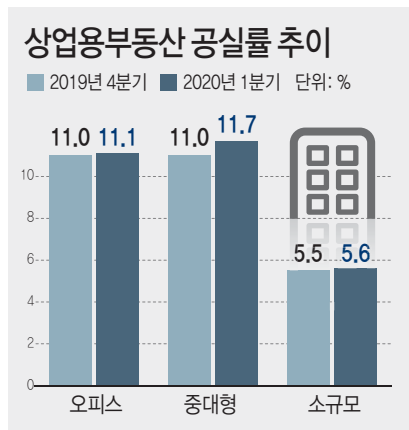
부동산시장 어떻게?

'코로나 악재' 상쇄하는 저금리 호재… 수익형부동산 뜰까

한은, 기준금리 0.5%로 추가 인하
부동산 규제강화에 풍선효과
공실률 발생 위험은 단점으로

한산한 대구의 한 대형 복합상가. /연합뉴스



신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 여파로 위축된 수익형 부동산이 한국은행의 기준금리 인하로 투자자들의 관심이 집중되고 있다. 주택시장보다 규제가 상대적으로 적은 상가·오피스·오피스텔 등 수익형부동산 시장은 저금리 상황이 호재가 될 수 있을 것이란 분석이다.

지난달 31일 한국감정원의 전국 상업용부동산에 대한 2020년 1분기(3월31일 기준) 공실률에 따르면 상가의 경우 최근까지 코로나19 여파로 지역경기침체와 오프라인 매장의 매출 하락이 겹치면서 공실률이 전분기 대비 증가했다. 일부 상권은 일시적 휴업으로 임차가 유지되어 ▲중대형 상가(일반 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과) 11.7% ▲소규모 상가(일반 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하) 5.6%로 나타났다. 단 전분기 대비 11.1% 증가한 기업 등 업무 관련 시설인 오피스는 코로나19로 인한 공실 영향은 미미한 편이라는 분석이다.

◆상가 공실률 증가… 금리 인하 변수

수익형 부동산은 공실률이 발생할 위험이 따른다는 단점이 있다. 그러나 최근 한국은행의 기준금리 추가 인하로 수익형 부동산이 재도약 할 것으로 보인다. 한국은행은 지난 3월 기준금리를 연 1.25%에서 0.75%로 내린 이후 73일 만인 지난 28일 0.5%로 추가 인하했다. 금리 인하는 대출 이자 부담 감소로 부동산 시장의 투자 수요 증가를 기대할 수 있다.

다른 투자처 대비 안전하고 수익률도 은행 예금과 비교해서 몇 배는 높다는 게 업계 설명이다. 여기에 세금 등을 계산하면 수익률은 보다 낮아질 수 있지만 은행 예금과 비교하면 여전히 높은 수준이다.

이 같은 투자 환경에 힘입어 수익형 부동산 시장이 투자자들의 주목을 받을 것으로 전망된다. 예금 이자를 상회하는 동시에 비교적 안정적 수익률을 예상할 수 있어서다.

박원갑 KB국민은행 부동산 수석전문위원은 "은퇴자들의 관심이 많은 꼬마빌딩은 역세권이나 대학가, 업무지구 주변을 중심으로 수요가 꾸준할 것"이라고 전망했다.

◆아파트규제, 수익형 부동산 '풍선효과'

최근 아파트 시장으로 부동산 규제가 강화되면서 규제를 피한 수익형 부동산에 풍선효과가 나타나고 있다. 수익형 부동산은 비교적 규제가 덜한 데다 안정적인 수익창출이 가능하고 제로금리시대가 열리자 새로운 목돈 굴리기 투자처로 각광 받고 있다.

실제로 정부는 지속적인 부동산 규제 대책을 발표하면서 주택시장 규제를 강화해 가고 있다. 최근에는 2·20 대책으로 수원(영통·권선·장안구), 안양(만안구), 의왕시를 조정대상지역으로 규제했다.

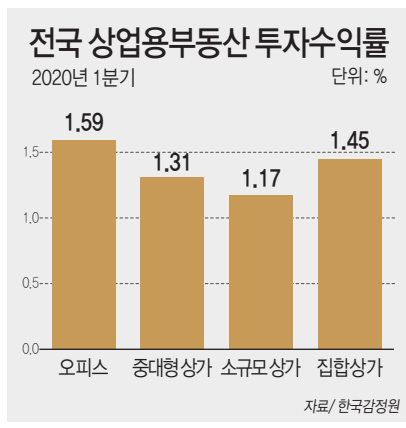
지난달 11일에는 수도권 과밀억제권역 및 성장관리권역, 지방광역시에 공급되는 주택의 전매제한 기간을 소유권 이전 등기 시까지로 강화하는 대책을 발표하기도 했다.

다만 주택시장에 대한 영향력은 대체로 제한적일 것으로 보인다. 다만 9억원 이하 주택이나 비규제지역 아파트 등 정부 규제에서 벗어난 시장에는 일부 영향이 있을 전망이다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

세전·세후 수익률 감안, 배후수요·유동인구 고려해 투자

역세권·대학가 주변 투자시 유리
분양가 적정성·공급과잉도 체크



한국은행의 금리 인하 발표로 상가, 오피스텔 등 수익형 부동산에 대한 수요자의 관심이 집중되고 있다. 코로나19 여파로 올해 1분기 투자수익률은 떨어졌지만 수익형 부동산의 재도약이 점쳐지면서 부동산 전문가들은 공실리스크가 적고 유동인구가 많은 역세권, 대학가 등을 눈여겨 볼 것을 권장하고 있다.

지난달 31일 한국감정원의 전국 상업용부동산에 대한 2020년 1분기(3월31일 기준) 투자수익률에 따르면 코로나19 등 경기 위축 및 투자수요 감소에 따른 자산가치 상승 둔화와 상권 소비 위축 영향으로 투자수익률은 전 분기 대비 하락했다.

3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 투자수익률은 소득수익률과 자본수익률을 합산해 산출한다. 오피스의 투자수익률은 1.59%, 집합 상가 1.45%, 중대형 상가 1.31%, 소규모 상가 1.17%로 나타났다. 전 분기 대비 오피스 -0.51%, 중대형상가 -0.38%, 집합상가 -0.31%, 소규모상가 -0.26%로 떨어졌다.

3개월간의 임대 이익 등의 소득수익률은 오피스 1.06%, 중대형 상가 0.96%, 소규모 상가 0.85%, 집합 상가 1.13%로 나타났으며 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 오피스 0.53%, 중대형 상가 0.35%, 소규모 상가 0.31%, 집합 상가 0.31%로 나타났다. 코로나19 확산으로 올해 1분기 투자수익률은 줄었지만 한국은행이 기준금리를 0.5% 추가 인하하면서 상가를 포함한 수익성 부동산의 재도약이 시작될 것이란 분석이 나온다.

함영진 직방 빅데이터 랩장은 "은행 예금금리에 비해 임대수익률이 높게 형성될 곳을 고르되 세전만이 아니라 공실, 중개보수, 감가상각, 각종이자 비용 등 세후 수익률까지 감안해서 투자를 결정하시는 것이 중요하다"고 전했다.

그는 이어 "신축, 역세권, 자족기능, 업무시설 등 배후수요와, 유동인구가 많은 곳을 선택하는 것이 현명하다"고 분석했다. 분양가의 적정성과 지역 내 공급과잉 여부를 두루 살펴야 한다는 설명이다.

박원갑 KB부동산 수석전문위원은 "수익형 부동산은 금리변동에 예민한 구조를 갖고 있지만 공실리스크가 가장 변수다"라며 "성장가능성 등을 잘 파악해 공실률이 적은 역세권이나 대학가 주변에 투자하는 게 유리하다"고 했다.

수익형 부동산 중 하나인 오피스텔도 소액으로 투자할 수 있는 대표적인 상품으로 각광받고 있다. 오피스텔은 1인가구 증가로 수요가 꾸준한 데다 소형 아파트에 비해 저렴하고 진입장벽이 낮다는 장점이 있다. 오피스텔의 투자수익률은 5.44%다. /정연우 기자

저성장·저금리 여전… 반도체·바이오업 강세 지속

하반기 증시·유망업종 전망

코스피 1800~2000선 박스권 예상
지수는 기대값… 3분기 실적 중요

올 하반기 증시는 1800~2200선의 박스권을 형성할 전망이다. 투자유망 업종은 반도체, 소프트웨어, 바이오 등이 꼽혔다. 하반기 증시를 견인할 주체는 여전히 '개미(개인투자자)'로 예상된다. 외국인은 이머징 국가 내 한국 투자 비중을 줄이고 있는 추세다. 반면 저금리 환경과 부동산 시장의 정체는 주식시장의 유동성을 풍부하게 만들고 있다.

◆ 하반기 주도주는 'NNKSC'

주요 증권사는 하반기 코스피 지수 하단을 1800선으로 예상했다. 지수가 하락하더라도 1800선이 저지선이 될 것이란 전망이다. 예상밴드 상단은 주가수익비율(PER)을 감안할 때 2200선까지는 상승할 여력이 있을 것으로 봤다.

일부 증권사는 지수 하단을 보수적으로 예상했다. 신한금융투자는 코스피 하방을 1700선까지 열어놔야 한다고 밝혔다. 이는 한국 증시 역사 내 평균값인 PER 10배를 적용한 수치다.

또 적자기업 비중이 2017년 19.0%에서 2019년 27.6%까지 증가했다는 점에서 올해 대규모 어닝 쇼크(실적 충격), 구조조정 등 악재를 예상해야 한다는 것이다.

반면 SK증권은 코스피 상단을 2300선으로 가장 낙관적으로 전망했다. 내년 코스피 당기순이익 추정치를 110조원으로 가정했을 때 PER 13배를 적용한 수준이다.

하반기 추천업종으로는 반도체가 단연 압도적이었다. 실제 미국의 마이크론 테크놀로지가 3분기 매출전망을 상향조정하면서 반도체 업황에 대한 긍정적인 시그널이 나타난 가운데 삼성전자, SK하이닉스로 외국인의 수급도 돌아오고 있다.

아울러 네이버, 카카오 등 소프트웨어 업종과 대형 바이오주 역시 주목해야 할 업종으로 꼽았다. 미래에셋대우는 미국의 FANG(페이스북 아마존 넷플릭스 구글)과 비견할 한국의 주도주는 NNKSC(네이버 엔씨소프트 카카오 삼성바이오로직스 셀트리온)가 될 것으로 전망했다.

〈증권사별 코스피밴드·추천 업종〉 /각 사

증권사	코스피밴드	추천 업종
NH투자증권	1850~2150	반도체 자동화, 전동화
SK증권	1800~2300	반도체, 무형자산 보유기업, 배당주
메리츠증권	1800~2250	소프트웨어, IT
미래에셋대우	-	소프트웨어, 바이오
삼성증권	1850~2200	반도체, 소프트웨어, 바이오
신한금융투자	1700~2200	반도체, 인터넷, 전기차, 게임, 바이오
하나금융투자	1850~2100	바이오, 씨크리컬, 배당주

유명간 미래에셋대우 연구원은 "NNKSC의 12개월 선행 영업이익은 3개월 전보다 12% 상향조정됐다. 한국의 NNKSC 합산 PER은 40배 중반 수준으로 2018년 기록했던 50배 수준보다 밸류에이션(가치) 부담이 낮은 상황"이라면서 "저성장, 저금리 환경에서 한국의 소프트웨어, 바이오업종 강세는 지속될 것"이라고 밝혔다.

◆ 전문가 "3분기가 중요"

주가의 흐름은 3분기 실적이 관건이다. 현재 상장사 2분기 영업이익 추정치는 한 달 전보다 13.3% 감소하면서 경기 개선에 대한 기대감은 꺾인 상황이다.

윤지호 이베스트투자증권 리서치센터장은 "지수는 결국 기대값을 보고 간다"면서 "3분기 실적이 기대보다 안 나오면 현재 지수에서 더 가지 못하고 꺾일 수 있다"고 분석했다.

/손엄지 기자 sonumji301@