‘국민 MC’ 부동산 안목 탁월… 25년 기다려 110억 대 차익

서울 강남구 – 유재석 방송인

철저한 자기절제 ‘30년 무결점’… 대중의 절대적 신뢰 얻어
MBC 연예대상 등 ‘21번째 대상’… 방송 이어 유튜브 맹활약

압구정 현대 2000년 매입… 재건축 이슈에 1년 새 40억 급등
소속사 인근에 건물 신축… 독자적 비즈니스 인프라 구축



❶ 서울 강남구 압구정현대아파트는 재건축을 앞두고 지난해 후반기에 거래 가격이 폭등했다. ❷ 유재석은 2023년 9월 서울 강남구 논현동의 ‘브라이튼 N40’ 펜트하우스를 전액 현금으로 매입했다. ❸ 유재석이 2023년 매입한 서울 강남구 논현동 토지 2필지에 신축한 건물이 최근 모습을 드러냈다. 박미나 기자

유재석. 연합뉴스

부동산은 때로 리더의 신념과 성공의 궤적을 가장 정직하게 보여주는 지표가 된다. 2025년 연말 MBC 연예대상을 거머쥐며 지상파 3사와 백상예술대상을 포함해 통산 ‘21번째 대상’이라는 전무후무한 대기록을 쓴 방송인 유재석. 대한민국 대중문화의 살아있는 전설이자 영향력의 정점에 선 그가 선택한 주거지와 투자처에는 철저한 자기관리와 미래를 내다보는 리더 특유의 치밀함이 담겨 있다. 재계 총수들이 데이터와 지표로 기업을 경영하듯, 유재석은 ‘유재석’이라는 무결점 브랜드를 견고한 부동산 자산을 통해 더욱 입체적으로 다지고 있다. 그가 선택한 집과 살아갈 땅이 ‘국민 MC’라는 왕관의 무게를 지탱하는 가장 견고한 물리적 안전판이자, 향후 그가 펼칠 독립적 사업의 베이스캠프로 해석되는 이유다.

30년 무결점 경영이 낳은 ‘유재석 브랜드’와 리더의 인간성

유재석이라는 인물은 이제 인기있는 방송인이라는 범주를 넘어 하나의 움직이는 기업이자, 시대의 표준을 제시하는 리더가 됐다.

1991년 데뷔 후 무려 10년이라는 긴 무명 시절을 인내로 견뎌낸 그는, 2000년대 초반부터 현재까지 20년이 넘는 세월 동안 정상의 자리를 단 한 번도 놓치지 않았다.

그의 커리어는 ‘철저한 안정’과 ‘과감한 혁신’이라는 상충하는 두 가치를 조화시킨 결과물이다. ‘무한도전’을 통해 리얼 버라이어티의 전성기를 이끌었고, ‘유 퀴즈 온 더 블럭’에서는 시민들과의 눈높이 소통을 통해 정적인 토크쇼의 가치를 재발견했다. 최근에는 유튜브 채널 ‘뜬뜬’을 통해 뉴미디어 환경마저 장악하며, 플랫폼의 변화에 구애받지 않는 ‘대체 불가능한 지적재산권(IP)’으로서의 위상을 공고히 하고 있다.

그가 리더로서 대중의 절대적인 신뢰를 받는 이유는 독보적인 인간성에 기인한다. 술과 담배를 멀리하고 운동에 매진하는 철저한 자기절제는 방송인으로서의 수명을 늘리는 경영 전략이며, 매년 이어지는 수십억 원대의 기부 행보와 이름 없는 후배들을 챙겨주는 포용력은 재계 총수들의 ‘인재 경영’ 철학과 궤를 같이한다.

또 수백 명에 달하는 현장 스태프들의 이름을 하나하나 기억하며 챙기는 디테일은 유재석이라는 조직의 결속력을 유지하는 핵심 비결이다. “혼자보다는 함께하는 일이 행복하다”는 그의 철학은 자신을 낮춤으로써 조직 전체의 부가가치를 높이는 ‘서번트 리더십’의 전형을 보여준다. 이러한 무결점 이미지는 광고주와 방송사로 하여금 그를 신뢰할 수 있는 가장 확실한 투자처로 여기게 만들었으며, 이는 곧 그가 부동산 시장에서 보여주는 막대한 자본 동원력의 든든한 기반이 되었다.

127억 압구정현대와 86억 논현동 요새의 가치 선점

방송에서의 검소한 이미지와 달리 유재석의 부동산 포트폴리오는 대한민국 최고 부촌인 서울 강남구 내에서도 핵심 중의 핵심만을 관통하는 뛰어난 안목을 보여준다. 먼저 그는 2000년 8월 매입한 압구정동 현대아파트 2차(전용 196.84㎡)를 25년째 지키며 대한민국 재건축 시장의 상징적 가치를 선점했다. 국토교통부 실거래가 추이에 따르면, 2021년 55억 원 수준이던 압구정 현대의 해당 평형은 2024년 83억 원을 거쳐 2025년에는 재건축 이슈를 타고 127억 원이라는 경이로운 신고가를 경신했다. 불과 1년 사이 자산 가치가 1.5배 급등해 약 40억 원 늘어난 셈이다.

유재석이 매입했던 2000년에는 해당 평형의 거래가격이 약 10억 원으로 추정되는데, 그는 25년 동안 최소 12배의 차익을 실현한 셈이다. 이는 유재석이 보유한 부동산 안목이 전문 투자자 수준임을 방증한다.

동시에 그는 2023년 9월, 강남구 논현동의 하이엔드 주거지인 ‘브라이튼 N40’ 펜트하우스(전용 199.18㎡)를 86억6570만 원이라는 거액에 매입하며 실거주지를 옮겼다. 주목할 점은 이 막대한 자금을 대출 없이 전액 현금으로 치렀다는 사실이다. 압구정 현대가 전통적인 자산 가치를 유지하는 ‘홀딩 자산’이라면, 논현동 요새는 국민 MC로서의 프라이버시를 완벽하게 보장받기 위한 ‘전략적 주거지’다. 세계적인 건축가 장 미셸 빌모트가 설계한 이 단지는 철저한 3중 보안 시스템과 프라이빗한 동선 설계로 유명하다. 유재석은 이를 통해 가족의 사생활을 완벽히 보호하는 동시에, 본인이 거주하는 공간의 격을 높임으로써 리더로서의 공간 경영을 완성했다.

논현동 신축 빌딩, 유재석만의 독립 제국을 향하여

유재석의 최근 행보는 단순한 자산 증식을 넘어 ‘자신만의 비즈니스 생태계’ 구축으로 향하고 있는 것으로 해석된다. 그는 2023년 총 198억 원을 들여 논현동 주택가의 빌라 2개동에 해당하는 토지 2필지(대지면적 573.7㎡)를 매입하고 현재 지하 3층·지상 4층 규모(연면적 1653.55㎡)의 건물을 신축했다. 올해 2월 완공 예정이나 현재 거의 완성된 외관을 드러내고 있다. 이곳은 유재석의 자택 ‘브라이튼 N40’과 도보로 약 10분 거리다.

특히 유재석의 빌딩은 유희열이 대표로 있는 안테나 사옥과 몇 걸음 떨어진 거의 마주 보는 위치에 있어 시사하는 바가 크다. 논현동 토지 매입 시기와 비슷한 2023년 6월, 유재석은 소속사 안테나의 지분 20.7%를 30억 원에 직접 취득하면서 카카오엔터테인먼트와 유희열에 이어 3대 주주로 올라섰다. 설립자인 유희열 대표(21.37%)와 불과 0.67%p 차이의 지분율을 확보한 그는 이제 단순한 소속 연예인이 아닌, 경영 전반에 목소리를 내는 ‘오너급 대주주’다.

주목할 점은 자금 조달 방식의 변화다. 토지 매입 당시에는 198억 원 전액을 현금으로 집행했으나, 지난해 7월 건축비 조달을 위해 해당 토지를 담보로 약 77억 원(채권최고액 92억4000만 원)의 대출을 받았다. 이는 그가 레버리지를 활용해 본격적인 ‘임대 및 콘텐츠 제작 사업’에 뛰어들었음을 의미한다. 인근에는 국제예술대 캠퍼스 건물들이 배치되어 있으며, 기획사·스튜디오 등 스타트업 수요가 풍부한 입지적 특징이 있다. 이곳은 안테나 사옥과의 근거리 입지를 통해 소속사와의 전략적 협업을 이어가면서도, 유재석이라는 거대 IP가 독자적인 비즈니스 인프라를 갖추는 핵심 기지가 될 것이다. 21번째 대상을 넘어선 ‘경영인 유재석’의 시대가 열릴 것이라는 전망이 나오는 이유다.

박선옥 기자 sobahk@skyedaily.com

