



## 부동산 투자의 기대수익률을 낮추자

우리나라는 과거 산업화와 도시화가 급속히 진행되면서 부동산 가격 급등을 경험했습니다. 하지만 앞으로 부동산은 저성장, 생산가능인구의 감소 등에 따른 영향으로 과거와 같은 가격 상승은 제한적인 전망입니다. 이에 부동산 가격 동향, 정부의 부동산 활성화 대책과 중장기 추진방향에 대해 알아보고 부동산 투자 전략을 제시해 드리겠습니다.

글 · 양은희 연구위원

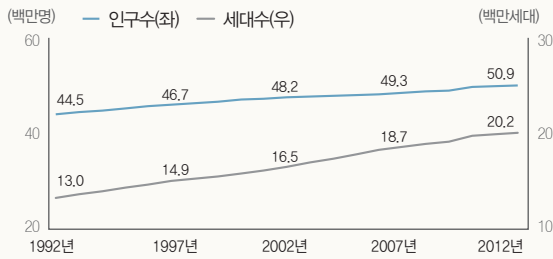
우리나라 부자들의 주된 자산 축적 방법은 '부동산 투자'와 '사업체 운영'입니다. 과거 부동산 투자는 주식이나 다른 어느 자산보다 높은 수익을 가져다주었습니다. 하지만 산업화와 도시화가 어느 정도 마무리되고 저성장, 고령화, 생산가능인구의 감소가 예상됨에 따라 과거와 같은 가격상승을 기대하기는 어렵습니다. 따라서 앞으로 부동산 투자는 원금 손실 위험이 낮은 인컴자산으로서 자리매김할 가능성이

높아 기대수익률을 낮출 필요가 있습니다. 특히 우리나라는 가계자산에서 부동산 자산이 차지하는 비중이 상대적으로 높기 때문에 부동산 가격 동향과 정부 정책 등에 민감합니다. 이에 부동산 가격 동향과 정부의 부동산 활성화 대책 및 중장기 추진방향에 대해 살펴보고 부동산 투자 전략을 제시해 드리겠습니다.

## 부동산 가격 동향

과거 10년 동안(1992~2012년) 우리나라 인구는 연 1.4% 증가했습니다. 한편 세대 수 증가는 연 4.5%로 인구수보다 더 많이 늘어났는데, 이는 자녀 분가, 1인 가구 확대 등에 기인한 것으로 판단됩니다. 세대 수 증가에도 불구하고 지가는 부동산 침체에 따른 영향으로 낮아지고 있습니다. 2000년대 후반(2005~2009년) 지가상승률은 연 3.0%였으나, 2010년대(2010.01~2014.05)에는 연 1.2% 수준입니다. 또한, 아파트 실거래가격의 상승률도 떨어지고 있습니다. 과거 8년 동안(2006.01~2014.04)의 아파트 실거래가격은 연평균 4.6%였지만, 2010년대 상승률은 연 3.0%입니다.

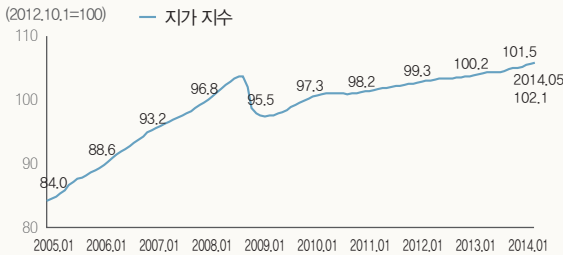
[그림1] 인구수 및 세대수 추이(1992~2012)



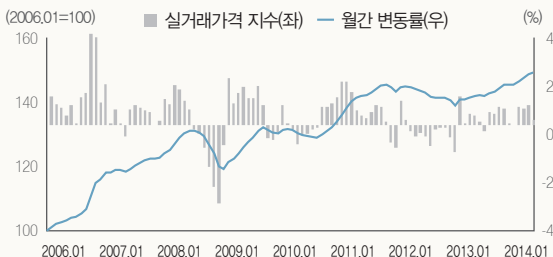
자료: 한국감정원 부동산통계시스템

[그림2]

지가 지수(2005.01~2014.05)



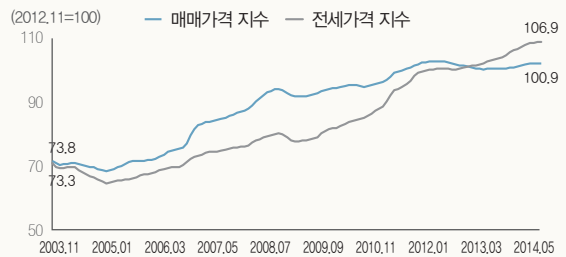
아파트 실거래가격 지수(2006.01~2014.04)



자료: 한국감정원 부동산통계시스템

2008년 서브프라임 모기지 사태에 의한 세계 금융위기 이후 매매가격보다 전셋값 상승세가 두드러졌습니다. 과거 10년 동안(2003.11~2014.06)의 전셋값 상승률은 연 3.6%로 매매 가격 지수 상승률(연 3.0%)과 큰 차이가 없었지만, 2010년대(2010.01~2014.06) 들어 전셋값은 연 5.8% 상승해 매매가격 상승률(연 1.6%)을 크게 앞질렀습니다. 이는 부동산 가격 상승에 대한 기대 악화에 따라 매매수요보다 전세수요가 월등히 높아졌기 때문입니다.

[그림3] 매매·전세 가격지수(2003.11~2014.06)



자료: 한국감정원 부동산통계시스템

## 부동산 활성화 대책 및 시장 전망

주택 거래량 부진이 이어짐에 따라 정부는 부동산 시장을 활성화시키기 위한 중장기 정책을 꾸준히 내놓고 있습니다. 이러한 각종 정책에 힘입어 최근 우리나라 부동산 시장도 다소 회복세를 보이고 있습니다. 2014년 개정된 부동산 관련 세법개정도 부동산 매수심리에 긍정적인 영향을 미치고 있습니다. 주요 세법개정 사항은 양도소득세 중과제도 폐지·완화, 주택 취득세율 인하가 있습니다. 다주택자 주택 양도시 중과(2주택자 50%, 3주택자 이상 60%)되었던 과세제도가 폐지되어 기본세율을 적용받게 되었으며, 주택 취득세율도 기존 2~4%에서 1~3%로 인하되었습니다.

[표1] 2014년 부동산세제 세법개정

구분	개정 전	개정 후
다주택자 양도세 증과제도	(서울) 2주택: 50%, 3주택 이상: 60%	증과제도 폐지 (서울) 2주택, 3주택 이상: 기본세율(6%~38%)
비사업용 토지 양도세 증과제도	(서울) 60%	증과제도 완화 (2014년) 기본세율(6%~38%) (2015년 이후) 기본세율(6%~38%) +10% 추가과세
단기보유 주택·토지 양도세 증과제도	(서울) 1년 미만 보유: 50% 1년~2년 미만 보유: 40%	주택 양도세 증과제도 완화 (서울) 1년 미만 보유: 토지 50%, 주택 40% 1년~2년 미만 보유: 토지 40%, 주택 6%~38%
투자지역 부동산 양도 시 추가과세	(대상) 3주택 이상, 비사업용 토지 (서울) 기본세율(6%~38%)+10% (적용시한) 2013.12.31	추가과세 항구화 (대상) 3주택 이상, 비사업용 토지 (서울) 기본세율(6%~38%)+10% (적용시한) 삭제
주택 취득세율	(서울) 1주택자: 2% 2주택 이상 또는 9억 원 초과 주택: 4%	(서울) 6억 원 이하: 1% 6억 원 초과~9억 원 이하: 2% 9억 원 초과: 3% * 2013.8.28일 취득분부터 적용

자료: 국토교통부

2014년에 이루어진 정부의 부동산 활성화 대책의 주요 사항은 서민과 중산층의 주거 안정을 위한 임대차시장 선진화 방안, 주택 임대사업 활성화를 위한 규제 개선 등입니다. 또한, 더 나은 주거환경과 행복한 주거생활을 위해 중장기(2013~2022년) 주택종합계획 추진 과제로 5가지를 제시하고 있습니다. 첫째, 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거 안전망 구축, 둘째, 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성, 셋째, 주택 품질 제고를 위한 주택 공급 및 관리 강화, 넷째, 수요 맞춤형 주택 공급체계 구축, 다섯째, 지속가능한 주택시장 대응체계 확립입니다. 이러한 정부 정책 등에 힘입어 주택시장 회복세가 지속될 것으로 예상하고 임대시장 안정화가 기대됩니다.

한편 글로벌 주택시장은 상승세가 지속되고 있는데, IMF에서는 과열이라고 평가하고 있습니다. 이러한 가격 상승은 글로벌 경기회복에 따른 주택 수요의 증가보다는 선진국 중앙은행의 완화적 통화정책에 의한 것으로 분석하고 있기 때문입니다. 영국의 2014.5월 말 주택가격은 전년 같은 달보다 11.1% 상승, 15개월째 상승세를 보이고 있습니다. 또한, 미국도 주택 시장의 상승세가 지속되고 있지만, 주택가격 상승세는 가계의 실수요보다는 공동주택에 대한 투자 확대에 의한 것으로 보고 있습니다. 따라서 영국을 비롯한 선진국 중앙은행이 기준금리를 인상할 경우 금융시장 변동성이 확대될 수 있으며, 이에 따라 신흥국 부동산 시장의 변동성 또한 확대될 우려가 있습니다.

## 부동산 투자 전략

### 1. 부동산 투자는 높은 가격상승 기대보다는 원금손실 위험이 낮은 인컴자산으로 인식

그럼 부동산 투자, 어떻게 접근해야 할까요? 우리나라의 주택 시장 여건은 1~2인 가구의 급속한 증가, 고령 가구 비중 증가, 저성장·저금리 지속 등에 따른 영향으로 많은 변화가 예상됩니다. 이에 가구 특성별 맞춤형 주거에 대한 수요가 커질 것으로 전망하고 있습니다. 과거 '묻지마 투자' 식의 부동산 자산에의 접근은 실패할 가능성이 높다고 판단합니다. 따라서 앞으로의 부동산 자산은 가격 상승을 기대한 투자자산이라기 보다는 원금손실 위험이 낮은 인컴자산으로 인식할 필요가 있습니다.

### 2. 임대수익을 얻을 수 있는 수익형 부동산 투자 유망

우리나라에만 있는 제도가 전세라고 하는데, 앞으로 전세는 점차 사라지고 월세가 늘어날 전망이다. 따라서 매월 임대료가 나오는 수익형 부동산 투자가 유망할 것으로 판단합니다. KB금융지주 경영연구소의 '한국 부자 보고서'에 의하면 앞으로 부동산에 직접 투자할 경우 가장 유망할 것으로 '상가'를 꼽고 있습니다. 상업용 빌딩의 투자수익률은 연 5% 정도입니다. 따라서 원금손실 위험이 적고 정기예금보다 높은 임대수익을 얻을 수 있는 상가에 관심을 두고 있는 것입니다. 최근에는 실버타운, 분양형 호텔 등 새로운 투자안에 대한 선호도가 높아지고 있습니다.

### 3. 부동산 자산에의 자산배분은 장기적인 관점에서 실행

부동산 자산에의 자산배분은 장기적인 관점에서 실행되어야 합니다. 부동산 가격 상승에 대한 회의적 시각에 따라 은퇴 및 상속·증여 수단으로 부동산 활용 비중이 하락하고 있으며, 예·적금 등 다른 투자 대안의 활용 비중이 증가하고 있습니다. 앞으로의 주택은 선호도에 따라 다양한 주거 양식이 생길 것으로 예상합니다. 따라서 본인의 가족 특성, 생활 방식과 가치관 등에 따라 부동산 자산에의 자산배분이 이루어져야 할 것입니다. **友**