

17. 부동산시장에 다가오는 7가지 메가트렌드

이용만 : LG 경제연구원 부연구위원

이근태 : LG 경제연구원 책임연구원

이 자료는 LG 경제연구원이 발행하는 “LG주간경제 510호(3월 18일자)”에 수록된
것을 발췌하여 편집한 것입니다. <편집자주>

변화의 동력

우리나라는 그동안 고도성장을 지속해왔고 이러한 고도성장이 부동산가격을 큰 폭으로 상승시키는 역할을 해왔다. 빠른 성장으로 부동산에 대한 수요가 급증하면서 부동산가격이 폭등하고, 이는 또다시 부동산에 대한 투기적 수요를 불러 일으켜 지속적으로 부동산가격을 상승시키는 요인으로 작용해왔다. 그러나 성장의 동력인 생산요소의 양적 투입과 캐치 업(Catch-Up : 선진국기술 따라잡기)전략이 한계에 도달하면서 성장속도가 점차 줄어들고 있어 과거와 같은 부동산가격 상승을 기대하기 어려울 것이다.

자본집약적 산업 중심의 성장이 한계에 이르면서 우리나라는 지식화·정보화 사회로 바뀌어 나가게 될 것이다. 지식·정보화 사회가 도래하면 정보통신 기술의 발달로 풍부한 지식의 생성과 신속한 전달, 그리고 손쉬운 활용이 가능해지면서 재택근무가 늘어나고 전자상거래가 보편화되어 교통여건이 거주지 결정에 미치는 영향이 줄어들게 될 것이다.

또한 경제의 성숙화로 사회구성원들이 단순한 생존의 연장이 아닌 문화적이고 내면적인 필요로움이 있는 질높은 삶을 추구하면서 주거지의 환경에 보다 관심을 기울이게 될 것이다.

주택보급률 100%와 부동산의 증권화

주택보급률이 높아지고 있는 점도 부동산 시장에 상당한 변화를 가져다 줄 것이다. 80년 대말 주택 200만호 건설계획에 따라 주택건설이 연평균 60만호 이상으로 크게 늘어나면서 70% 수준이던 주택보급률은 98년말 92.4%로 빠르게 높아졌다.

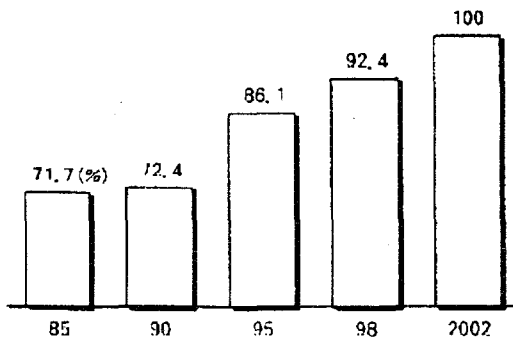
정부는 주택건설을 꾸준히 확대시켜 2002년경 주택보급률이 100%를 넘어서도록 할 계획이다. 보급률 확대로 주택에 대한 만성적인 초과수요 현상이 해소되면 주택가격 상승압력이 줄어들면서 부동산시장은 근본적인 변화를 맞을 것으로 보인다.

올해 상반기와 하반기에는 주택저당채권(MBS)과 부동산투자신탁(RETTs)이 각각 도입될

예정이다. 주택저당채권은 주택저당권을 담보로 발행되는 채권으로, 금융기관들은 주택저당채권을 이용하여 가계에 빌려준 장기 주택구입자금을 조기에 회수할 수 있기 때문에 주택수요자 금융이 원활해지는 효과가 있다.

부동산투자신탁은 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산을 구입하거나 개발하여 이익을 배분하는 일종의 뮤추얼 펀드로, 이 제도가 도입되면 부동산에 대한 투자가 증권을 통해 간접적으로

주택보급률 추이



주 : 2002년은 정부계획치
자료 : 건교부

로 이루어지고 부동산공급자 금융 또한 원활해지는 효과가 생기게 된다.(부동산투자신탁에 대한 보다 자세한 내용은 P.29 “경제산책” 참조)

주택저당채권의 발행으로 주택수요자 금융이 원활해지면 목돈이 없더라도 내집마련이 가능해지고 이에 따라 전세제도의 메리트가 줄어들게 된다. 또한 부동산투자신탁의 도입으로 부동산의 투자패턴과 가격결정, 분양방식 등도 변화를 맞이할 것이다.

부동산시장의 7대 트렌드

1. 부동산가격폭등 없다	<ul style="list-style-type: none"> - 지가총액/GDP 비율 꾸준히 하락한다. - 내집마련에 걸리는 기간이 줄어든다.
2. 전세제도 없어진다	<ul style="list-style-type: none"> - 과도기적으로 전세/주택가격 비율 상승한다. - 자가보유 비중이 높아진다. - 임대차시장에서는 월세비율이 높아진다. - 월세보증보험상품 나온다.
3. 공급자 중심의 시장이 수요자 중심의 시장으로 바뀐다.	<ul style="list-style-type: none"> - 주택, 아파트도 다품종 소량생산 시대가 온다 - 개성과 질을 우선시하는 맞춤형 주택이 일반화된다. - 교외단독주택의 선호도가 높아진다. - 도심과 비도심간 지가격차 줄어든다.
4. 선분양제 사라지고 후분양제 일반화된다	<ul style="list-style-type: none"> - 명성보다 품질이 분양성공을 좌우한다. - 동·호수간 가격차별화로 공급자이익이 극대화된다. - 동·호수간 경쟁입찰방식으로 분양된다.
5. 부동산 간접투자시대가 열린다	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산가격이 합리적으로 결정된다 - 부동산가격지수에 연동되는 주식이 판매된다 - 부동산으로 인플레이션 헷지할 필요 없다. - 부동산가격도 일반 주식가격의 움직임을 따라간다. - 부동산가격의 변동성 줄어든다.
6. 부동산 서비스업 새로운 지식산업으로 떠오른다	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 서비스업 종사자는 금융과 거시경제를 이해해야 한다. - 부동산관리업과 컨설팅업이 새로운 성장산업으로 떠오른다. - 종합적인 기획능력이 건설업의 성패를 좌우한다.
7. 수요정책에서 공급안정 정책으로 바뀐다	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산정책의 초점이 공급의 불안정성을 줄여 가격을 안정시키는데 두어진다. - 규제완화가 지속적으로 이루어진다.

트렌드 1 : 부동산가격 폭등 없다.

60년대 이후 부동산은 주기적으로 가격이 급등하여 다른 자산에 비해 수익률이 높고 안정적인 자산으로 인식되어 왔다. 90년대 이후 부동산가격이 안정되면서 고수익자산으로서의 부동산의 메리트는 많이 줄어들었지만 부동산이 고수익안정자산이라는 인식은 아직도 남아 있다.

이처럼 80년대까지 부동산가격이 높은 상승세를 지속해온 것은 고성장으로 토지의 한계 생산성이 빠르게 높아져왔기 때문이다. 특히 70년대말과 80년대말에는 수출증대에 따른 고성장으로 우리 경제의 미래 성장능력에 대한 기대감이 크게 높아지면서 부동산가격이 급등했던 것으로 평가된다. 그러나 21세기 우리 경제가 7~8%대의 고성장을 마감하고 성장률이 한단계 떨어질 것으로 예상됨에 따라 부동산 가격의 상승여력이 계속 낮아질 것으로 보인다. 장치산업을 중심으로한 성장이 한계에 이르면서 자본이나 토지 등 고정자산 투입이 둔화되고 생산요소로서 토지의 기여도가 상대적으로 낮아지게 될 것이기 때문이다.

내집마련 기간 늘어

일반적으로 한 국가가 고도성장기에서 안정성장기로 넘어가면서 부동산가격 상승세가 크게 둔화된다. 일본의 경우 70년대와 90년대 성장률의 구조적인 하락을 겪으면서 지가상승률이 큰 폭으로 떨어진바 있다.

주택보급률이 100% 수준으로 높아지면서 특히 주택가격의 안정세가 뚜렷해질 것으로 보인다. 주택의 기본수요가 충족되면 투기자산으로서의 주택의 가치가 그만큼 낮아지게 될 것이다. 근로자들의 소득에서 주거비가 차지하는 비중이 줄어들게 되고 내집마련에 걸리는 기간이 계속 짧아지게 될 것이다. 이미 한국의 도시근로자 연소득대비 주택가격은 90년 11.6배에서 98년중에는 4.4배로 낮아지는 추세를 보이고 있다. 근로자의 연소득을 평균 12년 동안 모두 모아야 내집마련을 할 수 있었던 데에서 98년에는 5년 내로 줄어든 것이다. 주택가격의 안정세가 지속되면서 2000년대 초반에는 이 비율이 4배 이내로 낮아질 것으로 예상된다. 이와 함께 GDP 대비 지가총액 비율도 꾸준히 낮아져 98년 4배에서 2005년경에는 3배 수준에 이를 것으로 보인다.

트렌드 2 : 전세제도 없어진다

주택저당채권 등 부동산관련 금융이 확대되면서 전세제도는 점차 설 자리를 잃어가게 될 것이다. 전세제도는 일종의 사금융제도로 주택임대차를 매개로 주택소유자가 전세입자로부터 돈을 빌리는 제도라고 볼 수 있다. 주택소유자가 전세를 통해 전세입자로부터 무이자로 돈을 빌린다고 생각하기 쉽지만 사실은 월세를 놓을 경우 받을 수 있는 고율의 이자(현재 월세는 전세금의 1.5~2%의 이자율이 적용되고 있어 시중금리보다 훨씬 높다)를 포기한 셈이기 때문에 1.5~2%의 기회비용을 지불하고 있다고 할 수 있다.

주택소유자가 사실상 이렇게 고리의 대가를 치르면서도 월세가 아닌 전세를 선호하는 것은 금융기관으로부터 돈을 빌리기가 어렵고 세입자로부터 월세를 안정적으로 받지 못할 지 모른다는 위험을 느끼기 때문이다.

그러나 주택저당채권의 발행으로 주택수요자 금융이 원활해지면 주택소유자는 금융기관으로부터 이자가 싼 자금을 빌릴 수 있기 때문에 굳이 전세제도를 이용할 필요성이 없어진다. 임대료 미납에 따른 위험은 월세보증보험과 같은 새로운 보험상품이 등장하면서 일부 커버될 것이다.

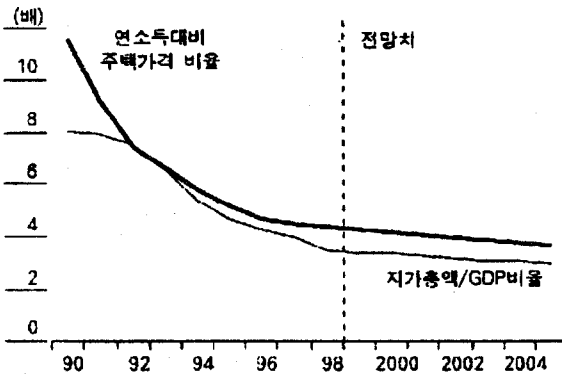
전세입자는 주거문제를 해결하는 한편 주택임대권을 담보로 잡을 수 있다는 점에서 전세제도를 선호해 왔으나 주택수요자금을 활성화로 전세입자도 장기대출을 받아 자신의 주택

을 보유할 수 있기 때문에 전세수요 또한 줄어들게 된다. 결국 전세공급과 수요가 모두 감소하게 되는 것이다.

월세는 오히려 확대

전세제도가 없어지는 과정에 여러 변화가 뒤따를 것으로 보인다. 우선 당분간 전세가격은 다소 상승하면서 전세/주택가격 비율이 상승할 것으로 보인다. 전세공급이 감소하고 공공금융과의 경쟁으로 사금융인 전세자

지가총액/GDP비중 추이 및 전망



주 : 전망치는 지가 및 주택가격은 연 5%성장, GDP 및 근로자 소득은 7.5%(물가상승률 3%) 성장을 가정
 자료 : 건교부, 주택은행

금의 금리(월세로 환산할 때 사용되는 금리)가 하락할 것이기 때문이다.

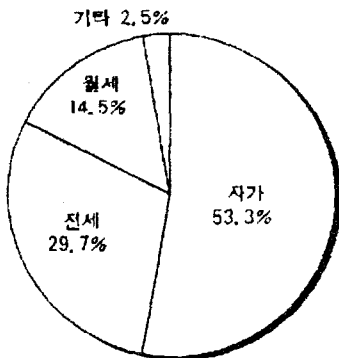
전세수요의 일부가 자가수요로 바뀌면서 자가지장은 규모가 확대되는 반면 임대차시장은 규모가 축소될 것이다. 임대차시장은 규모가 축소될 것이다. 임대차시장이 축소되기는 하지만 임대차시장내에서 월세시장은 확대되어 나갈 것으로 보인다. 줄어드는 전세수요중 일부가 월세수요로 전환되기 때문이다. 자본축적이 부족하고 가족구성이 불확실한 20~30대를 중심으로 월세 수요는 여전히 남아있게 될 것이다.

트렌드 3 : 공급자 중심의 시장에서 수요자 중심의 시장으로

이제까지 우리나라의 주택시장은 공급자 중심의 시장이라고 해도 과언이 아니었다. 집값은 비싸고 주택보급률은 낮아 수요가 항상 공급량을 초과하여 존재하여 왔다. 이렇다 보니 주택가격이 조금만 뛰어도 불안감을 느낀 잠재수요자(무주택자)들이 대거 주택시장에 뛰어들어 실수요자로 바뀌면서 가격이 폭등하는 양상을 빚어왔다. 주택공급자들은 수요를 부추기기만 하면 주택을 분양하는 데 큰 문제가 없었다.

그러나 주택보급률이 100% 가까이 이르면서 공급자 중심의 시장은 수요자 중심의 시장으로 바뀌어 나가게 될 것이다. 주택을 만들만 하면 팔리던 시대는 지나가고 수요자의 선호를

주택의 점유형태별 비율(1995년)



주 : 월세는 사글세 포함
자료 : 통계청

만족시켜 주어야만 관리의 시대로 접어들게 되는 것이다. 주택구매자들이 품질을 더욱 중시하게 됨에 따라 그동안 소품종 대량생산이 지배하던 주택시장에 다품종 소량생산 체제가 자리를 잡을 것이다. 획일적인 고층아파트 대신 거주자의 개성을 존중하고 질을 우선시하는 맞춤형 주택이 일반화될 것이다.

수요자중심의 시장에다가 경제의 지식화·정보화가 진행되면서 교외단독주택의 선호도가 높아질 것으로 보인다. 업무내용이 소프트화되고 정보비용이 저렴해지면서 재택근무가 가능해지고 교통비용이

거주선택에 절대적 역할을 하지 못하기 때문에 교외단독주택에 대한 선호도가 더욱 높아지는 계기가 된다.

보다 쾌적한 삶을 추구하면서 부유층과 문화·예술인 등을 중심으로 탈도심이 일반화될 것이다. 이에 따라 교외지역의 지가는 상승하고 도심의 지가는 하락하면서 도심과 도심이외 지역의 지가격차는 점진적으로 축소되는 양상을 보일 것이다.

트렌드 4 : 선분양제도 사라진다

부동산가격이 안정을 찾고 주택공급자 금융이 원활해지면서 선분양제도는 점차 사라질 것으로 보인다. 선분양제도는 주택의 품질을 알지 못한 채 분양신청하는 제도이기 때문에 주택에 대한 초과수요가 존재하거나 부동산투기가 일어날 때에나 가능한 제도이다. 그러나 초과수요가 존재하지 않고 부동산 가격이 안정을 찾으면 선분양제도는 설 땅을 잃게 된다.

주택공급자 금융이 원활하지 않은 상태에서 선분양제도는 주택공급자에게 건설자금을 조달해주는 주요한 수단이었다. 그동안 정부가 주택수요를 억제하면서도 다른 한편으로는 수요진작책을 사용하였던 것도 결국은 주택공급자에게 건설 자금을 원활하게 조달해 주기 위해서였다. 그러나 부동산투자신탁의 도입으로 주택공급자금융이 원활해지면 굳이 선분양제도를 통해 자금을 조달해야 할 필요가 없어진다.

선분양제도가 사라지고 후분양제도가 이를 대체하면서 건설업체의 명성보다는 품질이 분양성공을 좌우하는 요소가 될 것이다. 선분양제하에서는 주택의 품질을 알 수 없기 때문에 시공자의 명성을 보고 분양신청을 하게 되지만 후분양제하에서는 남들과 차별화할 수 있는 품질을 제공하지 않으면 분양에 성공할 수 없다. 지명도가 떨어지는 중소기업이라도 성공가능성이 높기 때문에 상대적으로 시장의 진입이 용이해지고 경쟁이 치열해지는 효과가 발생한다.

또 후분양제가 일반화되면서 동·호수간 가격차별화가 본격화된 것이다. 후분양제하에서는 경관이나 일조량 등 입지조건을 비교적 정확하게 알 수 있기 때문에 동·호수별로 주택구매자들의 수요가 뚜렷하게 차별된다. 로열층 등 입지여건이 좋은 곳의 경우 가격이 비싸게 책정되면서 주택시공자의 이익이 전반적으로 더 높아지는 결과가 나타나게 될 것이다. 동·호수를 놓고 치열한 입찰이 벌어지는 것을 심심치 않게 볼 수 있을 것이다.

트렌드 5:부동산 간접투자시대 열린다

부동산투자신탁의 도입으로 사람들은 직접 부동산을 사고 파는 것이 아니라 부동산투자신탁을 통해 간접적으로 부동산에 투자를 할 수 있게 된다. 부동산에 투자하고자 하는 사람은 증권시장에서 부동산투자신탁의 주식을 구입하게 되는데, 이 경우 소액투자자들도 부동산 투자가 가능해진다.

부동산에 대한 투자가 증시에서 간접적으로 이루어지게 되면 그동안 소수의 큰 손들에 의해 결정되던 부동산가격이 증권시장에서 다수의 참여에 의해 결정되는 시스템으로 바뀌게 된다. 또 부동산시장에서 실제 거래가 이루어지지 않으면 가격을 정확하게 알 수 없던 것이 주식시장에서 매일 거래가 이루어짐으로써 부동산가격을 수시로 알 수 있게 될 것이다. 이런 과정을 통해 그동안 다소 비합리적이던 부동산가격이 합리적으로 결정되게 된다.

부동산에 대한 간접투자가 일반화되면 지가지수나 주택가격지수에 연동되는 주식이 나올 것으로 보인다. 예를 들어 여러 부동산투자신탁회사의 주식을 잘 조합하면 지가지수나 주택가격지수와 동일하게 움직이는 포트폴리오가 가능하게 된다. 이런 부동산가격지수 연동주식이 나오게 되면 사람들은 인플레이션 헷지를 위해 굳이 부동산을 살 필요가 없으며 기업들도 장래의 공장용지를 미리 확보할 필요가 없다. 부동산 가격지수 연동주식을 사두면 유동성도 확보되면서 부동산의 가격상승에 따른 위험을 헷지할 수 있기 때문에 부동산에 대한 투기적 수요도 줄어들 것이다.

부동산가격 변동성 축소

부동산의 간접투자로 부동산투자신탁회사의 주가가 부동산가격을 대표하면서 부동산가격도 경기에 선행하는 모습을 보일 것으로 예상된다. 일반적으로 우리나라에서 주식가격은 경기에 선행하고 부동산 가격은 경기에 후행하는 것으로 알려져 있다. 부동산가격이 경기에 후행하는 것은 경기가 회복되어야 투자수요가 생기고 이에 따라 부동산에 대한 수요가 발생하기 때문이다. 그러나 간접투자가 이루어질 경우에는 실질적인 수요증가가 없더라도 기대만으로 가격이 상승할 수 있기 때문에 경기에 선행하는 모습을 보일 수 있다. 부동산투자신탁이 일반화되어 있는 미국의 경우 일반 주식가격이 상승하면 부동산투자신탁회사의 주가도 같이 상승하는 것으로 알려져 있다.

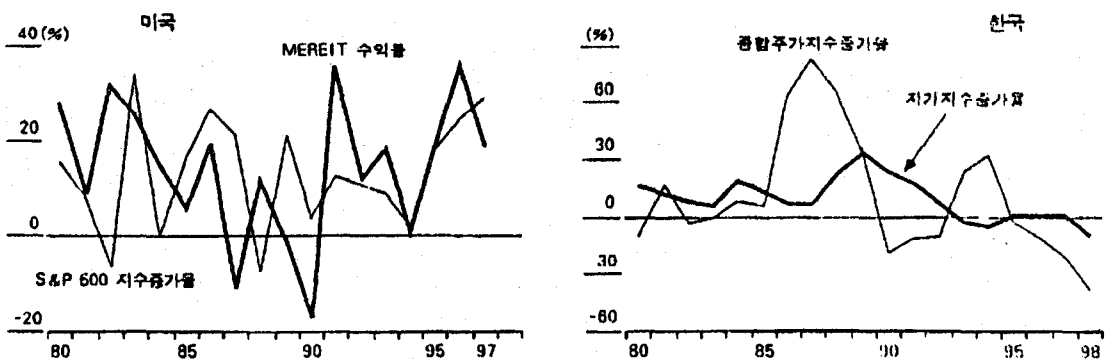
부동산가격의 변동성은 줄어들 것으로 보인다. 부동산은 덩치가 클 경우 경기가 안 좋을 때 거래가 잘 이루어지지 않아 가격이 평균 이상으로 폭락하는 경향이 있다. 지난해 부도위기를 맞았던 기업이 내놓은 부동산은 다른 부동산에 비해 훨씬 큰 폭의 가격하락을 경험했던 바 있다. 증권시장을 통한 부동산의 간접투자가 이루어지면 부동산을 분산보유하는 효과가 발생하기 때문에 이와 같은 가격급락 현상이 줄어들고 이에 따라 부동산 가격이 안정될 것으로 보인다.

트렌드 6 : 부동산 서비스업이 새로운 지식산업으로 떠오른다.

최근 부동산 평가와 컨설팅업이 새로운 부동산 서비스업의 핵심 사업으로 떠오르고 있지만 선진국에 비해 여전히 낙후되어 있는 것은 사실이다. 부동산 서비스업이 주로 부동산중개업에 치중되어 있었고, 부동산시장 전반에 대한 정확한 이해보다는 불확실한 정보를 과장해 투기를 유발시킨다는 좋지 않은 이미지도 일부 갖고 있었다. 그러나 앞으로는 부동산서비스업이 고도의 전문가를 필요로 하는 새로운 지식산업으로 발돋움할 것으로 보인다.

부동산시장이 수요자중심의 시장으로 바뀌면서 건설회사들은 수요자의 선호도와 개발방식, 자금조달방식 등에 대한 종합적인 기획능력을 갖추어야만 미래를 보장받을 수 있을 것이다. 부동산 서비스업이 금융업과 접목되면서 부동산 관련업에 종사하기 위해서는 부동산

부동산증권화로 주식과 부동산 투자수익 근접한다



주 : MERETT 수익률은 미국 부동산 투자신탁회사 주식의 수익률임.

과 금융, 거시경제 등을 두루 이해할 수 있어야 한다. 심지어 채권가격은 물론이고 복잡한 파생상품의 가격결정도 이해해야 이 분야에서 독보적인 위치에 설 수 있을 것이다.

부동산투자신탁이나 주택저당채권 제도는 전문적인 부동산 관리업을 필요로 하기 때문에 부동산 관리업이 부동산 서비스업의 핵심산업으로 떠오를 것이다. 또 금융과 부동산을 연결 해주고 부동산평가와 관리 등에 대한 어드바이스를 하는 컨설팅업이 새로운 성장산업으로 떠오를 것이다.

트렌드 7 : 정책의 중점이 수요조절에서 공급안정으로 바뀐다.

지금까지 부동산정책의 기본기조는 공급조절정책이라기보다는 수요조절정책이었다. 주택 청약저축, 무주택자 우선분양 등 수요를 제한하는 장치를 마련하여 부동산경기 상황에 따라 제한폭을 늘리거나 줄임으로써 수요를 조절하였다. 주택에 대한 초과수요가 상존하고 있는 상황에서 부동산가격의 급등을 막기 위해 기본적으로는 수요를 억제하되 부동산경기의 지나친 위축으로 분양이 제대로 이루어지지 않아 주택공급이 크게 줄어들 우려가 있는 경우에는 제한을 완화해 수요를 진작시켰다.

그러나 부동산가격의 급등가능성이 줄어들고 부동산 공급자 금융이 원활해지면서 기본적으로 부동산의 수요와 공급은 시장에 맡겨지게 되고 정부개입의 필요성은 줄어들게 될 것이다. 다만 부동산의 경우 건물이 생산되는 데 시간이 장기간 소요되기 때문에 공급이 불안정해질 수 있어 이를 조정하기 위한 정책은 필요한 시간 때문에 수급이 불안정해지면 가격 또한 불안정해지기 때문이다. 이에 따라 정부의 부동산정책 초점은 공급안정정책으로 넘어갈 것으로 보인다.

정책의 초점이 바뀔에 따라 규제완화도 지속적으로 추진될 것이다. 지금까지 부동산관련 규제는 대부분 수요억제와 관련되어 있었기 때문에 수요억제정책이 사라지면 기존의 규제도 상당부분 사라지지 않을 수 없다. 준농지나 산지에 대한 이용 확대, 개발제한구역의 재조정 등 최근에 취해지고 있는 토지공급 확대정책이 앞으로도 지속적으로 이루어질 것이다.

우리 앞에 다가와 있는 변화의 큰 물결

7가지 메가트렌드 중에는 현재 이미 우리 곁에 다가와 있는 것도 있고, 또 2~3년 지나야

비로서 하나의 추세로 자리잡을 수 있는 것도 있다. 주택보급률이 90%를 넘어서면서 주택 시장은 이미 수요자 위주의 시장으로 바뀌고 있다. 정부정책도 서서히 수요조절정책에서 공급안정정책으로 바뀌고 있다. 우리 경제는 최근의 경제위기를 계기로 저속성장체제로 들어간 것으로 보이며, 이에 따라 부동산가격의 안정은 하나의 추세로 자리잡아 가고 있다. 반면 올해중에 주택저당채권이나 부동산투자신탁 제도가 도입되더라도 부동산의 간접투자가 하나의 추세로 자리잡기에는 어느 정도의 시간을 필요로 한다. 선분양제도나 전세제도가 사라지는 것도 일순간에 이루어지지 않을 것이다.

그러나 그 어느 쪽이든간에 이들 트렌드들은 10년 이내에 우리 나라 부동산시장을 주도해 나가는 커다란 흐름을 형성하게 될 것이다.

주택회보