

건설동향브리핑

제475호 (2014. 8. 25)

■ 경제 동향

- 7월 주택 매매 거래량 증가세 전환, 8월까지 지속 전망

■ 정책 · 경영

- 2014년 부동산 부문 「세법」 개정안의 평가와 향후 과제
- 맞춤형 리모델링 활성화를 위한 정책 지원 방안 필요

■ 정보 마당

- ‘힐링 경영’, 불황기의 새로운 경영 패러다임으로 정착

■ 연구원 소식

- 건설 논단 : 부동산시장의 위험 최소화 전략

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

7월 주택 매매 거래량 증가세 전환, 8월까지 지속 전망

- 수도권 아파트 증가세 현저, 계절적 비수기임에도 불구하고 정책적 기대감 존재 -

■ 7월 주택 매매 거래량 증가세 전환, 전년 동월 대비 94.0% 증가

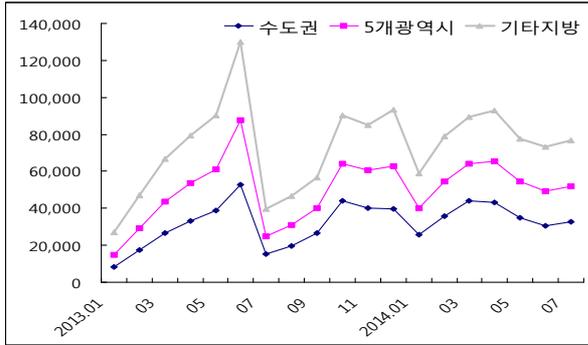
- 2014년 7월, 주택 매매 거래량은 7만 6,850호로, 전월 대비 5.1%, 전년 동월 대비 94.0% 각각 증가함.
 - 5월부터 6월까지 2개월 연속 전월 대비 감소하였으나, 7월 들어 다시 증가세로 전환됨. 수도권은 전월 대비 6.6%, 5개 광역시는 4.3%, 기타 지방은 3.8% 각각 증가함.
 - 전년 동월 대비로는 비교적 큰 폭의 증가세를 보였는데, 이는 전년 6월의 취득세 감면 종료의 영향으로 다음 달인 7월의 거래량이 급감한 기저 효과 때문임.
- 1~7월까지의 누적 거래량은 전년 동기 대비 14.0% 증가하였고, 수도권이 증가세를 주도한 것으로 나타남.
 - 수도권이 27.9%, 5개 광역시가 9.0%, 기타 지방이 1.6% 각각 증가하여 수도권의 증가세가 확인됨.
 - 수도권에서는 서울이 31.3%, 경기도가 27.9%, 인천이 20.5% 각각 증가하여 서울과 경기에서 균등한 증가세를 나타냄.
 - 지방에서는 울산이 30.5%, 부산이 20.4%, 제주가 15.9% 각각 증가하여 비교적 증가폭이 컸고, 대구, 강원, 경북, 전남은 감소함.

■ 수도권 아파트 거래량 크게 증가할 듯

- 7월의 거래량 증가세는 아파트가 견인하였고, 특히 수도권에서의 거래가 크게 증가함.
 - 아파트가 전월 대비 7.8%, 단독이 4.2%, 연립이 4.1%, 다가구가 0.3% 각각 증가하였고, 다세대는 5.0% 감소함.
 - 전국의 아파트 매매 거래량은 5만 2,554호로, 전월 대비 7.8%, 전년 동월 대비 109.6% 증가함. 수도권이 전월 대비 12.5%, 5개 광역시가 6.1%, 기타 지방이 3.4% 각각 증가함.
 - 광역시에서는 연립주택(14.4%)과 다가구주택(7.1%)의 거래량이 크게 증가한 것으로 확인됨.

<주택 매매 거래량 추이>

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

<주택 유형별 매매 거래량 증감률(전월 대비)>

(단위 : %)

구분	전국	수도권	광역시	지방
전체	5.1	6.6	4.3	3.8
아파트	7.8	12.5	6.1	3.4
연립	4.1	-6.6	14.4	13.7
다세대	-5.0	-5.2	-6.5	-0.8
단독	4.2	2.4	3.4	5.3
다가구	0.3	-4.8	7.1	-1.1

자료 : 국토교통부

■ 8월에도 거래량 증가세 지속 전망

- 2기 내각의 출범 이후 부동산 규제 완화 및 시장 정상화 정책을 적극적으로 전개하고 있음.
 - 7월 24일에 발표된 경제 활성화 대책에서 지역에 관계 없이 LTV(Loan To Value, 주택담보대출비율), DTI(Debt To Income, 총부채상환비율)가 70%와 60%로 각각 완화됨. 8월 1일부터 시중은행에서 직접 시행에 들어감.
 - 8월 14일에는 15개월 만에 기준 금리가 2.5%에서 2.25%로 인하됨.
- 8월 둘째 주까지 서울부동산광장의 매매 거래량 추이를 볼 때, 서울의 8월 거래량은 7월보다 소폭 증가할 것으로 예상됨.
 - 8월 1일부터 8월 18일까지 서울부동산광장의 주택 매매 거래량은 3,174건이며, 전월 거래량 대비 2.4%, 전년 동월 대비 102.0% 각각 증가한 것으로 판단됨.
 - ※ 서울부동산광장은 서울시에서 운영하고 있으며, 실시간으로 거래량을 공개하고 있음. 현재까지는 8월 둘째 주까지의 거래량이므로 전월과 전년 동월 거래량의 50% 수준과 비교하여 증감률을 산출함.
 - 지역별로는 도봉구, 성북구, 노원구, 동작구, 송파구의 순으로 거래량이 전월 대비 크게 증가한 것으로 나타남.
- 정책적 기대감 등으로 주택 매매 거래량의 증가세가 8월까지 계속될 것으로 전망되나, 계절적 비수기, 신축 공급 물량의 증가 등을 고려할 때 증가폭은 제한적일 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhour@cerik.re.kr)

2014년 부동산 부문 「세법」 개정안의 평가와 향후 과제

- 경제 활성화 조치로는 미흡, 시장의 구조 변화에 따른 조세 정책의 근본 변화 필요 -

■ 「세법」 개정안 중 주택·부동산 부문은 경제 활성화보다 민생 안정과 공평 과세에 초점

- 2014년 하반기 「세법」 개정안은 ‘경쟁력을 갖춘 공평하고 원칙이 있는 세제’라는 정책 비전을 제시하는 한편, ‘활력을 키우고, 부담은 줄이고, 원칙을 지킨다’는 「세법」 개정의 원칙을 표명
- 그러나, 부동산 부문 중 경제 활성화를 위한 항목은 지방 이전 기업과 공공 기관에 관한 세금 감면뿐임. 주택 경기 부양에 대한 특별한 내용은 없음.
- 장기 주택 모기지 상환에 대한 이자 소득 감면의 확대는 경제 활성화보다는 가계 대출의 연착륙, 서민 경제 안정의 측면이 강함.
- 이는 지난해 다주택자 양도세 중과 폐지, 취득세 영구 감면 등 부동산 관련 굵직한 「세법」이 개정 완료된 영향도 있는 것으로 판단됨.

<2014년 하반기 「세법」 개정안 중 부동산 부문의 주요 내용>

경제 활성화	민생 안정	공평 과세
<ul style="list-style-type: none"> · 지방 이전 지원 세제 합리적 재설계 (지역 경제 활성화) 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택청약종합저축 소득 공제 확대(서민 재산 형성 지원) · 농어촌 주택 등 취득세 과세 특례 연장(이하 농어민 등 지원) · 자경 농지, 재촌 요건 완화 · 주택, 금융 재산 상속 공제 공제율 금액 상향(중산층 상속 증여세 부담 경감) · 장기 주택저당 차입금 이자 소득 공제 확대(이하 서민주거 안정) · 임대주택펀드 분리 과세 적용 기한 연장 · 기존 매입 임대 준공공임대로 전환 허용 	<ul style="list-style-type: none"> · 대형 공동주택 관리 용역 VAT 과세 전환 · 임대사업자 과세 특례 신청서류 간소화 · 비사업용 법인 보유 토지 양도시 추가 과세 1년 유예 · 비사업용 토지 판정 기준 합리화 · 농지 임야의 재촌 요건 완화 · 도시 지역 편입시 사업용 인정 기간 연장 · 별장에 대한 비사업용 판정 기준 보완 · 법인의 주택 및 비사업용 토지 양도시 추가 과세 보완

- 서민 경제를 위한 세제 정책은 주로 중산층을 위한 대책이 주류이며, 정부 입장에서의 리스크 관리 목적이 더 크게 고려된 것으로 판단됨.
- 주택청약종합저축 소득 공제의 확대는 가입자에 대한 혜택도 있지만, 자금 수요가 많아진 국민주택기금의 재원 조달에 기여할 것으로 예상됨.
- 장기 주택저당 차입금 이자 소득 공제의 확대 역시 공제 금액은 확대되었으나, 조건은

더 강화됨(15년 이상 고정 금리 or 비거치식 분할 상환 1,500만원 → 15년 이상 & 고정 금리 & 비거치식 분할 상환 1,800만원).

※ 고정 금리 모기지시장이 미발달된 현 상황에서 다양한 고정 금리 모기지 상품의 공급이 전제되지 않는 한, 소득 공제 확대의 수혜 대상은 오히려 감소될 것으로 예상됨.

■ 경제 활성화를 지원하기 위해서는 과거 투기 억제 측면의 부동산 세제 개편 필요

- 단기적으로 경기를 활성화하기 위해서는 과감한 주택 구입 모기지에 대한 소득 공제의 확대가 필요함(현행 1주택 보유 및 주택 가액 기준 완화, 변동 금리형 장기 모기지에도 적용).
 - 보다 근본적으로는 1가구 1주택 보유 권장 「세법」의 근본적인 개선이 필요함. 예를 들어, 가구 중심에서 개인, 주택 수보다는 총 주택 가액이나 주택의 보유 목적(거주용 vs. 투자용) 등에 따라 차등 적용하는 것으로 변경이 필요
 - ※ 1주택(소유권 단위의 주택 호수) 보유자 중심의 감면 구조(종부세 부과 기준 : 1주택은 9억원 초과, 2주택 이상은 6억원 초과, 장기 보유 특별 공제 : 1주택은 80%, 2주택 이상 보유자는 30%, 기간도 10년 이상이면 추가 공제 없음)
 - 임대 주택에 대한 세제 감면 역시 서민 생활 안정의 목적에 추가하여 투자용 주택시장 활성화를 취지도 포함되어야 할 것임. 예를 들어, 장기 임대를 목적으로 하는 주택이 공급될 수 있는 과감한 세제 인센티브 필요
 - 개인의 다주택 보유 증가 세제가 대부분 폐지 및 완화되는 반면, 기업 보유의 부동산은 여전히 추가 과세를 유지, 한시적 감면제로 운영되고 있는데 이의 폐지 및 완화 필요

■ 저성장 · 고령화에 따른 조세 저항, 세금 감면의 사각 지대 배려 등 중 · 장기적 대응 방안 필요

- 저성장 · 고령화 사회로 갈수록 조세 저항의 확대가 우려됨. 특히, 세원 노출에 대한 거부감이 커 공평 과세를 실현하는 데 어려움이 예상됨.
 - 2.26 대책에 대한 시장의 부정적 평가는 세 부담의 적정정보보다는 세원 노출에 대한 두려움이 더 크게 작용한 것임. 따라서, 소득이 발생하면 무조건 과세한다는 원칙보다는 적정 소득이 먼저 보장되는 시장인지에 대한 사실 판단이 필요
 - 고령화 사회로 진행될수록 안정적인 임대 소득과 같은 패시브 인컴(Passive - Income)에 대한 수요는 증가가 불가피할 것으로 전망됨. 따라서, 노인 복지의 측면에서 임대 소득 정책을 어떻게 활용할 것인지에 대한 근본적인 고민이 필요함.

김현아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

맞춤형 리모델링 활성화를 위한 정책 지원 방안 필요

- 공동주택 리모델링 활성화를 위한 거시적 정책 방향 모색 -

■ 수직증축을 통한 세대 수 증가형 리모델링 추진 단지, 극히 제한적 예상

- 2014년 4월 25일부로 세대 수 증가형 리모델링의 추진을 위한 하나의 방식으로, 최대 3개 층까지 수직증축이 가능하게 되었음.
 - 기존 세대 수의 최대 15%까지 세대 수의 증가를 허용함으로써 리모델링 추진 아파트 주민의 비용 부담 경감과 사업성 증대를 유도
- 인센티브 제공을 목적으로 하는 세대 수 증가형 리모델링은 원칙적으로 모든 유형의 리모델링에 적용 가능
 - 즉, 현행의 전면 리모델링 외에 맞춤형 리모델링의 경우에도 적용 가능한 방식임.
- 세대 수 증가형 전면 리모델링은 부동산시장의 장기 침체와 고비용 부담으로 인하여 현실적으로 추진 가능한 단지 및 지역은 매우 제한적일 것으로 예상됨.
 - 아파트 시세가 높게 형성된 서울의 강남권과 수도권 일부 신도시의 역세권 등을 중심으로 추진될 가능성이 높음.
- 이에 비해 세대 수 증가형 맞춤형 리모델링은 비용과 효과를 동시에 고려함으로써 리모델링 추진 주민의 선택 폭이 매우 넓어 잠재성은 매우 높으나, 아직 성공 사례가 없음.
 - 리모델링을 원하지만, 비용 부담이 현실적으로 우려되는 단지들에 적용 가능하며, 전면 리모델링의 추진이 어려운 수도권 및 지방 대도시의 아파트 단지에 적용 가능
 - 다만, 수직증축을 통한 세대 수 증가와 기존 세대의 맞춤형 리모델링을 결합하는 방식은 안전성 확보와 비용 절감을 위한 건설기업의 기술적 측면에서의 노력이 요청됨.

■ 저비용 방식의 맞춤형 리모델링 활성화 요망

- 향후 우리나라의 주택시장은 고성장 시대에서 저성장 시대로의 이동이 불가피하므로 리모델링 활성화를 위한 정책의 방향도 이와 연계한 전략이 요구됨.
 - 현재와 같이 사업성에 입각한 전면 리모델링 방식에는 한계가 있으므로 주거 성능 내

지 이용 가치의 향상을 위한 맞춤형 방식의 리모델링 활성화를 유도해나가야 할 것임.

- 저비용의 맞춤형 리모델링의 활성화를 유도하기 위해서는 주민, 건설기업, 정부 및 지자체 등 4개 부문에서의 노력이 요구됨.
 - 아파트 주민들은 리모델링에 대한 기대 수준을 낮추고 특히, 투자 가치에 입각한 사업 추진을 자제할 필요가 있음.
 - 건설기업은 투입 대비 효과성이 높은 기술과 사업 관리 방식을 적극 개발하여 적용해 나가야 할 것임(예 : 모듈 방식, 건식 공법, 비이주 방식 등).
 - 정부는 맞춤형 리모델링의 실현 가능성 제고를 위하여 조세 및 금융상의 지원책을 확대해 나가야 할 것임.
 - 지자체는 초기 단계의 컨설팅 지원, 공익성이 높은 부문에 대한 금융 지원 확대 등 아파트 단지의 실정에 맞는 지원책을 강구해야 것임.

■ 성공 사례 확보를 위한 맞춤형 리모델링 시범 사업 추진 필요

- 맞춤형 리모델링은 아파트 단지별로 주민 및 단지 상황에 적합한 방식을 선택하는 것이 관건
 - 선택의 폭이 다양하므로 시간이 소요되더라도 주민 의사의 결집이 중요
- 현 단계에서 맞춤형 리모델링의 활성화를 유도하기 위해서는 시범 사업의 추진이 요구됨.
 - 이를 위해 특히, 건설기업과 지자체의 적극적인 참여와 지원이 요구됨.
- 건설기업은 맞춤형 리모델링의 실현을 위한 기술력을 제고해 나가야 할 것임.
 - 즉, 수직증축과 맞춤형 방식의 동시 실현을 위해 안전성 확보와 비용 절감을 동시에 가능케 하는 기술 개발이 요구됨.
- 지자체는 적극적으로 맞춤형 리모델링 활성화를 위한 시범단지를 선정하여 비용 및 컨설팅 지원 등 공공 지원을 강화해나갈 필요가 있음.
 - 보조금과 저리 융자 등 공공 지원의 대상 사업으로는 안전성 확보 관련 부문, 에너지 성능 향상 부문, 주차장 확보 등 공용 시설 개선 부문, 노약자층의 장애 시설 개선 부문 등임.

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

‘힐링 경영’, 불황기의 새로운 경영 패러다임으로 정착

- 힐링 경영의 동향과 정착을 위한 조건 -

■ 힐링 경영의 개념과 배경

- ‘힐링(Healing)’이 사회·경제 전반에 새로운 키워드로 등장한 이래, 다양한 분야에서 힐링의 개념이 도입되고 있으며, 구체적인 실천 프로그램들이 활발히 전개되고 있음.
 - 힐링의 개념이 개인의 몸이나 마음의 치유라는 개인의 영역에서 출발하여, 이제는 사회·국가적인 영역에서도 힐링의 개념적 범위가 확대되는 추세임.
 - 산업계에서도 힐링의 상업화에 신속하게 나서고 있는데, 개인의 정서와 육체적·정신적 건강을 위한 힐링 관련 상품에서부터 다양한 생활용품에 힐링의 개념이 도입되고 있음. 또한, 방송 프로그램의 중요한 화두가 되고 있음.
- 그러나, 힐링의 목적은 개인의 몸이나 마음의 치유에 있으므로, 사회·경제적인 새로운 패러다임으로 정착되기 위해서는 개인과 사회, 개인과 기업, 개인과 국가 차원의 관계 속에서 논의되고, 실행 방안이 모색되어야 함.
- 이러한 측면에서 힐링을 기업 경영에 있어 접목시키려는 노력, 즉 힐링 경영은 개인과 기업 내의 관계 속에서 출발해야 함.
 - 지금까지 논의되고 있는 힐링 경영의 개념을 종합적으로 정리해보면, ‘직원들의 마음을 보살피며 즐겁게 일하도록 함으로써 궁극적으로 기업의 생산성과 효율성을 높이는 경영’으로 정의됨.
 - 따라서, 힐링 경영이 기업 경영에 있어 바람직한 충격이 되기 위해서는 개인과 기업 간 관계의 정의에서부터 새롭게 접근하는 패러다임의 전환이 필수적임.

■ 산업계 힐링 경영의 동향

- 최근 힐링 경영의 흐름은 우선 직원들이 즐겁게 일하는 업무 환경을 조성하고, 건강한 정신을 유지하도록 하는 데 초점이 맞춰져 있음.
 - 구글, 애플, 페이스북 등 미국 실리콘밸리의 IT 기업들은 독특한 형태의 사옥과 사무공간 등으로 직원들의 창의력을 향상시키고, 업무에 집중할 수 있는 환경을 조성하고

있음.

- 국내 교육 전문기업인 H교육은 학습지 방문 교사들이 감정 노동이라는 업무 특성상 발생하는 다양한 스트레스를 해소할 수 있도록 찾아가는 무료 심리 상담 프로그램을 운영 중임.
- H그룹은 임직원이 직접 추천한 각계의 인사를 초청하여 강연을 듣고 대화를 나누는 ‘행복 토크’ 프로그램을 1년째 운영하고 있음.
- 힐링 경영의 또 다른 측면은 직원들이 편안한 조직 내 직원 상호 간에 원활한 소통 문화를 정착시키고자 하는 노력들임.
 - 조직 내 수평적인 관계에서 소통하는 문화를 정착시키기 위해 C그룹과 D커뮤니케이션에서는 직원 상호 간에 이름 뒤에 ‘님’자를 붙여 호칭하고 있으며, J기획은 ‘○○○프로’라는 하나의 호칭으로 통일
 - 또한, H그룹은 경영자와 임직원들이 편지를 통하여 공감대를 형성하고 있으며, GE사는 ‘리버스 멘토링(Reverse Mentoring)’, 즉 높은 직위에 있는 직원들이 아래 직원들로부터 조언을 듣는 프로그램을 운영 중임.

■ 힐링 경영이 새로운 경영 패러다임으로 정착되기 위한 조건

- 힐링 경영은 경영의 기법이라기보다는 경영의 철학에 가까운 개념으로 받아들여야 함. 즉, 모든 경영 활동에 있어 기업의 핵심 자원인 직원들의 정신적 안정과 행복 추구를 우선시하는 노력들이 바탕되어야 함.
 - 힐링 경영의 기본은 직원들이 직장 생활에서 행복을 찾고, 즐거운 환경 속에서 일할 수 있도록 하는 직원들의 마음까지 이해하려는 자세에서 출발하는 것임.
 - 기업 성과의 향상에 있어 핵심 자원인 직원들의 육체적·정신적 건강은 필수 조건임.
- 힐링 경영이 산업계와 경영계에 적극 전파되어 바람직한 기업 문화로 정착될 수 있도록 하는 지원도 필요함.
 - 힐링 경영의 명목으로 이루어지는 각종 교육 프로그램과 강좌, 이벤트 등도 물론 중요하지만, 각 기업들이 실천하고 있는 힐링 프로그램들이 적극 공유될 수 있도록 하는 정부나 사업자 단체들의 지원이 우선적으로 필요함.

김영덕(연구위원 · ydkim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
8. 13	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> •규제개선위원회 주최, '제33회 자체 규제 심사'에 건설정책연구실 김민형 실장 참여 - '건설 기술자의 등급 및 경력 인정 등에 관한 개정안' 등 심사
8. 18	범수도권공동주택 리모델링협회	<ul style="list-style-type: none"> •'공동주택 리모델링 발전 방향 세미나'에 건설산업연구실 운영선 연구위원 주제 발표자로 참여 - 발표 주제 : 공동주택 리모델링 활성화를 위한 거시 정책 방향
	국토교통부	<ul style="list-style-type: none"> •규제개혁담당관실 주최, '자체 규제 심사'에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여 - 관련 규제 심사 등
8. 20	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> •계약제도와 주최, '종합심사낙찰제 시범 사업 점검·평가 T/F 전체 회의'에 건설정책연구실 최민수 연구위원 참여 - 종합심사낙찰제의 첫 시범 사업 결과 분석 및 개선 방안 협의

■ 「시공능력평가제도 개선 방안 공청회」에 주제 발표 참여

- 연구원은 지난 8. 21(목), 국토교통부 건설경제과가 개최한 「시공능력평가제도 개선 방안 공청회」에 김민형 건설정책연구실장이 참여하여 '시공능력평가제도 개선 방안'에 대하여 설명하였음.
- 이날 공청회에서는 정부, 업계, 학계의 여러 토론자들이 참석하여 「건설산업기본법」의 개념 유지 방안과 현실 여건을 감안한 정의 방안 검토 및 공시 방법 변경, 경영 평가 및 기술 평가 지표 개선 등 항목별 개선 방안의 검토에 대해 다각도로 논의하였음.

■ 최근 발간물

유형	제목	주요 내용
건설이슈포커스	빅 데이터에 대한 건설기업의 인식 실태와 향후 대응 방향	<ul style="list-style-type: none"> •최근 빅 데이터에 대한 관심이 고조되고 있는 가운데 많은 기업들이 자신들이 보유한 데이터로부터 어떤 사업 통찰을 도출해낼 수 있는지 관심을 보이고 있음. - 지난 10여 년 간 데이터로부터 가치 있는 정보를 도출하는 기술이 급격히 발전하면서 데이터를 바라보는 시각에 변화가 나타나기 시작하였음. - 빅 데이터는 새로운 기술이라기보다 데이터 활용 방식의 전환이라는 의미로 해석 가능함. - IT 업체와 유통 업체를 중심으로 빅 데이터의 활용 범위가 점차 확대되고 있으나, 건설 분야는 데이터 활용도 면에서 낙후되어 있는 것으로 판단됨. •시공능력평가액 기준 상위 30위 이내의 건설기업을 대상으로 한 설문조사 결과, 건설기업들은 데이터는 충분히 축적하고 있는 것으로 보이나 활용도는 저조한 것으로 나타남. - 또한, 데이터 분석 기반의 의사 결정에 대한 필요성을 공감하고 있는 것으로 나타났으며, 데이터 분석 목적으로 활용 가능한 인력은 어느 정도 보유하고 있는 것으로 조사되었음. - 빅 데이터를 대형 IT 인프라로 인식하는 경향이 있으며, 당장 빅 데이터의 도입 계획은 없지만 향후에는 도입해야 한다고 생각하고 있는 것으로 나타났음. •건설기업이 데이터 활용도의 증진을 통해 경쟁력을 확보하기 위해서는 우선 기업 내부의 데이터를 활용할 수 있는 방법을 찾아내는 작업이 필요함. - 기업 내부에 어떤 데이터를 보유하고 있는지 파악하고, 외부 데이터 분석 전문가와의 지속적인 회의를 통해 데이터 활용 방안을 모색할 필요가 있음.

부동산시장의 위험 최소화 전략

작년에 비해 경제성장률이 개선되었다고 한다. 하지만, 이를 체감하는 곳은 극히 드물다. 상반기 동안 숫자로 나타나는 경상수지 흑자폭은 확대되고 물가는 안정적이다. 그러나, 세월호 참사와 내수 부진을 겪으면서 체감 경기는 더 팍팍해졌다. 우리나라 경제가 저성장의 늪에 빠질까 두렵다. 이러한 거시경제적 두려움은 부동산시장에서도 동일하다. 이러한 환경에서 최적의 전략은 '위험 최소화' 전략일 수밖에 없다. 이러한 맥락에서 최근의 부동산시장의 트렌드는 4가지로 정리할 수 있다. '저가 매물 확보가 위험 최소화의 출발점이다', '불확실한 수익보다 명확한 비용 절감이 중요하다', '수익 포트폴리오에서 투자 수익보다 임대 수익을 우선 확보하라', '지역적으로, 상품적으로 리스크가 있으면 무조건 피하라'.

저가 매물에 대한 수요 집중은 최근의 재고 주택시장의 패턴, 신규 주택시장의 호조세, 경매시장의 과열 모두를 이해하는 만능 열쇠다. 최근의 분양가는 인근 지역의 재고주택 가격보다 낮은 경우가 다수 발생하고 있다. 품질을 고려하면 최근의 분양주택은 일종의 저가 매물인 것이다. 대표적인 저가 매물시장인 경매시장의 이상 과열 현상도 쉽게 이해 가능하다. 비용 절감 이슈는 정책 분야에서 두드러지게 나타난다. 가격 상승기에는 수익을 제한하는 양도소득세의 시장 영향력이 컸다면 최근에는 비용을 절감하는 형태의 취득세가 훨씬 효과적이었다. 부동산 수익 포트폴리오의 변화는 임대차시장의 변화를 이끌고 있다. 월세 확보가 가능한 수익형 부동산에 대한 재발견, 월세 전환의 가속화, 전세 가격의 지속 상승이 이어지고 있다. 또한, 리스크 회피 경향은 코어마켓에 대한 수요 집중으로 나타난다. 하지만, 그 이면에는 지역적 리스크에 대한 과도한 외면 현상이 자리하고 있다. 최근 2~3년 간의 중대형 주택의 몰락과 중소형 주택의 강세도 비슷한 맥락으로 이해할 수 있다. 2·26 대책 이후 다가구주택에 대한 상대적인 수요 안정에서도 확인 가능하다. 다가구주택은 1세대 1주택으로 간주되어 임대 소득세라는 위험을 피할 수 있다.

부동산시장에서의 '위험 최소화' 전략은 당분간 유효해 보인다. 최근 분양시장의 나홀로 호조세가 나타나고 있지만, 분양가의 가격경쟁력에 기인하고 있음을 공급자는 잊지 말아야 한다. 경매 참여자도 경매에 참여한 본질적 이유가 저가 매물의 확보에 있음을 명확히 해야 한다. 위험 중 가장 큰 위험은 불확실성이라고 한다. 정부와 국회는 정책적 불확실성을 최소화하여 안정적인 시장 환경을 조성해야 할 것이다. 또한, 시장 변화에 맞춘 비용 절감형 정책 개발에 노력을 기울여야 할 것이다. <서울경제, 2014. 7. 14>

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)