



갈 곳 잃은 시중 자금 1000조 증시보단 빌딩·상가·펀드 기웃

2020 흔들리는 자산가들

작년 기준 금융자산 10억이상 32만명 투자처, 빌딩·상가, 거주와 주택 順 서울외곽 5억대 아파트 유망투자처 MMF 10조 줄고 투자자예탁금 늘어

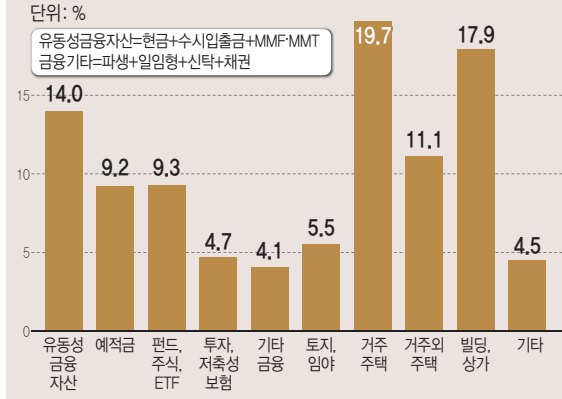
“고수는 미래를 보고 투자하지만 하수는 분위기에 편승한다.”

투자고수의 특징을 표현할 때 쓰는 말이다. 투자의 달인인 그들은 보통 사람과 달리 투자를 한다. 지난해 코스피는 미·중 무역분쟁, 일본수출규제, R(Recession·경기침체)의 공포 등이 겹쳐 롤러코스터를 타다 막판 미중 무역협상 진전으로 반등하며 2197.67로 마감했다. 이런 혼돈의 시대에 자산가들의 돈은 어디에 몰릴까. 갈 곳 잃은 시중자금의 행배에 관심이 쏠리고 있다.

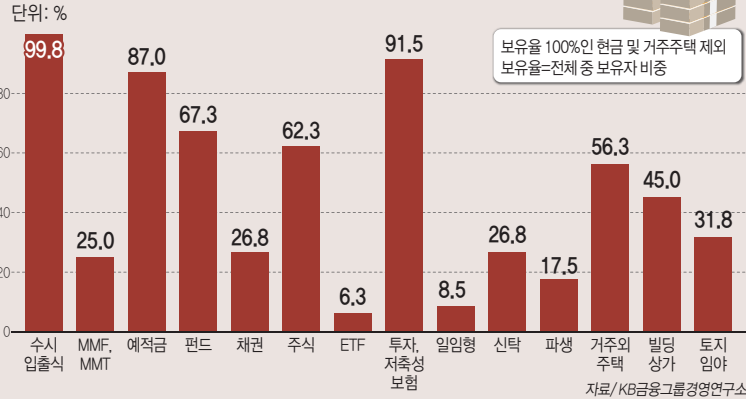
KB금융그룹 경영연구소에서 발표한 '2019 한국투자보고서'에 따르면 지난해 말 기준 금융자산 10억원 이상인 자산가는 32만3000명으로 집계됐다. 이들의 자산은 거주주택이 19.7%로 가장 비중이 컸다. 이어 빌딩·상가(17.9%), 유동성금융자산(14.0%), 거주외 주택(11.1%), 펀드·주식(9.3%), 예적금(9.2%) 등으로 구성됐다.

이들은 가장 유망한 투자처로 빌딩·상가(24.8%)를 지목했다. 이어 거주외 주택(13.8%), 거주 주택(12.5%), 주식

부자의 자산 세부구성비 추이



부자의 자산별 보유율



(12.0%), 토지·임야(9.5%)가 뒤를 이었다. 국내 증시가 상대적으로 부진한 상황이라서 부동산 말고는 마땅히 투자할 만한 곳이 없다는 분석이다.

◆12·16 부동산 대책...그래도 믿을 건 부동산?

올해 자산가들은 보수적으로 부동산 투자계획을 세울 것으로 보인다. 정부가 각종 부동산 규제책을 내놓으면서 큰 시세 차익을 보기 힘들어졌다는 판단에서다. 비싼 집을 보유한 만큼 세금을 더 거둬들이겠다는 것이 정부의 정책이다. 부동산을 더 이상 투기의 대상으로 보지 말라는 경고이기도 하다.

지난 12월 16일 정부가 발표한 '주택 시장 안정화 방안'의 핵심은 고가주택 소유자들의 보유세(재산세+종합부동산세) 부담을 늘리고 대출을 억제해 부동산으로 쏠리는 과도한 투자 수요를 억제하겠다는 것이 핵심이다. 대책에 따라 서울 등 투기과열지역의 LTV(주

택담보대출비율)는 9억원 초과분에 대해 기존 40%에서 20%로 하향하고 15억원이 넘는 주택은 주택담보대출을 금지한다.

한국감정원에 따르면 12월 셋째 주 기준 서울 아파트값 상승률은 0.1%로 10주만에 전주(0.2%)보다 상승폭이 줄었다. 특히 초고가 아파트가 많은 강남권 4구는 매수 심리가 위축되고 관망세가 이어지면서 상승폭이 급격히 축소됐다. 12·16 부동산 대책 방안이 고액 부동산 시장에 영향을 미치고 있다는 설 명이다.

자연스레 자산가들의 자본은 상가, 오피스빌딩 투자에서부터 부동산펀드로 쏠리고 있다. 특히 서울 외곽의 5억 원대 아파트가 유망 투자처로 꼽힌다. 대출 규제와 취득세 등 이번 대책의 영향이 거의 없고, 향후 가격 상승 가능성이 높기 때문이다. 아파트 투자가 까다로워지면서 상가나 오피스텔도 대체

투자처로 주목 받고 있다.

조현택 상가정보연구소 연구원은 “매입 비용은 비싼데 내수 경기가 안 좋다 보니 공실률이 높아 타격이 크다”며 “상품마다 입지, 시설 등이 달라 양극화 현상이 나타나고 있어 잘 따져봐야 한다”고 말했다.

수익형 부동산 중 올해 유망 투자처로는 공모형 리츠와 부동산펀드 등 부동산간접투자상품이 거론된다. 이르면 올해부터 공모형 리츠와 부동산펀드를 통해 배당소득에는 다른 금융소득과 분리해 더 낮은 세율이 적용될 예정이다.

◆증시의 부활...뭉치듯 증시로 향할까 이에 따라 부동산 시장으로 몰렸던 유동자금이 증시로 향할 수 있다는 의견도 나온다. 국내 증시의 여러 호재성 이슈들로 인해 부동산 투자수요를 흡수할 가능성이 충분하다는 판단에서다.

1일 한국은행에 따르면 시중에 풀린 부동자금으로 평가 받는 현금과 요구불

예금, 수시입출식 저축성예금, 머니마켓펀드(MMF) 등을 합한 수치는 지난 10월 기준 972조원에 달한다. 약 1000조원의 자금이 시중에 대기하고 있다는 것이다.

그 중 단기 대기성 자금인 MMF는 12·16 부동산 대책 발표 이후 10조원이 줄어든 반면 국내 주식형펀드에는 4조원이 유입됐다. 증시자금 추이를 가늠할 수 있는 투자자 예탁금은 부동산 대책발표 전인 지난달 13일 24조9482억원에서 26조7400억원으로 7.2% 증가했다. CMA(종합자산관리계좌) 잔고도 마찬가지로 48조 8801억원에서 51조 1916억원으로 늘었다. 부동산 대책이 나온 이후 단기 자금의 흐름이 주식시장으로 움직이고 있다는 분석이다.

다만 전문가들은 국내 증시가 투자자를 끌어 들일 수 있도록 한국경제의 기초체력(펀더멘털) 개선은 물론 증권거래세 개편 등으로 증시 활성화가 선행해야 한다고 말한다.

강현주 자본시장연구원 거시금융실장은 “정부가 공모펀드 활성화 등 자본시장으로 자금 유입을 유인하고 있고, 내년도 한국증시의 상승 전망이 나오고 있다”며 “다만 주식시장으로 자금이 유입되기 위해선 경제여건이 먼저 개선돼야 한다”고 말했다.

결국 주식시장이 활기를 띠기 위해선 세제개혁 등 정부 정책 외에 기업 실적이 뒷받침돼야 한다는 지적이다.

/나누리 기자 yul115@metroseoul.co.kr

저금리 증시 속 진주... 연평균 5% 상회 '고배당주', '리츠' 주목

2020 투자 유망 상품

차익 더불어 연 2%대 수준 배당수익 매 1월 배당금 상향 종목군 성과 높아 주요종목 SK하이닉스, SKT, GS 등 상장사 배당성향 높아지는 추세

올해 자본시장 투자자가 주목해야 할 키워드는 '배당'이다. 지난해에 이어 올해도 상장사는 배당 확대 기조를 이어갈 것으로 예상된다.

또 고배당 종목인 리츠(REITs) 시장도 확대될 전망이다.

1일 금융투자업계가 꼽은 경자년 투자 화두는 '배당'이다. 저금리 시대에 주가 차익과 더불어 연 2%대 수준의 배당 수익을 얻을 수 있는 종목 투자는 좋은 수익을 챙길 수 있는 기회다.

이경수 하나금융투자 연구원은 1일 “매년 1월에는 배당금이 상향된 종목군의 성과가 높다”면서 “이런 흐름은 2월까지도 유효하다”고 말했다.

김대준 한국투자증권 연구원 역시 “배당수익률과 영업이익률이 각각 1.5%와 5%를 상회하는 고배당, 고영업이익률 종목에 투자해야 한다”고 조언했다.

〈추천종목 10선〉

코드	종목명	시가총액 (12/19)	수정주가 (12/19)	수정DPS (12/19)	배당수익률 (12/19)	영업이익률 (12/19)	12MF PER (12/19)	12MT PBR (12/19)
A000660	SK하이닉스	68,141	93,600	1,500	1.6	23.0	13.2	1.2
A105560	KB금융	20,655	49,400	1,920	3.9	8.5	6.3	0.4
A017670	SK텔레콤	19,621	243,000	9,000	3.7	6.6	13.0	0.8
A078930	GS	4,850	52,200	1,900	3.6	11.2	5.2	0.5
A036490	SK머티리얼즈	2,011	190,700	3,750	2.0	28.9	12.2	3.5
A051600	한진KPS	1,836	40,800	1,790	4.4	17.1	12.1	1.6
A056190	에스에프에이	1,611	44,850	1,278	2.8	13.7	8.8	1.7
A139130	DGB금융지주	1,262	7,460	360	4.8	6.6	4.0	0.3
A028150	GS홈쇼핑	1,011	154,000	7,000	4.5	11.1	8.7	0.8
A267270	현대건설기계	599	30,400	850	2.8	6.6	7.1	0.5

주: 수정DPS는 분기 지급된 배당 제외. 영업이익률(OPM)은 최근 4개 분기 누적 기준

/자료=Quantwise, 한국투자증권

시장에선 배당 수익을 기대할 수 있는 주요 종목으로 SK하이닉스, KB금융, SK텔레콤, GS, DGB금융지주 등을 꼽고 있다.

최근 스튜어드십 코드 도입과 '행동주의 펀드'들의 주주권 활동으로 기업들이 벌어들인 이익을 적극적으로 주주에게 환원하면서 상장사들의 배당성향(순이익 중 현금으로 지급된 배당금의 비율)은 높아지는 추세다.

이에 따라 상장사들은 올해도 역대 최고치의 배당을 이어나갈 것으로 예상된다.

지난 2017년 처음으로 코스피 상장사의 현금배당 총액이 30조원을 넘어선 가운데 2018년 배당 총액은 32조원을 넘어설 것이라 예상된다. 올해는 그보다 더 높아질 수 있다.

리츠 역시 올해 새로운 투자 키워드다. 재산세 분리과세, 배당 소득 분리과세, 취득세 30% 감면 등 세제 혜택에 힘입어 대세로 자리잡을 것으로 보인다.

리츠는 투자자에게서 자금을 모아 부동산에 투자하고, 여기에서 나오는 임대 수익 등을 투자자에게 배당하는 상품이다. 투자자들은 3개월에서 1년 단

위로 약 연평균 5% 안팎 수준의 배당을 받는다.

해당 부동산 매각 시 발생하는 매각 차익도 투자자들에게 배분된다.

이에 따라 증권사들도 리츠 관련 전담 조직을 신설·확대하며 리츠 시장에 공을 들이고 있다.

지난 2018년 미래에셋대우에

이어 KB증권과 하나금융투자 등도 리츠 관련 조직을 만들어 신사업 진출에 박차를 가하고 있다.

채상욱 하나금융투자 연구원은 “정부가 공모리츠에 대해 분리과세를 그대로 적용키로 했는데 이는 토지분 종부세 면제를 의미한다”며 “앞으로 더 큰 수요를 이끌어 낼 수 있는 요인으로 볼 수 있다”고 말했다.

/손은지 기자 sonumji301@

