

# AN OBLE ASSET

Magazine for  
Real Estate Leaders

## United Kingdom

고풍스러운 모습 속에 감춰진 미래 가치

SPECIAL REPORT 영국 도시 재생, 문화가 도시를 되살린다

SPECIAL ISSUE 영국 런던 부촌에 관한 즐거운 고찰

FASHION SPECIAL 화이트 룩이 펼쳐는 쿨한 매력 속으로

BEAUTY SPECIAL 서머 시즌을 위한 에티켓, 향수

LIVING SPECIAL 오브제 속에 녹아든 디자인 제어

ISSUE 58 JULY 2008

할 수 있다"고 지적했다.

로스앤젤레스의 주거용 부동산 건설 현황에 대해 "올해 들어 둔화되는 추세이며 내년에는 더욱 둔화될 것"이라고 전망했다. 임대용 아파트의 경우 한동안 하락했던 공실률이 점차 증가하는 추세며, 특히 꾸준히 상승하던 평균 임대료도 안정되고 있어 "어느 곳에 투자할 것인지 신중히 판단해야 한다"고 강조했다. 올 한 해 동안 주택 시장은 계속 침체돼 있을 것이라고 전망한 그는 "그러나 위기는 곧 기회다. 가격이 크게 떨어진 만큼 지금이 투자 기회를 찾아야 할 때"라고 주장했다.

로스앤젤레스의 부동산 전문 로펌 콕스 캐슬&니콜슨(Cox Castle&Nicholson) 법률사무소의 그레고리 J. 칸(Gregory J. Karns) 변호사도 이에 동의했다. 칸 변호사는 "단약국가로 치자면 캘리포니아주는 세계 경제 10위, 남부캘리포니아 지역은 14위인 한국에 이어 15위, 로스앤젤레스는 27위가 될 것"이라며, 미국 경제의 동력이 되고 있는 캘리포니아와 그 가운데서도 핵심인 로스앤젤레스의 막대한 경제 규모에 대해 설명했다. 그는 또 외환 위기 당시 한국도 어려운 상황이었지만 지금은 회복된 만큼, 현재 미국 경제와 부동산 시장도 어려운 상태지만 머지않아 호황으로 돌아설 가능성이 크다는 의견을 제시했다.

한편 칸 변호사는 미국 부동산 시장이 완전히 바닥을 치는 것은 올 연말인 크리스마스 패즈음이 될 것으로 전망하며, "그때 거래하려면 외국인 투자자 입장에서는 지금 당장 준비를 시작해야 할 것"이라고 강조했다. "내년까지 더 하락할 가능성도 있지만 시장이 너무 과열되면 현재의 경쟁자들보다 경험이 적고 익숙하지 않은 외국 투자자들은 적기를 놓칠 가능성이 더 크다"고 덧붙였다.

#### 적절한 타이밍과 믿을 만한 파트너 선정이 성공 전략

다음 순서에서는 칸 변호사가 사회를 맡아 퍼시픽 림 부동산 그룹의 래리 시아(Larry Hsia), 스테이트 와이드의 켄트 호킨스(Kent Hawkins), 아시아 퍼시픽 캐피탈 사의 에디 차오(Eddy Chao), 스크립스 투자대출회사의 제프리 루빈(Jeffrey Lubin), 머틀로 맥덱스의 리차드 머틀로(Richard Meruelo), 비디언 인터넷네셔널의 게리 비디언(Gary Bed-ian), 아메리칸 퍼시픽 홈의 알렉스 슈(Alex Xu) 등 미국 금융 및 개발 전문가들의 열띤 토론이 이어졌다.

패널들은 지금이 바로 투자 적기라는 데 의견을 같이 했다. 머틀로 사장은 부동산 시장의 회복을 확신하며, 지금 투자하지 않으면 기회를 놓치게 될 것이라고 목소리를 높였다. 그는 "부실 자산과 부실 채권을 모두 합인된 가격에 살 수 있다. 특히 상장

회사의 경우 접근성이 뛰어나고 처분이 쉬우므로, 주식 가격이 떨어진 곳을 눈여겨보라"고 말했다. 비디언 사장은 "앞으로 6~12개월 동안이 월마트 세일보다 더 싸게 디스카운트된 가격으로 미국 부동산을 살 수 있는 최고의 시기"라고 말했다.

칸 변호사는 "로스앤젤레스 상업용 부동산 시장은 전망이 밝으나 소도시는 그렇지 않다"며 주의하라고 말했다. 머틀로 사장은 "고용이 증가하고 기업이 많아져 사람들이 도심으로 들어올 것"이라며 도심 지역의 가능성을 제시했다. 비디언 사장도 이에 동의하며 고유가로 인해 교외 지역보다 도심이 나올 것이라고 전망했다. 슈 사장 역시 "아메리칸 드림이 상징하는 곳에 투자해야 한다. 장기적으로 봐서 인구가 증가하고 인기가 있는 도심 지역 부동산이 가능성이 높다"고 말했다.

미국 부동산에 투자하는 외국인 투자자들은 타이밍과 파트너 선정에 어려움을 겪곤 한다. 머틀로 사장은 "투자는 타이밍이 문제다. 많은 외국인들이 비싸게 사고, 싸게 파는 실수를 한다"고 말했다. 슈 사장 또한 많은 투자자들이 준비가 부족한 상태에서 시장에 뛰어들며, "현재가 투자 적기라는 것은 지금 당장 준비를 시작하라는 의미"라고 지적했다. 차오 씨는 로컬 파트너 선택의 중요성을 강조했으며, 다른 패널들도 유능한 변호사와 파트너의 중요성에 대해 동의했다. 라스베이거스 호텔에서 투자했던 저스트알 투자자문본부 강민철 팀장은 "한국과 다른 법률 시스템 때문에 투자에 애를 많이 먹었다"며 적절한 투자 타이밍을 파악하고 좋은 파트너를 찾는 것이 중요하다고 설명했다.

호킨스 사장은 "산업용이든 주거용이든 투자 시 분기·연말 보고서와 재무제표 상태를 꼭 살펴보라"고 조언했다. 슈 사장은 "투자할 때 원금 손실에 주의하고 신용 검색에 대비해 현금 흐름을 확보해야 한다"며 두 가지 주의사항을 당부했다.

서브프라임 사태의 여파가 알려진 만큼 심각하지 않다는 분석도 나왔다. 차오 씨는 "여러 시장이 있으니 기회는 충분"하다고 말했고, 칸 변호사 또한 8조 달러에 달하는 주택 모기지 시장에서 채무불이행은 2% 이하 수준에 불과하며 대부분 채무 이행이 잘되고 있다"고 말했다. 머틀로 사장도 주택 가격이 떨어진다고 해도 과거에 비해 상승하고 있는 것은 확실하다고 덧붙였다.

카이저 연구원이 지적했듯이 미국 부동산 시장은 불경기에 빠져 있고 당분간 침체 상태를 유지할 전망이다. 그러나 저스트알의 김관영 대표이사가 "미국은 위기이지만 우리에게겐 기회"라는 말로 마무리했듯이, 한국 투자자들에게는 오히려 좋은 기회가 될 수 있다. 충분히 준비해서 기회를 포착할 준비를 시작해야 할 때다. ■





지난 6월 18일 부동산투자자문회사 저스트알과 부동산전문 투자자산운용사인 더커자산운용(가칭)이 프라자호텔 메이플 홀에서 '미국 부실 자산 및 부실 채권 투자 컨퍼런스'를 개최했다. 서브프라임 사태로 가치가 떨어진 부실 자산과 부실 채권에 대한 투자 기회를 다룬 이날 컨퍼런스에는 미국에서 온 부동산 금융 및 개발 전문가들과 국내 투자자들이 참여해 미국 부동산 시장에 대한 뜨거운 열기를 입증했다.

#### 미국 부동산 침체지만 위기가 기회

개회사를 맡은 김범석 더커자산운용 대표는 현재 미국 부동산 시장에 대해 "서브프라임 위기 이전 시기보다 자산과 채권의 가치가 크게 감소한 상태"라며 지금이 미국 투자 적기임을 강조했다. 캠프코의 이철휘 사장은 축사를 통해 부실 채권 투자를 성공적으로 마무리한 캠프코의 경험을 말하며 "최근 국제 금융 시장의 변동성이 커지고 있어 전 세계적 버블 붕괴의 전초로 생각한다"고 말했다. 그러나 위험 요인을 철저히 분석해 접근하면 큰 기회가 될 수 있다고 덧붙였다.

이날 컨퍼런스는 캘리포니아주 로스앤젤레스시 경제개발국(LAEDC)의 수석 이코노미스트인 잭 카이저(Jack Kyser)의 영상을 통한 오프닝 세션으로 시작됐다. 영상을 통해 미국 경제 및 투자 기회에 대해 설명한 카이저 수석 연구원은 "미국 경제는 주택 시장과 신용 문제, 금융 시장 경색, 유가 상승, 다가오는 대선 등 많은 이슈가 산재해 있다"며 "주택 시장 및 다른 내수 시장들이 침체돼 있고 금융 시장에 변화가 있으며 소매업의 경우 점점 경쟁이 심해지고 있다"고 평가했다. 특히 캘리포니아의 경우 "농업과 기술 및 관광 산업의 성장과 국제 무역의 개선, 공공 부문으로부터의 지원 등이 기대되지만 침체된 주택 시장과 금융 긴축 정책 등이 내년까지 부정적으로 작용



8

1 캄코의 이철휘 사장, 2 부동산투자자문회사 저스트알 김관영 대표이사, 3 더커자산운  
 용(가칭) 김범석 대표이사, 4 컨퍼런스의 사회를 맡아 전반적인 행사를 진행한 그레고리  
 칸 변호사, 5,6,7 지난 6월 18일 프라자호텔 메이플홀에서 열린 '미국 부실 자산 및 부  
 실 채권 투자 컨퍼런스'는 부동산 금융 및 개발 전문가들이 참여해 미국 부동산 투자에 관  
 한 열기를 입증했다. 8,9 이번 컨퍼런스의 발표자들은 자금이 미국 부동산 투자의 적기  
 라고 입을 모았다.



9

미국 부실자산&부실채권 투자 컨퍼런스

## 미국 부동산 시장 월마트보다 더 싼 바겐세일 중

10년 전 IMF외환 위기 당시 우리나라 시장에 적극적으로 뛰어들어 투자 기회를 잡았던 것은 해외 투자자들이었다. 현재 서브프라임 사태로 심각한 유동성 위기를 맞고 있는 미국 금융기관들. 부실자산이 대량으로 매각되고 있는 이때, 우리도 미국 시장에서 기회를 잡을 수 있을까? 지난달 열린 저스트알 부동산투자자문회와 더커자산운용의 컨퍼런스를 통해 미국 시장, 특히 캘리포니아 시장을 집중적으로 살펴봤다. 에디터 강구술 사진 이용규

