

통계로 보는 미국 · 영국 · 일본 · 한국 주택시장

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

금융위기 이후 수도권을 중심으로 주택 가격은 하락하고 전·월세 가격은 상승하는 등 과거에 경험하지 못한 현상이 지속되면서 일부에서는 일본과 같이 주택 가격이 하락하는 것이 아닌가 하는 우려가 제기되고 있다. 이렇듯, 가격 상승에 대한 불확실성이 커지면서 수요 측면에서는 자가 보유보다는 임대를 선호하는 현상이 과거에 비해 확대되고 있으며 인허가, 분양, 준공 등 신규 주택 공급 물량이 감소하면서 주택산업의 규모 축소가 점진적으로 진행되고 있다. 향후 주택시장 흐름에 대해 그 어느 때보다 불안과 불확실성이 팽배한 상황

이다.

본 글은 선진국의 통계를 통해 주택시장의 흐름과 방향성을 살펴보고, 향후 우리나라 주택시장의 다양한 가능성을 살펴보고자 한다. 특히, 현재 주택시장에서 가장 광범위하게 회자되는 질문을 중심으로 선진국 주택시장의 통계를 확인하고 시사점을 얻고자 한다. 미국, 영국, 일본이 각기 다른 시스템과 다른 역사적 발전 과정을 거쳐 왔다는 점을 고려하여 비교 국가로 선정하였고 3가지 질문을 중심으로 논의를 진행하고자 한다.

첫째, “각국의 주택 가격은 어떤 흐름을 보여 왔는가”, 둘째, “인구 구

조적 변화가 주택 가격에 어떤 영향을 미쳤는가”, 셋째, “선진국의 신규 주택 공급 물량은 어떻게 변화하였는가” 등이다. 분석 자료는 OECD 등의 표준화된 자료보다는 각국에서 직접 생산한 원자료 사용을 원칙으로 하여 각국의 내부적인 변화를 명확하게 확인코자 한다.

우리나라 가격 등락폭 英美보다 작아

지난 20여 년 간의 미국, 영국, 일본, 우리나라의 주택 가격을 연간 단위로 비교해보았다. 가장 시계열이 짧은 영국의 지수 발표 연도인 1995년을 시작 연도로 하여 1995년 4월

경영 정보

부터 2013년 4월까지 지난 18년 간의 주택 가격 변화를 분석하였고, 일본 지수가 4월을 기준으로 연간으로 발표되는 점을 고려해 매년 4월을 기준으로 삼았다. 지난 18년 간 우리나라는 미국과 영국에 비해서는 낮은 가격 상승률과 변동성을 보인 것으로 분석된다. 우리나라의 주택 가격은 상승기의 상승률이 미국과 영국에 비해 낮고 하락기의 하락폭도 작았다. 미국과 영국의 경우 상승기에는 9~10% 내외의 연간 상승률을 보였으나, 우리나라는 5% 수준에서 상승에 그쳤고 하락기는 두 국가가 연간 5~8%까지 하락하였으나, 우리나라는 3% 내외 수준에 불과했다.

가구수 늘면 주택가격 오를까

4개국의 인구 구조를 확인해보면

시차는 존재하지만 인구 증가가 주택 가격 상승에 직접적인 영향을 미치는 것으로 판단된다.

특히, 미국과 영국의 안정적인 인구 성장세가 주택 가격 상승에 바탕이 되고 있음을 확인할 수 있다. 미국과 일본은 연간 인구 증가수 정점을 형성한 이후 14~15년의 시차를 두고 주택 가격 상승 정점이 도래하였다. 영국은 최근 들어 인구 증가수의 정점과 가격 상승기의 정점이 동행하여 나타나고 있다.

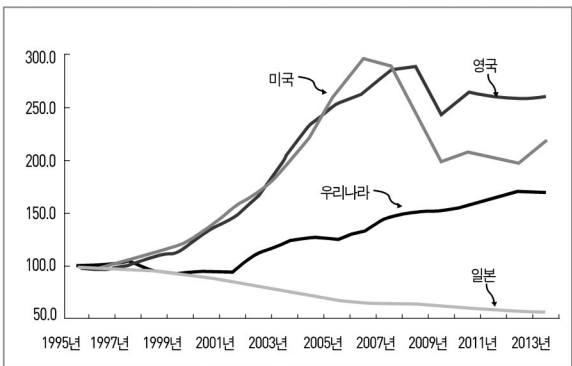
또한, 노령화 속도도 주택 가격 변동에 일정 부분 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 노령화 속도가 더딘 미국과 영국의 주택 가격이 상승세를 보이고 있는 반면, 가격이 하락하고 있는 일본은 인구 감소와 급속한 노령화를 동시에 겪고 있다.

가구수와 주택시장의 상관성이 높다는 것이 일반적이나, 가구 해체, 1인 가구 증가 등의 현상이 전 세계적으로 나타나면서 4개국 모두에서 가구수가 증가하고 있다. 즉, 전반적으로 주택 가격과 가구수 증가의 상관성이 약화되고 있는 것으로 판단된다. 다만, 일본의 사례를 볼 때 1인 가구 증가가 급격하게 이루어지면 가구수가 증가하더라도 주택시장에 부담으로 작용할 수 있을 것으로 예상된다.

미국과 영국은 현재 1인 가구 비중이 30%를 밀돌고 있고 1인 가구 증가 속도도 더딘 편이다.

반면, 일본은 1인 가구 비중이 30%를 넘어섰고 1인 가구의 증가 속도도 가파르게 이루어지고 있어 1인 가구의 증가가 지속될 것으로 예상된다.

각국의 연간 주택가격지수 (1995. 4 = 100)



주 : 각 연도 4월을 기준으로 분석. 미국은 10개 도시 지수, 영국은 잉글랜드와 웨일즈 지수, 일본은 전체 주택지가지수임.
 자료 : 미국 S&P 지수, 영국 부동산승기청 지수, 일본 일본부동산연구소 지수, 국민은행.

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

결국, 1인 가구 증가가 빠르게 이루어지고 있는 우리 시장에서도 가구수 증가만으로 주택시장 안정을 판단하기 어렵다는 것이다.

4개국 공급시장의 특징

미국의 주택 공급은 장기적인 관점의 신규 물량 감소세가 확인되지 않는다. 다만, 가격 변화에 따라 신규 주택 공급 물량은 비교적 탄력적으로 등락을 반복하고 있는 것으로 추정된다. 이는 가용 토지 제약이 적은 공급 시스템에 기인하는 것으로 판단된다. 반면, 영국과 일본은 신규 주택 공급 물량의 증장기적 감소세가 동일하게 나타나고 있다.

영국은 1970년 이후 지난 40년 간 증장기적 관점에서 주택 공급이 지속적으로 감소하여 절반 수준으로 떨어졌다. 일본은 1980년대 후반 이후 주택 공급이 지속적으로 감소하여 신규 주택 착공 호수가 25년 전에 비해 52% 수준까지 감소하였다. 일본에서 주택 가격 하락과 동행하여 신규 주택 공급 물량 감소가 나타났다면 영국은 주택 가격 상승에도 공급 증가가 제한적으로 나타났다.

우리나라도 영국 및 일본과 같은 가용 토지 제약이 크다는 점을 고려하면, 신축 주택 공급 물량의 축소라는 증장기적 트렌드에 대한 대비가

필요한 것으로 판단된다.

또한, 영국과 일본은 신규 주택 공급 감소가 직접적으로 주택 건설 투자액 감소로 이어진 것으로 판단됨에 따라 우리 시장에서도 이를 유념해야

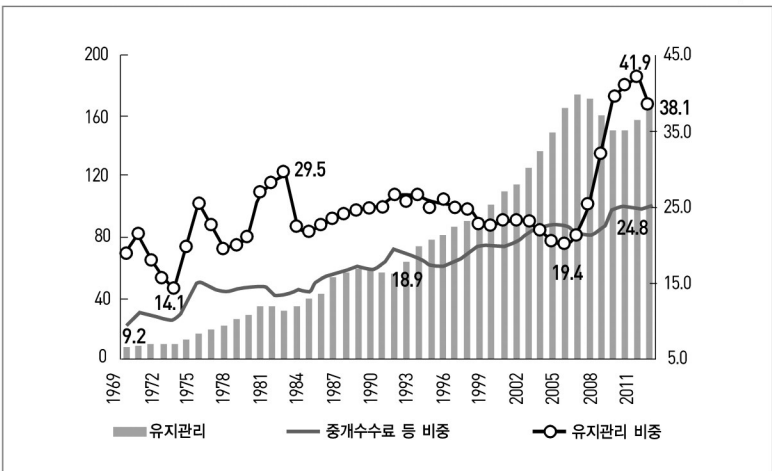
할 것이다.

유지관리·서비스 동반 성장 도모해야

현재 각국의 주택 가격 흐름만으로 향후 우리나라 주택 가격 흐름을 특

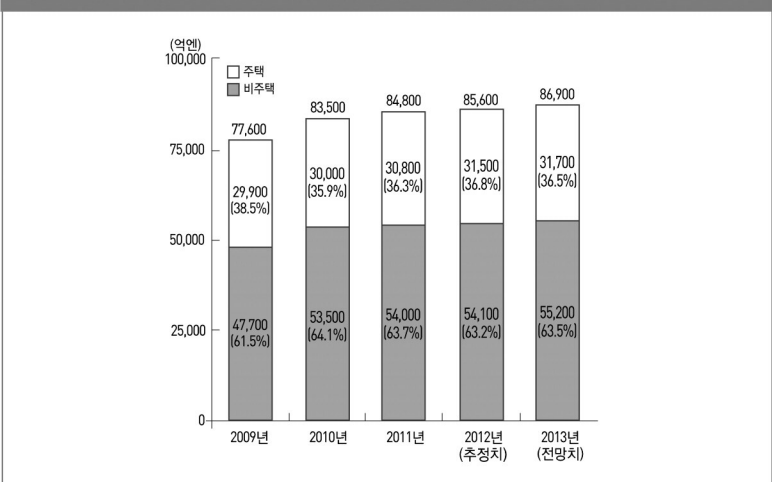
미국의 주택 투자액(명목) 중 중개 수수료 및 유지관리 비중

(단위 : 10억 달러, %)



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

일본의 건축물 리폼·리뉴얼 투자액



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

경영 정보

정 국가(미국식 혹은 일본식 모델) 모델로 판단하기는 어려운 것으로 판단된다. 미국은 신규 주택 공급의 제약이 적어 높은 공실률에도 가격에 비교적 탄력적으로 공급 물량이 변동하여 왔고 주택 금융시장의 영향력이 절대적인 시장이다.

반면, 일본의 신규 주택 공급 여건은 우리나라와 유사하지만, 버블 당시 일본의 공가율은 9%를 상회하였으나, 2010년 현재 우리나라의 공가율은 5.4%로 여전히 낮다.

우리나라 주택시장은 인구 구조적 변수로 보면 일본식 모델로 이행할 위험 요인이 존재하나, 주택 금융의 발달로 유동성에 의한 미국식 가격

상승 가능성도 여전히 존재한다. 따라서, 단편적인 변수로 각국의 주택 가격 흐름을 판단하기는 어려우며, 각국의 주택시장의 배경과 시스템 등에 따라 복합적인 영향을 받을 것으로 판단된다.

그러나, 인구 감소, 노령화, 1인 가구 증가 등과 같은 인구 구조의 변화와 신규 주택시장의 축소하는 위험 요인은 명확해 보인다. 따라서, 인구 구조 안정화 노력 등 위험 요인에 대한 관리는 절실한 시점이다.

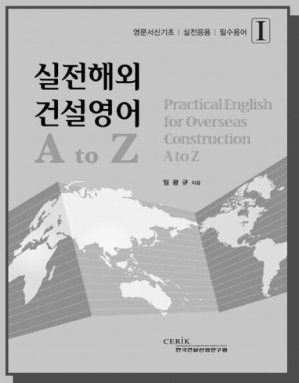
미국의 경우 신축 시장 규모가 유지됨에 따라 유지보수시장보다는 주택산업 관련 부대 서비스시장의 성장세가 가팔랐다. 영국은 강력한 토지

이용 규제를 통해 신규 주택 공급을 제한하는 제도적 특수성에 기인해 유지보수시장의 비중이 높으며 경기 변동성은 낮아 안정적 시장을 형성하고 있다.

하지만 일본은 신축 주택시장 축소를 리폼시장이 대체하지 못하며 성장세도 더딘 편이다. 일본의 경험에서 보듯이 신축 시장을 대체할 수 있는 유지관리시장의 성장세가 더딜 수 있다는 점을 고려해야 할 것이다. 따라서, 우리나라의 경우 안정적인 유지관리시장과 부가가치가 높은 주택산업 관련 부대 서비스시장의 동반 성장과 연착륙을 도모하는 것이 효율적일 것으로 판단된다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어I」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.