



 국토교통부  마이홈 포털 <a href="http://www.myhome.go.kr">www.myhome.go.kr</a>  마이홈 콜센터 1600-1004  마이홈 상담센터 전국 36개소	<b>보도자료</b>		 경제혁신 3주년 기념 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.	
	배포일시 2016. 5. 18(수) 총 6매 (본문 4, 붙임 2)			
	담당자 • 부동산산업과 과장 김상석, 사무관 박정혁, 주무관 이경엽 • ☎ (044) 201-3414, 3419	2016년 5월 19일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 5.18(수) 11:00 이후 보도 가능		

## “리츠 자산 성장세 지속, 배당 수익률은 안정적”

### 임대주택분야 리츠 급증, `15년 평균배당률은 8.1%로 높은 성과 기록

□ 국토교통부(장관 강호인)는 4월 말 제출 완료된 부동산투자회사\*(이하 리츠)의 '15년 결산보고서를 분석한 결과, 리츠가 운용하는 자산 규모가 '15년 말 18조 원을 돌파하였으며, 평균 배당률은 8.1% 수준으로 안정적 수익률을 기록했다고 밝혔다.

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

[ 리츠의 기본구조 ]

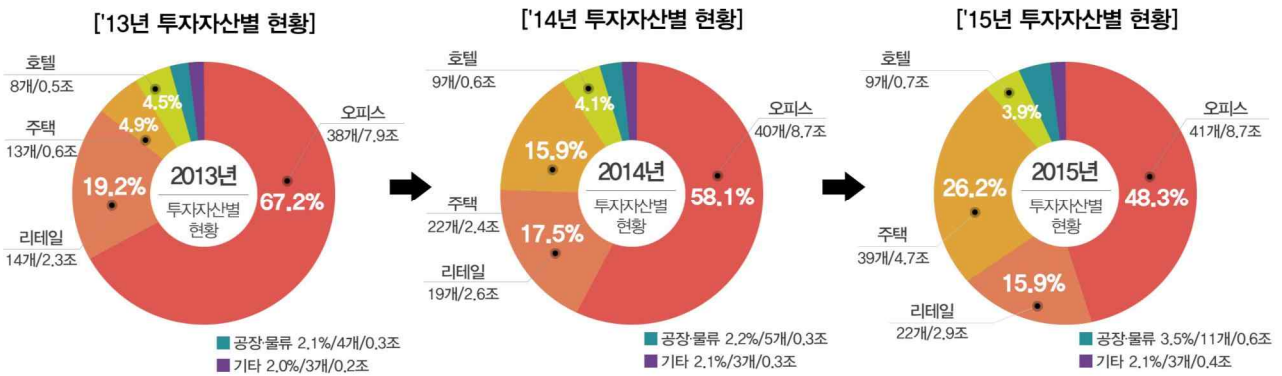


○ '15년에는 신규 리츠의 진입이 활발하게 이루어져 41개 리츠가 새롭게 인가를 받아, 14개의 리츠가 해산(청산절차 11개, 인가취소 3개) 되었음에도 최대 성장폭을 보였으며, 그 결과 '16년 4월 현재에는 131개 리츠(총자산 18조 6천억 원)가 운용되고 있다.

□ 결산보고서 분석 결과, 최근 리츠의 주요 특징은 다음과 같다.

① 투자대상의 경우,

○ 대부분의 분야에서 리츠 개수 및 자산규모가 증가하였으며, 특히 주택 및 물류분야의 성장이 두드러진다.



○ 임대주택 리츠가 활성화되면서 주택부분에 대한 투자가 크게 성장하여, 자산규모가 '13년 0.6조 원에서 '15년 5조 원(전체 리츠 중 26.2%)으로 급증하였다.

- 이는 리츠를 활용한 임대주택 공급사업을 활성화(경제혁신 3개년 계획 中)하기 위해 민·관이 함께 노력한 결과로, 공공임대주택은 '15년까지 2만 9천호가 리츠로 영업인가 되었으며, 기업형 임대주택도 '15년까지 1만 4천호가 영업인가 완료되었다.

○ 또한, 전자상거래의 급성장으로 물류시설의 수요가 증가함에 따라 '14년까지는 5개에 불과하였던 물류 리츠가 11개까지 증가하였고,

- '14년 최초로 등장한 해외부동산에 투자하는 리츠가 “제이알글로벌 제2호(일본 물류센터)”, “케이리얼티재팬제1호(일본 판매시설)” 등 추가로 등장하고 있는 것은 긍정적이다.

○ 성장이 아직 부진한 호텔분야는 호텔운영사를 리츠의 위탁운영 자회사로 설립 가능하도록 허용하는 부동산투자회사법 시행령이 7월 22일부터 시행될 경우 활성화 효과가 기대된다.

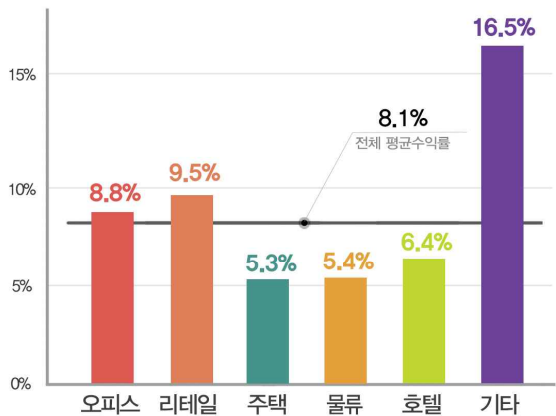
② 수익률('15년 기준)을 살펴보면,

\* 자료 : 한국리츠협회 (단위: %)

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

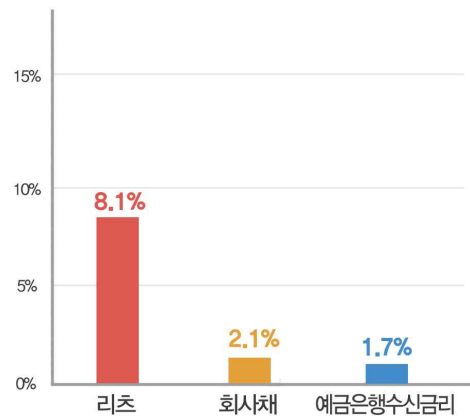
- '15년 평균 배당수익률은 8.1%를 기록하여 리츠가 평균적으로 연간 6%이상 수익을 주는 간접투자상품임을 확인할 수 있으며,

[유형별 평균수익률 2015년 기준]



[타 금융상품과 비교 2015년 기준]

(출처: 한국은행 경제통계시스템)



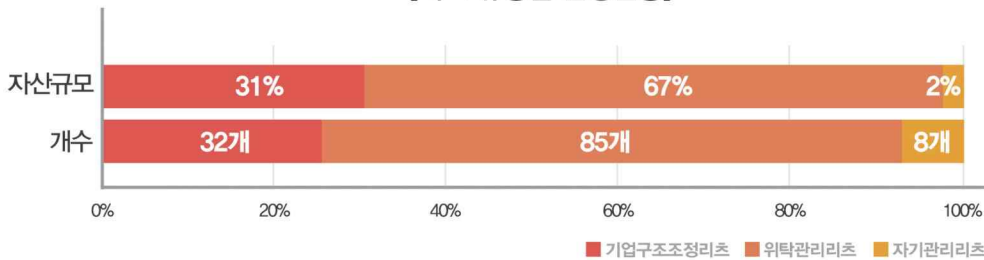
- 특히, 리테일분야(상가시설)의 수익률이 높은 것으로 나타났는데, 뉴코아강남CR(2,400억 원, 뉴코아아울렛), 코크랩NPS제2호(6,000억 원, 홈플러스 운용), 유엠씨팜코리테일(1,400억 원, 애경백화점) 등 대형 리테일에 투자한 리츠가 높은 수익률을 달성한 데 따른 것으로 보인다.
- 기타분야(복합자산형)의 높은 수익률은 코크랩광고(2,500억원 규모)의 분양수익이 반영된 것이며, 주택분야는 개발사업(약 60%) 특성상 아직 수익이 발생시점이 도래하지 않아 수익률이 낮은 것으로 보인다.
- 현재 3개인 상장 리츠도 '15년 평균 수익률은 7.1% 수준으로 '14년도 3%수준의 낮은 수익률에 비하여 우량한 실적을 냈다.

③ 규모별 현황('15년 기준)을 살펴보면,

- 자산규모 3,000억 원 이상 대형 리츠는 14개로 '13년 12개 대비 증가하였으며, 자산규모도 6.7조 원에서 7.5조 원으로 확대되는 등 임대주택 개발사업에 힘입어 대형리츠가 늘어나는 추세(붙임자료 참고)이다.

- 다만, 여전히 **1물1사 형태**(1개 리츠에 1개 부동산 투자)가 **많아 자산 1조 원 이상 리츠는 1개에 불과**(케이알원)한 상황이다.
- 유형별로는 **위탁관리 리츠가 85개**(전년 56개)로 가장 많고, **기업구조조정 리츠 32개**(전년 31개), **자기관리 리츠 8개**(전년 11개)가 운용 중으로 **위탁관리 리츠의 설립이 크게 증가**하였다.

[리츠 유형별 운영현황]



□ 리츠의 '15년 통계 분석 결과, 리츠는 안정적 실적을 기록하였으나, 사모 편중과 1물1사 형태 리츠 운영 등은 앞으로 꾸준히 개선방안을 모색해나갈 필요가 있는 과제라 할 수 있다.

- 국토부는 리츠 산업이 지속적으로 성장할 수 있도록 물류, 호텔, 상업시설 등 투자대상을 다각화하고, 진입·운용 규제를 합리적으로 개선하는 규제개선을 추진하고 있으며, 이 같은 내용을 담은 **부동산투자회사법 시행령 개정안이 입법예고 중(~6.7)에 있다.**

※ 「부동산투자회사법 시행령」 개정령안 주요 내용

- ▶ 사모형 위탁관리 리츠에 인가제 대신 등록제 적용(기간 단축, 제출서류 간소화)
- ▶ 리츠가 10%를 초과 투자할 수 있는 자회사 허용업종을 숙박업, 물류업, 임대관리업 등으로 확대 ☞ 호텔 등에서 위탁운영 자회사를 통한 운영 가능
- ▶ 부실자산이 발생하거나 자산운용전문인력 변경 시 일반에 공시하도록 함
- ▶ 상장된 **母子리츠**나 연기금 출자 펀드가 투자한 리츠의 **공모 및 주식분산(30~40%)** 미적용

- 이와 함께 상반기 내 '리츠 및 종합 부동산서비스산업 활성화 방안'을 마련하는 등 **적극적인 리츠 활성화 대책도 추진할 계획**이라고 밝혔다.



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

□ '15년 말 기준

- (일반현황) 총 125개 리츠 운용 중, 자산규모 18.0조원(평균 1,441억원)

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
CR리츠	32	5.6	31.1
위탁관리리츠	85	12.0	66.6
자기관리리츠	8	0.4	2.4
계	125	18.0	100.0
상장리츠	3	0.3	1.6

※ 개발사업(총자산의 30% 초과) 진행중인 리츠 37개사(위탁관리 33, 자기관리 4)

**【연도별 리츠 설립 현황】**

구 분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
리츠 수	18	20	36	50	69	71	80	98	125
신규	6	5	19	17	32	18	20	30	41
해산	2	3	3	3	2	13	9	9	11
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

- (투자자산 현황) 오피스에 대한 투자가 전체의 48.3%를 차지

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	기타	계
리츠(개)	41	22	39	11	9	3	125
자산규모(조원)	8.7	2.9	4.7	0.6	0.7	0.4	18.0
투자비율(%)	48.3	15.9	26.2	3.5	3.9	2.1	100.0

- (규모별 현황) 자산규모 3,000억원 이상 대형 리츠는 14개로 전체의 11%에 불과하지만, 자산규모는 7.5조원으로 전체의 42% 차지

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
100억미만	13	0.0	0.2%
100억이상~500억원미만	22	0.6	3.6%
500억이상~1,000억원미만	29	2.1	11.6%
1,000억이상~2,000억원미만	32	4.3	23.8%
2,000억이상~3,000억원미만	15	3.5	19.4%
3,000억이상	14	7.5	41.5%
계	125	18.0	100.00%

□ '16년 4월 말 기준 ☞ 추정치

※ 현재까지 제출된 보고서 기준으로, 자산규모 등은 추후 변동 가능

○ (일반현황) 총 131개 리츠 운용 중, 자산규모 18.6조원(평균 1,421억원)

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
CR리츠	33	5.6	30.1
위탁관리리츠	90	12.6	67.6
자기관리리츠	8	0.4	2.3
계	131	18.6	100.0
상장리츠	3	0.3	1.5

※ 개발사업(총자산의 30% 초과) 진행중인 리츠 37개사(위탁관리 33, 자기관리 4)

【연도별 리츠 설립 현황】

구 분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16.4
리츠 수	18	20	36	50	69	71	80	98	125	131
신규	6	5	19	17	32	18	20	30	41	8
해산	2	3	3	3	2	13	9	9	11	2
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	18.6

○ (투자자산 현황) 오피스에 대한 투자가 전체의 48.3%를 차지

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	기타	계
리츠(개)	41	22	43	12	10	3	131
자산규모(조원)	9.0	2.9	5.0	0.6	0.7	0.4	18.6
투자비율(%)	48.3	15.5	26.8	3.4	3.8	2.1	100.0

○ (규모별 현황) 자산규모 3,000억원 이상 대형 리츠는 14개로 전체의 8%에 불과하지만, 자산규모는 7.5조원으로 전체의 40% 차지

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
100억미만	12	0.0	0.1%
100억이상~500억원미만	24	0.7	3.8%
500억이상~1,000억원미만	33	2.4	12.8%
1,000억이상~2,000억원미만	32	4.3	23.1%
2,000억이상~3,000억원미만	16	3.7	19.9%
3,000억이상	14	7.5	40.2%
계	131	18.6	100.00%