

요 약

- ▶ 이 보고서는 1980년대부터 현재까지 서구 국가들이 두 번의 부동산 경기 사이클을 경험했다는 사실과 사이클이 여러 나라에서 공통적으로 관찰됨에도 불구하고 국가별로 독특한 형태를 가진다는 사실을 확인하고 그 시사점을 찾았음.
 - 경기 사이클 분석을 위해 미국 달러스 연방 준비은행이 지수화하여 발표하는 실질주택 가격지수를 이용하여, 독일, 영국, 프랑스, 스웨덴의 부동산 경기 사이클 분석함.
- ▶ 분석 대상 4개국 중에서 독일을 제외한 프랑스, 영국, 스웨덴은 1980년대 중반~1990년대 초, 그리고 1990년대 중반~2000년대 중반에 주택 가격의 상승과 하락이 이어지는 경기 사이클을 경험했음을 확인할 수 있음.
 - 1980년대~1990년대 대다수 선진국에서 발견된 주택 가격 사이클은 2000년대 초반에 발생한 주택 가격 사이클의 전조 역할을 하기에 중요한 의미를 지님.
 - 자본 자유화와 금융 규제 완화, 그리고 각국 정부의 주거 문제 개입 후퇴와 그로 인한 자가 거주 비율 증대 정책 시행이 공통 요인으로 작용했기 때문임.
- ▶ 경기 사이클을 겪지 않은 독일을 제외한 영국, 프랑스, 스웨덴의 실질주택가격지수 추이는 1990년대 부동산 경기 사이클과는 달리, 2008년 금융위기 이전에는 장기간에 걸쳐 큰 폭으로 상승했음에도 불구하고 위기 이후 2013년 4분기까지 대규모 조정을 겪고 있지 않음.
 - 독일은 금융 시스템과 주택 대출 상품의 구조, 그리고 임대주택시장의 발달로 인해 자본의 이동에 의한 주택 가격의 경기 사이클이 가능하지 않은 상황임.
 - 영국은 1990년대 주택 가격 하락의 결과로 인한 금융위기를 교훈 삼아 중앙은행의 적극적인 대응과 은행과 주택금융조합의 신중한 주택대출 관행을, 프랑스는 담보인 주택 가격은 고려하지 않고 가계의 소득 흐름만을 기초로 대출하는 은행의 대출 관행을 바탕으로 위기 상황을 모면하고 있음.
 - 스웨덴 역시 1990년대 주택 가격 하락이 초래한 금융위기의 교훈에서 기인한 정부의 적극적인 저금리 정책과 조세 정책, 그리고 금융기관의 관행 등으로 주택 가격이 여전히 상승 추세를 유지하고 있음.
- ▶ 한국은 외환위기 이후 실행된 금융규제 완화와 자본 자유화 등으로 인해 앞서 언급한 선진국들이 두 번째로 경험한 부동산 사이클을 함께 경험하게 됐음.
 - 한국의 실질주택가격지수는 2000년대 초반에 크게 상승하지도 않았지만 금융위기에도 큰 폭으로 하락하지 않고 위기 전과 유사한 수준을 유지하고 있어 명확한 경기 사이클을 그리지 못하고 있음.