리츠까지 튄 코로나 불똥… 빌딩 등 투자수익률 뚝!

'착한 임대료 릴레이 운동' 등
코로나에 부동산 가치 하락 우려
임차인 매출 줄면 배당수익도↓
'장기적 관점에서 투자' 조언도

박영선 중소벤처기업부 장관이 2일 오전 서울 중구 테크노상가 상인회 사무실에서 열린 '동대문 상권 착한 임대인' 차담회에서 참석자들과 함께 기념촬영을 하고 있다. 이날 차담회는 코로나19로 어려움을 겪고 있는 시장·상가 점포의 임대료를 인하한 '착한 임대인'에 대한 감사 및 격려를 위해 마련됐다. /연합뉴스

호텔과 리테일 자산에 투자하는 리츠(REITs)에 빨간불이 켜졌다. 단기간에 타격이 나타나진 않겠지만 코로나19 사태가 길어질 경우 운용 수익이 줄어들 수밖에 없어서다. '착한 임대료 릴레이' 운동까지 펼쳐지는 사회 분위기 속에 서울 핵심 업무지역의 오피스 빌딩과 대기업 산하의 백화점과 쇼핑센터 등 전통적인 부동산 자산의 투자 가치가 낮아질 수 있다는 분석이다.

지난해 '리츠 광풍'에 동참한 투자자 사이에선 우려의 목소리가 나온다. 코로나19 사태가 장기화될수록 리츠사 소유 매장에 입점한 임차인이 임대료를 낮춰달라고 요구할 수 있기 때문이다. 이렇게 되면 당연히 리츠사의 운용 수익은 낮아질 수밖에 없다. 투자자에게 돌아가는 배당금 역시 줄어들 가능성이 있다는 얘기다. 리츠가 소유한 부동산에 입주한 임차인 매출은 향후 투자자들에게 돌아갈 배당금에 직결된다.

최근 리츠 주가 흐름도 좋지 않다. 지난해 12월 10일 7170원에 거래를 끝냈던 롯데리츠는 3일 5220원에 거래를 마쳤다. 공모가였던 5000원에 가까워졌다. 고점 대비 30% 가까이 떨어진 수치다. 다른 공모리츠 6곳 역시 상황은 다르지 않다. 이리츠코크렙 -18.58%, NH프라임리츠 -11.48%, 신한알파리츠 -10.95%, 케이탑리츠 -9.26%, 모두투어리츠 -8.82%, 에이리츠 -7.92% 모두 연초 대비 주가가 하락했다.

코로나19 사태가 원인으로 지목되고 있다. 김준환 서울디지털대 부동산학과 교수는 "점포랑 계약이 돼 있기 때문에 일정부분 영향은 있겠지만 리츠사에 눈에 보이는 실질적 타격은 당장 나타나지는 않을 것"이라면서도 "코로나19 사태가 2분기까지 확대될 경우 새로 상장한 공모리츠사에 영향을 미칠 수밖에 없다"고 우려했다.

유통·관광 산업을 기반으로 한 리테일과 호텔 관련 리츠는 긴장감이 맴돌 수밖에 없다. 3일 국토교통부 리츠정보시스템에 따르면 현재 국내에 설립된 249개 리츠 가운데 리테일(31개)과 호텔(5개)에 투자한 리츠는 총 36개다.

롯데리츠가 대표적이다. 롯데리츠는 롯데백화점을 비롯해 총 10곳의 롯데그룹 산하 백화점과 대형마트 등을 기본자산으로 구성하고 있다. 올해는 롯데쇼핑의 84개 점포도 편입된다. 코로나19로 인한 유통업계 불황에 민감할 수밖에 없는 이유다. 서울스퀘어, 강남N타워에 투자한 NH프라임리츠 역시 크게 상황은 다르지 않다.

김 교수는 "소비 활동이 계속 위축되면 지금 수준의 임대료로 세입자를 구하기 어려울 것"이라며 "임대료를 내릴 수밖에 없는 상황이어서 배당수익도 줄 것"이라고 설명했다. 이어 그는 "국내 리츠 시장은 아직도 상업용 부동산 의존도가 높다"면서 "시장 변동성이 큰 상황에서 상장을 준비하는 리츠사들이 시기를 늦추거나 보류할 가능성도 있다"고 말했다.

반대 의견도 있다. 수급 부담으로 주가가 내려갔을 때 매수하는 전략이 유효할 것이란 설명이다. 주가가 떨어질수록 상대적으로 배당수익률이 올라가는 구조 때문이다. 이민재 NH투자증권 연구원은 "롯데리츠의 올해 기준 배당수익률은 5.5%"라며 "지난해 상장 이후 영업 2개월분에 대해 하반기 배당금 96원을 결정했는데 밸류에이션 매력은 여전하다"고 평가했다.

다만 오피스 일변도를 넘어 자산이 다각화되고 있다는 점은 긍정적인 요소로 꼽힌다. 물류센터와 주유소, 고속도로 등 인프라 시설도 투자 대상으로 넓어지는 추세다. 올해 상장을 예고한 물류리츠 '케이비안성로지스틱스리츠'와 주유소 리츠인 '코람코에너지플러스리츠' 등이 대표적이다. 기초 자산을 달리한 리츠 종목과 대체 상품들이 다양해질수록 투자자들의 선택 폭은 넓어진다.

전문가들은 장기적인 관점에서 리츠 투자에 나서라고 조언한다. 이광수 미래에셋대우 연구원은 "이슈가 겹치며 최근 상장 리츠의 주가가 하락했다"면서도 "리츠는 길게 보는 가치 투자여서 단기적인 주가변동에 흔들리지 말고 장기적 관점에서 부동산 자산을 분석하고 투자해야 한다"고 강조했다.

/송태화 기자 alvin@metroseoul.co.kr

대출규제 강화에 아파트 '중도금 혜택' 단지 증가

이자 후불제, 연체이자 할인 등
다양한 방식 중도금 혜택 제공

〈중도금 혜택 제공 주요분양 단지〉 (OT:오피스텔)

중도금 혜택	위치	단지명	전용면적(㎡)	총 세대수	시공사
중도금 60% 전액 무이자	경기	양주옥정 유림노르웨이숲	72~84	1,140	(주)유림E&C
	강원	속초2차 아이파크	79~156	578	HDC현산
	전남	웅천 롯데캐슬 마리나(OT)	28~70(OT)	550(OT)	롯데건설
중도금 50% 전액 무이자	서울	쌍용 더 플래티넘 서울역(OT)	17~32(OT)	576	쌍용건설
중도금 이자 후불제	수원	매교역 푸르지오 SK VIEW	39~110	3,603	대우·SK건설
	대구	청라힐스타이	59~101	947	GS건설

상기 내용은 건설사 사정에 따라 변경 될 수 있음.

정부의 대출규제 강화로 아파트 중도금 대출이 어려워진 수요자에게 무이자 혜택을 제공하는 단지가 늘고 있다. 수요자들의 자금 부담을 덜어주기 위한 중도금 혜택을 제공하는 건설사도 늘어나는 추세다.

그동안 아파트 분양시장은 분양가 상승으로 대출 제한에 따른 조달 부담이 커지면서 청약에 당첨되고도 계약을 포기하는 사례가 늘어날 수 있다는 지적이 있었다. 현금부자만 투자 가능한 서울지역 아파트 대신 규제로부터 자유로운 수도권과 지방권 아파트로 수요가 이동하고 있다.

현재 수요자들에게 중도금 혜택을 주는 제도는 다양하다. 특히 중도금 무이자 혜택을 비롯해 ▲중도금 이자후불제 ▲연체 이자 할인 ▲선납할인 등 다양한 방식으로 중도금 혜택이 제공되고 있다.

이 중 '중도금 무이자'는 보통 전체 분양가의 60%에 해당하는 중도금 이자를 계약자 대신 건설사가 부담하는 방식이다. 따라서 수요자 입장에서는 계약금만 있으면 입주 때까지 비용 부담이 없다. 초기 자금 부담이 적은 만큼 입주할 때 담보대출 전환이 쉬워진다.

또 ▲'중도금 이자후불제'는 중도금 대출 이자의 상환 시기를 입주 때까지 연기할 수 있으며 ▲'연체 이자 할인'은 중도금 3회차 납부 후 나머지 3회차는 일반 중도금 대출과 비슷한 수준으로 연체 이자를 낸 뒤 잔금 납부 시 한번에 상환할 수 있도록 유예가 가능하다. ▲'선납할인'은 중도금을 예정된 기일보다 선납하면 할인 혜택을 준다.

중도금 혜택을 제공하는 분양단지로 ㈜유림E&C가 경기도 양주옥정신도시 A-20(1) 블록에 공급하는 '양주옥정 유림노르웨이숲'(72~84㎡, 1140가구)이 있다. 1차 계약금 1000만원 정액제와 중도금 60% 전액 무이자 혜택을 제공한다. 단지는 등기 전 분양권 전매가 가능하며, 오는 10일부터 12일까지 계약을 진행한다.

HDC현대산업개발이 강원도 속초시 조양동 415번지 일원에 공급하는 '속초 2차 아이파크'(79~156㎡, 578가구) 역시 1차 계약금 1000만원 정액제, 중도금 60% 전액 무이자 혜택을 제공하고 있다. 계약금 10% 완납 시엔 전매도 가능하다.

아시아신탁(위탁자 포브로스)이 전남 여수시 웅천동에서 시행·분양하는 오피스텔 '웅천 롯데캐슬 마리나'(28~70㎡, 550실)도 계약금 1차 1000만원 정액제, 중도금 60% 전액 무이자가 제공된다.

대우건설과 SK건설이 경기도 수원시 팔달8구역 재개발을 통해 공급하는 '매교역 푸르지오 SK VIEW'(39~110㎡, 3603가구 중 59~110㎡, 1795가구 일반분양)는 중도금 이자후불제 혜택을 제공한다.

GS건설이 대구광역시 중구 남산4동 2478 일원에 공급하는 '청라힐스자이'(59~101㎡, 947가구 중 656가구 일반분양)는 중도금 60% 이자후불제 혜택이 제공된다. /이규성 기자 peace@

대림산업 'ACRO'

獨 iF 디자인 어워드 수상

대림산업은 하이엔드 주거 브랜드 'ACRO(아크로)'가 세계 최고 권위의 독일 'iF 디자인 어워드 2020'의 커뮤니케이션 부문에서 브랜딩 본상을 수상했다고 3일 밝혔다. 하이엔드 주거 브랜드로는 국내 처음 수상이다.

대림산업은 지난해 11월 ACRO에 차별화된 가치를 담은 새로운 콘셉트 'The Only One(더 온리 원)'을 반영했다. 새롭게 리뉴얼한 ACRO의 BI(브랜드 이미지)는 본질에 집중하면서도 안정적이고 견고한 이미지를 전달해 하이엔드 주거 브랜드의 위상을 높였다는 평가다. 새로운 ACRO는 오는 12월 입주 예정인 '아크로 서울포레스트'에 처음으로 적용된다. /정연우 기자 ywj964@

NH투자증권

조기상환 가능성 높인 공모 ELS 등 2종 모집

NH투자증권은 주가연계파생결합증권(ELS) 2종을 4일 오후1까지 모집한다고 3일 밝혔다.

특히 ELS19271호는 조기상환조건을 85%로 낮춰 상대적으로 조기상환가능성을 높인 상품이다. 홍콩항셍중국기업지수(HSCEI), 유로스톡스50지수(EuroStoxx50), 니케이225지수(NIKKEI225)를 기초자산으로 한 만기 3년 상품으로 조기상환평가일에 모든 기초자산 가격이 최초기준가격 대비 85%(6·12·18·24개월), 80%(30개월), 75%(36개월) 이상인 경우 연 4.5%(세전)의 수익을 지급한다. /손엄지 기자 sonumji301@

'코스닥 공시 우수법인' SK머티리얼즈 등 13社 선정

거래소 '공시업무유공자' 표창
3년간 불성실 공시법인 지정 유예

SK머티리얼즈와 이테크건설 등 13개 코스닥 상장사가 지난해 '공시우수법인'으로 선정됐다. 한국거래소는 3일 이들 기업을 공시우수법인으로 뽑았다고 밝히며 이들 기업 공시 담당자를 '공시업무유공자'로 표창했다.

한국거래소는 장기성실공시 우수법인, IR활동 우수법인, 종합평가 상위법인 등 세 분야로 나눠 공시우수법인을 선정했다.

SK머티리얼즈와 이테크건설은 장기성실공시 부문에서 우수법인으로 뽑혔다. 불성실공시가 없는 기간이 가장 길었기 때문이다. 성광벤드와 휴온스는 기업설명회(IR) 활동 실적이 우수한 법인으로 선정됐다.

종합적 평가 결과 상위 법인으로는 SK바이오랜드·안랩·아이앤씨테크놀로지·오이솔루션·알테오젠·와이지-원·위메이드·유비케어·콜마비앤에이치 9곳이 꼽혔다. 이들은 공시 정확성, 적시성, 적정성이 우수하고 투자 활용도가 높은 공시를 제공했다는 평가를 받았다.

공시 우수법인으로 꼽힌 기업들은 향후 3년간 불성실 공시법인 지정 유예 자격이 부여된다. 또 1년간 연부과금과 상장수수료가 면제되고 의무교육 이수 면제 등의 우대 조치가 시행된다.

정운수 코스닥시장 본부장은 "지난해 어려운 경영여건 속에서도 성실한 공시를 통해 상장기업의 의무를 충실히 수행해준 수상 기업에 감사하다"며 "향후에도 코스닥시장의 성실공시 문화조성과 투자자 신뢰 향상에 기여해줄 것을 당부한다"고 밝혔다. /송태화 기자 alvin@