

 국토교통부		보 도 자 료	
		배포일시	2017. 5. 31(수) / 총 8매(본문6, 붙임2)
담당 부서	부동산산업과	담당 자	• 부동산산업과 과장 김정희, 사무관 박효철, 주무관 전성환 • ☎ (044) 201-3414, 3419
보 도 일 시		2016년 6월 1일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 5.31(수) 11:00 이후 보도 가능	

리츠, 평균 배당률 6.0% 로 예금금리의 4배 달성 임대주택 분야(45.3%) 가장 인기...도시재생 리츠 기대

□ 국토교통부(장관 강호인)는 부동산투자회사*(이하 리츠)의 '16년 결산 보고서를 분석한 결과, 리츠가 운용하는 자산규모가 '16년 말 25조 원을 돌파했으며, 평균 배당률은 6.0% 수준으로 일반 예금 금리의 4배 가까이 되는 높은 배당 수익률을 기록했다고 발표했다.

* 부동산투자회사: 주식회사 형태로 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 수익을 돌려주는 부동산간접투자기구(Real Estate Investment Trusts)

[리츠의 기본구조]

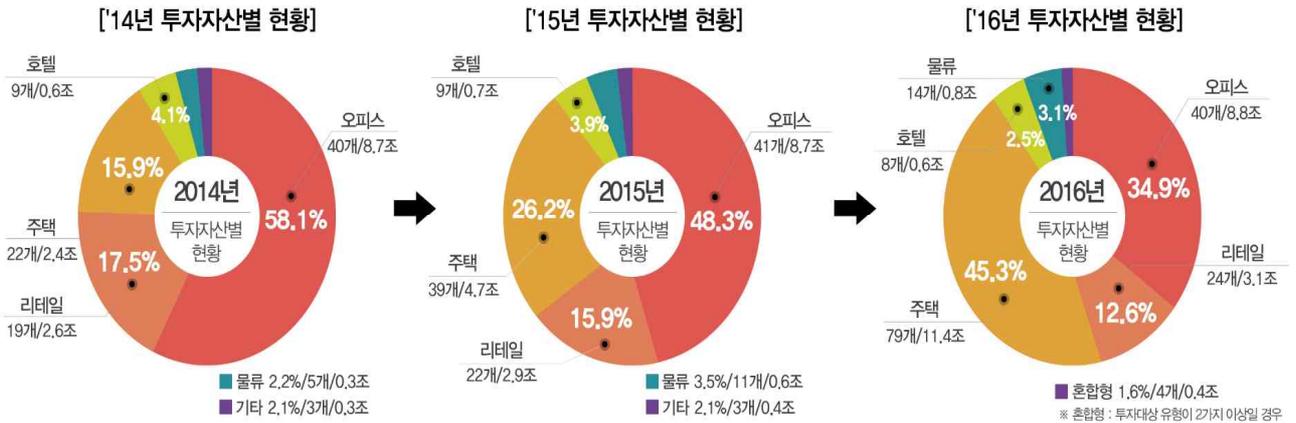


○ '16년에는 신규 리츠의 진입이 활발하게 이루어져 59개 리츠가 새롭게 인가를 받아, 15개의 리츠가 해산되었음에도 최대 성장폭을 보였으며, 그 결과 '16년 말 현재 169개 리츠(자산 25조 1천억 원)가 운용되고 있다.

□ 결산보고서 분석 결과, 최근 리츠의 주요 특징은 다음과 같다.

① 투자대상의 경우,

- 정부의 임대주택 공급확대 정책에 힘입어 주택 분야 리츠가 크게 증가했다. 나머지 분야에서는 리츠 개수 및 자산규모가 예년과 유사한 수준이다.



- 분양전환공공임대, 행복주택, 뉴스테이 등 임대주택 리츠가 활성화 되면서 주택부분에 대한 투자가 크게 성장하여, 자산규모가 '15년 4조 7천억 원에서 '16년 11조 4천억 원(전체 리츠 중 45.3%)으로 급증했다.

- '16년까지 리츠를 통한 임대주택 공급물량을 살펴보면 공공임대 주택은 5만 6천 호, 기업형 임대주택은 3만 1천 호에 이른다.

- 또한, '16년에는 기존 공동주택 건설방식에서 벗어나 단독주택형 임대주택, 청년·신혼부부 대상 매입임대주택, 정비사업 연계형 매입임대주택 등 다양한 형태의 임대주택 리츠가 설립되어 운용 중에 있다.

- 특이한 점은 국내 최초로 도시재생사업(천안 동남구청 부지)이 리츠 ('16. 11. 영업인가)를 통해 성공적으로 추진 중에 있어 신정부의 도시 재생 뉴딜사업에 리츠가 큰 역할을 담당할 것으로 기대된다.

② 수익률('16년 기준)을 살펴보면,

(단위: %)

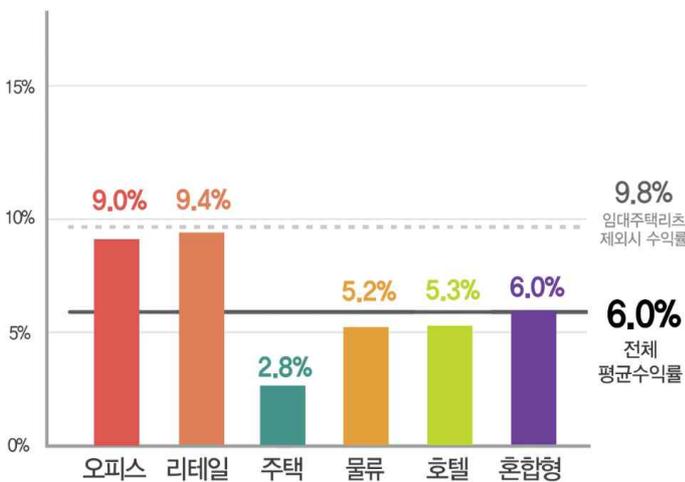
연도	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
평균 배당 수익률	28.0	26.1	8.6	8.3	7.1	9.2	6.2	8.1	6.0

* 자료: 한국리츠협회

○ '16년 평균 배당수익률은 6.0%를 기록하여 리츠가 평균적으로 연간 6%이상 수익을 주는 간접투자상품인 것을 확인할 수 있다.

- 운영기간 중에 배당이 어려운 임대주택리츠를 제외하면 실질적인 평균 배당수익률은 9.8%로 채권, 예금 등과 비교해 볼 때 리츠가 저금리 시대의 매력적인 투자 대안이라 볼 수 있다.

[유형별 평균수익률 2016년 기준]



[타 금융상품과 비교 2016년 기준]

〈출처: 한국은행 경제통계시스템〉



○ 구체적으로 살펴보면 오피스 및 리테일 분야의 수익률이 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

- 오피스는 3개 리츠[코크랩제11호(98.7%), 코크랩제14호(165.6%), 마스틴제이호(86.5%)]의 청산 및 자산 매각*에 따른 자본이득이 발생한 결과 전체적인 배당수익률이 9.0%로 나타났고,

* STX남산타워('16. 9.), 타임스퀘어 A&B동('16. 8.), 센터포인트광화문('16. 9.)

- 리테일은 2개 리츠[동탄2제일호대토(136.4%), 동탄2제2호대토(72.9%)]의 분양수익이 반영되어 전체적인 배당수익률이 9.4%로 높게 나타났다.
- 현재 4개인 상장 리츠의 평균 배당수익률은 3.1%로 전체 평균 배당수익률에 비해 낮게 나타났으나, 주가상승으로 인한 자본 수익을 반영할 경우 평균 수익률은 54.4%에 이르는 것으로 파악됐다.

③ 규모별 현황('16년 기준)을 살펴보면,

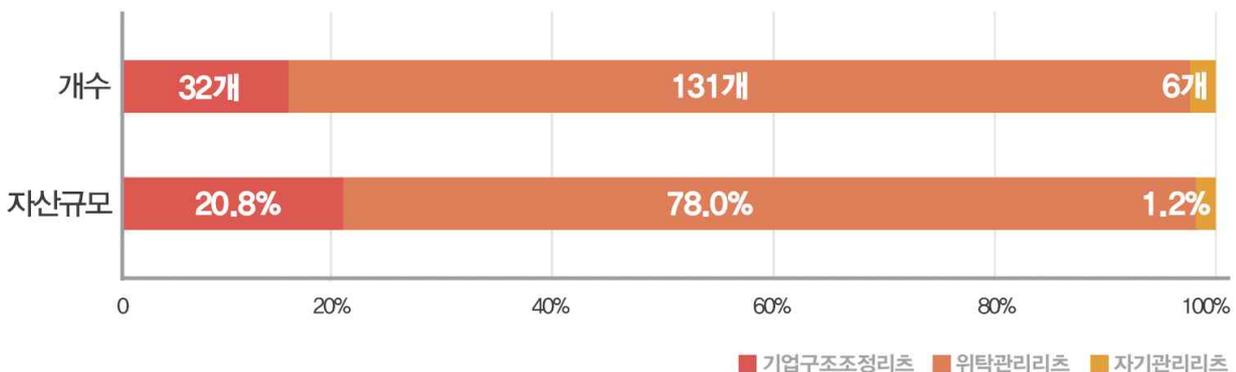
- 리츠 1개당 평균 자산규모는 1,485억 원이며, 자산규모 3,000억 원 이상 대형 리츠는 26개로 '15년 14개 대비 12개 증가했으며, 자산규모도 18조 원에서 25조 원으로 확대됐다.

- 자산규모가 3천억 원 이상인 대형 리츠의 자산 유형으로는 오피스가 6개이고 주택이 15개로서 임대주택 공급 확대가 대형리츠 증가에 큰 영향을 미쳤음을 알 수 있다.

* 자산규모 3,000억 원 이상 리츠는 26개로 전체의 15%에 불과하지만, 자산규모는 13조 3천억 원으로 전체의 53% 차지

- 유형별로는 위탁관리 리츠가 131개(전년 85개)로 가장 많고, 기업구조조정 리츠 32개(전년 32개), 자기관리 리츠 6개(전년 8개)가 운용 중으로 위탁관리 리츠의 설립이 크게 증가했다.

[리츠 유형별 운영현황]



④ 공모·상장 현황('16년 기준)을 살펴보면,

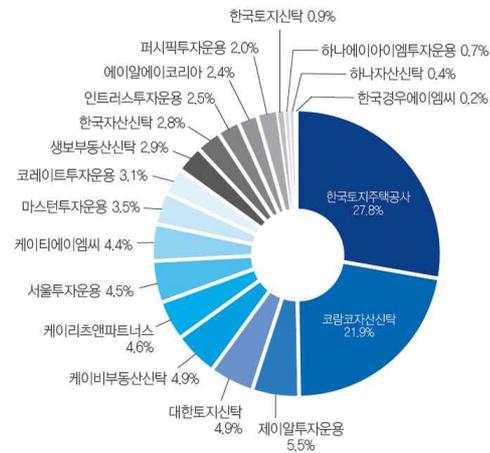
○ 모두투어 호텔리츠가 '16년 9월 추가로 상장되어 자산규모가 '15년 2,868억 원(3개)에서 '16년 3,548억 원(4개)으로 다소 증가했다.

- 최근 유례없는 저금리, 저성장 시대를 맞이하여 금융시장 환경 변화, 정부 규제완화 등에 따라 리츠 공모·상장이 활발히 진행되고 있어 일반 국민이 투자할 수 있는 리츠가 지속적으로 증가할 전망이다.

⑤ 자산관리회사('16년 기준)의 경우,

○ 국토교통부로부터 인가받은 자산관리회사가 총 25개이며, 그 중 전업 자산관리회사는 14개이고 겸영사는 11개(신탁사 10개, 법률 위탁 기관 1개)이다.

- 수탁규모 및 비중은 한국토지주택공사가 6조 8,996억 원(29개)으로 27.8%를 차지했으며, 코람코 자산신탁이 5조 4,370억 원(21개)으로 21.9%, 제이알투자운용이 1조 3,668억 원(15개)으로 5.5% 순인 것으로 나타났다.



- 작년 말('16. 12., 부동산투자회사법 시행령 개정)부터 리츠 자산관리회사와 부동산펀드 자산운용사(부동산집합투자업) 간 겸영이 허용*됨에 따라 리츠 자산을 투자·운용할 수 있는 자산관리회사의 수는 계속 증가할 전망이다.

□ 리츠의 '16년 통계 분석 결과, 리츠는 개수 및 자산규모의 성장과 함께 안정적 실적을 기록했으나, 우량한 공모·상장 리츠 부족 등은 앞으로 꾸준히 개선할 필요가 있는 과제이다.

- 이에 국토부 관계자는 “리츠 산업이 지속적으로 성장할 수 있도록 우량한 공모·상장 리츠가 증가될 수 있는 투자환경을 조성하고, 도시 재생 등 정부정책의 원활한 추진을 위해 연기금 등이 참여하는 공공리츠도 활성화하겠다.”라고 했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 박효철 사무관(☎ 044-201-3414)에게 연락주시기 바랍니다.

- (일반현황) 총 169개 리츠 운용 중, 자산규모 25.1조원(평균 1,485억원)

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
CR리츠	32	5.2	20.8
위탁관리리츠	131	19.6	78.0
자기관리리츠	6	0.3	1.2
계	169	25.1	100.0
상장리츠	4	0.3	1.4

※ 개발사업 진행중인 리츠 60개사(위탁관리 57, 자기관리 3)

【연도별 리츠 설립 현황】

구 분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
리츠 수	18	20	36	50	69	71	80	98	125	169
신규	6	5	19	17	32	18	20	30	41	59
해산	2	3	3	3	2	13	9	9	11	15
취소					11	3	2	3	3	
자산규모	5.0	4.9	7.0	7.6	8.2	9.5	11.8	15.0	18.0	25.1

- (투자자산 현황) 주택에 대한 투자가 전체의 45.3%를 차지

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	복합형	계
리츠(개)	40	24	79	14	8	4	169
자산규모(조원)	8.8	3.1	11.4	0.8	0.6	0.4	25.1
투자비율(%)	34.9	12.6	45.3	3.1	2.5	1.6	100.0

- (규모별 현황) 자산규모 3,000억원 이상 대형 리츠는 26개로 전체의 15%에 불과하지만, 자산규모는 13.3조원으로 전체의 53% 차지

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
100억미만	24	0.1	0.3%
100억이상~500억원미만	33	1.1	4.4%
500억이상~1,000억원미만	37	2.7	10.7%
1,000억이상~2,000억원미만	37	5.0	19.9%
2,000억이상~3,000억원미만	12	3.0	11.8%
3,000억이상~5,000억원미만	16	6.0	24.2%
5,000억이상~1조원미만	8	5.1	20.5%
1조원이상	2	2.1	8.4%
계	169	25.1	100.0%

○ (자산관리회사 현황) 총 25개 AMC 중 수탁 중인 회사는 19개에 해당

자산운용수	리츠(개)	수탁규모(억원)	비율
코람코자산신탁	21	54,370	21.9%
한국토지주택공사	29	68,996	27.8%
제이알투자운용	15	13,668	5.5%
케이리츠앤파트너스	5	13,267	5.4%
케이티에이엠씨	8	10,796	4.4%
마스턴투자운용	9	8,670	3.5%
코레이트투자운용	5	7,811	3.1%
케이비부동산신탁	13	12,141	4.9%
한국자산신탁	8	6,924	2.8%
인트러스트투자운용	5	4,299	1.7%
생보부동산신탁	6	7,123	2.9%
에이알에이코리아	4	5,928	2.4%
퍼시픽투자운용	6	4,957	2.0%
한국토지신탁	6	2,347	0.9%
하나에이아이엠에이엠씨	3	1,770	0.7%
하나자산신탁	1	1,007	0.4%
한국경우에이엠씨	2	596	0.2%
대한토지신탁	14	12,189	4.9%
서울투자운용	3	11,114	4.5%
소계	163	247,973	100.0%

* 자기관리 부동산투자회사 6개사, 미수탁 자산관리회사 6개사(하나투어투자운용, 대림에이엠씨, 제이티투자운용, 국제자산신탁, 코리아신탁, 무궁화신탁)는 제외