증권사, 유럽 부동산 쇼핑 나선 이유

"안정적 수익창출 가능… 호텔·은퇴시설 등 틈새 유망"

로빈 허버드 슈로더 부동산 총괄
유럽 경제 年 1.5%수준 상승세
유동성 양호, 금리인상 영향 적어

12일 서울 여의도 콘래드호텔에서 열린 슈로더투신운용 세미나에서 로빈 허버드(Robin Hubbard) 슈로더 부동산 캐피탈 총괄이 발표를 하고 있다.

최근 들어 금융투자업계의 유럽 부동산 투자가 늘어나고 있다. 상대적으로 안정적인 투자 수익률과 높은 유동성을 갖추고 있어서다. 향후 유럽 호텔, 은퇴 거주시설, 공공 지원 주택 등의 유럽 부동산 투자가 유망할 것이란 전망이 나왔다.

슈로더투신운용은 12일 서울 여의도 콘래드호텔에서 마크 캘린더(Mark Callender) 슈로더 부동산 리서치 총괄과 로빈 허버드(Robin Hubbard) 슈로더 부동산 캐피탈 총괄을 초청해 유럽 부동산 시장을 전망하고 투자전략을 공유하는 자리를 가졌다.

◆금투업계가 빠진 유럽 부동산

국내 증권사들은 최근 들어 잇따라 유럽 부동산 '쇼핑'에 나서고 있다.

한국투자증권은 지난 3월 총 3700억원을 들여 프랑스 파리의 부도심인 라데팡스 지역에 위치한 '투어유럽' 빌딩을 인수했고, 이어 4월에는 2000억원 규모의 벨기에 브뤼셀 투와송도르 빌딩을 사들였다.

미래에셋대우는 지난해 10월 독일 쾰른 독일 연방정부 건물 지분 1500억원어치를 매입한데 이어 올해 약 1조830억원짜리 프랑스 파리 마중가타워를 인수키로 하면서 주목을 받았다.

이 처럼 금융투자업계가 적극적으로 유럽 부동산 시장에 나서고 있는 이유는 주식 대비 변동성이 낮아 안정적인 수익 창출을 기대할 수 있어서다. 향후 매각 차익도 기대할 수 있다.

하지만 글로벌 자금이 유럽 부동산에 쏠리면서 일각에선 '고점' 우려가 나오고 있는 것도 사실이다. 금리인상 시 투자 수익률이 줄어들 수도 있다.

이에 대해 마크 총괄은 "현재 유럽 부동산 시장은 하락장에 영향을 주는 경기 침체, 과도한 대출 혹은 건축투자가 모두 위협적이지 않은 수준으로 구조적인 요인만 유의한다면 투자기회를 찾을 수 있을 것"이라면서 "기관투자자들은 런던과 파리에 많은 자금이 몰려있다고 우려하지만 다른 지역에 비해 유동성이 좋기 때문에 언제든지 쉽게 매각을 할 수 있다"고 우려를 일축했다.

금리인상 우려에 대해 그는 "영란은행과 유럽중앙은행 모두 서둘러 금리인상을 하지 않을 것"이라면서도 "금리 인상을 단행하더라도, 긍정적인 경제 전망 하에서 임대료가 상승한다면 오피스와 산업용 부동산 수익률 및 채권 수익률에 미치는 영향은 제한적일 것"이라고 덧붙였다. 슈로더는 유럽 경제성장률을 매년 1.5% 수준으로 꾸준한 상승세에 접어들 것으로 보고 있다.

오피스 공실 우려에 대해선 "파리, 암스테르담 등에서는 과거 15년 대비 역사적 저점 수준의 공실률을 보이고 있고, 공급보다 수요가 많은 상황이 지속되고 있다"며 "공실에 따른 임대료는 하락은 우려하지 않아도 되는 수준"이라고 답했다.

◆물류·리테일↓ 호텔·은퇴시설↑

허버드 총괄은 유럽의 물류, 리테일 부동산 투자는 지양할 것을 권고했다. 실제 아마존 등 온라인 상거래가 크게 성장하면서 백화점과 같은 리테일 부동산의 가치는 하락 추세다.

아울러 인공지능(AI) 등 기술 개발로 물류 창고의 규모도 줄어들 전망이다. 유통업체들은 인공지능을 통해 재고를 효율적으로 관리하게 돼 물류 부동산에 대한 수요도 줄어들기 때문이다.

허버드 총괄은 대신 호텔, 은퇴 거주시설, 공공 지원 주택 등에 대한 투자를 기회요인으로 봤다. 상가에 대한 투자도 유효하지만 틈새시장을 통해 높은 수익률을 기대할 수 있다는 것.

허버드 총괄은 "은퇴한 노인주택 지구, 공공지원주택, 경영 계약을 맺은 호텔에서도 투자가치를 발견할 수 있다"면서 "이들은 인구 고령화, 의료기술의 발전, 경험에 대한 소비 증가 추세 등의 구조적 변화의 수혜를 받고 있기 때문"이라고 밝혔다.

/손엄지 기자 sonumji301@metroseoul.co.kr

최악 면한 르노삼성 노사… 노조 파업 철회

오늘부터 주·야간 2교대 정상운영

르노삼성자동차 노사 갈등이 최악의 상황에서 벗어났다.

임금 및 단체협약 협상 난항으로 지난 5일 오후부터 전면파업에 들어갔던 르노삼성차 노조가 파업 선언 8일만인 12일 오후 3시 30분 파업을 철회했다. 르노삼성차 회사 측도 노조의 파업 철회에 따라 이날 시작한 부분직장폐쇄 조치를 풀고 13일부터 주·야간 2교대로 정상 운영한다고 밝혔다.

르노삼성 노사는 지난달 21일 임단협 잠정합의안을 이뤄냈지만, 이후 열린 찬반 투표에서 부결되면서 다시 한 치 앞을 볼 수 없는 안갯속 국면에 빠졌다. 이후 차기 협상이 난항에 빠짐에 따라 노조는 5일 전면 파업을 선언했다.

하지만 노조 파업이 시작된 이후로, 파업 참가율이 저조하고 노조 내부에서도 파업에 대한 반감이 커지면서 노조는 일주일만에 전면 파업 철회를 선언했다.

르노삼성 관계자는 "오늘(12일) 오후부터 노사간 임단협 재협상으 위한 대화를 재개할 것"이라며 "공장 정상가동은 13일부터 이뤄질 것"이라고 말했다.

앞서 르노삼성 노조는 올해 임금 12만3526원 인상과 전년도 순이익의 30%에 달하는 성과급 외에도 별도 요구안과 단협 사항으로 통상임금, 정년연장, 불법파견 및 불법촉탁직 해결, 미래고용안정 방안마련 등 4대 핵심쟁점이 포함된 요구안을 사측에 전달했다. 하지만 사측은 회사의 경영위기를 고려하지 않은 무리한 요구라고 난색을 표하며 노사 간 시각차를 드러내 향후 교섭도 난항이 예상된다.

/양성운 기자 ysw@

'상견례 불발' 한국지엠, 노사갈등 고조

임금협상 위한 교섭장소 이견
노조 '쟁의권 카드' 만지작

한국지엠은 임금협상을 두고 가시밭길을 걷고 있다.

올해 임금 및 단체협약 교섭을 위한 상견례 일정조차 잡지 못한 채 노조가 파업 준비절차에 들어가면서 긴장감이 고조되고 있다.

12일 업계에 따르면 전날 예정된 단체교섭은 사측의 교섭장 교체를 요구하면서 무산됐다. 교섭장 갈등은 이번이 처음이 아니다. 앞서 사측은 교섭 장소를 본사 복지회관동 건물 노사협력팀 대회의실에서 본관 건물 내 회의실로 옮겨달라고 요구했다. 이는 임원진의 안전을 확보하기 위한 것으로 보인다.

지난해 7월 노사 협의에 참여한 임원진 일부가 조합원에 의해 감금된 사태가 발생했기 때문이다. 또 회사는 노조가 제시한 단체교섭 대표 중 지난해 기물 파손 등으로 해고된 군산지회장을 제외해달라고 요구했다.

그러나 노조는 사측의 요구를 받아들이지 않고 기존 교섭장에서 진행할 것으로 요구하고 있어 노사간 갈등은 사그러들지 않고 있다.

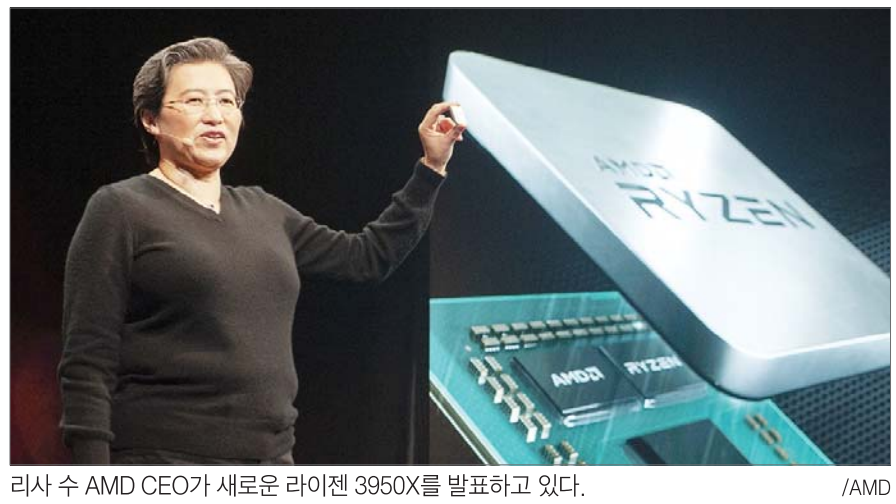
이에 따라 노조는 본격적으로 쟁의권 확보에 나설 방침이다.

/양성운 기자

CPU시장에 AMD 돌풍… 인텔시대 저무나

가성비 제품으로 지각변동 예고
전력 소비 인텔 제품에 절반 수준

"인텔 아직 우위… 판단 섣불러
사업 체질·솔루션 전환 과정"



리사 수 AMD CEO가 새로운 라이젠 3950X를 발표하고 있다. /AMD

AMD가 PC 시장을 뒤흔들 조짐이다. 차세대 프로세서가 저렴하면서도 높은 성능을 내는 것으로 알려지면서 주춤하는 인텔을 위협하는 모습이다. 반면 인텔이 사업 체질을 변경하면서 나타난 일시적인 현상이라는 시각도 적지 않다.

12일 업계에 따르면 AMD는 11일(현지시간) 미국에서 열린 E3에서 차세대 PC 게이밍 플랫폼을 공개했다. 3세대 AMD 라이젠 프로세서와 GPU인 라데온 RX5700이다.

특히 새로 발표된 라이젠9 3950X는 세계 최초로 16코어에 32스레드를 구현해내 뜨거운 관심을 받았다. 클럭 속도가 3.5㎓에 최대 4.7㎓까지 낸다. 72MB 캐시메모리를 장착했다.

단순 수치로 보면 AMD가 아직 인텔을 앞질렀다고 보기 어렵다. i9-9980XE는 18코어에 36스레드, 클럭 속도는 3~4.4㎓다. 캐시메모리만 24.75MB로 다소 낮다.

문제는 가격이다. AMD 신형 프로세서는 749달러에 판매될 예정이다. i9-9980XE는 권장 가격이 1979~1999달러로 3배 가까이 비싸다.

전력 효율도 AMD가 압도적인 우위를 보인다. TDP가 105W(와트), 인텔 제품은 165와트로 50% 가량 더 전력을 많이 소비한다.

경쟁 상대로 지목한 i9-9920X도 12코어에 24스레드, 3.5~4.4㎓ 속도를 내지만 가격이 1189~1199달러 수준이다. 가격이 989~999달러로 그나마 저렴한 i9-9900X는 10코어에 20스레드로 다소 뒤쳐진다.

가장 큰 문제는 미세 공정이다. 인텔이 여전히 14nm(나노미터) 공정을 사용하고 있는 반면, AMD는 2017년 3세대 라이젠부터 7나노미터로 전환했다. 미세 공정은 소비 전력을 줄이는 방법 중 하나다. 수율도 높아지는 만큼 가격 경쟁력에서도 차이가 생긴다.

인텔이 신제품 출시에 미온적인 영향도 크다는 분석이다. 인텔은 최근 팹 이전 등을 이유로 공급 부족에 시달려왔으며, 신제품 출시에도 조심스러운 입장을 나타냈다. 미세 공정 도입이 늦어지는 이유도 이 때문으로 추정된다.

단, 아직은 추이를 지켜봐야한다는 시각이 많다. AMD 프로세서가 수치와는 달리 실제 성능에서는 다소 부족한 경우가 많았기 때문이다. 인텔이 여전히 기술적으로 우위에 있는 만큼, 조만간 반격에 나설 가능성도 높다.

인텔이 제온으로 여전히 서버용 프로세서 시장에서는 압도적인 우위를 점하고 있다는 점도 AMD에는 맹점이다. AMD도 에픽이 있지만 점유율이 1%를 밑도는 수준이다.

가정용 데스크톱 PC 시장 규모는 전체 시장에서 20% 수준에 불과하다. 그나마도 최근 클라우드 시장이 가파르게 성장하면서 빠르게 축소하는 상황이다.

때문에 일각에서는 인텔이 AMD에 뒤쳐지는 것보다는, 사업 체질을 바꾸는 과정이라는 시각도 나온다. 실제로 인텔은 지난해 프로세스와 아키텍처, 메모리와 보안 등 '6개 기둥'으로 시장을 확대하겠다는 계획을 발표한바 있다.

프로세서뿐 아니라 완전히 새로운 PC 솔루션을 구상중이라는 예상도 있다. 프로세서와 램, 저장장치 등으로 구성되는 기존 PC 체제를 벗어나 메인보드와 프로세서, 차세대 메모리를 통합한 모델로 PC 시장을 완전히 변혁할 수 있다는 의미다.

업계 관계자는 "AMD가 시장 경쟁력을 빠르게 높이고는 있지만, 인텔을 무시하기는 아직 이르다"며 "프로세서 비중을 낮추고 차세대 메모리와 아키텍처 등 통합형 솔루션 투자를 늘리고 있는 것을 보면 기존 시장을 완전히 뒤바꿀 새로운 모델을 준비하고 있을 가능성도 있다"고 평가했다.

/김재웅 기자 juk@