



홈 **이슈DB** 스마트 스페셜 오늘의 역사

경제 정치 사회 IT과학 국제 스포츠 문화 연예 기획 연재

한경 핀테크 대상 | 접수기간 : 2016년 8월 27일(토) ~ 2016년 9월7일(수)

한경 핀테크 대상 | 접수기간 : 2016년 8월 27일(토) ~ 2016년 9월7일(수)

홈 > 기획이슈 > 이슈DB



브렉시트, 저성장 저금리 시대 연장, 원화강세...안전자산으로 수익형 미국 부동산 투자는 어떨까?

입력 2016-08-23 10:45:56 | 수정 2016-08-23 10:45:56

지난 6월 24일 오후 (한국시간) 확정된 브렉시트 (Brexit: 영국의 유럽연합(EU) 탈퇴)로 전 세계 금융시장을다시 한번 요동치게 했다. “브렉시트”는 유럽연합 종식의 신호탄일 수 있으며, 세계총생산(World GDP)의약17%를 설명하는 유럽연합(EU)의 불확실성 증대는 지속적으로 미국을 비롯한 다른 여러 국가경제에도불확실성을 확대시킬 것이란 견해가 지배적이다.

당시를 돌이켜 보면, 미국 증시는 물론, 한국을 비롯한 아시아 증시는 폭락장을 연출했다. 반면, 금값은 고공행진을 기록했고, 마찬가지로 안전자산으로 분류되는 엔화 가치도 급등하여, 엔화 환율은 달러당 99.02엔까지 하락, 2013년 11월이래 가장 낮은 수준을 기록한 바 있다.

시장 안정을 위해 일본은행(BOJ)와 유럽중앙은행(ECB)등은 자산매입규모를 확대하며 유동성 공급을 이어가고 있으며, 경기회복 및 경제성장측면에서 비교적 순항중인 미국도 연방준비제도이사회(FRB)의 연방공개시장위원회(FOMC) 회의에서 기준금리를 0.5%로 유지하고, 보유중인 4조달러 상당의 채권매각을 유보하는 등, 현재 수준의 시장 유동성을 견지하고 있다.

이러한 유동성이 신흥국을 비롯한 한국으로 유입되고 있는 것으로 파악되고, 원/달러 환율도 달러당1100원선으로 엔화와 함께 강세를 보이고 있다. 한편, 한국의 신용등급 상향 기대감으로 증권가 일각에서는과거의 사례를 바탕으로 1045원-1090원까지 환율이 하락할 수 있다고 진단하고 있다.

? 수익형 미국 부동산 추가상승 여력 있다.원화강세 투자의 기회로

주요뉴스

- "우즈 없어도 조던 있기에"…나이키, 중국서 고성장
- 쉬어가는 9월, 실적시즌 내다보는 투자전략은?
- 총정로·삼각지 역세권 '청년주택' 11월 첫삽 뜬다
- '비공개' 수입 상용차 판매량 투명해진다…수입차협회, 내...
- 정기국회 첫날부터 파행

Ads by Rubicon Project

FREE Online Courses Get the skills you need to land the job you want.

START LEARNING NOW ▶



Ads by Rubicon Project

FREE Online Courses Get the skills you need to land the job you want.

START LEARNING NOW ▶



글로벌 투자전략을 구사하는 대형 투자기관들도 투자를 축소하고 브렉시트 이후의 상황을 예의 주시하고 있지만, 원화강세로 한국인의 해외자산투자 및 구매 환경은 보다유리해졌다. 원/달러 환율만으로도 올해 2월말대비 10% 투자원가를 줄이는 셈이다.

미국은 전통적으로 글로벌 경제가 진통을 겪을 때마다 상대적으로 안전지대로 간주되어왔다. 미국 상업용 부동산 시장(CRE: Commercial Real Estate)의 참여자들 사이에서 브렉시트(Brexit: 영국의 유럽연합(EU) 탈퇴)로 이탈한 영국이나 유럽연합(EU) 자본의 미국 부동산 시장 유입으로 미국의 부동산 자산 가격이 추가적으로 상승할 것이라고 보고 있다.

? 수익형 부동산 = 상업용 부동산 (CRE: Commercial Real Estate), 상업용 부동산(CRE)은 시니어 아파트를 비롯한 임대 전용 아파트, 오피스빌딩, 대형 백화점 등 다양한 소매점이 입점할 수 있는 상가건물, 호텔, 산업용 공장건물 등과 같이 매월 임대운용 수익이 발생하는 수익형 부동산을 뜻한다.

? 2016년 2분기 美 상업용 부동산 건설경기 “전반적으로 양호”, 부문별 “임대 전용 아파트 지속 선전”, “오피스 부진”, “소매(상가) 침체 지속”

지난 7월 15일 자 미국의 부동산 전문 리서치 기관인 리즈(REIS)가 발표한 보고서에 따르면, 상업용 부동산 전 부문에 걸쳐 건설 공급 물량의 분기별 증가율은 소폭 감소하였으나, 아직도 증가 추세에 있다고 한다. 임대 전용 아파트 공급은 분기별 50,000호 수준을 유지하고 있으며, 활발한 수요에 힘입어 2분기 말 재고 물량도 1% 미만 증가한 데 그치고 있고, 실질 임대 수입을 좌우하는 공실율도 4.5%로 2009년 서브프라임 모기지 사태 이래 최저 수준 범위인 4.0%-4.5% 내 머물고 있어, 수요-공급 균형을 이루고 있다. 한편, 오피스 부문은 공급 속도가 완만함에도 불구하고, 수요 부진으로 분기별 재고 증가율이 최근 4년 중 최고 수준을 기록했고, 2분기 말 오피스 공실율도 16.0%로 좀처럼 개선의 기미가 없다. 이는 완전 고용 상태인 미국의 노동 시장 내 오피스 수요자인 일반 사무직 고용이 늘지 않고 있는데 반해, 투자 이민(USCIS EB-5: 美 이민 국제 5순위 고용 기반 이민 프로그램)과 외국 투기성 자본의 유입으로 대도시 오피스 빌딩의 공급과잉이 주원인인 것으로 분석된다. 2016년 2분기 오피스 최다 공급 도시는 댈러스(Dallas), 뉴욕(New York), 휴스턴(Houston) 순이었다. 소매(상가) 부문은 2분기 말 현재, 지속적 수요 침체 상황이 이어지고 있는 가운데, 공급을 부추길 만한 요인이 없어, 수요와 공급 모든 측면에서 총체적 침체 국면에 놓여 있다. 특히, 전자상거래(e-commerce)의 성장은 소매(상가) 부문의 경기 개선을 구조적으로 더욱 어렵게 하고 있어, 관련 부문의 투자는 매우 위험한 것으로 보인다.

? 다세대 임대 전용 아파트, 시니어 하우징 임대 수입 연 4~5% 상승

2015년에 이어 2016년 2사분기 현재, 다세대 임대 전용 아파트, 시니어 하우징 시설의 임대 수입은 연 4~5% 상승하였다. 일반적으로, 다세대 임대 전용 아파트와 시니어 하우징(노인 전용 아파트, 노인 요양/치매 요양 시설, 장기 요양 전문 시설)은 건립 후 소정의 임대 안정화 기간을 경과하면, 경기 변동에 비탄력적으로 일정한 순 현금 흐름(Net Cash Flow)을 제공하고, 안정적인 현금 배당이 가능한 것이 특징이다. 장기 수익형 투자 전략을 구사하는 연기금과 보험사를 비롯한 대형 투자 기관에서 가장 선호하는 자산이기도 하다.

? 시니어 하우징, 10년 투자 기준 총투자 수익율 연 14.1%로 美 상업용 부동산 중 최고

2015년 1분기 美 부동산 투자 신탁 전국 협회(NCREIF)의 보고서에 따르면, 투자 기간 10년 투자 기준, 시니어 하우징 부문의 연평균 총투자 수익율(현금 배당 수익과 매매 차익의 합을

Ads by Rubicon Project

FREE Online Courses Get the skills you need to land the job you want.

START LEARNING NOW ▶



Ads by Rubicon Project

FREE Online Courses Get the skills you need to land the job you want.

START LEARNING NOW ▶



Ads by Rubicon Project

FREE Online Courses Get the skills you need to land the job you want.

START LEARNING NOW ▶



이 시각 관심 정보

광고문의

- ‘심한 코골이 사망’, 알고보니?!
- 한달만에 61억 돈벼락.. 연예인 주식갑부는 누구?
- 자연치아 살리는 “임플란트” 시술법이.. “헉”
- 로또 1등번호 “이미 정해져..” 리스트 발각
- 치아교정 가격, 부담없이 무이자 할부!
- 4억 원대로 5층 건물을 산다. 월 500만 원씩 평생..
- 파킨슨병 증상, 알고 보니? 끔찍해?!
- [증권] 승률 90% 주식 종목 무료 추천 받기!

이 대학교는 취업을 100% 보장한다!!

이 대학교는 취업을 100% 보장한다!!

투자원금으로 나눈 수익률)은 연14.1%로, 타 상업용 부동산의 평균 수익률인 연 8.4%를 큰 폭으로 앞지르고 있다고 한다. 한편, 미국 인구통계국 (US Census Bureau)와 시니어 하우스-케어 전국투자센터 (NIC: National Investment Center for Senior Housing & Care)는초기 베이비부머(Baby boomer)가 만67세가 되는 2020년부터 시니어 하우스 (노인 전용 아파트, 노인요양/치매요양시설, 장기요양전문시설)공급이 부족한 상황에 이를 것으로 내다 보고 있다. 현재, 외국인 투자유치를 위해 다국적으로IR을 하고 있는 미국 캘리포니아 주 시니어 하우스 및 다세대 임대전용 주택개발 전문회사, GPARC (Global Premier America Regional Center)의 운영총괄임원(COO)인 크리스틴 해나 (Christine Hanna)는 “인구노령화에 따라 사회적으로 요구되는 필연적 수요를 기반으로 하는 시니어 하우스는 베이비부머의 수요 가세로 향후 최소 20년간 장기호황이 예상된다”고 하며, 재테크 차원에서 단기적 시장가격변동위험을 회피하면서, 가처분 소득을 증대하고자 수익형 투자처를 찾고 있는 개인투자가, 사모펀드 운용사들이 관심을 가져야 할 분야라고 했다.

? ‘묻지마식’ 미국 부동산 투자, 투자이민 이제 그만

투자를 하는 이유는 현재의 소비여력을 증대하고, 장기적으로는 주택마련, 자녀 학자금, 자동차 구입 등 미래의 대규모 지출과 안정적인 노년생활을 준비하기위함이다. 따라서, 수익과 안전성이 함께 고려되어야 하며, 리스크-투자수익의 균형이 결여된 ‘묻지마식’투자는 지양되어야 할 것이다. 거주목적의 부동산 취득이 아닌 경우, 일반적인 개인의 해외 부동산 투자는대부분 투자이민 상품과 연계되어 있는 것이 현실이다. 부산 소재, 해외이주 및 미국 부동산 투자 전문 컨설팅업체인 다음법인이주공사의 오희정 대표는 “대부분의 개인 투자자들은 미국 영주권 취득과 7-8년내투자원금만을 돌려받을 수 있다는 오피스 또는 상가용 부동산 개발 프로젝트에 자금대여만을 목적으로만들어진 “펀드”의 우선주식에 투자하게 되는게 일반적이며, 연간 우선배당 수익률은 0.0%-0.25% 이하로유동성이 제한된 장기투자임에도 불구하고, 현금배당수익도 기대할 수 없고, 연관된 부동산 개발이 성공적이라 하더라도, 매매 및 환매차익을 전혀 기대할 수 없다며” 유감을 표명하였다. 오희정 대표는 투자이민 상품의 선택도 일반적인 투자의 경우처럼, 현금흐름이 중시되어야 하며, 불확실성이 높아진 글로벌 경제상황을 감안하여, 공사기간이 짧고 조속한 시일내, 운영안정화를 통해 수익을 창출하여 현금배당이 가능하고, 환매시 원금상환은 물론 환매차익기회까지 제공하는지 등 투자관점의 판단이 우선되어야 하고,영주권은 성공적인 투자와 함께 따르는 보너스로 간주해야 할 것이라고 한다. 다음법인이주공사는 캘리포니아주의 1조2천억 규모의 다세대 주택과 시니어 하우스 개발전문 회사인 “글로벌 프리미어 아메리카(GPARC)”와 함께 오는

오늘의 주요이슈

- 잦은"방귀,가스,트림" 원인 알고보니..충
- "빛"있어도 "등급" 낮아도 정부지원 1억!
- 주식 "돈 다 까먹는 이유",언젠간 오르겠
- 17세 주식천재,20년 투자결과가..."충격"
- 주식고수 'OO주식 절대 사지마진짜이유
- 잦은"방귀,가스,트림" 원인 알고보니..충
- 중년남性,이것'하니 꿀렁대는 그녀! 화제

오늘의 핫클릭

광고문의

- 쓰레기통에서 57억 돈다발 주운 女교사..경악!
- 잦은"방귀,가스,트림" 원인 알고보니..충격!
- 잦은"방귀,가스,트림" 원인 알고보니..충격!
- SNS화제! 벤츠女,80억인증! 알고보니...
- 강남주부들 "카톡방" 내용 봤더니.."충격"
- 주식하지 마세요,주식 전문가가 말하는..
- 백주부曰 "창업 절대 하지마세요"..충격!
- 배우 박준금 부업으로 떼돈 벌어!?

핫이슈



최민수, 숨겨둔 비상금 행방 알고보니...이럴 수가



지난해 빛 청산한 이봉원 "아내와 재산 관리는..."



김구라 "방송 쉴 때 사업 시도했다가..." 깜짝 고백



전도연 남편, 외모·학벌·능력 보니 '이 정도일 줄은'



택시에서 잃어버린 스마트폰 왜 못 찾나 했더니

스내커

- 1 김영란법 때문에...추석선물세트 최고 인기 품목은?
- 2 추석 황금연휴, 가장 인기있는 여행지는 어디?
- 3 '왜 때문에' 탈락한건지 누가대답 좀...어느 취준생의 ...
- 4 공유-공효진 이어 정우성-김지원까지, 광고인 듯 광고...
- 5 [댓글 이벤트]나는 왜 괜찮은 아이디어가 없을까?

이 시각 관심정보

광고문의

- 中 황제, 옥으로 이것 하더니... 궁녀들 미친대!!
- 키 유전아니다 성장단백질.밝혀내 충격
- 제주도 관광객 폭발 빈 객실이 없다..충격
- 月 500만원씩 버는 방법... 건물을 사라
- 서귀포시, 한국 최대의 도시로 급부상 될것... 내막은...

이 시각 관심정보

광고문의

- 中 황제, 옥으로 이것 하더니... 궁녀들 미친대!!
- 키 유전아니다 성장단백질.밝혀내 충격
- 제주도 관광객 폭발 빈 객실이 없다..충격
- 月 500만원씩 버는 방법... 건물을 사라
- 서귀포시, 한국 최대의 도시로 급부상 될것... 내막은...

9월1일 오후 6시-9시, 미국 상업용 부동산 투자와 미국이민 이란 주제로세미나를개최할 예정이다. 보다 자세한 사항은 다음법인이주공사 홈페이지를 방문하거나 전화, 카카오톡을 통해 안내 받을 수 있다.

한경닷컴 뉴스팀 newsinfo@hankyung.com

관련기사

- └ 금리 1% 시대의 재테크, 원금 보전이 우선이다
- └ "달러 쌀 때 사두자" 불붙은 弗테크...달러 ETF·RP에 뭉치던
- └ 환테크 열풍...달러 RP 12억달러 돌파
- └ "요즘 같은 저금리에 연 10% 수익 가능"...'P2P 재테크'에 꽂힌 3040
- └ 저금리 늪에서 '속수무책' 퇴직연금...수익률 2년새 반토막



0	0
공감	비공감

0

© 한경닷컴, 무단전재 및 재배포 금지

구입문의 구독신청

- [전문가 포럼] 금리 1% 시대의 재테크, 원금 보전이 우선이다 1
- '한국판 삭스법' 나온다
- 인턴 연봉이 1억...어느 회사?
- 총자산 1000조 넘는 국내 보험사, 수익성은...
- "한·중 교역 심화하면서 중국의 무역제제도 급증"
- "요즘 같은 저금리에 연 10% 수익 가능"...'P2P 재테크'에 꽂힌 3040

금주의 핫이슈

[레오플에 문의](#)



그 남자 덕분에 돈좀벌었어요! "19억미시

“돈 버는게 쉬울일 없죠. 그래도 늘 어딘가엔 답은 있겠지 하는 생각이었어요. 평범하게 회사생활을 하다가 우연히 안두영 대표 가치투자자를 만났죠. 돌아보니 꿈만 같네요” 서울에 사는 100억 자산가 김민혜(38)씨는 얼마 전 한 TV방송에서..

증권	부동산	포토
----	-----	----



스피카, 더 섹시하게 돌아왔다...'시크릿 타임'



많이 본 뉴스

공감	인기	댓글
----	----	----

- 1 LG U+ 신입사원 못뽑는 이유
- 2 올해도 파업에 2조 날릴 판...3분기 판매·실적 '우려'
- 3 이트너스, 기업전용 온라인 쇼핑몰 '이트너스샵' 정식 오픈
- 4 "전도연 남편, 외모·학벌·능력 갖춘 엄친아"
- 5 '결혼 3년만에 협의이혼' 이지현 "남편, 집에 오긴 하는..."

Error 503 Service Unavailable

Service Unavailable

Guru Meditation:

포장재 리뷰

[바이랙](#)



페스티로폼 대체재, 친환경 에어셀 부표

수입차 명품관



더클래스 효성
더클래스 효성의 다양한 소식

[딜러쉽광장](#) | [차량소개](#) | [News&Event](#)