

## 부동산투자회사법제정안

정부가 부동산투자회사법 제정안을 내놓음에 따라 국내에도 본격적인 부동산 간접투자 시대가 열리게 됐다.

리츠(REITs)는 개인이나 기관 투자자로부터 금전을 위탁받아 부동산이나 부동산 관련 대출에 투자하는 회사나 투자신탁이다. 여기서 발생하는 수익은 투자자에게 배당된다.

투자 대상이 부동산이라는 것만 다를 뿐 주식 뮤추얼펀드와 같은 원리다. 주식시장에 상장되기 때문에 자금 운용의 투명성도 보장된다.

또 소액으로도 부동산에 투자할 수 있어 개인

참여가 가능한데다 부동산이라는 자산이 확보되는 만큼 안정성과 수익성에서 일반 금융 상품과 어깨를 나란히 할 수 있을 것으로 기대된다. 또 집값을 안정시키는 촉매 역할을 하는 한편 건설사는 용지 매입 등 초기 비용 부담을 덜 수 있어 주택산업 활성화에도 도움이 된다.

### 주요 내용

▷ 우선 설립 인가는 건설교통부 장관의 인가를 받아야 설립할 수 있도록 했다. 건설교통부 장관은 회사를 인가할때 조건을 붙이거나 업무범위를 제한할 수 있다. 초기 자본금은 1천억원 이상이어야 한다.

▷ 자본금 부담을 줄이기 위해 부동산을 현물 출자 할 수 있도록 했다. 현물 출자분은 한국토지공사와 한국자산관리공사 예금보험공사, 대통령이 정하는 부동산에 한한다.

▷ 특정 기관이나 개인의 전횡을 막기 위해 소유구조를 엄격히 통제할 예정이다. 특별관계자를 포함한 주주 1인은 발행주식 총수의 10%를 초과해 소유할 수 없다.

▷ 회계연도 종료일 현재 300인 이상이 분산 소유하고 있어야 한다. 다만 이는 설립후 2년이 지난 때까지는 적용을 미룬다. 또 설립 2년 안에





발행 주식을 증권거래소에 상장하거나 협회공개 시장에 등록해야 한다.

▷ 설립 취지에 부응하기 위해 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자해야 한다. 나머지는 부동산 관련 유가증권과 현금주식으로 구성한다. 부동산 투자를 방지하기 위해 취득 부동산을 5년 이내에는 되팔 수 없도록 했다.

▷ 자기자본의 50%까지만 개발사업에 투자할 수 있도록 했다. 동일한 개발사업에는 자기자본의 10%만 투자할 수 있다. 나머지는 임대 사업 등에 자본을 분산시켜야 한다. 배당은 당해년도 배당가능이익의 90% 이상을 주주에게 현금으로 지급해야 한다.

▷ 외국에 있는 부동산에는 총 자산의 30%까지 투자할 수 있다. 다만 설립후 2년이 지나지 않은 리츠는 총 자산의 10%로 한정했다.

▷ 매 결산기와 분기의 투자보고서, 재무제표를 작성해 건설교통부 장관과 투자협회에 제출해야 한다. 건교부 장관은 주주와 채권자를 보호하기 위해 부동산투자회사 자회사 자산보관기관에

대해 업무나 재산 등의 자료를 제출하거나 조사할 수 있다.

## 파급 영향

단기적으로는 부동산 값이 오를 것으로 예상되거나 장기적으로 안정될 것으로 보인다. 또 리츠가 취득한 부동산을 일정 기간 보유토록 해 단기 거래를 방지한 점도 부동산 값을 안정시키는 요소로 풀이된다. 개별 건설회사가 자금을 끌어 토지를 개발하는 방식은 서서히 소멸될 것으로 보인다. 대신 부동산 금융 기법을 이용한 간접투자가 활성화된다. 개별 부동산의 수익률이 낱알히 공표돼 이를 통한 과학적인 가격 결정이 가능해 진다.

자본시장에도 영향을 미칠 것으로 보인다. 연구기관들은 향후 5~6년 안에 증권화될 수 있는 부동산이 30조원에 달할 것으로 예상한다.

이는 주식시장에 그만큼의 돈이 몰려 들 수 있음을 의미한다. 장기채 시장 규모도 확대도 예상된다. (주)