

## ■ 화제의 뉴스 ■

### 부동산 시장 맥 못추지만... 부동산펀드 · 리츠는 살아있네

4·1부동산종합대책이 발표된 올 상반기에도 집값은 맥을 추지 못했습니다. 부동산 조사업체에 따르면 올 상반기 전국 아파트 매매가는 0.17%가 떨어졌습니다. 지방은 0.11%로 소폭 올랐지만 수도권은 0.27% 하락했습니다. 서울 아파트 값은 이 기간 동안 0.18%가 떨어졌습니다.

최근 2~3년 새 수익형 부동산으로 각광을 받았던 오피스텔과 도시형생활주택의 수익률도 예전만 못합니다. 지난 3월 KB국민은행이 전국 1,096개 단지를 대상으로 실시한 조사에 따르면 전체 오피스텔의 임대수익률은 연 6.10%로 나타났습니다. 거래·보유에 따른 세금 등 각종 비용을 반영할 경우 수익률은 더 떨어집니다. 도시형생활주택의 사정은 더 나쁩니다. 상가정보업체 에프알 인베스트먼트 조사에 따르면 6월 말 기준 서울지역 도시형생활주택 6만 8,407가구의 연간 임대수익률은 4.34%에 그쳤습니다.

부동산 실물자산을 구입해 시세 차익이나 임대 수익을 올리는 것이 갈수록 힘들어지고 있습니다. 부동산 경기 침체가 장기화되고 있는 탓입니다. 사정이 이러니 시중에 유동자금이 넘쳐나도 부동산 시장으로는 잘 유입되지 않습니다. 금리가 낮지만 집값이 오를 것이라는 기대감이 낮다보니 부동산에 투자하기를 꺼립니다.

이런 상황에서도 돈이 몰리는 곳이 있습니다. 부동산 펀드와 리츠(REITs·부동산투자회사) 시장입니다. 부동산에 간접 투자해서 수익을 거두는 금융상품들입니다.

금융투자협회에 따르면 6월 말 기준 부동산펀드 순자산은 21조6,290억원을 기록했습니다. 부동산펀드 순자산은 지난 2009년 말 11조5,590억원으로 10조원을 넘어선 이후 2010년 말 14조1,310억원, 2011년 말 16조4,290억원, 지난해 말 19조9,010억원으로 지속적인 증가 추세를 보이고 있습니다. 올 들어서도 1월을 제외하고 증가세가 꾸준히 이어지면서 지난 3월 20조3,830억원을 기록한 뒤 지난달 21조원 돌파에 성공했습니다. 리츠도 도입 12년만에 자산 규모 10조원을 돌파했습니다. 한국

리츠협회에 따르면 올 2·4분기 말 기준 리츠 총자산은 10조2,000억원으로 잠정 집계돼 10조원을 넘어섰습니다. 2001년 첫 도입된 리츠 총자산은 국민연금이 투자를 시작한 2006년부터 급격하게 늘어나기 시작해 2009년 6조원을 넘어섰고, 지난해 말에는 9조5,291억원 규모로 커졌습니다.

수익률도 나쁘지 않습니다. 해외부동산형 부동산펀드는 올 상반기에 5.05%의 수익률을 올렸습니다. 일본 부동산에 투자하는 리츠펀드의 경우 엔저로 인해 일본 부동산 경기가 빠르게 반등한 덕분에 올 상반기에 23.8%의 높은 수익률을 기록했습니다. 리츠도 선전했습니다. 한국리츠협회에 따르면 올 1·4분기의 기업구조조정(CR) 리츠와 위탁관리리츠의 평균 수익률은 7.9%로 집계됐습니다. CR리츠가 10.8%의 수익률을 나타냈고 위탁리츠는 5.3%였습니다.

## 올해 수익률 상위 10개 부동산펀드

펀드명	유형	설정액(억원)	수익률(%)	
			올해	1년
한화재팬리츠부동산1	일본	346	25.65	44.61
삼성재팬프라퍼티부동산	일본	275	22.90	38.79
삼성J-리츠부동산	일본	354	22.75	38.89
하나UBS아시아리츠부동산	아태	881	14.51	35.05
한화아시아리츠부동산	아태	125	9.43	25.35
하나UBS글로벌리츠	글로벌	1,495	8.56	19.29
한화글로벌리츠부동산	글로벌	305	7.78	17.67
신한BNPP탑스글로벌리츠부동산	글로벌리츠	147	7.14	15.28
삼성글로벌리츠부동산	글로벌리츠	18	6.74	17.75
미래에셋맵스아시아퍼시픽부동산1	글로벌부동산	4,642	5.27	7.96

※ 자료: 제로인

증권회사 관계자에 따르면 "국내 부동산 가격이 떨어지고 있지만 전·월세 수요가 늘면서 임대수익률은 오히려 좋아지고 있다"며 "임대시장이 활성화되고 집값이 안정화되면 오피스나 호텔, 대형 상업시설 등 국내외 부동산에 투자해 임대수익을 올릴 수 있는 펀드나 리츠 등 간접 투자상품에 대한 수요가 늘어날 것"이라고 말했습니다.

부동산펀드와 리츠(REITs·부동산투자회사)는 이란성 쌍둥이로 곧잘 비유됩니다. 일반투자자로부터 자금을 모아 운영한 뒤 수익을 돌려준다는 점에서 비슷하지만 소관부처와 규제방식이 다르기 때문

입니다. 도입은 리츠가 빨랐지만 시장 규모는 부동산 펀드가 더 큼니다. 펀드 자체가 투자자에게 익숙한 형태인데다 투자처도 다양해 뭉치돈이 속속 유입되고 있습니다. 반면 리츠는 규제가 많고 수익모델도 한정돼 있어 자금유입 속도가 더딥니다.

부동산 실물시장은 죽을 쓰고 있는데 부동산펀드와 리츠는 사정이 다릅니다. 국내 부동산펀드 중에는 은행 정기예금 이자율의 2배가 넘는 수익률을 꾸준히 올리는 상품이 수두룩합니다. 리츠 역시 상품에 따라 수익률의 편차가 심하지만 5~10%의 배당수익률을 기록하면서 꽤 짝잘한 수익을 투자자에게 안겨주고 있습니다.

## 해외부동산형 펀드, 연초 후 수익률 5% 넘어

올 상반기 부동산 펀드시장에서 가장 눈에 띄는 것은 해외부동산에 투자한 펀드들이 높은 수익을 올린 것입니다. 미국과 유럽, 일본 등 글로벌 부동산 시장이 살아나면서 투자환경이 좋아졌기 때문입니다.

펀드평가업체에 따르면 이달 3일 현재 해외부동산형 펀드의 연초 후 수익률은 5.26%를 기록하고 있습니다. 이중 일본리츠펀드의 수익률은 단연 돋보입니다. '아베노믹스'로 대변되는 낮은 금리와 경기회복 기대감이 맞물리면서 연초 후 수익률이 23.73%에 달합니다. 아시아·태평양 리츠(12.97%)도 높은 수익률을 기록했고, 글로벌리츠(4.64%)와 글로벌부동산(4.00%)도 양호합니다.

글로벌 부동산 경기회복에 힘입어 해외 부동산형 펀드의 수익률이 호조를 보이자 자금유입도 늘고 있습니다. 올 상반기에 공모형 해외부동산펀드에는 총 932억원의 돈이 들어왔습니다. 같은 기간 해외주식형펀드와 국내 부동산펀드에서 각각 1조6,600억원과 112억원이 빠져나간 것과는 대조적입니다.

국내 부동산형 펀드는 올 상반기에 자금 순유출이 더 많았지만 수익률은 그리 나쁘지 않습니다. 국내에서 운용 중인 순자산 10억원 이상 공모형 부동산 펀드 14개는 올 들어 평균 3.17%의 손실을 기록했습니다. 마이너스 수익률을 기록한 것은 부동산 임대 펀드 2개가 평균 3.60%의 수익률을 올린데 반해 부동산 대출채권 펀드 12개가 평균 4.95%의 손실을 입었기 때문입니다. 그래도 같은 기간 주식형 펀드가 6.86%의 마이너스 수익률을 기록한 것에 비하면 상대적으로 선방한 셈입니다.

## 기업구조조정 리츠 배당수익률 10.8%로 최고

리츠 수익률도 꽤 준수한 편입니다. 한국리츠협회에 따르면 올 1·4분기 기준으로 기업구조조정(CR) 리츠와 위탁관리리츠의 평균 수익률은 7.9%입니다. CR리츠는 10.8%의 배당수익률을 기록했고 위탁 리츠는 5.3%였습니다. 상장리츠의 경우 9.8%의 수익률을 나타냈습니다. 리츠의 배당수익률이 3%대인 시중은행의 정기예금 이자율 보다 2배 가량 높은 셈입니다.

증시에 상장된 리츠의 올 1·4분기 실적도 양호합니다. 물론 상장 리츠 중에서도 ROE가 마이너스를 기록한 곳도 세 곳이나 됐습니다. 리츠 역시 옥석을 잘 가려서 투자할 필요가 있다는 얘기입니다.

리츠의 주 투자대상은 오피스와 상가입니다. 전체 투자대상의 90%가 넘습니다. 오피스와 상가는 안정적인 임대수익을 얻을 수 있다는 장점이 있지만 동시에 수익모델이 제한적이라는 단점도 됩니다. 부동산 개발사업 등 투자처가 다양한 사모펀드에 돈이 몰리는 이유입니다.

이런 점을 의식해서인지 리츠도 최근 들어 투자방식이 다양화되고 있습니다. 미분양 택지를 매입해 아파트를 짓는 개발전문 위탁관리리츠가 생겨나는가 하면 리츠가 오피스빌딩을 사들인 뒤 호텔로 리모델링하는 사례도 늘고 있습니다. 빌딩을 매입하지 않고 전세권만 취득해 운용한 뒤 처분하는 전세권 리츠가 등장했고, 하우스푸어용 임대주택 리츠도 설립됐습니다.

리츠업계의 한 관계자는 “과거에는 기존 건물을 매입해 거기에서 나오는 임대수익과 매각 차익을 얻어 배당하는 리츠가 주를 이뤘지만 최근에는 직접 개발사업을 하는 리츠도 늘어나는 추세”라며 “부동산 실물에 직접 투자하는데 대한 리스크가 갈수록 커지고 있는데다, 시세 차익 보다는 임대 수익을 선호하는 경향이 강화되고 있어 일반투자자들도 리츠나 부동산펀드와 같은 간접투자상품에 관심을 가져볼 만하다”고 말했습니다.

### [관련 기사]

- [부동산 시장 맥 못 추지만... 부동산펀드·리츠는 살아있네](#) - 서울경제 | 2013. 7. 14.