

[해외기관 방문 및 현지 조사 결과 보고]

부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(I)

국외출장결과

출장기간 : 2018. 5. 28. ~ 6. 06.

출장지역 : 캐나다 토론토, 오타와, 미국 볼티모어, 워싱턴

출 장 자 : 변세일 연구위원, 오민준 연구원

관련과제 : 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(I)

1) 해외 출장 개요

- 출장기간 : 2018. 5. 28. (월) ~ 6. 06. (수) (8박 10일)
- 출장지역 : 캐나다 토론토, 오타와, 미국 볼티모어, 워싱턴
- 출 장 자 : 변세일 연구위원, 오민준 연구원
- 관련과제 : 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(I)
- 출장 목적
 - 부동산시장을 전망·진단하고 모니터링하기 위한 평가시스템이 잘 구축되어 있는 기관을 방문하여 부동산시장 수급 위험을 선제적으로 대응하는 방안 조사
 - 지역 부동산시장이 동향을 파악하고, 지역 부동산시장 변화를 야기하는 요인 발굴

2) 출장 참석자

- 총2인

기관	성명	소속 / 직급
국토연구원	변세일	주택토지연구본부 연구위원
	오민준	주택토지연구본부 연구원

3) 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉인물
5월28일(월)	인천 18:00	토론토 18:10	편명 : AC062	
5월29일(화)	토론토		RBC 자문회의 : 오전 10시	Robert Hogue
	토론토 14:50	오타와 16:23	편명 : AC456	
5월30일(수)			CMHC 자문회의 : 오후 3시	Bert Pereboom 외
5월31일(목)	오타와 14:50	워싱턴 16:23	편명 : UA4720	
6월 1일(금)			Johns Hopkins Carey 경영대학 자문회의 : 오후 3시	Jim Kyung-soo Liew
6월 2일(토)			워싱턴 및 주변지역 부동산 시장 현황 조사	
6월 3일(일)				
6월 4일(월)			NAR 자문회의 : 오전 10시	S.Lawrence, Yunr 외
6월 5일(화)	워싱턴 13:20		편명 : KE094	
6월 6일(수)		인천 16:50		

2 주요 기관 방문 및 회의 내용

1) 캐나다 왕립은행(Royal Bank of Canada; 이하 RBC) 자문회의

■ 개요

- 일시 : 2018. 5. 29. 오전 10시 00분 ~ 오후 12:00분
- 장소 : RBC 회의실
- 참석자
 - Robert Hogue(Senior Economist, Economic Department)

■ 주택시장 건전성 테스트(Housing Health Check; 이하 HHC)

- HHC는 주택시장 주요지표에 대한 RBC의 경제학적 평가를 제공
- HHC는 주택시장의 잠재적인 수급 불균형을 조기에 경보하여, 은행 경영을 위한 의사결정과 은행의 위험 관리에 판단지표로 활용하고, 정부와 국민들에게 주택시장에 대한 논의의 원천자료 제공
- 주택 경기 침체와 밀접한 관계가 있는 지표들과 지난 30년의 주택순환 기간 동안 의미 있는 주택 가격 하락에 초점을 맞추어 개발
- 주택시장 문제가 많은 방향에서 발생 가능하고, 광범위하게 상황을 모니터링하기 위해 '대시보드(Dashboard)' 접근법 활용
- 단일 지표로 주택시장 문제에 대한 완벽하고 정확한 조기 경보 신호 제공은 어려움
- 이에 따라 주택시장 평가를 광범위하게 모니터링 하는 것이 필수적이므로 '대시보드' 접근법 활용
 - 광범위한 지표를 모니터링하며, 개별 지표에 대한 상세한 검토(그래픽, 평가 근거 제시 등)를 통해 보완

- CMHC 등에서 계량분석을 통해 분석하는 주택시장 평가와 달리 구독이 용이한 자료를 모아 지표화 하여 대시보드 형식의 주택시장 상황판으로 결과 제시
 - 지표 간 상관성을 통해 주택시장을 선행한다는 것을 확인 가능하며, 지표를 관찰하는 것이 계량분석을 통한 평가에 비해 직관적이라는 장점이 있음
- 주택시장 평가를 위한 지표는 주택구 용이성(affordability), 재고주택 시장, 수요 관련 지표, 공급 관련 지표로 구분
- 주택구입용이성(affordability)은 저금리 기조가 유지되는 현재와 같은 상황에서 시장 스트레스를 가장 잘 나타내는 지표이며, 가구 소득 대비 자가주거비용을 활용
- 재고주택 시장 관련 지표로는 판매자 대비 구입자 비율(Sales-to-new listings ratio), 주택이 판매되는 데까지 걸리는 기간(Monthly of inventory, 임대주택 공실률)을 활용
- 수요 관련 지표는 지난 12개월 평균 대비 5년만기 채권수익률(Real 5-year bond yields relative to trailing 12-months average), 지난 12개월 평균 대비 실업률, 순 이민율, 성인 인구 증가율 등을 활용
- 공급 관련 지표는 인구 천인당 미판매 주택 수(Completed and unsold units), 인구 천인당 건설 중인 주택 수를 주택 유형별로 구분하여 활용
- 다만, 외부변수에 의해 주택시장이 크게 변동하는 경우 계량모형에 의한 주택시장 평가와 대시보드 형식의 주택시장 평가 모두 큰 의미를 갖지 못함
- 캐나다는 올해 1월 LTV·DTI 정책 변화로 인하여 주택시장 변동이 컸으며, 이에 따라 기존에 구축한 주택시장 평가 방식(계량모형, 대시보드 형식) 모두 신뢰성이 낮았음
- 이러한 경우 기존 유사한 정책 시점의 주택시장을 살펴보는 등 역사적인 사실을 통해 시장 변화와 정책 효과를 평가할 필요 있음
- 대시보드 형식의 상황판과 지역 주택시장 평가 계량모형을 동시에 구축할 경우 심리적·계절적 요인이 강한 주택시장에 대한 최종 평가는 사람의 직관적 판단이 필요하므로 전문가로 구성된 위원회 조직 필요

■ 캐나다 주택정책 및 지역 주택시장

- 정부에서는 수요 측면의 주택정책과 공급 측면의 주택정책을 균형적으로 실시하여야 함
- 정부에서 실시하는 주택정책 중 수요 측면의 주택정책만 집중할 경우, 주택공급이 부족하여 주택공급 시차 등으로 인해 수급 불일치 문제를 야기할 수 있음
- 주로 이민자에 의해 인구가 증가하는 캐나다는 지자체가 주택건설 허가권을 지니고 있으나 주택건설 허가 절차와 주택 건설 기간이 길어 수급 불일치 문제가 발생
- 벤쿠버는 제주도과 같이 이민자로 인한 주택수요가 급증하는 이슈를 갖고 있으나 제주도와 상반된 결과를 나타냄
- 벤쿠버는 개발제한구역이 많은 지역으로 주택건설 허가 절차와 건설기간이 길어 공급에 상당한 시일이 걸려, 급증하는 수요에 빠르게 대응 어려움

2) 캐나다주택모기지 공사(Canada Mortgage and Housing Corporation; 이하 CMHC) 자문회의

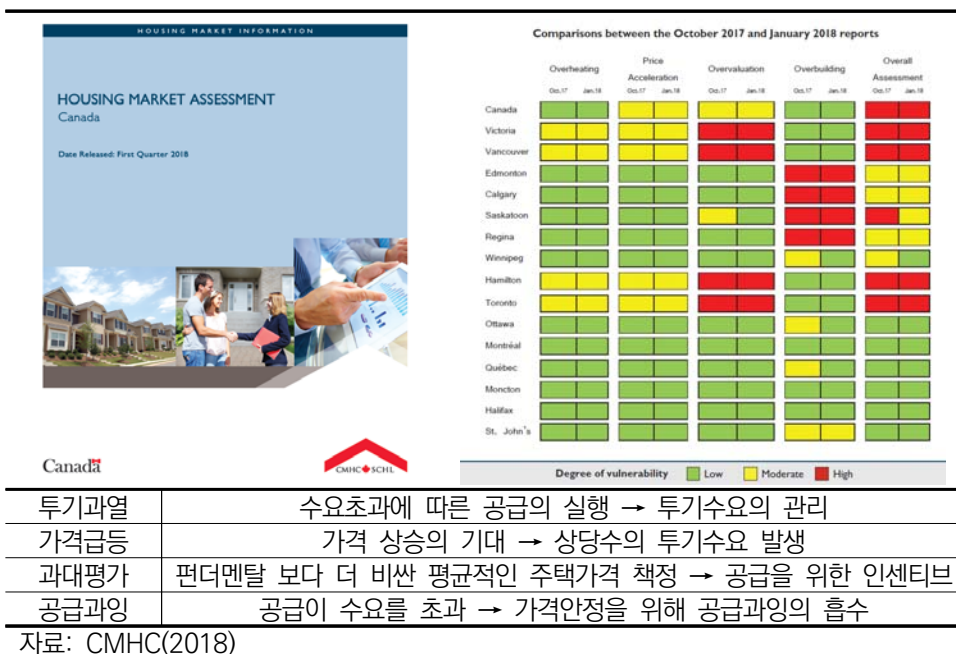
■ 개요

- 일시 : 2018. 5. 30. 오후 15시 00분 ~ 오후 17:30분
- 장소 : CMHC 회의실
- 참석자
 - Bert Pereboom(Manager, Policy and Research Housing Finance)
 - Patrick Perrier(Deputy Chief Economist, Model Building Market Analysis Center)
 - Aled Ab Iorwerth(Deputy Chief Economist, Market Analysis Center) 외 다수

■ 주택시장 평가 보고서(Housing Market Assessment; 이하 HMA)

- 캐나다의 CHMC(Canada Mortgage and Housing Corporation)는 지역부동산시장 수급을 모니터링하고 지역별 정책대안을 제시하기 위해 주택시장 평가체계를 구축하여 운영
- 주택시장 평가 보고서(Housing Market Assessment, 이하 HMA)를 통해 15개 대도시 지역의 가격, 수급 등을 종합적으로 고려한 주택시장 평가를 분기별로 발표
- 지역부동산시장을 투기과열, 가격급등, 고평가, 공급과잉 등 4가지 유형으로 구분하여 모니터링 하고 관련 정책대응방향을 제안
- 주택관련 여러 지표의 통계를 결합하여 대도시 지역들의 주택 시장 상황을 평가하는 포괄적이고 통합된 틀 제공
- HMA는 잠재적으로 문제가 되는 수급상황을 테스트 할뿐만 아니라 수급의 강도를 고려한 포괄적인 프레임워크를 반영
- 수급데이터를 바탕으로 시계열 평균 및 수요와 공급의 지속성 여부 등을 파악하여 변화가 발생하면 상황판에 실시간으로 반영

〈 표: CMHC의 HMA와 지역부동산시장 평가 상황도 〉



- 각 유형의 지표에 대해 구체적으로 살펴보면, 투기과열은 주택 수요가 공급을 현저하게 지속적으로 초과할 때 발생함
- 기존 재고주택의 과열 가능성을 평가하기 위한 지표는 주택 판매량 대비 신규 대기 비율 (즉, 기존 주택 판매 수를 시장에 진입하는 주택수로 나눈 값) 활용
 - 일반적으로 공급 대비 수요가 강할 때 주택 가격은 빠르게 증가
- 재고주택 시장의 과열 상태가 지속되면 기존 주택과 신규 주택에 대한 주택 가격 상승 압력으로 이어질 수 있음
 - 과열을 탐지하기 위해 판매량 대비 재고 목록 비율을 임계값과 비교
- 지역별로 주택 시장 특성을 고려하기 위해 이러한 임계값은 CMHC의 지역 시장 전문가가 결정
- 미래 주택가격 상승에 대한 기대가 투자를 야기하기 때문에 가격급등과 관련한 지표 발표
- 주택가격 급등을 평가하기 위해 계량분석을 활용
 - 36개월 간 실질 주택가격 자료를 가지고 ADF(augmented Dickey-Fuller) 테스트 수행
- 주택가격 성장률이 임계값을 초과하면 주택가격이 급등한다고 판단
- 주택가격이 지속적으로 과열되는 경우 주택가격의 과대평가로 이어질 수 있음, 따라서 주택가격이 펀더멘탈에 기초한 주택가격 대비 얼마나 차이가 있는지를 분석하여 과대평가 감지
- 펀더멘탈에 기초한 주택가격은 Engle-Granger와 같은 공적분 모형과 Augmented OLS 등 4가지 계량모형에 의해 측정
- 캐나다에서 발표하는 3가지 실질 주택가격과 4가지 계량모형에서 측정한 기초 주택가격을 조합한 12가지 결과 중 1개가 과대평가 징후를 보이면 중간 수준의 경고를 하고, 1개를 초과하여 과대평가 징후를 보이면 상당 수준의 경고를 함

- 공급과잉은 주택가격 상승 압력을 완화하는데 기여할 수 있지만, 주택가격에 상당한 하방 압력을 줄 수 있는데, 이러한 공급과잉은 신규 건설 뿐 아니라 재고주택 시장의 수요 감소로 인해라도 발생할 수 있음
- 과잉공급 판단은 임대주택 공실과 인구 만명당 준공 후 미분양주택 통계를 활용
- CMHC에서 생산한 HMA는 중앙정부의 정책을 만드는 과정에 참고자료로 활용되며, CMHC 내부적으로는 리스크 관리 차원에서 주택담보대출에 대한 보증보험을 심사할 때 활용
 - * 캐나다는 주택가격의 80%를 초과하는 대출에 대해서 보증보험 가입이 필수

3) 미국 존스홉킨스 경영대학 자문회의

■ 개요

- 일시 : 2018. 6. 01. 오후 14시 00분 ~ 오후 16:00분
- 장소 : Johns Hopkins Carey Business School 회의실
- 참석자
 - Jim Kyung-Soo Liew, Chairman, Johns Hopkins Carey Business School Innovation Factory

■ 볼티모어 지역 주택시장 동향

- 볼티모어 지역 주택시장은 최근 상승세를 보이고 있음
- 이러한 주택시장이 상승국면으로 접어든 것은 정책적인 효과보다는 기업 성장에 의한 효과가 크다고 판단
- 지방정부에서 재정을 직접적으로 투입하지 않지만, 기업과 지방 정부 사이에 세금 인센티브와 투자 및 고용 등을 두고 협상이 이루어짐

- 존스 홉킨스 대학 졸업생이 지역 내 직장을 구하고 정착하는 비율이 높아짐
- 기존 졸업생은 대부분 캘리포니아, 뉴욕 등에서 직장을 구하였으나, 최근 지방정부에서 이 졸업생들에게 우수한 직장을 제공하기 위해 노력하고 있음
- 구체적으로 지방정부는 Software 업종의 기업을 유치하여 고용을 창출하기 위해 노력
- 또한, 존스홉킨스 대학에서는 비즈니스 인큐베이터 등을 운영하고 있음
- 이러한 모습은 피츠버그 등 쇠퇴한 일부 지역에서 유사하게 관찰됨
- 중국인 투자에 의한 주택 경기 진작 효과는 크지 않음
 - 일부 언론에서는 최근 볼티모어 주택시장이 상승세를 보이는 것의 원인이 중국인 투자에 의한 것이라고 밝힘
 - 그러나 중국인이 벤처캐피탈 등에 투자하는 비중이 적어 중국인에 의한 효과로 보기 어려움
- 여전히 슬럼화 되어 있는 지역에 사람들을 유인하여 지역을 양성화하기 위해 노력
 - 존스홉킨스 대학이 우수한 학생들을 배출하고 있음에도 불구하고 주변 지역은 상당히 슬럼화 되어있음
 - 특히 마약 문제 등이 꾸준히 발생했던 지역으로 알려져 있음
- 최근 지방정부에서는 이러한 지역에 주택 등을 매입하거나 채납된 주택을 시민들에게 1불에 제공하는 대신 몇 년간 의무적으로 거주하게 하는 정책을 통해 거주민을 유인하고 있음

4) 미국 전미중개인연합회(National Association of Realtor; 이하 NAR) 자문회의

■ 개요

- 일시 : 2018. 6. 04. 오후 14시 00분 ~ 오후 16:00분
- 장소 : NAR 회의실
- 참석자
 - S. Lawrence Yun, Chief Economist & Senior Vice President, Research
 - Fred Underwood, Director, Diversity and Inclusion

■ NAR의 지역 주택시장 평가

- NAR는 관련 기관, 시민사회, 의회, 관련 산업 종사자 등 1.3백만 명 회원으로 구성
- NAR에서는 협회 회원들에게 주택 거래, 신규 주택 공급, 주택 가격 전망 등을 제공
- 이러한 전망은 중개인들의 자문, 실제 거래자료 등과 그 외 주택관련 자료 들을 바탕으로 NAR에서 발표하는 지수는 아래와 같음
- 재고주택 판매, 계약 중인 주택 지수
 - 재고주택 판매는 재고 단독주택, 콘도 등의 판매량과 가격을 기반으로 함
 - 계약 중인 주택 지수(Pending Home Sales Index; 이하 PHS)는 재고 단독주택, 콘도 등의 부동산 계약을 기반으로 하며, 주택 시장 선행 지표로 활용하고 있음
 - 집 거래에 대한 계약은 보통 1~2개월 선행되기 때문에, PHS는 재고주택 판매에 비해 약 1~2개월 선행
- 주택가격지수(Housing Affordability Index; 이하 HAI)
 - 최근 일반적인 주택가격 및 가구 소득 자료를 바탕으로 주택담보대출 자격이 있는지 여부를 측정

- HAI는 100을 기준으로 커질수록 주택담보대출을 받을 능력이 커지고 작아질수록 능력이 작다고 판단, NAR에서는 월평균 수입 대비 원리금 지급액이 25%를 초과할 수 없다고 가정

○ REALTORS® Affordability Distribution Curve and Score

- 경제성 배분 곡선(REALTORS® Affordability Distribution Curve)은 소득수준별 적절한 가격의 주택 수를 곡선화
- 경제성 배분 점수(REALTORS® Affordability Distribution Score)는 이 주택 수를 점수화하여 표현

○ 수도권 중위 주택가격과 구입용이성(Metropolitan Median Home Prices and Affordability)

- 이 지표는 재고 단독 주택 및 콘도미니엄 및 협동 주택의 판매 가격을 반영하여 재고 주택 구입을 위해 필요한 소득을 나타냄

○ 지방 중위 주택가격 및 월간 모기지액(County Median Home Prices and Monthly Mortgage Payment)

- 미국 사회조사의 최신 주택가격 통계와 함께 특정 금리(3.5 %, 4.2 % 및 5.0%)를 기준으로 한 월간 모기지액을 참조

■ 워싱턴 D.C(이하 워싱턴) 및 주변 지역 주택시장 동향

○ 워싱턴 지역은 안정적인 수요가 있어 주택가격에 하방경직성이 있음

- 워싱턴과 가까울수록 주택가격이 안정적이며 워싱턴에서 거리가 멀어질수록 주택가격 변동이 큼

○ 최근 워싱턴 주택수요가 증가하여 주택가격이 상승하는 추세

○ 워싱턴은 전통적으로 공공부문 직장에 의한 수요가 컸으나 최근 민간부문 직장으로 인한 수요가 증가하는 추세

○ 재건축, 재개발을 통한 도시 활성화 도모

- 이를 통해 범죄율 감소, 젊은 고소득자 유치

- 반면, 노인이 기존지역에서 밀려나는 등 젠트리피케이션 현상 발생 가능성 있음
- 이를 방지하기 위해 주 정부와 카운티 정부에서는 기존 건물이 멸실된 지역에 아파트나 콘도미니엄 등의 주택을 공급할 때 기존 거주민을 보호하기 위한 방안 마련
- 워싱턴 인근의 버지니아 주, 메릴랜드 주의 주택가격은 꾸준히 상승세
 - 워싱턴 D.C에는 좋은 학군이 없는 반면 버지니아 주와 메릴랜드 주에 우수한 학교가 많고, 지하철과 밀접해 있는 등 주택가격을 뒷받침 하는 여러 요소가 있음
 - 워싱턴은 고도제한이 있는 반면, 워싱턴 인근의 알링턴에는 고도제한이 없어 최근 알링턴 카운티 주택가격 상승세

5) 미국 사례조사(1) : 주택공급 증가 지역

■ 개요

○ 일시 : 2018. 6. 02

○ 장소 : 버지니아주 알링턴 지역

- 사전에 NAR에 공급 확대 사례지역을 추천 받아 사례조사

○ 알링턴 카운티

- 알링턴의 지역 경제는 고학력 고연봉자의 대거 유입과 금융, IT산업의 발전으로 호황기에 접어 든 가운데 주택가격이 상승

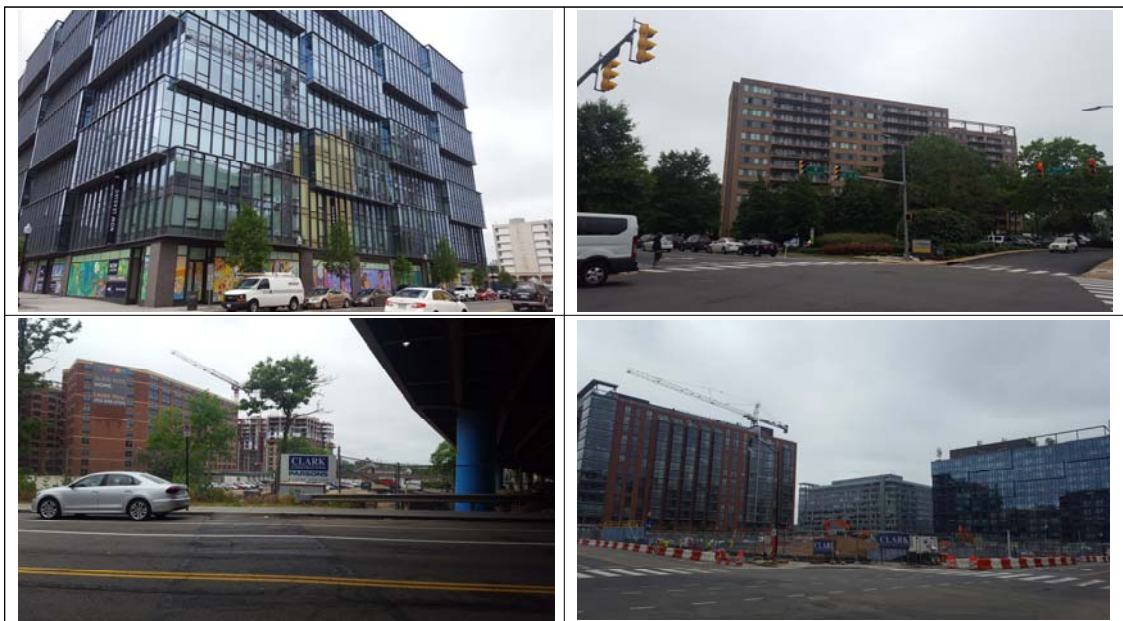
- 이러한 주택가격 상승에 대응하기 위해, 최근 알링턴 지역의 주택이 확대 되고 있음



6) 미국 사례조사(2) : 재개발 재건축 지역

■ 개요

- 일시 : 2018. 6. 03
- 장소 : 워싱턴 D.C 재건축 지역
 - 사전에 NAR에 재건축재개발 사례지역을 추천 받아 사례조사
- 워싱턴 외곽은 전통적인 구도심으로 슬럼화 되어 많은 사회적 문제 발생
- 또한, 주택의 초과 수요가 발생함에 따라 주택공급이 필요한 상황이었음
- 이에 외곽지역의 슬럼화로 인한 사회적 문제를 해소하고 주택의 초과 수요를 해소하기 위한 방안으로 워싱턴 외곽에 대규모 재건축, 재개발을 시행하였음
 - 재건축, 재개발을 통한 도시 활성화를 도모하여 범죄율을 감소 시키고, 젊은 고소득자를 유치하고자 함
- 반면, 노인이 기존지역에서 밀려나는 등 젠트리피케이션 현상 발생 가능성 있음
- 이를 방지하기 위해 주 정부와 카운티 정부에서는 기존 건물이 멸실된 지역에 아파트나 콘도미니엄 등의 주택을 공급할 때 기존 거주민을 보호하기 위한 방안 마련

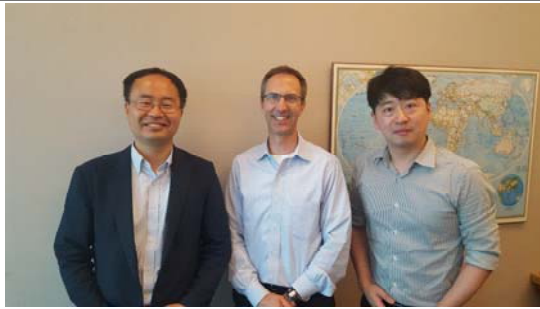


7) 시사점

- 최근 인구 및 가구 특성과 경제 상황이 지역별로 차별화됨에 따라 지역별 주택시장도 차별화되는 양상이 전개되고 있음
- 지역주택시장의 차별적 변화는 거시경제 여건 변화 및 정책과 더불어 지역경제 여건의 변화에도 많은 영향을 받기 시작
 - 지역경제 여건과 인구 및 가구 특성은 지역주택시장에 전반적인 영향을 미치는 반면, 각종 지역개발사업과 주거환경 특성은 단기적이고 국지적인 변화를 야기
- 지역주택시장의 차별화는 주택시장 문제의 지역별 차별화를 야기
- 따라서 다양한 지역적 특성을 고려한 주택시장 평가를 제공함으로써 각 주체별로 지역별 주택시장 문제를 해결하는데 기여해야 함
- 캐나다의 CHMC와 RBC에서는 지역주택시장 수급을 모니터링하고 지역별 정책대안을 제시하거나 기업의 경영 정반에 활용하기 위해 주택시장 평가체계를 구축하여 운영
- 미국의 NAR에서는 지역주택시장을 종합적으로 평가하는 대신 다양한 주택시장 지표를 발표함으로써 각 주체에게 지역주택시장 평가에 도움을 줌
- 지역별로 차별화되는 주택시장 문제에 선제적으로 대응하기 위해 지역별 주택시장 평가체계를 구축할 필요가 있음
- 캐나다와 미국에서는 주택시장 관련 지표를 활용하거나, 계량모형을 통해 지역 주택시장을 평가하고 있음
- 특히 RBC에서는 관련 지표들을 대시보드 형식의 상황판을 평가에 활용하고 있으며, CMHC에서는 의미 있는 지표들을 통계학적으로 비교하거나, 계량모형 분석 결과를 비교함으로써 지역별 주택시장을 평가
- 대시보드 형식의 상황판과 지역 주택시장 평가 계량모형을 동시에 구축할 경우 보다 체계적이고 다양한 지역주택시장 평가에 도움이 될 수 있음

- 그러나 다른 종류의 평가를 함께 할 경우 심리적·계절적 요인이 강한 주택시장은 다른 결과를 나타낼 수 있음
- 따라서 여러 지표와 계량모형을 동시에 고려하되 최종 평가는 사람의 직관적 판단이 필요하므로 캐나다 사례와 같이 전문가의 정성적 평가도 동시에 고려할 필요

3 부록 : 기관방문 사진



2018.05.29. 캐나다 RBC



2018.05.31. 캐나다 CMHC



2018.06.01. 미국 존스홉킨스 대학



2018.06.04. 미국 NAR