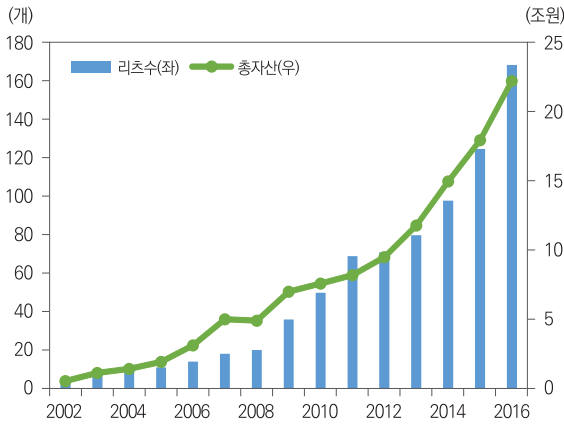


최근 리츠 현황 및 부동산투자회사법 개정의 효과

- 리츠는 2001년 도입된 이후 꾸준히 증가하여 2017년 3월 현재 174개, 22.8조원의 규모로 성장하였지만, 대부분 사모 형태의 리츠이며 공모리츠는 부진한 상황
- 공모리츠의 부진은 엄격한 상장요건 및 기관투자자의 사모리츠 선호 현상, 거래비용 및 자금모집의 불확실성 등에 의한 것으로 나타남
- 지난해부터 공모리츠 활성화를 위해 관련법들이 개정되어 왔으며, 최근 부동산투자회사법 개정안은 앵커투자자의 참여를 확대하고 특별관계자와의 거래제한을 완화하는 등 공모리츠 발전을 위한 시장기반을 마련하는 취지의 내용을 포함
- 향후 공모리츠 증가가 예상되는 가운데 부동산투자회사법 개정의 영향으로 리츠시장이 더욱 활성화될 것으로 기대

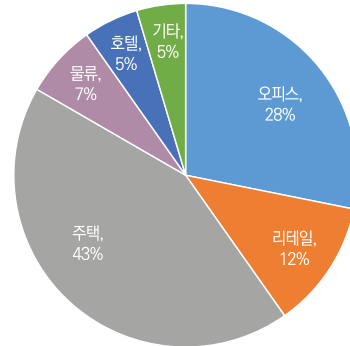
- 리츠(Real Estate Investment Trusts: REITs)는 2001년 도입된 이후 꾸준히 증가하여 2017년 3월 현재 174개의 리츠가 설립 및 운영중이며 시장규모가 확대됨에 따라 유형 및 투자대상도 다양해졌으나, 공모리츠는 여전히 부진한 상황
 - 리츠는 매년 증가추세를 나타내며 2017년 3월 현재 22.8조원의 규모로 성장하였고, 지난해에는 59개의 리츠가 신규로 진입하며 역대 최고 증가율 시현
 - 리츠 도입 초기 기업구조조정리츠가 대부분이었지만, 2004년 도입된 외부 자산관리회사에 위탁하는 페이퍼컴퍼니 형태의 위탁관리리츠가 빠른 속도로 증가하면서 현재는 위탁관리리츠 비중이 77.6%로 월등히 높은 수준
 - 리츠 도입 초기에는 부실기업의 부동산 유동화를 위해 활용되는 기업구조조정리츠가 대부분이었으나 현재는 전체 리츠의 19% 정도이며, 2008년 4월 출시된 자산의 투자 및 운용을 직접 수행하는 자기관리리츠는 3.4%의 비중으로 여전히 낮은 편
 - 2017년 3월말 기준 투자자산으로는 주택이 43%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 오피스, 리테일, 물류 등 투자대상이 더욱 다양화
 - 2009년까지만 해도 오피스에 대한 투자비중이 75%에 달하였으나 임대주택 및 미분양아파트에 대한 투자수요 증가로 주택에 투자하는 리츠 비중이 크게 확대
 - 규모면에서는 괄목할 만한 성장을 이루었지만 현재 운영 중인 174개의 리츠 중 공모리츠는 4개에 불과하며 나머지는 모두 사모리츠로 개인투자자보다는 기관투자자 중심의 투자가 이루어짐
 - 우리나라와 비슷한 시기 리츠를 도입한 일본은 전체 리츠 중 93%가 공모리츠이고 싱가포르와 홍콩은 100%인 상황

연도별 리츠시장 현황



자료: 국토교통부

리츠 투자대상 현황



주 : 2017년 3월말 기준
자료: 국토교통부

□ 공모리츠가 발달하지 못한 원인은 엄격한 상장요건 및 기관투자자의 사모리츠 선호 현상, 거래비용 및 자금모집의 불확실성 등에 의한 것으로 나타남

- 2015년 리츠업계 설문조사에 의하면, 공모리츠가 부진한 원인으로 전체 응답자의 32.3%가 엄격한 상장요건 때문이라고 답하였고, 26.9%는 사모리츠 선호 현상, 19.4%는 거래비용 및 자금모집의 불확실성 때문이라고 응답함¹⁾
 - 2011년 다산자기관리리츠 대표의 횡령 및 배임 사건과 골든나래리츠의 주가조작사건은 상장요건을 강화²⁾하는 계기가 되었고 이는 시간비용의 소모 및 자금모집의 불확실성이 커지는 결과를 초래
 - 기관투자자는 공모리츠 투자시 1인 주식소유제한 규정으로 인한 경영권 방어의 어려움과 적대적 M&A 가능성의 위험을 회피하기 위해 사모리츠를 선호

□ 지난해부터 공모리츠 활성화를 위한 노력이 계속되어 왔으며, 최근 부동산투자회사법 개정을 통해 공모리츠에 대한 앵커투자자³⁾의 참여를 유도하고 경쟁력 있는 공모리츠가 설립될 수 있는 기반이 마련될 예정

- 지난해 공모리츠 투자에 대한 혜택을 부여하는 방향으로 관련 법안 및 상장규정이 개정
 - 개인종합자산관리계좌(ISA)에서 발생하는 공모리츠 이자소득 및 배당소득 등에 대해 세제혜택 부여
 - 리츠 상장요건 중 매출액 요건을 100억원에서 70억원으로 완화

1) 국토교통부, 2016.02.23, 리츠산업 경쟁력 제고방안, 보도자료.

2) 리츠 상장요건은 매출액(100억원), 이익(25억원), 자본금(100억원) 기준을 모두 충족해야하며, 자기관리 리츠는 질적심사도 적용

3) 앵커투자자(Anchor investor): 사모를 통해 자금을 조달하여 모(母)리츠를 구성한 후 자(子)리츠에 투자하여 자(子)리츠의 자금조달 및 투자정책을 총괄하는 투자자

- 공모리츠에 현물을 출자하여 발생하는 양도차익을 해당 사업연도의 소득금액 계산시 손금산입하고 취득한 주식을 처분할 때까지 양도세를 과세이연
 - 공모펀드 라이선스가 있고 자본금 70억원 이상, 전문 운용인력 5명 이상의 요건을 충족하는 펀드 운용사와 리츠 자산관리회사와의 겸영을 허용
- 2016년 2월 국토교통부는 ‘리츠산업 경쟁력 제고방안’을 발표하여 공모리츠 활성화 계획을 제시하였고, 이를 바탕으로 최근 부동산투자회사법 개정을 통해 공모리츠가 성장할 수 있는 기반 마련
- 리츠에 대한 1인의 주식소유를 자기관리리츠는 30%, 위탁관리리츠는 40%로 제한한 규정을 50%로 변경하여 경영권 방어 가능성을 높이고 적대적 M&A 등의 위험을 방지하여 앵커투자자 참여 독려
 - 또한, 특별관계에 있는 투자자가 보유한 부동산이 리츠에 용이하게 편입될 수 있도록 하기 위해 특별관계자와의 거래를 주주총회 특별결의 사항에서 보통결의 사항으로 변경하여 우량한 물량 확보 가능성을 높이고자함

공모리츠 활성화를 위한 주요 방안

발표시기	내용	법령
2016.02	ISA 계좌에 공모리츠 편입	조세특례제한법
2016.10	리츠 상장요건 개선	상장규정
2016.12	공모리츠 현물출자에 대한 양도세 과세이연	조세특례제한법
2016.12	리츠 자산관리회사와 펀드 운용사 겸영 허용	부동산투자회사법
2017.03	<ul style="list-style-type: none"> • 리츠 1인 주식소유 제한 완화 • 특별관계자와의 거래제한 완화 	부동산투자회사법

자료: 국토교통부

- 올해 들어 3개의 리츠가 상장 준비 중으로 공모리츠 증가가 예상되는 가운데 부동산투자회사법 개정이 긍정적인 영향을 주어 리츠시장이 더욱 활성화될 것으로 기대
- 2014년 8개였던 공모리츠가 점차 감소하여 2015년에는 3개에 불과했으나, 지난해 4년만에 신규로 리츠가 상장되었고 올해 3개의 리츠가 상장 준비 중으로 공모리츠가 증가하는 상황
 - 올해 설립된 마스틴프리미어위탁관리리츠와 E리츠코크랩기업구조조정리츠는 상장 예비심사 중이며, 호텔에 투자하는 제이알제22호위탁관리리츠도 상장을 준비중
 - 부동산투자회사법 개정의 영향으로 앵커투자자의 공모리츠 참여가 확대되고 우량한 투자대상이 확보되면, 경쟁력 있는 공모리츠의 증가와 함께 리츠시장의 활성화가 이루어질 것으로 기대

선임연구원 홍지연