

부동산 자산관리 및 투자

2010

광운대학교 경영대학원 부동산학과 주임교수 박태원





C·o·n·t·e·n·t·s



- I. 부동산 특성의 이해
- II. 부동산정책과 부동산시장
- III. 도시계획과 부동산시장
- IV. 향후시장 전망과 부동산투자




Chapter 7

부동산특성의 이해

1. Profile



● **이름**: 박태원

● **학력**

- ▣ 서울시립대학교 졸업 (도시계획학사/경영학사)
- ▣ 서울대학교 졸업 석사 (도시설계/개발 전공)
- ▣ 서울대학교 졸업 도시계획학 박사(도시/부동산개발전공)

● **e-mail**: realestate@kw.ac.kr

● **경력**

현) 광운대학교 부동산학과 전임교수/주임교수, 교학부장

현) 광운대학교 공간경영연구소 소장

전) 한국관광공사 개발컨설팅/복합개발사업단 팀장

전) 숙명여대 및 동대학원 도시건축전공(부동산연계과정) 겸임교수

전) U.D.L컨설팅(주) 도시부동산개발 팀장

전) 대화eng/서울건축(주) 서울대 환경계획연구소/경기개발연구원 수도권연구센터 선임연구원

전) 숙명여대 및 대학원, 서울시립대학교, 경희대학교, 인하대학교, 광운대학교 겸임교수

현) 문광부 관광개발지원위원/애양수신부 도시계획지원위원/국가균형발전위원회지문위원/경기도/서울시 르네상스/이우자구워터프론트개발지원위원/시정개발연구원지문위원/강원도경관심의위원회

1. 부동산 특성의 이해

: 부동산은 어떠한 이미지로 다가오는가?

- 1) 공공재로서의 부동산: 공공성을 기반으로 하는 토지와 주택(국토와 도시)
- 2) 사유재로서의 부동산: 사익성을 기반으로 하는 토지와 주택(부동산상품)

도시 (Urban)



농촌(Rural)



부동산이라는 단어는 어떻게 지각되는가?

- 1) 진행형: 부동산은 지속적으로 성장 (수요와 공급의 관계)
- 2) 완성형: 부동산은 상품으로 생산되어 거래(현재적 개념에서 자산)

진행형(Developing)



완성형(Developed)



부동산이라는 단어는 어떤 이미지로 다가오는가?

- 1) aggressive: 부동산은 거칠고 부정적인 이미지 내재(과거의 인식)
- 2) polished: 부동산은 세련되고 높은 경제력의 상징(부자의 소유물)

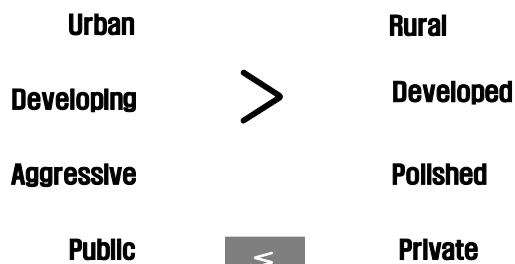
Aggressive



Polished



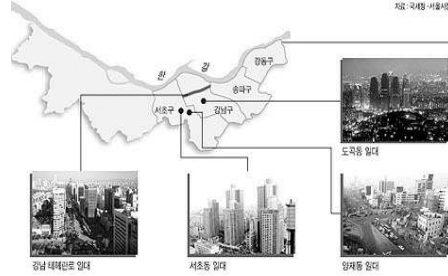
부동산에 대한 종합적인 이미지와 뉘앙스



부동산활동 (경제적 활동)

■ 부동산의 개념

- 부동산 = 토지 + 정착물 + α
- 토지 : 땅, 연속성 → 필지
- 정착물 : 동산과의 차이 → 고정성



■ 부동산 개념의 확장

물리적 실체 형태, 주변여건	제도적 실체 용도, 밀도	권리적 실체 소유권, 제한물권
---------------------------	-------------------------	----------------------------

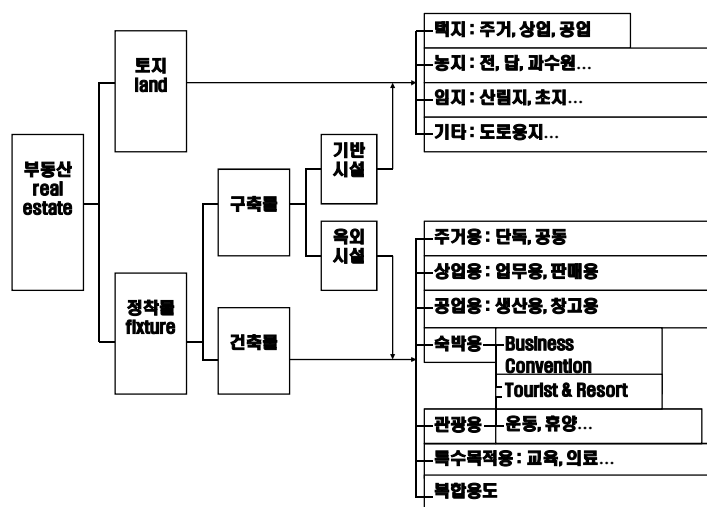
■ 부동산 관련 권리 (물권)

물권	제한물권	용의물권 사용	소유권	부동산, 동산과 같은 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리
			지상권	건물, 수목 등을 소유하기 위해 타인의 토지를 사용할 권리
			지역권	자기 토지의 편의를 위해 타인의 토지를 이용할 권리
		담보물권 교환	전세권	전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유, 사용, 수익할 권리
			유치권	채권 변제기에 있는 타인의 물건이나 유가증권을 점유한 자가 변제 받을 때까지 해당 물건이나 유가증권을 유지할 권리
			질권	채권의 담보로 제공된 동산이나 권리 등을 점유하고 우선변제 받을 권리 단, 부동산의 사용, 수익에 관한 것은 제외
		저당권	채무자나 제삼자가 점유를 이전하지 않고 담보로 제공한 부동산에 대해 우선변제 받을 권리	
	점유권	물건을 사실상 지배하는 권리		

■ 부동산의 개념 구분

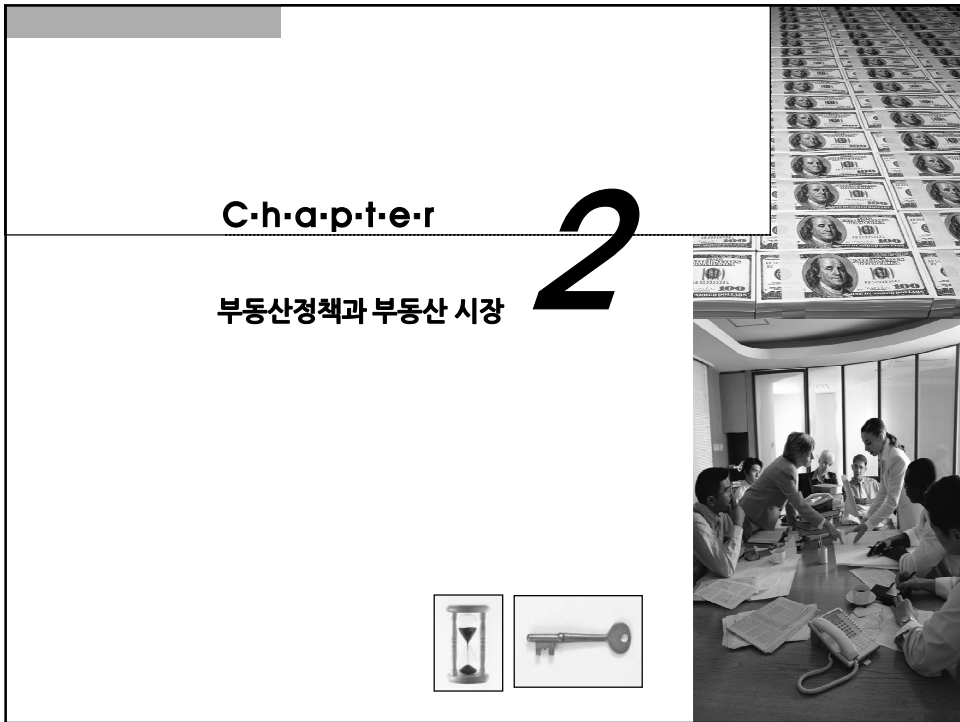
용어	개념설명
Realty	물리적 실체로서 토지와 그 정착물
Real property	부동산의 소유권으로부터 연유되는 모든 법적 권리
Real estate	Realty와 Real Property를 아우르는 개념 단, Real Estate는 부동산 그 자체 뿐만 아니라 부동산학(Real Estate), 부동산업(Real Estate Business), 부동산산업(Real Estate Industry)을 의미하기도 함

■ 투자대상으로서의 부동산



C·h·a·p·t·e·r **2**

부동산정책과 부동산 시장



The slide features a large number '2' and the text 'C·h·a·p·t·e·r' and '부동산정책과 부동산 시장'. To the right, there is a vertical stack of 100 Euro banknotes. Below the banknotes is a photograph of a group of people in a meeting. At the bottom center, there are two small icons: an hourglass and a key.

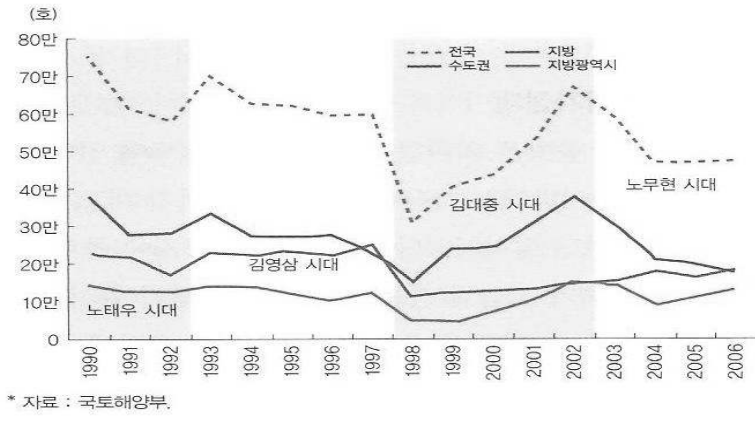
2. 부동산 정책과 부동산 시장
: 부동산정책은 부동산 시장과 어떠한 관련성을 갖는가?

1) 부동산은 정책과의 긴밀한 관련성을 보여주고 있음
2) 집권당의 철학과 이념에 의해 정책이 결정되며, 집권당의 대통령의 통치와 긴밀

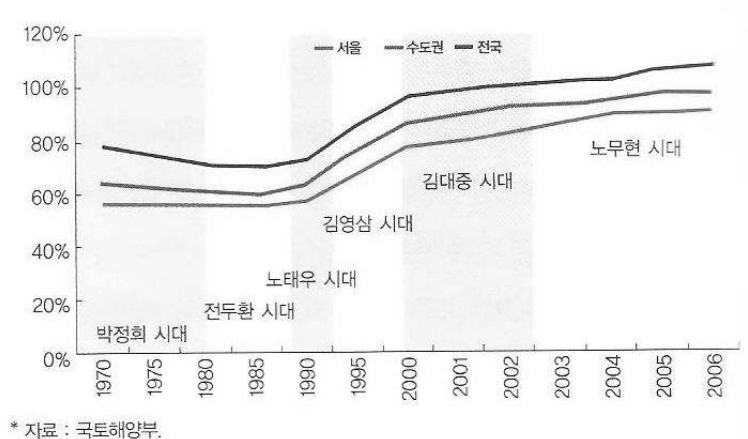


The slide contains a title and a question, followed by two numbered points. Below the text are several black and white photographs of South Korean political figures. The largest photo is of Park Chung-hee. Other photos include Park Geun-hye, Lee Myung-bak, and Kim Dae-jung.

■ 주택 건설 실적



■ 주택 보급률 추이



• 부동산 정책의 유형(수요와 공급 기준)



구분	확대	가격상승기 (가격 하락 효과)	가격하락기 (가격 안정 효과)
공급 촉진	확대	공급 확대, 건설 촉진 등	분양가 자율화 건축 기준 완화
	억제	분양가 규제, 건축 기준 강화	-
수요 촉진	확대	실수요자 내 집 마련 확대	금융 및 세제 지원 대상 확대
	억제	청약 자격 강화, 투기억제	


• 부동산 정책의 유형(투기 억제와 경기 부양 기준)

정책구분			정책수단	
			토지	주택
투기 억제 대책	수요 억제	거래규제	· 겸인계약서제 · 토지거래허가제 및 토지거래신고제 · 농지취득자격증명제, 임야매매증명제	· 주택거래신고제/투기과열지구/투기지역 · 청약저축제도/청약자격 제한 및 우선 공급 대상 지정/ 분양권 전매제한
		조세강화	· 양도소득세 · 종합토지세	· 부동산 관련세의 과표 현실화 · 종합부동산세
	부동산 공개념제도	· 택지소유상한제 · 토지초과이득세	· 개발이익환수세 · 채권입찰제 및 가격 제한	
	등기관리	· 부동산실명제 · 부동산등기의무제	· 실거래가신고의무제	
	기타	· 부동산중개업 투기 단속, 투기관련자 제재 · 세무조사 및 자금 출처조사		
경기 활성화 대책	수요 진작	거래활성화	-	· 청약자격완화 · 분양권 전매 제한 완화
		자금 지원	-	· 구입자금 및 전세자금 지원
		조세 감면	-	· 취득·등록세 감면 및 면제
	공급 확대 정책	공급 규제 완화	· 토지 이용 규제의 완화	· 주택 공급 규제 완화
신규 개발 계획		· 개발 계획 발표	· 신도시개발 계획	
서민 주거 안정	주택자금 지원		-	· 전세자금 지원금 확대 및 금리 인하
	임대주택 활성화		-	· 임대주택 건설용지 확대 · 임대주택 건설 지원

C·h·a·p·t·e·r 3

도시계획과 부동산 시장



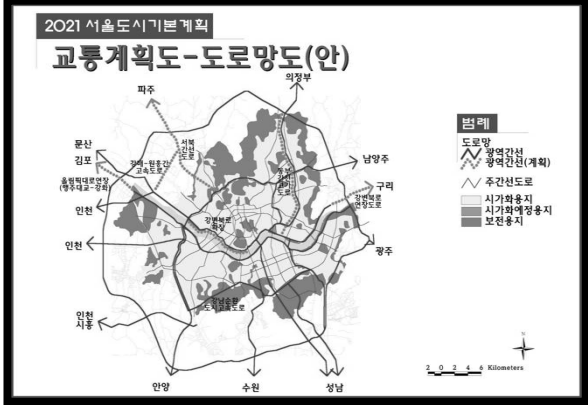
3. 도시계획과 부동산시장

: 도시계획은 부동산 시장과 어떠한 관련성을 갖는가?

- 1) 도시계획은 국토와 도시공간을 계획적으로 조성하고 기획(공공성과 사익성 조화)
- 2) 새로운 입지(Location), 용도, 규모를 결정→새로운 공간가치→부동산가치 창출
- 3) 용도지역제를 통한 용적률 및 건폐율 결정, 새로운 도로 및 철도의 개설, 신도시의 개발

2021 서울도시기본계획

교통계획도-도로망도(안)



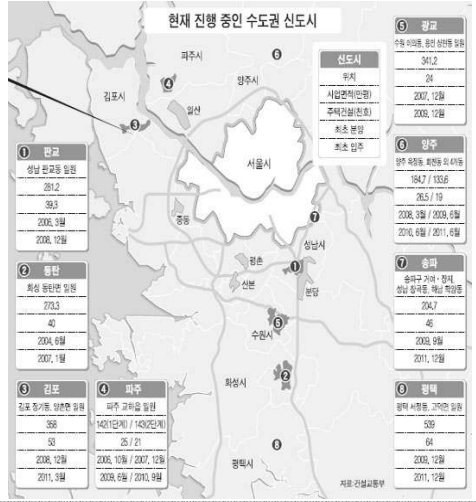
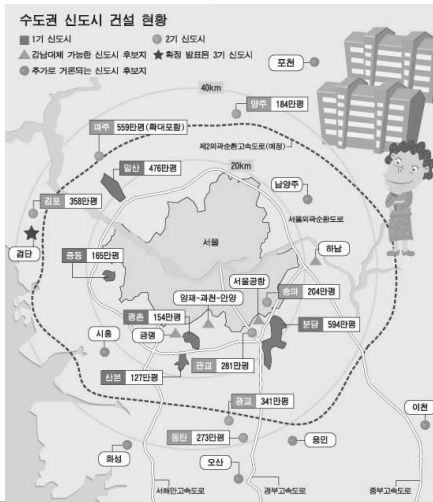
범례

- 도로망
- 광역간선(계획)
- 광역간선(계획)
- 주간선도로
- 시가화용지
- 시가화예정용지
- 모전용지

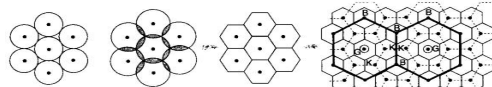
2 0 2 4 6 Kilometers

: 도시계획은 주택부동산에 대한 공급기능을 담당

- 1) 도시계획의 중장기계획의 방향은 부동산투자에 매우 밀접한 관련성
- 2) 향후 도시계획은 도시재생적 특성이 강화될 것으로 보이며, 도심지향성 강화될 것으로 예측



: 도시계획은 비어있는 토지에 새로운 부동산가치를 창출



1차 중심지 G의 상권
 2차 중심지 B의 상권
 3차 중심지 K의 상권

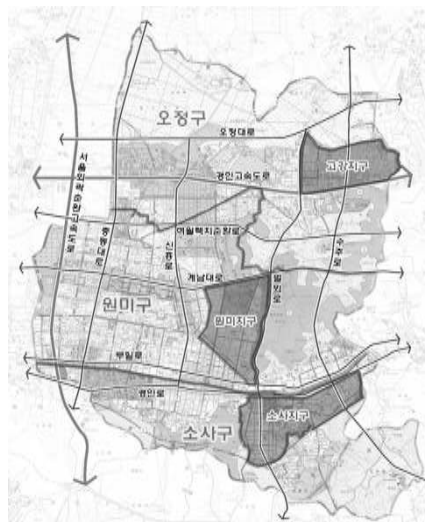


: 도시계획은 용도지역지구별 통해 부동산개발로 연결

주거지역	제1종 전용주거지역 : 100%이하
	제2종 전용주거지역 : 150%이하
	제1종 일반주거지역 : 200%이하
	제2종 일반주거지역 : 250%이하
	제3종 일반주거지역 : 300%이하
상업지역	혼주거지역 : 500%이하
	중심상업지역 : 1,500%이하
	일반상업지역 : 1,300%이하
공업지역	근린공업지역 : 900%이하
	유통공업지역 : 1,100%이하
	전용공업지역 : 300%이하
녹지지역	일반공업지역 : 350%이하
	혼공업지역 : 400%이하
	보전녹지지역 : 80%이하
관리지역	생산녹지지역 : 100%이하
	자연녹지지역 : 100%이하
	보전관리지역 : 80%이하
농림지역	생산관리지역 : 80%이하
	계획관리지역 : 100%이하
농림지역	80%이하
자연환경보전지역	80%이하




: 도시계획은 교통, 주거, 상업, 녹지 등으로 구체화과정 거침(재개발 vs. 신개발)





C·h·a·p·t·e·r

4

부동산 시장의 싸이클 변화



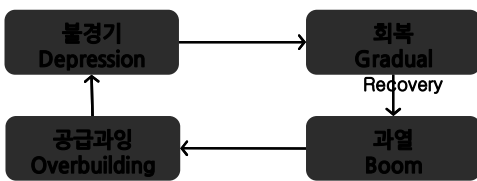



4. 부동산 시장의 싸이클 변화

: 부동산시장은 다양한 변수에 의해 역동적으로 변화한다

- 1) 부동산은 거시경제 및 상위경제를 구성하는 하위적 속성(부동산이 오히려 거시경제위협상황)
- 2) 부동산시장은 부동산정책에 의한 영향을 직간접적으로 받음 (건설부양정책, 규제정책)
- 3) 최근들어 부동산시장의 대폭락 시나리오 vs. 지속상승 시나리오 의견분화

부동산시장의 경기순환



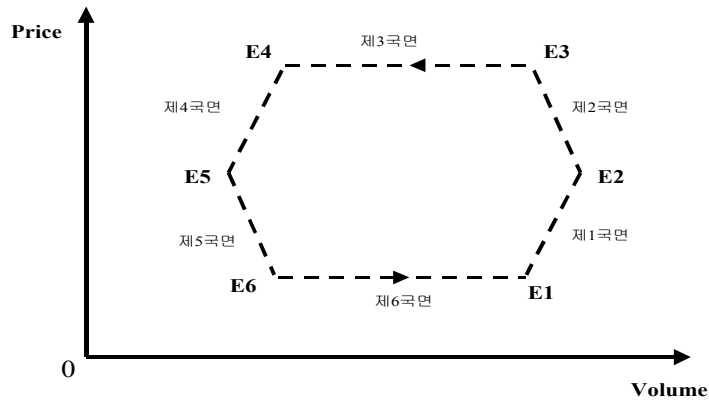
불경기(Depression)

- 수요와 공급의 균형 붕괴 → 공실률 증가, 임대료 하락 → 부동산자산가격 하락
- 새로운 부동산공급 중단, 부동산자산이 취득가격이 하로 매각

■ 현재 주택 시장 진단

주택시장 Honeycomb Cycle Model

- 주택 시장은 일반 경기 변화와 자체 수급 요인의 변화로 6가지 국면으로 변화



제1 국면: E1→E2

(경기) 경제가 성장하고 향후 경제 전망이 좋음
(주택 시장) 거래량이 늘어나고 가격이 상승함

제2 국면: E2→E3

(경기) 향후 경제에 대하여 부정적인 전망 증가
(주택 시장) 거래량은 줄어드는 반면에 가격은 상승함

제3 국면: E3→E4

(경기) 향후 경제에 대한 부정적인 전망이 더욱 늘어남
(주택 시장) 거래량은 줄고 가격은 비슷한 수준을 유지함

제4 국면: E4→E5

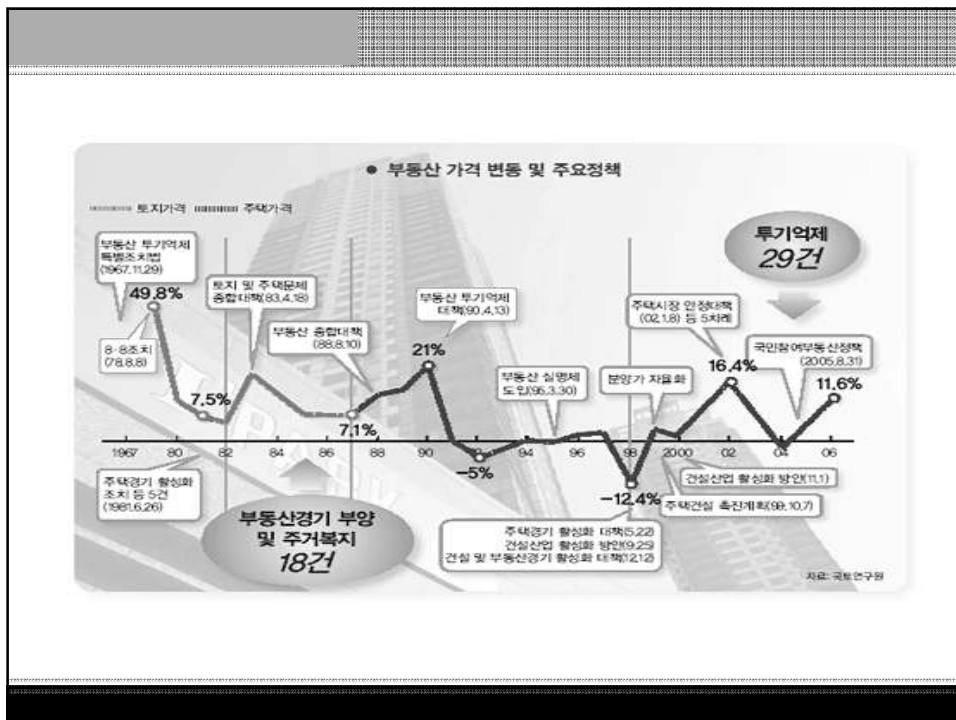
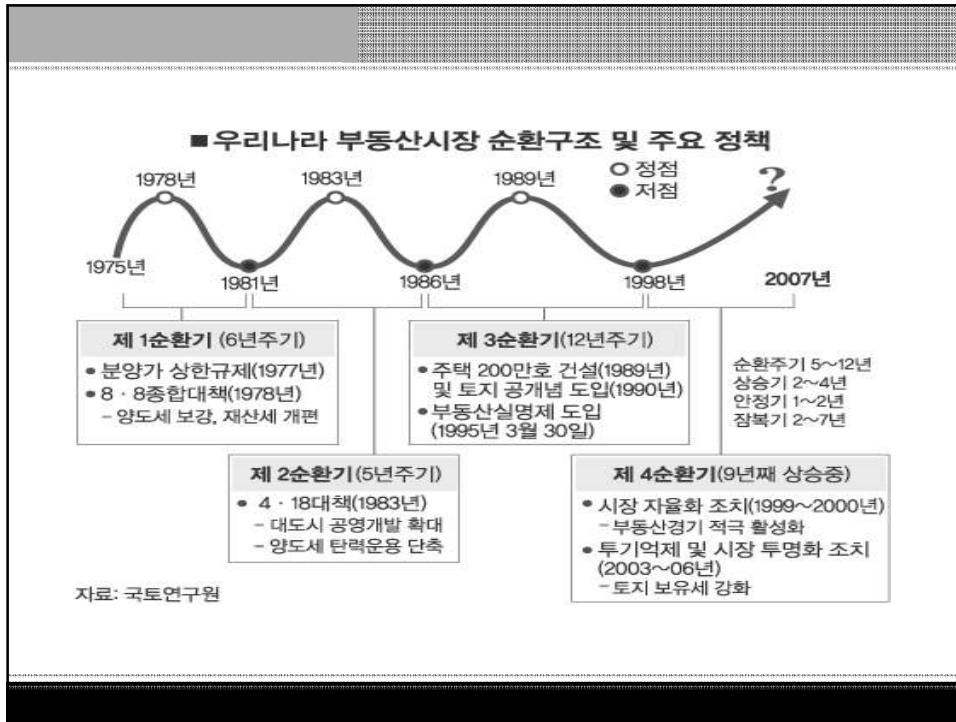
(경기) 경기가 불황에 진입했다는 것이 확실해짐
(주택 시장) 가격도 하락하고 거래량도 줄어들

제5 국면: E5→E6

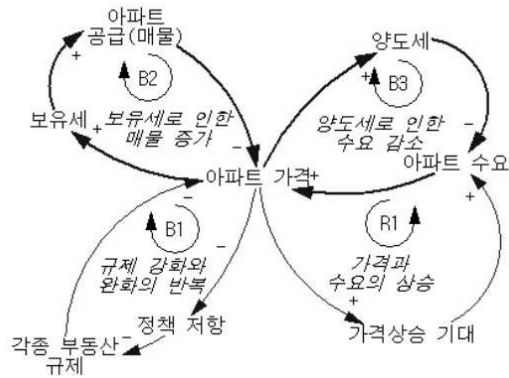
(경기) 불황을 지나 경기가 나아질 것이라는 증거가 나타남
(주택 시장) 가격은 하락하고 거래량은 증가함

제6 국면: E6→E1

(경기) 경기가 점차 회복세를 더해감
(주택 시장) 가격은 안정을 찾고 거래량은 증가함

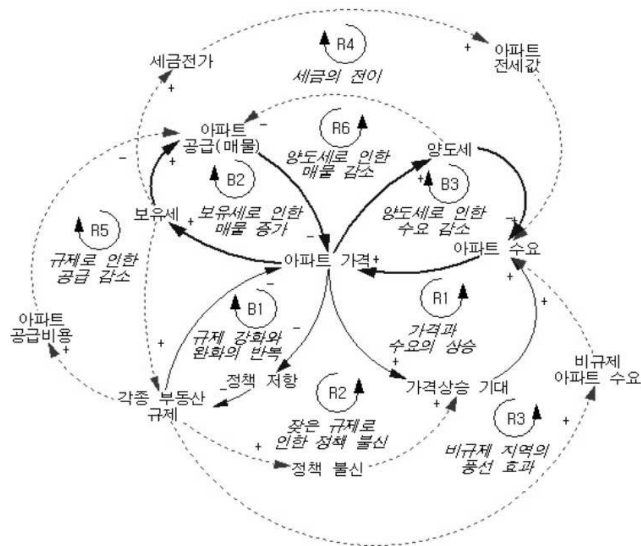


< 부동산 정책에 반영되어 있는 피드백 루프 >



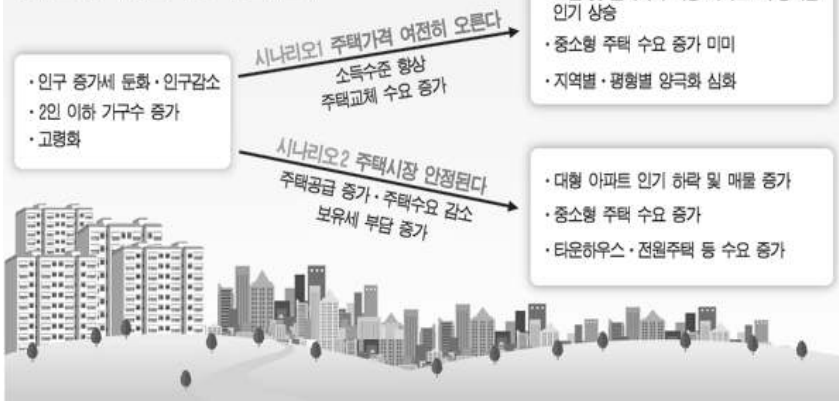
- 정책 변화에 따라 실제 부동산 시장은 어떻게 움직이는 가 → 부동산의 흐름을 알고 있어야 한다.

< 부동산 정책의 전체 피드백 루프 >



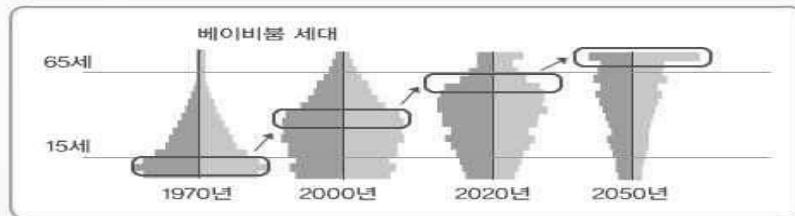
■ 부동산 가격하락설 vs. 지속상승설

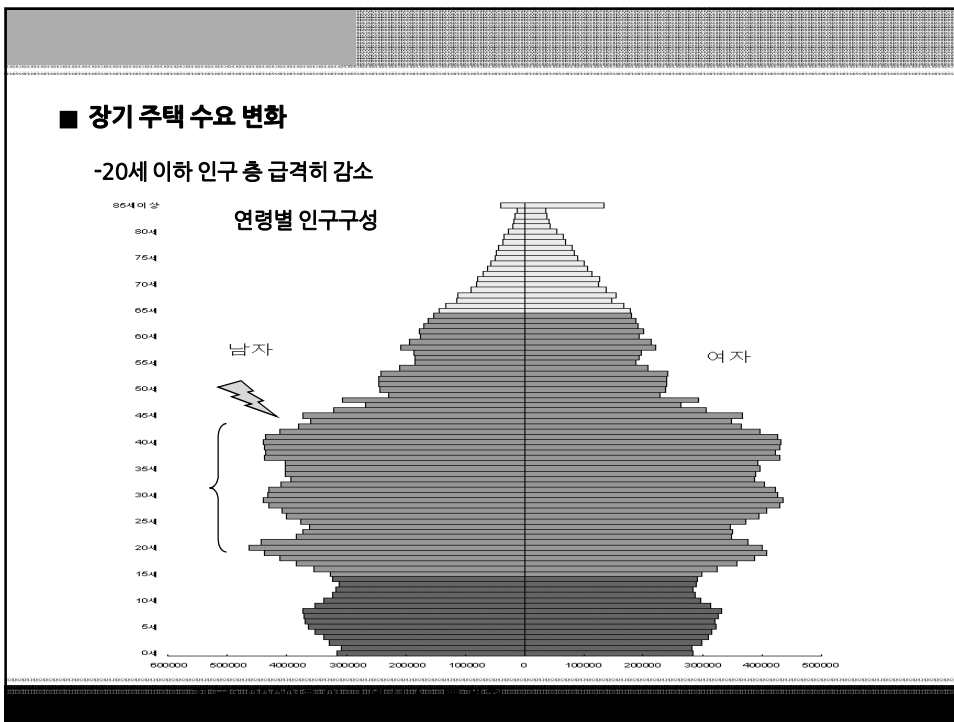
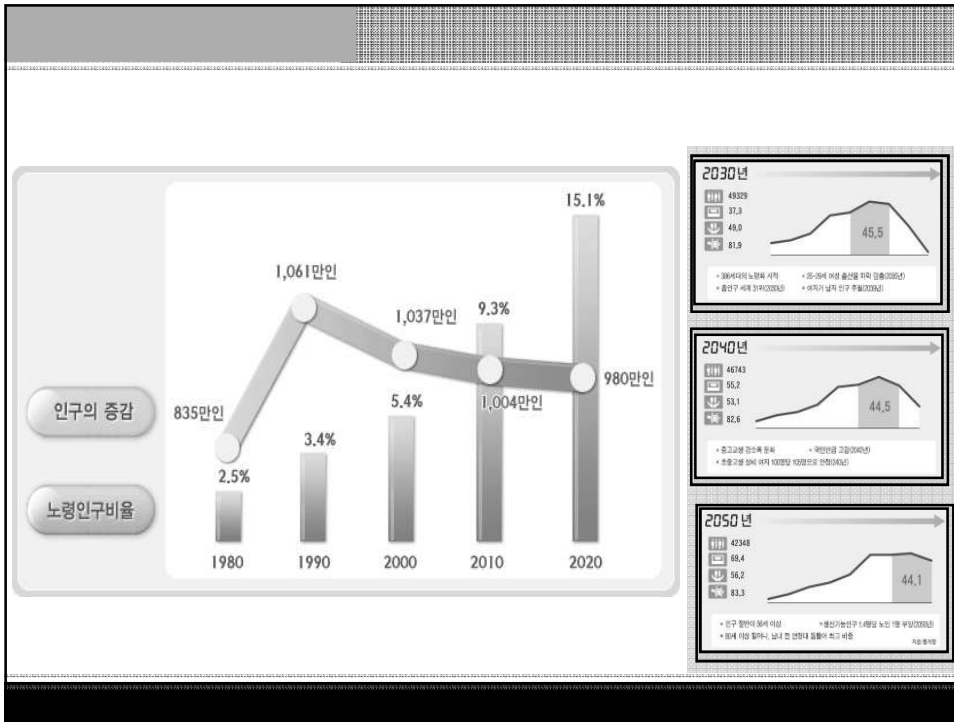
10여 년 뒤 부동산 시장 어떻게 될까



한국 베이비부머 현황

한 · 미 · 일 베이비부머 비교









C·h·a·p·t·e·r

6

부동산 시장의 싸이를 변화

6. 부동산 투자의 전략적 접근: 재개발 재건축의 이해

▶ 재개발과 재건축의 목적

- 재개발과 재건축의 의미는 다르지만 목적은 동일
- 2000년대 들어와 서울 강남지역의 재건축이 이른바 '강남불패' 로 이루어진 것은 잘 정비된 도시 기반시설을 갖추었기 때문
- 재개발 사업도 지역은 물론 주변여건을 중시하는 국면에 접어들

도시 및 주거환경정비법 이전의 재개발 투자

구역자체 여건을 중시하는 투자

→

뉴타운 시대의 재개발 투자

구역, 주변 여건을 중시하는 투자

재건축과 재개발의 차이점

▶ 사업방식

• 재건축

- 민간 사업
- 건축주들의 대지지분과 교환하는 방식
- 대지지분이 건설회사가 지어주는 새 아파트와 교환되는 만큼 대지지분의 크기 중요
- 다세대 주택의 경우 같은 평형인 경우 층수 관계없이 같은 권리

• 재개발

- 공공사업
- 재산을 수용한 후 새 아파트를 보상에 주는 방식
- 재개발 사업에 의해 철거됨으로써 잃게 되는 '조합원 재산의 재산가치' 를 평가하는 일이라 할로 재개발 사업에서 가장 중요한 것(감정평가 중요)
- 수용 당하는 지분을 법정 절차에 따라 감정평가하여 보상해야 함

재건축 & 재건축 시장의 전개 방향

▶ 재건축 지분 결정요소



▶ 단지내의 평형 분포에 따른 재건축사업의 사업성

- 가장 유리한 단지 : 단일 평형으로 이루어진 단지로서 소형, 중형, 대형 상관 없음
- 보 통 인 단 지 : 2~3개 평형으로 이루어진 가운데 '소형 + 중형, 소형 + 대형, 소형 + 소형, 중형 + 중형, 대형 + 대형' 으로 평형 구성을 가진 단지
- 피해야 할 단 지 : 소형 평형과 대형 평형이 같이 있는 단지, 특히 소형과 중형, 대형 평형이 모두 같이 있는 단지는 재건축이 어려움

지분의 이해

▶ 재개발·재건축의 대표적인 공통점

: 지분의 평수와 평형배정은 거의 관련이 없음

재건축→ 등수, 재개발 → 권리가액에 따라 배정 순위 결정

• 재건축의 배정순위

- 등수 : 큰 평형순으로 몇 번째인가?

예) A단지

B단지

C단지

10평형
11평형
13평형
15평형

9평형
(단일평형)

15평형
18평형
22평형

- 각 단지별로 큰 평수일수록 원하는 평형을 우선 선택할 수 있음

- B단지의 경우 단일 평형으로 소유자와의 이해관계조정 등 조합원간의 갈등 소지가 적은 만큼 사업속도 빠름

- A단지의 10평형보다 B단지의 9평형이 투자가치 있음

지분의 이해

▶ 재개발·재건축의 대표적인 공통점

: 지분의 평수와 평형배정은 거의 관련이 없음

재건축→ 등수, 재개발 → 권리가액에 따라 배정 순위 결정

• 권리가액

- 감정평가액 = 대지 평가액 + 건물평가액 + 균등배분액

- 권리가액 = 감정평가액 x 비례율

(단, 비례율은 모든 조합원에게 동일적용)

사례) 서울 마포구 공덕동 재개발에서 50평형 지분을 갖고 있던 사람이 27평형에 배정되고

15평형 지분을 갖고 있던 사람이 43평형에 배정됨

→ 권리가액(감정평가액)이 단순한 평형크기보다 훨씬 중요함

평형 배정

▶ 평형 배정의 기준

- 재개발
: 권리가액율 기준으로 평형 배정이 정해짐
- 재건축
: 노후된 아파트였을때 대지권의 크기에 따른 순위에 따라 배정

▶ 배정 관련 근거 법

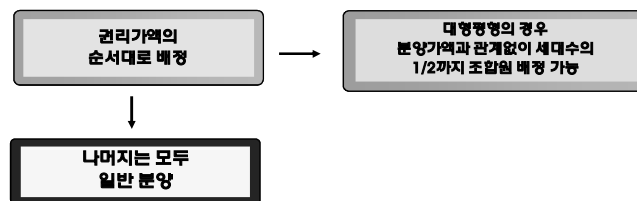
- 재개발
: 도시 및 주거환경정비법이 정하는 바에 따라 서울시 조례등에 의한 규제 받음
- 재건축
: 전용면적이 297㎡ 이하이고, 평형 배정 방법이 조합원간에 평형을 깨는(대형 지분에는 작은 평형율, 소형지분에는 큰 평형율 배정한다거나 또는 무자격 조합원에게 배정을 하는 것)등의 부당한 방법이 이루어지지 않는 한 조합의 자율 결정사항이다.

평형 배정

▶ 재개발 지역에서의 평형 배정

- 재개발 지역에서 '권리가액' 기준으로 평형 결정
예제) 임의의 조합권리가액
 - 권리가액 : 2억 5000 만 원
 - 33평형의 조합원 분양가 : 2억 7,000만 원
 - 25평형의 조합원 분양가 : 2 억원
 - 2억 5000만 원은 25평형 분양가 2억 원 보다 33평형분양가에 가까우므로 조합원은 33평형에 배정

▶ 재개발 지역에서의 평형 배정 순서



3. 평형 배정

▶ 재개발 지역에서 권리가역이 같은 경우의 판정 순위

- ① 사유지상에 본인 소유의 유허가 건물을 가진 조합원
- ② 사유지상 타인 소유의 유허가 건물을 가진 조합원
- ③ 사유지상 본인 소유의 무허가 건물을 가진 조합원
- ④ 사유지상 타인 소유의 무허가 건물을 가진 조합원
- ⑤ 사유지인 나대지 소유 조합원
- ⑥ 사유지상에 유허가 건물을 가진 조합원
- ⑦ 국유지상에 유허가 건물을 가진 조합원
- ⑧ 공유지상에 유허가 건물을 가진 조합원
- ⑨ 사유지상에 무허가 건물을 가진 조합원
- ⑩ 국유지상에 무허가 건물을 가진 조합원
- ⑪ 공유지상에 무허가 건물을 가진 조합원
- ⑫ 사유지인 나대지 소유 조합원
- ⑬ 토지개발공사, 도로공사 등 공공기관이 소유한 국유지 소유 조합원
- ⑭ 공유지를 점유하고 있는 조합원

▶ 재건축 단지 내에서의 평형 배정 방법

재건축 지역에서 '권리가역' 기준으로 평형 결정하지 아니하고 사업이 진행 될 노후한 중·저층 아파트 단지에서 조합원이 소유한 평형의 순위로 배정

추가분담금

▶ 추가부담금 계산 방법

$$\bullet \text{ 추가부담금} = \text{분양가액} - \text{권리가역}$$

▶ 분양가액

- 조합과 건설회사와의 계약시 결정
 - 재개발 : 시행인가시
 - 재건축 : 사업승인시

▶ 재개발 권리가역

- 조합원이 소유하고 있는 당해 (사업지구내 종전토지건축물의 감정평가액 + 조합원에게 배정된 비점유국공유지의 감정평가액) × 비례율
- 비례율 : 해당 재개발 구역의 사업성률 의미 하며 보통 80~110%정도의 범위에서 정해짐

▶ 재건축 권리가역

- 저층 아파트의 경우 '대지권' 의 가격이나 해당 지역의 지가

추가분담금

▶ 재개발·재건축 투자에서의 수익성 산정



• 재개발

$\text{조합원 분양가} - \text{권리가액} = \text{추가부담금}$
 $\text{감정평가액} \times \text{비례율} = \text{권리가액}$
 $\text{대지 및 건물의 지분평가액} + \text{균등배분액} = \text{감정평가액}$

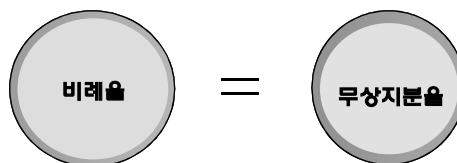
• 재건축

$\text{조합원 분양가} - \text{권리가액} = \text{추가부담금}$
 여기서 권리가액은 무상지분액의 의미

추가분담금

▶ 무상지분율의 핵심적 의미

• 재개발의 '비례율' 과 재건축의 '무상지분율' 은 같은 의미

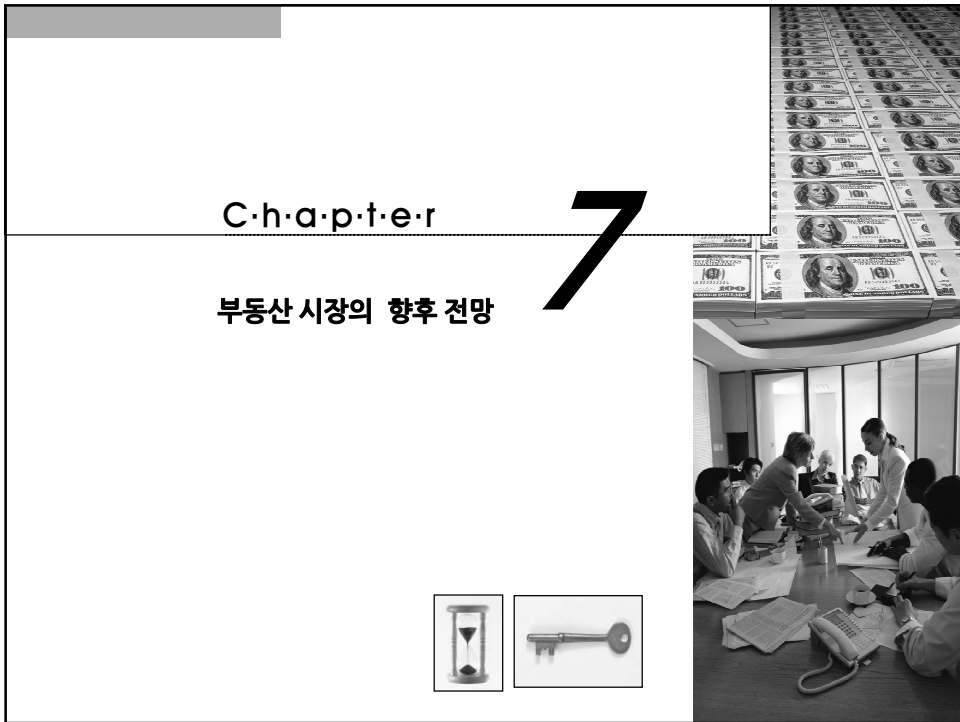


• 무상지분율의 계산

$\text{사업이익} = \text{총분양수입} - \text{총사업비}$
 $\text{평당 대지 보상가} = \text{사업이익} / \text{대지면적 평수}$
 $\text{무상면적(평수)} = \text{조합원 보상가} / \text{평당 분양가}$
 $\text{무상지분율} = \text{무상 지급면적} / \text{대지 지분면적}$

C·h·a·p·t·e·r **7**

부동산 시장의 향후 전망

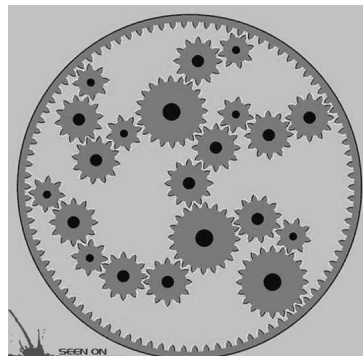


The collage features a stack of Euro banknotes in the top right corner, a group of people in a meeting around a table in the middle right, an hourglass in a small box at the bottom center, and a key in another small box to its right.

7. 향후 부동산시장의 전망

: 도시계획은 부동산 시장과 어떠한 관련성을 갖는가?

- 1) 공공재로서의 부동산: 공공성을 기반으로 하는 토지와 주택(국도와 도시)
- 2) 사유재로서의 부동산: 사익성을 기반으로 하는 토지와 주택(부동산상품)



1. 트렌드와 패러다임(Trend & Paradigm)

▶ 시대변화에 따른 인식변화

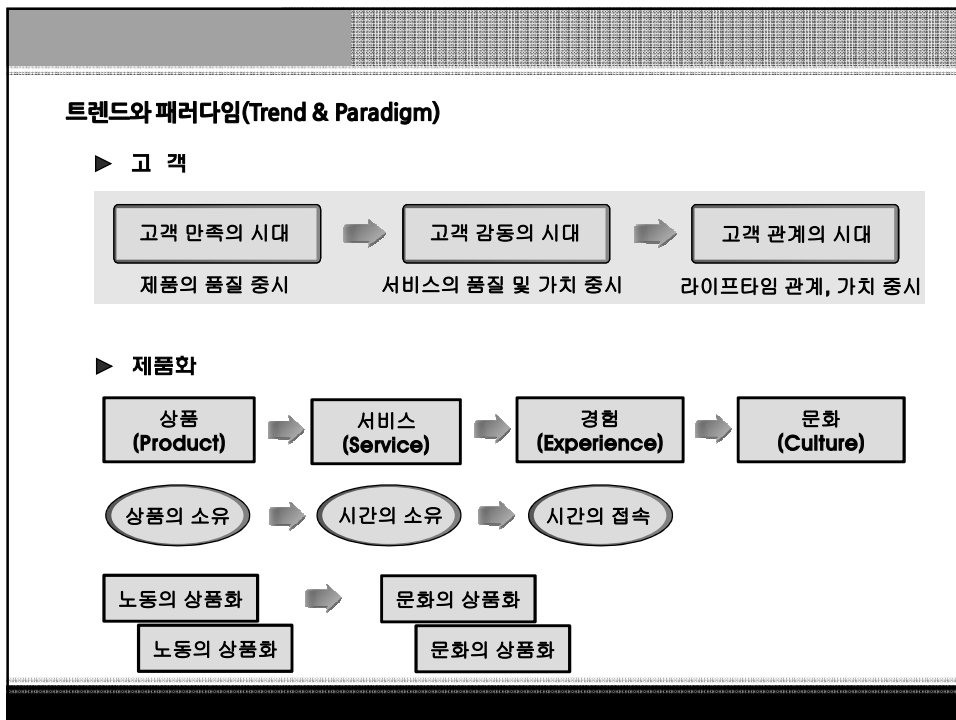
Life style 및 소비자 Needs 변화	<ul style="list-style-type: none"> • 삶의 질, 문화, 라이프 스타일에 대한 욕구의 다양화, 개성화 • 자기중심적 생활, 문화 추구, Family 지향주의 • 시대적 감각을 유지하며 미래지향적 삶 추구 • 특화된 실용성 창조공간, 전통의 문화에 대한 욕구
세대구조 및 문화 세분화	<ul style="list-style-type: none"> • 60세 이상 고령인구의 급속한 증가 • 핵가족화, 독신 인구의 증가 • 실버계층, 싱글족, 여성층 등 세대를 연령별 계층 세분화 및 문화 발달
복합 단지, 복합 문화의 시대	<ul style="list-style-type: none"> • 생활, 문화의 다양화, 목적의 복합화 • 주거, 업무, 쇼핑시설의 단순 기능이 아닌 주거와 업무의 결합, 주거와 쇼핑, 엔터테인먼트, 레저와의 결합 등 복합된 기능 요구의 시대
Design 경쟁력 시대	<ul style="list-style-type: none"> • 문화, 시대감각, 유행 민감, 개성 추구의 시대 • 의식주 생활의 모든면에서 디자인 경쟁력이 곧 상품경쟁력으로 이어지는 디자인 중심의 문화 발달
여가, 레저 문화의 시대	<ul style="list-style-type: none"> • 주5일제 도입을 통한 여가, 레저문화의 급격한 발달 - 여가와 레저를 통한 자기발전과 자기표현 • 단순 여가, 관광에서 체험형 시설, 시설의 복합화 • 문화예술에 대한 향유 욕구 증대

▶ 최근 Trend 및 주요 Issue

New Paradigm	New Life-Style	New Needs
웰빙 (Well-being)	주 5일 근무제 정착	건강 및 자연지향
다운쉬프트 (Downshift)	주 5일 수업제 도입	감성 소비 (High Tech, Human Touch)
LOHAS (Life of Health and Sustainability)	고령화 (조기퇴직 증가 등)	스마트 소비추세 (편리성, 신속성, 전문성)
Globalization (세계화+지역화)	출산율 저하 (부부중심, 1자녀중심)	어고노믹스 (인간중심, 효율성)

건강, 자연, 감성, 차별화 및 세분화가 관광명소 육성의 주요 Issue로 도출

항목	기존 부동산시장	향후 부동산시장
환경측면	자연환경의 파괴, 생태계 무시	자연환경의 보존 및 활용, 지속가능성
시간	과거와의 단절	과거의 현대적 재해석, 온고이지신(溫故而知新)
공간 특성	중앙집중(중앙정부)	지방분산(지방정부, 균형발전)
개발전략	하향식, 거점개발방식	상향식, 지역분산 개발방식
관점	공급자 중심	소비자 중심(잠재수요 발굴)
의사결정	일방향 의사결정, 속도 중시	쌍방향 다차원 의사결정, 과정 중시
정보화	아날로그	디지털, 디지로그(digital+analogue)
산업 특성	시공위주(2차산업)	교부가 지식산업(고차산업)
생산형태	대량생산(mass tourism)	다품종 소량생산(Flexible Manufacturing System)
접근방법	정량적 접근	정성적 접근 가능
공간이용의 방향	경직적인 토지이용규제	유연한 복합적 토지이용규제 가능
특성 분석	양적 발전을 지향하는 과거의 개발행태로서, 자연환경의 파괴와 개발일변도의 개발전략	인간, 환경, 문화를 우선적 가치로 고려하는 상생의 개발이념으로 이성과 감성의 통합전략



▶ 서비스 세상

- 제품은 서비스로 바뀌고 소유는 접속에 밀려나고 있음
- 우리의 의식을 지배하는 것은 건물에 대한 소유가 아니라 서비스와 경험에 대한 접속이 될 것임

▶ 인간 관계의 상품화

- 고객이 시장임
- 인간관계로서 모든 것이 거래됨

▶ 생산에서 마케팅으로

- 새로운 경제 = 마케팅 중심의 시대...고객의 관리가 상업활동의 중요한 목표가 됨

▶ 생산에서 마케팅으로

- 취미 공동체: 관심의 공유하는 네트워크 관계망 형성
- 건물내에서 인간이 상상할 수 있는 모든 것을 서비스화 함

부동산 시장의 향후 변화 전망

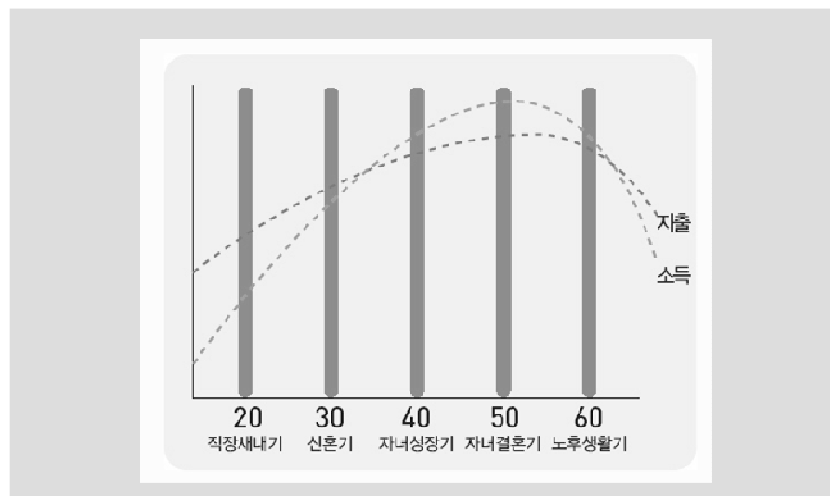
▶ 부동산 개념의 변화 (IMF 금융위기의 영향)

- 97년 금융 위기 전의 부동산 시장에서 부동산의 '취득과 보유(Buy and Holding)'는 믿음과 '건설은 곧 수요' 로 이어진다는 진리 금융위기 이후 사라짐
- 금융위기는 신용 경색과 실물 경제의 위축을 가져왔고, 기업들의 도산과 개인의 파산으로 인한 수요 위축, 그리고 기업들이 매물로 내놓은 부동산이 기존의 수요와 공급곡선을 일시에 뒤바꿔 놓으면서 급격히 부동산의 가치 하락
- 금융위기로 인한 부동산 가치 하락은 개인 및 기업들로부터 더 이상 부동산의 안전한 투자처가 아니라는 사실과 부동산을 과다 보유 시 환금성이 떨어져 현금흐름이나 기업경영에 마이너스 요인이 될 수 있다는 인식을 심어줌
- 부동산 소유는 수익이 아니라 손실이 될 수 있는 상황으로 변했으며, 부동산 신화는 단지 과거의 '신화' 로서 존재

▶ 디지털 경제와 부동산

- 미국을 비롯한 전세계 신경제의 기반인 디지털 기술은 속도(speed)로 상징
- 정보화 혁명이라 불리는 디지털 혁명은 개인과 기업에게 과거와 다른 삶과 생존의 방식 제공
- 디지털 경제는 특히 소유에 대한 기존의 인식을 바꾸어 놓았음
 - 물건이 아니라 개념과 아이디어, 이미지 등의 지적재산이 실리를 가져오고 속도로 승패가 좌우되는 디지털 사회에서 무언가를 '소유' 한다는 것은 그만큼 변화에 대한 대응력이 떨어지는것을 의미함
- 과거 경제에서는 '소유' 즉, 기업이 얼마나 많은 인력과 생산시설을 소유여부에 따라 경쟁력이 좌우됨, 디지털경제의 경쟁력은 얼마나 유연하고 빠른가에 달려있음
 - 소유는 기업의 변화와 유연성에 걸림돌 요소
 - 필요할 때 사용할 수 있는 리스 전략이 더 중요해지고, 필요한 것을 공유할 수 있는 네트워크의 구축이 더 중요
 - 필요한 공간은 상황에 따라 임대하고 업무가 종료되면 해지
- 부동산의 소유의 대상이 아니라, 필요한 때 사용하는 이용의 대상으로 변화

자산의 생애주기별 특성: 생애재무설계



Shift를 통한 가처분소득의 증가:30-40대

21세기 이상 새로운 생활 Shift

Green Life! 오아시스인 천막 그 중심에 건축사들이 열망하는 공간에 실용적인 생활이 있습니다. 모두가 함께 살아가고 싶은 곳입니다.

알림판

광고 및 공지

합정동

MORE >>

- 순환누리를 2지구 입찰을 CCTV로 관리한 것.
- 상설지구 분양(4월~4/24)은 분양수익률에.
- 제1회 선거로 승진 및 채용확보 실시되었음.
- 제2회 선거로 승진 및 채용확보 실시되었음.
- 제3회 선거로 승진 및 채용확보 실시되었음.
- 상가선 제1회 분양확보 실시(2010.3.2)

베이비붐 세대 퇴직... '시니어 창업' 증가
[조선일보 2009.12.28]

베이비붐 세대는 1955~1963년 사이에 태어난 47~55세 중·장년층 집단
기업 정년이 56세임을 감안 2010년부터 이들의 은퇴가 본격화될 예정



프랜차이즈 부동산: 스페이스 마케팅



궁합 잘 맞는 업종은 ※자료: 한국창업전략연구소

우린 고객이 같아요		우린 서로 도와요	
패스트푸드를 즐기는 고객	햄버거	의류점-액세서리	감람
말기류 음식을 좋아하는 고객	베이커리	노래방-주점	국수
짧은 입맛의 고객	도넛	삼각김밥점-커피숍-편의점	일본 라면
간식을 테이크아웃하는 고객	떡볶이	일러스트-강일구	떡볶이

멀티해비테이션(Multi-habitation): 토지 및 주택투자

- 귀농형주택
- 시니어타운
- 부가적산업




저탄소 녹색형 부동산상품



자본시장통합법 주요 내용

- 금융투자회사의 겸업 허용
 - 투자거래업, 중개업, 집합투자업, 투자자문업, 투자일임업, 신탁업 등 6개 겸업 가능
- 금융투자회사의 결제승급 서비스 가능
 - 현금지급기 발급금·공과금 납부·지출이체·신용카드 결제 가능
- 자산운용업 업무 확대
 - 펀드 종류별 투자 대상 자산제한 철폐



금융투자회사

- 증권사
- 선물회사
- 증권사
- 자산운용사
- 신탁회사

자통법 시행 이전의 금융상품(펀드) 판매 절차

펀드 추천·설명

고객의 투자성향과 관계없이 수익률 등을 위주로 펀드상품 추천

고객의 매수 절차

추천 및 설명을 들은 투자자의 동의를 얻어 매수 절차 진행

사후 관리

자산운용 보고서 발송

자통법 시행 이후의 금융상품(펀드) 판매 절차

**1단계
투자자
정보 파악**

면담·질문
통해 투자목적·재산·상황·투자경험 등 파악

**2단계
투자자
유형분류**

투자자 정보확인서 작성, 상담결과 통해 투자성향 등급 분류

**3단계
적합한
펀드선정**

투자자 성향에 가장 적합하다고 판단되는 펀드 선정·권유

**4단계
펀드에
대한 설명**

추천 펀드의 운용 전략, 손실위험, 수수료 등에 대해 설명

**5단계
투자자
의사확인**

설명 들은 투자자 펀드가입을 원치 않을 경우 경우 중단, 가입 원할 경우 매수절차 진행

**6단계
사후관리**

펀드 가입 후 수익률 현황, 자산운용보고서 등 제공

금융투자상품 가입 절차

- 1단계 : 투자자 정보 파악
- 2단계 : 투자자 유형분류
- 3단계 : 적합한 상품 선정
- 4단계 : 상품 설명
- 5단계 : 투자자 의사 확인
- 6단계 : 사후 관리

1단계	투자자 정보파악	전문투자자와 일반투자자를 구분, 일반 투자자는 면담 설문지 등을 통해 투자 목적 재산 상황, 투자 경험 등을 파악
2단계	투자자 유형 분류	투자자 정보 확인서, 상담결과 등을 접수함에 투자자를 일정 유형으로 분류(안정형, 안정추구형, 위험중립형, 적극 투자형, 공격투자형 등)
3단계	적합한 상품 선정	투자자의 투자 상황에 가장 적합하다고 판단되는 펀드를 선정해 투자 권유
4단계	상품 설명	투자 권유 펀드의 운용대상 자산 등 운용전략, 원금 손실 위험 등 투자에 따른 위험, 보수 및 수수료, 펀드 운용에 소요되는 비용, 환매 방법 등을 설명
5단계	투자자의 의사 확인	설명을 들은 투자자가 펀드 투자를 원하지 않는 경우 권유 중단, 투자자가 펀드 투자를 원할 경우 투자설명서 등 교부 확인서 제공, 투자자금 수령, 통장 교부 등 펀드 매수 절차 진행
6단계	사후관리	투자자의 펀드 매수 이후 수익률 현황과 투자 규모 등을 관리, 주기적으로 잔액을 통보하고 자산운용 보고서 등 제공

투자자 성향별 권유 가능한 상품

유형	투자상품 수준
안정형	MMF·국고채 등 무위험 상품
안정 추구형	원금보장형 ELS·채권형 펀드 등 저위험 상품
위험 중립형	주식·채권 혼합형 펀드 등 중위험 상품
적극 투자형	주식형 펀드·원금비보장형 ELS 등 고위험 상품
공격 투자형	파생상품 펀드 등 초고위험 상품

자료: 금융투자협회

고객 투자성향별 펀드권유 가능상품 유형

구분	초고위험 (Speculative Risk)	고위험 (High Risk)	중위험 (Middle Risk)	저위험 (Low Risk)	무위험 (Risk Free)
인정형	투자권유불가	투자권유불가	투자권유불가	투자권유불가	
안정추구형	투자권유불가	투자권유불가	투자권유불가		
위험중립형	투자권유불가	투자권유불가			
적극투자형	투자권유불가				
공격투자형					

금융상품별 투자위험 분류표

구분	초고위험	고위험	중위험	저위험	무위험
채권	투기등급 포함(BB 이하)		회사채 (BBB+ ~ BBB-)	특수채, 금융채, 회사채(A- 이상)	국고채, 통안채, 지방채, 보증채
파생결합 증권	ELS, DLS ELW	원금 비보장형	원금 부분보장형	원금 보장형	
주식	신용거래, 투자결고종목, 투자위험종목, 관리종목		주식		
집합투자증권 (펀드 등)	주식형 파생상품 투자펀드		혼합형	채권형	MMF
선물·옵션	선물·옵션				

자료:증권업협회

선물거래의 종류

구분	종류	내용
상품선물	농산물	면화, 고무, 쌀, 보리, 대두, 감자, 밀, 옥수수, 오렌지, 코코아, 커피, 설탕 등
	축산물	소, 돼지, 닭 등
	비철금속	금, 은, 백금, 알루미늄, 구리, 납, 주석 등
	에너지	원유, 난방유, 기술린, 가스 등
금융선물	금리선물	T-Bond(미 재무성 장기국채) 선물, T-Bill 선물, 유로달러 정기예금 선물 등
	통화선물	달러, 엔, 마르크, 파운드, 프랑 등
	주가지수선물	S & P 500(미국), Nikkei 300(일본), DAX(독일), FT-SE 100(영국), KOSPI 200(한국) 등

신중 금융 상품 [이색 금융 상품]

- 최근 수익성 있는 상품이라면 무엇이든 투자하는 것이 간접투자 상품의 흐름
- 신중상품은 빠른 정보가 수익성과 연결
- 틈새투자상품 활용하면 재테크 성공
- 선박펀드, 원자재 가격 연동 펀드, 사회간접자본 펀드 등

운용사	상품명	특징
재일투신	영화펀드, 선박펀드	특정 분야에 투자하는 프로젝트 파이낸싱 상품
푸르덴셜자산	실물연계펀드	금, 원유 등 실물자산 가격에 연동하는 펀드
삼성투신	부동산펀드	SOC투자 등 기존 리츠보다 폭넓은 부동산 투자
한국투신	실물연계펀드	국제원자재 가격지수인 CRB 지수 등과 연계한 상품
대한투신	금 연계 채권펀드	CBOT Gold Price 등 금 가격지수에 연동하는 상품

영화펀드 수익률 현황

제목	수익률
친구	293.6%
엽기적인 그녀	167.0%
신라의 달밤	150.0%
두사부 일체	82.30%
올드보이	80.00%
바람난 가족	79.40%
색즉시공	72.17%
킬러들의 수다	64.19%
장화홍련	41.23%
마리아이야기	-2%
눈물	-58.96%
휴머니스트	-64%

영화 흥행 실적

제목	관객수
태극기 휘날리며	1,200 만 명 이상
실미도	1,000 만 명 이상
친구	820 만 명
쉬리	620 만 명
공동경비구역 JSA	588 만 명
조폭마누라	525 만 명
살인의 추억	520 만 명
가문의 영광	505 만 명
동갑내기 과외하기	480 만 명

명품기업의 영업마진

섹터별 영업마진		주요 기업 영업 마진	
핸드백, 구두	30~45%	루이비통	18%
시계, 보석	20~25%	에르메스	26%
와인, 주류	20~35%	할리데이비슨	26%
화장품	5~20%	코치	36%

출처 : FUNDZONE, 2007

주요 럭셔리 펀드 현황

펀드명	설정일	설정액 (억원)	수익률(%)	
			1개월	6개월
우리CS 글로벌 럭셔리펀드 1C	2007.02.14	522	-4.42	-
한글 월드와이드 럭셔리종류형 주식P-1 ©	2006.12.15	815	-4.40	1.07
기은SG 링크 럭셔리 라이프스타일	2007.02.20	378	-3.03	-

출처 : FUNDZONE, 2007

국내 출시 아트펀드의 예

	서울명품아트펀드1호	스타아트펀드
펀드 운용	서울자산운용	골드 브릿지 자산운용
아트 선정 및 판매	표갤러리	(주) 한국미술투자
출시일	2006년 9월	2006년 12월
만기	3년6개월	3년 6개월
펀드 설정 규모	총 75억 원	총 100억 원
포트폴리오 구성	국내작가 김홍수, 박성태 중국작가 지다춘, 위민준 외 4명	박서보, 김창열, 김환기 등 국내작가 30명 게르하르트 리히터, 로이 리히텐 슈타인 등 12명의 외국작가
목표수익률	10% (+a)	17.36% (+a)

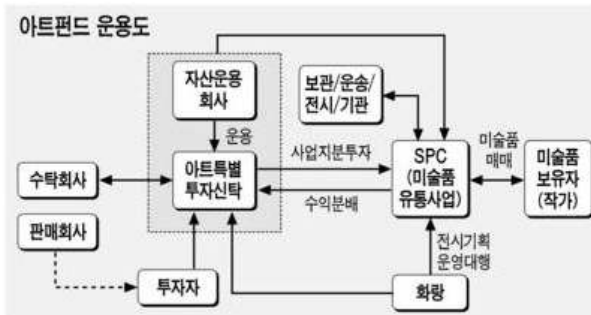
참고 : 종합주가지수(KOSPI) 상승률 (12.3%)

출시 및 판매 완료된 아트펀드(사모펀드)의 비교

아트펀드명(출시)	출시사 및 운영화랑	투자금액	목표수익률
서울명품 아트펀드 (2006년 9월)	굿모닝 신한증권 표화랑	75억원	연분배수익율 10% + ④
서울아트사모 특별자산펀드2호 (2007년 5월)	한국투자증권 박여숙 화랑	80억원	연분배수익율 8%
스타아트펀드 (2006년 12월)	골든브릿지 자산운용 박영덕 화랑, 박여숙 화랑, 갤러리 신라, 인사 갤러리, 조연 화랑	100억원	연 15%
SH명품아트펀드 (2007년 7월)	굿모닝 신한증권 아라리오 갤러리	120억원	연분배수익율 10% + ④

아트펀드의 운용

- 파트너십으로 운용되는것이 대표적
- 투자자의 투자(2% 수수료) → 운용회사 예상수익 달성 시 20% 수수료 추가 청구
- 수익배분 : 첫째 수익 6% 복리 지급 → 다음 해부터는 수익을 배분



좋은 예술품 고르기

- 미술품 전시장 찾아 본인의 감성을 자극하는 작품을 직접 찾아라.
- 그 작품이 왜 마음에 드는지 스스로 말해보라.
- 위의 연습을 반복하며 전시장 방문내용을 반드시 메모하라.
- 실전에 있어 마음에 드는 작품이 생기면 전시장 큐레이터, 옥션하우스 스페셜 리스트 등 담당자에게 작품에 대한 조언을 들어라.
- 가능한 직접 작가를 만나 창작배경과 작가의 열정을 확인하라.

예술품 구매 시 주의점

- 유력한 화랑이나 옥션에서 구매할 것.
- 미술시장에 대한 정보를 놓치지 말고 수집할 것.
- 구입한 미술품은 본인 가까이 두고 철저히 돌길 것.
- 작품 감정서 및 족보(전시내역, 도록 및 화집 수록 내역, 이전 주인의 소장 경위 등) 확보할 것.



아트펀드 편입 국내 작가

주요 작가	작품 수	주요 작가	작품 수	주요 작가	작품 수
고영훈	1	남춘모	1	이석주	1
권부문	2	문신	1	이영배	1
권옥연	1	박서보	3	이용노	2
김식	2	백남준	3	이호철	2
김강용	1	변종하	2	이희중	9
김유선	2	배병우	1	이우환	4
김종학	3	안병석	1	전광영	2
김창열	4	유봉상	3	정일	1
김태호	3	윤명로	3	최우경	2
김정영	8	윤형근	4	허동철	2
김환기	6	이강소	3	함섭	1
남관	4	이경재	1	홍승혜	1
				허황	1

세계 미술작품 투자 연 수익률

1위	잭슨 폴록(넘버 5), 1억 4000만 달러(한화 약 1천 3백 13억 원)
2위	구스타프 클림트(아델레 블로흐 바우어의 초상), 1억 3500만 달러
3위	파블로 피카소(파이프를 든 소년), 1억 416만 8000달러
4위	파블로 피카소(도라 마르의 초상), 9520만 달러
5위	빈센트 반 고흐(닥터 가셰의 초상), 8250만 달러
6위	오귀스트 르누와르(올랭 드 라 갈레트), 7810만 달러
7위	피터 파울 루벤스(유아대학살), 7670만 달러
8위	빈센트 반 고흐(수염 없는 예술가의 초상), 7150만 달러
9위	폴 세잔(과일 바구니와 물주전자), 6050만 달러
10위	파블로 피카소(팔랑 짝 여인), 5500만 달러
11위	빈센트 반 고흐(꽃), 5390만 달러
기네스북 선정 세계에서 가장 비싼 그림	레오나르도 다빈치(모나리자), 6억 7000만 달러(한화 약 7000억 원 추정)

출처 : 2006년 11월 1일자 뉴욕타임즈

세계 미술작품 투자 연 수익률

구분	전분야	1950년 이전평균	인상주의 미국회화	고전회화 근대회화	S&P 500	미국채 (10년물)
과거 50년(1955~2004)	10.5	10.0	10.7	10.0	10.9	5.4
과거 5년(2000~2004)	7.3	9.4	6.3	3.2	-2.4	7.5
2004년	13.0	25.2	14.3	1.8	10.9	5.1

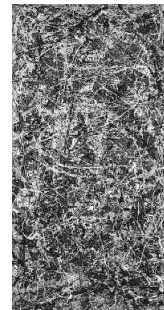
출처 : 뉴욕대학 스탠스콜 메이-모제 인덱스 (단위 : %)



오귀스트 르누와르(올랭 드 라 갈레트)



폴 세잔(과일 바구니와 물주전자)



잭슨 폴록(넘버 5)



감사합니다.