

대형장기전세주택 매입리츠 출자 시행 동의안 심 사 보 고 서

의 안 변 호	1479
------------	------

2016. 12. 20
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2016년 10월 31일 서울특별시장

나. 회부일자 : 2016년 11월 3일

다. 상정 및 의결 일자

- 제271회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2016. 12. 20. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(변창흠 SH공사 사장)

□ 제안이유

가. 대형장기전세주택은 현재 시세대비 48% 수준으로 저렴하게 공급되고 있으나 대형평형에 서민의 입주가 불가하고 현재 UN권장 기준 1인당 17㎡보다 넓은 1인당 30.1㎡를 사용하고 있는 등 주택서비스가 과도한 상황임.

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

나. 이에 서울주택도시공사는 공사의 재정건전성을 강화하고 국민주택 규모 이하의 임대주택 공급을 확대하기 위하여 대형 장기전세주택 운영을 서울주택도시공사가 직접 소유·운영하는 방식에서 리츠(부동산투자회사)가 소유·운영하는 방식으로 전환하여

운영하고자함.

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

□ 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 서울주택도시공사가 운영하는 장기전세주택과 차별없이 운영

바. 사업성 분석

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

3. 참고사항

가. 관계법령 : 공공주택 특별법, 지방공기업법

나. 장기전세주택 매입리츠 출자 타당성 분석보고서 1부.

4. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

□ 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 대형 장기전세주택(85㎡ 초과)의 운영방식을 서울시와 SH공사가 직접 소유·운영하는 방식에서 리츠가 소유·운영하는 방식으로 전환하기 위해 SH공사가 서울리츠(3호)에 242억 8천만원을 출자¹⁾하려는 것으로 「지방공기업법」 제54조제2항에 따라 시의회의 의결을 받고자 2016년 10월 31일 서울특별시장이 제출한 사안임.
- 이는 대형 장기전세주택이 주변 전세시세 대비 48%수준으로 저렴²⁾하게 공급됨에도 불구하고 서민의 입주가 어려우며 과도한 주택서비스³⁾를 제공하고 있어 논란이 되고 있을 뿐만 아니라, 대형장기전세주택 건설에 SH공사 자체 재원을 100% 조달하고 있어 공사의 재정부담이 가중되고 있으며, 행정자치부의 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인⁴⁾함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪고 있어 이를 해소⁵⁾하기 위한 조치로 이해됨.

□ 대형장기전세주택 매각 근거

- 공공주택특별법 제50조의2 및 제4조 1항 5호에 따라 SH공사는 공공의 지분이 100%인 리츠에 임대기간 20년이 지나기 전에 공공임대주택을 매각할 수 있음⁶⁾.

1) 서울시는 2,017억 1,300만원을 출자(현금 1,971억 2,000만원, 현물 45억 9,300만원)

2) 주변 미개발 주변시세 산정시 기존 주택 위주로 책정

3) UN 권장기준 1인당 17㎡보다 넓은 1인당 30.1㎡ 사용

4) 2017년도 행자부의 공기업 공사채 발행 부채비율 230%를 충족해야 하고, 2017년 도래하는 공사채를 상환해야 하는 등 공사의 재정건전성 확보 필요

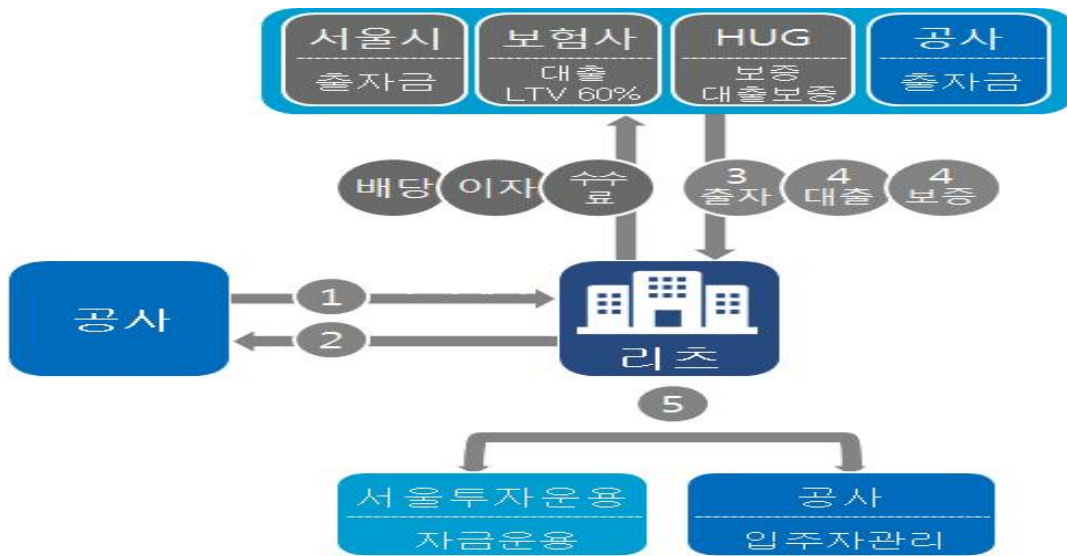
5) 2017년도 행자부의 공기업 공사채 발행 부채비율 230%를 충족해야 하고, 2017년 도래하는 공사채를 상환해야 하는 등 공사의 재정건전성 확보 필요

6) 공공임대주택은 공공주택특별법에 따라 대통령이 정한 의무임대기간이 지나지 아니하면 매

□ 서울리츠3호의 사업구조

- 서울리츠3호는 서울시와 SH공사가 소유하고 있는 전용 85㎡초과 장기 전세주택을 매입하여 운영하고, 임대 의무기간(20년) 이후 매각⁷⁾하여 출자자에게 수익을 돌려주는 부동산투자회사임.
- 리츠는 서울시와 SH공사가 100% 출자자로 구성⁸⁾되며, SH공사는 리츠에 감정평가금액으로 양도하고, 리츠는 SH공사에 매입대금을 지급하기 위하여 주택도시보증공사(HUG)의 보증상품을 이용하여 보험사의 자금을 유치하며, 자금운영은 서울투자운용에서 하고 입주자관리는 SH공사가 시행하는 구조로 이루어짐.

〈구조도〉



각할 수 없게 되어 있음. 단, 임대 의무기간이 지나기 전에도 매각할 수 있는 경우는 매수자가 공공주택사업자에 한하여 가능함. 이에 공사는 공공주택사업자 지위를 득한 리츠에 대형 장기전세주택을 매각 진행 중임(공공주택특별법 제4조, 제50조의2 및 제54조)

7) 공공임대주택은 공공주택특별법에 따라 대통령이 정한 의무임대기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없게 되어 있음. 단, 임대 의무기간이 지나기 전에도 매각할 수 있는 경우는 매수자가 공공주택사업자에 한하여 가능함. 이에 공사는 공공주택사업자 지위를 득한 리츠에 대형 장기전세주택을 매각 진행 중임(공공주택특별법 제4조, 제50조의2 및 제54조)

8) 공공주택특별법에 따라 리츠가 공공임대주택사업자의 지위를 득하기 위하여는 공공이 100% 출자하여야 하는 바, 서울시와 SH공사가 100% 출자하게 됨.

□ 사업개요

- 현재 서울시와 SH공사가 소유하고 있는 대형장기전세주택은 2,724호이며, 이 중 리츠 운영대상은 14개 지구 30개 단지에 있는 2,450호⁹⁾ 임.
- 리츠 운영 대상 2,450호 중 SH공사가 소유한 대형 장기전세주택 2,431호를 리츠에 감정평가금액 1조 307억 5천 8백만원에 매각하고, 서울시가 소유한 대형장기전세주택 19호는 리츠에 감정평가금액 88억 6천 6백만원에서 임대보증금 42억 7천 3백만원을 제외한 금액 45억 9천 3백만원으로 현물출자하여 대형장기전세주택 총 2,450호¹⁰⁾의 소유권 및 운영권을 리츠에 총 2,259억 9,300만원에 양도하고 리츠는 의무임대기간(20년) 동안 장기전세주택으로 운영후 의무임대기간이 종료되는 시점에 분양 전환할 계획임.
- 이 사업에 SH공사는 242억 8천만원을 서울시는 2,017억 1천 3백만원을 출자함¹¹⁾. 출자는 2016년도부터 2027년도까지 순차적으로 출자할 예정임.

9) 공사가 2016년도에 리츠로 양도하지 않을 대형 장기전세주택은 274호는 우면2지구 199호, 양재시프트 69호, 재건축 6호로 현재 공동주택 공시가격이 6억원을 초과하여 리츠로 운영시 종합부동산세가 부과되는 바, 현재 시점에서 리츠로 운영하지 않고 향후 리츠의 재정상황을 고려하여 리츠에 양도할 예정임

10) 리츠로 운영할 대형 장기전세주택은 총 14개지구 30단지 2,450호로 현재 공가는 총 69호이며 2,450호의 현재 총 보증금은 5,358억원, 장부가격 80조 7,694억원(공사 소유분)임.

11) 서울시가 SH공사보다 훨씬 많은 금액을 출자하는 이유는 행정2부시장 방침 제347호(2013.11)에 따라 대형장기전세주택 건설에 소요된 사업비 중 2,214억원을 SH공사에 출자하기로 하였고 2015년도에 224억 8,000만원을 출자함.

2016년부터 2020년 이후까지 서울시가 SH공사에 출자하여야 할 금액이 1,971억 2천만원인 상황에서 SH공사가 대형장기전세주택을 리츠에 양도함에 따라 서울시가 출자할 금액 1,971억 2천만원을 SH공사가 아닌 리츠에 출자하게 됨.

공사의 출자금은 서울시가 2015년도 SH공사에 출자한 금액 242억 8천만원 수준으로 리츠에 출자하여 전체 출자금 중 공사의 출자금 비율을 약 10% 수준으로 맞춤.

※ 공사 및 서울시 출자

- 총 금액 : 2,259억 9,300만원(비율 : 서울시 89.3%, 공사 10.7%)
 - 서울시 : 2,017억 1,300만원(현금 : 1,971억 2,000만원, 현물 45억 9,300만원)
 - 공 사 : 242억 800만원(전액 현금)

〈리츠운영 대상 주택〉 - 14개 지구 30개 단지 2,450호

총계	강일지구	강일2지구	마곡지구	상계장암지구	상암2지구
사업장별 호 수	420호	370호	48호	30호	321호
	세곡지구	마천지구	신내3지구	신내2지구	신정3지구
	123호	82호	174호	108호	195호
	왕십리	천왕지구	천왕2지구	재건축매입	
	37호	431호	92호	19호	
사업기간	2016.12 ~ 2035.12				

※ SH공사 소유 : 2,431호(공사 건설분), 서울시 소유 : 19호(재건축 물량 매입분)

〈감정평가 금액〉

(단위: 백만원)

소유자	대상	장부가액	감정가액(제일)	감정가액(대화)	산술평균 금액
주택도시공사	2,431호	807,694	1,033,625	1,027,892	1,030,758
서울시	19호		8,928	8,804	8,866

〈공사 출자금(투자금액)〉 : 총 242억 8,000만원

(단위 : 백만원)

2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
9,000	2,428	2,428	2,428	2,428	1,528
2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
1,528	628	628	628	628	

〈서울시 현물 출자(투자금액)〉 : 총 2,017억 1,300만원

(단위: 백만원)

2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
28,873	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

※ 현금출자 금액 : 197,120백만원, 현물출자 금액 : 4,593백만원(2016년도에 현물출자 시행)
 현물출자 금액 산출 : 감정평가금액 8,866백만원 - 보증금 4,273백만원 = 4,593백만원

□ 리츠의 총사업비

○ 건설기간 동안의 리츠의 총 사업비는 1조 598억 8,800만원이며, 운영기간(19년)을 포함한 총 사업비는 3조 2,296억 5,700만원임.

〈매입 사업비 / 자원조달〉

(단위 : 백만원)

사업비			자원조달		
구분	금액	비율	구분	금액	비율
매입원가	1,039,624	98.07%	임대보증금	539,022	50.86%
취득세 등	13,530	1.29%	민간차입금	378,058	35.67%
실사수수료	779	0.08%	서울시 출자금	133,808	12.62%
법인등기비	1,085	0.10%	공사 출자금	9,000	0.85%
할부이자	4,870	0.46%			
합계	1,059,888	100%	합계	1,059,888	100%

※ 매입비에는 공사에 지급하는 매각금액과 서울시의 현물출자 금액을 포함

〈운영기간 포함 사업비 / 자원조달〉

(단위 : 백만원)

구분	구분	계	2016	2017	2018	2019	2020~2035
수입	수입소계	3,229,657	921,963	103,807	39,225	43,149	2,121,513
	임대보증금	765,782	539,022	34,634	12,341	16,342	163,443
	자산매각수익	1,790,777					1,790,777
	공사 출자금	24,280	9,000	2,428	2,428	2,428	7,996
	서울시 출자금	201,713	28,873	24,280	24,280	24,280	100,000
	차입금	413,644	336,060	41,998			35,586
	이자수익 등	33,461	9,008	467	176	99	23,711
지출	지출소계	3,229,657	845,023	161,466	46,741	47,383	2,129,044
	매입비	1,055,018	845,023	138,616	24,408	24,408	22,563
	임대 운영비용	205,364		6,842	7,176	8,303	183,043
	이자비용	204,492		16,008	15,157	14,672	158,655
	차입금상환	413,644					413,644
	보증금 상환	765,782					765,782
	공사 출자금	24,280					24,280
	서울시 출자금	201,713					201,713
	배당금	359,364					359,364

※ 운영기간을 2035년으로 잡은 이유는 2035년으로 잡은 이유는 2016년 기준으로 임대기간 20년을 산정한 것임. 기존 입주자가 20년 이내에 나갈 경우 신규 입주자는 기존 입주자의 남은 기간 동안에는 임대가능하도록 임대주택 관련 규칙 개정 계획임.

□ 검토사항

○ 장기전세주택 매입 리츠사업의 사업 타당성 분석 결과¹²⁾,

- 먼저, SH공사 및 서울시 투자비 측면에서 SH공사가 242억 8천만원, 서울시가 2,017억 1천 3백만원 등 총 2,259억 9천 3백만원을 투자함에 따라 수입은 5,853억 5천 7백만원으로 배당수입이 3,593억 6천 4백만원으로 분석되었으며,

사업수지(물가상승분 2%를 배제한 현금흐름) 측면에서 사업추진을 위한 총 사업비는 1조 7,730억 5천 3백만원, 총 수입은 2조 928억 9천 2백만원으로 수입이 사업비보다 3,198억 3천 9백만원 많은 것으로 분석됨.

- 둘째, 재무적 타당성 분석에서 분석기법에 관계없이 SH공사 투자비에 대한 사업성은 확보한 것으로 분석되었으나 사업자체에 대하여 타당성은 사업수지 현금흐름(물가상승분 2%를 할인한 현금흐름)에서 할인율 5.5% 적용(전체 할인율은 7.5%)시 분석기법에 관계없이 사업성을 확보하고 있지 않으며 할인율 3.5% 적용(전체 할인율 5.5%)시 사업성을 확보한 것으로 나타났음.¹³⁾

〈재무적 타당성 분석 결과〉

(단위 : 백만원)

	구분	투자비	리츠 사업자체
수지 분석	총수입	585,357	593,541
	총지출	225,993	445,576
	순수입	359,364	147,965

※ 수지분석은 물가상승율 2%를 배제한 금액을 기준으로 분석

총수입 = 임대보증금 + 자산매각 + 이자수익(연 1%) + 수선충당금 전입금

총지출 = 대형장기전세주택 매입비 + 임대운영비 + 임대보증금 반환

12) 한미회계법인, 「서울리츠 출자 증액 타당성 검토」, 2016.10.

13) 이 사업분석시 현재가치는 2016년 12월 31일을 기준으로 물가상승율 2%를 할인한 현금흐름을 기준으로 연 5.5%(공사의 투자심사제도 사업성 분석기준 적용, 총 할인율은 7.5%) 및 연 3.5%의 할인율(총 할인율 5.5%)을 적용하여 추정하였고, 모든 현금흐름은 연도 말에 발생하는 것으로 가정하였음.

(단위 : 백만원)

구분	지표	공사 투자비	리츠사업 자체	
			5.5%할인 (총 7.5%할인)	3.5%할인 (총 5.5% 할인)
재무성 분석	NPV	25,609	-88,508	20,821
	B/C Ratio	1.138	0.936	1.014
	IRR	6.51%	3.84%	3.84%

※ 재무성 분석 : NPV > 0, B/C ratio > 1, IRR > 할인율(5.5%)

- 위 분석에 사용된 기본가정, 즉 향후 분양전환시 매도가격, 임대공실률 등이 달라질 경우의 경제적 타당성 여부를 판단할 수 있는 민감도 분석¹⁴⁾ 결과, 공사투자비에 대한 경제적 타당성을 확보할 수 있는 조건은 매도가격이 감소하지 않고 임대공실률 10% 이하 범위 내에서는 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타났으며, 리츠사업 자체에 대한 재무적 타당성은 5.5% 할인율에서는 확보할 수 없는 것으로 나타남.

〈투자비 민감도 분석 결과〉

구분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
	0%	10%	20%
매도가격 감소	25,609백만원	-43,337백만원	-112,583백만원
임대 공실률	5%	10%	15%
	16,050백만원	7,152백만원	-3,420백만원

※ 할인율 가정은 5.5%이며 임대 공실률의 기본 가정은 0%이며, 매도가격 기본 가정은 현 시세대기준 연 1.4% 상승 (복리미적용)

14) 경제적 타당성 분석에 사용된 건설기간 투자비, 임대공실률, 건축공사비 등은 확정적이지 않기 때문에 시장상황 변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지, 순현금흐름, 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.

〈리츠사업 자체 민감도 분석 결과〉

구분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
	0%	10%	20%
매도가격 감소	0%	10%	20%
	-88,508백만원	-150,018백만원	-211,432백만원
임대 공실률	0%	5%	10%
	-88,508만원	-103,889백만원	-119,467백만원

※ 할인율 가정은 5.5%이며 임대 공실률의 기본 가정은 0%이며, 매도가격 기본 가정은 현 시세대기준 연 1.4% 상승(복리미적용)

- 셋째, 재원조달 분석에서 차입금의 상환가능성과 수익률에 대하여 차입금 미상환 가능성은 없으며 수익률은 높은 것으로 나타났음.15)

〈차입금상환 가능성 / 자기자본 수익률 / 내부투자 수익률〉

구분	분석결과	
재원조달 분석	수입	2,794,510백만원
	지출	2,026,166백만원
	상환재원	768,344백만원
	상환대상 금액	618,136백만원
타당성 분석	DSCR	1.15
	ROE	7.95%
	IRR	6.51%

※ 수입 = 임대보증금 + 자산매각 + 수선충당금 전입금 + 이자수익(연 1%) + 금융비용

지출 = 대형장기전세주택 매입비 + 임대운영비 + 임대보증금 반환

상환재원 = 수입 - 지출, 상환대상 금액 = 차입금 + 금융비용

☆ 타당성 분석 : DSCR > 1, ROE > 할인율(5.5%), IRR > 할인율(5.5%)

15) 재원조달 분석은 물가상승율을 포함한 현금흐름을 기준으로 조달한 자금대비 지불능력과 조달한 자금의 수익률을 평가하기 위한 것으로 세 가지 분석방법을 적용함. ① 부채상환계수(DSCR)는 상환재원 금액과 상환대상 금액을 연도별로 비교하여 부채상환계수가 1이상일 경우, ② 자기자본이익률(ROE)은 순이익을 자기자본으로 나누어 순이익이 자기자본 비용과 리스크 프리미엄 비용(할인율 5.5%적용) 보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용(할인율 5.5% 적용)보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

- 넷째, SH공사가 대형장기전세주택을 리츠에 양도할 경우 SH공사의 재정적 효과로 세전 순이익이 2,230억 6천 4백만원, 부채감축이 1조 307억 5천 8백만원, 현금수입이 4,960억 9백만원이 발생하는 것으로 나타남.

〈매각효과〉

(단위 : 백만원)

세전 순이익	부채감축	현금수입
223,064	1,030,758	496,009

※ 부채감축 효과는 현금수입을 전액 채무상환금액으로 사용함을 전제로 함.

- 다섯째, 취득 자산의 잔여 임대차 계약기간 종료 이후 보유 부동산을 매각¹⁶⁾하여 청산할 경우, 3,593억 6,400만원의 차익을 발생할 것으로 예상되며, 이 중 서울시와 SH공사간 출자비율에 따라 차익을 나눌 경우 서울시는 3,208억원, SH공사는 386억원의 대금을 상환받을 수 있을 것으로 추정됨.
- 위에서 본 바와 같이 서울시와 SH공사가 소유한 대형장기전세주택을 리츠에 양도하여 운영할 경우 SH공사의 재무건전성에 기여하여 추가 사업여력을 확보할 것으로 판단되며, 재무적 레버리지가 없는 상황에서 인플레이션 2%와 실질할인율 5.5%를 적용한 재무성 분석에서는 사업성이 부족하며 인플레이션 2%와 실질할인율 3.5%를 적용한 재무성 분석에서 사업성이 있는 것으로 분석되었으나, 리츠에 출자하는 투자비는 현재 낮은 시장 조달 금리로 인한 레버리지 효과가 발생하여 기준 투자수익률 5.5%를 상회하여 사업성이 있을 것으로 분석됨.

16) 매각 가격은 현재 시세가 개별 자산의 잔여 임대차 기간 동안 약 1.4%씩 매년 상승하는 것으로 가정

- 다만, 안정적이고 낮은 장기 민간차입금 조달 여부는 본 사업성에 크게 영향을 미칠 것으로 판단되므로 보증기관과의 사전협의를 통한 안정적이고 효율적인 민간재원 확보가 필수적이며, 본 사업은 임대기간 종료 후 분양 전환을 전제로 하고 있어 임대자산에 대한 가치를 유지하는 것이 본 사업성에 지대한 영향을 미치므로 임대자산에 대한 임대주택관리 전략을 수립하여 향후 효과적인 매각으로 연결될 수 있도록 하여야 함.
- 참고로, 이 안건은 12월 5일 심의·의결한 의안번호 1475번 “서울특별시 서울리츠3호(공공주택사업자) 출자동의안”과 연계되어 있음.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

대형 장기전세주택 매입리츠 출자 시행 동의안

의안 번호	1479
----------	------

제출년월일 : 2016년 10월 31일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

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

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

나. 이에 서울주택도시공사는 공사의 재정건전성을 강화하고 국민주택 규모 이하의 임대주택 공급을 확대하기 위하여 대형 장기전세주택 운영을 서울주택도시공사가 직접 소유·운영하는 방식에서 리츠(부동산투자회사)가 소유·운영하는 방식으로 전환하여 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 서울주택도시공사가 운영하는 장기전세주택과 차별없이 운영

바. 사업성 분석

- 투자비 대비 수익 : PI 1.138, FNPV 25,609백만원

- 리츠사업 자체 재무성 분석

- 경상가격 기준 7.5% 할인 : PI 0.936, FNPV - 88,508백만원
- 경상가격 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 자유택 ☎3410-7100)