



미국

2026년 7월 15일 | 글로벌 산업분석

미국 리츠

상반기 미국 리츠 점검

대부분의 리츠 섹터가 회복 구간 진입

2026년 상반기 미국 상장 리츠는 러셀 1000 대비 4.6%p의 초과수익을 기록하며 2025년 부진 이후 회복 국면에 진입했다(Nareit). 연초 리츠가 주식시장보다 크게 앞서서 해는, 중간중간 정책발 쇼크가 없으면 연말까지 초과수익을 유지하는 경우가 많았던 과거 패턴(2006-2011-2014년)이 재현되고 있다. 섹터별로는 2025년 일부 경기방어적 업종만 올랐던 상황에서, 2026년 상반기는 게임·통신을 제외한 대부분의 섹터가 플러스 구간으로 전환되었다. 특히 헬스케어·데이터센터, 호텔·리조트 등이 수익률을 견인하며 섹터 회복이 폭넓게 확산되는 모습이다.

실적을 바탕으로 M&A 활동도 증가

실적 또한 2026년 1분기 리츠의 FFO·NOI·동일자산 NOI는 각각 YoY 14.8%, 5.6%, 3.8% 증가해 물가 상승률을 웃도는 이익 성장을 보여줬는데, 전체 리츠 종목의 약 60~75%가 세 지표에서 성장을 기록했다. 부채 비율은 낮은 수준을 유지하면서 고정금리 비중을 높이고 만기를 늘려 금리 리스크를 관리하면서, 회사채 시장에서 평균 5% 초반대 수준의 금리로 자금을 조달 중이다. 이런 재무 구조 덕분에 리츠는 대규모 인수·합병과 자산 교체 작업을 지속하면서도 배당과 성장을 동시에 추구할 수 있는 여력을 확보한 상태다. 더불어 2026년 상반기 리츠 M&A 8건(총 577억달러) 가운데 세 건은 상장 리츠 간 합병, 다섯 건은 상장 리츠를 인수해 비상장으로 전환하는 거래였다. 금액 기준으로 공모 리츠 간 합병이 전체의 80% 이상을 차지해 올해 상반기 M&A 규모 대부분이 상장 리츠끼리의 통합이었다.

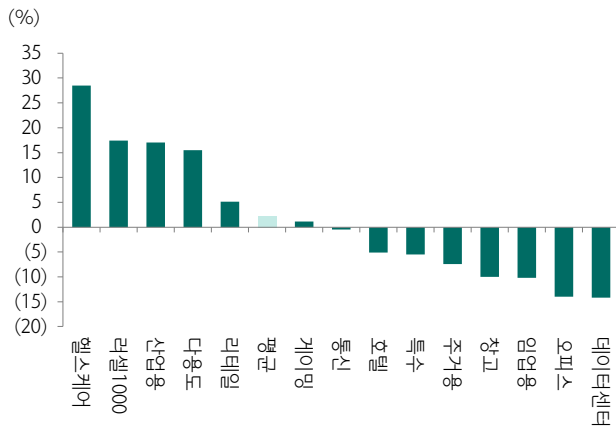
상장 리츠 멀티플 상향 가능

밸류에이션 측면에서는 1) 리츠와 일반 주식 간 멀티플 차이는 테크주 조정과 함께 상당 부분 줄어들어 리츠가 상대적인 주가 상승을 누렸다. 2) 상장 리츠의 시장 캡레이트와 미국 기관들의 부동산 펀드가 사용하는 사모 부동산 캡레이트 간 차이는 여전히 약 1.5%p 수준으로 벌어져 있다. 미국채 10년물과 비교하면 사모 부동산 수익률은 국채와 큰 차이가 나지 않는 반면, 리츠 수익률은 이보다 높은 수준에 머물러 있다. 금리가 인하된 이후에도 상장 리츠 주가는 조정을 겪으면서 캡레이트 상승분을 상당 부분 반영한 상태다. 반면 사모 부동산은 캡레이트가 2021년 수준에서 거의 움직이지 않아 공·사모 간 수익률 격차가 약 1.5%p까지 벌어져 있어 상대적으로 눌러 있는 상장 리츠에 대한 밸류에이션 상향 여지가 더 남아 있다고 판단한다.



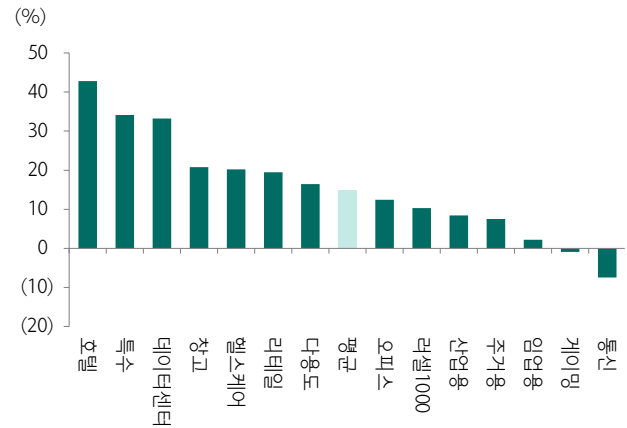
Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

도표 1. 2025년 섹터별 리츠 수익률



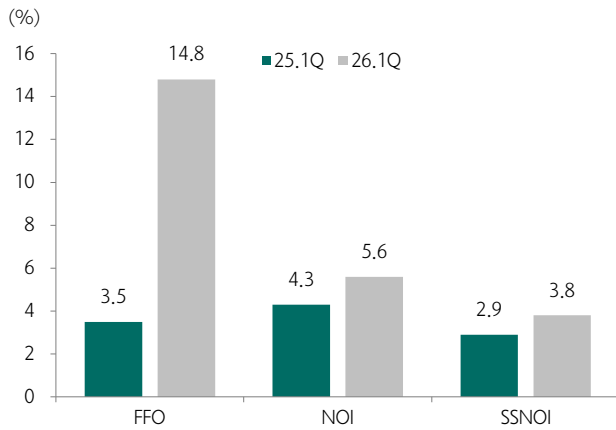
자료: Nareit, 하나증권

도표 2. 2026년 섹터별 리츠 수익률(YTD)



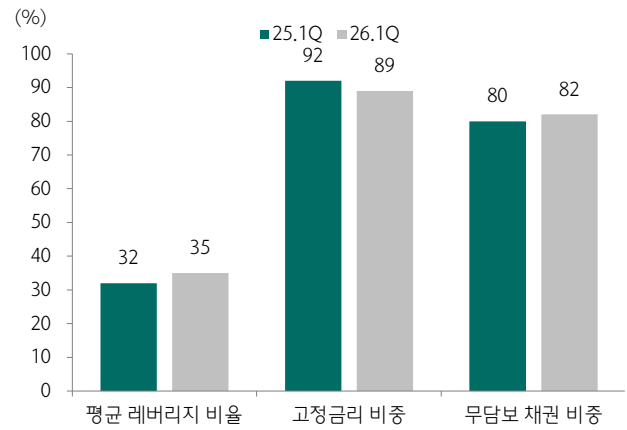
자료: Nareit, 하나증권

도표 3. 연간 리츠 운영지표 성장률: 성장 지속



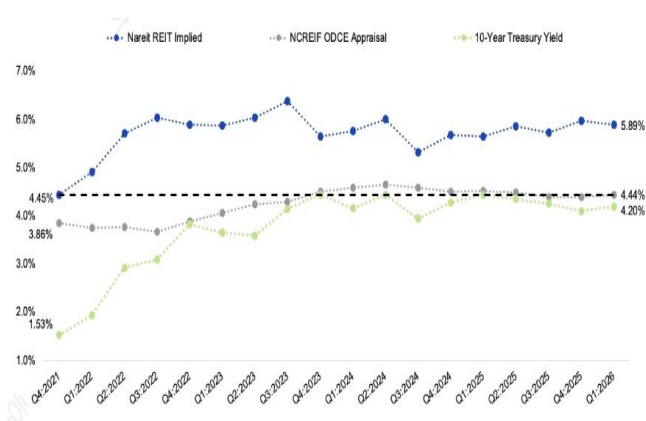
자료: Nareit, 하나증권

도표 4. 리츠 평균 재무구조 비율 비교



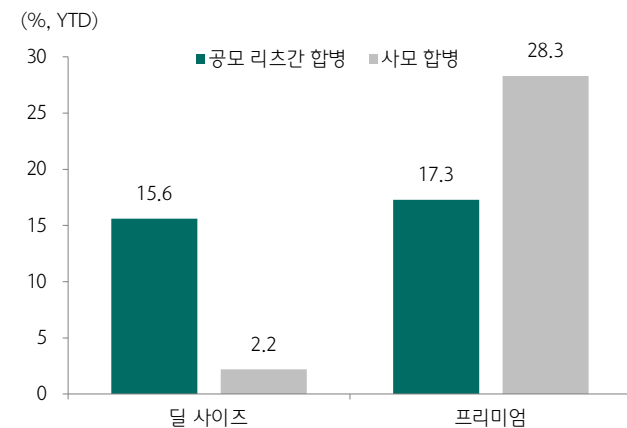
자료: Nareit, 하나증권

도표 5. 사모 부동산 밸류에이션은 2021년과 비슷한 수준



자료: Nareit, 하나증권

도표 6. 리츠 M&A의 딜 사이즈와 프리미엄 변화율



자료: Nareit, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 7월 15일 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 7월 15일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사항료는 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 것이나, 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.