

공간지원리츠2호 출자 시행 동의안

검 토 보 고

| | |
|------------|------|
| 의 안 번 호 | 3333 |
|------------|------|

2025. 11. 26.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025.10.18. 서울특별시장 제출(2025.10.23. 회부)

2. 제안이유

가. 본 사업은 서울시 내 노후 주거지의 주거 환경 개선과 주택 공급 확대를 목표로 추진되는 모아주택사업, 공공재개발사업 등으로 조성되는 도시재생사업 자산을 先매입하여, 민간 부진 사업장의 참여를 촉진하고 양질의 주거환경 조성 및 지역 활성화를 도모하기 위하여 서울주택도시개발공사와 주택도시기금이 600억원의 재원을 마련하여 “공간지원리츠2호”를 설립하는 사업임.

나. 본 사업은 현재 자금소진이 예상되는 “공간지원리츠1호”에 이어 추진하는 사업이며, 매입한 자산은 10년 간 주거수요자 및 임차상인 등에게 시세보다 저렴한 임대료로 제공하여 지역 활성화와 주거 안정에 기여하고자 함.

다. 주거환경 개선을 추진하기 어려운 낙후 도심에서 정책·시책 사업 활성화를 위해서 서울주택도시개발공사의 재정부담을 최소화 하며

중앙정부 재원의 활용이 가능한 리츠 설립을 위해 「지방공기업」 제 54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함.

3. 주요내용

가. 출자대상

- 1) 기관명칭 : (주)서울도시재생공간지원제2호위탁관리부동산투자회사
- 2) 총사업비 : 3,000억 원
- 3) 총출자금 : 600억 원
- 4) 출자자 현황
 - 서울주택도시개발공사(SH) : 300억 원
 - 주택도시보증공사(HUG) : 300억 원
- 5) 사업기간 : 2026.1월 ~ 2039.3월

나. 사업방식

- 1) 투자방식 : 자금을 선(先)조성하고 투자자산을 후속매입
- 2) 매입대상 : 서울시 내 모아주택사업, 공공재개발사업, 도시재생사업
에 따라 조성된 자산 등
- 3) 자산운영방식
 - 임대조건 : 임대기간 10년
 - 임대료수준 : 시세의 90% 이하

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 서울주택도시개발공사(이하 “SH공사”)가 모아주택, 공공재개발

등 사업으로 조성되는 자산(주택 등)을 先매입함으로써 소규모 민간 사업자의 사업참여를 촉진하고 양질의 주거환경 조성 및 지역 활성화를 도모하기 위하여 국토교통부(이하 “국토부”)와 공동으로 (주)서울도시재생공간지원 제2호위탁관리부동산투자회사(이하 “리츠2호”)를 설립하려는 것으로, 그에 앞서 자기자본 600억(총사업비의 20%) 중 SH공사 부담분인 300억을 출자하고자 「지방공기업법」 제54조제2항1)에 따라 미리 서울특별시의회의 의결을 받으려는 것임.

〈 공간지원리츠2호 총사업비 재원구성비 〉

| 총사업비 (100%) | 자기자본(20%) | | 타인자본(60%) | | 기타(보증금 등) (18.2%) |
|----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| | SH(보통주) (10%) | 기금(우선주) (10%) | 기금융자 (36.7%) | 민간대출 (25.1%) | |
| 3,000억 | 300억 | 300억 | 1,100억 | 752억 | 548억 |

※ HUG보증 민간대출 : 기금융자 및 보증금 규모에 따라 민간대출 변동 가능

○ ‘공간지원리츠’는 ’19. 4월 개정된 「주택도시기금법」 제9조제2항제2호의 22)에 따라 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」으로 조성된 부동산을 매입하기 위한 목적인 리츠³⁾로, SH공사와 국토부는 ‘공간지원

- 1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자) ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.
- 2) 「주택도시기금법」 제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.
 - 2의2. 제1호가목* 및 제2호가목**의 사업으로 조성된 부동산을 매입하여 도시재생 활성화 목적으로 운영하는 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다)에 대한 출자·융자 < 2019. 4. 23. 신설 >

* 1. 다음 각 목에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업

** 2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용

3) REITs(부동산투자회사, Real Estate Investment Trusts) : 부동산투자회사법 제2조제1호에 따

리츠1호'(이하 "리츠1호")를 '20. 6월에 설립하여 총 6개 사업장의 주택 (261세대, 오피스텔 147실 포함) 및 업무시설 등을 매입한 바 있음(붙임6 참조).

- 이번에 설립하고자 하는 리츠2호는 리츠1호의 총사업비(1,800억원) 소진 이 예상되는 상황에서 추가 리츠 설립이 필요해진 것이며, 리츠2호의 총 사업비(3,000억원)는 리츠1호 대비 167%가 증가한 규모임.
- 이를 위해 SH공사와 국토부는 리츠2호 설립을 위한 사전절차를 이행⁴⁾ 하였고, 국토부(주택도시기금)는 연내에, SH공사는 '26. 1월 이내에 출자 를 계획하고 있음.

〈 리츠1호 및 2호 총사업비 구성비율 〉

| 구 분 | | 리츠1호* | | 리츠2호 | |
|------|--------|--------|-------|--------|-------|
| | | 금 액 | 비 율 | 금 액 | 비 율 |
| 총사업비 | | 1,800억 | 100% | 3,000억 | 100% |
| 자기자본 | SH공사 | 108억 | 6.0% | 300억 | 10.0% |
| | 주택도시기금 | 252억 | 14.0% | 300억 | 10.0% |
| 타인자본 | 기금용자 | 900억 | 50.0% | 1,100억 | 36.7% |
| | 민간대출 | 87억 | 4.8% | 752억 | 25.1% |
| 기타 | 보증금 | 453억 | 25.2% | 548억 | 18.2% |

※ 리츠1호 재원구성비는 '서울 도시재생 공간지원리츠 출자 동의안' 검토보고서('20.4.) 기준임

- 리츠2호는 리츠1호와 동일하게, 리츠 설립 시 주요 투자 대상을 확정하 지 않고 자금을 선(先) 조성한 후 투자자산을 매입하는 블라인드 리츠로, △매입대상이 되는 사업장은 공공주도형 모아주택사업과 공공재개발사업

라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사 <출처 : HUG홈페이지>

4) SH공사-국토부 사전협의('25.1.)→SH 투자심사실무위원회 심의('25.3., 원안가결)→한국지방행정연구회 출자 타당성 검토(LIMAC)('25.3.~'25.11.)→HUG 투자심의위원회('25.11., 원안가결)→SH 투자심사위원회 심의('25.11., 원안가결)→HUG 도시재생투자심의위원회('25.11월말 예정)

에서 건설되는 주택과 근린생활시설이며, △매입조건은 매입가격이 시세 94% 이하로서 종합부동산세가 부과되지 않는 9억 이하(공시지가 기준)인 자산으로 할 계획임.

〈 공간지원리츠2호 매입대상 〉

| 사업유형 | 대상사업 | 내용 |
|-----------|---------------------|--|
| 공공 주도형 | 모아주택 | 자율주택정비, 가로주택정비, 소규모재건축 사업장 내 주거시설을 조합과의 협의를 통해 자산 선매입 *절차:사업진척에 따라 사업부서에서 사전 협의 요청 시, 협의 반영 |
| | 공공재개발 | 정비사업의 시행으로 신축되는 주거·업무·상업시설을 시행자 등과 협의를 통해 자산 선매입 *절차:사업진척에 따라 사업부서에서 사전 협의 요청 시, 협의 반영 |
| 민간 참여형 | 도시재생활성화지역 (52개소) | 도시재생활성화지역 내 신축자산에 대해 자산매입 공모(AMC ⁵) 주체를 통하여 매입자산(민간사업자) 선정 *청년안심주택 부실사업장 등 |

※ 매입대상 자산 : 민간사업장 발생 주택(공공지원민간임대주택, 일반분양주택), 상업업무시설 등
 ※ 공사가 기 참여 중이거나 공동시행 중인 사업장에서 조성되는 시설의 매입을 우선 검토하되, 총사업비 중 리츠 설립 시점에 구체화 되지 않은 물량은 공모 등의 방식으로 후속 매입

○ 리츠2호는 블라인드 리츠지만, 용산구 모아주택사업 및 강북구 공공재개발사업으로 조성되는 주택 235호를 매입한다는 가정으로 주택도시기금(HUG)의 도시재생투자심의위원회 심의기준에 따른 타당성 분석(경상가격 기준)상 시뮬레이션 결과, 리츠 청산 시기인 '39년에는 SH공사 출자금 300억원을 회수하고 출자금에 대한 배당수익이 약 240억원이 발생할 것으로 분석되며 내부수익률은 4.52%로 나타남⁶⁾.

- 리츠가 매입한 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원

5) AMC(자산관리회사, Asset Management Company) : 위탁관리 또는 기업구조조정 부동산투자회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용 업무를 수행하기 위한 회사 <출처 : 한국리츠협회>
 6) 한국지방행정연구원 출자 타당성 검토(LIMAC)에서는 B/C 0.329, PI 0.7로 타당성이 부족한 것으로 나타났으나, 물가상승률을 반영하지 않는 불변가격을 기준으로 경상가격 기준 결과와 다소 차이가 있으며, 주택도시기금이 참여하는 리츠사업의 경우 경상가 기준의 주주 IRR을 주요 분석지표(국토부 영업등록, HUG 도시재생투자심의위원회 의사결정)로 판단함.

민간임대주택으로 공급하게 되며 청년, 신혼부부의 임대료는 시세의 75% 이하임에 따라⁷⁾ 이들 계층의 주거 안정에 이바지할 것으로 판단됨.

〈 공간지원리츠2호 총투자비 및 회수 현금흐름 〉

(단위 : 백만원, 경상가 기준)

| 구분 | 합계 | 2024년 | 2025년 | 2026년 | 2027년 | 2028년 | | 2039년 |
|-----------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 공사 지출 | 30,000 | - | 30,000 | - | - | - | - | - |
| 공사 출자금 | 30,000 | - | 30,000 | - | - | - | - | - |
| 공사 수입 | 53,894 | - | - | - | - | - | - | 53,894 |
| 공사 출자금 회수 | 30,000 | - | - | - | - | - | - | 30,000 |
| 배당수입 | 23,894 | - | - | - | - | - | - | 23,894 |

※ HUG 도시재생투자심의위원회 심의 자료 기준이며, SH공사 출자금은 '26.1월 이내에 출자할 계획임

〈 공간지원리츠2호 연도별 소요재원 〉

(단위 : 백만원, 경상가 기준)

| 구분 | 계 | 기투자 | 2024년 (분석기준년) | 2025년 (심사년) | 2026년 | 2027년 | 2028년 | 2029년 이후 | |
|----------|---------------|---------|------------------|----------------|--------|--------|--------|-------------|--------|
| 사업비 (A) | 계 | 300,000 | - | - | 794 | 47,326 | 47,788 | 149,272 | 54,820 |
| | 자산매입비 | 238,481 | - | - | - | 46,271 | 46,271 | 145,938 | - |
| | 리츠운영비 | 11,851 | - | - | 794 | 759 | 759 | 1,735 | 7,805 |
| | 부동산관리비 | 10,883 | - | - | - | - | - | - | 10,883 |
| | 금융비 | 38,785 | - | - | - | 296 | 758 | 1,599 | 36,133 |
| 재원조달 (B) | 계 | 300,000 | - | - | 70,000 | 22,000 | 22,000 | 186,000 | - |
| | 주택도시기금 출자 | 30,000 | - | - | 30,000 | - | - | - | - |
| | 서울주택도시개발공사 출자 | 30,000 | - | - | 30,000 | - | - | - | - |
| | 가금융자 | 110,000 | - | - | 10,000 | 22,000 | 22,000 | 56,000 | - |
| | 민간차입금 | 75,177 | - | - | - | - | - | 75,177 | - |
| | 보증금 등 | 54,822 | - | - | - | - | - | 54,822 | - |

※ HUG 도시재생투자심의위원회 심의 자료 기준이며, SH공사 출자금은 '26.1월 이내에 출자할 계획임

○ 종합하면, 리츠2호는 환율 상승, 원자재값 인상 등 사업비 조달 여건 악

7) 최초 임대료 산정 기준(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제17조의2 및 별표 1, 2)

- 청년, 신혼부부, 고령자(특별공급)
 - 특별공급비율: (20% 이상~ 30%미만) 70퍼센트 이하, (30%이상) 75퍼센트 이하
- 일반: 95퍼센트 이하

화로 어려움을 겪고 있는 민간 소규모 건설사업장을 지원함으로써 양질의 주거환경 조성 및 지역 활성화 기능 도입을 도모하는 동시에, 매입한 주택을 공공지원민간임대주택(임대의무기간 10년)으로 공급함으로써 청년, 신혼부부층의 주거 안정에 기여할 것으로 판단됨. 다만, 향후 리츠2호 청산시점의 수익성 확보를 고려한다면 자산 선택 시 대중교통 인접, 도심 등에 입지한 자산을 매입하는 등 가치 보전 및 상승 전략이 필요할 것임.

| | | |
|-----------|-----|--------------|
| 의안심사지원팀장 | 강대만 | 02-2180-8204 |
| 입 법 조 사 관 | 신아현 | 02-2180-8216 |

[붙임1] 관계 법령(p.8)

[붙임2] 리츠2호 추진경위(p.10)

[붙임3] 리츠2호 사업개요(p.11)

[붙임4] 리츠2호 HUG와 LIMAC 타당성 검토 비교(p.13)

[붙임5] 리츠2호 매입 후보 물량(p.14)

[붙임6] 리츠1호 현황(p.15)

■ 「지방공기업법」

- 제18조(출자 또는 출연의 제한)** ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
 ② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
 ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

■ 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 용자
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업*, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업**
2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자
 - 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호***에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용

* 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업

** 빈집정비사업, 소규모주택정비사업

*** 도시재생활성화지역에서 추진하는 사업, 혁신지구재생사업, 도시재생 인정사업

2의2. 제1호가목 및 제2호가목의 사업으로 조성된 부동산을 매입하여 도시재생 활성화 목적으로 운영하는 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다)에 대한 출자·용자

■ 「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.
 - 가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
 - 나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
 - 다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의

투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 “일반사무등 위탁기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.

② 자산관리회사 및 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2019. 8. 20.>

③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

□ 추진 경위

- '18.03.27. : 도시재생뉴딜 로드맵 발표(공간지원리츠 도입)
- '19.04.23. : 주택도시기금법 개정(공간지원리츠 제도화)
- '20.03.12. : 공간지원리츠1호 영업등록 및 영업개시
- '21.08.13. : 흑석2구역 등 12개소 공공재개발사업(안) 이사회 부의
- 주택 미분양 발생 시 공간지원리츠를 통한 매입추진(필요시 사전매입)
- '22.01.13. : 새로운 저층주거지 정비방식 모아주택 추진계획 발표, 市
- '25.01.15. : 2025년 市 주택실 신년 업무보고(모아타운), 市
- '25.01.23. : 국토교통부 및 주택도시기금 출·용자 협의(공간지원리츠2호)
- '25.03.11. : 공간지원리츠2호 추진 방침 수립(사장 방침 제117호)
- '25.03.31. : 공사 투자심사실무위원회(원안가결)
- '25.03.31~'25.11.06 : 출자 타당성 검토(한국지방행정연구원, LIMAC)
- '25.11.12. : 주택도시기금(HUG) 투자심의위원회(원안가결)
- '25.11.14. : 공사 투자심사위원회(원안가결)
- '25.11월 말 : 주택도시기금(HUG) 도시재생투자심의위원회(예정)

붙임3

공간지원리츠2호 사업개요

□ 사업개요

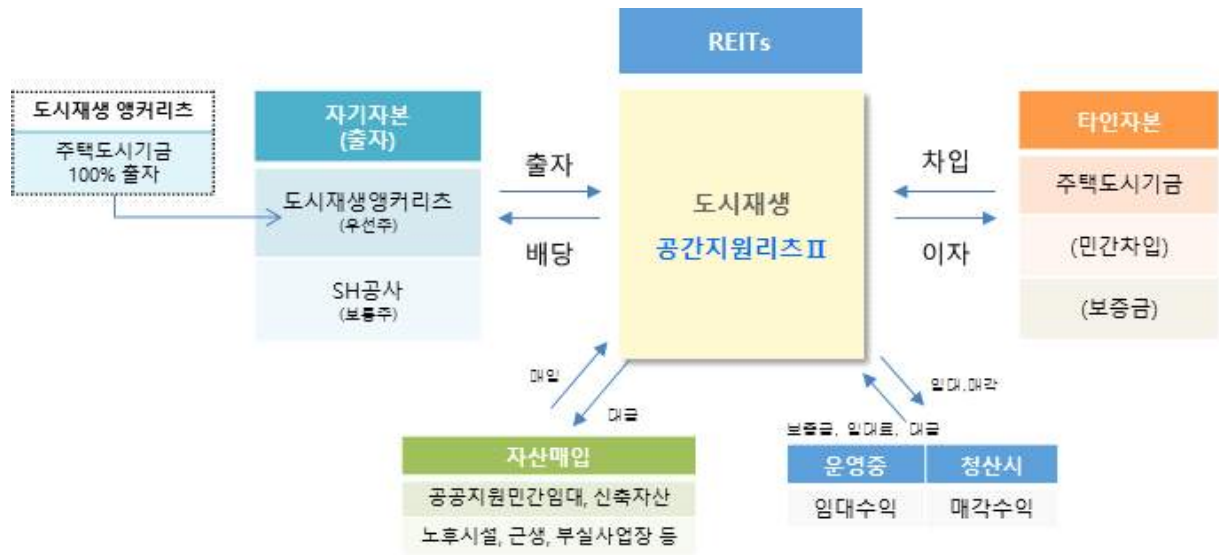
| 구분 | | 신규심사 | | |
|---------------|------------|--|---------------|-----------------|
| 위치 | | 매입대상 불특정 블라인트 리츠 | | |
| 기간 | | 2024.12.~ 2039.01.31 | | |
| 근거법 | | 지방공기업법, 주택도시기금법 | | |
| 용도지역 | | - | | |
| 내용 | 전체규모 | · 총사업비 3,000억원 | | |
| | 세부내용 | · 리츠 설립을 위해 자금을 먼저 조성하고 리츠의 투자기준을 충족하는 자산을 후속적으로 투자대상에 편입시키는 블라인트 방식의 투자기구 | | |
| 세부내역 (백만원) | 세부내역 구분 | | (경상가: HUG 기준) | (불변가: LIMAC 기준) |
| | 사업비 (A) | · 자산 매입비: | 238,481 | 226,874 |
| | | · 리츠 운영비: | 11,851 | 11,640 |
| | | · 부동산 관리비: | 10,883 | 6,531 |
| | | · 금융비용: | 38,785 | - |
| | | 계: | 300,000 | 245,045 |
| | 수입 (B) | · 임대수입: | 34,814 | 10,929 |
| | | · 매각수입: | 295,941 | 215,384 |
| | | · 이자수익: | 214 | - |
| | | 계: | 330,969 | 226,313 |
| | 재원 (C) | · 기금출자: | 30,000 | |
| | | · 서울주택도시공사 출자: | 30,000 | |
| · 기금융자: | | 110,000 | | |
| · 민간차입: | | 75,177 | | |
| · 보증금 등: | | 54,822 | | |
| 계: | 300,000 | | | |

주: 사업비 및 수입은 경상가격, 불변가격 기재, 재원조달 관련 항목은 경상가격 기재

□ 사업 분석 기본 가정

| 구분 | 적용 기준 | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------------|---------|---------|-----|
| 사업기간 | ▶ 기관별 자산매입기간 등 기준 상이 | | | | |
| | 구분 | 사업기간 | 매입기간 | 운영기간 | 청산 |
| | HUG | '25~'39 | '26~'28 | '29~'38 | '39 |
| | LIMAC | '24~'42 | '26~'31 | '29~'41 | '42 |
| 총사업비 | (경상가) | ▶ HUG 도시재생투자심의위원회 심의 자료 적용 | | | |
| | (불변가) | ▶ LIMAC 출자 타당성 검토 자료 적용 | | | |
| 재무성 분석 | (불변가) | ▶ LIMAC 출자 타당성 검토 자료 적용 | | | |
| 경제성 분석 | (불변가) | ▶ LIMAC 출자 타당성 검토 자료 적용 | | | |
| 조달재원조달계획 분석 및 채무상환능력 | (경상가) | ▶ HUG 도시재생투자심의위원회 심의 자료 적용 | | | |

□ 사업구조



<출처: SH공사 공간지원리츠2호 투자심사의뢰서>

붙임4

공간지원리츠2호 HUG와 LIMAC 타당성 검토 비교

〈 HUG와 LIMAC 타당성 검토 기준 비교 〉

| 구분 | [HUG] 도시재생투자심의위원회 기준 | [LIMAC] 출자 타당성 검토 기준 | | | | | | | | |
|------------------------|---|----------------------|----------|---------------|--|---------|---------|----------|---------------|-----|
| 사업기간 | ▶기관별 자산매입기간 등 기준 상이 | | | | | | | | | |
| | 구분 | 사업기간 | 매입기간 | 운영기간 | 청산 | 구분 | 사업기간 | 매입기간 | 운영기간 | 청산 |
| | HUG | '25~'39 | '26~'28 | '29~'38 | '39 | LIMAC | '24~'42 | '26~'31 | '29~'41 | '42 |
| 매입후보군 | ▶불변가, 경사가 차이로 총사업비 범위 내에서 각 기관이 선별적으로 매입물량 가정 | | | | | | | | | |
| | 구분 | | 전용면적 (㎡) | 분석 세대수 (235호) | | 구분 | | 전용면적 (㎡) | 분석 세대수 (253호) | |
| | 모아주택 사업 | 송파구 | 39 | - | - | 모아주택 사업 | 송파구 | 39 | 18호 | 5호 |
| | | | 42 | | - | | | 42 | | 2호 |
| 43 | | | - | | 43 | | | 3호 | | |
| 58 | | | - | | 58 | | | 8호 | | |
| 용산구 | | 30 | 1호 | 30 | 1호 | | | | | |
| | 44 | 2호 | 44 | 2호 | | | | | | |
| | 50 | 21호 | 50 | 21호 | | | | | | |
| 공공재개발 사업 | 강북구 | 49 | 117호 | 41호 | 공공재개발 사업 | 강북구 | 49 | 117호 | 41호 | |
| | | 84 | | 76호 | | | 84 | | 76호 | |
| | | 59 | | 94호 | | | 59 | | 94호 | |
| 분석 가령기준 | ▶경사가 기준 | | | | ▶불변가 기준에서 할인율(4.5%) 반영하여 현재가치로 전환 | | | | | |
| 할인율 | ▶미적용 | | | | ▶4.5% | | | | | |
| 사업성분석 평가지표 | ▶출자자별 주주IRR, 배당액, 사업완충률 | | | | ▶(재무성)FNPV, FIRR, PI ▶(경제성)NPV, IRR, BC | | | | | |
| 임대보증금 및 임대수입 상승률 | ▶해당 법령 및 지침에 따른 상승률 적용 | | | | ▶미적용 | | | | | |
| 매각수입 상승률 | ▶1년에 2% (서울 아파트만 인정) | | | | ▶미적용 | | | | | |

〈 HUG와 LIMAC 타당성 검토 결과 비교 〉

| 구분 | [HUG] 도시재생투자심 의위 기준 | [LIMAC]출자 검토 기준 | 타당성 (불변가) | 비고 |
|--------|------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------|
| 지출계 | 300,000 | 245,045 | | |
| 자산매입비 | 238,481 | 226,874 | | ▶'24년말 기준 불변가로 산정하여 지 출금액 차이 발생 |
| 리츠운영비 | 11,851 | 11,640 | | |
| 부동산관리비 | 10,883 | 6,531 | | |
| 금융비 | 38,785 | - | | ▶금융비 제외, 할인율로 금융비 대체 |
| 수입계 | 330,969 | 226,313 | | |
| 임대수입 | 34,814 | 10,929 | | ▶임대수입 상승률 미적용 |
| 매각수입 | 295,941 | 215,384 | | ▶매각수입 상승률 미적용 |
| 이자수입 | 214 | - | | ▶이자수입 미적용 |

붙임5

공간지원리츠2호 매입 후보 물량

모아주택사업(SH 공동사업시행 사업지구)

| 연번 | 자치구 | 사업명 | 총 세대수 | 분양주택(세대) | | 임대주택(세대) | 사업추진단계 | 비고 |
|----|-----|-----------------|-------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| | | | | 조합원 | 일반분양(추정) | | | |
| 1 | 송파 | 오금동143번지 일원 | 90 | 62 | 10 | 18 | 시행계획인가('25.3.) | 착공('26.) |
| 2 | 송파 | 오금동147번지 일원 | 88 | 62 | 8 | 18 | 시행계획인가('25.3.) | 착공('26.) |
| 3 | 송파 | 삼전동 쌍용하이츠 | 65 | 36 | 15 | 13 | 이주완료('25.6.) | 착공('26.) |
| 4 | 강서 | 서울빌라 | 52 | 27 | 14 | 11 | 이주공고('25.11.) | 착공('27.) |
| 5 | 양천 | 신월동 530-8(미도연립) | 72 | 36 | 21 | 15 | 시행계획인가('25.2.) | 착공('26.) |
| 6 | 양천 | 신월동 421-6(남도연립) | 38 | 24 | 6 | 8 | 조합원이주('25.9.) | 착공('26.) |
| 7 | 성동 | 홍익한신 | 105 | 92 | 2 | 11 | 이주완료('25.7.) | 착공('26.) |
| 8 | 양천 | 신월동 1006-1번지 | 120 | 96 | - | 24 | 공동시행양정체결('25.3.) | 착공('28.) |
| 9 | 동작 | 사당동 신남성연립 | 140 | 76 | 50 | 14 | 통합심의 완료('25.9.) | 착공('29.) |
| 10 | 용산 | 서계동 116번지 | 325 | 106 | 225 | 36 | 조합원입주(변경)인가('24.5.) | 착공('31.) |
| 소계 | | | 1,095 | 617 | 351 | 168 | | |

공공재개발사업(SH 공공시행 사업지구)

| 연번 | 사업명 | 주거(세대) | | | | | 우선 협의 | | 사업 추진 현황 |
|----|---------|---------|-------|------|-------|-----------|-------|------|--------------------------|
| | | 분양 | | | 임대 | | 주택 | 오피스텔 | |
| | | 토지등 소유자 | 일반분양 | 오피스텔 | 공공임대 | 공공지원 민간임대 | | | |
| 계 | | 2,122 | 2,370 | 254 | 1,676 | 565 | 633 | 54 | |
| 1 | 양평13 | 150 | 203 | - | 171 | 33 | 33 | | 시행계획인가 신청('25.9.) |
| 2 | 강북5 | 93 | 297 | - | 181 | 117 | 117 | | 통합심의 접수완료('25.9.) |
| 3 | 용두1-6 | 180 | 556 | 120 | 278 | 143 | 143 | | 통합심의 완료('25.6.) |
| 4 | 장위8 | 1,278 | 784 | - | 638 | 146 | 146 | | 시공사 선정 완료('25.7.) |
| 5 | 홍은1 | 109 | 110 | - | 78 | 32 | 32 | | 시공사 입찰공고('25.8.) |
| 6 | 신문로2-12 | 4 | 68 | 54 | 36 | 36 | 104 | 54 | 정비계획 변경 검토 의견 제출('25.9.) |
| 7 | 후석2 | 308 | 352 | 80 | 294 | 58 | 58 | | 통합심의 신청('25.9.) |

민간시행 사업지구

| 연번 | 자치구 | 사업명 | 총 세대수 | 분양주택(세대) | | 임대주택(세대) | 사업추진단계 | 비고 |
|----|-----|-----------------|-------|----------|----------|----------|-----------------|----------|
| | | | | 조합원 | 일반분양(추정) | | | |
| 1 | 금천 | 시흥동 더포레한미연립 | 59 | 28 | 20 | 11 | 시행계획인가('25.10.) | 착공('27.) |
| 2 | 구로 | 궁동 240번지 일대 | 70 | 42 | 21 | 7 | 시공사선정유찰('25.7.) | 착공('28.) |
| 3 | 금천 | 시흥동 920번지 일대 | 182 | 25 | 121 | 36 | 시공사선정('25.3.) | 착공('28.) |
| 4 | 강동 | 암사동 495번지 일대 | 253 | 116 | 89 | 48 | 시행계획인가 추진 중 | 착공('28.) |
| 5 | 성북 | 정릉동 385-1번지 일대 | 136 | 67 | 47 | 22 | 통합심의 완료('25.1.) | 착공('28.) |
| 6 | 중랑 | 면목역 1구역 | 442 | 212 | 120 | 110 | 통합심의 완료('25.5.) | 착공('28.) |
| 7 | 중랑 | 면목역 2-3구역 | 519 | 298 | 93 | 128 | 통합심의 완료('25.5.) | 착공('28.) |
| 8 | 도봉 | 도봉동 625-80번지 일대 | 189 | 54 | 90 | 45 | 통합심의 완료('25.5.) | 착공('29.) |
| 소계 | | | 1,850 | 842 | 601 | 407 | | |

붙임6

공간지원리츠1호 현황

□ 사업 개요

| 구 분 | | 내 용 | | |
|-----------|------|--|---------------|------------------------------------|
| 시행자 / AMC | | (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사 / 서울투자운용(주) | | |
| 사업명 | | SH 공간지원리츠 도시재생사업 | | |
| 사업목적 | | 도시재생사업 민간사업자 초기자금부담 경감 및 사업 활성화도모 | | |
| 소재지 | | 서울시에 위치한 도시재생활성화지역 및 정비사업구역 등 | | |
| 출용자 개요 | 총사업비 | 1,800억원 | 승인금액 (집행액) | 출자 360억원(집행완료) 기금용자 900억원(집행완료) |
| | 승인일자 | '20.06.18 | 용자기간 | '22.08 ~ '34.08 |
| 사업내용 | | <p>○ 도시재생사업*으로 조성된 자산을 매입하기 위한 先자금조달, 後 투자 형태의 리츠 (블라인드 펀드방식과 유사)</p> <p>* '도시정비법' 상 사업 (주거환경개선, 재개발, 재건축) '소규모주택정비법' 상 사업 (자율주택, 가로주택, 소규모재건축) '도시재생법' 상 도시재생사업 (활성화구역, 혁신지구, 인정사업)</p> | | |
| 위치도 | | | | |

□ 시설운영 개요

○ 주택/오피스텔/근린생활시설/업무시설 : 시세 대비 80% 이하 공급(오피스 95% 이하)

| 구 분 | | 내 용 |
|-----------------|---------|--|
| ① 목동 건축개요 | 부지개요 | 439.00㎡ (2종일반주거) |
| | 연 면 적 | 844.77㎡ |
| | 건폐율·용적률 | 59.99% / 197.14% |
| | 건축규모 | 지상 5층 / 주택 12세대 및 근생 전용 39.96㎡ |
| | 공사기간 | 6개월 (2021년 05월 착공 ~ 2021년 11월 준공) |
| | 시행 / 시공 | 아이티엠이엔씨(주) / 아이티엠이엔씨(주) |
| ② 천호1 건축개요 | 부지개요 | 27,510.00㎡ (준주거, 제3종일반주거, 일반상업) |
| | 연 면 적 | 228,882.71㎡ |
| | 건폐율·용적률 | 46.89% / 516.18% |
| | 건축규모 | 지하 5층 ~ 지상 40층 / 오피스텔 264세대, 아파트 999세대 (오피스텔 147실 매입) |
| | 공사기간 | 50개월 (2020년 07월 착공 ~ 2024년 09월 준공) |
| | 시행 / 시공 | 천호1조합-SH공사 / 중흥토건(주) |
| ③ 성내동 건축개요 | 부지개요 | 545.30㎡ (3종일반주거) |
| | 연 면 적 | 1,785.11㎡ |
| | 건폐율·용적률 | 49.95% / 248.72% |
| | 건축규모 | 지하 1층 ~ 지상 6층 / 주택 24세대 및 근생 전용 327.5㎡ |
| | 공사기간 | 15개월 (2022년 03월 착공 ~ 2023년 06월 준공) |
| | 시행 / 시공 | 엠에스디벨로퍼(주) / 아이티엠이엔씨(주) |
| ④ 양남시장 건축개요 | 부지개요 | 1,956.70㎡ (준공업) |
| | 연 면 적 | 13,605.38㎡ |
| | 건폐율·용적률 | 68.54% / 398.68% |
| | 건축규모 | 지하 4층 ~ 지상 12층 / 주택 78세대, 근생 및 판매 전용 2,527㎡ (주택 38세대 및 근생 전용 520㎡ 매입) |
| | 공사기간 | 28개월 (2022년 12월 착공 ~ 2025년 04월 준공예정) |
| | 시행 / 시공 | 양남시장정비사업조합-SH공사 / 동문건설(주) |
| ⑤ 마장동 건축개요 | 부지개요 | 1,125.30㎡ (3종일반주거) |
| | 연 면 적 | 3,455.97㎡ |
| | 건폐율·용적률 | 46.79% / 229.84% |
| | 건축규모 | 지하 1층 ~ 지상 6층 / 주택 40세대 및 근생 전용 83.28㎡ |
| | 공사기간 | 19개월 (2024년 07월 착공 ~ 2026년 02월 준공) |
| | 시행 / 시공 | 에이치엔(주) / 아이티엠이엔씨(주) |
| ⑥ 한강로3가 건축개요 | 부지개요 | 30,364.40㎡ (일반상업) |
| | 연 면 적 | 64,323㎡ (단지 中 업무시설 타워동 연면적) |
| | 건폐율·용적률 | 48% / 746% |
| | 건축규모 | 타워동 지하 5층~지상 33층 / 19층 전용 873.92㎡ 매입 |
| | 준공일 | 2020년 08월 20일 |
| | 시행 / 시공 | 국제빌딩주변제4구역재개발정비사업조합 / 효성중공업(주) |