

# 호주 주택시장과 정책 대응

---

2020. 6. 23

김진유

경기대학교 도시·교통공학과 교수

이호준

호주뉴사우스웨일즈대학교 박사과정

# 목 차

---

- 호주 주택시장 현황
- 시장변화 요인
- 최근의 주요 주거정책
- 요약 및 시사점

## I. 호주 주요도시 주택시장 현황

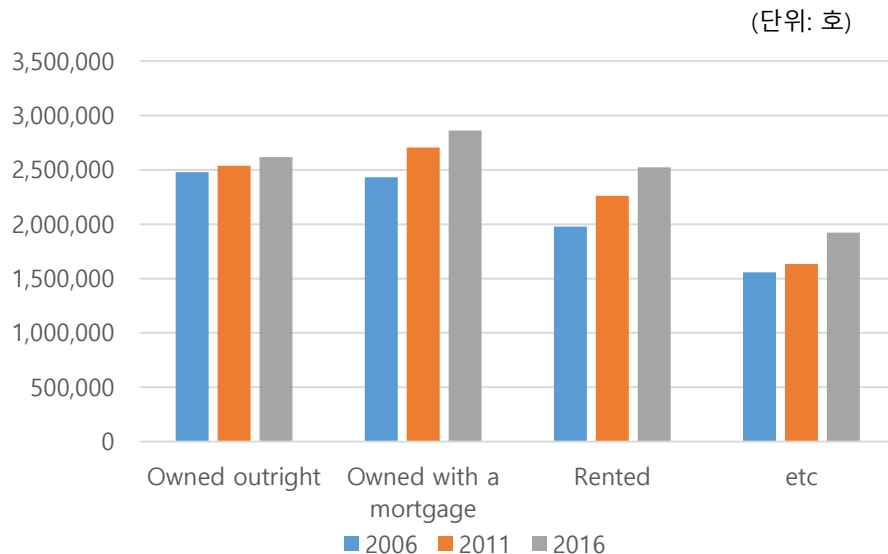
---



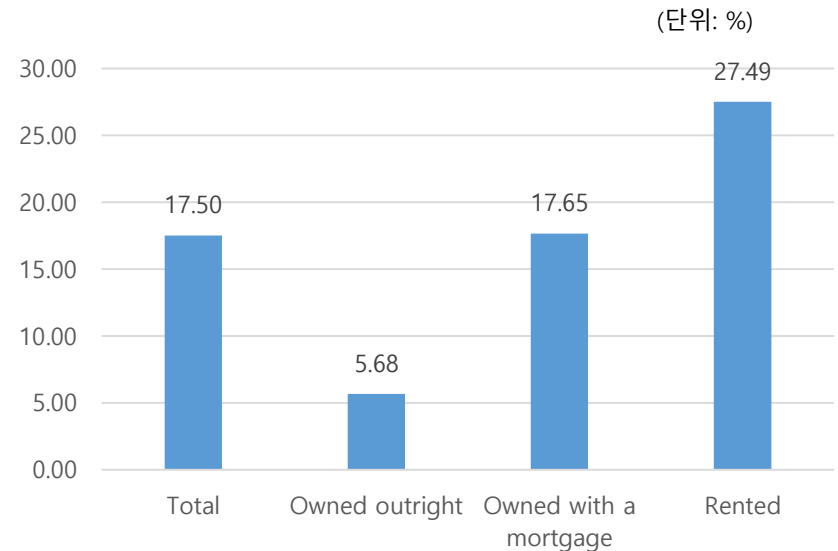
## ● 점유형태별 재고 변화

- 2020년 현재 호주의 주택재고는 '20. 3월 기준 1,049만호 (천인당 주택수 403, 한국 400)
- 지난 10년간('06~'16) 전체주택재고는 845만호에서 992만호로 148만호(17.5%) 증가
- 점유형태별로는 임대주택이 54만호(27.49%) 상승해 가장 큰 폭으로 증가
- 주택담보대출을 받은 자가는 43만호 증가한데 비해 대출 없는 자가는 15만호 증가에 그쳐

점유형태별 재고 추이



점유형태별 재고 증가율



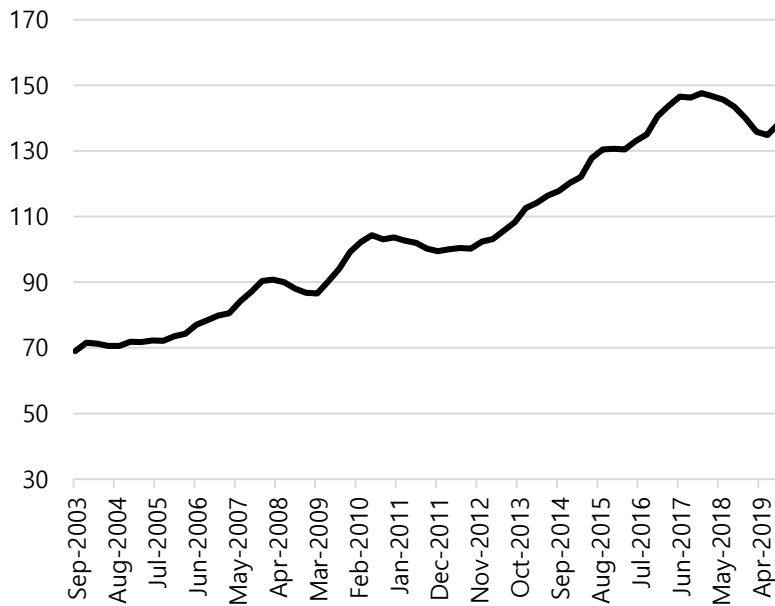
자료: Australian Bureau of Statistics

주: 기타(etc)는 파락이 안되거나 무상거주 등임

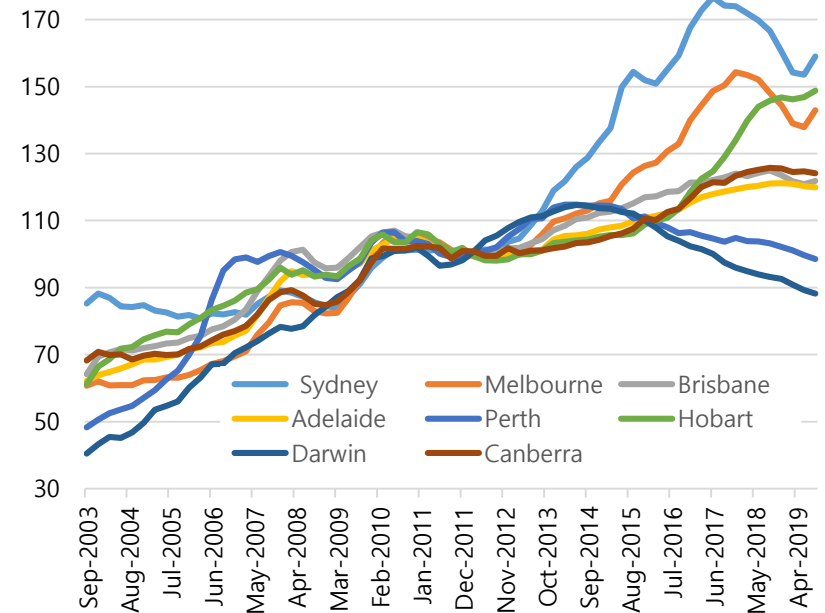
## ● 주택가격 변화 추이

- 2003년부터 호주 주택가격은 꾸준한 상승을 보인다, 2017년 이후로 하락 추세를 보임
- 주요 도시별로는 시드니, 멜버른, 그리고 호박의 주택가격이 가장 많이 상승하였으며, 호주 전체의 주택가격 추이와 비슷한 양상을 보임
- 퍼쓰 및 다윈은 2013년 이후로 꾸준한 하락세를 보이고 있음

호주 주택가격지수 추이



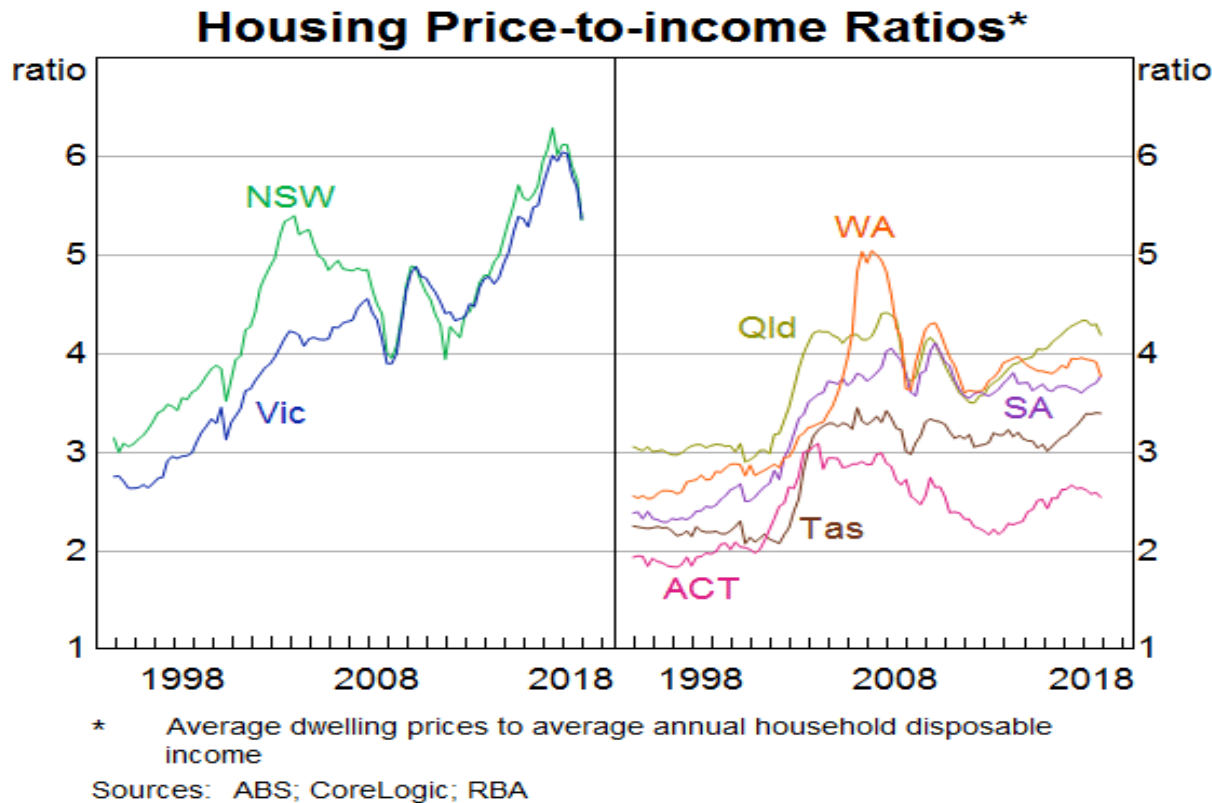
호주 8개 주요도시의 주택가격지수 추이



자료: Australian Bureau of Statistics

## ● 주택구매력(PIR) 변화 추이

- 호주의 주택구매력(PIR)은 2017년까지 악화됨
- 그러나 임대료가 안정된 상태에서 급격한 가격상승과 PIR상승은 공급량 증가와 맞물려 2018년 이후 가격하락을 초래함(Lowe P, 2019)

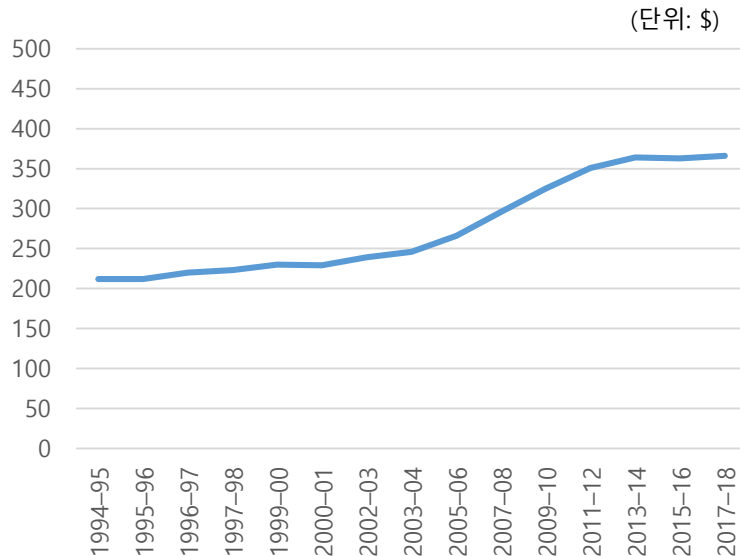


출처: Lowe P. (2019). The Housing Market and the Economy, Address to the AFR Business Summit, Sydney, 6 March.  
(<https://www.rba.gov.au/speeches/2019/sp-gov-2019-03-06.html#r2>)

## ● 주택임대료 변화 추이

- 2003년부터 2018년 까지 호주 주택임대료는 평균 48.78%로 크게 상승하여 2017-2018년도 평균 임대료는 주당 366달러(약 30만원)
- 2017-2018 평균 임대료가 가장 높은 주는 시드니가 속해있는 NSW주이며, 다음으로 다윈이 속해 있는 NT, 수도인 캔버라가 속해있는 ACT순으로 임대료가 높았음

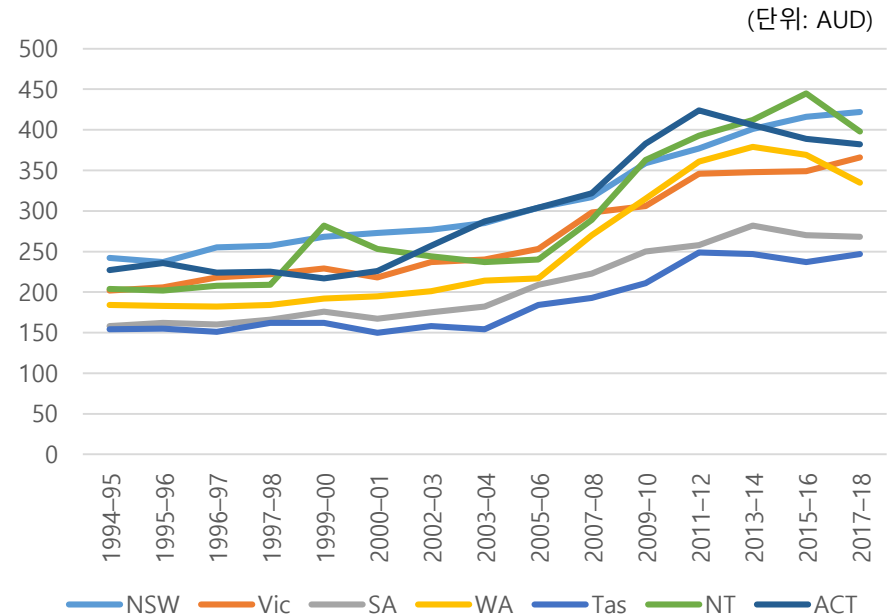
호주 주택 임대료 추이



자료: Australian Bureau of Statistics

주: 1 호주달러(\$) = 약 830 원

호주 8개 주요도시의 주택 임대료 추이



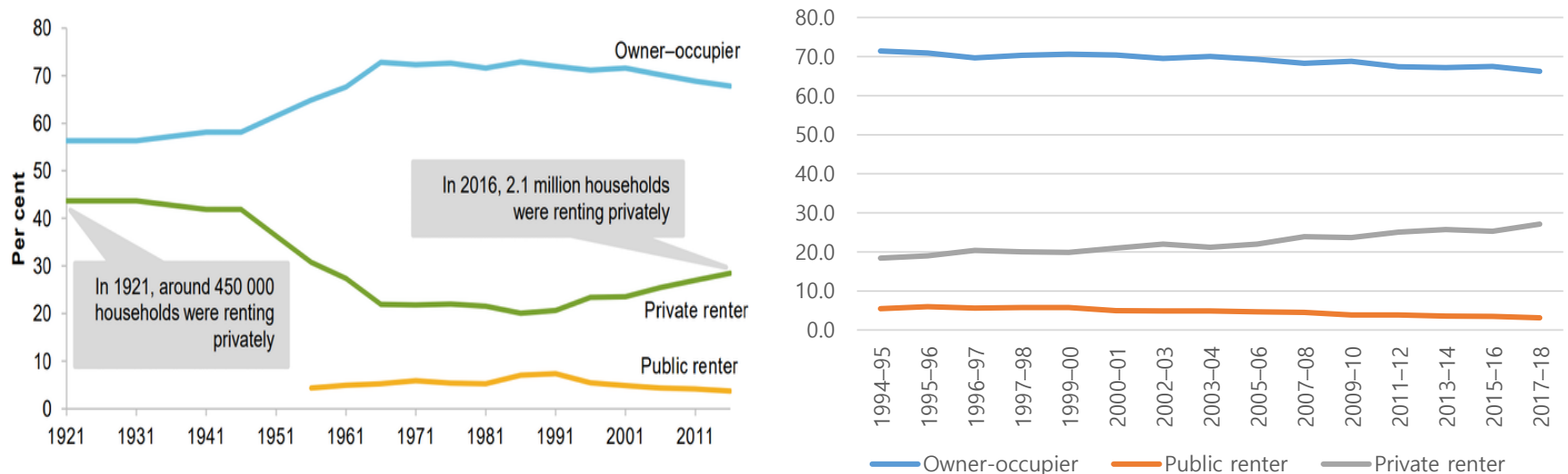


## ● 호주 공공임대 비중 변화

- 1945년 이후 자가비율이 급격히 늘고 민간임대의 비중이 급격히 감소
- 1950년대 중반 공공임대 공급이 시작되면서 민간임대비중 18.4%('94)까지 감소
- 1990년대 들어 다시 공공임대거주 비율감소하고 민간임대거주비율 27.1%(2018)까지 증가
- 1994년부터 2018년까지 공공임대는 6.0%에서 3.1%로 반으로 축소

호주 공공/민간임대 거주 가구비중 변화

(단위: %)

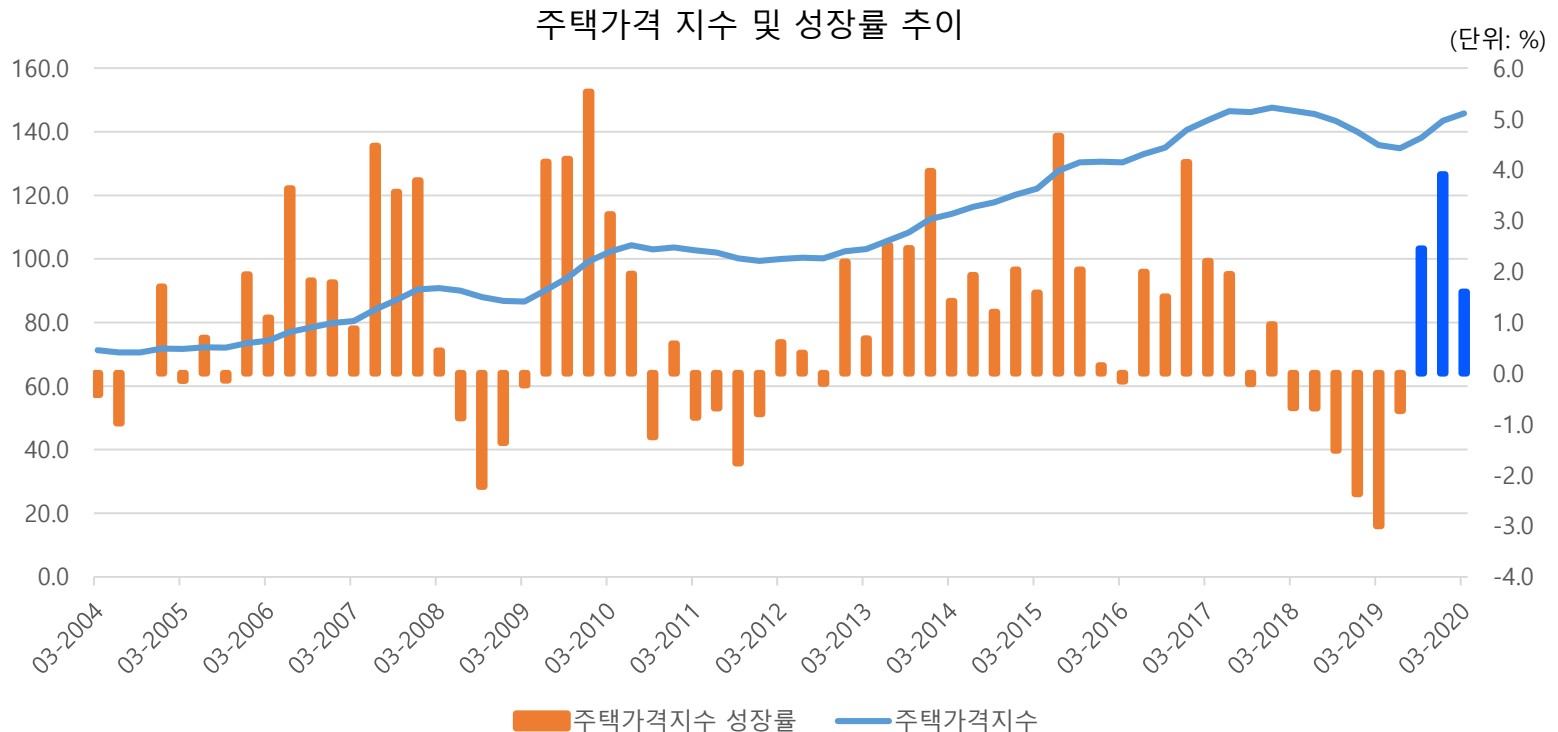


출처: Australian Government-Productivity Commission (2019), Vulnerable private renters: Evidence and options, Productivity Commission Research Paper.

자료: Australian Bureau of Statistics

## ● 주택 가격지수(2020년 3월 추가 데이터)

- 2019년 9월부터 다시 회복세를 주택가격 지수가 상승세를 보이고 있음
- 2019년 9월~12월 동안 성장률이 증가추세를 보인 반면, 2020년 3월에는 주택가격지수가 증가 하긴 하였으나 성장률은 2019년에 비해 감소하였음
- 호주의 COVID-19에 대응하는 restriction(자택대기, 모임 금지 등)은 2019년 3월부터 시행되었기 때문에, restriction의 영향이 반영된 자료는 아님



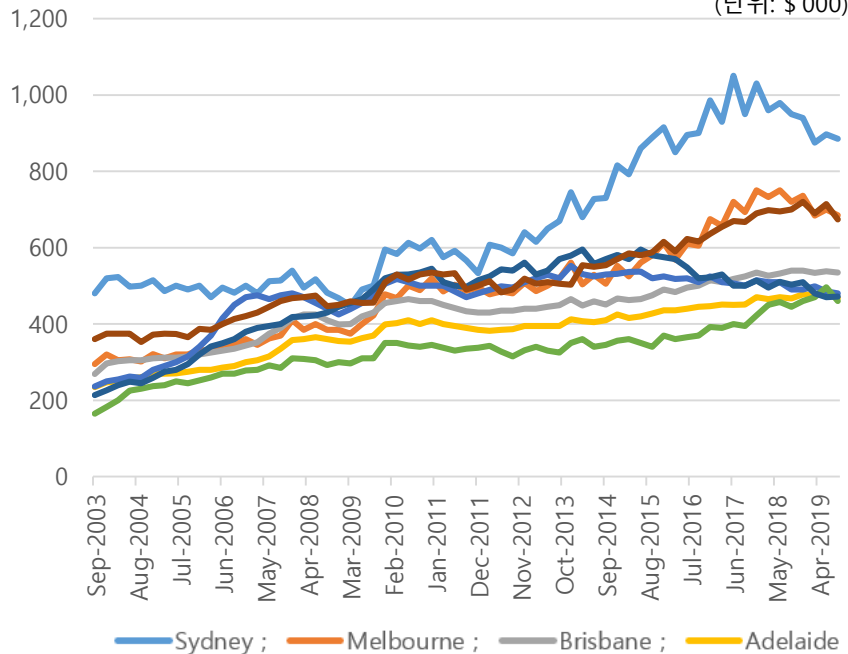
자료: Australian Bureau of Statistics

## ● 중위가격 추이

- 주택 중위가격은 주택유형에 관계없이 2012년 이후 호주 전역에서 크게 상승
- 단독주택 중위가격이 공동주택 중위가격보다 높음
- 시드니는 주요 대도시권 중 주택 중위가격이 가장 높았으며 상승폭도 두드러짐
- 시드니와 멜버른, 캔버라 등은 2017년 6월을 기준으로 하락세가 이어지고 있음

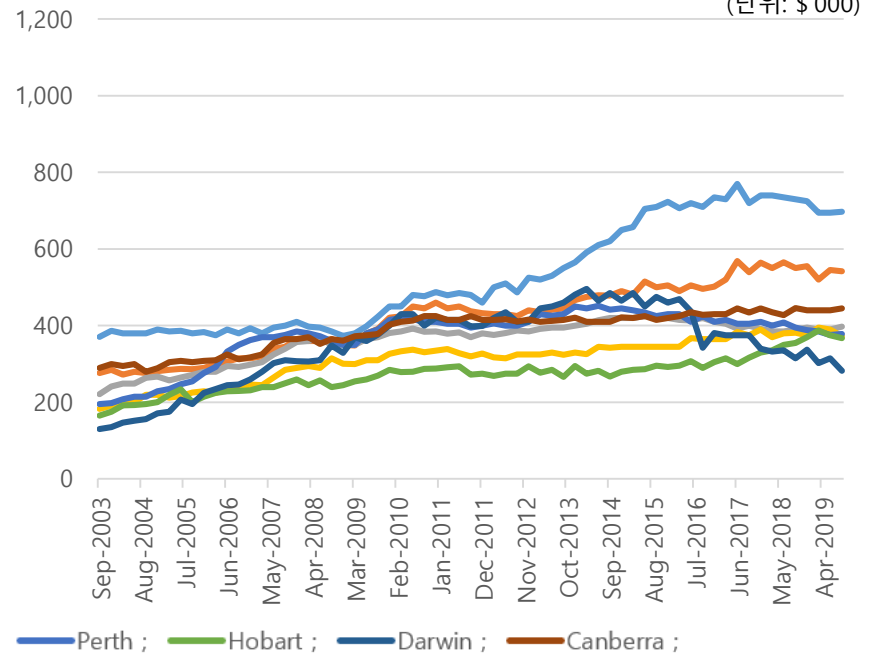
호주 주요 도시별 단독주택 중위가격 (03-19)

(단위: '\$'000)



호주 주요 도시별 공동주택 중위가격 (03-19)

(단위: '\$'000)



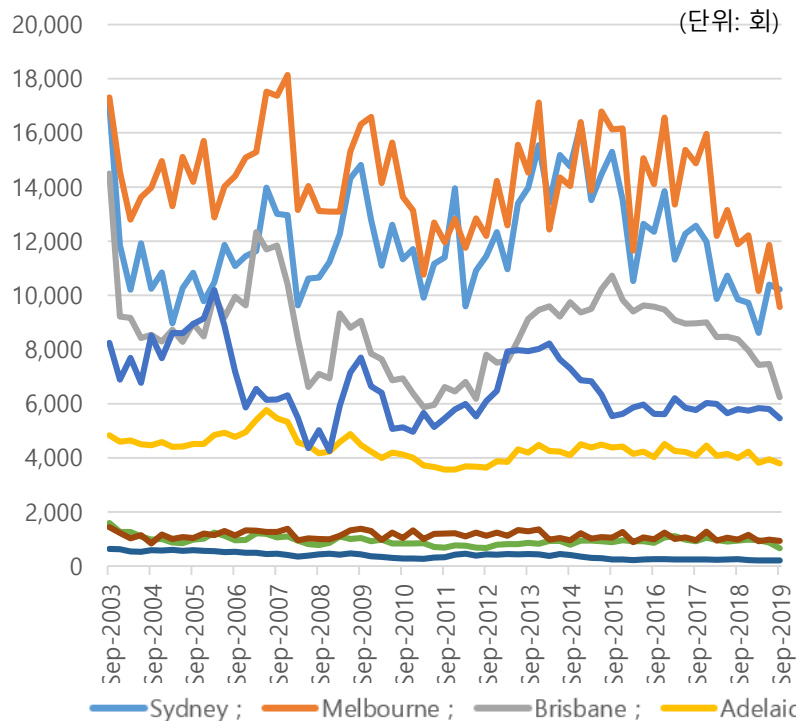
자료: Australian Bureau of Statistics

주: 1 호주달러(\$) = 약 830원

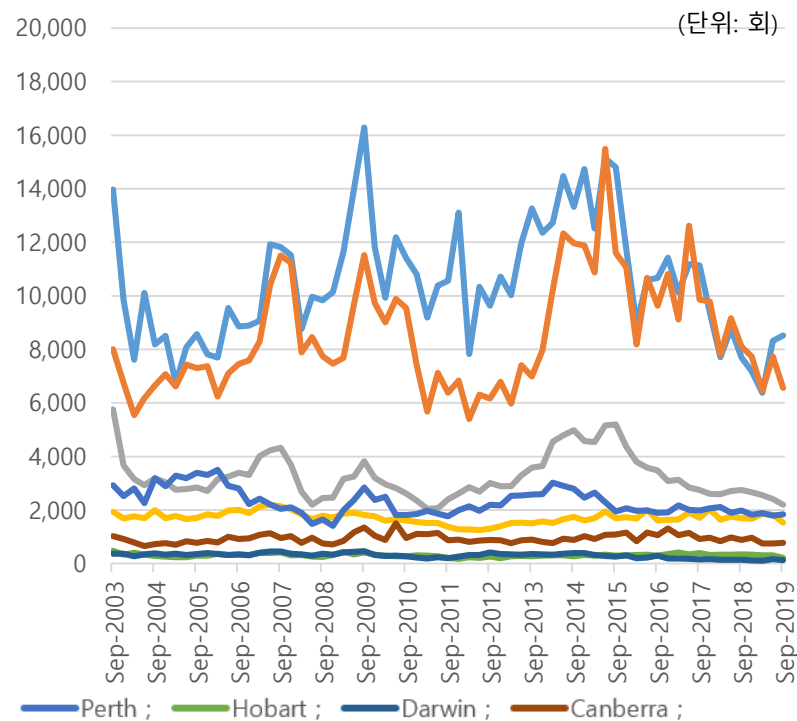
## ● 유형별 거래량

- 시드니와 멜버른은 8개 도시 중 가장 많은 주택거래량을 나타냄
- 전체적으로 단독주택의 거래량이 공동주택의 거래량보다 높음
- 2015년을 기점으로 8개 주요 도시 중 주택거래량 상위 3개 도시인 시드니, 멜버른, 브리즈번의 주택거래량이 눈에 띄는 감소 추세를 보이고 있음

호주 주요 도시별 단독주택 거래량 (03-19)



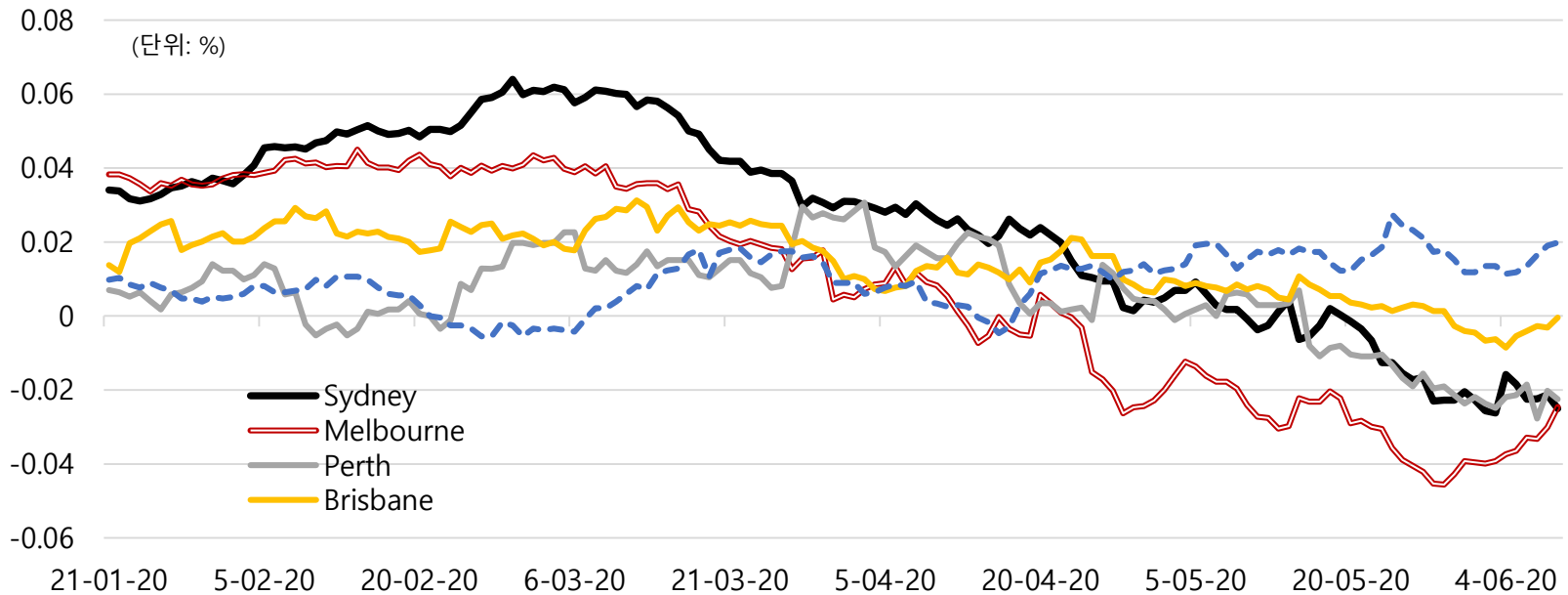
호주 주요 도시별 공동주택 거래량 (03-19)



자료: Australian Bureau of Statistics

## ● 주택 가격지수의 20일간 이동평균 변화율 추이(코로나 관련)

- 일단위로 집계되는 Sydney와 Melbourne의 주택 가격지수는 코로나 restriction(자택대기, 집회금지, open inspection 금지)이 발표된 2019년 3월부터 감소추세를 보이고 있음



자료: Corelogic (<https://www.corelogic.com.au/research/monthly-indices>)

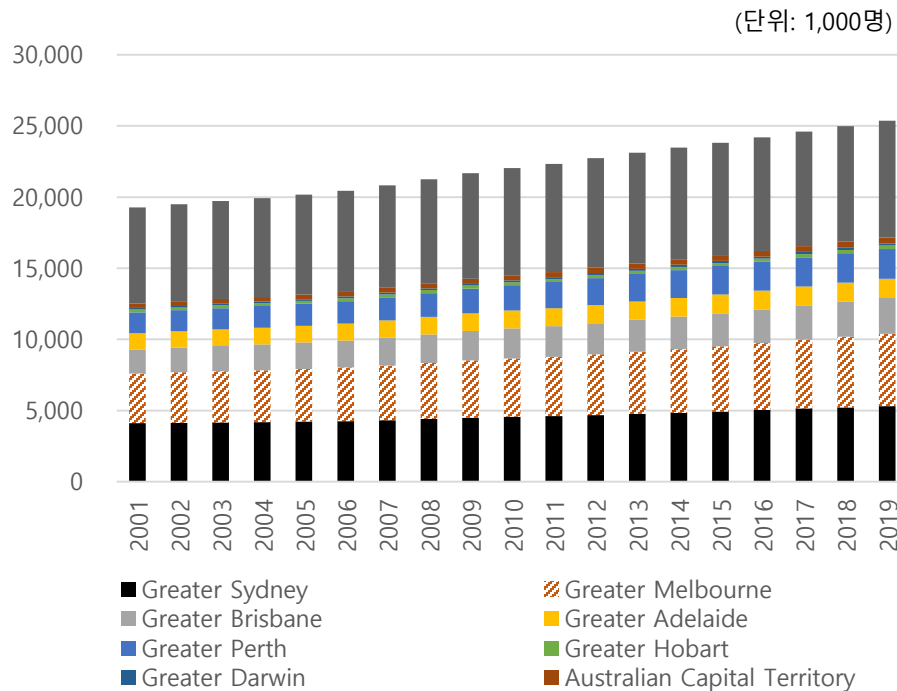
## II. 주택시장변화 요인

---

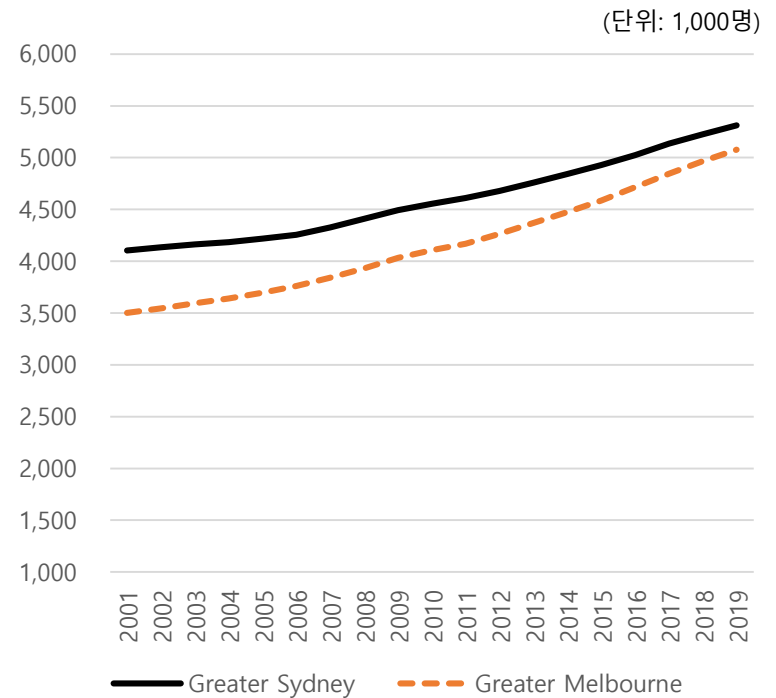
## ● 인구 변화

- 호주 전체 인구는 2001년부터 2019년까지 약 31.6% 성장하여, 2019년 기준 2,537만명
- 가장 큰 대도시권인 시드니와 멜버른은 동기간 각각 121만명 및 158만명의 인구가 증가하여, 호주 대도시권 중 가장 큰 폭의 인구성장을 나타냄

호주 인구 변화 (01-19)



시드니, 멜버른 대도시권 인구 변화 (01-19)



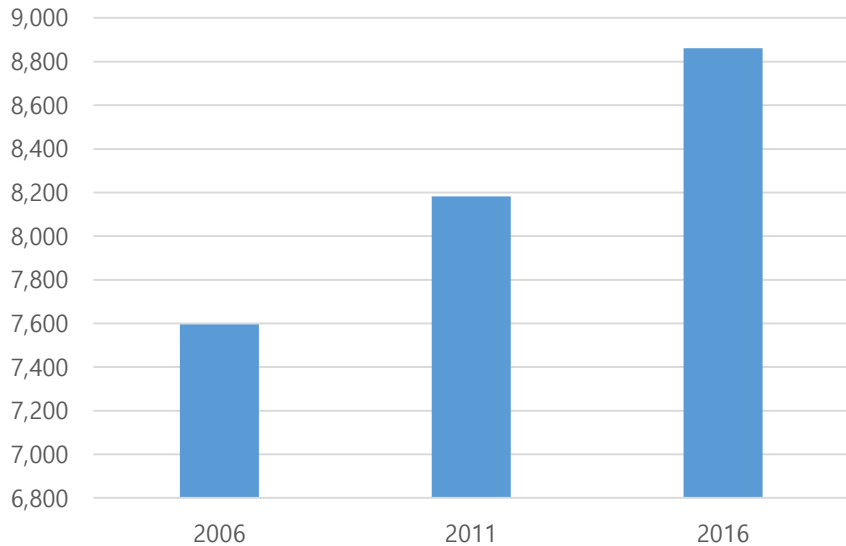
자료: Australian Bureau of Statistics

## ● 가구 변화

- 호주 전체가구는 '06~'16년 사이 16.7%증가하여 880만 가구, 5년마다 60만가구씩 증가
- 가장 큰 대도시권인 시드니와 멜버른은 동기간 각각 약 20만 가구 및 29만 가구가 증가하여, 호주 대도시권 중 가장 큰 가구수 증가를 나타냄

호주 가구 변화 (06-16)

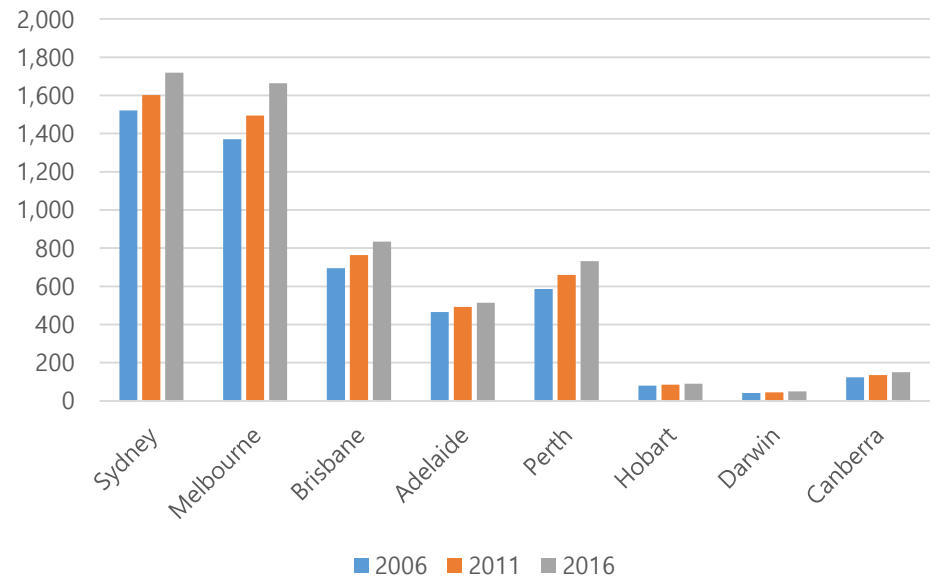
(단위: 1,000가구)



자료: Australian Bureau of Statistics

주요 대도시권 가구 변화 (06-16)

(단위: 1,000가구)



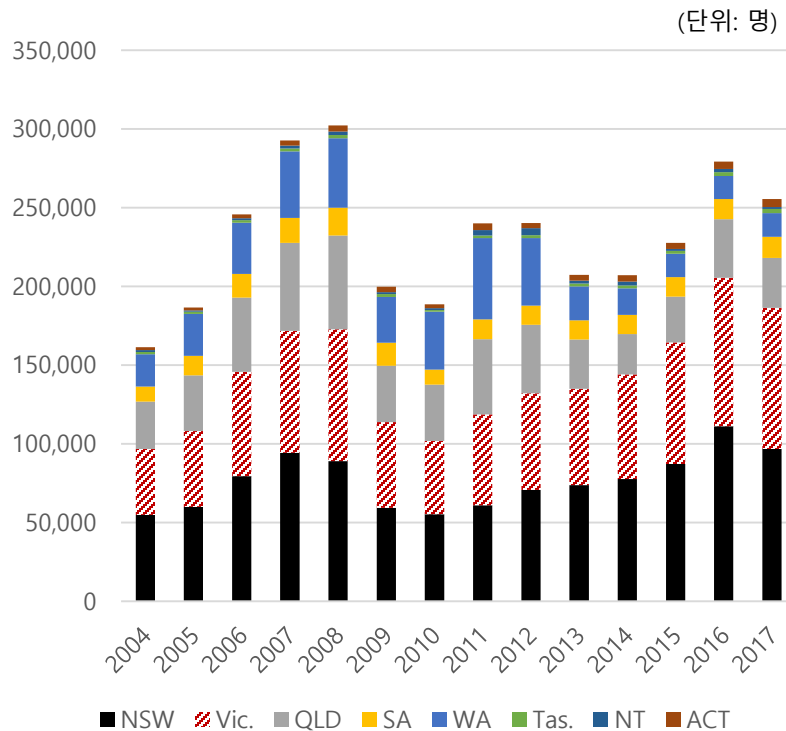
주: 센서스 자료라서 5년 단위로 2001~16년까지 구축, 2006년 이전자료 96~01은 가구수를 집계한 자료가 아닌 특정 가구형태(e.g. multi-family households인 인구수)에 인구수를 집계한 자료여서 포함시키지 않음



## ● 이민자수 [Net Oversea Migration]

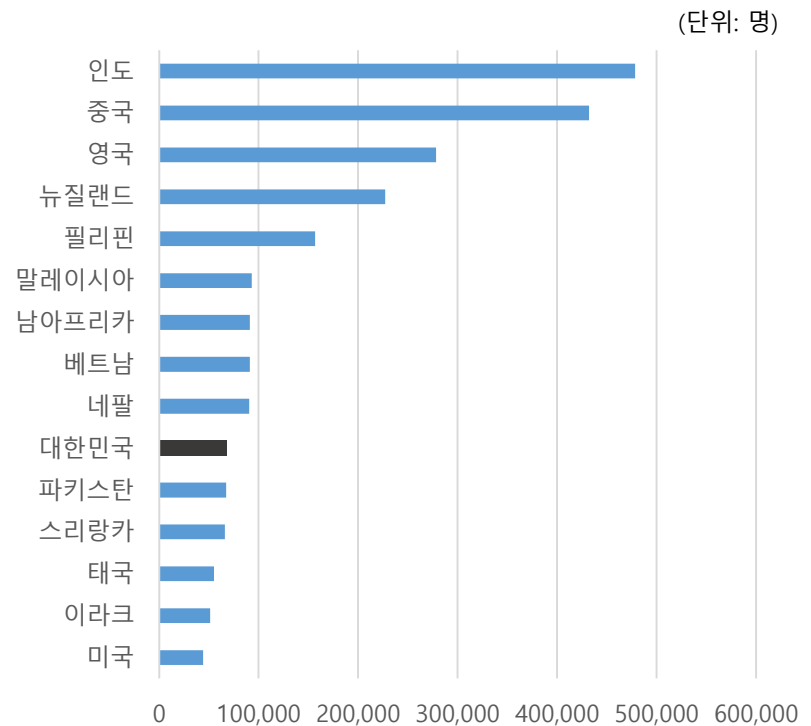
- 2004년부터 2017년사이 호주의 이민으로 인한 순 인구 증가는 총 304만명임
- 이민자들은 인도가 47.8만명, 중국 43.2만명, 영국 29.7만명 순
- 시드니(NSW)와 멜버른(Victoria)에 이민자 집중

지역별 이민으로 인한 순 인구증가 (04-17)



자료: Australian Bureau of Statistics

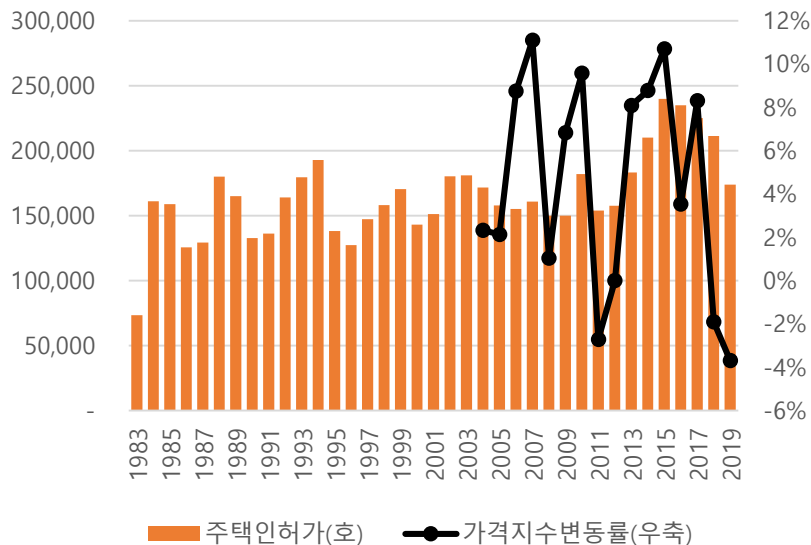
출신국가별 이민으로 인한 순 인구증가



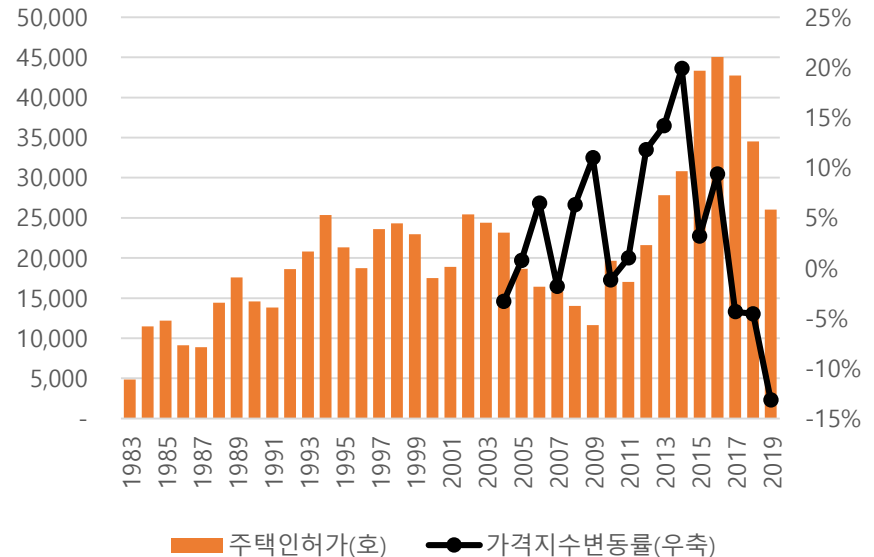
## ● 공급 증가와 가격안정

- 호주 주택시장에서는 주택공급량(인허가)의 증감에 가격이 절대적으로 영향을 받음
- 호주 전체적으로 연간 15만호 수준이던 2000년대에는 가격상승이 지속되다가 20만호를 넘은 2014년의 효과가 2018년 정도부터 나타나기 시작함
- 시드니를 중심으로 한 NSW주의 공급량과 가격 간의 관계도 유사

주택인허가와 가격변동률(호주전체)



주택인허가와 가격변동률(NSW)



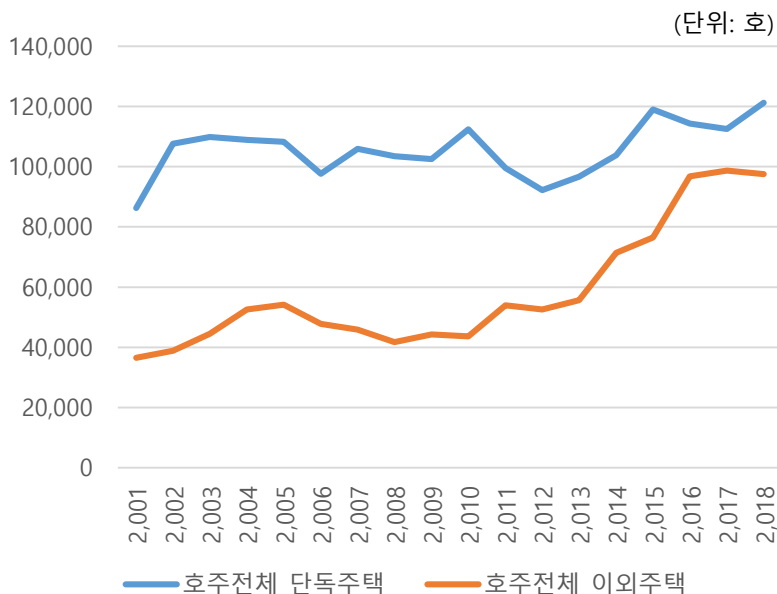
주: 가격변동률은 매년 9월 지수를 기준으로 계산

자료: Australian Bureau of Statistics

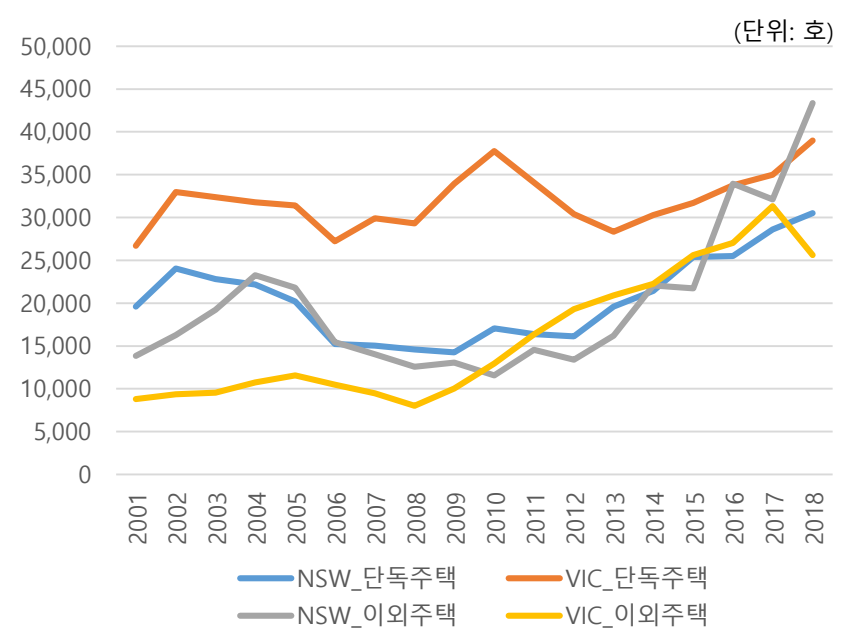
## ● 주택의 유형별 지역별 공급량 추이

- 호주는 단독주택 공급량이 기타 유형 공급량보다 많으나 점차 그 격차가 감소하는 추세
- 멜버른이 속한 Victoria주는 호주 전체와 비슷한 패턴을 보이며, 시드니가 속한 NSW는 2004년부터 단독주택 유형과 이외 주택 유형이 비슷한 공급량을 보였으며 2015년 이후에는 단독 주택 이외 유형의 공급이 단독주택 공급을 앞서고 있음 (Urban Consolidation)

호주 주택 유형별 공급량 (00-18)



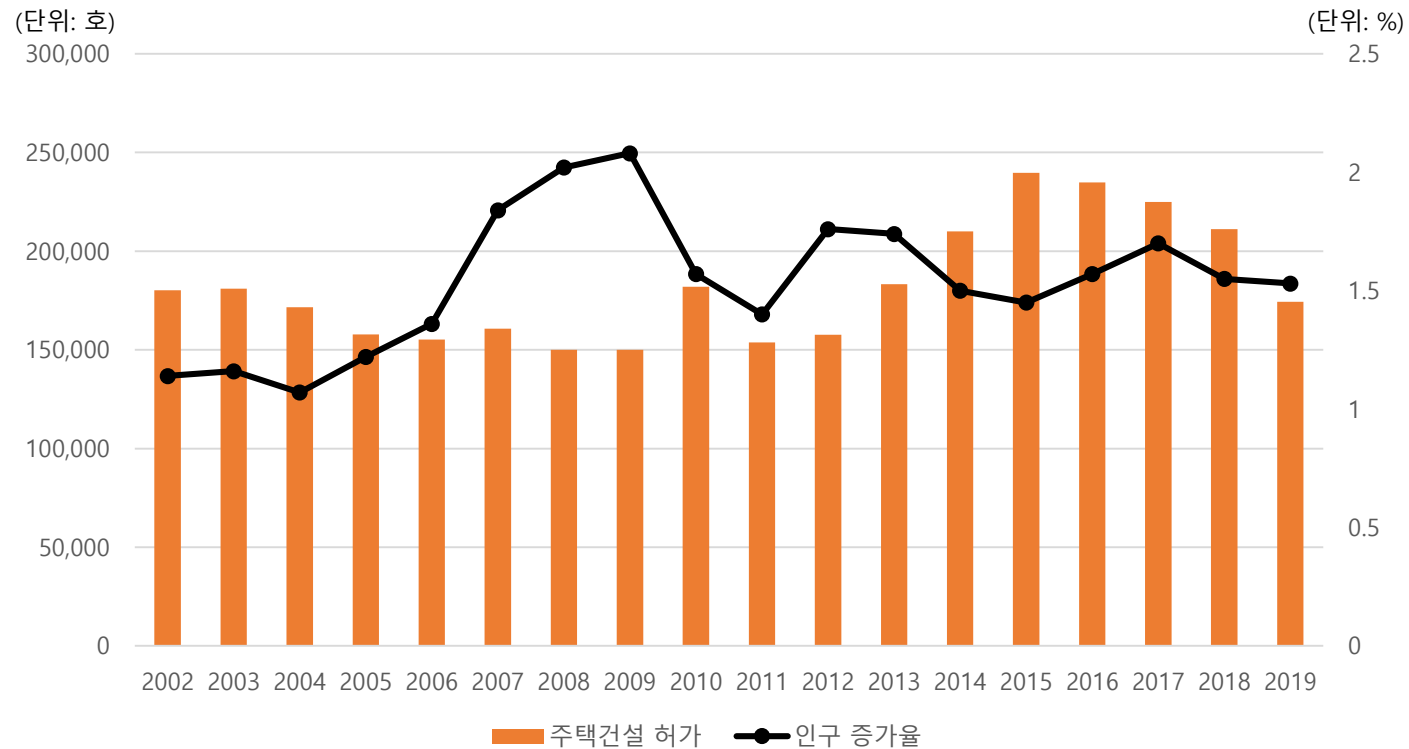
NSW, VIC 주 주택 유형별 공급량 (00-18)



자료: Australian Bureau of Statistics

## ● 주택 건설허가 및 인구증가

- ✓ 호주 연방은행에 따르면, 지난 약 20년간 호주의 주택 가격 상승의 가장 큰 이유는 주택공급량이 인구증가율(우축)에 미치지 못하였기 때문 (Lowe P, 2019).
- ✓ 더불어 최근 주택가격이 하락하는것은 인구 증가에 비해 공급량이 많기 때문



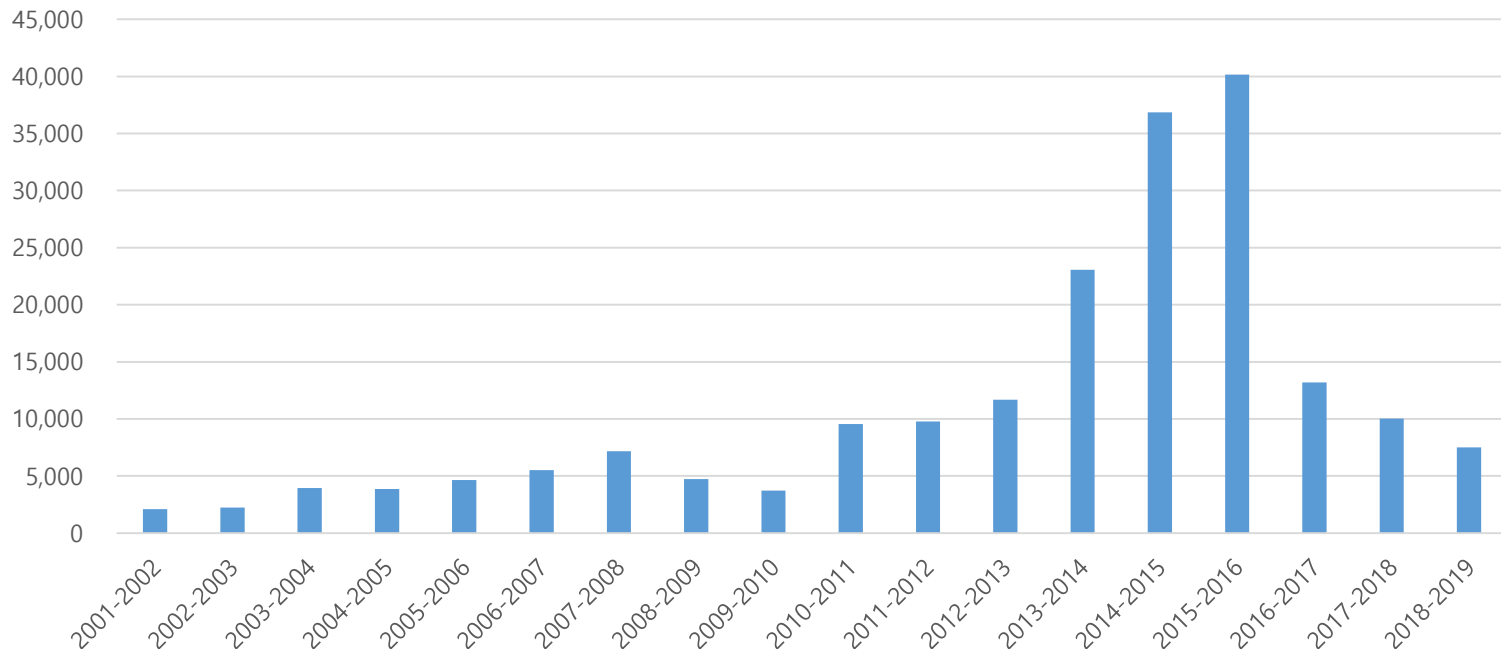
자료: Australian Bureau of Statistics

## ● 주택분야 외국인 투자 심의위원회의 승인 횟수

- 최근 중국에서 해외 투자가 제한됨에 따라 외국인의 주택투자가 감소
- 2010년도 중반 중국을 중심으로 한 외국인 투자가 크게 증가하였지만, 중국 당국의 해외투자 제한으로 인해 감소하였음(Phillp Lowe, 2019)

부동산 분야 외국인 투자 승인 횟수

(단위: 회)



출처: Lowe P. (2019). The Housing Market and the Economy, Address to the AFR Business Summit, Sydney, 6 March.  
(<https://www.rba.gov.au/speeches/2019/sp-gov-2019-03-06.html#r2>)

자료: Australian Government Foreign Investment Review Board, Annual Reports from 2001-2002 to 2018 to 2019

### Ⅲ. 최근의 주요 주거정책



## ● 공급확대 정책

---

### ➤ 주택인프라시설(National Housing Infrastructure Facility)

- 주택 공급확대 조치의 일환
- 주택 공급을 가속화하는 중요한 인프라에 자금을 공급
- 주택 인프라 시설(NHIF)을 통해 10 억 달러를 제공
- 주택 개발을 위한 적절한 부지 제공, '주택 및 홈리스협정'에 주택 공급 목표 설정

### ➤ 국민주택금융투자공사 (NHFIC; [National Housing Finance and Investment Corporation](#) )

- 2018년 7월 설립
- 주택 공채 발행으로 저렴한 주택 공급 업체에게 장기적인 저비용 금융 제공
- 지역 사회 주택 부문을 확대하고 더 많은 호주인들에게 저렴한 임대 주택을 제공
- 민간 및 기관 투자를 지원

### ➤ 주택및홈리스협정(NHHA, [National Housing and Homelessness Agreement](#) )

- 정부는 신규주택의 공급 확대를 위한 합의안 채택
- 이 협정에 따라 정부는 National Affordable Housing Specific Purpose Payment 하에서 제공되는 커먼웰스(연방정부)의 자금을 연간 13억 달러 이상으로 유지

출처: Australian Government, The Treasury (<https://treasury.gov.au/housing-policy>)

## ● 수요관리 정책

### ➤ APRA에 의한 대출 규제

APRA(호주 금융감독청)

The Australian Prudential Regulation Authority

- 2011년경부터 투자 자산 인수가 급속 확대됨
- 시장 전반의 인플레이션 영향에 대한 우려
- 부동산 버블로 이어질 수 있다는 우려 제기
- 투자자에 대한 대출규제 2014년, 2017년 발표

### ➤ 2014년 12월 대출기준 강화

- 투자자 대출의 연 증가율을 10%로 제한
- 상환능력을 따질 때 버퍼를 2% 둘 것을 권고(Impose a loan serviceability buffer of at least 2% above the loan product rate, with minimum floor assessment rate of 7%)
- LTV 같은 대출기준을 신중히 적용할 것을 권고

### ➤ 2017년 3월 추가적인 대출규제

- 일정기간동안 원금을 상환하지않고 이자만 내는 대출(interest-only lending)의 비율을 신규 대출의 30%로 제한
- LTV가 80%를 초과할 경우 interest-only lending을 엄격히 제한
- 대출상환능력 평가(serviceability metrics)를 더 엄격하게 제한

출처: Pawson, H., Milligan, V., & Yates, J. (2020). Housing Policy in Australia : A Case for System Reform. Palgrave Macmillan.



## ● 수요관리 정책

---

### ➤ 외국인 투자제한 강화

- ✓ 해외 있는 개인 및 기업이 호주 부동산에 투자하기 위해서는 외국인 투자위원회(Foreign Investment Review Board, FIRB)의 승인을 받아야함
- ✓ 외국인 투자를 제한하기 위해 2017-2018 영연방예산처(Commonwealth Budget)는 아래와 같이 해외자본의 호주 부동산 투자에 대해 추가적인 규제를 발표하였음
  - 50채 이상의 대규모단지 아파트 블록의 50% 이상을 해외 구매자에게 판매할수 없음
  - 공실이거나 1년에 6개월동안 임대가 불가능했던 부동산 소유자에게 annual charge를 부과함
  - 외국인이 호주 주거용 부동산을 처분할 경우 양도소득세(Capital Gains Tax) 부담 증가

출처: Pawson, H., Milligan, V., & Yates, J. (2020). Housing Policy in Australia : A Case for System Reform. Palgrave Macmillan.

# ● COVID-19 응급 주거대책(NSW)



MyServiceNSW

Living in NSW Working and business What's happening Have your say COVID-19 (coronavirus)

Home > Life events > Coronavirus (COVID-19) > If you need emergency accommodation

## If you need emergency accommodation

This is a guide for people at risk of becoming, or are, homeless, as well as options for people needing temporary crisis accommodation during the coronavirus (COVID-19) pandemic.

**!** If you urgently need accommodation, call Link2home on [1800 152 152](tel:1800152152), an information and telephone referral service open 24 hours a day, 7 days a week.

- 1 If you're homeless or at risk of losing your home
- 2 If you're experiencing family or domestic violence
- 3 Help provided by charities and other organisations
- 4 Get mental health support

### Coronavirus (COVID-19)

If you're a homeowner financially affected by coronavirus

If you rent a home and are financially affected by coronavirus

#### If you need emergency accommodation

Finding somewhere new to live

If your job has been affected by coronavirus

출처: <https://www.nsw.gov.au/life-events/coronavirus-covid-19/if-youre-a-homeowner-financially-affected-by-coronavirus>

## ● COVID-19 응급 주거대책(NSW)

✓ 코로나 위기로 주거안정에 위협을 받는 경우 아래와 같은 지원

자가보유자	임차인	홈리스
대출은행 등에서 다음 혜택 가능 1. 3 개월에서 6 개월 사이의 상환 연기 2. 수수료 면제 3. 비용없이 계정 인출을 상쇄	코로나로 소득이 25%이상 감소된 경우, -임대인은 임차인을 60일간 퇴거시킬 수 없으며(6월 15일까지), 그 이후에는 6개월간 퇴거시킬 수 없음(8월 15일까지)	임시 숙박 서비스 지원, 코로나에 대한 대응으로 1,400만 호주달러를 추가적으로 지원하였음
용자조건 변경, 일시적 상환중지요청 은행과 합의 안되면 호주고충처리청(AFCA)에서 아래사항 지원 1. 자체적인 분쟁 해결 2. 공식적인 불만을 제기전 할 일 3. 불만을 제출하는 방법	코로나 영향으로 소득이 감소한 임차인 - 임대인에게 임대료 인하, 연기 및 면제를 요청할 수 있으며 - 임대인과 합의에 이르지 못할 경우 무료 분쟁해결 서비스를 제공함	기존 임시 숙박 서비스는 1년에 28일로 제한되었으나, 코로나 팬데믹 기간에는 이러한 제한을 완화하고 지원자의 긴급한 주거 수요 평가에 맞춰 제공됨.
대출상환연기 및 이자율 조정 1. 최대 6개월 대출상환 연기 2. 이자율조정 -> 이후 이자상승가능	코로나로 소득이 크게 감소한 저소득가정 - 최대 12개월까지 현재 임대료의 일부를 지원하고, 지불가능하고 안전한 장소를 찾도록 지원함	평가가 이루어지는 동안 제공되는 초기 임시숙박 기간도 2박에서 5박으로 연장하였음
채무불이행 시 대출기관의 통상적 조치 1. 채무불이행 통지, 2. 청구서 제출 3. 퇴거 명령 이경우 재무정보서비스(FIS)에 문의	사회보장 서비스를 제공하는 정부기관인 Centrelink를 통해 보조금을 받고 있으면서 임대료를 지불하고 있는 경우 임대료에 따라 보조금을 받을 수 있음	주 정부 부서(Department of communities and Justice), 시드니 시, 지역 노숙자 서비스 등이 협력하여 노숙자를 위한 코로나 테스트 포스를 설립하여 노숙자 서비스 지원
파산통지를 받는 경우 재무 및 법률자문	보증금 및 이사비용 보조	
National Debt Helpline에서 독립적이고 비밀이 보장되는 재정 무료상담 코로나로 영향 받은 사람들은 아래 지원(코로나바이러스 보조금/가계경제지원금/위기 지원금)	저소득, 노인 등에 대한 공공요금 할인	숙소, 음식, 의료 지원 서비스를 검색할 수 있는 온라인 서비스 'Ask Izzy' 제공.
정신건강 지원 및 법률상담 지원	정신건강 지원 및 법률상담 지원	정신건강 지원 상담 지원

출처: <https://www.nsw.gov.au/life-events/coronavirus-covid-19/if-youre-a-homeowner-financially-affected-by-coronavirus>

## ● COVID-19 응급 주거대책(Victoria)

---

### ✓COVID-19 Omnibus (Emergency Measures) Act 2020

- 2020 년 3 월 29 일부터 6 개월 동안 적용
- 멜번이 속해있는 Victoria주는 코로나위기에 대응하기 위해 새로운 법률 제정
- 아래와 같은 사항 포함
  1. 퇴거에 대한 유예
  2. 적격 임차인에 대한 임대료 구제 촉진
  3. 임대료 인상 중단
  4. 새로운 분쟁 해결 절차 마련
- 적용 대상은 아래 주거용시설의 임차인 및 전대차 임차인
  1. 주거용 부동산
  2. 하숙집(rooming house)
  3. 사회 주택
  4. 캐러밴 파크의 부지
  5. 전문 장애 수용 시설

출처: <https://www.consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/advice-in-a-disaster/coronavirus-covid19-and-your-rights>

## ● COVID-19 응급 주거대책(Victoria)

---

### ✓임차인을 위한 대책 (COVID-19 Omnibus (Emergency Measures) Act 2020)

#### 1. 임대료 인상 불가, 인하 가능

- 6개월간 임대료 인상 불가, 임대료 인하가 임대료 납부유예보다 우선 고려
- 부동산관리자에게 임대료 인하를 요청할 수 있으며
- 응답이 늦으면 분쟁해결 프로세스를 임대인의 동의 없이 시작할 수 있음

#### 2. 블랙리스트 등재 금지

- 코로나위기로 임대료를 체납한 경우 임대인은 임차인DB에 블랙리스트로 등재할 수 없음

#### 3. 퇴거 금지

- 6개월간 집주인이 임대차 계약을 해지하는 빅토리아 민사 및 행정 재판소 (VCAT)로부터 명령을 받지 않으면 임차인을 퇴거시킬 수 없음
- 임차인은 공공주택/코로나위기 임시거처 등으로 이사할 목적이면 14일 전에 임대인에게 고지하면 기간만료 전이라도 계약종료 가능

#### 4, 5, etc.....

출처: <https://www.consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/advice-in-a-disaster/coronavirus-covid19-and-your-rights>

## ● COVID-19 응급 주거대책(Victoria)

---

### ✓자가보유자 대책 (COVID-19 Omnibus (Emergency Measures) Act 2020)

#### 1. 정부 임대료지원금 수령

- DHHS (Department of Health and Human Services)의 임대료 구제 보조금에 따라 재정적 어려움에 처한 사람들을 지원
- 코로나 위기로 임차인이 지원(최대 2,000달러)받는 다면 직접 임대인에게 지급됨

#### 2. 임대료 인하에 동의하면 세금 감면

- 임대료 인하에 동의하면 25%의 토지세 감면 혜택을 받을 수도 있음
- 납세기일을 2021 년 3 월 31 일로 연기할 수도 있음

출처: <https://www.consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/advice-in-a-disaster/coronavirus-covid19-and-your-rights>

## IV. 요약 및 시사점



## ● 요약 및 시사점

---

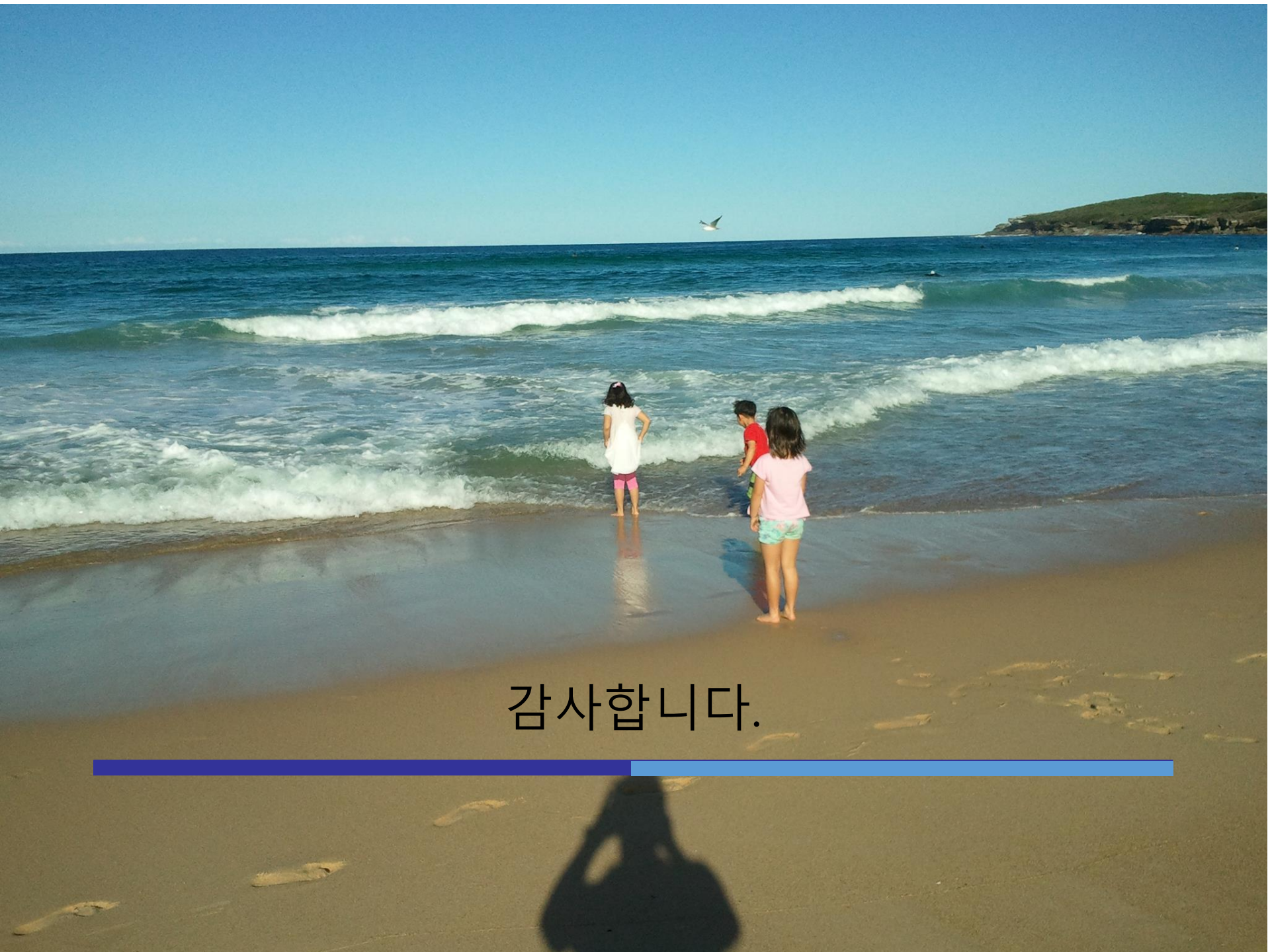
- ❖ 2000년대 이후 2017년까지 큰 폭의 가격상승과 임대료 상승 경험
  - ❖ 외국으로부터의 인구유입에 의한 수요확대가 가장 큰 요인
  - ❖ 공급량 확대로 2018년 이후 가격안정 및 하락 추세
  - ❖ 투기적 수요에 대해서는 APRA(금융감독청)이 대출규제 강화
  - ❖ 코로나위기에 대응하여 주 정부가 적극적으로 임차인/자가소유자/홈리스 보호정책 시행
- 
- 전반적인 시장안정의 핵심은 공급확대 정책
  - 공공임대비중의 감소와 민간임대의 비중 증가로 인한 임대료 상승이 여전히 중요한 문제
  - 수요억제정책은 양날의 검, 대출규제 강화하면 주택 공급 감소 및 자가보유율에 부정적, 대출규제 완화하면 주택가격 상승



## ● 참고문헌

---

- Australian Bureau of Statistics
- Australian Government Foreign Investment Review Board. (2001-2019). Annual Reports. from 2001-2002 to 2018 to 2019
- Australian Government-Productivity Commission (2019), Vulnerable private renters: Evidence and options, Productivity Commission Research Paper.
- Lowe P. (2019). The Housing Market and the Economy, Address to the AFR Business Summit, Sydney, 6 March.
- Pawson, H., Milligan, V., & Yates, J. (2020). Housing Policy in Australia : A Case for System Reform. Palgrave Macmillan.
- Australian Government, The Treasury (<https://treasury.gov.au/housing-policy>)
- NSW Government (<https://www.nsw.gov.au/life-events/coronavirus-covid-19/if-youre-a-homeowner-financially-affected-by-coronavirus>)
- Victoria Government (<https://www.consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/advice-in-a-disaster/coronavirus-covid19-and-your-rights>)



감사합니다.