

“부동산PF 규제완화” 금융위 반대에 무산? 증권가 ‘허탈’

금융위, 부동산PF규제 강력 의지
메리츠증권 등 증권사, 타격 불가피
“공급 확대는 커녕 유동성 막아”

금융투자협회를 중심으로 증권사가 반대의 목소리를 내고 있지만 금융위원회는 여전히 부동산 금융 규제에 강경책을 고수하고 있다.

부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 규제를 둘러싼 금융당국과 금융투자업계의 줄다리기가 계속되는 가운데 무게추가 어느 쪽으로 쏠릴 지 관심이 집중되고 있다.

금융위는 완강한 태도를 유지 중이다. 금융투자협회와 협상 테이블에 앉은 금융위 관계자는 20일 “규제 완화 목소리를 알고 있다. 협회 측으로부터 받은 자료를 내부적으로 검토 중”이라면서 “세부적인 실행방안에 대해선 이야기가 나온 것이 없다”고 선을 그었다.



은성수 금융위원장이 지난 7일 정부서울청사에서 열린 금융투자업계 최고경영자(CEO) 간담회에서 발언하고 있다. /연합뉴스

증권사들이 “과도한 규제”라며 완화를 요구하고 있지만 현재까지 분위기로 봤을 때 부동산 규제에 대한 금융위의 입장은 변함이 없을 전망이다.

은성수 금융위원장이 부동산 PF 규제에 대해서 만큼은 강력한 의지를 피

력하고 있는 것으로 전해졌다. 문재인 정부가 ‘집값 잡기’를 주요 정책과제로 내세운 만큼 금융 당국 입장에서 강력한 규제안을 꺼내 들 수밖에 없는 것으로 분석된다.

금융위는 지난달 부동산 PF에 대한

건전성 관리 방안을 확정했다. 자본력을 넘어서는 과도한 채무보증을 막기 위해서다. 증권사에 자기자본 대비 부동산 채무보증 한도를 100%로 설정했다. 금융위가 공개한 자료에 따르면 종합금융투자회사의 부동산PF 대출 규모는 2016년 말 3조4000억원에서 2018년 말 4조1000억원, 지난해 6월 말 4조5000억원으로 늘어난 것으로 나타났다.

여기에 은성수 금융위원장이 직접 나서 지난 7일 “투자은행(IB)의 신용공여 대상으로 규정된 중소기업의 범위에서 특수목적법인(SPC)과 부동산 관련 법인을 제외하는 방안을 추진할 계획”이라고 밝혔다.

공격적으로 부동산 금융을 늘려오던 증권사들은 쓴맛을 삼키게 됐다. 부동산 PF 사업 비중이 높았던 메리츠증권은 타격이 불가피해졌다. 비중이 높지 않더라도 부동산 PF 채무보증에 따른

수수료 수익을 포기해야 하고, IB(투자금융) 사업 확대에 제동이 걸렸다는 분석이다. 수익 구조 다변화라는 증권업계의 공통된 고민은 더욱더 깊어졌다.

한 증권사 관계자는 “회사마다 차이가 있겠지만 평균적인 증권사 부동산PF 채무보증 관련 자산 위험성은 낮은 편이다. 공급을 늘리려는 커녕 부동산 유동성을 막고 있다”며 “먼 숲을 보지 못하고 가까운 나무만 보는 굉장히 근시안적인 정책”이라고 비판했다.

또 다른 금융권 관계자는 “부동산 IB는 아파트나 주택이 아니라 오피스텔 같은 수익을 창출할 수 있는 상업용 건물에 집중돼 있다”며 금융당국의 정책 방향이 잘못됐다”고 주장했다.

금융투자협회 측은 “회원사 간 대화 채널을 확보해 금융위에 계속 의견을 전달하고 있다”며 협의를 이어가겠다는 입장을 밝혔다.

/송태화 기자 alvin@metroseoul.co.kr

목동 7단지 아파트, 안전진단검사 신청

소유주 투표결과 과반 넘어
재건축 위한 첫 관문 통과

서울 양천구 목동아파트 7단지 재건축이 탄력을 받을 전망이다. 정밀안전진단 신청을 확정해서다.

20일 목동아파트 7단지 재건축 준비위원회에 따르면 소유주 투표 결과 과반수가 넘어 안전진단을 신청기로 했다. 신청 결과는 6개월 후 나온다. 이로써 7단지 아파트는 재건축을 위한 첫 관문을 통과한 셈이다.

재건축 준비위원회 관계자는 “안전진단 검사 비용으로 모금 활동을 진행할 결과 3억원 가까이 모을 수 있었다”며 “모금 활동은 신청 이후에도 계속 진행할 예정”이라고 전했다.

7단지는 지난해 11월 재건축 준비위



서울 양천구 목동아파트 7단지 전경.

원회가 결성됐으며 12월 재건축 준비위원회 창립총회를 열고 재건축 설명회를 개최했다. 1986년 준공된 이 단지는 총 2550가구로 구성됐다.

현재 목동 14개 단지 중 13개 단지가 안전진단검사를 신청한 상태다. 10단지는 최근 안전진단검사를 신청했으며 3

단지는 정밀안전진단을 위해 비용을 모금 중인 것으로 알려졌다.

재건축을 위해선 ▲정비구역 지정 ▲조합설립인가 ▲사업시행계획인가 ▲관리처분계획인가 등의 과정을 거쳐야 한다. 정밀안전진단은 재건축 사업의 첫 관문이다. 이를 통과해야 정비구역으로 지정될 수 있다.

안전진단은 총 5단계(A~E등급)이며, 이 중 A·B·C등급을 받으면 재건축이 불가능하고 최소 D등급 이하를 받아야 재건축 사업 추진이 가능하다. D등급은 조건부 통과로, 한국시설안전공단 등 공공기관의 2차 적정성 검토를 거쳐야 한다.

목동 7단지 아파트는 향후 6개 표본동을 선정할 예정이다.

/정연우 기자 yw964@

메리츠증권, 신기술금융투자로 165% 수익

엔에스 글로벌바이오투자조합 1호
IB 토대, 글로벌 벤처 투자 가속화

메리츠증권은 글로벌 바이오기업 투자에 초점을 맞춘 ‘메리츠-엔에스글로벌바이오투자조합 1호’가 126억원의 투자수익을 달성했다고 20일 밝혔다.

‘메리츠-엔에스글로벌바이오투자조합 1호’(이하 글로벌바이오조합)는 2018년 5월 만기 7년에 총 290억원 규모로 결성된 신기술조합으로 2019년 12월까지 해외 비상장사 7곳과 국내 상장사 1곳을 포함 총 175억원을 투자했다.

세부적으로는 넥스트큐어(NextCure), 콘스텔레이션 파마슈티컬(Constellation Pharmaceuticals), 에이치엘비에 47억원을 투자해 126억원을 거둬들였다. 수익률은 165.4%다. 1년 7개월만에 출자원금의 57%를 회수해 출자자에게 배분했다.

투자시점에 비상장사였던 미국 바이오 벤처회사 6곳 중 5곳이 현재 나스닥에 상장됐으며 잔여 포트폴리오 역시 투자원금 대비 평균 83.8%(2019년 12월

31일 기준)의 수익률을 기록 중이다.

메리츠증권 신기술금융 총괄 노영진 본부장은 “해외는 이미 수십년간 신약개발회사에 대한 벤처투자가 진행돼 충분한 경험치가 축적돼있다”며 “같은 임상단계라도 미국 바이오 벤처 회사가 국내보다 밸류에이션 매력 높으며 현지 벤처캐피탈과 함께 공동투자를 진행해 안정성을 보강했다”고 말했다.

메리츠증권 신기술금융팀의 운용원칙은 ‘책임 투자’와 ‘빠른 투자금 회수’이다. 회사의 자기자본을 10~30%까지 출자해 책임 있는 위탁운용사(GP)의 역할을 수행하고, 수익을 적절한 시점에 지체 없이 회수해 출자자들에게 분배한다. 현재 메리츠증권의 신기술조합은 2019년말 기준 1000억원이 넘는 AUM(운용자산)을 기록하고 있다.

이번 글로벌바이오조합의 성공적 안착으로 메리츠증권의 투자 포트폴리오는 다각화될 전망이다. 기존 강점인 기업금융(IB)부문을 토대로 글로벌 벤처 투자 역시 속도를 낼 것으로 예상돼서다. /손영지 기자 sonumji301@

삼성자산운용

프리미엄기업 투자 펀드

삼성자산운용이 ‘삼성 픽테프리미엄 브랜드’ 펀드를 출시했다. 이 펀드는 스위스 픽테자산운용의 ‘픽테프리미엄 브랜드펀드’를 편입하는 재간접 형식이다. 제프, 레저, 라이프스타일 등 각 테마별 핵심기업에 분산투자한다.

세가지 테마 중 ‘제프’는 브랜드 가치를 기반으로 높은 이익률을 보이는 사치품·소매·차량 기업들이 해당된다. ‘레저’ 테마는 해외여행, 호텔 바캉스, 크루즈 등 소비자의 관심이 급증하고 있는 프리미엄 여가와 관련된 기업을, ‘라이프스타일’ 테마에는 스포츠, 헬스케어, 미용 등 일상생활과 관련된 기업들을 포함한다.

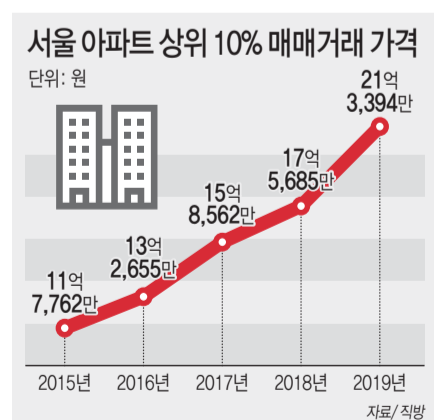
종목별로 보면 ▲나이키(Nike Inc.) ▲페르노리카(Pernod Ricard Sa) ▲로레알(L’Oreal) ▲아메리칸익스프레스(American Express Co) 등을 담고 있다. /송태화 기자

서울 아파트값 상위 10%, 평균 20억 돌파

2019년 거래된 서울 아파트 매매 거래가격 상위 10%의 평균 가격이 처음으로 20억원을 돌파했다.

20일 직방이 서울 아파트 매매 실거래가(1월16일 기준)를 분석한 결과에 따르면 아파트 매매 거래가격 상위 10%의 평균 가격이 21억3394만원으로 조사됐다. 이는 역대 최고 가격이며 2018년 17억5685만원에 비해서도 3억7709만원(21.5%)이 상승한 것이다. 5년전인 2015년과 비교하면 약 9억원 이상이 상승했다.

서울 거래가격 하위 10%에 비해서는 9.41배 높은 수준으로 2018년의 8.19배에 비해 1.22배 증가했다. 2012년 이후 하위 10%의 거래가격 차이가 크게 늘어나지 않았던 게 2017년 7.61배로 격차가 벌어졌고 2018년 8.19배, 2019년은 9.41배까지 확대됐다. 2019년의 차이는 서울 아파트 매매시장이 과열된



2006년 10.68배 이후 최대로 차이가 확대됐다.

서울 아파트 상위 10%의 지역별 거래비중은 2019년 강남 3구가 80.60%를 차지하면서 다시 확대됐다. 최근 신형 고가아파트가 확대되던 마용성은 2018년 15.4%에서 2019년 9.6%로 줄어 들었다.

/정연우 기자

삼성증권 설 연휴도 ‘해외주식 데스크’ 운영

삼성증권의 해외주식데스크는 설 연휴에도 평일과 동일하게 운영된다. 고객의 해외주식을 편리하게 거래할 수 있도록 하기 위해서다. 심야에도 환전할 수 있는 24시간 환전 서비스도 함께 제공한다.

삼성증권은 “지난 연초 대비 미국 증시가 20% 이상 상승하는 등 해외주식 시장이 여전한 강세를 띠고 있다”며 “설 연휴에도 해외주식데스크 운영한다”고 20일 밝혔다.

개인투자자뿐 아니라 운용사나 연기금 같은 기관투자자들도 해외주식 데스크로 연락하면 전문 트레이더의 도움을

받아 실시간으로 해외주식을 트레이딩할 수 있다.

고객들은 연휴에도 해외 주식시장 변동에 빠르게 대응할 수 있을 것으로 기대된다.

비대면 계좌개설도 정상적으로 가능하다. 기존에 해외주식 계좌가 없었던 고객도 휴대폰으로 신규 계좌를 개설해 해외주식 투자를 할 수 있다. 연휴기간 해외 주식 투자를 시작하고자 할 경우 구글 플레이, 앱스토어 등 앱마켓에서 삼성증권 앱(mPOP)을 다운받아 비대면으로 계좌를 개설하면 된다.

/송태화 기자 alvin@