



미국

2026년 6월 12일 | 글로벌 산업분석

## 미국 리츠

### 리테일 리츠 주가 호조의 배경

#### 리테일 리츠 신고가 근접 중

최근 미국 리테일 리츠들의 주가가 호조를 보이고 있다. 대표적으로 사이먼 프로퍼티 그룹(SPG.US)을 비롯해 리얼티인컴(O.US), 김코 리얼티(KIM.US), NNN 리츠(NNN.US) 등 역사적 신고가에 근접해 가는 종목도 있다. 여름철로 접어들면서 아웃도어·여행·레저 지출이 늘고, 월드컵과 같은 글로벌 이벤트까지 겹치며 오프라인 상권의 체류 시간이 자연스럽게 길어지고 있기 때문이다. 역사적으로 2분기 말부터 3분기 초까지 점포당 매출과 트래픽이 계절적으로 개선되는 구간이라는 점에서 임차인의 매장 유치와 신규 입점 수요를 뒷받침하는 환경이 조성되고 있다.

#### 팬데믹 이전 수준의 지표 회복

이번 실적도 이러한 흐름을 뒷받침하고 있다. 주요 리테일 리츠들은 90% 후반대의 높은 점유율을 유지하는 가운데, 동일자산 기준 임대수익과 NOI가 모두 한 자릿수 중반 성장세를 이어가며 시장 컨센서스를 대체로 상회했다. 사이먼 프로퍼티는 재임대 마진 개선과 공실 축소를 바탕으로 매출액(YoY +19.3%), EPS(YoY +16.5%) 모두 크게 성장했다. 이에 따라 임대료 수준과 테넌트 매출이 팬데믹 이전 고점에 근접했다. 리얼티 인컴은 공실률을 1.1% 수준으로 낮게 유지하면서도 외형 확장을 바탕으로 FFO 성장(YoY +7.1%)과 배당(YoY +1.8%)을 증액했다. 김코 리얼티와 NNN 리츠 역시 식료품·필수소비 비중이 높은 포트폴리오를 앞세워 임대료 인상(각각 YoY +4.1%)과 배당(각각 YoY +4.0%/3.5%) 조건을 동시에 성장시켰다. 계절적인 트래픽 증대와 더불어 이번 분기 실적에서 임대료 성장, NOI 마진, 배당 여력이 확인되면서 리테일 리츠들의 저점을 확인한 분기로 판단된다.

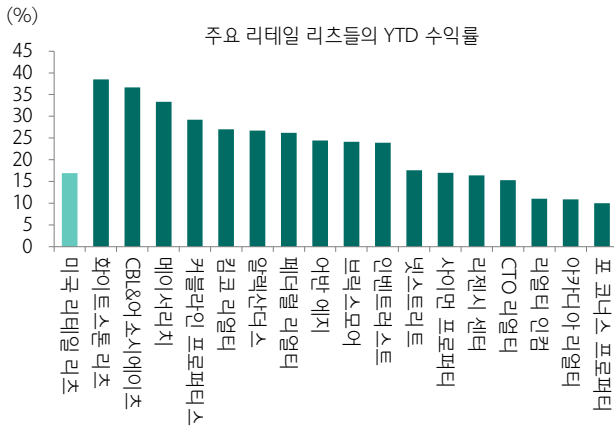
#### 공급 부족으로 접어드는 국면

향후 수요·공급 측면에서도 코어 리테일 리츠에 우호적인 환경이 이어질 가능성이 높다. 공급 측면에서는 팬데믹 이후 대형 쇼핑센터·몰 신규 개발이 사실상 중단된 가운데, 기존 자산의 재개발 중심으로만 공급이 제한적으로 늘고 있다. 반면 수요 측면에서는 인구 구조 변화와 온라인 시장 확대로 전통 리테일이 구조적인 압력을 받고 있음에도 A급 몰과 식료품·필수소비 중심의 우량 스트립센터에 대한 테넌트 선호는 오히려 강화되고 있다. 신규 대형 경쟁 자산이 거의 등장하지 않는 상황에서 우량 입지 포트폴리오를 보유한 리테일 리츠들은 임대료 인상을 병행할 수 있는 협상력을 유지할 가능성이 여전히 크다.



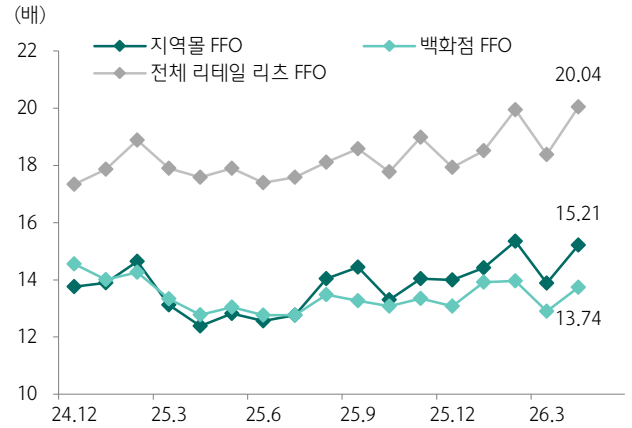
Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

도표 1. 주요 리테일 리츠들의 YTD 수익률 비교



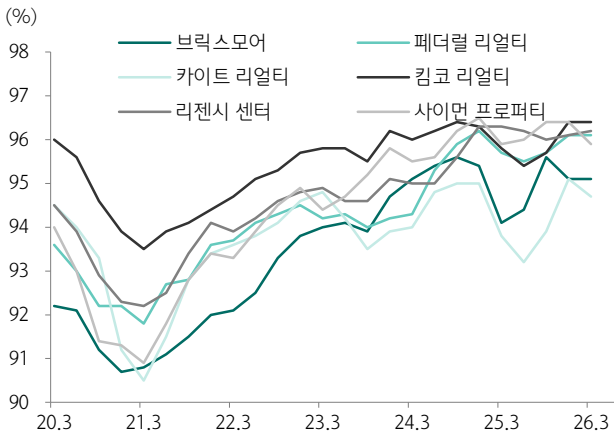
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 2. 지역몰과 백화점 FFO 멀티플 비교



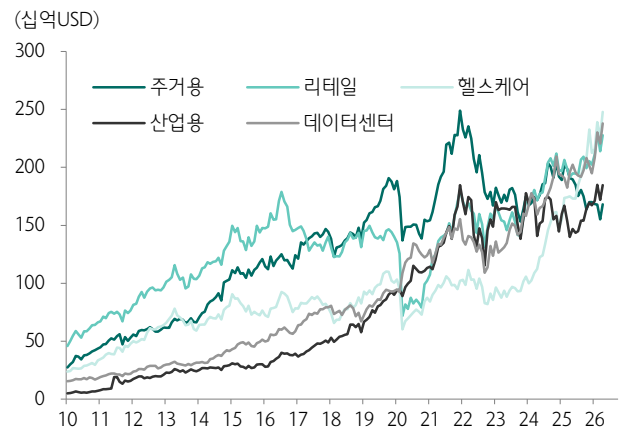
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 주요 리테일 리츠별 임차율 비교: 코로나 이전 대비 크게 회복



자료: Bloomberg, 하나증권

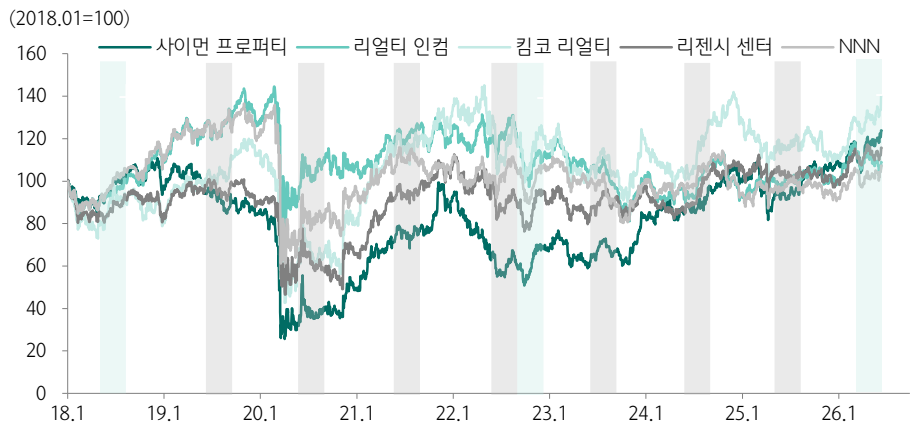
도표 4. 주요 리츠 섹터별 시가총액 비교



자료: Bloomberg, 하나증권

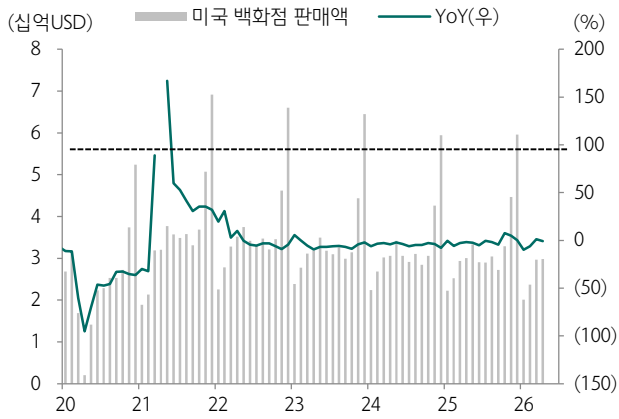
도표 5. 주요 리테일 리츠들의 주가 추이

6월 전후로 주가가 상승하는 모습



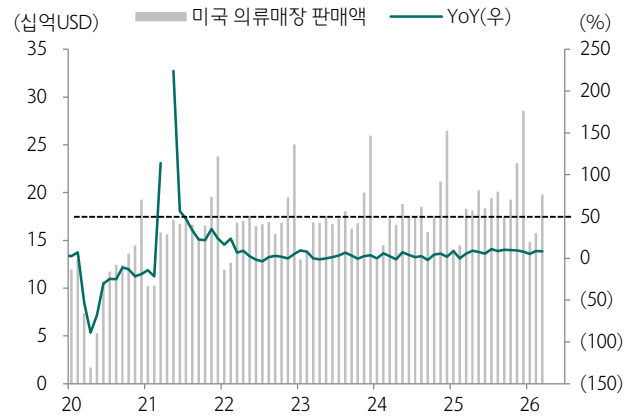
자료: Bloomberg, 하나증권  
 주: 민트색 막대는 월드컵 기간

도표 6. 미국 백화점 판매액 추이



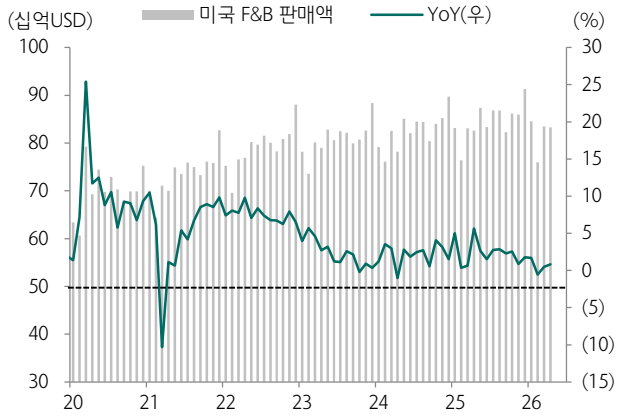
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 7. 미국 할인매장 판매액 추이



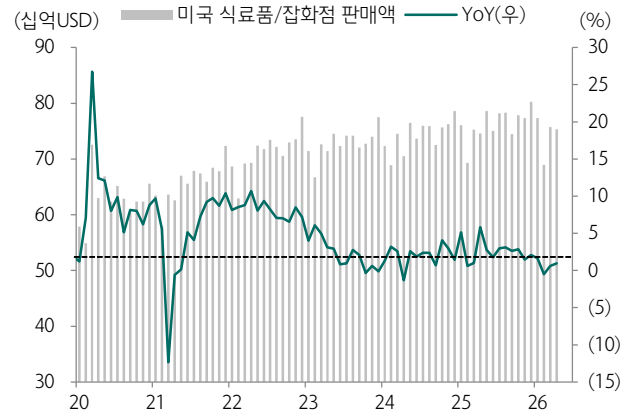
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 8. 미국 F&B 판매액 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 9. 미국 식료품/잡화점 판매액 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

### Compliance Notice

- 당사는 2026년 6월 12일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 2026년 6월 12일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이다. 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.