

2020. 6. 23.

독일 주택시장의 변화와 정책적 대응

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

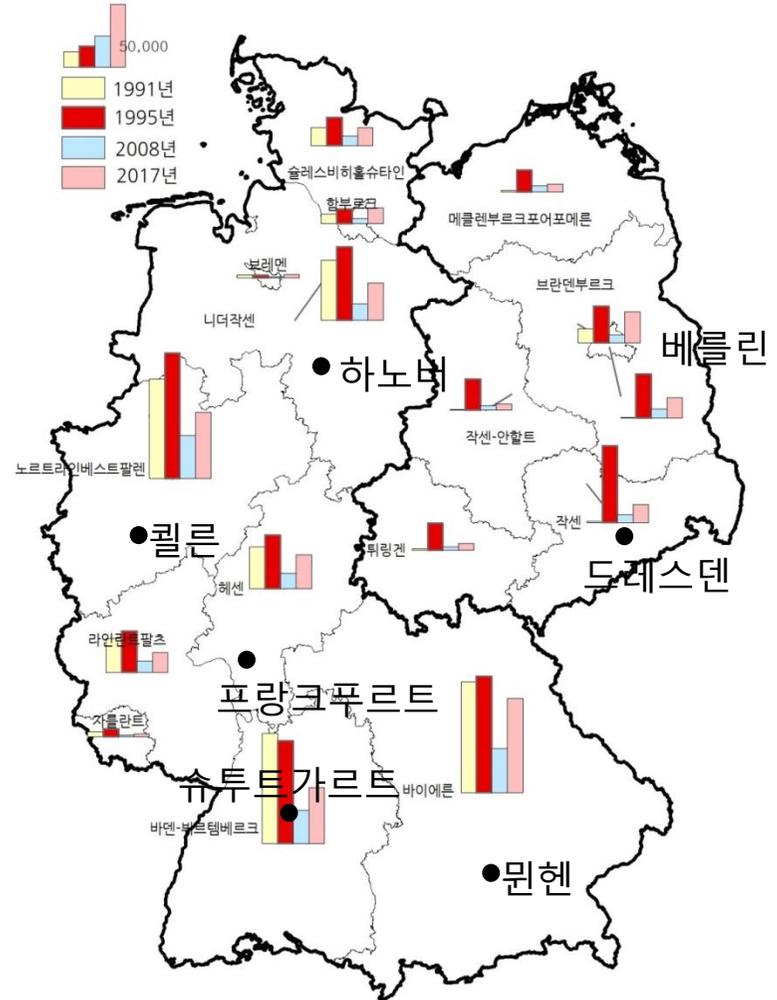


Table of Contents

I. 최근 독일 주택가격 상승 현황

II. 상승 원인 및 정치 상황

III. 정책적 대응

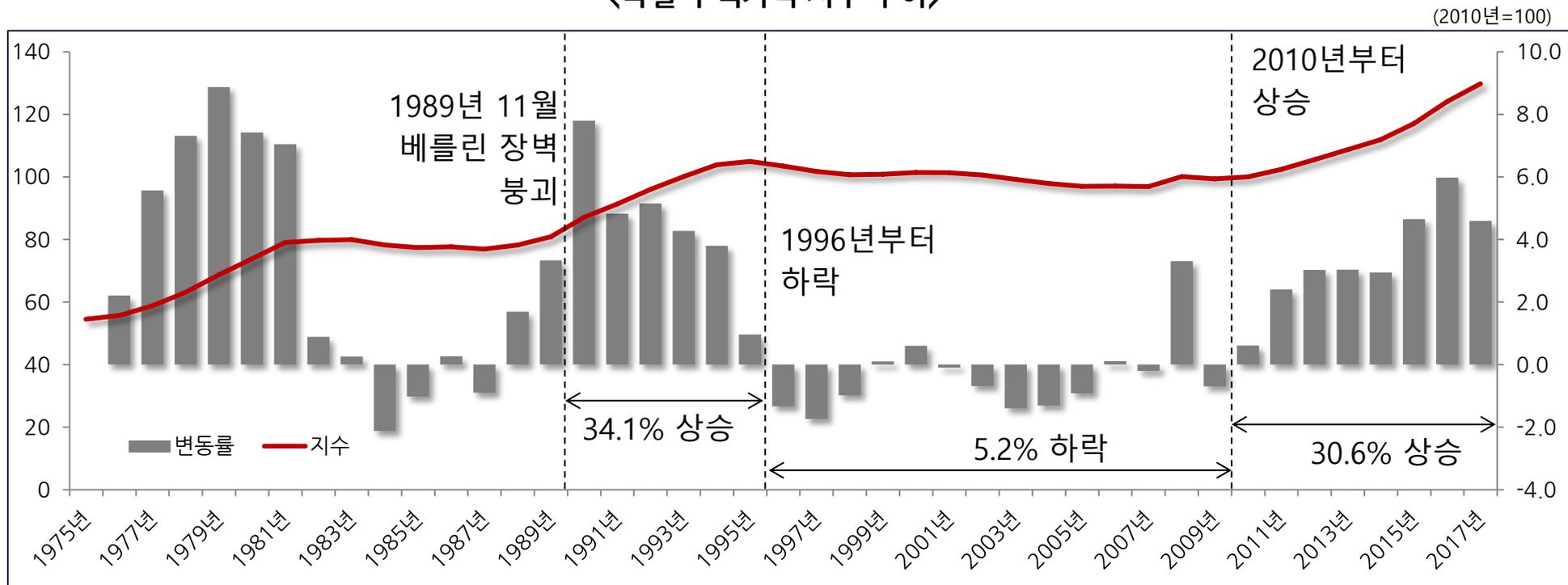
IV. 시사점

■ 금융위기 전, 독일 주택시장 안정 국가로 인식

✓ 통일 직후(1989~1995년) 34.1% 상승, 이후 전세계 주택가격 급등기인 14년간 5.2% 하락, 금융위기 이후(2010~2017년) 30.6% 상승

✓ 장기 안정 원인 : 통일 후 공급 과잉, 보수적 모기지 시장 구조, 높은 거래비용, 임차인 보호 정책 등에 따른 낮은 자가점유율 등 (※ 진미윤, 김수현, 2017, 꿈의 주택정책을 찾아서, 한국은행, 2011, 독일 주택시장이 장기간 안정적인 이유)

〈독일 주택가격 지수 추이〉



주 : 연간기준의 모든 주거용 지수
자료: BIS

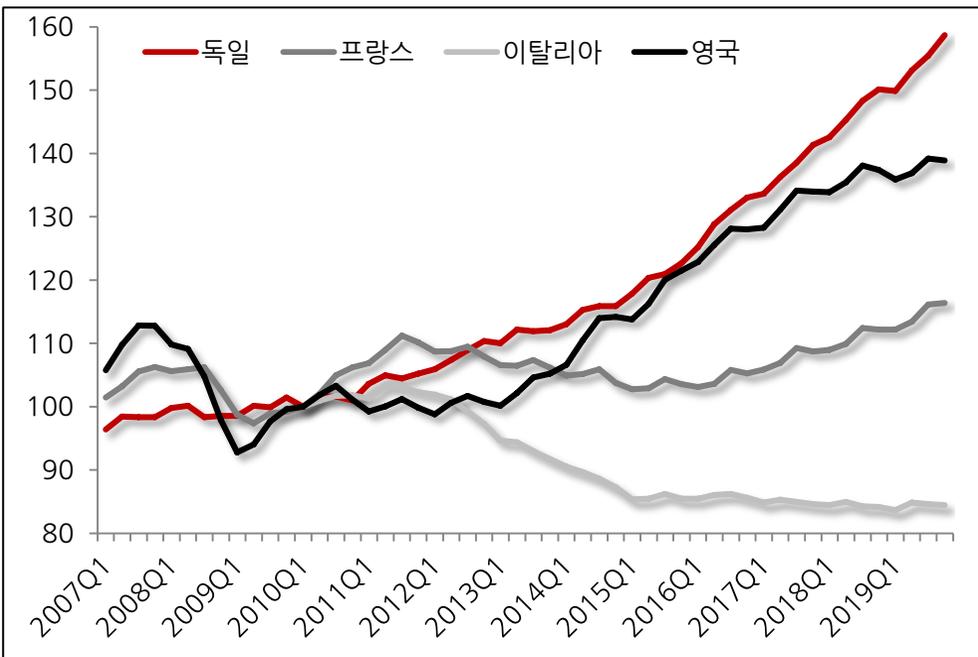
2010년 이후 독일 주택가격 상승률 영국 앞질러

✓Eurostat에 따르면, 2010~2019년 동안 독일 56.4%, 영국 39.5%, 프랑스 17.3% 상승하였고 이탈리아 15.6% 하락함. (이탈리아는 2010년 1분기부터 지수가 발표되어 2010년 2분기부터 2019년 4분기까지 변동률임)

✓금융위기 이후(2010년 2Q~2019년 4Q) 북유럽, 발트3국 등의 주택가격 상승률이 높았음. 과거 가장 안정적인 국가로 분류되었던 독일은 서부유럽에서 가장 높은 상승률을 보임.

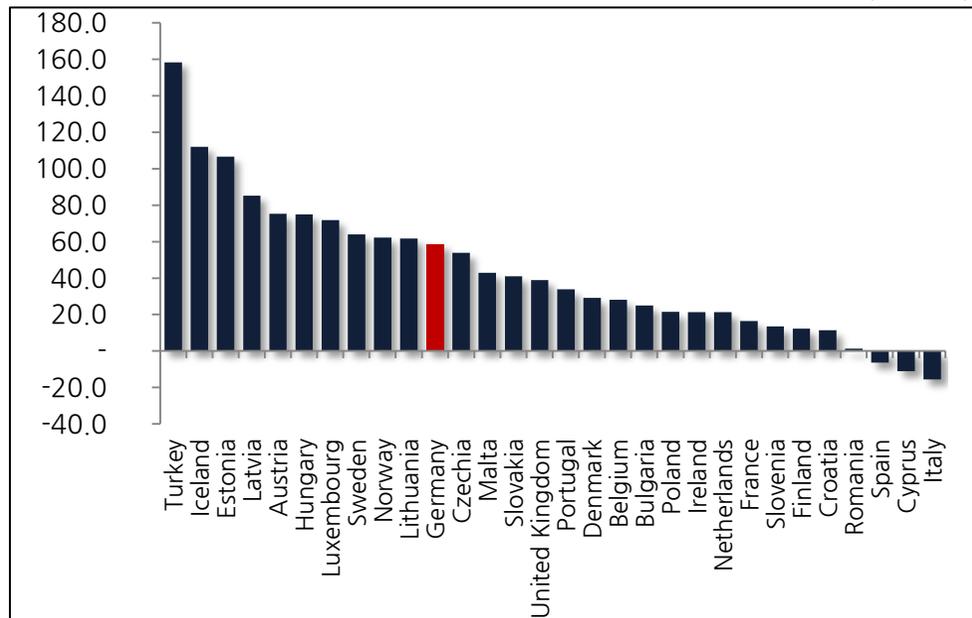
〈유럽 4개국의 분기별 주택가격 지수〉

(2010년 1Q= 100)



〈금융위기 이후 유럽 국가별 주택가격 변동률〉

(단위 : %)



주 : PURCHASE Total, 2010년 1분기 이후 모든 국가의 지수가 발표되어 2010년 2분기 ~2019년 4분기 사이의 변동률임.

자료 : Eurostat,

주 : PURCHASE Total, 저자가 2010년 1분기를 100으로 재도식화함.

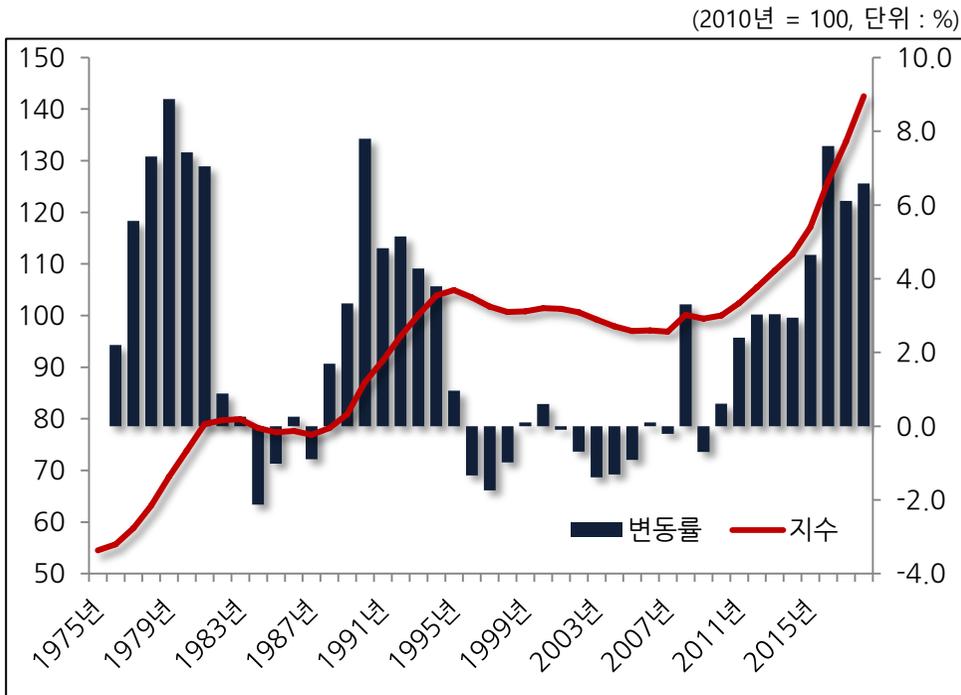
자료 : Eurostat,

2016년부터는 매년 6% 상회하는 주택가격 상승

✓독일주택시장은 가격을 기준으로 3가지 시기로 구분 가능함. ①통일 직후의 가격 상승기, ②1990년 중반 이후 하락기, ③금융위기 이후 상승기임.

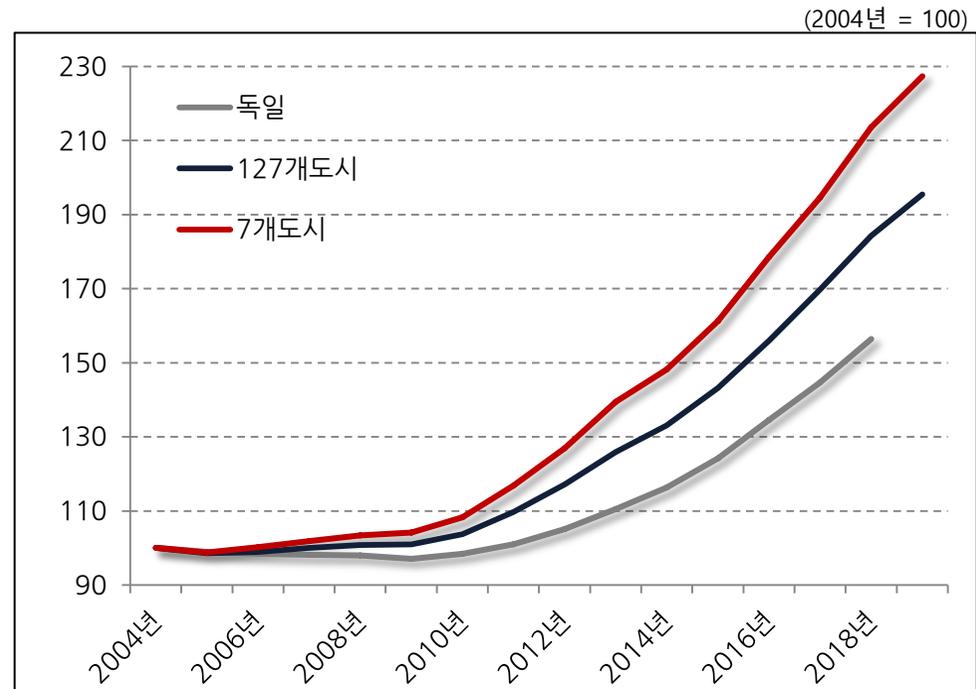
✓지난 10년(2010~2019년)의 가격 상승기 동안 7개 도시 118.4%, 127개 도시 93.7% 상승하여, 주요 도시 지역을 중심으로 주택가격이 상승함.

〈독일 주택가격 추이〉



주 : 다른 기관 자료를 활용하여 독일연방은행이 재생산함.
 자료 : 독일연방은행(Deutsche Bundesbank)

〈권역별 독일 주택가격(자가거주주택) 추이〉



주 : 거래기반 및 지역 가중치 활용한 자가거주 주택 지수임. 독일 지수는 2018년까지만 발표됨.
 자료 : 독일연방은행(Deutsche Bundesbank)

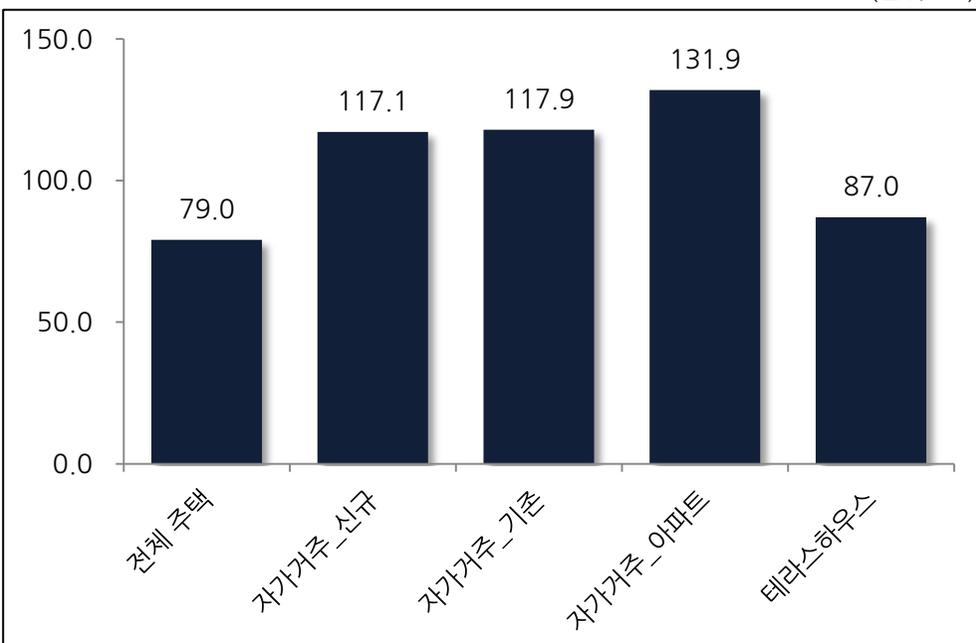
■ 자가거주 주택, 아파트 상승률 높게 나타나

✓ 지난 10년(2010~2019년)간 주택가격 상승률은 자가거주용 아파트 > 자가거주용 기준 주택 및 아파트 > 자가거주용 신규 아파트 및 주택 > 테라스하우스 순임.

■ 2010~2019년까지 상업용 부동산 140.6% 상승하여 주거용 상회

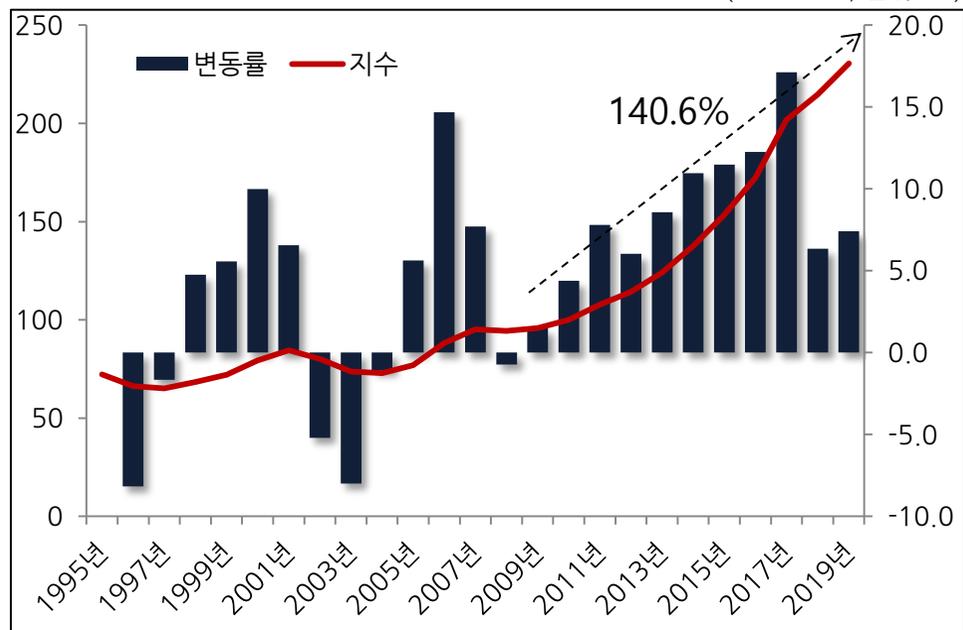
〈7대 주요 도시 유형별 주택가격 상승률(2010~2019년)〉

(단위 : %)



〈7대 주요도시 상업용 부동산 가격 지수 및 변동률〉

(2010= 100, 단위 : %)



주 : 오피스, 리테일 포함

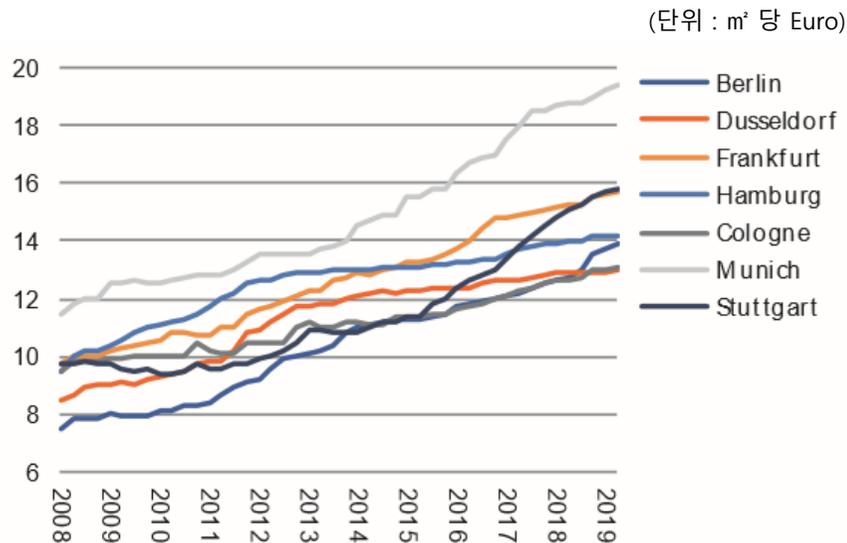
자료 : 독일연방은행(Deutsche Bundesbank), Commercial property price index bulwiengesa AG

7개 주요 도시 10년간 평균 57% 상승

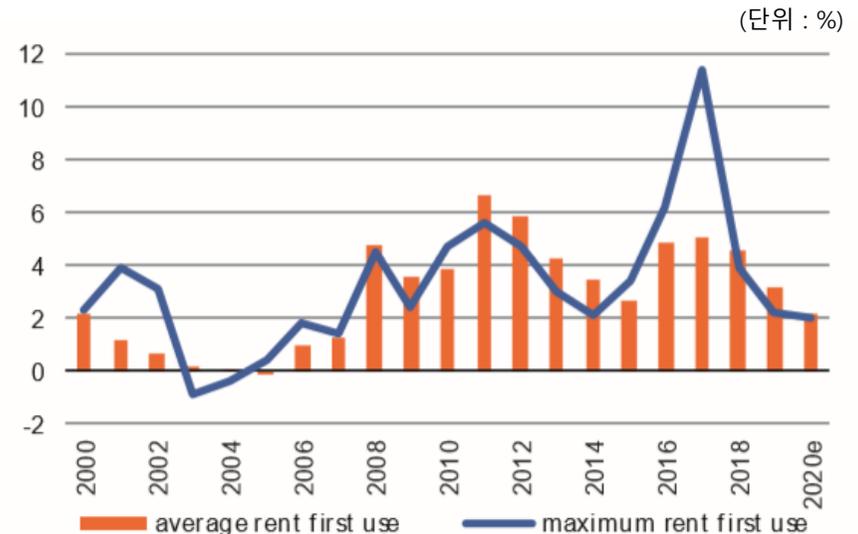
■ 지난 10년간 7개 도시 30~75% 임대료 상승

- ✓ 지난 10년(2008~2018년) 동안 쾰른 35%, 함부르크 47%, 뒤셀도르프 53%, 프랑크푸르트 55%, 슈투트가르트 59%, 베를린 65%, 뮌헨 67% 상승, 평균 57% 상승
- ✓ 신축주택 및 기존주택 임대료 모두 가파르게 올라 고소득 가구도 주거비 지불에 부담
- ✓ 다만, 2017년을 정점으로 임대료 상승률은 둔화되는 양상

<7개 도시의 신축 주택 m²당 초기 임대료 추이>



<7개 도시 초기 임대료 연간 변동률>



자료 : bulwiengesa, DZ HYP, 2019, REAL ESTATE MARKET GERMANY 2019 2020, p43.

자료 : bulwiengesa, DZ HYP, 2019, REAL ESTATE MARKET GERMANY 2019 2020, p46.

Table of Contents

I. 최근 독일 주택가격 상승 현황

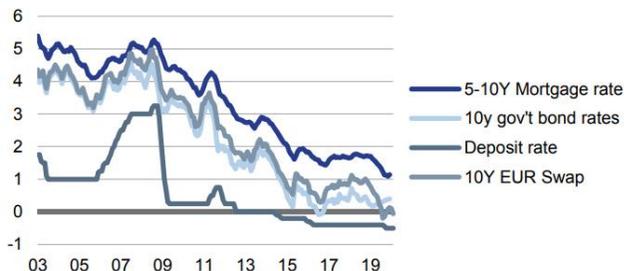
II. 상승 원인 및 정치 상황

III. 정책적 대응

IV. 시사점

수요

- 유럽중앙은행(ECB) 저금리 정책 유지, 상환부담 감소



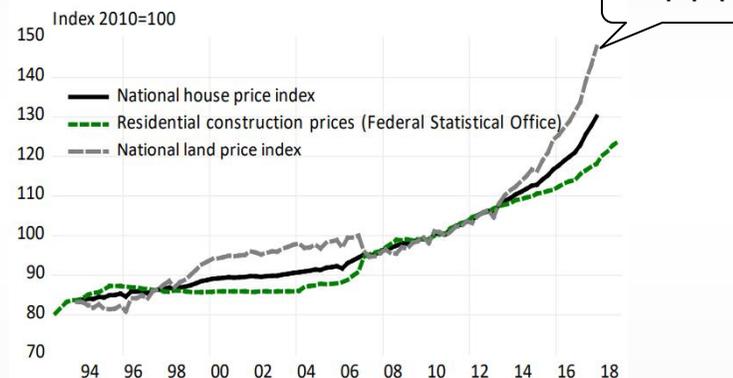
자료 : Deutsche Bank, 2020, German property market outlook 2020, p10.

- 저평가된 독일 부동산 시장으로 외국계 자금 유입
 - ✓ 부동산시장 외국인 투자비중 : 2013~2017년 평균 20% → 2018년 27%로 급증
- 인구 증가, 가계 가처분 소득 증가, 양질의 일자리 증가 → 도시의 인구 집중

자료 : 한국은행 프랑크푸르트 총영사관, 2019, 독일 주택시장 호황 배경 및 평가

공급

- 신규개발에 대한 주민의 반발 등으로 토지 부족, 토지가격 상승



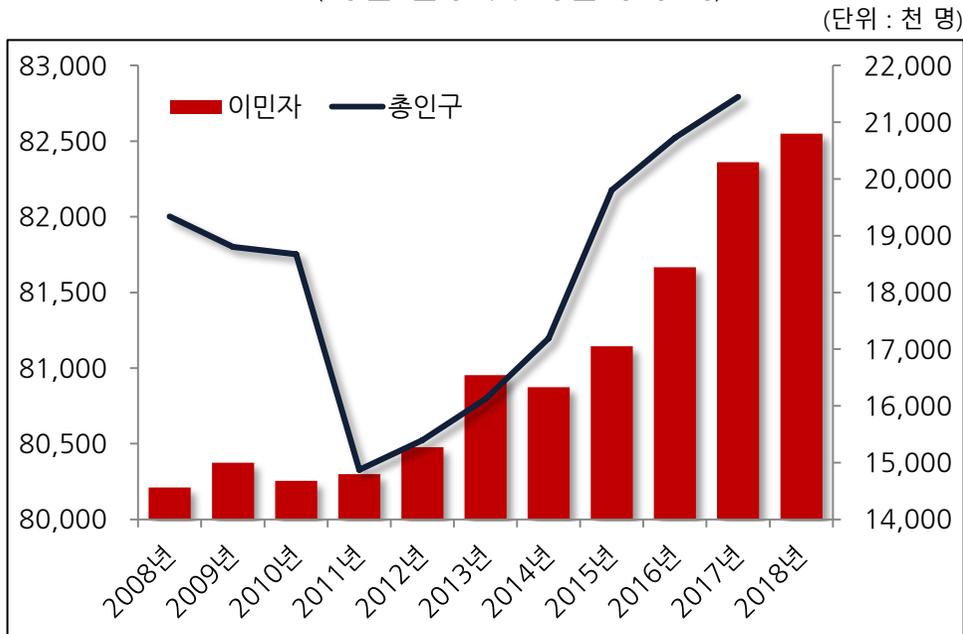
자료 : Deutsche Bundesbank, 2020, The German housing market cycle, p9.

- 다수의 도시계획 및 건설관련 규제
- 인력 및 자재 부족에 따른 건축비 상승

2012년 이후 인구 증가세, 10년간 이민자 6백 만명 증가

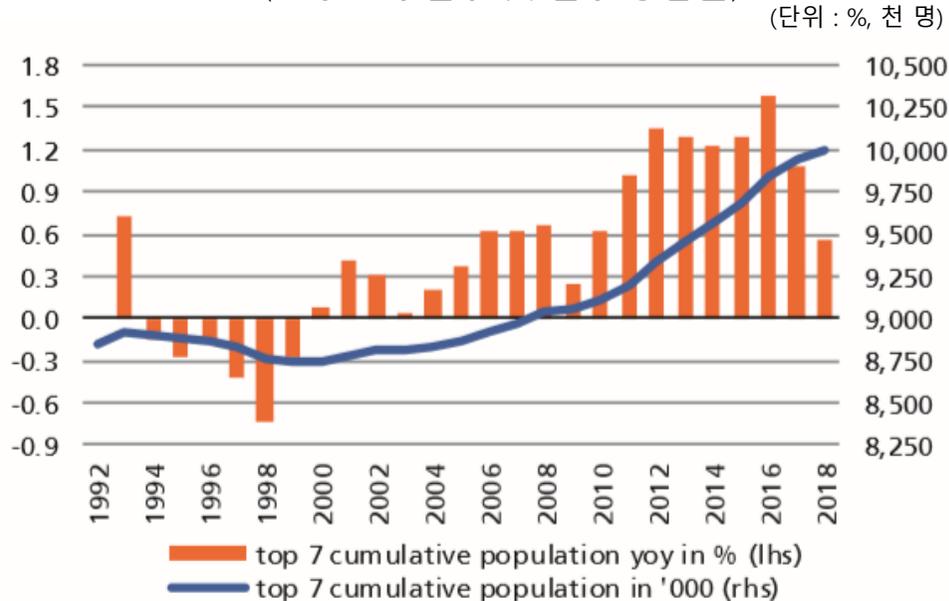
- ✓ 독일의 총인구는 2012년 이후 증가세 전환. 2008년 대비 2017년 약 80만명 증가. 이민자의 증가로 지난 10년간(2008년 대비 2018년) 이민자는 600만명 이상 증가함.
- ✓ 7개 도시 인구는 지난 10년 동안 100만명 이상 증가함. 이민자 다수가 대도시에 정착할 가능성이 높음에 따라 7개 도시의 인구 증가 현상이 두드러진 것으로 이해됨.

〈독일 인구 및 이민자 추이〉



주 : 총 인구(외국인 포함)는 2017년까지 발표됨.
 자료 : 독일 연방통계청

〈7개 도시 인구 및 인구 증감률〉



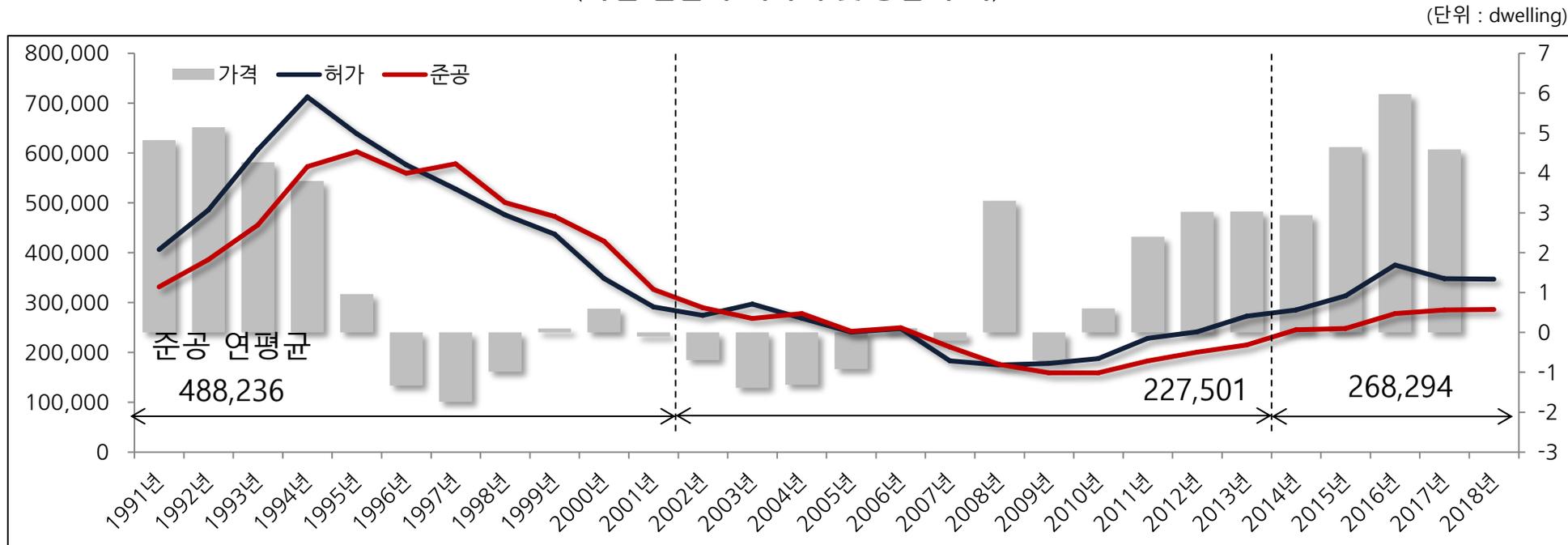
자료 : Scope, DZ HYP, 2019, REAL ESTATE MARKET GERMANY 2019 2020, p45.

공급 공급시장의 비탄력성

주택공급 감소세 장기화, 인구 증가에도 공급 증가세 미미

- ✓ 1995년 주택 준공 실적 60만채 상회, 1991년 대비 80% 이상 증가
- ✓ 통독 이후 : 1991~2000년까지 30만채 상회, 1996년 가격 하락에도 공급 지속
- ✓ 금융위기 이전 : 2001~2013년까지 평균 22만채 불과
- ✓ 금융위기 이후 : 2011년 이후 가격 급등함에도 공급 증가량 적어

〈독일 연간 주택가격 및 공급 추이〉



주 : 가격은 BIS 연간 주거용 가격 변동률임. 시기 구분은 독일 연방통계청 구분을 따름.

자료 : 독일 연방통계청, 2018, Bauen und Wohnen : Baugenehmigungen / Baufertigstellungen, BIS

▪ CDU(기독민주연합), AFD, FDP 주택 공급 촉진 정책

- ✓CDU(기독민주연합, 집권 여당) 2013년 "주택건설은 임차인을 위한 최고의 보호 정책이며 임대료 급증에 대한 최선의 조치"라고 언급하며 시장 중심의 정책 제안, 메르켈은 언론 인터뷰에서 "임대료 통제 정책이 실패했다"고 언급함. CDU는 총량적 주택공급 계획, 주택 세제 지원 정책 발표 → 시장 친화적 입장으로 선회
- ✓AFD(독일을 위한 연대)는 임대료 통제 정책을 비생산적으로 보고 있으며, FDP(자유민주당)는 폐지를 주장함. 특히, FDP는 감가상각비 상향 조정, 모기지 규제 완화 등을 주장함.

▪ 공급 정책 내에서도 정당별 선호 수단 달라

- ✓좌파 성향의 SPD는 건설 표준 도입을 선호하고 AFD는 건설 관련 규제 간소화 및 완화 선호
- ✓CDU는 건설비 절감, 녹색당은 기후 친화적 건설법 개정 추진

▪ IMF(2016) 독일 지방 자치 단체의 행정 및 규제 제약을 제거 권고

▪ 사회 및 협동 주택 공급 관련하여 정당별 선호 달라

- ✓녹색당은 도심에 사회 주택 공급 계획 발표
- ✓AFD는 협동조합 주택 건설 촉진 선호하나, 사회 주택 공급은 공약 없어
- ✓CDU는 모호한 입장을 취하며 시장주의적 주택 정책 추구 가능성을 시사함

▪ SPD와 녹색당은 강화된 임차자 보호 정책 지지

- ✓SPD(사회민주당)은 강화된 임차자 보호법(수선 이후 임대료 통제, 자가거주 전환 통제, 임대인의 정보 공개 의무 강화, 기준 임대료 개선) 하에서 공급 정책 지지
- ✓녹색당은 임대주택의 자가주택으로의 전환 금지, 공실 시 벌금 강화 등 보다 강력한 임차자 보호 정책

Table of Contents

I. 최근 독일 주택가격 상승 현황

II. 상승 원인 및 정치 상황

III. 정책적 대응

IV. 시사점

임대차, 자가, 세제 등 다양한 제도 변화 중

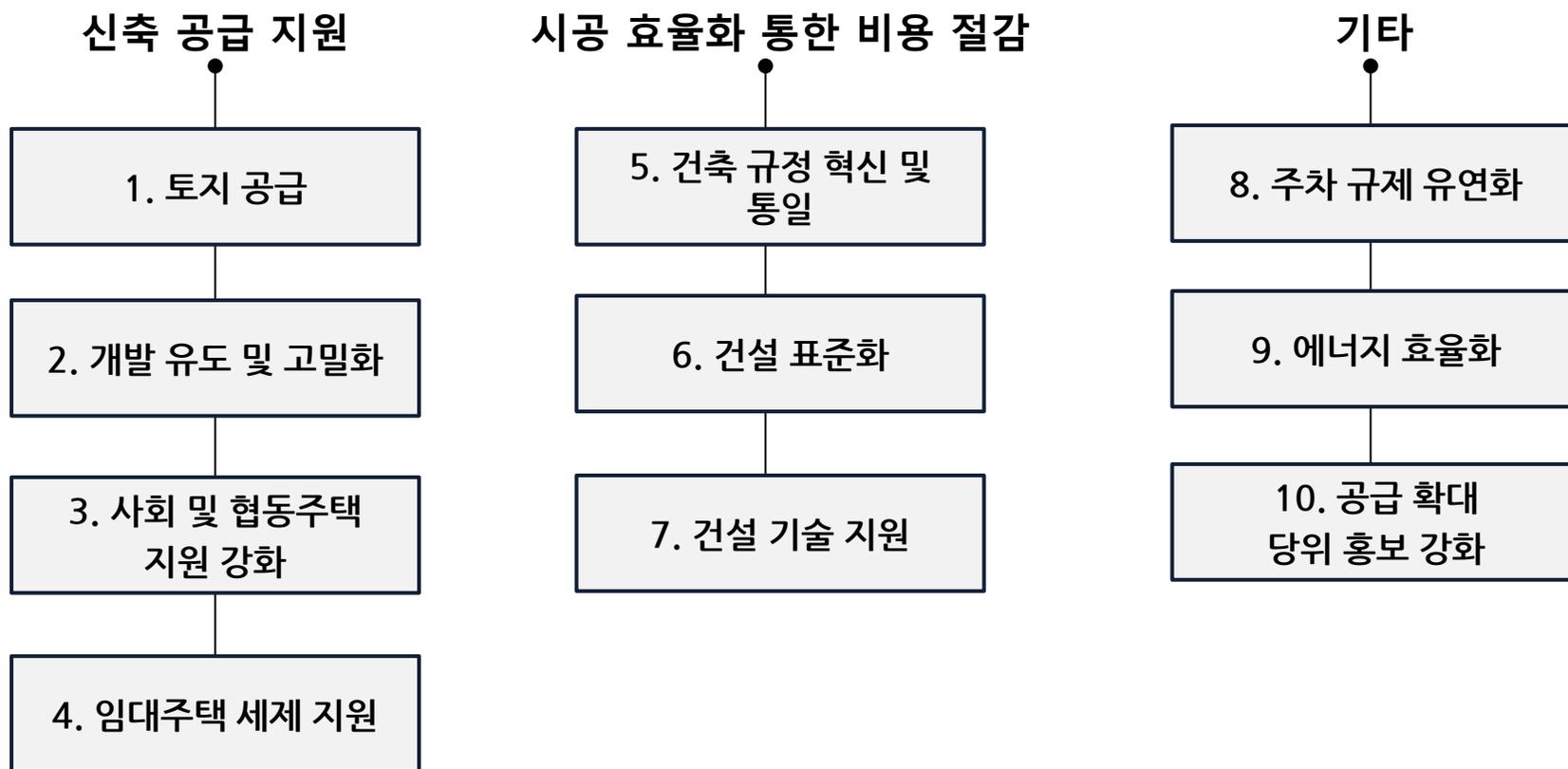


원출처 : Bundestag.de, 2020, Spring Report Real Estate Market

자료 : Deutsche Bank, 2020, German property market outlook 2020, p4. 기초로 추가 및 수정함.

▪ 10개 프로그램 발표

✓ 2015년 11월 27일, 연방정부 주택 공급 정책 발표(Wohnungsbau-Offensive: 10-Punkte-Programm) : 주정부, 지자체, 산업계의 공동 협력



1. **저렴한 공공 토지 공급** : 연방 부동산 기관 (BlmA)은 공공 목적 활용에 대해 지자체에 최대 80% 할인된 가격으로 토지 및 재산 제공
2. **개발 유도 및 고밀화** : 건축법과 건물 이용 법령을 단순화하여 주거 지역을 통합하고 나대지 개발을 유도. 새롭게 "도시 지역"을 도입하면 도심 지역에서 혼합 사용 허용 및 촉진. 새로운 건설 프로젝트가 내부 개발 및 고밀화로 인구 수용 촉진 유도
3. **사회 및 협동주택 매년 10억 유로 지원** : 2019년 12월 31일까지 연방 예산에서 연방 기금 지급. 기금 규모 확대하여 2019년까지 매년 10억 유로 활용. 에너지 효율적 사회 주택을 위해 2016년 4월부터 KfW(독일재건은행) 에너지 효율 자금 추가 제공
4. **세제 인센티브(중저가 임대주택 특별 감가상각 도입)** : 연방정부 지정된 개발 지역에서 중저가 임대 아파트 신축 시 적용(주택 수당 조례 제 1 항 3 항 부록에 따라 임대료 수준 IV ~ VI에 해당하는 지역, 독일 민법 제 556d 조에 따른 임대료 제동 제한), m²당 당 3,000유로의 건축 비용 제한 준수해야 하며, 최소 10년 동안 임대 의무 조건임. m²당 최대 2,000유로 지원됨. 민간투자자의 투자 독려를 위하여 2016~2018년 건설되는 건축물에 한시적으로 적용되며, 재산세분의 공제 가능한 특별 감가상각 적용은 2022년까지 적용

5. **건축규정 혁신 및 통일** : 건축물 규정 일관성 및 통일성 강화하여 투명성 보장 및 조달 비용 절감, 건축물 규제는 주정부 권한으로 연방정부의 개정안 주정부와 지속 협력 필요
6. **비용 절감 위한 건설 표준화 시스템** : 건축규정과 실제 건설 과정을 표준화하고 통합하기 위한 노력, 비용-편익 분석을 포함한 공공 건물의 모든 분야를 고민, 연방 정부는 구조적 규제에 대응하기 위해 전체 영역에 대해 영구적인 연방 국가 통제위원회 설립을 제안함.
7. **저렴한 생활공간을 위한 건설 기술 지원** : 모듈화, 표준화, 조립식의 건설 공정 최적화 통한 비용 절감 가능성 존재, 건설 기술 인센티브 부여, 비용 최적화 및 공기 단축 시공 인센티브 부여, 저렴 기숙사형 아파트 시공 파이럿 프로젝트 운영
8. **주차 규제 유연화** : 주차관련 규제 유연화를 통한 건설 비용 절감 유도 및 새로운 이동성 개념 대응, 주차 공간 규정은 연방 주와 지방 지자체 권한
9. **에너지 효율화 재설계** : 2050년까지 에너지 효율적인 건축 자재 개발, 임차인과 주택 소유자의 부담 완화를 위한 규정 통합, 유럽법이 요구하는 신축 건물에 대한 최저 에너지 건물 표준 도입, 2019년 (새로운 공공 건물) 및 2021년(모든 신축 건물)
10. **신규 주택 공급 필요성에 대한 대국민 참여 및 홍보 강화** : 주택 공급 필요성에 대한 인식을 높이고 내부 개발 및 고밀화에 대한 긍정적인 인식 강화. 이미지 캠페인, 시민의 계획 참여 등

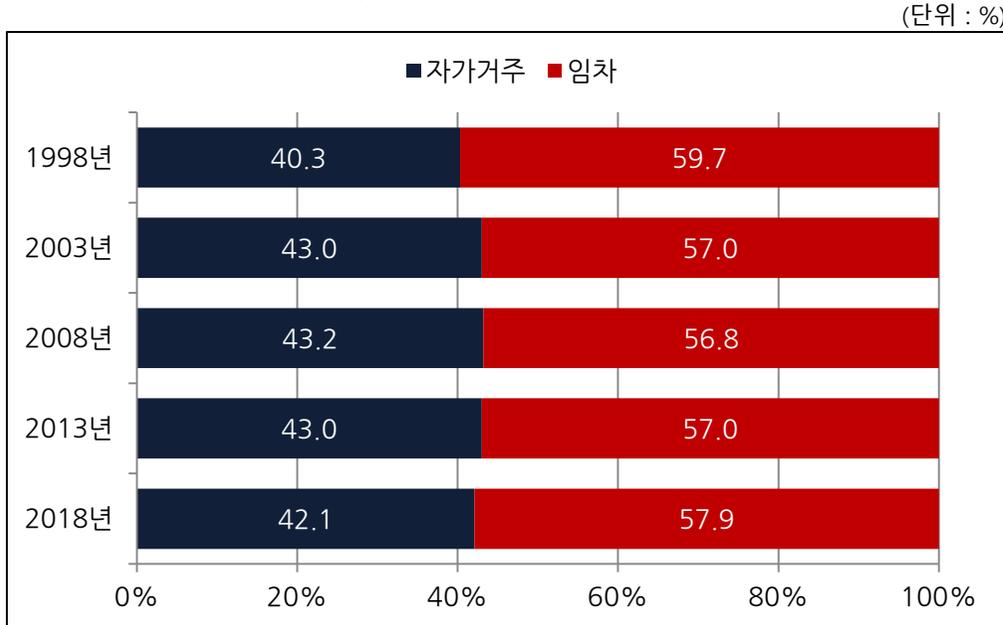
자가 가격 급등에도 점유형태 변화 없으나, 주별 편차 커

■ 자가점유율 OECD 최저 수준 유지하나, 연방 주별 편차는 커

✓ 2018년 기준 자가점유율은 OECD 최저 수준인 42.1%(독일보다 낮은 국가는 스위스 38.0%)이며, OECD 평균은 69.7%임(장경석, 2020, OECD 자가점유율 통계와 시사점, 국회입법조사처).

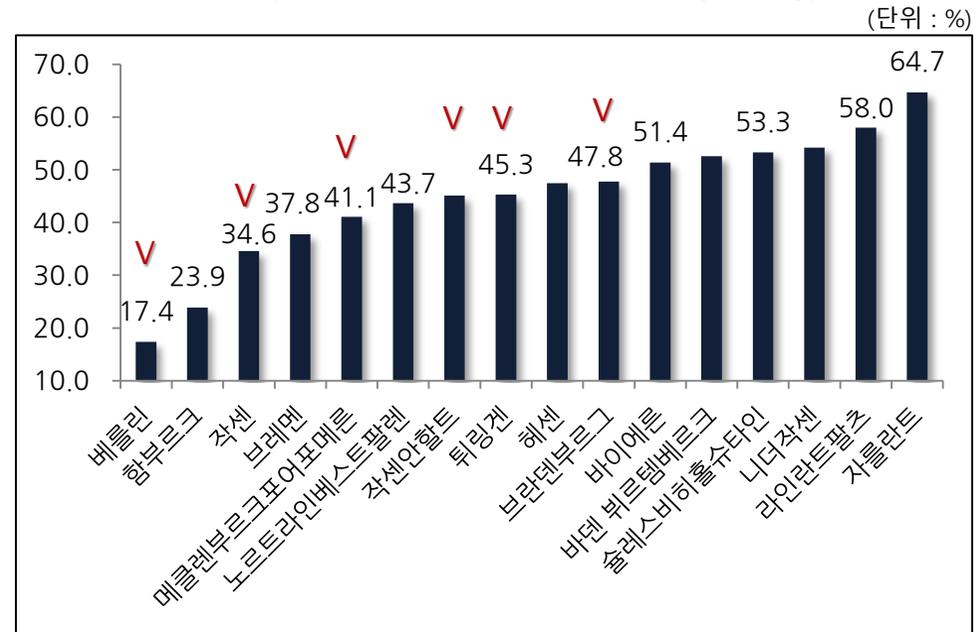
✓ 주택가격 급등에도 점유형태 비중 변화는 크지 않으나, 연방 주별로 자가점유율 차이는 큰 편임. 베를린은 17.4%에 불과하나 자를란트주는 64.7%임.

〈독일 주택 점유형태 추이〉



자료 : 독일 연방통계청

〈연방 주별 자가점유율 추이(2018)〉



주 : 주거용 건물 한정(기숙사 등 제외), V는 과거 동독지역임.

자료 : 독일 연방통계청

자가 자녀 있는 생초자 보조금 직접 지급 등 자가보유지원

▪ KFW(독일재건은행) 통해 자가보유 자금 지원 신설 및 강화

- ✓ 2018년 연정 협상(CDU, CSU, SPD)에서 자녀 있는 생초자 한시적 직접 보조 합의
- ✓ KFW 통해 일정 소득 이하 가구(중산층)에 10년 동안 매년 자녀 1인당 1,200유로 직접 지급(최대 10년간 48,000유로)
- ✓ 장기 저리 구매 및 신축 자금 지원 한도 상향 및 에너지 효율 주택 자금 지원

자녀 지원_KFW 424

- ✓ 자녀 있는 생애최초 구매자 직접 보조금 지급
 - 2018년~2020년에 부동산 구입 또는 신축
 - 생초자, 가구원 중 18세 미만 어린이 1명 이상
 - 자녀 1인당 연간 1,200유로(10년)

구매 지원_KFW 124

- ✓ 구매 및 신축 지원 상향
 - 2019년 10월, 5만 유로 → “10만유로”로 증액
 - 1% 이하 금리(5~10년 고정)
 - 4~25년 상환
 - 거치식 가능

에너지 지원_KFW 153

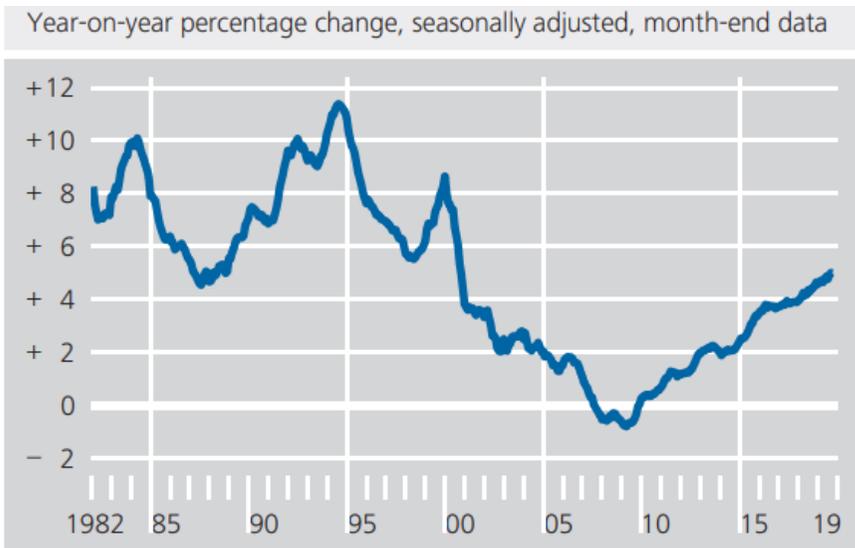
- ✓ 에너지 효율 주택 구매 및 신축 건설비 지원
 - 2016년 4월 1일부터 개편
 - 최대 12만 유로 대출
 - 대출금의 25% 상환 보조금(최대 3만 유로)
 - 4천 유로 전문가 자문 지원
 - KFW124와 결합 가능

■ 금융안정, 주택시장 과열 억제 위해 BaFin 규제수단 부여

- ✓ 금융감독청(BaFin) 2016년 연말 주택대출규제 강화(LTV 상한, DSTI, DSCR 설정 등) 금융감독법 개정안 공고하였으나, 2017년 3월 원안보다 완화된 수정안 합의
- ✓ DSTI, DSCR은 삭제하고, BaFin에게 LTV 상한, 대출 상환기간 지정 권한 부여(5만 유로 미만 대출 적용 대상 제외, 대출금액 등에 따라 추가 규제 여부 결정), 다만 시행 6주전까지 연방하원 통보 의무

〈주택구입을 위한 독일 은행의 가계 대출 증감률〉

(단위 : %)



* Including non-profit institutions serving households. Up until 1991, data only for West Germany.

Deutsche Bundesbank, 2019, 금융안정보고서, p49.

〈주택대출금액 구간별 규제 적용 여부〉

대출금액	추가적인 대출규제 적용 여부
5만 유로 이하	미적용
5만~20만 유로 이하	LTV 80% 이내에 한해 미적용
20만~40만 유로 이하	LTV 60% 이내에 한해 미적용
40만 유로 이상	적용

주 : 대출규제는 주택 신축 또는 거래와 관련한 대출에 적용되며 사회적 약자의 거주시설, 주택 개보수 관련 대출에는 적용되지 않음.

자료 : 한국은행 프랑크푸르트 사무소, 2017, 독일 연방정부, 주택대출규제 강화 법안마련, 한국은행 프랑크푸르트 사무소, 2017, 독일, 주택대출규제 법안마련(II)

▪ ‘최초 임대차 계약’시 사적 자치 원칙 적용

- ✓ 임대차 기간은 기간을 정함이 없는 계약이나, 임차인이 계약상 의무를 위반하거나, 임대인 본인이나 가족 거주 등의 경우에는 해지 가능함.

▪ 계약 갱신시, 지역별 임대료 기준표 활용하여 임대료 규제

- ✓ 임대료 규제는 1970년대 비교임대료제도 도입하면서 지속됨. 임대료 인상 근거는 임대료 비교표, 임대료 정보은행, 전문감정서, 최소 3개의 유사주택 임대료 현황임.
- ✓ 임대인이 임차인에게 비교임대료를 일정비율 이상 초과하는 경우, 벌금형이나 3년 이하 징역 처벌 가능
- ✓ 임대료 재계약은 1년 경과 후 인상 가능하고, 3년 내 인상률 20%로 제한, 인구 밀집 지역 등은 최장 5년 동안 최대 임대료 인상폭을 15%로 제한 가능
- ✓ 2015년 민법전 개정으로, 주정부가 주택공급여력이 부족한 시장에 대해서는 주변지역 비교 임대료의 10% 초과 인상 제한(주정부는 최대 5년간 법규명령으로 특정지역을 임대료 인상 규제지역으로 지정 가능) → 베를린 주 중 처음으로 발령, 2015년 6월 1일부터 2020년 5월 31일까지 유효

베를린 5년간 임대료 동결 조치

▪ 계약 갱신시, 지역별 임대료 기준표 활용하여 임대료 규제

- ✓ 베를린주 상원은 도시개발 및 주택위원회 소속 카트린 롬프셔(Katrin Lompscher) 상원위원 발의로 "임대료 상한에 관한 법적 규정의 개정에 관한 법률안" 의결
- ✓ 2020~2021년은 ①2019.6.18 기준 순수 임대료(kaltmiete)와 ②임대료 기준표의 120%를 비교, ①과 ②중 낮은 금액을 최대 임대료로 제한
- ✓ 2022년부터는 전년도 인플레이션과 1.3% 중 낮은 비율로 상승률 제한
- ✓ 공공보조로 지어진 주택, 기숙사, 2014년 1월 1일 이후 신축주택의 최초 임대차 계약을 맺어 점유된 주택은 적용 배제, 개보수 주택은 임대료 가산 가능
- ✓ 임대료 동결조치를 위반하는 경우 최대 50만 유로의 벌금 가능
- ✓ 법률은 유효기간은 법률시행 후 5년간임.

▪ 위헌 판결 이후인 2020년 11월 발효, 발효되면 소급 적용됨.

- ✓ 시행 전에 임대료 급등을 방지하기 위해, 2019년 5월 13일 발표된 '2019년 임대료 기준표'를 소급 적용 예정
- ✓ 상원(2019년 11월)을 통과한 법안은 하원(2020년 1월) 통과, 2020년 11월 효력 발생

자료 : 장경석, 2020, 주요국의 임대료 규제제도, 개인 조사 자료.

김성환, 2020, 임대료 규제의 딜레마, 동향브리핑 748호, 한국건설산업연구원.

임대료 규제 정책, 독일 내에서도 논쟁 多

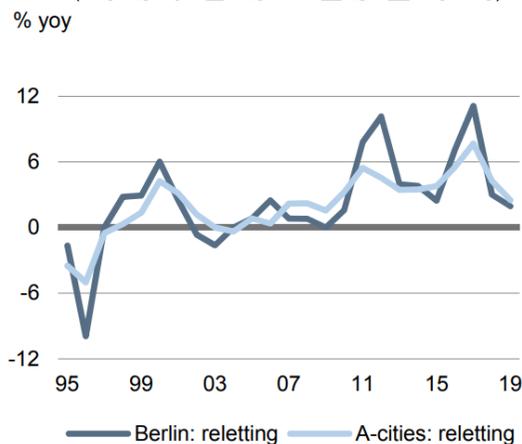
■ (찬성) 급격한 임대료 상승에 따른 불가피한 조치

✓ 2009년 이후 인구 유입, 경기 호조로 급격한 임대료 상승 발생하여 5년 임대료 통제는 불가피한 조치, 독일에서도 가장 낮은 자가점유율로 임차인 보호 요구 거세고 베를린 주정부 좌파 SPD 연정이 장기 집권 중

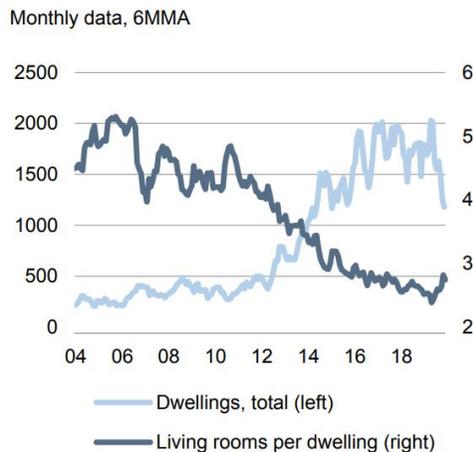
■ (반대) 위헌 소송 中, 공급 감소, 5년 뒤 임대료 급등 등 부작용 우려

✓ CDU 위헌 소송 제기, 2020년 가을 판결 예상
 ✓ 2015년 시행한 10% 제한 정책도 단기 안정 이후 급등, 5년 이후 급등 가능성 존재
 ✓ 2019년 하반기 이후 공급 감소 현상 나타나고 있으면 임대주택 중심으로 감소

〈재계약 임대료 변동률 추이〉

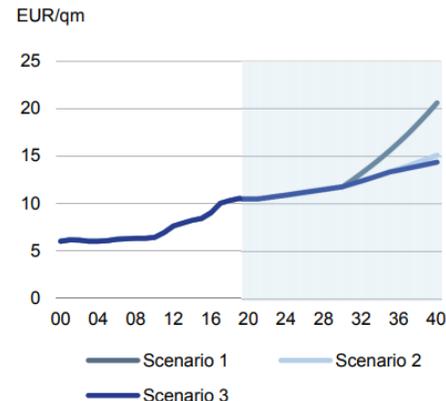


〈주택허가 추이〉



Sources: Deutsche Bank Research, Federal Statistical Office

〈도이치뱅크의 베를린 임대료 전망〉



Source: Deutsche Bank Research

자료 : Deutsche Bank, 2020, Berlin housing market, p14.

자료 : Deutsche Bank, 2020, Berlin housing market, p13.

자료 : Deutsche Bank, 2020, Berlin housing market, p16.

양도세 비과세 원칙, 보유세 적고 취득세 부담 커

▪ 거래관련 세금 및 수수료 12~15%에 달하나, 보유세 부담 적어

✓거래세(Real Estate Transfer Tax, 취득세 성격) 3.5~6.5%(주별), 공증료 0.5%, 등록비 1%, 중개 수수료(세금포함) 7.14%

✓재산세 성격의 부동산세(Grundsteuer) 세율 0.26~0.35%, 부과율도 지자체 자율 결정

▪ 과표 불형평 및 법인의 지분 거래 통한 거래세 회피 등 사회적 문제

✓2017년 베를린에서 조세회피처 기반의 부동산투자회사가 지분 인수하여 거래세 회피

✓부동산세 과표 시장가격 비해 낮고 과거의 체계 유지되면서 2018년 위헌 결정(2024년까지 현 체계 유지 권고 → 2025년에는 과표체계 변경해야 함)

▪ 사업용 이외 부동산 양도소득세 비과세 원칙, 10년 이내 매도 시 부과(일정기간 자가거주 면제)

✓사업용 자산 이외 기타 자산에 대해서는 투기행위가 아닌 한 양도로 인해 발생하는 소득에 대하여 과세하지 않음.

✓단기 투자를 막기 위해 10년 이내에 매도한 모든 부동산에 대해 자본이득세가 부과되나 일정 기간 거주용 주택으로 사용하면 과세하지 않음.

자료 : 마정화, 2014, 부동산 보유세제의 헌법적 의미와 과제, 한국지방세연구원.

이인실, 2003, 자본이득과세 연구, 한국경제연구원.

연합뉴스, 2018년 4월 11일자, 독일 현재, 부동산세제 위헌 결정... "토지불평등 보정 기회"

▪ 지분거래 규제 강화 방향으로 거래세법 개정 논의 중

- ✓ 당초 CDU는 자녀가 있는 생초자 거래세 비과세, FDP는 최대 50만 유로 거래세 과표 공제, AFD는 자녀가 있는 경우 거래세 폐지를 주장함.
- ✓ 현재 연방 재무부 논의는 지분 거래 제한을 통한 거래세 회피 방지 중심(현행법 95% 미만 지분 거래에는 거래세 부과 하지 않음. 90%로 인하하고 보유기간 기존 5~10년 → 15년 연장 등 포함) 2019년 하반기 합의 예정이었으나, 2020년 상반기로 이연
- ✓ 법률 개정 이후에는 법인 거래에 제한이 예상되며, 비용 증가로 임차인 임대료 전가 우려 존재

자료 : 딜로이트 홈페이지. "UPDATE: Changes to German RETT Act aimed at curbing share deals to be postponed"(2020년 6월 11일 검색)
 Deutsche Bank Research, 2017, Housing policy in Germany

▪ 수요 억제나 증세가 아니라 공평성 확보 차원의 과세평가체계 개편

- ✓ 부동산세 과표, 서독지역 1964년, 동독지역 1935년 평가체계로 2018년 위헌 결정
- ✓ 지역간·물건간 불균형 심각, 2025년 1월 1일자부터 새로운 과표체계 적용해야 함.
- ✓ 총세수에는 중립적 개편(안), 부과율 조정을 통해 인플레이션 이외 증세는 지양

자료 : 연방재무부(<https://www.bundesfinanzministerium.de>, 2020년 6월 11일 검색)

Table of Contents

I. 최근 독일 주택가격 상승 현황

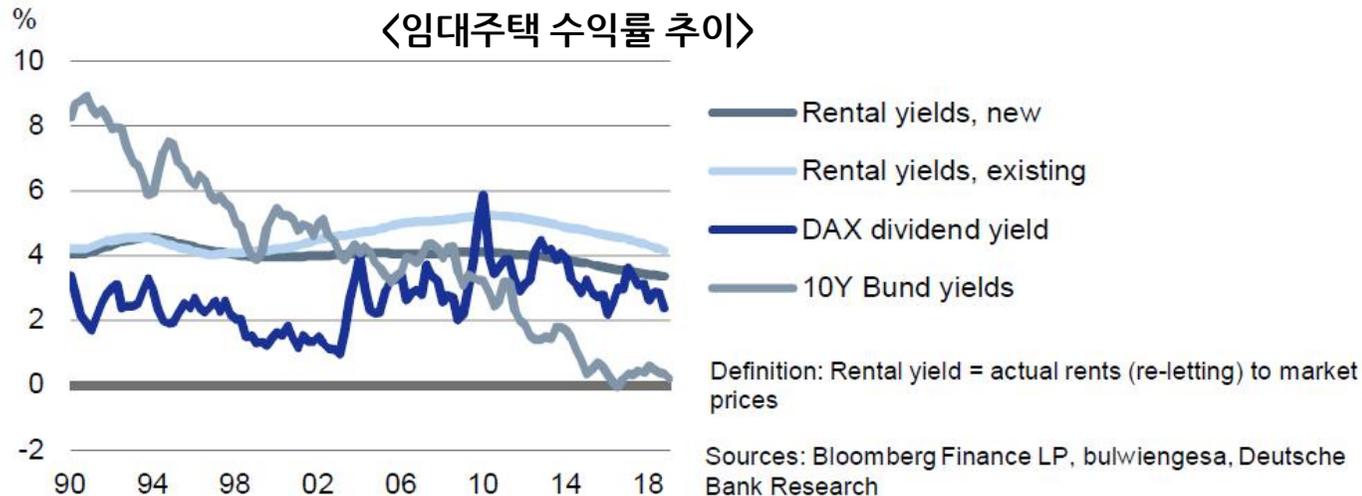
II. 상승 원인 및 정치 상황

III. 정책적 대응

IV. 시사점

수요에 비탄력적 공급, 장기 안정 달성 어려워

- (기존) 독일은 점유형태 중립적 시장, 주택가격 장기 안정 시장
 - ➔ 수요에 비탄력적 공급, 가격(매매&임대료) 상승 불가피
- (기존) 독일은 임대료 통제 정책으로 안정적 임대차 시장
 - ➔ 임대료 통제 정책에도 임대료 상승 못 막아, 주택가격 상승기 임대인의 수익률 저하 → 공급 저해 → 주택가격 상승 악순환
 - ➔ 임대료 통제 하에서도 임대주택의 수익률 4%대(우리나라 2017년 4월 기준, 전국 기준 종합 월세수익률 3.32% 불과, "신용상, 2017, 금융포커스, 주택임대 수익률 분석과 취약계층 주거안정 관련 시사점, 금융연구원.", 서울은 2.61%로 낮고 전세의 경우에는 더욱 낮아짐.)



가격 및 임대료 급등 주택시장 불안정 확대

① 보다 탄력적 공급체계

- 토지 공급
- 규제완화(도시계획(고밀개발), 건설, 주차장 등 부문)
- 10억 유로 사회 및 협동 주택 공급 확대
- 임대주택 공급 세제 인센티브

② 주거비 지원

- 1) 자가거주 지원
 - 자녀수당 직접 지급 신설
 - 주택대출 자금 지원 확대
- 2) 임차자 지원
 - 임대료 통제 강화(전역적 상황 아니면, 베를린의 실험)
 - 임대차 시장 투명성 강화

③ 시스템 개편

- 과세평가체계 균형성 확보
- 거시경제 차원의 금융건선성 확보

임차자 보호와 시장친화적 정책의 균형점 탐색 중

수요 억제 논의(보유세 강화, 대출 규제 강화 등)는 제한적

▪ 주거용은 영향 적으나, 리테일 임대료 연체 발생 등 영향 커

- ✓ 4월 섯다운으로 아디다스, H&M 등 대표적 소매기업 대차대조표 공개하며 임대료 지불 중단 선언, 임대 수입은 10%~20% 감소 추정, 함부르크 주정부 소유 자산 임대유예 1,000만 유로 상회
- ✓ 장기적으로는 재택근무 증가에 따른 오피스 시장 어려움 예상
- ✓ 전반적인 임대료 하락 불가피하며, 현 시점에서 임대료 상승은 기업 이미지에도 양향을 미칠 수 있어 신중한 상황임.
- ✓ 다만, 안전자산으로 인식되는 주거용, 코어자산, 코어마켓에 대한 선호 강화 가능성도 존재하며, 대규모 정부 규제 강화에 대한 시장의 우려도 있음.

▪ 독일 정부 1,300억 유로 경기 부양 계획

- ✓ 부가가치세 인하(19% → 16%), 식료품 경감세율 인하(7% → 5%), 아동 1인당 300유로 현금 지급, 중소기업 운영 자금 직접 지원 등으로 리테일 부문 기대감 확대



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원