
 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		
	배포일시	2021. 7. 7.(수) / 총 7매(본문6, 참고1)	
담당부서 부동산산업과	담당자	• 과장 한정희, 사무관 최연준, 주무관 박성채 • ☎ (044) 201-3414, 3419	
보도일시	2021년 7월 8일(조간)부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 7. 7.(수) 11:00 이후 보도 가능		

올해로 20살 리츠, 안정적 투자처로 국민적 관심 증대

- 작년 리츠 배당수익률 8.33%, 63.1조원 시장으로 성장(11.3조↑) -

- 국토교통부(장관 노형욱)은 부동산투자회사(이하 리츠)의 '20년 결산 보고서 분석 결과, '20년말 기준 리츠는 282개('19년말 248개 대비 13.7% 증가)로 총 자산규모는 63.1조원(전년도 51.8조원 대비 21.8% 증가)이며, 운용 중인 리츠의 평균 배당수익률은 8.33%라고 발표했다.

* 부동산투자회사(리츠): 주식회사의 형태로 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 수익을 돌려주는 부동산간접투자 기구(Reits: Real Estate Investment Trusts)



[최근 10년간 리츠수 및 자산규모] (각 연도말 기준)

구분	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21.7월
리츠수(개)	69	71	80	98	125	169	200	221	248	282	307
자산규모(조원)	8.2	9.6	11.8	15.0	18.0	25.0	34.4	43.8	51.8	63.1	69.0

[최근 3년간 리츠 배당수익률] (정책리츠 제외)

구 분	'18년	'19년	'20년	연평균
운용 리츠 (%)	7.84	8.19	8.33	8.12
(전체 리츠*) (%)	(8.50)	(9.47)	(12.23)	(10.07)

□ 수익률을 분석한 결과 '20년 말 운용 중인 리츠의 배당수익률은 8.33%이며, 전체 리츠*의 배당수익률은 12.23%로 나타났는데,

* 전체 리츠는 해산 리츠의 자산매각수익률이 포함, 해산 리츠는 87.60% 수익실현

○ 이러한 차이는 운용기간이 종료된 리츠의 경우 그동안 운영해 온 자산을 매각하고 그 차익을 배당한 후 해산하기 때문에, 해산 시 그간의 임대수익에 비해 일시에 높은 수익률이 실현되기 때문이다.

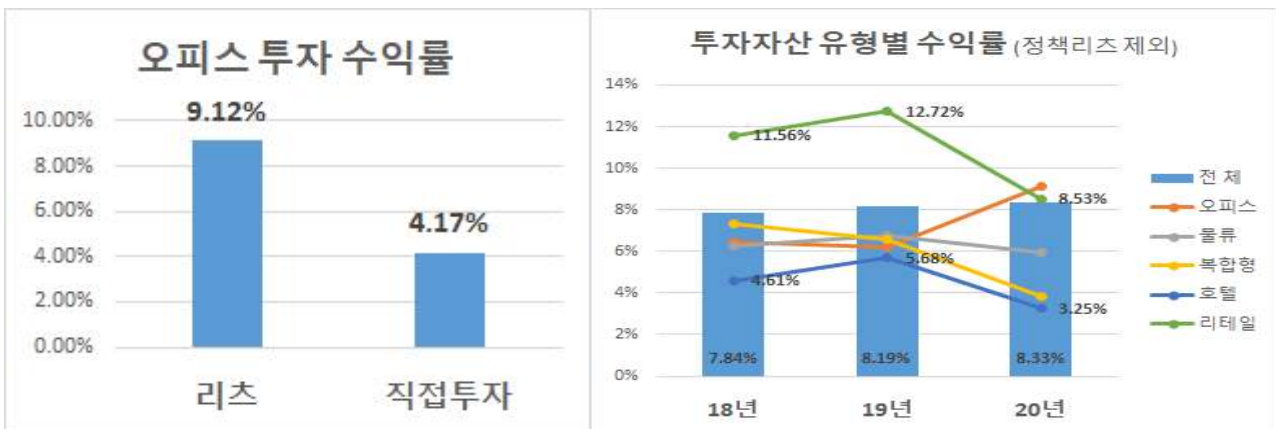
[최근 3년간 투자자산 유형별 리츠 수 및 자산규모]

(단위 : 개, 조원)

구 분		'18년		'19년		'20년	
리츠 수 / 자산규모	전 체	221	43.8	248	51.8	282개	63.1조원
	오피스	49	11.1	60	11.9	63	14.6
	물류	15	0.8	14	0.8	22	1.2
	복합형	7	1.0	9	1.3	15	1.6
	호텔	8	0.6	6	0.4	5	0.4
	리테일	28	4.2	29	5.5	36	7.7
	주택	114	26.1	130	31.9	141	37.6

* 주택리츠에는 저렴한 임대료로 공급하는 공공임대리츠 등 정책리츠 포함

○ 투자자산 유형별(운용 중 리츠 기준)로 보면 '20년에는 물류리츠가 전년 대비 50% 이상 증가하는 등 기존의 오피스 위주에서 유형이 다양해지고 있으나, 작년의 경우 코로나19의 영향으로 호텔(5.68→3.25%), 리테일 리츠(12.72→8.53%)는 수익률이 하락한 것으로 나타났다.



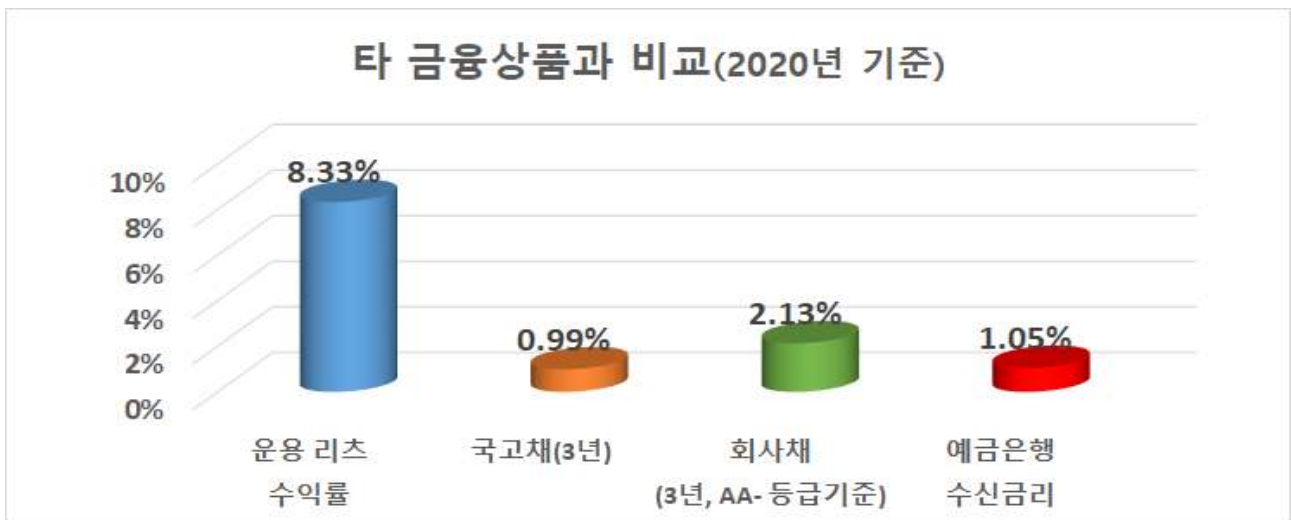
○ 부동산 직접투자와 비교 시, 수익률은 2배 이상인 것으로 나타났는데(주 투자대상인 오피스 기준), 이는 리츠의 경우 간접투자로서 우량·대형물건 투자가 수월하고 전문가에 의한 자산운용에 따라 운영효율성이 제고됨에 따른 결과로 분석된다.

* 직접투자는 한국부동산원 상업용부동산임대동향조사 소득수익률 기준(서울, 연간)

□ 리츠는 부동산투자회사법 제도 목적상 공모가 원칙으로 일반 국민의 투자대상이 된다는 점을 고려하여 “인가제”로 운영*하고 있으며, 국토교통부와 한국부동산원에서 사업계획검토, 자산가치 검증 등을 거치도록 함으로써 투자자 보호를 강화하고 있다.

* 펀드의 경우 신고제로 운영되고 있으며, 별도의 인가 절차를 거치지 않음

○ 이처럼 리츠는 안정성이 뛰어나면서도 예금, 채권 등과 비교해도 상당히 높은 배당을 하기 때문에 저금리 상황에 일반 국민들에게도 우량한 투자 기회로 다가갈 수 있다는 점을 확인할 수 있다.



< 금리 자료 출처: 한국은행 경제통계시스템 >

- 특히 정부에서는 리츠에 대해서 배당소득에 대한 9% 저율 분리과세로 세제혜택을 제공하고 있으며, '22년부터는 뉴딜인프라 리츠*에 투자하는 경우 최대 투자금액 2억원까지 저율 분리과세를 적용하는 만큼 향후 다양한 투자기회가 확대될 것으로 보인다.

* 국민참여형 뉴딜펀드 조성 및 뉴딜금융 지원방안('20.9월 정부합동 발표)

- 한편, 리츠 중에서도 주식시장에서 자유롭게 사고팔 수 있는 상장 리츠의 경우 배당수익률은 7.13%(결산보고 분석대상 13개 리츠 기준)로 나타났는데, '20년 신규 상장한 6개 리츠의 상장시점이 하반기에 몰려 정상적인 배당이 이루어지지 못한 점을 고려하면 '21년부터는 상장리츠 수익률이 더욱 개선될 것으로 예상되며,



< 주식시장에 상장한 13개 리츠 >

- '21년 하반기에도 SK리츠, 디앤디플랫폼리츠, 마스틴프리미어 리츠, NH올원리츠 등 여러 리츠가 추가로 상장을 준비 중에 있어, 일반 국민이 더욱 리츠에 접근하기 수월해질 예정이다.
- 이렇게 수익성을 목적으로 하는 민간리츠 외에도, 정책적 사업을 리츠 방식으로 추진하면서 정책의 효율성을 높이고 있는 정책리츠 사례도 다양하게 찾아볼 수 있다.
 - 특히 주거복지 차원에서 임대주택 공급을 효과적으로 증가시키기 위한 LH의 공공임대리츠 뿐만 아니라 공공-민간이 연계한 공공 지원 민간임대리츠의 방식이 적극 활용되고 있다.
 - 6월 기준으로 그간 11.5만호(공공임대 6.3만, 공공지원민간임대주택리츠 5.2만호)가 공급되었으며, 앞으로 공공뿐만 아니라 민간에서 리츠 방식으로 신규로 건설임대주택을 공급하는 경우 세제혜택 등을 부여함으로써 주택공급 확대를 지원할 예정*이다.

- * 리츠를 통한 건설임대주택공급 활성화('21년 경제정책방향, '20.12월 발표), 리츠 방식으로 신규건설, 임대 시 종부세·취득세·재산세 등 혜택 부여
- 이뿐 아니라 국토균형발전 차원에서 수도권 공공택지(양주옥정)의 개발이익을 활용해 수익성 낮은 지방 택지(전남구례)를 개발하는 “교차보전” 방식의 양주옥정-전남구례 귀농귀촌주택리츠도 최근 ('21.6월) 영업인가를 받아 사업에 본격 착수하였으며,
- * 국토교통부 2021년 업무계획 포함(수도권-지방 패키지 사업 및 개발이익 교차보전)
- 5월 영업인가를 받은 천안역세권 혁신지구재생사업 리츠의 경우 지자체-코레일-LH-경찰청이 합작하여 낙후한 천안역 구도심을 지식 산업센터, 복합환승시설, 행복주택, 지구대 등으로 탈바꿈시키는 도시재생리츠의 대표적인 사례에 해당하며, 앞으로도 리츠 방식으로 이와 같은 각 지역 도시재생사업에 대한 국가지원을 확대해나갈 예정이다.



전남구례 귀농귀촌 주택단지 조감도



천안역세권 혁신지구재생사업 조감도

□ 국토교통부 김형석 토지정책관은 “올 7월로 20주년이 된 우리나라의 리츠제도가 시장에서 우수성을 인정받아 69조원('21.7월)의 규모로 성장하며 국민의 안정적인 투자수단으로 자리잡아가고 있다”며,

* 2001.7.1.일 「부동산투자회사법」 최초 제정·시행(법률 제6471호)




- “하반기부터는 일반 투자자들의 안정적 투자결정에 도움이 될 수 있도록 상장리츠에 대해서는 신용평가정보* 제공을 의무화하는 등 앞으로도 건전한 리츠 투자환경 조성 및 투자자 보호 노력을 지속적으로 강화해나갈 예정”이라고 밝혔다.

* 증권을 발행하는 기업 등의 재무상황, 경제적 환경 등 요소들을 고려하여 발행자의 신인도를 등급으로 나타낸 것으로 Aa2, BB- 등으로 표현됨

- 공모일정, 배당수익률, 자산현황 등 추가적인 리츠 투자정보는 한국 부동산원에서 위탁운영 중인 리츠정보시스템(<http://reits.molit.go.kr>)에서 확인할 수 있으며,

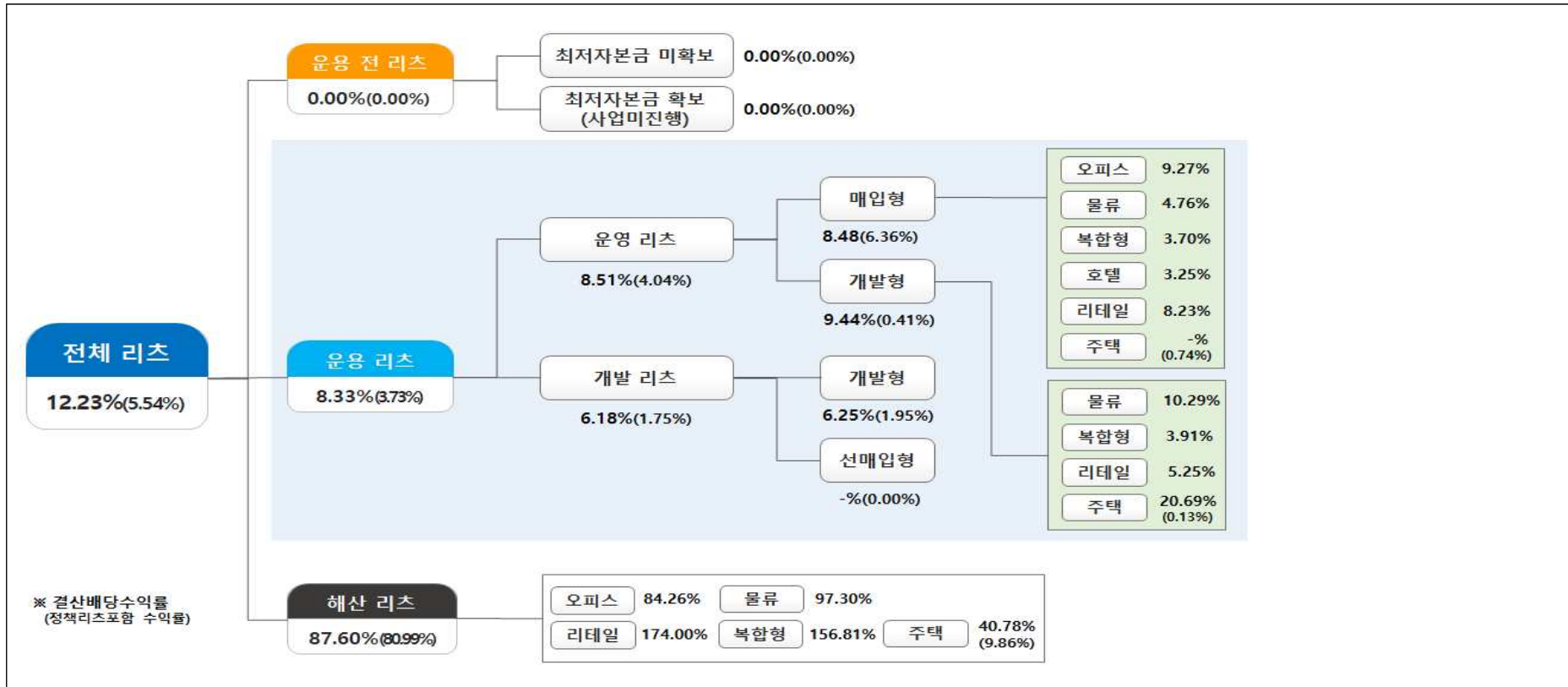
- '20년부터 운영 중인 리츠 신고·상담센터(053-663-8600)를 통해 리츠 관련 불법행위* 신고 및 리츠 투자에 대한 체계적인 상담 진행도 가능하다.

* 리츠 유사상호 사칭행위(「부동산투자회사법」 §3, §54, 1천만원 이하 과태료), 미인가·등록 영업행위 등(동법 §9, §50, 5년 이하 징역·1억원 이하 벌금) 등

  <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 최연준 사무관(☎ 044-201-3414), 박성채 주무관(☎ 044-201-3419)에게 연락주시기 바랍니다.</p>	
--	--	---

붙임 1

리츠 운용 여부에 따른 수익률



<용어의 정의>

- 운영 리츠_매입형 : 투자자산을 매입완료한 후 운영을 개시한 리츠
- 운영 리츠_개발형 : 투자자산을 개발완료(준공)한 후 운영을 개시한 리츠
- 개발 리츠_개발형 : 투자자산이 개발 중(공정률 100.0% 미만)인 리츠(매출 발생여부와 상관없음)
- 개발 리츠_선매입형 : 제3의 개발자(시행자)가 개발 중인 투자자산을 준공 전 매입한 리츠