

'밀레니엄 세대' 부상 ... 글로벌 부동산 투자 지도 바뀐다

(1980~2000년 출생)

해외 부동산 투자 전략

"2020년이면 밀레니엄 세대가 세계 인구 절반을 차지하게 될 겁니다. 이들의 부동산 수요에 맞춘 투자 전략이 필요합니다."(폴 크로스비 M&G리얼에스테이트 투자담당 매니저)

25일 서울 여의도 콘래드호텔에서 열린 'ASK 2017 서밋'에 참석한 글로벌 부동산 전문가들은 1980년에서 2000년 사이 태어난 이른바 '밀레니엄 세대'가 글로벌 부동산 투자 시장의 변화를 이끌 것이라고 전망했다.

크로스비 매니저는 이들을 △O2O(온·오프라인 연계) 플랫폼으로 쇼핑하고 △도시 외곽 대신 출퇴근이 쉬운 도심 거주를 선호하며 △가처분소득의 50% 이상을 레저와 외식에 지출하는 세대라고 진단했다. 이들이 이끄는 소비 행태 변화에 맞춰 도심은 더욱 효율적으로 사용하려는 부동산 프로젝트가 각국에서 진행 중이라는 설명이다. 이들을 위한 체험형 유통매장과 업무·주거 연계형 복합 빌딩이 등장하는 게 대대적 추세다.

맥스 스완고 인베스트먼트리얼에스테이트 본부장은 미국 서부지역의

정보기술(IT) 기업들이 밀레니엄 세대 직원을 위한 복지시설을 강화하면서 탁 트인 전망, 레저시설과 주방, 휴식 공간 등을 갖춘 '크리에이티브 오피스'를 탄생시켰다고 소개했다. 그는 "오래된 공장과 창고

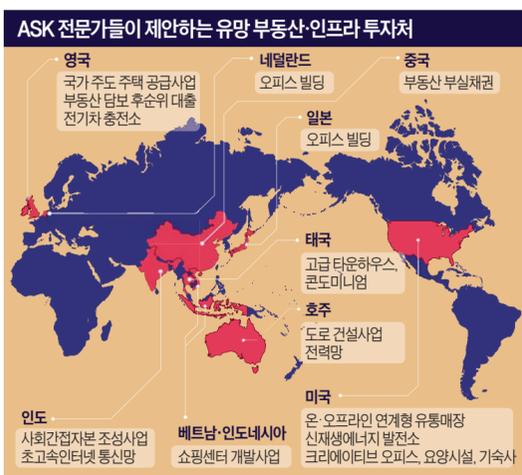
美 상업지구 재개발 유망 호주 오피스 빌딩도 주목

레저시설·휴식공간 갖춘 '크리에이티브 오피스' 관심

중간 청산하는 부동산펀드 지분 투자로 차이 노릴수도

부지가 신개념 업무 공간으로 재개발되고 있다"며 "신기술 등장과 경제구조 변화에 따라 부동산 가치도 높아질 수 있다는 사실을 보여주는 사례"라고 강조했다. 그는 미국 내 주목할 만한 투자 대상으로 전자상거래 발전으로 폐쇄된 상업지구를 재개발하는 사업과 고령화가 진행된 도시의 노인 요양시설 리모델링 프로젝트를 꼽았다.

론 로워드 서버버스 해외부동산



담당 상무는 "브렉시트(영국의 유럽연합 탈퇴)라는 변수를 제외하면 유럽과 미국은 아직도 아시아 투자자에게 매력적"이라고 말했다. 선진국 경제가 견실하게 성장하는 데다 물가상승률도 높지 않다는 이유에서다.

그는 도시화가 성숙단계에 들어선 선진국의 주거용 집합건물을 리모델링하는 프로젝트가 유망하다고 추천했다. 로워드 상무는 일시

적 경기침체를 겪고 있는 국가에선 부동산 부실채권(NPL) 투자를 고려해 볼 것을 조언했다. 영국 아일랜드 이탈리아 등의 NPL에 주목하라는 주문이다.

국내 기관투자가 사이에서 최근 2~3년 새 크게 각광받은 호주 부동산 시장도 여전히 매력적인 투자처로 꼽혔다. 트랜트알스톤 챌린저인 베스트먼트파트너스 본부장은 "인구가 늘어나는 시드니 브리즈번 등



ASK 2017 서밋에 참석한 각국 투자 전문가들이 주제발표를 듣고 있다. 김영우 기자 youngwoo@hankyung.com

동부 연안도시의 오피스 빌딩이 유망하다"고 설명했다. 호주 정부가 해외 연기금 등 기관투자자에게 제공하는 자격투자자(MIT) 혜택 등을 활용하면 수익률을 더 높일 수 있다는 설명이다.

호주 자산운용사인 차터홀그룹 리처드 스테커 전무는 "현재 2800만 명 수준인 호주 인구는 2050년 3800만 명에 달할 것"이라며 "노후한 제조시설을 주거지로 바꾸는 프

로젝트와 리테일 부동산 거래가 활성화될 것"이라고 밝혔다.

간접투자 방식의 부동산 투자법도 대거 소개됐다. 성숙기에 접어들거나 특별한 사유로 중간 청산을 원하는 부동산 펀드의 기존 지분을 인수해 차익을 노리는 투자 방식이 대표적이다. 선진국 은행과 보험사가 금융당국의 규제 강화로 기존 투자 지분을 세컨더리(구주거래) 시장을 통해 매각하는 추세다. 세

컨더리 시장을 통한 글로벌 부동산 거래액은 2014~2016년 평균 60억 달러에 육박했다.

폴 파커 랜트마크파트너스 전무는 "부동산 투자 시장이 확대되면서 세컨더리 시장 규모도 커지고 있다"며 "향후 10년 내 아시아태평양 국가에서도 세컨더리 시장이 활성화될 것"이라고 전망했다.

김대훈/김태호/정소림 기자 daepun@hankyung.com

반값아파트 할인분양

최초 분양가 대비 최대 54%할인



할인 폭 최대치의 준공완료된 신축 테라스형 고급아파트 분양, 저부담·고수익의 투자처

주택의 가격상승으로 주택투자의 실효성이 떨어지고 동시에 부동산 재테크에서 상위권을 차지하며 꾸준한 수익을 보던 수익형부동산마저 하락세를 겪음에 따라 시세차익을 볼 수 있는 공매물아파트에 대한 주목도가 높아지고 있다. 공매물에 특히 관심이 쏠리는 이유는 '수익성', '안정성' 두가지의 특징을 겸비했기 때문이다. 매물의 특성상 건축물 감정을 거치지 때문에 현시세의 가치를 정확하게 인지 가능하고, 할인분양 받았을 시 차익에 대한 수익이 보이는 것이 특징이다. 이런 공매물 아파트 물건 중에서 가장 눈에 띄는 곳이 바로 '평창 데이즈힐'이다.

평창 데이즈힐(455세대)은 금년 초 한국자산신탁에서 공매물건으로 나온 것을 (주)원디벨로퍼가 전세대 매입에 성공, 일반투자자에게 일부세대만 분양(매각)하는 것이다.

이 물건의 사업의 주체였던 한국자산신탁과 시공사 (주)파라다이스건설이 2015년 4월 고급 테라스형아파트로 분양하였으나 부동산 경기저하로 인해 어려움을

겪고 준공이 완료된 후에 공매물로 진행하여 (주)원디벨로퍼가 전세대 매입에 성공한 것이다. 평창 동계올림픽 화재와 갖가지 인프라 확충으로 지가가 계속 상승 중임에도 불구하고, 최초 분양가에 최대 54%까지 할인하여 분양(매각)함에 따라 눈에 보이는 높은 시세차익이 있다.

시세차익이 보이는 든든한 공매물 아파트, 데이즈힐

평창 데이즈힐의 분양가는 투자자로서 매우 솔깃하다. (샘플 105동 GT102호 기준) 769,320,000원이었던 최초분양가가 현재 358,620,000원에 조정되었으며, 여기에 20% 추가할인이 더해져 290,482,000원으로 약 4억2천만원 큰 폭의 할인이 적용되어 분양하고 있다. 20%할인의 내용은 여행서비스기업 '카야'의 속소로 지정, 조정가의 10%를 분양자에게 일시지급하며, 추가로 분양가의 약 10%가량의 풀옵션 고급인테리어를 완비제공한다. 기존 공매물 아파트 중에서도 단연 돋보이는 이유는 큰 할인폭도 있지만 추가적인 혜택들이 크다 것이 특징이다.

2018년 동계올림픽으로 들쭉이는 부동산, 평창

2018년 평창 동계올림픽 개최에 관심이 쏠리면서 강원도 평창의 부동산 시장

가 상승곡선을 타고 있다. 이는 평창올림픽을 통해 약 64조9,000억의 경제 효과를 예측하는 물론, 여기에 세계적인 겨울관광지로 부상 시 우리나라에 대한 추가 관광수요를 창출하여 향후 10년 간 그 효과가 약 32조2,000억원에 달할 것으로 전망하고 있기 때문이다.

교통인프라 역시 눈여겨 볼만하다. 제2영동고속도로, 남양주~춘천~양양간 동서고속도로가 개통되고 더불어, 2017년 12월 인천공항에서 평창을 거쳐 강릉까지 KTX가 완성되면서 서울~평창간 1시간대에 접근이 가능해지므로 사통팔달의 진출입이 용이해질 것으로 판단된다.

평창 데이즈힐은 강원도 평창군 대관령면 용산리 394~311번에 위치하며, 전체 7개동445세대로 구성, 전세대 지하주차장 설제로 지상에 차가 거의 없는 안전한 단지로 설계된다.



문의번호 : 02-514-5432

"英에 700兆 인프라 투자기회 있다"

찰스 헤이 주한 영국대사

찰스 헤이 주한 영국대사(사진)는 "브렉시트(영국의 유럽연합 탈퇴) 결정 이후에도 영국은 여전히 매력적인 투자처"라며 영국의 사회기반시설(인프라스트럭처)에 적극 투자해 줄 것을 당부했다.

헤이 대사는 'ASK 2017 서밋' 기조연설자로 나서 "영국은 지난해 주요 선진국 가운데 두 번째로 높은 1.4%의 경제성장률을 달성한 데다 세계에서 여섯 번째로 사업하기 좋은 나라로 꼽히기도 했다"며 "여전히 성장 전망이 밝고 역동성을 유지하고 있다"고 말했다.

그는 "유럽에서 가장 높은 인구 증가율을 바탕으로 정부가 낙후된 도시 재생을 정책의 최우선 순위로 두고 있는 지금이 영국 인프라 투자의 적기"라고 강조했다. 현재 6500만 명인 영국 인구는 2045년 7600만 명으로 늘어날 전망이다. 영국 정부는 일자리 창출과 산업경쟁력 강화를 통해 인구 증가에 대비한다는 전략에 따라 인프라 투자에 적극적이다.

헤이 대사는 "영국은 수용한계에 도달한 상당수 인프라 시설을



"낙후된 도시 재생 사업 정책 최우선 순위에 뒤 브렉시트 결정 걱정 말라"

확장하기 위해 지난해 3월 사회기반시설 확충 5개년 계획을 수립했다"며 "이에 따라 1000억파운드 이상의 공공부문 투자를 포함해 총 600억 건, 4830억파운드(약 717조 원) 규모의 인프라 투자가 계획되고 있다"고 소개했다. 여기에 많은 투자 기회가 몰려 있다는 설명이다.

그는 "장기투자에 적합한 투자 자산이 많은 데다 투자를 지원하는 장기대출 서비스도 갖춰져 있어 수익성이 높은 장기계약을 체결

할 수 있다"며 한국 기관투자자들에게 '리브콜'을 보냈다. 유럽에서 가장 큰 항공운송시스템과 두 번째로 큰 항만설비를 갖춘 경제 규모와 인프라 사업 소유권의 40% 가량을 해외자본이 소유하고 있을 정도로 개방적인 투자환경도 매력으로 꼽았다.

뒤이어 연사로 나선 앤서니 다너허 영국 국제통상부 재무투자수석차관보는 영국 인프라 사업 투자를 구체적으로 제안했다. 그는 "부동산개발사업 투자 권력이 있으면서 5억파운드 이상을 굴리는 기관투자자가 단일 프로젝트에 1억파운드가 넘는 자금을 3~5년 이상 투자하려 한다면 영국 정부가 나서서 세금, 투자 규정 등 장애물을 극복할 수 있도록 적극 돕겠다"고 강조했다. 그는 상업용 부동산 지주 상승률이 홍콩이나 싱가포르보다 가파른 런던을 유망 투자지역으로 제시했다. 2050년까지 디지털기술과 헬스 및 에너지 사업에 970억파운드를 투자해 85만 명의 일자리를 창출할 것으로 예상되는 영국 북부도 눈여겨볼 투자처로 추천했다.

정영희 기자 hugh@hankyung.com

아시아 부동산시장 노리는 투자 高手들

세계 부동산 투자 고수들이 아시아 시장을 주목하고 있다. 글로벌 투자 중심지가 아시아태평양 지역으로 이동하고 있다는 판단에서다.

부동산 전문 자산운용사인 라살인베스트먼트의 엘레시아 체리 서치 전략부대표는 "아태 지역은 미국에 이어 두 번째 큰 부동산 투자 시장으로 떠올랐다"며 "이 지역의 기계 부채는 높은 저축률에 기반을 두고 있어 리스크가 상대적으로 낮다"고 평가했다. 글로벌 부동산 투자 자산의 약 30%가 아시아 시장에 배분될 것이라는 게 그의 예상이다.

아태 지역과 중국 간 상관관계는 갈수록 커지고 있다고 진단했다. 체 대표는 "한국 일본 싱가포르 후주의 첫 번째 무역 파트너는 중국"이라며 "중국의 경제 안정성

이 이 지역 투자 안정성과 직결된다"고 설명했다. 그는 "북한의 도트러져앤드리아에셋 전무는 "물건을 사는 것보다 경험을 얻는 데 더 많은 돈을 쓰는 방향으로 소비 패턴이 바뀌고 있다"며 "소비시장이 크게 바뀌면서 부동산시장에 새로운 투자 기회가 열리고 있다"고 강조했다. 그는 "앞으로 쇼핑 공간은 식음료를 중심으로 재편될 것"이라며 "한국 백화점들이 리노베이션을 통해 교통 시스템과 백화점점 있는 작업을 하는 것도 같은 흐름"이라고 설명했다. 테일러 전무는 "인구가 안정적으로 증가하고 있는 싱가포르와 호주, 젊은 층이 소비 트렌드를 이끌고 있는 동남아시아 소비시장도 주목할 만하다"고 조언했다.

이지훈 기자 lizi@hankyung.com

들이 눈여겨보는 지역이다.

앤드루 테일러 맥쿼리 인프라스트럭처앤드리아에셋 전무는 "물건을 사는 것보다 경험을 얻는 데 더 많은 돈을 쓰는 방향으로 소비 패턴이 바뀌고 있다"며 "소비시장이 크게 바뀌면서 부동산시장에 새로운 투자 기회가 열리고 있다"고 강조했다. 그는 "앞으로 쇼핑 공간은 식음료를 중심으로 재편될 것"이라며 "한국 백화점들이 리노베이션을 통해 교통 시스템과 백화점점 있는 작업을 하는 것도 같은 흐름"이라고 설명했다. 테일러 전무는 "인구가 안정적으로 증가하고 있는 싱가포르와 호주, 젊은 층이 소비 트렌드를 이끌고 있는 동남아시아 소비시장도 주목할 만하다"고 조언했다.