리츠 시행 이후 최초로 자산관리회사 설립

## 김대영 (주)코람코 사장

# "외국 회사에 비해 경쟁력 뒤지지 않을 자신"

"국내 부동산이 제 값에 매각되어 기업 구조조정이 원활하게 추진될 수 있도록 노력할 계획입니다." 지난달 17일 건교부로부터 설립 인가를 받은 (주)코람코의 김대영 사장은 이 회사를 국제적인 경쟁력을 갖춘 투명한 자산관리 전문 회사로 발전시키겠다고 말했다. 그는 지난 3년 간 내놓은 1,000억원 이상의 상업용 빌딩은 대부분 외국 회사들이 샀다며 코람코가 본격 영업을 시작하면 외국 회사들과의 건전한 경쟁으로 이들 부동산이 헐값에 팔리는 일이 최소화될 것이라고 예단하였다.

코람코는 지난 7월「부동산투자회사법」에 따라 리츠 제도가 시행된 이후 처음으로 설립된 자산관리회사이다. 주업무는 조성된 펀드를 활용해 우선 워크아웃 등 구조조정 대상 기업이 팔려고 내놓은 부동산을 사들여 관리·운용하는 것이다. 자본금은 70억원으로 최대 주주인 산업은행이 27.9%의 지분을 출자하였으며, 한빛은행, 하나은행, 대우건설, SK증권 등이 주요 주주로 참여하였다. 코람코는 올해 안에 금융기관 투자자를 중심으로 2,000억~3,000억원 규모의 기금(KOCREF)을 마련할 계획이다.

코람코는 김대영 사장의 주도 아래 1년 이상의 준비 끝에 설립된 회사이다. 그런 만큼 이 회사에 대한 그의 애정은 각별하다. 환갑을 훌쩍 넘긴 나이임에도 젊은 직원 못지않게 적극적이고 활동적이다. 건설부 차관, 산업연구원 원장, 주택공사 사장 등 유수한 공기관의 수뇌로 오랫동안 재직하면서 배었음직한 권위는 기업가 마인드로 이미 전환되었다. "코람코 경영이 저에게 찾아온 마지막 기회라고 생각하며 일하고 있습니다. 자금력을 키우고 투명한 기금 운용으로 공신력을 높여 코람코가 외국의 리츠 회사에 비해 손색없는 국제적 수준의 종합 부동산 전문 회사로 성장하도록 최선을 다할 생각입니다."

김대영 사장은 향후 코람코가 외국의 리츠 회사와 경쟁하기 위해서는 자금 동원 능력과 전문성, 그리고 정보력을 갖추어야 한다고 강조하였다. 이에 따라 그는 코람코가 설립 초기 단계에는 안정적이며 수익성이 높은 업무용 빌딩 투자에 주력할 계획이라고 말했다. 물건만 좋으면 외국인 투자가 못지않게 자금을 끌어들일 수 있기 때문이다. 또한, 그는 2년 안에 현재 8명인 부동산 전문 인력을 30명까지 늘려 단순히 부동산 매물을 사서 운용하는 차원이 아니라 차입 파이낸싱, 빌딩 관리, 리모델링 등을 통해 더 높은 수익을 창출할 수 있도록 할 방침이다. 자금 동원 능력과 전문성과는 달리 정보력만큼은 이미 충분하다는 것이 김대영 사장의 설명이다. 기업 구조조정에 관여하는 은행들이 펀드 조성에 참여하므로 매각 대상 부동산 정보를 획득하는 데 외국 회사들보다 훨씬 유리하다는 것이다. 그는 "이들 세 가지 요소에서 외국 회사에 비해 뒤질 게 없습니다. 특히, 외국 회사들은 환 위험과 국가 위험 등을 감안해 3 4% 이익을 더 올려야 하기 때문에 가격 경쟁력 면에서 순수한 수익률이 같다면 외국인 회사보다 우리가 더 경쟁력이 있습니다"라고 말했다.

이러한 경쟁력으로 코람코가 어느 정도 궤도에 오르면 김대영 사장은 리스크가 많은 만큼 수익률도 높은 개발 사업에도 뛰어들 계획이다. 당장은 안정적인 상업용 빌딩을 매입해 임대 수익을 올리는 데 주력하지만 물류 시설 등을 매입하거나 개발해 현재 확보된 포트폴리오의 수익률 수준인 연간 10% 내외의 수익률을 달성하겠다는 것이다. 중장기적으로는 해외에도 진출할 계획이다.

2년 정도 경험을 쌓은 후 외국의 투자 파트너와 함께 사업성이 높은 해외 부동산에 투자한다는 것. 김 사장은 현재 외국 자본 유치를 위해 리츠 운영 경험이 있는 외국 회사와 협상 중인데 이들 회사가 참여할 경우 선진 기법의 리츠 운영 노하우를 접목시킬 수 있음은 물론 외자 유치에도 도움이 될 수 있을 것으로 것으로 내다보았다. CJ

이형우 · 기자 · hwlee@cerik.re.kr