

[제5주제] 일본 주택시장과 정책 대응

경기 부양책에 따른 주거수급의 불균형 및 공가 이슈

2020. 6.23

도쿄도시대학교

객원연구원 김선영

Table of Contents

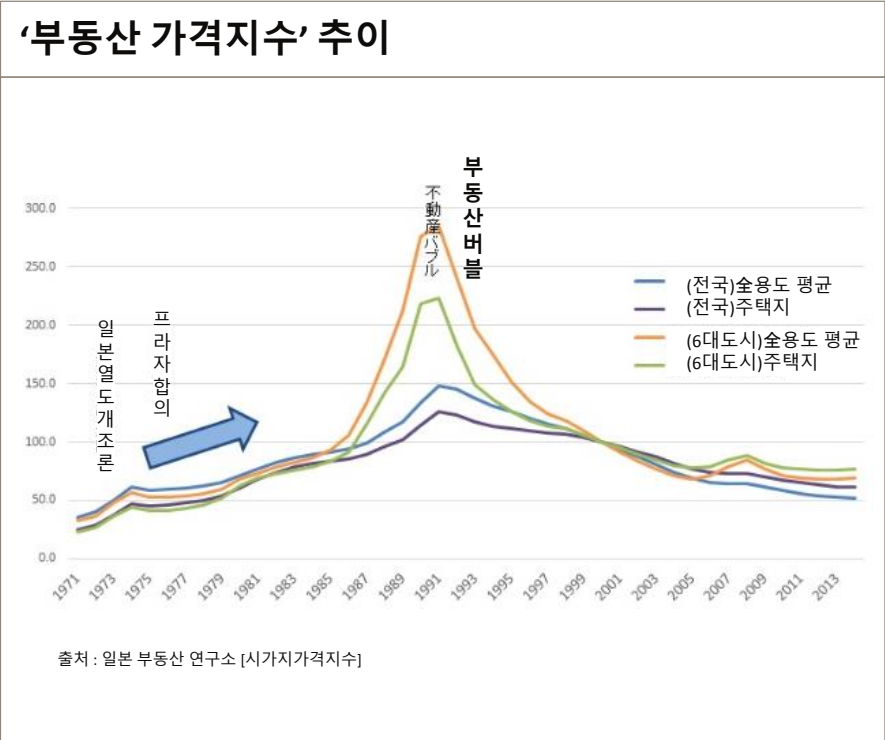
I. 상황 개요

II. 시장 분석

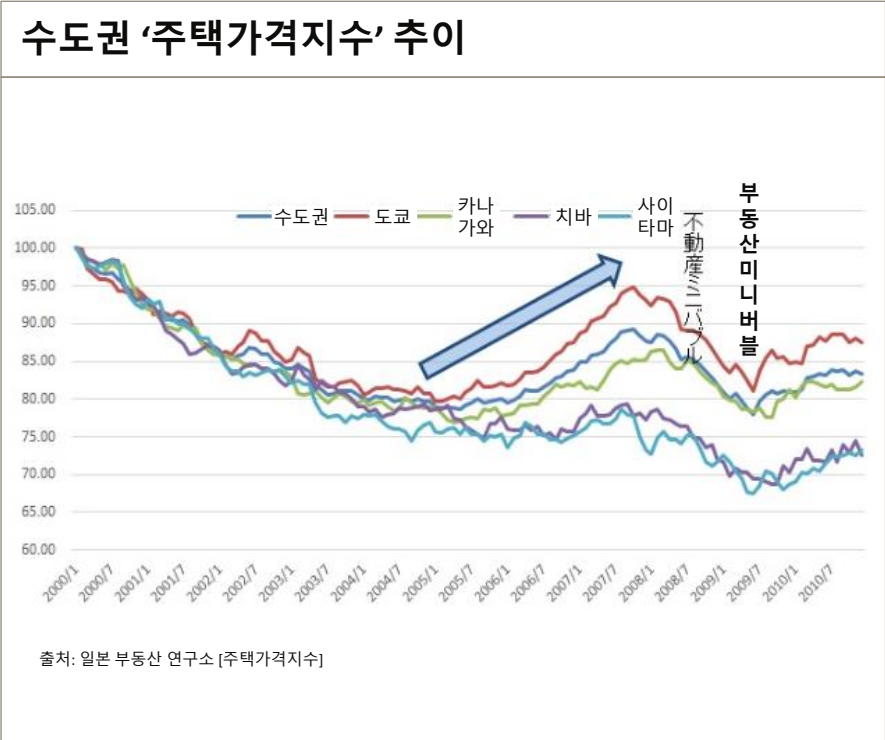
III. 정책 대응 및 주요 이슈

I. 현황 개요(1/2)

일본의 주택시장은 ‘공급’ 위주의 기조로 지속 전개되어 왔으나, ‘00년 이후 부동산금융화 통한 자금 유입으로 투자시장으로서의 상품적 성격이 강해지면서 외부 영향에 변동성 갖기 시작함



- ‘70년대 ‘다나카 角栄내각’의 일본열도 개조론 계획에 의해 점진적으로 가격 상승 → ‘85년 플라자 합의 후 상승
- ‘90년대 전후 부터 부동산 버블의 도래 및 이후 붕괴에 따른 급하락세 지속
- 전국 평균 도시 가격지수(블루)대비 도쿄 및 오사카 등 6대 주요 도시의 도시가격지수(오렌지)의 변동성 높음



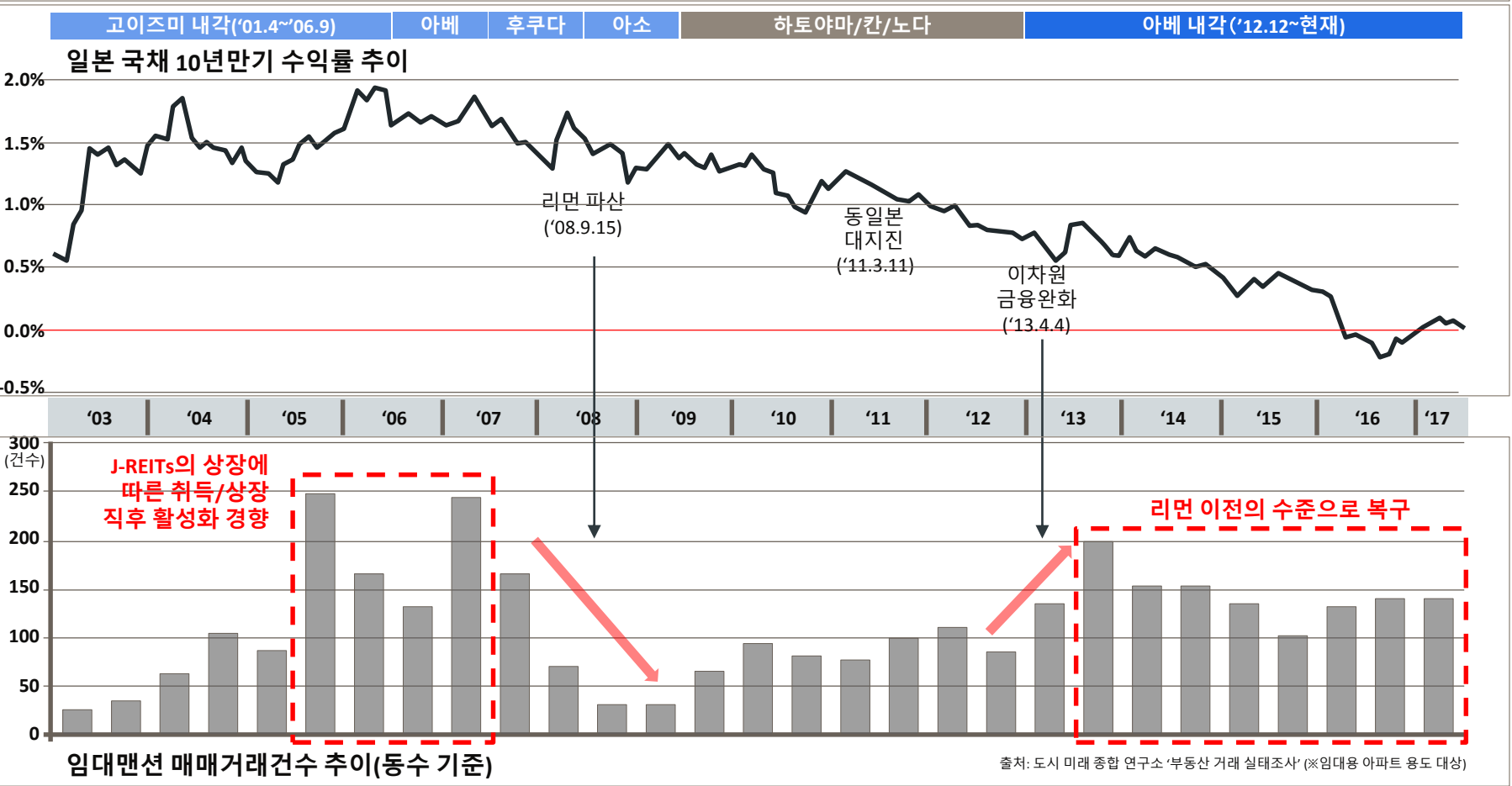
- ‘08년 전후 미니버블 형성, ‘98년 ‘SPC법※1’에 따른 부동산 증권화상품의 등장 및 ‘00년 ‘투자신탁법’개정에 따른 J-REITs의 허가 개시로 일본 국내외 부동산관련 펀드의 적극적 투자 전개
- ‘08년 리먼사태 이후 외국계 펀드의 갑작스러운 철수에 따른 국내 부동산회사의 투자회수 불가→ 부동산 투자회사 파산에 따른 가격 급락(미니버블)

※1. SPC법(‘98.6) : 특정목적회사 및 신탁이, 부동산 등의 자산을 보유/운용하여 그 수익을 바탕으로 증권 및 신탁수익권을 발행하는 경우의 수속 및 방침을 정한 법

1. 현황 개요(2/2)

일본의 부동산시장가격은 금융화 이후, 국내 부동산펀드 및 해외 투자자가 중심이 되어 성장함
아베 내각 이후 양적완화를 통한 경기부양책으로 부동산에의 자금유입 통한 거래 활성화 꾀함

양적완화를 통한 투자용 주택시장 변화 추이

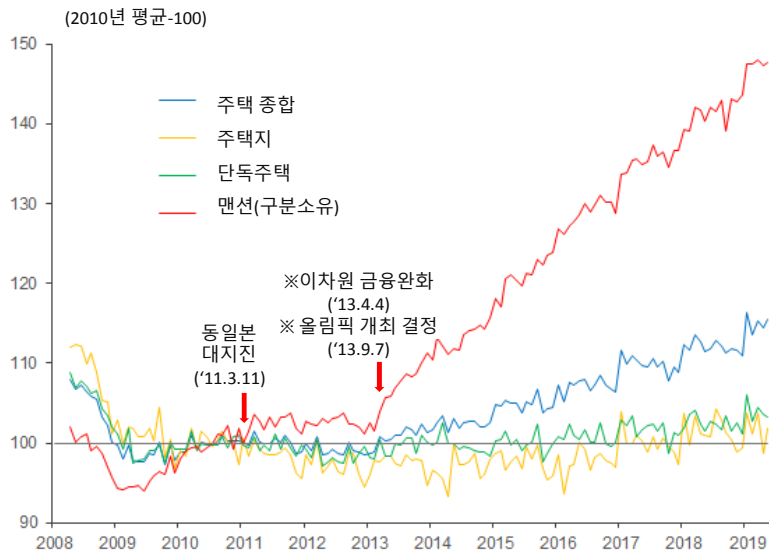


임대용 맨션의 경우, 투자를 목적으로 내외국인의 부동산 펀드가 중심이 되어 거래가 이루어지며, 시장의 주요 Issue에 반응하며 거래건수의 변동이 나타남. 아베 내각의 '이차원 금융완화'가 추진되면서, 임대용 부동산의 거래 역시 리먼 이전수준으로 반등

II. 시장 분석(1/3)

‘13년 ‘이차원 금융완화’를 바탕으로 한 국내/외 투자자 유입으로, 맨션상품 가격이 급반등하고 거래가격의 급상승에 따른 수익적정성 및 공급과잉에 따른 도심위주의 수급 불균형이 발생

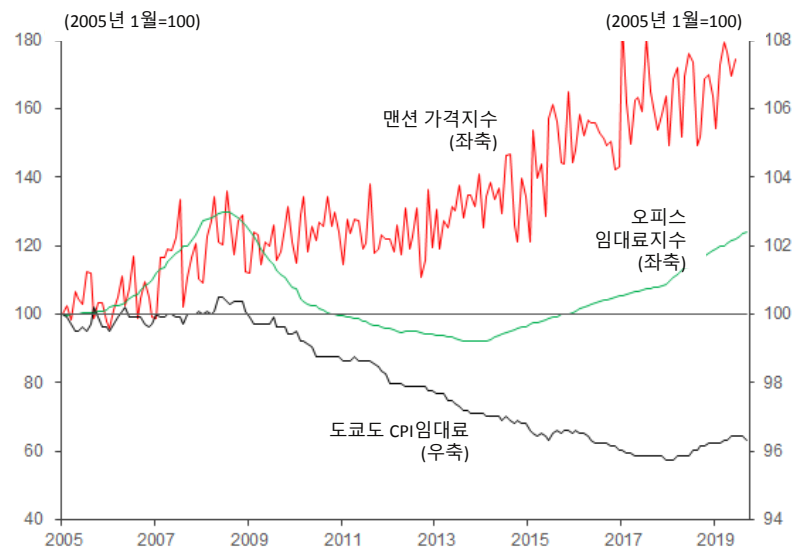
일본 주택가격지수추이



- 리먼쇼크 이후 '11년 동일본대지진에 의한 외국계 투자의 철수 따른 극단적 경기자극책으로 '이차원 금융완화' 실시
- '22년 올림픽 개최 결정과 국제적인 자금잉여현상에 따른 해외에서의 투자 재개 및 부동산 투자 활성화 진행
- 경제부양을 위한 투자활성화 정책에 따른 투자형 맨션의 가격상승폭이 높게 나타남

※1. 이차원 금융완화('13.4.4) : 금융정책결정위원회에서 도입을 결정한 금융완화책. 자금공급량을 2년간 2배로 확대. 일본은행 쿠로다 총재의 '양적, 질적으로 지금까지와는 전혀 다른 차원의 금융완화를 추진한다' 라는 회견 발표로 "이(다른)차원완화"로 통칭.

도쿄 맨션 가격추이(신축 평단가 변동)

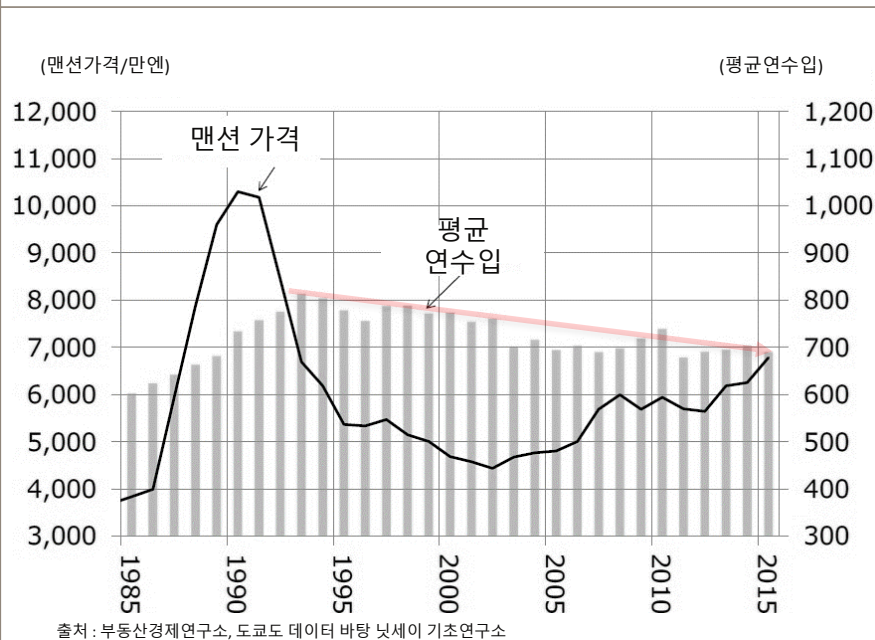


- 지난 15년간 도쿄의 신축맨션 가격은 거의 2배 수준 까지 상승하는 반면, 임대료는 지속 하락세를 보임
- 투자 우위의 시장환경에서 투자수익률의 적정성 및 수요 불균형 발생 등 현 시장상황에 대한 의문 발생
- 기본적으로 수익환원법을 바탕으로, 임대수익을 기반으로 한 수익률 산정에 따른 물건 가격 형성 기초가 퇴색

II. 시장 분석(2/3)

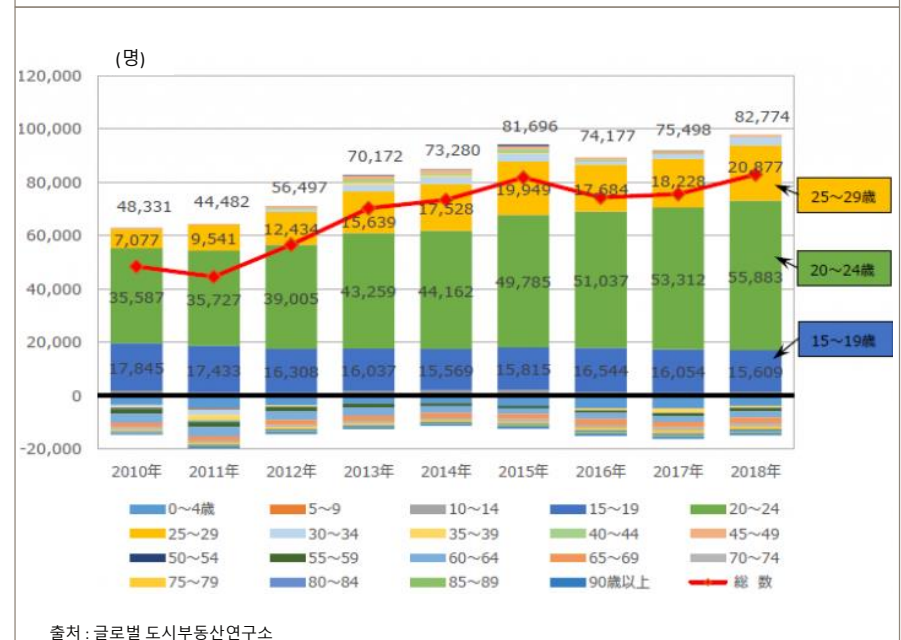
버블붕괴 이후 실질 소득은 꾸준히 하락하여 도심 세대의 주거비 지출 여력은 감소한 반면, 맨션가격은 최근 크게 상승하고 수요자(도심 거주자) 또한 지속적 증가하여 수급 불균형이 예상

도쿄도 맨션가격 대비 연수입 추이 비교



- 버블 붕괴 이후 일본은 정리해고보다는 고통분담을 선택하여 전체적인 소득 감소를 감내해 온 결과 실질 소득이 하락하는 현재 상태가 됨
- 경제 부양책으로 맨션 공급이 활발해지면서 맨션가격 기준 PIR은 크게 상승함
- 이는 실질적으로 맨션 수요자와 도시 거주자의 Gap을 더욱 크게 만드는 결과만 초래함

도쿄도 연령계층별 전입 초과수('10~'18년)

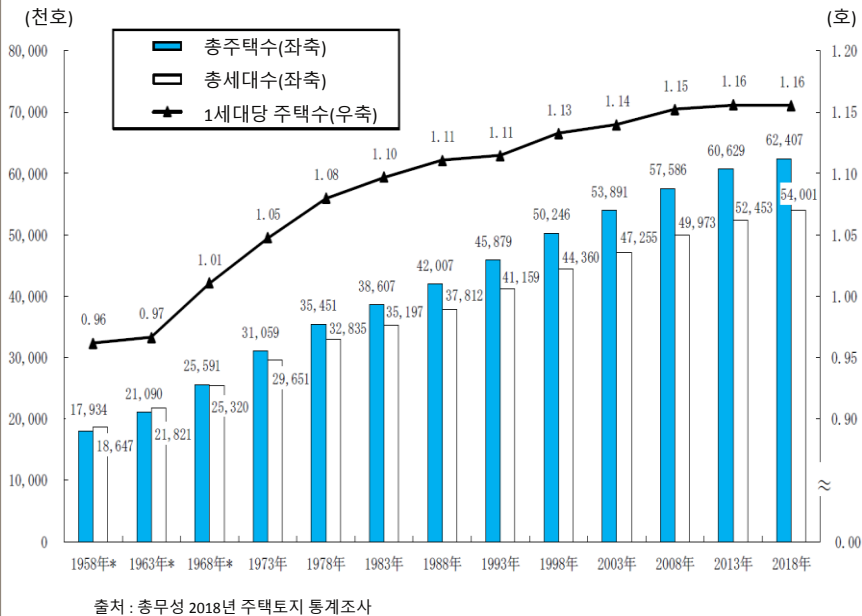


- 경제 부양책으로 도쿄도내 개발사업이 활발해지자 많은 채용기회가 발생하였고, 이에 따른 20대 구직자의 도쿄도 이주가 많아짐
- 그러나, 이들을 위한 예산 범위내 주거지는 부족한 상황으로 최근 1.5평 주거까지 공급되는 상태에 이름
- 반면, YB세대가 이주하고 남은 OB 지역은 공가가 급증하고 있는 상태가 됨

II. 시장 분석(3/3)

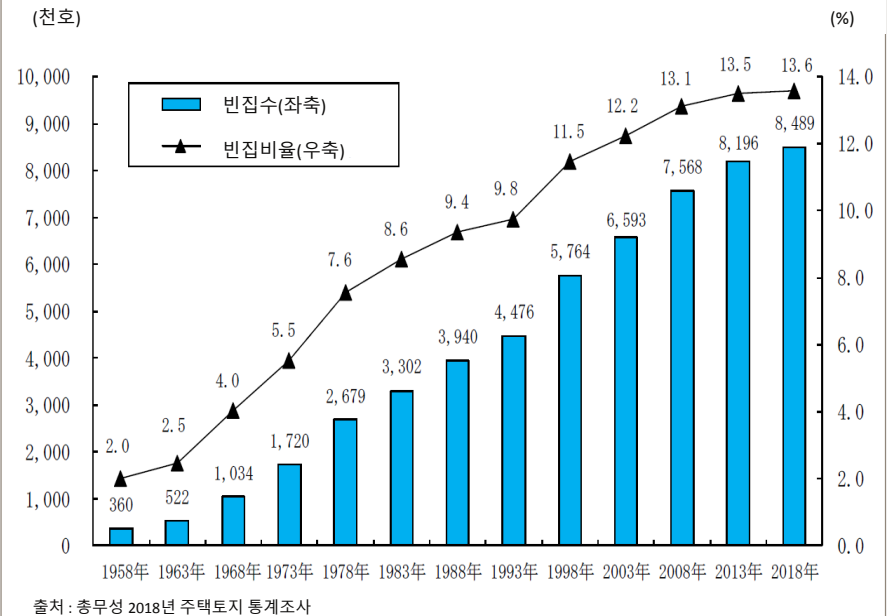
도심 주거는 부족하고, 공가는 계속 증가하는 일본 주택 시장에 대응하는 정책적 방안에 대한 고민이 필요한 것으로 판단되나, 실질적으로 유효한 정책이 부재한 것으로 분석됨

총주택수, 총세대수 및 1세대당 주택수 추이



- 일본은 '73년을 기점으로 전국의 주택 총수가 전체 세대수를 상회하며 주택 보급 중심의 정책 효과를 보임
- 이후, '18년 기준 주택 총수는 6240만 7천호로 '13년 대비 2.9% 증가하였으며, 세대수 역시 3% 증가
- '임대,매각용 주택'이 전체의 60%를 차지하고 있으나, 빈집 수 추이는 해마다 증가경향을 보이고 있음

빈집수 및 빈집비율 추이



- '18년 현재 빈집 수는 849만호로, 전체 빈집 비율은 13.6%를 보이며 과거 최대치를 보이며 매년 0.8%의 증가
- 빈집 중 일시적 공가 (임대 및 매각용), 별장용 등을 제외한 실질적 빈집이 53%로 공가의 이슈가 크게 발생하고 있는 상황임

III. 정책 대응 및 주요 이슈(1/3)

빈집 발생 원인 및 사회적 문제

Issue	개요
고정재산세	빈땅으로 두면 고정재산세 증가하여 건물로 방치
과잉 공급	총 주택 호수가 총 세대수를 상회함에 따른 주택 과잉공급 원인
불균형	신설주택 착공수가 멸실 호수를 웃도는 현상
상속	고령자만 거주하고 있는 주택의 상속
성향 변화	새로운 것을 좋아하는 기질

최근의 정책 변화 및 영향

주택 세이프티넷 법 시행 ('17.10.25)

- ‘주택확보 배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률’로, ‘06년 제정된 주생활기본법의 구체적 정책 규율 법률
- ‘저소득자’, ‘이재민’, ‘고령자’, ‘장애자’, ‘육아세대’ 등 주택확보가 필요한 배려자를 위한 제도확보 목적이며, 이들의 입주를 거부하지 않는 임대주택 등록제도 창설
- 지자체에 등록된 임대주택사업자에게 개수비 보조 및 집세 보조 실시(입주민 임대료 보조금 활용의 일본 첫 실시)
- 최근 급증하는 빈집을 이들을 위한 임대주택으로 전환하여 공급하는 것 또한 실질적인 목적

- 원인
 - 전후 주택난 해소 목적으로 주택 공급 중심의 정책이 추진되어 왔으나, '68년 이후 주택 총수가 총 세대수를 웃돌고 있음에도 과도한 주택 공급이 지속 진행
 - '00년 이후 경기회복 등 부흥을 목적으로 주택정책을 활용하여, 신규 주택 건설이 이용된 것이 원인
- 사회적 문제의 대두
 - “방재상 문제”, “범죄상 문제”, “경관/환경/위생 상의 문제 ”

III. 정책 대응 및 주요 이슈(2/3)

최근 부동산가격에의 영향 요소

Issue	개요	가격 영향
'20 도쿄 올림픽	'21년7월 도쿄 올림픽 개최(1년 연기)	증가
소비세 증세	'19년10월 소비세 10%로 인상	감소
생산녹지문제	'22년 생산녹지의 지정 해소에 따른 택지화	감소
인구 유입/유출	도심회귀 지향 현상	증가(도심)
인바운드 유입	방일 외국인수	증가

• COVID 19 가 끼친 부동산시장에의 영향

- ✓ 올림픽 개최 축소 및 투자비 상승에 따른 지자체 부담 증가
- ✓ 최근 인상분에 대한 한시적 소비세 절감 정책 검토
- ✓ 국가간 이동 제한에 따른 인바운드 목표 철회
- ✓ 외국인 투자자들의 일본시장 철수에 따른 REITs 지수 하락
- ✓ 호텔 가동률 20% 이하→일부 관련주 상장철회/운영사폐업

각 요소별 예상

- 올림픽 이후의 부동산가격 영향 예측은 한계 있으나, 구축된 인프라를 바탕으로 한 도심권의 가격 상승에는 요소로 작용 가능
- 단, 금번 COVID19에 따른 축소/연기로 인한 영향력은 줄어들 것으로 예측되며, 오히려 많은 제원 소비에 따른 세금 Issue로 거래 활성화에 악영향 줄 수 있음
- 소비세 증액에 따른 신축/중고주택 거래에 발생하는 세금 증액 발생에 따른 총액 증가
- 영향은 제한적
- '22년 생산녹지의 지정해소에 따라 다수의 토지가 임대/분양형 맨션으로 전환 개발될 가능성 높아짐
- 급격한 개발에의 일부 제어장치 검토중(국토교통성)
- 거주 편리성을 바탕으로 수도권으로 이전하는 유입인구가 지속적으로 증가 경향
- 도쿄도를 중심으로 한 도심에의 유입인구가 유출인구를 크게 웃돌고 있으며, 이러한 경향이 지속될 것으로 예상
- 도심의 주택가격 상승에 큰 영향
- '18년 방일 외국인수는 3천만명 돌파
- 정부의 인바운드 목표는 '20년 4천만명이었으나, COVID 19 로 인한 폐쇄정책으로 목표달성에 어려움
- 중고맨션의 숙박시설로의 활용 등 투자가들에게 검토의 대상으로 가격 상승에 일부 영향

III. 정책 대응 및 주요 이슈(3/3)

1. 공급 과잉에 대한 대책 부재

- 일본은 경기부양을 위한 요소로 주택시장 활용한 (특히 신축 맨션) 신규공급으로 정책적, 금융적 지원의 적극 활용 전개
- 해외 및 국내 투자자들을 위한 상품 위주(임대형 맨션)로 진행되는 경향을 보이며, 정책적 양적완화를 통한 경기부양책 일환
- 신축 맨션의 공급과잉에 따른 수요 불균형이 발생하여, 일본 전국의 빈집 비율은 매년 0.8% 수준으로 증가하고 있으며, 이를 위한 해결안 요구
- '22년 해소되는 '생산녹지 제도'의 해소까지 도래하면서 도심부의 추가 주택지 공급에 따른 주택가격 영향 예상

2. 적절한 수요예측 및 대응 부재

- 정치적 이슈 및 경제적 수익 위주의 주택시장 변질에 따른 실수요자들에의 공급이 언밸런싱되는 현상 발생
- 투자가치 향상을 위한 도심 고가 맨션 공급 위주로 시장이 전향됨에 따라, 공공임대 등 사회약자 및 청년싱글세대, 신혼부부 등 초기 경제활동 인구들의 부담 저하를 위한 포폴리즘 주택의 정책적 공급이 요구되나, 이에 대한 기관 축소 및 제한된 지원으로 거주공간의 공급 저하에 따른 젊은층의 사회생활 거부 등 사회적 문제로까지 대두

3. 정책적 과제

- 주택정책에 대한 정부의 역할은 매우 제한적이며, '01년 고이즈미 내각의 '삼위일체' 개혁에 의해 지자체의 공공/공영주택 건설 공급이 어려워지고, 공공의 특수법인 통폐합 및 조직 축소로 현재 신규 임대주택을 건설하지 않는 'UR도시재생기구'로 전략 (구 일본 주택공단)
- '주택 세이프티넷 법'시행으로 빈집문제와 서민의 주택확보 필요문제를 해결하려고 하나, 지역별 빈집 실태 및 수요자의 특성 등이 정확히 파악되지 않은 상황에서의 단순 전개양상에 따른 2차적 문제 발생 가능성

The End