

# 서울 리츠사업 출자 시행 동의안 검 토 보 고 서

의 안 번호	840
-----------	-----

2015. 12. 18  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2015. 10. 30일 서울특별시시장 제출 (2015. 11. 5일 회부)

## 2. 제안이유

- 가. 신혼부부 및 사회초년생의 과도한 주거비 부담으로 주거빈곤이 심화되고 주거확보를 위해 열악하고 저렴한 외곽으로 이주가 가속화 되고 있음.
- 나. 공사는 리츠(REITs) 사업방식을 도입하여 임대주택 건설을 위한 공사 및 서울시의 재정부담을 완화시키고 사회초년생 및 신혼가구의 주거문제를 해결하고자 함.

## 3. 주요내용

- 가. 2030세대를 위한 서울리츠사업 출자
  - 호수 : 1,259
  - SH공사 출자금액 : 29억원
  - 보증금 및 임대료 : 주변시세의 70% ~ 80% 책정
  - 공사 재정적 효과 및 정책효과
    - 재정효과 : 공사의 부채 및 손실 등 재정악화 방지
    - 정책효과 : 2030세대의 과도한 주거비 부담완화 및 젊은층의 외곽이주로 인한 서울시의 활력저하 방지에 기여

## 4. 참고사항

가. 관계법령 : 부동산투자회사법, 공공주택특별법

나. 서울리츠 사업타당성 및 출자 시행(안)

## 5. 검토의견

### □ 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 임대주택 건설 재원이 부족한 상황에서 공사 및 서울시의 재정부담을 완화시키고, 과도한 주거비 부담으로 고통받고 있는 2030 세대의 주거문제를 해결하기 위해 공사가 보유 중인 토지를 리츠에 임대부 방식으로 공급하고 자금을 출자하기 위해, 지방공기업법 제54조1)제2항에 따라 시의회의 의결을 받고자 2015년 10월 30일 서울특별시장이 제출한 사안임.
- 사업 대상지는 은평뉴타운 도시개발사업지구내 편익시설용지3 및 도시지원시설용지, 신정3 택지개발사업지구내 자족시설용지 3곳임.

### □ 사업개요

- 은평지구 편익시설용지3(11,196 $m^2$ )에는 313세대의 공공주택을, 은평지구 도시지원시설용지(6,334 $m^2$ )에는 554세대의 오피스텔을, 신정3지구 자족시설용지(10,233 $m^2$ )에는 392세대의 공공주택을 2015년 12월부터 2018년 8월 말까지 서울리츠에서 건설할 예정이며, 임대기간은 50년임.

---

1) 제54조(다른 법인에 대한 출자) ① 공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다.  
② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다. <신설 2013.6.4.>  
③ 생략

○ 이 사업에 SH공사의 총 출자금은 28억 800만원이며, 임대료는 주변 시세의 70~80%로 결정할 예정임.

〈사업개요〉

구 분	은평지구 편익용지3	은평지구 도시지원시설용지	신정3지구 자족시설용지
위 치	은평구 진관동 일원	은평구 진관동 일원	양천구 신정동 1320-8
용도지역	제2종일반주거지역	준주거지역	제3종일반주거지역
면 적	11,196㎡ (약 3,387평)	6,334㎡ (약 1,916평)	10,233㎡ (약 3,095평)
연 면 적	26,962㎡	42,232㎡	33,499㎡
용 적 륜	199.77%	399.43%	249.55%
건설호수	313세대 (공공주택)	554세대 (오피스텔)	392세대 (공공주택)
사업기간	2015. 12. ~ 2018. 8. 31 건설후 임대운영 50년		

〈공사 출자금(투자금액)〉 : 총 2,808백만원

구분	은평 편익용지3	은평 도시지원시설용지	신정3 자족시설용지
출자금	442백만원	1,730백만원	636백만원

〈공급임대료〉

대상지	전용 면적	임대보증금 / 임대료	주변 임대보증금/임대료	주변 전세가
은평 편익용지3	36㎡	42백만원/35만원	91백만원/51만원	183백만원
	46㎡	52백만원/46만원	117백만원/65만원	234백만원
은평 도시지원시설용지	23㎡	8백만원/27만원	10백만원/50만원	115백만원
	46㎡	16백만원/40만원	20백만원/100만원	230백만원
신정3 자족시설용지	39㎡	30백만원/35만원	86백만원/44만원	172백만원
	49㎡	40백만원/45만원	108백만원/55만원	216백만원

※ 전국 주택 월세보증금 평균 가격 : 45,802천원(서울: 100,848천원), 전국 주택 월세 평균가격 560천원(서울: 814천원)

○ 건설기간 동안의 총 사업비는 1,347억 4천 3백만원이며, 운영기간(50년) 동안의 총사업비는 5,451억 4천 5백만원임.

〈건설기간 사업비 / 자원조달〉

(단위 : 백만원)

구분		총계	은평 편익용지3	은평 도시지원시설용지	신정3 자족시설용지
지 출	계	134,743	34,624	58,392	41,727
	토지임대료	1,365	695	393	277
	공사비	120,564	29,993	53,360	37,211
	관리비	6,730	1,988	2,527	2,215
	금융비용	1,603	487	576	540
	부대비	4,481	1,461	1,536	1,484
재 원 조 달	계	134,743	34,624	58,392	41,727
	<b>SH출자금</b>	<b>2,808</b>	<b>442</b>	<b>1,730</b>	<b>636</b>
	타기관 출자금 <sup>*)</sup>	11,300	1,779	6,959	2,562
	국민주택기금	46,512	11,563	20,466	14,483
	국고보조금	28,513	7,424	12,104	8,985
	민간차입금	45,610	13,416	17,133	15,061

\*) 주택도시기금공사, 국토교통부와 협의 완료 및 확정(2015.8)

〈운영기간(50년) 사업비 / 자원조달〉

(단위 : 백만원)

구분		총계	은평 편익용지3	은평 도시지원시설 용지	신정3 자족시설용지
지 출	계	545,145	160,461	202,030	182,654
	토지임대료	33,166	16,873	9,555	6,738
	수선유지비	141,964	36,518	61,086	44,360
	공가관리비	2,586	648	1,130	808
	부대비	78,600	21,660	32,050	24,890
	이자비용	14,762	3,263	7,420	4,079
	차입금상환	92,122	24,979	37,599	29,544
	보증금상환	60,805	26,313	10,737	23,755
	자본금상환	14,108	2,221	8,689	3,198
	배당	107,032	27,986	33,764	45,282
재 원 조 달	계	545,145	160,461	202,030	182,654
	보증금	60,805	26,313	10,737	23,755
	임대료	412,014	109,614	169,222	133,178
	국고보조금	6,368	1,248	3,245	1,875
	이자수입	17,706	7,010	3,314	7,382
	자산처분수입	48,252	16,276	15,512	16,464

## □ 검토사항

○ 지방공기업평가원이 수행한 서울리츠사업의 경제적 타당성 분석 결과<sup>2)</sup>, 먼저, 사업수지(현금흐름) 측면에서 전체 사업대상지의 사업추진을 위한 총비용은 4,650억 7천 6백만원, 총수익은 5,735억 1천 3백만원으로 순이익이 1,084억 3천 7백만원으로 분석되어 사업성을 확보하는 것으로 분석되었으며,

둘째, 경제성 분석에서 분석기법에 관계없이 모든 사업대상지에서 경제적 타당성을 확보하고 있는 것으로 나타났음.<sup>3)</sup>

### 〈경제적 타당성 분석 결과 (리츠자체 사업성 기준)〉

(단위 : 백만원)

구 분		은행 편익용지 <sup>3)</sup>	은행 도시지원용지	신정3 자족시설
수 지 분 석	총 수입	167,791	214,165	191,557
	총 지출	139,582	179,478	146,016
	순 이익	28,209	34,687	45,541
경제적 타당성	NPV	10,359	1,782	12,718
	B/C Ratio	1.2003	1.0224	1.2184
	IRR	27.86%	6.43%	20.97%

※ 총수입 = 임대보증금 + 임대료 + 자산매각 + 국고보조금 + 이자수익(연 1%)

총지출 = 주택건축비 + 금융비용 + 임대운영비 + 임대보증금 반환

☆ 경제적 타당성 : NPV > 0, B/Cratio > 1, IRR > 할인율(5.5%)

○ 위 분석에 사용된 기본가정, 즉 건설기간 투자비, 임대공실률, 건축공사

2) 지방공기업평가원, 「서울리츠사업 출자 타당성 검토」, 2015.10.

3) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 비용편익비(B/C Ratio)는 현금유입(benefit)의 현재가치를 현금유출(cost)의 현재가치로 나눈 값이 1보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

이 사업분석시 현재가치는 2014년 12월 31일을 기준으로 연 5.5%(공사의 투자심사제도 사업성 분석기준 적용)의 할인율을 적용하여 추정하였고, 모든 현금흐름은 연도 말에 발생하는 것으로 가정하였음.

비 등이 달라질 경우의 경제적 타당성 여부를 판단할 수 있는 민감도 분석4) 결과, 경제적 타당성을 확보할 수 있는 기준은 투자비 증가율 34.99% 이하, 임대공실률 28.33% 이내, 건축공사비 486만원/3.3㎡ 이하 범위 내임.

구 분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
	은평 편익용지3	은평 도시지원용지	신정3 자족시설
투자비 증가율	34.99%	3.54%	35.39%
임대 공실률	28.33%	8.45%	30.79%
건축공사비 (원/3.3㎡)	4,856,787	4,058,762	4,837,440

※ 환경 변화에도 불구하고 투자비(임대운영비 제외) 증가율, 임대공실률 및 건축공사비가 표에 제시된 값보다 낮은 경우에는 경제적 타당성(NPV > 0)을 확보할 수 있음

☆ 임대 공실률의 기본 가정은 5%이며, 건축공사비의 기본 가정은 340만~390만원/3.3㎡임

- 공사 배당 수익률 분석 결과5), 순현재가치(NPV)의 경우 은평 편익용지3과 도시지원시설 용지는 각각 30억 1천 7백만원, 10억 3,700만원, 신정3 자족시설용지는 67억 3천 8백만원으로 총 107억 9천 2백만원이며, 공사 토지의 기회비용을 고려한 순현재가치는 각각 (-)23억 2백만원, 30억 1백만원, 95억 4천 7백만원으로 분석되었음.

〈공사 배당 수익률〉

구 분	은평 편익용지3	은평 도시지원시설 용지	신정3 자족시설용지
NPV	3,017백만원	1,037백만원	6,738백만원
B/C	7.83	1.60	11.59

※ 할인율 5.5%

- 4) 경제적 타당성 분석에 사용된 건설기간 투자비, 임대공실률, 건축공사비 등은 확정적이지 않기 때문에 시장상황 변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지, 순현재금흐름, NPV, B/C Ratio, IRR에 영향을 미치게 되므로 이에 대한 민감도 분석이 필요함.  
분석에 사용된 기본가정이 달라질 경우의 분석결과를 검토함으로써 해당 사업의 경제적 타당성에 대한 분석결과의 강선성을 확보할 수 있음.
- 5) SH공사는 19.9%(2,808백만원)를 출자할 예정임. 50년의 운영기간 및 청산(리츠해체)까지의 배당수익률임.  
지방공기업 시행령 제47조의2에 의하면 공사가 지방공기업법 제54조의 규정에 의하여 다른 법인에 대하여 출자할 수 있는 한도는 공사의 직전 회계연도 말 자본금의 10% 이하이어야 함.

〈공사 토지 기회비용 감안 수익률〉

구 분	은평 편익용지3	은평 도시지원시설 용지	신정3 자족시설용지
NPV	-2,302백만원	3,001백만원	9,547백만원
B/C	0.87	1.26	2.25

※ 할인율 5.5%, 은평편익용지3은 공동주택의 가치가 매년 0.5% 상승할 경우 NPV 5억원, B/C 1.03.

- 위에서 본 바와 같이 리츠방식의 임대주택사업은 전반적으로 당해 사업에 대한 투자는 경제적 타당성을 확보하고 있는 것으로 평가되고, 공사의 출자에 대한 배당금도 안정적으로 발생하는 것으로 나타났으며, SH공사 직접 사업 대비 차입금과 보증금 등 부채가 발생하지 않으며, 건물의 소유자가 리츠이므로, 건물에 대한 감가상각 손실이 발생하지 않는 재정적 효과도 있음. 또한, 미매각 토지의 개발에 따른 인구유입으로 지방세 수입이 증대되고, 지역경제가 활성화 되는 등 유·무형의 효과가 있을 것으로 기대됨.
- 다만, 투자비 및 건축공사비 증가, 임대주택 공실률 상승 등 사업환경여건이 지속적으로 악화될 경우 경제적 타당성 확보가 어려울 수 있으므로, 환경변화에 유의하면서 신속하고 적절하게 대응할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있으며, 특히, 부동산 침체에 따른 공동주택 가격 하락시 투자자 배당을 보장받는데 문제가 생길 수 있으므로, 리스크에 대한 관리 대책 마련이 필요하다 하겠음.

## 현장사진(은평 편익용지3)



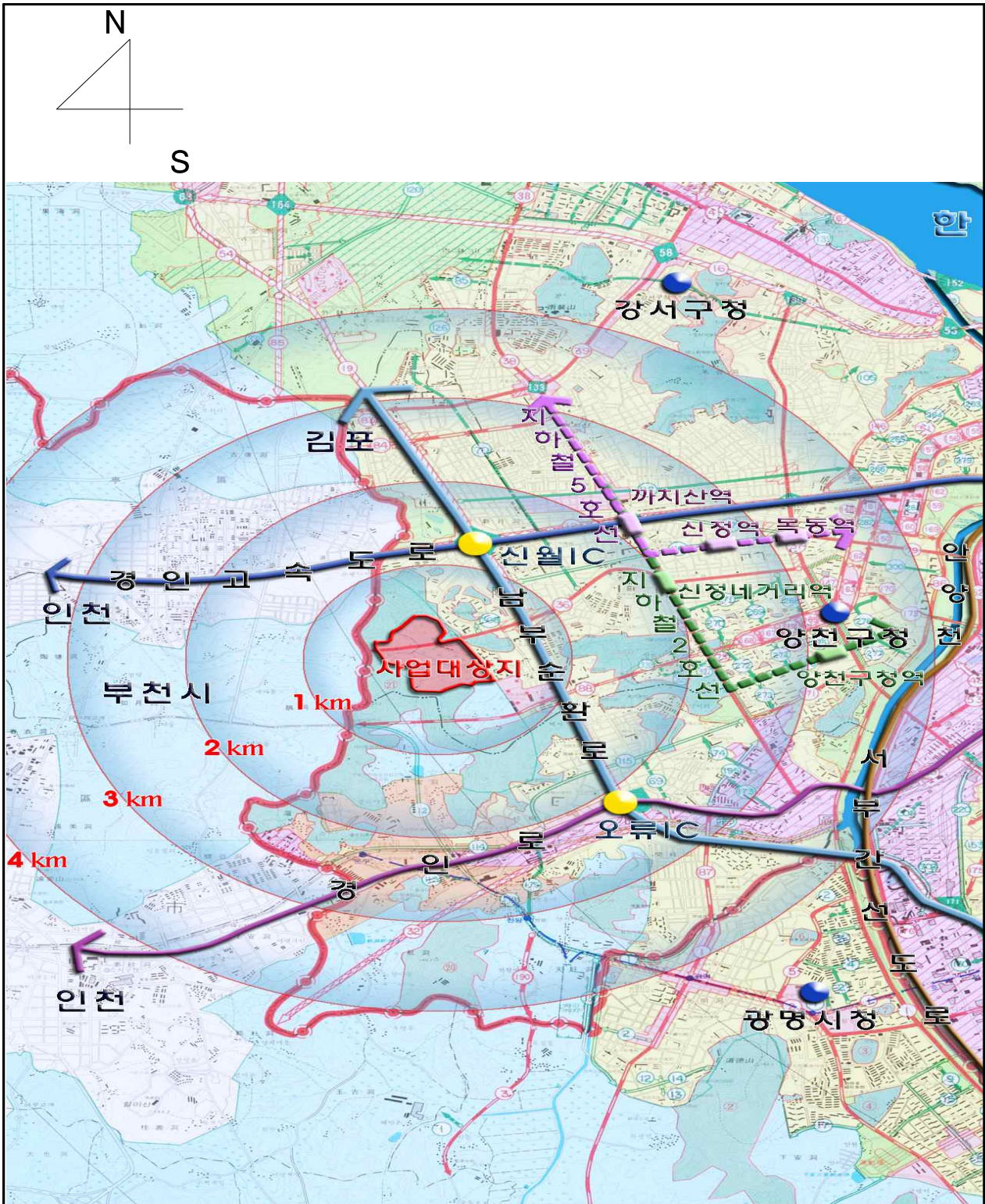
사진설명	(원거리)항공사진, 편익용지3은 은평13단지에 인접 하여있으며 구파발역이 인근에있음.
------	---



사진설명	(근거리)대로변에 접한 토지로 현재 모델하우스로 사용중
------	--------------------------------



## 위치도면 및 현장사진(신정3지구)



위치도설명	양천구 신정동 일대로 남부순환로에 인접하여 있음.
-------	-----------------------------

## 현장사진(신정3 자족시설용지)



사진설명

(원거리)신정3지구의 미매각용지로 인근지역은 공동주택단지로 구성됨.



사진설명

(근거리)유수지에 접하여 있으며 뒤로는 공동주택단지가 있음.