

# 큰손들, “개미는 가라”… 부동산 사모펀드 97% 점령

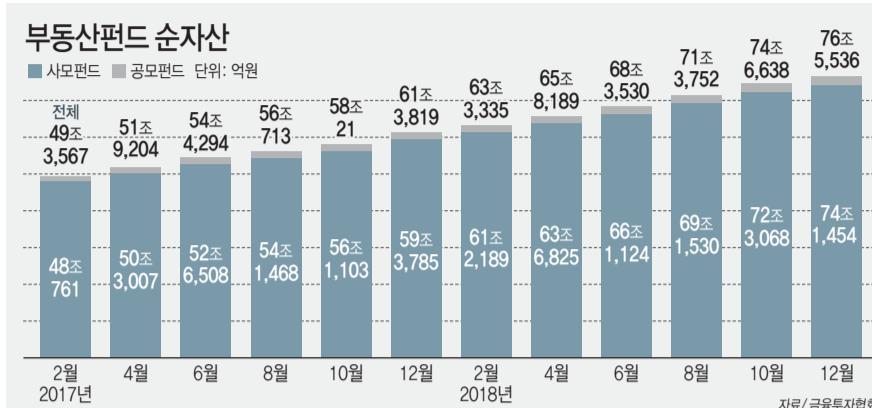
(74조1454억원)

‘고수익’ 사모펀드 슈퍼리치에 인기

부동산펀드 순자산 총 76조원 중  
개미위한 공모펀드 2.4조원 불과

부자들, 총자산 중 부동산 비율 ↑  
주식비율 줄이고 현금·예금 늘려

#판교 테크노밸리에 근무하는 직장인 이승연(41)씨는 공모형 부동산펀드에 관심이 크다. 출근길 버스를 타고 지나쳤던 서울 강남구 청담동 엘루이 호텔 부지에 조성된 ‘더 펜트하우스 청담’이 한 채에 100억원을 웃돈다는 사실도, 그런 고가 부동산을 사모펀드가 사들여 임대하고 수익을 투자자들과 나눈다는 것도 알게 됐다. 매달 꼬박꼬박 돈을 넣은 적립식 펀드가 그의 마음을 더 서럽게 한다. 하지만 어디까지나 부동산 사모펀드 얘기다. 개미들이 소액으로 투자할 수 있는 부동산 공모펀드는 눈을 씻고 찾아도 흔치 않다. 전체 부동산 펀드 상품에서 공모형은 3.1%에 불과하다. 이마저도 치열한 경쟁률 때문에 ‘그림에 떡’이다. 이 씨는 “정보와 자금이 부족한 서민들에게 사모펀드 투자는 그림에 떡과 같다. 성실하게 살아가는 서민들도 투자할 수 있게 좀 더 많은 상품이 나왔으면 한다”고 말했다.



정부의 잇따른 규제로 부동산시장이 꽈그라들고 있지만, 투자처에 굶주린 강남 슈퍼리치(고액자산)는 사모 부동산 펀드로 눈을 돌리고 있다. 특히 저금리 시대에 ‘고수익’이라는 이름을 걸고 나온 이들 사모펀드는 출시하자마자 거액 자산가에게 불티나게 팔려나가고 있다. 불특정 다수를 대상으로 한 공모펀드와 달리 수 백~수 천 억원 안팎의 자금으로 운용되기 때문에 단기간에 ‘치고 빼기식’의 운용이 가능하다는 점도 장점으로 꼽힌다.

반면 다수 개인투자자의 재테크 수단인 공모펀드에서는 돈이 빠져나가면서

부동산 간접투자시장에도 부의 편중현상이 나타나고 있다는 지적이다.

13일 금융투자협회에 따르면 11일 기준 전체 부동산 펀드 순자산은 76조5536 억원 규모에 이른다.

이중 공모펀드는 2조 4083억원에 불과하다. 사모펀드는 74조1454억원으로 96.85%에 달한다.

유형별로는 해외 투자 펀드 비중이 빠르게 늘고 있다. 해외부동산 펀드 순자산은 40조4450억원으로 52.83%에 달한다. 지난 2012년까지만 해도 이 비중은 20% 수준에 불과했다.

해외부동산 펀드도 아름아름 투자를

모아 운용하는 사모 비중이 95.77%(38조 7347)에 달한다.

사모펀드는 불특정 다수를 대상으로 공개 판매되는 공모펀드와 달리 소수의 투자자들이 돈을 모아 운용하는 펀드다. 최근 이렇게 조성된 사모펀드는 항공기나 오피스 등 실물자산을 비롯한 다양한 자산에 투자해 예금 금리 이상의 수익을 추구하는 대체투자를 선호한다.

강남 큰 손들의 부동산 사랑은 여전하다.

KB금융지주 경영연구소의 ‘2018 한국 부자 보고서’에 따르면 부자들 전체 자산 중 부동산이 차지하는 비중은 작년 말

52.2%에서 올해 5월 말 53.3%로 높아졌다. 금융자산 비중은 같은 기간 44.2%에서 42.3%로 낮아졌다. 금융자산 중 주식 투자 비중은 20.4%에서 11.8%로 절반 가까이 줄었다. 금융자산 중 현금 및 예·적금 비중은 48.9%에서 51.0%로 늘렸으며 펀드는 8.4%에서 11.1%로 상향 조정했다.

김예구 선임연구위원은 “부자들이 주식시장에 대한 기대 하락으로 주식 비중을 크게 줄였다”며 “현금과 예·적금을 늘려 안정적 수익 및 유동성 확보에 나섰고

펀드 등 간접투자 비중을 확대했다”고 설명했다.

하나금융경영연구소가 내놓은 ‘2018년 한국 부자 보고서(Korean Wealth Report)’에도 큰 손의 부동산 선호가 확인된다.

특히 해외 투자에 관심이 커졌다. 응답자의 약 83.3%는 외화자산(표시화폐가 외화인 금융상품, 유기증권, 해외부동산 등)을 보유하고 있고, 전체 금융자산 중 평균 9.8%를 외화금융자산에 투자하고 있는 것으로 나타났다. 사모펀드에 대한 선호도는 11.2%로 지난해보다 0.2%포인트 커졌다.

이 같은 흐름은 당분간 더 이어질 전망이다. 현재보다 외화자산 비중을 늘릴 계획이라는 응답이 31.5%로 비중을 줄일 계획이라는 응답(2.2%)보다 많았다.

자본시장연구원 김보영 선임연구원은 “개인투자자의 부동산 실물투자에 대한 관심이 부동산 간접투자로 이어질 수 있는 정책 차원의 방안 검토가 필요해 보인다”면서 “부동산 간접투자법제도의 종합 정비, 세제혜택 등 다양한 활성화 방안이 나와야 할 것”이라고 말했다.

/김문호 기자 kmh@metroseoul.co.kr



금투협, 금융투자 PR 우수광고 시상

한국금융투자협회는 올해 금융투자 PR 부문 우수광고로 대신증권의 ‘해외주식 더 달리’와 신한금융투자의 ‘SNS처럼 쉬운 해외주식 투자’를 선정, 시상했다고 13일 밝혔다. 대신증권 광고는 해외주식과 관련해 다양한 혜택을 제공하는 행사를 직관적 카피와 이미지로 전달한 점, 신한금융투자 광고는 해외주식투자가 어렵다는 편견을 깨고자 SNS에 비유하는 등 친근한 소재를 독창성 있게 활용한 점이 각각 높은 평가를 받았다.

/김문호 기자

## 삼성바이오, 5년 후 영업가치 21조원

1·2·3공장 가동률 연 20%씩 상승  
2020년까지 고성장세 이어갈 듯

삼성바이오로직스가 3공장 매출이 반영되는 2020년쯤에 고성장이 전망되고 있다. 특히 최대 공장 가동률에 도달하는 2023년 영업가치는 21조원에 달할 것으로 평가됐다.

13일 NH투자증권 구완성 연구원은 “다품종 소량 생산 목적이 1공장 가동률 상승과 이에 따른 평균판매단가(ASP) 상승으로 내년 연간 매출은 올해보다 8.7% 증가한 5156억원, 영업이익은 114.8% 증가한 1269억원으로 전망한다”며 “2020년에는 3공장 매출이 반영되면서 매출액이 9000억원, 영업이익은 3488억원에 이를 것”이라고 말했다.

구연구원은 삼성바이오로직스가 바이오 의약품 위탁생산(CMO) 부문을 중심으로 2020년까지 고성장을 이어갈 것이다며 투자의견 ‘매수’와 목표주가 46만원을 제시했다.

그는 “삼성바이오로직스는 내년 3공장 가동으로 ‘론자’를 제치고 생산능력 기준

1위 CMO업체로 도약하게 된다”며 “지난 2월 3공장 첫 수주 이후 3건의 추가 수주를 확보했고 회계이슈 해소로 신규 수주 기대감이 커질 전망”이라고 분석했다.

그는 최근 회계이슈로 삼성바이오 주가가 고점 대비 32.4% 하락했지만 펀더멘털(기초여건) 전망은 긍정적이라며 CMO 부문만 고려해도 2020년까지 고성장세를 이어갈 수 있다고 밝혔다.

2023년 영업가치는 21조원에 달할 것으로 봤다.

구 연구원은 “1, 2, 3공장 가동률이 매년 20%씩 점진적으로 상승하여 최대 가동률에 도달하는 2023년까지 연평균성장률은 17.7%에 달할 것으로 전망한다. DC F 벨류에이션(현금흐름할인법을 활용한 기업가치)으로 산출한 영업가치는 21조 원이다”고 분석했다.

이어 “올해 허셉턴 시밀러인 ‘온트루잔트’와 휴미라 시밀러 ‘임릴디’의 유럽 출시로 자회사 삼성바이오에피스의 실적 성장도 본격화했다”며 “삼성바이오에피스 지분 가치 9조6000억원을 고려한 삼성바이오로직스의 시가총액은 30조6000억원”이라고 평가했다.

/김문호 기자

## 증권업계 ‘큰형님’… 성공DNA 중소형社 전파

### 김원규 이베스트투자증권 대표 내정

사원출신 최초 대표, 최연소 지점장  
“회사는 내 것, 생각이 남다른 비결”

김원규 이베스트투자증권 대표 내정자가 그려나갈 새로운 ‘DNA’에 이목이 집중되고 있다. 지난 30년간 각종 업무를 두루 거치며 쌓은 증권업 전반에 대한 전문성과 미래 비전, 기업의 강·약점을 깨닫고 있는 통찰력 등으로 항상 새롭고 변화된 사업 모델을 고민하는 최고경영자(CEO)로 꼽힌다.

13일 금융투자업계에 따르면 김 전 대표는 전날 이베스트투자증권 신임 대표에 내정됐다. 그는 내년 3월 정기주주총회와 이사회를 거쳐 정식 취임할 예정이다.

2013년 이베스트투자증권의 전신인 이트레이트증권 대표로 취임한 이래 회사를 이끌어 온 흥원식 대표는 물러나게 됐다.

김 내정자는 30년 경력의 정통 증권맨으로 증권업 전반에 대한 풍부한 경험과 통찰력, 조직을 아우르는 통솔력을 두루



김원규 이베스트투자증권 대표 내정자.

갖췄다는 평가를 받는다. 증권업계에서는 ‘큰형님’으로 통한다.

그에게는 최초라는 수식어가 많다. 그 하나가 최초 사원출신 대표이사란 점이다. 덕분에 후배들로부터 신망이 두텁다. 우리투자증권의 전신인 LG증권의 평사원에서 사장에 오른 첫 번째 인물이라는 기록도 갖고 있다. 밤에는 상업고등학교 야간부에서 공부하고, 낮엔 증권사 영업장에서 시세판에 분필로 주가를 적어 넣는 일을 하던 고학생의 ‘조용한 그러나 치열했던 삶’의 결과라는 평가다.

김 내정자는 우리투자증권 시절 최연

소 지점장의 주인공이기도 하다. 35세에 포항지점을 맡았다. 그가 말하는 비결은 “회사가 내 것이라고 생각한 게 남다르다면 남다른 점”이라고 늘 얘기하곤 했다.

그는 이 경험과 실력을 바탕으로 지난 2013년 옛 우리투자증권 사장으로 취임했으며 2014년 말부터 우리투자증권과 NH증권 통합 증권사인 NH투자증권의 초대 사장에 올라 업계 최대 증권사로 키운 후 용태를 했다.

시장에서는 국내 최초 온라인 증권사인 이베스트투자증권에 김 내정자가 NH투자증권 시절 쌓은 경험과 노하우를 접목할 경우 새로운 DNA를 창출할 것으로 기대한다.

증권업계 한 관계자는 “1등 자리에 안주하지 않고 끊임없는 변화와 혁신을 통해 회사의 성장은 물론 증권업계 전체의 발전에 기여했다”면서 “강력한 추진력을 갖춘 김 내정자가 이베스트투자증권에 새로운 활력을 넣을 것으로 기대한다. 그가 그려나갈 새로운 꿈과 열정에 증권업계에선 벌써부터 기대와 긴장감이 돌고 있다”고 전했다.

/김문호 기자

## 중견건설사, 수도권 알짜단지 ‘인기’

입지·특화설계·분양가 저렴  
청약경쟁률 최대 105대1 달해

중견건설사들이 수도권 알짜 입지 곳에 출사표를 던진다.

수도권은 중견건설사가 인지도를 높이는데 가장 효과적인 곳으로, 이번 분양이 향후 사업 확장과 기업 성장에 중요한 역할을 할 것으로 전망된다.

13일 부동산 업계에 따르면 올해 중견 건설사들이 수도권에서 선보인 분양단지들에는 청약 경쟁률이 높았던 것으로 나타났다.

단지별로 입지, 특화설계 등이 작용한 데다 대형건설사에 비해 상대적으로 분양가가 저렴해 시세차익에 대한 기대감이 높은 영향이다.

서울에서는 지난 5월 중흥이 영등포에 선보인 ‘영등포 중흥S-클래스’가 평균 24.63대 1의 청약경쟁률을 기록하며 전 주택형 1순위 당해마감을 달성했다. 이 단지는 중흥이 도시정비사업을 통해 서울에서 처음으로 선보인 아파트로 영등포뉴타운 등 개발호재와 함께 특화설계로 주목을 받았다.

같은 달 동양건설산업이 경기 하남에서 분양한 ‘미사역 파라곤’도 평균 104.91대 1의 청약경쟁률로 전 주택형 1순위 마감에 성공했다. 올해 수도권 분양에서 가장 높은 경쟁률로, 특별공급에서부터 최고 13.1대 1의 경쟁률을 보였다.

중견건설사들은 올해 말부터 내년 초까지 수도권 곳곳에서 분양을 이어나간다.

서울에서는 시티건설이 12월 말 강남구 역삼동에서 주상복합단지인 ‘시티프라디움 더 강남’을 선보인다. 단지는 강남구 역삼동 654번지 일대에 위치하며 지하 5층~지상 최고 20층 전용 59~70m<sup>2</sup> 아파트 106가구, 전용 22~53m<sup>2</sup> 오피스텔 45실, 상업시설로 구성된다. 이 단지는 시티건설의 강남 첫 진출작으로, 입지·특화설계·기술적 노하우가 총집합화 강남의 새로운 랜드마크로 탄생할 전망이다.

/체신화 기자 csh9101@