



Judy Jang

Associate Director | Research | Korea

+822 6325 1918

judy.jang@colliers.com

KOREAN GOVERNMENTAL POLICY FOR COVID-19 CRISIS

Insight & Recommendations

코로나 사태로 인한 경기 불확실성을 극복하기 위한 정부정책의 대부분은 금융안정화 정책에 초점을 두고 있다. 기업들은 정부정책을 모니터링하여 현재의 위기를 타개하기 위한 전략이 필요하다.

- > 정부 소유의 건물을 임차하고 있는 임차인은 임대료 인하 혜택을 받을 수 있는 조건인지 확인할 필요가 있다.
- > 임차인은 수요의 위축과 공급이 증가하는 시기에 유리한 임차조건을 얻을 수 있을 것이다.
- > 임대인은 유동성 위기를 겪고 있는 기업 임차인의 상황을 고려하여, 임대료 인하를 요구하는 임차인 대응전략을 준비해야 할 것으로 보인다.
- > 투자자는 당분간 은행 및 증권사 등의 투자자로부터 자금 조달이 쉽지 않을 것을 인지하고, 진행중인 딜의 클로징 시기를 연기하더라도 현재 유동성 위기가 해결될 때를 기다리며, 딜 진행 시기를 조율할 필요가 있다.

정책금융의 기업 자금지원(58조3000억원)

중소기업·소상공인 금융지원에 29조2000억 원을 지원하고 대기업을 포함한 중소·중견기업 자금지원에는 29조1000억 원을 투입한다.

최근 정부는 소상공인 지원을 위해 1.5%대 초저금리 대출 규모를 12조원으로 늘렸다.

채권시장 안정지원 (30조8000억원)

정부는 산업은행 등 금융사 84곳으로부터 출자를 받아 20조 원 규모 채권시장안정펀드를 조성했다. 채권시장 안정펀드를 비롯해 회사채에 지원되는 금액만 약 31조로 올해 말까지 만기가 돌아오는 회사채 매입을 지원할 예정이다. 시장을 대신해 회사채나 여신전문금융회사채를 매입함으로써, 채권시장 경색으로 일시적 자금난을 겪는 기업에 유동성을 지원한다.

3월 24일 정부가 발표한 금융시장안정화 방안에 따르면, 한국 정부는 코로나19 확산으로 어려움을 겪고 있는 기업과 금융시장에 유동성 공급을 위해 100조 원을 투입한다. 한국은행은 전체 100조 원(금융지원) 가운데 절반 수준인 40조~50조 원을 공급할 계획이다. 채권시장 안정펀드와 증권시장 안정펀드, 단기자금시장안정 등에는 41조8000억원이 들어간다.

금융투자협회에 따르면 올해가 만기인 국내 회사채 50조8천억원 중 4월 말 만기를 앞둔 회사채 규모는 6조6천억원에 달한다. 한국은행은 증권사등을 통해 회사 환매 조건부채권(RP) 매입을 통해 한국 기업의 유동성 위기를 극복하기 위한 조치를 취하고 있다.

정부의 공적자금 지원금은 기업의 유동성 확보 및 금융시장 안정화에 초점을 두고 있어, 당분간 코로나 사태가 진정 될 때까지, 상업용 부동산 관련대출 자금 조달 및 투자금 집행은 연기될 것으로 전망된다.

소상공인 임대료 인하 지원 조치

상반기 임대료 인하액의 50%를 임대인의 소득세, 법인세(국세)에서 세액을 공제해 준다.

정부소유재산 및 공공기관 소상공인 임차인에 대한 임대료를 대폭 인하한다.

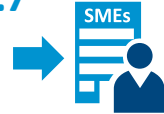
증권시장 안정펀드 (10조7000억원)

증권시장 안정펀드를 10조7000억 원으로 조성하면서 증시수요기반 확충을 위한 세제 지원을 진행한다.

증권시장 안정펀드는 개별 종목이 아닌 증시 전체를 대표할 지수상품에 투자한다.

정부 경기 부양 정책

KRW11.7
trillion
(USD9.12
billion)



정부 추경 예산

정부는 코로나19 극복을 위해 추경예산 11조7000억원을 편성하였다. 코로나 추경예산 지원은 감염병방역체계 고도화, 민생고용안정, 중소기업상공인 지원, 코로나19 환자가 집중되었던 대구경북 특별지원 등이다.

한국은행 유동성 지원

한국은행은 기준금리를 0.75%로 낮추고, 증권금융 및 증권사 RP매입 제도를 도입하기로 했다. RP란 일정 기간 후에 구매자로부터 되사는 조건으로 판매하는 채권을 뜻한다. 한국은행이 사상 처음으로 금융기관이 보유한 채권을 환매(RP) 방식으로 구매 후 유동성을 공급하는 양적완화와 비슷한 조치다.

공개시장 RP매매 대상기관도 13개 국내은행과 4개 외은 지점 및 16개 증권사를 포함시켰다. 증권사를 은행 수준에서 대우해 대출이나 지급보증을 해주겠다는 의도다.

또한, 한국은행은 회사채 위기와 불안이 해소되지 않자 비은행 금융사에 직접 지원할 계획도 밝혔다. 무제한 유동성 공급은 1997년 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기 때도 하지 않았던 조치이다.



KRW1
million

긴급 재난지원금

정부는 국민의 소득 하위 70%(1,400만 가구)를 대상으로 4인 가구 기준 100만원을 지급하는 긴급재난지원금을 확정했다. 정부 재정에서 7조 원 지방 정부 지원 2.1조 원 등 총 9.1조 원이 소요될 것으로 예상된다. 향후 정부는 전 국민에게 지원금을 지급하기로 계획을 변경할 것으로 보인다.

Insight

정부의 경기 부양 정책은 금융시장 안정화에 초점을 두고 있다. 상업용 부동산의 주요 투자자인, 보험사 및 증권사의 경우 금융시장 불안으로 인해 당분간 상업용 부동산의 투자금 집행은 활발하지 못할 것으로 전망된다.

대출자금을 조달하는 주요 은행도 중소기업대출 및 기업 유동성 지원 관련하여 자금 집행을 우선순위를 두면서 상업용 부동산에 대한 대출은 코로나 이전 대비 쉽지 않을 것으로 보인다. 실제로 진행 중인 몇몇 딜의 클로징도 연기되고 있는 실정이다. 따라서, 투자자는 자금조달 안정성과 시장상황을 고려하여 딜 발굴과 클로징에 속도 조절을 할 필요가 있다.



For investors:
to manage
speed in
finding and
closing deals

임대료 지원 정부 조치

임대료를 인하하는 건물주에 대한 세금 감면

정부는 올 상반기 임대료를 내리는 임대인에 대해 소득이나 인하금액과 관계없이 임대료 인하분의 50%를 소득세·법인세에서 감면한다.

팍스넷 뉴스에 따르면, 신송식품과 신송산업등 계열사가 보유하고 있는 여의도 소재 건물 지하에 입주한 소상공인들을 대상으로 향후 3개월간 임대료를 50%로 낮춰준다는 방침을 정했다. 이로 인해 여의도 신송센터빌딩등 3개 빌딩에 입주한 총 16개 매장의 소상공인들이 임대료 인하의 혜택을 보게 됐다.

정부 소유재산에 입주한 소상공인 임대료 1/3 수준으로 인하

정부는 재산가액의 3%인 국유재산사용료율을 코로나19와 같은 천재지변이나 경기 침체 때 3분의1 수준인 1%로 낮춰줄 계획이다. 인하 기간은 다음 달부터 올해 말 까지다. 대상은 중소벤처기업부 장관이 발급하는 확인서를 제출한 소상공인이다.

공공기관 소유시설 임차인에 혜택

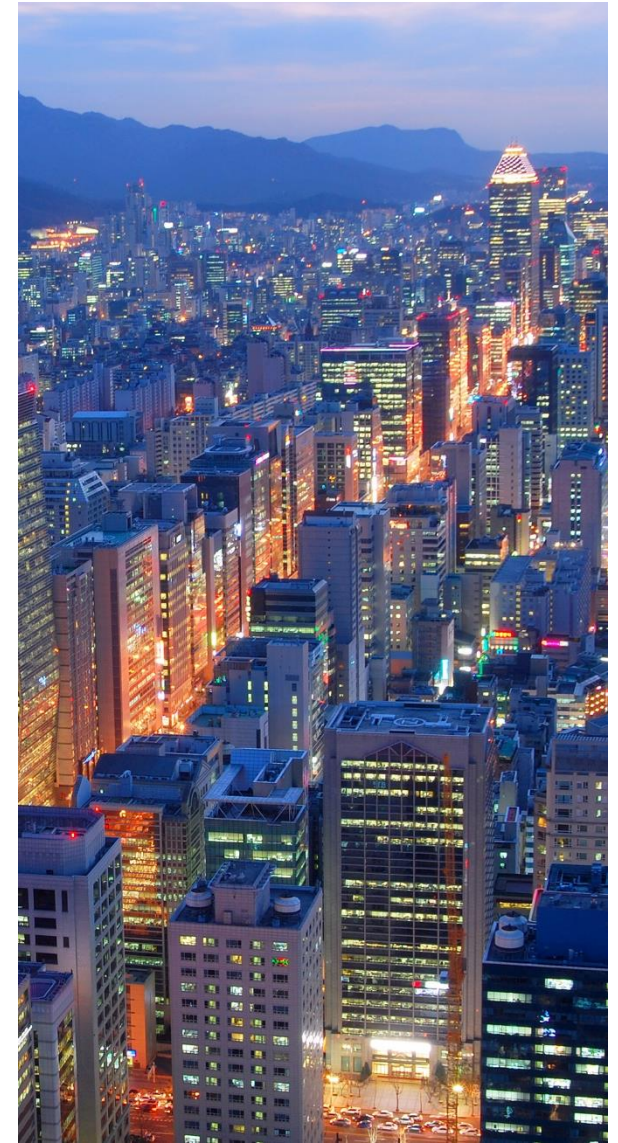
코레일, 인천공항공사, 한국토지주택공사(LH) 등 103개 공공기관이 소유한 시설에 대한 임대료가 인하된다. 임차인들과 협의해 6개월간 최소 20%에서 최대 35%까지 인하할 방침이다.

조선비즈에 따르면, 캠코(한국자산관리공사)는 '자산매입 후 임대프로그램(Sale&LeaseBack)' 지원 기업과 해당 건물 임차 소상공인을 대상으로 오는 8월 말까지 임대료를 25% 인하한다.

Insight

한국 정부의 임대료 관련 정책 지원 제도는 아직까지 소상공인 및 정부소유 건물에 한한다. 실제로 대부분의 상업용 건물의 건물주는 부동산 펀드 기관투자자다. 만약 정부소유 건물에 임차하고 있는 임차인의 경우 정부가 지원하고 있는 임차인 할인혜택이 가능한지 확인할 필요가 있다.

기관 투자자의 경우 펀드 수익률 보장을 위해 임대료 인하를 실제 기업법인에게는 해주지 않고 있는 실정이다. 하지만, 소상공인이 아케이드에 주요 임차인인 건물을 소유하고 있는 건물주의 경우, 소상공인 임대료 인하를 통해 건물 이미지를 재고하고, 임차인이 탈을 방지한다면 장기적으로 건물 가치를 높일 수 있을 것으로 보인다.



Primary Author:

Judy Jang

Associate Director | Research | Korea

+82 2 6325 1918

judy.jang@colliers.com

For further information, please contact:

Robert Wilkinson

Managing Director | Korea

+82 2 6325 1901

Robert.Wilkinson@colliers.com

Andrew Haskins

Executive Director | Research | Asia

+852 2822 0511

andrew.haskins@colliers.com

Joon Lee

Senior Director | CMIS | Korea

+82 2 6325 1907

joon.lee@colliers.com

Jay Cho

Director | Office Services | Korea

+82 2 6325 1905

jay.cho@colliers.com

About Colliers International

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading real estate professional services and investment management company. With operations in 68 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership, owning approximately 40% of our equity, has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. In 2019, corporate revenues were more than \$3.0 billion (\$3.5 billion including affiliates), with \$33 billion of assets under management in our investment management segment. Learn more about how we accelerate success at corporate.colliers.com, [Twitter](#) or [LinkedIn](#)

Copyright © 2020 Colliers International

The information contained here in has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

