

부동산 간접투자상품시장 활성화 및 경제적 파급효과 연구
이태리 책임연구원

부동산 가격을 안정화시키고 투자자를 보호하기 위해 부동산 투자의 범위와 대상을 확대하고 세계화 등의 추세에 발맞추기 위해 2001년 부동산투자회사(REITs)와 2004년 부동산펀드가 도입되었다. 이태리 책임연구원이 수행한 「부동산 간접투자상품시장 활성화 및 경제적 파급효과 연구」는 우리나라 부동산 간접투자상품시장 제도와 시장 현황을 재고하고 현 시장과 제도에서 거론되고 있는 미흡한 성장의 원인을 진단하여 이에 따른 해결 방안을 도출함으로써 부동산 간접투자상품시장의 활성화를 도모하는 데 목적이 있다.

KRIHS: 이 연구를 수행하게 된 동기는?

이태리: 전통적으로 여유자본을 가지고 있던 잠재적 투자자도 부동산 간접투자보다는 직접투자를 선호했었습니다. 하지만, 외환위기의 여파로 부동산시장의 안정적이고 지속적인 성장에 대한 믿음이 유지될 수 없었고, 부동산 투자는 상당한 위험을 수반하기 때문에 투자에 앞서 체계적인 분석과 함께 투자 전문가의 도움이 필요하게 되어 부동산 간접투자의 유용성을 인식하기 시작하였습니다. 이에 따라 부동산 간접투자제도 시행 후 10여년이 지난 현 시점에서, 외형적으로는 어느 정도 성장하였다 할 수 있지만 향후 더 성장할 수 있는 여력이 아직 남아 있다고 보여지므로 시장 활성화에 대한 연구가 필요하다고 보입니다.

KRIHS: 이 연구의 의미는 무엇인가?

이태리: 고령화·저성장 시대로 진입하는 우리나라 사회·경제구조 변화 시점에서 부동산 간접투자상품시장의 활성화를 위한 지속적인 제도개선은 소액투자자의 원활한 시장진입을 위해서 필요합니다. 이 연구에서는 우리나라 부동산 간접투자상품시장의 현 상황을 효율성이라는 측면에서 살펴보고, 효율적인 시장이 된다면 경제적인 파급효과는 어느 정도인지를 계산해보았습니다. 또한 시장이 활성화되기 위해서는 어떤 제도적 개선방안이 있는지를 데이터 기반으로 종합적이고 과학적으로 분석함으로써 우리나라 부동산 간접투자상품시장 활성화를 위한 시사점을 도출하고자 하였습니다.

KRIHS: 연구 수행과정에서 있었던 에피소드는?

이태리: 이번 연구는 우리나라 부동산 간접투자제도의 현황을 살펴보고 시사점을 도출해야 하다 보니 시장분석을 위해 연구진 간의 긴밀한 유대가 중요했었

고, 현실 반영을 위해 시장 구성원과의 만남이 중요했었습니다. 꼬리를 무는 분석결과와 원만한 연결을 위해 단행했던 세종시 스마트워크센터에서의 연구진 워크숍에서 주고받던 열띤 토론과 그 열기를 식혀 주던 뒤풀이, 한 달에 한 번씩 개최됐었던 리츠협의회에서 실무자들이 토해내던 불만과 개선에 대한 목소리는 여전히 기억에 남습니다.

KRIHS: 연구수행 시 보람을 느꼈거나 아쉬웠던 점은?

이태리: 무엇보다도 이 연구에 참여해 주셨던 연구진분들께 감사를 드리고 싶습니다. 제게는 처음으로 맡은 큰 과제였음에도 각 파트에서 역할을 다해주시고 이끌어주셔서 성과를 거둘 수 있었습니다. 다만 주어진 연구기간이라는 시간적 제약 때문에 여러 사람의 시간과 노력을 들여 구축했던 자료를 좀 더 깊고 상세하게 분석하지 못한 점은 아쉬움으로 남습니다.

KRIHS: 앞으로 더 하고 싶은 연구가 있다면?

이태리: 우리나라의 부동산금융은 1997년 아시아 금융위기, 2008년 글로벌 금융위기 이후 부동산시장 주변 환경과 구조가 변화하면서 부동산금융시장의 리스크 측정 및 관리에 대한 학계와 정부의 관심이 높아졌습니다. 이처럼 부동산 시장에서 금융의 중요성이 부각되고 있는 현 시점에서 부동산, 금융, 시장, 거시경제 등의 주제로 누구나 공감할 수 있는 연구를 수행하고 싶습니다.

<<연구책임자 프로필>>



이태리 책임연구원은 2012년 오스트레일리아 시드니대학에서 경제학 박사를 취득하고 현재 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원으로 재직 중이다. 주요 연구분야는 부동산시장분석, 주택금융, 주택정책 등이다. 주요 연구과제는 상업용부동산시장 정보체계 구축 및 활용방안 연구(2016), 주거지원정책 효과 분석 연구(2016), 통화정책의 주택시장 파급경로 연구(2014) 등이다.

주요 연구보고서 목록

상업용부동산시장 정보체계 구축 및 활용방안 연구(2016)

주거지원정책 효과분석 연구(2016)

부동산 간접투자상품시장 활성화 및 경제적 파급효과 연구(2015)

통화정책의 주택시장 파급경로 연구(2014)