UK real estate investment: the Korean perspective (Korean)

Insights - 18/11/2022

2022년에 영국 부동산 투자자들은 또 다른 격동의 한 해를 보냈다. 2022년 1월 발행된 Ogier 브리핑 이후 영국은 일곱 번의 금리 인상, 다섯 명의 주택 장관, 세 명의 총리, 왕권 교체 및 유럽에서 발발한 전쟁 또한 목격했지만, 2022년은 여전히 한 달을 남겨두고 있다.

한국의 투자자들 역시 다른 투자자들과 마찬가지로 비슷한 당혹감을 감추지 못하고 있으며 앞으로 몇 달 동안 어떤 상황이 닥칠지 평가하면서 투자를 이어나가고 있다.

따라서 우리의 현 위치와 투자자들이 직면한 당면 과제를 요약해 보자.

시장의 현 위치

우선, 영국 기준금리의 지속적인 급등으로 부채 비용이 상승하고 있으며, 이는 완화될 기미가 거의 보이지 않는다.

이러한 부채 비용 상승은 투자자들의 가용 투자금액에 직접적인 영향을 미치고 있으며, 이는 거래량 감소와 부동산 가치 하락으로 이어지고 있다.

투자자들에게 가장 중요한 점은 상승하는 부채 비용과 가치 하락이 LTV 및 이자 약정 비율 긴축을 의미한다는 것이고 이는 결과적으로 차입능력 감소시킨다.

그렇다면, 한국 투자자들에게는 어떤 이점이 있을까?

다른 투자자들과 비교하여 어떤 사람들은 한국 투자자들이 (상대적으로) 기분 좋아야 할 몇 가지 이유가 있다고 생각한다.

우선 국내 투자자들이 영국 파운드 자산에 상당한 자본을 투입한 시기와 맞물려 지난 5년간 영국 파운드화는 원화 대비 강세를 보였다. 다른 시장들과 마찬가지로 원화 기반 투자자들은 영국 시장의 상당한 역풍을 느낄 것이지만, 그 영향은 영국 파운드 기반 투자의 상대적 강세로 인해 어느 정도 완화되었다.

2017년 영국 부동산에 대한 한국 투자 급증세가 본격화된 이후 한국 투자자들은 장기 소득, 양호한 임

차계약, 인플레이션 연동 소득을 갖춘 양질의 자산에 집중하는 모습을 볼 수 있었다. 이러한 기저 여건들은 특히 다가오는 대출 만기일을 눈여겨보고 있는 한국 투자자들을 비교적 잘 붙잡고 있다.

어떤 임대인도 코로나19의 영향과 그에 따른 여진으로부터 면제될 수 없었다. 유행병이 한창일 때, 특히 상업용 부동산 부문에서, 많은 사람들이 임대료가 감소하고 임차인들을 잃는 경험을 했을 것이다. 한국 투자자들은 사무실과 물류 부문에 대한 비중이 높기 때문에 상대적으로 이러한 영향으로부터 보호받았을 것이다. 임대차계약이 끝난 부동산들에 대해 한국의 임대인들은 대체로 신중한 접근 방식을 취하고 있고, 영국 최고 자문의원들의 지원을 받아 적극적인 자산관리 이니셔티브를 이끌어가며 가뭄 뒤에 단비를 내리도록 했다.

기존 금융 약정의 관점에서 레버리지 투자자들은 가치 하락과 차입원가 증가에 비추어 잠재적인 계약 위반에 매우 세심한 주의를 기울일 것이다. 대출기관은 이것이 모든 차용인이 직면한 도전과제이며, 특히 가치 평가가 크게 떨어질 위험이 낮은 경우 실용주의의 요소가 중점이 될 것임을 인식할 것이다. 이미 언급했듯이, 주로 우량/담보 소득 자산을 기반으로 하는 한국 투자자들은 필요한 경우 약정 면제에 동의하거나 해결책을 찾기 위해 대출기관과 건설적으로 협력할 수 있는 좋은 위치에 있어야 한다. 한국 투자자들의 흠잡을 데 없는 평판과 이미 불안한 시장에 혼란을 야기하는 것을 꺼리는 대출 기관들의 현 상황은 위의 대화를 시도하는 데에 도움이 될 것이다.

Collier의 런던 지사의 국제 자본 시장 책임자인 Andrew Thomas는 자산 시장에서 일어나고 있는 일에 대해 잠시 생각해 보면서 "긍정적인 데이터가 나오고 있다"라고 말한다.

그는 "점유율과 투자자 수 모두 증가하고 있으며 2019년 이후 볼 수 없었던 수준으로 거의 돌아오고 있다"라고 덧붙였다.

"현재까지 2022년 런던 오피스 점유율은 2분기 연속 10년 분기 평균을 웃도는 3분기 임대 거래 수준과 더 광범위한 시장 압력을 계속해서 혼동하고 있다."

나아갈 방향

위의 내용은 한국 투자자들이 더 큰 그림을 관찰하고 있다는 맥락에서 다행으로 여겨야 하며 앞으로 더 많은 난관이 있을 것이라는 데는 의심의 여지가 없다. 그러나 지난 5년 동안 한국 투자자들이 취한 정교하고 위험 조정된 투자 접근 방식은 다음 단계를 고려할 때 비교적 양호한 상태로 유지될 것이다.

Ogier는 가장 평판이 좋은 한국 기반 투자 운용사들과 긴밀히 협력하고 있으며 유럽과 영국 부동산에 대한 한국 투자자들의 거래에 대해 많은 조언을 해왔다.

Jersey와 Luxembourg를 포함한 모든 주요 국제 금융 센터에 지사 및 한국 부동산 전문가를 두고 있는 Ogier는 한국인 고객의 요구를 이해하고 있으며, 신속하고 효율적으로 거래가 이루어지도록 투자자들을 안내하고 있다.

About Ogier

Ogier is a professional services firm with the knowledge and expertise to handle the most demanding and complex transactions and provide expert, efficient and cost-effective services to all our clients. We regularly win awards for the quality of our client service, our work and our people.

Disclaimer

This client briefing has been prepared for clients and professional associates of Ogier. The information and expressions of opinion which it contains are not intended to be a comprehensive study or to provide legal advice and should not be treated as a substitute for specific advice concerning individual situations.

Regulatory information can be found under Legal Notice

Key Contacts

Lawrie Cunningham

Managing Director, Jersey, Ogier Global and Head of Real Estate Services

Jersey

E: lawrie.cunningham@ogier.com

T: +44 1534 514473

Richard Daggett

Partner

Jersey

E: richard.daggett@ogier.com

T: +44 1534 514071

Gayoung McLellan

Associate

Jersey

E: gayoung.mclellan@ogier.com

T: +44 1534 514464

Related Services

Real Estate Finance

Investment Funds

Real Estate Services - Ogier Global

Ogier Global

Corporate and Fiduciary

Legal

Related Sectors

Real Estate

Funds Hub