

 과천도시공사	<b>G - 브리프</b>		시민이 안전하고 행복한 도시환경 조성
주관 부서	미래전략실	발간 일자	2025 12. 10.(수)

# 리츠(REITs)를 통한 지역개발 활성화 방안

신 지 인

## <목 차>

1. 지역 개발사업 재원조달 환경 변화	.....	2
2. 리츠의 개념·종류	.....	3
3. 리츠 유형과 지역개발 연관성	.....	4
4. 지역상생리츠의 개념과 정책 사례	.....	4
5. 국내 공공·지방공기업 리츠 활용 사례	.....	6
6. 정책적 시사점	.....	7

## ◆ 주요 내용 ◆

- 지역 개발사업 재원조달 환경 변화
  - 지역개발에 대한 요구 확대
  - 재원조성의 한계에 따른 새로운 방안 필요
- 리츠(REITs)의 개념·종류
  - 리츠의 정의·법적개념·구분기준에 따른 종류
- 리츠 유형과 지역개발 연관성
  - 사업 성격에 따른 리츠 유형과 지역개발
  - 리츠 활용 시 공공개발사업 유용성
- 지역상생리츠의 개념과 정책 사례
  - 지역상생리츠의 개념과 주요 특징
  - 기존 리츠와의 차이점 및 정책동향, 추진사례
- 국내 공공·지방공기업 리츠 활용 사례
  - 공공부문 리츠 활용의 특징
  - 지자체, 한국토지주택공사 주요 사례
- 정책적 시사점
  - 지방공기업의 리츠 활용을 위한 사전 준비

## 1

# 지역 개발사업 재원조달 환경 변화

## ○ 지역개발과 재원조성 방안 검토 필요성

- ✓ 최근 지방 도시는 기반시설 노후화에 따른 산업 기반 약화, 인구감소, 청년 충 유출, 인구 고령화 등으로 인해 지역경제가 침체되는 현상을 겪고 있음
- ✓ 각 자치단체에서는 지역개발 사업을 통해 지역경제를 활성화하고, 주민의 삶의 질을 개선하기 위하여 각고의 노력을 다하고 있음
- ✓ 지역 개발사업 추진을 위해서는 막대한 재원이 필요하나 전통적인 부동산개발사업(Project Financing) 구조는 한계에 직면해 있음

## ○ 지역개발 재원조성의 한계

### ① PF시장의 경색과 자금난

- 금리변동 심화, 건설경기 부진으로 전통 PF 시장 축소, 금융기관의 여신심사 강화에 따라 신규 개발사업 자금조달이 어려워짐
- 특히 수익성이 낮거나 공공성이 높은 지역개발사업은 민간 시장에서의 자금 확보가 더욱 제한적으로 나타남

### ② 지방공공기관의 재무 제약

- 지역개발사업에 대한 요구 확대로 기초 자치단체 산하의 기존 지방공기업인 ‘시설관리공단’에서 개발사업을 수행할 수 있는 ‘도시공사’로 점차 전환되는 추세임
- 하지만 기초지방공기업은 자체 자본금과 이익잉여금이 매우 부족한 재무구조, 정부의 지방공기업 채무비율 및 채무한도 규제에 의해 직접 차입을 통한 대규모 개발사업이 현실적으로 불가능함

### ③ 개발 경험과 전문성 부족

- 많은 지방공기업 내 전담 개발조직, 금융·PF 전문 인력 부족과 장기적 사업개발 경험 축적 미흡은 장기간의 시간과 대규모 자금을 필요로 하는 지역개발사업의 안정성을 저해할 위험 요소로 작용할 수 있음

**지역개발 활성화를 위한 새로운 재원조달 방안 검토 필요**

## 2

# 리츠(Real Estate Investment Trusts)의 개념·종류

### 정 의

- ✓ 여러 투자자의 자금을 모아 상법상 주식회사 형태로 설립되어, 전문 자산회사(AMC)가 부동산을 취득·개발·임대·운영하고, 발생한 임대료·매각 차익 등의 이익을 배당 형태로 투자자에게 환원하는 부동산 간접투자기구

### 법적개념

- ✓ 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자·운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사  
⇒ 다수의 투자자: 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행주식 총수의 30% 이상을 일반인의 청약에 제공  
⇒ 부동산: 총자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운용  
⇒ 투자자에게 배당: 배당가능이익의 90% 이상 배당 의무  
⇒ 주식회사: 부동산투자회사법령에 정한 사항 외에는 상법 적용

### 리츠의 종류

구분기준	종류	특징
법적·운영구조	①자기관리 리츠 ②위탁관리 리츠 ③기업구조조정 리츠	법적 제도와 운영 방식 중심. 누가 관리·운영하는지, 어떤 법적 목적을 갖는지에 따라 구분
투자 목적·자금조달 방식	①공모 리츠 ②사모 리츠 ③개발형 ④임대형 ⑤지역상생리츠	투자자 모집 방식과 사업 목적 중심. 어떤 투자자를 대상으로, 어떤 사업을 위해 운영되는지에 따라 구분
정책·사업 성격	①운용 리츠 ②개발전문 리츠 ③공공임대 정책형 리츠 ④지역상생 도시재생 리츠	정책 목표와 사업 성격 중심. 리츠가 어떤 사업을 수행하고, 어떤 사회·지역적 목표를 달성하려는 가에 따라 구분

### 3

## 리츠 유형과 지역개발 연관성

### ○ 사업 성격에 따른 리츠 유형과 지역개발

유형	개념 및 특징	주요사업	공공성
운용 리츠 (자산운용형)	준공된 임대료 산출 자산을 매입·운영해 임대수익 창출	오피스, 상가, 물류센터, 공공임대주택	중간
개발전문 리츠 (프로젝트형)	토지 매입 분양~임대 등 전 개발 과정을 담당	복합개발, 도시재생, 주거단지, 상업시설	사업별 상이
공공임대· 정책형 리츠	공공임대주택 공급, 도시재생 등 정책목표 추구	공공임대, 임대상가, 도시재생, 혁신지구	높음
지역상생· 도시재생 리츠	지역주민 참여, 개발이익 공유, 지역 환원 기능 통합	역세권 복합개발, 도시재생, 혁신지구	매우 높음

### ○ 리츠 활용 시 공공개발사업 유용성

- ✓ **자본 조달 다변화:** 직접 차입 대신 리츠 발행을 통해 다양한 투자자(기관, 개인, 기금)로부터 자본 모집 가능
- ✓ **재무구조 개선:** 리츠 출자로 부채비율 상승을 최소화하면서 사업 추진 가능
- ✓ **민간 전문성 결합:** 민간 자산관리회사(AMC), 시공사, 금융기관과의 협력을 통해 개발·운영·금융 전문성 활용
- ✓ **공공성·지역성 결합:** 공공임대, 도시재생, 지역상생 구조를 리츠 설계에 반영해 재원 조달과 지역 공익 동시 달성

### 4

## 지역상생리츠의 개념과 정책 사례

### 개념

- ✓ 기존 리츠의 자본 조달 기능에 ‘지역주민 참여’ 와 ‘개발이익 공유’ 기능을 결합한 새로운 정책형 리츠
- ✓ 일반 리츠가 투자수익 극대화에 중점을 둔다면, 지역상생리츠는 개발이익을 지역 사회와 주민에게 환원하고, 지역 경제 활성화를 결합하는 이중 목표를 갖고 있음

### 주요 특징

특징	내용	효과
지역주민 우선 청약	해당 지역 주민에게 주식 청약 우선권 부여	주민의 개발참여 및 소유감 증대
개발이익 공유	임대수익, 분양차익 등의 배당이 지역 주민에게 귀속	지역 내부의 순환, 공평한 이익 배분
지역사회 환원	사업 수익의 일부를 지역 인프라 개선, 공공서비스 강화 투자	지역 생활환경 개선, 지역 만족도 향상
장기적인 공공기능 확보	공공임대, 생활SOC, 지역 편의시설 비중 의무화	지역 주거, 생활 안정성 제고

### 기존 리츠와의 주요 차이점

구분	기존 리츠	지역상생리츠
투자자 구성	기관, 일반 개인투자자 (지역 제한 없음)	해당 지역 주민 우선, 개방적 구성
수익배분	투자수익 극대화 원칙	투자수익+지역 공익 병행
이익환원	배당금으로 투자자에게만 환원	배당금+지역기금·공공서비스 투자
사업구성	수익성 중심 자산 선호	공공임대, 도시재생 등 공공성 중시
정책연동성	시장 논리 중심	지자체 도시재생·지역활성화 전략 연동
사회적 영향	수익자 이익 중심	지역경제 활성화, 사회적 통합

### ○ 정책 동향 및 추진 사례

#### 정책동향

- ✓ 국토부 정책 방향: 2024~2025년 국토부는 대규모 신도시, 역세권 랜드마크 개발, 국제업무지구 등에 지역상생리츠 도입을 지속적으로 검토하고 있음
- ✓ 수도권-지방 상생 구조: 수도권 고수익 자산에서 발생한 수익을 지방 도시 재생·공공개발에 재투자하는 구조가 검토되고 있음(광역 상생 모델)

### 추진사례

- ✓ 서울시: 용산국제업무지구, 남산 곤돌라, 상암DMC 미개발부지 등 시유지 개발에 ‘지역상생리츠’ 도입 검토
- ✓ 경기도: 3기 신도시 내 주요 택지개발사업에 ‘경기기회리츠’ 도입 예정
- ✓ 인천시: 제물포역 근처 도심 공공주택 복합용지를 프로젝트리츠로 개발 추진

## 5

## 국내 공공·지방공기업 리츠 활용 사례

### ○ 공공부문 리츠 활용의 특징

- ✓ 주체의 다양성: 지자체, 공기업, 정책기금, 민간 AMC, 시공사가 함께 참여하는 컨소시엄 구조
- ✓ 공공성 내재화: 공공임대, 도시재생, 공공편의시설, 사회적 기업 입점 등 공공 기금을 사업 설계에 의무화
- ✓ 단계적 자본 조달: 초기 토지 매입·기본설계는 공기업·기금이 부담하고, 본개발 자금은 리츠 공모를 통해 조달
- ✓ 장기 수익 구조: 임대수익을 통한 장기 배당+분양·매각을 통한 단기 수익 혼합

### ○ 주요 사례

#### ① LH공공임대리츠(공공임대·정책형)

- 사업개요: LH, 주택도시기금 공동출자 / 공공임대주택과 임대상가 조성
- 운영구조
  - 자본구성: LH 30%, 주택도시기금 40%, 민간 투자자 30%
  - 자산구성: 공공임대주택 70%, 상업문화시설 30%
  - 배당정책: 임대수익 안정배당(3~5%), 부동산 가치 상승에 따른 매각차익 공유

#### ② 고양 성산혁신지구 개발사업(개발전문·복합개발형)

- 사업개요: 고양시, 공기업, 기금, 민간 협력 / 주거·상업·복합단지 개발
- 운영구조
  - 참여주체: 고양시(토지제공), 공기업(시행사), 기금(부지조성 기여), 민간 AMC(자산관리), 시공사

- 리츠구성: 공기업 현물출자(개발권)+기금출자+민간 투자자 공모
- 자산구성: 주거(공공임대 포함) 40%, 상업 30%, 공공시설 30%
- 사업단계: 토지매입 → 기본/실시설계 → 설계 → 분양·임대 운영

### ③ 천안 역세권 혁신지구 개발(도시재생·지역상생형)

- 사업개요: 천안시가 추진하는 역세권 복합개발
- 핵심특징
  - 지역주민 우선 청약: 천안시민에게 주식 청약 우선권 50% 부여
  - 개발이익 공유: 배당금의 일부(5~10%)를 지역 공동기금으로 조성, 재투자
  - 공공기능 의무화: 공공임대주택, 청년창업인큐베이팅, 문화시설 포함
  - 주민참여 구조: 사업 추진단계에서 주민협의회 운영, 개발 과정 투명성 확보

## 6

## 정책적 시사점 – 지방공기업의 리츠 활용을 위한 사전 준비

### 1) 전략·사업 발굴

- ✓ 중장기 관점의 리츠 활용 대상사업 풀(Portfolio) 구축
- ✓ 대상사업별 리츠 기본 구조 사전 설계

### 2) 조직·역량 강화

- ✓ 리츠 사업 전담 조직 및 인력 구성
- ✓ 단기·중기·장기 로드맵 기반의 역량 강화 프로그램 운영

### 3) 재무·법제도 정비

- ✓ 리츠 출자 및 투자 관련 내부 규정 정비
- ✓ 리츠 출자 재원의 가용성 및 재원 여력에 대한 사전 점검

---

#### 4) 민간 협력 및 사업 구조화

- ✓ 리츠 사업 추진을 위한 민간 협력사 네트워크 구축
- ✓ 민간 제안형·공모형 모델을 고려한 사업 구조화 및 절차 설계

#### 5) 지역상생·주민참여 설계

- ✓ 지역사회와의 상생 전략 및 실행 계획 수립
- ✓ 주민 인식 제고를 위한 교육·홍보 체계의 구축 및 프로그램 운영

- 
- 리츠는 단순한 재원조달 수단을 넘어, 지방공기업이 재정 제약 속에서도 지역개발을 주도적으로 추진하고, 민간 협력을 통해 역량을 강화하는 전략임
  - 특히 개발이익을 지역사회와 주민에게 공유하는 지역상생리츠는, 공공성과 수익성을 양립시키는 새로운 개발 패러다임을 제시하고 있음
  - 지방공기업이 단계적으로 리츠 도입을 준비하고, 역량을 강화한다면, 향후 도시재생·혁신지구 개발 등 핵심 지역개발 사업의 플랫폼 역할을 수행할 수 있을 것으로 판단함
  - 이를 통해 지역 경제 활성화와 주민 삶의 질 향상이라는 공공의 궁극적인 목표를 효과적으로 달성할 수 있는 새로운 도전이 될 것임

## ■ 참고문헌

### [연구논문]

- 박원석. (2017). 「도시재생사업에서 리츠의 활용 방안」. 『주택도시연구』 제7권 제2호.
- 인천연구원. (2017). 「도시재생 뉴딜사업의 공기업·민간 참여 활성화 방안」. 인천연구원 연구보고서.
- 정재연. (2020). 「도시재생뉴딜사업에서 리츠(REITs)를 활용한 민간투자 활성화 방안에 관한 연구」. 가천대학교 석사학위논문.
- 한국주택학회. (2021). 「공공임대리츠가 인근지역 주택임대료에 미친 영향 : 이중차분법과 이벤트 스터디를 중심으로」. 『주택연구』 제29권 제3호.

### [간행물]

- 국토교통부. (2023). 「리츠 업무매뉴얼」. 국토교통부 부동산투자제도과.
- 국토교통부. (2023). 「부동산투자회사 등의 설립 및 운영에 관한 업무매뉴얼」. 정책자료.
- 국토교통부·지방자치단체. (2024~2025). 「개발이익을 지역주민과 함께… 리츠 방식 지역개발 본격화」 관련 보도·협의회 자료.
- 국토교통부. (2023). 「리츠 감독체계 개편방안」. 정책자료.
- 국토교통부·한국부동산원. (2025). 「2026년 표준지 조사·평가 전체 담당자 교육」. 교육자료.
- 한국개발연구원(KDI). (2025). 「개발이익을 지역주민과 함께, 리츠 방식 개발 시동」. 경제정책자료.
- 한국리츠협회. (2024). 공공지원 민간임대주택·정책형 리츠 관련 통계 및 사업구조자료.

### [보도자료]

- 서울특별시. (2025). 「서울시, 시민과 함께 하는 개발사업… ‘지역상생리츠’ 동행 시작」 보도자료.
- 서울특별시. (2025) 「서울시, 용산국제업무지구 개발에 지역상생리츠 도입 검토」 보도자료.

### [인터넷 자료]

- 원주시 도시재생지원센터. (2022). 「리츠 REITs 개념, 도시재생리츠 사례(고양성산혁신지구, 천안혁신지구 등)」. Retrieved from <https://m.blog.naver.com/wjcity0611/222801121071>
- 한국경제. (2025.06.04.). 「주민이 개발사업 참여·이익 공유… 서울에 ‘지역상생리츠’ 나온다」. Retrieved from <https://www.hankyung.com/article/2025060454521>
- 한국경제. (2025.08.03.). 「부동산 이익 공유… 지역상생리츠 검토」. Retrieved from <https://www.hankyung.com/article/2025080386981>

## [기타자료]

과천도시공사, 「2025. 정책연구소모임 과천싱크탱크 제2회 전문가 간담회」 회의자료.

고양도시관리공사, 「고양 성사 도시재생 혁신지구 조성사업」, 사업개요 자료.

서울투자운용, 「고양성사리츠」, 리츠 사업 개요.

천안시 도시재생지원센터, 「천안역세권 혁신지구 도시재생사업」, 사업개요 자료.

서울투자운용, 「천안역세권리츠」, 리츠 사업 개요.

‘G-브리프’의 내용은  
과천시의 공식 입장이 아니라  
과천도시공사의 자체 분석 결과입니다.