

## 리츠 활성화 위해 현장소통 강화한다

- 7월 2일 리츠(REITs) 활성화 방안 설명회… 현장의 목소리를 정책에 적극 반영

- 국토교통부(장관 박상우)는 7월 2일 오후 「리츠(REITs) 활성화 방안」(6.17 발표)의 주요 내용과 향후계획에 대한 설명회를 개최한다.
  - 이번 설명회는 「리츠(REITs) 활성화 방안」의 주요 내용인 프로젝트 리츠의 도입 일정, 투자 대상 다각화의 허용 범위, CR리츠의 금융비용 절감을 위한 모기지 보증의 적용 시기 등에 대해 업계 문의에 대응하고자 마련하였다.
  - 설명회를 요청한 한국리츠협회를 비롯하여 부동산개발협회, 주택협회, 주택건설협회, 금융투자협회 등 주택·부동산·금융 관련 협회 회원사 관계자 200여 명이 참석할 예정이다.
- 이번 설명회에서는 리츠가 높은 자기자본을 아래 안정적으로 개발사업을 추진할 수 있도록 개발단계의 규제를 합리적으로 개선하는 프로젝트 리츠에 대한 제도개선 절차, 활용 방안 등에 대해 설명할 계획이다.
  - 리츠, 부동산개발, 주택건설 등 다양한 업계로부터 프로젝트 리츠에 대한 현장의 목소리도 청취하고자 한다.
  - 또한, 데이터센터, 풍력발전소 등 테크 자산에 대해 그간 투자 가능 여부에 대한 문의가 많았던 점을 고려하여 투자 대상 다각화에 대한 세부 추진 계획 등도 설명할 예정이다.
- 국토교통부는 리츠 활성화에 필요한 규제 개선 사항에 대해서도 업계 의견을 청취하고 필요한 내용은 제도개선으로 이어갈 계획이다.

- 특히, 「리츠(REITs) 활성화 방안」을 이행하기 위한 관련 법령 개정절차는 7월부터 신속하게 진행한다.
- 국토교통부 남영우 토지정책관은 “리츠는 국민소득 증진과 부동산 산업 선진화를 위해 매우 중요한 정책”이라며,
  - “총 자산 100조원을 목전에 두고 있는 국내 리츠 시장규모를 선진국 수준으로 성장시키기 위해 현장을 가장 잘 아는 업계, 전문가들과의 소통을 이어 가겠다”라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사무관	김경모 (044-201-3415)
		담당자	주무관	최진 (044-201-4543)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**

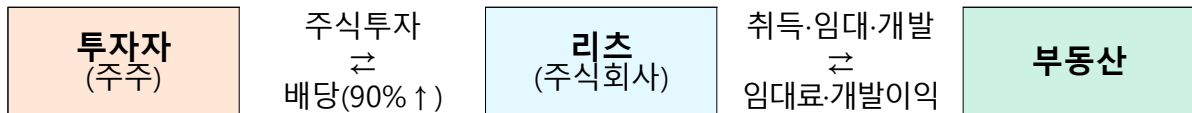


□ 리츠 개요

- 리츠(REITs)는 일반 국민의 부동산 투자 기회 확대 및 건전한 투자 환경 조성을 위해 도입('01년, 부동산투자회사법 제정)
- 리츠는 부동산 개발·운영 이익 공유 및 주주총회·공시 등 투명한 의사 결정 등으로 부동산 산업 선진화 및 ESG 가치 추구에 기여
- 정부·지자체는 임대주택 공급(누적 약 18만호), 도시재생 등 주요 정책을 추진하기 위한 핵심 정책 수단으로 리츠를 활용 중

\* SH·IH는 14개 리츠 기 운영 중, 경기도시공사·광주도시공사 등도 리츠 설립 추진

< 리츠 운영 구조 >



□ 자산 유형별 리츠 수 및 자산 규모

'24.5.31 기준

구분	리츠		자산총계	
	개수	비중	자산액(조원)	비중
주택*	187	49.9%	47.0	47.8%
오피스	83	22.1%	28.2	28.7%
리테일	26	6.9%	7.2	7.3%
물류	43	11.5%	7.6	7.7%
기타(복합형, 호텔 등)	36	9.6%	8.2	8.4%
계	375	100%	98.2	100%

\* 주택기금 등 공적자금이 투입된 공공임대리츠, 공공지원민간임대리츠 등이 178개

□ 해외 주요 시장과 비교

구분	미국	일본	싱가포르	한국
도입시기	'60	'00	'02	'01
상장리츠 수	204	60	39	23
시총(조원)	1,604	152	93	8
시총/GDP(%)	6	3	20	0.3



리츠(REITs)? 과자가 아니에요!

???



그럼 뭐예요?



“ 저는 많은 투자자로부터 자금을 모아 개별적으로 투자하기 힘든 고가·우량 부동산에 투자하고, 그 수익을 배당하는 주식회사예요. 대표적으로 서울 도심의 대형 오피스, 호텔 등에 투자하고, 자산규모는 약 98조예요 (24.05.31기준)

리츠 한 주를  
나도 건물주!



근데 배당은 어떻게 줘요?



제가 배당을 주는 방법은...



투자



투자



배당

임대료,  
매각차익

“ 부동산을 운영하면서 나오는 임대료 수익과 매각할 때 발생하는 매각차익 중 90% 이상을 주주들에게 배당으로 돌려줘요. 보통 1년에 1번씩 배당하고 있는데, 1년에 2~4번씩 배당하는 회사도 있어요.



하지만 저는 명목회사(paper company)로 실체가 없어 동료들이 필요해요!

“ 저의 동료로는 자산관리회사(AMC)와 사무수탁기관, 자산보관기관이 있어요.

부동산  
투자회사  
(REITs)



자산관리계약

자산관리회사  
(AMC)

전문적인 인력, 시설 등을 보유하여 리츠의 위탁을 받아 투자·운영업무를 수행하는 회사예요.

자산보관계약

자산  
보관기관

리츠 자산을 안전하게 보관하는 기관이에요.

사무수탁계약

사무  
수탁기관

리츠의 사무 업무를 위탁 받아 이행하는 기관이에요.

리츠 운영과 자산의  
전문성, 안정성 향상!

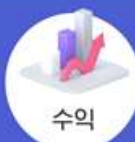


???

근데 부동산에 직접 투자하는 것과 뭐가 다른 거예요?



부동산에 직접 투자하는 것과 리츠는 이런 점들이 달라요!



수익

부동산 직접 투자의 경우 오피스 투자수익률이 1.02%인 반면 (2022년 4분기 전국 기준), 리츠의 경우 평균 약 9%의 배당수익률을 제공해요 (2022년 전체 리츠 배당수익률 기준).

\* 리츠가 우량한 대형 오피스 위주로 투자하고, 배당금에 대한 세제혜택이 주어지기 때문이라고 볼 수 있어요.



비용

부동산 직접 투자 시 투자자에게 취득·재산세 등 비용\*이 발생하지만, 리츠 투자 시 투자자에게 주식 거래수수료 수준의 비용만 발생하고, 배당소득세 분리과세 혜택도 있어요.

\* 단, 리츠가 부동산 투자 시 세금 비용이 발생하지만 취득세 증과배제, 재산세 분리과세 등 세제혜택이 있어요.



자본

부동산 직접 투자는 대출이 필요할 만큼 자금이 많이 들지만, 리츠는 공모가 기준 1주당 5천원 수준으로 소액으로도 투자가 가능해요.



와! 그렇다면 저도 투자해서 배당받고 싶어요!  
투자는 어떻게 하는 거예요?



투자 방법은 크게 상장 리츠와 비상장 리츠에 투자하는 방법이 있어요.



상장 리츠

주식시장에 등록된 리츠를 말해요.  
따라서 일반 주식과 동일하게  
증권사를 통해 투자할 수 있어요.



비상장 리츠

주식시장에 등록되지 않은 리츠여서  
<리츠정보시스템>에 올라온  
공모 현황을 확인해 투자할 수 있어요.



24년 9월  
리뉴얼



“ 혹시 저에 대해 더 알고 싶다면  
**리츠정보시스템, 한국리츠협회**  
사이트를 참고해주세요 ”



리츠정보시스템  
사이트



한국리츠협회  
사이트