 국토교통부	보도자료	
	배포일시	2018. 6. 8.(금) 총 3매(본문5, 붙임1)
담당 부서 국토교통부 부동산산업과	담당자	• 과장 김정희, 사무관 김중환, 주무관 강근하 • ☎ (044)201-3414, 4812
보도일시	2018년 6월 11일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 10.(일) 11:00 이후 보도 가능	

리츠, 안정적 배당으로 고령층 소득 확대에 도움

‘17년 운영리츠 평균배당률 7.59%, 대형빌딩, 판매·물류 시설 등에 투자

- 국토교통부(장관 김현미)는 부동산투자회사*(이하 리츠)의 ‘17년 결산 보고서를 분석한 결과, 리츠수는 전년(169개)대비 14.2% 많아진 193개이며 자산규모는 전년(25조원)대비 36.8% 상승한 34.2조원, 운영리츠의 평균 배당률은 7.59% 라고 발표했다.

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



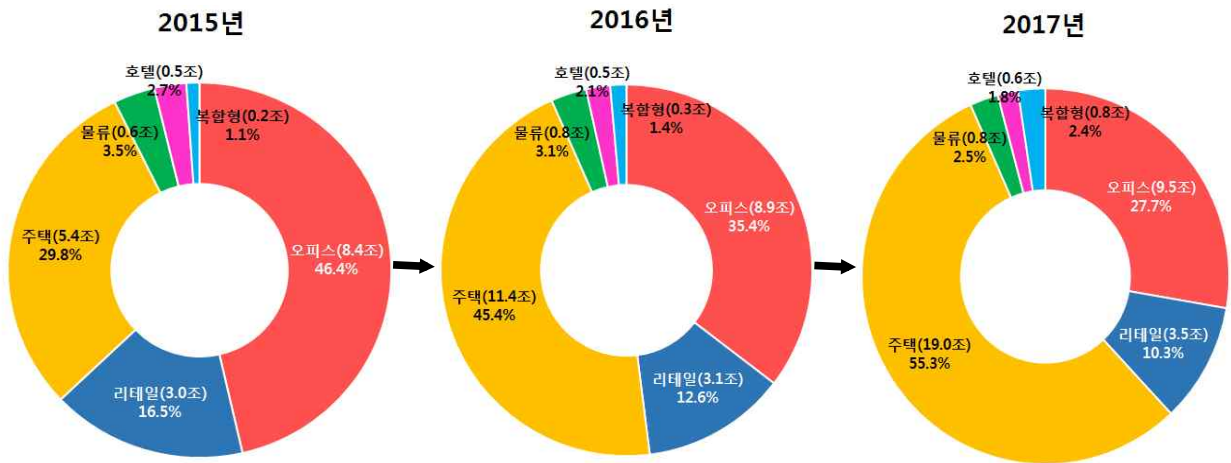
- 리츠 수익률은 ‘17년말 기준 예금은행 수신금리 1.56% 대비 4배 이상의 높은 수익률이며 최근 3년평균 수익률은 8.57%로 지속적으로 안정적인 배당을 하고 있다.

* 주택을 제외한 운영중인 리츠 수익률: ‘15년 7.62%, ‘16년 10.55% ‘17.년 7.59%

□ '17년도 결산보고서 분석결과 리츠의 주요 특징은 다음과 같다.

① 투자대상의 경우,

- '15년부터 정부의 임대주택 공급확대 정책으로 임대주택 리츠가 지속적으로 증가하고 있고(전년대비 7.7조원 상승) 나머지 분야는 리츠 개수 및 자산규모가 예년과 유사한 수준이다.



- 분양전환공공임대, 행복주택, 기업형임대 등 임대주택 리츠가 활성화되면서 주택에 대한 투자가 크게 성장하여, 자산규모가 '16년 11.3조원에서 '17년 19조원(전체 리츠 중 52.23%)으로 급증했다.
 - 기존 공동주택 건설방식에서 벗어나 단독주택형 제로에너지 임대주택, 청년·신혼부부 대상 매입임대주택, 정비사업 연계 매입 임대주택 등 다양한 형태의 임대주택 리츠가 운용 중에 있다.
- 국내 최초로 도시재생사업(천안 동남구청 부지) 리츠('16. 11. 영업인가)의 성공적 추진 이후 청주 구 연초제조창을 공예클러스터 및 민간상업시설로 리모델링하는 사업('17. 12. 영업인가)도 추진되어 도시 재생 뉴딜사업에 리츠가 일정부분 역할을 담당할 것으로 기대된다.

② 수익률('17년 기준)을 살펴보면,

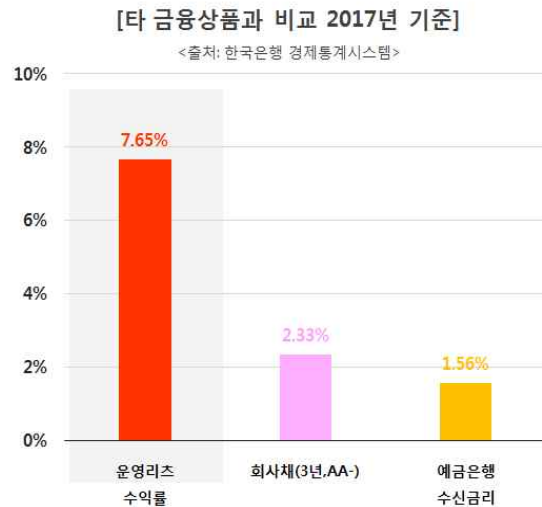
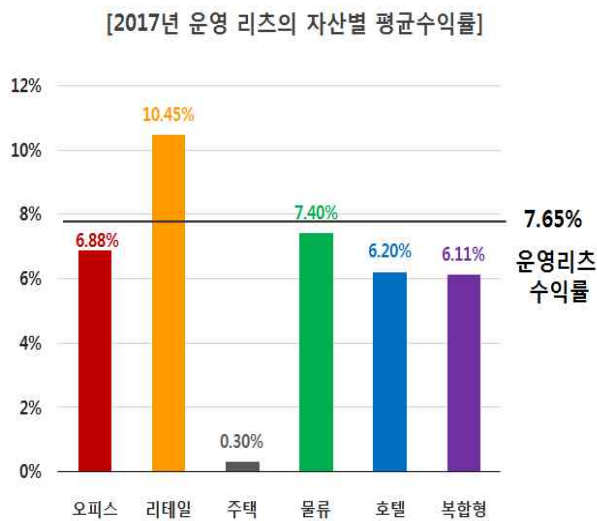
(단위: %)

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017
배당 수익률	5.13	6.06	5.65	7.62	10.55	7.59

* 자료: 부동산투자회사 정보시스템

○ '17년 배당수익률은 7.59%를 기록하여 리츠가 평균적으로 연간 7% 이상 수익을 주는 간접투자상품인 것을 확인할 수 있다.

- 정책적으로 임대주택리츠를 제외한 배당률로 같은기간 채권, 예금 등과 비교해 볼 때 리츠가 저금리시대 매력적인 투자 대안 및 퇴직세대의 노후소득 안전판으로 역할을 기대 할 수 있다.



○ 오피스·리테일·물류 분야의 수익률이 상대적으로 높게 나타났다.

- 오피스에 투자하는 운영중인 리츠는 6.88%이며 리테일 리츠는 10.27%, 물류 리츠는 7.4%로 조사되었다. 특히 물류리츠는 전년 (5.5%)대비 1.9% 증가하였다.

[‘17년 리츠 결산배당수익률]

구 분	2016년(%)	2017년(%)	증감률(%)
(1) 전체 리츠 (임대주택 포함)	10.55 (6.59)	7.59 (3.82)	△2.96 (△2.77)
(2) 운용 전 리츠	0.00	0.00	0.00
(3) 운용 리츠	4.15	3.63	△0.52
• 운영 리츠 (임대주택포함)	6.54 (5.66)	7.65 (4.91)	1.11 (△0.75)
• 개발중 리츠	0.89	0.47	△0.42
(4) 해산 리츠	101.49	32.26	△69.23

③ 규모별 현황(‘16년 기준)을 살펴보면,

○ 리츠 1개당 평균 자산규모는 1,647억 원으로 전년(1,485억 원)대비 10.9% 상승, 자산규모 3,000억 원 이상 대형 리츠도 33개로 ‘16년 26개 대비 7개 증가했으며 리츠가 규모면에서 대형화 되고 있다.

- 자산규모가 3천억 원 이상인 대형 리츠는 오피스가 6조원, 주택이 12조원으로 임대주택 공급 확대가 대형리츠 증가에 큰 영향을 미쳤음을 알 수 있다.

* 자산규모 3,000억 원 이상 리츠는 34개로 전체의 17%에 불과하지만, 자산규모는 25조으로 전체의 56% 차지했으며, 전년도 53% 대비 상승

○ 유형별로는 위탁관리 리츠가 157개(전년 131개)로 가장 많고, 기업구조조정 리츠 31개(전년 32개), 자기관리 리츠 5개(전년 6개)가 운용 중으로 위탁관리 리츠의 설립이 크게 증가했다.

- 자산규모도 위탁관리리츠가 26조원으로 전체리츠의 81.7%로 대부분을 차지하고 있으며 기업구조조정리츠는 5.5조 원(17.3%)으로 전년대비 3.5%감소하였다.




○ 리츠 배당수익률은 국토교통부에서 제공하는 리츠정보시스템(<http://reits.molit.go.kr>)에서 실시간으로 확인할 수 있다.

□ 국토교통부 관계자는 “17년 리츠 수익률을 검토한 결과 오피스와 리테일 리츠는 전문적인 자산관리회사의 투자·운영으로 서울지역 평균 임대 수익률*보다 높은 오피스 6.88%, 리테일 10.45%를 보였다면서 부동산직접투자보다 전문가에 의한 간접투자가 효과적인 사례” 라고 했다.


* '17년도 서울지역 부동산 소득수익률(임대동향조사) : 업무용 4.7%, 중대형상가 4.0%

○ 특히, 대형 빌딩, 백화점에 투자하는 이리츠코크랩리츠(‘18.6월)·신한알파리츠가(‘18.7월) 일반국민을 대상으로 하는 공모주를 모집하여 상장을 준비하고 있으며

- “이러한 오피스·리테일 리츠의 상장이 활성화 되어 일반국민이 소액의 여유자금만으로 투자하여도 부동산임대수익을 향유할 수 있으며 연금형태 안정적 소득원으로 고령층 소득기반 확충에 기여 할 수 있을 것으로 기대 한다.” 라고 했다.



공공누리 공공저작물 자유이용허락

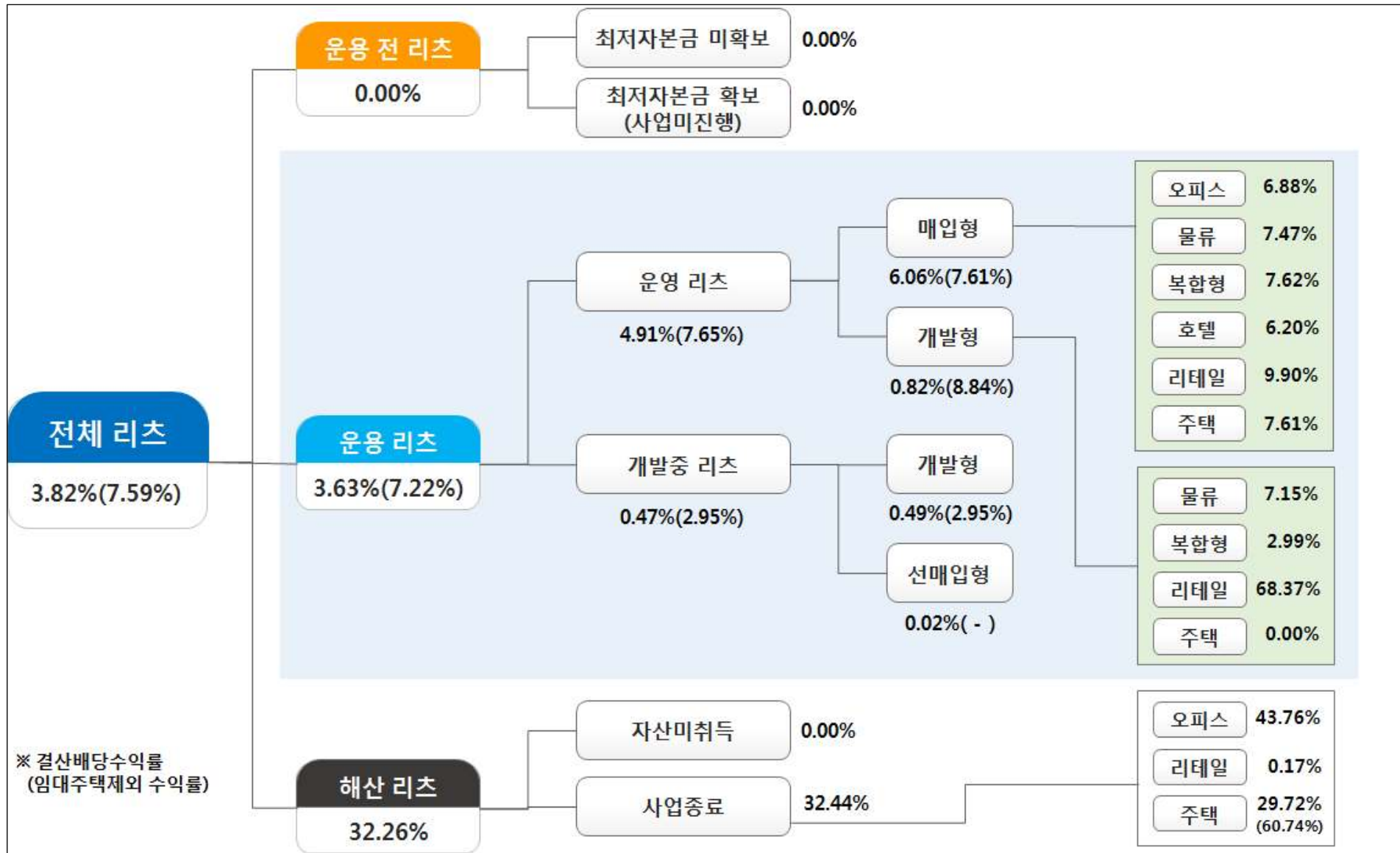


공중정보

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

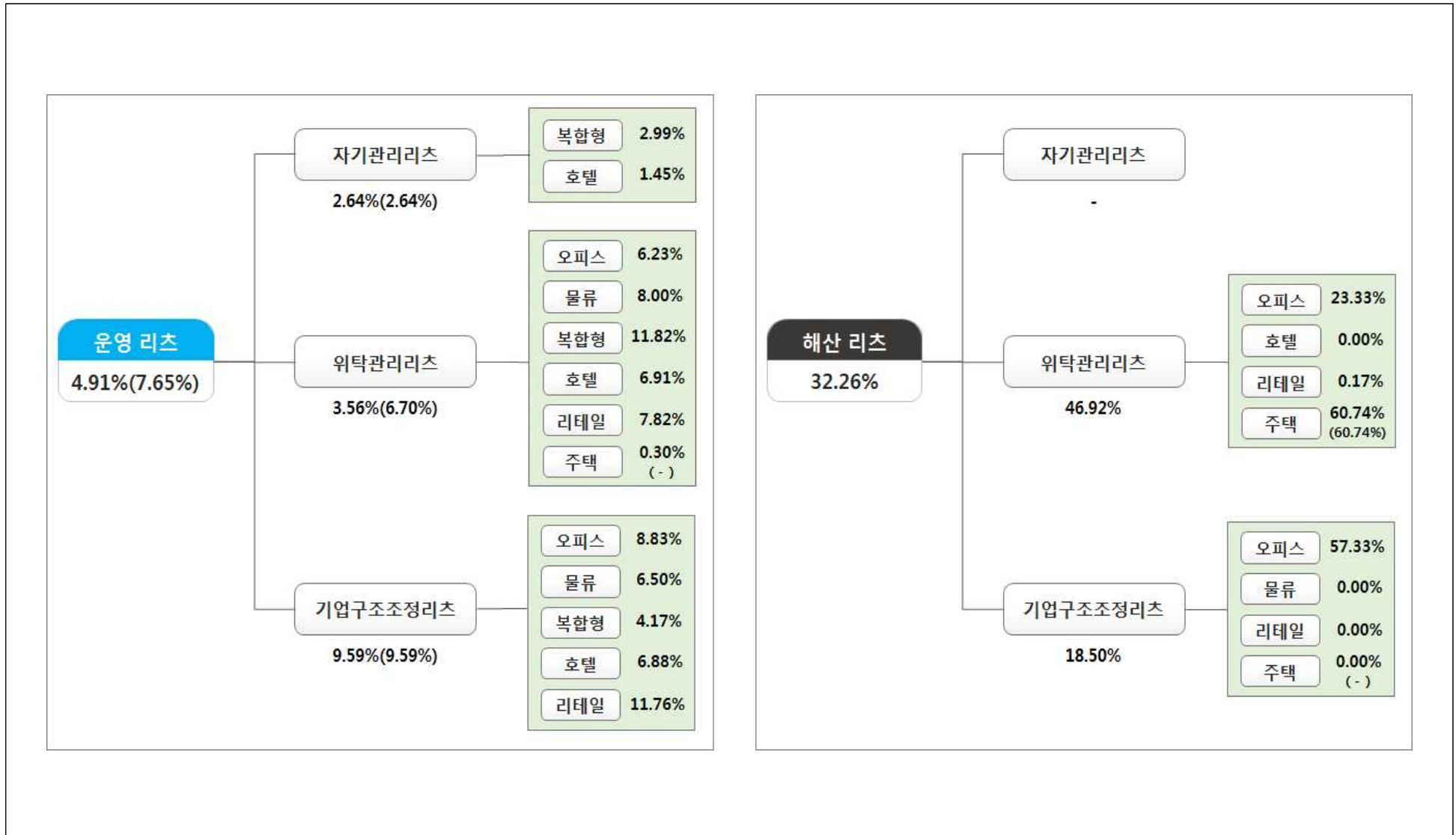
참고 1

리스표준분류 - 리스운용별 수익률



참고 2

리츠표준분류 - 리츠유형별 수익률



참고 3

리츠표준분류 - 리츠자산규모별 수익률



● 임대주택 포함 (임대주택 제외)

참고4

신한 알파위탁관리 리츠 개요 및 수익률 예상

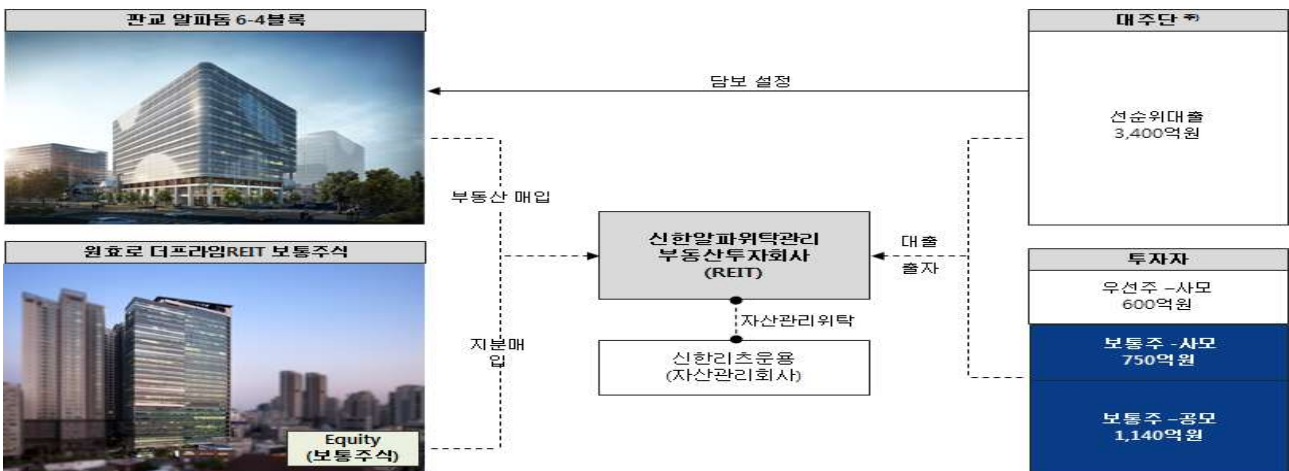
□ 리츠개요

- 회사명 : (주)신한알파위탁관리부동산투자회사 / 6개월 배당
- 자산규모 : 5,957억원 (알파돔: 5,711억원, 더프라임:246억원)

□ 진행현황

- 신한 알파 위탁관리리츠 영업인가 승인('18.3월)
- 알파6.-4블럭 빌딩매입·원효로 더프라임 빌딩 리츠주식 인수(4월)

□ 투자구조



- 브릿지론을 1,140억원(신한금투)조달하여 선매입 후 공모자금으로 상환

□ 자산관리 현황

- (알파6-4빌딩) 네이버, 블루홀 등 10년 임대차 계약
- (프라임빌딩) 신한생명, LG손해보험, 동부생명등 임차

□ 수익률 추정

- 공모보통주의 10년 운영수익률 약 6%, 매각익 포함 9% 예상

참고5

이리츠코크레딧 개요 및 수익률 예상

□ 리츠개요

- 회사명: (주)이리츠코크레딧기업구조조정부동산투자회사 /12개월 배당
- 리츠규모 : 5,040억원
- 자산현황 : 뉴코아아울렛일산(1,493억원) · 평촌(1,881억원), 야탑NC백화점(2,282억원)
- 공모계획 : '18.6.12~15 일반국민 대상 공모주 청약

□ 투자구조



□ 자산관리

- 이랜드리테일 장기고정임대계약(매년 물가상승을 감안 임대료상승)
- 상장이후 이랜드 중계, 분당아울렛 2개 점포 추가 매입

□ 수익률 추정

- 공모보통주의 운영수익률 5년 [약 7%], 10년 [약 7.6%]