

부동산시장 동향 <Summary>

○주택 가격 : 5월 주택매매가격은 전월대비 0.07% 상승

- 주택매매가격은 수도권 중심의 투자수요 유입으로 2개월 연속 상승폭 확대되었으나, 5개광역시는 7년 3개월만에 하락세로 전환되는 등 지역별 격차가 확대
- 한편, 주택전세가격은 상승률이 0.11%에 그치는 등 올해들어 안정세 지속

○주택 거래 : 4월 주택매매거래량은 8만 6,298호로 2개월 연속 증가

- 주택매수심리 회복가 회복되며 전월대비 수도권은 13.4%, 지방은 8.4% 증가
- 전국 미분양 물량은 5만 3,816호를 기록하며 소폭 감소세 지속

○주택 공급 : 5월 분양물량은 5만 4,908호가 분양되며 전월대비 급증

- 연초 주택경기 둔화 등으로 지연된 분양물량의 공급이 집중되면서 수도권(2.6만호), 비수도권(2.9만호) 모두 전월대비 큰 폭으로 증가
- 5월 입주물량은 2.0만호로 비수도권(1.5만호)지역을 중심으로 입주물량이 증가

○토지 시장 : 전국 지가변동률은 전월대비 0.21% 상승

- 주택가격 하락세가 나타난 대구(0.34%)를 포함하여 전국 대부분 지역에서 토지가격의 상승세는 지속
- 4월 전국 토지거래량은 약 24.5만 필지로 전년동기대비 16.2% 감소

○상업용부동산 : 집합상가 투자수익률은 2분기 연속 상승

- 2016년 1분기 집합상가의 투자수익률은 1.96%를 기록하였으며, 개인투자자 등의 유입으로 인해 자산가치가 지속적으로 상승하고 있는 상황

○주택금융 : 주택담보대출 금리4개월 연속 하락

- 4월 주택담보대출 금리는 2.93%를 기록하며, 4개월 연속 하락(전월대비 -0.04%p)
- 한국은행은 대내외 경기부진 및 산업구조정에 앞서 선제적 대응 위해 작년 6월 이후 12개월만에 기준금리를 1.25%로 0.25%p 인하

○부동산금융 : 리츠 총자산 최근 2년간 매년 3조원 이상 성장

- 2016년 1분기 기준 리츠 자산은 18.5조원으로 2010년 이후 가파른 성장세 지속
- 정부의 뉴스테이 사업 확대 등으로 리츠의 사업영역도 점차 확대 추세

[주택 가격] 전국 주택매매가격 상승폭 확대, 지방은 하락세 전환

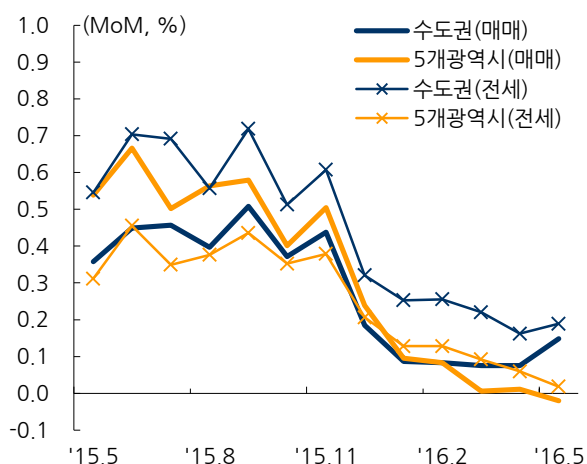
지방 주택매매가격
7년 3개월만에
하락세 전환

- 5월 주택매매가격은 전월대비 0.07% 상승하며 2개월 연속 상승폭 확대
 - 최근 높아진 분양가에도 재건축 및 신도시 분양단지들이 잇따라 분양에 성공하면서, 서울 등 수도권 중심의 매수심리 회복으로 주택매매가격도 상승폭을 확대
 - 다만, 전년동월대비로는 3.03% 상승하며, 상승폭 둔화세 지속
- 지역별로 5개광역시는 2009년 5월 이후 7년 3개월만에 하락세 전환
 - 기타지방(전월대비 -0.04%)에 이어 5개광역시(-0.02%)도 장기 상승에 따른 부담과 지속된 입주물량 증가로 하락세 전환
 - 반면, 수도권은 저금리에 따른 투자수요 가세로 전월대비 0.15% 상승되면서 비수도권과의 격차 확대

주택전세가격
안정적 흐름 지속

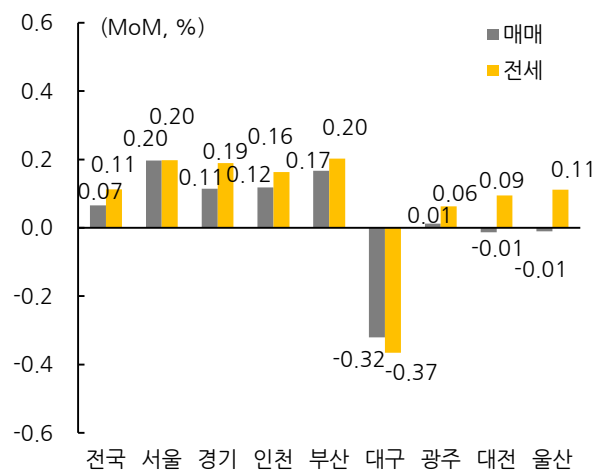
- 5월 주택전세가격은 전월대비 0.11%(전년동월대비 4.02%) 상승하며 올해들어 안정적 흐름을 지속
 - 대구(-0.37%)와 경북(-0.18%) 등 일부 지방 지역은 매매가격 둔화와 함께 전세가격도 하락세 지속
- 지역별로 5개광역시(전월대비 0.02%)는 매매가격 부진과 더불어 전세가격도 지난 2009년 4월 이후 가장 낮은 상승률을 기록
 - 수도권은 전세매물의 월세 전환과 부족한 신규 입주물량으로 전월대비 0.19% 상승하며 상승폭을 확대

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('16년 5월)



자료: 국민은행

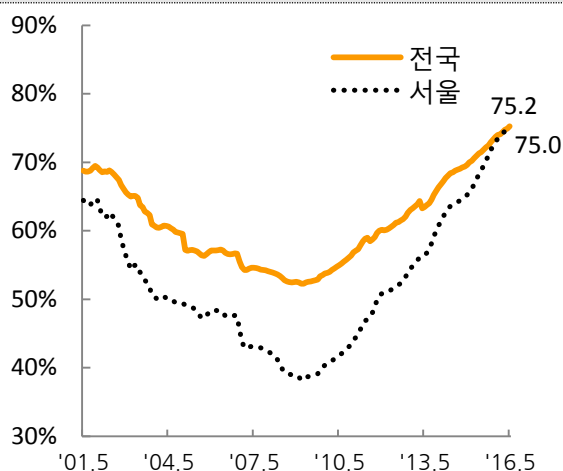
[주택 가격] 수도권 KB부동산전망지수, 상승 전망으로 전환

매매가 대비 전세가
비율 18개월 연속
최고치 경신

KB부동산전망지수
3개월 연속 상승

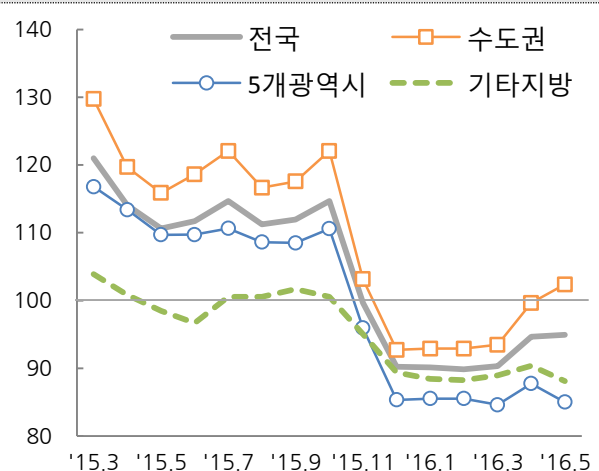
- 전국 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 75.2%(전월대비 0.3%p 상승)를 기록하며 18개월 연속 최고치 경신
 - 서울은 최초로 75%대 도달하였고 경기(77.7%), 인천(74.7%) 등 수도권(76.4%)과 기타지방(74.4%)은 높은 상승세가 지속
 - 반면, 5개광역시(73.6%, 전월대비 +0.1%p)는 전세가격이 크게 하락한 대구의 영향으로 상승세 둔화
- 5월 전국 KB부동산 매매 전망지수¹(94.9)는 수도권의 영향으로 전월대비 지수가 소폭 상승하였으나, 여전히 하락 전망이 우세
 - 매수심리 회복에 따른 매매가격상승이 본격화 되면서 서울(107)을 비롯해 수도권(102.4)도 6개월만에 상승 전망으로 전환
 - 5개광역시(85.0)와 기타지방은(88.1)은 매매 및 전세가격 모두 부진한 흐름을 보이면서 전월대비 전망지수가 하락
- 5월 KB부동산 전세 전망지수(101.3)는 4개월 연속 하락하였으나, 매매 전망지수와 달리 여전히 상승 전망이 우세
 - 지역별로 수도권(105.7)은 상승전망이 우세하나 5개광역시(95.6)와 기타지방(97.0)은 하락전망이 우세

그림 3 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 4 | KB부동산 매매 전망지수 추이



자료: 국민은행

¹ KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음

(“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + { (“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5) })

[주택 거래] 주택매매거래, 연초 거래부진에서 회복하며 전월대비 증가

주택매매거래 매수
심리 회복되며 전월
대비 증가

○ 4월 전국 주택매매거래량은 매수심리 회복으로 전월대비 10.8% 증가한 8만 6,298호가 거래되었으나, 전년동월대비로는 28.4% 감소

• 지역별로는 수도권 4만 3,452호(전월대비 13.4%/전년동월대비 -31.8%), 비수도권 4만 2,846호(8.4%/-24.5%)가 거래되면서 전년동월대비로는 감소세 지속

• 4월 누적기준 매매거래는 전년동기대비 26.8% 감소한 28만 5,781호로 최근 5년 평균(29.7만호) 대비로도 3.9% 감소

• 주택 유형별로는 아파트(5만 4,884호/전년동월대비 -34.3%)가 단독 등 다른 주택 유형 대비 감소폭이 크게 나타남

※ 유형별 거래량: 연립·다세대(1.8만호/전년동월대비-15.7), 단독·다가구(1.3만호/-14.2%)

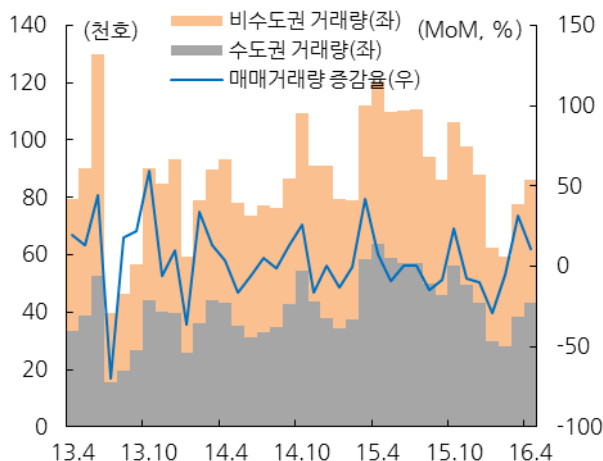
비수도권 아파트
미분양 증가세

○ 전국 아파트 미분양 물량은 전월대비 29호(0.1%) 감소한 5만 3,816호로 소폭 감소하였으나, 비수도권 지역은 증가세 지속

• 수도권은 전월대비 4.1% 감소한 2만 2,345호를 기록한 반면, 비수도권 지역은 전남, 전북, 충북 지역의 미분양물량 증가로 전월대비 3% 증가한 3만 1,471호 기록

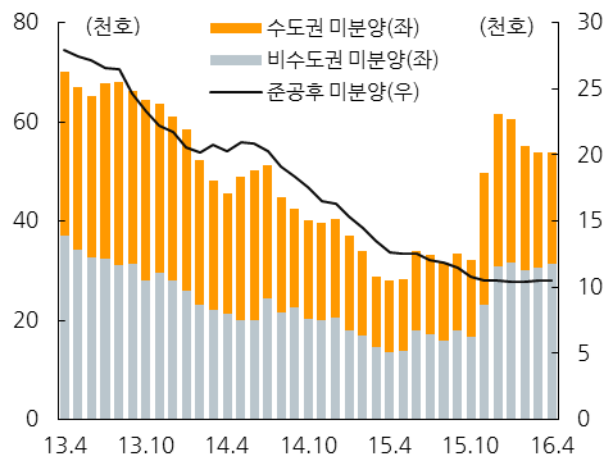
○ 한편, 준공후미분양 물량은 1만 525호로 전월과 유사한 물량을 기록하면서 저점 수준에서 안정적 흐름을 유지

그림 5] 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6] 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 전국 5월 아파트 분양물량 최근 5년 평균 공급량 상회

수도권, 비수도권
모두 분양공급 확대

○ 5월 전국 아파트 분양물량은 전월대비 61.6%(전년동월대비 10.4%) 증가한 5만 4,908호가 분양되어, 직전 5년간 5월 평균(4만 600호) 대비 상회

- 지역별로 수도권은 전월대비 133.6% 급증한 2만 5,819호가 공급되었고, 비수도권도 26.9% 증가한 2만 9,089호 공급
- 연초 주택경기 둔화 등으로 지연된 분양물량의 상반기 중 공급을 서두르면서 수도권 지역의 분양물량이 급증
- 한편, 주택시장 둔화 움직임에도 불구하고 지방지역은 여전히 많은 분양공급이 지속되면서 향후 주택시장 둔화 우려를 확대

○ 한편, 6월 분양예정물량은 약 6.6만호가 공급될 예정

- 상반기 내 분양을 완료하려는 사업장들이 대거 분양에 나서면서 상반기에만 총 21만호 공급 예정(전년동기대비 5.7% 증가)

○ 5월 전국 아파트 입주물량은 1만 9,868호로 전월대비 2.5% 감소하였으나, 전년동월대비로는 28.1% 증가

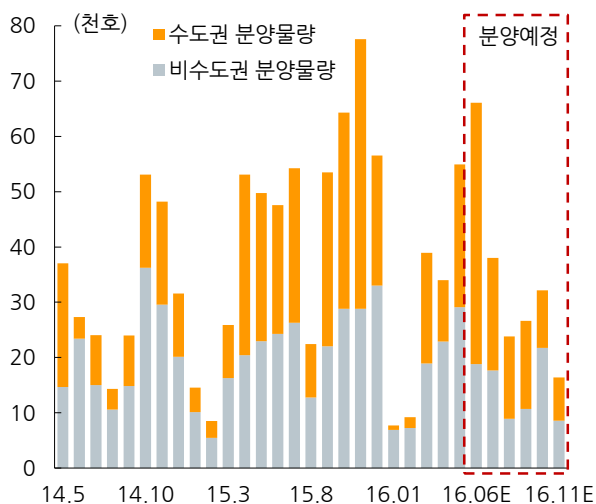
- 지역별로는 수도권은 전년동월대비 16% 증가한 4,635호가 공급되었고, 비수도권은 33% 증가한 1만 5,233호가 공급

○ 6월 입주예정물량은 약 2.7만호로 상반기 중 가장 많은 입주물량 공급

- 지역별로는 수도권(1.5만호), 비수도권(1.1만호)이 입주예정

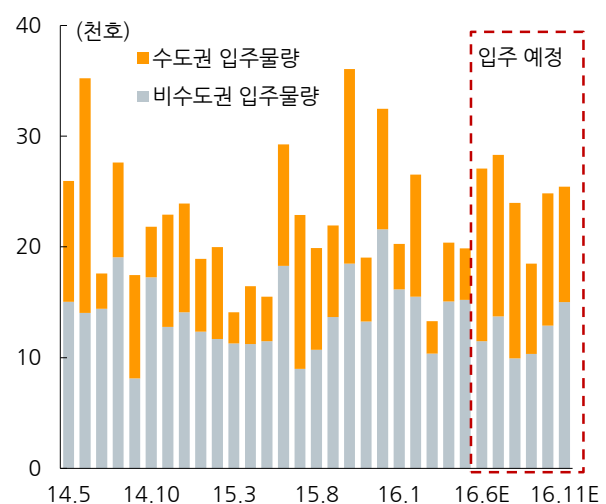
비수도권 중심의
입주물량 증가세
지속

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 토지거래량 전년동월대비 4개월 연속 하락

전국 지가변동률 전월대비 소폭 상승

- 4월기준 전국 지가변동률은 전월대비 0.21% 상승
 - 이는 지난달 상승률(0.22%)과 비슷한 수준으로 장기간 토지가격의 상승은 지속되는 상황
- 지역별로는 제주(0.94%), 대구(0.34%), 세종(0.34%) 순으로 높게 상승
 - 특히 대구의 경우 주거지(0.36%)와 상업지(0.32%) 모두 높은 상승률을 기록한 반면 주택가격은 큰 폭 하락(-0.44%)
 - 이는 공급이 급증한 주택과 달리, 개발호재(지하철 연장 등) 기대감 등으로 토지에 대한 선호는 유지되고 있기 때문

표 4 지역별 토지가격 변동률 현황(2016. 4월)

(단위: %)

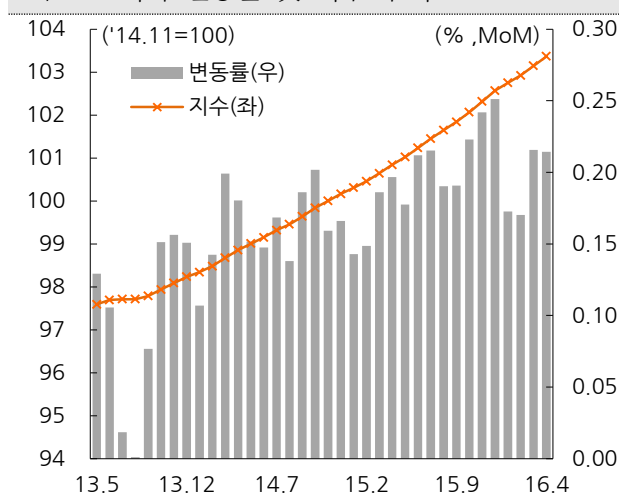
| 전국 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 0.21 | 0.23 | 0.31 | 0.34 | 0.19 | 0.22 | 0.28 | 0.15 | 0.34 |
| 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
| 0.17 | 0.24 | 0.13 | 0.15 | 0.17 | 0.20 | 0.21 | 0.18 | 0.94 |

자료: 한국감정원

전국 토지거래량은 전년동월대비 하락

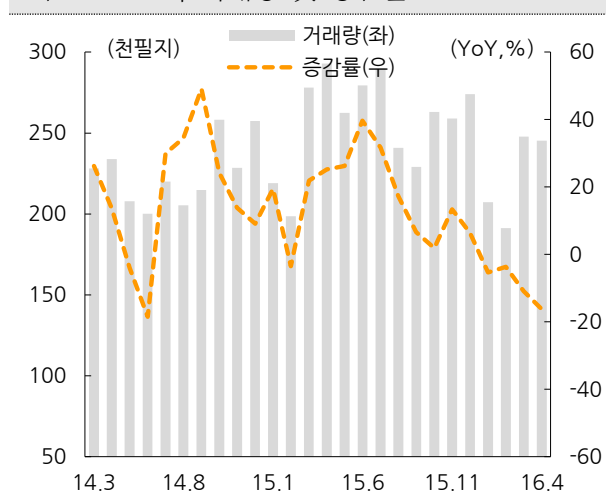
- 4월 전국의 토지거래량은 약 24.5만필지로 전년동월대비 16.2% 감소
 - 전월대비로는 보합(-0.98%) 수준이나 전년동월대비로는 지난 1월부터 지속 하락
 - 올해 토지거래는 호황세를 보였던 지난해 대비 낮은 수준 유지
 - 순수토지 역시 전년동월대비 6.4% 감소한 약 9.7만필지가 거래

그림 9 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 집합상가 투자수익률 2분기 연속 상승

1분기 투자수익률
집합상가가 가장 높
아

중대형상가의 공실
률은 소폭 상승

서울 권리금 7개 도
시 중 가장 높아

○ 1분기 상가의 투자수익률은 집합상가(1.96%), 중대형(1.62%), 소규모상가(1.52%)순으로 높은 편

• 전기대비 변동률의 경우, 중대형은 0.09%p, 소규모는 0.14%p 하락하였으나 집합상가는 0.14%p 상승하며 상승세를 유지

• 상대적으로 투자규모가 작은 집합 상가의 경우 개인 투자가 꾸준히 증가함에 따라 자산가치가 지속적으로 상승하고 있는 상황

○ 1분기 중대형상가의 공실률은 10.6%로 전분기 대비 0.3%p 상승

• 그러나 상가의 공실률은 오피스 빌딩에 비해 장기간 보합 수준을 유지하고 있는 상황으로 상대적으로 안정적

• 중대형 상가의 임대가격지수(최근 거래 가능한 임대료를 기준)는 지난 분기대비 0.2% 상승하는 등 임대료는 다소 개선된 모습

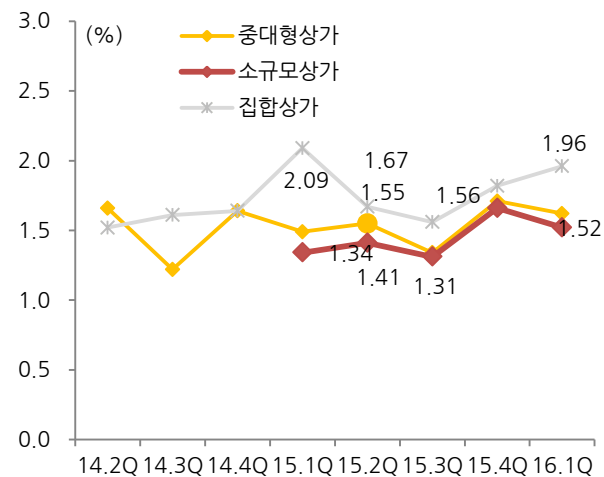
○ 서울 등 주요 7대도시 내 권리금이 있는 상가는 전체에 약 70.3%

• 평균 권리금은 약 4,574만원이며 7개 도시 중 서울이 약 5,400만원으로 가장 높은 수준을 유지

※ 도시별 평균 권리금(만원): 서울 5,400, 부산 3,913, 대구 3,944, 인천 4,851, 광주 4,851, 대전 4,302, 울산 2,619

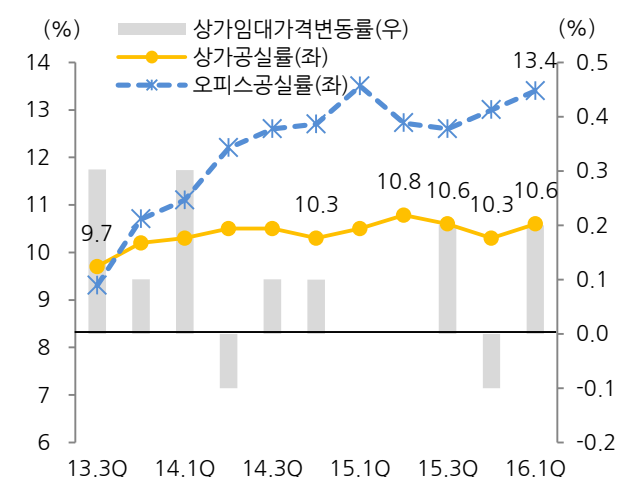
• 한편, 권리금을 거래할 때 계약서를 작성하는 경우는 약 11%에 불과해 실제 권리금에 대한 법적 보호의 한계 존재할 듯

그림 11| 전국 상가 투자수익률 추이



자료: 국토교통부

그림 12| 중대형매장 공실률 및 임대가격 추이



자료: 국토교통부

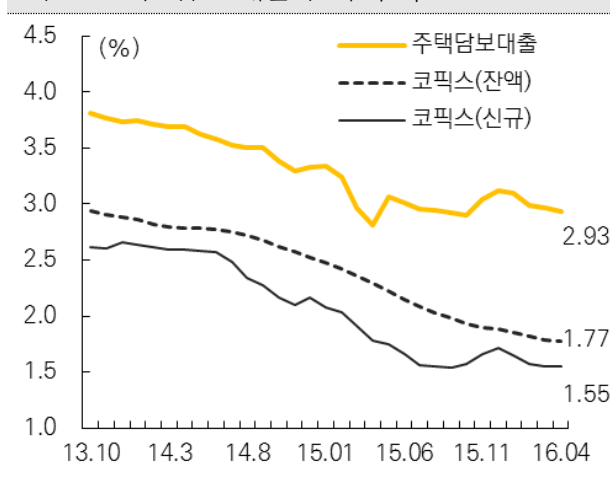
[주택금융시장] 주택담보대출 금리 4개월째 하락, 기준금리 1년만 인하

주택담보대출금리,
전월대비 0.04%p
하락

주택담보대출 순증
2개월 연속 확대

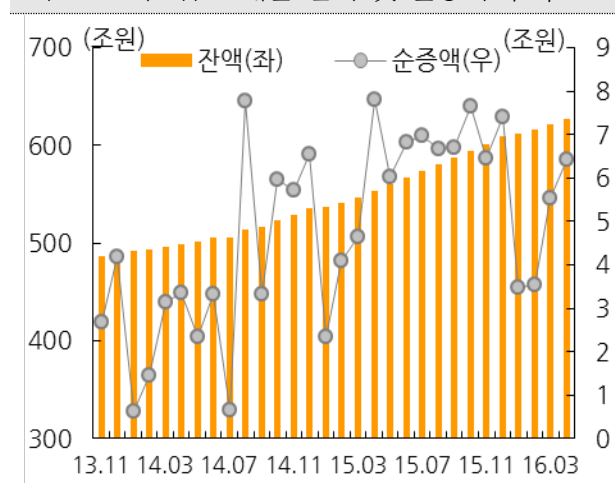
- 4월 주택담보대출 금리는 2.93%를 기록하며 전월대비 0.04%p 하락
 - 주택담보대출 금리는 올해 들어 4개월째 하락
 - 코픽스 금리는 잔액기준 1.77%로 전월대비 0.02%p 하락하였으며, 신규기준은 전월과 동일한 1.55%를 기록
- 한국은행은 지난 9일 기준금리를 1.25%로 인하함에 따라 주택담보대출 금리도 하락이 지속될 전망
 - 최근 수출감소, 내수부진 등 경제 침체와 산업구조조정에 선제적으로 대응하기 위해 12개월만에 기준금리를 인하
- 4월말 기준 주택담보대출(예금취급기관 및 기타금융기관 포함) 잔액은 627.8조원
 - 순증액 규모는 올해 1~2월에는 3조원 수준으로 낮아졌으나 3월 5.5조원, 4월 6.4조원으로 확대
 - 수도권 중심으로 주택거래가 회복되면서 주택담보대출 잔액도 다시 증가하고 있는 상황
- 한편, 4월말 주택담보대출 연체율(0.28%)은 전월대비 0.01%p 상승
 - 집단대출연체율이 0.44%, 집단대출을 제외한 연체율은 0.21%로 두 지표 모두 전월대비 0.1%p 상승

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 주택담보대출 잔액 및 순증액 추이



자료: 한국은행

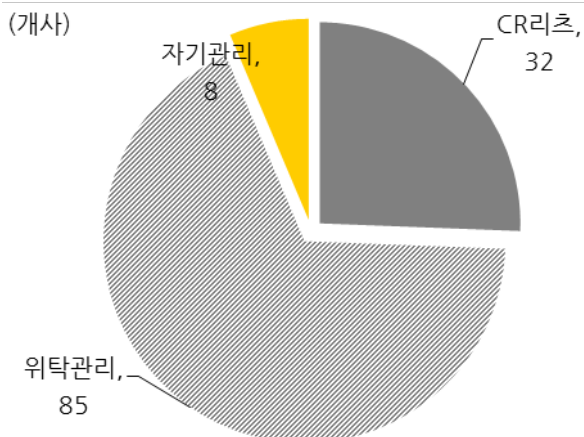
[부동산 금융] 리츠 총자산 18.5조원, 최근 2년 매년 3조원 이상 성장

리츠, 큰 폭의
자산 증가세 지속

뉴스테이 정부 지원
에 따른 사업 영역
확대

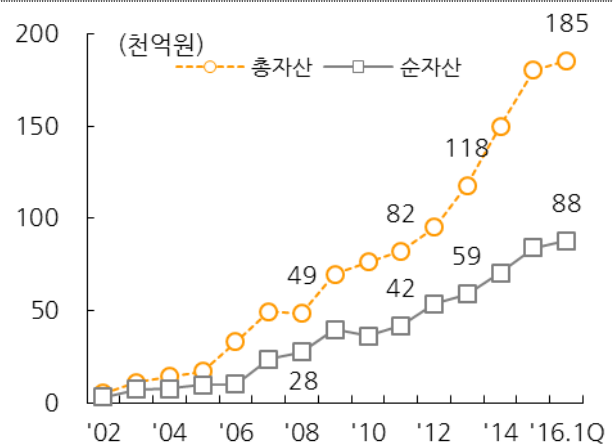
- 2016년 1분기 기준 리츠는 총 130개사가 운영중
 - 유형별로는 기업구조조정리츠 32개, 위탁관리리츠 90개, 자기 관리 리츠 8개
 - 1분기에는 위탁관리리츠 7개사가 신규 영업인가를 받았으며, 이는 지난해 3분기와 4분기에 각각 15개사, 14개사가 인가를 받은 것에 비하면 다소 감소한 수치
- 1분기말 기준 리츠 총 자산은 18.5조원으로 급격한 성장세 지속
 - 리츠는 2008년 금융위기 이후 성장하기 시작하였으며, 2013년 10조원을 넘어서는 등 2010년 이후 가파른 성장 시현
 - 특히 최근 2년간 매년 3조원을 상회하는 증가세 기록
- 최근 정부가 중점적으로 추진하는 뉴스테이 사업에 리츠가 연결되면서 사업영역도 점차 확대
- 국토교통부는 지난 6월 9일 뉴스테이 공급확대를 위해 ‘정비사업 연계 뉴스테이 초기 사업비 대출보증’제도를 시행한다고 발표
 - 공모를 통해 뉴스테이 연계형 사업장으로 선정될 경우 주택도 시보중공사로부터 총사업비의 5% 이내 대출 가능한 보증 제공
 - 다만 초기 사업비 대출을 위해서는 사업자(리츠 또는 펀드)의 적정성과 안정성 등을 평가할 계획

그림 15 리츠 유형별 업체 현황(16년 1분기)



자료: 한국리츠협회

그림 16 리츠 자산 증가 추이



자료: 한국리츠협회

[미국 주택시장] 신규주택매매 호조세를 보이는 등 양호한 흐름 지속

신규주택 판매량
금융위기 이후
최고치 기록

- 미국 주택가격지수는 상승세를 유지하는 가운데, 신규 및 기존주택 판매량이 크게 증가
 - 3월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 전년대비 5.4%(전월대비 0.9%) 상승
 - 신규주택 판매량은 61.9만호(전월대비 16.9% 증가)로 2008년 1월 이후 최대치 기록, 기존주택은 545만호로 1.7% 증가

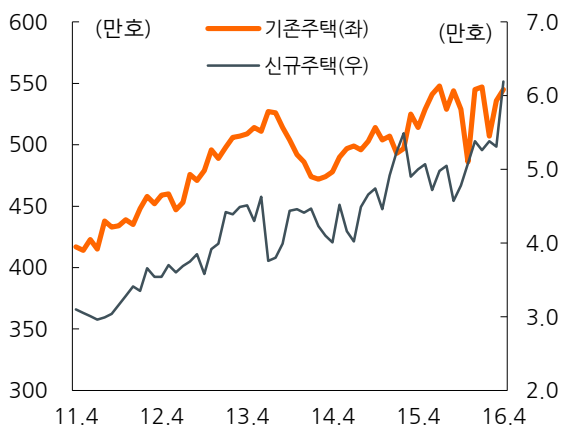
- 저금리가 유지되는 가운데 주택매매시장 호조세는 이어갈 것으로 예상
 - 4월 잠정주택판매지수는 116.3으로 금융위기 이후 최고치를 기록, 향후 기존주택 판매시장이 활성화될 것으로 예상

※ 잠정주택판매지수(Pending Home Sales Index): 매매계약은 성사되었으나 대금 지급 등 거래가 완료되지 않은 상태로 기존주택 판매를 1~2달 먼저 예측하는 선행지표(100이상이면 주택판매 활성화 예상)

고용 및 경기회복
기반으로 주택시장
양호한 흐름 예상

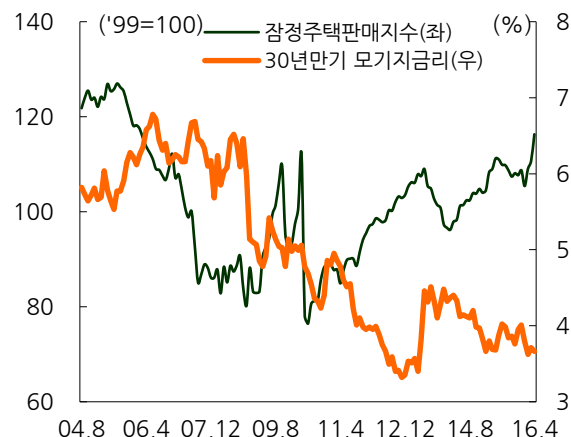
- 최근 미국 경기 및 고용시장 회복 등으로 하반기 금리인상 가능성이 제기되나, 주택시장내 양호한 흐름은 이어갈 것으로 예상
 - 4월 30년만기 모기지 금리는 3.64%로 최저 수준
 - 저금리 및 꾸준한 임금상승으로 미국 개인소비지출은 4월 1.0% 증가하며 2009.8월 이후 최대치 기록
 - 소비회복 및 고용시장 안정으로 주택시장내 수요창출에 기인할 것으로 예상

그림 17 기존 및 신규주택 매매건수



자료: Bloomberg

그림 18 잠정주택판매지수 및 모기지금리 추이



자료: Bloomberg

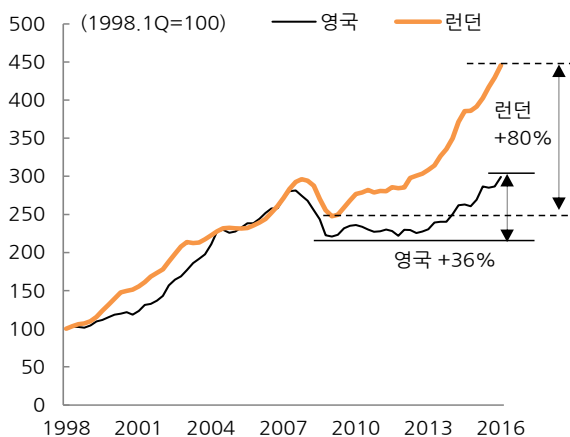
[런던 주택시장] 거래세 인상 및 브렉시트 우려로 런던 주택시장 냉각

최근 런던 고가주택 거래감소 및 가격 하락

영국의 브렉시트 현실화에 따른 주택 가격 급락 우려

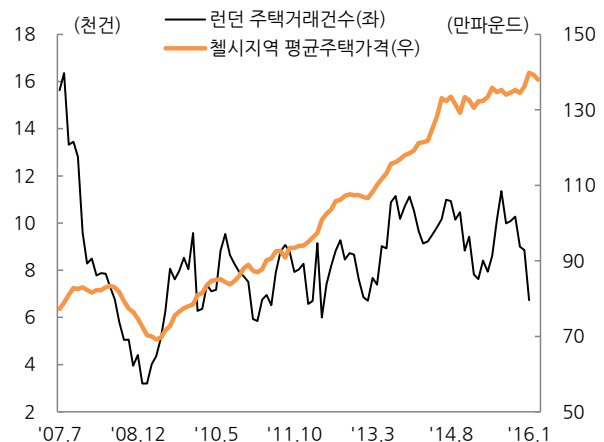
- 금융위기 이후 저금리 및 해외 투자자본에 힘입어 런던의 주택가격은 빠르게 상승
 - 런던 주택가격은 2009년 1분기 이후 약 80% 상승, 특히 2013년 이후 연평균 12%씩 상승하며 주택가격 버블 논란 대두
 - ※ 2016.3월 런던의 평균주택가격은 53만 파운드(약 9억원)로 금융위기 이전 수준을 상회
 - 이는 저금리 기조 유지 및 중국 등 해외 투자자본이 유입되면서 주택가격 상승을 이끈 것으로 판단
- 한편 최근 고가주택지를 중심으로 거래 둔화 및 가격 하락세 시현
 - 브렉시트 불확실성 및 임대용 주택 거래세 인상(4월부터)으로 런던의 부촌지역을 중심으로 거래건수 감소 및 주택가격 하락
 - ※ 브렉시트(Brexit): 영국의 유럽연합 탈퇴
 - ※ 임대목적 또는 별장용으로 주택을 구입(거주목적 1주택 제외)시 기존 거래세에 추가로 3% 부과, 150만 파운드를 초과하는 고가주택의 경우 거래세는 최대 15%
- 영국은 6/23일 브렉시트에 대한 국민투표 예정, 투표결과에 따라 부동산 시장 냉각으로 이어질 가능성 존재
 - 최근 해외투자자들의 자국통화 가치 하락으로 구매력이 하락한 데다, 브렉시트 우려로 런던 주택시장의 투자관심 빠르게 하락
 - IMF는 브렉시트 현실화시 영국 주택가격 급락을 초래할 것으로 예상

그림 19 | 영국 및 런던의 주택가격지수 추이



자료: 영국 Land Registry

그림 20 | 주택매매건수 및 첼시지역 주택가격 추이



자료: 영국 Land Registry

FOCUS ISSUE

종합부동산서비스 개념 및 발전 방향 점검

서동한 연구원
강민석 부동산연구팀장

- 정부는 부동산산업 패러다임 전환기에 앞서 부동산 관련 종합서비스에 대한 지속적인 방향성 및 정책 방향 제시
 - 국내 부동산산업이 양적 성장 중심의 공급 위주 성장이 한계에 달하면서 점차 임대·관리·리모델링 등 부동산 관련 후방산업을 포함한 종합적 서비스 제공에 대한 필요성을 지속적으로 제기
 - 이에 정부는 부동산산업의 경쟁력과 신뢰성 제고 위해 『부동산 서비스산업 발전방안』을 발표하면서 업역간 피해를 최소화하면서 종합서비스에 대한 적응을 위해 네트워크형 인증제 등을 도입
- 부동산 관련 후방산업의 중요성 확대와 함께 종합부동산회사의 도입 필요성도 지속적으로 제기되면서, 일본 등 해외 종합부동산회사의 성장이 국내 부동산산업에 시사점이 있음
 - 일본의 경우 2000년대 초반 이후 신규개발부터 임대, 관리 등 장기적 관점에서 부동산 관련 종합서비스를 제공하는 종합부동산회사의 성장이 종합건설회사 등 다른 업역 대비 단연 돋보임
 - 특히, 종합건설업체의 매출액 등이 감소하는 시기 종합부동산회사의 견고한 성장세 지속은 국내 부동산 관련 산업에도 시사하는 바가 있음
- 부동산산업 패러다임 변화에 대응하기 위한 업역간 융합 영역은 점차 확대될 전망이나, 업역간 갈등 해소 등 선결과제도 다수 존재
 - 향후 주택 및 부동산시장은 과거와 같은 급격한 성장보다는 성숙단계로 전환이 예상
 - 따라서 현재와 같은 대규모 건설회사 중심의 시장구조는 장기적으로 업역간 시너지를 창출하는 형태로 개편될 가능성이 높다고 판단
 - 하지만, 영세한 산업구조로 직접적 피해대상이 될 수 있는 중개업계, 관리업계 등 업역간 이해관계가 상충될 소지가 있어 융합에 앞서 충분한 검토와 함께 다양한 접근이 필요

1. 종합부동산서비스 기반 마련 추진

■ 정부는 부동산과 관련된 종합서비스에 대한 지속적인 정책 방향성 제시

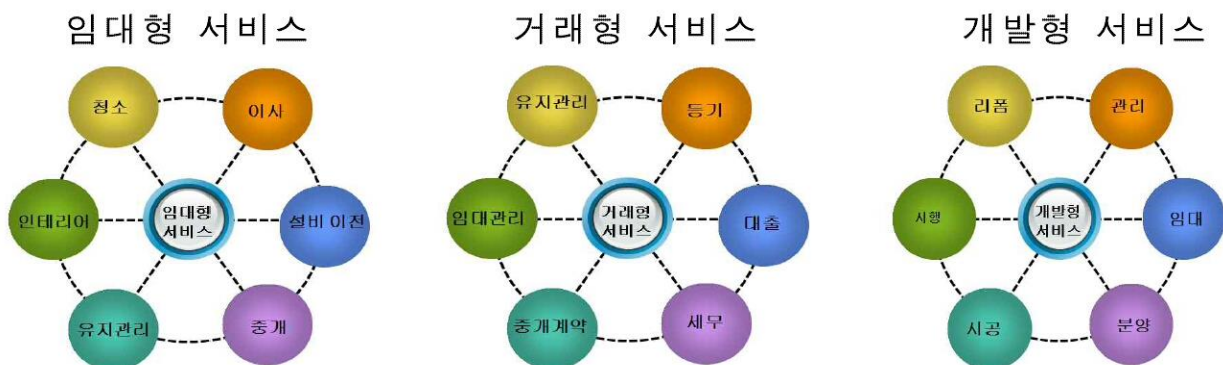
- 정부는 지난 2월 '부동산서비스 산업 발전방안'을 발표하였으며, 부동산산업의 경쟁력 강화의 일환으로 종합서비스 기반 마련을 화두로 제시

- 2014년 국토부는 청와대 업무보고에서 '종합부동산회사' 육성 기반 조성을 위한 관련 제도 및 법규를 정비하겠다는 목표를 제시하고 국내 부동산산업 경쟁력 강화를 시도하는 등 이와 관련된 정책적 방향성 마련을 지속적으로 추진해 옴
- 국토부는 부동산서비스업 산업 정비를 위해 중개업에 대한 매매업 허용 등 관련 제도 및 법규 정비를 위한 시도를 하였으나, 종합부동산회사 도입시 영세한 산업구조로 직접적 피해대상이 될 수 있는 중개업계 등의 반발 등으로 별다른 진전 없이 최근까지 경과
- 종합부동산회사는 부동산 생애주기상 처음(개발)부터 끝(매각 또는 멸실)까지 모든 과정에서 필요한 제반 서비스 제공을 목표로 하기에 도입 초기에는 자본력을 갖춘 건설사, 디벨로퍼 등 대기업들의 주도가 다소 불가피

■ 금번 정부의 대책은 부동산서비스업의 경쟁력과 신뢰성 제고가 주요 목적

- 지난 2월 발표된 대책에서는 부동산 산업을 고급 서비스 산업으로 발전시키고, 국가경제의 성장동력이 되도록 체계적으로 육성하는 것을 정책 목표로 설정
- 이를 위해 경쟁력 강화와 신뢰성·투명성 제고를 목적으로 세부 전략을 마련하였으며, 부동산산업의 경쟁력 강화방안으로 리츠 육성, 신시장 발굴과 함께 종합서비스 제공을 주요한 추진과제로 설정
- 정부의 발표안(16년 2월)에 따르면 기존 업역 내 피해를 최소화하고, 종합서비스에 대한 업역 내 적응을 위해 업역간 네트워크 종합서비스 인증제도를 우선 도입하기로 발표
- 네트워크 인증제는 기존 업역은 유지하면서, 상호 책임 있는 연계를 통해 수요자에게 편리하고 종합적인 부동산 서비스 제공을 목표로 함
- 정부도 실질적인 네트워크 서비스 활성화를 위해 지속적인 평가 및 관리를 통해 실효성을 제고할 예정

그림 11 네트워크형 우수서비스 인증제 도입 모델(안)



자료: 국토교통부 보도자료

- 또한, 아직 영세한 국내 임대관리업의 성장 기반 마련을 통해 일본 등 임대관리업을 기반으로 하는 외국의 종합부동산회사와 같은 고부가가치 산업으로 발전 유도
- 우리나라 매입임대사업자의 관리규모는 평균 4.7 호 수준으로 일본(4,800 호) 등 임대관리업이 발달된 외국에 비해 영세하고 비체계적
- 이에 우선 주거용 임대관리업의 전문화 및 기업화를 위해 관련 세제 감면과 업무 범위의 확대를 시도하고 비주거용까지 포함하는 임대관리업으로 검토
- 한편 부동산산업 내 포괄적 서비스를 모두 제공할 수 있는 리츠를 선도산업으로 육성
- 부동산리츠는 영속적 주식회사의 형태로 부동산의 개발(매입)부터 운영, 관리 등 부동산과 관련된 종합적 서비스의 제공이 지속적으로 가능한 간접투자상품²
- 사모 위주로 운영되고 오피스 등 업무시설에 편중된 리츠투자의 범위를 공모 방식의 기업형 임대관리 리츠로 발전을 시도

2. 종합부동산서비스의 기반 마련 정책의 배경

■ 부동산시장의 패러다임 변화로 종합부동산 서비스업 중요성 대두

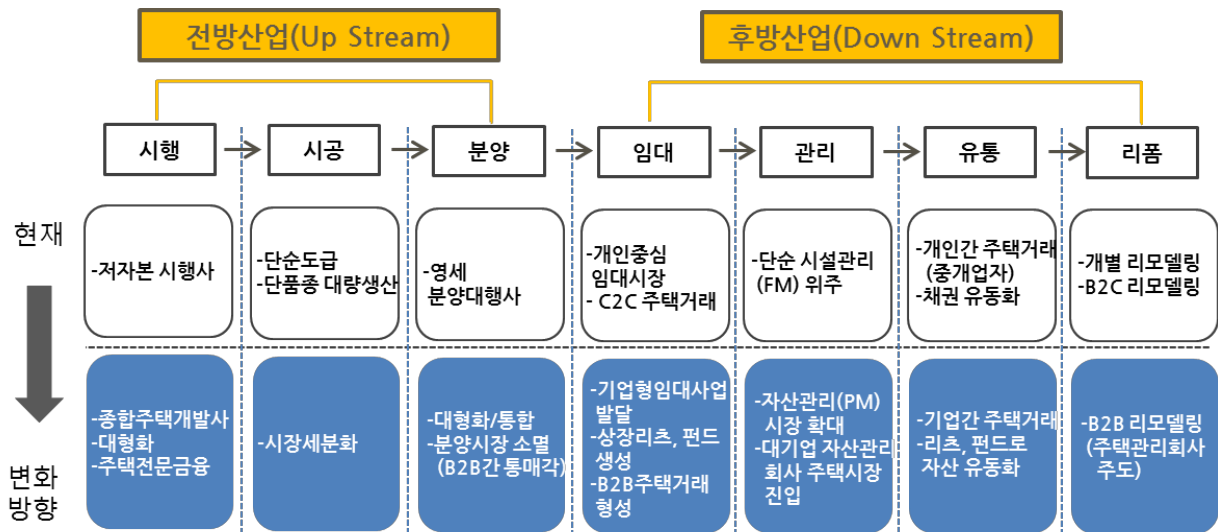
- 우리나라 부동산시장은 자본이득(Capital gain) 확보가 중심인 분양시장을 중심으로 성장해 왔으나 시설관리(FM), 임대·관리(PM), 자산관리(AM) 등 종합서비스에 대한 필요성이 지속적으로 제기
- 특히, 주택시장의 경우 신규수요의 감소는 불가피해지고, 주택가격 또한 안정화되는 성숙화 시장으로 발전할 경우 점차 양적 성장 위주의 패러다임에서 질적 성장 패러다임 전환이 불가피
- 주택 및 업무시설 부족으로 공급자(건설사, 감평사, 중개업소 등) 위주로 시장이 형성되어 왔으나, 수요자의 니즈가 점차 부각되며 이에 대응하는 시스템 필요

■ 종합부동산회사는 부동산산업 후방분야를 포함한 체계적·포괄적 관리를 위한 회사

- 종합부동산회사는 단일 회사가 개발, 분양, 임대, 관리, 중개, 금융 등 모든 부동산 서비스를 일괄 제공하는 것을 의미
- 개발 및 분양위주의 시장에서 임대 및 관리 등 후방 Value Chain의 중요성이 부각되면서 사회적인 니즈가 확산

² 실제 미국 등에서는 장기 공모형 자기관리형 리츠를 통해 임대관리업을 기초로 하는 종합부동산회사형 리츠를 활발하게 운영

그림 4 주택산업의 밸류체인 변화



자료: '기업이 주택을 소유하는시대, 부동산의 후방 밸류체인에 투자하라'(2016.2), 채상욱 외, 하나금융투자, KB경영연구소 수정

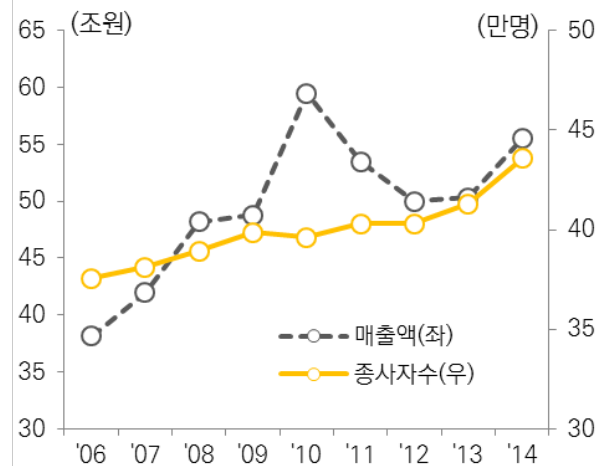
■ 후방산업 중요성 확대와 함께 부동산 관련 전반의 서비스를 제공하는 종합부동산회사의 도입 필요성이 점차 확대

- 그동안 국내 부동산산업은 건설회사 주도의 부동산개발 및 공급 중심의 산업구조였으나 질적 성장시대로 접어든 국내 부동산시장 여건상 영세한 부동산산업 구조개선 필요성 증대
- 우리나라 부동산산업은 개발·공급업, 임대업(공급·관리), 중개업, 감정평가업 등으로 분류되며 국내 부동산산업의 매출액 규모와 사업체 수 고려시 부동산개발·공급업을 제외한 임대공급/관리업 및 중개업은 영세 사업자 중심의 산업임
 - 부동산산업의 시장 규모는 약 55.5 조원으로 이 중 주택 등 부동산공급에 초점을 맞춘 부동산 개발 및 공급업이 28.5 조원으로 전체 매출액의 약 51.4%를 차지(2014년 기준)³
 - 반면, 사업체수 기준으로는 국내 부동산산업에서 부동산 중개 및 감정평가업이 66.1%(그 중 중개업이 99%)를 차지하고, 사업체당 매출액은 8,320 만원 수준으로 여타 부동산 산업군에 비해 열악한 산업 구조
- 국내 부동산산업에서 특히 중개업, 관리업 등 후방산업은 영세하고, 업역간 규제 등으로 윈스탑 서비스가 어려워 수요자들의 불편이 초래
 - 수요자들은 컨설팅과 연계된 중개부터 리모델링, 임대관리 등 부동산 종합서비스에 대한 수요는 증가하고 있으나, 업역간 칸막이로 인해 종합서비스 제공에 대응 불가

³ 부동산개발 공급업 중 주거용이 매출액 기준 13.7조원으로 약 48%를 차지

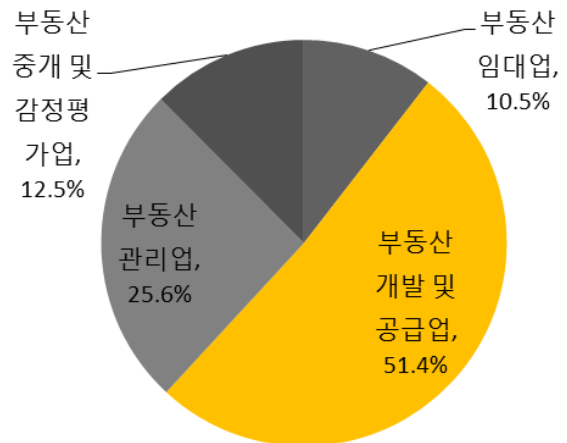
- 저자본 위주의 시행 및 임대시장의 경우 전문성과 자본규모 확충에 대한 니즈가 확산되면서 업역간 협업 및 통합에 대한 필요성 증가
- 과거의 건설 위주의 영역에서, 금융과 실물에 대한 역량과 함께 사업 전반에 대한 관리 및 기획 능력을 갖춘 종합부동산회사의 도입에 대한 니즈가 확대

그림 2 부동산 매출 및 종사자



자료: 통계청

그림 3 부동산 내 매출액 비중



자료: 통계청

3. 종합부동산회사 관련 해외 사례

1) 일본 미쓰이부동산(三井 不動産)

■ 미쓰이부동산은 43 개의 부동산 관련 계열사를 지닌 일본 내 최대 종합부동산회사

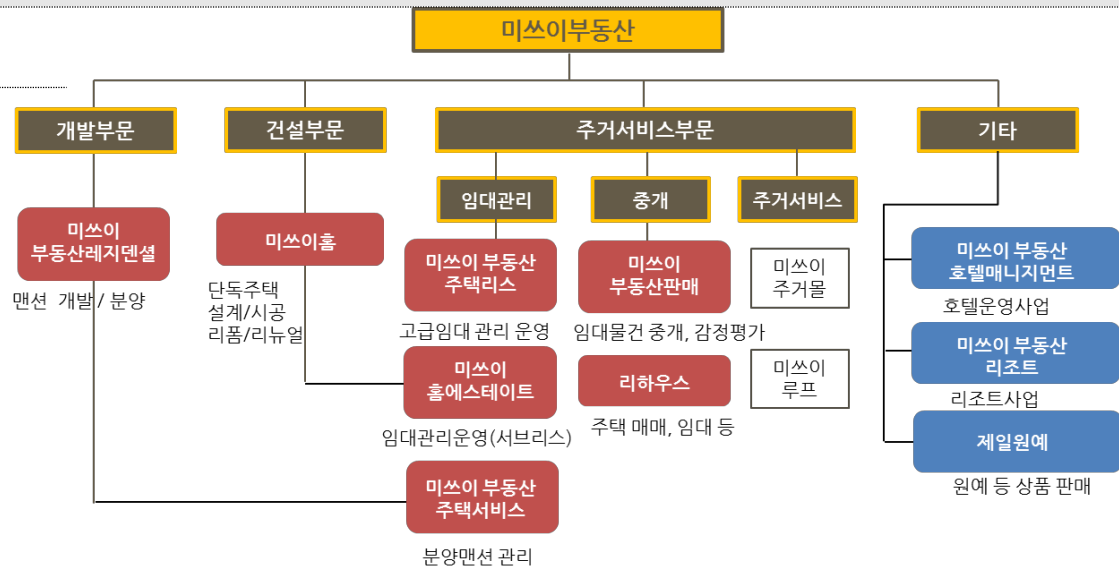
- 부동산솔루션서비스 본부 등 총 6개 본부 산하에서 각종 대규모 개발사업의 추진부터 디즈니랜드 관리 등 광범위한 부동산 영역에서 사업 수행

[표 1] 미쓰이부동산 본부 조직

| 구 분 | 주요 업무 |
|--------------|---|
| 부동산솔루션서비스 본부 | ○ 기업 보유 부동산의 활용 및 운용(개발·관리·매각) 전략 수립 ○ 개인부동산 투자자문(Private Consulting dept) |
| 오피스빌딩 본부 | ○ 업무용 빌딩 개발, 임대, 위탁관리 등 |
| 리조트·호텔사업본부 | ○ 호텔/리조트 개발·위탁관리 |
| 리테일사업본부 | ○ 상업시설 개발 및 임대관리 등 |
| 해외사업본부 | ○ 해외 리조트, 오피스 등 개발 및 관리 |
| 로지스틱스사업본부 | ○ 물류창고 개발, 임대관리 |

자료: 미쓰이부동산

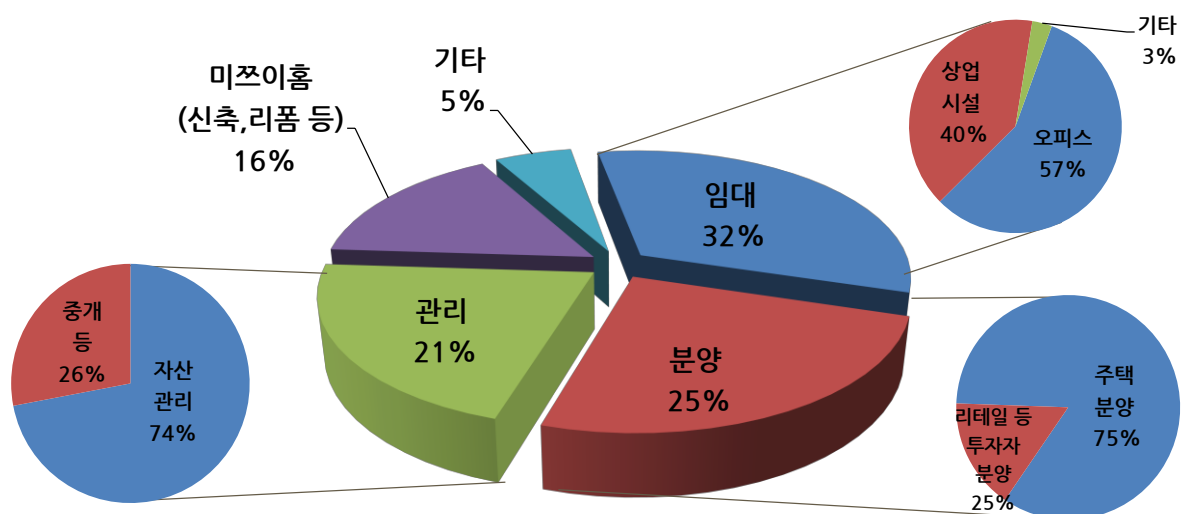
그림 5 미쓰이부동산 사업구조



자료: 주택산업연구원, KB경영연구소 수정

- 부동산과 관련된 모든 업무를 그룹 내 수행을 목표로 본부 조직 및 계열사를 운영
 - 신규개발에 따른 개발계획 수립부터 자금조달(금융), 시공, 임대(중개)관리, 매각까지 부동산 생애주기상 모든 단계에서 미쓰이부동산만의 플랫폼을 구성
 - 일본 내 주요 업무·상업시설 중 미쓰이부동산 플랫폼 유입된 부동산은 지속적으로 관리·확장하면서 지속적인 Lock-in 전략 구사
 - 특히, 미쓰이부동산이 개발한 부동산의 경우 우리나라 개발사업과 달리 막강한 자본력을 바탕으로 개발사업 종료 후에도 지속 보유하면서 장기임대 및 관리 업무를 수행

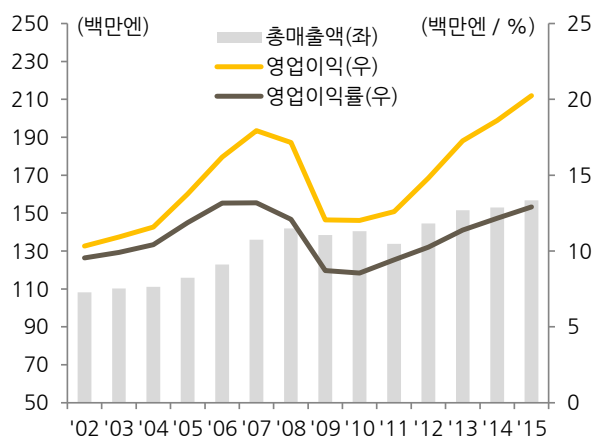
그림 6 미쓰이부동산 사업별 매출액 비중



자료: 미쓰이부동산(2016년 3월 결산기준)

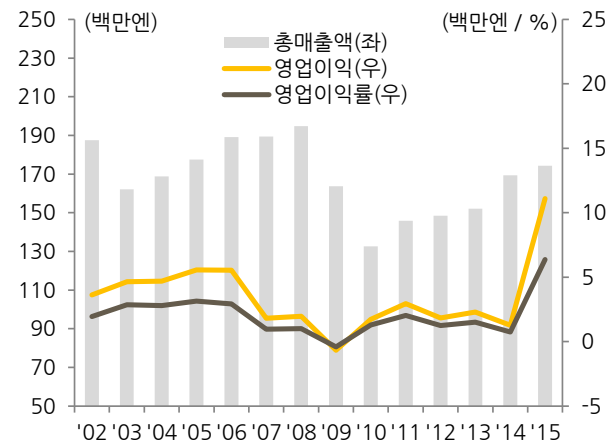
- 부동산과 관련된 다양한 매출 포트폴리오를 기반으로 안정적 성장세를 지속
 - 미쓰이부동산의 연간 매출은 약 1조 5,700억엔 수준으로 2001년 이후 금융위기 등 일부 시기를 제외하고는 지속적인 성장세를 구현('16년 3월 결산 기준)
 - 임대, 분양, 관리 등 다양한 비즈니스 분야에서 안정적인 매출성장세를 구가하면서 매출 포트폴리오 또한 양호
- 일본 내 대형 종합건설업체인 카지마건설과 미쓰이부동산 간 주요 재무 실적을 비교시 두 업역간 상반된 추이가 지속됨을 확인 가능
 - 일반 내 1위 종합건설업체인 카지마건설의 매출액 등 주요 재무실적은 2000년 초반 미쓰이부동산 대비 약2배 규모였으나, 최근까지 뚜렷한 성장세를 보이지 못함
 - 반면, 미쓰이부동산은 안정적인 성장세를 구가하면서 특히 매출액 대비 영업이익률도 10% 수준을 지속적으로 유지하는 등 안정적인 수익실현 구조를 형성
 - 특히, 종합건설업체의 매출이 지속적으로 감소하는 시기, 미쓰이부동산의 매출은 지속적인 성장세를 유지하면서 전환기에 있는 국내 부동산산업에 시사하는 바가 큼

그림 7 미쓰이부동산 주요 재무지표 추이



자료: Bloomberg

그림 8 카지마건설 주요 재무지표 추이



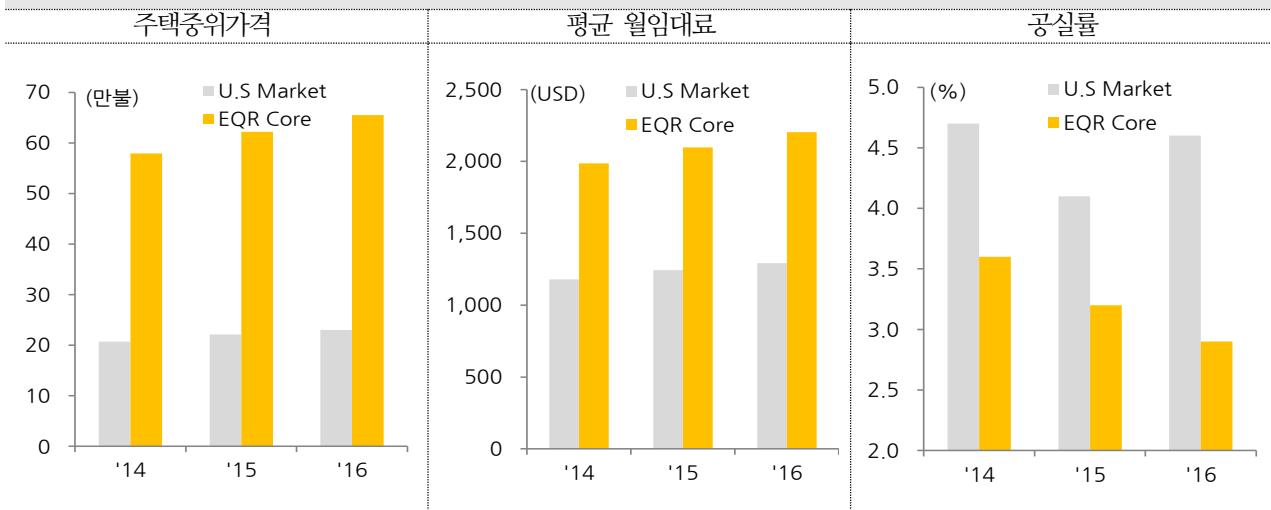
자료: Bloomberg

2) 미국 Equity Residential REITs

- Equity Residential REITs(이하, EQR)는 미국 내 최대 주택임대관리 리츠로서 주택의 매입부터 임대, 관리, 매각 등 주택 관련 서비스 전반을 제공하는 종합부동산회사 형태의 리츠
 - EQR은 2015년 말 기준 미국 내 약 30조원(USD 25.2bn) 규모의 부동산을 보유하고, 11만호를 임대 운영중인 미국 최대 임대관리리츠임

- 일반적인 임대관리회사와 달리 EQR은 뉴욕, 샌프란시스코 등 EQR이 선정한 핵심지역(EQR Core Market) 내 고가 아파트를 매수(개발) 후 임대 관리하는 전략 구사
- 실제 EQR이 임대관리 운영 중인 지역들은 미국 평균 수준보다 월등히 높은 주택가격 및 임대료 수준을 형성하고 있는 반면 공실률은 낮은 수준으로 형성

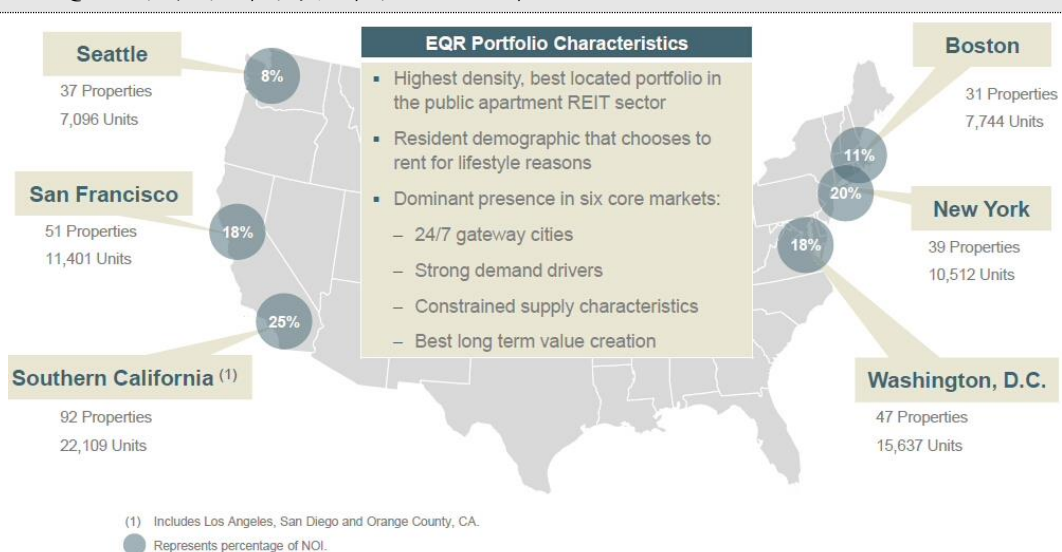
그림 9| EQR 핵심지역 vs 미국 전체 주요 부동산 지표 추이



자료: EQR

- 미국 내 인구 및 세대 움직임에 대한 면밀한 조사 후 저평가된 지역의 개발부지(또는 주택)를 매입해 수요에 따라 주택을 건설(또는 리모델링)하고 임대, 관리까지 수행
- 시장변화에 따라 적정가치 대비 고평가된 지역의 보유자산은 매각하고, 저평가된 지역의 부동산은 신규로 매수하면서 지속적으로 포트폴리오를 조정

그림 10| EQR 6대 투자 지역 및 지역별 NOI 비중



자료: EQR

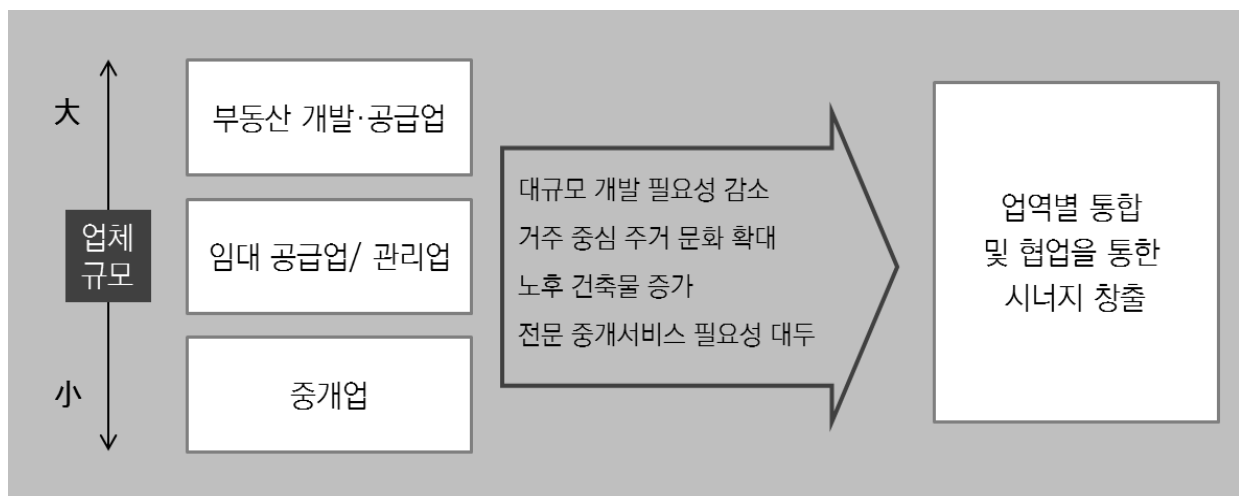
- 또 임차인들의 주거수요 변화를 지속적으로 관찰해 필요한 니즈를 반영하고, 거주 만족도를 최대로 이끌어내는 대신 부담 가능한 임대료 수준도 최대수준까지 조절을 하면서 안정적인 매출 및 수익 구조를 실현
- 장기간 양호한 매출성장과 안정적 영업이익을 기반으로 2001년 이후 매년 주당 1.5~2.2불의 배당을 지속하면서, 배당수익률 기준 3~4%의 양호한 수익을 실현
- 영속적 운용이 가능한 리츠를 활용해 영업활동을 지속하면서 부동산 관련 제반 서비스를 영위하는 종합부동산회사 형태를 갖추

4. 종합부동산 서비스 시장 발전 방향

■ 부동산시장의 패러다임 변화에 대한 대응으로서 업역간 융합에 대한 사업 영역은 점차 확대

- 향후 주택 및 부동산 시장은 과거와 같은 급격한 성장보다는 성숙 단계로 전환이 예상
 - 주택에서는 도시재생과 수요자 중심의 임대주택 공급이 중시되며 전반적으로 소규모 개발과 관리 등이 중요한 시장으로 변모
- 따라서 현재와 같은 대규모 건설회사 중심의 시장구조는 장기적으로 업역간 시너지를 창출할 수 있는 형태로 개편가능성이 높다고 판단
- 최근 부동산산업 전체의 효율성을 높이기 위해 기존 최근 정부를 비롯하여 다양한 경로를 통해 종합부동산회사에 대한 논의가 활발해짐

그림 11| 부동산 산업 변화 방향



자료:KB경영연구소

■ 구분되어 있는 업역간 역량의 활성화를 위해서는 업역간 갈등 해소 등 선결과제 존재

- 정부는 최근 관련된 법규 및 제반 제도를 정비중에 있으나, 영세한 산업구조로 직접적 피해대상이 될 수 있는 중개업계 등의 갈등 발생 여지 존재
- 국내의 경우 업역간 갈등 가능성으로 인해 충분한 검토를 통한 접근이 필요
 - 종합부동산회사는 부동산의 개발과정부터 분양, 임대는 물론 관리와 중개 등 부동산과 관련된 서비스 전반을 한 개의 회사가 일괄적으로 제공하는 형태의 법인으로 볼 수 있음
 - 현재의 업역간 규모를 보면 부동산 개발·공급업은 대형사 위주로 영위되는 반면, 중개업 및 관리업 등은 영세사업자 중심으로 영위되고 있어 신중한 접근이 필요

■ 뉴스테이, 리츠 등 현재 진행되고 있는 다양한 방안들을 활용한 단계적 접근이 필요

- 우리나라의 경우 앞선 일본의 미쓰이부동산과 같은 종합부동산 회사 형태가 벤치마킹 모델로 지속적으로 제시
 - 종합부동산 회사가 형태가 자리잡은 일본의 경우 앞서 사례에서 본 바와 같이 개발 뿐 아니라 임대시장을 활용한 다양한 수익구조 보유

[표 2] 일본의 종합부동산회사 vs 한국의 대형건설사

| 구 분 | (일본)종합부동산회사 | (한국)대형건설사 |
|-------------|--|--|
| 핵심역량 | ○ 자본력과 개발역량을 바탕으로 부동산투자 /개발을 통한 부가가치 창출 | ○ 토목, 플랜트 등 건설기술 ○ 고층빌딩 등 건축기술 |
| 사업구조 | ○ 개발, 분양, 임대, 중개, 관리, 주거서비스 등 부동산산업 관련 전 영역 | ○ 도급사업 중심 ○ 시행사 지급보증을 통한 간접적 개발시장 참여 |
| 선호사업방식 | ○ 보유(임대)를 통한 안정적 수익 모델 추구 ○ 다품종 소량생산과 부가가치 창출을 통한 매각 및 유동화 | ○ 소품종 대량생산 ○ 분양을 통한 단기수익의 추구(소규모 사업장의 경우 높은 간접비용 발생으로 수익성 저하) |
| 금융 및 리스크 부담 | ○ 자체 자본력과 다양한 금융방식 활용 ○ 부동산 개발 및 보유에 대한 리스크 부담 (부채비율 500%~1,000%) | ○ 부동산 개발 및 보유에 대한 리스크부담 한계 (부채비율 200% 이상시 공공건설 수주 제한) |
| 주요 업체 | ○ 미쓰이부동산, 쓰미모토부동산 등 | ○ 삼성물산, GS건설, 대우건설 등 |

자료: 주택산업연구원, KB경영연구소 수정

- 그러나 일본 대비 임대수익의 안정성에 대한 보장이 다소 낮은 상황에서 단기간에 일본과 같은 종합부동산 회사로의 접근은 쉽지 않은 상황이며, 업역간 갈등 문제도 상존

- 이러한 관점에서 현재 정부의 추진안인 네트워크 종합서비스는 업역간 갈등을 최소화하는 방식으로 판단되나 좀 더 다양한 방식의 접근 필요
- 현재 정부에서 중점적으로 추진하고 있는 뉴스테이와 유사한 기업형 임대관리, 리츠 등을 활용한 방안도 검토 필요
 - 기업형 임대주택 사업의 경우 투자 및 개발 역량과 함께 관리 및 운영 능력도 요구되는 사업이며, 장기적 관점에서 수주 중심의 영업을 하는 대형건설사가 부채비율에 대한 부담을 지고 투자하기는 어려운 영역
- 향후 부동산시장의 구조변화에 따른 신규 업역 생성 및 부동산 서비스업의 경쟁력 제고를 위해서는 다양한 형태의 사업구조에 대한 시도가 필요하며, 부동산 종합서비스업은 그 중 주요한 사업변화의 핵심 영역이 될 전망
 - 주택시장의 신규수요는 감소가 불가피지고 주택가격 또한 안정화되는 성숙화 시장으로 발전할 경우 점차 양적공급 위주의 패러다임에서 질적 활용으로 패러다임 전환이 불가피
 - 공급자 중심이 아닌 수요자 중심의 부동산 종합서비스 제공을 위한 각 업역간 협업 및 새로운 밸류체인 생성을 위한 시도가 지속될 필요

MEMO