

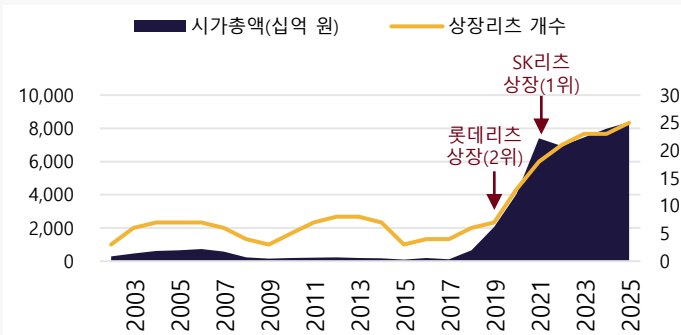
SOUTH KOREA REITs

상장리츠 개요

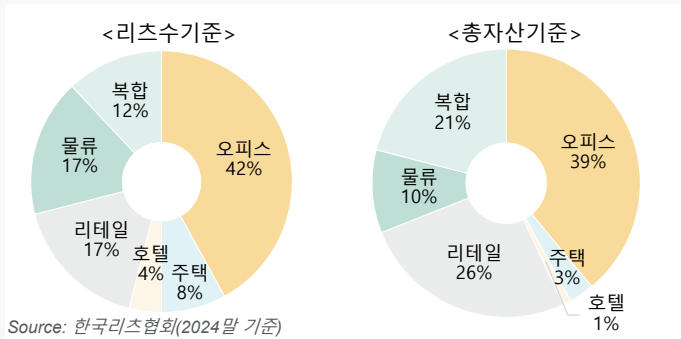


국내 상장리츠 규모

상장리츠 개수 및 시가총액 추이

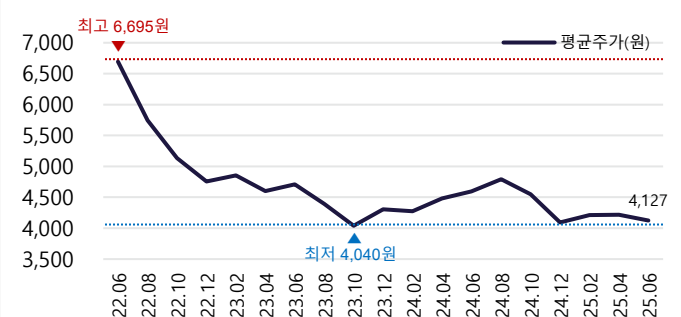


상장리츠 자산유형별 비율



국내 상장리츠 주가

주요 상장리츠 평균주가 추이



- 2025년 6월 기준, 한국 상장리츠의 시가총액은 약 8조 3,600억원으로, 한국거래소 전체 시가총액의 0.3%에 해당한다. 상장리츠 수는 25개에 달하지만 일본이 57개, 싱가포르가 39개인 점을 감안했을 때 상대적으로 규모가 작은 편에 속한다.
- 국내 상장리츠 시장은 2019년부터 대기업 스폰서리츠를 중심으로 확장세를 이어왔다. 2001년 상장리츠 도입 이후 오랜 기간 성장세가 미미했으나, 2019년에 전성기를 맞이하여 급성장을 이루었다. 정부의 '공모형 부동산 간접투자 활성화 방안' 발표로 분리과세 혜택이 제공되면서 투자 수요가 급증한 것이다.
- 2019년의 시가총액은 2018년과 비교했을 때 218.8% 성장하며 괄목할만한 성장을 보였다. 롯데가 계열사 보유 자산을 리츠에 매각하며 리츠를 이용한 자산유동화를 시작한 시점도 이 시기였다.
- 2023년에는 새로운 변화가 나타났다. 새 국제회계기준(IFRS17)과 신지급여력제도(K-ICS·킵스) 도입으로 준비금 부담이 커진 보험사들이 리츠상장을 대안으로 선택하며 리츠시장의 확장세를 이어간 것이다. 보유 부동산을 리츠에 매각할 경우, 직접소유 시 필요한 준비금 부담이 완화되고, 매각대금 유입을 통해 자본확충부담을 줄일 수 있기 때문이다.
- 우리나라의 상장리츠는 오피스에 집중된 양상을 보이고 있다. 리츠 수 기준으로 자산 유형별 비율을 살펴보면 오피스가 42%, 리테일과 물류가 각각 17%의 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 총 자산 기준으로 살펴봐도 오피스가 39%를 차지하며 높은 편에 속한다. 최근에는 자산 포트폴리오 다양화를 추진하는 움직임이 나타나면서 복합 자산을 담은 상장리츠 비중이 점차 확대되고 있는 추세다.
- 상장리츠는 금리 조정의 영향을 크게 받는다. 고금리 환경에서는 리츠 배당수익률의 매력력이 감소하고, 차입비용 증가로 수익성이 악화된다. 한동안 국내의 상장리츠 주가가 하락세를 겪은 이유도 고금리의 영향을 받은 것으로 판단된다. 최근에는 금리 인하 정책의 영향을 받아 주가 상승에 대한 기대 심리가 높아지고 있다.

SOUTH KOREA REITs

상장리츠 트렌드 및 제도적 특징



2025년 상반기 상장리츠

편입자산 리스트

리츠명	편입자산	자산분류	투자금 (억원)	시가총액 (억원)
신한서부티엔디리츠	신라스테이마포	호텔	40	9,684
신한알파리츠	BNK디지털타워	오피스	4,578	22,562 (5위)
NH올원리츠	하이트진로 서초사옥	오피스	2,400	6,546
디앤디플랫폼리츠	수송스퀘어	오피스	1,000	10,331 (10위)

Note: 디앤디플랫폼리츠 2025년 상반기 130억 투자, 잔여 870억원 하반기 매입예정

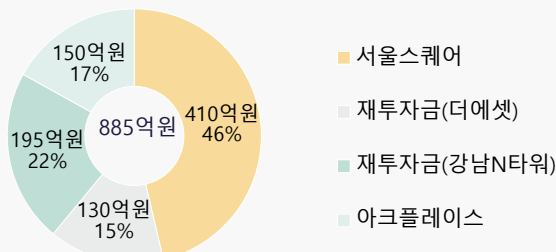
국내 주요 리츠

NH프라임리츠

AMC	NH농협리츠운용	투자자산	오피스
설립일	2019.05.30.	상장일	2019.12.05.
주가	4,680원	결산주기	6개월(5,11월)
1주당배당금	644원	배당수익률	연 13.80%

Note 1: 배당수익률 = 최근 12개월간 1주당 배당금 합계/현재주가(25.08.12 기준)

Note 2: 주가 = 2025.08.12 종가기준



Source: NH프라임리츠 25.07 IR Report

• 국내에서는 상장리츠의 꾸준한 자산편입도 이어지고 있다. 2025년 상반기 상장리츠의 신규편입자산은 총 4건으로 나타났다. 신한서부티엔디리츠가 편입한 신라스테이마포를 제외하면 모두 주요권역에 위치한 오피스자산이다. 신한알파리츠가 BNK디지털타워를, NH올원리츠가 하이트진로 서초사옥을, 디앤디플랫폼리츠가 수송스퀘어를 편입하며 양적인 성장을 이어갔다.

• 올해 눈에 띄는 주가상승률을 보인 상장리츠는 NH프라임리츠였다. 보유자산인 강남N타워 매각에 영향을 받은 것으로 판단된다. 빗썸이 해당 자산을 세어딜 형태로 평당 4,400만원에 인수하면서 주가 상승을 이끌었다. NH프라임리츠는 KB강남오피스제1호리츠 1종종류주 48만 7,500주(2024말 기준)를 보유중이며 해당 리츠 지분증권을 처분해 330억 원을 회수한 것으로 나타났다. 이 과정에서 135억 원의 시세차익을 거두었고, 확보한 자금 중 195억 원은 재투자를 결정했다.

• 상장리츠는 보유 부동산을 유동화해 자금을 확보할 수 있다는 점에서 기업에게 유리하며, 상장사로서 공시의무를 지니기 때문에 투자자들에게도 자산운용 내역이 투명하게 공개된다는 이점이 있다.

• 이러한 장점에 정부의 제도적인 개선과 지원이 더해지며 국내의 리츠시장은 긍정적인 흐름을 이어갈 전망이다.

• 정부는 최근 부동산투자회사법 개정을 통해 리츠 규제 합리화를 본격적으로 추진하고 있다. 실사보고서 및 투자보고서의 국토교통부 제출 의무를 폐지해 불필요한 보고의무를 축소하였고, 준법감시인 임면 보고의무를 공시의무로 전환함으로써 투자자 보호 또한 강화하였다.

• 이번 개정안은 지난 5월 1일 국회 본회의를 통과하였으며, 오는 11월 28일부터 시행될 예정이다. 관련한 부동산투자회사법 시행령 개정안도 지난 13일 입법예고 후 후속 절차가 진행되고 있어, 향후 리츠 시장의 제도적 기반이 한층 안정될 것으로 기대된다.

APAC REITs

Market Overview



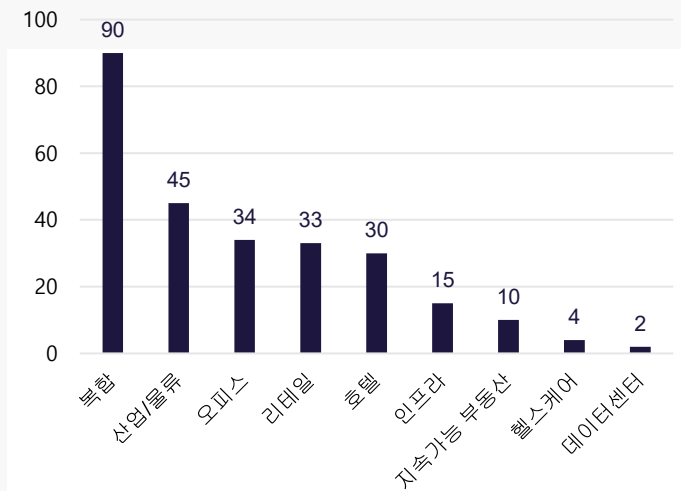
아시아 주요국 상장리츠

상장리츠 개수 및 시가총액

국가	리츠 개수	시가총액 (십억 달러)	시장 점유율 (%)
일본	57	90.8	38.5
싱가포르	39	67.4	28.6
중국	58	21.4	9.1
홍콩	11	16.1	6.8
인도	4	11.0	4.6
태국	38	8.3	3.5
말레이시아	18	7.7	3.2
필리핀	8	5.8	2.5
한국	24	5.3	2.3
대만	6	21.0	0.9
합계	263	235.8	100

Source: Cushman & Wakefield Asia REIT Market Insight

자산유형별 리츠 개수



Source: Cushman & Wakefield Asia REIT Market Insight

- 일본, 싱가포르는 아시아 리츠 시장의 약 70%를 차지하며 나란히 1, 2위를 유지하고 있다. 중국은 가파른 확장세를 보이며 홍콩을 제치고 3위에 올랐다. 중국, 인도 등 신흥시장은 견고한 국내 투자수요와 정부지원을 바탕으로 급격한 성장을 이뤘으며, 향후 아시아 시장의 성장을 주도할 잠재시장으로 주목받기 시작했다. 하지만 2, 3위 간 점유율 차이가 두드러지며 성숙시장과 신흥시장 간 격차해소에는 다소 시간이 소요될 것으로 전망된다.
- 2024년 아시아 리츠 시장은 지속적인 확장세를 이어갔다. 연말 기준 운영 중인 리츠는 총 263개로 집계되었으며, 한 해 동안 총 40개의 신규 리츠가 발행되었다.
- 국가별로는 중국 29개, 태국 6개, 한국 5개가 신규 상장되며 신흥시장을 중심으로 활발한 발행이 이어졌다. 동시에 일본에서는 합병으로 인해 리츠 1개가 감소하였고, 싱가포르에서는 재무 문제로 인해 1개 리츠의 거래가 정지되었다. 이로 인해 2024년 전년대비 순증 리츠 수는 38개를 기록했다.
- 자산유형별 리츠 현황을 살펴보면 복합이 34%로 가장 높은 비율을 차지했으며, 산업 및 물류가 45개로 그 뒤를 이었다. 이는 경제불확실성 속에 안정적인 수익창출이 가능한 자산을 선호하는 현상이 반영된 것으로 해석된다.
- 반면 시가총액은 하락세를 나타냈다. 2024년 말 기준 아시아 리츠 시장 시가총액은 2,358억 달러로, 전년도(2,521억 달러)대비 6.5% 감소하였다. 계속되는 금리인하에도 불구하고 투자심리위축 및 불확실한 금리인하 기대감으로 인해 투자시장 회복이 더디었으며, 주가하락과 환율약세가 맞물려 전반적인 약세를 보였다.
- 국가별로 일부부문에서 예외적인 강세를 나타냈다. 일본은 호텔, 싱가포르는 데이터센터 리츠가 강세를 보였으며, 중국은 인프라, 인도는 오피스 및 리테일 부문에서 성장세를 이어갔다.

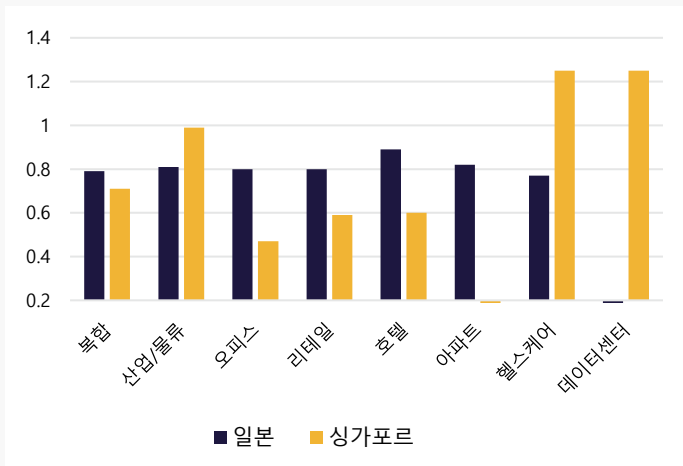
APAC REITs

Japan & Singapore



일본, 싱가포르의 상장리츠

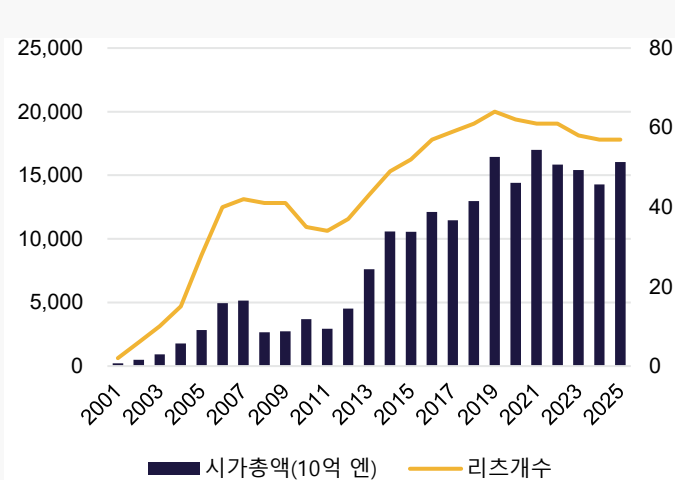
자산유형별 평균 P/B 비율



Source: Cushman & Wakefield Asia REIT Market Insight

일본 상장리츠

시가총액 및 리츠개수 추이



Source: 일본부동산증권화협회/ARES

- 일본과 싱가포르의 리츠는 정부의 다각적인 정책지원과 해외자산편입지원을 통해 성장해왔다.
- 일본은 시장침체 시 규제완화로 해외부동산의 기초자산 편입을 허용해 시장규모 확대의 기회를 제공했으며, 위기대응대출제도, 부동산시장 안정화 펀드 등을 통해 자금조달환경을 개선했다.
- 싱가포르는 국부펀드 및 정부산하 기업이 리츠 스폰서로 적극 참여하였다. 싱가포르 리츠의 성장을 견인한 상위 5개 리츠 모두 국부펀드 Temas다 Holdings가 스폰서로 활동하고 있다. 해외부동산 자산에서 발생한 해외소득 과세를 면제하며 해외자산편입도 지원하였다.
- 이후 리츠시장이 대형화되자 투자유연성과 자율성을 강화했다. 일본은 레버리지 비율의 법적 상한선을 제거해 유연한 운용이 가능해 졌다. 싱가포르는 레버리지 요건을 간소화하며(한도 50%) 리츠 성장기회를 확대하는 동시에 ICR기준을 도입(1.5배 이상)하여 재무건전성을 강화하였다.
- 2024년에는 저금리가 지속되면서 투자시장이 위축되고, 두 국가 모두 하락세를 보였지만 일부 섹터는 성장세를 이어갔다. 일본은 관광시장의 회복으로 호텔 리츠에서 상승세를 보였으며, 싱가포르는 AI발전과 디지털인프라 수요증가로 데이터센터 리츠에서 강세를 보였다.
- 2024년 말 기준, 일본의 평균 P/B(Price To Book, market price per fund unit) 비율은 0.81로 2년 연속 하락세를 이어갔다. 헬스케어, 오피스, 산업/물류 리츠의 비율이 0.7~0.9 구간에 몰려 있으며, 일부 리츠는 0.65까지 하락하였다. 다만 호텔 리츠는 0.89로 가장 높은 수준을 유지하며 회복 가능성을 시사했다.
- 싱가포르의 평균 P/B 비율은 0.74로 하락했으며, 일부 리츠는 0.5 미만으로 낮은 수준을 보이고 있다. 데이터센터 리츠는 예외로, Keppel DC 리츠와 Digital Core 리츠 모두 P/B가 각각 1.6, 0.9까지 상승하며 2023년부터 이어진 성장 모멘텀을 지속하고 있다.

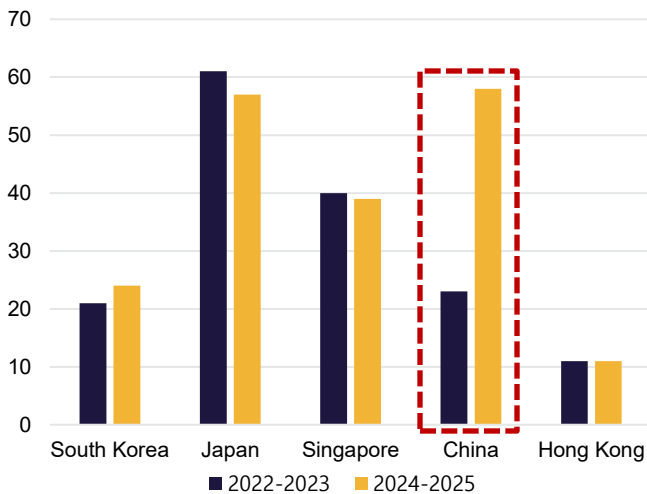
APAC REITs

China & India



아시아 주요국 상장리츠

국가별 상장리츠 개수 변화 추이



Source: Cushman & Wakefield Asia REIT Market Insight

인도의 상장리츠

시가총액 및 리츠개수 추이

구분	중소규모 리츠 (SM 리츠)	일반 리츠
규모	5억~50억 루피	50억 루피 이상
투자전략	단일자산 중심	다수자산 포트폴리오
상장여부	가능	가능
보유기간	4~6년	장기
최소거래단위	100만 루피	1 Unit
법인형태	회사 또는 LLP	회사
공동투자	허용	불허

Source: Grant Thornton, Small & Medium REITs, Property share

- 2024년 한 해 동안 중국 리츠 시장은 눈에 띄는 성장을 기록했다. 시가총액이 전년 대비 85% 증가하며, 홍콩을 제치고 아시아 리츠시장 점유율 3위에 진입했다.
- 이러한 성과는 신규 리츠의 활발한 발행과 인프라 중심 투자 수요의 급증에서 비롯되었다. 2024년 한 해에만 29개의 신규 리츠가 상장되며, 역대 최대 발행량을 기록하였다.
- 소비자 인프라 리츠는 신흥 상품 유형으로 주목받으며, 1년 만에 총 213억 위안의 발행규모를 달성했다. 전체 시장 규모의 15%를 차지하며 2025년 1분기 기준, 산업 단지 리츠를 제치고 부동산 담보형 리츠 중 가장 큰 유형으로 자리매김했다.
- 인도 리츠 시장은 2년간의 침체기를 지나 2024년부터 본격적인 성장 국면에 진입했으며, 오피스와 리테일 부문의 성장세가 두드러졌다. 통합 포트폴리오 규모는 전년동기대비 12% 이상 성장했으며, 3개의 오피스 리츠는 총 1,600만 평방 피트 이상의 임대거래량을 기록했다. 이는 인도 내 주요 8개 도시 GLV(Gross Leasing Volume)의 약 20%에 달하는 규모이다.
- 오피스 부문에서는 GCC(Global Capability Center)의 지속적인 수요가 핵심성장동력으로 작용했다. GCC는 글로벌 기업이 인도에 설립한 전략적 거점으로, 기관 소유 자산에 대한 뚜렷한 선호를 나타내고 있다. GCC 임대면적 중 40-60%를 리츠 자산이 차지하고 있으며, 2024년 기준 인도 전역 GLV의 28-29%를 GCC가 점유하고 있다.
- 이러한 선호에 힘입어 BSE(보म्베이 증권거래소)지수가 조정을 겪는 가운데서도 오피스 리츠 주식은 15% 이상의 자본이득을 기록했으며, 평균임대율 또한 90%에 달하는 등 안정적인 성장세를 보이고 있다.
- 리테일은 2024년 3월 중소규모 리츠(SM 리츠) 규정이 도입되며 시장이 확대되는 움직임을 보이고 있다. 약 24만 7천 평방 피트의 오피스공간을 보유한 PropShare Platina SM 리츠가 2024년 12월 상장되었으며, 추가로 두개의 SM 리츠(PropShare Titania, hBits)가 상장을 앞두고 있다..

CONTACTS

Cushman & Wakefield Korea

Research



SUKI KIM (김수경)
Head of Research
Suki.kim@cushwake.com



JIN SO (소진)
Manager
Jin.so@cushwake.com



CHLOE KWON (권소연)
Assistant Manager
Chloe.kwon@cushwake.com



LAYLA (박연주)
Agent
Layla.park@cushwake.com

Capital Markets Group



YK SON (손영국)
Senior Executive Director
Yk.son@cushwake.com

Investment Advisory



SORIM JIE (지소림)
CEO, Seoul
Sorim.jie@ia.cushwake.com