

임대주택리츠 사업 설명

- 주택도시기금이 투자하는 임대주택리츠를 활용한 사업

2024.05.03.

하나자산신탁 / 리츠사업본부 투자1팀

목 차

I. 사업 개요

1. 임대주택 분류
2. 사업 유형
3. 사업 구조
4. 사업 현황

II. 유형별 공급사례

1. HUG민간제안형
2. 택지공모형
3. 공급촉진지구
4. 정비사업 연계형
5. 기타 유형

III. 단계별 업무

1. 업무 프로세스
2. 건설형
3. 매입형

IV. 기타

1. 임대리츠 특징점
2. 임대리츠 색인

I . 사업 개요

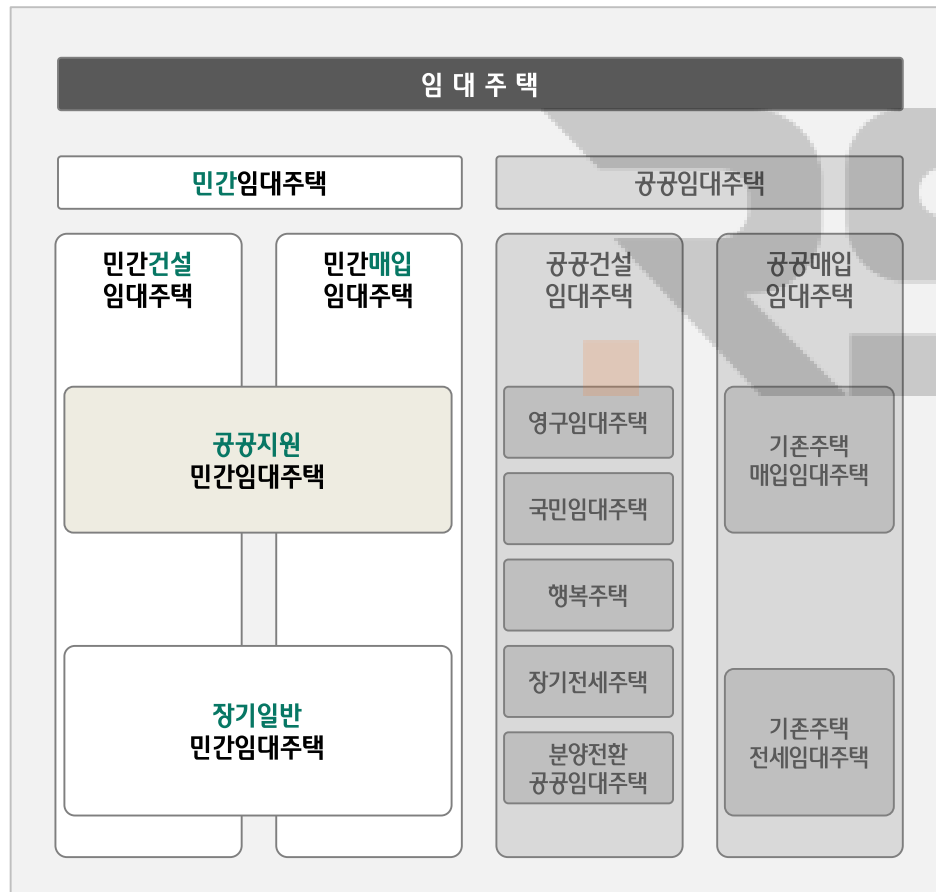
1. 임대주택 분류
2. 사업 유형
3. 사업 구조
4. 사업 현황



민간임대주택은 ‘취득방식’에 따라 건설형/매입형, ‘공적지원 여부’에 따라 공공지원형/장기일반형으로 분류

- ‘민간임대주택’이란?
 - 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조(임대사업자의 등록)에 따라 등록한 주택(준주택 포함)

■ 임대주택 분류체계



■ 민간임대주택 정의

구분	내용
민간 건설 임대주택	• 임대사업자가 임대를 목적으로 건설 하여 임대하는 주택
민간 매입 임대주택	• 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택

구분	내용
공공지원 민간임대주택	• 공적지원을 받는 대신에 초기임대료 등 규제를 받아 임대 • 공공지원 유형 1) 주택도시시기금 출자를 받는 경우 2) 공공택지/국가 등이 공급한 공공지원민간임대주택용 토지를 매입/임차하여 건설하는 경우 4) 민특법에 따른 용적을 완화/용도지역 변경 5) 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 6) 정비사업연계형 임대주택
장기일반 민간임대주택	• 공공지원민간임대주택이 아닌 민간임대주택 • 공동주택 중 아파트 매입형 임대사업자 유형 제외 (도생은 매입형 가능)

공공지원 민간임대 리츠는 사업 유형을 크게 4가지로 분류 가능

- 사업 방식에 따른 유형 분류이며, 유형별로 공적 지원의 내용(출자/융자/보증)은 대동소이
- HUG 공모를 통한 민간제안형(시행사 주도)과 LH공모를 통한 택지공모형(시공사 주도)이 일반적임.

■ 공공지원 민간임대 사업 유형

구분	내용
1. 민간제안형 (HUG 공모)	• 민간의 우수한 사업장을 공모를 통해 보다 효율적으로 선별하여 HUG가 출자/융자/보증 지원 • 촉진 지구의 경우 수시 협의 가능(eg.서울시 청년주택)
2. 택지공모형 (LH 공모)	• LH 또는 지방공사 등 소유 공공택지를 대상으로 공모를 통해 우수 사업자를 선정하여 임대리츠 설립하는 사업
3. 공급촉진지구	• 전체 주택 호수의 50% 이상이 공공지원 민간임대주택으로 공급되는 공공지원 민간임대주택용 택지를 개발하는 사업 - 공공지원 민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 등에 따라 공급촉진지구 지정/고시 • 공공지원민간임대주택의 공급을 위해 사업시행자가 촉진지구지정을 제안하고, 도시관리계획 변경 및 통합심의를 통해 공공지원 민간 임대주택 공급 - 용도지역변경, 용적률 완화, 토지수용권 부여 등 혜택 有 - 도시지역 중 자연녹지지역에도 제안 가능 (eg.부산 동래구 명장동 508-75) • 역세권청년주택도 촉진지구에 해당
4. 정비사업연계형	• 정비사업에서 발생하는 일반분양 주택 전부를 임대사업자(리츠, 펀드 등)가 매수하여 공공지원 민간임대주택으로 공급하는 사업

민간제안형(HUG 공모) 사업 방식 추진 가능 요건 검토 필요

- HUG는 연 4회(회차 당 약 2천 세대 규모)공모를 통해 민간 사업장 우선협상대상자 선정
- 우선협상대상자 선정 후, 주택도시보증금 출자심사를 득하여 설립된 임대 리츠에 공적 지원(출자/용자/보증)
 - 단, 공급촉진지구 사업방식의 경우 별도 공모절차 없이 수시로 기금출자 협의 가능(eg. 청년주택 등)

공모평가 기준

평가분야	평가항목	평가요소	비고
1차 평가	500	사업역량(100)	재무상태(40) / 신용도(30) / 사업수행 실적(30)
		사업계획승인	사업계획승인 성숙도(25)
		및 토지확보(50)	토지소유권 확보 여부(25)
		자본이득확보율(80)	(1-부동산취득원가 / 감평가) × 100
		후순위출자율(80)	(기금후순위 출자금액 / 감평가) × 100
		임대조건율(90)	인근시세 대비 사업신청자 제시 임대조건 비교
2차 평가	500	입지평가(100)	입지 계량평가 결과를 반영(최소60점 이상)
		소개(1차)	최소점수 375점 이상
		재무 계획	사업성 분석의 적정성(40)
		입대 계획	사업구조 및 리스크 관리 계획(30)
		개발 계획	재원조달·운영계획(30)
		입지 여건(150)	지역 내 입차수요 분석 및 분석 결과의 타당성(100)
3차 평가	500	입대공급 계획(50)	미케팅 계획(25) / 청년주택 등 공급 계획(25)
		주거서비스 계획(50)	주거서비스 특화전략 및 운영계획(25)
		입대주택 시설운영 및 관리 계획(25)	입대주택 시설운영 및 관리 계획(25)
		입지 여건(150)	개발 현황(50) / 교통 환경(50) / 주거 편의(50)
		건축계획(50)	단지 계획(20) / 주택평면구조(20) / 주차장 및 동선계획(10)
		소개(2차)	최소점수 375점 이상
가산점	10	청년주택 비율(5)	전체 세대수 대비 청년주택 비율
		ESG 실천도	사공사의 ESG실천도
		상생협력(15)	'동반성장지수' 평가결과 '최우수' 또는 '우수'
		전세공급 임대조건(2)	전세형 임대조건(전환형) 제시
가점점	±5	주거서비스 인증(±5)	3년 내 주거서비스 본인증 획득 실적
합계	1000	합계점수 순별로 공모자 심사 제7조에 따라 우선협상대상자 선정 (1차총점, 입지평가, 2차총점) 기본점수 충족 대상)	

공모신청 요건

구분	내용
인허가	• 도시계획 변경이 필요 없거나 완료된 부지
토지확보	• 사업대상지 80%이상의 소유권 또는 권원 확보(예정)* * 리츠로 매수자변경 가능토록 매매계약이 체결(사업신청자), 리츠로 매수자변경에 대한 약속서 및 토지사용승낙서 제출
사업장요건	• 공사예정/공사 중/기 준공 사업장
대상주택	• 아파트/연립주택/도생/오피스텔과 함께* 건설되는 근생 등 * 하나의 건축인허가에 포함되는 시설을 말함 • 주택 연면적 70%이상, 전용85㎡이하(국민주택규모)
시공사 요건	• HUG신용등급 BB+이상 • 시평(토건)500위이내 or 최근3년 주택건설실적 300세대 이상
자산관리회사 (리츠AMC)	• 재무상태/신용도/사업수행 실적(주택건설실적) - 신탁겸업 AMC가 계량 점수 획득에 유리
민간 최대주주	• 법인설립일 기준 3년 경과/최근 3개년 매출액 지속 발생 • 민간 최대주주가 컨소시엄 대표자가 됨
최소출자금액	• 3억원(컨소시엄 구성원이지만 출자하지 않을 수 있음)

주택도시기금 출자 요건에 맞춰 사업 계획을 수립 후 기금출자심의 승인 득

- 출자 승인을 득한 경우, 전체 사업기간의 총사업비*에 대한 재원조달을 위해 출자/용자/보증 패키지 지원
- * 총사업비 : 임대운영기간 사업비를 포함한 개념. 민간대출은 HUG 보증 하에 약13년 고정금리 조달(주로 보험사)

■ 기금 출자 조건 / 사업 계획 요건

구분	내용
주식종류	• 의결권 있는 누적적 참가적 우선주(확정 IRR 보장)
기금IRR	• 보통주IRR 6% 이하인 경우 기금 IRR 3% 단, 보통주IRR 6%초과하는 경우, 보통주IRR 1%p 당 기금IRR 0.2%p 상향 • 기준매각가격 대비 초과매각차익의 [지분율]% 추가배당
사업 완충률	• 사업완충률(12% 이상) = 자본이득확보율 + 후순위출자율 - 자본이득확보율 : (1-부동산취득가격/감정원시세)×100% - 후순위출자율 : (기금 후순위 출자금액/감정원시세)×100%
주택가격 상승률	• 아파트 : 수도권&공공택지 연2.0%, 지방광역시 연1.8%, 그외 연1.6% • 공공택지지구 내 연립주택 : 연2.0% • 도생/오피스텔/근생/그외 연립주택 : 0.5%
부동산 매입가격	• 토지 매입가(건설형) : MIN(공모참여시 제안가, 감평가) • 건물 매입가(매입형) : MIN(공모참여시 제안가, 감평가)
시세기준	• 공모 참여시 제시된 부동산원의 시세 적용(매매가/임대가)
총사업비	• 개발+임대기간의 총비용을 총사업비로 하여 재원조달
기타 사업비	• 주거서비스 인증요건, 출자자 요건, 공사비 검증 요건 등 • 임차인 모집비, 임대운영, 예비비 등 각종 비용항목에 대한 HUG 기준 준수

■ 임대리츠 재원조달 및 특징

80%	임대보증금	- 준공 약6개월 전 임차인 모집. 건설기간 중 계약금만 유입 - 준공후 잔금 유입되면 차입금 일부 상환. 일부 보증금 반환 용도 유보											
	HUG보증 민간대출 (선순위)	- HUG 임대리츠 PF보증(100%보증) - 장기고정금리(약13년). 한도대출. 만기일시상환 - 보험사가 주로 참여											
	주택도시기금 건설자금대출 (후순위)	- 총 한도 내 공정율 만큼 인출(40%까지 선인출 가능) <table><tr><th>전용면적</th><th>호당한도(백만원)</th><th>금리</th></tr><tr><td>45이하</td><td>70</td><td>2.00%</td></tr><tr><td>45초과~60이하</td><td>100</td><td>2.30%</td></tr><tr><td>60초과~85이하</td><td>120</td><td>2.80%</td></tr></table>	전용면적	호당한도(백만원)	금리	45이하	70	2.00%	45초과~60이하	100	2.30%	60초과~85이하	120
전용면적	호당한도(백만원)	금리											
45이하	70	2.00%											
45초과~60이하	100	2.30%											
60초과~85이하	120	2.80%											
20%	우선주 70% (주택도시기금)	- 누적적/참가적 우선주. 원금 및 누적미배당 선순위 - IRR [3.0%+α] 보장(최소 요구수익률IRR 3.0%) - 초과매각차익의 [지분율]% 추가 배당											
	보통주 30% (민간사업자)	- 시공사/시행사/금융사/AMC 등 출자 - 우선주 배당 후 잔여배당(후순위)											

공공 지원에 따른 규제 사항 의무 이행 필요

- 공공지원 민간임대주택 사업은 공적 지원(출자/용자/보증)을 받는 대신, 최초 임대료, 임차인 모집 대상 등에 규제를 받음.

■ 공적지원에 따른 규제

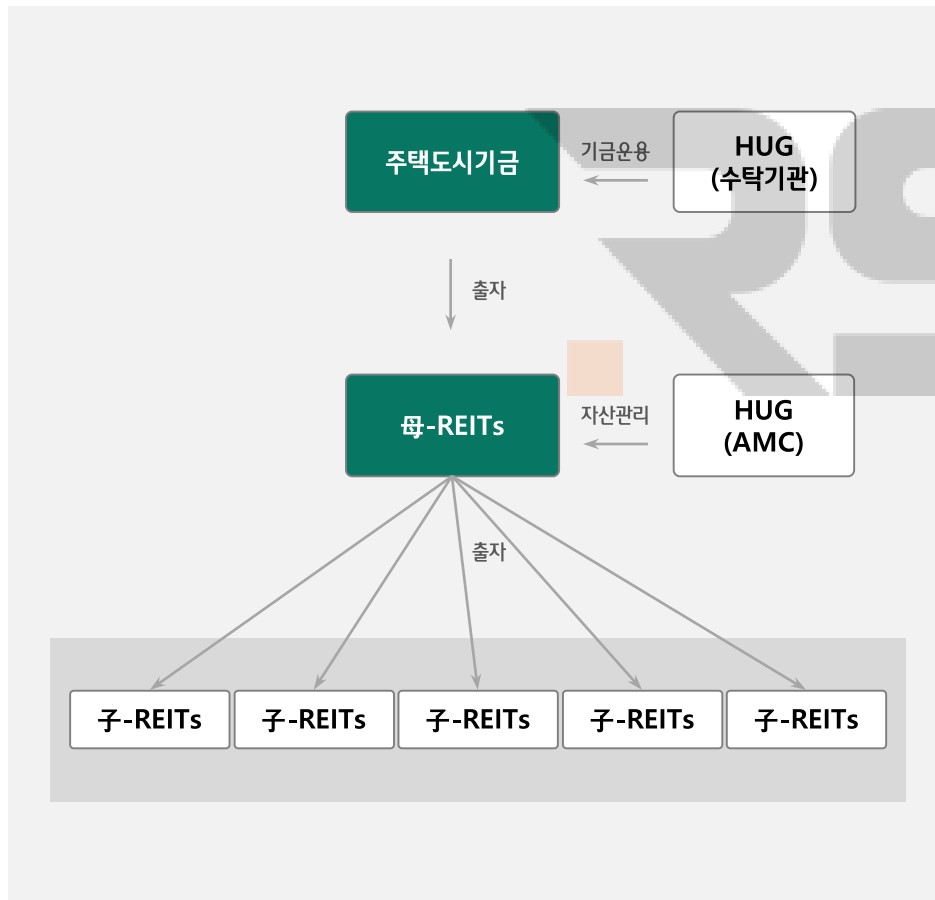
구분	공공지원			장기일반
임대무기간	10년			좌동
임대료상승률	갱신계약 시 5%이내(주거비 물가지수 상승률 이내)			좌동
최초 임대료	일반공급		기준시세*의 95% 이하	자율
	특별공급	특공비율 : 20%이상인 경우	기준시세의 70% 이하	
		특공비율 : 30%이상인 경우	기준시세의 75% 이하	
특별공급 의무	세대 수의 20% 이상			없음
임차인 자격 제한	요건	일반공급	특별공급(청년/신혼 등)	없음
	무주택	O	O	
	소득제한	X	O (전년도 가구원수 별 도시근로자 월평균 소득 120% 이하)	
청약통장	사용x			좌동

* 기준 시세 : HUG민간제한 사업의 경우 HUG에 의뢰하여 받은 매매/임대 시세

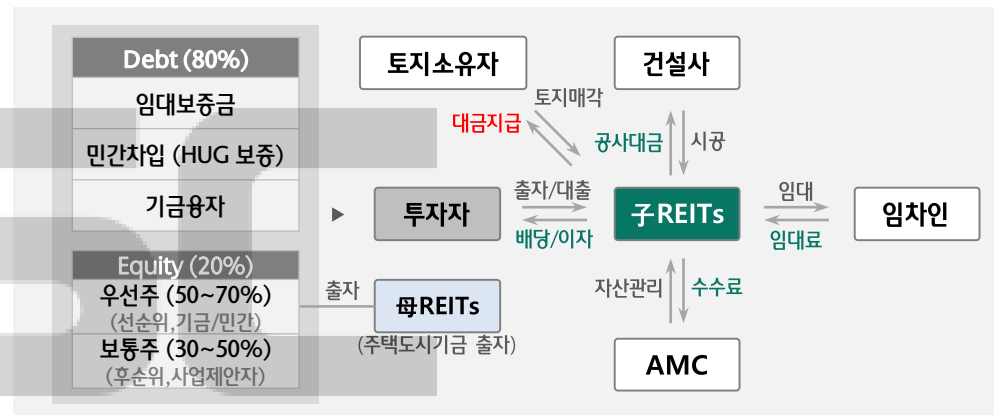
주택도시기금을 母리츠를 통해 개별 자리츠에 출자

- 주택도시기금이 母리츠를 통하여 개별 자리츠에 출자하고, 주택도시기금 건설자금 용자 및 민간 대출에 대한 보증 지원
- 건설형 자리츠(토지비 제안), 매입형 자리츠(건물 매각가 제안)

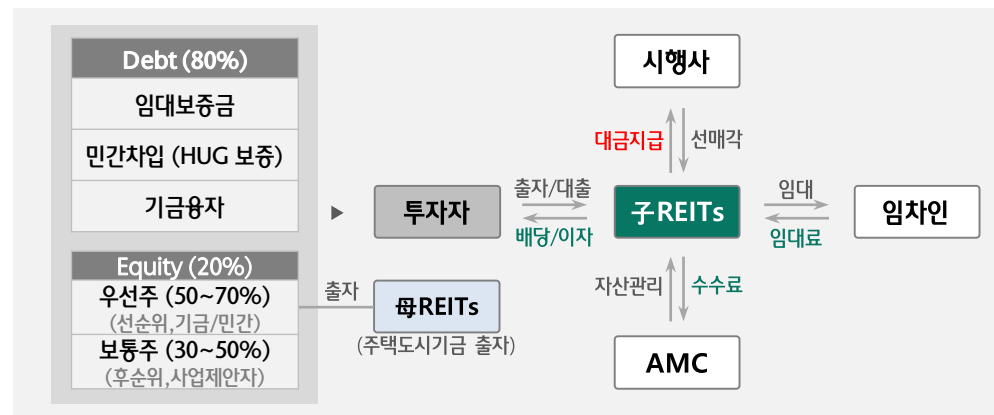
■ 母-子 리츠



■ 건설형 구조



■ 매입형 구조



하나자산신탁은 현재 약 2.5조 규모의 임대주택 리츠를 운용 중

- (`22.4. 기준) 주택 관련 리츠는 총 162개 사업장, AUM 41.2조원으로 전체 시장의 과반 이상을 차지함
- 이 중 당사는 우협확보 포함 25개 사업장, 약 1.5만 세대의 임대주택 사업을 진행 중

■ 시장 현황

구분	주택	오피스	리테일	물류	기타
리츠수	162	70	30	36	28
AUM	412,175	193,641	77,688	55,659	33,523
M/S	52.1%	24.5%	9.8%	7.0%	6.6%

※ 단위 : 억원, `22.04.기준, 한국리츠협회

■ 당사 임대주택 사업현황

구분	우협확보	건설 중	운영 중	합계
AUM	25,178	13,456	12,238	50,872
세대 수	6,680	3,743	4,179	14,602
사업장 수	12	5	8	25

※ 단위 : 억원, `22.06 기준



현재 약 158개 임대리츠 사업 진행 중

사후 관리 대상 사업장 (79개)	화성동탄2 B-15,16BL (지에스코크랩)	대전둔산 (이베데스다대한제3호)	충북혁신 B-4BL (우미케이비제1호)	대구대명 (케이리얼티제2호)	하나은행 점포부지 (KEB아나스테이제1호)	대구금호 (서희케이비스타제1호)	양주옥정 A-5BL (계룡하나제3호)
	광명소하 (케이리얼티제1호)	충주호암 (제일하나제1호)	세종 H1,2BL (계룡코크랩제1호)	창원회원3 (대림제7호)	파주운정3 A-15BL (우미대한제12호)	대구국가산단 (서한카이트제11호)	용인삼가 (동남현대카이트제10호)
	인천영종 A-12BL (인천공항영종)	서울관악 (서울리츠제4호)	천안원성 (대림제5호)	김해율하2 A-2BL (계룡대한제2호)	대구신서 A-4BL (서한하나제1호)	고양지축 B-7BL (대한제11호)	파주운정3 A31BL (우미케이비제10호)
	수원고동 A-2BL (대우케이비제9호)	화성봉담2 B-3BL (힐스테이트봉담대한제6호)	천안두정 (범양케이비제7호)	울산학성 (신세계하나제1호)	서울한강로 (용산대한뉴스테이)	경산하양 A-5BL (우미대한제23호)	부산부전 (이베데스다제2호)
	서울개봉 (서울개봉뉴스테이)	시흥장원 B-2BL (서희대한스타제2호)	인천서창2 13BL (대한제5호)	광주효천 A-2BL (중흥카이트제9호)	서울장위 (해피투게더하우스제3호)	부산하단 (엘티하나제7호)	대구대명 (이베데스다제4호)
	서울남부교정 (고척아이파크대한)	서울신촌 (이베데스다제1호)	화성기산 (대한제4호)	서울길동 (대한제37호)	남양주별내 (대한제10호)	하남감일 B-8BL (제일풍경채대한제24호)	양주옥정 A19-2BL (제일하나제2호)
	화성동탄2 A-92BL (동탄92아이파크제이알)	평택고덕 A-11BL (대한제16호)	대전학야 (계룡하나제2호)	서울원로 (엘티코크랩제6호)	제주연동 (세진하나제1호)	고양상송 B-2BL (서한하나제2호)	김포한강 Ab-22BL (엘티대한제3호)
	서울독산 (엘티케이비금천제5호)	평택고평 (대한제22호)	청주오송 B-5BL (제일풍경채대한제32호)	화성동탄2 A-95BL (엘티대한제2호)	서울양원 C-3BL (양원어울림대한제13호)	양산사송 B-8BL (엘티대한제8호)	서울 목동 (촉진지구, 대한목동)
	화성동탄2 A-87BL (계룡하나동탄제1호)	행복도시, 동탄2, 부산명지 (제로에너지제2호)	인천영종 A-9BL (LH 19-1차, 대우건설)	이천부발 (촉진지구, 케이알대한제35호)	시흥장원 B-6BL (계룡대한제1호)	수원호매실 (힐스테이트호매실)	위례 A2-14BL (위례뉴스테이)
	화성반월 (엘티제1호뉴스테이)	서울노량진 (마스틴제14호)	서울문래 (엘티케이비문래제4호)	서울 길동 (팜코제7호)	서울노량진 (촉진지구, 케이미트컨소시엄)	서울 대림동 (해피투게더스타제1호)	화성동탄2 A-14BL (동탄2대우코크랩)
출자 전 대상 사업장 (79개)	인천검단 AB9BL (우미대한제28호)	대전관평 1356 (HUG 20-3차, 금성백조주택)	수원권선 (대한제1호)	서울 신당동 (아나스테이제1호)	김포한강 Ab-04BL (에미지뉴스테이)	인천도화 4BL (인천도화리츠)	인천도화 5,6-1BL (인천도화뉴스테이)
	천안두정 (마스틴제11호)	패시브하우스	평택고덕 Ab-47BL (LH 18-4차, 서한)	당진대덕 (중흥카이트제19호)	인천검단 AB5BL (한신대한제1호)	서대문구 창천동 (촉진지구, 이지스)	대전관평 1345 (HUG 20-4차, 금성백조주택)
	인천검단 AB21-2BL (LH 19-4차, 제일건설)	인천영종 A57,63BL (LH 19-4차, 서한)	행정복합도시 6-3M3BL (LH 19-4차, 우미건설)	성남북정1 B2BL (LH 21-1차, 대우건설)	파주운정3 A-8BL (LH 19-3차, 대우건설)	파주운정 F1-MBL (LH 9차, 서희건설)	울산반구동 (HUG 21-4차, 한양컨소시엄)
	오산세교2 A-17BL (LH 20-3차, 대우건설)	오산오산1BL (LH 20-4차, 서한)	천안성정 (HUG 20-2차, 이랜드건설)	양주회천 A23BL (LH 21-2차, 극동건설)	파주운정3 A3BL (LH 20-4차, 제일건설)	아산배방 A9,10BL (LH 20-1차, 극동건설)	인천검단 AA27[누구나집] (iH 21-3차, 금성백조주택)
	수원 남문 (HUG 21-3차, 이랜드건설)	전도관구역 (정비연계, 대한제31호)	천안성정 (HUG 20-2차, 이랜드건설)	대구동문 (HUG 19-3차, 이랜드리테일)	이천중리 B4BL (LH 21-1차, 계룡건설)	파주와동 A2BL (LH 20-2차, 롯데건설)	인천 검암역세권 (iH 22-1차, 미정)
	서울 대림동 (HUG 21-3차, 더하임)	금송구역 (정비연계, 인천금송임대주택)	충북음성 A-2BL (HUG 21-1차, 계룡건설)	경산중방 (HUG 20-1차, 이랜드리테일)	이천창전 (HUG 19-1차, 이랜드건설)	울산다운2 B-3BL (LH 20-2차, 우미건설)	대전 학하 (촉진지구)
	세교1구역 (정비연계, 평택세교제16호)	심정5구역 (정비연계, 사전심사)	대전봉명동 (HUG 21-4차, 이랜드건설)	청원전동 (HUG 18-2차, 삼정기업)	순천조례동 (HUG 21-2차, 이랜드)	포항대동 (HUG 20-2차, 이랜드건설)	인천영종 A65BL[누구나집] (iH 22-1차, 계룡건설산업)
	미추8구역 (정비연계, 미추8대한제7호)	서울동교동 (촉진지구, 동교아이하우스)	대전문화동 (HUG 21-4차, 이랜드건설)	용인교림 (HUG 20-4차, 서희)	파주금촌2지구 (정비연계, 대한제29호)	울산달동 (HUG 21-1차, 이랜드리테일)	용인시 죽전동 876 (HUG 22-2차, 디엘이앤씨)
	도화1구역 (정비연계, 인천도화1)	화성능동 A-1BL[누구나집] (LH 21-3차, 계룡건설)	대화동2구역 (정비연계)	구미송정 (HUG 21-1차, 이랜드리테일)	파주금촌율곡지구 (정비연계, 중흥하나제2호)	서울도선동 (촉진지구, 이지스네오밸류)	부산 거제동 714-16 (HUG 22-2차, 극동건설)
	인천검단 AA30[누구나집] (iH 21-3차, 제일건설)	평택고덕 A-56BL (LH 20-3차, 극동건설)	인천검단 AA31BL[누구나집] (LH 21-3차, 극동건설)	울산무거 (HUG 21-2차, 우일티엠)	의왕초평 A-2BL[누구나집] (LH 21-3차, 제일건설)	인천신흥동 (HUG 21-4차, 이랜드건설)	고양 장항[내집마련] (LH 22-1차, 계룡건설)
	노량진 KT부지 (촉진지구, 대한제36호)	서울상봉동 (촉진지구, 상봉청년주택)	청주지북 A1,A3 (LH 22-2차, 우미건설)	부산감만1 (정비연계, 케이원감만1)	동두천시 송내동 (HUG 22-2차, 금호건설)	부산명지동 (HUG 22-1차, 이랜드건설)	경산대입 A10,B2 (LH 22-2차, 서한)
	인천가정2 B-1BL (LH 21-2차, 서한)	광주 에너지벨리 D1BL (GM 1차)	서울 북가좌동 (촉진지구)	오산세교2 A-5BL (LH 22-1차, 우미건설)	광주선운2 B1 (LH 22-2차, 남광토건)	대구 신암동 (HUG 22-2차, 삼정건설)	부산 거제동 714-16 (HUG 22-2차, 극동건설)
	서울하일곡동 (촉진지구, 온담산업개발)	인천 간석동 (HUG 22-3차, 금호건설)	부산진구 범천동 (HUG 22-2차, 신태양건설)	인천검단 AA26BL[누구나집] (LH 21-3차, 우미건설)	부산 기장 (LH 22-2차, 금호건설)		

II. 유형별 공급사례

1. HUG민간제안형
2. 택지공모형
3. 공급촉진지구
4. 정비사업 연계형
5. 기타 유형



※ 사례 : 이마트 울산 학성점 개발(건설형)

- 매출부진으로 폐점 예정이었던 '이마트 학성점'을 민간임대주택 개발로 기금 참여 민간 제안함. 구도심 활성화 사례.

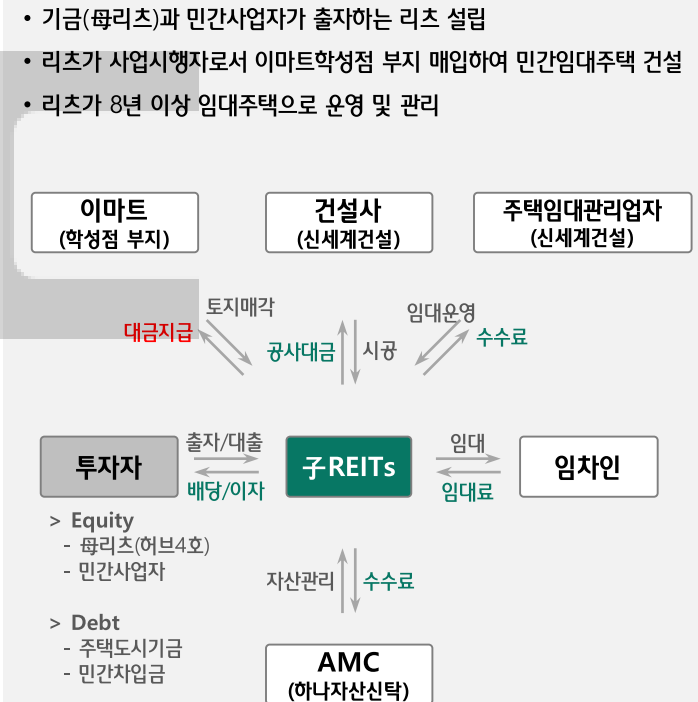
■ 현장 사진



■ 사업 개요

구분	내용
소재지	울산 중구 학성동 349-15
대지면적	8,017.00㎡ (2,425.14평)
연면적	82,537.75㎡ (24,967.67평)
규모	B5F/29F, 5개동, 566세대
타입	총 6개(51,55,56,63,64,84)
추진경과	'17.11 인허가 완료 '18.05 사업약정체결 '18.05 기금출자 '18.05 착공 '21.05 준공 '29.08 청산

■ 사업 구조도



※ 사례 : 대전학하A6BL(매입형)

- 시행자가 개발하는 주택을 임대리츠가 선매입하고, 선매입약정에 기반하여 시행자는 사업비 조달

현장 사진

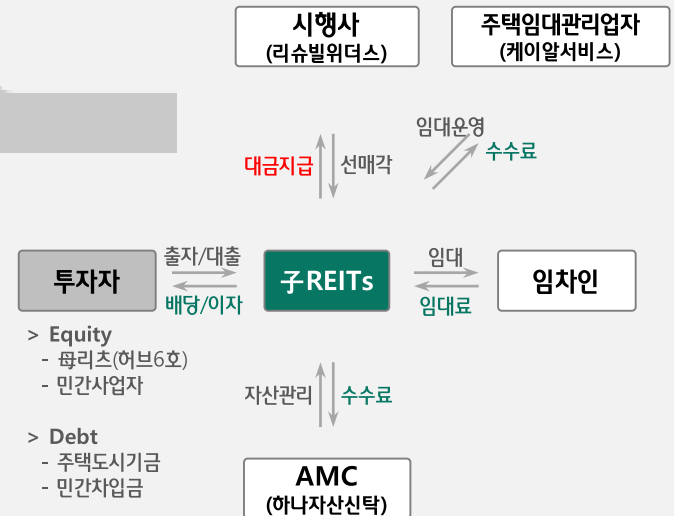


사업 개요

구분	내용
소재지	대전 유성구 학하지구 A6BL
대지면적	33,202.80㎡ (10,043평)
연면적	102,436.41㎡ (30,987평)
규모	B2F/29F, 9개동, 634세대
타입	총 6개(74, 84A/B/C/D/E)
추진 경과	· '19.08 우협 선정 · '19.11 인허가 완료 · '20.05 사업약정체결 · '20.05 기금출자 · '20.05 착공 · '22.08 준공 · '33.02 청산

사업 구조도

- 기금(母子리츠)과 민간사업자가 출자하는 리츠 설립
- 리츠가 사업시행자로부터 민간임대주택 매입하여 10년 이상 운영/관리



※ 사례 : 화성 동탄 A87BL(건설형)

- LH가 보유한 택지를 대상으로 공모방식을 통하여 사업자 선정. 임대리츠가 택지를 매입 후 개발하여 공공지원민간임대주택으로 공급
- 시공사와 AMC가 컨소시엄을 구성하여 사업 참여.

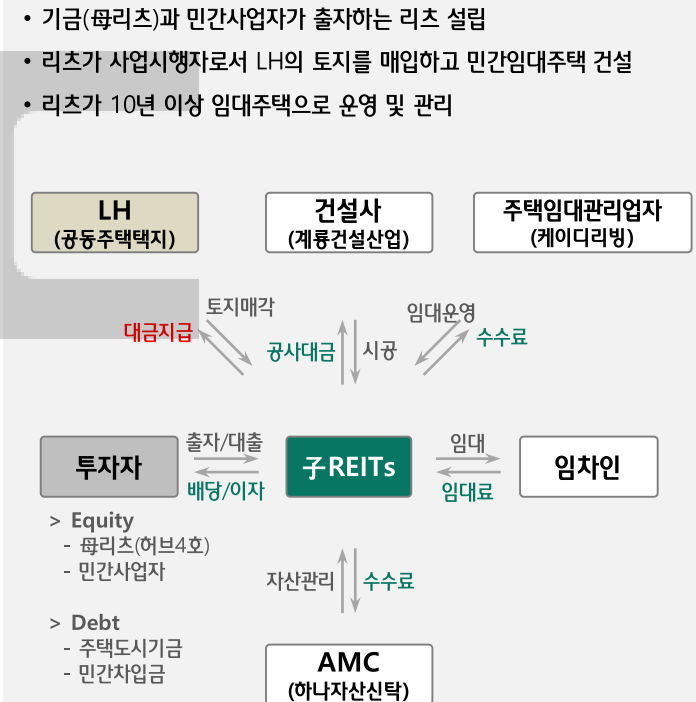
■ 현장 사진



■ 사업 개요

구분	내용
소재지	화성 동탄 A87BL
대지면적	44,935㎡ (13,592.84평)
연면적	114,759.94㎡ (34,714.88평)
규모	B1F/29F, 762세대
타입	총 2개(74,84)
추진 경과	· '17.04 우협 선정 · '18.12 인허가 완료 · '19.04 사업약정체결 · '19.04 기금출자 · '19.04 착공 · '21.09 준공 · '32.03 청산

■ 사업 구조도



공급촉진지구 지정을 통해 도시계획 대폭 완화 가능

- 촉진지구 지정을 통해 미개발지에 토지이용계획을 수립하여 임대주택 공급 가능(임대/분양, 기반시설 및 기타용도 혼합)
- 또는 기존 도심내 부지에 촉진지구 지정을 통해 용적을 상향/높이제한 완화 등 도시계획상 규제 완화 적용(EX.역세권 청년주택)

사업명	대전 용산 공급촉진지구(1·2·3·4BL)
소재지	대전 유성구 용산동 401 일대
시행자	대전용산개발(호반건설)
대지면적	186,300.00㎡ (56,355.75평)
연면적	599,777.04㎡ (181,432.55평)
규모	B2F/35F · 3,538세대
타입	총 4개(59,84A,84B,84C)

토지이용계획도



사업명	대구 대명 공급촉진지구(KT전화국부지)
소재지	대구 남구 대명동 3062
시행자	케이리얼티임대주택제2호리츠(KT AMC)
대지면적	24,306.80㎡ (7,352.81평)
연면적	57,404.42㎡ (17,364.84평)
규모	B1F/7F · 409세대
타입	총 4개 (62 Type 외3)

조감도



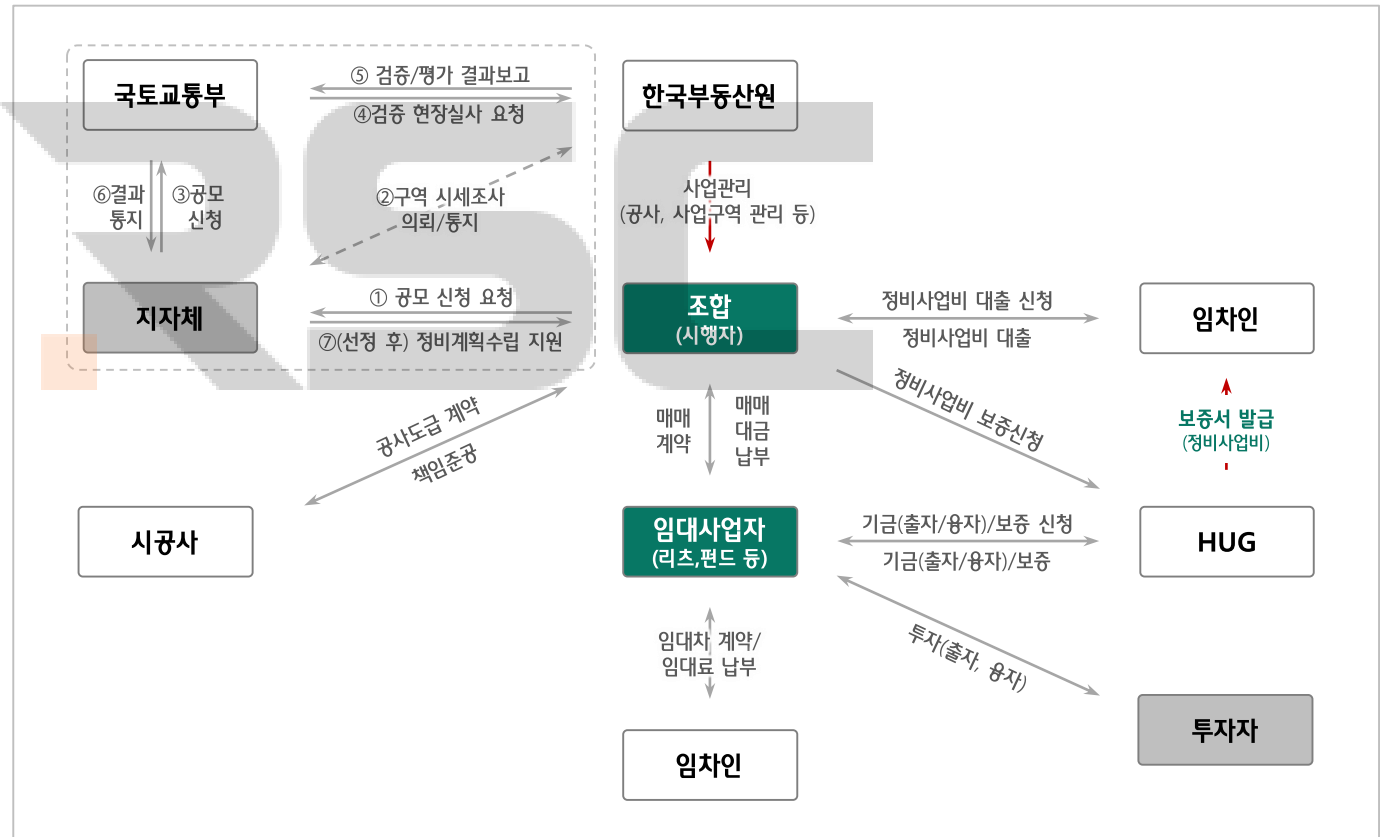
정비사업 일반분양분을 임대리츠가 선매입하여, 정비사업을 활성화하는 동시에 임대주택을 공급

- 사업성이 부족하여 정체된 정비사업의, 일반분양분을 임대리츠가 선매입하여, 공공지원 민간임대주택으로 공급
- 조합은 임대리츠에 할인매각하는 대신, 용적률 인센티브 부여/초기사업비 대출 보증/공사비 절감을 통해 사업성 보완

■ 사업 절차

- ① 지원대상 정비구역 선정
- ② 우선협상 대상자 선정/MOU 체결
- ③ 기금출자사전심사/리츠 설립
- ④ 임대사업자 선정/매매 예약
- ⑤ 기금투자 심사/리츠영업인가
- ⑥ 착공/입주자 모집

■ 사업 구조



정비연계형 방식을 도입했던 많은 사업장 중 일부만 성공적으로 진행

- 정비사업 특성상 조합사업비 증가가 불가피 함에도, 임대리츠 매입가 인상적용이 어려워, 다수의 정비사업장들은 일반분양방식으로 전환
- 이지스레지던스리츠는 본 사업방식으로 매입한 임대주택을 기초자산으로 하여 상장까지 이뤄낸 드문 사례
- 정비사업의 특성을 감안하여, 유연한 제도 적용과 정부차원의 관심이 필요

사업명	창원 회원3구역 재개발
소재지	창원 마산회원구 회원동 314
시행자	주택재개발정비사업조합
대지면적	63,773.17㎡ (19,291.38평)
연면적	178,071.47㎡ (53,866.62평)
규모	B3F/29F · 1,253세대(임대 898세대)
타입	총 12개(38,49,59,72,84,103)
리츠명	대림제7호마산회원기업형임대리츠
AMC	대림 AMC

사업명	인천 부평 주거환경개선사업
소재지	인천 부평구 십정동 216
시행자	인천도시공사(공공시행자 방식)
대지면적	161,234.20㎡ (48,773.35평)
연면적	755,957.11㎡ (228,677.03평)
규모	B2F/49F · 5,678세대
타입	총 5개(18,35,59,69,84)
리츠명	이지스레지던스리츠(재간접.상장)
AMC	이지스자산운용

구역명	파주 금촌율목 재개발
소재지	파주 금촌동 341 일원
시행자	금촌율목지구주택재개발정비사업조합
대지면적	54,033.30㎡ (16,345평)
연면적	155,370.06㎡ (46,999평)
규모	B2F/30F · 1,213세대(임대 949세대)
타입	총 5개(39,59,74,84)
리츠명	중흥하나제2호리츠
AMC	하나자산신탁



기타 정책적 목적의 다양한 민간임대 방식이 시도되었음

- 공공주도로 정책적 목적을 가진 민간임대 방식이 시도되었으나, 결국 임차인이 주택을 소유하기 위한 목적
- 민간임대주택은 시장 내 임대물량으로 계속 공급되도록 하는 것이 당초 민간임대 제도 취지와 부합

구분	내용	비고
협동조합형 민간임대	▪ 공공택지를 대상으로 LH 주관 공모를 통해 사업자 선정 ▪ 임차인은 임대차계약과 동시에 협동조합에 가입하고, 입주 시 협동조합이 민간 사업자(시공사 등)의 보통주 전량 양수하여, 임차인이 리츠 주주가 되는 구조	남양주 별내 위스테이 고양 지축 위스테이
지분적립형 임대리츠	▪ 공공주택 특별법 상 지분적립형 분양주택과 유사한 개념 ▪ 지분적립형 분양주택은 소유권에 대한 지분을 늘려가는데 반해, 지분형 임대리츠는 리츠의 주식 지분을 늘려가는 방식	제도발표 전이나 최근 기사 언급
“누구나집” (분양가확정형 임대주택)	▪ 공공택지를 대상으로 공모를 통해 사업자 선정. 사업자는 임대기간 종료 후 확정 분양 전환가 제안 ▪ 임차인은 임대기간 종료 후 분양전환 선택 가능(옵션보유) ▪ 민간사업자는 기대이익은 상방으로는 막히고, 하방으로는 열린 불리한 구조	LH 및 지방공사 등 공모주관
매매예약 방식 민간임대 (분양가확정)	▪ 임대차 계약과 함께 분양전환가를 확정하여 매매예약을 체결. 임대보증금외에 매매예약금을 수취 ▪ 임차권에 대한 전매를 허용하여, 프리미엄이 형성되기도 하였음	민간에서 일부 사업장 사례

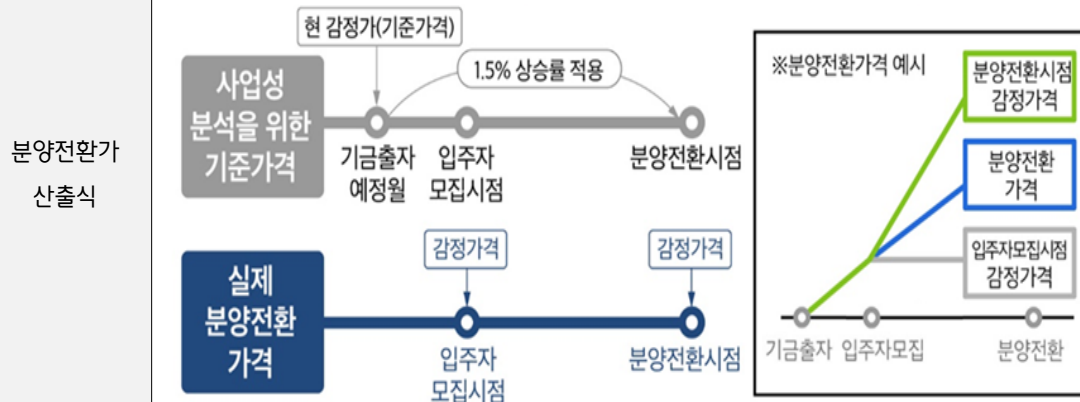
'내집마련 리츠'

- 2022년 8월 16일 정부에서 발표한 「국민 주거안정 실현방안」에서 '내집마련 리츠' 추진 예고
- 수분양자는 분양가의 절반(보증금 선납)으로 최대 10년간 임대거주 가능하며, 나머지 절반은 분양전환 시(6,8,10년차) 감정가로 납부(분양전환 기회 부여)

■ 사업 개요

구분	내용
개념	- 준공 후 6년, 8년, 10년 임대 후 분양하는 민간분양 주택
공급 주체	- 주택도시보증금(HUG) 등이 출자한 리츠
공급 대상	- 무주택 서민
소득 기준	- 청년 원가주택보다 조금 높게 설정할 계획임
입지	- 공공지원 민간임대 택지, 정비사업지
분양가	- 분양가의 50% 보증금으로 선납후 분양전환시 감정가 책정
공급 물량	- 미정(6만호 이내 예상)
거주 의무	- 최소 6년 뒤 분양 전환 선택 가능, 분양 선택하지 않으면 임대기간을 청약통장 가입 기간으로 인정
공급 시기	- 2022년 하반기 고양창항에 첫 내집마련리츠 공모

분양전환가 = (입주자모집 시점의 감정가격 + 분양전환 시점의 감정가격) ÷ 2



■ 건축 개요

성남금토 A5블록					
대지위치	성남시 수정구 금토동 629-1번지 일원			대지면적	29,848.00㎡ (9,029.02py)
용적률	219.73% (법정 220%)			세대수	689세대 (59/74/84타입)
연면적	101,849.17㎡(30,809.37py)			규모	B2/20F, 8개동
용도	공동주택 및 부대복리시설				
공동주택 타입별 면적(㎡)	타입	세대수	전용면적	공급면적	계약면적
	59	273	59.95	65.00	124.95
	74	320	74.95	82.06	157.01
	84	96	84.95	92.10	177.05
	합계	689	48,505.55	52,843.62	101,349.17
근생	지상 1층	-	400.00	-	500.00

Ⅲ. 단계별 업무

1. 업무 프로세스
2. 건설형
3. 매입형



공모참여-우협선정 이후 단계별 절차를 원활히 수행하여야, 사업기간 단축가능

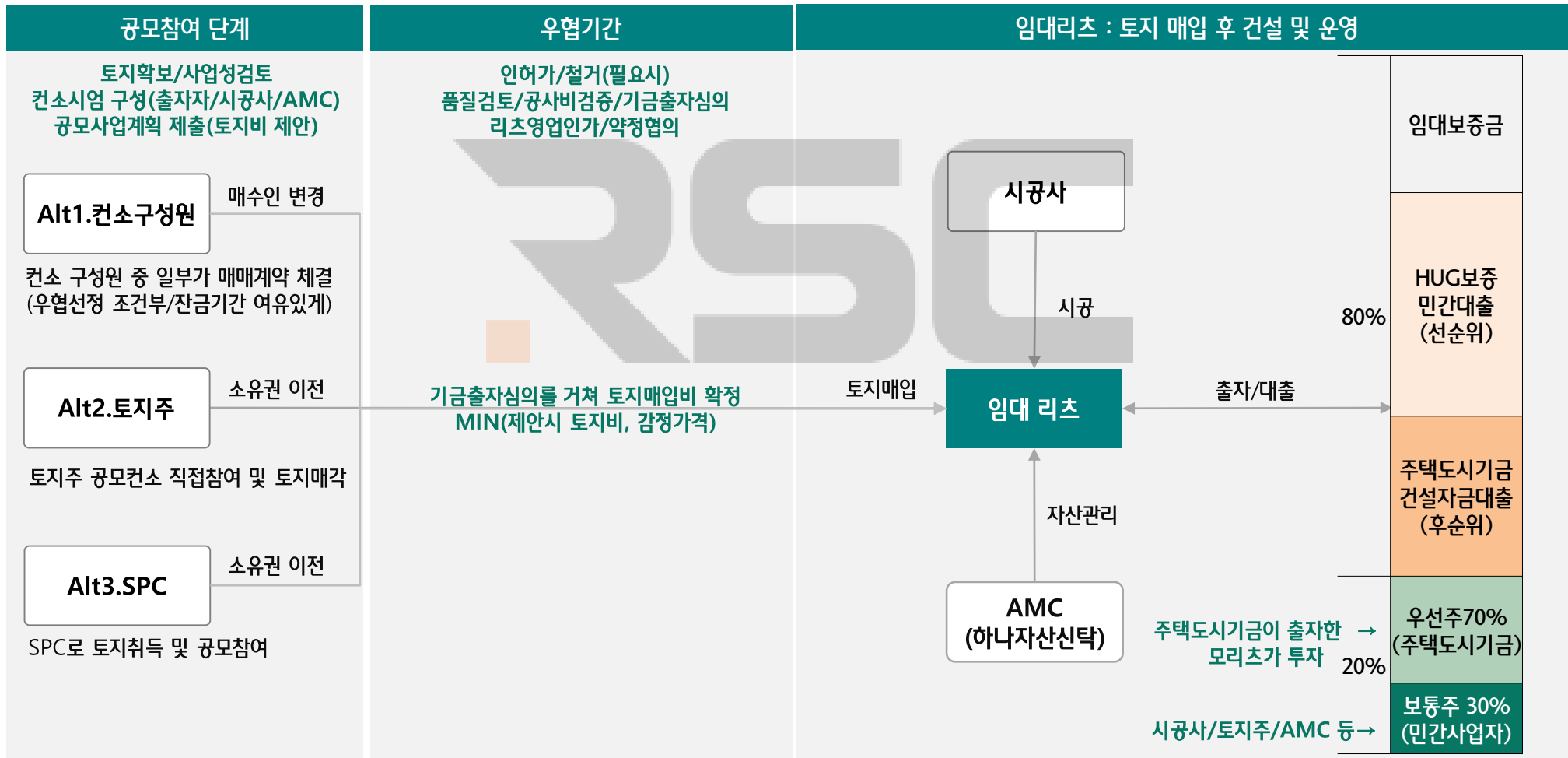
- 최근 국토부 사업 절차 간소화 및 신속 처리 지침 하달, 인허가 완료 조건으로 6개월 내 착공 목표 가능

■ 사업 개요

절차	기간	내용
사전준비	-	▪ 사업성 검토 및 공모참여 협의
공모공고	D	▪ 참여의향서 제출 및 시세조사 의뢰(공모양식) ▪ 사업장요건은 사업신청서 제출시 까지 갖추면됨
시세조사결과 통보	D+20	▪ 사업성 검토, 사업참여 여부 결정, 컨소시엄 및 구성 ▪ 시세조사 수령 후 차기회차 공모참여 가능
사업신청서 제출	D+60	▪ 사업계획서 제출
우선협상 대상자 선정	M	▪ 평가위원회(외부위원) 소집, 사업제안자 PT
사전품질검토	M+2	▪ 주택 “품질적용기준” 준수 검토(설계도서), 설계사&시공사 ▪ 인허가 완료 및 허가도서 작성 완료 시 기준
공사비검증	M+4	▪ 공사비 적정성 검증(공사비 내역), 시공사 주관
기금출자심의	M+7	▪ 리츠 설립 및 HUG 기금출자 승인, AMC 주관
리츠 영업인가	M+9	▪ 국토부, 자산관리회사(AMC).
사업약정 및 매매계약	M+10	▪ 유상증자 및 매매대금 지급
착공	M+11	
입주자모집(후분양)	-	▪ 준공 6개월~1년 전
임대운영 개시	-	▪ 준공 익월(임대의무기간 기산)

건설형 사업은 임대리츠에 매각할 토지비를 제안

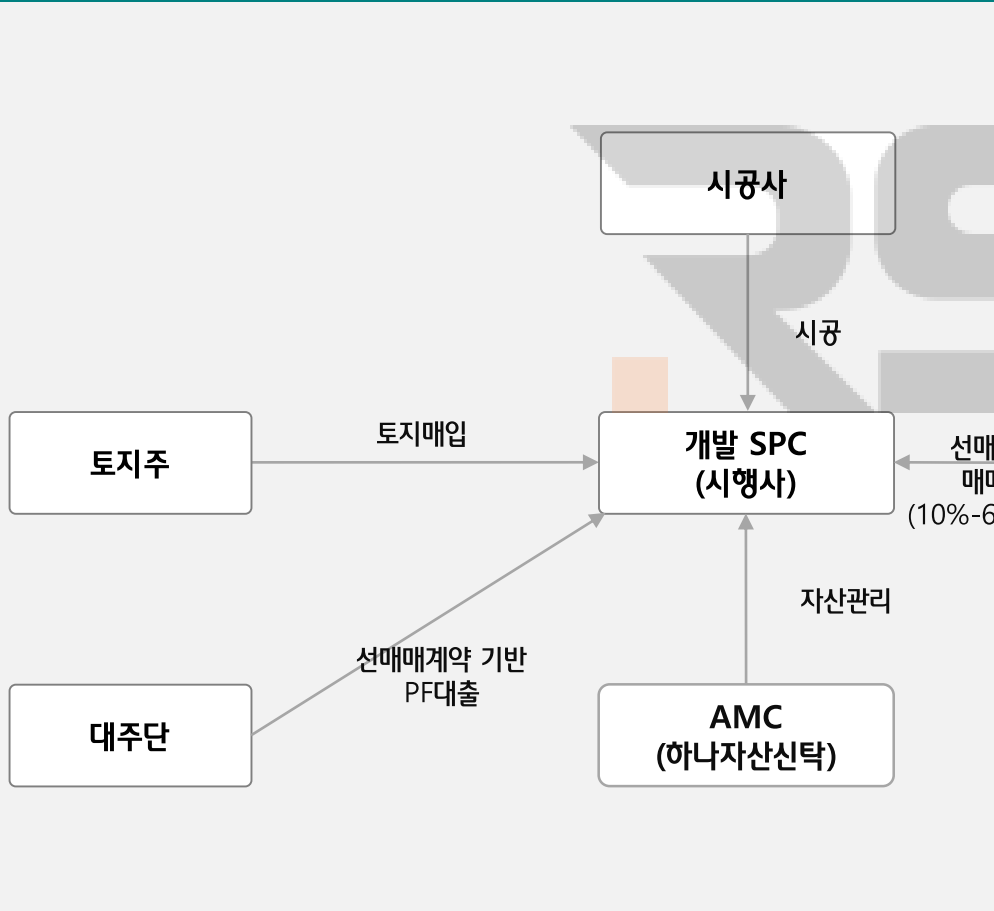
- 토지 권원을 가진 주체를 포함하여 컨소시엄을 구성하고 공모에 참여(토지비, 건축사업비, 임대조건 등 제안)
- 토지 권원을 가진 주체는 리츠에 단순 토지매각(기투입 비용등을 감안하여 토지비 책정). 임대리츠 사업성 충족 범위 내 토지비 극대화



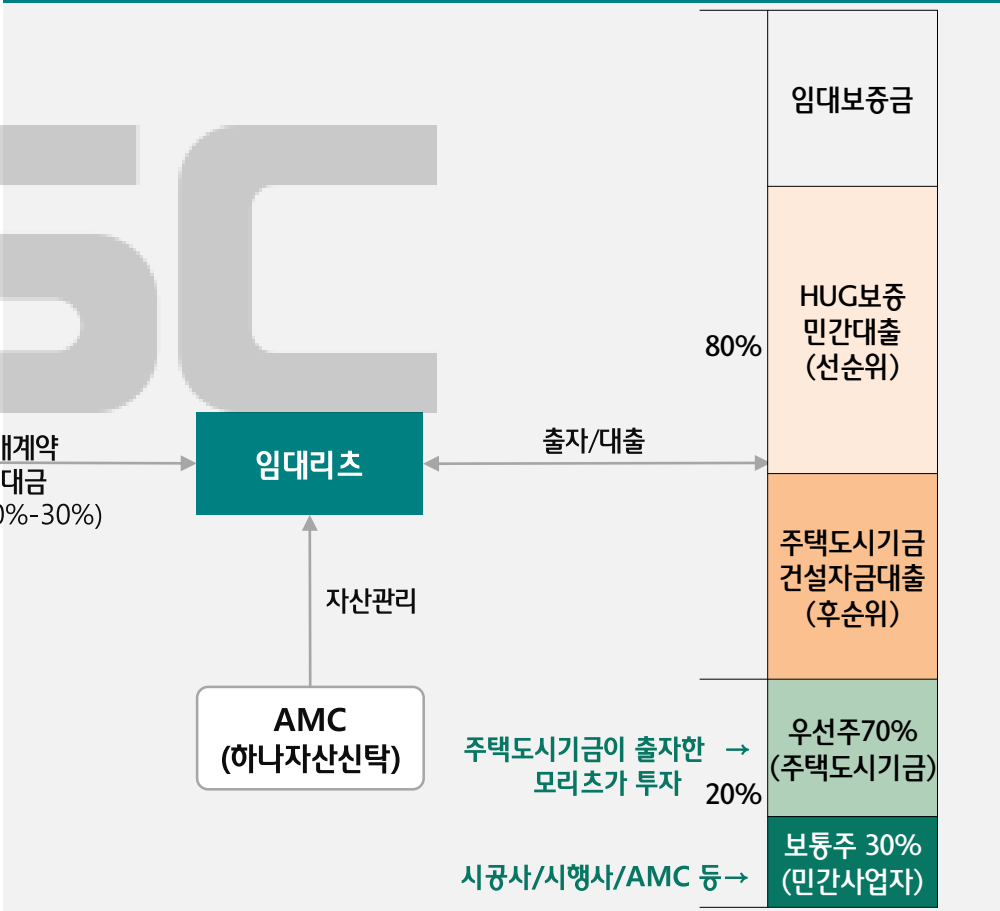
매입형 사업은 임대리츠에 매각할 건물 매각가를 제안

- 현재 토지를 소유하고 있거나, 매입형 구조사업을 목적으로 토지를 취득하여, 매입형 구조로 HUG민간제한 공모에 참여
- 분양성이 다소 부족하거나, 분양리스크를 제거하고자 하는 경우 매입형 구조가 적합

PFV:토지매입 후 건설 및 매각



임대리츠 : 선매입 및 운영



IV. 기타

1. 임대리츠 특징점
2. 임대리츠 색인



일반 전세 대비 특징점

구분	내용
낮은 주거 비용	인근 시세*(한국부동산원이 찍은 보수적 시세) 대비 일반공급(90% 이하), 특별공급(70% 이하)로 임대
높은 주거 환경	대부분 준공 10년 이내 신축 단지, 전문관리사의 현장 관리(GHP 등)
비교적 우수 입지	HUG 공모 : 입지평가 최저 점수 확보 필요, LH 택지공모형 : 택지 및 기반 시설 동시 공급
임대인 주거 서비스 지원	임대리츠가 주거서비스 비용을 지원함 (주거서비스 인증 필수요건)
전세보증금 안정성	보증금(= 나의 전 재산!!) → 임대사업자, 임대보증금 보증보험 의무 가입
임대보증금 현금 유동성	중도 해지 신청 경우에도 → 2주 이내 보증금 환불 가능
분양전환 가능성?!	아직 법적 근거 미흡 / 주거 명도의 극악 난이도 / 공공기관 평판 리스크 → 결국 기존 임차인 분양전환?! 수순

사업장명	홈페이지 주소	기타
하남감일 제일풍경채	https://gi-jeil.co.kr/	커뮤니티 시설 참고
신당파인힐하나유보라	https://naver.me/5DH1engW	입지 GOOD
고척 아이파크	https://hdc.i-park.com/gocheok/	카페를 통한 임차인 모집
충주호암 제일풍경채	https://ha-jeil.co.kr/	낮은 임대료

현재 약 158개 임대리츠 사업 진행 중

사후 관리 대상 사업장 (79개)	화성동탄2 B-15,16BL (지에스코크랩)	대전둔산 (이베데스다대한제3호)	충북혁신 B-4BL (우미케이비제1호)	대구대명 (케이리얼티제2호)	하나은행 점포부지 (KEB아나스테이제1호)	대구금호 (서희케이비스타제1호)	양주옥정 A-5BL (계룡하나제3호)
	광명소하 (케이리얼티제1호)	충주호암 (제일하나제1호)	세종 H1,2BL (계룡코크랩제1호)	창원회원3 (대림제7호)	파주운정3 A-15BL (우미대한제12호)	대구국가산단 (서한카이트제11호)	용인삼가 (동남현대카이트제10호)
	인천영종 A-12BL (인천공항영종)	서울관악 (서울리츠제4호)	천안원성 (대림제5호)	김해율하2 A-2BL (계룡대한제2호)	대구신서 A-4BL (서한하나제1호)	고양지축 B-7BL (대한제11호)	파주운정3 A31BL (우미케이비제10호)
	수원고동 A-2BL (대우케이비제9호)	화성봉담2 B-3BL (힐스테이트봉담대한제6호)	천안두정 (범양케이비제7호)	울산학성 (신세계하나제1호)	서울한강로 (용산대한뉴스테이)	경산하양 A-5BL (우미대한제23호)	부산부전 (이베데스다제2호)
	서울개봉 (서울개봉뉴스테이)	시흥장원 B-2BL (서희대한스타제2호)	인천서창2 13BL (대한제5호)	광주효천 A-2BL (중흥카이트제9호)	서울장위 (해피투게더하우스제3호)	부산하단 (엘티하나제7호)	대구대명 (이베데스다제4호)
	서울남부교정 (고척아이파크대한)	서울신촌 (이베데스다제1호)	화성기산 (대한제4호)	서울길동 (대한제37호)	남양주별내 (대한제10호)	하남감일 B-8BL (제일풍경채대한제24호)	양주옥정 A19-2BL (제일하나제2호)
	화성동탄2 A-92BL (동탄92아이파크제이알)	평택고덕 A-11BL (대한제16호)	대전학야 (계룡하나제2호)	서울일로 (엘티코크랩제6호)	제주연동 (세진하나제1호)	고양삼송 B-2BL (서한하나제2호)	김포한강 Ab-22BL (엘티대한제3호)
	서울독산 (엘티케이비금천제5호)	평택고평 (대한제22호)	청주오송 B-5BL (제일풍경채대한제32호)	화성동탄2 A-95BL (엘티대한제2호)	서울양원 C-3BL (양원어울림대한제13호)	양산사송 B-8BL (엘티대한제8호)	서울 목동 (촉진지구, 대한목동)
	화성동탄2 A-87BL (계룡하나동탄제1호)	행복도시, 동탄2, 부산명지 (제로에너지제2호)	인천영종 A-9BL (LH 19-1차, 대우건설)	이천부발 (촉진지구, 케이알대한제35호)	시흥장원 B-6BL (계룡대한제1호)	수원호매실 (힐스테이트호매실)	위례 A2-14BL (위례뉴스테이)
	화성반월 (엘티제1호뉴스테이)	서울노량진 (마스틴제14호)	서울문래 (엘티케이비문래제4호)	서울 길동 (팜코제7호)	서울노량진 (촉진지구, 케이미트컨소시엄)	서울 대림동 (해피투게더스타제1호)	화성동탄2 A-14BL (동탄2대우코크랩)
출자 전 대상 사업장 (79개)	인천검단 AB9BL (우미대한제28호)	대전관평 1356 (HUG 20-3차, 금성백조주택)	수원권선 (대한제1호)	서울 신당동 (아나스테이제1호)	김포한강 Ab-04BL (에미지뉴스테이)	인천도화 4BL (인천도화리츠)	인천도화 5,6-1BL (인천도화뉴스테이)
	천안두정 (마스틴제11호)	패시브하우스	평택고덕 Ab-47BL (LH 18-4차, 서한)	당진대덕 (중흥카이트제19호)	인천검단 AB5BL (한신대한제1호)	서대문구 창천동 (촉진지구, 이지스)	대전관평 1345 (HUG 20-4차, 금성백조주택)
	인천검단 AB21-2BL (LH 19-4차, 제일건설)	인천영종 A57,63BL (LH 19-4차, 서한)	행정복합도시 6-3M3BL (LH 19-4차, 우미건설)	성남북정1 B2BL (LH 21-1차, 대우건설)	파주운정3 A-8BL (LH 19-3차, 대우건설)	파주운정 F1-MBL (LH 9차, 서희건설)	울산반구동 (HUG 21-4차, 한양컨소시엄)
	오산세교2 A-17BL (LH 20-3차, 대우건설)	오산오산1BL (LH 20-4차, 서한)	천안성정 (HUG 20-2차, 이랜드건설)	양주회천 A23BL (LH 21-2차, 극동건설)	파주운정3 A3BL (LH 20-4차, 제일건설)	아산배방 A9,10BL (LH 20-1차, 극동건설)	인천검단 AA27[누구나집] (iH 21-3차, 금성백조주택)
	수원 남문 (HUG 21-3차, 이랜드건설)	전도관구역 (정비연계, 대한제31호)	천안성정 (HUG 20-2차, 이랜드건설)	대구동문 (HUG 19-3차, 이랜드리테일)	이천중리 B4BL (LH 21-1차, 계룡건설)	파주와동 A2BL (LH 20-2차, 롯데건설)	인천 검암역세권 (iH 22-1차, 미정)
	서울 대림동 (HUG 21-3차, 더하임)	금송구역 (정비연계, 인천금송임대주택)	충북음성 A-2BL (HUG 21-1차, 계룡건설)	경산중방 (HUG 20-1차, 이랜드리테일)	이천창전 (HUG 19-1차, 이랜드건설)	울산다운2 B-3BL (LH 20-2차, 우미건설)	대전 학하 (촉진지구)
	세교1구역 (정비연계, 평택세교제16호)	심정5구역 (정비연계, 사전심사)	대전봉명동 (HUG 21-4차, 이랜드건설)	청원진동 (HUG 18-2차, 삼정기업)	순천조례동 (HUG 21-2차, 이랜드)	포항대동 (HUG 20-2차, 이랜드건설)	인천영종 A65BL[누구나집] (iH 22-1차, 계룡건설산업)
	미추8구역 (정비연계, 미추8대한제7호)	서울동교동 (촉진지구, 동교아이하우스)	대전문화동 (HUG 21-4차, 이랜드건설)	용인교림 (HUG 20-4차, 서희)	파주금촌2지구 (정비연계, 대한제29호)	울산달동 (HUG 21-1차, 이랜드리테일)	용인시 죽전동 876 (HUG 22-2차, 디엘이앤씨)
	도화1구역 (정비연계, 인천도화1)	화성능동 A-1BL[누구나집] (LH 21-3차, 계룡건설)	대화동2구역 (정비연계)	구미송정 (HUG 21-1차, 이랜드리테일)	파주금촌율곡지구 (정비연계, 중흥하나제2호)	서울도선동 (촉진지구, 이지스네오밸류)	부산 거제동 714-16 (HUG 22-2차, 극동건설)
	인천검단 AA30[누구나집] (iH 21-3차, 제일건설)	평택고덕 A-56BL (LH 20-3차, 극동건설)	인천검단 AA31BL[누구나집] (LH 21-3차, 극동건설)	울산무거 (HUG 21-2차, 우일티엠)	의왕초평 A-2BL[누구나집] (LH 21-3차, 제일건설)	인천신흥동 (HUG 21-4차, 이랜드건설)	고양 장항[내집마련] (LH 22-1차, 계룡건설)
	노량진 KT부지 (촉진지구, 대한제36호)	서울상봉동 (촉진지구, 상봉청년주택)	청주지북 A1,A3 (LH 22-2차, 우미건설)	부산감만1 (정비연계, 케이원감만1)	동두천시 송내동 (HUG 22-2차, 금호건설)	부산명지동 (HUG 22-1차, 이랜드건설)	경산대입 A10,B2 (LH 22-2차, 서한)
	인천가정2 B-1BL (LH 21-2차, 서한)	광주 에너지벨리 D1BL (GM 1차)	서울 북가좌동 (촉진지구)	오산세교2 A-5BL (LH 19-3차, 우미건설)	광주선운2 B1 (LH 22-2차, 남광토건)	대구 신암동 (HUG 22-2차, 삼정건설)	부산 거제동 714-16 (HUG 22-2차, 극동건설)
	서울하일곡동 (촉진지구, 온담산업개발)	인천 간석동 (HUG 22-3차, 금호건설)	부산진구 범천동 (HUG 22-2차, 신태양건설)	인천검단 AA26BL[누구나집] (LH 21-3차, 우미건설)	부산 기장 (LH 22-2차, 금호건설)		

(06133) 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 9층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

www.hanatrust.com



본 건과 관련하여 보다 상세한 정보가 필요하시거나 문의사항이 있으시면 아래의 연락처로 연락 주시기 바랍니다.

하나자산신탁 / 리츠사업본부 / 투자1팀

김희현 과장

02-3287-4776

khydrogen87@gmail.com