

1. 임대주택리츠란 무엇인가

리츠(REITs, Real Estate Investment Trusts)의 정의

- 다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 부동산에 투자하고, 배당하는 방식의 투자체.
- 투자자에게 수익이 최대한 돌아갈 수 있도록 각종 세제혜택을 부여함. 이러한 혜택이 공평하게 배분될 수 있도록 주주분산과 공모(Initial Public Offering)를 의무화하는 것이 일반적임.
- 투자자는 투자회수를 원할 경우 주식시장에서 매각을 통해 가능함.

리츠를 이용한 투자 동향

- 리츠는 전 세계 30여 개국에 도입, 상장 시가총액은 약 1,350조 원 규모로 추정되고 있으며, 미국은 187개의 리츠가 상장, 시가총액은 862조 원으로 가장 규모가 같음.
- 아시아·태평양 시장은 호주, 일본, 싱가포르, 홍콩 4개 국가가 90% 이상을 차지하고 있음.

구 분 (도입년도)	한국 (2001)	미국 (1960)	호주 (1971)	일본 (2000)	싱가폴 (2002)	홍콩 (2003)	전세계 (추정)
상장리츠(수)	8	187	31	45	26	6	30 여개국
시가총액(조 원)	0.2	862	94	88	49	20	1,350조원

주 : 한국 상장리츠는 12월말 기준으로는 7개 (상장폐지 1건)

- 최근 각국에서 임대주택리츠가 증가하고 있음.

> ➢ 미국의 경우 2014년 전체 리츠자산 규모는 6,835억 달러 수준임. 임대주택리츠가 부동산유형별로는 3번째로 많은 978억 달러 규모로 전체 리츠자산 총액의 13%를 차지함.
>
> ➢ 일본은 2001년 J-REIT라는 명칭으로 도입된 이후 급성장함. 2014년 기준으로 J-REITs 46개 중 주거주체형 일본임대주택 리츠는 9개가 있음. 9개의 리츠의 시가총액은 1조엔 수준에 달함.

J-REITs 중 주거주체형 임대주택리츠 리스트(2014년 6월 기준)

순위	투자법인명	동수	수익률(%)	시가총액(백만엔)
1	어드밴스 레지덴샬 투자법인	211	5.36	326,690
2	일본 아코모데이션펀드 투자법인	111	5.28	173,725
3	다이와하우스레지덴샬 투자법인	133	5.55	169,176
4	일본임대주택투자법인	187	5.76	94,256
5	세키수이하우스SI레지덴샬 투자법인	99	4.90	90,792
6	노무라부동산레지덴샬 투자법인	153	5.25	88,118
7	콘포리아 레지덴샬 투자법인	79	5.76	74,993
8	케네딕스레지덴샬 투자법인	81	5.99	54,534
9	스타츠프론트 투자법인	89	5.98	24,530

2. 외국의 임대주택리츠 사례

미국의 임대주택리츠

➢ 초기 리츠시장에서 저수익-저위험 상품으로 주목받지 못하다가 90년대초반부터 급증함.

➢ 장점 : 1. 광범한 임차인, 2.리모델링 비용 저렴, 3. 가치분석 용이, 4. 수요예측 가능

➢ 종류

• 투자대상

고층맨션(high rise) – 뉴욕, 보스턴, 필라델피아, 시카고, 워싱턴 DC 중심지

정원형 주택(garden style) – 애틀랜타, L.A., 휴스턴, 댈러스 등 신흥도시

• 거주자 특성

가족 지향 – 매매시장 위주

직장인 지향 – 독신 또는 맞벌이 부부로 정주의식 희박

• 투자전략

고성장전략 – 향후 성장이 예상되는 지역에 집중적으로 진출

재개발 위주 – 개발용지 부족이나 개발반감이 있는 지역 자산매입

대규모 주택단지 개발 – 신도시나 대규모 택지개발과 연동한 신축주택

건설비나 투자자금을 저리조달 – 투자가의 채무면세 조치 이용(임대료 규제)

브랜드 이미지 전략 – 상업용건물에 일반적이었으나 표준적 신규주택개발에 이용

Equity Residential(EQR) REIT(미국)

- EQR리츠는 미국 내 상장된 공동주택(multi-family) 리츠 중 가장 큰 규모로 391개의 단지, 10만 9,255호의 아파트를 관리함. S&P500지수에 포함됨. 2013년 순부동산자산소득은 18억 3천만 달러에 달함.
- 임대주택이 미국 전역의 12개 주와 워싱턴DC등 다양한 지역에 분포함. 개발과 매입에 적극적이며, 포트폴리오재구성에도 적극적임. (핵심지역은 임대료는 월 2천200달러 수준임.)
- 4천호의 아파트를 개발 중이며, 건설비용은17억 달러 수준임. 지역은 뉴욕, 시애틀, 남캘리포니아, 샌프란스코 등임. 기존 주택에 대한 리노베이트도 이루어지며, 5천호에 4천5백만 달러가 투입됨.

	2012	2013
수입(천달러)	1,747,500	2,378,700
순부동산소득(천달러)	841,700	1,830,600
주당 DPU(달러)	1.78	1.85
자기자본비율(%)	52.0	49.0
주당 NAV(달러)	22.27	29.01

Type	Properties	Apartment Units	Average Apartment Units
Garden	207	57,140	276
Mid/High-Rise	182	47,052	259
Military Housing	2	5,033	2,517
Total	391	109,225	

AVALON BAY COMMUNITIIES(AVB) REIT(미국)

- AVB리츠는 공동주택(multi-family) 으로 고품질의 아파트를 개발, 인수, 관리하는 리츠임. S&P500지수에 포함됨. 2013년 순부동산자산소득은 3억 5천만 달러임.
- 임대주택을 270개 단지에 82,000호를 가지고 있음. 지역은 주로 북동부, 중서부, 서북, 캘리포니아, 중동부 등임.
- 2013년 아파트개발업체인 아치스톤(Archstone) 엔터프라이즈를 65억 달러에 인수함. EQR이 아치스톤의 지분 60%, 나머지 40%의 지분은 AVB가 보유함. 이외에 13억 달러에 달하는 개발중인 아파트 13개 단지를 인수함. 이로써 AVB는 2,900호를 추가로 개발함.

	2012	2013
수입(천달러)	1,021,500	1,451,800
순부동산소득(천달러)	423,900	353,100
주당 DPU(달러)	3.88	4.28
자기자본비율(%)	36.0	41.8
주당 NAV(달러)	59.76	66.42

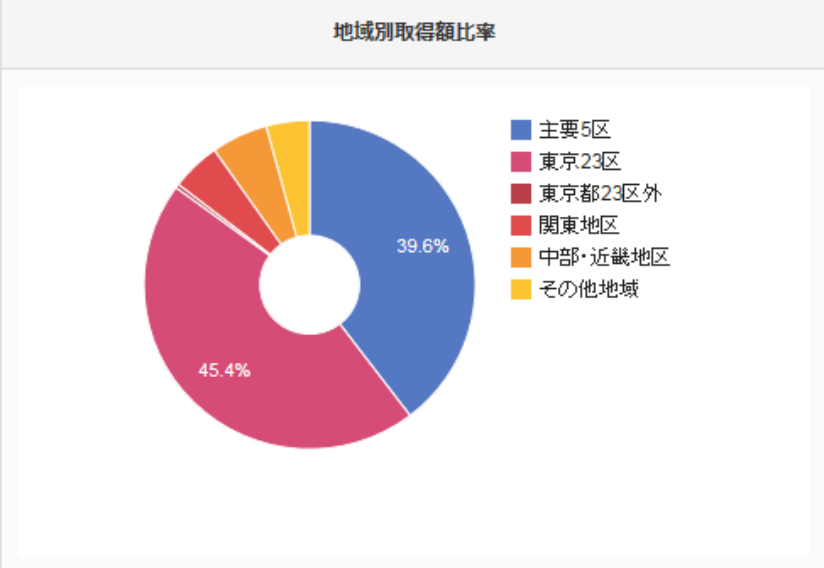
일본 J-REITs의 임대주택리츠

- 일본의 경우 J-REITs 46개 중 주거주체형이 9개 존재함. 평균 기대수익률은 5-6%수준임.
- J리츠는 2008년 부동산경기 후퇴에 따라 2009년 4건, 2010년 3건의 합병사례가 있었음. 이 중 주택계투자법인이 합병한 사례가 절반에 달함. 스폰서를 교체한 경우까지 포함할 경우 5건에 달함. 합병이나 스폰서 교체의 목적은 신용력의 향상에 있음.
- 2014년 6월 기준 일본 임대주택 리츠의 임대주택수는 8만4,810가구, 1196동에 달함. 임대주택리츠는 소규모 단지를 집합화한 형태임.
- 보유물건수는 79-186개 동을 가지고 있음. 1개 동 당 평균 가구 수는 50-100가구로 대부분 200가구 미만인 주거용 건물을 매입하여 중소주택의 포트폴리오를 구성함. 면적은 60㎡이하가 대부분으로 중소규모가 80%이상임. 임대료는 20만 엔 이하이며, 1-2인 가구는 15만 엔 수준이 대부분으로 임대료는 월소득 대비 30% 이하로 되어 있음.
- 지역별 구성을 보면 도쿄가 80% 이상, 도쿄 이외 대도시가 20% 수준이고, 특히 도쿄 주요 5개 구에 집중적으로 투자함.

일본어코모데이션펀드투자법인

- 미쓰이부동산이 스폰서하는 일본어코모데이션펀드투자법인의 경우 2015년 5월 시가 총액은 2,294억 엔이며, 20-40세 임차인을 중심으로 한 싱글 내지는 컴팩트형이 약 80%를 차지하고 있음. 물건의 80%이상이 도쿄23구내에 위치함.
- 포트폴리오 구성은 서비스레지던스, 시니어주택, 임대주택, 사택, 학생기숙사 등으로 호텔과 분양주택 사이 존재.
- 미쓰이그룹의 시너지를 활용함. 기대수익률은 5.15% 수준임. 자산의 가동률은 96.2%임. PM사는 미쓰이어코머데이션펀매니지먼트임.

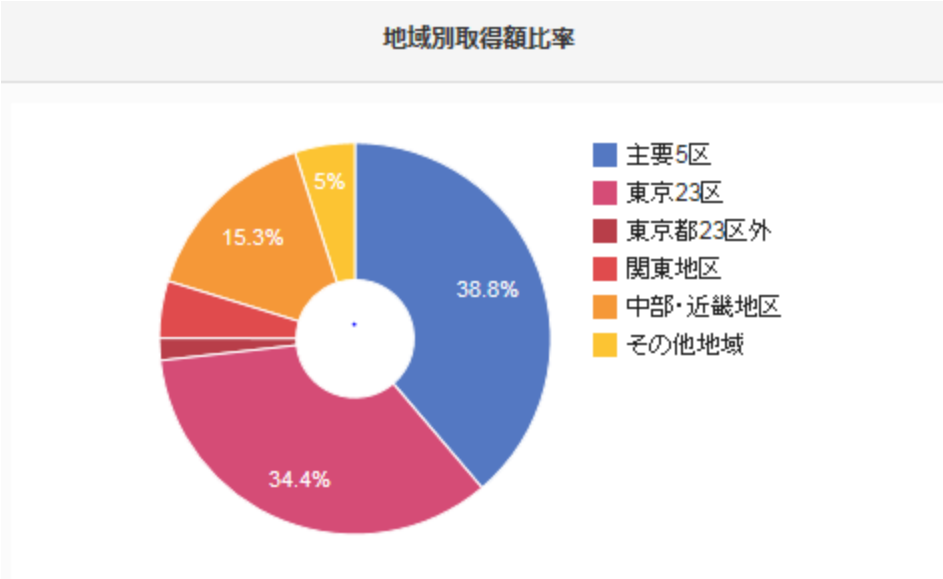
①分配金利回り	3.20%
②年額予想分配金(円)	30,300
③NAV倍率	1.52
④NOI利回り	5.15%
⑤有利子負債比率	53.5%
⑥時価総額(百万円)	229,421



다이와하우스레지덴셜투자법인

- 다이와하우스공업이 스폰서하는 다이와하우스레지덴셜투자법인의 경우 시가 총액은 2,076억 엔이며, 투자대상지역은 수도권중심으로 도쿄4구내가 1순위이고, 도쿄도내 60%이상, 수도권내 30%이하, 기타도시 30%으로 구성비율을 가져감. 타입별 투자비율은 컴팩트형(60 ㎡ 이하)이 70%이상, 패밀리형(60 ㎡ 이상) 30%이하로 구성됨.
- 포트폴리오 구성은 고령자용주택을 포함하여 100% 주거용을 투자함.
- 기대수익률은 5.45% 수준임.

①分配金利回り	3.21%
②年額予想分配金(円)	35,680
③NAV倍率	1.97
④NOI利回り	5.45%
⑤有利子負債比率	51.1%
⑥時価総額(百万円)	207,573



외국 임대주택리츠의 시사점

- 리츠 제도가 도입된 이후 초기에 상업용부동산리츠가 중심이었으나 점진적으로 임대주택리츠가 확대되는 경향을 보여옴.
- 1개의 주택단지를 중심으로 구성되기 보다는 중소규모 단지를 포트폴리오로 해서 대규모 펀드를 구성하는 형태가 일반적임.
- 지역적으로 도심지역을 중심으로 투자하고 있으며, 일본의 경우는 도쿄 도심이나 수도권에 집중적으로 투자가 이루어지며, 1-2인 가구의 소형임대주택 투자가 주류임.
- 미국의 경우는 대도시의 중층 또는 고층아파트를 중심으로 이루어지면, 고급임대주택을 포함하여 다양한 형태로 투자가 이루어짐.
- 임대주택단지의 인수와 개발이 병행되는 형태가 많으며 리모델링을 통해 가치상승을 시키는 것이 일반화되어 있음.
- 전문적인 임대관리회사를 통해 임대주택관리를 수행함. 일본의 경우는 스폰서회사의 계열사가 참여하여 부동산회사와의 시너지효과를 제고하는 형태가 많이 있음. 마스터리스의 형태도 다수 존재함.
- 리츠형태로 수익성을 제고하기 위해 세제감면을 하고, 다수의 투자자를 모집하기 위해 상장이 의무화된 형태임. 신용도개선이나 규모의 경제를 위한 M&A가 일반화됨.

3. 우리나라 임대주택리츠의 현황과 문제점

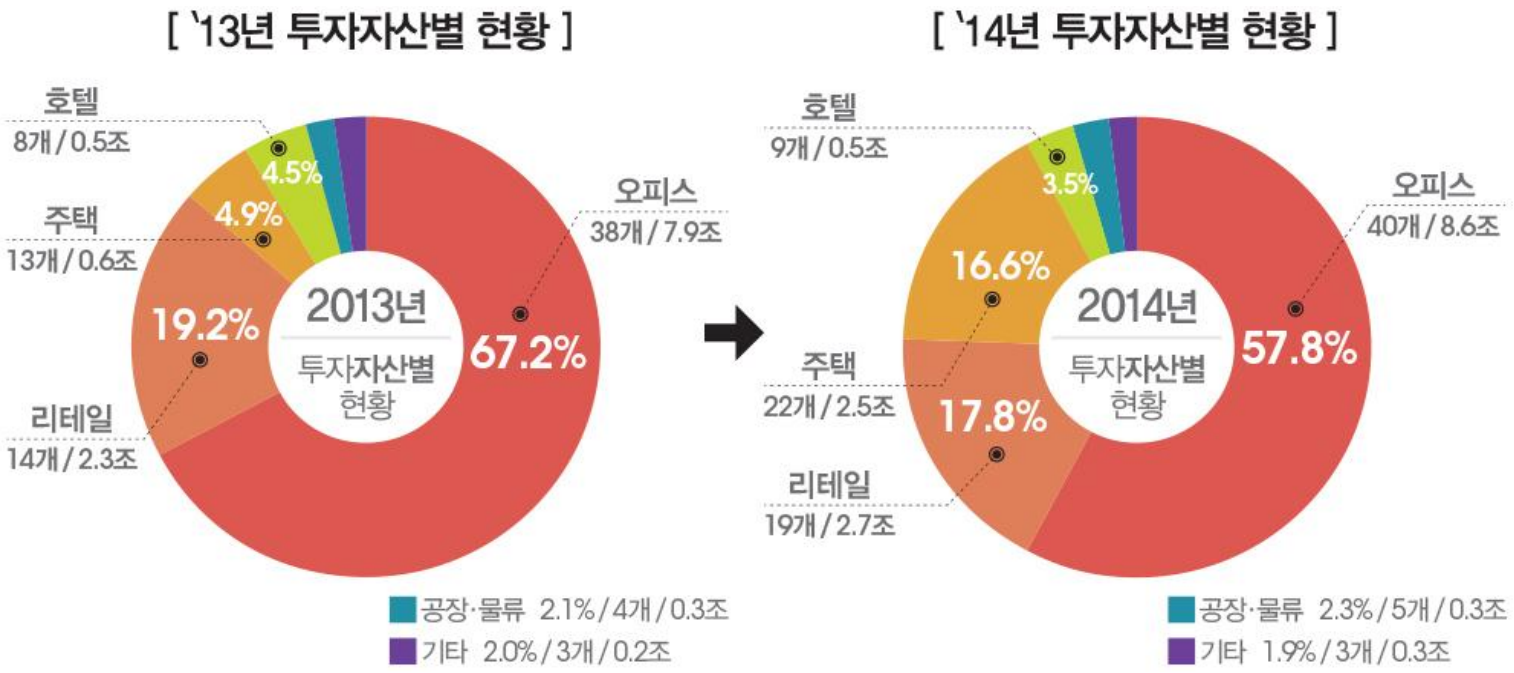
우리나라의 리츠 유형

- 우리나라의 리츠는 3가지 유형이 있음. 위탁관리리츠, 기업구조조정 리츠, 자기관리 리츠 등임.
- 이 중 자기관리리츠는 실체형으로 70억원의 최저자본금을 가져야 함. 반면 위탁관리리츠와 기업구조조정리츠는 최저자본금이 50억원임. 부동산자산이 전체 자산의 70% 이상이어야 함.
- 2014년 말 이러한 리츠의 유형별 분포를 보면 위탁관리리츠가 가장 많은 56개에 9조원의 규모를 차지함. 기업구조조정리츠가 그 다음으로 31개 5.3조원 규모임.
- 전체 98개 리츠 중 상장리츠는 현재 7개로 자산규모는 0.5%, 자산비율은 3.6%에 불과함.

구 분	리츠(수)	자산규모(조 원)	자산비율(%)
위탁관리리츠	56	9.0	61.2
기업구조조정리츠	31	5.3	36.0
자기관리리츠	11	0.4	2.8
계	98	14.9	100.0
상장리츠	7	0.5	3.6

전체 리츠에서 주택리츠가 차지하는 비중은 16.6%임

- 2014년 우리나라 리츠의 투자대상은 오피스가 가장 많아 전체 57.8%이고, 주택은 3번째 수준임.
- 주택리츠는 총 22개에 2.5조원의 자산규모이고, 투자비중은 16.6%로 외국에 비해 그 비중이 작지는 않음.
- 2013년 4.9%에서 2014년에 이렇게 늘어난 것은 정책적으로 도입된 임대주택리츠가 2014년부터 크게 증가하였기 때문임.



정책적인 주택임대리츠는 2014년 공공임대리츠 및 민간제안리츠로 급증

- 희망임대주택리츠의 경우는 하우스푸어를 대상으로 한 임대주택으로 1-3차에 걸쳐 1,069호를 매입함.
- 수급조절리츠는 올해부터 기업형 임대주택사업의 일환으로 민간리츠에 통합됨.
- 공공임대주택리츠는 LH가 국민주택기금의 출자 등을 활용하여 10년 분양전환주택으로 공급하고 있음. 2015년은 1.7만호 목표.
- 민간제안리츠도 2014년부터 본격적으로 도입하여 2014년에 3호까지 설립됨. 1만호 목표.

리츠명칭	매입대상	대책명	성과
희망임대주택 리츠	하우스푸어 주택매입 후 임대	2013년 4.1 대책(공약사항)	하우스푸어 주택 매입(1차 508호, 2차 389호, 3차 172호)
수급조절 리츠	미분양 주택매입 후 임대	2014년 7.24 대책	민간리츠에 통합
공공임대주택 리츠	공공임대주택 건설 후 임대	2014년 2.26 대책	2014년 3개 설립

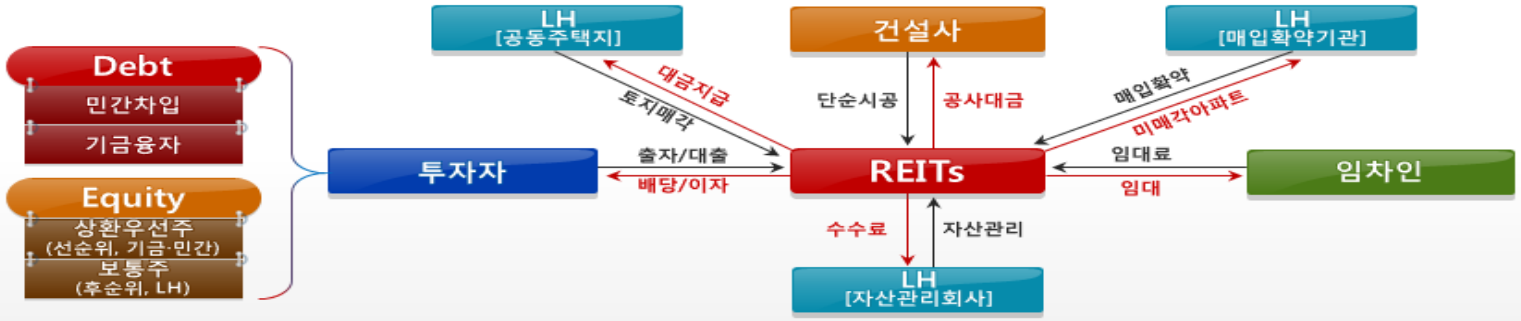
● 공공임대주택리츠는 LH가 10년 분양전환주택으로 건설하는 것임.

➢ 공공임대주택리츠는 LH로부터 토지를 매입하여 10년 공공임대주택을 건설하는 것임.

➢ LH는 보유토지를 리츠에 매각하고, 보통주로 지분의 20%를 출자하고, AMC로서 리츠운영을 하며 매입확약을 함. 기금은 우선주로 80%를 출자하고, 후순위로 기금을 융자함. 민간차입은 선순위로 들어옴.

사업구조

● 리츠가 사업시행자로서 LH로 부터 택지를 매입하여 공공임대주택을 건설 및 10년간 임대 운영 후 분양전환



공공임대리츠자금조달 기본구조

구 분	민간차입 (선순위)	임대 보증금	기금융자 (후순위)	출자금	
				기금(우선주)	LH(보통주)
비율(%)	35%	35%	20%	8%	2%

● 공공임대 리츠 : 주택기금의 마중물 역할, 공적 신용보강(LH 매입확약, 대주보 보증)으로 공공임대 사업에 시중자금을 유치하여 LH 등 공공의 부채증가 없이도 10년 임대주택을 확대 공급하는 사업

2014년 3개의 공공임대주택리츠가 설립됨.

- 2014년 공공임대주택리츠는 3개가 설립되었음. 총 호수는 1만 2,146호에 달함.
- 3호의 경우 화성동탄2(2개지구), 파주운정, 대구테크노폴리스, 안성아양 등 5개 지구에 총 5,005호의 공공임대주택을 공급함. 3호의 자금조달구조를 보면 총 1조 5천억 원 중 출자금은 10%이고, 보증금과 융자가 90%임. 출자금 중 LH는 300억 원이고, 기금이 1,208억 원임. 민간차입은 5,466억 원임.
- 전체 공공임대리츠 1~3호를 통해 LH는 8,745억 원의 택지를 매각하였고, 민간자금은 총 1.3조원을 유치함. 주택기금의 출자 수익 연 4% 이상으로 예상됨.

구 분		지구	세대수
공공임대리츠	NHF 1	하남미사, 화성동탄2, 김포한강, 평택소사벌	4,448
	NHF 2	시흥목감, 오산세교, 광주선운	2,693
	NHF 3	화성동탄2(2개), 파주운정, 안성아양, 대구테크노	5,005
	소계	12개 지구	12,146

공공임대리츠 3호의 자금조달 구조

구 분	총사업비	출자금		보증금	기금융자	민간차입
		기금	LH			
금액(억원)	15,078(100%)	1,208(8)	300(2)	4,762(32)	3,343(22)	5,466(36)

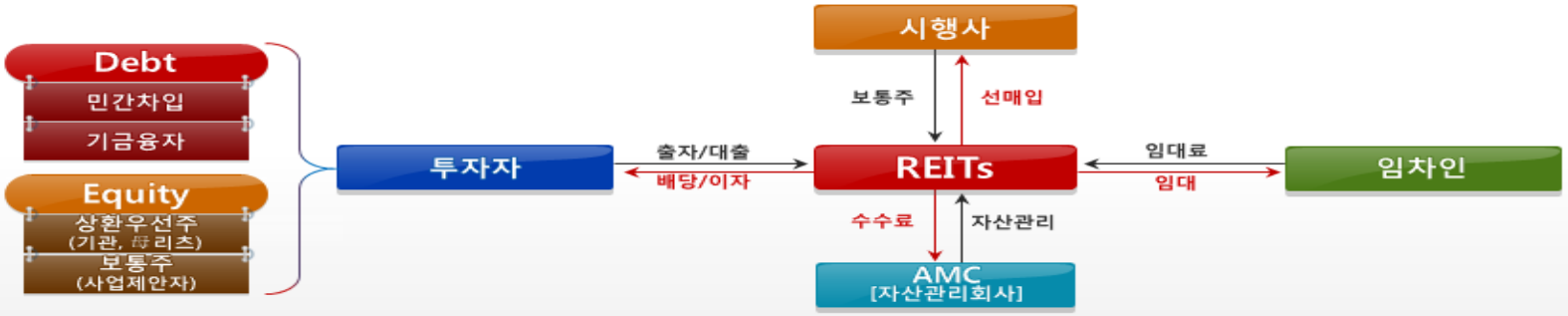
민간임대주택리츠는 2014년에 도입되어 5-10년 운영후 매각하는 형태임.

➢ 민간임대주택리츠는 사업제안자가 출자하여 리츠를 설립하며 보통주로 전체 사업비의 20%를 출자하고, 주택기금은 30%를 우선주로 출자하게 됨. 나머지는 민간자금을 융자형태로 조달함.

➢ 5-10년간 임대주택으로 운영하고 매각하여 청산하는 형태임.

사업구조

- 리츠가 시행사로부터 주택을 시세보다 저렴하게 선매입하여 5~10년간 임대주택으로 공급 후 매각하여 청산



민간임대리츠 자금조달 기본구조

구 분	융자 (민간자금)	우선주 (주택기금)	보통주 (제안자)
비율(%)	50%	30%	20%

- 민간임대리츠 : 사업제안자가 출자하여 리츠를 설립하고, 사업성을 심사하여 주택기 금이 출자·융자를 지원하는 사업
  - 도심지 재개발 지역 등 다양한 입지내 다양한 형태의 임대주택 공급

민간임대주택리츠는 2014년에 도입되어 1,278세대의 3개가 설립됨.

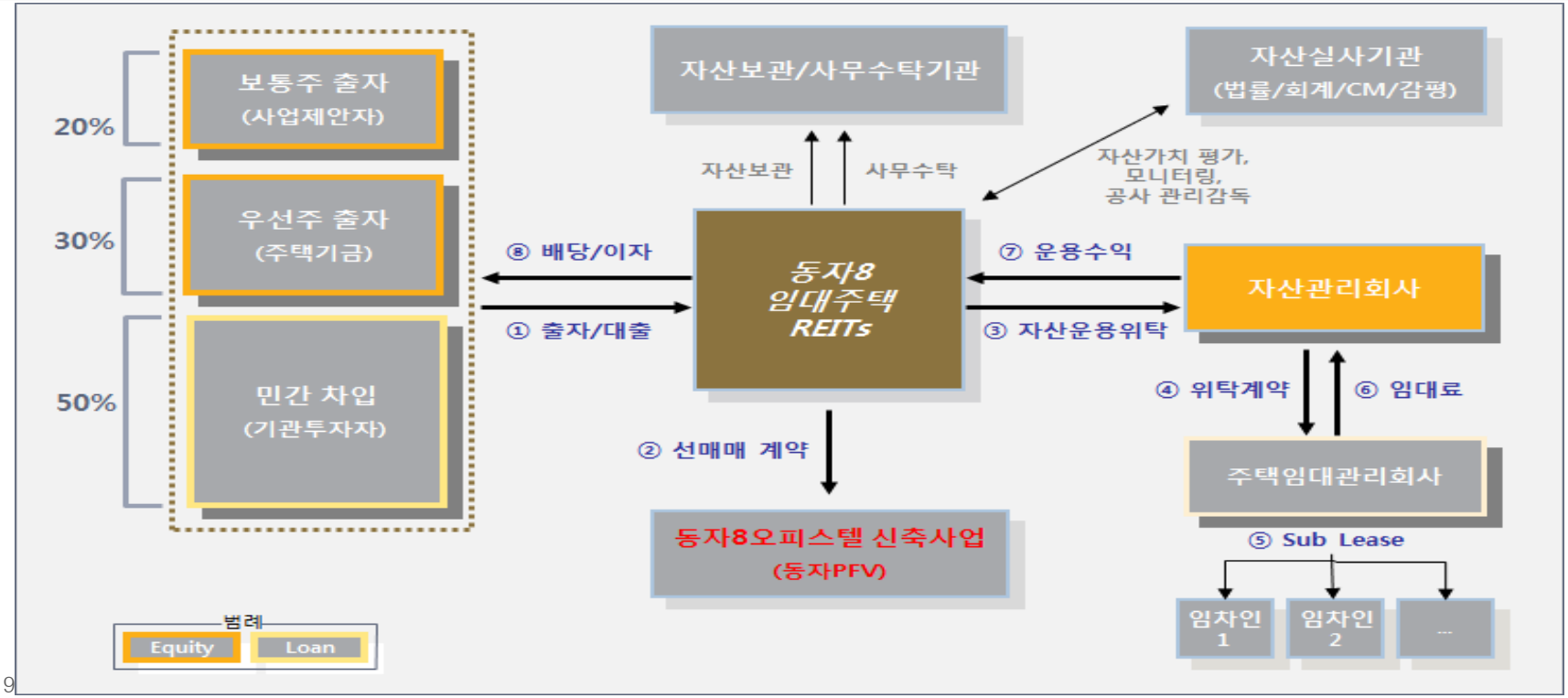
- 민간임대주택은 2014년에 3개가 도입되어 오피스텔, 도시형생활주택, 준공공임대아파트 형태로 서울과 인천지역에 투자되었음.
- 이 중 동자동과 길동은 오피스텔과 도생주로 1-2인 가구를 대상으로 하는 수익형부동산임.
- 인천 도화동의 인천도시공사가 추진하는 리츠는 준공공임대아파트로 되어 있음.

구 분		지구	세대수
민간제안 임대리츠	동자동	동자동 주거용 오피스텔	567
	길동	길동 도시형생활주택	191
	도화동	도화동 준공공 임대아파트	520
	소계	3개 사업장	1,278

- 동자동 임대주택리츠는 오피스텔 신축사업으로 출자가 이루어짐.

➢ 서울 용산구 동자동 일원의 재개발로 신축되는 오피스텔(1동 567세대)로서 입주 후 최소 5년간 임대주택으로 공급

➢ 준공 후 주택기금과 사업제안자가 공동으로 출자한 리츠가 건물 1동을 시세보다 할인된 가격으로 인수함. 민간 임대주택으로서, 구체적인 임대주택 운영방안(입주자 모집, 임대관리방안 등)은 사업제안자가 수립함.



민간임대주택리츠는 2015년 5월까지 새로 추가로 5,529세대가 출자됨.

- 뉴스테이 정책에 따라 3가지 유형이 도입됨. ①리츠형(공모형.제안형), ②건설.위탁형, ③매입.위탁형이며, 이 중 리츠 공모형은 4월 LH부지에 3,265호의 기업형 임대주택을 건설.운영할 사업자를 공모
- 제안형은 총 5,529호, 1조 8천억 원 사업비 로 4개민간임대주택리츠에 대해 주택기금 출자가 이루어짐. 이 중 2개는 10년 준공공임대이고, 2개년 8년 기업형 임대로 됨.
- 형태는 건설형과 매입형, 도심형과 패밀리형으로 다양화되어 있고, 참여자도 건설사, FI(재무적투자자), 임대관리회사 등 다양함.

위 치	세대수(호)	총사업비(억원)	준공	임대기간
인천 도화동	2,107	6,148	'17.12월	민간(8년)
서울 신당동	729	2,710	'17.11월	준공공(10년)
서울 대림동	293	750	'17.5월	민간(8년)
수원 권선동	2,400	8,416	'17.12월	준공공(10년)
소 계	5,529	18,024	-	-

구 분	도심형 (젊은 직장인)	패밀리형 (3~4인 가구)
건설형	신당동(FI 주도)	인천도화(건설사 주도)
매입형	대림동(주택임대관리회사 주도)	수원권선(건설사 주도)

민간임대주택리츠의 임대료 수준

서울 신당동 (하나스테이제1호개발전문위탁관리리츠)의 임대료 수준(준공공임대)

전용면적(㎡)	실사용면적(㎡)	세대수(호)	임대료
25	32	359	보증금 1,000만원, 월 65만원
31	43	330	보증금 4,000만원, 월 75만원
59	77	40	보증금 1억원, 월 100만원
계		729	-

서울 대림동(해피투게더스테이제1호 위탁관리리츠)의 임대료 수준(민간)

전용면적(㎡)	실사용면적(㎡)	세대수(호)	임대료
29	35	76	보증금 1,000만원, 월 70만원
35	54	111	보증금 1,000만원, 월 100만원
37	57	104	보증금 1,000만원, 월 106만원
44	68	2	보증금 1,000만원, 월 110만원
계		293	-

임대주택리츠의 문제점

- 주택기금과 같은 공공자금의 마중물에 의존한 사업의 형태로 외국과 같은 상장에 기초한 일반리츠로 성장할 수 있는 노우하우와 신뢰도가 필요함.
- 우리나라 리츠는 연기금투자를 받을 경우 상장의무가 면제되고 있으나, 이로 인해 공모행위가 배제되면서 일반투자자의 참여가 어렵게되는 문제점이 있음.
- 금융관련법의 출자자에 대한 제한으로 다양한 출자자가 참여하기 어려움.
- 리츠와 관련된 법인세 감면이나 부동산관련세금(취득세, 재산세 등)의 감면이 제대로 이루어지지 않음으로써 세제혜택이 제약을 받음.
- 지방공사의 임대주택리츠 참가 시 법적 제한의 문제 : AMC자격, 지방공기업법상의 토지공급제한, 매입확약행위 제약 등
- 기업형 임대사업의 규모 제한 (건설 300호, 매입 100호)으로 도심 내 소규모 개발의 어려움이 발생함.
- 주택임대관리업이 2014년에 도입되어 100개사 이상이 등록을 하였으나, 아직 규모의 경제를 확보하지 못하고 있음. 이로 인해 임대주택리츠의 PM업무를 본격적으로 운영하지 못하고 있음.
- 중개, 관리, 개발, 건설 등 각 업역을 통합하는데 있어 법적 한계가 크기 때문에 시너지효과를 발휘하기 어려움.

부동산 관련 세금의 문제

- 리츠의 부동산관련세금 중 공공임대주택리츠를 제외한 리츠의 취득세 감면조항 삭제
- 중과배제와 관련해서 올해까지만 혜택이 부여되고, 연말에 종료예정.
- 재산세 감면 역시 올해 연말 종료예정

구분	현행	개정	리츠협회 건의안
취득세	모든 리츠의 취득세 30% 감면 (조특법 제120조)	< 삭 제 >	공모리츠의 취득세 30% 감면 영구화 (지특법 제31조의4)
	-	공공임대주택리츠의 취득세 30% 감면 *2015. 12. 31 까지 (1년) (지특법 제31조의4)	임대주택리츠(민간임대주택리츠 포함)의 취득세 30% 감면 영구화 (지특법 제31조의4)
중과배제	리츠가 취득하는 대도시 지역 부동산에 대해 취득세 일부(구, 등록세) 및 설립등기시 등록면허세 3배 중과 배제 (조특법 제119조·제120조)	취득세 일부(구, 등록세) 및 등록면허세 3배 중과 배제 *2015. 12. 31 까지 (1년) (지특법 제180조의3)	취득세 일부(구, 등록세) 및 등록면허세 3배 중과배제 영구화 (지특법 제180조의3)
재산세	-	임대주택리츠의 재산세 감면 *2015. 12. 31 까지 (1년) (지특법 제31조의4)	임대주택리츠의 재산세 감면 영구화 (지특법 제31조의4)

4. 임대주택리츠의 발전방안

기업형 임대주택사업의 내용

➢ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정

- (규제완화) 종전과 달리, 민간 임대사업자가 기금이나 택지를 지원받더라도 핵심적인 공공임대 규제 배제(규제: 6개→2개로 축소)
- (지원) 기업형 임대사업자에 대해 기금 및 세제혜택을 강화하고, '기업형임대 공급촉진지구'를 도입하여 복합개발, 절차특례 적용 기업형 임대사업자에게 장기간 저리로 건설 및 임대운영자금을 융자할 수 있도록 지원하는 '종합금융보증'

기존 논의된 리츠제도 개선 방안

➢ 비개발 리츠의 유가증권시장 진입 및 퇴출기준을 완화하는 내용의 '유가증권시장 상장규정'을 개정. 비개발 리츠의 상장 때 매출액 요건이 기존 연간 300억 원에서 100억 원으로 하향 조정됨.

➢ 부투법 개정안에서 위탁관리 리츠와 기업구조조정(CR) 리츠의 영업인가제를 등록제로 변경, 일정 요건을 갖춘 자기관리 리츠가 추가사업에 나설 경우 신고제를 적용하는 등 진입규제를 완화 제안.

➢ 은행법·보험업법에서 금융회사는 다른 회사의 의결권 있는 주식 15% 이상 취득하는 것을 제한. 금융산업의 구조개선에 관한 법률에서도 금융회사가 다른 회사의 의결권 있는 주식 20% 이상을 소유하면 금융위원회의 승인 요구

민간임대주택리츠 활성화를 위한 개선 방안

- 리츠의 공모를 활성화할 수 있도록 상장관련 각종 규제를 최소화할 필요가 있음. (질적 심사 등 포함)
- 상장을 위한 신뢰성을 제고하기 위한 스폰서 역할 강화. 연기금 투자 확대 및 상장시 세제혜택 확대(법인세 및 부동산관련세금 감면 확대)
- LH 이외에 공공임대주택 참여확대(지방공기업 등) 및 공공임대리츠의 상장추진
- 리츠의 지속적 임대주택 편입 및 리츠간 M&A 활성화되도록 제도의 유연성 제고.
- 기업형 임대주택사업의 규모 제한 철폐 내지는 완화. 사회적임대인 참여 확대 방안 마련.

민간임대주택리츠 사업활성화를 위한 종합부동산서비스의 필요성

- 종합부동산서비스가 이루어질 수 있도록 시행, 건설, 임대관리, 중개간 업역 규제 폐지 또는 완화
- 주택임대관리업을 활성화하기 위해 세제지원확대 및 금융지원 강화. 개인임대인의 주택임대관리업 등록 시 각종 세제혜택을 부여하여 기업형 주택임대관리업 육성
- 마스터리스 활성화를 위한 지원 방안 마련. 보증금 의무가입 범위 완화. 개인임차인 보증제도 보완 등