

2016년 상반기 공실률 추이로 본 수익형 부동산 투자 전략

지역적으로는 차이가 있으나 전국적으로 공실률이 증가하고 있다. 공실률의 증가는 부동산시장에 어떤 영향을 미칠까? 공실률 증가가 부동산시장의 적신호를 말하는 것인지를 알아보자.



길을 가다 보면 여기 저기 빈 점포 유리벽에 '임대 구함'이라는 표시가 보인다. 수익형 부동산인데 수익을 발생시키지 못하는 점포를 보면 안타까움이 앞선다. 저금리 기조로 인해 수익형 부동산에 대한 관심도는 높아졌지만 부동산 선행지표 중 하나인 공실률 추이는 청신호가 아니다 보니 지금이 과연 수익형 부동산 투자 적기인지 고민이 될 수밖에 없다.

부동산 거래량이나 부동산 가격상승률 면에서 볼 때, 작년 한 해가 부동산시장의 호황기였다는 점은 대부분의 사람들이 알고 있다. 반면 호황을 계속해서 누릴 수 있을지에 대한 우려로 시작된 2016년은 어느덧 반이 지나가고 있다. 과연 올해에도 오피스나 상업용 부동산이 매력적인 투자 대안일까?

최근 국토교통부에서 조사 발표한 2016년 1분기 기준 오피스 및 상업용 부동산(상가 등) 임대동향의 여러 지표 중 공실률 추이를 기준으로 하반기 부동산시장에서 투자자로서 어떤 태도를 취해야 할지 살펴보자.

'공실'이란 비어있는 부동산을 뜻하며 '공실률'이란 업무용 빌딩이나 상업용 빌딩에서 임대되지 않고 비어있는 부분이 차지하는 비율을 의미한다. 경기가 좋을 때는 임대수요가 높아 공실률이 낮아지는 반면, 경기가 나쁠 때는 공실률이 높아지는 특성이 있어 부동산 경기 판단의 선행 지표 중 하나로 활용된다.

2016년 1분기 수익형 부동산 통계에서 본 공실률과 임대동향을 보면, 오피스빌딩의 경우에는 경기둔화의 영향으로 공실률은 다소 증가하고 임대료는 소폭 하락했다.



문지영

KEB하나은행
행복한부동산센터 부동산전문위원
moon-ji-0@hanafn.com

▶ 학력·자격증
건국대학교 부동산학과 졸업
제19회 감정평가사(2008) 합격
제19회 공인중개사(2008) 합격

▶ 경력
現 KEB하나은행 부동산팀 과장
前 (주) 가림감정평가법인
前 (주) 중앙감정평가법인
前 (주) 농협은행 여신기획부

Summary

공실률과 임대수익률은 상충관계에 있다. 임차인 변경에 따라 소요되는 자연공실 상태라면 크게 고민할 필요가 없지만 부동산시장 침체의 적신호로서의 공실 상태라면 투자자는 보수적인 태도를 취해야 한다. 부동산 투자 시 회피불가 원인의 공실 원인들이 있는 지역과 유형은 피하되, 피할 수 없다면 용도변경이나 임차인 변경 등을 통해 적극적인 관리 태도를 취해야 할 것이다. 수익형 부동산에 대해서 공실 기간을 줄이는 것도 투자수익률 관리의 적극적인 태도가 될 것이다.

기준금리 동결 등 저금리 추이가 계속되면서 오피스에 대한 꾸준한 투자수요로 인해 자산가치 상승세가 지속되었으나, 최근에는 자산가치 상승폭이 줄면서 투자수익률도 다소 하락한 것이다. 많은 공급량과 예상 공급량의 증가도 투자수익률 하락에 영향을 미쳤다.

지역별로 보면 서울 도심의 경우 서울역 및 충무로 상권을 중심으로 공실은 일부 해소되었으나 타 지역의 공실률 증가로 서울의 전반적인 공실률 수치는 소폭 증가하였다. 상가 등의 상업용 부동산도 유사한 추이를 보였는데 중대형 상가의 경우 대부분 지역의 공실률이 상승하였으며 도산대로, 테헤란로 상권의 공실은 일부 해소되었으나 서울역 상권의 공실 증가 등으로 전체적으로는 서울 소재 중대형 상가도 공실률이 소폭 상승하였다. 소규모 상가 역시 대부분 지역의 공실률이 상승하였으나 지역적 차이가 있어 종로 상권 매장교체 등으로 장기 공실은 일부 해소되는 모습을 보여주기도 했다.

2016년 하반기 수익형 부동산시장은 어떻게 바라보아야 할 것인가

지금 수익형 부동산에 대한 낙관적 기대감만 가질 수도 없고, 낮은 금리와 저성장 경기침체로 마땅한 투자처가 없어 수익형 부동산 투자를 무조건 외면할 수도 없는 상황이다. 공실률과 투자수익률도 유형별, 규모별로 차이가 있고 특히 지역별 차이가 커서 거시적 분석과 미시적 분석이 동시에 필요한 시점이다.

공실률의 정도는 투자수익과 상충관계를 보인다. 이를 달리 해석해보면 투자자는 공실을 피하는 태도를 취함으로써 투자수익을 관리할 수 있는 것이다. 수익형 부동산 투자 시에는 동물적 감각이나 평균 지표에 의지하여 판단하기보다는 세분화된 투자 전략에 맞게 전문가의 의견에 더 귀를 기울일 수밖에 없는 상황이 되었다.

공실률 증가에 대한 돌파구는 없는가

오피스빌딩이 모여 있는 강남이나 종로의 건물주들은 기업만 유치해서는 임대수익을 올리는 데 한계가 있다는 점을 인지하고 병원, 어학원과 같은 소매업 매장을 유치하거나 적극적인 용도변경을 통해 근린생활시설용으로 관리방향을 바꾸어 공격적으로 임차인 확보에 나서고 있다. 기업 유치를 위한 렌트프리나 임대료 할인을

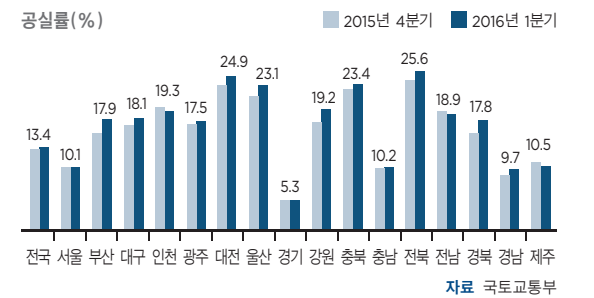
통한 경쟁보다 용도변경을 통한 임차인 변경방안이 임대료 수준도 최고 20~30% 더 받을 수 있어 더 매력적이라는 입장이다.

건물주가 용도변경을 통해 적극적인 임차인 유치에 노력함에도 불구하고 공실이 지속된다면, 해당 건물의 임대료 수준이 너무 높은 것은 아닌지 의심해봐야 한다. 강남 지역의 경우 오피스빌딩의 지속적인 임대료 하락으로 투자수익률은 낮아졌으나 공실률은 감소시킬 수 있었던 반면, 홍대 일부 지역은 높은 임대료로 인해 공실이 다소 증가하는 추이를 보이고 있다. 결국 임대료 수준과 공실률은 상충관계(Trade-off)에 있어 그 균형을 잘 유지해야 하므로 투자자들은 보다 적극적인 태도로 임대료와 공실을 관리해야 한다. ♣

오피스 지역별 공실률 추이

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
공실률	13.4	10.1	17.9	18.1	19.3	17.5	24.9	23.1	-
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
공실률	5.3	19.2	23.4	10.2	25.6	18.9	17.8	9.7	10.5

(단위: %) ※ 2016년 3월 31일 기준 자료 국토교통부



상가 등 규모별·지역별 공실률 추이

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	10.6	7.7	10.3	12.2	9.7	10.1	12.7	12.7	-
소규모 상가	5.3	3.4	7.7	5.3	5.2	4.3	10.7	0.6	5.3
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	8.4	14.1	15.1	11.2	17.5	12.5	15.3	9.3	10.1
소규모 상가	6.4	6.7	2.6	5.4	8.2	3.6	6.2	6.8	2.8

(단위: %) ※ 2016년 3월 31일 기준 자료 국토교통부