

셀프 스토리지(Self-Storage)

: 미국을 보며, 캐나다를 읽는다.

셀프 스토리지는 인구 구조의 변화와 주거패턴이 변해가면서 지난 30 년간 커머셜 부동산 중에서 가장 급성장하였다. 셀프 스토리지의 시장규모는 2008 년 현재 수입이 약 240 억불이고 총 공급면적은 약 24 억 SF 이다. 미국의 대부분 산업이 불황의 어려움에 있지만 셀프 스토리지(Self-Storage) 업종의 전망은 밝다.

경제가 불안정할 때 시장의 큰 손들은 유망한 업종의 시장 점유율을 늘려가는데 주력하여야 한다. 현재 스토리지 마켓은 오너들이 여럿으로 쪼개져 있어 이렇다 할 시장의 리더가 없거나 미미한 편이다. 뒷 돈의 여유가 있는 시장 리더들에게는 이러한 산발적 마켓을 적극 공략하면 생각보다 많은 수익을 낼 수 있을 것이다.

현재 미국 내 51,250 개의 셀프 스토리지는 5 개의 기업이 9%정도만 시장을 점유하고 있고, 나머지는 개인들이 산발적으로 소유 운영하고 있다. 개인들이 소유한 대부분의 스토리지는 과도한 대출금을 보유(over-leveraged)하고 있어 큰 손 투자자들의 입장에서는 절호의 투자 기회라 할 수 있겠다.

셀프 스토리지(Self-Storage) 현황

지난 10 여 년간 셀프 스토리지 업종의 수입은 매년 4.4%씩 증가하여 다른 커머셜 부동산 3%씩 증가한 것에 비교하면 상당히 높은 편이다. 시장 펀더멘탈 또한 아주 견고하여, 미국인의 10%는 셀프 스토리지를 임대하여 이용하고 있으며, 이는 12 년 전보다 65%가 증가하였다. 일반 개인들이 75% 이용률을 차지하여 스토리지 업종의 가장 커다란 고객으로 자리잡고 있고 향후에도 이러한 추세는 계속될 것으로 보여진다.

SSA(Self Storage Association) 조사에 따르면 2009 년 2/4 분기 임대수입과 이용건수는 경기불황에도 불구하고 오름세를 보이고 있다.

SSCI(Self Storage Confidence Index) 시장조사에서는 2009 년 1/4 분기에 실질 임대료율(rental rate)은 하락했지만 2/4 분기부터는 임대가격과 이용율(occupancy) 모두 상승할 것으로 예상했다.

분야별 수요		
마켓	SHARE (%)	평균임대기간 (월)
일반	75	13.4
상업	19	25.2
학생	3	4.6
군인	3	12.7

투자기회

어느 투자방법과 마찬가지로 셀프 스토리지(Self-Storage) 투자기본도 시장분석, 매물분석, 파이낸싱 분석에 있다. SSA 조사에 의하면 미국 전체 카운티의 89%가 적어도 한 개 이상의 셀프 스토리지를 보유하고 있으며, 각각의 스토리지는 서로 경쟁적 비즈니스 임에도 불구하고 동일한 로케이션에 모여서 영업을 한다.

SST(Strategic Storage Trust)는 인구구조와 펀더멘털을 스토리지 투자의 가장 중요한 요소로 꼽으며,

1. 성장하는 지역
2. 플러스 인구유입 지역
3. 경제구조가 견고한 지역

등을 강조하였다.

경기 불황에도 불구하고 셀프 스토리지의 매매는 활발하다. 동 업종의 현금흐름이 좋아 관심을 갖는 투자자들이 늘고 있으며, 산발적으로 흩어져 있는 투자 대상이기에 프라임 급 투자기회로 판단하고 있다. 다만 인수 후 영업 관리만 잘하는 투자가 아니라 중요한 것은 자본투자(equity)를 늘려가는 투자라 할 수 있겠다.

투자자들은 매입 시 과거 현금흐름(cash flow)을 유심히 살펴야 한다. 셀프 스토리지를 운영하는 것은 오피스나 리테일과는 다르다. 즉 수동적 렌트비 수입에 의존하는 것과는 달리 스토리지는 오퍼레이팅(operating)이 잘 되어 하는 비즈니스이다. 형식적이라도 현금흐름표(pro forma cash flow)를 만들어 보는 것도 중요한 반면에, 적어도 과거 12-24 개월간의 실질적인 현금흐름에 초점을 두어야 할 것이다. 진정한 투자대상을 찾아내기 위한 출발이자 기초가 된다.

셀프 스토리지(Self-Storage)에 투자기회가 있다는 것은 많은 스토리지 오너들이 만기 도래하는 부동산 담보대출을 갹신하지 못하는데 있다. 뻣뻣한 금융시장에서 자금조달이 어려워지자 오너들은 제 2 금융권, 사채시장 등에서 자금을 구하느라 애쓰고 있다. 현금여유가 있는 투자자는 이러한 매물을 거래하는데 유리한 포지션에서 플레이 할 수가 있을 것이다.

그러나 현재의 시장이 확연한 바이어 마켓이지만 거래에 적당한 현금이 따라야 할 것이다. 금융권이 부동산 담보 대출을 꺼리는 신용경색 시장에서는 전액 현금으로 거래를 클로징 해야만 할 수도 있다. 보통의 경우 최소한 50%의 인수자본은 있어야 좋을 것으로 보인다

반면 셀러들은 종전보다 유연한 입장으로 대처해야 할 것이다. 셀러 파이낸싱(seller financing)등으로 거래를 유연하게 유도하는 것을 예로 들 수 있다. 가격 손해를 많이 보지 않으려는 오너들은 가격을 깎아주는 대신에 셀러 파이낸싱 약속어음을 발행해 주는 방법을 거래의 조건으로 고려해 볼 만하다.

현재의 자금시장에서 셀러의 대출금액을 넘겨받아야만 하는(assumable loan) 바이어는 이에 따라올 법적 의무도 잘 살펴야 할 것이다. 금융기관은 돈을 빌리는 바이어의 신용등급을 올려 놓기 위해 기존의 대출조건을 변경시키려 하는 경향이 있으니 유의해야 할 것이다. 셀러에게 대출금을 넘겨 받는 것이 좋은 것만은 아니니 장단점을 꼼꼼히 짚어 보는 게 좋다.

SST 는 자산 포트폴리오를 구성할 때 부동산 매입기준은,

1. 심도 높은 심사(in-dept due diligence)를 통하여 매입하고,
2. 매니지먼트 테크닉이 통할 수 있고,
3. 규모의 경제가 적용될 수 있고,
4. 이후 가치를 높일 수 있는 부동산을 선택 매입한다.

저변에 깔려있는 기준은 결국 견고한 현금흐름과 최소한의 자본지출로 가치를 올릴 수 있는 대상을 기준으로 한다.

셀프 스토리지 공급			
지역	CAP RATE (4Q2008)	2008 NEW PRODUCT (SF)	2009 ESTIMATE SUPPLY (SF)
중북부	8.7	800,000	150,000
동북부	8.8	1,500,000	500,000
중남부	8.9	830,000	100,000
남동부	8.6	2,400,000	1,000,000
서부	7.7	4,400,000	1,300,000

투자대안

자산 투자자나 경영참여도 원하는 투자자들에게 모두 적합한 간접 투자방법으로는 상장 또는 비상장 REITs 를 매입하는 방법이 있다. 현재의 경기 불황에서도 셀프 스토리지 산업의 장기 전망은 밝다. 미국을 보고 캐나다를 읽기 바란다.



최재동 리얼터
 Sutton Group 1st West Realty
 604-790-1035
 jchoi@sutton.com