

리츠도 언택트화... 상업 보다 우량기업 편입자산 유리

상업용 부동산 코로나 직격탄
영업난에 수요감소 등 가치 하락
임차인 채무불이행 위험도 커져
온라인 중심 비즈니스 리츠 주목

연 5~6%의 수익률로 인기를 끈 해외 리츠(REITs·부동산투자신탁)가 코로나19의 직격탄을 맞고 있다. 국내 부동산 시장 역시 약세 전망이 나오며 투자자들이 리츠 투자를 망설이고 있다. 주택·오피스빌딩이나 쇼핑센터를 자산으로 삼는 전통적인 리테일 리츠가 아닌 경기 방어력 있는 기업 위주로 편입한 리츠가 안정성을 담보할 수 있다는 지적이 나온다.

◆ 글로벌리츠 재간접 펀드 -22%

해외 상업용 부동산시장엔 경고등이 켜졌다. 코로나19 팬데믹(세계적 대유행)으로 부동산 자산 가치가 하락하며 영업난으로 임대수요가 감소했기 때문이다. 신용등급이 낮아진 임차인의 채무불이행 위험도 커졌다.

〈국내 상장리츠 7종 주가 등락 추이〉

	공모가	5월 12일 종가	3개월 등락률
NH프라임리츠	5000	4865	-16.84
롯데리츠	5000	5180	-9.13
신한알파리츠	5000	6280	-16.26
이리츠코크랩	5000	5340	-14.56
모두투어리츠	6000	2705	-9.54
케이탑리츠	5500	774	-18.87
에이리츠	6500	6320	2.26

(단위: 원, %)
자료 한국거래소

금융정보업체 에프앤가이드가 집계한 설정액 10억원 이상 해외부동산 펀드를 살펴보면 지난 11일 기준 글로벌 리츠 재간접 펀드 38개의 최근 3개월 간 수익률은 -22.18%를 기록했다. 예상보다 코로나19 사태가 길어지며 약세를 이어가고 있다는 평가다. 최근 1개월 수익률은 4.47%로 회복하는 모습을 보이는 듯 했으나 최근 1주일 수익률은 -2.32%로 저조하다.

상품별로 보면 '미래에셋TIGERMSCIUS리츠부동산상장지수투자신탁(파생형)(합성 H)'의 3개월 수익률이 -

28.38%로 가장 낮았다. 수익률이 20% 밑으로 내려간 상품만 전체 65%인 25 곳에 달했다.

국내 부동산은 해외 부동산 추락과 비교해 상대적으로 양호한 모습을 보였다. 국내 증시에 상장된 리츠는 NH프라임리츠, 롯데리츠, 신한알파리츠, 이리츠코크랩, 모두투어리츠, 케이탑리츠, 에이리츠 총 7종이다. 11일 기준 이들 종목의 최근 3개월 간 주가 하락률은 7%대에 머물렀다.

코로나19로 인한 임대 수익 타격이 해외 부동산보다 적었기 때문으로 풀이

된다. 김열매 유진투자증권 연구원은 "한국은 전 세계에서 코로나19 대응에 성공한 편"이라며 "문을 닫은 쇼핑센터도 없고 공실이 크지 않아 글로벌 리츠보다 수익률이 높았다"고 분석했다. 롯데리츠의 경우 코로나19로 직격탄을 맞은 유통업의 비중이 컸지만 대다수 점포가 장기 임대계약이 돼 있어 타격이 크지 않았다는 설명이다.

◆ "임차인 꼼꼼히 따져야..."

온라인 중심의 사회변화에 순응하는 리츠가 유리할 것이라 분석이다. 최근 시장에서 화두로 떠오른 언택트(Untact·비대면) 비즈니스가 리츠에도 적용된다는 얘기다. 전문가들은 "임차인 구성과 공실률, 계약 내용 등을 꼼꼼히 따져야 한다"고 입을 모은다.

'리츠의 언택트화'는 국내 부동산 시장 역시 코로나19발 부동산 침체 위험에서 안전하지 않다는 경고와 함께 제시됐다. 김성택 국제금융센터 전문위원은 "실물경제 침체에 따른 수요부진 등으로 상당 기간 부동산 가격 하락은 불가피하다"며 "국내 기관의 해외 부동산

투자 위험 관리를 강화하고, 국내 부동산 시장도 약세 전망이 나오며 따라 주의가 필요하다"고 당부했다.

김영기 한국투자증권 연구원은 미국 리츠사리얼리티인컴을 소개했다. 매월 배당금을 지불하는 '월 배당 기업'으로 유명한 리얼리티인컴은 코로나19로 인한 임대수익 하락에도 지난 1분기 주당 배당금을 전년 동기 보다 3.1%로 늘려 화제를 모았다. 그는 "필수 소비와 관련된 업종들, 저가 제품을 판매하거나 서비스 중심 기업이 임차인 80%를 이뤄 소매 리츠 중 비교적 바이러스의 영향을 적게 받을 수 있었다"고 했다. 쇼핑센터 중심의 포트폴리오가 아니었던 점을 강조한 것이다.

상업용 부동산은 경기침체에 가격 변동폭이 커진다는 점을 고려해야 한다. 김열매 연구원은 "건물의 용도를 섹터로 구분할 경우 쇼핑센터 같은 리테일보다 우량한 기업이 입주한 오피스를 자산으로 삼는 리츠가 안정성을 갖췄다고 볼 수 있다"고 했다.

/송태화 기자 alvin@metroseoul.co.kr

“그 좋은 땅에 주택이라니... 개발이 되긴 할까”

Q 르포

용산역 정비창터 개발지역 가보니

주민들 미니신도시 개발 실망감
과거 국제업무지구 무산 아쉬워
잇단 개발 보류에 기대반 의심반

“정부의 용산 정비창터 공공주택 개발 계획에 주민들이 적극적인 의견을 내야 하는 것 아니냐는 말이 나온다.” (이촌2동 공인중개사 관계자 A씨)

지난 11일 찾은 서울 용산, 서울 이촌동 토막이던 부동산공인중개사 A씨는 용산역 정비창 부지 개발 계획에 대한 주민들의 부정적 반응을 이 같이 전했다. 이어 그는 “심지어 서울 내 다른 동네에서 공인중개사 일을 하는 지인도 ‘그 좋은 땅에 공공주택 건설은 아깝지 않겠냐’는 연락을 해왔다”고 했다.

국토교통부는 지난 6일 주택 공급 대책으로 용산역 정비창 부지 개발 계획을 발표했다. 8000여 가구 규모의 ‘미니신도시’가 건설될 예정이지만 인근 주민들은 만족스럽지 않다는 입장이다. 이촌2동 시범아파트 인근에서 공인중개사사무소를 운영하는 B씨는 “이전 개발 안 같이 외국인인 유치되는 ‘국제업무지구’ 형태로 진행됐다면 큰 호재로 작용했을 텐데 주민들이 이번 발표에 아쉬워 하고 있다”며 “부지를 그냥 놀리는



국토부가 발표한 지난 6일 서울 용산 정비창 개발 계획을 발표한 용산 부지 현장. /이영석 기자

것보다야 낫겠지만 아직은 확실치 않다”고 했다.

이러한 실망감을 반영이라도 한 듯 개발 계획 발표에도 불구하고 이촌2동 일대는 차분한 모양새다. 발표 이후 주말이 한차례 지났음에도 문의만 있었을 뿐 별다른 움직임이 포착되지 않고 있다.

지난 11일 이촌2동 한 부동산중개업소에는 아파트 매매에 대해 문의를 하는 손님 한 명이 있었지만 단순 문의에 그치는 수준이었다. 해당 손님은 이촌2동 아파트의 재개발로 알고서 현장을 방문했으나 정비창 부지 내 공공주택 건축이라는 공인중개사의 설명에 실망한 채 발길을 돌렸다.

이촌2동에서 부동산중개업소를 하는 C대표는 “일단 (이촌2동의) 직접적인 재개발이 아니다 보니 매매가격에 큰 움직임이 나타나지 않고 있다”며 “원래 매매 물건이 많지도 않아서 ‘매물을 거둬들인다’고 표현하기에도 적절치 않다”고 했다.

용산 정비창 부지 개발 무산 역사는 2000년대부터 이어졌다. 2006년 당시 서울시장이었던 오세훈 시장은 서울시의 ‘한강르네상스’ 사업과 연계해 해당 지역을 용산국제업무지구로 개발할 예정이었다. 그러나 2008년 글로벌 금융위기와 맞물리며 사업이 무산된 바 있다. 또 지난 2018년 박원순 시장의 ‘여

의도, 용산 개발 마스터 플랜’으로 다시 주목받았으나 서울 부동산 시장 과열로 인해 계획이 무기한 보류됐다.

여러 차례 무산을 경험한 탓에 아파트 수요자들 역시 신중한 입장을 보이고 있다. 아파트 시세 제공 업체 KB부동산리브온에 따르면 개발 계획 발표 이후에도 시세는 크게 움직이지 않았다. 이촌 2동에 위치한 시범아파트, 중산아파트 등은 지난 8일 기준으로 별다른 시세 변화가 나타나지 않았다. 이번 계획안도 역시 이전 개발안과 같이 흐지부지될 수 있다는 주장도 나온다.

현시 부동산중개업소 관계자는 “이전에도 호재라 불리는 뉴스가 전해지고 몇 차례 거래되긴 했지만 결국 개발이 흐지부지됐었다”며 “이러한 경험 탓인지 아직은 일대 매매가격에 별다른 변화가 없다”고 했다.

또한 청약온라인 커뮤니티에서도 용산역 공공주택 계획에 대한 부정적인 입장이 제기됐다. 이들은 청약 형태로 공급되는 방식에 불만을 토로했다. “결국 ‘청약로또’가 될 것이다”, “현행 제도라면 실 수요자보다 부자집 자식들이 편법으로 들어가는 상황이 재현될 것”, “10년 이상 모아온 청약 통장 잔치로 전락하며 실수요자인 신혼부부 등은 후순위로 밀리질 않겠느냐”라며 부정적 견해가 이어졌다. /이영석 수습기자 ysl@



서울 용산 철도 정비창 부지 옆에 위치한 이촌2동 중산아파트. /이영석 기자

‘미세먼지·세균 잡는 아파트’ 건설사, 첨단 특화기술 대세

반도, 현관 브러쉬·에어샤워 청정기
우미, 미세먼지 저감 에어클린 등
건설업계 가구내부 첨단기술 적용



성산 반도유보라 아이비파크 미세먼지 저감 시스템. /이규성 기자 peace@

최근 수 년 간 사회문제로 자리잡은 미세먼지와 함께 올해는 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)까지 확산됨에 따라 공기청정에서 세균·바이러스까지 잡아내는 아파트 첨단시스템이 새로운 주거트렌드로 떠오르고 있다.

건설업계 관계자는 12일 “미세먼지와 코로나19 여파로 아파트 설계가 또 한 번 진화하고 있다”며 “단지내 조경설계나 숲, 공원으로 쾌적한 주거환경을 내세우던 새 아파트 분양시장에서 이제는 가구 내부의 미세먼지 관련 설계특화가 필수인 시대가 됐다”고 설명했다.

반도건설은 이달 분양하는 ‘성산 반도유보라아이비파크’에 미세먼지저감 특화시스템을 적용해 현관에서 미세먼지를 차단할 수 있게 설계했다. 각 주동 입구에서 에어샤워기로 미세먼지가 실내로 유입되는 것을 차단하고 각 세대 현관에서 브러쉬 청정기와 헤파필터가 장착된 에어샤워 청정기로 미세먼지를 정화한다. 또 단지 내에 실외 공기질센서를 설치해 입주주민들은 실거주중인 단지 내의 미세먼지 농도를 실시간으로 파악할 수 있다.

HDC현대산업개발은 서울 강서구 화곡동 1027-50 일대에 짓는 ‘우장산숲 아이파크’를 분양 중이다. 세대 내 설치되는 공기질 측정 센서(발코니 확장형 옵션 선택 시)로 미세먼지와 이산화탄소 정보를 감지할 수 있으며, 고성능 헤파필터가 내장된 전열교환방식 시스템이 집 안에 신선한 공기를 채워준다. 우미건설은 이달 말 대전광역시 유성

구 국제과학비즈니스벨트 내 둔곡지구 A-3블록 ‘대전 둔곡 우미린’에 미세먼지 측정부터 효율적인 저감까지 관리해주는 에어 클린(air-cLynn)시스템을 적용한다. 에어클린(air-cLynn) 시스템은 ▲미세먼지 신호등과 측정기 ▲1층 엘리베이터를 공기청정시스템 ▲엘리베이터 공기청정시스템 ▲세대 미세먼지, 이산화탄소센서 리모컨을 설치하고 세대 및 부대시설 급배기시스템, 공기청정시스템에 헤파필터를 적용한 단계별 청정환기시스템이다.

현대건설은 오는 6월 말 인천광역시 연수구 송도동 397-5 일대에 ‘힐스테이트레이크 송도 3차’에 특허기술인 ‘H클린알파 2.0’을 도입한다. 초미세먼지 토탈 솔루션 ‘H클린알파(Clean α)’를 강화한 것으로 미세먼지 저감은 물론 헤파필터도 제거할 수 없는 바이러스·박테리아·곰팡이·휘발성유기화합물(VOCs)·포름알데하이드(Formaldehyde) 등을 동시에 제거하는 첨단 살균·청정 환기시스템이다.