

「월세입자 투자플」 관련 주요 Q&A

1. 정부가 「월세입자 투자플」을 마련한 이유는?

- 월세 증가로 국민의 주거비 부담이 급증하고 있는 상황에서,
 - 국민의 주거비 부담을 조금이라도 덜어주기 위한 정책을 만드는 것은 정부의 역할이라고 생각함

2. 정부가 직접 운용하는 것인지?

- 투자플 운용은 정부가 전혀 개입하지 않고 민간 전문 운용 기관에서 전적으로 담당함

3. 원금이 보장되는지?

- 예금처럼 법령에 의해 원금이 보장되는 상품은 아님
 - 다만, 손실 위험이 최소화될 수 있도록 투자플 구조를 설계
 - ① 투자플 관리기관인 증권금융이 감내 가능한 범위(5%) 내 시딩(seeding) 투자하여 투자손실을 우선 흡수
 - ② 후순위 투자범위를 초과하는 손실 가능성에 대비하여, 나머지 부분은 현재 뉴스테이 사업에 제공되고 있는 공공기관의 대출보증을 최대한 활용

4. 실태조사 결과에 따른 투자플 잠재 가입자수는?

- 주택산업연구원의 실태조사*에 따르면,
 - * 전국 임차인 1,000명을 대상으로 보유중인 임대보증금 수준, 대출수준, 여유자금 운용현황 및 투자플 투자의향 등을 표본조사('16.3~6월)
 - 약 38.5만명 수준의 잠재 가입자*가 있을 것으로 추정
 - * 가입 적격대상 × 투자플의 상품 특성 감안시 가입의사가 있는 비중
 - 이를 통한 투자플의 잠재수요는 약 9.5조원 수준으로 파악

5. 왜 뉴스테이 사업에 투자하는지?

- 뉴스테이 사업은 다양한 정책적 인센티브 등으로 수익성·안정성이 높고 매월 임대료 수익이 발생하여 투자플 가입자에게 주기적 배당이 가능하다는 점을 감안
 - 서민·중산층의 주거여건 개선을 위한 양질의 임대주택 공급 확대에 기여할 수 있다는 긍정적 효과도 고려

6. 수익률은?

- ☐ 실적배당 상품이므로, 수익률 **확정은 어려움**(확정금리 상품이 아님)
 - 다만, 구체적인 투자대상사업이 선정되면 어느 정도의 기대 수익률은 예상할 수 있을 것임
- ☐ 「월세입자 투자폴」의 목적상 **안정성과 함께 어느 정도의 수익성도** 갖추어야 하므로,
 - 투자폴 관리·운용주체는 3년만기 예금금리+100bp 이상의 목표 수익률을 염두에 두고 **사업성이 높은 투자대상을** 선정할 계획

7. 개인이 직접 운용하는 것에 비해 pool 구조의 장점은?

- ☐ **운용규모 대형화로 규모의 경제 효과가** 발생하여 개인의 직접 운용에 비해 **자산운용의 효율성이 제고**
 - ① 그간 기관 투자자들만 참여해 온 수익성·안정성이 높은 뉴스테이 사업에 **효율적 분산투자 가능**
 - ② 개인의 직접 운용에 비해 **운용보수 등 투자비용이 절감**