

100세 시대, 노후를 위한 부동산 투자전략

은퇴 후에도 40~50년 이상 더 살아야 하는 현대인들에게 노후준비는 필수다. 노후를 위한 재테크 전략으로 부동산 투자를 꼽는 이들이 많다. 노후를 위한 부동산 투자에서 주의해야 할 점들을 알아보자.



“빙하기가 오지 않는 한 틀림없이 100세까지 산다”는 모기업의 광고 카피가 가슴에 후 와닿는, 이른바 ‘100세 시대’에 우리는 살고 있다. 문제는 짧으면 20년, 길어야 30년을 근무한 직장에서 자의든 타의든 은퇴를 맞이하고, 그 후 40~50년 이상을 안정적인 소득 없이 살아 가야 할지도 모른다는 사실이다. 따라서 우리에게 노후를 위한 재테크는 지금 당장 시작해도 결코 빠르지 않은 일생의 과제인 셈이다. 100세 시대를 맞이하여 **노후를 위한 부동산 투자전략**, 즉 노후를 위한 부동산 투자 시 사전에 알아두면 유용한 몇 가지 사항을 살펴본다.



이동현

KEB하나은행
행복한부동산센터 센터장(부동산전문위원)
dhl@hanafn.com

▶ **경력**
금융연수원 강의 교수 및 심의위원
중앙일보 재산리모델링센터 자문위원
동아일보, 한국경제신문 칼럼니스트
부동산 TV 뉴스 해설위원

▶ **자격증**
단국대 도시계획학 박사(부동산 전공)
CCIM(미국부동산투자분석사)
부동산펀드투자상담사
디벨로퍼, 경매컨설턴트

노후를 위한 투자원칙을 세워야

첫째, 부동산 투자를 실행하기에 앞서 **노후를 위한, 노후에 맞는 투자원칙을 세워야** 한다. 일반적으로 부동산 투자의 3대 요소라고 하면 수익성, 환금성, 안전성을 말한다. 투자자의 투자성향, 자산규모 및 연령 등에 따라

다소 차이가 있지만 부동산 투자에 앞서 우선순위를 정할 때 판단의 근거로 삼을 수 있다. 만일 투자자의 투자성향이 공격형이라면 수익성을 최우선적으로 고려하겠지만, 위험회피형이라면 안전성을 우선적으로 고려하기 마련이다.

한 조사 결과에 의하면, 보유하고 있는 자산의 규모가 큰 고액자산가들은 위험을 감수하더라도 시장 평균치보다 더 높은 수익성을 추구한다고 한다. 하지만 노후를 준비하는 대다수의 사람들은 은퇴 이후 제2의 삶을 준비하는 평범한 대한민국 국민들이다. 이런 경우라면 수익성보다는 안전성과 환금성을 우선적으로 고려해야 한다. 높은 투자 수익률에 현혹되어 사기성 부동산 매물에 투자한다면 이는 투자 실패로 귀결될 가능성이 크고, 더욱이 투자 실패가 현실화되는 시점부터는 은퇴 이후 제2의 삶은 감내하기 힘든 고단한 삶이 될 수밖에 없다. 따라서 노후를 위한, 노후에 맞는 부동산 투자원칙은 '안전성 > 환금성 > 수익성' 순으로 정하는 게 좋다.

임대수익에 비중을 두어야

둘째, 노후를 위한 부동산 투자는 매각차익보다는 임대수익에 비중을 두어야 한다. 이미 저성장, 저출산 국가로 접어든 대한민국의 현실상 매각차익을 노리고 부동산에 투자하는 것은 다소 무리가 있어 보인다. 반면, 월세가 나오는 임대수익용 부동산의 경우 노후생활에 안정적인 소득을 제공해준다는 점에서 유망해 보인다.

노후를 위하여 투자할 수 있는 임대수익용 부동산에는 구분상가, 오피스텔, 소형아파트, 상가건물 등이 있다. 이들은 각각 장단점을 가지고 있으므로 투자에 앞서 본인 및 시장 상황에 맞는 철저한 검토가 선행되어야 할 것이다.

먼저, 구분상가는 주거용이 아닌 상업용이라는 속성상 비교적 임대관리가 수월하고, 매월 정기적으로 임대료를 받을 수 있다는 장점이 있다. 하지만 경기불황이 장기화되거나 상권이 취약하고 임차인의 영업부진이 이어지면 임대료 연체 및 공실문제가 생길 수 있다. 특히 신규 분양상가의 경우 시세 대비 고분양가 여부 및 임대차계약 지속 가능성 여부를 반드시 확인해야 한다. 한편, 오피스텔은 주택에 포함되지 않는 상업용 부동산이면서 사실상 주거용 부동산처럼 사용할 수 있어 안정

적인 임대료를 기대할 수 있다. 하지만 건물이 노후화될 경우 임대료가 급락하는 전형적인 전강후약(前強後弱) 부동산 상품이라는 단점을 가지고 있다. 소형아파트의 경우 오피스텔과 달리 관리비가 저렴하고 전용률이 높아 임대수요를 유지하기 쉽고 설령 노후화되더라도 재건축을 기대할 수 있다는 장점이 있다. 하지만 서울 도심지를 중심으로 매물이 귀하고 일반적으로 상가나 오피스텔에 비해 임대수익률이 다소 떨어진다는 단점을 가지고 있다.

사기성 매물의 유혹에 현혹되지 말아야

셋째, 사기성 매물의 유혹으로부터 자신을 지킬 수 있어야 한다. 근래 들어 1%대 초저금리 시대를 언급하면서 은퇴 이후 노후를 준비하는 투자자들을 유혹할 목적으로 구분상가, 레지던스, 분양형호텔, 외국인전용 렌트하우스 등이 쏠려져 나오고 있다. 하지만 아무리 초저금리 시대라 하여도 철저한 검증 및 확인절차 없이 분위기에 편승되어 무턱대고 투자한다면 결국 투자 실패로 이어질 가능성이 크다. 특히 신규 분양매물의 경우 시행업체 또는 분양대행업체의 마케팅 기법상 임차인을 사전에 맞추어 놓고 매각하는 경우가 많은데, 임대수요가 장기간(최소 5년간) 지속될 수 있는지 여부를 충분히 검토한 후 투자하여야 어이없는 후회를 하지 않게 될 것이다. 만일 시장 평균치보다 지나치게 높은 임대수익률을 보장한다거나 월세(임대료) 대비 보증금 비율이 지나치게 낮다면, 이는 사기성 영업 또는 미필적 고의에 의한 사기행위일 가능성이 농후하므로 접근 자체를 피하는 게 상책일 것이다. ♣

고령화에 따른 연령별 기대여명

연령	기대여명	연령	기대여명
35	48.23	70	16.75
40	43.43	75	13.00
45	38.70	80	9.74
50	34.06	85	7.10
55	29.55	90	5.12
60	25.14	95	3.71
65	20.85	100 이상	2.76

자료 통계청 생명표, 2014년 기준

Summary

- ① 노후에 맞는 부동산 투자원칙은 '안전성 > 환금성 > 수익성' 순으로 정하는 게 좋다.
- ② 노후를 위한 부동산 투자는 매각차익보다는 임대수익에 비중을 두어야 한다.
- ③ 사기성 매물의 유혹으로부터 자신을 지킬 수 있어야 한다.