NPL 투자 참여를 통한 임대주택 확보방안 검토 자문회의

기획경영본부 미래전략부
2016.06.03.

SH 서울특별시 에스에이치공사

CONTENTS

01 검토 배경

02 NPL 활용모델 구상

03 희망임대주택 리츠

04 추진 방안

01

검토 배경

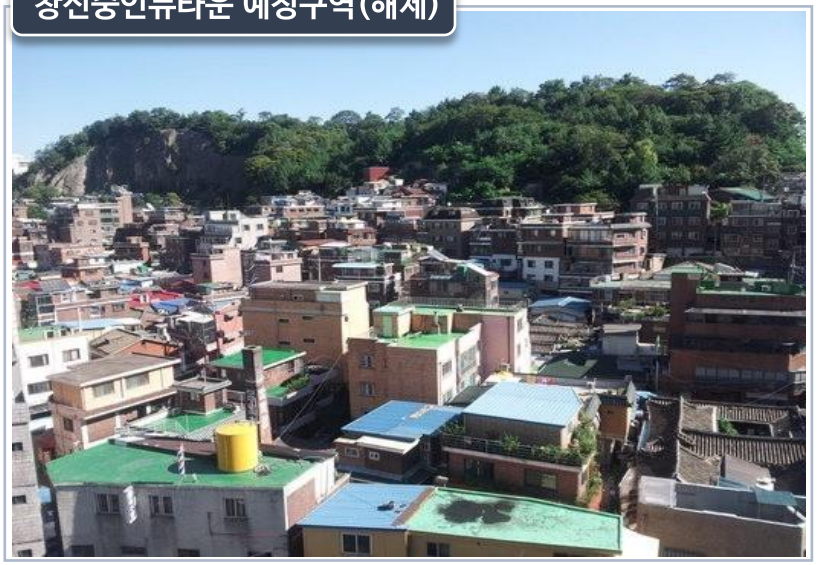
건설형 임대주택 공급구조의 한계

⦿ 가용 택지 고갈, 시유지 감소 → *단지형 임대주택 건설 어려움*
⦿ 택지개발촉진법 폐지 진행 → *택지조성을 통한 임대주택 건설 한계*
⦿ 뉴타운구역 해제 → *재개발임대주택 감소추세*

▶ 연도별 택지개발 면적 (단지조성 준공일 기준, 천㎡)

2010		2011		2012		2013		2014	
강일	896	마천1	131	세곡1	252	은평3A	668	천왕2	279
은평2	726	마천2	87	세곡2	12			신내3	584
은평3D	403	은평3C	528	우면2-1	493				
상암2-1	259	강일2-1	46	우면2-2	3				
상암2-2	82	강일2-2	543	우면2-3	8				
은평1	706	천왕	485						
은평3B	311	신정3	482						
3,383		2,303		768		668		863	

창신숭인뉴타운 예정구역(해제)



건설형 이외 임대주택 현황

⦿ 매입임대주택, 장기안심주택(리모델링 지원), 협동조합형 임대주택(공동체주택) 등

: 수요자 맞춤형 모델이 개발 · 추진되고 있으며, *안정적인 물량 확보와 체계적 관리가 관건*

매입임대주택	기존주택을 매입하여 저렴하게 임대 (다세대, 다가구, 원룸, 희망하우징)
장기안심주택	입주자가 민간 임대주택을 직접 물색, 소유자와 공사가 전세계약 후 재임대
협동조합형 임대주택	주민들이 조합을 구성하여 계획과 설계, 매입 또는 건축 과정 등에 참여

새로운 임대주택 확보 모델 필요 → NPL 관련 대안 검토

02

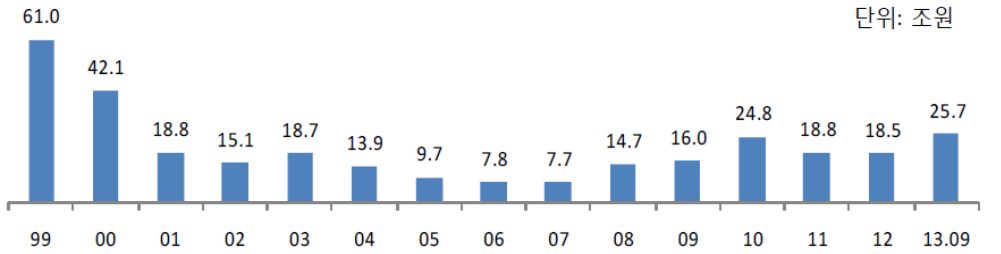
NPL 활용모델 구상

NPL(Non Performing Loan)이란?

⦿ 채무자의 이자 납입이 제대로 되지 않아 강제적으로 회수해야 하는 상황에 이른 채권
→ 고정이하여신, 무수익여신, 미회수채권 등

⦿ 08년 글로벌 금융위기 이후 재증가 추세

▶ 국내은행의 고정이하여신 규모



자료: 금융통계정보시스템

⦿ 2011년 국제회계기준(IFRS) 도입에 의한 회계처리 방식 변경으로 NPL시장 확대
→ 연결재무제표 방식으로 인해 자회사가 아닌 외부법인(배드뱅크)에 매각 처리

▶ 금융기관의 NPL 정리방식별 비중 (%)

	07	08	09	10	11	12	13	14
대손상각	24.6	31.4	32.0	30.5	30.9	35.6	35.2	26.9
매각	7.4	11.4	13.8	23.5	24.8	27.5	25.4	28.4
ABS	14.8	9.3	12.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
담보처분	31.1	27.1	19.5	21.7	23.8	21.9	22.5	22.4
정상화	18.9	19.3	16.8	18.0	18.5	10.9	12.7	19.4
기타	3.3	1.4	4.7	5.9	2.0	4.0	4.1	9.0

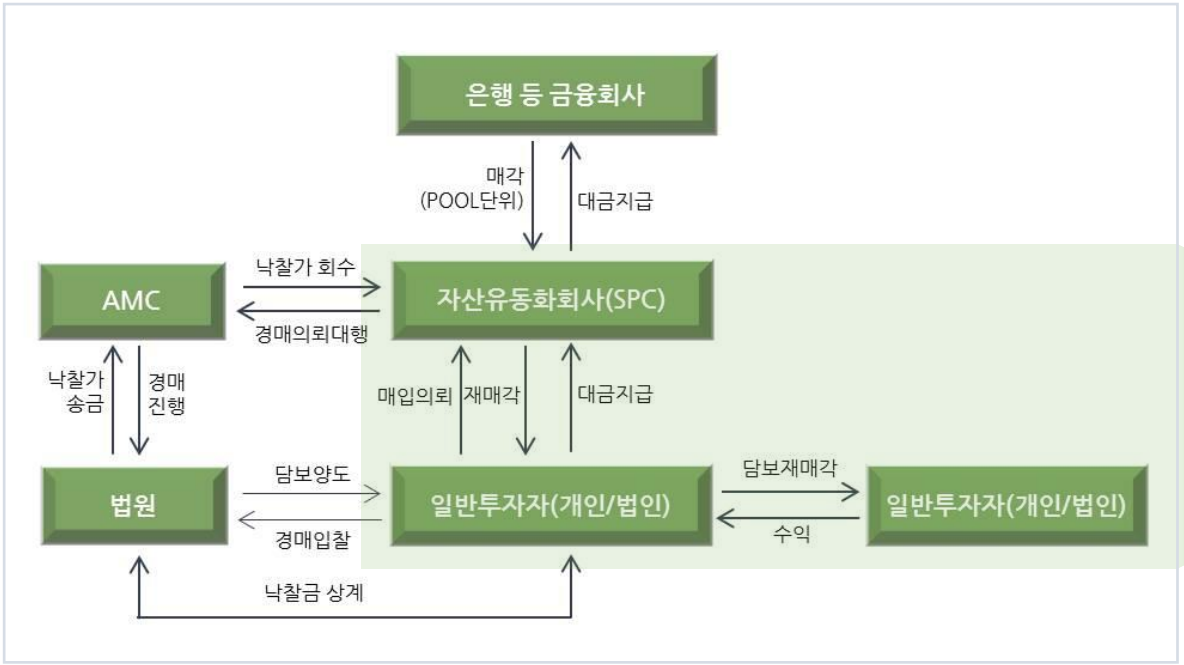
자료: 금융감독원

일반적인 NPL 투자 방식

⊙ UAMCO, 대신F&I 등 자산관리회사(Bad bank)들은 정기적으로 SPC형태의 유동화전문회사를 설립

→ 국내 은행들로부터 POOL로 묶인 다량의 부실채권을 저렴하게 인수

→ 경매 또는 채권양도(Loan sale)를 통해 제3자(개인 및 법인 투자자)에게 정리



⊙ 개인의 NPL 투자 유형

- 배당금 수령
- 직접 경매(유입) 참여
- 개인 간 재매각

공사 시행방안 검토

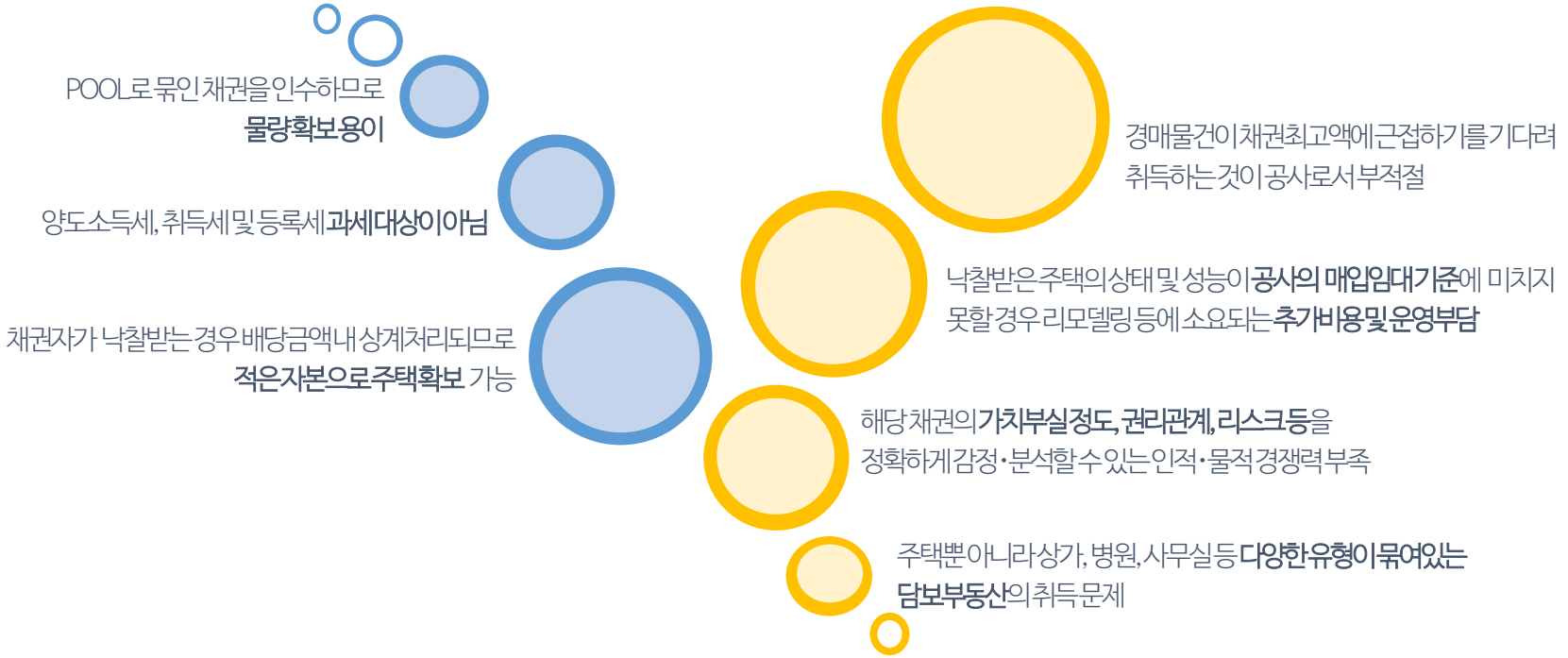
⊙ 아파트 등 주택에 담보설정 된 채권을 인수 → 경매를 통해 담보물건 낙찰 → 임대주택으로 활용하여 시민의 주거안정 도모

대안 1	대안 2	대안 3
공사가 **리츠사업 추진을 위하여 기 설립한 자산관리회사(리츠 AMC)를 활용**하되, 필요시마다 SPC를 설립하여 자산유동화계획을 금융위원회에 등록 후 리츠 AMC가 그 업무를 겸영하고, 채권 매각과 원리금 상환이 끝나면 SPC는 자동 해산	리츠 AMC와는 **별개의 자산관리회사를 설립**한 후, SPC를 운용하며 자산관리를 위탁받아 금융기관으로부터 직접 부실채권을 인수	별도의 자산관리회사를 신설하지 않고 공사 스스로가 **일반투자자의 자격으로 금융회사 또는 기존 유동화전문회사로부터 부실채권을 매입**하고, 채권자로서 경매에 참여하여 담보물을 양도받는 방안
↓	↓	↓
리츠 AMC의 근거법인 '부동산투자회사법'에서 리츠 AMC는 유동화전문 유한회사의 자산관리를 겸영할 수 없도록 정한 내용과 배치되어 추진이 불가능	NPL을 전담할 별도의 자산관리회사를 설립하는 경우 상법상 주식회사로서 등록 또는 인허가의 절차가 필요치 않으나, 설립 후 사업시행 시 금융회사 출자로 설립된 타 자산관리회사에 비해 양호한 채권을 양도받기가 어렵다는 문제가 있음	일반투자자가 금융회사로부터 직접 채권을 매입하는 것은 현실적으로 어려우며, 유동화전문회사로부터 채권 매입 후 채권자로서 담보경매에 참여할 시에는 공사의 설립목적에 부합하는지 등의 문제에 대하여 검토가 필요

실질적인 해결 의견 要 - 자문내용 ①

공사 사업시행 시 고려사항

⊙ 이론상·절차상 시행가능성 뿐만 아니라, *NPL 투자구조의 본질적 특성과 공사입장에서의 명분 및 실익* 을 함께 고려



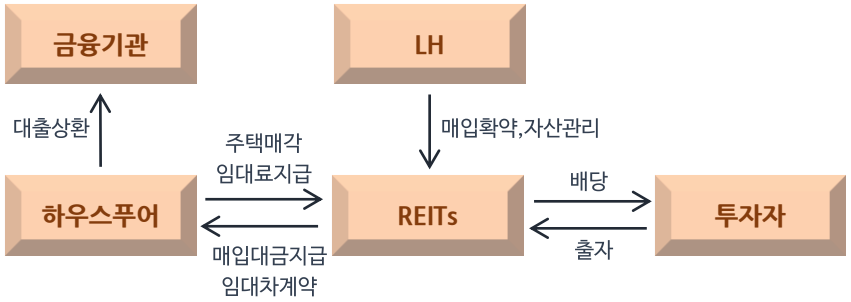
주거복지 실현이라는 궁극적 목적에 부합하는 사업인지 논의 要 – 자문내용 ②

03

희망임대주택 리츠

희망임대주택 리츠(2013-2014, 국토교통부/LH)

⊙ 공사 사업으로서 NPL 매입의 사회적 적절성 문제, 절차상의 문제 등을 일정부분 해소하면서도 주거복지 실현, 임대주택 확보라는 장·단기적 목표를 달성할 수 있는 유사방안



✓ 아파트를 역경매방식으로 매입 후 대출금 상환
✓ 원소유주에게 주변 시세보다 낮게 재임대(5년)
✓ 임대기간 종료 후 원소유주에게 재매입 우선권
✓ 이후 LH가 최종 매입하여 공공임대주택으로 활용

⊙ *하우스푸어 구제 효과*
- 원리금 부담 완화
- 실주거비 하락

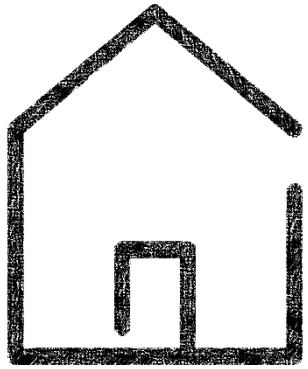
한계 및 문제점

⊙ 희망임대주택리츠는 3차(2014년 7월)를 끝으로 중단

① 하우스푸어 검증장치 부재 → 대출이 전혀 없는 주택, 실거주용이 아닌 주택(다주택자 보유주택 등)도 매입

② 목표물량 달성 위해 무리한 조건완화 및 절차 변질 → 역경매원칙 변질, 실질적 지원필요대상은 제외

③ 부실한 주택의 매입확약으로 인한 LH의 일방적 손실구조



▶ 희망임대주택리츠 진행내용

자료: 국토교통부

	1차	2차	3차
출시	2013.06.	2013.11.	2014.07.
목표물량(실제매입)	500(508)가구	500(398)가구	1000가구(미달성)
주택조건	85㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 이상 포함
가구조건	1가구 1주택자	1가구 2주택자 포함	1가구 2주택자 포함

근본취지는 동일하므로, 실무적 문제점을 개선·보완 후 시행하는 案 고려

04

추진 방안

사업 추진방안

NPL 인수사업 추진안

고려사항

- NPL 투자 및 거래의 본질은 단기 유동화(재매각, 환가)
  - 공사의 담보물건 취득 목표와는 성격이 다름
  - 모럴헤저드 문제 제기 가능성

대안

1. 추진 불가(법조항 위배)
2. *추진 가능* → **구체적 전략수립(▶자문내용 ③)**
   - **공사의 강점 및 약점 분석**
   - **금융기관과 협업 제안**
   - **필요 시 법제도개선 추진**
3. *추진 가능* → **구체적 전략수립(▶자문내용 ③)**
   - **공사의 강점 및 약점 분석**
   - **금융기관과 협업 제안**
   - **필요 시 법제도개선 추진**

희망임대주택리츠 보완/발전안

강점

- NPL 담보물건의 매입임대 방식과 비교 시 희망임대주택 리츠의 흐름 및 구조가 실질적으로 더 적합

취지	하우스푸어 구제, 임대주택 확보 취지 구현 → 공사의 역할과 책임에 부합
매입방식	역경매 매입방식이 경매낙찰 방식에 비해 적절 (실질적 수요자 및 수혜자 고려)
주택상태	매입주택의 재정적 상태, 실물상태 모두 양호 → 추가적인 비용 및 리스크부담 低

개선방안

- **실거주 하우스푸어 주택 선별을 위한 제한 및 검증장치 확충**
- **매입 진행 시 역경매 원칙에 충실(실수요자 우선)**
- **공사의 재정적 손실 및 위험부담 최소화**
  - **→ 재원조달구조 정비, 市와 정책협의**

감사합니다
서울특별시
SH 에스에이치공사