

What's next for Korean investment in European real estate? (Korean) 한국의 유럽 부동산 투자 전망

Publication - 06/01/2022

한국 투자자들이 125억 달러를 투자하며 2019년 단일 외국인 투자자 중 최대 집단을 대표하면서 유럽 부동산 시장을 장악하고 있었던 것은 그리 오래전 일이 아니지만, 2021년으로 넘어가면서 한국 투자자들의 유럽 자산에 대한 투자는 다소 줄어들었고, 투자자들의 관심이 점점 미국 쪽으로 쏠린 것은 분명한 사실이다.

그렇다면, 무엇이 감정의 변화를 일으켰을까? 그리고 언제쯤 유럽 부동산 시장이 다시 한번 한국 투자자들의 관심을 받을 것으로 예상할 수 있을까?

국가 간 이동의 규제는 의심할 여지 없이 2020년 이후 국경을 넘는 투자 활동을 약화시켰고, 많은 투자자들이 직접 보지 못한 곳에 대한 자본의 배치를 꺼려 했다. 그러나 이는 한국 투자자들이 유럽보다는 미국으로 비중을 두는 것에 대한 직접적인 이유는 아니다. 그 이유를 이해하기 위해서는 투자시장의 기초여건을 좀 더 살펴볼 필요가 있다.

먼저, 통화 헷징에 대한 비용을 이유로 들 수 있다. 최근 몇 년간 미국의 재정정책으로 인해 영국 파운드화와 유럽연합의 유로화에 비해 미국으로의 투자는 한국 투자자들에게 점점 더 매력적으로 다가왔다.

다음으로, 현재 유럽 부동산 시장은 제한된 공급과 압축된 수익률, 그리고 100% 자기 자본으로 거래를 성사해 최상의 거래를 빠르게 확보하고 추후에 자금조달을 우려하는 기관투자자들로 인해 높은 경쟁률을 지속하고 있다.

마지막으로, 미국 시장은 매력적인 금융 비용과 건전한 거래 흐름을 제공하며, 한국 투자자들이 빠르게 익숙해진 신흥도시에서의 저평가된 투자 기회를 포착하고 있다.

미국 부동산 시장의 기초여건에 관해서는 논쟁의 여지가 없지만, 통화 시장쪽도 사정은 마찬가지인 것 같다. 최근 예측에 따르면 예상보다는 빠른 속도로 이르면 2022년 9월경 미국 금리가 인상될 것으로 보인다. 반대로 유럽중앙은행(ECB)은 2022년 금리 인상 계획이 없다고 명확히 밝히고 있고 영국은행은 이미 2021년 12월 금리 인상을 단행한 것으로 보인다 (하지만 애널리스트들은 2022년 추가 인상 또한 염두에 두고 있다).

2022년은 의심할 여지 없이 이 팬데믹에서 벗어날 방법을 찾는 동시에 더 많은 도전과 불확실성이 생길 것 같다. 그러나 글로벌 인플레이션이 상승하고 주거, 창고, 디지털 인프라와 같은 주요 부문에는 시스템적 공급 부족이 발생함에 따라 새로운 기회가 넘쳐날 것이며 준비된 투자자들은 자본을 활용할 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 provides practical advice on BVI, Cayman Islands, Guernsey, Irish, Jersey and Luxembourg law through its global network of offices. Ours is the only firm to advise on these six laws. 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](#)

Meet the Authors



Lawrie Cunningham
Director
Jersey
lawrie.cunningham@ogier.com
T+44 1534 514473



Richard Daggett
Partner
Jersey
richard.daggett@ogier.com
T+44 1534 514071
M+44 7797 920307



Gayoung McLellan
Associate
Jersey
gayoung.mclellan@ogier.com
T+44 1534 514464

Related services

Investment Funds
Real Estate
Real Estate Finance
Ogier Global Real Estate Services