

주택도시기금 출자 리츠를 활용한 지방 도시재생 사례와 시사점

2025. 04. 10.(목)

이 재 송 선임연구위원



차례

01 서론 2

02 주택도시기금 도시계정 리츠 출자 개요 3

03 천안 동남구청부지 도시재생사업 사례 8

04 시사점 17

1. 서론

- 2015년 국민주택기금이 주택도시기금(이하, 기금)으로 개편되면서 도시계정 신설
 - (목적) 도시재생 활성화 지원을 통한 국민의 삶의 질 향상에 이바지
- 본격적인 운용은 2016년부터로, 도시재생사업에 민간 참여 유도에 중요한 역할 담당
 - 도시재생활성화지역 지정과 국비 등 보조금 지원에도 불구하고, 민간 참여가 중요
 - 대부분 사업성이 낮은 지역으로, 수익 창출의 불확실성에 따라 자금조달 어려움 가중
- 도시계정은 저리용자와 출자지원을 통해 도시재생사업 참여 민간의 원활한 자금조달에 기여
 - 현재 전국 630개 사업장이 도시계정의 금융지원 수혜 中
- 소규모 개별사업 외에도 복합개발을 추진하는 도시재생리츠에 대한 출·용자 지원을 통해 사업을 효과적으로 지원
- 본 발표에서는,
 - 기금 도시계정이 출자한 도시재생리츠를 활용한 도시재생 사례 중 청산까지 완료된 사례인 '천안 동남구청부지 도시재생사업'의 사례를 검토하고자 함
 - 사례를 통해 기금과 주택도시보증공사(이하, HUG)가 도시재생리츠를 어떻게 지원하는지, 그리고 청산에 따른 효과에 대해 살펴본 후, 시사점을 논의하고자 함

2. 주택도시기금 도시계정 리츠 출자 개요

2-1

도시계정 금융상품

구분		상품명	상품 개요
도시재생지원	복합개발형	출자, 용자	도시재생 복합개발 사업을 시행하는 리츠 등 사업시행자를 대상으로 기금 출·용자
도시기능 증진지원	수요자중심형 (도시재생 씨앗용자)	공동협업공간 조성자금	공동협업공간 조성에 필요자금 용자
		상가 리모델링 자금	구도심 활성화를 위하여 개별점포 또는 집단적 상가 리모델링 및 건설에 필요자금 용자
		생활SOC 자금	생활SOC 조성에 필요자금 용자
		창업시설 조성자금	쇠퇴도심 일자리 창출을 위하여 신규로 창업하는 청년창업자 등 개인, 마을·사회적기업, 협동조합에 대한 시설 조성에 필요자금 용자
		임대상가 조성자금	동지 내몰림 없는 임대상가 조성에 필요자금 용자
	소규모 주택정비사업	가로주택정비사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하고자 건설사업을 추진하는 시행자를 대상으로 사업비 용자
		자율주택정비사업	둘 이상의 주민이 현재 거주중인 단독·다세대주택을 개량 또는 건설에 필요자금 용자
	노후산업단지 재생지원	복합개발자금	산업·업무·유통·문화시설 등을 복합적으로 개발하는 사업시행자를 대상으로 용자
		기반시설조성	기반시설을 조성하는 사업시행자를 대상으로 용자
		리모델링자금	공장의 리모델링을 추진하는 사업시행자를 대상으로 용자

2. 주택도시기금 도시계정 리츠 출자 개요

2-2 복합개발형 금융상품 개요

- 지원 대상 : 도시재생리츠, 도시재생SPC, 도시재생PFV
- 출자 한도 : 총 사업비의 20% 이내
- 용자 한도 : 총 사업비의 50% 이내(차등 적용)

용자 한도	리츠	SPC, PFV
총 사업비의 30% 이내	민간사업자 출자 비율 1% 미만	기금 미지원시 추정사업수익률 8% 초과 ~ 10% 이하
총 사업비의 40% 이내	민간사업자 출자 비율 1% 이상 ~ 3% 미만	기금 미지원시 추정사업수익률 6% 초과 ~ 8% 이하
총 사업비의 50% 이내	민간사업자 출자 비율 3% 이상	기금 미지원시 추정사업수익률 6% 이하

- 리츠 : 총 사업비 대비 민간사업자 출자 비율로 산정, 공공지분 50% 초과 시 차등 미적용
- SPC, PFV : 기금 미지원시 추정사업수익률 10% 초과 시 용자 대상 제외
 - 추정사업수익률이 낮을수록 용자 한도가 증가하는 점이 특징
- HUG 도시재생PF보증 한도 : 총 사업비의 80% 이내
 - 경제기반형 도시재생사업의 매입확약 등 출구전략 약정비율이 30% 미만인 경우 : 70% 이내
 - 기금 용자가 실행되는 경우 : '(기금용자액+PF보증액) ≤ 총 사업비의 70~80%' 충족 필요

2. 주택도시기금 도시계정 리츠 출자 개요

2-3 복합개발형 금융상품 지원 방식 · 조건 · 실적

- 출자, 용자, 투자를 통한 복합금융지원(HUG 도시재생PF은 필요 시 활용 가능)
 - 출자 : 누적적·조건부 참가적 우선주 출자
 - 용자 : 연 2.5% 금리
 - 공공(공공 출자지분의 51% 이상인 경우 포함)이 차주인 경우, 연 2.0% 금리 적용
 - 대출 기간 : 최대 13년(장기간 운영 필요 사업의 경우 : 최초 실행일로부터 최대 35년 이내에서 10년 단위 연장 가능)
 - 상환 방법 : 만기일시상환(중도상환수수료 無)
 - 투자 : 전환사채, 신주인수권부 사채, 후순위채 매입
- 주요 지원 조건(자기자본, AMC, 시공사)
 - 자기자본
 - 리츠 : 완공 사업비의 20% 이상
 - SPC, PFV : 보통주 출자금이 단위사업 완공시까지 사업비의 12% 이상
 - AMC : 자본금 70억원 이상 & 자산운용전문인력 5명 이상
 - 시공사 : HUG 내부 신용등급 BB+ 이상 & 시공능력순위 500위 이내

2. 주택도시기금 도시계정 리츠 출자 개요

2-3 복합개발형 금융상품 지원 방식 · 조건 · 실적

- 주요 지원 조건(사업안정성, 내부수익률)
 - 사업안정성 : 사업완충률 12% 이상 또는 요구완충률 이상
 - 기금 내부수익률 : 2.5% 이상
 - 주주 내부수익률 : 2.8% 이상
 - 사업 내부수익률 : 기금 조성금리(최근년도 결산기준 적용)+1.5%p 이상
- 도시재생리츠 지원 실적

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	계
출자 리츠 수 (개)	1	1	2	1	3	3	1	12
출자액 (억원)	50	50	1,441	200	975	787	197	3,700

2. 주택도시기금 도시계정 리츠 출자 개요

2-4 기금 출자 도시재생리츠 현황

지자체	사업명	주요 도입시설	총 사업비 (억원)	자본금 (억원)	차입금 등 (억원)
천안	천안 동남구청부지 도시재생사업	동남구청, 어린이회관, 지식산업센터, 공영주차장, 기숙사, 주상복합	2,286	381	1,905
청주	청주 구 연초제조창 도시재생사업	공예클러스터, 문화센터, 창업보육공방, 창업지원시설, 판매시설 (구 연초제조창 리모델링)	1,021	130	891
대구	서대구산단 도시재생사업	지식산업센터, 지원시설	673	202	471
서울	창동 창업 및 문화산업단지 복합시설 건설사업	오피스, 오피스텔, 판매시설, 공영주차장	6,555	2,490	4,065
고양	고양성사 도시재생 혁신지구 조성사업	공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 노유자시설, 주차장	2,916	1,026	1,890
성남	성남산단재생 복합지식 산업센터 리츠사업	지식산업센터, 상업시설, 노유자시설	2,177	555	1,622
천안	천안역세권 도시재생 혁신지구 재생사업	복합환승센터, 지식산업센터, 주상복합, 공공청사	2,271	459	1,024
천안	천안오룡지구 민관협력형 도시재생리츠	공동주택, 공공시설(주민센터 등), 체육시설(빙상장, 수영장, 게이트볼장, 다목적체육관, 사우나)	4,232	1,609	2,623

※ 사업계획 기준으로 실제 추진내용과 차이가 있을 수 있음

3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-1 사업 개요

- 리츠명 : (주)천안미드힐타운위탁관리부동산투자회사
- 사업제안자 : 천안시청(보통주 출자자)
- 소재지 : 충청남도 천안시 동남구 문화동
- 사업기간 : 2016.10월 ~ 2022.10월
(당초 2020.9월 청산에서 2차례 연장)
- 대지면적 : 19,816㎡(약 5,994평)
- 용도지역 : 일반상업지역
- 도입시설 : 공공시설(동남구청, 어린이회관, 지식산업센터, 공영주차장, 기숙사), 주상복합



구분	공공시설	주상복합	공공(진입)도로
대지면적	10,715㎡	8,820㎡	281㎡
연면적(지하 포함)	44,121㎡	74,927㎡	-
규모	지하 4층 ~ 지상 10층	3개동, 지하 3층 ~ 지상 43층 (주택 451세대, 상가 1개층)	-
용적률	208.44%	573.60%	-
주차대수	457대	536대	-

- 시공사/AMC : 현대건설/한국토지주택공사

3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-2

사업장 위치



3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-3 도입시설 세부내역

• 공공시설

구분	시설 개요	층수	연면적
동남구청	노후화된 천안 동남구청사 재건축	지하 4층 ~ 지상 6층	9,820㎡
어린이회관	공연장, 도서관, 키즈카페 등 복합문화회관	지하 2층 ~ 지상 2층	9,464㎡
지식산업센터	영덕빌딩 외부 리모델링 후 아파트형 공장 입주	지하 1층 ~ 지상 8층	4,994㎡
공영주차장	공공시설 지하공간 통합주차장(457대)	지하 4층	10,991㎡
기숙사	인근 대학생을 위한 행복기숙사(300세대)	지하 2층 ~ 지상 10층	9,392㎡
합계			44,121㎡

• 주상복합

구분	전용면적	공급면적	세대수	비고
주택	59.72㎡	90.25㎡	164세대	3개동, 지하 3층 ~ 지상 43층 - 연면적 : 50,592㎡ - 용적률 : 573.6% - 건폐율 : 60% - 주차대수 : 536대(법정대수 : 489대) - 공공개방 스카이라운지 및 지하연결통로 포함
	74.55㎡	110.45㎡	123세대	
	84.77㎡	126.48㎡	164세대	
상가(1개층)	3,619㎡	4,465㎡	-	
합계			451세대	

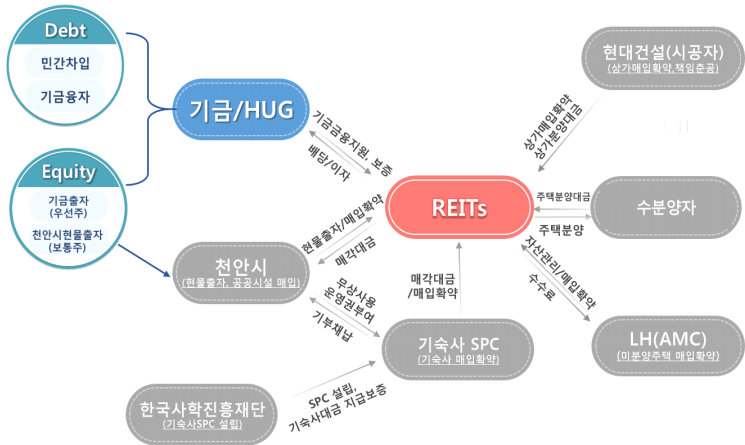
3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-4 주요 추진경과

- 2014.05.07 : 도시재생 선도지역 지정
- 2015.04.28 : 천안시-LH 도시재생 업무협약 체결
- 2015.12.28 : 천안시-사학진흥재단 기숙사 건립 양해각서 체결
- 2016.04.21 : 사업시행협약 체결
- 2016.07.12 : 민간사업자(시공사) 공모
- 2016.10.18 : 우선협상대상자 선정, 발기인 총회, 리츠 설립(자본금 5억원)
- 2016.11.30 : 국토교통부 영업인가
- 2016.12.27 : 1차 유상증자(우선주 45억원)
- 2017.03.10 : 2차 유상증가(보통주 현물출자 324억원), 보통주의 우선주 전환(5억원)
- 2019.11.20 : 3차 유상증자(보통주 현물출자 2억원)
- 2019.12.26 : 1BL(공공시설) 준공
- 2021.03.15 : 2BL(주상복합) 준공
- 2021.10.25 : 2BL 중 전망대 추가공사 완료
- 2021.11.17 : 2BL 중 연결통로 추가공사 완료
- 2022.01.11 : 유상감자(우선주 50억원)-기금 exit
- 2022.08.16 : 유상감자(보통주 35억원)
- 2022.08.26 : 해산등기
- 2022.10.24 : 청산종결 임시주주총회 결의

3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-5 리츠 구조



3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-6 재원조달 구조

- 사업계획 당시 재원조달 구조

구분	합계	출자		용자		분양(매각) 수입금
		우선주(기금)	보통주(천안시)	기금	민간	
금액(백만원)	228,550	5,000	33,064	41,060	19,676	129,750
비율	100%	2.19%	14.47%	17.96%	8.61%	56.77%
IRR/금리	-	2.70%	8.56%	2.50%	2.90%	-

- 주주 IRR : 7.84%
- 사업 IRR : 5.20%
- 기금은 IRR만큼 약정배당, 잔여이익은 천안시 귀속(예상 IRR 적용 시, 116.16억원)
 - 사업계획 상 사업(배당)이익 : 121.41억원(기금 : 5.25억원/천안시 : 116.16억원)
- 용자는 중도상환이 가능한 만기일시상환의 한도대출로, 민간용자는 HUG 도시재생PF보증부 대출로 실행(기금용자 약정한도 : 410.6억원 / 민간용자 약정한도 : 600억원)

3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-6 재원조달 구조

- 사업추진 시 재원조달 구조

구분	합계	출자		용자		분양(매각) 수입금
		우선주(기금)	보통주(천안시)	기금	민간	
금액(백만원)	224,939	5,000	32,647	41,060	2,000	144,232
비율	100%	2.22%	14.51%	18.25%	0.89%	64.12%

- 사업계획 대비 총 사업비 36.11억원 감소
- 사업계획 대비 보통주(천안시) 현물출자금 4.17억원 감소
 - 2차 유상증자 324.06억원 + 3차 유상증자 2.42억원
- 기금용자는 사업계획과 동일하게 100% 실행
- 민간용자는 2.89% 금리의 600억원 한도대출 약정 후, 사업종료까지 20억원만 차입
 - 흥국생명보험(한도 400억원)과 DB생명보험(한도 200억원)에서 각 10억원씩 차입

3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-6 청산 과정 및 결과

- 분양(매각) 결과(단위 : 백만원)

구분	분양계약금액	분양수익	분양원가	분양손익
공공시설	82,813	82,813	75,142	7,671
기숙사	13,102	13,102	13,102	-
주상복합(주택)	127,701	127,701	112,458	15,242
주상복합(상가)	15,844	15,844	10,840	5,004
스카이라운지 및 지하연결통로	10,345	10,345	13,398	(3,053)
합계	249,803	249,803	224,939	24,864

- 공공시설, 스카이라운지, 지하연결통로는 시설물별 건설원가로 천안시에 매각
 - 공공시설은 손익 NPV=0이 되는 금액으로 매각(매년 분할 지급) 및 현물출자금으로 상계 가능
- 기숙사는 실 집행 건설원가로 기숙사 SPC에 매각
 - SPC는 매입한 기숙사를 천안시에 기부채납 후 무상사용 및 운영권 취득
- 사업계획 대비 사업이익 127.23억원 증가

3. 천안 동안구청부지 도시재생사업 사례

3-6 청산 과정 및 결과

- 용자상환 : 2021년에 분양(매각) 수입금으로 기금 및 민간용자 전액(430.6억원) 만기 전 조기상환
- 기금(우선주) 출자원금 회수 : 2022.01.11 유상감자로 50억원 전액 회수
- 배당이익 : 총 247.76억원
 - 기금(우선주) : 7.18억원(사업계획 대비 1.93억원 증가)
 - 천안시(보통주) : 240.58억원(사업계획 대비 124.42억원 증가)
 - 2021.12.10. 천안시 요청으로 미지급 배당금 131억원 배당
 - 잔여재산 분배로 109.58억원 청산배당
- 사업에 따른 천안시의 효과(추정치)
 - 전액 현물출자 : 초기 재정투입 0원
 - 공공시설(기숙사, 스카이라운지, 지하연결통로 포함) 인수총액(A) : 1,062.6억원
 - 현물출자 상계금액(B) : 326.47억원
 - 배당이익(C) : 240.58억원
 - 기부채납 기숙사 매입가액(D) : 131.02억원
 - 실질적인 공공시설 인수금액(A-B-C-D) = 364.53억원 ➡ 재정투입 약 698.07억원 절감

4. 시사점

- 기금과 HUG는 금융지원을 통해 리츠로 추진하는 지자체 도시재생사업을 효과적으로 지원 中
 - 기금의 출자와 저리융자, HUG 보증제공을 통해 원활한 재원조달에 기여
- 천안시는 도시재생리츠를 통한 사업추진으로 재정투입을 최소화하여 필요한 공공시설 확보
 - 토지 현물출자를 통해 초기 투자비용을 제거하고, 수익시설인 주상복합의 분양이익을 활용하여 공공시설 확보함으로써 약 700억원의 재정투입 절감
 - 비록, 사업기간이 당초보다 2년 연장되고, 추진과정 중 시공사와의 갈등이 있기는 하였으나, 결과적으로 대규모의 재정투입없이 공공성을 확보한 가운데 사업을 성공적으로 마무리
- 토지 현물출자가 불가능하였다면 재정을 활용한 현금출자가 이루어져야 하고, 토지매입비용 발생으로 사업비 증가에 따른 수익성 악화로 이어질 수 있음
- 수익시설에서 발생한 이익을 공공시설 확보에 활용하였다는 점에서 공공성을 확보하면서 이익공유(환수)가 이루어졌다는 점에서 의의
- 천안시의 리츠 대주주 참여를 통해 사업의 주도권을 가지면서, 각종 인허가 리스크도 제거할 수 있었음

4. 시사점

- **지자체 및 지방의회에 대한 시사점**
 - **토지 현물출자와 수익시설 입지가 가능한 사업지 발굴 필요**
 - 지자체 보유 토지 중 수익시설 입지가 가능한 사업지 발굴 필요
 - 토지매입을 통해 사업추진이 불가능하지 않으나, 토지매입 비용이 과도하게 발생할 수 있어 수익성 악화에 따른 사업추진의 어려움이 발생할 수 있음
 - **주택도시기금 및 HUG보증 활용 고려**
 - 기금과 HUG보증을 활용하면 금융비용을 절감하면서 원활한 재원조달 가능
 - 다만, 기금과 HUG보증을 활용하기 위해서는 도시재생활성화지역, 도시재생혁신지구, 도시재생 인정사업 중 하나로 지정이 선행되어야함
 - **지방의회의 적극적인 협력 필요**
 - 지자체가 출자하는 도시재생리츠로 사업추진을 위해서는 출자의 근거가 될 수 있는 조례의 마련이 필요
 - 기존의 조례(도시재생 활성화 및 지원 관한 조례 등)에 출자근거 조항을 포함하는 개정 또는 리츠도 특수목적법인이므로 별도의 출자 관련 조례의 제정이 필요할 수 있음
 - 원활한 사업추진을 위해서는 조례 제·개정을 위한 지방의회의 적극적인 협력이 필요함

감사합니다

본 발표의 내용은 주택도시보증공사의 공식적인 견해와 관련이 없습니다.