

NPL 활용 임대주택 확보방안 자문회의

□ [회의록] 위원별 검토의견 요약

○ 김상범 교수(세종사이버대학교)

- 소유주 또는 임차인과 사전신청 및 계약에 의해 경매 유입 후 이들에게 재임대하면 모럴헤저드 문제를 해결할 수 있다. 즉, 경매에 처한 소유주와 임차인을 구제한다는 차원에서 접근하는 것이다.
- 만약 사전 계약이 성사되지 않는다면 어쩔 수 없이 배당을 받되, 그 수익을 타 임대사업 등 공적인 목적으로 사용하고 그 내용을 홍보하면 될 것이다.
- 별도의 회사를 만든다면 법인세 내야하므로 공기업으로서 역할을 수행하고 사업성 확보를 위해서는 법인세와 취득세 감면이 필요하다. 법을 개정하면 된다.

○ 박종근 교수(세종대학교)

- 일단 일반 경매를 통해서도 공사가 주택을 낙찰 받는 것이 현실적으로 쉽지 않다. 그나마 NPL을 통하여야만 낙찰 받을 수 있는 가능성이 있다.
- 그러나 NPL을 통한 방법은 적절한가? 공사가 NPL을 매입하여 채권자로서 경매에 참여하면 응찰 가격에 탄력적으로 대응할 수 있기 때문에 시장을 과열시킬 우려가 있고, 공기업으로서 일반투자자의 기회를 박탈한다는 대외적 비판이 거셀 것이다.
- 또한 집단으로 나오는 주택 NPL은 많지 않으므로 공사가 중단된 사업장 등을 건설사로부터 직접 매입하는 방법이

있다. 이는 공공성과 시장성을 모두 잡을 수 있는 명분이 있고 마무리공사나 용도 변경 등을 통하여 임대주택 등으로 활용할 수 있을 것이다. 다만 공사 중단 건물들의 경우 유치권 등 권리관계가 복잡하고 공사가 참여한다는 사실이 알려지면 채권확보를 포기했던 민원인들까지 다시 나서 공사를 상대로 민원을 제기하는 등 어려움이 예상될 수 있다.

- 별도의 SPC를 설립하지 않는 한 일반투자자로서 1금융권의 채권을 매입하는 것은 현실적으로 불가능하다. 2금융권인 저축은행 등의 채권 매입은 제한적으로 가능할 수 있으나 공사가 그렇게까지 해야 하는지 생각해 볼 여지가 있다.
- 별도의 AMC를 설립한 후에도 다수의 자산관리회사, 유동화회사가 존재하므로 공기업으로서 은행권(공급자)와 우선 협상할 수 있는 지위 및 협상력을 보유해야만 목적을 달성할 수 있다.

○ 김영곤 교수(강남대학교)

- NPL 시장의 성격상 SH공사의 참여는 맞지 않을 것이다. 확장성 추구, 신규사업 개척 등은 항상 이면의 리스크를 주의해야 한다.
- 경제성 측면에서 단지가 확보되어야만 하는데 괜찮은 단지는 금융권과 특별한 계약을 맺지 않는 이상 SH공사에게까지 올 리가 없다. 그렇다고 개별로 나오는 물건은 비효율적이므로 차라리 건설사로부터 직접 매입하는 것이 낫다.
- 개인 또는 사채업계에서 주로 고위험 고수익으로 사업을 벌이는 시장에서 공기업이 사업하는 것이 과연 가능할지

의문이다.

- 희망임대주택리츠를 SH공사의 기존 AMC와 연결하여 새로운 모델을 구축하는 것이 더 바람직할 것이다.

○ 김진 교수(한남대학교)

- 매입임대 유형을 다양화한다는 측면에서는 아주 바람직하고 훌륭한 사업다각화 아이디어이나 공사 설립취지 및 대외이미지와는 상당한 충돌이 우려된다.
- 또한 공간적 범위를 서울시로 한정한다면, 개별주택이든 사업장이든 물건자체가 많지 않다. 실제 시장에 나오는 NPL물건을 살펴보면 지방에 위치한 폐공장 건물 등이 대부분이다.
- 서울시 내 중단사업장의 대량매입, 초기부진사업의 지원 등으로 물량을 확보하는 방향으로 검토하기를 기대한다.
- 기존 경험있는 KAMCO와 협업하여, 처음에는 소규모로 경험 축적하고 점차 규모 확대하는 전략이 필요하다. 이 방법도 KAMCO와 협업 정도까지는 문제가 없으나, 아예 KAMCO와 비슷한 역할을 수행하고자 한다면 업역이 중첩되고 경쟁이 안 된다.
- 어떠한 방식으로 유사사업을 추진하든 네이밍이 중요하다. NPL, 경매 등의 단어 사용은 곤란하다. 희망임대주택 처럼 하우스푸어 지원, 주거안전판 등을 강조할 필요가 있다.

○ 장정인 이사(IMK산업개발)

- 공사로써 일반인의 기회를 박탈한다는 점이 제일 문제이다. 외부에서 보기에선 결국 공사가 개인자본 증식 기회를 빼앗는 모양새로 보일 것이다.

- 기존 타 자산관리회사와 경쟁하면 경쟁력이 없다. 신용공여채권 등은 처리가 불가능한데 금융권 누가 SH공사에게 우선 매각하겠는가?
- 미분양아파트 통매각 등 좋아 보이는 물건이 시장에 나오면 분석전문가들도 6개월 내지 1년을 분석하고 고민한다. 그만큼 부실채권의 내부를 들여다보면 보이지 않는, 모르는 문제 많아 위험하다.
- 예를 들어 주위분양가가 평균 7억인 동네의 아파트단지 중 한 세대를 5억에 매입했을 경우 주위 주민들이 가만히 있겠는가? 주위 재산가치를 공사가 나서서 떨어트린 모양새가 되어 반발을 살 우려가 있다.
- NPL투자를 통해 채권 매입금액보다 높은 금액을 배당받는다면 그 수익을 어떻게 운용할지 고민하여 정당성을 확보해야 한다.
- Equity 부족으로 건축이 중단된 사업장 물건을 매입하여 활용한다면 흥물스럽게 방치된 건축 중단 건물이 줄어들고 사업성도 확보할 수 있을 것이다. 차라리 이런 쪽으로 추진한다면 그나마 명분과 실익을 모두 취할 수 있다.