



1. 연구 개요

□ 연구 배경

- 건설공사 계약실적은 1997년 125조 원, 2007년 192조 원, 2015년 183조 원이었으며, 주택 부문은 2015년에 84조 원으로 사상 최고였음(통계청 1993-2015)
- 반면, GDP 대비 가계부채 비율이 2016년에 95.6%로 OECD 평균 비율인 70%를 상회함에 따라 주택소비 여력을 유지할 수 있을 지는 의문임(국토교통부 2017, 1; 한국은행 1975, 1985, 1995, 2005, 2016).
- 1970년대 이후 급격한 도시화 과정에서 건설된 대규모 고층 아파트들은 노후화 되었으며, 전통적인 재건축 방식을 적용하기는 어려워 보임
- 부채 증가 등에 따른 주택소비 여력 감소, 건설자본의 투입 한계, 신규 주택 건설 보다 재고 주택 관리의 중요성 부각 등과 같은 현상은 상시적일 수 있으므로 새로운 표준에 대응할 수 있는 부동산산업의 역할을 모색할 필요가 있음

□ 연구 목적

- 이 연구는 사회경제적 구조 변화기에 부동산산업의 역할을 전환할 수 있는 경로를 탐색하는 데에 그 목적이 있음
- 첫째, 부동산(주택)의 생산과 소비를 지탱하는 구조를 살펴보고, 둘째, 그 구조로 인해 형성된 부동산산업의 대상(건조환경)과 소비 행태의 변화를 분석하고, 셋째, 여건 변화에 요구되는 부동산산업의 역할을 설정하고 그 대안을 제시함

□ 연구의 틀

- 부동산산업의 역할이 전환되는 경로 탐색을 도시공간에서 자본이 축적(capital accumulation)되는 원리인 공간적 조절이론을 통해서 살펴봄
- 조절이론은 자본축적 체계, 제도 형태, 조절양식 등의 매개개념을 통해서 자본이 재생산되는 체계와 그 변화를 이행하는 틀을 제시함(Aglietta 2000, 16-26; 68)
- 조절이론에 따르면, 자본주의는 근본적인 위기를 내포하고 있음에도 불구하고 위기에 대응하는 적절한 조절양식을 고안하여 자본을 재생산함으로써 성장함(Aglietta 2000, 19-20)
- 조절양식은 제도 형태로 조성되며, 이 연구에서는 공간적 조절양식에서 제도 형태를 자본의 지리적 치환과 부동산 금융화로 보았음
- 이 같은 제도 형태, 공간적 조절양식, 자본축적 체계 등의 개념을 통해 지금까지 자본축적 체계를 유지하기 위해 고안된 제도 형태가 야기하는 부동산과 부동산산업 관련 사회경제적 구조 변화를 파악하였음

2. 표준화된 대량 소비의 한계

□ 부동산 금융화

- 1990년대 말에 대내외적 요인에 의해 지리적 치환을 통한 자본축적이 한계에 봉착하였으며, 부동산 금융화와 같은 제도 형태로 새롭게 고안된 조절양식으로 그 한계를 극복하려고 함
- 부동산 금융화는 지역적(locality), 상품적(hedonic), 비유동적(illiquid) 부동산을 표준화된 공산품처럼 거래할 수 있게 만들어, 자본이 부동산에 제약 없이 유입되는 경로를 조성하는 것을 의미함
- 부동산 금융화는 MBS(mortgage backed securities), REITs(real estate investment trusts) 등과 같이 부동산을 증권화하거나 부동산에 대출하는 시중은행의 주식을 매입하는 것임

- MBS 발행 규모는 2000년에 1.4조 원, 2005년에 4.6조 원, 2010년에 9.1조 원, 2016년에 56.0조 원으로 증가하여 2000년에 비해 40배 정도 증가되었고, 전체 부동산 증권의 67.5%를 차지함(금융감독원 2000-2017; 이중희 2015, 36. 재인용)
- 부동산 금융화의 시기에 주택가격 상승이 소득 상승을 상회하였으며, 2016년에 주택(아파트) 가격지수는 477로 소득 지수 293보다 높았음(국민은행 1986-2016; 통계청^a 1986-2016)

□ 주택시장의 계층화 심화

- 부동산 금융화는 주택 소비자의 자산-거주 또는 투자 목적의 주택가격-과 소득에 따른 금융 접근성의 차이에 영향을 미쳐 하위 주택시장이 계층화됨
- 강남권역, 강남권 주변 서울권역, 1기 신도시권역, 1기 신도시 주변권역의 하위 주택시장을 대상으로 가격 상승의 지역 간 차이가 부동산 금융화로 인해 발생하였다는 것을 이중차분추정법을 통해 검증하였음
- 부동산 금융화가 하위 주택시장에 미치는 영향의 크기는 강남권역에서 188.6으로, 1기 신도시권역에서 79.8로 추정되어 기준 년도의 주택가격이 높을수록 주택가격 상승 폭도 큰 것으로 분석되었음
- 즉 부동산 금융화로 주택가격이 높을수록 대출의 규모-금융 접근성-가 커지며, 이로 인해 지역별 하위시장의 주택가격 상승 차이가 발생하는 것을 보여줌
- 주택가격과 함께 주택시장의 계층화에 영향을 미치는 요인은 주택을 소비하는 수요자의 소득 차이이므로, 한국교통연구원(2010)의 가구통행조사를 활용해 전문직, 사무직 등 고소득군의 지역별 하위시장 간 통근 교통량을 분석하였음
- 1기 신도시권역 교통량의 22.9%가 강남권역으로 통근하였고, 이 중 71.0%가 전문직과 고소득 통근자인 것으로 분석되었음
- 이는 강남권역 주택에 대한 잠재적 소비 여력이 있는 소비자가 상대적으로 많아서 이 지역의 주택가격 상승의 요인이 될 수 있음을 보여줌
- 즉 부동산 금융화에 따라 주택가격과 더불어 소득도 하위시장의 주택가격 상승의 차이를 발생시킬 수 있음을 보여줌

□ 주택 구매 잠재력의 감소

- 세계금융위기(2009년) 이후 양적 완화 정책에 따라 주택소유자가 전세, 월세 등 임대 유형의 선택에서 보다 큰 독점적 지위를 갖게 됨
- 강남권역 소형 아파트의 월세 비중이 2000년에 16.8%에서 2015년에 34.2%로 2배 증가되는 동안에 1기 신도시 주변권역에서는 2000년에 11.0%에서 2015년에 32.3%로 3.1배 증가됨(통계청 1970, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010, 2015)
- 도심에서 원거리이고 규모가 작은 아파트일수록 주거비 부담이 상대적으로 높은 월세로 전환되는 비율이 높았음
- 이는 전국적 현상으로 1980년에 전세와 월세 비중이 각각 23.9%, 15.5%에서 2015년에 15.5%, 23.7%로 역전되었고, 연령별 자가 주택 비율은 후세대로 갈수록 낮아지고 있음(통계청 1970, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010, 2015)
- 상대적으로 취약계층의 주택에서부터 시작된 자가, 전세에서 월세로의 전환 현상은 주거비 부담을 가중시켜 장기적으로 주택 구매력을 약화시킬 우려가 있으며, 대량 생산과 소비의 한 축을 유지하기 어려운 상황이 발생할 수 있음

3. 건조환경 재생산의 한계

□ 1기 신도시: 재건축사업을 통한 재생산의 한계

- 자본의 지리적 순환의 실재인 1기 신도시 아파트의 81.7%인 401,660호가 향후 10년 내에 건축 연한이 20년 이상이 됨(국토교통부 2015-2016)
- 그러나 고층 아파트가 대부분인 이 지역은 기존 주택소유자가 토지를 공여하고, 증가된 용적률에 따라 재건축 후 신규 주택구입자가 건축비용을 부담하는 재건축 사업 모델이 적용되기는 어려움
- 물리적, 사회적 슬럼화를 거쳐 1:1 또는 규모 축소(down-sizing) 재건축 방식이

극단적인 처방일 수 있으나, 장시간이 소요되고 사회적 비용이 유발되는 부작용이 예상됨

- 이 같은 1기 신도시는 역사상 최대 규모의 집단 재생지역이 될 것으로 예상됨에 따라 이 지역의 건조환경 재생산을 위해서는 새로운 대안이 필요해 보임

□ 도심 저층 밀집 주거지역: 재개발사업을 통한 재생산의 한계

- 서울시는 2002년에 뉴타운 사업을 계기로 총 35개 지구의 전면 재개발사업을 추진하였으나, 2013년 현재 22개 지구(16.8km², 248,758호)를 해제하였음(서울시 재정비과 2013; 강준모 외 2014, 13. 재인용)
- 도시 관리 차원에서 기존의 재개발사업 모델 이외 구도심지역에 적용할 수 있는 대안을 모색할 시점임
- 주택과 마찬가지로 노후화되고 소규모인 업무·상업용 건물이 전체의 75.8%로 26,890동이고 주로 강북지역 중심 업무·상업지역에 분포하고 있어(국토교통부 2015), 이 지역의 도시 기능을 제고할 수 있는 건물의 활용 방안을 모색할 필요가 있음

4. 부동산산업의 여건 변화와 정책 방향

□ 여건 변화와 정책 방향

- 이 연구는 부동산과 부동산산업 관련 사회경제적 구조 변화의 탐색을 통해서 부동산 산업의 사회적, 도시 관리적, 산업적 역할로 전환을 모색하고 그 분야를 제시하였음
- 그 분야로는 ① 개·보수산업 참여를 통한 신규 활로 모색, ② 중개 기반 부동산 종합서비스 시장의 다각화, ③ 개발-임대관리 통합 시장 모색, ④ 비주거용 건물 자산관리의 틈새시장 개척 등임
- 특히 분야별 시장의 규모를 추정함으로써 향후 다양한 사업 모델 개발을 통해서 시장으로 진입할 수 있는 가능성을 판단할 수 있는 근거를 제시하였음

- 그리고 선행되어야 할 부동산산업의 기반조성 방향을 ① 부동산산업에 대한 국민 인식 전환, ② 부동산산업계의 신뢰도 제고, ③ 부동산 관련 데이터의 투명성과 신뢰성 담보, ④ 부동산서비스의 공정 거래와 소비자보호제도 정비 등으로 제시함

□ 개·보수산업 참여를 통한 신규 활로 모색

- 노후화되는 재고 주택의 수가 신규 주택 건설보다 당분간은 많은 것으로 예상되며, 2015-19년에 20년 이상 노후 주택으로 진입되는 재고 주택의 수는 연평균 380,239호로 추정됨
- 이 연구에서 실시한 설문조사에 따르면, 1기 신도시 거주자의 65.8%, 서울 저층 밀집 주거지역 거주자의 48.0%가 주택 개·보수에 대한 의향이 있었음
- 일본의 개·보수 시장의 규모는 연평균 7.4조 엔(1995-2006년)이고, 부동산산업과 직접 관련 있는 서비스 비용은 연평균 3.3조 엔으로 총 시장 규모의 절반 수준임 (김선영 2012, 9)
- 젊은 세대들이 주택 개·보수를 통한 주택 구매에 긍정적이고, ‘중고주택 리폼 토탈 플랜’(일본 국토교통성 2016)과 같은 정책적 지원이 있기 때문에 일본의 주택 개·보수 시장은 성장될 것으로 예상됨
- 설문조사를 바탕으로 추정된 1기 신도시와 서울의 도심 저층 밀집 주거지역의 개·보수 시장의 규모는 각각 3.0조 원, 0.5조 원이고, 참여 가구 수는 183,687호, 29,964호였음
- 주택 개·보수를 통해서 도시 관리 측면에서 주택 성능과 도시 기능의 저하를 방지 하고, 산업적 측면에서 건설에 투입되었던 잉여 자본과 인력의 일부를 부동산 산업으로 유입할 수 있음

□ 중개 기반 부동산 종합서비스 시장의 다각화

- 중개 기반 부동산 종합서비스는 중개를 서비스 공급 플랫폼으로 하여 임대관리, 시설관리, 개·보수 서비스 등과 같은 부동산 생애주기와 관련한 서비스를 연계하여 제공하는 것임

- 서비스 제공자는 다양한 부동산 관련 서비스에 대한 수요에 대응할 수 있고 사업 다각화를 통한 부동산산업의 수익구조를 개선할 수 있음
- 일본은 정기차지자가제(2000년)을 개정하였으며, 이로 인해 임대관리 주택의 수가 2005년에 480만 호에서 2013년 711만호로 연 평균 5% 정도 증가되었음
- 임대관리 시장이 성장하면서 주택임대 관리업, 부동산 관리업, 부동산 중개업을 겸업하는 현상이 일반화되고 있음
- 설문조사 결과를 활용하여 추정된 1기 신도시와 서울의 저층 밀집 주거지역의 임대와 시설 관리 시장 규모는 554-667억 원/년, 234-248억 원/년이었음
- 가격민감도 기법(price sensitivity method)을 통해 1기 신도시와 서울 저층 밀집 주거 지역의 임대관리 서비스 수수료는 각각 2.5-4.0만 원/월·호, 2.7-4.7만 원/월·호로 추정되었고, 시설관리 서비스 수수료는 각각 1.3-2.5만 원/월·호, 1.7-2.3만 원/월·호로 추정되었음

□ 개발·임대관리 통합 시장 모색

- 도심 저층 밀집 주거지역은 입지적 장점은 있으나 주택 성능, 주거환경 등이 양호하지 않아 토지이용의 잠재력을 충분히 활용하고 있지 못함
- 재개발, 도시 재생 등으로 이 지역을 개발하는 것 이외에 이 연구는 부동산산업에 기초하여 도심 주거형 서브리스(sub-lease)를 또 다른 방안으로 제시하였음
- 서브리스는 소유주를 대신하여 개발과 임대관리 업체가 주택을 재건축하여 임차인 모집과 관리, 시설관리 등 임대와 시설 관리 전반을 운영하는 것이며, 도심 주거형 서브리스는 이와 같은 일반적 서브리스에 공적 자금이 일정 부분 투입되는 사업 모델임
- 토지소유자는 재건축 비용을 부담하지 않고 개발·임대관리업체의 수수료를 제외한 임대료를 일정하게 받으며, 정부는 지분 형태로 투자하며 이에 대한 권리로 수익을 공유하거나 입지가 양호한 지역에 저소득층, 신혼부부, 청년 등을 위한 주거정책을 추진할 수 있음

- 도심 주거형 서브리스는 재개발, 도시 재생 등의 사업으로 발생하는 지대의 사유화를 방지하고 기존 커뮤니티의 해체를 일부 해소할 수 있는 장점이 있음
- 그리고 건설회사가 시공에서 개발·임대관리로 사업 영역을 다각화할 수 있어, 부동산 생산 중심의 건설 자본이 부동산산업으로 유입될 수 있는 통로를 제공함

□ 부동산산업 발전의 기반 조성

- 부동산산업계는 자체 정화 노력, 평판을 축적하는 노하우 등을 고민해야 하며, 미국의 전미부동산협회의 운영 방식에서 그 시사점을 찾을 수 있음
- 부동산산업이 타 산업과 융·복합하기 위해서는 부동산 관련 데이터의 투명성과 신뢰성을 제고할 필요가 있음
- 예를 들어 부동산 데이터 투명성과 신뢰성, 중개업에 대한 신뢰도 등이 높은 미국은 부동산 생애주기 전체에 대한 O2O 비즈니스가 활발히 진행되고 있음(김선영 2017, 23)
- 부동산은 국민의 재산권과 밀접한 관련이 있기 때문에 부동산산업의 활성화와 더불어 서비스 공급자 간 공정 경쟁과 거래 유도, 소비자의 권익 보호도 정책적으로 지원할 필요가 있음

5. 결론

□ 부동산산업 정책 방향의 의의와 효과

- 부동산과 부동산산업과 관련 있는 사회경제적 구조 변화의 과정과 결과를 도시 공간에서 자본이 재생산되는 과정을 통해서 실증 분석하였고, 이에 대응하는 부동산산업의 역할을 제시하였음
- 부동산산업의 사회적, 도시 관리적, 산업적 역할에 부합하는 산업 분야를 발굴 하였으며, 그 분야로 ① 개·보수산업 참여를 통한 신규 활로 모색, ② 중개 기반 부동산 종합서비스 시장의 다각화, ③ 개발-임대관리 통합 시장 모색, ④ 비주거용 건물 자산관리의 틈새시장 개척 등을 제시하였음

- 발굴된 분야의 시장 규모를 제시함으로써, 부동산산업 관련자들이 시장 참여를 결정하고 다양한 비즈니스 모델을 개발하는 데 필요한 자료를 제공함

□ 연구의 한계

- 이 연구는 부동산산업의 대상을 주택으로, 공간적 범위를 수도권으로 한정하였다는 한계가 있음
- 상품 간, 지역 간 특성이 상이한 부동산과 관련된 산업의 역할과 정책 방향을 설정하기 위해서는 전국을 대상으로 비주거용 부동산으로 범위를 확장한 추가적인 연구가 필요함