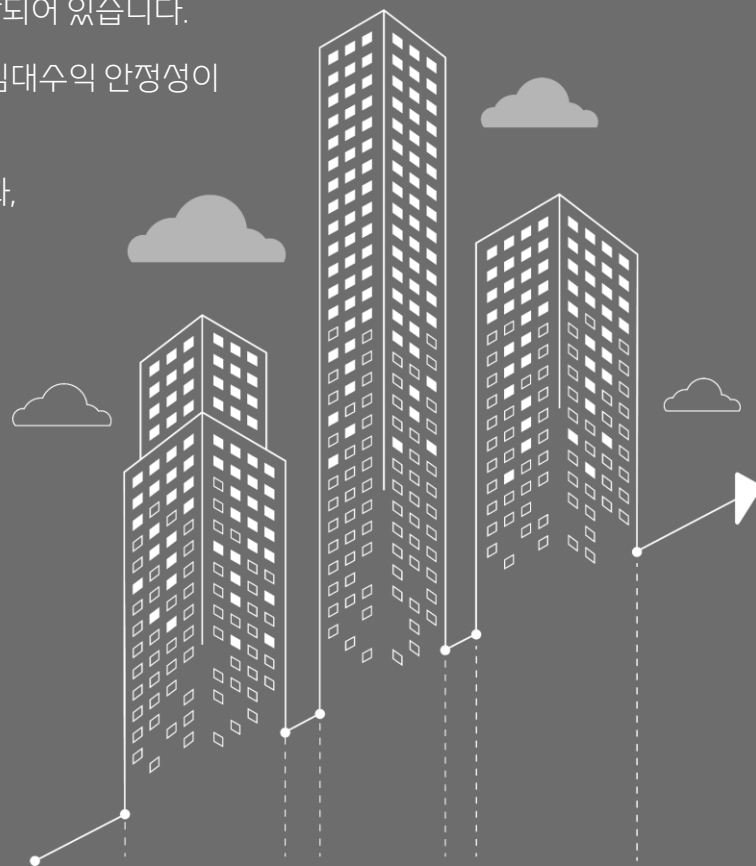


Part 2.

주요국 리츠 시장

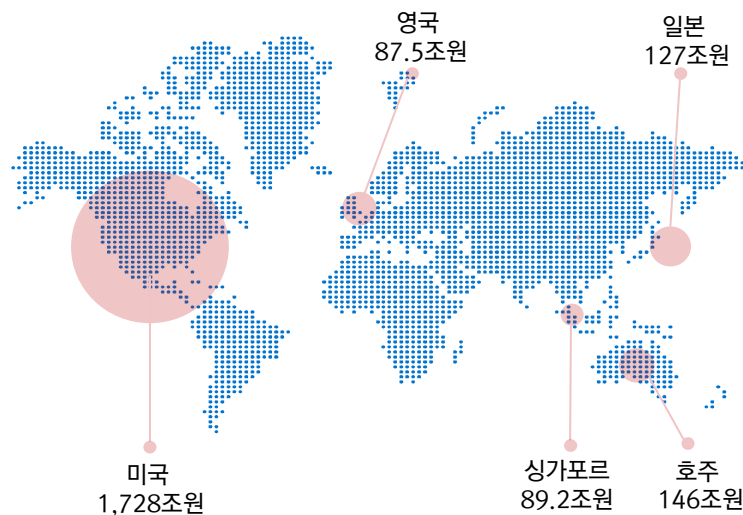
- 글로벌 리츠는 37개국에서 상장되어 거래되고 있으며 미국(1,728조 원), 호주(146조 원), 일본(127조 원), 영국(87.5조 원), 싱가포르(89.2조 원) 순으로 활성화되어 있습니다.
- 미국 리츠는 2.6조 달러에 이르는 자산을 보유한 최대 시장으로 셀타워, 물류, 데이터 센터 등 신사업 관련된 다양한 섹터가 상장되어 있습니다.
- 일본 리츠는 대부분 대도시에 위치한 부동산을 보유하고 있어 임대수익 안정성이 높으며 저금리 기조와 함께 성장을 지속하고 있습니다.
- 한국 리츠는 아직은 초기 단계이나 상업용 부동산 시장의 선진화, 은퇴 세대 증가로 지속적인 성장이 기대됩니다.



"글로벌 시장의 다양한 부동산 자산에 소액으로 투자할 수 있는 수단"

국가	미국, 일본, 호주, 영국, 싱가포르 등 37개국
섹터	지분형 리츠(13개 섹터)와 모기지 리츠

[주요국 리츠 시장 규모]



주: 2024년 말 기준, 1달러=1,400원으로 환산
 자료: EPRA, 대신증권 Research Center

[주요 섹터]

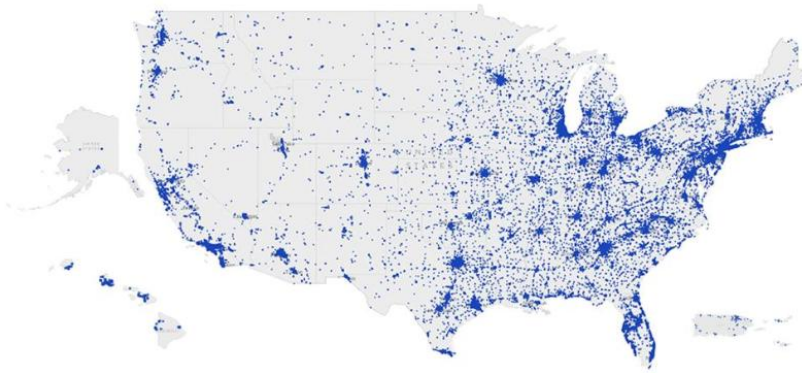


주: 최근 게이밍 섹터가 스페셜티에서 분할 독립하여 13개 섹터로 분류
 자료: NAREIT, 대신증권 Research Center

"1조 달러를 초과하는 시가총액과 2.6조 달러에 이르는 자산을 보유한 전세계 최대 리츠 시장"

- 1960년 미국 의회는 소액 투자자들도 상업용 부동산에 투자하여 이익을 얻을 수 있도록 하기 위해 리츠 입법 체계를 확립했습니다.
- 전통적인 부동산 자산인 오피스, 주거, 리테일 뿐만 아니라 셀타워, 물류, 데이터 센터 등 다양한 섹터가 리츠로 상장되어 있습니다.

[US REITs의 미국 내 자산 분포]



“상장 리츠 자산 규모 2.6조 달러, 비상장 리츠 자산 규모 1.5조 달러”

주 : 자산 분포 및 규모는 2023년 말 기준
자료: NAREIT, 대신증권 Research Center

[US REITs의 섹터 종목 수와 대표 종목]

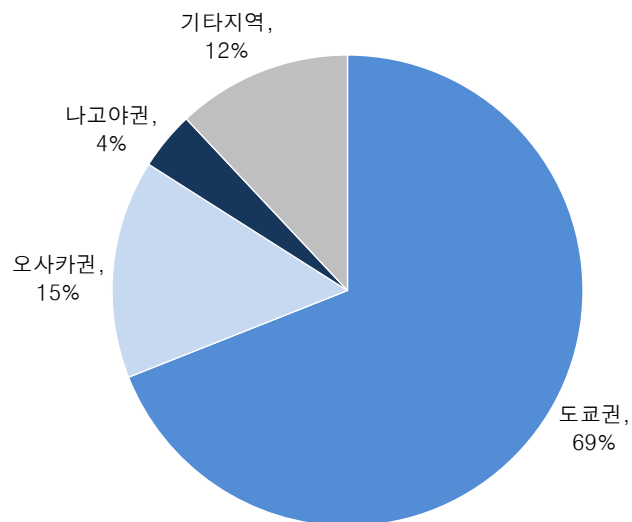
섹터	종목수	섹터 별 대표종목	
통신	4	아메리칸타워(AMT)	크라운캐슬 인터내셔널(CCI)
데이터 센터	2	이퀴닉스(EQIX)	디지털 리얼티 트러스트(DLR)
산업(물류)	12	프로로지스(PLD)	리니지(LINE)
주거	19	아발론베이커뮤니티(AVB)	에퀴티레지덴셜(EQR)
오피스	20	보스턴 프로퍼티(BXP)	보르나도 리얼티 트러스트(VNO)
리테일	30	사이먼 프로퍼티(SPG)	리얼티인컴(O)
셀프스토리지	5	퍼블릭 스토리지(PSA)	엑스트라 스페이스(EXR)
헬스케어	18	웰타워(WELL)	벤틀스(VTR)
호텔&리조트	14	호스트 호텔&리조트(HST)	리먼 호스피탈리티(RHP)
티버(목재)	3	와이어하우저(WY)	레이오니아(RYN)
다각화	18	WP 케어리(WPC)	브로드스톤(BNL)
스페셜티	9	아이언 마운틴(IRM)	라마 애드버타이징(LAMR)
게이밍	2	VICI 프로퍼티스(VICI)	게이밍&레저 프로퍼티스(GLPI)
모기지	40	애널리 캐피탈(NLY)	AGNC 인베스트(AGNC)

주 : 2025년 3월 말 기준, FTSE Nareit All REITs Index 구성 종목을 시가총액 순으로 정리
자료: NAREIT, 대신증권 Research Center

"저금리/저성장 시대 투자자들의 대안 투자처 역할"

- 일본 리츠의 편입 자산 69%가 도쿄권역이며, 15%는 오사카권역, 4%는 나고야권역으로 주요 도시권역의 비중이 높습니다.
- 29개 리츠가 복합형이며, 純 물류가 8개, 純 오피스가 8개, 純 주거가 5개이며, 그 외에 호텔, 리테일, 헬스케어 리츠가 있습니다.

[J-REITs 지역별 투자자산 비중]



주1: 도쿄권: 도쿄도, 가나가와현, 사이타마현, 지바현, 이바라키현 / 오사카권: 오사카부, 효고현, 교토부, 나라현
나고야권: 아이치현, 기후현, 미에현

주2: 취득가격 기준이며, 2024년 말 기준

자료: 스미토모 미쓰이 자산운용, 대신증권 Research Center

[J-REITs의 섹터 종목 수와 대표 종목]

섹터	종목수	섹터별 대표종목	
복합형	29	재팬 메트로폴리탄(8953)	오릭스 JREIT(8954)
물류	8	니폰 프로로지스(3283)	GLP J-REITs(3281)
오피스	8	니폰 빌딩(8951)	재팬 리얼에스테이트(8952)
주거	5	니폰 어코모데이션(3226)	어드밴스 레지던스(3269)
호텔	4	재팬 호텔 인베스트(8985)	인빈서블(8963)
리테일	2	프론티어(8964)	이온 리츠(3292)
헬스케어	1	헬스케어 & 메디컬(3455)	

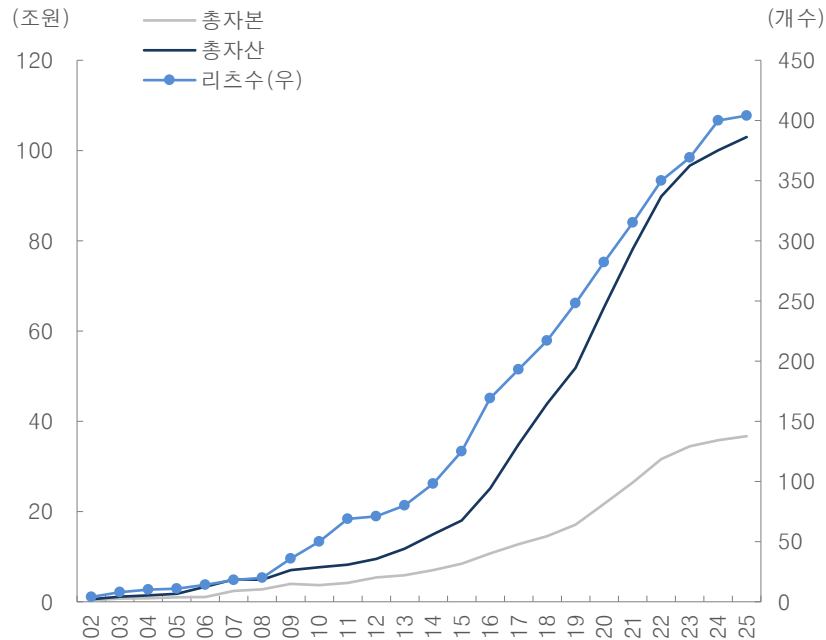
주 : 2025년 5월 초 기준, 시가총액 순으로 정리

자료: Japan REIT, 대신증권 Research Center

"상장 리츠의 시가총액이 아직은 작은 규모이나 최근 고성장 시현"

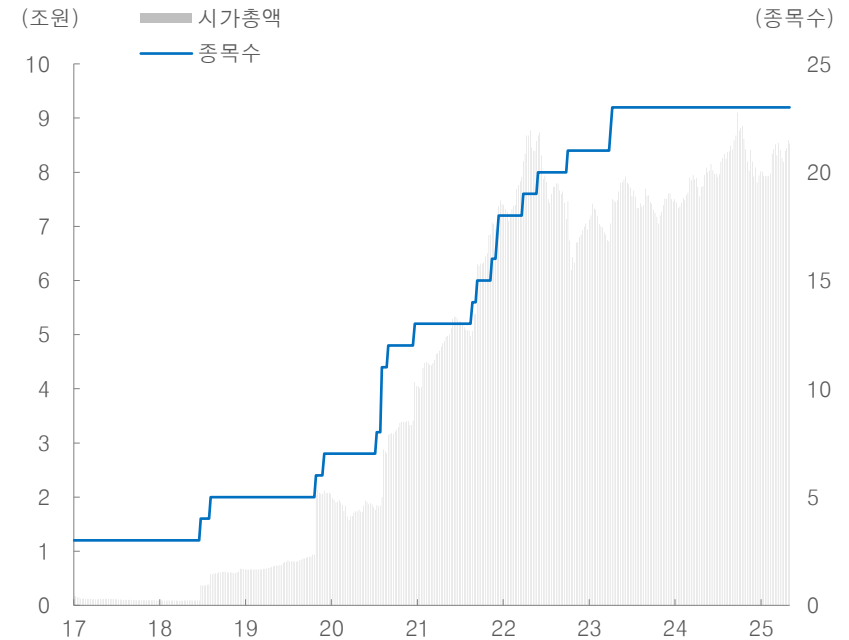
- 국내 리츠(사모+공모)의 AUM은 2002년(5,584억원) 이후 연평균 +26.6% 성장하여 2024년 말 약 100조원을 기록하였습니다.
- 2019년 말 기준 상장 리츠의 시가총액은 약 2조원, 7개사에 불과하였으나, 25년 5월 약 8.6조원, 24개사에 달합니다.

[국내 리츠 시장의 성장 추이]



주 : 공모/사모 리츠 모두 포함
자료 : 한국리츠협회, 대신증권 Research Center

[국내 상장 리츠 시장 추이]



자료 : Quantiwise, 대신증권 Research Center

Compliance Notice

-
- 금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다.
 - 당사의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 위 언급된 종목을 제외한 동자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부의 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: 배상영, 김다은, 이혜진)
 - 본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.