
 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>			
		배포일시	2019. 3. 12.(화) 총 10매(본문4,참고자료6)		
담당 부서	부동산 산업과	담 당 자	과장 하창훈, 사무관 김중환, 주무관 정성규 - ☎ (044) 201-3411, 3414, 3419		
보 도 일 시		2018년 3월 12일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 11.(월) 11:00 이후 보도 가능			

부동산 투자도 리츠로 공동구매한다.

'18년 성장한 대형리츠 안정적 임대율 · 배당 실현... 일반국민 투자 확대

- 국토교통부(장관:김현미)는 지난 3월 7일 업무보고를 통해 “우량 공모·상장리츠에 주택도시기금 여유자금 투자를 확대하고 공모·상장 중심 제도정비 등 「부동산투자회사법」을 전면 개정한 상장리츠 활성화”를 밝힌바 있으며,
 - 이와 관련 하여 지난해 12월 발표한 ‘공모·상장리츠 활성화 방안’과 함께 공모·상장리츠에 대한 지속적인 육성을 추진할 계획이다.
- 리츠 상장규제 개선('19.1월), 특정금전신탁·펀드의 리츠투자규제 완화, 모(母)-자(子)리츠 활성화('18.11월) 등 ‘공모·상장 활성화 방안('18.12월)’의 일부과제는 이미 시행 중이며,
 - 운용자산 확대, 신용평가제도 도입, 주택기금 여유자금의 상장리츠 투자확대 등의 과제는 부동산투자회사법 개정('18.12월 발의), 주택기금 여유자금관련 지침 개정 및 위원회 심의 등을 통해 차질 없이 추진할 예정이다
 - 올해 안으로 공모·상장리츠의 지원과 사모리츠의 규제완화 등을 내용으로 하는 부동산투자회사법 개정안 마련을 계획하고 있다.

□ 이러한 제도적 변화와 함께 '18년 상장된 대형리츠인 이리츠코크랩·신한알파리츠가 안정적인 임대율과 배당을 실현하여 상장초기 보다 개인투자자의 투자금액과 투자참여가 확대되고, 주식시장의 침체에도 일정한 주가를 유지하는 등 리츠에 대한 금융시장의 인식도 개선된 것으로 확인 되었다.

○ 이리츠코크랩('18.6월상장)는 약 7% 배당*을 공시했으며, 신한알파리츠('18.8월 상장)는 '18.12월말 5.5%(공모가 5천원 기준)를 배당했다.

* 이리츠코크랩('18.7월~12월까지 운영성과를 공모가(5천원)기준 '19.3월 배당)

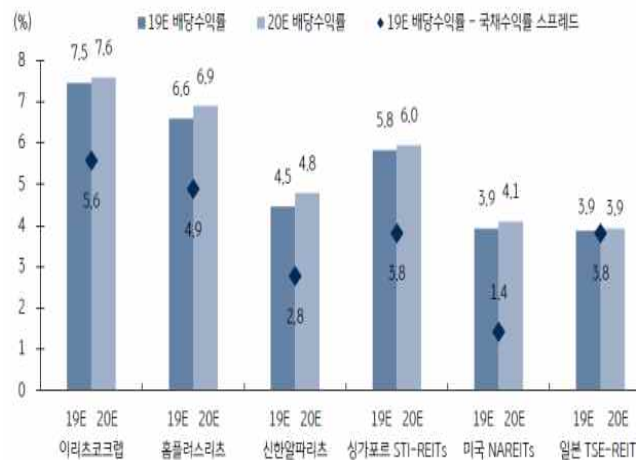
- 증권회사 보고서에 따르면 최근 5개월간 '18년 상장된 리츠는 주식 시장이 하락한 '18년 4분기에도 일정한 주가를 유지하였고 국내 국채 수익률과 비교하여 5.6%p~2.8%p 이상 높은 수익이 예상된다.

< 주요 상장리츠 주가변동 현황 >



자료: Wisefn, 한화투자증권 리서치센터

< 주요국가 리츠 수익률 비교 >



자료: Bloomberg, 이리츠코크랩, 홍콩리츠리츠, 신한알파리츠, KB증권 정리

○ 특히, 신한알파리츠가 유상증자를 통한 추가자산 매입에 성공하면서 리츠가 자본시장에서 자금을 조달하여 지속적인 자산 편입을 통해 수익을 올리는 글로벌 리츠의 영업모델이 한국 시장에서도 가능성을 보여준 것으로 평가되고 있다.

○ 이리츠코크랩의 개인투자자 비율은 상장당시 761명('18.6월)에서 2,217명('18.12월)로 191% 증가했으며, 신한알파리츠는 4,749명이 5,384명('18.12월)으로 13.4% 증가했다.

□ 금융시장에서는 고급빌딩, 유통건물 등 대형 부동산에 전문적으로 투자하는 리츠가 국내에서도 미국·일본*과 같이 성장할 수 있을 것으로 기대되며, 향후 리츠에 대한 국민들의 관심이 확대될 것이라는 전망**이 높다.

* 미국(1.1조\$, NYSE+NASDAQ의 2.8%), 일본(13.5조엔, 일본증시총액 2.2%)

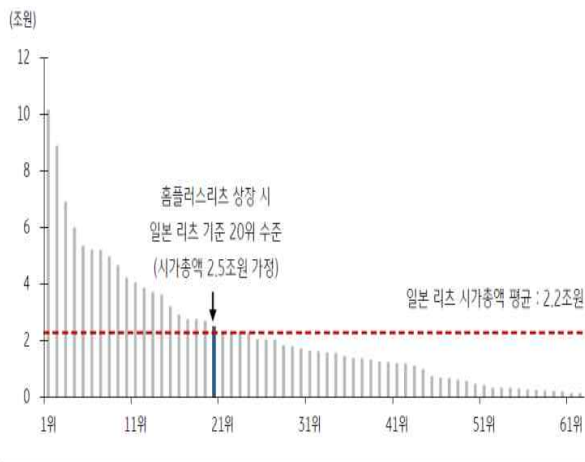
** 리츠 신뢰의 아이콘(한화투자증권 3.5일), 리츠 일본을 통해 K-REITs의 미래를 본다(KB증권 3.5일)

□ '19년도는 홈플러스 리츠가 상장(시총 2.2조 원)될 예정이며 NH 리츠, 이지스자산운용 등에서 자산규모 약 1조 원의 리츠 상장을 추진하고 있어 상장리츠가 지속적으로 확대될 전망이다.

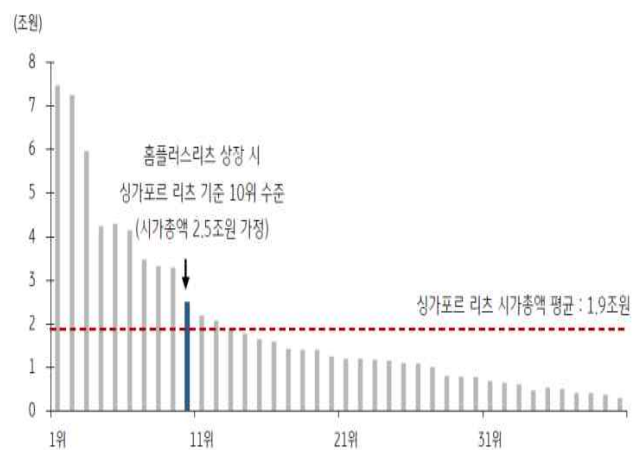
○ 리츠 제도 도입('01년) 이후 최대규모(자산 4.6조 원, 부동산 51개)로 상장을 추진하고 있는 홈플러스 리츠는 일본·싱가포르 등 리츠 선진국과 견줄 수 있는 한국의 대형리츠가 상장되는데 의미가 있다.

* 일본(평균시총 약 2.2조 원), 싱가포르(약 1.9조 원), 한국리츠 평균 자본금(약 910억 원)

< 일본리츠 시가총액과 비교 >



< 싱가포르리츠 시가총액과 비교 >



* 연 약7%의 배당이 예상되는 홈플러스 리츠는 홈플러스와 12~16년 임차 계약을 체결하고 약 1.6조 원 규모로 투자자를 공모할 예정이다.

- 국토교통부는 「19년 업무보고」와 「'18년 공모·상장리츠 활성화 방안」을 지속적으로 추진하면서 관계기관과 협의를 통해 다양한 일반국민(근로소득자, 개인사업자 등)이 리츠에 쉽게 투자할 수 있도록 하는 등 상장리츠에 지원 정책을 확대할 계획이다.
- 국토교통부 관계자는 “상장리츠의 안정적 성장으로 국민소득이 증가하고 투자부동산시장의 시장 확대와 투명성이 높아질 것으로 기대한다.”고 말했다.

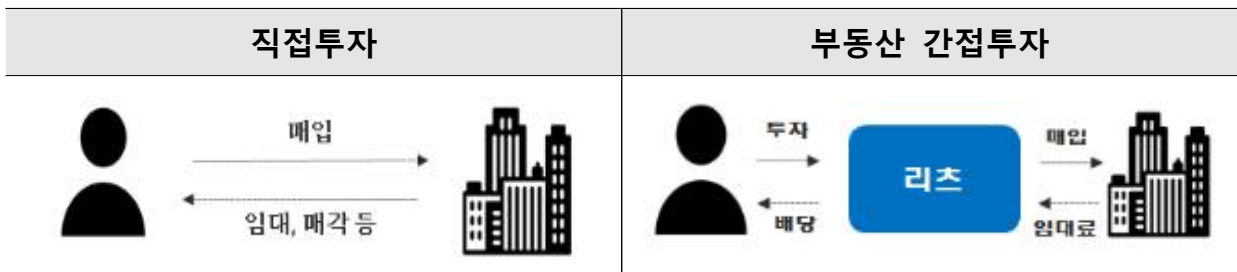


이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 부동산산업과 김중한사무관(☎ 044-201-3414)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

상장 리츠의 경제적 효과

- (일반국민의 재산증식) 부동산소득의 균형 분배, 노후대비 자산 확보
 - 국민의 소액투자로 설립된 리츠가 부동산에 투자함으로써,
 - 일부 부동산소유자(기업 등)가 독점하던 부동산 운영수익을 국민에게 배분하는 소득 재분배 효과
 - 퇴직세대 노후생활 보장을 위해 주택투자를 대체할 수 금융 투자자산
- (기업 유동성 공급) 부동산을 현금화하여 기업에 자금을 공급
 - 기업이 부동산을 사용하면서, 보유한 부동산을 현금화하여 부채를 상환하거나 새로운 사업에 재투자 자금으로 활용
- (부동산산업) 부동산산업의 발전, 부동산가격 안정·가계부채 감소
 - 新부동산산업 업종(시설물관리 등)출현을 유도하고 유관산업(건설·금융 등)의 활성화를 통해 일자리 창출에 기여
 - 집값상승 압력으로 작용하는 개인의 주택투자수요를 빌딩·물류 등 수익성부동산으로 유도하고 가계부채 증가세 완화에도 기여
 - 대출을 활용한 직접투자나 투기수요를 유발하는 갭 투자를 여유자금만 투자하는 부동산간접투자로 전환



- 투자자는 소액투자·전문가의 투자관리·편리한 현금화 등의 장점

참고2

'18년 상장리츠 개인투자자 현황

- 신한알파리츠 공모결과 5백만 원 이하 개인투자자 비율이 25.7%로 지금까지 연기금이나 일부자산가에 집중된 상업용 부동산 수익을 리츠를 통해 일반국민과 공유

	1백만원 이하	5백만원 이하	1천만원 이하	오천만원 이하	오천만원 초과	합계
금액(명)	488	1,250	1,785	3,338	1,511	4,849
비율	10%	25.7%	36.8%	68.8%	31.2%	100%

* 오천만원 이하 투자자는 누적 비율로 표시

- 상장이후 소액 개인주주가 확대, 직접 개인주주로 참여하는 투자자 이외 ISA 등 간접투자를 감안한 추정 투자자는 약 5.5천명

구분	IPO	2018년 9월	2018년 12월
개인주주(명)	4,749	5,231	5,384
평균 보유주식(수)	3,783	3,198	3,087

(자료: 신한리츠운용)

- 이리츠코크랩은 IPO를 통해서 개인투자자가 확대되었고 상장이후 개인투자자의 투자비율도 확대

구분	IPO	2018년 6월	2018년 12월
개인주주(명)	761	3,677	2,217
개인주주 비율	4.37%	6.85%	7.97%

(자료: 코람코자산신탁운용)

참고3

'18년 상장리츠의 투자운용 현황

□ 임대관련 자료(임대률, 임차인, 임차기간 등)

○ 신한알파리츠의 기초 자산인 판교 크래프톤타워와 용산 더프라임 빌딩의 임대률은 99%이며 크래프톤(구 블루홀), 네이버 등이 5년~10년 임차계약

○ 이리츠코크랩의 기초 자산은 이랜드리테일* 이 16년간 100% 책임 임차

* 이랜드리테일 신용등급 : 기업어음 A3, 기업신용등급 BBB+(나이스신용평가)
이리츠코크랩 보유 5개 매장 매출동향 :
'16년 7,830억원 → '17년 7,798억원, '18년 7,897억원(코람코자산신탁 제공)

□ 향후 예상배당관련 자료

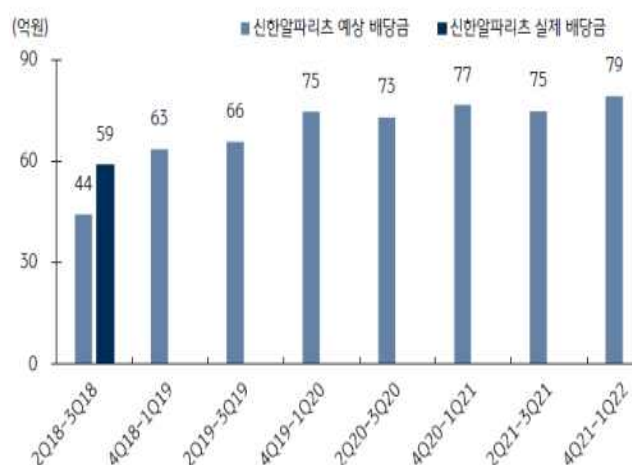
○ 증권회사의 보고서에 따르면 이리츠코크랩은 향후 연간 약 230억 원(약 연7%), 신한알파리츠는 약 150억 원(약 연6%)을 배당할 것으로 예상.

< 이리츠코크랩 예상배당 >



※ 이리츠코크랩, KB증권 정리

< 신한알파리츠 예상배당 >



참고4

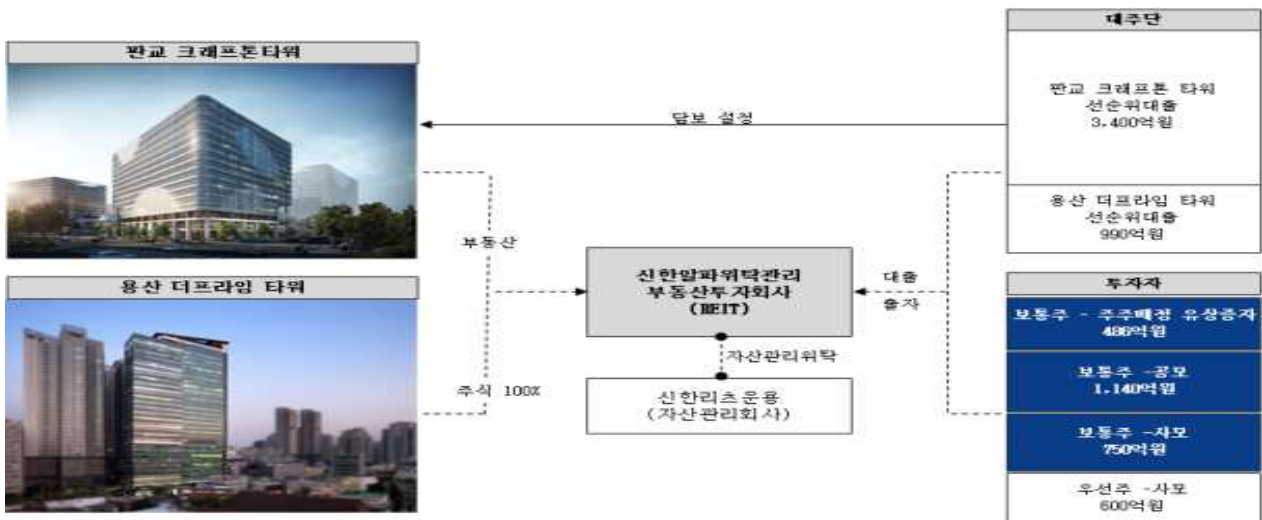
신한 알파타워관리 리츠 개요

□ 리츠개요

- 회사명 : (주)신한알파타워관리부동산투자회사 / 6개월 배당
- 자산구성: 크래프톤타워(5,451억원), 신한알파용산 보통주(752억원)
- 투자대상

자산명	자산규모	용도	주요임차인
크래프톤 타워 (舊 알파돔빌딩)	5,451억원	오피스	크래프톤(舊블루홀), 네이버, 신한은행 등
용산 더프라임 빌딩	1,807억원	오피스	신한생명, kt, DB생명 등

□ 투자구조



□ 자산관리 현황

- (알파6-4빌딩) 네이버, 블루홀 등 5~10년 임대차 계약
- (프라임빌딩) 신한생명, kt, 동부생명 등 임차

참고5

이리츠코크레팍 개요

□ 리츠개요

- 회사명: (주)이리츠코크레팍기업구조조정부동산투자회사 /6개월배당
- 자산: 뉴코아일산(1,493억원) · 평촌(1,881억원), 야탑NC백화점(2,282억원), KB와이즈스타리츠 보통주(974억원)

○ 투자대상

자산명	자산규모	용도	주요임차인
뉴코아아울렛 (일산 · 평촌) 야탑NC백화점	5656억원	리테일	이랜드리테일 책임임차
KB와이즈스타리츠	974억원	리테일	이랜드리테일 책임임차

□ 투자구조



□ 자산관리

- 이랜드리테일 장기고정임대계약(매년 물가상승을 감안 임대료상승)

참고6

한국홈플러스리츠 개요

□ 리츠 개요

○ 회 사 명 : (주)한국리테일홈플러스제1호위탁관리부동산투자회사

* '18.9.11 영업인가, '18.12.19 부동산매매계약 및 임대차 계약 체결,
'19.1.23 증권신고서 제출

○ 자산규모 : 4.26조원(홈플러스 서울상봉점 외 50개 매장)

* 리츠제도 도입 이후 최대규모의 리츠이며 상장규모도 최대 규모

○ 투자구조



○ 자산운용 : 홈플러스, 홈플러스스토어즈와 장기(12~16년) 책임임대차

○ 공모규모 : 1.57조원

○ 배당시기 : 매 6개월단위 지급

□ 공모 계획 : '19.3.18~3.20 청약(기관투자자 80%, 일반청약자 20% 배정)

* 국내외 로드쇼(2.28~3.13) 개최 → 공모 확정가 공고 및 증권신고서 수정 제출(3.14)