



꼬마빌딩, 여전히 매력적인가?

초저금리 시대, 마땅한 투자처를 찾지 못해 갈팡질팡하는 투자자들에게 소위 '꼬마빌딩'이라 불리는 중소형 빌딩이 큰 인기를 끌고 있다. 투자 또한 유행을 타는 요즘, 꼬마빌딩 또한 반짝 유행이 아니었을까? 올해에도 꼬마빌딩이 투자처로 매력적일 것인지 알아보자.



양용화

KEB하나은행
행복한부동산센터 센터장
wildcard@hanafn.com

▶ 경력
現 KEB하나은행 행복한부동산센터 부동산팀장
동국대, 인하대 부동산대학원 강사
매일경제TV 'mbn오늘' 및 연합뉴스 고정 출연
MBC, SBS, 환경와우TV, 연합뉴스, KBS-Radio 등 출연
매일경제, 중앙일보, 조선일보, 문화일보, 매일이코노미 등
재테크 칼럼 기고
금융기관 부동산 투자설명회 강연

▶ 저서
대한민국에서 땅땅거리며 살아가기
부동산경매 100문 100답
행복한 부자가 되기 위한 직장인의 재테크(공저)
재테크 바이블(공저)
세무 및 부동산 상담 가이드(공저)
매일경제 대예측(공저, 2007~2013)

서울 중소형 빌딩, 거래량과 거래금액 최고치 갱신

1%대의 초저금리 시대가 열리면서 지난 해 국내 부동산시장에서는 수익형 부동산에 대한 관심이 크게 고조되었다. 이로 인해 중소형 빌딩의 거래량과 거래금액은 크게 증가했고, 이러한 현상은 당분간 지속될 것으로 전망된다.

중소형 빌딩 중개/조사 전문업체인 리얼티코리아의 조사에 따르면 2015년 서울시의 중소형 빌딩(500억 미만 기준) 거래량은 1,036건으로 2014년의 719건에 비해 무려 44.1% 증가해 최고치를 갱신했다(그림1 참조). 특히 개인의 경우 50억 미만의 빌딩인 일명 '꼬마빌딩'에 대한 거래가 2015년 4분기에 서울시 전체 거래량인 258건 중 164건으로 63.6%를 차지하며 압도적으로 높았다(그림2 참조). 이 조사 결과에서 볼 때 '꼬마빌딩'

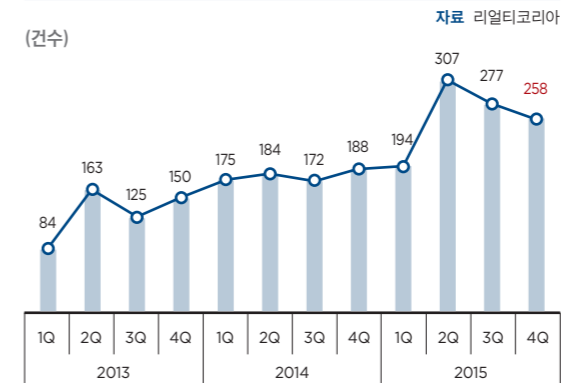
Summary

부동산시장 환경의 불확실성이 커지면서 향후 거래량과 수익률은 하락할 것으로 예상된다. 하지만 이런 시장상황에도 불구하고 중소형 빌딩은 불확실성의 중심에서 벗어난 틈새상품으로서 투자 매력은 여전히 높을 것으로 전망된다. 금융상품보다 높은 투자수익률, 매물 부족 상황, 은퇴 세대의 높은 선호도 등은 중소형 빌딩에 대한 투자 매력을 높이는 요인으로 손꼽을 수 있다.

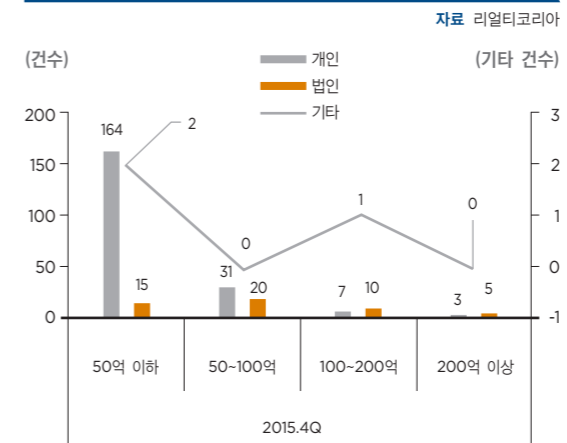
에 대한 인기가 어느 정도였는지 가히 짐작할 만하다. 또 실제로 주변에서 "누구누구가 빌딩을 샀다더라"라는 소문이 뜬소문이 아니었음을 어느 정도 확인할 수 있다.

하지만 이러한 관심과 유행에도 불구하고 오피스빌딩에 대한 향후 전망은 그리 밝지 않다. 서울 광화문과 을지로 등 도심의 재개발로 인해 대형 빌딩 공급이 크게 증가하고, 테헤란로변에 위치한 대형 기업들이 판교 등으로 이전함에 따라 공실률이 계속 높아지고 있다. 아울러 미국의 금리 인상으로 인해 국내 금리의 인상 가능성이 계속 제기되고 있고, 2월부터 시행된 가계부채 종합관리방안으로 대출 규제 움직임까지 커지면서 부동산시장의 불확실성이 크게 증가하고 있기 때문이다. 그렇다면 이런 상황에서 '꼬마빌딩' 투자의 매력은 어떻게 가능해야 할까?

[그림 1] 분기별 중소형 빌딩 거래건수



[그림 2] 2015년 4분기 매수자 유형별 금액대 투자 현황



수익률과 거래량은 줄어도 가격 하락 가능성은 낮을 듯

미국의 금리 인상에도 불구하고 한국은행은 2월에도 기준금리를 1.50%로 8개월째 동결하고 국내 경기상황을 지켜보겠다고 밝혔다. 또 향후 금리 인상은 국내 경기상황에 따라 결정하며 상황에 따라서는 금리를 인하할 수도 있음을 시사했다. 하지만 장기적으로 볼 때 미국의 금리 인상 움직임은 국내 금리 인상에 압력을 가하게 되고, 금리가 인상되면 빌딩 투자수익률과의 간격이 좁아지게 되므로 투자자 입장에서 간과할 수 없는 부분이다.

중소형 빌딩의 거래량은 [그림1]에서 알 수 있듯이 2015년 2분기 이후 하락하고 있으며 '꼬마빌딩' 역시 전체 거래량에 비례해 움직인다 보니 거래량은 소폭 하락할 것으로 보인다. 게다가 서울지역 오피스빌딩의 공실률이 2015년 말 8.55%(교보리얼코 조사)로 상당히 높다는 점과 경기회복이 지연되고 있다는 점 또한 수익률 하락의 요인으로 예측해볼 수 있다.

반면, 이러한 한계를 넘어설 만한 매력 요소도 있다. 수익형 부동산의 투자수익률이 웬만한 금융상품의 수익률보다 높아 금융상품의 대체재 역할을 할 수 있다는 점, 공급과잉 여파로 힘든 주택시장과 대형 오피스빌딩과 달리 '꼬마빌딩'은 사실상 매물 부족 상황이라는 점, 은퇴한 베이비부머 세대의 수익형 부동산에 대해 선호도가 매우 높다는 점 등이 그것이다. 이런 관점에서 볼 때 향후 '꼬마빌딩'의 가격이 하락할 가능성은 낮을 것으로 보인다. 결론적으로 올해에도 '꼬마빌딩'은 여전히 매력적인 상품으로 투자자들의 마음을 설레게 할 것으로 기대해본다. ☺

[그림 3] 서울 오피스빌딩 공실률 추이

