

소액 투자에도 高배당 가능... 빌딩 값 상승시 시세차익까지

재테크, 길을 묻다

저금리 시대 투자대안 '리츠'

우량 임차인 확보시 안정적 수익
종목 고르기가 어렵다면 ETF 대안
5000만원 한도로 분리과세 혜택

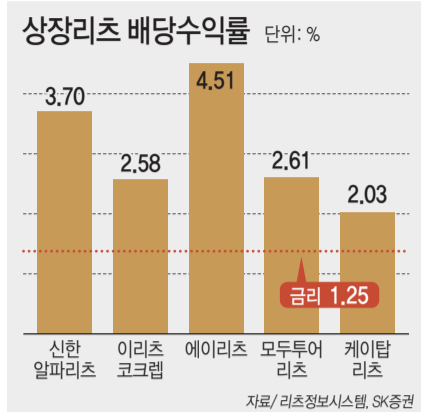
공모주에 대한 청약증거금만 수십조 원이 넘게 몰렸다. 청약경쟁률도 최고 300대 1을 기록했다. 상장한 첫 날에는 일제히 가격제한폭인 30%까지 급등했다. 주인공은 바로 '리츠(REITs·부동산투자회사)'다.

저금리 기조가 장기화되면서 리츠가 최고의 투자처로 떠올랐다. 특히 상장 공모리츠는 그간 기관투자자나 고액자산가가 투자할 수 있었던 부동산 물건에 소액으로도 투자할 수 있고, 배당수익률은 정기예금을 크게 웃돈다. 장기적으로는 부동산 가격 상승에 따른 시세차익까지 기대할 수 있다.

리테일리츠와 오피스리츠에 이어 재간접리츠와 이를 담은 상장지수펀드(ETF)까지 투자자들의 선택지도 다양해지고 있다. 올해는 물류리츠에 주유소리츠, 해외리츠 등 다양한 자산을 담은 리츠가 줄줄이 상장 대기 중이다.

◆ 배당수익에 세제혜택도 기대

리츠는 투자자들에게 자금을 모아 부동산에 투자하고, 그 수익을 배당으로



돌려주는 대표적인 부동산 간접투자 상품이다.

리츠의 가장 큰 매력은 높은 배당수익률이다. 리츠는 투자한 부동산에서 발생한 수익의 90% 이상을 배당해야 한다. 우량 임차인만 확보된다면 안정적인 수익을 낼 수 있다.

이전까지 국내에서 상장 리츠의 성공 사례가 없었던 가장 큰 이유 중 하나는 배당수익률이 안정적이지 못했다는 점이다. 그러나 이리츠코크랩과 신한알파리츠가 꾸준한 배당으로 신뢰를 쌓으면서 배당수익률은 물론 주가상승까지 두 마리 토끼를 모두 잡았다.

신한알파리츠는 판교 알파돔타워와 용산 더프라임빌딩 등에 투자한 오피스리츠다. 6개월 마다 배당을 하는데 지난해 9월 말 기준 주당 배당금은 140원으로 공모가 대비 배당수익률은 2.8%에 달한다. 연 수익률은 5%를 웃돈다.

이리츠코크랩은 기초자산으로 이랜

드리테일이 운영하는 5개 점포(뉴코아 야탑점, 일산점, 평촌점, 중계점, 분당점)를 담고 있다. 역시 6개월 마다 배당을 하며, 주당 175원을 배당기로 해 많이 오른 주가에도 시가배당률은 2.6%를 기록했다.

롯데리츠는 자산 1조6000억원 규모의 대형 리츠다. 롯데백화점 강남점을 비롯한 마트 등 오프라인 매장을 기초 자산으로 했다.

NH프라임리츠는 최초의 재간접 리츠다. 1차 편입 자산은 도심권의 서울스퀘어, 강남권의 삼성물산 서초 사옥과 N타워, 잠실권의 삼성SD스타워 수익증권이다.

어느 한 종목을 고르기가 어렵다면 ETF가 대안이다.

"TIGER 부동산인프라고배당"은 신한알파리츠와 이리츠코크랩, 맥쿼리인프라, 맵스리얼티 등 리츠나 부동산펀드를 우선 편입하고, 나머지를 고배당 주식으로 채운다.

올해부터는 세제혜택도 적용된다. 개인이 5000만원 한도로 3년 이상 공모형 리츠나 부동산펀드에 투자해 얻은 배당소득은 분리과세 혜택을 받을 수 있으며, 세율도 기존 14%에서 9%로 낮아진다.

◆ "주가는 정상화 과정"... 해외투자리츠 등 줄줄이 대기

5일 에프앤가이드에 따르면 현재 증시에 상장된 리츠는 모두 7개다. 케이탑리츠와 롯데리츠, 신한알파리츠, NH프

라이츠, 이리츠코크랩, 에이리츠, 모두투어리츠 등이다.

이리츠코크랩의 주가가 작년 한 해 40%가 넘게 급등했고, 신한알파리츠와 에이리츠가 각각 36.70%, 35.89% 상승했다. 롯데리츠와 NH프라임리츠는 지난해 공모가 대비 각각 20% 넘게 올랐다.

다만 올해 들어서는 주가가 하락했다. 특히 신한알파리츠의 경우 지난해 최고 9400원까지 급등했지만 올해 들어서는 7500원 안팎에서 움직이고 있다. 주가 부진이라기 보다는 오히려 정상화되는 과정으로 보고 있다.

남궁훈 신한리츠운용 대표는 "리츠가 각광을 받으면서 기관이나 ETF 수요 등 수급불균형으로 과도하게 상승했던 주가가 자산가치를 제대로 반영하고 있는 것"이라며 "올해는 리츠 대형화를 위해 수익성과 성장성을 모두 갖춘 건물을 물색 중"이라고 설명했다.

올해도 공모리츠의 상장이 줄줄이 예정돼 있다. 특히 국내뿐 아니라 해외에 투자하는 리츠를 비롯해 물류센터나 주유소 등 기초자산도 다양하다.



고성관 마스터자산운용 전무는 "리츠 투자 역시 국내외 자산 등으로 포트폴리오를 다변화해 리스크를 관리하는 것이 중요하다"며 "공모 상품의 특성상 해외 부동산이라고 해도 대표성이 있고, 안정적인 수익이 가능한 자산을 편입해야 하는 만큼 일반투자자들에게는 좋은 기회가 될 것"이라고 말했다.

제이알투자운용과 마스틴투자운용이 벨기에와 미국 등 해외 자산에 투자하는 공모 리츠를 준비하고 있으며, 이지스자산운용은 임대주택과 호텔 등에 투자하는 공모 리츠의 인가를 진행하고 있다. 코람코자산신탁은 SK네트웍스의 직영주유소 150곳을 대상으로 하는 주유소리츠를 예고한 바 있다. 해외에서도 주유소를 일부 편입한 리츠를 있지만 주유소만을 모아서 투자하는 리츠는 거의 없다.

리츠는 주식과 채권 사이에 위치한 중위험 중수익 상품이다. 상대적으로 리스크가 낮지만 원금을 보장하면서 이자를 주는 예금은 아니라는 점은 감안해야 한다. /안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

“법률검토 더 필요” 미적대는 은행들

키코 분쟁조정 배상권고 후폭풍

금융감독원 수용 기한 추가 연장

우리는행을 제외한 5개 은행이 키코(KIKO)분쟁조정 배상권고에 대한 수용여부를 결정하지 못하고 있다. 이에 따라 금융감독원은 오는 7일로 예정된 분쟁조정안 수용 기한을 추가 연장할 방침이다.

5일 금융권에 따르면 신한은행과 하나은행은 오는 7일인 키코 배상 여부 결정 시한을 한차례 더 연기해 달라고 금융감독원에 요청할 예정이다.

앞서 금감원 분쟁조정위원회는 지난해 12월 신한·우리·KDB산업·하나·대구·한국씨티은행 등 6개 은행을 상대로 키코 피해기업 4곳에 총 255억원을 배상하라고 권고했다. 6개 은행은 지난달 8일까지 배상여부를 결정해야 했지만, 한차례 연기해 오는 7일까지 금감원에 수락여부를 전달해야 한다.

그러나 지금까지 분쟁조정안을 수용한 곳은 우리은행 한 곳 뿐이다. 우리은행은 지난주 이사회를 열고 피해기업 재영솔루텍·일성하이스코 두 곳에 42억원을 배상하기로 했다.

우리는행을 제외한 5개 은행은 아직까지 분쟁조정 결과의 수용여부를 결정하지 못한 상태다.

하나은행은 지난 3일 이사회를 열고 키코 분쟁조정 결과 수용여부를 논의했지만 결론을 내리지 못해 추가 연장한다.

〈키코 피해기업 및 손실규모〉

피해기업	거래 금융사	피해규모(억)
일성하이스코	신한은행	367
	KDB산업은행	122
	우리은행	164
재영솔루텍	씨티은행	49
	대구은행	80
	신한은행	670
원글로벌 미디어	KEB하나은행	670
	우리은행	
남화통상	무역보험공사	200
	신한은행	
남화통상	신한은행	32

/자료=키코공동대책위원회

신한은행은 지난 4일 키코 분쟁조정안 수용여부를 검토했지만 추가 검토시간이 필요하다고 판단, 연장을 검토 중인 것으로 알려졌다.

산업은행은 지난달 말 이사회에서 관련 안건을 다뤘으나 추가 논의가 필요하다는 입장이다.

대구은행도 내부 협의가 길어지는 상태다. 대구은행 관계자는 "키코 분쟁조정안 수락여부와 관련해 내부 협의 중"이라며 "법률 검토도 거쳐야 하기 때문에 길어지고 있다"고 말했다. 씨티은행도 "연장 여부를 논의하고 있다"고 말했다.

금감원 관계자는 "향후 은행의 시한 연장 요청이 들어오면 사유 등을 판단한 후 연장하겠다"며 "시한은 은행들이 요구하는 기간에 따라 달라질 수 있다"고 말했다. /나유리 기자

주식도 카톡으로... 카카오페이, 바로투자증권 인수

지분 60% 약 400억에 인수
대금 납입시 증권사 업무가능

카카오 자회사인 카카오페이가 바로투자증권을 인수한다. 카카오가 인터넷 전문은행 카카오뱅크에 이어 증권업까지 진출하게 된 셈이다.

금융위원회는 5일 정례회의를 열고 카카오페이의 바로투자증권 대주주 변경승인 신청을 승인했다고 밝혔다. 카카오페이가 지난 2018년 10월 바로투자증권 지분 60%를 약 400억원에 인수하는 계약을 맺은지 1년 4개월 만이다.

앞서 카카오 페이는 인수계약은 체결했지만, 김범수 카카오 의장이 공정거래법 위반혐의로 재판을 받게 되면서

Kakao

카카오페이

증권선물 위원회 심사가 중단된 바 있다. 하지만 지난해 11월 김 의장이 2심에서 모두 무죄를 선고받으면서 심사가 재개됐다.

이날 금융위는 지배구조 법령상 카카오페이가 재무건전성, 부채비율, 대주주의 사회적 신용 등 법령상 요건을 모두 충족하다고 판단했다.

금융위는 "기존에는 대주주에 대해 형사소송이 진행 중인 경우 일률적으로 법원의 최종판결 시점까지 심사업무 중단하고 확정된 내용에 따라 법

위반의 경미성을 판단해 승인 여부를 결정했다"며 "향후에는 금융회사의 신속한 사업재편 등을 통한 경쟁력 제고를 지원하기 위해 법원의 판결 등 중요한 상황 변화가 있을 경우 심사중단 또는 심사재개 필요 여부를 사안에 따라 수시로 검토해 결정할 계획"이라고 말했다.

이에 따라 카카오페이는 공정거래위원회 신고와 매매대금 납입을 완료하면 바로투자증권 주식을 인수해 증권사 업무를 시작할 수 있게 된다. 바로투자증권은 2008년 설립한 중소형 증권사로, 업무범위는 증권투자중개업, 집합투자증권, 투자매매업(인수제외), 채무증권투자매매업 등이다. /나유리 기자 yul115@

SK케미칼, 바이오에너지 사업 3800억 매각 ... "투자재원 마련"

한앤컴퍼니와 사업부문 양도 계약

SK케미칼이 바이오디젤과 바이오중유를 생산·판매하는 바이오에너지 사업을 사모펀드에 매각한다.

SK케미칼은 사모투자 전문회사인 한앤컴퍼니와 3800억원 규모의 영업양수도 계약을 통해 바이오에너지 사업부문을 양도한다고 5일 공시했다.

SK케미칼은 주력인 친환경소재와 생명과학 사업에 전사 역량을 집중하고 있다. 2000년 이후 기존 사업을 재편하고 고부가 신규 사업에 대한 투자를 늘리면서 친환경 소재·생명 과학 중심으로 사업 고도화를 추진해왔다. 또한 2018년 백신사업을 물적분할해 SK바이오사이언스를 설립했고 친환경 코폴리에스터 증설도 진행 중이

다. SK케미칼 관계자는 "핵심 사업으로 역량을 집중하고 미래 신규 성장 사업에 대한 투자 재원을 마련하기 위한 결정"이라며 "이번 바이오사업 부문 양도를 통해 핵심 고부가가치 사업의 역량과 경쟁력을 더욱 강화하고 미래 사업 발굴에 박차를 가하겠다"고 말했다. /김수지 기자 sjkim2935@