



유로머니 주최 부동산 금융 세미나

# 부동산 금융의 과거와 현재, 그리고 미래

우리나라에서 부동산 금융이 본격적으로 발전하기 시작한 것은 채 10년이 되지 않는다. 유로머니가 주최한 부동산 금융 세미나에서는 1998년 IMF 외환 위기를 기점으로 크게 발달한 부동산 금융의 트렌드를 되짚어보고, 향후 발전 방향에 대해 논의했다. 에디터 강구슬 사진 이충규

지난 5월 15~16일, 서울 그랜드 하얏트 호텔에서 유로머니 주최 '한국 자본시장세미나'가 열렸다. 한국 경제 전망에 대한 '747 비전'에서부터 채권 시장, 자본 시장 통합법, 자산 운용 산업 등 다양한 주제로 진행됐다. 이 가운데 외환은행이 주관한 '한국 부동산 투자 시장의 성장 잠재력' 워크숍에서는 손재영 건국대학교 부동산 대학원 교수가 발제를 맡아 우리나라 부동산 금융의 전체적인 트렌드를 소개했다.

## 외환 위기 때 한국 부동산 금융 산업 탄생

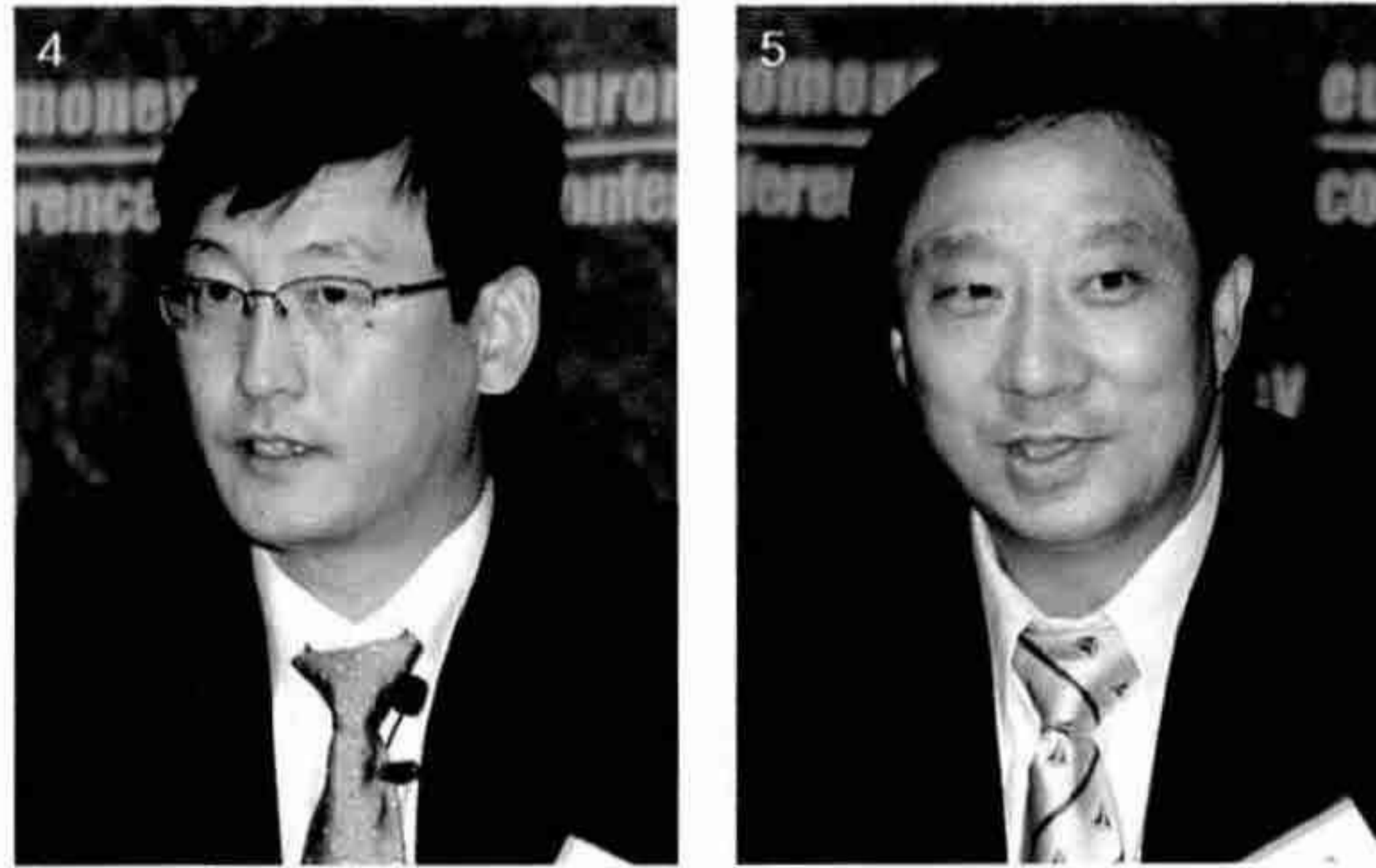
손 교수는 "외환 위기 전 부동산 시장은 대외적으로는 폐쇄적이고, 대내적으로는 비생산적이라고 여겨져 소외됐다. 이 때문에 공식적인 제도가 전체의 38.4%에 불과해 선분양이나 가계 전세 제도 등 비공식적 제도가 주로 발달했다"고 말했다. 부동산 개발 프로젝트에서 금융은 신탁 회사

에 의해 제한적으로 이뤄져 부동산 업계와 금융 기관이 단절돼 있었다고 진단했다. 또한 손 교수는 “한국의 외환 위기는 일본이나 동남아 국가들의 부동산 버블 사태와는 차이가 있다”고 평가했다. 우리나라에서는 부동산 버블이 외환 위기의 요인이 아니었고, 외환 위기 후에도 부동산 시장은 빠르게 회복됐다. 외국인 투자자들이 외환 위기 때 한국 부동산 시장에서 가격적인 메리트를 찾았다는 것이 손 교수의 평가다. 한편, 1998~2000년은 규제 완화 시기였다. 손 교수는 “외환 위기 이후 정

부는 경제 상황을 호전시키기 위한 노력의 일환으로 부동산 시장을 개방하고 부동산 금융에 대한 규제를 완화했다. 1998년에 한국 부동산 금융 산업이 탄생했다고 해도 과언이 아니다”라고 강조했다. 금융 자원이 부동산 시장에 유입되고 ABS와 MBS, 리츠가 도입되는 등 부동산 시장의 현대화가 시작됐다. 특히 외국 투자자들의 영향으로 다양한 부동산 금융 제도가 소개되고 글로벌 스탠더드가 자리 잡았다.

주택 금융에서 주택 담보 대출과 MBS는 규제 완화와 저금리 기조로 인해 급격하게 확장돼왔다. 손 교수는 “2000년부터 2006년 사이 주택 금융이 연간 성장률 48.4%를 기록할 정도로 크게 증가해 경제 규모에 비해 과다한 것이 아닌가 하는 일부 의견도 있지만 미국 등 선진국에 비하면 그렇지 않다”고 주장했다. 또한 “현재의 총 대출 규모는 GDP의 약 35%로 여타 선진국들보다 낮은 수준이며 평균 대출은 훨씬 적어 은행이 리스크를 소비자에게 전가하는 식으로 이뤄진 측면이 있다”고 지적했다. 손 교수는 이어, “정부가 주택 금융의 증가 때문에 집값이 상승한다고 생각해 규제 수단으로 LTV와 DTI를 적극 활용했다”고 말했다.

개발 금융 부문에서는 시행사와 시공사 간 역할 분담이 이뤄졌다. 부동산 프로젝트 파이낸싱의 총 규모는 2007년 6월 현재 70조 원에 달한다. 손 교수는 “미분양 아파트가 13만 호에 달해 부동산 프로젝트 파이낸싱 대출에 어려움을 겪고 있다. 특히 저축은행들의 자산 건전성이 큰 문제”라고 우려를 나타냈다. 설립이 까다로워 발전이 늦었던 리츠는 규제 완화로 큰 발전이 기대되며, 부동산 펀드는 설립이 간단하면서 리츠와 비슷한 수익을 낼 수 있는 장점이 있어 빠르게 성장하고 있다고 덧붙였다.



1 유로머니가 주최한 '한국 자본 시장 세미나' 중 '한국 부동산 투자 시장의 성장 잠재력' 워크숍에서는 우리나라 부동산 금융의 전체 트렌드와 향후 발전 방향에 대해 논의했다. 2 김경환 서강대학교 교수. 3 김대형 코람코 자산신탁 부사장. 4 김래의 지이리얼에스테이트 대표. 5 오연균 김앤장 법률사무소 변호사.

자율성 확보와 다양한 상품 개발 필요  
손 교수는 “앞으로 부동산 금융은 본래의 기능을 살려 발전해야 하며, 비용의 효율성을 위해 다양한 투자자들이 자금을 모을 수 있도록 기회를 제공해야 한다”고 제안했다. 또 그는 한국 부동산 시장에 대해 “은행에 과도하게 의존하고 있는 주택 금융을 다양하게 확대해 주거 안정을 위해 더 잘 지원되도록 해야 한다. 부동산 개발 금융에서는 시행사와 시공사, 금융 기관, 투자자 간 구조 개선이 필요하다.

또한 리츠와 부동산 펀드가 각자 적합하게 고유한 역할을 찾아야 한다”며 3가지의 문제점을 지적했다. 패널로 참여한 김경환 서강대학교 교수는 “주택 금융에서 주택만 강조하고 금융에 대한 인식이 부족하다. 정부는 주택 정책을 위해 LTV와 DTI 등 주택 금융을 쓰는 것을 자제해야 한다”고 말했다. 또한 “DTI는 대출 기관이 자율적으로 시행하되, 정부는 대출 기관의 금융 건전성만 담당하면 된다”면서 자율적 장치의 필요성을 강조했다.

김대형 코람코 자산신탁 부사장은 “2007년 이후 해외 투자자들 중심으로 부동산 금융 수요가 증가하고 있다. 외국인과 연기금이 한국 시장에 투자 확대를 검토 중이고 시장 전망이 긍정적”이라고 평가하며, 개발형 상품에 주력해야 한다고 덧붙였다. 박래의 지이리얼에스테이트 대표는 “세계적으로 리츠와 펀드가 도입되고 있으나 한국이 차지하는 시장은 체 1%도 되지 않는다”고 말했다. 그러나 “6년이 안 되는 기간 동안 급격하게 증가한 것을 볼 때 우리나라 리츠의 발전 가능성은 높다. 미국 등 선진국처럼 제도를 바꿔야 한다”고 덧붙였다. 오연균 김앤장 법률사무소 변호사는 부동산 금융을 위한 구조적 발전이 필요하다고 주장하며, “부동산 금융에서 소유권 이전에 대한 심리적 거부감이 크다. 또 취득·등록세 등 거래세의 경우 미국이나 영국, 일본은 등록을 하지 않아도 이전 가능한데 우리나라는 꼭 등기가 필요해 문제”라고 지적했다.

10년이 안 되는 짧은 기간 동안 부동산 금융이 비약적으로 발전했다. 그러나 제도와 구조 면에서 개선돼야 할 점이 남아 있어 아직 갈 길이 멀다. 앞으로 규제 완화와 선진 제도 도입으로 더욱 큰 발전을 거듭할 우리나라 부동산 시장을 기대해본다. ☺