

“대로변 비싼 건물보다 노후주택 리노베이션이 유망”

인터뷰

에이원리얼트루 김도윤 대표

시시각각 변하는 부동산 시장에서 ‘수익형 부동산’이 다시 주목받고 있다.

통상 수익형 부동산은 오피스텔이나 상가를 떠올린다. 하지만 최근 관심을 받는 부문이 바로 노후주택 리노베이션(리모델링)이다. 부동산 리노베이션은 빈 땅에 새로운 건물을 올리는 것 이상의 의미를 담고 있다.

부동산컨설팅 에이원리얼트루 김도윤 대표는 “낡고 오래된 단독주택, 다가구·다세대 주택의 골격은 유지하면서 리모델링을 통해 수익을 높이는 것이 최근 부동산의 핫 트렌드”라고 설명했다.

김 대표는 “대로 변에 번듯하고 임대수익이 많은 물건은 가격이 싸지 않다”며 “그렇기 때문에 알짜 투자를 위해선 기존의 상가건물보다 노후주택에 주목해야 한다”고 했다.

그는 또 “리모델링은 단지 용도를 바꾸고 오래된 것을 고치는 것을 의미하진 않는다”며 “기존에 없던 것에 새로운 가치를 불어넣는 것이 핵심”이라고 말했다. 김 대표는 서울 이태원동 소재의 에이원리얼트루 사무실이 있는 건물을 비롯해 노후화된 여러 다세대주택을 리모델링한 부동산 개발자다.

그는 부동산업계의 변화에 대해 “이제 부동산은 단순히 매물을 사고파는 이분법적 사고에 갇혀선 안된다”고 했다. 이어 “부동산 투자는 장기적 가능성을 보는 미래의 가치에 투자하는 것”이라며 “고객들도 매입 이후 단기간 내에 팔아 차익을 거두는 이익보다 지속적인 수익과 장기적인 플랜으로 안정적인 자산 가치를 선호해야 한다”고 강조했다.

“기존에 없던 새 가치를 불어넣는 ‘리모델링’ 배산임수·조망권·도심 접근성 등도 살펴야 용산 한남동, 강남 못지않은 부동산 블루칩



지난 9일 에이원리얼트루&퍼시픽 사무실에서 ‘프리젠퀄리티’와 동빙고동 리노베이션 사례에 대해 설명 중인 김도윤 대표.

했다. 에이원리얼트루의 박 경희 이사는 “수익형 부동산 투자 개념에 대해 명확히 아는 컨설팅회사로부터 상담을 받는 것이 중요하다”고 말했다.

그는 또 “수익형부동산 거래는 단순히 일주일, 한 달 만에 성사되는 일이 없다”며 “짧게는 1년, 길게는 3년까지 고객과 소통한다”며 “매물이 속한 지역에 대한 역사를 비롯해 매입 이후의 정확한 수익률을 제시하는 것이 중요하다”고 말했다.

수익형부동산 투자 시 유의사항도 있다. 김 대표는 “부동산 위치는 기본이고 주변의 개발 호재 유무 그리고 배산임수, 조망권, 도심 접근성을 꼭 살펴봐야 한다”고 했다. 그는 또 “해당매물

주변의 거래현황에 대해서도 살펴보는 것도 중요하다”고 말했다.

현재 김 대표가 가장 주목하고 있는 곳은 용산구 동빙고동이다. 부동산업계에선 용산구 한남동을 강남 못지않은 블루칩으로 평가하고 있다.

그 중 노른자위 땅인 동빙고동은 대사관거리, 조용한 고급주택가라는 프리미엄 입지와 더불어 땅값 상승의 호재가 자리하고 있다. 이 지역은 한강변을 끼고 있어 조망권도 뛰어나고 반포대교를 이용해 강남권 접근성도 높다. 게다가 신분당선 연장선이 될 동빙고역 호재까지. 향후 용산민족공원과 유엔사, 수송부 부지가 개발되면 이 구역의 가치는 더 올라갈 전망이다.



에이원리얼트루가 진행한 노후 주택 리노베이션. 리모델링 전(아래)과 리모델링 이후.

최근에는 신축개발도 잇따르고 있다. 현재 김 대표가 분양권을 맡고 있는 ‘프리젠퀄리티’가 대표적이다. 김 대표에 따르면 프리젠퀄리티는 조용한 주거환경과 보안을 자랑하는 고급빌라로 소형가족원과 신혼에게 안성맞춤인 주거지로 인기몰이 중이다.

김 대표는 “정부의 부동산 규제정책이 연이어 발표되며 아파트 시장의 불확실성이 커진 것도 수익형부동산의 투자열기에 한 몫 했다”며 “다주택자에 대한 부동산 규제정책으로 수익형 부동산에 대한 인기는 지속될 것”이라고 예상했다.

/글·사진=유재희 인턴기자 ryusoul91@metroseoul.co.kr

(안정성 담보되는 우량종목 제시)

코드번호	종목명	설립연도	시가총액 (십억원)	PRR (배)	PER (배)	매출액			영업이익		
						2016	2017E	YoY	2016	2017E	YoY
004970, KS	신라교역	1967	250.4	0.5	9.4	304.7	413.1	35.6%	5.9	29.4	399.6%
005430, KS	한국공항	1968	155.9	0.5	6.7	472.6	485.4	2.7%	26.8	27.0	0.8%
002600, KS	조흥	1959	138.0	1.2	12.0	129.7	162.1	25.0%	11.5	14.8	28.2%
005160, KQ	동국산업	1967	226.1	0.6	6.7	754.9	806.5	6.8%	50.5	50.8	0.5%
052330, KQ	코텍	1987	214.9	0.6	9.5	298.0	327.5	9.9%	29.3	33.4	14.2%
005710, KQ	대원산업	1968	169.9	0.8	5.0	823.6	849.3	3.1%	40.5	42.3	4.4%

풍부한 현금자산·‘흑자’ 실적으로 흔들리지 않는

변동성 장세 속 ‘뿌리깊은 거목’ 빛 본다

株라쿨라의 종목 중소형 가치주 6종목

당분간 글로벌 증시 요동 예상
흑자기조 유지 업체기준 필터링

“비바람 속에서도 자리를 굳건히 지키고 있는 거목 처럼 수많은 풍파에도 내실을 다져 온 종목이 빛을 볼 시기다.”

독립리서치 ‘리서치알음’ 최성환 수석 연구원은 당분간 글로벌 증시가 요동치면서 변동성 장세가 이어질 것이라며 실적 개선이 기대되는 중소형 가치주에 주목하라고 조언했다.

최 연구원은 “코스피지수가 이달 들어 7.9% 내렸고, 코스닥 지수도 7.88% 하락하며 투자자들의 불안감이 높아진 상황이다”며 “앞으로 이같은 장세가 지속될 가능성이 높다”고 분석했다.

이에 따라 최 연구원은 몇 가지 조건을 통해 향후 변동성 장세에서도 흔들리지 않을 가능성이 높은 중소형 가치주 6종목을 선별했다.

첫 번째 조건은 풍부한 현금성 자산이다. 최 연구원은 유동비율이 150% 이상이고, PBR(주가순자산비율)이 1.2배 이하인 업체에 주목했다.

두 번째 조건은 역시 실적이다. PER(주가수익비율)이 12배 이하이며, 3년 연속 매출이 성장하고, 영업이익 역시 3년 연속 흑자 기조를 유지하는 업체들을 기준으로 필터링했다.

최 연구원은 이러한 기준으로 올해 예상 실적 대비 저평가 돼 있는 6종목을 투자 유망종목으로 제시했다.

코스피 상장 업체로는 신라교역과 한국공항, 조흥이 꼽혔다.

먼저 신라교역은 세계 1위 참치 선망기업으로 원양어업 외에도 수산물유통과 철강사업 등을 영위하고 있다. 신라교역의 2017년 말 기준 예상되는 현금성자산은 1650억원으로 현 시가총액의 65%에 달한다.

한국공항은 항공운수보조용역을 주 사업으로 한다. 역시 2017년 현금성자산이 890억원(시총의 55%)으로 풍부한 현금 유동성을 갖췄다.

또 식품 및 식품첨가물 사업을 영위하

는 오투기의 계열사인 ‘조흥’ 역시 추천 종목에 올랐다.

최 연구원은 “외식산업의 성장과 더불어 성장 기조가 지속될 것”이라고 전망했다.

코스닥 시장에서는 동국산업과 코텍, 대원산업이 꼽혔다.

동국산업은 자회사 동국S&C와 함께 신재생에너지 및 건설사업을 주력으로 하고 있다.

현 시가총액(2262억원) 대비 현금성자산(1200억원)은 절반 이상이다.

코텍은 카지노용 모니터와 전자철관 사업을 하고 있다.

최 연구원은 “복합 카지노 리조트 시장이 블루오션으로 떠오르고 있어 신규 수요의 확대가 가속화될 것”이라고 설명했다.

마지막으로 자동차 시트 제작과 판매업을 하고 있는 대원산업은 자동차 산업이 침체된 상황 속에서도 지난해 영업이익은 전년 비 4.4% 오른 423억원을 기록할 전망이다. 중국과의 관계 개선으로 고성장 가능성이 기대되는 기업이란 분석이다.

/손영지 기자 sonumji301@

주식형 펀드 수익률 일제히 ‘마이너스’

주간펀드동향

美 금리 급등... 美·유럽 증시 하락 탓

글로벌 증시가 크게 하락하면서 국내외 주식형 펀드 수익률이 일제히 마이너스를 기록했다.

11일 금융정보업체 에프앤가이드에 따르면 지난 한 주(2월2일~2월8일)간 코스피지수는 미국채 금리 급등의 여파로 미·유럽 증시가 크게 하락한 영향을 받아 전주 대비 6.27% 하락한 2407.62를 기록했다. 해당기간 기관은 1조3028억원 순매도하며 지수 하락을 견인했다.

이에 국내주식형 펀드는 모든 유형이 하락한 가운데 코스피200지수를 추종하는 인덱스주식 코스피200이 -6.46%의 수익률로 가장 부진했다. 전체 수익률은 -6.29%를 기록했다. 이에 펀드 순자산은 코스피 시장 전반이 하락세를 보인 탓에 전주 대비 2조5520억원 줄어 들었다.

그간 강세를 보였던 해외주식형 펀드 수익률도 -5.33%라는 저조한 성과를 보였다. 특히 중화권(-6.83%)과 중국(-6.72%)이 가장 낮은 성과를 보였다. 일본(-6.38%) 역시 크게 하락했다.

한편 중동아프리카 펀드는 동일 기간 -1.89%의 수익률을 기록하며 해외 펀드 중 하락폭이 가장 적었던 것으로 나타났다. 글로벌 전반의 위험 자산 선호 현상이 약화되면서 순자산은 전주 대비 1조2810억원 줄었다.

한 주간 국내주식형 펀드는 모두 마이너스 성과를 보인 가운데 액티브주식매당 유형인 ‘한국밸류10년투자매당증권자투자신탁(주식)종류C3’가 -2.88%의 수익률을 보이며 한주간 가장 낙폭이 적었던 펀드로 나타났다. 해외주식형 펀드 중에서도 신흥유럽주식으로 분류되는 ‘키움러시아익스플로러증권투자신탁1[주식]C5’가 -1.87%의 수익률로 하락장 속 가장 선방한 펀드로 나타났다.

/손영지 기자

건보공단 서울본부 평창올림픽 성공기원 사회공헌

국민건강보험공단 서울지역본부는 지난 8~9일 양일간 평창 동계올림픽 성공 개최를 위해 의료봉사 활동 등 사회공헌을 실시했다고 11일 밝혔다.

본부는 지난 8일 강원도 소재 평창 마울회관에서 지역주민 120여명을 대상으로 ‘사랑실은 건강천사’ 의료봉사 활동을 했다.

이날 참여한 서울 보건의료상생협의체 소속 의료진(안과·한외과·이비인후과·약제과·간호과 등)과 시민단체, 공단의

건이강이 봉사단, 국민건강보험 일산병원 의료진(가정의학과·재활의학과·약품 등)은 마을 주민에게 진료 서비스 등을 제공했다.

평창 동계올림픽 개막식 날인 9일엔 서울지역 다문화가정, 저소득층 등 문화 소외계층 청소년 40여명에게 올림픽 경기장 부대시설인 대관령 눈꽃축제와 강릉 실내경기장 주변 테마 관광 등 관람에 필요한 식대, 교통비 등 부대비용을 지원했다.

/채신화 기자 csh9101@