

# “美 700만호 주택 부족… 다가구건물·학생용 기숙사에 투자하라”

## 부동산 세션

“금리 인상에도 불구하고 미국 다가구 주택의 수요는 계속 늘어날 전망입니다.”(아담 루지어로 메트라이프 인베스트먼트 매니징 디렉터)

26일 서울 여의도 콘래드호텔에서 한국경제신문사 주최로 열린 ‘ASK 2022 글로벌 대체투자 콘퍼런스’에 참석한 부동산 투자 전문가들은 미국의 멀티패밀리, 즉 다가구주택을 가장 매력적인 부동산 투자 자산으로 꼽았다. 미국 인구 구조의 주류로 떠오른 밀레니얼 세대가 주택 시장으로 빠르게 유입되고 있는 반면 주택 공급은 턱없이 부족하다는 이유에서다. 루지어로 디렉터는 “실용률도 낮은 상태로 유지되고 있어 금리가 올라가도 부동산 수요가 꺾이지 않을 것”이라고 예상했다.

리처드 린스 하버그룹 인터내셔널 회장은 “미국은 10년 전에 비해 심각한 주택 부족 현상을 겪고 있다”며 “이런 상황에서 주택담보대출 금리는 오르고 있어 앞으로 임대 수요가 늘어날 수밖에 없다”고 말했다. 린스 회장에 따르면 미국에선 약 700만 가구의 주택이 부족할 상태다. 이를 해소하기 위해 앞으로 10년 동안 매년 200만 가구가 신축돼야 한다. 주택 구입에 가장 중요한 30년 만기 주택담보대출 고정금리는 1년 전 연 3%대에서 현재 연 7%대로 급등한 상태다.

비슷한 이유로 미국의 학생용 기숙사에도 투자 기회가 많을 것으로 분석됐다. 소니 칼시 벤탈그린오크 최고경영자(CEO)는 이날 기조연설에서 “시장 상황이 더욱 악화할 수 있다는 가정하에 신중하게 투자해야 한다”면서도 “학생용 기숙사와 미국 일부 도시의 밀



한국경제신문사가 주최한 ‘ASK 2022 글로벌 대체투자 콘퍼런스’에서 패널들이 부동산 시장 전망에 대해 토론하고 있다. 왼쪽부터 그레이스 김 세라 글로벌 대표, 서울 루베츠키 하버그룹 인터내셔널 부회장, 크리스찬 푸쿠아 CBRE 인베스트먼트 매니징 디렉터, 사티안 상그라즈카 애버딘 APAC 부동산전략 부문장

### 30년 주담대 금리 年 7%로 급등 다가구주택 임대 수요 늘고 기숙사는 임대료 상승 기대

### 유럽 부동산 2024년 이후 회복 물류센터 등 상업용 부동산 노후화 정도 잘 살펴 투자할 때

티패밀리 시장은 앞으로 상당 기간 순풍이 예상된다”고 말했다. 크리스찬 푸쿠아 CBRE 인베스트먼트 매니징 디렉터도 “학생용 기숙사는 수요가 부족해 향후 5년간 임대료 상승이 기대된다”고 말했다.

크리스찬 안센 누빈 부동산 대출 대

표는 “부동산 자산에 대한 사모대출에도 좋은 투자 기회가 많다”고 말했다. 금리가 올라 수익률은 높아지고 있는 반면 담보인정비율(LTV)은 과거 70~75%에서 최근 65% 정도로 낮아져 위험 대비 수익률이 높아졌다는 설명이다.

일본에서도 다가구주택이 유망할 것으로 전망됐다. 마커스 머너 벤탈그린오크 매니징파트너는 “일본 부동산 시장은 엔화 가치 하락과 상대적인 저금리의 영향으로 여전히 활발하게 거래가 이뤄지는 특이한 시장”이라며 “특히 도쿄의 다가구주택은 기관투자자 사이에 인기가 많은 투자 자산”이라고 말했다. 그는 “일본 중앙은행도 인건가는 금리를 인상해야겠지만 캡에이트(자본환원율)에 영향을 줄 정도로 올리기는

힘들 것”이라고 강조했다.

유럽 부동산 시장은 국가와 섹터별로 선별해 투자해야 한다는 지적이 나왔다. 예를 들어 물류센터, 오피스 등 상업용 부동산은 노후화 정도를 잘 살펴보고 투자할 때라는 설명이다. 크리스찬 안센 누빈 유럽 부동산대출부문장은 “내년까지 유럽 부동산 시장은 전반적으로 주춤할 것으로 예상된다”며 “2024년 이후에야 국내총생산(GDP)이 회복되면서 임대수익도 반등할 것”이라고 말했다. 그는 이어 “영국은 대출 규제 면에서 시장 친화적이고 거래량도 많기 때문에 우리가 주목하는 시장”이라며 “독일, 네덜란드, 스페인, 아일랜드까지 총 5개국에 6~7년 동안 패권이 투자했고 그 결과에도 만족하고 있다”고 강조했다.

## “사모대출 17년간 年수익률 19% 불황에도 돈 버는 전천후 자산”

### 사모대출 세션

“주식과 채권이 하락한 상황에서 사모대출이 좋은 투자 대안이 될 수 있습니다.” 앨라스테어 브라운 사드크레디트파트너스 최고경영자(CEO)는 26일 서울 여의도 콘래드호텔에서 열린 ‘ASK 글로벌 대체투자 콘퍼런스’에서 “과거 데이터를 보면 어떤 자산군도 사모대출만큼 성과를 낸 적이 없었다”며 이같이 말했다. 사모대출은 금리 영향을 덜 받는 데다 경기 침체기에도 일관된 수익률을 유지해왔다는 점 때문이다.

### 브라운 사드크레디트 CEO “주식·채권 하락 시 피난처 코로나 팬데믹 때도 급성장”

켄 리어나드 케인앤더슨 매니징 파트너는 “사모대출과 미국 주식 시장의 상관관계지수는 0.65에 불과해 시장의 영향이 크지 않은 것으로 나타났다”며 “지난 17년간 사모대출의 평균 수익률은 19%에 달했고 2020년 코로나19 위기 때와 올해 대부분의 자산 가격이 하락했을 때도 월등한 수익률을 냈다”고 강조했다.

이어 “사모대출은 수요와 공급이 구조돼 있고 투자 손실을 보충할 수 있는 장치를 통해 손실을 줄일 수 있다”며 “최근 10년간 20개 자산군을 분석한 결과 사모대출의 리스크 조정 수익률

이 가장 높았던 것은 이런 독특한 특징 때문”이라고 설명했다.

마르셀 슌들러 스태프톤 사모대출부문 글로벌 대표도 “채권은 금리 인상 시 손실이 지속되고 부동산과 주식은 경기 침체 때 하락할 뿐만 아니라 호황기에도 상승률에 제한이 있다”며 “사모대출은 경제 불확실성이 높은 상황에서도 다양한 시나리오에 따라 수익을 낼 수 있는 전천후 자산”이라고 강조했다.

전문가들은 코로나19 이후 사모대출 시장이 급격히 성장했다는 점을 기회로 꼽았다. 케인앤더슨에 따르면 글로벌 사모대출 시장은 4500억달러(약 641조원) 규모로 커졌다. 민간 기업 경영권 변화, 리파이낸싱, 인수합병(M&A) 등의 수요가 증가한 영향이다.

사모펀드(PEF) 운용사들은 미국과 영국 중소기업에 투자하는 미들마켓에 기회가 많다고 조언했다. 키스 리드 서버리스캐피털 회장은 “미국의 지역 은행은 대기업 대출에 집중하고 있고 그동안 미들마켓의 공백을 메웠던 투자는 행의 신디케이트론도 전년 대비 발행이 50% 줄어든 상황”이라며 “중소기업 사모대출 분야에서 자본 공급자가 필요하다”고 말했다. 리어나드 파트너도 “미국 미들마켓의 드라이 파우더(미소진 자금)가 1조2000억달러(약 1700조원)에 달한다”며 “리스크를 줄이기 위해 분산 투자해야 하는 상황”이라며 앞으로 사모대출 수요는 더욱 늘어날 것”이라고 예상했다.



### 글로벌 대체투자 大家 한자리 100여개 투자기관 몰렸다

한국경제신문사가 주최한 글로벌 대체투자 콘퍼런스인 ‘ASK 2022’가 26일 서울 여의도 콘래드호텔에서 열렸다. 이날 행사에는 국내외의 100여 개 투자기관 대체투자 전문가 800여 명이 참석해 금리 인상과 인플레이션으로 시장 변동성이 커진 상황에서 투자 대안을 집중 논의했다. 참석자들이 소니 칼시 벤탈그린오크 최고경영자(CEO)의 기조연설을 듣고 있다. 허문찬 기자

## “데이터센터 같은 디지털 인프라, 고성장 지속”

### 젠킨스 디지털브리지 대표 빅테크 2분기 수요 33% 증가 유럽 개인정보보호규제도 호재

“인프라 투자의 트렌드는 전력, 운송, 유료도로 등 소극적인 자산군에서 벗어나 데이터센터, 통신타워, 광섬유, 네트워크설비 등 산업 전문성이 필수인 디지털 인프라로 이동했습니다.”

26일 ‘ASK 2022 글로벌 대체투자 콘퍼런스’의 부동산-인프라 세션 발표자로 나선 벤젠스 디지털브리지 대표는 “경기 침체 우려에도 디지털 인프라

의 성장세는 지속될 것”이라며 이같이 말했다. 글로벌 자산운용사 핼코의 인프라 투자를 총괄하는 키티 자브도프 부대표도 “정보기술(IT) 기업들의 데이터센터 수요가 폭발하고 있다”며 “유럽 일부 지역에선 디지털 인프라의 자본환원율이 오피스 빌딩의 두 배 이상인 7~9%에 달하고 있다”고 강조했다.

이들이 공통적으로 꼽은 디지털 인프라의 성장동력은 크게 두 가지다. 구글·MS·아마존 등 이른바 ‘하이퍼스케일’ 기업들의 성장과 유럽 각국의 정책 변화다. 벤젠스 대표는 올해 2분기 기준 하이퍼스케일 기업들의 인프라 수요가

전년 대비 33% 이상 늘었다고 말했다. 그는 향후 경기 침체가 본격화되면 이들 기업이 원가 절감을 위해 주요 데이터센터를 직접 짓기보다 외부 업체에 아웃소싱할 수 있어 디지털 인프라 수요는 더욱 커질 것으로 내다봤다.

최근 유럽이 각국에서 생성된 디지털 데이터를 해당 국가 내에서 저장해야 하는 개인정보보호규제(GDPR)를 시행한 점도 인프라 수요를 끌어 올린 요인이다. 특히 유럽은 디지털 데이터를 처리할 수 있는 설비 기반이 미국의 절반 수준에 그쳐 향후 성장성이 뚜렷한 지역으로 꼽힌다. 차준호 기자

## 국민연금 이사장 “3高 시대… 대체투자 적기”

〈고물가·고금리·고환율〉

### KIC 사장 “벤처투자 관심”

국민연금과 한국투자공사(KIC) 등 한국 대표 연기금의 수장들은 “고물가, 고금리, 고환율 등이 시장을 짓누르는 현 상황이 대체투자를 늘릴 적기”라고 한 목소리를 냈다.

김태현 국민연금 이사장은 26일 한국경제신문사가 주최한 ‘ASK 2022 글로벌 대체투자 콘퍼런스’의 기조연설자로 나서 “시장 변동성이 커지는 상황에서 인플레이션 헤지가 가능한 분야와 안정적 배당이 가능한 자산에 투자를 확대하겠다”며 “부동산 대출 및 리츠

투자를 늘릴 계획”이라고 밝혔다.

특히 리츠는 증시 약세 영향으로 자산가격 대비 주가가 많이 떨어져 투자 매력력이 커지고 있다고 했다. 그는 “변동금리 조건의 선순위 대출 위주로 투자하는 사모대출과 이미 투자한 사모자산을 조정된 가격에 인수할 수 있는 세컨더리 전략을 중심으로 신규 투자 기회를 발굴할 계획”이라고 말했다.

진승호 KIC 사장도 기조연설을 통해 “벤처투자, 사모채권과 같이 중장기적 성장이 예상되는 분야에 지속적인 관심을 두고 있다”며 “기술 패러다임이 급변함에 따라 우량 테크 자산을 조

기에 발굴하기 위한 KIC 벤처크로스(KVG) 펀드를 운용하고 있다”고 말했다. 또 “시장 변동성을 활용해 수익을 창출하는 헤지펀드나 인플레이션 헤지 투자처로 부상한 인프라스트럭처, 데이터센터 같은 통신 인프라 등에 대한 투자도 늘릴 계획”이라고 강조했다.

박천석 새마을금고중앙회 자금운용부문장(CIO)은 “과거 위기 때 투자한 대체투자 펀드들의 평균 수익률이 상대적으로 훨씬 높았다”며 “경기 변화와 상관없이 꾸준한 수요가 있는 기업과 소비자에게 가격 전가력이 높은 산업이 유망할 것”이라고 내다봤다. 조진형 기자