

소액으로 건물주 되어 임대료 받기, 연금저축에서도 가능해졌다!



Editor 박준태 미래에셋자산운용 REITs운용본부 본부장

■ 얼마 전까지만 해도 확정기여형(DC형) 퇴직연금과 IRP(개인형퇴직연금) 가입자는 적립금을 공모 리츠에 투자할 수 있었지만, 연금저축에서는 투자할 수 없었다. 2022년 10월 7일부터는 연금저축펀드에서도 공모 리츠에 투자할 수 있게 됐다. 2022년 10월 기준 국내 상장된 리츠는 21개이고, 운용자산 규모는 17조4000억원이다.

리츠란 무엇인가

노후에는 매달 임대료 받아서 생활하면 좋을 텐데... 직장인이라면 한 번쯤 이런 생각을 해봤을 테다. 하지만 생각해 그치는 경우가 많다. 부동산 구입에 드는 막대한 비용을 조달하기 어렵고, 세금과 관리에 따른 부담도 만만치 않아서다. 하지만 리츠(REITs)를 이용하면 적은 비용으로 세금과 관

리츠에 투자하는 ETF	
운용사	상품명
미래에셋자산운용	TIGER 리츠부동산인프라
	TIGER 리츠부동산인프라채권TR KIS
키움투자자산운용	히어로즈 리츠 이지스 액티브
한화자산운용	아리랑 Fn K리츠

리비 부담을 덜면서 부동산에 투자할 수 있다.

리츠는 여러 투자자에게 자금을 모아 부동산과 부동산 관련 증권 등에 투자하고, 운용수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구이자 주식회사다. 따라서 리츠에 투자하면 해당 리츠가 보유한 부동산을 간접적으로 매입하는 효과가 있다. 부동산 투자에서 얻은 수익을 주기적으로 배당하기 때문에 현금 흐름이 필요한 연금 가입자에게 적합한 금융상품이라 할 수 있다.

리츠에 투자하면 어떤 장점 있나

리츠에 투자해서 얻을 수 있는 혜택은 크게 4가지다. 첫째, 리츠 투자자는 높은 배당수익을 얻을 수 있다. 리츠는 배당 가능이익의 90% 이상을 배당해야 법인세 감면 혜택을 받을 수 있다. 따라서 대다수 리츠는 배당가능이익을 전부 배당재원으로 활용하고 있다. 상장 리츠는 종합부동산세를 내지 않아도 된다. 이 같은 세제 혜택으로 절감한 비용은 고스란히 배당재원으로 활용된다. 감가상각초과배당, 주식발행초과금도 배당할 수 있다.

둘째, 리츠의 영업이익은 대부분 임대수익으로 구성돼 있어 임대차계약이 유지되는 한 안정적으로 수익을 확보할 수 있다. 셋째로, 인플레이션 헤지 효과도 기대할 수 있다. 리츠

가 보유한 부동산 중에는 매년 물가상승에 맞춰 임대료가 상승하도록 임대차계약을 맺고 있는 것이 많기 때문이다.

마지막으로 투자자가 주요 의사결정에 참여하고, 투명한 정보를 제공받을 수 있다. 리츠는 주식회사이고, 주요 의사결정을 주주총회에서 한다. 리츠 주식을 보유하면 이 같은 의사결정에 참여할 수 있다. 리츠는 주요 사항을 투자자에게 투명하게 보고하고 공시하도록 법으로 정하고 있다.

리츠 종목 고를 때 어떤 점을 살펴야 하나

리츠를 선택할 때 어떤 점을 살펴야 할까. 투자를 하려면 투자 대상에 대해 잘 알아야 한다. 리츠는 부동산을 기초자산으로 하는 금융상품이다. 부동산에서 발생한 수익으로 배당 재원을 마련한다. 따라서 리츠가 어떤 종류의 부동산(오피스·리테일 등)을 보유하고 있는지, 주요 임차인은 누구인지 살펴야 한다.

또 투자 기간은 얼마나 되는지, 무리한 차입 계획은 없는지, 목표 수익률은 실현 가능한지, 현실과 동떨어진 무리한 가정을 해서 수익률을 과장하고 있지는 않은지 꼼꼼히 살펴야 한다. 이 같은 내용은 투자 대상 리츠의 투자설명서와 증

권신고서에서 확인할 수 있다. 상장 리츠는 전자공시 시스템을 통해 확인할 수 있고, 국토교통부 리츠 정보시스템에도 주요 의사결정 내용과 투자보고서가 주기적으로 공시되고 있다.

투자 대상뿐만 아니라 리츠의 자산을 관리해 주는 자산관리회사(AMC) 역량도 확인해 봐야 한다. 아무리 좋은 투자자산이라도 관리하고 운용할 자산관리회사가 똑바로 뒷받침해 주지 않으면 제대로 된 수익을 얻을 수 없기 때문이다. 국토교통부는 자산관리회사에 운용 전문인력을 최소한 5명 이상 상근 임직원으로 두도록 하고, 인력 변동이 있을 때마다 관련 내용을 보고하도록 하고 있다. 운용 전문인력 역량은 투자설명서로 확인할 수 있다. 자산관리회사에 대한 소개 자료와 영업보고서를 참조해 그 회사의 업무수행 실적과 안정성을 함께 확인해 보는 게 좋다.

리츠를 선택하기 어렵거나, 한 가지 리츠에 국한하지 않고 다양한 리츠에 분산투자하고 싶을 때는 ETF를 이용하는 것도 방법이다. 다만 ETF 역시 자산관리회사의 역량과 운용 방향이 중요하기 때문에 투자설명서와 약관을 확인해서 자신의 투자성향에 맞는 것을 골라야 한다. **M**

고금리 여파로 리츠 가격 많이 떨어졌는데, 위험하지 않나요?

2022년 미국 금리 인상과 우크라이나 전쟁 등의 영향으로 리츠 가격이 크게 하락했다. 상장 리츠 중에는 PBR(주가-순자산비율)이 1보다 낮은 것도 있다. 이는 리츠의 시가총액이 리츠가 보유한 부동산의 순자산 가치보다도 작아졌다는 것을 의미한다. 이 같은 상황에서 리츠에 투자하는 것은 위험하지 않을까? 그렇게 여길 수도 있지만, 다르게 생각할 수도 있다. 기초자산 본질이 변하지 않았다면 장기적인 관점에서는 안정적인 배당수익을 확보할 수 있는 자산을 저렴하게 매수할 기회가 될 수도 있다.

국내 상장 리츠 액면 배당수익률은 보통 6% 내외다. 일반적인 주식회사의 배당수익률과 비교해 보면 꽤 높은 수치라는 점을 알 수 있다. 리츠 역사가 가장 오래된 미국과 비교해도 경쟁력을 갖추고 있다. 10월 말 기준 시가배당률을 비교해 보면 국내 상장 리츠가 미국 상장 리츠를 크게 상회하는 것을 볼 수 있다. 최

한국과 미국의 주요 리츠 시가배당률		
	리츠명	배당률
한국	미래에셋글로벌리츠	8.51%
	미래에셋맵스리츠	8.36%
	SK리츠	5.94%
	롯데리츠	8.97%
	제이알글로벌리츠	9.02%
	ESR켄달스퀘어리츠	7.52%
	신한알파리츠	5.09%
미국	Prologis	2.80%
	Crown Castle	4.59%
	Equinix	2.15%
	Public Storage	2.69%
	Realty Income	4.77%

※ 22.10.31. 종가 기준

근 주가 하락으로 인해 시가배당률이 높아진 측면이 있지만 그렇기 때문에 지금부터 투자를 늘려간다면 배당수익뿐만 아니라 시세차익까지 얻을 수 있을 것으로 보인다.