

요 약

- ▶ **선진국 주택시장의 흐름과 방향성을 통계 중심으로 살펴보고 향후 우리나라 주택시장의 다양한 가능성을 고찰하고자 함.**
 - 각기 다른 시스템과 다른 역사적 발전 과정을 거쳐 온 미국, 영국, 일본 등을 비교 국가로 선정하여 살펴봄.

- ▶ **지난 18년 간을 비교하면 우리나라는 미국과 영국에 비해서는 낮은 가격 상승률과 변동성을 보인 것으로 판단됨.**
 - 최근 18년 간(1995년 대비 2013년 상승률) 주택가격 상승률을 확인하면 영국(160.3%), 미국(119.0%), 우리나라(69.5%) 순으로 높게 상승하였고 일본은 44.6% 하락함.
 - 지금까지 우리나라의 주택가격은 미국과 영국에 비해 상승기 상승률은 낮고 하락기 하락폭은 작은 것으로 나타남. 오히려 두 국가에 비해 안정적인 흐름을 보인 것으로 해석됨.

- ▶ **시차는 존재하지만 인구 증가가 주택가격 상승에 직접적인 영향을 미치는 것으로 판단되며, 미국과 영국의 안정적인 인구 성장세가 주택가격 상승에 바탕이 되고 있음.**
 - 미국과 일본은 연간 인구 증가 수 정점을 형성한 이후 14~15년의 시차를 두고 주택가격 상승 정점이 도래하였고 영국은 인구 증가 수의 정점과 가격 상승기의 정점이 동행하여 나타남.
 - 일반적으로 가구 수가 주택의 직접적인 수요로 판단되나, 전 세계적으로 1인 가구가 증가하면서 모든 국가에서 가구 수가 증가하고 있음. 일본의 경우 1인 가구 증가 속도가 빨라 주택시장에 부담으로 작용하는 것으로 해석됨.

- ▶ **공급 시장은 각국의 주택 공급 시스템에 따라 다른 양상이나, 가용 토지 제약이 큰 영국과 일본은 가격 상승 및 하락 여부에 상관없이 장기적으로 주택 공급이 감소함.**
 - 미국은 비교적 주택가격에 탄력적으로 공급시장 조절이 이루어져 왔으나, 영국과 일본은 중장기적으로 감소하는 패턴임.
 - 우리나라도 가용 토지 제약이 크다는 점을 고려하면, 가격의 변동성과는 별도로 신축 주택 공급 물량의 축소라는 중장기적 트렌드에 대한 대비가 필요한 것으로 판단됨.

- ▶ **미국·영국·일본의 통계를 통해 볼 때 향후 우리나라 주택가격의 흐름은 단언하기 어려우나 인구 구조적 안정성 유지 및 신규 시장 축소에 따른 연착륙 방안 마련 등의 노력이 필요함.**
 - 주택가격이 하락하는 일본의 경우 인구 감소, 노령화, 1인 가구의 급격한 증가가 동시에 나타나고 있음.
 - 중장기적으로 신축 주택시장 규모 축소는 불가피한 상황에서 대체 시장이라 할 수 있는 유지관리 시장의 성장세는 대부분의 국가에서 더디게 나타나고 있어 공급 시장의 중장기적 연착륙 방안에 대한 고민이 필요한 시점임.
 - 유지관리 시장과 주택산업 관련 부대 서비스 시장의 동반 성장을 도모하는 것이 보다 효율적일 것으로 판단됨.