



부동산 시리즈 IV

영국, 뉴질랜드, 대만 부동산에서 얻은 Implication

Economist, 김 호 진 3773-8921 · econ@sk.com

MAY, 2015

미국 금리인상보다 한국 부동산이 궁금합니다 (시리즈)

영국, 뉴질랜드, 대만은 주식보다 부동산 상승폭이 더 큰 이례적인 케이스다. 여기에서 한국 부동산의 장기 그림을 좌우할 단서를 찾을 수 있다.

답은 성장도, 인구도 아닌 **외국자금 유입**이었다. 특히 1 인당 GDP, 수출주도형 경제, 노령화 등 여러 면에서 한국과 유사한 대만 부동산은 5 년래 2 배가 넘는 상승을 기록했다. 홍콩으로부터의 이민, 위안화 거래 확대에 따른 중국 본토 자금 유입이 대만 부동산을 들어올렸다.

제주도를 제외하면 외국인의 한국 부동산 투자 실적은 아직은 미미하다. 인구 천명당 순이민은 '0'명이며, 화교자본 투자 유치는 아직 저조하다. 외국 자본 유입이 한국 부동산 상승으로 이어지는 스토리는 아직은 먼 얘기다.

장기적으로 비관적이라는 것이 결론은 아니다. 예상치 못한 시기에 부동산 가격이 장기 상승세로 전환된 사례는 충분히 많기 때문이다. 장기 사이클은 충분히 가변적이며, 외국 자금의 유입 여부가 열쇠를 쥐고 있다.

[발간 순서]

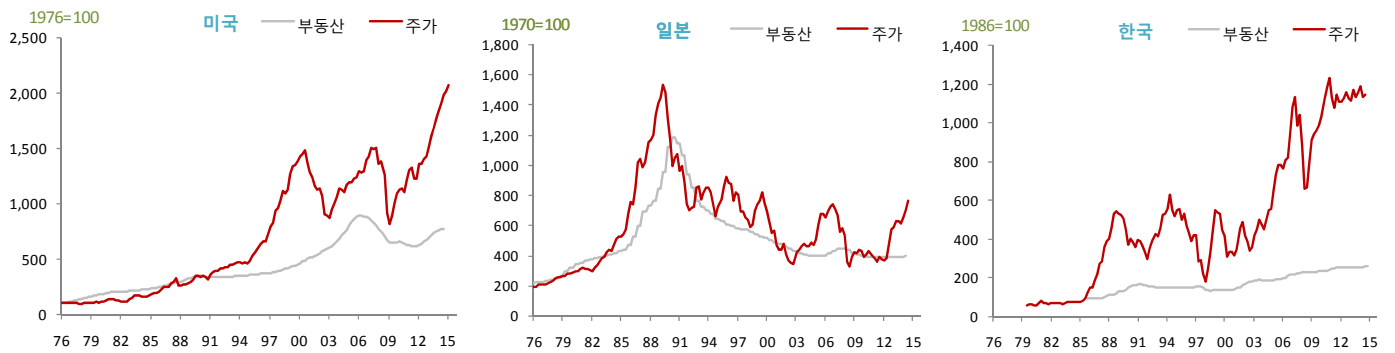
- I. 부동산의 다섯 가지 특징 (5/13)
- II. 무거운 부동산의 '단기' 전망 : 공급이 답이다 (5/18)
- III. 한국 부동산은 정말 일본처럼 될까 : no를 외치는 2가지 이유 (5/20)
- IV. 영국, 뉴질랜드, 대만 부동산에서 얻은 Implication (5/22)

IV. 영국, 뉴질랜드, 대만 부동산에서 얻은 Implication

미국, 일본, 한국 이외의 나라로 눈을 돌려보자

흔히 알고 있는 부동산 가격 추이는 세 국가 정도다. 우리가 살고 있는 한국과, 버블이 장기 불황으로 이어진 일본, 08년 세계 경기침체를 몰고 온 미국 일 것이다. 여기서는 우리에게 익숙한 미국, 일본, 한국 대신 영국, 뉴질랜드, 대만 부동산을 다뤄보고자 한다. 세 나라 모두 주식보다도 부동산이 상승폭이 더 컸던 이례적인 경험을 가지고 있다. 한국이 저런 **Outlier** 가 될 가능성은 현재로선 높지 않지만, 왜 주식보다도 부동산이 더 올랐는지, 무엇이 가장 큰 팩터였는지, 한국과의 거리는 얼마나 떨어져 있는지에 대한 흥미로운 사실들이 담겨있다.

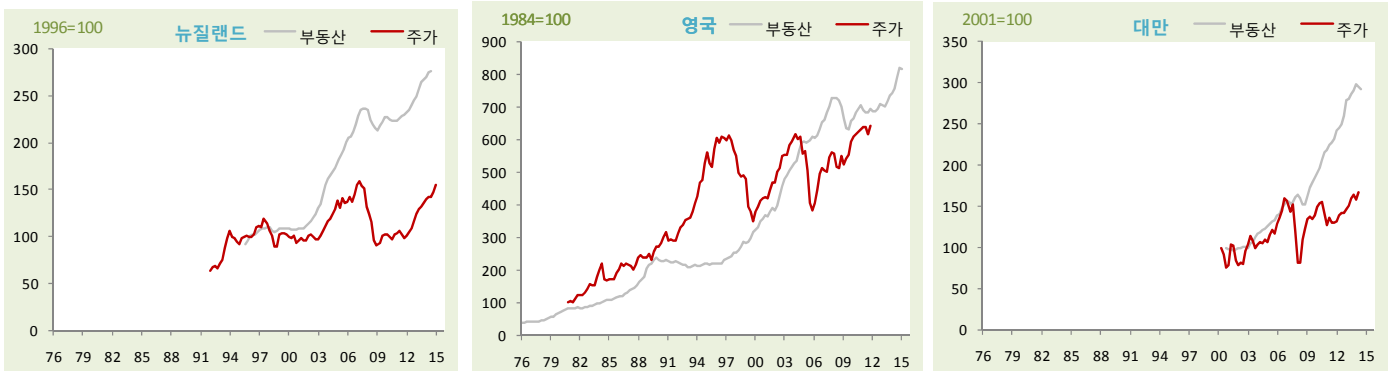
익숙한 부동산, 주가 차트 - 미국, 일본, 한국



자료 : BIS, Bloomberg, SK 증권

영국, 뉴질랜드, 대만 - 주식보다 부동산이 더 강한 세나라

주식보다 부동산 상승이 더 큰 사례 - 영국, 뉴질랜드, 대만



자료 : BIS, Bloomberg, SK 증권

① 영국 부동산 - 꾸준한 상승, 외국 자금 유입과 사회보장주택 감소의 조합

영국 부동산은 40년간 19배 상승했다. 상승률 자체도 글로벌 상위 수준이지만, 08년 전후를 제외하면 거의 한번도 조정을 받지 않았다는 점 역시 인상적이다.

영국 부동산 가격이 꾸준히 상승한 배경은, 사회보장주택의 공급 감소, 꾸준한 인구 유입, 수차례 도입된 부동산 활성화 정책이다. 00년대 이후에는 중동, 중국, 러시아 자금이 대거 유입되며 부동산 가격이 가파른 상승세를 나타냈다.

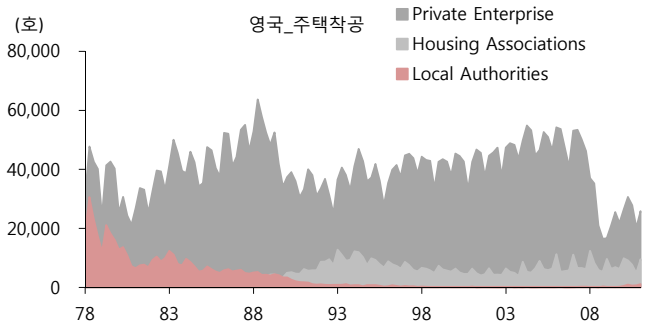
영국 부동산 - 꾸준한 상승, 외국 자금 유입과 사회보장주택 감소의 조합



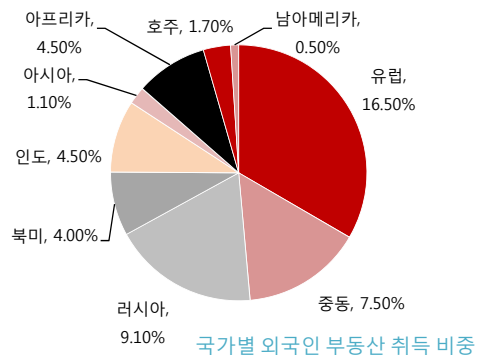
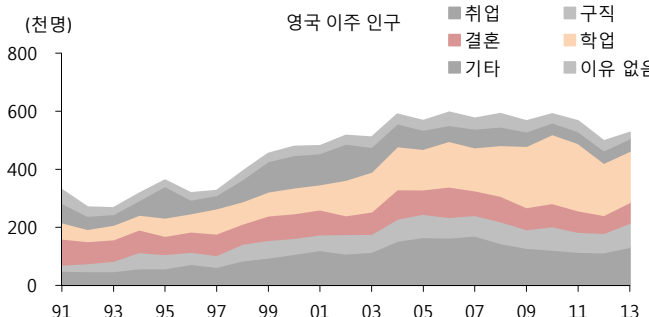
영국 부동산은 40년간 19배 상승했다. 상승률 자체도 글로벌 상위 수준이지만, 08년 전후를 제외하면 거의 한번도 조정을 받지 않았다는 점 역시 인상적이다.

영국 부동산 가격이 꾸준히 상승한 배경은, 사회보장주택의 공급 감소, 꾸준한 인구 유입, 수차례 도입된 부동산 활성화 정책이다.

보수당 집권 이후 사회주택건설 감소 뚜렷했다. 1950년대 전체 주택 공급량의 30% 가량 차지했던 사회주택의 공급은 점차 감소하여 00년대 이후 '0'에 가까워졌다. 까다롭고 느린 허가절차와 개발용지의 절대적 부족 역시 공급 부족의 이유로 지목된다.



00년대 이후에는 중동, 중국, 러시아 자금이 대거 유입되며 부동산 가격이 가파른 상승세를 나타냈다.



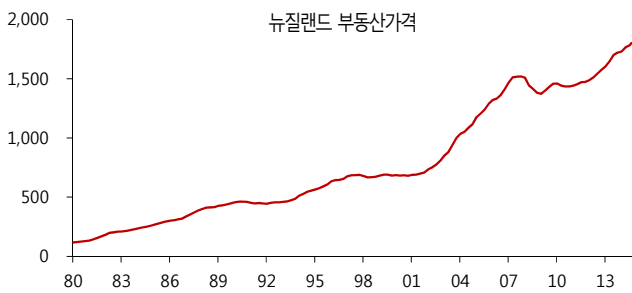
자료 : CEIC, BIS, 언론보도, SK 증권

② 뉴질랜드 - '반지의 제왕'과 중국인 이민

뉴질랜드 부동산은 35년 동안 15 배 상승했다. 뉴질랜드 부동산 상승의 배경에는 반지의 제왕과 중국인이 있다. 뉴질랜드의 총 인구는 오백만인데, 2014년 한해 관광객이 거의 삼백만명에 달한다. 뉴질랜드에서 촬영한 반지의 제왕(2001) 흥행 이후 뉴질랜드 관광객은 더욱 늘어났으며, 부동산 가격 상승에도 일조했다는 시각이 대부분이다.

이민 인구 증가와 9·11 테러 이후 해외에 머무르던 부자들의 뉴질랜드 귀환이 가속화된 것과 소비 수요 증가 등도 뉴질랜드 집값을 끌어올린 요인으로 풀이된다. 포브스의 설문조사에 따르면, 뉴질랜드는 호주에 이어 중국인이 선호하는 이민국 2위로 꼽혔다.

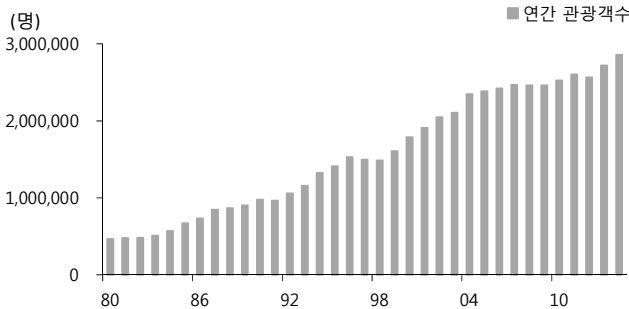
뉴질랜드 부동산 - 반지의 제왕과 중국 이민



뉴질랜드 부동산도 꾸준한 상승세를 이어갔다. 35년 동안 15 배 상승했다.

뉴질랜드 부동산 상승의 배경에는 반지의 제왕과 중국인' 이 있다. 뉴질랜드의 총 인구는 오백만인데, 2014년 한해 관광객이 거의 삼백만명에 달한다.

뉴질랜드에서 촬영한 반지의 제왕(2001) 흥행 이후 뉴질랜드 관광객은 더욱 늘어났으며, 호주 부동산 가격 상승에도 일조했다는 시각이 대부분이다.



최근 중국인 이민 및 투자 확대도 뉴질랜드 부동산 상승으로 이어지고 있다. 포브스의 설문조사에 따르면, 뉴질랜드는 호주에 이어 중국인이 선호하는 이민국 2위로 꼽혔다.

Forbes, 중국인 대상 투자이민 선호국 조사

순위	국가	투자이민 최소금액	투자 연한	투자방식
1	호주	150만 호주달러	없음	투자
2	뉴질랜드	150만 뉴질랜드 달러	4년	투자
3	독일	2만5천유로	3년	창업
4	스웨덴	10만 스웨덴 크로나	2년	창업
5	싱가포르	250만 싱가포르 달러	5년	투자
6	스페인	50만 유로	없음	부동산투자
7	프랑스	33만 유로	없음	부동산투자
8	캐나다	22만 캐나다 달러	없음	투자
9	미국	50만 달러	없음	투자
10	영국	100만 파운드	5년	투자



자료 : CEIC, BIS, Forbes, SK 증권

③ 대만 - 중국과 반부패

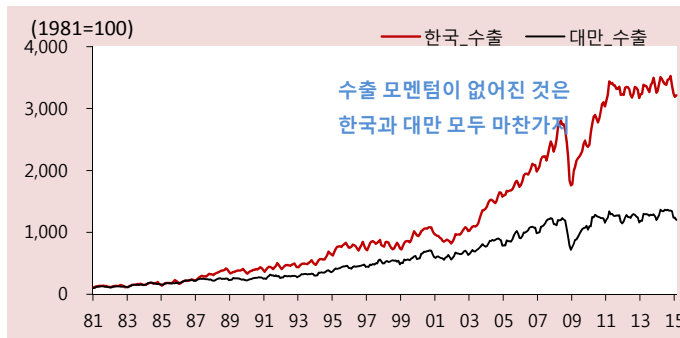
대만 부동산은 5년간 약 2 배가 올랐다. 대만은 1인당 GDP가 한국과 비슷하고, 노령화가 비슷하게 진행되고 있다는 점에서, IT 관련 수출 비중이 높다는 점에서 한국과 흔히 비교되곤 한다. 한국 부동산 가격지수가 횡보하는 데 반해, 대만 부동산은 급등세를 나타냈다는 점은 충분히 흥미를 유발한다.

국가별 인구, 노령화, GDP, 자가거주율 등 지표 비교

	한국	대만	중국	싱가포르	홍콩	일본	합계
인구 및 경제							
인구(백만명)	48.6	23.1	1338	5.1	7.1	127.5	1,550
65세 이상 인구 비중(%)	11.1	10.7	8.2	9	12.7	22.7	12.4
평균 가구원수	2.8	3	3.2	4.4	3.1	2	3.2
1인당 GDP	22,961	21,410	4,833	48,286	34,058	45,659	29,534
주택 및 모기지 시장 지표							
자가거주율(%)	54.2	83.8	89.3	87.2	51.9	61.1	73.3
GDP 대비주택담보대출비율(%)	33	28	28	-	39	37	33

자료 : KDI 재인용 주: 가구원수는 일본(08), 중국(09), 홍콩(06), 나머지는 2011년 기준

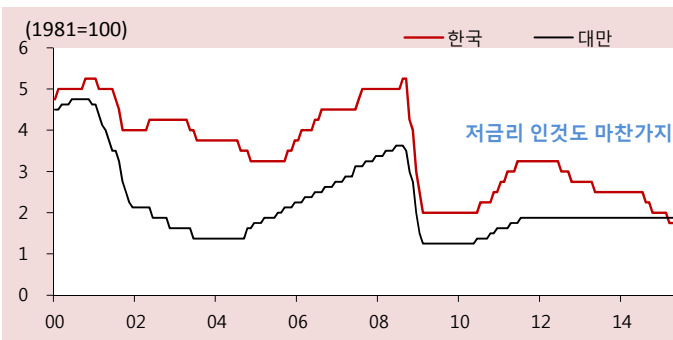
대만과 한국. 여러면에서 공통점을 가졌지만 한국 부동산이 횡보하는 사이, 대만 부동산은 두 배가 올랐다



한국과 대만은 여러 면에서 공통점이 있다. 1인당 GDP가 한국과 비슷하고, 노령화가 비슷하게 진행되고 있다는 점에서, IT 관련 수출 비중이 높다는 점에서 한국과 흔히 비교되곤 한다.

수출 모멘텀이 없어졌다는 점과, 이미 저금리 기조가 유지된 지 오래라는 공통점도 있다.

노령화 속도, 평균 가구원수 모두 비슷하지만, 한국 부동산이 횡보하는 사이 대만 부동산은 두 배가 올랐다.



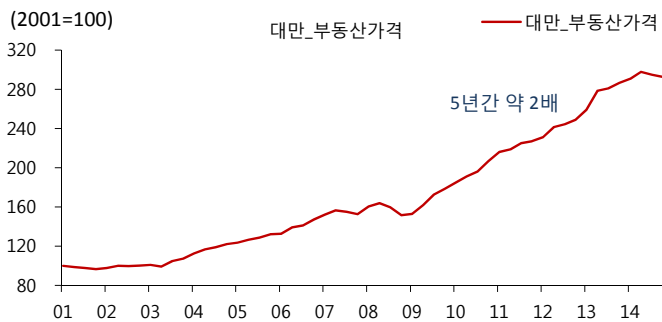
부동산 환경만 놓고 보면 대만의 자가 거주율은 85%로 한국보다 부동산 상승 기대가 낮을 수 있는 상황이었다

자료 : BIS, Bloomberg, SK 증권

대만 부동산은 중국 자금 유입이 상승의 주 요인으로 지목된다. 중국인 입장에서는 대만의 경우, 언어와 문화가 동일하다는 것이 강점으로 꼽힌다. 실제로 전체 대만의 외환 거래 중 위안화가 절반 가량을 차지한다. 중국 언론에서는 보시라이 스캔들 이후 반부패 자금이 대만으로 많이 유출되었다는 의견도 제기되고 있다. 홍콩에서도 대만으로의 이민자수가 급증하는 모습이 나타났다. 홍콩의 비싼 집값, 우산혁명 이후 중국과의 관계 악화 등이 홍콩에서 대만으로 이주하는 배경으로 지목되고 있다.

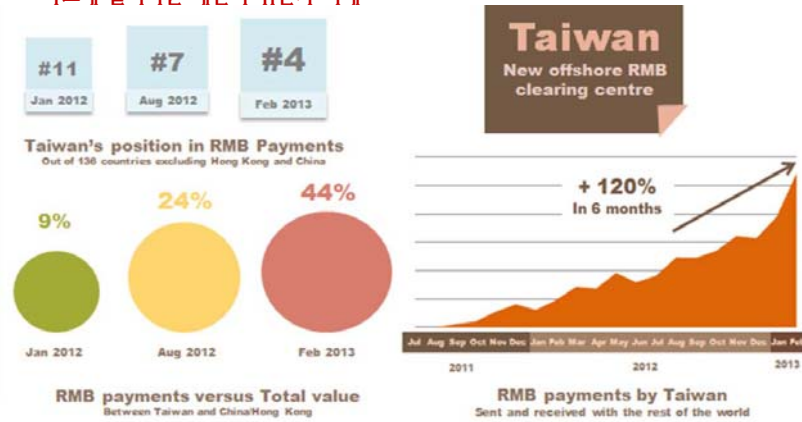
대만 - 중국과 반부패

한국 부동산이 회복하는 사이 대만은 2 배가 올랐다

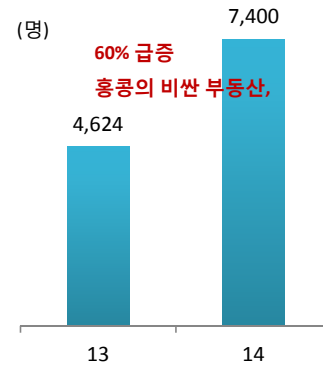


대만 부동산은 중국 자금 유입이 상승의 주 요인으로 지목된다. 중국인 입장에서는 대만의 경우, 언어와 문화가 동일하다는 것이 강점으로 꼽힌다. 실제로 전체 대만의 외환 거래 중 위안화가 절반 가량을 차지한다. 중국 언론에서는 보시라이 이후 반부패 자금이 대만으로 많이 유출되었다는 의견도 제기되고 있는 상황이다. 홍콩에서도 대만으로의 이민자수가 급증하는 모습이 나타났다. 홍콩의 비싼 집값, 우산혁명 이후 중국과의 관계 악화 등이 홍콩에서 대만으로 이주하는 배경으로 지목되고 있다.

빠르게 늘어나는 대만의 위안화 거래



홍콩에서 대만으로의 이민자수



자료 : BIS, 언론보도, Swift, SK 증권

외국인의 눈으로 본 한국 부동산. 외국인 자금 많이 들어올 수 있나요??

영국, 뉴질랜드, 대만의 사례를 보면, 저금리와 함께 외국인 자금 유입이 부동산 가격 상승에 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타난다. 인구 구성, 통일 등 변화시키기 힘든 부분보다는 외국인 자금의 유입 여부가 한국 부동산의 중기 그림을 그리는 가장 중요한 요소로 지목한다.

외국인 자금 유입이 확대될 수 있을지는 제도(이민, 부동산 투자 등), 수익률을 보면 알 수 있다. 뒤에서 자세히 다루겠지만, 결론부터 말하자면, 현재 전반적인 제도와 수익률로 본 한국의 부동산은 외국인의 눈에서는 현재로서는 크게 매력적이지 않다.

제도 : 부동산 투자이민 확대 중이나, 제주도를 제외하고는 거의 전무. 조세제도 전반 역시 복잡하다는 평가

수익률 : 저조한 외국인 유입, 전세제도, 화교에 냉담했던 역사적 사례는 한국 부동산의 기대 수익률을 반감시키는 요인

국내 투자이민제도(한국관광공사, 투자이민제도 국가별 사례비교 및 시사점 참고)

국내투자이민제도는 외국인 투자촉진법에 따라 미화 50만달러 이상 투자한 외국인으로서 기업투자 체류자격(D-8)으로 3년이상 계속 체류하고 있는 사람, 미화 50만달러 이상을 투자한 국내 외국인 투자기업에 파견한 임직원으로서 3년이상 계속 체류하고 있는 사람, 미화 30만달러 이상을 투자한 외국인으로서 2명 이상의 국민을 고용하고 있는 사람, 부동산 투자와 관련하여 체류요건이나 고용요건 없이 자산요건만으로 체류 자격을 부여하고 있다. 휴양 목적 체류시설에 일정금액 이상(5억~15억, 원화)을 투자한 사람이며, 5년간 투자 상태를 유지해야 한다.

2010년 제주도를 시작으로 부동산투자이민 확대 중

정부는 2010년 2월 제주도를 시작으로 부동산투자이민 제도를 확대 중이다. 2012년 말 기준으로 외국인의 국내토지소유면적은 32조원이며, 면적은 전국의 0.2%다. 토지가액 기준으로는 서울이 10조원, 경기 6조원으로 절반을 차지한다.

제주도를 제외하면 유치 실적 거의 전무

현재 부동산 투자로 거주 및 영주자격을 신청할 수 있는 지역은 제주도(2010.2월 이후~), 강원도 평창 알펜시아(2011.2월 이후), 여수 경도(2011.8월 이후), 인천 미단시티와 영종 복합리조트(2011.12월 이후), 부산 해운대구와 기장군(2013년 5월 이후)이다. 최소 투자액은 원화로 대략 5억원(제주도, 강원도 알펜시아, 여수, 부산 동부산 관광단지)에서 7억원(인천, 부산 해운대)으로 지역마다 다르게 적용되고 있다. 2013년 기준으로 제주도를 제외하면 유치실적은 미미하다.

국내 부동산 투자이민 제도 현황(2013.12 월말 기준)

지역	시행 연도	최소 투자액	성과	대상
제주도	2010.2.	5억원	562건 3.715억원	개발사업 지역 내 리조트, 펜션, 별장 등 휴양목적 체류시설
강원도 알펜시아	2011.2.	5억원	-	
전남 여수	2011.8.	5억원	-	
인천	2011.1.	7억원	-	
부산 해운대	2013.5.	7억원	-	
부산 동부산 관광단지	2013.5.	5억원	-	

자료 : 한국관광공사, SK 증권

투자금액은 다른 나라와 비슷하거나 오히려 적은 편

투자 금액은 다른 나라와 비슷하거나 오히려 더 적은 편이다. 뉴질랜드는 Investor 자격을 얻기 위해서는 4년간 NZ\$ 150 만 달러, 즉 한화로 약 12 억을 투자해야 하며, 미국은 50 만달러(한화 약 5.5 억), 호주는 4년간 7 만 5 천 호주달러(한화로 약 6.5 억)를 투자해야 한다.

뉴질랜드 투자이민제도

항목	Investor Plus	Investor
사업경력	제한 없음	65 세 이하
투자기간	제한 없음	3 년 이상
투자금액	NZ\$ 1,000 만 달러(3년간)	NZ\$ 150 만 달러(4년간)
정착자금	제한 없음	NZ\$ 100 만 달러 (잔고증명만으로 가능, 송금필요없음)
영어능력 (신청자)	제한 없음	•영어권 국가 거주 경험 배경 •IELTS 3.0 이상 성적 • 기타 영어능력이 충분하다고 인정되는 경우
가족 영어능력	제한 없음	신청자와 동일한 수준을 요구하나 뉴질랜드 ESOL 코스 수강으로 대체 가능
최소 거주일수	3년 중 마지막 2년 동안 연간 44 일 이상*	4년 중 마지막 3년 동안 연간 146 일 이상
건강 및 성격	결격사유에 해당하지 않아야 함	결격사유에 해당하지 않아야 함

자료 : 뉴질랜드대한민국대사관(2011), 뉴질랜드 투자이민제도 변경 안

참조: 2011년 개정된 안임

미국의 간접투자이민제도

조건	EB-5	Pilot Program
투자자금	US \$1,000,000	US \$500,000
고용창출	10명 직접 고용	직접 혹은 간접 고용
경영방법	직접 경영	간접 경영
투자자금 상환	즉시 회수 가능	보통 5년 (프로젝트 따라 상이)

자료 : 미국 이민성

호주 투자이민제도

자격 항목	Subclass 162	Subclass 165
자산	비자 신청 전 최근 2년 동안 자산이 A\$2,250,000 달러 이상	비자 신청 전 2년간의 순자산액이 A\$ 1,250,000 달러 이상(이외에 충분한 정착비)
투자액	A\$1,500,000 이상 4년간 예치 (6개월마다 이자지급)	A\$ 75,000 달러 이상을 4년간 예치 (6개월마다 이자 지급)
사업체 소유지분 또는 순자산	지난 5년 중 1년간, 신청자나 배우자 또는 둘이 합쳐(부부합산) -연매출액 A\$ 400,000 달러 미만은 51%지분, A\$400,000 달러 이상은 30%, 상장기업은 10%이상의 지분을 소유해야 함 -투자액 A\$ 1,500,000 달러 이상 소유할 것	최근 5년 중에서 1년이상 기간 동안 신청자나 배우자 또는 둘이 합쳐(i) 소유지분 10% 이상(부부합산)의 사업체를 직접 경영하거나,(ii)투자액 A\$750,000 달러 이상을 소유할 것
지역선정	선정한 주/지방정부에 신청자 자신의 사업 의향서를 사전에 통보해야 함	주/지방 정부의 후원이 필요(승인 받은 후에 비자 신청 가능)
나이	45 세 미만	55 세 미만
영어	IELTS 5.0 이상	조건 없음

자료 : 한국관광공사, SK 증권

복잡한 편이라는 평가를 받는 한국의 조세체계

게다가 한국의 조세체계는 복잡한 편이라는 평가를 받는다. 해외자산을 투자할 때 결정에 미치는 요인 하나가 조세제도인 것을 감안하면, 이 역시 외국인 입장에서는 매력도를 반감시키는 부분이다.

복잡한 편이라는 평가를 받는 한국의 조세체계

국가	용도별 차등과세	비과세·감면
한국	용도별로 세율체계가 상이한 매우 복잡한 체계	비과세·감면이 상당히 많은 복잡한 체계
영국	주거용 비주거용으로만 나뉘어 있어 복잡하지 않음	비과세·감면 조항이 많지 않다
프랑스	세목이 많고, 세율체계가 매우 복잡함	비과세·감면 조항이 많아 복잡하다
스웨덴	용도별로 세율이 다른 복잡한 체계	비과세·감면조항이 많지 않음
덴마크	용도별로 세율체계가 다르지 않음	주로 소득수준과 연계된 조항들이 많고 이외에는 많지 않음
미국	주마다 상이하지만, 대체적으로 세율체계가 단순한 편임	비과세·감면 조항도 주마다 상이하지만 대체로 많지 않음
대만	세목별로 세율체계가 매우 복잡함	지가세, 토지증치세, 방옥세 순으로 감면규정이 많음

자료 : 건설교통부, SK 증권

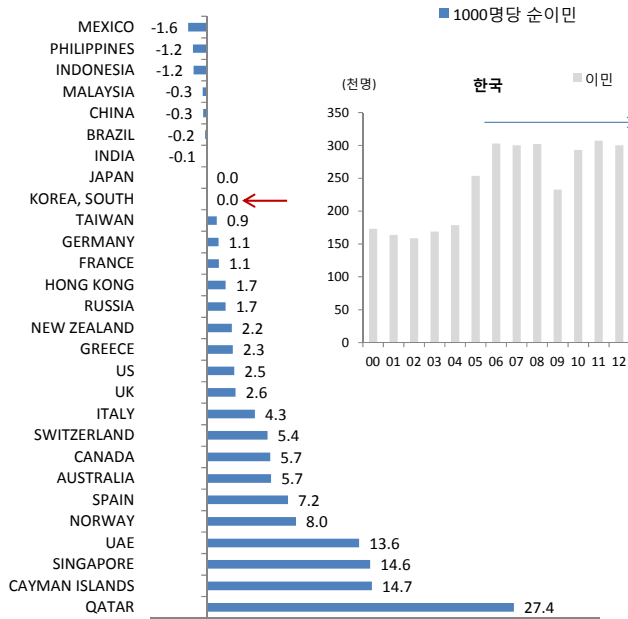
외국인 자금 유입, 아직은 먼 이야기

당장 외국 자금 유입규모가 확대될 것으로 보기 어려운 이유는 크게 두 가지다. 첫번째는 한국은 아직은 이민 인구가 매우 적은 편이며, 두번째는 화교자본에 냉담했던 지난 날의 사례가 계속해서 발목을 잡고 있다는 점이다.

1000 명당 순이민 '0' 명

최근 TV에는 한국말이 유창한 외국인들이 많이 나오지만, 전체 통계로 보면 한국은 이민 인구가 매우 적은 편에 속한다. 1000 명당 순이민 인구는 '0' 명으로, 외국인에 배타적이라고 알려져 있는 일본과 동틀이다. 인구 유출입이 자유로운 EU 지역은 천명 당 4 5 명 이상의 이민이, 미국, 영국 등은 천명당 2 명 이상의 이민인구가 매년 유입되고 있는 것을 감안하면 격차는 크다. 아울러 절대 수치로 보아도 한국으로의 이민은 2005 년 이후 정체 양상을 보이고 있다.

'비정상회담', 아직은 TV 속 이야기



국가별 이민 데이터는 꽤나 흥미로운데, 중동지역과 조세회피지역으로의 이민이 두드러진다. 그래프 상에는 제외했지만 1 위는 레바논이다.

인구 유출입이 자유로운 EU 지역은 천명 당 4~5 명 이상의 이민이, 미국, 영국 등은 천명당 2 명 이상의 이민인구가 매년 유입되고 있다.

한국, 일본 등은 천명당 0 으로 이민이 미미하다. 절대 수치로 보아도 한국으로의 이민은 05 년 증가 이후 정체 양상을 보이고 있다.

중국, 인도네시아, 필리핀 등 개발도상국의 경우, 해외 이민 증가로 오히려 마이너스를 기록 중이다.

자료 : CEIC, 통계청, SK 증권

화교자본에 냉담했던 트라우마

대만, 뉴질랜드 뿐만 아니라 현재 부동산에서 가장 큰 손은 중국, 즉 화교자본이다. 한국의 제주도만 해도 그렇다. 한국은 중국의 제 1 수출국이지만, 화교자본 유치 실적은 저조하다.

실제 지난 10 년간 인천에 투자된 외국인 투자금액은 66 억달러 인데, 그 중 화교자본은 5.3 억 달러로 1/10 에도 미치지 못한다. 제도를 바꿔나가고 시간이 지나면서 화교자

본 유입규모가 늘어날 수 있지만, 급격한 확대를 기대하긴 어려워 보인다. 화교자본에 냉담했던 지난 경험이 저조한 투자유치 실적과 무관하지 않기 때문이다.

한국은 1960~70년대 화교에 대한 부동산 소유제한과 화폐개혁, 자장면 가격 동결 등으로 화교세력에 비우호적인 정책을 펼쳤다. 결과적으로 많은 화교들이 한국을 떠난 것으로 알려지고 있다. 한국은 차이나타운이 없는 유일한 나라라는 비유가 담긴 사설이 인상 깊었다.

화교자본의 부동산 투자, 제주도를 제외하면 아직은 먼 얘기

기획특집
SPECIAL

4조弗 화교자본, 투자 명단에 한국 없다
인천경제특구 10년간 투자유치 단 2건
해외선 '통큰 투자'...중성장 견인 원동력

기사입력 2014.07.14 17:23:21 | 최종수정 2014.07.29 09:38:31

기고

황계문
(한국투자인사·화교)

한국 거주 화교 투자자들은 한 세기 동안 국내에 상당한 투자를 해 이 땅에 지대한 공헌을 보았다. 화교들은 자영업과 은행 등에 투자할 뿐만 아니라 부동산 분야에 뛰어들어 아파트, 빌딩, 호텔 등을 짓고 있다. 그러나 화교들도 한국으로 돌아오지 않았다. 화교들은 한국에서 얻은 이익을 대부분 해외로 송금해 미국, 캐나다, 호주, 일본 등지로 보냈다. 화교들은 한국에서 얻은 이익을 대부분 해외로 송금해 미국, 캐나다, 호주, 일본 등지로 보냈다. 화교들은 한국에서 얻은 이익을 대부분 해외로 송금해 미국, 캐나다, 호주, 일본 등지로 보냈다.

화교자본의 부동산 투자, 제주도를 제외하면 아직은 먼 얘기

한국 거주 화교 투자자들은 한 세기 동안 국내에 상당한 투자를 해 이 땅에 지대한 공헌을 보았다. 화교들은 자영업과 은행 등에 투자할 뿐만 아니라 부동산 분야에 뛰어들어 아파트, 빌딩, 호텔 등을 짓고 있다. 그러나 화교들도 한국으로 돌아오지 않았다. 화교들은 한국에서 얻은 이익을 대부분 해외로 송금해 미국, 캐나다, 호주, 일본 등지로 보냈다. 화교들은 한국에서 얻은 이익을 대부분 해외로 송금해 미국, 캐나다, 호주, 일본 등지로 보냈다.

인천경제특구 투자 현황

전체 외국인 투자 **화교 자본 투자**
*2004~2014년 상반기 집계, 자료=인천경제자유구역청

1960~1970년대 박정희정권이 화교에 대한 부동산 소유 제한과 화폐 개혁, 자장면 가격 동결 등으로 화교세력을 견제하자 한국을 떠난 화교들이 속출할 정도로 한국은 철저한 화교 소외 지역이었다.

자료: 언론보도, SK증권

충분히 가변적인 장기전망. 열쇠는 외국 자금의 유입이 쥐고 있다

외국 자본의 유입이 한국 부동산 상승으로 이어지는 스토리는 아직은 멀어 보인다. 다만 그럼에도 장기 부동산 전망이 비관적이라는 것이 결론은 아니라는 점을 강조하고 싶다. 대만, 뉴질랜드 등 특이한 국가들의 사례 이외에도, 예상치 못한 시기에 부동산 가격이 장기 상승세로 전환된 사례들은 충분히 많기 때문이다. 유럽 국가의 부동산 상승세는 노령화와 함께 진행되었고, 거의 30년 동안 홍보했던 독일 부동산은 최근 10%가 넘는 상승세를 기록 중이다. 장기 사이클은 충분히 가변적이다. 외국 자금의 유입 여부가 중요한 만큼 자금 움직임을 파악하는 것이 한국 부동산의 장기 그림을 좀더 정확하게 그릴 수 있는 열쇠일 것이다.

자료를 마치며...

국가별로, 시기별로 정말 제각각 처럼 보이지만, 글로벌 부동산 가격을 짝 펼쳐놓고 보면 공통점이 딱 한가지 있다. 일본처럼 디플레를 겪는 국가가 아니라면, 부동산 가격은 폭의 차이일 뿐 상승세가 지속적으로 이어진다는 점이다. 물가를 감안한 실질 부동산 가격은 하락할 수도 있지만, 부동산의 절대 금액이 싸지는 경우는 많지도, 기간이 길지도 않다. 부동산 불패라는 말이 나온 것도 이 이유 때문인지도 모른다.

개인들이 부동산 투자로 큰 돈을 벌 수 있는 시기가 지났다는 데는 전적으로 공감한다. 그럼에도 내 집을 마련하지 않으면 더 큰 비용을 지불하게 될 것이라는 게 나의 결론이다. 한국에만 존재하던 전세제도가 점차 월세로 전환되고 있는 것도 큰 변화다. 월세로 전환될 경우, 주거비를 제외한 가처분 소득은 더욱 줄어들게 된다. 개인적으로는 집을 마련해야겠다는 결론 내리게 된 큰 이유이기도 하다.

부동산만큼은 국민의 관심을 받는 투자자산이 있을까 싶다. 부족한 자료지만, 짧은 시간에 쏟아져 나온 관심과 질문, 질타는 놀라운 수준이었다. 무궁무진한 사례와 요인들이 있는데, 이렇게 일단 시리즈를 마무리하게 되어 매우 아쉽다. '부동산'이라는 거대한 시장을 모두 알기에는 너무 짧은 지면이 아니었나 하는 생각도 든다. 시간을 가지고 언젠가는 한번 꼭 분석해보고 싶은 주제들을 미리 예고하자면...

앞으로 쓰고 싶은 부동산 자료

1. 상업용 부동산 : 이번 시리즈는 주거용부동산이 초점이었다. 상업용 부동산은 또 다른 메커니즘들이 작동한다
2. 독일의 부동산 : 유럽 중에서 홀로 안정된 흐름을 보인 국가이며, 통일 경험을 가지고 있는 거의 유일한 국가다.
3. 월세화의 의미 : 한국에만 있었던 전세제도의 월세화. 어느정도 속도로 진행될 것이며, 어떤 의미가 있을까

Compliance Notice

- 본 보고서는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었습니다.
- 본 보고서의 모든 저작권은 당사에 있으며, 당사의 동의없이 어떠한 경우, 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다. 본 보고서는 당사 고객에 한해 배포된 것으로 입수가 가능한 모든 정보와 자료를 토대로 최선을 다하여 작성하였습니다. 그러나 실적치와는 오차가 발생할 수 있으니 최종 투자결정은 투자자 여러분들이 판단하여 주시기 바랍니다. 본 보고서는 투자판단의 참고자료이며, 투자판단의 최종책임은 본 자료를 열람하시는 이용자에게 있습니다. 어떠한 경우에도 본 보고서는 고객의 투자결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.