정비사업 복귀, 래미안 1만호 공급… 시공능력 1위 쐐기

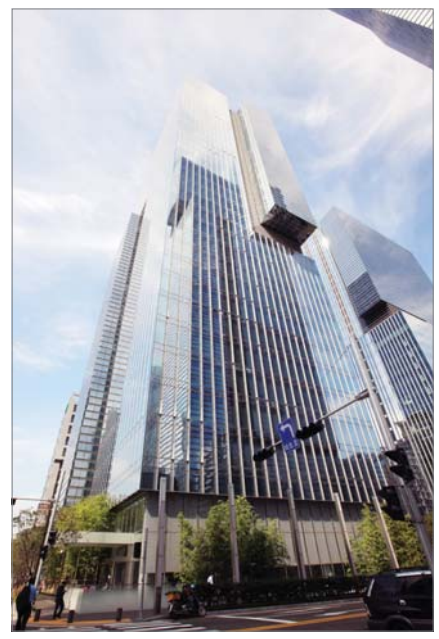
건설, 飛上 2020 전략

삼성물산

이촌동 한강맨션, 신반포15차 등
5년 만에 재건축 입찰 참여 고심

방글라 등 신규시장 영업력 강화
'래미안' NCSI 22년연속 1위 수상
서울 등 4개단지 9850가구 분양

이영호 삼성물산 사장


삼성물산 빌딩

삼성물산이 칼을 빼들었다. 5년 동안 쉬었던 정비사업 입찰 참여는 물론 신규 해외시장도 모색하는 등 적극적으로 움직이며 올해 4개 래미안 단지 9850가구 주택 공급 계획을 밝혔다.

◆정비사업, 5년만에 '등판'

삼성물산은 올해 정비사업에 참여하며 화려한 부활을 예고했다. 그동안 삼성물산은 래미안 브랜드에서 손 떼는 것 아니냐는 분석이 제기될 정도로 정비사업 참여를 자제해 왔지만 최근 서울 용산구 이촌동 한강맨션 재건축, 강남권인 반포1단지 3주구 재건축, 신반포 15차 재건축 등 정비사업 입찰 여부를 고심 중이다.

지난해 10월에 열린 한강맨션 재건축 설명회에는 삼성물산 임원이 직접 현장을 찾아 사업에 대한 관심을 나타냈다. 한강변 단지 중에서도 알짜로 손꼽히는 한강맨션은 재건축 후 최고 35층, 1457가구 규모로 탈바꿈할 예정으로 사업비만 7000억원에 달한다.

반포1단지 3주구도 뜨겁다. 이 단지는 지난해 말 HDC현대산업개발과 조합이 본계약을 추진하다 공사비 등 이견으로 결별한 후 새로운 시공사를 찾고 있다. 이 아파트는 현대건설, GS건설, 대우건설, 현대엔지니어링, 대림산업, 롯데건설 등 대형 건설사가 참여한 가운데 삼성물산도 등장해 주목을 받고 있다.

인근에 있는 신반포 15차 재건축도 삼성물산의 관심권에 있다. 최근 삼성물산의 움직임은 오는 4월 본격화될 분양가상한제 등 규제 및 총선으로 인한 비수기가 닥치기 직전 최대한의 수익을 거두겠다는 의미로 여겨진다.

해외수주 부문에서도 지난해 4분기 대형 프로젝트를 따내 여세를 이어가겠다는 전략이다. 주력 발주지역이던 싱가포르와 말레이시아 이외에도 방글라데시 등 신규 시장 발굴을 위해 영업력을 강화한다는 방침이다.

삼성물산은 또 2019년 건설사 토목건축부문 시공능력 평가에서 17조5152억원으로 1위를 차지하며 6년째 정상 자리를 지키고 있다. 그 뒤는 ▲현대건설(11조7372억원) ▲대림산업(11조42억원) ▲GS건설(10조4052억원) ▲대우건설(9조931억원) 순이다.

◆올해 서울, 부산 등 4개단지 9850가구 공급

삼성물산 건설부문은 올해 서울과 부산에서 총 4개 래미안 단지, 9850가구를 공급한다. 이 중 4254가구를 일반분양한다. 삼성물산이 2020년에 공급하는 4개 단지는 뛰어난 입지여건을 비롯해 교통과 교육, 생활 인프라 등을 두루 갖추고 있다는 평이다.

2020년 분양단지 중 가장 눈길을 끄는 것은 서울 서초구 신반포3차·경남아파트 통합재건축이다. 신반포3차는 총 2971가구, 일반분양 346가구의 한강변 대규모 단지로 지하철 3·7·9호선이 지나는 트리플 역세권이다. 또 고속터미널(경부/호남선)과 신세계백화점, 강남성모병원 등 편의시설이 인접해 있다. 단지 주변으로 계성초와 잠원초, 신반포중, 세화여중·고등학교가 있으며, 신세계백화점 강남점과 서울성모병원이 가깝다.

5월에는 서울시 동대문구 용두6구역 재개발 사업을 일반분양한다. 용두6구역은 지하철 1·2호선과 경전철 우이신설선이 지나는 신설동역에 인접해 있으며, 이마트(청계천점)와 홈플러스(동대문점), 시립동부병원, 동대문도서관 등 도심 인프라 이용이 편리하다.

용두6은 총 1048가구 규모의 단지이며, 일반분양 물량은 477가구를 공급할 계획이다. 부산에서는 지난해 연지2 재개발(래미안 어반파크)을 공급한데 이어 총 2개의 래미안 단지를 선보인다.

5월 분양 예정인 거제2재개발은 전체 4470가구의 대단지로 HDC현대산업개발, 대림산업과 컨소시엄을 이루어 진행한다. 삼성물산 지분은 전체 1788가구, 일반분양 1104가구다. 부산3호선 종합운동장역과 거제역, 동해선 거제해맞이역을 도보로 이용할 수 있으며 홈플러스, 부산의료원, CGV 등의 생활편의시설과 시청, 법원, 검찰청, 사직종합경기장, 아시아드 경기장 등이 인접해 있다.

하반기에는 부산온천4재개발을 분양할 계획이다. 이 단지는 총 4043가구의 대형 단지로 일반분양 물량만 2327가구에 달한다.

한편 경기도 안양시 비산동 일대를 재건축한 평촌 래미안 푸르지오는 평균 4 대 1, 최고 9대 1의 청약경쟁률로 1순위 마감됐다. 부산연지2구역을 재개발한 래미안 어반파크는 평균 13대 1의 경쟁률을 기록했다. 서울 강남구 상아2차 아파트를 재건축한 래미안 라클래시는 평균 115대 1, 최고 144대 1의 청약경쟁률을 보였다.

삼성물산 관계자는 "래미안은 아파트부문 국가고객만족도(NCSI) 22년 연속 1위, 한국산업 브랜드파워(K-BPI) 18년 연속 1위, 국가브랜드경쟁력지수(NBCI) 16년 연속 1위를 수상하는 등 최고의 아파트 브랜드로 자리매김하고 있다"며 "2020년에는 새로운 소비주체인 밀레니얼 세대의 라이프 스타일을 담는 주거공간을 기획하는 등 고객들과의 소통을 확대해 나갈 것"이라고 전했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

반도체 훈풍에 "상승여력 충분" VS "밸류 부담"

증권업계, IT업종 시각 엇갈려

삼성전자 클린룸 반도체 생산현장.

지난해 11월부터 가파른 상승세를 이어가고 있는 정보기술(IT)업종에 대한 증권업계 시각이 엇갈리고 있다. 긍정적인 수급 환경이 조성되면서 추가 상승 여력이 있다는 의견과 밸류에이션(가치평가) 측면에서 부담이 있다는 우려다.

27일 한국거래소에 따르면 반도체 지수는 지난 11월부터 1월 23일까지 21.0% 올랐다. 해당기간 반도체 대장주인 삼성전자와 SK하이닉스는 연중 최고점을 경신하며 각각 20.6%, 20.4% 상승했다.

전체 시총 기준으로 두 종목의 비중은 30.4%까지 상승했다. 주도력을 유지할 수 있을 지에 대한 고민이 깊어지는 상황이다.

◆ "상승 여력 남아"

올해 반도체 업황은 긍정적이라는 게 지배적인 시각이다. 글로벌 반도체 업황 개선 기대를 등에 업고 삼성전자, SK하이닉스 중심의 반도체 장세가 이어질 것으로 예상해서다.

실제 증권정보업체 에프앤가이드에 따르면 삼성전자와 SK하이닉스는 올해 영업이익 전망치는 각각 40조1661억원, 7조3387억원으로 전년 대비 각각 44.95%, 150.32% 늘어날 것으로 추정됐다.

김인식 IBK투자증권 연구원은 "실적 증가에 따라 삼성전자, SK하이닉스 주가는 상승 여력이 남아있다"면서 "글로벌 반도체 피어그룹(Peer group) 역시 12개월 선행 주당순이익(EPS)의 반등이 나타나고 있다"고 말했다.

5세대 이동통신(5G) 서비스의 본격적인 확대도 반도체 시장에 긍정적인 요소다. 모바일과 서버 시장에서 고용량 메모리에 대한 수요가 증가하기 때문이다.

시장조사업체 IC 인사이츠는 최근 보고서에서 올해 33개 반도체 제품군 중 26개 제품의 시장규모가 전년 대비 증가할 것으로 예측되는 가운데 D램과 낸드플래시는 두 자릿수 이상의 성장을 기록할 것으로 전망했다.

◆"상승세 부담"

반면 현재 반도체 업종의 주가는 이미 2021년 실적을 선반영 했다는 의견도 나온다. 올해 수급환경이 좋다고 해도 주가 밸류에이션 리레이팅(reratin g)을 언급하기에는 이르다는 것이다.

유종우 한국투자증권 연구원은 "아직 삼성전자, SK하이닉스의 주가 밸류에이션이 리레이팅 되고 있다고 보기엔 이르다"고 일축했다. 이어 그는 "삼성전자 주가의 전고점은 2017년 4분기였지만 분기 실적의 고점은 2018년 3분기였다"면서 "주가가 그만큼 업황이나 실적에 선행하고 있다"고 설명했다.

최영산 이베스트투자증권 연구원 역시 반도체 업황의 회복세는 분명하나 주가의 상승세는 과도하다는 우려를 내비쳤다. 삼성전자와 SK하이닉스의 2020년 컨센서스 주당순자산(BPS)과 최근 종가를 적용한 밸류에이션을 감안해볼 때, 이미 평균 주당순자산비율(PBR)은 2017년 평균 밸류에이션에 상당히 가까워진 상황이다.

최 연구원은 "반도체 사이클의 기울기가 기존 예측치보다 크게 상향 조정되지 않는 상황에서 주가의 반영 속도가 빨라졌다는 점은 분명 지속적인 고민이 필요하다"고 말했다.

이에따라 주가 리레이팅을 위해서는 데이터와 네트워크 기반으로 하는 산업의 성장으로 반도체 수요가 새로운 국면으로 진입하고 있다는 확신이 있어야 한다는 설명이다.

/손엄지 기자 sonumji301@

라임펀드 투자자 조단위 손실 우려 1.6조 중 6700억 증권사 우선 회수

TRS 계약 증권사 우선변제권 인정

라임자산운용과 총수익스와프(TRS) 계약을 맺은 증권사들이 환매가 중단된 1조6000억원 규모의 라임자산운용 사모펀드 자산 중 약 6700억원을 챙겨갈 수 있는 것으로 나타났다. 일반 투자자보다 우선해서 변제받을 수 있다는 얘기다.

이에 따라 일반 투자자의 손실 규모가 조 단위도 될 수 있다는 우려가 나온다. 향후 삼일회계법인 실사와 펀드 자산 상각 규모 등에 따라 달라지겠지만 TRS증권사들이 투자금을 먼저 회수한다면 뒷전으로 밀린 일반 투자자의 손실은 불어날 수밖에 없다.

법적으로 TRS 계약을 맺은 증권사들의 우선 변제권은 인정된다. 계약상 펀드 자산을 처분할 때는 펀드자산을 담보로 대출해준 것이기 때문이다. 일반 투자자보다 선순위로 자금을 회수할 수 있다. 증권사들의 양보가 없을 경우 이를 강제할 방법이 없어 일반 투자자의 대규모 손실 사태로 이어질 가능성이 크다. 라임자산운용과 TRS 계약을 맺은 증권사, 펀드 판매사 등은 '3자 협의체'를 구성해 실사 결과가 나오기 전 자산 회수 문제 등을 협의할 계획이다.

27일 금융당국과 금융투자업계에 따르면 라임자산운용은 환매가 중단된 3개 모(母)펀드 운용과 관련해 신한금융투자와 KB증권, 한국투자증권 등 증권사 3곳과 6700억원 규모의 TRS 계약을 맺었다. 신한금융투자가 약 5000억원, KB증권이 약 1000억원, 한국투자증권이 700억원 수준인 것으로 알려졌다.

TRS 계약은 자산운용사가 자산을 대신 매입해주고 그 대가로 수수료를 받는 것을 뜻한다. 차입(레버리지)를 일으켜 펀드 수익률 제고에 도움이 된다. 기초자산 가격이 상승하면 펀드 수익률에 도움이 되지만 손실이 발생할 땐 수익률을 더 깎아먹는다.

계약을 맺은 증권사 3곳이 실사 후 자산 처분 시 6700억원 규모의 자금을 먼저 빼가게 되면 지난해 환매가 중단된 1조6000억원 규모의 펀드 자산은 9000억원 수준으로 쪼그라들게 된다. 자연스레 투자자들에게 돌아갈 몫은 줄어든다.

증권사 3곳이 자금을 빼가도 여기서 끝이 아니다. 삼일회계법인이 3개 모펀드에 대해 실사 결과를 낸 이후 라임자산운용이 부실 자산을 털어낼 경우 환매가 중단된 1조6000억원 규모의 자산은 다시 더 축소된다.

/송태화 기자 alvin@