

# 대형 장기전세주택 매입리츠 출자 시행 동의안

의안 번호	1479
----------	------

제출년월일 : 2016년 10월 31일

제출자 : 서울특별시

## 1. 제안이유

가. 대형장기전세주택은 현재 시세대비 48% 수준으로 저렴하게 공급되고 있으나 **대형평형에 서민의 입주가 불가**하고 현재 UN권장기준 1인당 17㎡보다 넓은 1인당 30.1㎡를 사용하고 있는 등 **주택서비스가 과도한 상황**임.

대형장기전세주택은 국고보조금 및 기금 등 재정지원 없이 서울주택도시공사가 100% 자체조달한 주택으로 **투자비 회수가 장기간 어려운 상황**이고 임대료 수입없이 보증금 수입으로 운영을 하여야함에 따라 **공사의 부채증가 및 운영손실이 발생하고 있음**.

나. 이에 서울주택도시공사는 **공사의 재정건전성을 강화**하고 국민주택규모 이하의 **임대주택 공급을 확대**하기 위하여 대형 장기전세주택 운영을 서울주택도시공사가 직접 소유·운영하는 방식에서 **리츠(부동산투자회사)가 소유·운영하는 방식으로 전환**하여 운영하고자함.

서울주택도시공사는 리츠(부동산투자회사)의 **안정적인 장기전세주택 운영·관리를 위하여** 리츠(부동산투자회사)에 출자자로 참여하고자 지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 서울주택도시공사의 **24,280백만원 출자에 대한 시의회 의결을 받고자함**.

## 2. 주요내용

가. 내 용 : 대형장기전세주택 소유·운영방식 변경

- 공사가 소유·운영하는 방식에서 리츠가 소유·운영하는 방식으로 변경

나. 대 상 : 13개 지구 28개 단지 2,431호

- 서울시 소유분 포함시 14개 지구 30개 단지 2,450호

다. 리츠에 양도금액 : 1,030,758백만원

라. 서울주택도시공사 출자금액 : 24,280백만원

마. 리츠 운영계획

- 리츠 운영기간 : 2016.12 ~ 2035.12
- 운영방향
  - 리츠가 운영하되 장기전세주택을 그대로 유지하고 운영 또한 서울주택도시공사  
사가 운영하는 장기전세주택과 차별없이 운영

바. 사업성 분석

- 투자비 대비 수익 : PI 1.138, FNPV 25,609백만원
- 리츠사업 자체 재무성 분석
  - 정상가격 기준 7.5% 할인 : PI 0.936, FNPV - 88,508백만원
  - 정상가격 기준 5.5% 할인 : PI 1.014, FNPV 20,821백만원

3. 참고사항

가. 관계법령 : 공공주택 특별법, 지방공기업법

나. 장기전세주택 매입리츠 출자타당성 분석보고서 1부.

※ 작성자 : 서울주택도시공사(SH공사) 기획경영본부 금융사업추진단 금융기획부  
(부장 갈창훈 ☎3410-7099 / 담당 지유택 ☎3410-7100)