

부동산 산업의 과거 10년, 미래 10년



최근 부동산 금융에 관련된 자료들을 모아 정리할 기회가 있었다. 항상 부동산에 대해 연구하고 교육하는 입장에서 그 성장세는 새삼 놀라웠다. 불과 10년 전만 해도 부동산업이 도박장, 불건전 오락 기구 제조업, 댄스홀·댄스 교습소, 증기탕(터키탕)·안마 시술소, 주점업과 더불어 대출 금지 업종으로 지정되어 있었고, 소수의 예외를 제외하고는 토지 매입 자금도 여신 금지 대상이었다. 주택의 경우에도 99.174㎡(30평)를 초과하면 그 건설이나 매입에 은행 돈을 쓸 수 없었다. 그 결과 금융 기관들이 제공한 주택 금융 잔액은 1996년에는 78조 원 정도로 집계될 뿐이었다.

이런 사정은 경제 위기가 닥치자 180도 달라졌다. 경제 위기는 기본적으로 제조업 부문의 과도한 설비 투자, 수익성 악화, 관련 대출의 부실화에 뿌리를 두고 있다. 기업을 살리고 은행을 살리기 위해서는 외국인 투자자들에게 우리가 가진 자산을 대량 매각해야 했고, 이 위기 극복 전략에서 부동산 부문이 중요한 역할을 담당했다. 정부는 과감한 규제 완화를 통해 시장을 개방하고 부동산 금융을 자율화하는 한편, 자산 유동화 증권 등 신상품들을 도입했다. 이런 조치들이 1998년에 시작됐으므로, 우리나라가 현대적인 부동산 산업을 가지게 된 원년이 1998년이라고 해도 과언이 아니다.

그 후 10년이 흘렀다. 10년간 주택 금융은 44.2조 원(1998년)에서 302.4조 원(2007년)으로 커졌으며, 특히 은행권의 대출은 16.4조 원에서 217조 원으로 급증했다. 부동산 개발과 관련하여서는 소위 프로젝트 파이낸스의 잔액이 70조 원에 달하며, 이전 시기에 존재하지 않던 ABS, MBS, 리츠 등의 상품 시장도 급속히 커졌다. MBS가 매년 4조 원 정도 발행되고 있으며, 부동산 개발 관련 유동화 채권도 약 22조 원의 발행 잔액이 있다. 리츠는 보수적으로 보아 연간 2조 원 정도의 자산이 추가될 것으로 예상되며, 부동산 펀드도 1~2조 원씩 늘어나는 추세다.

이처럼 부동산 금융은 거의 존재감이 없던 때로부터 불과 10년 사이에 국민 경제의 매우 큰 부분을 차지하고 있다. 부동산 금융의 대상이 되는 부동산의 개발, 건설, 매입, 운영, 관리 등의 분야가 양적으로나 질적으로 크게 성장한 것은 말할 필요조차 없다. 시장 개방 초기에는 외국 전문가들에게 끌려다니며 노하우를 배우기에 급급했으나, 이제는 우리 전문가들이 외국에 나가 국제 관행을 가르치며 기업 활동을 하는 수준에 올랐다. 부동산에 관련된 모든 부문이 고도의 전문가 집단에 의해 주도되는 고급 서비스 산업이 되었고, 수출 산업화되는 과정에 있는 것이다.

반도체, 휴대 전화, 조선의 뒤를 이을 국가 효자 상품이 무엇일지에 대한 걱정이 많지만, 그대안이 꼭 제조업이어야 할 이유는 없다. 오히려 고급 서비스 산업, 그중에서도 우리 전문가들이 국제 수준에 근접해 있는 부동산 산업이 대안이 될 수 있지 않을까 한다. 과거 10년이 무에서 유를 창조한 시기였다면, 앞으로의 10년은 부동산 산업이 국가 경제를 견인하는 주요 산업으로 발돋움하는 시기가 될 거라는 희망 섞인 전망을 해본다. ☺