



2007 한국 부동산 시장 전망

잡은 정책 변화로 부동산 시장 불확실성 크다

지난 2월 8일, 주한유럽연합상공회의소(EUCCK)가 서울 신라호텔에서 '2007 한국 부동산 시장 전망'을 주제로 세미나를 개최했다. 이번 세미나에는 EUCCK 회원사, 외국 부동산 투자자, 부동산 서비스 제공사, 자산 운용사, 은행 등 부동산 관련 인사 200여 명이 참석해 한국 부동산 시장에 대한 높은 관심을 나타냈다.

에디터 | 이금희 · 사진 | 고태진



지난 2월 8일, 주한유럽연합상공회의소가 서울 신라호텔에서 '2007 한국 부동산 시장 전망' 을 주제로 세미나를 개최했다. 이 세미나는 주한유럽연합상공회의소 칼 요한 하그만 회장의 환영사와 주한독일 대사관의 노르베르트 바스 대사의 축사로 시작했다. 주요 내용으로는 한국 부동산 시장 평가와 더불어 앞으로의 투자 동향과 전망, 인천경제자유구역 개발 사업, 외국인 투자자의 시각에서 바라본 한국 부동산 시장 등이었다.

첫 번째 발표자는 외국계 부동산 회사인 콜리언스 인터내셔널 코리아 조지 맥케이 대표이사로 그는 '한국 부동산 시장 평가 및 2007년도 전망' 에 대해 말했다. 2006년 한국 부동산 시장 평가를 오피스와 주택 시장으로 나누어 발표한 그는 "지난해 오피스 시장을 분석한 결과 도심, 강남 지역은 4% 이하의 낮은 공실률을 보였으며, 이 지역들의 공급 부족 현상으로 분당, 구로, 상암 등의 인근 지역으로 수요가 확대되고 있다"며 낮은 공실률로 인해 시장에 대한 투자자들의 관심은 지속적이라고 말했다.

하지만 오피스 시장의 물량 부족으로 산업 시설로의 투자 대상이 이전하고 있는데 이와 같은 새로운 투자 포트폴리오는 부동산 시장을 성숙시킬 수 있는 좋은 구조라며, 한국 오피스 시장의 성장 잠재력에 대해 긍정적으로 평가했다. 오피스 시장과 달리, 주택 시장에 대해서는 다소 부정적인 반응을 나타냈는데 "짚은 부동산 대책 발표로 시장이 불확실하다. 올 12월의 대선과 전반적인 경제 상황을 비교해볼 때 과거 2년과 같은 높은 상승률은 기대하기 어려울 것"이라고 분석했다.

도이치투자신탁운용 주식회사 리프코리아 폴 키오 사장은 '외국인 투자자의 시각에서 본 한국 부동산 시장' 이란 발표에서 "한국의 부동산 시장은 캠퍼이트와 채권률의 차이인 부동산 스프레드가 커서 아시아에서 여전히 매력적인 시장"이라고 평가했다.

그는 그러나 "부동산 투자 상품 시장이 더욱 성장하기 위해서는 현재 자산 소유자들이 더 많이 매물을 내놓아야 하고, 새로운 규제에 대한 투자자 교육과 규제 개선이 필요하다"고 지적했다.

국내 기관 투자자의 부동산 투자 동향과 전망에 대해 강연한 미래에셋캐피탈자산운용(주) 정상기 대표이사는 서울 오피스 투자 시장의 기간별 특성을 예로 들며 "부동산 시장이 개방된 후 서울 오피스 시장이 초기 외국계 투자 펀드의 투자 중심이었지만, 최근 간접 투자 기구의 경쟁력을 앞세운 국내 투자 세력의 비중이 점점 커지고 있다"고 지적했다. 정 대표는 "간접 투자 시장의 동향에서는 현재 분기별 평균 약 4100억 원 정도의 신규 부동산 펀드가 출시되고 있으며, 유형별로는 P/F 55%, 실물 부동산 펀드 39%, 경매 펀드 6%로 현재는 대다수 자산 운용사가 P/F형에 집중하고 있다"고 발표했다.



또한 펀드의 전체 펀드 설정 규모에서 "지금까지는 공모형이 37%, 사모형이 63%의 비중을 차지하고 있지만, 최근 공모 펀드에 소액 투자자들의 관심이 높아지고 있다. 시중 유동 자금의 증가 및 상업용 부동산 시장의 투명성 증가에 따라 간접 투자 시장의 성장세는 지속될 것"이라고 전망했다.

특히 국내 기관 투자자들의 해외 투자는 계속해서 증가할 것이며, 특히 신흥 아시아 개발도상국(중국, 베트남, 인도 등)에 대해 긍정적으로 평가했다.

'글로벌 복합 부동산 개발 모델' 을 주제로 강연한 이환균 인천경제자유구역 청장은 "유비쿼터스 개념 반영, 풍부한 수변 공간과 공원 녹지 활용, 계획화된 도시 경관 등의 3대 차별화 전략을 통해 인천자유구역을 동북아 국제 비즈니스 전진 기지로 조성할 것"이라고 말했다.

이 청장은 또 "경제자유구역 내 개발 사업의 종류, 규모 사업 시행자에 대한 제한을 없애 외국인 투자 기업이 다양한 방식으로 참여할 수 있도록 하겠다"고 설명했다.

세미나 후 오찬에 초청받은 김문수 경기도지사는 "단계적으로 반환되는 도 내 미군 공여지와 주변 지역 15억 7200만 평의 개발은 외국인 투자자에게 좋은 기회"라며 "관계 법령에 따라 이 지역에는 외국인 투자 지역 지정, 조세 및 임대료 감면 등과 같은 혜택이 주어진다"고 소개했다.

김 지사는 이어 "글로벌 대기업의 투자 활동을 뒷받침하고 외국 첨단 기업에 임대료 혜택, 고용 보조금 등 다양한 인센티브와 행정 서비스를 지원하고 있다"며 경기도 내에 외국인 투자를 요청했다.

한편, 이날 세미나에 EUCCK 회원사, 외국 부동산 투자자, 부동산 서비스 제공사, 자산 운용사, 은행 등 부동산 관련 인사 200여 명이 참석해 한국 부동산 시장에 대한 높은 관심을 나타냈다. ☎