

해외출장복명서

기 간: 2020.02.26~2020.03.05

출장지: 캐나다(밴쿠버), 미국(시애틀)

출장자: 변세일, 정경석

I. 출장개요

1. 출장지: 캐나다(밴쿠버), 미국(시애틀)
2. 출장기간: 2020.02.26. ~ 03.05 (7박9일)
3. 출장자

소속	직급	성명	비고
국토연구원 주택토지연구본부	연구위원	변세일	
국토연구원 주택토지연구본부	연구원	정경석	

4. 출장목적

- 캐나다 밴쿠버의 경우 몇 년 전 가격이 급등하다가 최근 안정된 지역으로 사례조사에 적합하며, 브리티시 콜롬비아 대학 도시경제부동산센터와 정보시스템 연구자가 있어, 부동산시장 진단 및 전망, 가격 적정성 및 변동성 측정 방법에 대한 동향을 파악하고 관련 자료들을 수집
- 미국 시애틀의 경우 질로우, 레드핀 등 우수 부동산플랫폼개발업체의 본사와 워싱턴대학 부동산학과가 소재한 지역으로 부동산시장 연구가 활발하여 주택시장진단·전망 등과 관련된 사례를 조사
- 캐나다와 미국의 부동산시장 진단 및 전망 등과 관련된 다양한 기법과 시스템 운영 방안 등을 조사하여 연구의 시사점을 도출

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉인물 (직책포함)
2월26일(수)	인천	캐나다 밴쿠버	(18:40) 인천 출발 (11:20) 캐나다 밴쿠버 도착	항공편(KE071)
2월27일(목)			브리티시 콜럼비아 대학 도시경제부동산센터 (UBC, Centre for Urban Economics and Real Estate) : 캐나다 부동산시장 진단, 가격 적정성 및 변동성 측정 방법	Prof. Sanghoon Lee, Seungdong You
2월28일(금)			브리티시 콜럼비아 대학 정보시스템공학과 (UBC Sauder School of Business) : AI 기술의 주택시장 접목 방안, 시스템 보안 강화방안	Prof. Gene Moo Lee
2월29일(토)			밴쿠버 최근 주택공급 현장 조사	
3월1일(일)	캐나다 밴쿠버	미국 시애틀	(15:09) 캐나다 밴쿠버 출발 (16:19) 미국 시애틀 도착	항공편(DL4481)
3월2일(월)			시애틀 최근 주택공급 현장 조사	
3월3일(화)			워싱턴 대학 부동산학과 (UW, Runstad Department of Real Estate) : 워싱턴 주 주택시장 현황과 시애틀 주택시장 진단 및 전망	Prof. Arthur Acolin
3월4일(수)	미국 시애틀		(10:40) 미국 시애틀 출발	항공편(KE020)
3월5일(목)		인천	(15:20) 인천 도착	

III. 수행사항

1. The University of British Columbia 전문가 회의

- 기관소개(Centre for Urban Economics and Real Estate)
 - University of British Columbia(UBC)내의 도시 경제 및 부동산 센터는 브리티시 컬럼비아의 부동산 재단의 지원으로 1988년에 설립되었으며, 지역내 부동산시장 및 도시 경제 연구, 부동산시장 컨설팅을 진행
 - 브리티시 컬럼비아 대학 도시 경제 및 부동산 센터는 부동산 관련 교육 및 연구 분야의 지역 통합전문 기관으로 성장하는 것이 목표이며, 관련 교육 프로그램 및 연구를 수행
 - <https://www.sauder.ubc.ca/>
- 방문 목적 및 주요 질문사항
 - 최근 캐나다 주택시장 동향과 정책의 효과
 - 캐나다 부동산시장 진단 및 전망기법
 - 부동산시장 가격 적정성 및 변동성 측정 방법



(1) 일시 및 장소: 2020. 2. 27(목), UBC SAUDER School of Business 277

(2) 참석자: Prof. Sanghoon Lee, Seungdong You, 변세일 연구위원, 정경석 연구원

(3) 주요 논의내용

□ 캐나다 주택시장 동향과 정책의 효과

- 최근 캐나다 밴쿠버 일대를 중심으로 주택가격이 폭등하여 주택난이 심화 되고 있으며, 이는 중국 이민자들의 투기수요를 중심으로 외국 자본이 유입 되면서 발생
- 이에 대한 대응책으로 2016년 8월부터 외국인을 대상으로 15%의 특별취득세를 부과함
 - 이와 더불어 투기 목적으로 주택을 구입한 후, 빈집으로 방치할 경우 주택가격의 2%를 빈집세로 부과하여 실 거주를 촉진함

- 2018년에 외국인 대상 주택 특별취득세가 15%에서 20%로 인상되면서 주택가격이 안정되고 있음(지역에 따라 50% 가까이 하락한 곳도 있음)
- 밴쿠버 주택시장 전망은 은행, 중개사협회 등 민간에서 주로 진행을 하고 있으며, 현재는 정부의 세제 강화와 공급 증대 노력 때문에 매매와 전세가격이 안정화되고 있음

□ 캐나다 부동산시장 진단 및 전망기법

- 캐나다에서는 민간에서 주로 부동산 시장을 진단하고 전망하는데, 공공에서는 CMHC에서 리스크를 관리하는 차원에서 부동산시장을 분석하고 평가함
 - RBC와 같은 금융기관에서는 주택시장 관련 주요 지표를 활용하고, CMHC와 같은 공공기관에서는 계량모델과 지표를 동시에 활용
- CMHC에서 부동산시장의 주택 가격이 적정하다고 판단하는 펀더멘탈의 기준은 지역 소득, 실업률 등이며 여러 가지 계량모형을 활용하여 적정성에 대해 평가
- 주택경기에는 시계열 기반의 사분면 모형을 활용하여 주로 분석
- 캐나다에서 주택을 구매할 경우 대부분 모기지 대출을 활용하는데, CMHC의 스트레스 테스트는 리스크 관리의 시그널을 주기위해 발표
 - 캐나다의 경우 주택시장 진단결과(주택시장평가)는 대출이자율 관리에 대한 시그널을 제공하는 역할에 한정
- 공급은 예측이 가능하나, 수요의 예측에는 어려움이 따르기 때문에, 부동산시장의 리스크 관리와 효율적인 주택공급을 위해서는 시장 상황을 주기적으로 모니터링할 필요

□ 부동산시장 가격 적정성 및 변동성 측정 방법

- 주택가격의 적정성과 변동성을 분석하기 위해서는 안정정한 데이터(지역별 시계열 자료) 기반의 분석 모형 설정이 필요

- 모형분석시 도시경제학 기반의 분석모형과 지역경제 상황과 연계한 모형 설정시 모형 개선에 도움이 될 것으로 판단
 - 주택시장과 도시경제간 커플링 현상이 통계적으로 확인되고 있기 때문임
- 정교한 공급예측모형을 중심으로 신규주택 소요량과 비교하여 지역주택시장에 대한 수급상황을 판단하고, 이러한 분석 결과를 토대로 계량모형을 활용하여 수급 상황이 주택가격에 미치는 영향을 분석할 필요
 - 이후, 주택가격 변화가 주택공급에 미치는 효과와 연계하는 동태적 모형으로 설정할 필요
- 변동성 분석은 해석하는데 어려움이 존재하므로, 다른 방향성 있는 지수 또는 변수와 연계하여 해석하는 과정이 필요
 - 국토연구원에서 조사하고 있는 소비자심리조사결과를 반영하는 것도 하나의 방법에 속함
 - 변동성 분석시 역사적 변동 추세 속에 현재의 변동성은 어느 정도인지, 또 최근의 변동성이 역사적 변동구간의 범위 내에 있는지, 결정적 변화가 있었는지 구분할 필요
- 금융리스크 관리차원에서 볼 때, 가격이 상승하는 기간의 변동성 확대 보다 가격이 폭락하는 변동성이 더 큰 문제이므로 가격폭락의 전조를 변동성 분석을 통해 확인할 수 있는 방법에 대해 고민할 필요



▲ The University of British Columbia, Prof. Sanghoon Lee, Seungdong You 미팅

2. The University of British Columbia 전문가 회의

○ 기관소개(정보시스템 공학과)

- UBC 정보 시스템 공학과는 회계학과와 경영 정보 시스템(MIS)공학과가 결합되어 만들어진 전공분야로 정보 기술 응용 프로그램의 설계, 구현, 관리 및 사용에 대한 연구를 수행하고 있음



- 해당 학과 교수진의 연구 분야로 경제학, 경험주의, 디자인 과학 및 컴퓨터 시뮬레이션이 포함되어 있으며, 특히, 빅데이터 분석, 복잡계 시스템, 컴퓨터 상호 작용, 정보 기술 투자, 정보 기술 관리, 보안 및 개인 정보 보호, 시스템 분석 및 디자인 등에 대한 심층연구를 수행하고 있음

- <https://www.ubc.ca/>

○ 방문 목적 및 주요 질문사항

- AI기술 관련 최근 주요 연구 주제 논의
- 주택시장 적용 및 데이터 시각화 방안
- 시스템 보안 관련 강화 방안

(1) 일시 및 장소: 2020. 2. 28(금), UBC SAUDER School of Business 372

(2) 참석자: Prof. Gene Moo Lee, 변세일 연구위원, 정경석 연구원

(3) 주요 논의내용

□ AI기술 관련 최근 주요 연구 주제 논의

- 최근 시스템 구축과 관련하여 머신러닝(기계학습)이 주 연구분야이며, 머신러닝을 적용하여 다양한 사회 및 산업 이슈 관련 분석 진행
- 소셜미디어를 활용하여 사람들의 반응을 예측하기 위해 SNS 등에 있는 이미지, 텍스트 등 비정형화 된 데이터를 딥러닝 기법을 활용하여 분석
- 개별기업의 경영보고서 관련 데이터를 수집하고, 유의미한 데이터와 텍스트를 추출해 분석DB를 만든 후, AI기법을 활용하여 특정 산업의 미래 예측
- 상장사 분석을 통해 사업영역을 발굴하여 데이터를 시각화하는 시스템 구축 연구 진행

- 이러한 분석 방법을 활용하는 시스템 구축을 통하여 시장에서 이슈가 되고 있는 정부 관심 정책 관련 의사결정을 지원하는데 활용 가능

□ 주택시장 적용 및 데이터 시각화 방안

- ABM 기반 부동산시장 분석기법 확대 가능
 - 최근 공공데이터 개방 확대, 크롤링 기법 개선 등에 따라 ABM기반 분석기법이 확대되고 있으며, 정부정책에 대한 시장의 반응, 즉 개인 또는 가구의 의사결정을 확률적으로 추론 가능
 - 부동산금융 분야 빅데이터를 연계하여 활용하면 정부정책으로 인한 금융분야 파급 영향도 고려할 수 있음
- 머신러닝 기법을 활용하는데 있어 데이터를 활용하여 학습하는데 있어 학습규칙을 잘못 설정하게 되면 엉뚱한 분석결과를 산출하는 경우가 있어 주택분야에 전문 지식을 가진 전문가와 AI 전문가가 협력하여 플랫폼을 구축하는 것이 좋음
 - 주택시장 작동 메커니즘이 제대로 학습이 안 된 경우, 딥러닝을 활용한 분석결과를 정책에 적용하기 힘든 경우가 발생
 - 머신러닝의 강화학습 분야에 딥러닝 기법을 추가 적용하여 예측시스템을 구축하는 것이 가능하며, 인구 및 가구 변화 등 다가오는 환경 변화에 대비한 강화학습 분야를 시스템에 적용할 필요
 - 머신러닝 기법이 안고 있는 은닉층의 문제로 인해 정책처방 효과의 해석 불가능성 문제를 해소하기 위해 최근 해석가능한 AI기법이 개발되고 있어 정책적 의사결정에도 곧 적용가능하게 될 것으로 판단됨
- 부동산분야에 블록체인 기술을 접목하게 되면 데이터 독점문제를 해소할 수 있어 보다 다양한 시장 분석이 가능해지고 그 결과 분석결과의 다양한 시각화와 대국민 전달에도 도움이 될 것으로 판단됨

- 국토연구원에서 조사하고 있는 소비자 심리조사결과의 경우에도 매매가격, 전세가격, 토지가격 등 다른 데이터와 연계하여 분석하게 되면 보다 다차원적인 시각화가 가능할 것으로 판단
- 심리지수와 시장지표 연계분석 알고리즘 개발을 통해 소비자의 반응을 고려한 정책 방향 설정도 가능해지며, 정책성과 분석결과도 시각화 가능

□ 시스템 보안 강화 방안

- 미국내 소프트웨어 정책의 취약성과 관련하여 AI 기반 시뮬레이션 결과를 회사별로 분석하여 분석결과를 제공한 경우가 있었는데 개별 회사에서 보안정책을 강화하는 계기가 됨
- 분석결과를 회사별로 제공했을 때에는 분석결과를 크게 신뢰하지 않았고 보안정책의 변화도 크게 없었지만 분석 결과를 공시하였을 경우에는 실제로 보안정책을 강화하는 양상을 보임(보안등급 향상)
- 빅데이터 분석을 통해 더 많은 데이터를 얻을 수 있지만 보안 유지와 관련하여 어려움이 발생할 수 있으므로 공개데이터의 취약성을 분석해 보안등급을 조사할 필요
- 국가정책에 활용하는 시스템 개발시 보안 안전도를 미리 체크하여 데이터를 관리하고, 시스템 데이터 보안기술을 적용하여 외부 공격에 대응하기 위해 보안등급을 강화할 필요



▲ The University of British Columbia, Prof. Gene Moo Lee 미팅

3. University Washington 전문가 회의

- 기관소개(UW, Runstad Department of Real Estate)

- 워싱턴대학 부동산학과는 1980년대 중반에 개설되었고, 이후 시애틀의 각종 도시개발사업과 부동산산업에 대한 인식을 높이는데 기여함



- 워싱턴대학 부동산연구센터에서는 도시나 지역의 경제구조 및 성장에 관련한 다양한 분석기법을 활용하여 지역 주택시장을 분석하여 워싱턴 주를 위해 정기적으로 주택보고서를 작성하여 제공
- <http://realestate.washington.edu/>

- 방문 목적 및 주요 질문사항

- 미국 워싱턴 주 주택시장 현황
- 시애틀 주택시장 진단과 전망

(1) 일시 및 장소: 2020. 3. 3(화), 208J Gould Hall, entrance level inside the Architecture department suite

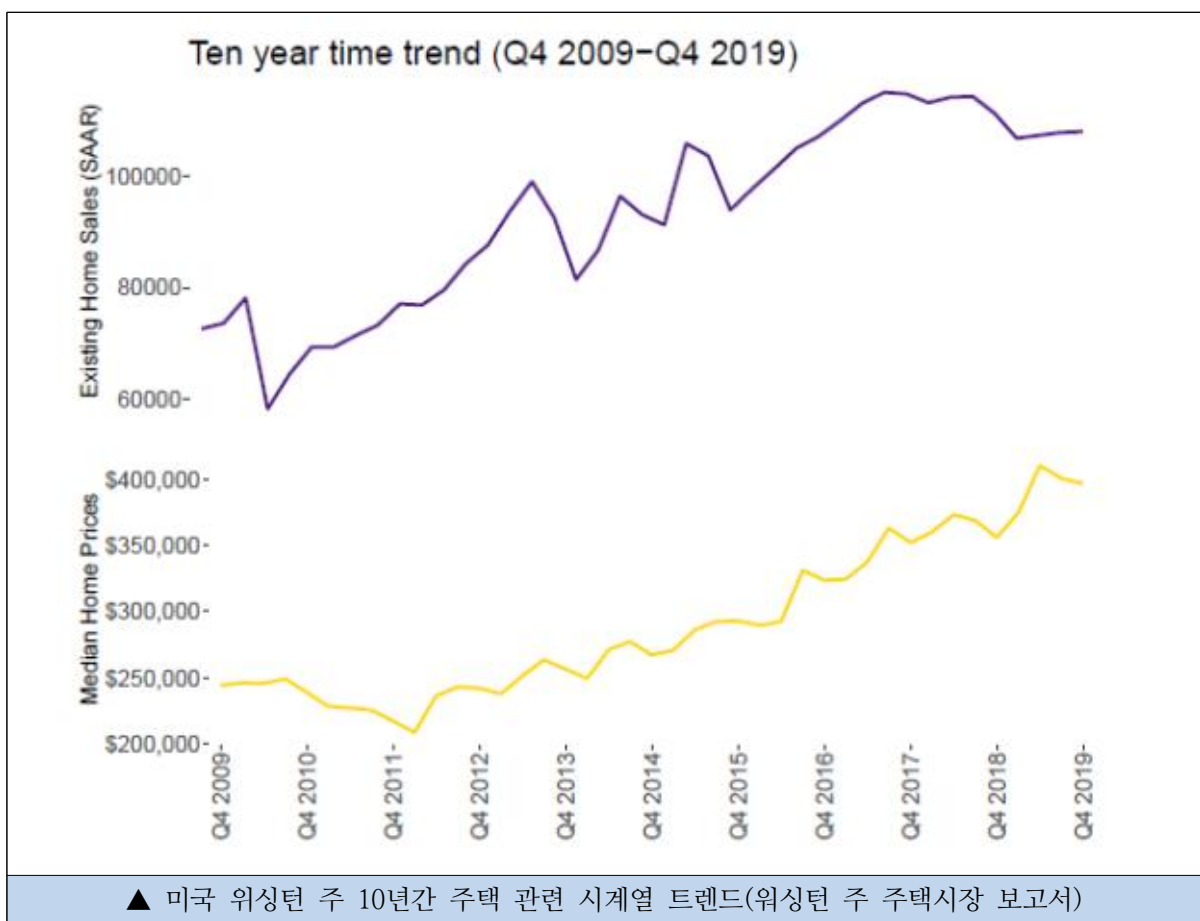
(2) 참석자: Prof. Arthur Acolin, 변세일 연구위원, 정경석 연구원

(3) 주요 논의내용

□ 미국 워싱턴 주 주택시장 현황

- 최근 워싱턴 주 주택매매시장은 임대용 아파트 공급 및 신규주택 인허가 물량 증가의 영향으로 급격한 상승세가 다소 진정되고 있음
 - 최근 인허가가 13% 상승하여 1만 1,929호(단독 5,418호)의 인허가 승인
- 주택매매 중위가격이 1년 전에 비해 11.5% 상승하였음에도 불구하고, 지역 소재 기업들의 실적 호황으로 주택 구매자도 꾸준하게 유입되고 있음
 - 주택가격은 18개 카운티 중에 16개 카운티의 주택가격이 상승하였으며, Whitman County에서 21.5%로 가장 높은 상승률을 나타냈으며, 다음으로는 San Juan County에서 21.4%를 기록하였고, Adams County의 가격은 6.6% 감소하였음

- Lincoln County의 평균 주택가격은 \$140,800, San Juan County의 평균 주택가격은 \$690,600으로 위치와 지역특성에 따라 평균 주택의 가격은 변동의 폭이 심하게 나타남
- 2019년 말 기준, 매매 가능한 재고주택 수는 9,963호(단독주택)로 전 분기 대비 42.5% 감소, 전년 대비 29.7% 감소하였으며, 현재 수급 상태는 수요가 시장의 공급을 조금 초과하고 있는 것으로 판단됨



- 워싱턴 주 아파트 시장 현황
 - 워싱턴 주의 아파트 공실률은 2019년 봄에 비해 4.7%에서 4.3%로 일부 감소하였으며, 일부를 제외하고 주내의 모든 County들의 공실률은 5% 미만으로 나타나고 있고, 자연 공실률 수준에 근접

- 최근 1년 동안 Whatcom County(Bellingham 지역)는 공실률이 0.2 %로 가장 크게 감소하여, 워싱턴 주에서 가장 낮게 나타남
- 임대주택의 급격한 부족은 일반적으로 3% 미만의 공실률일 때 나타나는데, 신규 아파트 공급이 증가하고 있음에도 불구하고, 임대주택 부족으로 임대가격 상승이 나타날 가능성 존재
- 20~30대의 IT종사자 이주가 늘어나고 있는 워싱턴 주에서는 소형인 one-bedroom 아파트가 가장 인기가 있는 아파트의 유형이며, 이는 아파트 전체비율의 29.4%를 차지하고 있고 공실율도 지속적으로 하락세를 보이고 있음
- One-bedroom 아파트 다음으로 인기 있는 아파트 유형은 2 bedrooms and 1 bathroom(2BR/1Bath)이고 이 형태의 아파트 비율은 전체 아파트의 28.9%를 차지하고 있으며, 임대료는 평균적으로 평방 피트당 \$1,818 수준임

	Average Size (SF)	Units Surveyed	Vacancies	Average Rent	Rent/Unit Floor Area	Vacancy Rate*
Benton/Franklin	681	3,728	47	\$872	\$1.28	1.25%
Chelan/Douglas	632	514	10	\$1,150	\$1.82	1.97%
Clark	696	4,896	54	\$1,142	\$1.64	1.10%
Cowlitz	750	391	6	\$729	\$0.97	1.60%
King	678	62,809	0	\$1,760	\$2.60	-
Kitsap	659	3,186	0	\$1,286	\$1.95	-
Kittitas	610	619	11	\$702	\$1.15	1.70%
Pierce	672	16,484	0	\$1,156	\$1.72	-
Skagit	659	853	13	\$959	\$1.46	1.50%
Snohomish	672	13,348	0	\$1,368	\$2.04	-
Spokane	666	2,564	26	\$832	\$1.25	1.00%
Thurston	677	4,993	0	\$1,096	\$1.62	-
Walla Walla	598	281	0	\$773	\$1.29	0.00%
Whatcom	616	2,364	0	\$939	\$1.52	0.00%
Whitman	584	1,432	0	\$716	\$1.23	0.00%
Yakima	633	1,757	12	\$666	\$1.05	0.70%
Statewide	673	120,219	178	\$1,457	\$2.17	0.92%

*calculation of vacancy by unit type excludes units in Puget Sound counties.

▲ 아파트 요약통계_One-Bedroom Apartments(Source: US Census Bureau, WCRER)

□ 시애틀 주택시장 진단과 전망

- 최근 지역경제 호황에 따라 시애틀의 주택가격은 지속적으로 상승세를 보이고 있고, 주택가격 상승에 따라 중위소득 가구의 주택가격 부담이 증가하고 있음
 - 높은 주택가격 때문에 임대주택 거주가 증가하고 있으며, 이에 따라 도심내 임대목적 아파트 공급이 최근 많이 증가함
 - 지방정부도 시애틀 도심내 주택 부족 문제를 해소하기 위해 노후 주택의 재건축 시 용적률을 상향하여 아파트 공급을 확대하기 시작하면서 임대는 안정될 것으로 전망
- 최근 시애틀에서는 도심 고층 아파트 위주의 공급이 이어지고 있고, One-bedroom apartments의 형태가 인기임
 - 2년 전에는 멀티패밀리를 위한 주택이 많았지만 현재는 단독가구를 위한 싱글패밀리 위주의 아파트 공급이 증가하고 있는 추세임
 - 이러한 추세는 구글, 페이스북, 아마존 등 IT관련 고소득 20-30대 노동자들이 대거 유입되면서 싱글패밀리 소규모 주택수요가 증가한 것이 원인으로 작용
 - 특히, Bay Area 주변 데이터사이언스, 컴퓨터사이언스 등 관련 IT 기업들에서 고급 신규 일자리가 늘어나면서 신규 주택 수요가 증가하면서 주택가격이 많이 상승
- 주택가격 안정을 위한 지방정부의 도심 아파트 인허가 승인 건수가 늘어나면서 앞으로 수요부족 문제는 점차 해소되어 가겠지만 주민들의 임금 격차 및 주거환경에 따른 블록별 주택가격의 차이는 더욱 확대될 것으로 판단됨
- 현재 시애틀 주택시장과 관련된 이슈는 주민들의 소득에 의해 분리거주가 확대되고 있는 점과 블록별 주거격차의 확대 문제임
- 워싱턴대학교 부동산학과는 Zillow, Redfin 등 지역소재 부동산시장 플랫폼업체에 인재를 공급하는 역할과 함께 그 업체들이 제공하는 데이터를 분석, 가공하여 County 단위의 도시경제 활동을 고려한 주택정책을 지원하는 프로젝트를 수행



▲ UW, Runstad Department of Real Estate, Prof. Arthur Acolin 미팅

3. 현장조사

□ 밴쿠버 지역 현장조사

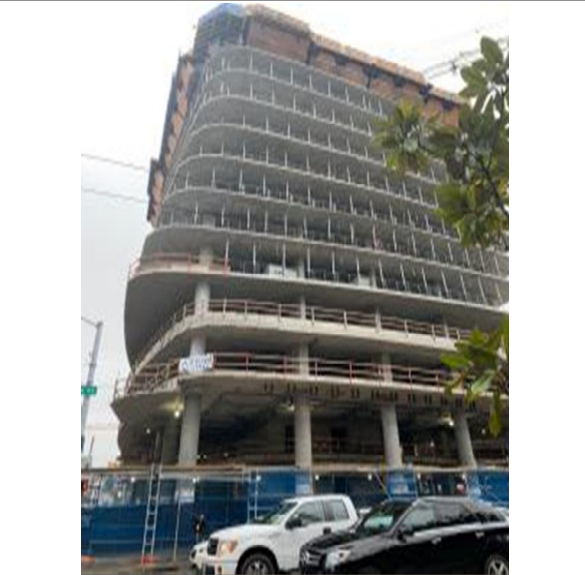
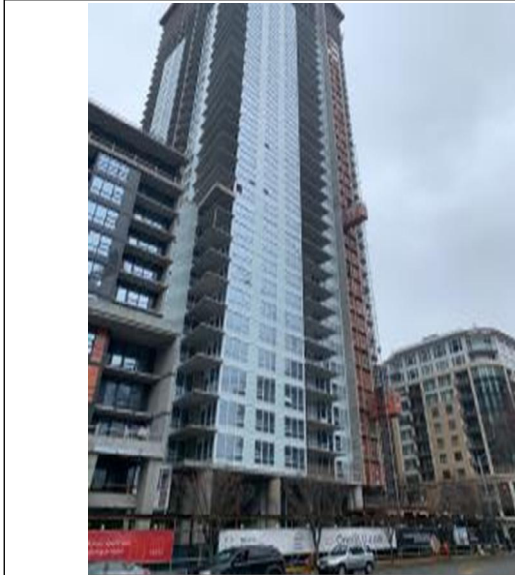
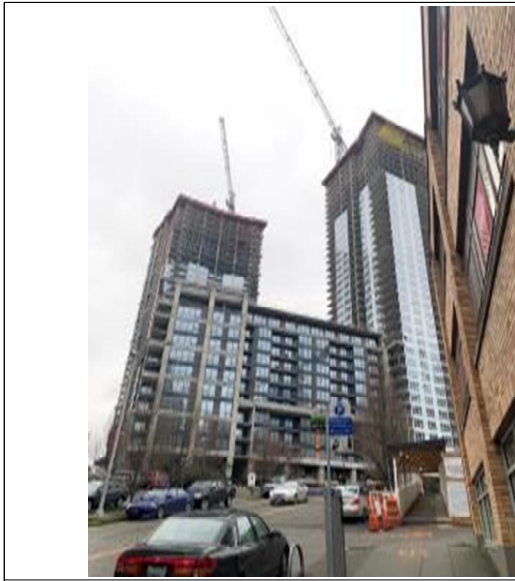
- 2018년부터 밴쿠버 도심 지역은 지난 10년 이래 시장이 가장 위축된 상태임
 - 2017년도에 비해 거래량이 31.6% 감소하였고, 지난 10년간 평균 주택매매거래 보다도 25%가 감소
 - 외국인의 주택매매시장 유입으로 주택가격이 급격하게 상승하는 문제에 대응하기 위해 정부가 금리를 인상함에 따라 대출에 많은 어려움을 겪음
 - 밴쿠버 외곽 주택공급 확대와 함께 2016년부터는 외국인 취득세와 빈집세 까지 증가되면서 주택매매시장 환경이 급격히 악화됨
- 밴쿠버 지역은 다운타운의 중심지 보다 외곽을 중심으로 주택공급이 이루어지고 있어 신규 주택지의 정주환경이 떨어진다는 지적이 대두
- 밴쿠버 광역대도시권에 속하는 코퀴틀람 지역은 작은 커뮤니티였지만, 최근 아파트 공급, SOC 확대 등에 따라 브리티시 컬럼비아에서 가장 크고 활기찬 도시 중의 하나로 성장하고 있음
 - 웨스트 코퀴틀람 지역은 1번 고속도로와 스카이 트레인 등으로 교통접근성이 우수하고, 상대적으로 저렴한 주택가격으로 생애 최초 주택구매자, 젊은 패밀리, 야외활동을 즐기는 사람들이 많은 관심을 갖고 있는 지역임
 - 그리고 Pinecone-Burke 주립공원, Colony Farm Regional Park, Mundy 공원 등 여러 BC주, 지역 및 시립 공원 등이 인접해 있어 여가활동을 즐기기도 양호
- 코퀴틀람 지역에 신규로 공급되는 주택의 유형은 평균 2동, 400세대 내외의 아파트가 주를 이루고 있으며, 다양한 가구의 수요에 부응하기 위해 1, 2 및 3 베드룸 등 다양한 크기의 형태로 공급



▲ 웨스트 코퀴틀람 지역 내 주택공급 사례

□ 시애틀 지역 현장조사

- 시애틀 부동산 시장은 2018년 6월에 가장 확대된 이후 주택공급 확대에 따라 2019년에는 큰 폭의 확장이나 위축의 변화 없이 일정한 비율로 상승
- 시애틀의 경우 지역경제 활성화의 영향으로 지속적인 인구유입과 실업률 하락이 나타나 최근까지 주택가격이 많이 상승
- 전세계 IT기업들이 시애틀 지역으로 몰려들면서(최근 알리바바 진입) 신규 일자리가 증가하고 있고, 젊은 종사자들을 위한 수익성 목적의 임대주택 공급 및 투자가 확대되고 있는 추세임
 - 실리콘 벨리에 본사를 두고 있는 애플사는 2019년부터 시애틀로 비즈니스 영역을 확장하려는 작업을 진행 중인데, 시애틀 다운타운에 총 4,000명의 애플사 직원을 수용할 수 있는 사무실 빌딩을 임대하려는 계획을 추진 중
- 지역경제 호황과 함께 모기지 이자율이 사상 최저로 떨어지면서 주택구입 심리가 확대되면서 주택가격이 지속적으로 상승함
 - 최근 킹카운티의 중간 주택가격은 \$675,000, 벨뷰, 커클랜드, 레드몬드 등 이스트사이드의 중간가격은 \$985,000, 쇼어라인, 켄모어 등 노스 시애틀은 \$669,975, 페더럴웨이, 시택, 뷰리엔 등 SW 킹카운티는 \$464,300, 켄트, 렌튼, 어번, 메이플벨리 등 SE 킹카운티는 \$520,000로 각각 7~11%대의 상승률을 기록
 - 최근 주택재고도 2020년 1월에 대비해 40% 하락하여 다시 매물부족 현상이 나타나고 있는 상황이며 신규 아파트가 준공될 때까지 이러한 문제는 지속될 가능성이 있음
- 부족한 주택공급 문제에 대응하기 위해 시애틀 지방정부에서 도심내 재건축을 통한 임대 목적의 아파트 공급을 늘리면서 임대료는 향후 안정화될 것으로 전망됨
 - 2020년 3월 현재, 시애틀 도심 곳곳에 임대용 아파트 건축이 진행되고 있음



▲ 시애틀 지역 내 주택공급 사례