

9월 글로벌 리츠전략: 동경 맑음(4)

2016년 Target KOSPI	2,180pt
12MF PER	10.44배
12MF PBR	0.95배
Yield Gap	8.3%P

- ▶ 저금리 환경 속에서 국내 리츠는 본격적인 성장국면에 진입
- ▶ 리츠에는 부동산 자산 유동화 및 복지시설 투자활성화 등의 사회공헌적인 측면이 존재
- ▶ 9월 전략: 호텔리츠 추천, 국내 호텔리츠 상장으로 비즈니스호텔시장의 성장 가속화 전망

■ 지금의 저금리는 리츠에 최고의 인센티브

일본의 리츠 탐방을 통해 우리는 유례없는 저금리가 리츠성장에 최고의 인센티브임을 확인했다. 브렉시트 같은 외부 충격에도 리츠는 모든 asset class 중 가장 민감도가 낮았고 회복은 빨랐다. 리츠는 자산별 리스크와 특성이 상이해 다양한 투자자의 니즈를 충족시키는 상품으로 부상 중이다. 오피스리츠는 투자풀이 넓고 capital gain 여력이 크다는 점, 리테일리츠는 안정적 배당률과 저위험, 호텔리츠는 income gain뿐 아니라 호텔업의 성장을 동시에 누릴 수 있다는 장점이 있다.

■ 리츠의 사회적 역할

일본정부는 노인층의 주거환경 개선과 청년층 임대주택 공급을 위해 헬스케어와 주거리츠를 활용한다. 헬스케어리츠의 출현으로 미비했던 노인층의 원활한 공급과 질적 향상이 이뤄졌다. 리츠의 사회적 공헌 예다. 리츠는 자본시장에서 투명하게 자금을 조달함으로써 신속한 업태 확장을 꾀할 수 있다. 한국에도 다양한 앵커리츠가 출현하고 있다. 9월 모두투어리츠가 상장 예정이며 임대주택에서 오피스, 리테일로 운영자산 확대를 목표로 대림산업이 앵커인 대림AMC도 설립된다. 억눌렸던 부동산 개발과 리츠시장의 발달은 물론 연관 산업의 성장이 기대된다.

■ 추천리츠 모두투어리츠/Ichigo REIT, 주식은 SK디앤디, 에머슨퍼시픽

일본과 한국은 숙박특화형인 비즈니스호텔의 공급 부족으로 호텔업 성장성이 높다. 리츠 상품군 내에서도 호텔리츠는 비교적 저위험군에 속한다. 확실한 앵커 기반 하에 빠른 호텔업 확장이 가능한 일본의 Ichigo REIT와 9월 상장될 모두투어리츠가 유망하다. 모두투어리츠의 배당수익률은 올해 2.5%에서 부산과 독산동 호텔이 모두 가동될 2020년은 6.2%로 상승한다. 리츠와 같은 유동화 vehicle 증가는 SK디앤디나 부동산운용사를 설립해 일본 ‘호시노리조트’와 같은 성장을 꾀하는 에머슨퍼시픽 등 전문 디벨로퍼에 우호적 환경변화다.

* 본 데일리는 자료는 8월 30일자로 발간된 글로벌 전략 “9월 글로벌 리츠전략: 동경 맑음(4)”의 요약본입니다. 자세한 내용은 원본 자료를 참고하시기 바랍니다.

- 본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위하여 작성된 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며, 당사의 동의 없이 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형할 수 없습니다.
- 본 자료는 당사 리서치센터에서 수집한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사가 그 자료 및 정보의 정확성이나 완전성을 보장할 수는 없으므로 당사는 본 자료로써 고객의 투자 결과에 대한 어떠한 보장도 행하는 것이 아닙니다. 최종적 투자 결정은 고객의 판단에 기초한 것이며 본 자료는 투자 결과와 관련한 법적 분쟁에서 증거로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료에 제시된 종목들은 리서치센터에서 수집한 자료 및 정보 또는 계량화된 모델을 기초로 작성된 것이나, 당사의 공식적인 의견과는 다를 수 있습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.