

국내 부동산시장의 선진화 젠 걸음



해외 자본의 국내 부동산 투자가 증가하면서 공신력 있는 부동산투자정보의 필요성이 크게 대두되고 있다. 이에 정부는 국내 부동산투자시장의 투명성을 제공하고 투자자의 합리적 판단을 지원하기 위해 부동산의 유형별 투자수익률 및 임대료수준 정보를 제공하는 임대사례조사연구를 도입·시행하고 있다. 조재익 삼일감정평가법인 감정평가사(이사)를 만나 임대사례조사연구가 도입과 관련, 부동산 시장정보의 변화상과 감정평가산업에 미치는 영향 등에 들어봤다.

임대사례조사제도가 등장하게 된 배경은 무엇인가.

국내에 임대사례조사제도는 2001년 시범적 운영을 거쳐 그 다음해인 2002년 본격적으로 도입됐다. 임대사례조사제도가 등장하게 된 배경을 여러 가지로 설명할 수 있지만, 결정적으로 임대사례조사연구가 필요성이 대두된 것은 외환위기에 따른 부동산시장의 대 혼란기를 맞아 해외 투자자본이 대거 국내 대형빌딩을 헐값으로 매수하면서부터이다. 일반적으로 대형빌딩의 가치를 추산하는 방식이 원가분석에 의한 평가, 비교사례에 의한 평가, 수익환원에 의한 평가 등으로 나눌 수 있는데, 외국계(투기)자본들은 철저하게 부동산의 투자수익을 분석해 평가한다. 이에 비해 당시 국내 감정평가는 수익환원에 의한 부동산 평가가 취약했었다. 종전까지만 해도 투자수익에 따른 표준 데이터가 부족해서 당시 높은 공실률, 수익률 저조, 실제가치와 상이한 공시지가 등 외국의 선진화된 기법과 갑작스런 리스크를 대비하지 못한 나머지 제대로 된 가격을 받지 못했다는 평이 지배적이다. 우리는 수익률에 근거한 데이터를 확립하지 못한 터라 앉아서 당한 꼴이 된 것이다. 스타타워, 파이낸스센터 등 대형빌딩이 헐값에 외국 자본에게 넘어간 사례를 반면교사로 삼아 이후 국내 감정평가산업도 공시지가와 시세의 격차가 존재함을 인정하고, 공신력 있는 부동산투자정보

를 제공할 필요를 느끼면서 임대사례조사제도를 도입하게 된 것이다.

공시지가와 임대사례조사연구 등 부동산투자정보가 공신력을 얻기 위해서는 무엇이 필요한가.

국내 부동산에 대한 해외자본의 투자가 증가하면서 부동산에 대한 건전하고 안전한 투자 및 판단을 할 수 있는 공신력 있는 부동산투자정보를 필요로 하고 있다. 부동산의 유형별 투자수익률 및 임대료수준 정보를 제공하는 것은 이미 선진국에서는 실시하고 있는 것이다. 이러한 세계적인 추세에 동참하는 것은 국내 부동산투자환경을 선진화한다는 의미이기도 하다. 2002년 시행된 이후 현재의 임대사례조사연구는 과도기를 거쳐 어느 정도 정착하는 과정에 들어섰다고 본다.

감정평가산업의 큰 영역인 공시지가는 시장의 공신력을 받고 있지 못하다. 그 이유는 공시지가와 실제가치는 큰 격차가 존재하기 때문이다. 임대료수준 조사 및 투자수익률을 통해 종전의 공시지가의 취약점을 보완하고, 객관적이며 표준화된 정보 체계를 구축해야 한다. 대내외적으로 신뢰를 얻고, 직·간접 투자자의 올바른 지표가 될 수 있을 것이다.

업무와 관련된 재미있는 에피소드라면.

일반적으로 우리 사회는 대외적으로 자산



을 공개했을 때 막연한 불안감을 느낀다. 그래서 감정평가사들은 사례수집에 나서 임차인이나, 건물주를 만날 때 조사 업무가 힘든 것이 사실이다. 힘든 업무이지만 한 가지 보람 있고 인상적인 에피소드를 소개해 보겠다.

몇 년 전, 당시 계동 현대그룹 사옥을 표본 빌딩으로 삼아 수익률 분석서비스를 할 기회가 있었다. 그런데 분석 결과, 주변 비교 건물에 비해 비용이 꽤 높게 나왔다. 계동 현대그룹 사옥이 노후 빌딩이어서 유지·관리 및 보수비용으로 수도·광열비가 많이 들었던 것이다. 이 같은 결과를 관계자 측에 제시했다. 담당자 왈 “마침 빌딩 리모델링을 계획 중이었는데 이 자료가 도움이 됐다”는 이야기를 듣게 돼 일하는 보람을 느꼈다.

마지막으로 향후 부동산시장을 전망한다면.

최근 국내 부동산펀드가 크게 늘어났다. 외국계 펀드에 대응하는 토종의 자생력을 키우고 있다고 생각한다. 강남권의 오피스빌딩도 상승세를 보이고 있고, 국가의 대외적 신인도가 높아지면 투자자의 신뢰도 역시 높아지면서 당분간 지속적으로 성장세를 나타낼 것으로 전망된다. 시장과 투자자와 보조를 맞추어 본 조사제도를 안착시킬 수 있도록 최선을 다하겠다. ▲