



해외 부동산 시대 열리다

해외 주택 취득, 환차익 · 절세 효과 노릴 수도 있어

부동산 시장의 글로벌라이징(Globalizing)이 시작했다. 국내 부동산 시장의 투자 여건이 좋지 않은 상황에서 투자자들의 관심이 점차 해외 시장으로 돌려지고 있다. 해외 부동산 투자가 늘어나는 이유와 국내 부동산 시장과의 비교를 통해 해외 부동산 취득이 국내 부동산 시장에 미치는 영향에 대해 살펴보자. 글 이승익 (주)루티스코리아 대표

최근 정부는 끝없는 원화가치의 상승(환율 하락)이 계속되자 환율시장의 안정을 되찾기 위해 그동안 빗장을 꽂고 걸어 잠갔던 외환규제를 풀기로 했다. 이는 과거에 남아 있던 필요 이상의 규제들을 풀어 앞으로는 외환의 '유입축진-방출억제' 시스템에서 '유입축진-방출축진' 시스템으로 전면 체질 개선을 해 외환시장의 안정을 찾겠다는 정부의 의도가 담겨 있다. 이러한 맥락에서 대한민국은 본격적인 외환자유화 시대에 맞춰 해외 부동산 시장의 개막을 선포했고 국민들은 이제 누구나 해외 부동산을 사는 것이 합법적인 시대가 됐다.

해외 부동산 취득을 허용한 이후 해외 부동산 투자가 폭발적으로 증가하고 있다. 이달 초 재정경제부에 따르면 지난 6월 한 달 동안 개인이 취득한 해외 부동산은 모두 145건, 5421만 달러 규모로 집계돼 상반기

중 해외 부동산 투자는 모두 383건, 총 1억 4000만 달러를 기록했다. 지난 한 해 동안의 투자건수와 금액이 각각 29건, 932만 달러였던 점을 감안하면 단 6개월 만에 15배나 늘어난 수치다. 특히, 지난 5월 투자 목적의 해외 부동산 취득이 허용된 이후 대폭 늘어났다.

부동산 상품 다양해 골라 먹는 재미 '솔솔' 이렇듯 해외 투자가 폭발적으로 증가하는 이유는 무엇일까? 그 이유는 해외 투자 자체의 매력과 국내 투자 환경의 약화를 들 수 있다. 먼저, 해외 투자의 매력을 살펴보면 첫째, 국내를 벗어나 세계 어디나 투자를 할 수 있기 때문에 '골라 먹는 재미'가 있다. 따라서 자신의 투자 성향과 기호에 맞게 해외 부동산에 투자할 수 있어 자산의 포트폴리오 차원에서 큰 효과가 있다.



둘째, 막대한 환차익의 발생 가능성이다. 최근 원화가 달러 대비 950 원 선으로 상당히 고평가되어 있다. 한국은행의 비공식 발표에 따르면 달러 대비 적정 원화 가치는 1150 원이라고 한다. 이렇듯 현재 달러 가치가 하락해 있는 현 시점에서 해외 부동산에 투자하면 임대수익이나 투자상승이익 외에도 막대한 환차익을 올릴 수 있다. 한 예로 지난 8개월 전에 미국 부동산을 매입한 투자자는 1달러당 1100 원에 투자를 했다. 하지만 지금은 어떠한가. 1달러의 가격은 이미 1000 원 밑으로 떨어졌고 900 원대 지지선도 위협하는 상황을 맞이하고 있다. 지금 해외 부동산을 사는 이들은 어쨌든 지난 8개월 전에 살 때보다 약 20% 디스카운트된 해외 부동산을 살 수 있다. 즉, '꽃놀이패' 인 환차익을 기대할 수 있는 것이다.

셋째, 절세 효과이다. 이는 먼저 국내와 해외 현지의 절세 효과를 얻을 수 있다는 것이다. 먼저 해외 부동산 취득은 1가구 2주택에 해당되지 않아 국내의 종부세나 재산세의 범위에서 벗어난다. 또한, 양도소득세 중과 대상에서도 제외된다.

따라서 해외 부동산은 국내 다주택 보유자들에게 새로운 투자 대상이다. 그리고 현지의 세법도 절세 대상이다. 투자자들의 관심이 높은 미국, 캐나다, 호주, 뉴질랜드, 영국 등 OECD 선진 5개국을 대상으로 현지의 부동산 세법을 정리해 국내와 비교한 결과, 대체로 미국과 영국은 우리나라와 달리 취득세와 종합부동산세가 없는 것으로 나타났다. 호주와 캐나다는 증여세, 뉴질랜드는 양도소득세가 없는 것으로 조사됐다. 따라서 이를 잘 활용한다면 절세의 방법으로 활용할 수 있다.

정부 정책, 환율 등 각 나라의 리스크는 염두에 두어야 하는 대조적으로 국내 부동산 투자 환경은 갈수록 악화되고 있다. 부동산 투자 격언 중 '정책에 반(反)하지 말라' 라는 말이 있다. 그만큼 국가가 의도하는 정책에 반해서는 부동산 투자로 돈을 벌기가 쉽지 않다는 뜻이 함축되어 있는 것이다. 이를 여실히 검증하듯, 8·31대책, 3·30대책 등 강도 높은 정부의 부동산 대책은 과열되는 국내 부동산 투자 열기를 급랭시키고 있다. 보유세를 시작으로 기반시설 부담금, 재건축개발 부담금 등이 하반기 시행을 앞두고 있다. 또한, 각종 시장 전망 자료에 따르면 부동산 가격하락, 금리상승, 국제경기 침체로 인해 국내 부동산 경기도 침체를 피할 수 없을 전망이다.

더불어 양도소득세율 50% 중과 방안이 내년부터 시행됨을 감안하면 자금력이 약한 다주택자들의 매물이 하반기 시장으로 흘러나올 것으로 예상돼 부동산 가격은 점차 하락할 것으로 전망된다. 현재 국내에서 투자처를 찾지 못하고 있는 부동산 자금은 520조 원으로 추산된다. 환율시장이 균형을 이루기 위해서는 앞으로 70조~80조 원이 더 나가야 한다.

정부에서도 환율시장의 안정을 찾기 위해 외환거래법을 완화하고 있고 국내 시장은 부동산 경기악화, 부동산 세제 강화, 원화 가치 상승 등 복합적인 요인으로 인해 부유층의 전유물로만 여겨졌던 해외 부동산 투자가 증산층으로까지 확산되고 있어 앞으로 해외 부동산 투자는 더욱 가속화될 전망이다. 이제 막 초기단계에 들어선 해외 부동산 투자는 해당 국가의 부동산 시장 현황뿐만 아니라 국내 외환문제를 꼼꼼히 살핀 후 투자에 나서야 한다. 또한, 각국의 정부 정책, 환율 등의 리스크가 항상 존재하므로 이 또한 염두에 두어야 한다. ☺