

리츠(REITs) 투자자들이 가장 흔히 하는 실수는 리츠와 부동산펀드의 개념을 혼동한다는 점이다.

리츠와 부동산펀드는 소액으로 부동산에 투자해 임대수익과 매각 차익에 따른 수익을 얻을 수 있다는 점에서는 같지만 세분화해서 보면 차이점이 분명한 상품이다.



리츠는 (부동산이 아닌) 부동산 투자 회사에 투자한다. 반면 부동산펀드는 실물 자산에 직접 투자해 수익증권을 받아가는 형태다. 부동산펀드의 투자기간은 보통 3~5년으로, 중간에 환매가 불가능하고 기간이 지나면 펀드는 종료된다.

개인이 리츠에 투자하는 방법을 살펴 보면 △ 국내 주식시장에 상장돼 있는 리츠에 직접투자 하는 방법 △해외리츠에 직접 투자하는 방법 △ 리츠재간접펀드, 상장지수펀드(ETF)를 통한 간접투자 방법 등 세 가지다.

리츠의 가장 큰 장점은 환금성이다. 돈이 필요할 때 빠르게 현금화가 가능하다는 의미다. 부동산 투자는 장기적으로 우상향한다는 점에서 투자자들에게 매력적이지만 투자금이 오래 묶이고, 환금성이 떨어진다는 단점이 존재한다. 부동산펀드 역시 펀드를 청산할 때까지 기다려야 하기 때문에 일반 부동산보다는 환금성이 높지만 리츠보다는 떨어진다.

전문가들은 리츠는 간접투자이지만 직접 투자와 동일한 위험을 가지고 있다는 점에 유의해야 한다고 지적한다. 리츠는 부동산 경기에 민감할 수밖에 없다. 기초자산인 부동산 가치가 하락하면 수익률이 낮아진다. 반면 인플레이션 상황에서 기초 자산가치가 상승하면 그만큼 리츠 자산의 가치는 배로 올라간다.