 금융위원회	보 도 자 료				• 미래창조 금융
					• 따뜻한 금융
	보도	2016.7.29.(금) 조간 이후	배포	2016.7.28(목)	• 튼튼한 금융
책 임 자	금융위원회 자산운용과장 김 기 한(02-2100-2666)		담 당 자	이 진 영 사무관 (02-2100-2662)	
	한국증권금융 부장 김 창 식(02-3770-8223)			이 화 수 차 장 (02-3770-8224)	

제 목 : 서민중산층의 주거비 부담 완화를 위한 「월세임자 투자폴」 조성방안

- 「국민재산 늘리기 프로젝트」의 일환으로, 월세 전환이 확대되고 있는 상황 하에서 자금 운용에 어려움을 겪고 있는 임차인에게 월세 충당에 보탬이 되도록 수익성과 안정성이 있는 투자수단을 제공
- 임차인으로부터 모은 자금은 뉴스테이 등 임대주택 사업에 활용하여 서민·중산층의 주거여건 개선에도 기여

I. 추진배경

- 최근 주택 임대료 상승, 전→월세 전환 확대 등 임대차 시장 변화가 급속히 진행됨에 따라 임차인의 주거비 부담이 증가
 - 특히, 과거 안정적 주거환경을 제공하고 자산축적 기능을 담당해 온 전세가 급격히 감소*하고 있어, 임차인의 자산형성과 주거안정을 저해
 - * 전세임차가구 중 전세 비중(%) : ('08) 55.0 ('10) 50.3 ('12) 49.5 ('14) 45.0
 - 월세 확대 등으로 임차인의 주거비 부담이 심화*된 반면, 저금리 상황에서 자금운용수익은 높지 않아 실질 주거비 부담이 크게 증가
 - * 전→월세전환 임대료부담지수(한국감정원) : ('11) 1.2배 → ('15) 1.3배
- 전→월세 전환 등으로 임차인에게 월세 부담이 증가하는 대신, 전세 보증금 반환 등으로 잉여자금이 발생
 - 자산규모가 크지 않은 대다수 임차인은 이를 효율적으로 운용하기 어려워, 수익성이 낮은 금융상품을 중심으로 운용

⇒ 전→월세 전환 등으로 잉여자금이 발생한 월세 임차인에게 수익성과 안정성이 있는 운용수단을 제공하여 주거비 부담을 완화할 필요

II. 「월세임자 투자폴」 조성방안

〈 기본 방향 〉

- ◇ 월세 임차인을 대상으로 투자폴을 조성
 - ① 규모의 경제를 통한 효율적 자산운용으로 안정적으로 수익을 실현
 - ② 사업성이 높은 투자대상사업을 선별하여 운영하는 한편, 투자폴 운용비용을 최소화하여 투자수익을 확대
 - ③ 세제혜택이 제공되는 구조로 설계하여 실질 수익률도 제고
- ◇ 뉴스테이 사업에 대한 공공기관의 대출보증 활용, 투자폴 관리자의 후순위 투자를 통해 가입자에게 상대적으로 안전한 투자기회 제공

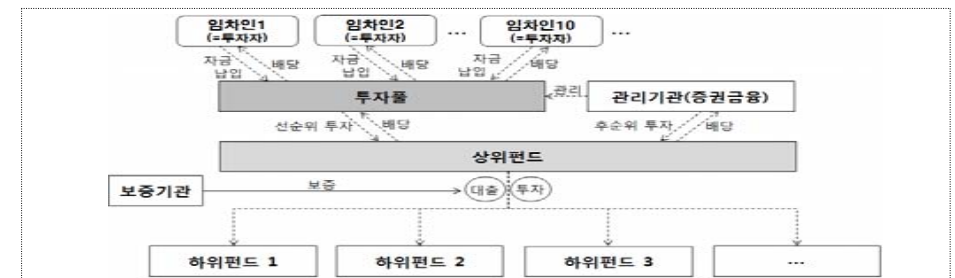
1 투자폴의 기본 구조

가. 운영구조 : 투자폴(투자자 자금 집결) + Fund of Funds(자산운용)

- ① (투자폴) 투자자 자금 집결·관리 기능(관리자 : 증권금융)
- ② (펀드) 제간접펀드(Fund of Funds) 구조로 운영
 - ① 상위펀드 : 하위펀드 선정·자금 배분(운영자 : 민간 전문 운용기관)
 - ② 하위펀드 : 개별 사업에 투자하는 펀드(운영자 : 민간 전문 운용기관)

나. 운영 프로세스

- ① 투자자는 은행·증권사 등 판매채널을 통해 투자폴 가입계약 체결
- ② 판매채널을 통해 모집된 자금은 투자폴 관리기관인 증권금융에 집결
- ③ 상위펀드 운용사는 투자폴 자금을 받아 다양한 하위펀드를 선정·배분



가. [모집] 전→월세 전환 등으로 잉여자금이 있는 월세 임차인

① (가입) 무주택자인 월세(보증부 월세 포함) 임차인(다만, ① 주택가격 9억원 초과 주택 거주자, ② 금융소득 종합과세 대상자는 제외)

○ 임차인의 자산형성과 투자품의 안정적 운영을 위해, 장기 가입 예정자*에게 가입 우선순위를 부여하고 최소 가입기간(예: 4년) 설정

* 예) [1순위] 8년 이상, [2순위] 6년 이상, [3순위] 4년 이상

○ 당초 약정한 가입기간 도중 중도환매 요구시, 투자품 운용수익 중 일부*를 투자자 환매대금에서 차감 후 지급

* 예) ① 2년내 환매 : 운용수익 50% 차감, ② 4년내 환매 : 운용수익의 30% 차감

- 다만, 주택구입, 사망, 장기요양 등 불가피한 사유가 인정되는 경우에는 페널티(운용수익 차감)없이 중도환매를 허용

- 가입기간 중 가입자의 긴급자금 소요를 지원하기 위해 가입자의 투자품 수익권을 담보로 대출도 제공(증권금융)

② (투자자 환매요구 대응) 투자품 관리기관(증권금융)은 환매요청 투자자 - 신규모집 투자자 간 시차 발생에 따른 연결 역할을 담당

○ 투자품 가입자가 환매 요청시, 증권금융은 해당 투자자의 투자품 펀드 수익증권을 양수받아 후속 투자자에게 양도

③ (조성) 최대 2조원(추후 운용성과에 따라 확대), 1인당 가입한도는 2억원

○ 선정된 투자대상 사업별 자금소요 규모·시기 등을 감안하여, 연 1~2회 주기로 약 4년에 걸쳐 순차적으로 모집

나. [운용] 수익성과 안정성에 중점을 두어 운용하고 주기적으로 배당

① (수익) 실적배당 상품이므로 수익률 확정은 어려움(확정금리 상품이 아님)

○ 다만, ①~④의 장치 등을 통해 3년만기 예금금리 + 100bp 이상의 연평균 수익률을 목표로 하고, 발생수익은 매 분기별로 배당

① 역량있는 전문 운용기관을 통한 면밀한 사업성 심사 등을 거쳐 사업성이 높은 우량 뉴스테이 사업을 선별하여 우선 운용

* 투자자 모집시에는 투자대상사업을 미리 선정하여 제시할 예정

② 투자뿐 아니라 은행·보험사가 제공해 온 대출방식도 적극 활용하여 투자품 수익자에게 건설기간 중에도 안정적 배당이 가능하도록 운영

③ 운용규모 대형화, 유관기관(증권금융, 펀드 운용사 등)의 원가수준 참여*를 통한 비용 절감으로 실질 수익률을 제고

* 인건비, 시스템 구축 등을 반영한 필요 최소한의 수준에서 보수를 책정하되, 펀드 청산후 주택 매각차익이 크게 발생하는 경우 합리적 범위내 성과보수 지급

④ 세제혜택이 제공되는 임대주택펀드 형태(상위펀드 기준 임대주택 사업에 50%이상 투자)*로 투자품 구조를 설계하여 동일한 혜택을 제공

* 납입액 5,000만원까지 5.5% 저율 분리과세, 5,000만원~2억원 일반 분리과세(15.4%)

② (안정성) 후순위 투자, 보증 등을 통해 투자자 손실 가능성을 최소화

① 투자품 관리기관(증권금융)이 운영 책임성 확보 차원에서 후순위 시딩투자(투자품 규모의 5%)하여 손실이 발생하더라도 이를 우선 흡수

* [손실] 후순위 투자자(증권)가 후순위 투자금액 범위 내 우선 흡수
[수익] 1) 펀드 존속기간 중 발생수익(임대료 수익 등) : 선·후순위 투자자가 투자비율대로 동일하게 배분
2) 펀드 청산후 발생수익(임대주택 매각차익 등) : 후순위 투자자(증권)에게 합리적 범위 내 우대 배분

② 후순위 투자범위(5%)를 초과하는 부분은 정책보증기관의 보증이 제공되는 방식*으로 운용

* 예) 현재 뉴스테이 사업에 대한 대출금은 주택도시보증공사에서 보증 제공중(보증 비율 100%, 보증료 0.1%~0.28%), 주택금융공사도 동일한 수준으로 보증 제공 예정

III. 향후 추진일정

① '16.하반기중, 「월세입자 투자폴」 조성에 필요한 후속조치 추진

- 자본시장법 시행령*, 주택금융공사법 시행령** 등 관련 법령 개정
 - * 「펀드상품 혁신방안('16.5월)」에 포함된 실물펀드 관련 제도개선 사항 등
 - ** 뉴스테이 사업에 대한 보증한도 및 보증대상 등 확대(현행 HUG 지원수준)
- ※ 현재 임대주택펀드의 세제혜택 일몰 연장('16→'18) 관련 세법 개정안 입법예고중
- 투자폴 모집·관리·운영 관련 세부안은 추후 발표(11월 예상)

② 운용사·투자대상사업 선정 등을 거쳐 '17.1분기중 자금모집 개시

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 출처표시	본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오. http://www.fsc.go.kr	금융위원회 대변인 prfsc@korea.kr	 넓게 들었습니다 바르게 알려겠습니다
--	---	---	-----------------------------	--