

<연구노트>

부동산학발전을 위한 미래연구과제

Future Research Tasks for Developing Real Estate Studies

오 동 훈 (Oh, Donghoon)*
김 진 유 (Kim, Jinyoo)**

I. 들어가며

「한국부동산분석학회」가 창립된 지 올해로 꼭 20년이 되었다. 우리 학회는 그동안 부동산 분야와 관련하여 다양한 연구가 이루어지는 데에 초석을 놓았으며, 양적으로나 질적으로 비약적인 연구 성과들을 창출해왔다. 이제 창립 20주년을 맞아 미래 부동산학도들을 위해 부동산 분야의 미래는 어떠한 것이며 그로 인해 필요한 연구과제는 어떤 것들이 될 것인지 전망해볼 필요가 있다. 수많은 예측하기 힘든 변수들이 앞날에 영향을 주다보니 '어떤 변수들이 미래에 영향을 미치는지 연구하면 연구할수록 연구자 본인이 미치고 만다.'는 농담이 있을 정도다.

부동산은 그것이 어떤 용도로 쓰이는가에 상관없이 모두 사람을 위한 공간이라는 공통점이 있다. 그러므로 대한민국의 사회변화에 대응하여 부동산의 미래도 달라질 것임에 틀림없다. 이런 차원에서 '우리나라 사람들의 미래생활이 어떻게 될 것인가'가 부동산학의 미래를 예측하는 데에 가장 중요한 핵심이 될 것이다.

최근 우리나라는 저물가, 저성장, 저인구로 대변되는 3저 현상이 더욱 공고해지는 느낌이다. 과거 1980년대 중후반에는 우리나라가 '저금리, 저달러, 저유가'라는 또 다른 3저에 힘입어 국제수지가 흑자로 반전되고 GNP성장률이 연 10% 이상을 기록하는 등 전례 없는 호황을 누리던 때가 있었는데 요즘의 3저는 그것과는 정말로 상반되는 상황을 만들어가고 있다. 가까운 일본을 보면 이를 실감할 수 있는데, 오랫동안 디플레이션에 시달려왔고 저출산·고령화와 함께 인구 또한

감소하기 시작하는 나라로 저(低)인구 사회의 현상을 뚜렷이 보이기 시작했다. 우리나라도 1~2년 내로 생산인구가 처음으로 줄어들기 시작하고 약 10년 이후에는 총인구마저도 감소할 전망이다. 일본을 거울삼아 미리 대비해 나가야만 할 때인 것이다.

그렇다면 우리 사회에 나타나고 있는 변화 양상은 어떠한 것이 있을까? 여러 견해가 있겠으나 이 글에서는 부동산학과 밀접한 관계가 있다고 판단되는 변화를 다섯 가지로 정리하였다. 첫째, 저출산과 고령화, 둘째, 저물가로 대변되는 경제저성장, 셋째, 정보화, 넷째, 부동산산업의 외국 시장개방, 다섯째 통일전망 등이다. 이어지는 2장에서는 이에 대해 자세히 검토하고, 이 같은 부동산환경의 변화가 부동산학 각 연구 분야에 미칠 영향과 그에 따른 미래에 예상되는 연구 과제에 대해 3장에서 논의한 후 마지막 장에서 간단히 결론을 맺고자 한다.

II. 사회변화의 양상과 전망

1. 저출산과 고령화

모든 산업에 있어 인구의 중요성은 두말할 필요가 없다. 인구가 감소하거나 고령화된다는 것은 대부분의 산업이 위기에 있다는 말과 다르지 않다. '저출산·고령화'는 이미 10년 전부터 우리나라 미래에 그림자를 길게 드리울 것으로 예상되는 중요한 키워드였다. 2013

* 서울시립대 도시행정학과 교수, 본 학회 회장, dongoh@uos.ac.kr

** 경기대학교 도시·교통공학과 부교수, jinyookim@kgu.ac.kr

년 합계출산율은 1.19명으로 OECD평균(2010년 1.74명)에 한참 못미치는 최저수준이다. 인구유지를 위한 대체출산율(Replacement Fertility Rate)이 2.1명이라는 점을 감안하면 향후 우리나라의 총인구 감소가 불가피할 전망이다. 통계청의 장래인구추계를 보면, 2030년 5,216만 명을 정점으로 감소하기 시작하여 2045년에는 5천만 명선이 무너질 것으로 보인다.

고령화도 저출산 만큼이나 부동산 분야에서 주목해야 할 사회변화이다. UN의 보고서에 따르면, 기대수명의 향상으로 65세 이상 고령자들의 생존율이 크게 높아지면서 2010년의 기대수명은 80.8세로 나타나 가장 높은 일본(83.7세)과 불과 2.9세의 차이를 보이고 있다. 2040년에는 86.0세로 전망되며 일본(86.6세)과의 격차가 더욱 좁혀질 전망이다. 2013년 고령화율은 12.2%로 2000년 7.2%로 ‘고령화 사회(Aging society)’로 진입한 이후 ‘고령사회(Aged society)’로의 전환을 코 앞에 두고 있다. 더욱 심각한 것은 고령자가 가구주인 ‘고령가구비율’은 2013년 현재 19.5%로 인구비율을 훌쩍 뛰어넘는다는 사실이다. 즉, 다섯 가구 중 한 가구는 65세 이상인 가구주가 있다는 것으로서 고령자가 가구경제운영에 큰 영향을 미칠 수 있다는 것을 시사한다. 이러한 고령화추세는 전세계적인 현상이기는 하나, 우리나라의 경우 특히 그 속도가 매우 빠르다는 점이 주목해야 할 특징이다. 2010년 현재 65세 이상 고령인구는 545만 명(인구의 11.0%)으로 2010년 고령 인구 규모를 기준으로 보면, 1980년 26.7%수준인

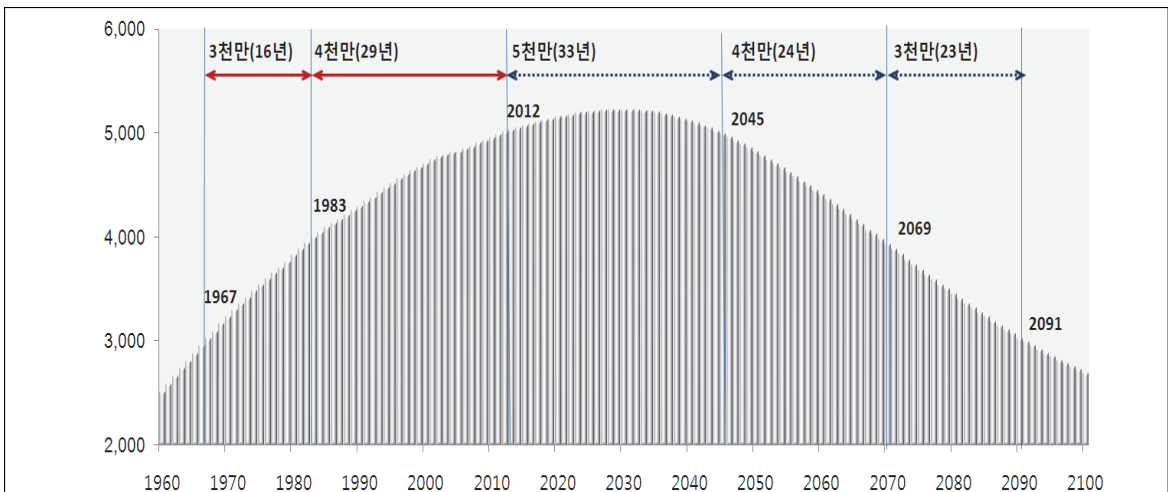
146만 명으로 지난 30년간 고령인구가 4백만명 가량 증가했으나, 2040년의 고령인구는 2010년의 302.6% 수준으로 급격히 증가, 2040년까지 1,100만명 가량 늘어날 전망이다. 2017년을 기점으로 노인인구가 유소년인구보다 많아지며 2040년에는 유소년인구의 3배까지 증가할 것으로 보인다.

2. 경제저성장의 고착화

우리의 최근 경제성장률을 보면 우려할 수준이다. IMF 금융위기 이전(1971-97년)에 연평균 8.9%였던 성장률이 위기 이후(1998-2011년)에는 4.2%로 반 토막 났고 최근에는 2~3%대로 추락했다. 최근 우리나라에 노정된 사회문제는 대부분 경기 악화에 기인한다. 청년실업, 실업 증가, 소득 양극화, 가계부채 증대와 하우스푸어, 부동산시장의 침체, 저소득층의 생계 곤란, 자영업자의 증가와 부도 등이 바로 그것이다.

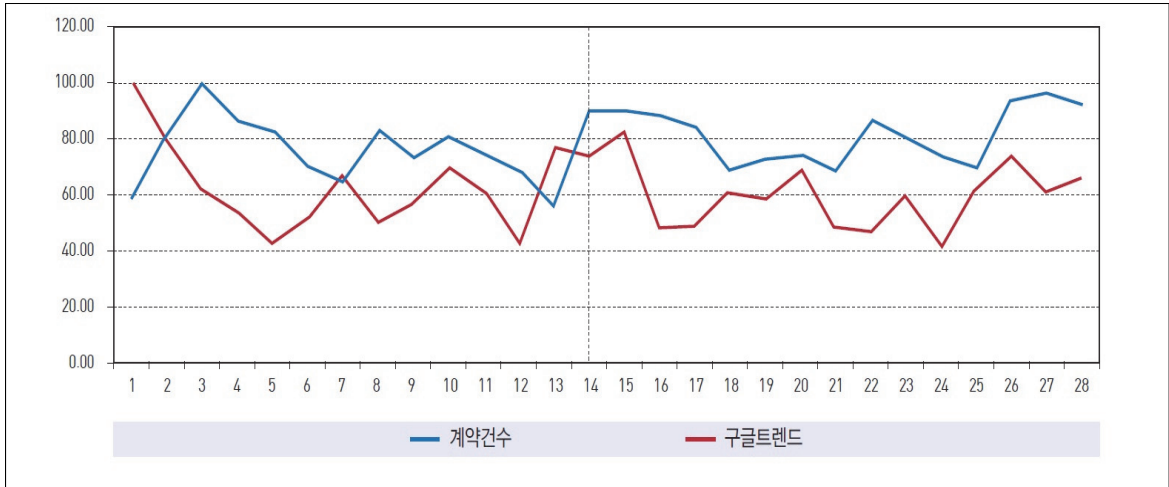
그런데, 이와 같은 저성장의 그림자는 우리나라뿐 아니라 전세계를 뒤덮고 있어 그 흐름을 바꾸기가 쉽지 않을 것으로 보인다. 아시아 경제위기 이후 2000년대 초중반 세계경제는 중국과 인도 등 인구대국의 공급능력향상과 이에 부응한 선진국의 부채를 통한 수요 진작에 힘입어 4.2%의 높은 성장률을 기록하였다. 그러나 부채에 의존한 수요 확대는 장기적으로 지속가능하지 않으므로 2000년대 후반 이후 세계경제는 다시 둔화되기 시작했다.

<그림 1> 우리나라 장래 인구추계



자료: 통계청 보도자료(2012.6.22.)

<그림 2> 실제 계약건수(수도권)와 구글트렌드의 비교



자료: 김대중(2013)

OECD는 향후 50년간 3%대의 성장률을 보일 것으로 예측하고 있는데, 한국의 경제성장률은 향후 20년간(2011-2030)은 2.7%로 낮아지고, 2030-2060년에는 독일, 폴란드와 함께 1.0%로 급락하여 같은 기간 일본의 성장률 1.4%보다도 낮은 수준이 될 것이라 여두운 전망을 하고 있다. 국내의 주요 연구기관들도 우리나라 잠재성장률이 둔화될 것이라는 데에 이의를 제기하지 않는다.

우리나라 경제의 밝지 않은 전망은 앞서 나열한 부정적 사회현상들이 심화될 가능성이 높다는 것을 의미한다. 한국 경제의 성장을 저하는 실업과 가계부채 증가를 유발하고 소득 양극화를 심화시킴으로써 중소기업과 대기업간의 갈등, 정규직과 비정규직간의 갈등을 증폭시킬 우려가 높다. 삼성경제연구소는 우리나라의 갈등지수가 0.71이라고 분석했는데, 이는 OECD 평균인 0.44를 크게 상회하는 수준이다. 그 보고서는 만약 우리나라의 갈등지수가 OECD 평균 수준으로 낮아진

다면 1인당 GDP가 약 27% 증가할 것이라고 예측하였다.

3. 정보화

정보화도 빼놓을 수 없는 미래의 화두이다. 한국정보화진흥원(2012) 자료에 따르면 우리나라의 정보화지수(2012년기준)는 부문별로 1위(전자정부발전지수, 온라인참여지수, ICT발전지수)에서 19위(IT산업 경쟁력지수) 등 대부분 20위 이내로 높게 나타난다. 부동산 개발과 관련하여 우리나라가 주도하고 있는 U-city만 보더라도 정보화의 물결이 얼마나 거센지를 피부로 느낄 수 있다. 스마트폰이 본격적으로 대중에게 보급되기 이전에 시작되었던 스마트시티의 한국버전인 U-city는 이후 진화를 거듭하면서 U-eco city로 발전하였다. 2008년 세계금융위기로 인해 부동산경기가 좋지 않고 신도시개발수요가 급감하면서 U-city의 기세는 멈추었지만, 여전히 정보화를 통해 인간의 도시

<표 1> 기관별 잠재성장률 전망

(단위: %)

	KDI	삼성경제연구소	LG경제연구원	OECD
2011~2020	3.8	3.6	3.4	2.7 (2011~2030)
2021~2030	2.9	2.8	2.8	
2031~2040	1.9	2.2	2.5	1.0 (2030~2060)

자료: 기획재정부(2013)

생활을 편리하고 안전하게 하려는 시도는 도처에서 이루어지고 있다.

전자정부를 표방하는 우리나라에서는 부동산의 미래가 더욱 더 정보화에 크게 영향을 받을 것으로 보인다. 국토교통부 국가공간정보포털(NSDI)에 따르면, 모든 행정정보의 80% 이상은 공간정보와 관련이 있으며 2011년 기준으로 민원발급의 88%가 공간정보와 관련되어 있을 만큼 국가정보화는 부동산과 깊이 관련되어 있다. 국토교통부에서 부동산 행정정보 일원화사업으로 통합되는 공적장부는 18종이며 4개의 정보시스템(지적행정시스템, 한국토지정보시스템, 건축행정시스템, 부동산등기시스템)에서 관리되고 있는데, 주거, 과세, 교통, 도시계획, 부동산등기 등 632개 항목에 대한 정보가 구축되고 있다.

최근에는 빅데이터(big data)가 단연 가장 뜨거운 이슈다. 3V(Volume, Velocity, Variety)로 특징 지워지는 빅데이터는 우리 생활의 모든 분야에서 정보화의 진전으로 시도할 수 있는 모집단(population) 분석이라 할 수 있다. 과거 시간과 비용의 문제로 표본(sample) 분석에 의존하던 마케팅, 도시조사, 부동산 수요 분석 등이 이제 전수조사를 통해 보다 정확하고 빠른 결론을 내릴 수 있는 시대가 도래한 것이다. 현재 부동산 분야에서도 부동산 등기부 열람이나 발급정보는 하루에도 수백만 건의 자료가 생성되므로 이를 빅데이터 분석에 활용한다면 부동산거래의 효율성을 높이는 데에 크게 일조할 것이다. 아래 그림은 구글(검색어)트렌드와 실제 전세계약건수(2011년 1월부터 2013년 4월)를 나타낸 것인데, 구글트렌드가 약 2-3개월 선형하는 것으로 나타나는 것을 볼 수 있다.

미래에는 빅데이터의 활용이 사회 전반으로 확산되면서 부동산분야에도 큰 변화를 가져올 것으로 전망된다. 지적정보와 주민정보, 교통정보, 고객정보, SNS정보 등을 활용하면 상권분석을 보다 정확하게 실시간으로 할 수 있게 되고 이것이 부동산개발이나 거래의 효율성을 증진시킬 수 있다. 실거래가신고제로 인하여 부동산거래시의 정보비대칭이 많이 해소된 것과 같은 이치다. 월마트의 경우 'Social Genome' 프로젝트를 통해 소셜미디어(트위터, 페이스북 등)의 데이터를 분석하여 인물, 사건, 장소, 제품, 조직 등의 관계를 파악하여 상품판매 촉진에 활용하고 있다. 또한 Ritz Carlton 호텔은 체인 전체의 이용객 데이터(전세계 약 100만명)를 공유하여 맞춤형서비스를 제공함으로써

고객만족도를 극대화하고 있는데, 이는 중국관광객의 폭증으로 호텔개발 수요가 급증하는 우리나라에서도 눈여겨 볼만한 사항이다.

4. 부동산시장개방과 글로벌화

우리나라 부동산 시장은 1996년에 부동산중개업과 부동산감정업, 부동산관리업 등의 부동산서비스업을 개방하였고, 1998년 1월에는 주거용·비주거용 건물임대업과 건물분양공급업, 이어 5월에는 토지개발공급업과 토지임대업을 개방하였다. 그리고 1998년 6월에는 외국인의 토지 취득을 전면 허용하였다. 결국 IMF 외환위기 이후 구조조정 과정을 거치면서 부동산시장과 금융시장, 자본시장도 외국에 개방되었다. 특히, 부동산 또는 부동산을 담보로 한 채권을 유통화하는 자산담보부증권(ABS, Asset-Backed Securities)과 주택저당채권담보부증권(MBS, Mortgage-Backed Securities)이 발행되기에 이르렀고 부동산투자신탁(REITs, Real Estate Investment Trusts)과 부동산펀드(Real Estate Fund)도 활용되고 있다.

이러한 부동산시장개방은 부동산을 사용하려는 수요에 더불어 부동산투자수요를 진작시키는 역할을 하고 있으며, 세계화되는 투자환경을 고려할 때 외국자본의 유입과 유출로 인한 부동산시장의 변화에 능동적으로 대처할 필요가 있다. 미래 우리나라 부동산 시장에서는 현재 주식시장에서 나타나고 있는 외국인투자의 효과가 나타날 수 있기 때문이다.

제주도의 중국인 투자증가는 이러한 맥락에서 주의 깊게 살펴볼 필요가 있다. 한 언론에 따르면, 중국인의 제주도 토지소유는 2014년 6월말 기준으로 약 592만㎡로 미국, 일본 등을 제치고 외국인 토지소유 1위에 올랐다. 이는 2009년 약 2만㎡이던 것에 비하면 5년 만에 약 300배가 증가한 것이다. 이는 2010년 2월 시행된 '투자이민제'의 영향이 큰 것으로 앞으로 더욱 확대될 전망이다. 중국 자본들은 대부분 분양형 휴양콘도 등 부동산개발에 집중하고 있는데, 이 외에도 유명 호텔이나 음식점들도 매수하고 있는 추세다. 일본의 원전사고와 중국-일본 관계의 경색 등으로 중국 관광객의 발길이 우리나라로 몰리면서 이러한 주요 관광지의 부동산수요가 증가하고 향후 중국의 투자도 좀 더 확대될 것으로 보인다.

5. 통일전망

통일은 예상할 수 없지만 미래 장기적인 부동산시장을 전망할 때 고려해야만 하는 중요한 요소이다. 현 정부 들어 '통일 대박'으로 촉발된 활발한 통일 논의는 우리가 잊고 있었던 북한이라는 거대한 부동산 잠재시장을 다시 돌아보는 계기가 되고 있다.

최근의 KDI 연구를 보면, 북한에서 원론적으로 소유가 불가능한 주택이 '입사증(국가주택이용허가증)'을 사고파는 형태로 거래되는 것이 현실이며, 이미 오래전부터 주택시장이 형성되어 있는 것으로 나타난다. 북한 주택은 특호에서 4호까지 5등급으로 분류되며 신분에 따라 국가가 배정하게 된다. 대신 지역관리원에게 뇌물을 주고 입사증을 서로 맞바꾸는 방식으로 거래가 이루어진다. 2002년 '7.1경제관리개선 조치'의 일환으로 한 때는 개인 투자에 의한 주택 건설을 허용하고 주택 일부를 개인에게 유상 분양을 실시했던 적도 있어 암시장이 형성되어 있다. 평양에서 큰 평형(50-60평)의 아파트는 미화 3만 달러 정도에 거래되며, 평양의 강남인 '중구역'의 대동강변 아파트는 최근에는 6만 달러까지 가격이 올랐다고 한다. 중국과의 접경지역인 함경북도 무산지역의 경우 미화 300달러에서 7,000달러에 집값이 형성되어 있으며, 대체로 땅 집(단독)보다는 아파트가 평균가격이 높은 것으로 보고되었다. 이는 통일 이후에 부동산관련 권리를 양성화하는 과정, 또는 남한과 통합하는 과정에서 권리 관계에 대한 갈등이 심각하게 일어날 수 있음을 시사한다. 하지만 이런 분야에 대한 연구는 공법학회 등 법학 분야에서 이루어지고 있을 뿐 부동산분야에서의 연구는 거의 없는 실정이다.

토지제도는 남북통일 문제에 있어 부동산분야가 주목해왔고 앞으로도 가장 큰 영향을 미칠 초미의 관심사다. 1946년 3월 '토지개혁에 관한 법령'에 의거 일본 국가, 일본인, 민족반역자 토지, 5정보 이상의 조선인 사유 토지를 무상으로 몰수하여 이를 무산농민들에게 무상으로 분배하는 토지개혁을 단행하였다. 이후 1972년 헌법으로 모든 토지는 국가의 소유가 되었다. 그러나 1990년대 들어 동서독 통일, 소련의 붕괴, 국내경제의 어려움 등으로 인해 북한도 일정 부분 개방을 하게 되면서 1992년에 '외국인투자법'과 '토지임대법'등을 제정함으로써 변화를 맞게 된다. 남북 경협이 상징이 된 '개성공단'도 토지임대제를 통해 북한토지

를 사용하면서 생산활동을 하고 있다.

만약 통일이 된다면, 장기적으로 부동산시장에 호재가 될 가능성이 높다. 왜냐하면 도로, 철도, 항만 등 기반시설투자가 대규모로 이루어지고, 신도시 개발, 공업단지개발 등 많은 부동산개발사업들도 일어날 것으로 예상되기 때문이다. 법학계에서 이루어진 연구들에 따르면, 토지와 주택 등 부동산의 소유와 이용에 관련된 법적 차원의 정리가 쉽지 않을 전망이지만, 소유권의 정리와는 별도로 엄청난 부동산개발 붐이 일어나리라는 것은 예상하기 어렵지 않다. 개발을 둘러싼 부동산의 취득과 보상에 필요한 평가업무도 많아질 것으로 예상된다. 특히 소유권이 원칙적으로 인정되지 않는 상태에서 사용권이 거래되고 있어 이에 대한 공정한 평가와 보상이 통일 후 북한 부동산시장에서 중요한 화두가 될 가능성이 높다.

Ⅲ. 부동산환경의 트렌드와 관련 연구 과제

앞서 살펴본 미래전망은 부동산산업계 뿐만 아니라 연구분야에 있어서도 많은 도전과제를 던지고 있다. 부동산학을 '부동산환경을 연구하는 학문'으로 정의한다면 부동산환경을 구성하고 있는 모든 요소와 그들의 상호작용은 부동산학 연구대상이라 할 수 있다. 여기서 부동산환경이란 부동산을 둘러싸고 있는 물적, 사회적, 경제적 모든 상황과 모든 조건을 의미한다. 이 장에서는 2장에서 살펴본 부동산환경의 예상되는 변화와 향후 부동산 산업의 미래에 기초하여 우리 학계에 요구되는 연구과제를 제시해보고자 한다.

1. 부동산 개발

부동산개발 분야에서는 신개발보다는 재개발, 도심의 소형임대와 외곽의 전원주택, 주택에서 비주택으로의 전환, 통일 후 북한의 부동산개발에 대한 다양한 연구가 필요해 보인다.

우선, 신개발 보다는 재개발·재건축이 중요한 연구 주제로 등장할 것으로 예상된다. 인구증가의 둔화 내지 인구감소와 함께 우리나라의 저성장기조가 굳어지

면 부동산수요는 주택이나 비주택을 가리지 않고 감소할 개연성이 크다. 따라서 그 명칭이 의미하는 바와는 다르게 대량의 신규주택공급 수단이었던 '신도시'는 더 이상 부동산연구에서 중요한 연구대상이 될 수 없을 것이다. 그에 비해 기존 스톡을 활용한 도심재생이나 융복합개발 등이 중요한 연구의 대상이 될 것이다.

애석하게도 소득의 양극화현상은 이변이 없는 이상 더욱 악화될 가능성이 있다. 이미 사회통합을 위협하는 수준에 이르고 있는 청년실업과 비정규직의 비대화 문제는 우리나라의 저성장 예상과 함께 이러한 예상에 더욱 힘을 실어주고 있다. 그러므로 이에 적절히 대응하기 위해서는 도심의 소형임대주택, 오피스텔 등의 1인 가구 내지 저소득계층의 주택소요 내지 수요에 대한 연구 필요하다. 동시에 소득양극화의 반대편에서는 도시 외곽이나 풍광이 수려한 지역에 이른바 세컨드하우스의 수요가 증가할 것으로 보인다. 이는 곧 보전과 개발사이의 적절한 균형을 유지하면서 부동산개발의 효용을 극대화하는 방안에 대한 연구가 필요함을 시사한다. 예를 들어, 농촌마을의 농가를 별장으로 전환시키거나 농업과 리조트를 결합한 형태의 부동산개발방안 등에 대한 연구가 이에 해당할 수 있다.

비주택 상업용 부동산개발이 향후 주요한 연구주제가 될 것으로 보인다. 대다수의 전문가들이 대규모 주택개발의 시대는 끝났다는 의견에 동의한다. 총인구의 성장둔화와 고령화, 산업구조의 고도화가 근거로 제시되곤 한다. 그렇다면 앞으로는 상업·업무용 부동산개발에 더 무게가 실리게 될 것이다. 부동산연구도 이 부분에 더 많은 역량을 기울일 필요가 있다. 특히, 최근 들어 중국관광객의 급증은 우리나라 비주택부동산개발에 큰 동력이 되고 있는 바, 중국의 성장세가 어느 정도 지속될 것으로 본다면 호텔, 리조트 등의 부동산개발과 관련된 연구가 활발히 이루어질 필요가 있다.

마지막으로, 통일 후 북한의 부동산개발에 대한 원칙과 방안 등에 대해 기초적인 연구가 진행될 필요가 있다. 충분한 연구 없이 통일이 급박하게 이루어질 경우, 부동산개발수요가 집중되는 지역과 소외된 지역에서 많은 충돌과 비효율이 발생할 가능성이 있다. 북한 지역 전체에 난개발이 일어나게 되면 단기적으로는 통일비용의 증가를 장기적으로는 부동산시장의 왜곡을 초래할 것이다. 그러므로 통일 후를 고려한 부동산개발수요에 대한 연구와 개발방식, 자금조달, 개발밀도 등에 대한 연구들이 지속적으로 이루어질 필요가 있다.

김승배부회장(한국부동산개발협회)은 도심회귀현상에 적극 대응하는 기존건물의 증·개축을 통한 용도전환(소위 Conversion)형 개발에 대한 연구가 필요하다고 언급한다. 또한 도시재생에 민간자본이 참여할 수 있는 방안에 대한 연구에 대해서도 시급하다고 주장한다. 그는 미래 부동산 시장에 액티브시니어(65세 이상이지만 일을 할 수 있는 고령자)들의 안정적 소득 기반과 연결된 부동산개발방안을 연구해야 베이비부머의 대량은퇴에 따른 부동산투자수요를 제대로 개발로 연결할 수 있다는 견해를 피력했다.

2. 부동산 금융 및 투자

부동산금융 및 투자 분야에서는 주택금융기법의 다양화, REITs 등 부동산투자기구의 정착, 부동산파생상품의 개발 등에 관한 연구들이 요구된다.

우선, 주택금융과 관련해서는 모기지의 확대나 주택연금(역모기지)의 활성화 방안 등에 대한 연구가 필요하다. 2004년 주택금융공사가 설립된 이래 10년이 흘렀지만, 국내 모기지시장은 여전히 미성숙하다. 또한, 전통적인 사금융으로 이해되는 '전세'의 감소 내지 소멸과 관련하여 이를 대체할만한 주택금융기법이 존재하는지, 모기지가 그 대안이 되는지 등에 대한 연구도 필요하다.

주택연금은 고령화와 수명연장, 은퇴시기의 단축, 자식의 부모봉양의식 저하 등의 요인으로 향후 크게 증가할 소지가 있다. 캐나다나 미국의 역모기지를 모델로 한 우리나라의 주택연금은 아직 초기 단계이며 일반화되어있지는 않지만 베이비부머의 대량 은퇴가 다가오고 있으므로 상황에 따라서는 폭발적으로 증가할 수도 있다. 이러한 수요 증가에 대비한 대출조건의 정교화와 부실화 가능성 등에 대한 연구들도 필요할 것으로 본다.

한편, 리츠는 급성장하여 2014년 9월 30일 기준 91개 리츠가 운용 중이며 자산규모는 13.7조원으로 추정된다. 김관영 리츠협회장에 의하면 향후 리츠가 고령자들에게 새로운 안정적 수익원이 될 수 있어 성장가능성이 높으며, 부동산투자 활성화에 크게 기여할 것으로 전망한다. 그러나 아직 미국이나 일본에 비해 시장규모가 작고 상장리츠수가 8개에 불과하여 갈 길이 멀다. 리츠의 수익률과 위험 등에 대한 연구가 필요하다. 해외 리츠의 경험들을 연구 분석하여 국내 리츠가

건강하게 뿌리내릴 수 있기 위해 필요한 정책들과 방안을 제시할 필요도 있다.

글로벌 금융위기 이후 파생상품에 대한 신뢰도는 후퇴하였지만, 여전히 MBS, ABS 등은 부동산투자를 활성화시킬 수 있는 훌륭한 금융기법으로 여겨지고 있다. 이에 일부에서 부동산지수를 이용한 선물이나 옵션에 대한 연구가 시작되었다. 향후 이에 대한 연구가 보다 활발히 일어날 필요가 있다. 세계주택시장의 동조화 현상이나 부동산투자의 국제화 등으로 인해 금융기법의 발달이 요구되는 만큼 파생상품의 개발과 관련된 연구가 절실하다고 하겠다.

3. 부동산 시장

부동산시장과 관련한 연구과제로는 부동산정책, 부동산가격 측정, 부동산세제, 부동산거래 등과 관련된 주제들로 요약될 수 있다.

우리나라의 부동산시장은 여전히 정부정책에 크게 영향을 받고 있어, 정책이 시장에 미치는 영향에 대한 연구는 향후에도 중요할 것으로 보인다. 세계적인 신자유주의의 영향과 정부의 탈규제로의 정책지향은 시장메커니즘이 보다 중요해지는 부동산환경을 예고하고 있다. 이에 맞추어 풀어야할 규제와 발전시켜야할 규제를 구분하는 등의 정책연구가 필요하다.

2006년 실거래가격이 공시된 이후 주택시장에서는 정보의 비대칭성이 많이 개선되었고, 시장의 거래질서에까지 긍정적 영향을 주었다. 그러나 여전히 시세 중심의 가격정보들이 중요한 역할을 하고 있으며, 상업·업무용 부동산에 대한 가격 및 임대료 정보의 수준은 주택분야를 따라가지 못하고 있다. 이 부분을 개선할 수 있는 방법론, 시장상황을 보다 잘 반영할 수 있는 지수의 개발 등에 대한 연구가 필요하다.

부동산세제는 시장에 가장 큰 영향을 주는 정책적 요소라해도 과언이 아니다. 주택시장만 보더라도 양도소득세의 위력은 실로 대단하다. 향후 소득향상과 양극화로 2주택자가 상당 수준 증가할 것으로 보여 다주택보유자에 대한 양도세의 완화와 관련된 연구가 필요할 것으로 보인다. 투기적 성격의 다주택보유로 볼 수 없는 경우에 대한 세심한 세제설계, 보유세와 거래세의 효과 등에 대해 연구할 필요가 있다. 또한, 월세전환 흐름에 맞추어 월세와 전세간의 소득세 형평성에 대해서도 좀 더 심도 깊은 연구가 필요하다.

부동산가격만큼이나 중요한 역할을 하는 거래정보에 대한 보다 정확한 분석도 요구된다. 닭과 달걀처럼 가격변화와 거래량변화사이에는 아직도 확실한 인과관계가 정리되지 않았다. 하지만 일반적으로 더 많은 거래는 시장활성화를 의미하고 가격상승을 예견하는 지표로 여겨지므로 거래량에 대한 정확한 자료구축과 이를 통한 시장예측은 보다 효과적인 부동산정책을 수립하는 데에 밑거름이 될 수 있다. 부동산투자의 안정성 측면에서도 거래관련 연구가 중요할 것이다. 빅데이터 분석이 점차 일반화되고 실거래가 자료가 지속적으로 쌓이면 거래에 대한 연구는 표본중심에서 모집단 중심으로 바뀌면서 그 유용성이 더욱 확대될 것으로 전망된다.

4. 부동산 평가, 관리, 증개/마케팅

오래 전부터 별 고민 없이 사용해 온 전통적인 감정평가방식에 대한 고민이 필요하다고 본다. 예를 들어, 부동산가격 변동이 심한 지역과 심하지 않은 지역에 즉, 가격의 변동성이 크거나 작거나와 상관없이 두 지역에 똑같은 평가방식을 그대로 적용하는 것은 문제가 없지 않다. 이처럼 새로운 평가기법에 대한 연구 수요가 많을 것으로 판단된다.

21세기 사회에서의 도시와 거주환경, 금융투자 환경 등 여러 환경들은 과거보다 다양화되고 복잡다기화되어 갈 것이 틀림없다. 이로 인해 부동산평가 분야에서는 전통적인 가치추계적 접근방법(valuational approach)에 의한 일반적인 부동산 감정평가 업무보다 비가치추계적 접근방법(non-valuational approach)에 의한 분야, 즉, 투자평가, 기업가치평가, 기술가치평가, 사업성 분석 등과 같은 기존 부동산 감정평가 업무 이외의 영역이 더욱 늘어날 것이므로 이에 대한 연구수요도 많아질 것으로 본다.

부동산 관리도 단순 시설관리보다는 자산관리 차원에서 보다 과학적으로 접근이 요구되고 있으며 비록 시설관리라 하더라도 KS인증 등이 요구되는 사회에서는 보다 정교하고 효율적인 부동산 관리 방법에 대한 연구도 필요할 것이다. 예를 들어, 주택관리시장에 보다 전문적인 국내외 대형 주택관리법인의 시장점유율 증가가 예상되는 가운데, 이처럼 향후 점진적으로 부동산관리산업의 규모가 확대될 것에 대비해야 함으로 규모 면에서 다양한 관리주체가 필요할 것이므로 이에

대한 연구도 요구된다고 본다.

한편, 개별 중개보다는 종합부동산회사에 의한 Total Service 수요가 늘어날 것이며, MLS(multiple listing service) 등 공동중개도 발달할 것으로 보이며 부동산중개업역의 확대가 예상된다. 특히 앞으로 중개 수수료가 보다 더 투명해지고 DB화된다면 정보의 발달로 그 동안 미진했던 부동산중개 관련 연구도 활발해질 것으로 예상할 수 있다. 또한, 중개뿐만 아니라 부동산 분야에서 광고, 홍보 등 마케팅의 영역에 대한 수요 또한 증대될 것이 예상되므로 경영/마케팅 분야와의 공동 연구도 활발해질 것으로 판단된다.

IV. 맺으며

본 연구에서는 우리 사회에 나타나고 있는 변화 양상을 저출산과 고령화, 저물가로 대변되는 경제저성장, 정보화, 부동산산업의 외국 시장개방과 지구촌 글로벌화, 실현될지도 모를 남북한 통일 등으로 보았다. 이와 같은 5가지 변화 양상을 부동산환경의 변화로 간주하면서 이들과 부동산학 각 연구 분야와의 관계나 영향을 기술하고 앞으로 이러한 변화 양상에 따라 요구되는 관련 미래 연구과제를 제시하고자 하였다.

현재 시점에서 보면 부동산산업의 미래가 그리 밝아 보이지 않을 수도 있다. 하지만 우리보다 앞서 간 선진국의 예를 보면 부동산산업은 4차 산업에 해당하는 전망이 밝은 분야이다. 그동안 우리나라에서 이루어졌던 부동산개발 중심에서 과감하게 벗어나 부동산금융과 관리 쪽으로 영역을 넓히고 이에 관한 연구도 활발히 해나갈 필요가 있다. 많은 연구자들이 부동산학이 실용종합과학이라는 사실을 다시 한 번 되새겨보고 학문과 산업이 같이 발전할 수 있는 연구과제들을 지속적으로 발굴해나가면서 우리나라 부동산학의 미래를 열어나가길 기대해 본다.

참고문헌

1. 기획재정부, 「대한민국 중장기 정책과제」, 2013
2. 김대중, “맞춤형 부동산정책을 위한 빅데이터 분석방법론과 적용사례”, 「부동산포커스」 9월호, 한국감정원, 2013
3. 김연중, “통일이후의 토지소유권 사유화 방안에 관한 연구”, 「북한연구학회보」 4권 1호, 북한연구학회, 2000, pp. 189-219
4. 박헌주, “종합부동산서비스업의 도입 필요성과 과제”, 「부동산리서치」 여름호, 1999
5. 삼성경제연구소, 「한국 사회갈등과 경제적 비용」, 2009
6. 장성욱, “부동산시장과 빅데이터의 활용방안”. 「부동산 포커스」 6월호, 2013
7. 정은이, “북한의 주택시장에 관한 연구: 함경북도 무산지역의 사례를 중심으로”, 「KDI 북한경제리뷰」 7월호, 2012
8. 통계청, “대한민국 인구 5천만명”, 보도자료, 2012. 6. 22
9. 한겨레, “제주 부동산투자 이민제가 부추긴 중국 먹튀자본”, 2014.09.28.
10. 허강무, “북한의 부동산사용료제도와 시사점”, 「토지공법연구」 61권, 한국토지공법학회, 2013, pp.1-22
11. OECD(2012), Looking to 2060: Long-term global growth prospects
12. UN(2010), World Population Prospects: The 2010 Revision