

# 해외선 4차산업 비중 확대... 국내는 되레 리테일 성장

## 리츠시장 양극화 심화

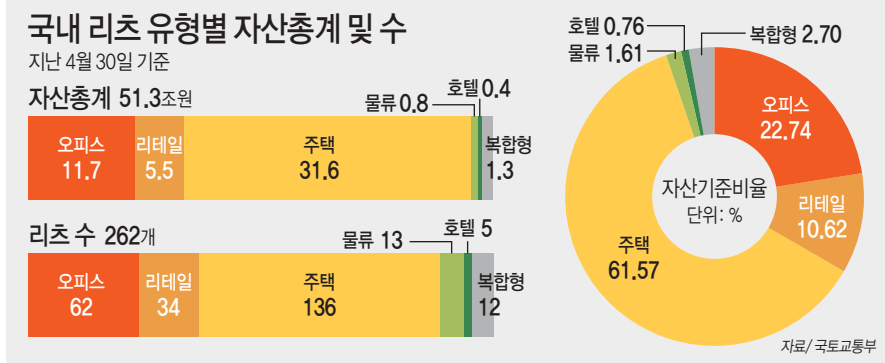
해외리츠, 언택트 발달에 판도 급변  
데이터센터 등 4차 인프라 리츠 ↑

국내리츠, 리테일 규모 25% 증가  
코로나 사태에 자금 유입 늘어나

해외리츠(REITs·부동산간접투자회사) 시장의 판도는 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)으로 완전히 뒤바뀌었다. 언택트(Untact·비대면) 산업 발달로 데이터센터 등 4차산업과 관련된 인프라 리츠의 성장에 불이 붙는 분위기다. 하지만 국내리츠는 오히려 리테일 리츠 비중이 늘어나 눈길을 끌고 있다. 국내리츠의 산업 구조가 변화되기까지 시간이 조금 더 필요하다는 것이 부동산 전문가들의 중론이다.

### ◆국내 리츠 자금규모 코로나로 더 늘어

4일 국토교통부에 따르면 코로나19가 정점을 지난 4월 말 리테일 리츠의 규모는 5조5000억원. 올해 1월 말 4조4000억원에서 무려 25%나 증가했다.



리츠 수도 31개에서 34개까지 늘었으며, 리테일 부문이 전체 유형에서 차지하는 자산 비중 역시 8.99%에서 10.62%로 늘었다. 코로나19에 따른 강력한 사회적 거리두기 탓에 오프라인 유통업이 직격탄을 맞았으나 오히려 이를 기초 자산으로 한 리테일 리츠엔 자금이 유입됐다.

리테일과 함께 전통적인 리츠로 대표되는 주거용 주택 리츠 규모가 늘어난 것도 눈에 띈다. 같은 기간 29조7000억원에서 31조6000억원으로 6.39% 늘었다. 배당도 줄어들지 않고 오히려 증가했다. 상장리츠의 경우 7곳 중 NH프라임리츠를 제외한 나머지 6개의 배당 수익률이 오히려 지난해 말보다 평균 1~

2%가량 올랐다. 해외리츠는 얘기가 다르다. 리테일과 호텔 관련 리츠들의 수익률이 크게 추락하며 자금이 빠지고 있다. 주거나 리조트 부문 역시 상황이 다르지 않다. 적자전환하며 배당금 지급을 중단하는 '배당깃'을 시행하는 리츠사도 많아졌다. 미국 231개 호텔을 기초자산으로 두고 매월 배당을 진행하는 애플 호스피탈리티 리츠(APLE)가 대표적이다. 코로나19 확산으로 인한 여행, 식당, 숙박 등 엔터테인먼트 사업장의 폐쇄로 인한 결과다. 배당 수익이 없어지거나 줄어들면 당연히 리츠의 투자 매력도 떨어진다. 대신 수혜를 보는 리츠도 생겼다. 글

로벌 증시에서 화두가 된 '언택트'가 리츠에도 적용됐다. 김영기 한국투자증권 연구원은 "올해 하반기 미국 리츠 시장은 하위 산업 내 양극화가 심화된 모습"이라며 "IT업종의 상승과 맞물려 5G, 데이터센터, 전자상거래 관련 리츠들의 양호한 흐름이 이어지고 있다"고 진단했다.

미국 부동산 리츠를 담은 상장지수펀드(ETF)에서도 이러한 흐름이 감지되고 있다. 김수정 SK증권 연구원은 "미국 전체 부동산 리츠 ETF에서 자금이 이탈하고 있다"면서도 "개별적으로 살펴보면 데이터센터 리츠와 물류창고 리츠에는 자금이 계속 유입 중"이라고 설명했다.

차이는 국내 부동산 시장의 마스터 리츠(책임 임차·master lease) 구조에 있다. 그룹 혹은 그룹 계열사들이 10년 이상 장기 임대 계약을 맺은 경우가 대다수라 배당이 줄어들 이유가 없는 셈이다. 변동성이 계속되는 증시에서 배당주로 주목받고 있는 이유도 그래서다.

서원형 미래에셋대우 SF3팀장은 "롯데리츠와 이리츠코렉스를 비롯해 대부분 리츠가 10년 이상 책임 임차인을 두고 있다"며 "반면 해외 리츠의 리테일

부문은 책임 임차가 거의 없다. 실적배당이 걸려 있어 배당수익이 줄게 되고, 이에 따라 매수 수요가 줄어든 것"이라고 설명했다.

### ◆데이터센터 등 자산다양화까지 시간 걸릴 듯

전문가들은 해외 처럼 5세대 이동통신(5G) 데이터센터 등 4차산업과 관련된 리츠들의 등장이 국내에 도입되기까지 시간이 걸릴 것으로 보고 있다. 김준환 서울디지털대 부동산학과 교수는 "국내 데이터센터나 5G 인프라의 경우 업체가 워낙 제한된 데다 지자체의 허가 문제도 있어 리츠 상품화엔 어려움이 많다"고 분석했다.

하지만 다양한 기초자산의 리츠를 상장해야 한다고 강조했다. 김 교수는 "해외 리츠를 살펴보면 데이터센터의 부가가치가 굉장히 높은 데다 대부분 장기이고 우량 기업들"이라고 했다. 서원형 팀장은 "데이터센터에 대한 수요가 조금씩 나타나고 있어 결국 투자 자금 회수가 필요한 시기가 올 것"이라며 "국내 리츠에서도 충분히 시도할 수 있고 앞으로 나와야 할 상품"이라고 말했다.

/송태하 기자 alvin@metroseoul.co.kr



청와대는 4일 국내 조선업계의 카타르 LNG프로젝트 100척 수주 계약 체결과 관련해 "문재인 대통령과 정부가 펼친 경제 외교 결실"이라고 평가했다. 사진은 문재인 대통령이 지난해 1월 28일 청와대 집현실에서 카타르의 타미 빈 하마드 알 싸니(Sheikh Tamim bin Hamad Al Thani) 국왕과 만나 정상회담 하는 모습. /청와대

## 靑 "카타르 LNG 100척 수주, 경제외교 결실"

지난해 1월 카타르 국왕과 정상회담 세계 최고 기술력·최적 파트너 강조

국내 조선업계의 카타르 LNG프로젝트 100척 수주 계약 체결에 대해 청와대가 "문재인 대통령과 정부가 펼친 경제 외교의 결실"이라고 입장을 냈다.

문재인 대통령은 지난해 1월, 청와대에서 카타르 타미 빈 하마드 알 싸니(Sheikh Tamim bin Hamad Al Thani) 국왕과 만나 정상회담을 한 바 있다. 청와대는 이를 두고 4일 당시 정상회담에서 펼친 세일즈 외교 성과가 'LNG프로젝트 100척 수주 계약 체결'이라고 밝혔다.

윤재관 청와대 부대변인은 이날 브리핑에서 "(LNG프로젝트 100척 수주와 관련해 정부는) 정상회담 등 정상 외교를 통해 양국 간 협력의 토대를 마련하고, 총리, 산업통상자원부 장관 등 고위급 협력 노력을 지속해 왔다"며 이렇게 말했다.

청와대는 지난해 1월 정상회담 당시 카타르가 LNG선 발주 계획을 밝혔

고, 문 대통령이 "세계 최고의 기술력을 가진 우리 기업이 최적의 파트너"라는 점을 강조한 바 있다고 밝혔다. 이어 정상회담 후 이어진 공식 오찬에서는 현대중공업, 대우조선해양 대표 등이 초청돼 세일즈 전을 펼쳤다는 게 청와대의 설명이다.

이에 대해 윤 부대변인은 브리핑에서 "(카타르와) 정상회담을 통해 양국 간 협력을 에너지 외에 의료, ICT 등으로 확장했고, 최근 카타르에 코로나 19 관련 진단 장비 공급과 K-방역 경험을 공유하는 등 양국 간 협력의 범위를 넓혀왔다. 이를 토대로 쌓인 양국 간 신뢰가 LNG선 수주라는 열매를 맺는 데 토대가 됐다"고 강조했다.

청와대는 그러면서 정부가 조선업이 포함된 주력산업 경쟁력 제고와 제조업 활력 회복과 혁신 전략 등에 대해 추진하는 점 등을 언급하며 "앞으로도 문재인 정부는 우리 제조업의 수출 기반을 지키고 새로운 돌파구를 마련할 수 있도록 최선을 다해 뒷받침할 것"이라고 강조했다.

/최영훈 기자 choiyoungkr@

## 수주랭킹 1위 롯데건설 건수최대 현대건설

상반기 정비사업 실적  
롯데건설 '1조 클럽' 성공적 진입  
갈현1구역 재개발사업 수주권 확보  
현대건설 부산 범천 등 6건 수주  
1.8조 규모 한남3구역 수주 총력

서울 갈현1구역 시공권을 확보한 롯데건설이 올 상반기 정비사업 수주실적 1위로 등극했다.

4일 건설업계에 따르면 국토교통부의 시공능력평가 10위 건설사들의 1~5월 도시정비사업 수주액은 총 6조1662억원 규모다. 그 중 수주랭킹 1위를 달리고 있는 건설사는 롯데건설로 1조5887억원의 수주 실적을 올렸다.

### ◆롯데건설 정비사업 수주 1위

롯데건설은 최근 공사비 9200억원 규모의 서울 은평 갈현1구역 재개발사업 수주권을 따내면서 정비사업 '1조 클럽'에 성공적으로 진입했다. 이로써 현재까지 롯데건설은 ▲울산 중구B-05구역 재개발 ▲부산 범일2구역 재개발 ▲서울 은평 갈현1구역 재개발 등 총 3곳이다.

문제는 최근 흑석9구역 재개발 조합으로부터 시공사 지위를 박탈당할 위기에 처했다는 것. 롯데건설이 내세운 대안설계가 건축계획에 반영되지 않았기 때문이다. 당초 조합은 최고 25층, 21개동, 1538가구 규모의 아파트를 짓는 내용으로 사업시행계획인가를 받았다.

이후 롯데건설이 최고 층수를 28층으로 높이고 동 수는 11개 동으로 줄이는 안을 제시하면서 시공사로 선정됐지만 재정비촉진계획 변경 안건은 서울시와 동작구의 합동보고에서 부결됐다. 결국 롯데건설은 층수를 25층으로 낮추는 대신 동수를 기존 대비 5개 늘린 16개



롯데건설 사옥

동을 제시했다. 기존 원안과의 차이가 커지자 결국 조합은 계약 해지를 택하게 됐다.

롯데건설은 현재 시공사 지위는 유지 중인 상태다. 현재 조합 측은 롯데건설과 대화를 나눈 이후 6월 말~7월 초 경 현장 설명회를 개최한다는 방침이며 새 조합장 선출 및 조합 구성에도 박차를 가할 계획이다

흑석9구역은 재개발 사업은 서울 동작구 흑석동 90번지 일대 약 9만4000㎡를 재개발하는 사업이다. 공사비는 4400억원 규모다. 지난해 10월 관리처분계획인가를 받아 이주와 철거를 앞두고 있다.

### ◆현대건설, 한남3구역에 총력

수주 1위인 롯데건설을 추격 중인 현대건설의 정비사업 수주액은 1조2130억원이다. 수주 건수로만 비교했을 때는 가장 많은 실적을 달성했다. 각각 ▲부산 범천 1-1구역 도시환경정비사업 ▲신용산 북측2구역 도시환경정비사업 ▲대전 대흥동 1구역 재개발 ▲서울 장위11-2 가로주택정비 ▲원주 원동내구역 재개발정비 ▲제기 제4구역 주택재개발정비사업 등으로 총 6건에 달한다.

현대건설은 공사비 약 1조8880억원

규모의 한남3구역에 입찰하며 수주에 집중하고 있지만 입지가 불안하기는 롯데건설과 마찬가지로다.

입찰에 참여한 3개 건설사 중 현대건설은 ▲본보기 집(모텔하우스) 설치 ▲'디에이치한남' 카톡 채널 개설 ▲이주비와 관련한 카다로그 배포 ▲마스크 배포 사건 ▲사업 조건 인론 도배 등 불법 홍보 논란에 휩싸였다.

국토부 등의 '시공자 홍보지침 및 준수 서약서'와 '시공자 질의사항에 대한 조합의 답변'에 따르면 현대건설이 현재 5가지 불법의혹 홍보가 입찰 무효 및 선정자격 박탈, 입찰보증금의 조합 귀속에 대한 제재가 가해져야 한다.

현대건설은 코로나19로 인해 마스크 품귀 현상이 벌어진 상황에서 조합원들에게 마스크를 나눠줘 재산상의 이익을 제공했다는 혐의로 현재 서울서부지방검찰청의 수사를 받고 있다. 현대건설이 시공자로 선정된다 하더라도 검찰 수사 결과에 따라 시공자로서 법적 지위는 불안해질 수 있다.

현대건설 관계자는 "시공사 지위가 박탈될 가능성은 전혀 없다"라며 "조합과의 정해진 일정을 소화하는 데 문제 없을 것"이라고 전했다. /정연우기자 yw964@