

해외출장복명서

(부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 연구)

2024. 9. 19. - 9. 27.

황관석, 이수욱, 권건우

제1장 해외출장 개요

1. 배경 및 목적

- “부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화” 연구는 부동산시장 진단 및 전망지수(K-REMAP 지수)를 정량적, 정성적으로 평가하고 코로나19 팬데믹 이후 주택, 금융, 거시경제환경 변화를 반영하여 구성변수의 변경, 하위부문 지수 개발, 지수작성방식 개선과 머신러닝을 통한 인공지능(AI) 기반의 전망지수 개발 등을 통해 지수를 고도화하는 것을 연구의 목적으로 함
 - 이를 위해 기존 K-REMAP 지수의 안정성, 시장반영도, 예측력 등을 정량 및 정성적으로 평가하고 국내외 환경변화 및 지수개발 사례를 반영하여 지수의 고도화 방안을 제시할 예정임
 - 이러한 연구 성과 달성을 위해 UBS, KPMG 등 유럽국가의 주요 기관에서 부동산 시장 버블지수 및 부동산심리지수 등과 같이 우리와 유사한 지수를 생산하고 있기에, 이들 기관에 직접 방문하여 지수작성의 배경 및 목적, 지수 산정방식 및 활용에 대한 자문을 통해 이를 연구보고서에 반영하고자 함
- 유럽 국가들 또한 코로나19 팬데믹 이후 주택가격과 월세가격의 급격한 상승을 경험하였는데 이는 저금리와 유동성, 이민자 증가, 주택공급 부족이라는 공통된 원인이 존재하며, 시장의 확장과 수축의 양상 및 원인에 대해서 활용되는 주요 지표가 무엇인지, 또한 어떤 지수 및 모형(AI 모형 포함)을 개발하여 활용하고 있는지를 파악할 필요가 있음
- 네덜란드, 독일 또한 이민자 증가, 주택 공급 부족 이슈가 제기되고 있어 네덜란드 암스테르담시 주택국, 독일 뮌헨공대와 IFO 경제연구소 등에서 주택시장의 변동원인을 파악하기 위해 AI 기술 등을 활용한 다양한 분석 및 정책적 지원을 하고 있기 때문에 해당국의 기관을 선택함
- 스위스 취리히의 UBS에서는 글로벌 도시와 스위스의 주요 도시의 부동산시장 버블을 진단하고 있으며 최근 고도화를 통해 관련 지수를 발전시키는 것이 확인되고 있으며 KPMG의 경우 부동산시장 참여자들을 대상으로 부동산

가격 전망, 거시경제 상황 등에 대해 다양한 지수를 생성하고 이를 대시보드로 공개하고 있어 해당 기관의 사례가 부동산시장 진단 및 전망 지수의 고도화 방안 마련을 위해 필요하다고 판단하여 해당국의 기관을 선택함

- 또한 현장 조사를 통해 유럽 선진국의 주택시장 및 공급·개발 현황과 주택시장 동향에 대한 사례 분석을 수행하고자 함

2. 출장자

- 국토연구원 참석자(3인)
 - 황관석 부연구위원(연구책임), 이수욱 선임연구위원, 권건우 전문연구위원
- 주요 외부 참석자(총 9인)
 - Gemeente Amsterdam: Vera Berkens (Researcher)
 - Technical University of Munich: Bing Zhu (Professor)
 - IFO Institute: Ludwig Dorffmeister (Specialist for Construction and Real Estate Markets)
 - KPMG: Nicolas Nagy (Manager), Christopher Studer(Consultant)
 - Union Bank Switzerland: Matthias Holzhey (Economist)

3. 출장일정 및 지역

- 출장기간 : 2024. 9. 19.(목) ~ 2024. 9. 27.(금) (7박 9일)
- 출장지역 : 네덜란드(암스테르담), 독일(뮌헨), 스위스(취리히)
- 주요일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
9월19일(목)	인천	암스 테르담	(11:50) 인천 출발 (18:55) 암스테르담 도착	
9월20일(금)			(10:00-12:00) Gemeente Amsterdam 방문 - 네덜란드 및 암스테르담 주택시장 동향 및 정책 관련 논의 - 주택수급 분석 및 대응 방향에 대한 자문 (14:00-17:00) Haven-Stad 지역 현장 방문 - 대규모 주택 및 상업지구 건설 현장사례조사	Vera Berkers (Researcher)
9월21일(토)	암스 테르담	뮌헨	(11:15) 암스테르담 출발 (12:40) 뮌헨 도착 (15:00-17:00) 프라이함(Freiham) 지역 현장 방문 - 대규모 주택 공급 현장사례조사	
9월22일(일)			(13:00-15:00) 파크시티 슈바빙(Parkstadt Schwabing) 지역 현장 방문 - 주거, 상업 등 대규모 도시 재개발 현장사례조사	
9월23일(월)			(10:30-12:00) Technical University of Munich 방문 - 독일 주택시장 분석방법 및 주요 변수에 대한 자문 (14:00-15:30) ifo Institut 방문 - 독일 주택시장 동향 및 전망 관련 논의 - 주택건설 등 공급 현황과 전망 분석에 대한 논의	Bing Zhu (Profesor) Ludwig Dorffmeister (Researcher)
9월24일(화)	뮌헨	취리히	(08:54) 뮌헨 출발 (12:27) 취리히 도착	
9월25일(수)			(10:00-12:00) KPMG 방문 - KPMG 소비심리지수 산정방식 등 논의 - 우리원 부동산시장 소비심리지수 소개 및 개선방안 논의 (15:00~18:00) 취리히, 베른 지역 중개업소 방문	Nicolas Nagy (Maneger) Christopher Studer (Consultant)
9월26일(목)	취리히		(10:00-12:00) UBS 방문 - Global Real Estate Bubble Index와 관련한 논의 - 시장진단 및 전망지수의 산정방식 및 분석 방법 논의 (19:15) 취리히 출발	Matthias Holzhey (Economist) Claudio Saputelli (Economist)
9월27일(금)		인천	(13:50) 인천 도착	

제2장 해외 출장 결과

1. 네덜란드(암스테르담)

1) Gemeente Amsterdam 방문 및 전문가 자문

기관 소개

- Gemeente Amsterdam은 시의 공식 행정 기관으로, 시정부의 역할을 수행
- 사이트: <https://www.amsterdam.nl/en/>



일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 20일(금), 10:00 - 12:00
- 장소: Gemeente Amsterdam 회의실

참석자

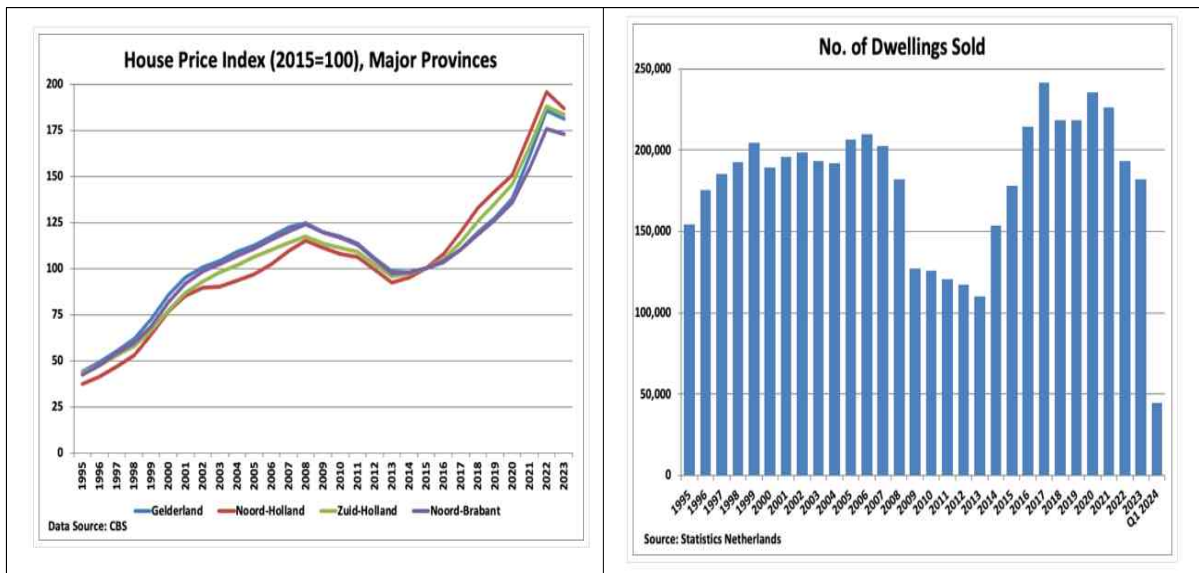
- 국토연구원(3인): 이수욱, 황관석, 권건우
- Gemeente Amsterdam(3인): Vera Berkers
- 통역: 이원빈(University of Amsterdam)

주요내용

- 네덜란드 주택시장 동향
 - 네덜란드는 2016년 6.73% 상승부터 주택가격 상승폭이 확대되었으며 코로나19 팬데믹 이후인 2021년에는 19.6%까지 상승

- 인플레이션에 따른 글로벌 금리인상의 영향으로 2023년 -0.6%로 하락세를 보이기도 하였으나 2024년 다시 상승세로 전환
- 주택매매거래는 2015년부터 증가세로 전환하여 2016~2021년 사이 20만 채 이상을 기록하였으며 글로벌 금리인상 기조로 2022년부터 감소세 전환

그림1. 네덜란드 주택시장의 가격 및 거래변동 추이



자료: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/netherlands/price-history>

- 암스테르담에서 활용하고 있는 주택 시장 관련 데이터 및 분석방법
 - 암스테르담시는 여러 기관과 협력하여 주택과 관련한 데이터를 수집하여 활용하고 있으며 임대주택과 관련하여 임대주택 운영 기관, 등기소 등 토지 관련 기관, 세금 관련 기관에서 주요 데이터를 제공
 - 우리나라의 주거실태조사와 유사한 설문조사도 수행하고 있음. 약 55,000명의 응답을 기반으로 진행되는 설문조사는 격년 단위로 진행되며, 주택에 대한 기록, 가구 수입, 세입자 및 소유자 정보, 에너지 관련 비용, 주택 및 주거환경의 정성적 평가 등에 대한 항목으로 구성
- 주택시장 분석을 위한 AI모형을 개발 및 활용한 사례
 - 암스테르담의 주택은 크게 자가, 사설 임대, 공공 임대로 구분할 수 있음

- 이중 사설 임대에 대한 데이터는 공공에서 별도로 관리하고 있지 않음
 - 최근에 프로젝트성으로 AI를 기반으로 사설 임대에 대한 데이터를 구축할 수 있는 모델을 개발함. 사설 임대 웹사이트에 올라오는 정보를 모으는 모델로 새로운 주택에 대한 리스트가 올라오면 자동으로 데이터가 수집되도록 구축 중임
 - 데이터 구축에 초점을 맞춘 모델이며 추후 활용도에 대한 논의가 진행 중임
- 임대주택 시장의 구조 및 규제 현황
- 공공 임대의 경우 수입에 따라 임대료 상한선이 정해지고 있는데 저소득층은 연간 약 44,000유로 이하, 중산층과 고소득층도 수입 계층에 따라 임대료 상한선이 다르게 설정됨
 - 주택의 품질을 점수로 평가해 임대료 상한을 결정하는 방식이 있으며, 142점 이하의 주택은 임대료 상한선이 적용되어 임대료를 소유자가 상한 가격 이상으로 올릴 수 없음
 - 주택 점수(point)를 산정하는데는 주택의 세금 가치가 큰 영향을 미치며, 최근에 주택가격 상승으로 세금 가치가 올라가면서 주택의 전반적인 점수가 상승하였고, 이로 인해 임대료도 상승하는 구조를 보임
 - 이에 24년 7월 새로운 법안이 도입되었는데 이는 142점 이상의 주택에 대해 새롭게 도입된 법안으로 143~186점 사이의 주택은 중간 단계로 분류되어 상한선이 설정되는 구조임. 또한, 주택 점수에서 세금 가치가 차지할 수 있는 비중을 30%로 제한하여, 기존보다 임대료가 오르는 것을 제한함
- 주택 관련 기타 정책
- 암스테르담시는 에어비앤비와 같은 단기 임대를 지양하고 주택이 본래 목적에 맞게 사용되도록 하는 규제정책을 시행중임
 - 투자목적으로 주택을 구매하여 빈집으로 두는 행위에 대해서도 제한하고자 함
 - 다양한 계층이 함께 거주할 수 있는 공동 공간을 마련하고 사회적 통합강화를 위해 노력하고 있음

그림 2. Gemeente Amsterdam 방문 및 전문가 자문



2) Haven-Stad 현장방문 및 사례조사

일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 20일(금), 15:00 - 16:00
- 장소: Sloterdijk 개발 지역 답사

주요 내용

- Haven-Stad 개발
 - Haven-Stad는 암스테르담의 Sloterdijk, Westerpark, Cornelis Douwes, Noorder IJ-plas 지역에 걸쳐 최대 70,000채의 주택과 58,000개의 일자리를 갖춘 주거 및 상업지구 건설 계획임
 - Haven-Stad는 학교, 스포츠, 상점, 의료, 녹지 등 모든 것을 근처에 갖춘 하나의 도시로 개발될 예정임
 - 단계적으로 개발중이며 Sloterdijk Center와 Sloterdijk I 지역은 개발이 시작됨

○ Sloterdijk 지역 개발

- Sloterdijk Stationskwartier는 현재 개발 중인 지역으로 상업과 주거가 혼합된 공간으로 개발 예정임
- 2017년 첫 입주를 시작하였으며, 현재 약 920채의 주택이 준공되었고 약 1,100여채의 주택이 건설중임. 2025년까지 이 지역의 거주민 수는 3,000명으로 늘어날 것으로 전망됨
- 2040년까지 주택은 7,500채 공급될 계획이며, 사회 부문 40%, 중간 가격 부문 40%, 민간 부문 20%로 구성될 예정임
- 지역내 주택 건설과 함께 공원을 배치하여 녹지공간 확보를 통한 쾌적한 주거 환경 조성에도 노력중임

그림 3. Sloterdijk 지역 개발 조감도 및 현장조사 사진



2. 독일(뮌헨)

1) Freiham 현장방문 및 사례조사

□ 일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 21일(토), 15:00 - 16:00
- 장소: Freiham 개발 지역 답사

□ 주요내용

- Freiham 지구 개발
 - 경제적, 생태적, 사회적 요구 사항을 동등하게 충족하는 지속 가능한 도시를 목표로 뮌헨 서쪽에 개발중인 Freiham 지역은 350헥타르 부지에 25,000명 이상이 거주하고 15,000명의 일자리가 있는 지역으로 개발 예정임
 - 주거지역은 2040년까지 여러 단계에 걸쳐 진행될 예정이며, 아파트, 상점, 광장 및 녹지 공간, 학교 캠퍼스, 스포츠 공원 및 넓은 조경 공원이 갖춰질 예정임
 - Freiham Nord 주거 지역은 2차에 걸쳐 개발되고 있음. 1차는 2016년부터 개발되어 약 12,000명의 주민을 위한 4,500채의 주거용 건물이 들어설 예정임. 2차는 16,000명의 주민이 거주할 수 있도록 추진중임
 - 1차 지역의 경우 약 4,500개의 아파트와 13개의 보육시설이 건설되고 있으며, 2019년 첫 입주가 시작되어 순차적으로 준공 및 입주가 계획되어 있음
 - 2차 지역의 경우 약 6,200개의 주거단지와 3개의 학교, 7개의 보육시설이 계획되어 약 16,000명의 주민이 거주할 수 있도록 개발중임
 - Freiham 개발은 ‘짧은 거리의 도시(Stadt der kurzen Wege)’ 를 기본 개념으로 하여 직장, 학교, 유치원, 쇼핑까지 자동차 없이 가능한 거주환경을 조성하는 것을 목표로 함
- Freiham 지구의 인프라
 - Freiham은 이동성, 지속 가능성, 그리고 높은 품질의 생활 공간을 목표로 한 종합적인 친환경 도시 개발 프로젝트임

- Freiham에는 차량 통행이 금지된 뮌헨 최초의 자전거 전용 도로가 생겼으며, 지구의 중심부와 주거 지역, 공공 시설을 연결함
- 대규모 교육 캠퍼스가 완공되었으며, 초등학교, 중등학교, 특수 교육 시설, 캠퍼스 센터로 구성되어 3,000명의 학생이 수용가능함
- 새로운 초등학교들이 모듈러 건축 방식을 통해 건설되었으며, 유연하고 효율적인 학습 환경을 제공함
- 60헥타르 규모의 조경 공원이 개발 중이며, 향후 그린벨트 지역과 연결하여 넓은 녹지공간을 구축 예정

그림 4. Freiham 지역 개발 조감도 및 현장조사 사진



2) Parkstadt Schwabing 현장방문 및 사례조사

□ 일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 22일(일), 13:00 - 15:00
- 장소: Parkstadt Schwabing 주거지역

□ 주요내용

- Parkstadt Schwabing 프로젝트
 - Parkstadt Schwabing 프로젝트는 뮌헨의 산업 황무지를 하이테크 입지로 전환한 대규모 도시 개발 프로젝트로 현재 상당부분의 건설이 완료되어 사용하고 있음
 - 주요 위치는 ‘Münchner Tor’ 로 불리는 지점으로, 베를린-뮌헨 고속도로가 시내로 진입하는 구간에 있어 뮌헨 도심으로 향하는 도로망, 고속도로와 직접 연결되고 U-Bahn(지하철), 트램, 다수 버스 노선이 연결되어 대중교통으로 뮌헨 시내 접근이 용이함
 - 총 40만㎡ 부지에 주거와 오피스 및 상업 시설을 개발하여 약 1,500가구가 생활하며 약 12,000개의 일자리가 있는 공간을 창출함
 - 아마존, ARRI, OSRAM, Unify, IBM Watson, 후지쯔, MAN, 제너럴 일렉트릭, 마이크로소프트 등 세계적 기업들이 입주해 있음
 - 공공 공원 및 녹지 공간이 포함된 매력적인 도시 개발 공간 창출하고자 하였으며 높은 건물 밀도와 업무 환경을 제공하면서 최대한의 삶의 질을 보장하는 공간 개발을 지향함
 - 주민이 요구한 공공 광장 및 타운 스퀘어 건설이 계획중이며 센트럴 파크와 연결되는 새로운 중심지 조성중임

그림 5. Parkstadt Schwabing 지역 개발 조감도 및 현장조사 사진



3) Technical University of Munich 방문 및 전문가 자문

□ 기관 소개

- 뮌헨 공과대학교(Technische Universität München)는 독일 바이에른주의 주도 뮌헨에 위치한 국립공과대학임
- 독일을 대표하는 상위 9개 국립 공과대학교의 연합인 TU9, 유럽 소재 53개 공과대학교의 연합인 T.I.M.E. 등에 속해 있음
- 사이트: <https://www.tum.de/>



□ 일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 23일(월), 10:30 - 12:00
- 장소: 뮌헨공과대학교 회의실

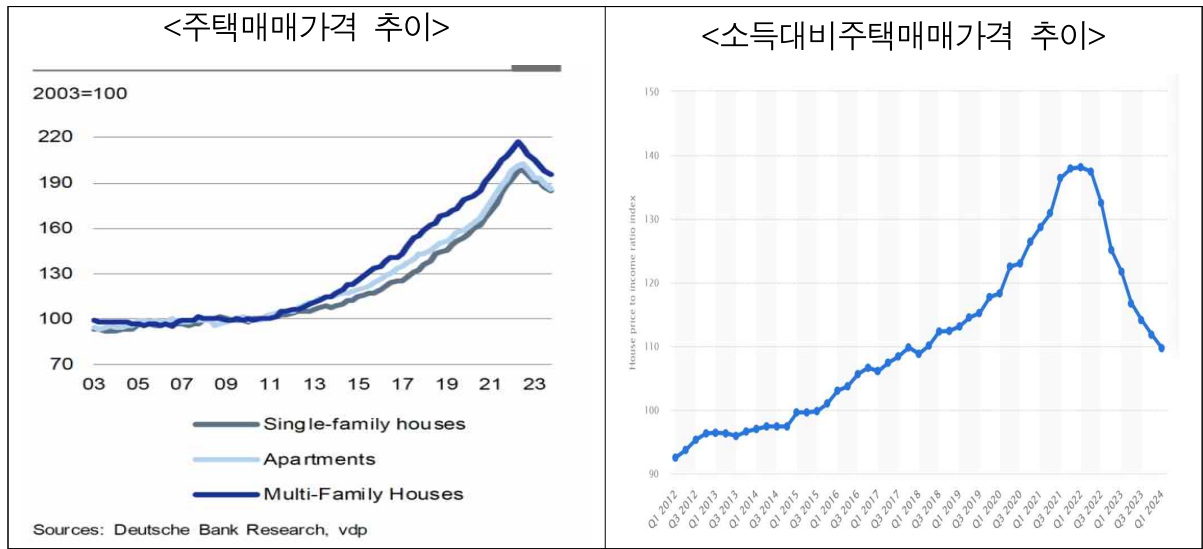
□ 참석자

- 국토연구원(3인): 이수욱, 황관석, 권건우
- Technical University of Munich(1인): Bing Zhu
- 통역: 송민규(Technical University of Munich)

□ 주요내용

- 주택시장 동향
 - 독일에서는 뮌헨과 베를린을 비롯한 주요 도시에서는 2000년대 초부터 주택 가격이 꾸준히 상승하고 있음
 - 특히 2012년에서 2020년까지는 가격이 거의 두 배 가까이 급등함
 - 이 시기의 주요 원인 중 하나는 지속적으로 낮은 이자율로 판단됨
 - COVID-19 팬데믹 이후로 주택가격은 다소 둔화되고 있으나 여전히 높은 수준을 유지하고 있음
 - 지속적으로 높은 주택가격이 유지되는 요인 중 하나는 독일 내 인구증가임
 - 특히, 시리아, 우크라이나 전쟁 등으로 인한 이민자 유입이 가격 상승의 주요 요인으로 평가되고 있음

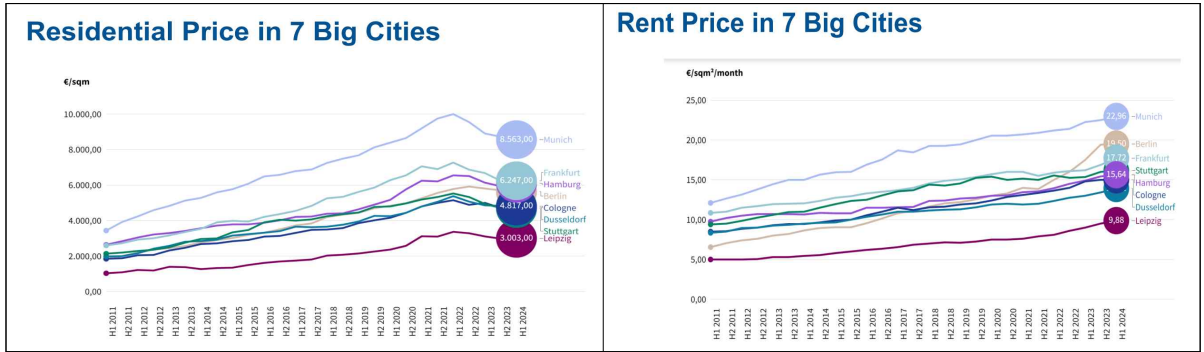
그림 6. 주택매매가격 및 소득대비 주택가격비율 추이



○ 임대시장 동향

- 독일에서는 임대료 통제 정책(Mietpreisbremse)을 통해 임대료 인상을 엄격히 규제하고 있음
- 이러한 정책 덕분에 세입자는 임대료 상승에 대해 장기적으로 보호받을 수 있음
- 장기적으로 임대가 가능한 환경에서 독일에 거주하는 사람들은 주택 소유보다 임대를 선호하는 경향이 있으며 이러한 경향이 더욱 강화되고 있음
- 주요 도시에서 임대료는 급등했지만 임대료 대비 소득 비율은 비교적 안정적인 수준
- 뮌헨은 다른 도시들에 비해 상대적으로 높은 임대료를 기록하고 있는데 다른 도시들에 비해 임금이 높고 고용률이 높은 지역 특성으로 인해 인구가 집중되는 현상이 임대료 인상의 한 원인으로 파악됨

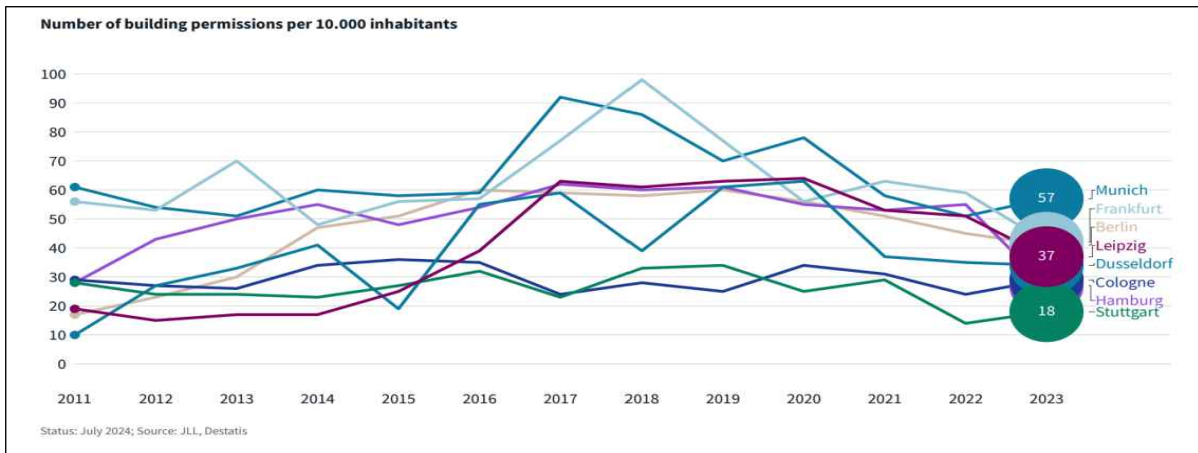
그림 7. 독일 대도시의 주택매매가격 및 월세가격 추이



○ 주택공급 부족 문제

- 독일의 주요 도시 특히 뮌헨은 주택공급 문제가 심각함
- Deutsche Bank의 보고서에 따르면 2024년과 2025년 동안 이러한 공급 부족 현상은 지속될 것으로 예상
- 뮌헨 중심가의 고도 제한(프라우엔 성당의 탑 높이인 99m 이내로 건축가능)으로 인해 건물의 높이가 제한되는 것도 다른 도시에 비해 뮌헨의 주택공급과 주거비가 높은 요인으로 평가됨
- 최근 몇 년 동안 뮌헨과 같은 도시에서 건축 허가와 주택 완공 건수가 줄어들고 있으며, 높은 이자율과 물가 상승으로 인해 많은 건설 프로젝트가 중단되고 있는 상황임
- 이러한 상황에서 이민자 증가 등으로 인한 수요증가는 주택공급 부족을 지속하게 할 수 있음

그림 8. 독일 주요 도시의 건축허가 추이



○ 주택시장 분석을 위한 AI 활용사례

- 독일에서도 최근 머신러닝과 빅데이터 분석이 주택 가격 및 수요 예측에 사용되고 있음
- 이를 통해 주택시장의 단기 및 장기적인 예측을 보다 정확하게 할 수 있을 것으로 기대
- 최근 인터넷 클릭 수 등의 이전에 없던 데이터를 기반으로 주택수요를 전망하고 분석하는 새로운 알고리즘도 개발되고 있음

그림 9. Technical University of Munich 방문 및 전문가 자문자료 사진



4) ifo Institute 방문 및 전문가 자문

기관 소개

- ifo 경제연구소는 독일 뮌헨에 있는 연구기관으로 최대의 경제 싱크탱크 중 하나이며 Ifo는 Information과 Forschung(연구)의 약자

- 사이트: <https://www.ifo.de/en>



일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 23일(월), 14:00 - 15:30
- 장소: ifo Institute 회의실

참석자

- 국토연구원(3인): 이수욱, 황관석, 권건우
- ifo Institute(1인): Ludwig Dorffmeister
- 통역: 서정대(Technical University of Munich)

주요내용

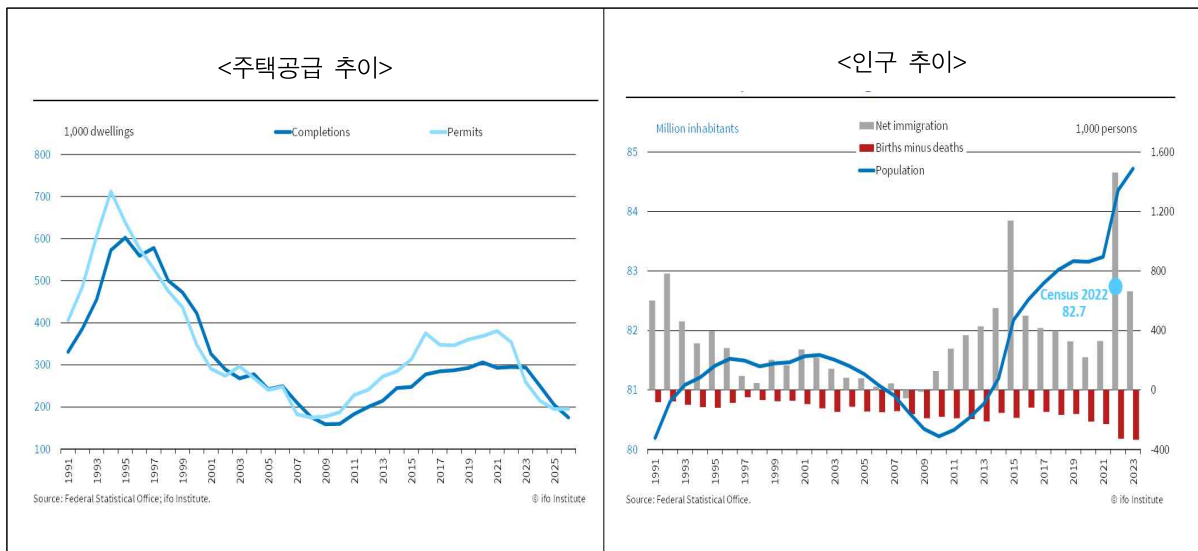
- 주택가격 변동 추세
 - 독일의 주택 가격은 2000년대 초반부터 꾸준히 상승해왔으며 특히 2019년과 2020년 사이 가격이 급등했고 최근에도 높은 수준을 유지하고 있음
 - 코로나 팬데믹 이후 잠시 하락했지만, 이자율 증가로 다시 가격이 오르는 추세임
 - 지역별로는 뮌헨이 독일에서 가장 높은 주택 가격을 기록하고 있으며, 베를린 또한 최근 몇 년 사이 큰 폭으로 상승하고 있음
- 세입자 보호 강화로 자가보다는 임차를 선호하는 비율이 높음

- 독일은 주택 소유 비율이 약 47%로, 유럽연합(EU) 평균보다 낮은 수준임
- 이는 세입자를 보호하는 강력한 법률로 인해 집주인이 임대료를 마음대로 인상할 수 없고, 세입자는 안정적인 임대를 보장받을 수 있기 때문으로 판단됨

○ 뮌헨 등 대도시에서의 주택공급 부족문제의 확대

- 독일의 주요 도시, 특히 뮌헨과 베를린을 포함한 대도시 지역에서는 주택 공급 부족이 심각한 문제임
- 고층 건물 제한 등 도시의 규제로 인해 주택 공급이 제한적인 상황이 지속되고 있음
- 특히 뮌헨은 도시 경관을 보호하기 위해 고층 건물 건설이 제한되면서 주택 공급이 어려운 상황임
- 독일 전역에서 새로운 단독 및 다세대 주택 건설이 크게 줄어들고 있어, 향후 주택 부족 문제가 더욱 심화될 것으로 예상
- 1990년대까지만 해도 건설사가 원하면 건물을 지을 수 있는 환경이었음
- 2009년에는 공급이 많으니 줄여야 한다는 판단으로 건설 인허가를 제한하는 경향을 보였으나 실제로는 전쟁으로 인한 난민 유입과 인구집중 등으로 수요는 크게 증가
- 많은 규제와 2009년 이후 건설허가를 줄였던 것이 공급 축소로 반영되어 공급 부족 현상이 심화됨

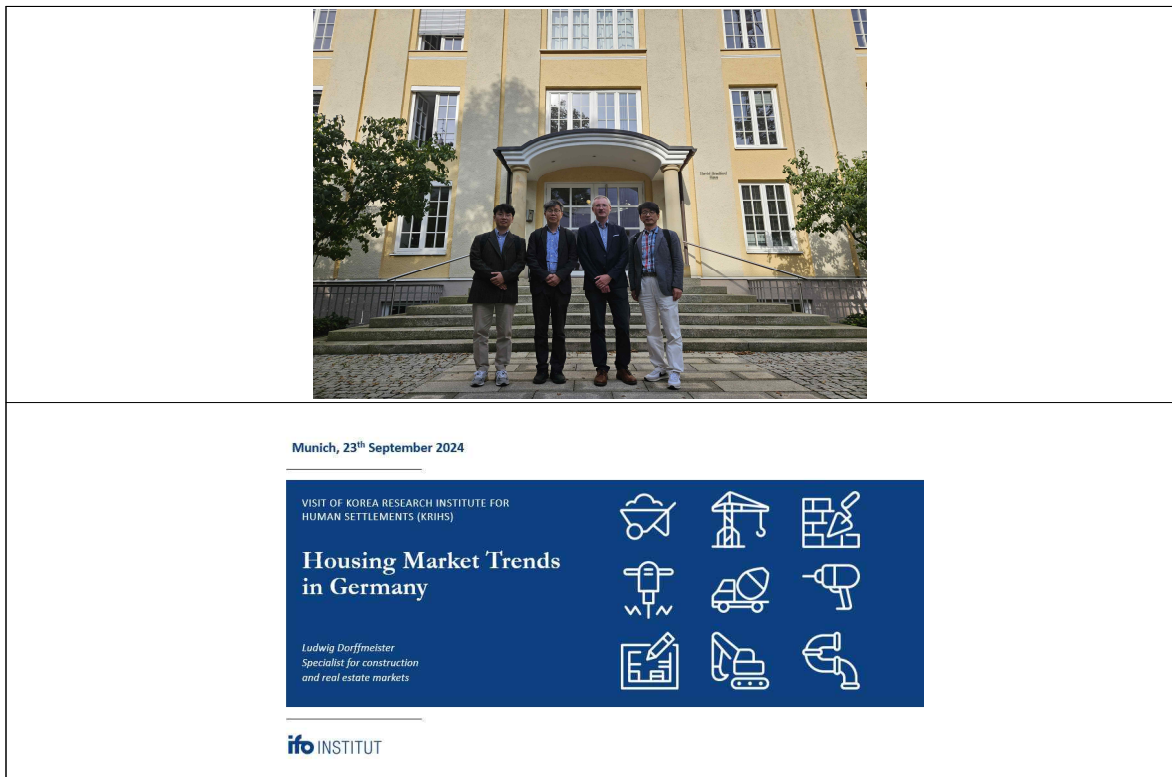
그림 10. 주택공급 추이



○ 주택공급에 영향을 주는 요인

- 독일 정부는 주택 공급을 늘리기 위해 다양한 정책을 시행하고 있으나 기존의 규제 등으로 인해 해결이 쉽지 않은 상황임
- 특히, 최근에는 건설업자들이 저렴한 가격에 주택을 제공하도록 규제하고 있으며, 일정 비율의 신규 주택을 사회주택으로 할당하는 정책도 시행하고 있음
- 이러한 규제가 건설 프로젝트의 경제성을 떨어뜨려 많은 프로젝트가 중단되는 문제도 발생하고 있음
- 규제외에도 건설사업구조상의 문제도 존재함
- 건설회사가 영세하여 많은 양의 건설수주를 받아도 한번에 투입될 수 있는 양이 제한적이라 준공에 영향을 줄 수 밖에 없음
- 현실적으로 정부가 지원해주는 것은 적은 상황에서 규제는 유지되고 있고 최근 물가상승 및 임금상승 등으로 인한 건축비는 올라가는 것이 공급에 큰 영향을 주고 있음

그림 11. ifo Institute 방문 및 전문가 자문자료 사진



3. 스위스(취리히)

1) KPMG

기관소개

- KPMG는 1891년도 설립된 세계적인 회계 및 경영 컨설팅 회사로 회계감사, 세무, 자문 서비스를 제공하고 있음
- KPMG 스위스 본사는 취리히에 위치해 있으며 주요 글로벌 금융기관 및 다국적 기업들이 모여있는 지역에서 관련 서비스를 제공하고 있음
- 관련 사이트: <https://kpmg.com/ch/en.html>



일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 25일(수), 10:00 - 12:00
- 장소: KPMG 회의실

참석자

- 국토연구원(3인): 이수욱, 황관석, 권건우
- KPMG(2인): Nicolas Nagy, Christopher Studer
- 통역: 김봄이(전문통역)

주요내용

- KPMG의 스위스 부동산시장 심리지수(Swiss Real Estate Sentiment Index(SRESI))의 의 개발 배경 및 목적
 - KPMG는 스위스 내 부동산 가치 측정, 거래, 컨설팅 등 다양한 분야에 대해 점검하고 관심을 가지고 있으며 이를 파악하여 고객에게 종합적인 서비스를 제공함

- 2012년에 처음 발표된 ‘Swiss Real Estate Sentiment Index(SRESI)’ 는 부동산시장의 투명성을 높이고 전문가를 통해 시장 전망을 파악하기 위한 목적으로 개발됨
 - SRESI는 스위스 전역의 약 400명 이상의 전문가가 설문에 참여하는 조사를 통해 생산되며 향후 12개월 동안의 부동산시장 및 가격 추세와 관련한 지표를 생산함
 - 조사는 연단위로 진행되며 앞으로의 경제상황과 부동산가격 등 부동산시장과 관련한 질문외에도 그해에 이슈가 되는 주제에 대해 별도 문항을 조사함
 - 전문가를 대상으로 한 설문인 만큼 부동산 공급이 적정한 수준인지, 이자나 인플레이션 수준이 어느 정도 위험한 수준인지 등에 대한 설문도 진행
- KPMG의 스위스 부동산시장 심리지수의 활용 현황
 - KPMG는 이 지수를 활용해 시장 참가자들과 정보를 공유하며, 이를 통해 투자자들이 시장의 방향을 예측하는 데 도움을 주고자 함
 - 이 지수는 부동산시장 관련 전문가들이 네트워킹과 정보 공유를 통해 시장 예측을 개선하는 데 중요한 역할을 하고 있음
 - 민간에서 생산하는 자료로서 홈페이지를 통해 일반인에게 공개하고 있으나 정부에서 공식적으로 활용은 되지 않고 있음
 - 지수만을 생산하는 별도의 조직은 갖춰져 있지 않는 상황이며 현재 부서내에서 관련 업무로 진행하고 있음
 - 응답자에게 별도의 인센티브를 제공하고 있지 않지만 정보공유 차원에서 지표 작성을 위한 설문에 참여 하고자 하는 전문가들이 확대되고 있는 추세임
- KPMG의 스위스 부동산시장 심리지수 조사 결과의 공개
 - KPMG의 부동산시장 심리지수는 Tableau의 대시보드 기능을 통해 홈페이지에 공개되고 있으며 설문 문항별로 기관별, 자산규모 등에 따라 교차비교 결과를 그래프로 형태로 제시
 - 제공 지수는 종합지수, 개발, 경제적 여건, 주택가격 추세, 공급지수, 투자선호, 위험인식, 이슈문항 등으로 구성

그림 12. KPMG 부동산시장 심리지수 공개 홈페이지 화면



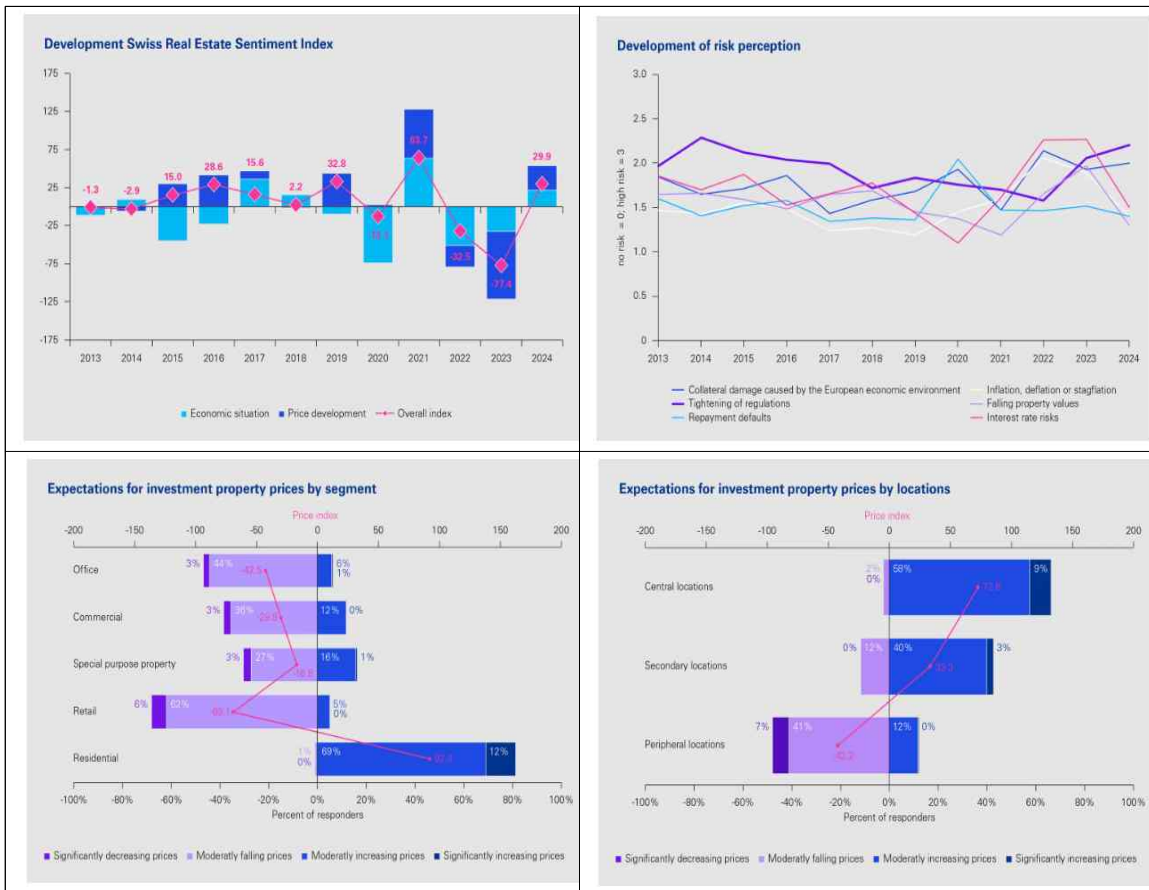
출처: https://public.tableau.com/app/profile/kpmg.switzerland.deal.advisory/viz/2024_SRESI_ENG/Welcome

○ 2024년 KPMG의 스위스 부동산시장 심리지수 조사 결과

- 종합지수는 2023년 -77.4에서 2024년 29.9로 107.3p 상승
- 위험요인으로는 규제강화가 가장 높았으며 그 다음으로 유럽의 경제침체로 응답.
- 2022~2023년 높게 인식되었던 금리부분은 약화됨

- 부동산 유형별로는 주거용 부동산에 대한 가격상승기대가 81%로 가장 높았으나 오피스, 상업용, 특수목적, 리테일에서는 하락할 것으로 응답
- 지역별로는 중심부에서는 가격상승기대가 높으나 주변부에서는 가격하락 기대가 높았음

그림 13. 2024년 KPMG 스위스 부동산시장 심리지수 주요 결과

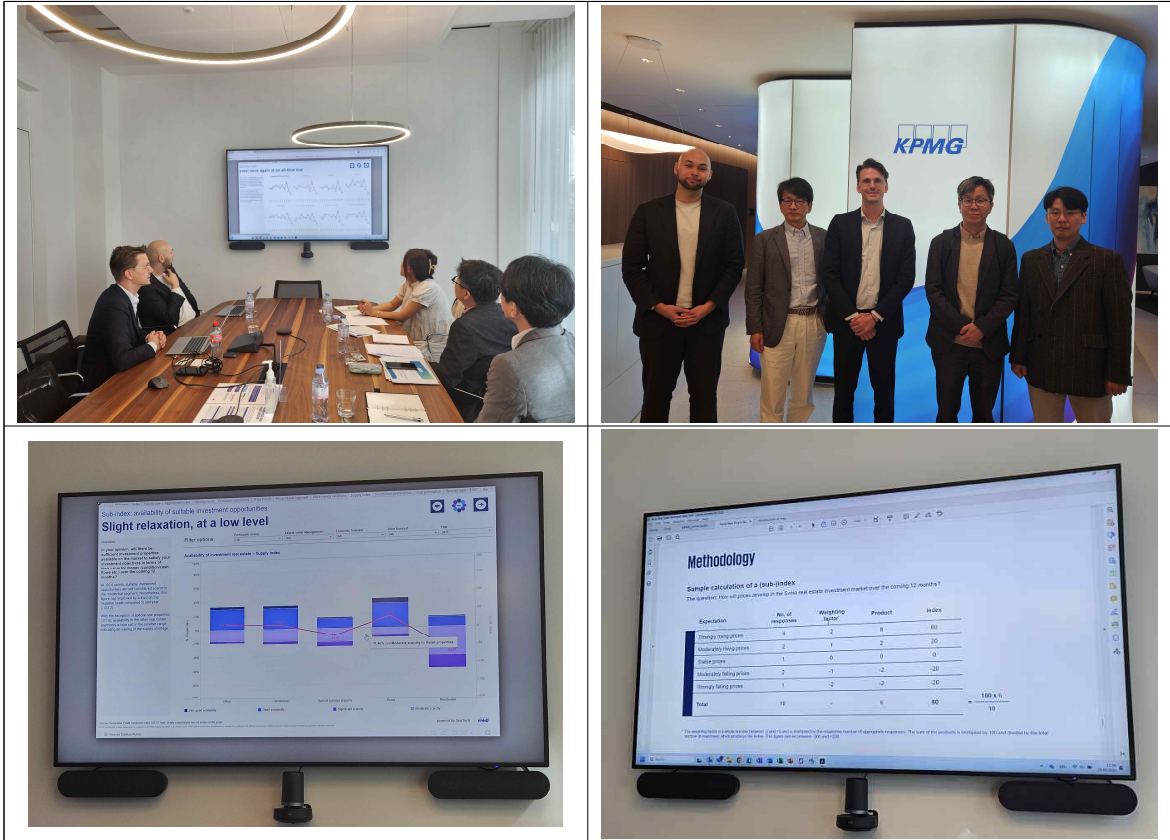


출처: https://public.tableau.com/app/profile/kpmg.switzerland.deal.advisory/viz/2024_SRESI_ENG/Welcome

○ 스위스 주택시장의 특징

- 스위스는 각 도시마다 부동산 규제가 상이함
- 특히 바젤, 제네바, 로잔 등의 도시는 엄격한 임대료 상한제를 적용하고 있어 이러한 규제가 투자와 가격에 미치는 영향이 큼
- 스위스는 임대 주택의 비중이 매우 높으며, 주거용 부동산의 70% 정도가 임대 시장에서 거래되고 있음

그림 14. KPMG 방문 및 전문가 자문자료 사진



2) 취리히, 베른 지역 중개업소 및 현장답사

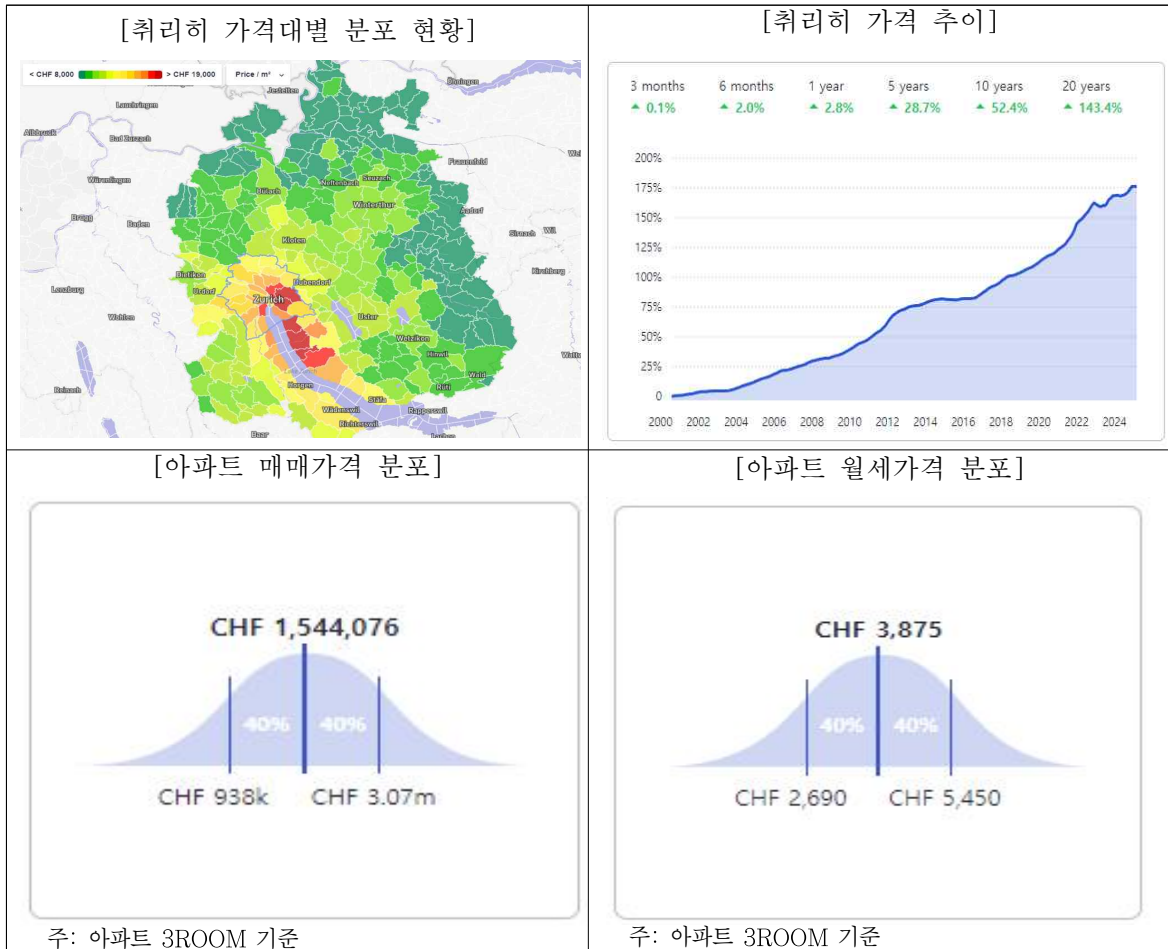
□ 일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 25일(수), 15:00 - 18:00
- 장소: 취리히(Kreis 3 지역), 베른(Zollikofen 지역)의 중개업소 및 주거현장 방문
 - 취리히의 Kreis 3 지역(Wiedikon)은 취리히 중심부에서 남서쪽에 위치하며, 주거지와 상업 구역이 혼합된 곳으로 취 교통이 편리하고 취리히 시내 및 주변 지역으로의 접근이 용이한 곳
 - 베른의 Zollikofen은 베른 시에서 북쪽으로 약 5km 떨어진 곳에 위치한 주거지임

□ 주요내용

- (개황) 스위스 취리히는 경제 및 금융기관의 중심지로서 주택수요가 집중되고 있으나 공급부족과 낮은 금리로 가격이 지속 상승하여 최근 5년간 실질 기준으로 25% 상승
 - 제한된 토지, 임대료 규제(임대료 인상 상한, 모기기 기준율에 따른 임대료 인상 제한 등) 건설비용 증가 등에 따른 공급 부족과 1.0% 수준의 낮은 정책금리, 임대료 상승, 이민자 증가 등에 따른 수요 증가로 가격이 지속 상승
 - 이러한 여건으로 스위스 취리히의 부동산버블 위험은 세계 3위에 오를 정도임
 - 스위스는 현재 인구의 15%만이 부동산을 살 여유가 있어 취리히는 고급 부동산 시장으로 변화하고 있음
- (취리히) 주택가격은 2024년 9월 현재 최근 1년 사이 2.8% 상승하였으며 최근 5년간 약 28.7% 상승
 - 2024년 9월 현재 3룸 기준으로 평균 매매가격은 약 154.4만 스위스 프랑(약 25억 원)이며, 평균 월세는 약 2,800 스위스 프랑(445만 원)임

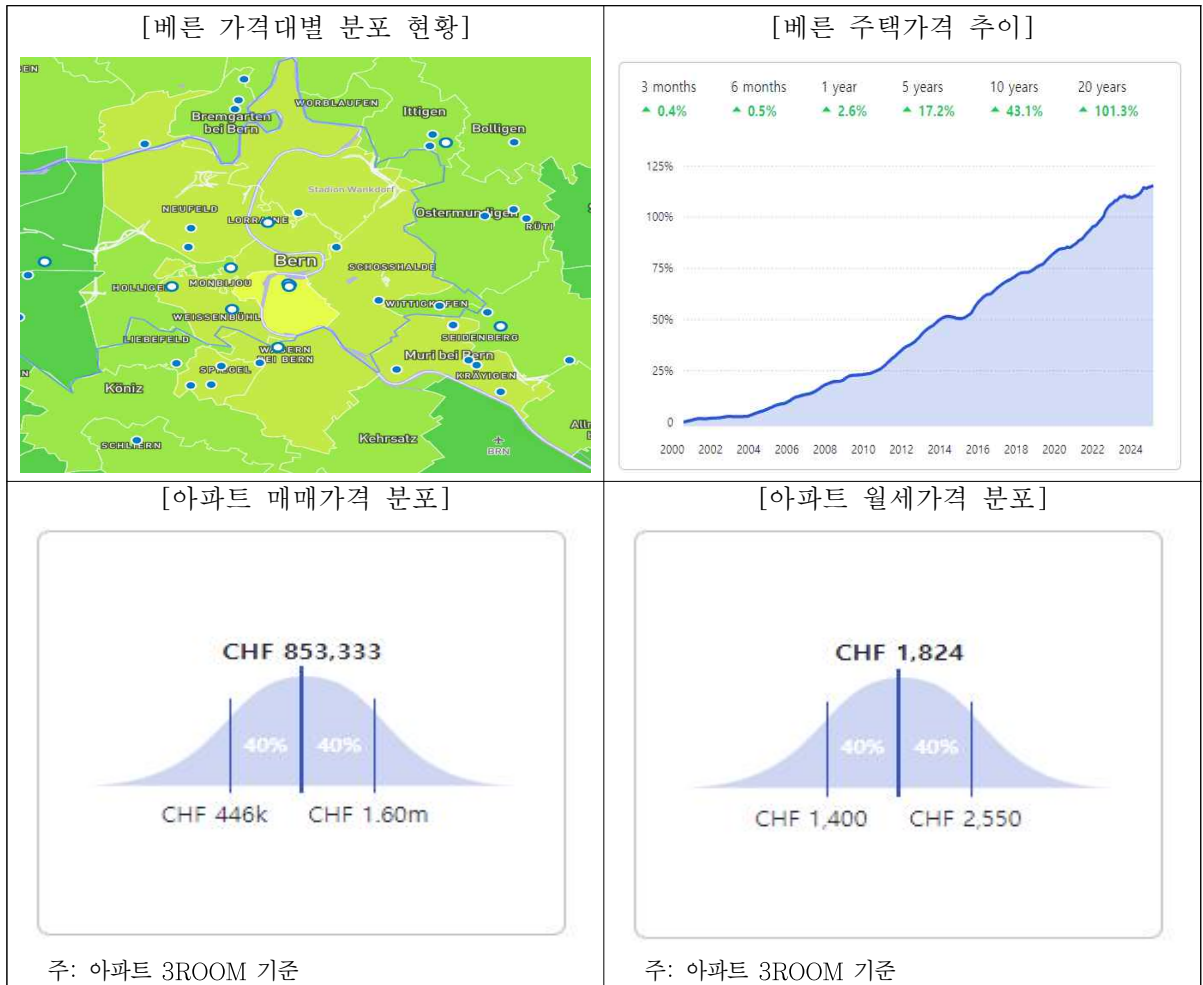
그림 15. 취리히 주택가격 추이 및 아파트 가격 및 월세 현황



자료: <https://realadvisor.ch/en/property-prices/city-zurich>

- 베른의 주택가격은 2024년 9월 현재 최근 1년 사이 2.6% 상승하였으며 최근 5년간 약 17.2% 상승
 - 2024년 9월 현재 3룸 기준으로 평균 매매가격은 약 85.3만 스위스 프랑(약 13.5억 원)이며, 평균 월세는 약 1800 스위스 프랑(285만 원)임

그림 16 베른 주택가격 추이 및 아파트 가격 및 월세 현황



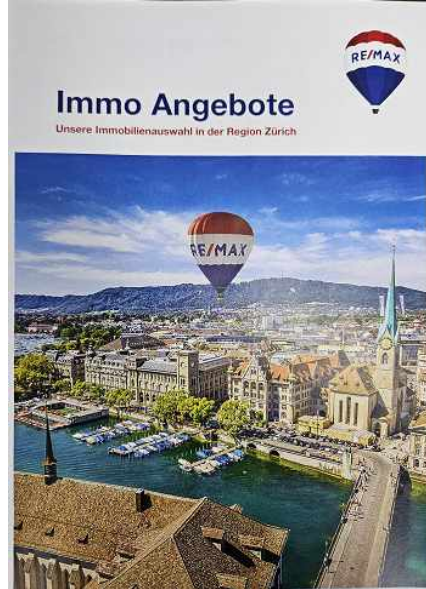
자료: <https://realadvisor.ch/en/property-prices/city-zurich>

그림 18. 취리히, 베른 현장답사 사진

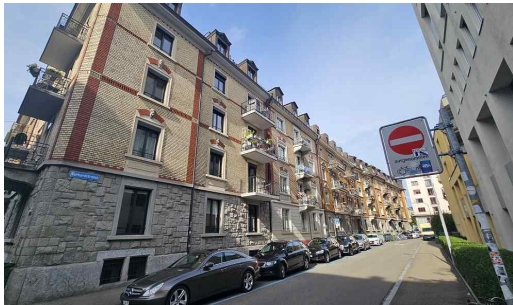
<취리히 Kreis 3(Wiedikon) 지역의 REMAX 부동산
중개 사무소>



<취리히 Kreis 3(Wiedikon) 지역의 REMAX의
부동산 매물 홍보>



<취리히 Kreis 3(Wiedikon) 지역의 아파트 주거지>



<취리히 Kreis 3(Wiedikon) 지 아파트 주거지 현장조사>



<베른 Zollikofen REMAX 부동산 중개 사무소>



<베른 Zollikofen 주거지 현장조사>



3) Union Bank of Switzerland

기관소개

- UBS 그룹은 스위스 바젤 및 취리히에 본사를 둔 스위스를 대표하는 글로벌 금융 기업으로, 자산 관리, 투자 은행, 소매 및 기업 은행, 그리고 글로벌 웰스 관리와 같은 다양한 금융 서비스를 제공
 - 1998년 스위스연방은행(Union Bank of Switzerland)과 스위스은행(Swiss Bank Corporation)의 합병으로 탄생
 - 초고액 자산가를 전담하는 GWM(Global Wealth Management) 조직이 있으며 여기에서 UBS 글로벌 버블지수, UBS 스위스 버블지수 등을 생산
- 사이트: <https://www.ubs.com/ch/en.html>



일시 및 장소

- 일시: 2024년 9월 25일(수), 10:00 - 12:00
- 장소: UBS 회의실

참석자

- 국토연구원(3인): 이수욱, 황관석, 권건우
- UBS(1인): Matthias Holzhey
- 통역: 김봄이(전문통역)

주요내용

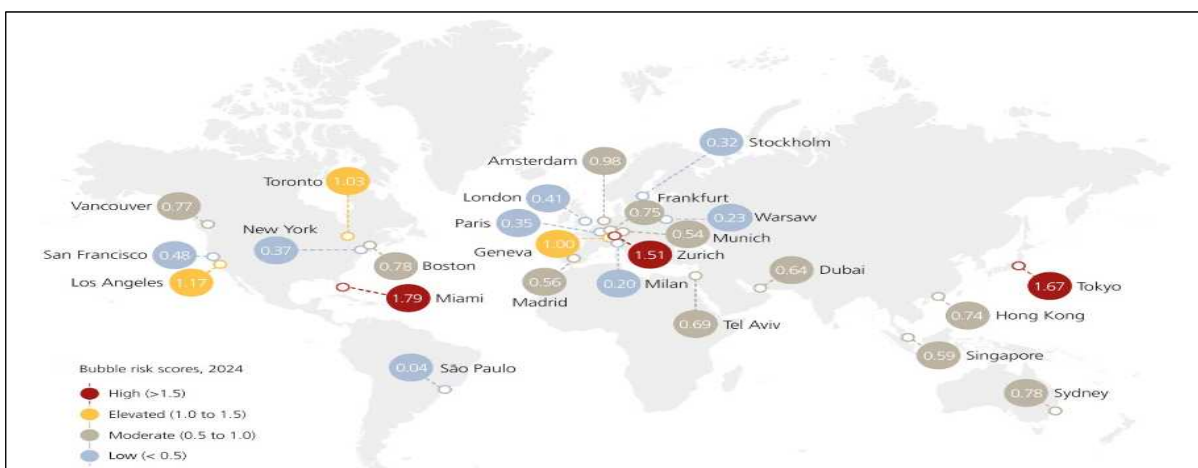
- UBS 버블지수 작성 배경

- 2010년부터 스위스 부동산 가격 상승이 가속화되었으며, 이로 인해 스위스 중앙은행이 부동산 거품 가능성을 제기함
- 이에 UBS에서 해당 위험을 정량화하기 위한 지표를 만들기 시작함
- UBS에서 만들고 있는 버블지수는 복잡한 학술적 모델을 이용하기보다는 대중에게 직관적이고 쉽게 이해될 수 있는 간단한 모델을 선호함
- 이러한 모델은 UBS 내부적으로 회의적인 시각도 있었으나 대중과 고객들에게 긍정적인 반응을 얻었음

○ UBS 글로벌 버블지수의 작성

- 2015부터 미디어에서 큰 관심을 보이며 글로벌 지수 생산으로의 확대를 요구함
- 이에 2015년부터 글로벌 버블 인덱스를 발표하기 시작했으며, 25개의 도시 데이터를 기반으로 지수가 생성됨
- 각 도시마다 다른 데이터 품질과 역사적인 배경이 존재하여 일관된 데이터 수집에 어려움이 존재함
- 글로벌 지수의 경우 생산하는 도시를 선정하게 된 기준이 활용하는 대상을 고려하여 금융 중심의 도시, 고객(외국인)이 투자에 관심을 두고 있는 도시를 선택하게 됨
- 또한, 데이터 구축의 용이성도 도시 선정에 영향을 미침

그림 19. 2024년 세계 도시별 글로벌 버블지수 평가



자료: <https://www.ubs.com/global/en/wealthmanagement/insights/2024/global-real-estate-bubble-index.html>

○ UBS 스위스 버블지수의 주요 특성 논의

- UBS 스위스 버블지수는 스위스의 주요 도시의 버블위험을 평가하기 위해 개발되었으며 분기별로 공표되고 구성변수의 차이 등에서 글로벌 버블지수와 차별화됨
- 스위스는 오랜 기간 마이너스 이자율이 유지되었지만, 이러한 이자율이 지표에 반영되지 않았다는 비판이 있어 왔음
- 독일과 스웨덴처럼 최근 이자율 상승이 부동산 가격에 미치는 영향이 클 때, 이를 반영하지 않는 것에 대한 한계가 있다는 평가가 있었음
- 이러한 의견을 반영하여 올해 몇 가지 변수를 수정하여 새로운 모델을 개발

○ UBS 스위스 버블지수 개선 결과

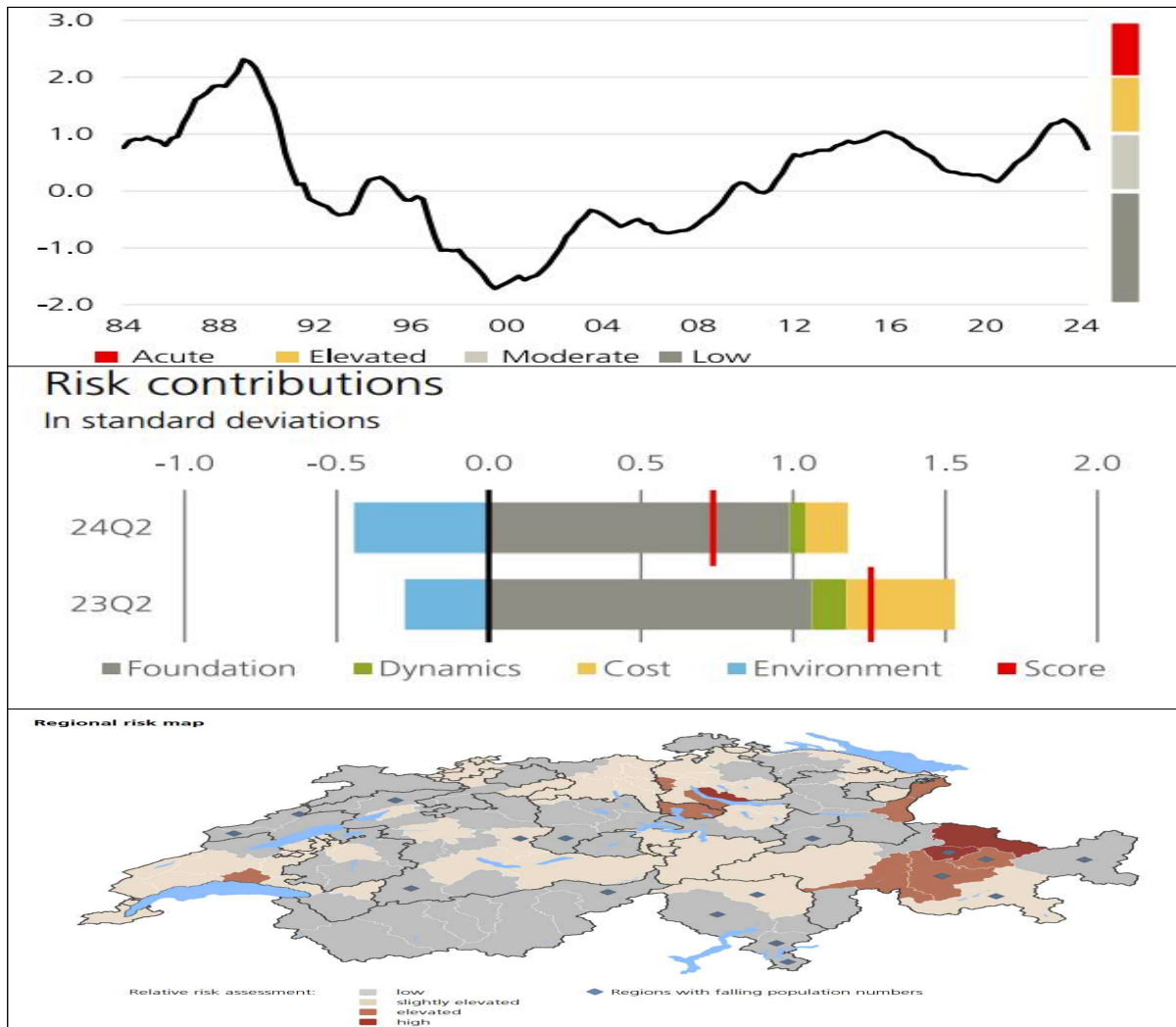
- 소득대비가격 비율, 월세대비가격 비율 등의 변수들은 유지
- 소비자물가지수 대비 주택가격 비율은 레벨변수에서 변화율로 변환
- 임대용주거에 대한 수요(Buy-to-let)에서 자가와 차가의 사용자비용의 차이로 대체
- 거시경제 환경 측면에서는 GDP대비 건설투자 비율에서 건축허가면적으로 대체하여 주택공급을 명시적으로 반영
- 하위지수들의 가중치는 주성분 분석에서 단순평균으로 전환되어 산출되고 있으며 표준화는 25년간의 자료를 바탕으로 함

○ UBS 스위스 버블지수의 주요 특성 논의

- 스위스의 주요지역에 대한 위험평가를 위해 개발되었으며 Foundation, Dynamics, Cost, Environment 등 4개 하위부문 지수로 구성
- Foundation은 소득대비월세가격(price-to-rent)과 월세대비 주택가격(price-to-income ratio)으로 측정
- Dynamics는 3년과 5년 사이 실질주택가격의 변화율로 측정
- Cost는 주택을 구입하는 경우와 월세와의 비교를 통해 측정
- Environment는 소득대비 모기지대출 증가율과 주거용건설로 측정

* 활용되는 가격자료는 은행의 대출가격의 평균치를 활용하고 있으며 주거용 주택의 2분기 전 인허가자료를 활용. 버블지수 작성에 활용되는 자료는 공개되어 있는 자료도 있으나 타기관과의 계약을 통해 구득하는 데이터도 포함되어 있음

그림 20. UBS 스위스 버블지수 추이, 하위부분 기여도 및 지역별 버블위험 평가



출처: file:///C:/Users/20190055/Downloads/srebi-q2-2024-en.pdf

그림 21. UBS 방문 및 전문가 자문회의 사진



제3장 참고 자료

- 면담자 명함



※ 명함 제공자만 포함

○ 논의 자료

<암스테르담 주택시장 정보자료>



**Gemeente
Amsterdam**

Wonen in Amsterdam 2023 Factsheet Woningmarkt

April 2024

Samenvatting

Voor de vijftiende keer is het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) uitgevoerd. In deze factsheet worden kerncijfers over veranderingen op de woningmarkt in Amsterdam gepresenteerd. Stadsgebied Weesp is hierin voor het eerst meegenomen.

De afgelopen jaren is de particuliere huursector een steeds grotere rol gaan spelen op de Amsterdamse woningmarkt. Ook in 2023 is deze sector weer gegroeid ten opzichte van de corporatiesector en de koopvoorraad. Ondanks de groei van de particuliere huursector bezitten woningcorporaties nog steeds het grootste deel van de woningen in Amsterdam.

De betaalbaarheid op de Amsterdamse woningmarkt komt verder onder druk te staan. Zowel huur- als koopwoningen worden nog altijd duurder. Zo worden steeds meer huurwoningen, met name in de particuliere voorraad, verhuurd in de vrije sector. Gemiddeld is de huurprijs in deze sector gestegen naar €1.501 per maand. Recente huurders in de particuliere sector betalen gemiddeld nog meer, namelijk €1.575. Ook in de sociale huursector worden woningen duurder. Er is weliswaar een toename van het aantal sociale huurwoningen, maar steeds minder woningen worden verhuurd in de goedkoopste sociale huursegmenten. Sociale huurwoningen van corporaties worden vaker in de goedkoopste segmenten verhuurd dan huurwoningen van particuliere verhuurders.

Het middeldure huursegment is iets toegenomen ten opzichte van 2021.

Koopwoningen zijn nauwelijks meer toegankelijk voor middeninkomens. Het totaal aantal woningen in het middensegment is daardoor afgenomen. Het overgrote deel van de koopwoningen is daarmee alleen betaalbaar voor Amsterdammers met een (zeer) hoog inkomen en/of eigen vermogen.

Vergeleken met 2021, zijn er in 2023 meer huishoudens met een hoog inkomen in Amsterdam en minder met een laag inkomen. De groep middeninkomens blijft relatief stabiel. Gemiddeld neemt het netto-inkomen van Amsterdammers toe. Daarnaast zijn huurders een kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur ten opzichte van 2021.

<암스테르담 주택관련 정보 대시보드>

Gemeente
Amsterdam

Onderzoek en Statistiek

Zoeken Menu

Search indicator...

Theme
Housing

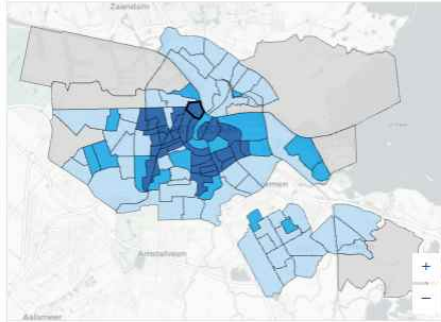
Indicator
Housing density

Geography
Wijken

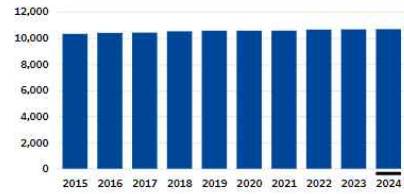
Year
2024

Area
Haarlemmerbuu...

Compare
Within Amsterda...



Housing density in Haarlemmerbuurt



Download afbeelding

Housing density

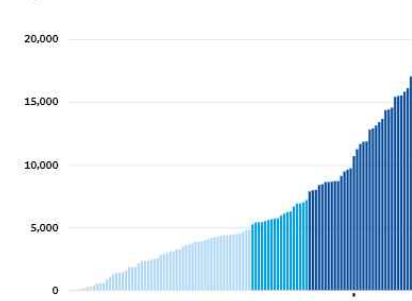
Variabele: WDICHT
 Source: Basisinformatie / O&S
 Reference date: 1 januari (published 1 keer per jaar)
 Definition: Housing density: Number of homes per square kilometre land.

Options

Download data

Copy link

Housing density in Haarlemmerbuurt compared with other wijken in 2024



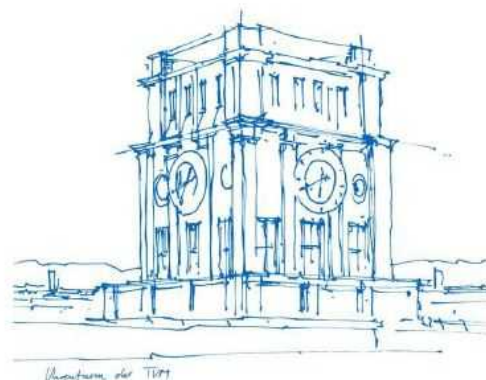
Year	Haarlemmerbuurt	Amsterdam
2024	10,671	2,620
2023	10,654	2,933
2022	10,639	2,839
2021	10,558	2,751
2020	10,556	2,744
2019	10,556	2,707
2018	10,508	2,654
2017	10,408	2,597
2016	10,389	2,572
2015	10,313	2,533

<뮌헨공대 발표자료>



Exchange with Korea Research Institute for Human Settlements

Bing Zhu
 Technical University of Munich



Munich, 23th September 2024

VISIT OF KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR
HUMAN SETTLEMENTS (KRIHS)

Housing Market Trends in Germany

Ludwig Dorffmeister
Specialist for construction
and real estate markets



ifo INSTITUT

<독일 주택수급관련 분석 보고서>

iW

Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätig- keit

Aktuelle Ergebnisse des iW-Wohnungsbedarfsmodells
Philipp Deschermeier / Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:
Deutsche Reihenhaus AG
Am Bahnhof 130
51147 Köln

Köln, 07.06.2024

Gutachten

Wohnungsmarktprognose 2024

Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045
Stand: Februar 2024

empirica-Paper Nr. 272

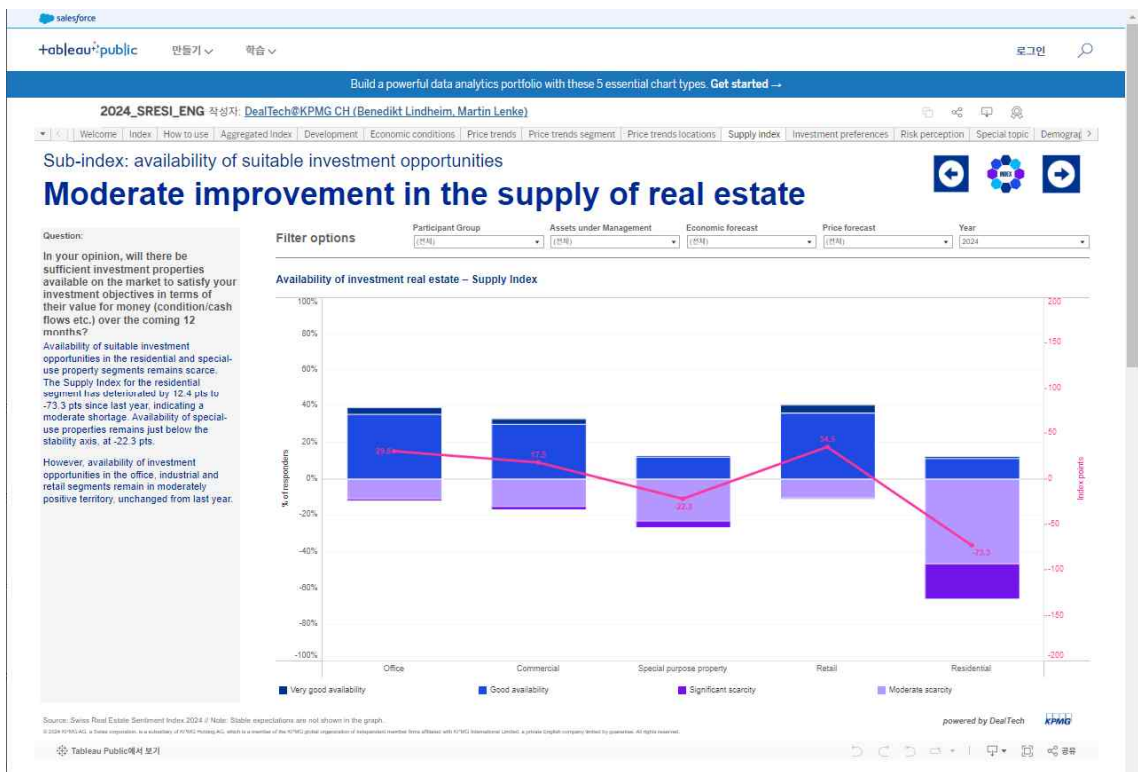
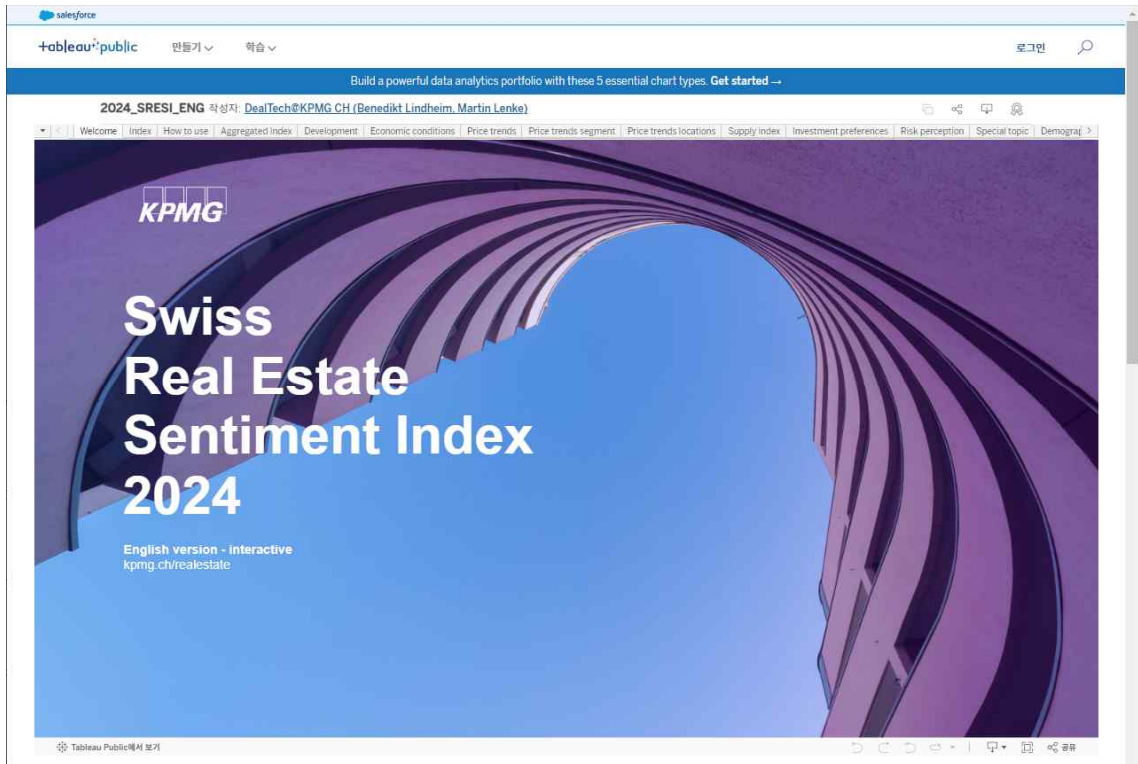
Keywords: Bevölkerungsprognose, Demografie, Neubaubedarf,
Neubaunachfrage, Zusatzbedarf, Nachholbedarf



empirica
Forschung und Beratung

empirica
regio

<KPMG 부동산심리지수 대시보드>





15 May 2024, 07:02A M UTC
Chief Investment Office GWM
Investment Research

UBS Swiss Real Estate Bubble Index

Swiss real estate market

Authors: Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG; Maciej Skoczek, CFA, CAIA, Economist, UBS Switzerland AG; Claudio Saputelli, Economist, UBS Switzerland AG; Katharina Hofet, Economist, UBS Switzerland AG

- **New:** The *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* model has been revised. Index values are no longer directly comparable with previous editions of this study.
- The *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* declined in the first quarter of 2024 and currently points to a moderate bubble risk in residential property. There are signs of a further slowdown in the price development of owner-occupied homes.
- An analysis of regional price developments shows an increase in imbalances in the major centers and the tourist region of Graubünden.



Source: iStock

The *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* continued its decline in the first quarter of 2024 and now stands at 0.95 index points. The risk of a real estate bubble has thus fallen from "elevated" to "moderate." This means the benchmark is significantly lower than during the real estate bubble in the early 1990s.

Market developments in the first quarter of 2024

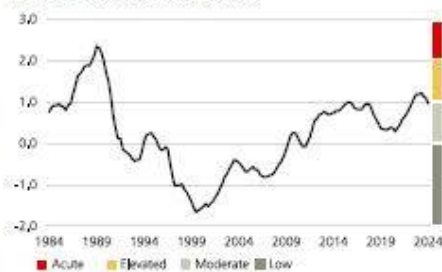
Home prices rose by 0.7% in the first quarter of 2024 compared to 4Q23, similar to the previous quarters. Compared to 2023, this resulted in an overall price increase of 3.2%, which was significantly more than the increase in consumer prices of 1.1%.

The momentum in rents was much stronger. Asking rents rose by 1.5% in the first quarter of 2024, and are now 6% higher than a year ago. Existing rents also saw an above-average increase of 2.7% compared to the previous year.

Outlook: There are signs of a further slowdown in the annual growth rate of owner-occupied home prices to 1–1.5% by the end of the year. Subdued economic growth, continued higher financing costs, and the high absolute price level are putting pressure on demand. This should further reduce bubble risk.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index

1st quarter 2024, in standard deviations. Depending on the current index value, the real estate bubble risk is divided into the following four categories: low (below 0), moderate (between 0 and 1), elevated (between 1 and 2), and acute (above 2).



Source: UBS

This report has been prepared by UBS Switzerland AG. Please see important disclaimers and disclosures at the end of the document.