

통계로 보는 국제 주택시장 비교 : 미국·영국·일본·한국을 대상으로

2014. 8

허윤경

■ 문제 제기	4
■ 주택가격은 어떤 흐름을 보여 왔나	5
■ 인구 구조적 변화, 주택가격에 어떤 영향을 미쳤나	9
■ 선진국의 신규 주택 공급 물량은 어떻게 변화하였나	16
■ 결론 및 시사점	22

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

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.

I. 문제 제기

- 금융위기 이후 우리나라 주택시장은 구조적 변화 진입 여부와 관련한 논쟁이 활발함.
 - 금융위기 이후 수도권을 중심으로 주택가격은 하락하고 전·월세 가격은 상승하는 등 과거에 경험하지 못한 현상이 지속됨.
 - 또한, 일본과 유사한 패턴으로 장기 주택가격 하락에 대한 우려도 제기되고 있음.
 - 이렇듯, 가격 상승에 대한 불확실성이 커지면서 수요 측면에서는 자가 보유보다는 임대 선호하는 현상이 확대되고 있음.
 - 인허가, 분양, 준공 등 신규 주택공급 물량이 과거에 비해 감소하면서 주택산업의 규모 축소가 빠르게 진행되고 있음.

- 선진국의 통계를 통해 주택시장의 흐름과 방향성을 살펴보고, 향후 우리나라 주택시장의 다양한 가능성을 고찰하고자 함.
 - 가격, 수요, 공급의 다각도에서 시장의 변화가 나타나고 있으나 앞으로 전개될 시장의 방향성을 가늠할 수 있는 방법은 많지 않음.
 - 또한, 전 세계 자산시장의 동조화 현상이 일부 나타나고는 있으나 세부 시기 및 변동성은 각기 다르며 동조화 현상에서 완전히 벗어난 국가들도 다수 존재하여 시장 해석의 어려움이 적지 않음.
 - 대표 국가를 선택해 비교함으로써 향후 주택시장의 향방에 대한 다양한 가능성을 살펴보고자 함.
 - 미국은 신규 공급과 민간주도의 공급 시스템을 갖춰 왔고 영국은 강력한 토지규제 등으로 신규 공급을 억제하는 한편 사회주택도 활발히 공급해 옴. 일본은 우리와 같은 동아시아 국가로서 단기간 대량 공급과 급속한 시장 변화를 겪어 옴.
 - 이와 같이 미국, 영국, 일본이 각기 다른 시스템과 다른 역사적 발전 과정을 거쳐 왔다는 점을 고려하여 비교 국가로 선정함.

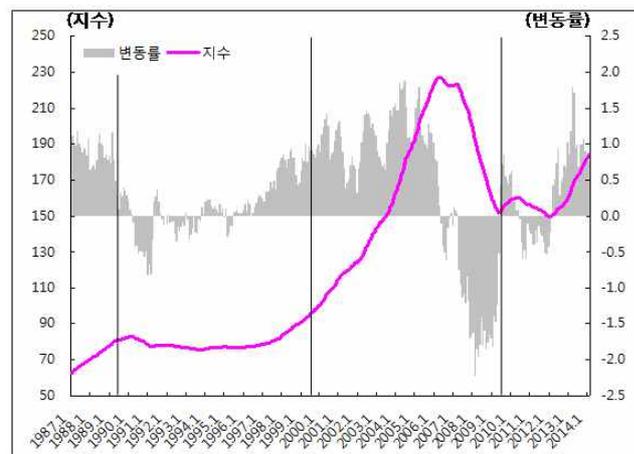
- 본 연구의 논의는 현재 주택시장에서 가장 광범위하게 회자되는 질문을 중심으로 주택시장의 통계를 확인하고 시사점을 얻고자 함.
 - 첫째, 각국의 주택가격은 어떤 흐름을 보여 왔는가?

- 둘째, 인구 구조적 변화가 주택가격에 어떤 영향을 미쳤는가?
 - 셋째, 선진국의 신규 주택 공급 물량은 어떻게 변화하였는가?
 - 소득, 금융, 정책 등 다양한 요인들이 주택시장에 영향을 미치나, 본 연구는 인구 구조와 공급 부문의 통계치 변화를 통하여 선진국 시장의 변화를 확인하는 데 그 목적이 있음.
- OECD 등의 표준화된 자료보다는 각국에서 직접 생산한 원자료 사용을 원칙으로 하여 각국의 내부적인 변화를 명확하게 확인하고자 함.
- 주택은 위치, 규모, 유형 등 개별 특성에 따라 가격이 형성되는 이질적 재화로 표준화 작업이 어려움. 지수를 산정하는 방식에 따라 다양한 지수작성 모형이 존재함.
 - 비교를 용이하게 해주는 표준화된 자료의 장점은 존재하나, 표준화로 인해 발생하는 평활화는 가장 큰 단점 중 하나임.

II. 주택가격은 어떤 흐름을 보여 왔나

□ 미국

<그림 1> 미국 S&P 주택가격지수(10개 도시) 및 변동률
(2000. 1 = 100, %)



주 : 계절조정지수로 전월비로 변동률을 작성함. 10개 도시 지수 (Composite-10)가 가장 장기 시계열을 제공하고 20개 도시 지수 (Composite-20)와 동일한 흐름을 나타냄.
자료 : S&P.

- 미국의 주택가격은 금융위기 전후의 급등과 급락을 경험한 이후 2012년 2월부터 2014

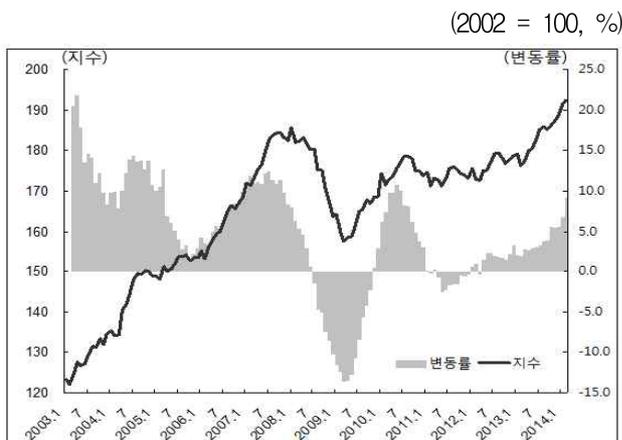
년 2월 현재까지 상승세가 이어지고 있음.

- 1990년대 중반까지는 하향 안정세를 보였으나, 1990년대 후반부터 금융위기 전까지 급등세를 보임. 금융위기의 영향으로 6여 년 하락세를 지속하였고, 최고점(2006년 4월) 대비 66.0%까지 하락함.
- 2009년 하반기부터 2012년까지 3여 년 간 소폭의 반등과 하락을 반복함.
- 2013년부터 본격적으로 상승폭이 확대되면서 지속적인 상승세가 2014년 초까지 이어지고 있음. 2014년 2월 현재 최고점(2006년 4월) 대비 81.1% 수준까지 회복됨.

□ 영국

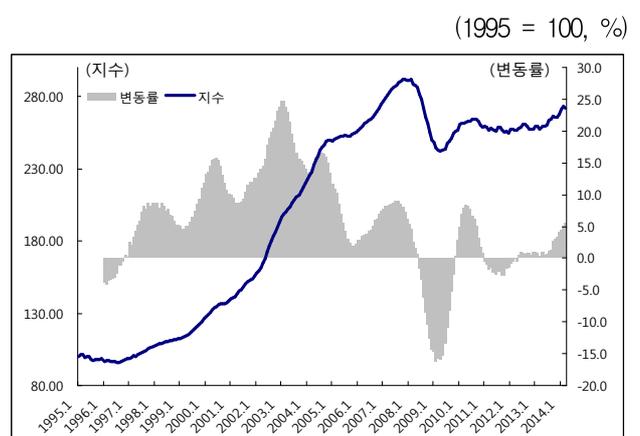
- 영국의 주택가격지수는 미국과 유사하게 금융위기 전후에 변화를 겪음. 2013년 이후부터 상승세가 지속되고 있으며 2014년 2월 현재 금융위기 이전의 고점을 넘어섬.
- 통계청의 주택가격지수가 발표된 2002년 3월부터 금융위기 직전까지 가파른 상승세임.
- 금융위기의 영향으로 2009년 3월에는 전고점 대비 13.9% 가격이 하락함. 반등이 비교적 빠르게 이루어졌으나, 2012년까지는 소폭의 등락을 반복함.
- 2013년 이후에 상승폭이 확대되면서 비교적 안정적인 상승세가 이어지고 있음. 2013년 8월에는 전고점을 넘어섰고, 2014년 현재 전고점(2008년 1월) 대비 3.6% 상승함.

<그림 2> 영국 통계청 주택가격지수 및 변동률



주 : 계절조정 전 지수로 전년 동월비 변동률로 작성함.
자료 : 영국 통계청.

<그림 3> 영국 부동산등기청의 잉글랜드와 웨일즈 주택가격지수 및 변동률



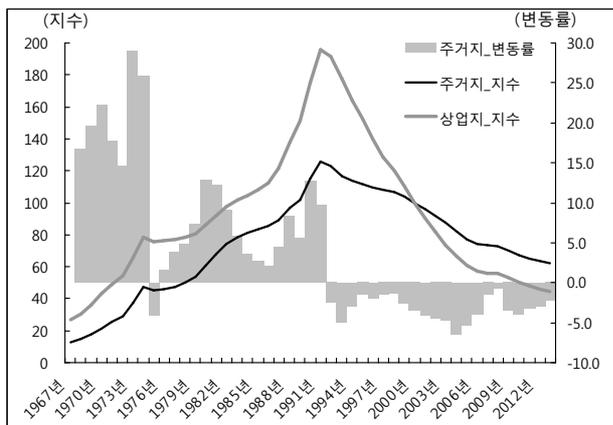
주 : 계절조정 전 지수로 전년 동월비 변동률로 작성함.
자료 : 영국 부동산등기청.

- 비교적 장기 시계열을 제공하는 부동산등기청(Land Registry)의 잉글랜드와 웨일즈의 주택가격지수도 장기적 관점에서는 동일한 패턴을 보여주고 있음. 특히, 1997년부터 금융위기 전까지 지속적으로 영국의 주택가격이 상승한 것으로 확인됨.
- 다만, 최근의 회복세가 금융위기 이전의 고점을 회복하지는 못한 것으로 나타남. 2014년 3월 현재 지수는 전고점(2007년 11월) 대비 93.1% 수준임.

□ 일본

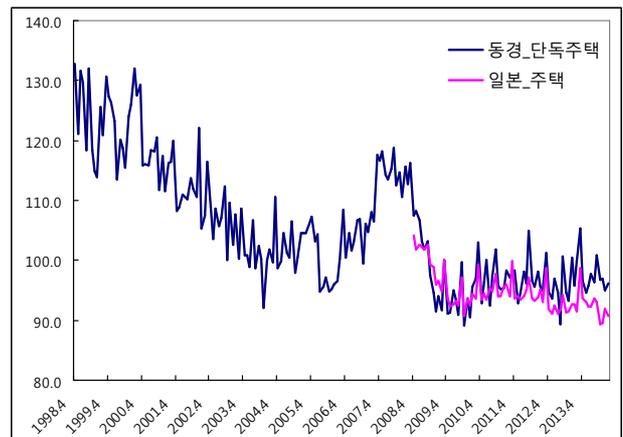
- 일본의 부동산가격은 1991년 정점을 형성한 이후 지난 22년 간 하락을 지속하고 있음.
- 주거용 토지의 경우 2013년 현재 최고점(1991년) 대비 49.1% 수준이며 상업용 토지는 하락폭이 더욱 커 최고점 대비 22.8% 수준에 불과함.
- 1998년부터 국토교통성에서 동경의 일반주택을 대상으로 주택가격지수를 발표하였고 2008년부터 지역과 대상을 확대함.
- 주택가격지수도 지가지수와 동일한 지속적인 하락세임. 다만, 1998년 대비 2013년 전 일본 지가지수는 41.9% 하락하였으나, 동경의 주택가격지수는 27.5% 하락하여 하락폭의 차이는 비교적 큼.1)

<그림 4> 일본의 연간 시가지 지가지수 및 변동률 (2000 = 100, %)



주 : 3월 기준.
자료 : 일본부동산연구소.

<그림 5> 일본의 주택가격지수 (2000 = 100, %)



주 : 자산가격지수로 발표되고 있으며 동경의 단독주택은 1998년 4월부터 발표되었으나, 일본 전체 지수 등은 2008년 4월부터 발표하고 있음.
자료 : 국토교통성.

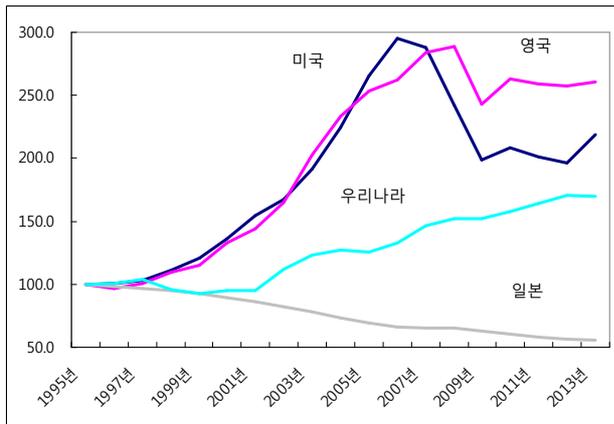
1) 이는 동경보다는 지방의 주택가격 하락폭이 더 크다는 점을 보여줌.

□ 시사점

- 지난 20여 년 간의 미국, 영국, 일본, 우리나라의 주택가격을 연간 단위로 비교함.²⁾
- 미국 주택가격의 변동성이 가장 높은 것으로 나타났고, 상승률은 영국이 가장 높았던 것으로 나타남.³⁾
- 최근 18년 간(1995년 대비 2013년 상승률) 주택가격 상승률을 확인하면 영국(160.3%)이 가장 높게 나타남. 다음으로, 미국과 우리나라가 각각 119.0%, 69.5% 상승하였음. 반면, 일본은 44.6% 하락함.
- 변동성 측면에서는 미국의 연간 주택가격 상승률의 표준편차가 가장 커 변동성이 가장 높은 것으로 판단됨. 상승기에는 비교적 높은 가격 상승률을 보이지만 하락기에도 하락폭이 큰 것으로 나타남.
- 일본은 변동성은 가장 낮으나 주택 토지가격의 하락세가 지속되고 있음.

<그림 6> 각국의 연간 주택가격지수

(1995. 4 = 100)



<표 1> 각국의 가격 특징

(단위 : %)

구분	미국	영국	일본	한국
최근 18년 간 상승률 (1995년 대비 2013년 상승률)	119.0	160.3	-44.6	69.5
금융위기 이후 상승률 (2009년 대비 2013년 상승률)	10.1	7.2	-11.8	11.3
연간 상승률 평균	5.0	5.8	-3.2	3.1
상승기 평균 상승률	10.1	9.0	-	5.4
하락기 평균 하락률	-8.4	-5.4	-3.2	-2.7
표준편차	10.0	8.7	1.5	5.6

주 : 각 연도 4월을 기준으로 분석함. 미국 10개 도시 지수, 영국 잉글랜드와 웨일즈 지수, 일본 전체 주택지가지수. 자료 : 미국 S&P 지수, 영국 부동산등기청 지수, 일본 일본부동산연구소 지수, 국민은행.

2) 가장 시계열이 짧은 영국의 지수 발표 연도인 1995년을 시작 연도로 하여 1995년 4월부터 2013년 4월까지 지난 18년 간의 주택 가격 변화를 분석함. 일본 지수가 4월을 기준으로 연간으로 발표되는 점을 고려하여 매년 4월을 기준으로 연간 주택가격의 변화를 확인함.

3) 최근 들어 미국과 영국은 금융위기 당시 가격 조정 이후 반등세임. 반면, 우리나라 수도권 시장은 장기 침체를 지속함. 이에 따라 국내 시장의 침체 원인에 대한 논의는 활발함. 그러나, 우리나라 전국 주택가격지수상에는 가격 하락 및 반등이 확인되지 않음. 국내만을 수도권 시장으로 한정하는 것은 연구의 목적에 부합하지 않아 본 연구에서는 금융위기 이후의 반등 상황을 논의에서 제외함.

- 지난 18년 간 우리나라는 미국과 영국에 비해서는 낮은 가격 상승률과 변동성을 보임.
- 우리나라의 주택가격은 상승기의 상승률이 미국과 영국에 비해 낮고 하락기의 하락 폭도 작은 것으로 나타남. 이 두 국가에 비해서는 오히려 안정적인 흐름을 보임.
- 미국과 영국의 경우 상승기에는 9~10% 내외의 연간 상승률을 보였으나, 우리나라는 5% 수준에서 상승함. 하락기는 두 국가가 연간 5~8%까지 하락하였으나, 우리나라는 3% 내외 수준에 그침.
- 다만, 일본은 장기 하락세가 이어지고 있으며, 나머지 국가와는 확연히 다른 패턴임.

Ⅲ. 인구 구조적 변화, 주택가격에 어떤 영향을 미쳤나

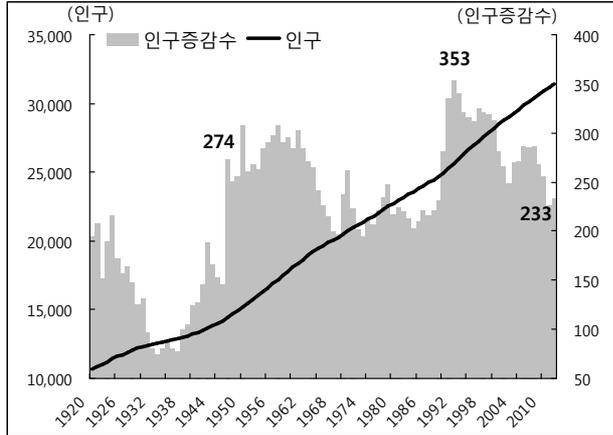
- 앞서 살펴본 가격 흐름을 보인 것에는 여러 가지 요인이 있겠지만, 먼저 인구 구조적 변화가 주택가격에 어떤 영향을 미쳤는지 살펴보고자 함.
- 인구, 가구의 총량적 변화를 확인하고 이와 함께 노령화 속도와 1인 가구 비중 증가도 함께 확인코자 함.

□ 미국

- 2012년 현재까지 지속적으로 인구가 증가하여 견조한 안정세를 유지하고 있음. 연간 인구 증가수는 금융위기 이후 감소세를 보이고 있으나 200만 명 이상을 유지함.
- 제2차 세계대전 이후 1940년대에 베이비붐으로 연간 인구 증가수가 200만 명을 넘어섬.
- 1970년대에서 1980년대 인구 증가수가 정체기를 맞았으나, 1990년대 들어 적극적인 이민 정책 등으로 연간 인구 증가수가 300만 명을 넘어섬.
- 2000년대 들어 연간 인구 증가수는 다시 200만 명대로 낮아졌으나, 2012년에도 233만 명이 증가함.
- 미국 인구의 노령화가 진행되고는 있으나 다른 국가에 비해 우려스러운 수준은 아닌 것으로 판단됨.
- 1970년대 6.4%에 불과하던 70세 이상 인구 비중이 2010년 들어 10.0%까지 확대됨.
- 그러나, 20세 미만 인구가 여전히 25.3%에 달하여 다른 국가들에 비해 노령화 속도는 점진적인 것으로 판단됨.

<그림 7> 미국의 인구 및 연간 인구 증감수

(단위 : 만 명)



주 : 연간 인구 추정치로 1990년 이전은 2000년에 추정된 자료이며, 1990~2010년은 Intercensal Estimates 임. 2010~2012년은 2012년 추정치임.
자료 : 미국 통계국.

<표 2> 미국의 연령별 인구 비중

(단위 : %)

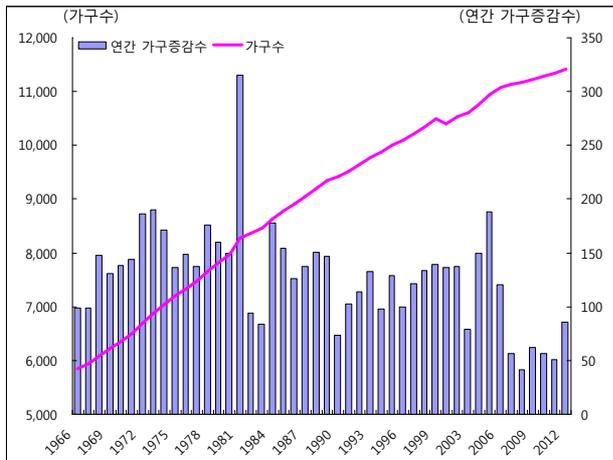
구분	1970년	1990년	2010년
20세 미만	37.7	28.8	25.3
20~29세	15.1	16.3	13.4
30~39세	11.1	16.8	12.7
40~49세	11.8	12.6	14.2
50~59세	10.3	8.8	14.2
60~69세	7.7	8.3	10.3
70세 이상	6.4	8.4	10.0
전체	100.0	100.0	100.0

주 : 7월 1일 기준.
자료 : 미국 통계국.

- 가구수도 지속적인 증가세를 유지하고 있음. 다만, 연간 가구 증가수는 2007년 이후 둔화되는 양상임.
- 2006년 이전까지 연간 1,000만 가구 이상 증가하였으나, 금융위기 등을 거치면서 2007년부터는 500만 가구 내외의 증가세를 보이고 있음. 그러나, 2008년 들어 857만 가구가 증가하면서 소폭 회복세를 나타냄.

<그림 8> 미국의 가구 및 연간 가구 증감수

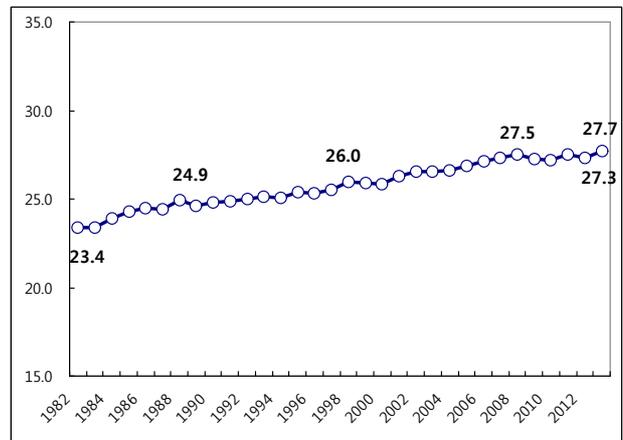
(단위 : 만 가구)



자료 : 미국 통계국.

<그림 9> 미국의 1인 가구 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 미국 통계국.

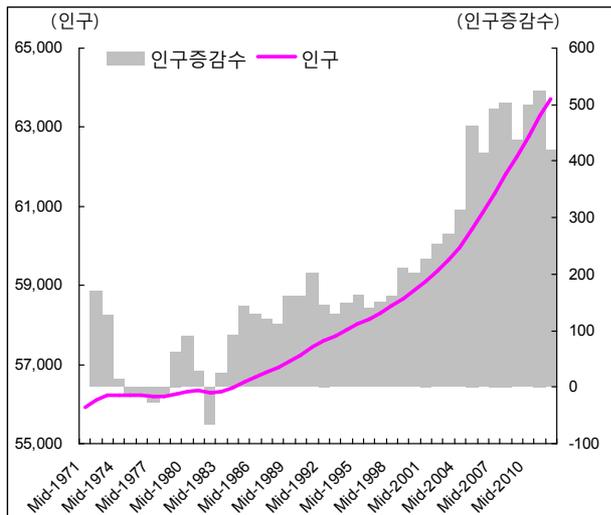
- 1인 가구의 증가세는 확인되고 있으나, 속도는 비교적 더딘 것으로 판단됨.
- 1인 가구의 비중은 1982년 23.4% 수준이었으며 2012년 현재 27.7%로 확인됨.
- 지난 30여 년 간 4.3%p 상승에 그치면서 1인 가구 증가 속도가 더딘 것으로 판단됨.

□ 영국

- 영국의 인구는 1980년대 초반까지 정체기를 겪은 이후 지속적으로 성장하고 있음. 2000년대 들어서는 연간 인구 증가수 성장세가 확대되는 양상임.
- 2012년 기준 영국의 인구는 6,371만 명 수준이며 1983년 이후 성장세를 지속해 옴.
- 특히, 1990년대 후반 이후 적극적인 이민 정책의 효과로 연간 인구 증가수가 빠르게 확대됨. 2011년에는 최대치를 기록하여 연간 53만 명이 증가함.
- 2005년 이후 매년 40만 명 이상의 인구가 증가하고 있으며 2012년에도 42만 명의 인구가 증가함.

<그림 10> 영국의 인구 및 연간 인구 증감수

(단위 : 천 명)



주 : 1971년에서 2010년까지의 연중 거주 인구 기준.
2013년 12월 17일 배포 자료 기준.
자료 : 영국 통계청.

<표 3> 영국의 연령별 인구 비중

(단위 : %)

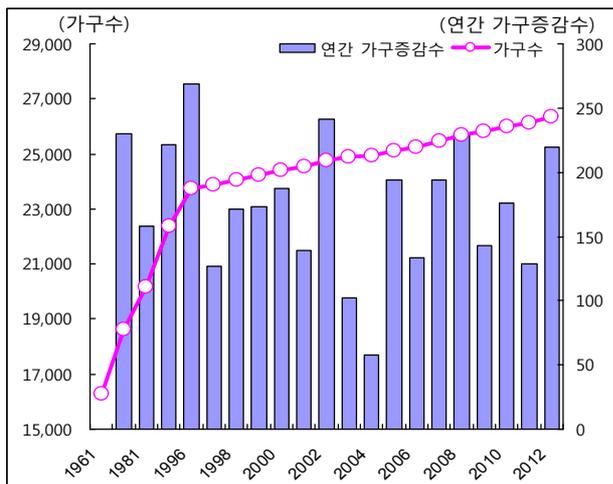
구분	1971년	1991년	2011년
20세 미만	31.0	25.6	23.8
20~29세	14.2	15.9	13.6
30~39세	11.6	13.9	13.1
40~49세	12.3	13.3	14.7
50~59세	11.9	10.4	12.2
60~69세	10.7	9.9	10.9
70세 이상	8.4	10.9	11.7
전체	100.0	100.0	100.0

주 : 1971년에서 2010년까지의 연중 거주 인구 기준.
2013년 12월 17일 배포 자료 기준.
자료 : 영국 통계청.

- 영국의 노령화 속도도 더딘 편으로 미국과 유사한 연령별 인구 구조를 보이고 있음.
- 2011년 70세 이상 인구 비중은 11.7% 수준이나, 미국의 노령화 속도보다 더딘 편임.

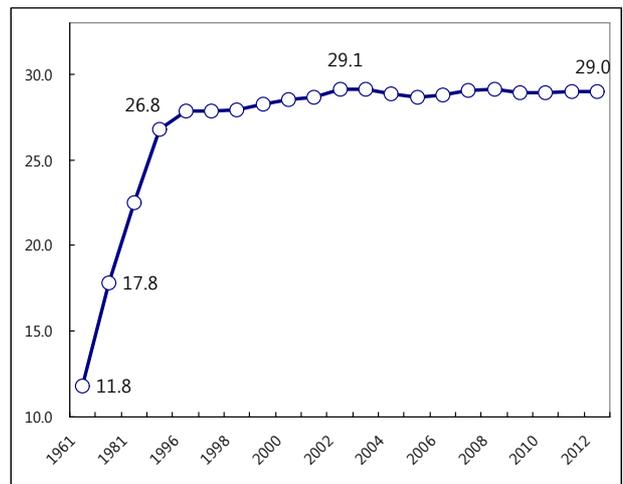
- 또한, 높은 20세 미만 인구 비중 등을 고려할 때 활발한 이민 등 적극적 인구 유입에 따라 노령화가 다른 국가에 비해 더디게 나타나고 있음.
- 인구수 증가와 함께 가구수도 지속적으로 증가하고 있음. 연간 가구 증가수는 편차가 존재하나 안정적인 수준을 유지하고 있음.
- 2012년 현재 영국의 가구수는 2,636만 가구이며 연간 가구 증감수도 2004년 이후에는 평균 18만호 수준에 달함. 2012년에는 22만호로 가구 증감수가 확대됨.

<그림 11> 영국의 가구 및 연간 가구 증감수
(단위 : 천 가구)



주 : 1961년부터 1991년까지는 10년 단위로 추정됨.
1996년부터 연간 단위로 발표함.
자료 : 영국 통계청.

<그림 12> 영국의 1인 가구 비중 추이
(단위 : %)



주 : 1961년부터 1991년까지는 10년 단위로 추정됨.
1996년부터 연간 단위로 발표함.
자료 : 영국 통계청.

- 1인 가구의 비중은 1991년까지 빠르게 상승하여 20%대 중반까지 확대되었으나, 이후에는 뚜렷한 증가 없이 30% 미만대의 안정적인 수준을 유지하고 있음.
- 1961년에는 1인 가구의 비중이 11.8% 수준에 불과하였으나 1991년에는 26.8%까지 확대됨. 2002년 최고치인 29.1%를 형성한 이후 소폭의 등락을 반복하고 있음. 2012년 현재도 29.0% 수준을 유지함.

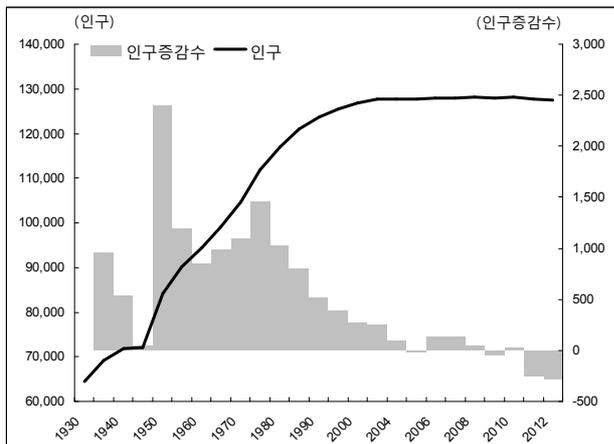
□ 일본

- 일본의 인구는 2000년까지는 빠르게 성장하였으나 지난 15년 간 정체를 겪고 있으며,

2009년부터는 인구가 감소하기 시작함.

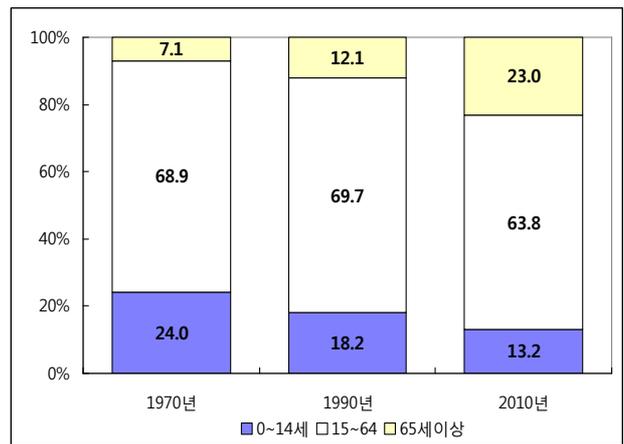
- 1970년 1억 명을 돌파하였고 2000년까지는 꾸준히 증가하여 1억 2,700만 명에 이룸.
- 그러나, 연간 인구 증가수는 빠르게 둔화되었고 2009년부터는 인구 감소세가 나타남.
- 2012년 현재 인구는 10년 전인 2002년 인구와 유사한 수준인 1억 2,752만 명이며 전년 대비 28만 명이 감소함.

<그림 13> 일본의 인구 및 연간 인구 증감수
(단위 : 천 명)



주 : 인구 조사 및 인구 동태의 통계 값을 이용하여 산출하고 이후 보정한 인구임. 1930년부터 2000년까지는 5년 단위로 도식화함.
자료 : 총무성 통계국.

<그림 14> 일본의 연령별 인구 비중
(단위 : %)



주 : 인구 조사 및 인구 동태의 통계 값을 이용하여 산출하고 이후 보정한 인구임.
자료 : 총무성 통계국.

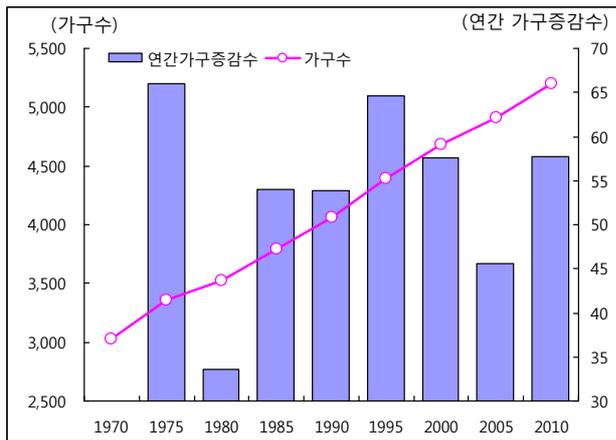
- 노령화 속도도 빨라 2012년 현재 65세 인구 비중이 24.1%에 이룸.
- 지난 40년 간 65세 인구 비중이 15.9%p 증가함. 영국과 미국의 70세 인구 비중이 지난 40년 간 3~4%p 증가한 것에 비하면 노령화 속도가 급격한 것으로 판단됨.
- 14세 이하 인구 비중도 감소하고 있어 노령화가 지속적으로 진행될 것으로 예상됨.
- 일본의 가구수는 인구수와 달리 2010년 현재까지 증가세를 유지하고 있음.
- 1970년 3,030만 가구를 기록하였으나, 2010년 현재는 5,195만 가구 수준이며 지속적인 증가세가 이어지고 있음.
- 연간 가구 증감수도 2000년에서 2005년 사이 46만 가구 수준으로 감소하였으나, 2005년 이후 다시 증가하여 58만 가구 수준을 유지하고 있음.
- 인구 감소에도 가구수 증가가 유지되고 있는 것은 급속하게 진행되고 있는 1인 가구

화의 영향이 큰 것으로 판단됨. 2010년 현재 1인 가구 비중이 30%를 넘어섬.

- 1970년대 이후 현재까지 1인 가구 비중은 지속적으로 증가하고 있음. 또한, 1인 가구 비중이 증가하는 속도가 둔화되지 않고 2005년 이후 빨라지는 양상임.
- 일본은 지난 20년 동안 1인 가구 증가율이 9.3%p 이상 증가함. 미국은 지난 30년 동안 4%p 증가하였고, 영국이 지난 20년 간 비슷한 수준을 유지하고 있음.

<그림 15> 일본의 가구 및 연간 가구 증감수

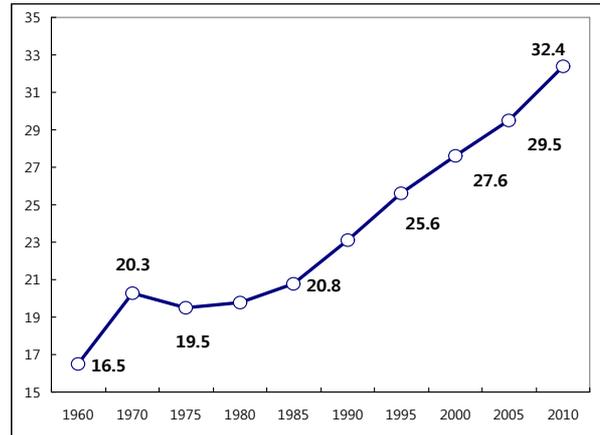
(단위 : 만 가구)



자료 : 총무성 통계국.

<그림 16> 일본의 1인 가구 비중 추이

(단위 : %)



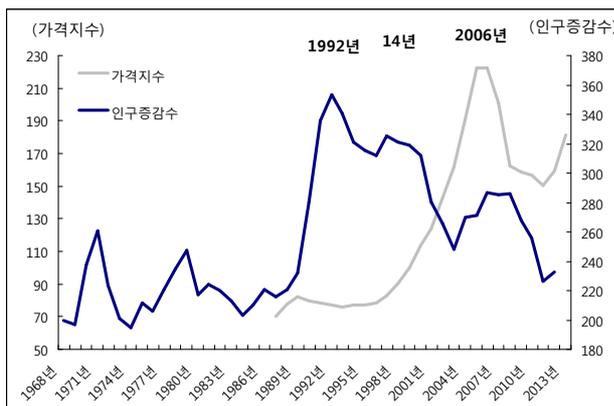
자료 : 총무성 통계국.

□ 시사점

- 시차는 존재하지만 인구 증가가 주택가격 상승에 직접적인 영향을 미치는 것으로 판단됨. 미국과 영국의 안정적인 인구 성장세가 주택가격 상승에 바탕이 됨.
- 미국과 일본은 연간 인구 증가수 정점을 형성한 이후 14~15년의 시차를 두고 주택 가격 상승 정점이 도래함.
- 영국은 최근 들어 인구 증가수의 정점과 가격 상승기의 정점이 동행하여 나타남.
- 노령화 속도가 더딘 미국과 영국의 주택가격이 상승세를 보이고 있는 반면, 가격이 하락하고 있는 일본은 인구 감소와 급속한 노령화를 동시에 겪고 있음. 노령화 속도가 일정 부분 주택가격에 영향을 미치고 있는 것으로 추정됨.
- 최근 우리나라의 인구 성장세 변화와 주택가격 간의 직접적인 관계는 확인되지 않음.
- 2000년대 이전까지 인구 성장이 주택가격 상승에 상당한 영향을 미친 것으로 판단됨.

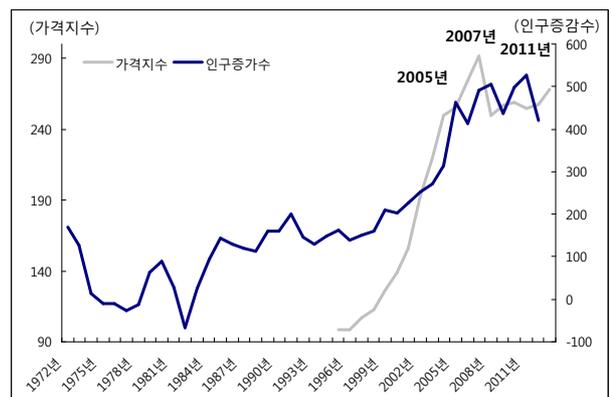
- 급격한 인구 성장을 거듭하던 우리나라는 2000년대 초반 인구 증가수가 감소 추이를 나타냄. 그러나, 당시 주택가격 하락이 명확하게 나타나지는 않음.
- 2004년 도입된 외국인 고용허가제, 그리고 2007년 도입된 방문취업제 실시에 따라 외국인 유입이 크게 늘어나면서 연간 증가 인구수가 회복되는 양상을 나타냄. 그러나, 당시 인구 증가에 의한 주택시장의 변화는 뚜렷하게 목격되지 않음.
- 또한, 최근의 인구 추이가 이민 정책 등의 영향으로 단기 변동성이 커져 가격과의 관계성을 명확히 확인하기 어려운 측면도 존재함.
- 다만, 장기 인구 추계에 따르면 2031년에는 인구 감소로 진입하고 인구수도 지속적으로 감소될 것으로 예상됨에 따라 인구 구조학적 리스크가 존재하는 상황임.

<그림 17> 미국의 인구 증가수와 주택가격지수
(단위 : 만 명, 2000. 1 = 100)



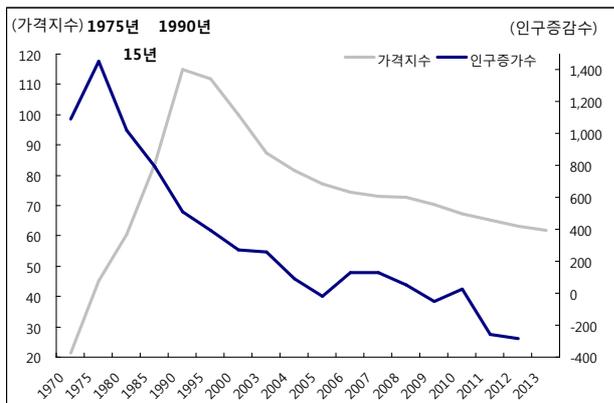
주 : 가격지수는 10개 도시 지수(Composite-10)임.
자료 : 미국 통계국, S&P.

<그림 18> 영국의 인구 증가수와 주택가격지수
(단위 : 천 명, 1995 = 100)



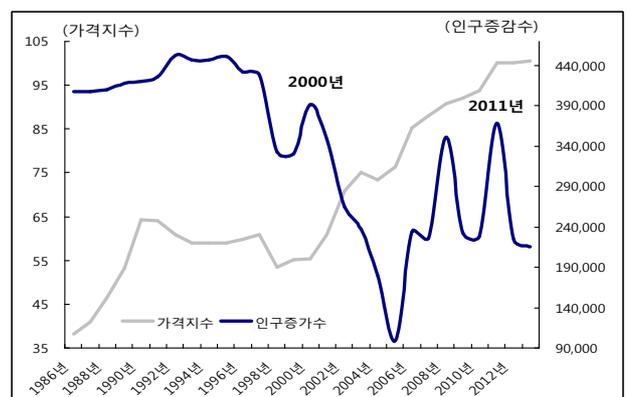
주 : 잉글랜드와 웨일즈 지수.
자료 : 영국 통계청, 부동산등기청.

<그림 19> 일본의 인구 증가수와 주거지 지가지수
(단위 : 천 명, 2000 = 100)



주 : 전 일본 지가지수.
자료 : 일본 통계국, 일본부동산연구소.

<그림 20> 한국의 인구 증가수와 주택가격지수
(단위 : 명, 2013. 3 = 100)



주 : 전국 주택가격지수.
자료 : 통계청, 국민은행.

- 일본의 사례를 볼 때 1인 가구 증가 속도가 급격하게 이루어지면 가구수가 증가하더라도 주택시장에 부담으로 작용할 수 있음을 시사함.
- 가구 해체, 1인 가구 증가 등의 현상이 전 세계적으로 나타나면서 4개국 모두에서 가구수는 증가하고 있어 주택 가격과 가구수 증가와의 상관성이 약화되고 있음.
- 다만, 1인 가구 증가 속도의 차이는 존재함. 미국과 영국은 현재 1인 가구 비중이 30%를 밑돌고 있고 1인 가구 증가 속도도 더딘 편임. 영국은 지난 10여 년 간 29% 내외의 수준으로 안정화시킴. 미국은 증가세는 지속되나 속도는 더더 30%를 넘어서기까지 상당한 시일이 걸릴 것으로 판단됨.
- 반면, 일본은 1인 가구 비중이 30%를 넘어섰고 1인 가구의 증가 속도도 가파르게 이루어지고 있어 1인 가구의 증가가 지속될 것으로 판단됨.
- 1인 가구 증가가 빠르게 이루어지고 있는 우리 시장에서도 가구수 증가만으로 주택 시장 안정을 판단하기 어려운 측면이 존재함.

IV. 선진국의 신규 주택 공급 물량은 어떻게 변화하였나

□ 미국

- 미국의 주택 공급은 장기적인 관점의 신규 물량 감소세가 확인되지 않음. 가격 변화에 따라 신규 주택 공급 물량은 비교적 탄력적으로 등락을 반복하고 있는 것으로 추정됨.
- 단독주택과 다가구주택⁴⁾의 공급 추이는 1970년 정점을 형성한 이후 감소 추이를 보였으나, 2000년 들어 시장 호황기와 함께 공급이 급격히 증가함.⁵⁾
- 준공 기준으로 1960년대(1960~1969년 평균)는 연평균 136만 채⁶⁾, 1970년대(1970~1979년 평균) 170만 채, 1980년대(1980~1989년 평균) 149만 채, 1990년대(1990~1999년 평균) 133만 채, 2000년대(2000~2009년 평균) 156만 채의 실적을 보임.
- 금융위기 이후 공급이 급감하여 2010년에서 2013년까지는 평균 66만 채에 그침.
- 금융위기 이후의 추이를 제외하면, 지난 50여 년 간 공급 물량은 장기적 추이가 존재하는 것으로 판단하기는 어려우며 경기 사이클에 따라 등락을 반복한 것으로 해석됨.

4) 단독 및 다가구 주택 이외에 조립식 주택, 이동식 주택(트레일러), 기숙사 등이 있으나 비중은 미미함.

5) 허가, 착공, 준공 추이는 2년 정도의 시차를 보이며 유사한 패턴을 보임.

6) 미국과 영국의 단위는 Unit으로 우리와 일본의 ‘호’ 개념과는 다름. 따라서 이후에는 미국과 영국은 “채”로 표기하고 일본과 우리나라는 “호”로 표기함.

<그림 21> 미국의 주택 공급

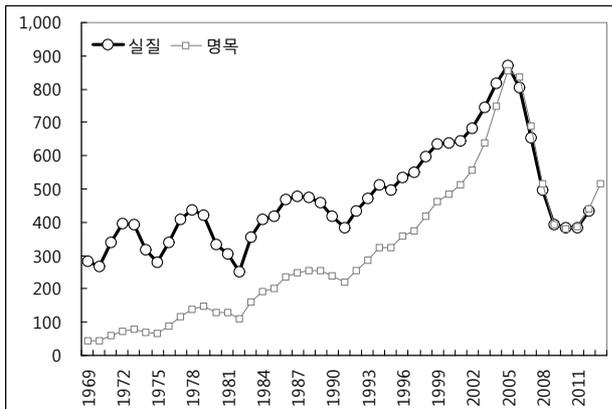
(단위 : 천 채)

주 : 민간의 단독 및 다가구 (Single and Multifamily) 주택 공급이 대상임. 연대별 평균은 준공 기준임.

자료 : 미국 통계국.

<그림 22> 미국의 주택투자액

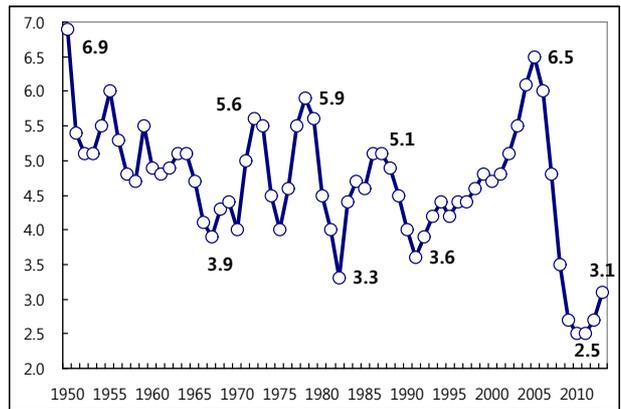
(단위 : 십억 달러)



주 : 실질은 2009년 기준.
자료 : 미국 상무부 경제분석국.

<그림 23> 미국의 GDP 중 주택투자 비중

(단위 : %)



자료 : 미국 상무부 경제분석국.

- 미국 민간부문의 주거용 투자액도 신규 주택 공급 물량 변동과 유사한 패턴을 보이며 2005년까지 증가하였으나, 금융위기 이후 급락한 뒤 2012년과 2013년에는 회복세임.
 - 실질 주거용 투자액의 변동성은 주택 공급 추이와 유사한 패턴을 나타내고 있음.
 - 명목 주거용 투자액은 2005년 최고치인 8,560억 달러 수준까지 증가하였다가 감소한 이후 2013년은 5,170억 달러 수준임.
 - 금융위기 이후 회복세나, 2012년 현재 실질 기준으로 1990년대 초반 수준까지 축소됨.
- 주거용 투자가 GDP에서 차지하는 비중은 3~5% 사이에서 변동해 옴. 다만, 미국의

경우 소득이 증가할수록 GDP에서 차지하는 주택투자 비중이 감소한다는 기존의 선행 연구와는 일치하지 않음.

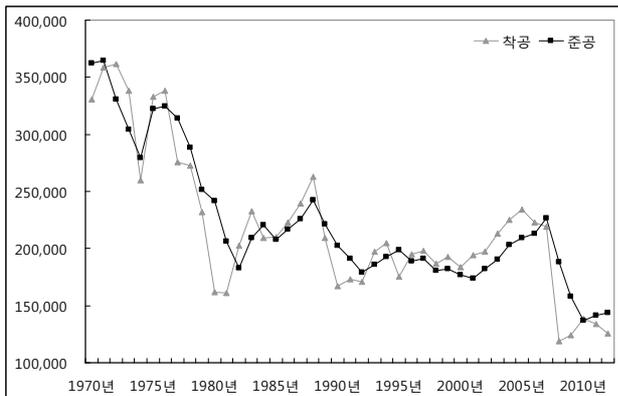
- 1950년 주거용 투자는 GDP에서 6.9%를 차지하며 가장 높은 수준을 보임. 이후 점진적인 감소세를 보였으나 1978년, 2005년 다시 정점을 나타내며 상승함.
- 금융위기의 영향으로 2.5%까지 하락하였다가 2013년 현재는 3.1% 수준을 나타냄.

□ 영국

- 영국은 1970년 이후 지난 40년 간 중장기적 관점에서 주택 공급이 지속적으로 감소하여 절반 수준으로 떨어짐.
- 준공을 기준으로 1970년대(1970~1979년 평균) 연평균 31만 채, 1980년대(1980~1989년 평균) 22만 채, 1990년대(1990~1999년 평균) 19만 채, 2000년대(2000~2009년 평균) 19만 채의 실적을 보임. 단계적으로 물량이 감소함.
- 영국에서도 금융위기 이후 주택 공급이 급감하여 2010년에서 2012년까지는 평균 14만 채에 그침. 이러한 수치는 1970년대와 비교하면 절반에도 미치지 못하는 수준임.

<그림 24> 영국의 주택 공급

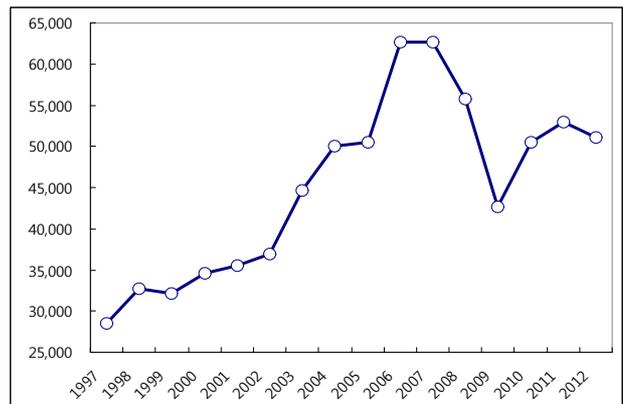
(단위 : 채)



자료 : 영국 통계청.

<그림 25> 주거용 건설투자액 추이

(단위 : 백만 파운드)



주 : 2012년 기준 실질 주거용 건설투자액.

자료 : 영국 통계청.

- 영국의 주거용 투자액⁷⁾도 신규 주택 공급 추이와 유사한 패턴을 보이고 있으며, 금융위기 이후에 급락한 뒤 회복세를 보이고 있음.

7) 현재 영국 통계청에서 제공하고 있는 주택투자액 자료는 1997년부터가 가장 장기 시계열 자료임.

- 명목 주거용 투자액은 2007년 최고치인 626억 파운드까지 증가하였다가 감소한 이후 2012년은 515억 파운드 수준임.
- 금융위기 이전과 이후 주거용 투자액 변동성은 신규 주택 공급 물량 추이와 유사함.

□ 일본

- 일본은 1980년대 후반 이후 주택 공급이 지속적으로 감소하여 신규 주택 착공 호수가 25년 전에 비해 52% 수준까지 감소함.
 - 착공을 기준으로 1970년대(1970~1979년 평균) 연평균 154만 호, 1980년대(1980~1989년 평균) 136만 호, 1990년대(1990~1999년 평균) 144만 호, 2000년대(2000~2009년 평균) 113만 호의 실적을 보임.
 - 금융위기 이후 공급 물량 급감 현상이 일본에서도 나타나고 있으며 2010년부터 2012년까지 최근 3년 간은 85만 호 수준에 그침.
 - 2012년 물량은 전고점이었던 1987년 대비 52% 수준에 그치는 물량으로 지난 25년 간 일본의 신규 주택 공급 물량이 절반 수준으로 감소한 것으로 판단됨.
- 일본의 주거용 투자액⁸⁾도 신규 주택 공급 추이와 유사하게 지속적으로 감소한 것으로 조사됨. 1994년 26조 엔 수준이었던 주택투자는 2012년 14조 엔까지 감소함.
 - 신축 착공이 많았던 1996년의 28조 엔을 고점으로 지속적으로 감소함. 2000년 초반에는 20조 엔대를 형성하였으나, 2000년대 후반부터는 15조 엔 규모로 축소됨.
 - 2010년 이후에는 15조 엔을 하향하는 주택투자 규모를 형성하고 있음.
- 2011년 기준으로 주거용 투자가 GDP에서 차지하는 비중은 2.8% 수준임. GDP 중 건설투자 비중의 지속적 감소 추이를 볼 때 주거용 건설투자도 함께 감소해 옴.
 - GDP 중 건설투자 비중은 1973년 24.6%에 달했으나, 1990년 18.0%의 전고점을 형성한 이후 지속적으로 하락하여 2010년에는 8.7% 수준까지 낮아짐.
 - 2011년 기준으로 세부 공종별 GDP 비중은 민간 주택 2.8%, 민간 비주택 건설 2.4%, 공공 건설 3.6% 수준임.⁹⁾

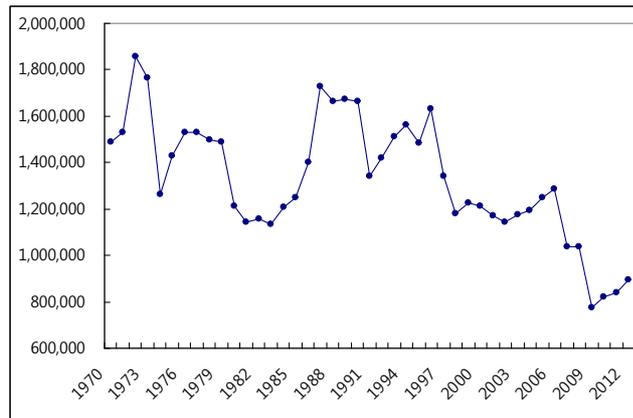
8) 현재 일본 내각부의 주택투자액 자료는 1994년부터 제공하고 있음.

9) 국토교통성 종합정책국, 2013, 「2013년도 건설투자 전망」, p9.

- 일본의 건설투자 중 민간 주택 비중이 높다는 점을 고려하면, GDP 중 주택투자 비중 감소 속도도 가팔랐던 것으로 판단됨.

<그림 26> 일본의 주택 공급(착공)

(단위 : 호)



자료 : 일본 국토교통성.

<그림 27> 일본의 주택투자액

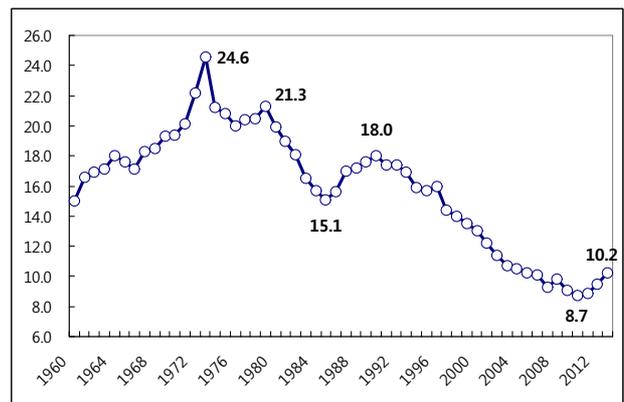
(단위 : 십억 엔)



주 : 실질, 2005년 기준 연쇄 방식.
자료 : 일본 내각부.

<그림 28> 일본의 GDP 중 건설투자 비중

(단위 : %)



주 : 명목치 기준.
자료 : 일본 국토교통성 종합정책국, 2013, 「2013년도 건설투자 전망」, p8.

□ 시사점

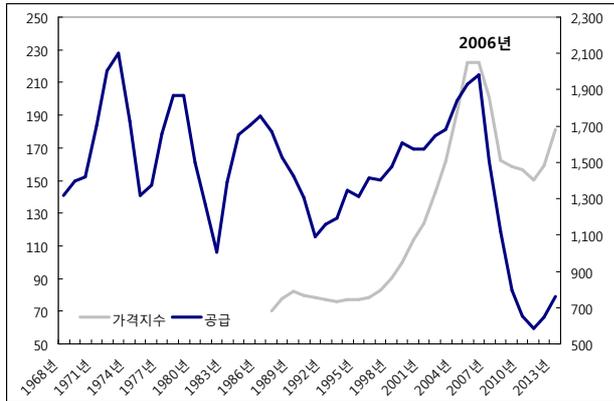
- 공급 시장의 패턴은 각국의 주택 공급 시스템에 따라 다른 양상인 것으로 판단됨.
- 자유주의 주택정책을 펼치는 미국은 가격에 비교적 탄력적으로 주택 공급이 조절되어 옴. 여기에는 가용토지 제약이 적은 공급 시스템의 영향이 존재함.¹⁰⁾

10) 미국 통계국의 2012년 기준 미국의 공가율은 13.8%, 연중 공가율은 10.4%에 달하지만 지속적인 신규 공급이 이루어지고 있음. (미 통계국이 발표하는 미국의 공가율에는 임대용 주택의 공가율과 주택 재고 중 공가율이 존재함. 본 연구에서는 주택 재고 전체 중 공가 주택 재고의 비를 산출함. 또한, 연중 공가율은 연중 공가 주택 재고를 사용하여 산출함.)

- 반면, 영국과 일본은 신규 주택 공급 물량의 중장기적 감소세가 동일하게 나타나고 있으며, 지난 40년 간 신규 공급 물량이 절반 이하 수준으로 감소함.

<그림 29> 미국의 주택공급물량 및 주택가격지수

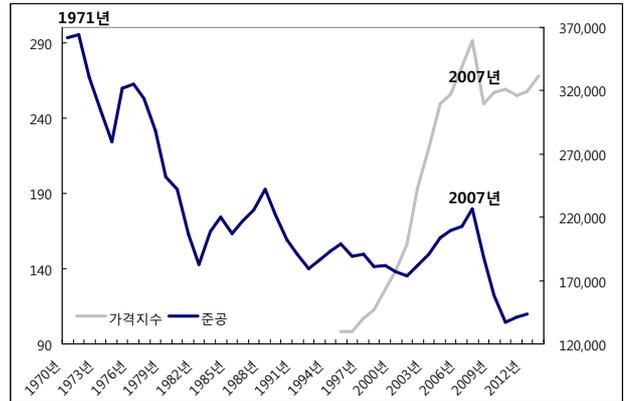
(단위 : 천 채, 2000. 1 = 100)



주 : 준공 기준으로, 가격지수는 10개 도시 지수(Composite-10).
자료 : 미국 통계국, S&P.

<그림 30> 영국의 주택공급물량 및 주택가격지수

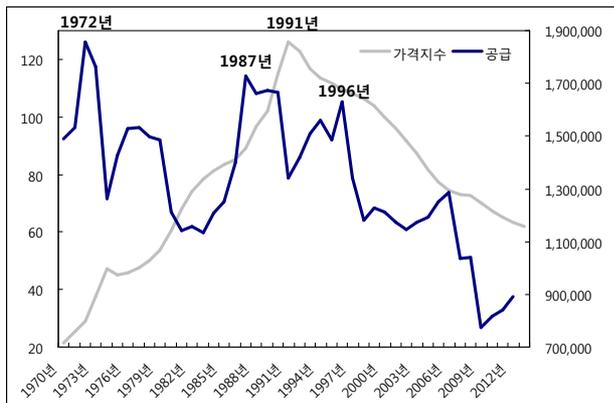
(단위 : 채, 1995 = 100)



주 : 준공 기준으로, 잉글랜드와 웨일즈 지수.
자료 : 영국 통계청, 부동산등기청.

<그림 31> 일본의 주택공급물량 및 주택가격지수

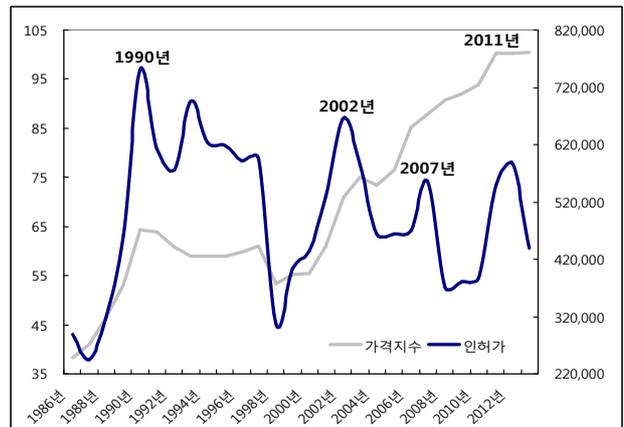
(단위 : 호, 2000 = 100)



주 : 착공 기준으로, 전 일본 지가지수.
자료 : 일본 국토교통성, 일본부동산연구소.

<그림 32> 한국의 주택공급물량 및 주택가격지수

(단위 : 호, 2013. 3 = 100)



주 : 인허가 기준으로, 전국 주택가격지수.
자료 : 국토교통부, 국민은행.

- 일본에서 주택가격 하락과 동행하여 신규 주택 공급 물량 감소가 나타났다면 영국은 주택가격 상승에도 공급 증가가 제한적으로 나타남.
- 2008년 총무성의 「주택·토지 통계 조사 보고서」에 따르면 일본의 공가율은 13.1%로 미국과 유사한 수준이나 시장에 상당한 부담으로 작용하고 있음.
- 영국의 공급 증가가 비탄력적인 것은 가용토지의 부족 등으로 강력한 토지 이용 규제를 통해 주택 공급을 제한하는 정책적 영향이 큼.11) 이에 따라 주택가격이 상대적

으로 높게 나타날 수 있는 환경이 형성된 측면도 존재함.

- 우리나라도 영국 및 일본과 같은 가용토지 제약이 크다는 점을 고려하면, 가격의 변동성과는 별도로 신축 주택 공급 물량의 축소라는 중장기적 트렌드에 대한 대비가 필요한 것으로 판단됨.
- 신규 주택 공급 물량의 감소는 주택투자액의 직접적인 감소로 이어질 수 있음.
 - 신규 주택 공급 물량과 주택 건설투자액은 동일한 흐름을 보이고 있어 주택 건설투자액과 신규 주택 공급 물량과의 높은 상관성이 추정됨.
 - 특히, 영국과 일본은 신규 주택 공급 감소가 주택 건설투자액의 감소로 직접적으로 이어진 것으로 판단됨.
 - 다만, 단기적으로 금융위기 이후 경기 부양, 시장 회복에 따른 공급 증가 등의 영향으로 전 세계적으로 주택투자가 증가하는 동일한 양상을 보임.

V. 결론 및 시사점

□ 국내 주택시장, 특정 국가 모델로 해석하기 어려워

- 지난 20여 년 간의 우리나라 주택가격의 흐름은 미국, 영국과 비교할 때 비교적 변동성이 낮았음.
- 지난 20여 년 간 우리나라 주택시장은 초과 수요 시장을 형성하면서 가격이 급등한 것으로 일반적으로 해석되고 있음. 그러나, 미국과 영국과 비교하면 변동성이 낮음.
- 미국과 영국은 금융위기 직전의 과잉 유동성과 적극적인 자가 보유 확대 정책 등에 힘입어 주택가격 상승을 경험함. 따라서, 금융시장 여건, 주택정책 등 다수의 변수에 의하여 비교적 높은 주택보급률에도 불구하고 주택가격의 상승이 나타날 가능성은 존재함.

11) 영국 도시계획 체계의 중심은 계획허가제를 통한 철저한 개발 규제에 있음. 우리나라에 비해 규제의 범위가 매우 넓으며, 1990년 「도시계획법」 57조 1항에 따르면 모든 종류의 도시개발을 수행하는 경우에는 허가가 필요하다는 점을 명시하고 있음. 즉, 어떤 개발 행위도 사전에 지방계획당국에 의해 계획 허가를 받지 않으면 행할 수 없게 되어 있음. 계획허가제 운용을 통해 엄격히 개발을 규제함으로써, 개발의 위치, 양, 질 전반에 대한 규제를 실시하고 있음. 김성배 외 1992, “토지정책수단의 국제 비교”, 국토연구원 ; 김상조 외, 2011, “도시정책 패러다임 변화에 따른 토지이용 규제 방식의 개선방안 연구”, 국토연구원.

- 향후 우리나라 주택가격 흐름을 특정 국가(미국식 혹은 일본식 모델) 모델로 판단하기는 어려우나 위험 요인은 명확하여 위험 관리가 절실함.
- 미국은 신규 주택 공급이 제약이 적어 높은 공실률에도 가격에 비교적 탄력적으로 공급물량이 변동함. 또한, 주택 금융시장의 영향력이 절대적인 시장임.
- 일본의 신규 주택 공급 여건은 우리나라와 유사하지만, 재고 주택시장은 공동주택 비중이 높은 우리와 달리 목조 단독주택의 비중이 높은 차이를 보이고 있음. 또한 일본의 버블 당시 9%를 상회하던 공개율과 비교하면 2010년 현재 우리나라의 공개율은 5.4%로 여전히 낮은 수준임.¹²⁾
- 인구 구조적 변화는 일본식 모델에 대한 잠재적 위험 요인임에는 분명하나, 주택금융의 발전으로 인한 미국식 유동성에 의한 가격 상승 가능성도 배제하기 어려움.
- 따라서, 단편적인 변수로 각국의 주택가격 흐름을 판단하기는 어려우며, 각국의 주택시장의 배경과 시스템 등에 따라 복합적인 영향을 받을 것으로 판단됨.
- 그러나, 인구수 감소, 노령화, 1인 가구 증가 등과 같은 인구 구조의 변화와 신규 주택시장의 축소하는 위험 요인은 명확함.

□ 인구 구조적 안정화 노력 절실

- 안정적 이민 및 출산 정책 등을 통해 인구 구조적 안정성을 확보하는 노력이 중장기적 주택시장 안정을 위한 바탕이 될 수 있음.
- 주택가격이 하락하는 일본은 가구수 증가에도 불구하고 인구 감소, 노령화, 1인 가구 증가를 동시에 겪고 있음.
- 반면, 미국과 영국은 안정적 인구 성장세와 더딘 노령화 속도를 바탕으로 주택가격의 상승세가 이어지고 있음.
- 통계청 인구 추계에 따르면 우리나라 인구는 2031년부터 감소세로 돌아서고, 인구 증가수가 빠르게 둔화되며, 노령화 속도도 빨라 인구 구조학적 위험요인이 존재함.
- 또한, 최근의 인구 동향을 살펴보면 이민 정책 등의 영향으로 단기적 변동성이 커져 향후 인구 추이를 가늠하기 어려운 측면도 존재함.
- 주택시장뿐만 아니라 사회 전반적 영향을 고려할 때 인구 성장세를 유지하기 위한 다각도의 노력이 필요함.

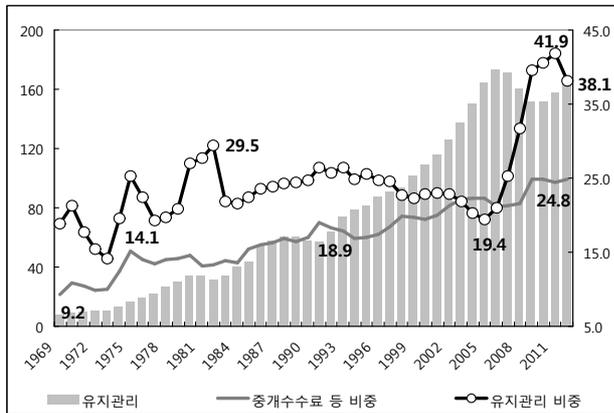
12) 일본의 버블붕괴 당시인 1988년 공개율은 9.4%이며, 1993년의 공개율은 9.8%임.

□ 신축 주택시장 축소 불가피, 적극적 대응 필요

- 비교적 신규 주택 공급 물량이 유지되어 온 미국에서도 주거용 투자액에서 신규 주택 시장이 차지하는 비중이 감소하는 추이가 확인되고 있음.
- 주거용 투자 중 신축 주택의 투자액 비중이 1973년 71.3%에 달했으나, 시장 호황기인 2005년까지 지속적으로 감소하여 56.8%까지 낮아짐.
- 금융위기 이후에는 신축 주택시장의 변동성이 크게 나타나면서 투자액이 급락함. 2011년에는 신축 주택 비중이 32.7%까지 감소함. 2012년 현재는 35.8% 수준임.

<그림 33> 미국의 주택 투자액(명목) 중 중개 수수료 및 유지관리 비중

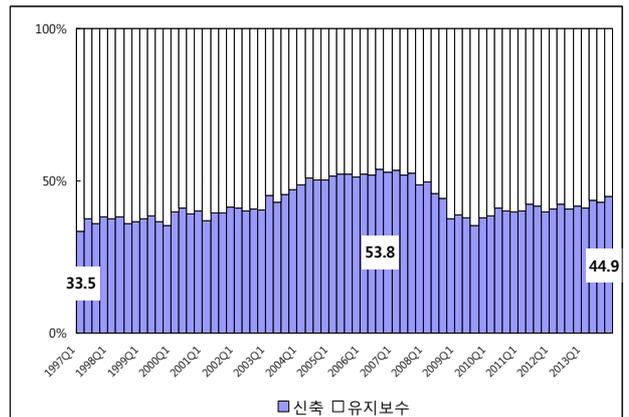
(단위 : 10억 달러, %)



주: 비중은 주거용 투자에서 차지하는 비중임.
자료 : 미국 상무부 경제분석국.

<그림 34> 영국의 주거용 투자액 중 신축 및 유지보수 비중

(단위 : %)



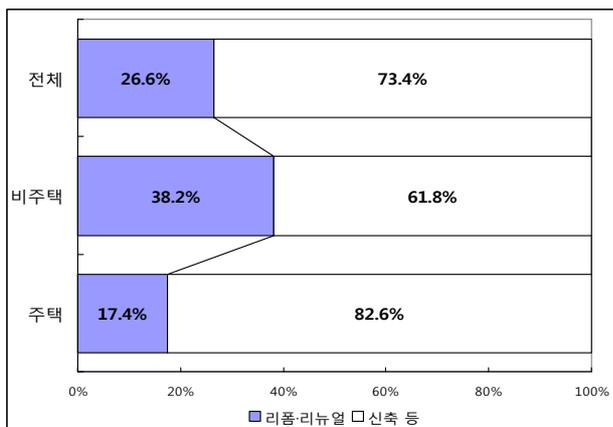
주 : 연쇄(Chained Volume Measures) 방식으로 추정된 투자액의 비중을 추출함.
자료 : 영국 통계청.

- 미국의 신축 주택시장 축소의 빈자리는 주택산업 관련 부대 서비스가 대다수를 차지함. 수선유지 시장 규모 확대는 소폭에 그침. 다만, 경기의 영향을 적게 받으면서 금융위기 이후 높은 비중을 차지하고 있음.
- 1970년대에는 주거용 투자 중 신축 주택¹³⁾의 투자 비중이 70%를 상회함. 이후 지속적으로 감소하여 시장 호황기였던 2005년에는 56.8% 수준까지 떨어짐.
- 반면, 중개 수수료 및 거래 관련 비용 비중은 지속적으로 증가하여 1970년 초반에는 10%에 미치지 못했으나, 2012년에는 24.8%까지 확대됨. 이는 주택가격의 지속적 상승, 금융위기 직전의 거래 급증¹⁴⁾, 높은 중개 수수료¹⁵⁾ 등의 영향임.

13) Permanent site의 Single-family Structures와 Multifamily Structures임.

- 신축 주택 투자 축소를 대체할 것으로 기대되는 유지관리 부문의 지속적인 증가세가 확인되지 않음. 침체기에는 시장 비중이 확대되나, 호황기에는 비중이 축소되는 양상임.
 - 다만, 경기의 영향을 적게 받는 비교적 안정적인 시장임이 확인됨. 금융위기 이후 신축 시장 위축에 비해 유지관리시장은 기존 시장 규모를 유지하면서 주거용 투자에서 차지하는 비중이 2012년 현재 38.1%에 달하고 있음.
- 영국은 1990년대부터 민간 주거용 시장에서 신규 주택시장보다 유지보수 부문의 비중이 높고 경기 민감도가 낮은 안정적인 시장 추이를 보임.
- 총고정자본 형성 계정의 민간 주거용 투자¹⁶⁾를 분석하면, 1990년대 후반에는 신축 시장의 비중이 40%에도 미치지 못함. 2000년대 이후 신축 주택 공급이 증가하면서 2006년에는 신축 주택 비중이 52% 수준까지 확대됨.
 - 금융위기 이후 신축 시장 비중이 축소되었다가 2013년 4분기 현재 44.9% 수준을 회복함. 유지보수시장이 우위를 점하면서 50~60% 수준을 유지하고 있음.
 - 신축 시장에 비해 경기 민감도가 낮아 안정적인 시장을 형성하고 있고, 이에 따라 경기의 방향성은 신축 시장에 의해 좌우되고 있음.

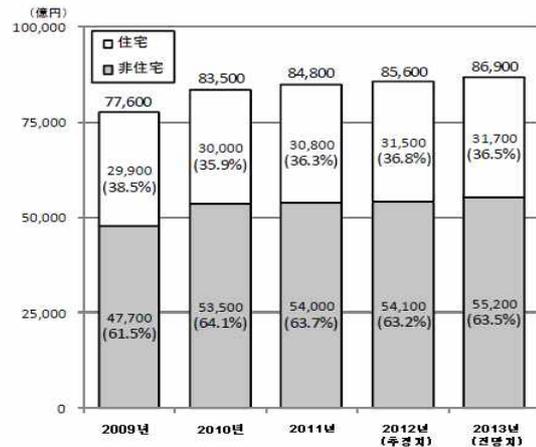
<그림 35> 일본 건설투자에서 리폼·리뉴얼 투자액 비중(2013년 전망치 기준)



주 : 명목 기준.

자료 : 일본 국토교통성, 종합정책국, 2013, 「2013년도 건설투자 전망」, p5.

<그림 36> 일본의 건축물 리폼·리뉴얼 투자액



자료 : 일본 국토교통성, 종합정책국, 2013, 「2013년도 건설투자 전망」, p6.

14) 미국 중개사협회에 따르면, 1983년에서 2000년까지 미국의 기존 단독주택 판매는 연간 189만 채 수준이었으나 2001년에서 2008년 평균은 연간 270만 채로 43.2% 급증함.

15) 미국의 경우 중개 수수료, 법률 비용, 공증 비용, 등기 비용 등 법적 거래 비용이 주택가격의 8.6%로 OECD 국가 중 프랑스 다음으로 높은 수준임. 김진, 배준식, 2012, “취득세 인하에 따른 지방세제 개편 방안”, 서울연구원 정책리포트.

16) 공공부문은 신축과 유지보수를 분류하여 제공하지 않고 있음.

- 일본은 2013년 기준으로 주택투자 중 신축 시장과 리폼 및 리뉴얼 비중은 8 : 2 수준이며, 신축 시장의 급격한 축소에도 불구하고 리폼시장의 성장세는 더딘 편임.
- 2013년 기준 주택투자 중 리폼 및 리뉴얼 시장 비중은 17.4%, 신축 시장 비중은 82.6% 수준임.
- 2009년 이후부터 2013년 현재까지 주택부문의 리폼·리뉴얼 시장은 급격한 성장세가 아니며 연간 2% 수준에서 성장세를 유지하며 3조 엔 규모를 유지하고 있음.
- 결국, 우리나라의 경우에도 신축 주택시장 규모 축소가 불가피한 상황에서 대체 시장이라 할 수 있는 유지관리시장의 성장세 등과 관련한 공급 시장의 중장기적 연착륙 방안에 대한 고민이 필요한 시점임.
- 미국의 경우 신축 시장 규모가 유지됨에 따라 유지보수시장보다는 주택산업 관련 부대 서비스시장의 성장세가 가팔랐음.
- 영국은 제도적인 특수성에 기인해 유지보수시장의 비중이 높고 경기 변동성이 낮은 비교적 안정적 시장을 형성하고 있음.
- 반면, 일본은 신축 주택시장 축소를 리폼시장이 대체하고 있지 못하며 성장세도 더딘.
- 일본의 경험에서 보듯이 신축 시장을 대체할 수 있는 유지관리시장의 성장세가 더딜 수 있다는 점을 고려하여 향후 신규 주택시장의 축소에 대비해야 할 것임.
- 우리 주택시장¹⁷⁾은 향후 신규 주택시장 축소를 대비하여 안정적인 유지관리시장과 부가가치가 높은 주택산업 관련 부대 서비스시장의 동반 성장과 연착륙을 도모하는 것이 효율적일 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

17) 우리나라의 주거용 유지보수시장 규모를 추정하는 연구는 극히 미미함. 다만, 윤영선 외(2011)에 따르면, 2002년에서 2010년까지 주거용 착공면적 중 개수(증개축, 대수선)의 비중은 2~4% 내외에 불과함. 윤영선, 박철한, 2011, “건축물 리모델링시장의 부문별 성장 추이와 전망”, 한국건설산업연구원.