

국토이슈리포트

제 40호

2021년 3월 23일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 국책연구원로 5

호주 주택시장 동향과 정책 변화

시장 안정정책과 적시적소 주택공급을 위한 전략

요약

■ 호주 주택가격은 지난 20년간 상승세였다가 2018년에 하락, 2019~2020년에 다시 상승

- 최근 상승세의 원인은 저금리와 유동성, 상대적으로 양호한 경제상황 등이며, 선호하는 도심과 가까운 교외지역, 단독주택에서 가격상승이 두드러짐
- 당분간 상승할 것이라는 전망이 우세하나, 코로나19 관련 지원 종료에 따른 조정을 예상하기도 함

■ 호주는 주택가격 상승기에 주택금융규제 및 외국인 투자제한 조치 시행

- 투자목적대출 억제, 외국인 기존주택 매입 제한, 사전신고제도 등을 시행했고, 금융기관은 투자목적대출에 대해서는 금리를 높임
- 외국인에 대해 취·등록세 할증, 양도소득세 혜택 폐지와 원천징수, 빈집수수료 부가 등을 시행

■ 호주는 코로나19에 대응하기 위해 생애최초주택구입가구 지원과 임대료 부담 완화 프로그램 등을 강화

- 생애최초주택구입가구 취·등록세 비과세 구간을 넓히고, 임차인 퇴거 방지, 임대료 지원 등을 실시

■ 뉴사우스웨일즈주(New South Wales)는 안정적 주택공급과 주거복지 증진을 위한 주택정책 전략을 수립 중

- 호주 뉴사우스웨일즈주 주택정책 전략의 4가지 테마
① 적시적소(適時適所) 주택공급, ② 다양한 주택, ③ 부담가능한 주택, ④ 회복력 높은 주택
- 호주 뉴사우스웨일즈주는 2041년까지 약 100만 호 주택공급 소요 추정, 적절한 기반 시설과 서비스 확충으로 '30분 도시(30-minute city)'를 목표로 삼고 있음
- 생애최초주택구입가구 지원, 임차후구매(Rent to Buy), 다량임대주택건설지원(Build to Rent) 등 다양한 부담가능주택 공급프로그램을 운영하고, 자연재해에 강한 주택공급을 추진

■ 우리나라 주택정책에 주는 시사점

- 고위험군 대출에 대한 속성파악과 맞춤형 금융규제를 위한 금융당국-금융기관 협력 강화
- 외국인 투자로 주택시장 변동성이 커질 수 있으므로 외국인 투자관리 목표 및 외국인 개념 정립, 세금, 금융까지 관련 인프라 등을 사전에 구축하여 이에 대한 대응력을 높일 필요
- 사회진입계층인 생애최초주택구입가구 지원과 임차인 주거비 부담 완화
- 중·장기 주택 및 택지 수요를 감안한 안정적 주택공급과 시드니의 '30분 도시', 장소기반 기반시설 컴팩트 사례처럼 직주근접이 가능한 주택-일자리-기반시설 연계형 도시개발 필요
- 주거사다리로서 부담가능한 주택 재고를 확충하고 회복력 높은 미래형 주택공급

김수민 사우스오스트레일리아주대학
교수

박천규 국토연구원 연구위원

본문에 들어가기 전 안내: 호주의 지역구분과 행정체계 개요

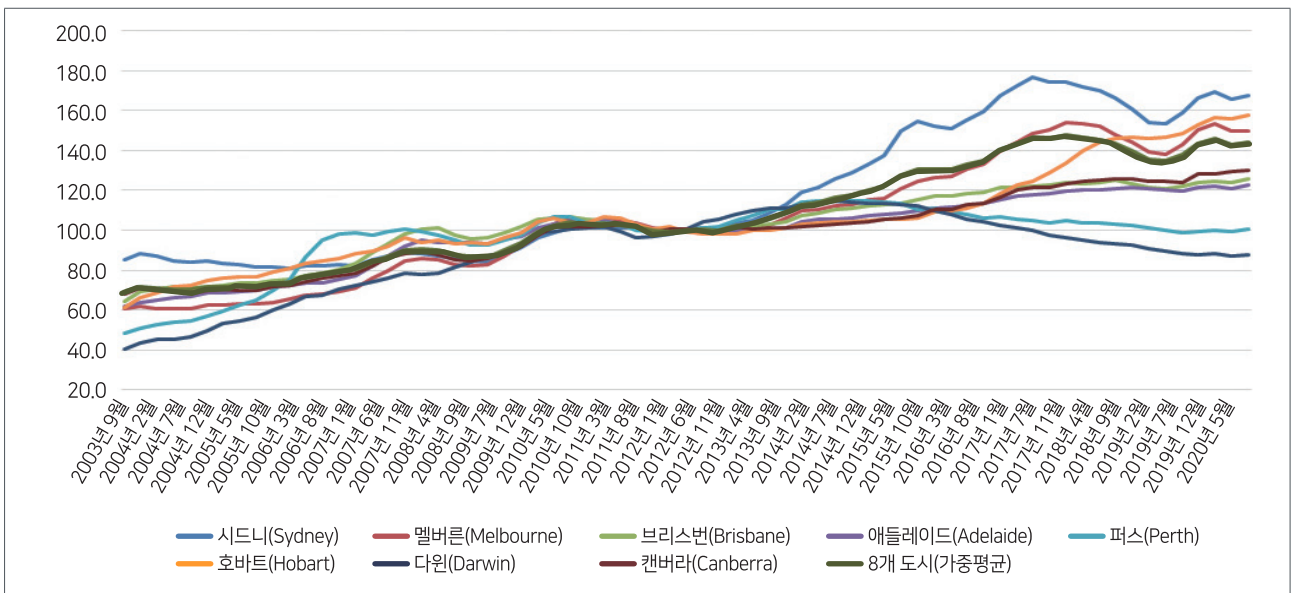
- 호주 연방(Commonwealth of Australia)은 다음과 같이 크게 3단계의 행정체계로 이루어져 있음
 - 연방 정부(Federal Government 혹은 Commonwealth Government), 주정부(State Government) 혹은 준주정부(Territory Government), 지방정부(Local Government)
- 지방정부는 시(City), 주(Shire) 등 여러 종류의 LGA(Local Government Area)로 이루어져 있음.
 - 예를 들어, 시드니시(City of Sydney)는 호주 연방의 뉴사우스웨일즈주(New South Wales: NSW)에 속해 있는 LGA 중 하나이며 시드니 중심업무지구(Sydney CBD) 및 알렉산드리아(Alexandria), 제트랜드(Zetland), 썬리힐(Surry Hills), 바랑가루(Barangaroo) 등의 주변 지역을 포함
- 광역 시드니(Greater Sydney)는 호주 통계청(Australian Bureau of Statistics: ABS)에 따른 지역 구분으로 시드니시의 광역권으로 이해될 수 있으며, 각 주 혹은 준주에 광역단위의 지역구분이 모두 존재(예: Greater Melbourne)
- 본 리포트에서 제시된 도시 통계는 광역 도시(예: Greater Sydney)의 수치임

1 호주 주택시장 동향

전반적으로 호주 주요 도시들의 주택가격은 지난 20년간 꾸준히 상승세를 보임

- 📍 탄탄한 경제 상황, 꾸준한 이민자들의 유입, 아시아 투자자들의 관심 및 기타 여러 호재로 인해 주요 도시들의 주택가격은 지난 20년간 대체적으로 꾸준한 상승세를 나타내고 있음
- 📍 호주 8개 주요 도시(Capital cities)¹⁾의 주택가격(가중평균)은 2012~2017년 사이 약 48.5% 상승하고, 2018년에는 외국인 투자 감소 등으로 인해 -5.1% 하락했지만 이후 2019~2020년에는 약세 전망에도 불구하고 다시 상승

〈그림 1〉 호주 주요 도시별 주택가격지수 추이



출처: Australian Bureau of Statistics. Price indexes and inflation. <https://www.abs.gov.au/statistics/economy/price-indexes-and-inflation> (2021년 2월 22일 검색)의 자료를 바탕으로 저자 재작성.

1) 호주 본토는 6개 주(State)와 2개의 준주(Territory)로 구성되며, 호주 연방의 수도인 캔버라(Canberra)와 각 주(혹은 준주)의 주도인 8개의 도시를 주요 도시(Capital City)로 정의하고 있음. 이들 도시는 인구순으로 시드니(Sydney), 멜번(Melbourne), 브리즈번(Brisbane), 퍼스(Perth), 애들레이드(Adelaide), 호바트(Hobart), 캔버라(Canberra), 다윈(Darwin)임.

최근 호주 내 주택가격 상승은 선호도가 높은 교외지역, 단독주택(Detached House)에서 두드러짐

- ② 호주 주택시장은 ‘위대한 호주인의 꿈’(Great Australian Dream)이라는 표현으로 자주 묘사되기도 하는데, 이는 교외 지역에 있는 정원이 달린 단독주택(Detached House)을 자가로 소유하는 것을 표현
- ② 최근 DomainGroup의 발표에 따르면 시드니의 경우 2020년 12월 기준 단독주택의 중위가격이 약 121만 호주달러(AUD), 멜번의 경우 약 94만 호주달러를 기록
 - 이는 작년 대비 각 6.7%, 3.9% 가격이 상승한 것이며 브리즈번(5.6%), 애들레이드(6.1%), 퍼스(6.3%) 등 다른 호주 내 주요 도시들도 비슷한 양상을 보이고 있음(domain.com.au, 2021년 3월 18일 검색)

〈표 1〉 호주 주요 도시별 주택가격(단독주택)

구분	2019년 12월 (AUD)	2020년 9월 (AUD)	2020년 12월		
			(AUD)	전기 대비	동월 대비
시드니(Sydney)	113만 5,482	115만 6,090	121만 1,488	4.8%	6.7%
멜번(Melbourne)	90만 940	88만 8,985	93만 6,073	5.3%	3.9%
브리즈번(Brisbane)	58만 3,477	61만 1,606	61만 6,387	0.8%	5.6%
애들레이드(Adelaide)	54만 1,022	56만 2,656	57만 4,264	2.1%	6.1%
캔버라(Canberra)	78만 4,459	80만 4,120	85만 5,530	6.4%	9.1%
퍼스(Perth)	52만 9,783	54만 6,560	56만 3,214	3.0%	6.3%
호바트(Hobart)	50만 1,699	53만 1,594	56만 4,091	6.1%	12.4%
다윈(Darwin)	51만 5,213	52만 1,712	53만 3,845	2.3%	3.6%
전체(National)	80만 6,360	81만 9,112	85만 2,940	4.1%	5.8%

주: 환율은 AUD=873원(2021년 3월 2일 기준).

출처: DomainGroup. Domain House Price Report. <https://www.domain.com.au/research/house-price-report/december-2020/> (2021년 2월 27일 검색)의 내용을 바탕으로 저자 재작성.

반대로 시내 중심가 등에서 골짜기 찾아볼 수 있는 아파트 등의 다세대주택(Unit)은 일반적으로 선호도가 낮은 편이며 상대적으로 약세를 보임

- ② 유학생, 워킹 홀리데이, 젊은 직장인의 수요가 높은 대도시에서 투자목적의 수요가 존재하나 코로나19와 외국인 투자 감소 등 내·외부 요인에 취약한 양상을 보임
- ② 최근 DomainGroup의 발표에 따르면 2020년 12월 기준 다세대주택(Unit)의 중위가격은 시드니와 멜번에서 각각 약 73만 호주달러, 약 57만 호주달러를 기록했는데, 시드니의 경우 코로나19로 인해 약 2만 호주달러 상당의 가치 하락(value loss)이 있는 것으로 분석됨²⁾

단독주택을 중심으로 호주 주요 주택시장은 코로나19 영향에서 빠른 회복세를 보였으며, 저금리³⁾, 낙관적인 경제 상황, 백신의 도입에 따라 상승 전망이 다소 우세하나 엇갈리는 전망도 존재

- ② 호주의 주요 은행 중 하나인 웨스트팩(Westpac) 은행에 따르면, 시드니를 중심으로 호주의 집값이 2023년까지 약 20% 정도 상승할 것으로 전망

2) DomainGroup. Domain House Price Report. <https://www.domain.com.au/research/house-price-report/december-2020/> (2021년 2월 27일 검색).

3) 2021년 2월 기준, 금융기관에 따라 1% 후반대에서 2% 초반대의 금리로 대출이 가능(수수료 및 기타 비용을 감안하지 않음).

- 현재 호주의 경우 시민권자 및 영주권자, 그리고 그들의 직계가족을 제외한 외국인의 입국이 금지되어 있으나 추후 해당 조치가 완화되고 외국인 이민자들의 입국이 허용될 경우 이는 주택가격 상승요인으로 작용할 것으로 예상⁴⁾

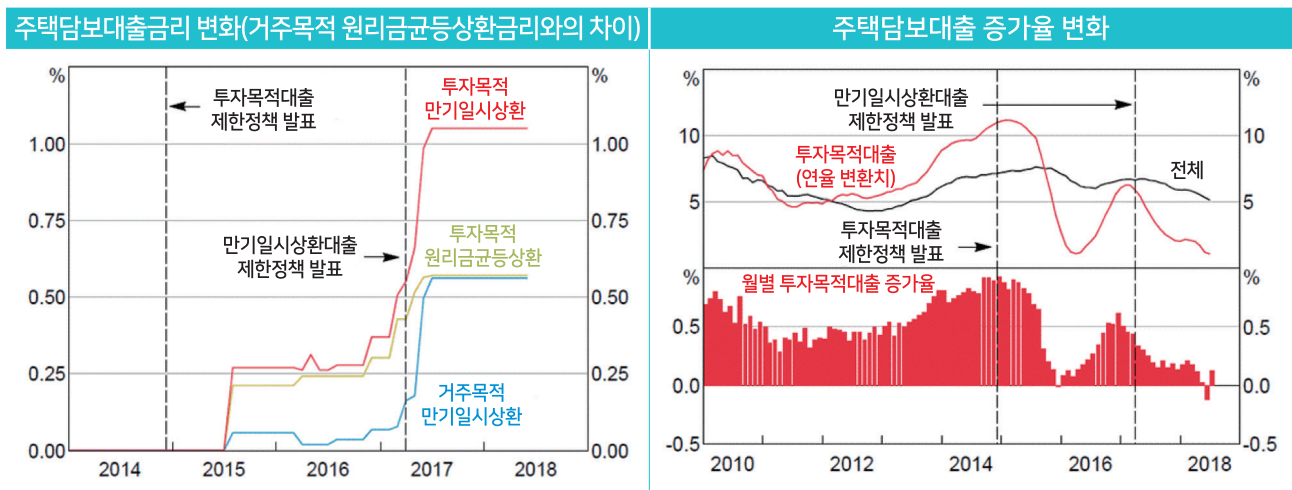
② 코로나19로 인해 경제적 어려움을 겪고 있는 자영업자 등 상공인들의 고용 유지를 지원하기 위한 잡키퍼 임금지원 프로그램(JobKeeper Payment Scheme)이 2021년 3월에 종료됨에 따라 경제적 부담, 규제로 인한 이민자 수 감소 등으로 주택가격의 가파른 상승세가 오랜 기간 지속되지 않을 것이라는 전망도 존재⁵⁾

2 호주 주택정책 ① 주택금융규제 및 외국인 투자제한 조치

③ 호주는 주택가격 상승기 주택금융리스크 관리와 가계대출 증가에 대응하기 위해 주택금융규제를 강화

- 호주건전성감독청(Australian Prudential Regulation Authority: APRA)은 2014년에 투자목적 대출 증가율의 상한선을 연간 10%로 설정하고, 신규대출 상환능력을 대출금리에 최소 2%를 더해 평가하도록 조치⁶⁾
- 높은 주택담보대출비율(Loan To Value ratio: LTV), 만기일시상환대출(Interest Only: IO) 등 위험도가 높은 대출 제한을 시행하고, 지속적으로 모니터링 시행
- 금융기관은 투자목적, 만기일시상환 대출을 줄이기 위해 이들 대출에 대한 대출금리를 인상했고, 이에 따라 투자목적 신규대출의 증가폭이 크게 감소한 것으로 평가

〈그림 2〉 호주 주택금융규제 이후 투자목적 주택담보대출 금리와 증가율 변화 추이



출처: Reserve Bank of Australia. 2018. Financial Stability Review. <https://www.rba.gov.au/publications/fsr/2018/oct/assessing-effects-housing-lending-policy-measures.html#fn1> (2021년 3월 12일 검색).

4) News.com.au. 2021. Westpac forecasts 20 per cent jump in Australian house prices. February 22, <https://www.news.com.au/finance/economy/australian-economy/westpac-forecasts-20-per-cent-jump-in-australian-house-prices/news-story/433ab16b1cf953f872b2fac070a5033b> (2021년 2월 27일 검색).
 5) The Sydney Morning Herald. 2021. Prospect of a six figure hike in Sydney house prices stokes affordability worries. January 31, <https://www.smh.com.au/business/the-economy/prospect-of-a-six-figure-hike-in-sydney-house-prices-stokes-affordability-worries-20210129-p56xwb.html> (2021년 2월 27일 검색).
 6) 투자성격의 대출 증가는 주택시장 위험을 증가시켜 국민경제에 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여 주택금융규제를 강화. Reserve Bank of Australia 2018 (2021년 3월 12일 검색).

- ② 외국인 관련 정책의 특징은 기존주택 구매를 제한하는 것이며, 취·등록세 할증, 양도소득세 혜택 폐지 추진
 - 호주는 비거주 외국인에게 기존주택 구매 제약을 두고 있으며, 일부 금융기관에서 외국인에 대한 대출을 시행하고 있으나 대출한도가 영주권자에 비해 불리하고 이자율도 2~3%p 이상 높은 편임
 - 부동산 구입 시 외국인투자검토위원회(Foreign Investment Review Board: FIRB)의 사전승인 필요
 - 호주에서 외국인의 부동산투자는 기존주택보다 신축을 통한 주택재고 순증에 초점
 - 영주권이 없는 외국인은 일반적으로 신축주택 외 기존주택 구입에 대한 제한⁷⁾이 있으며, 이는 신축을 통해 주택재고를 증가시키고 추가적인 고용창출 등의 효과를 기대하는 한편, 기존주택 시장을 안정시키기 위함
 - 나대지(裸地) 구입의 경우 4년 안에 주택을 신축하고, 그동안 판매하지 않아야 한다는 조건을 부과
 - 뉴사우스웨일즈주의 경우 외국인은 2021년 기준 취·등록세(Transfer tax)의 8%, 토지세(Land tax)의 2%의 비용을 추가적으로 부담해야 하고, 외국인에 대해서는 양도차익 50% 감면 혜택을 폐지
 - 양도차익에 대해서는 75만 호주달러 이상의 주택⁸⁾에 대해 12.5%를 원천징수(withholding)함으로써 세금을 내지 않고 해외로 매각대금이 유출되는 것을 사전에 방지
 - 외국인이 소유한 주택에 대해 1년 동안 183일(6개월) 이상 거주하지 않거나 임대하지 않은 경우, 빈집수수료(vacancy fee) 부과⁹⁾

3

호주 주택정책 ② 코로나19 대응 주거안정 프로그램

- ② 최근 호주는 부담가능하고 안정된 주거 실현을 위해 생애최초주택구입가구(First home buyers) 지원, 임대료 부담 완화 프로그램 등을 강화

생애최초주택 구입자 지원 프로그램

- ② 호주 국민 및 영주권자에 한해 해당 가구의 주 주거용인 1주택을 대상으로 지원금(grant)을 지원하고, 취·등록세 관련 혜택을 주고 있음
 - 코로나19로 인한 경기 악화로 주택구입 능력이 감소해 취·등록세 비과세 구간을 넓히는 등의 조치를 시행
- ② 뉴사우스웨일즈주의 경우 생애최초주택구입가구 세금 감면 프로그램(First Home Buyer Assistance Scheme)을 운영하고 있는데 2020년 8월부터 그 혜택이 커짐
 - 생애 처음으로 80만 호주달러 이하의 신규주택을 구입하는 경우, 65만 호주달러 이하의 기존주택을 구입하는 경우 취·등록세 면제, 생애최초주택을 짓기 위한 토지의 경우 40만 호주달러 이하는 면제

7) 기존주택을 구매할 수 있는 예외조항은 ① 임시 거주자로서 호주에 머무르는 동안 실거주 목적으로 구입, ② 재개발을 위한 기존주택 구매로 해당 재개발이 실제 호주 내 주택공급을 증가시킬 수 있는 경우, ③ 외국회사가 고용인을 위해 주택구입이 필요한 경우임.

8) 2016년에 외국인이 주택을 매각할 때 양도소득세 원천징수 대상이 되었으며, 2017년에 200만 호주달러 이상에서 75만 호주달러 이상으로 기준을 강화했는데 평균 주택가격이 높은 시드니 등 대도시의 주택은 상당 부분 해당됨.

9) 외국인은 주택의 소유권을 받은 날로부터 12개월 동안(Vacancy Year) 단기임대(30일 미만)를 제외하고, 해당 주택이 최소 183일 이상 거주, 임대 등으로 활용됐음을 매년 호주 국세청(ATO)에 신고(Vacancy Fee Return)해야 함. 신고는 1년(Vacancy Year)이 지난 30일 안에 이뤄져야 하며 이를 통해 수수료가 부과되거나 면제되는 형태임. 수수료의 액수는 주택가격대별로 상이하나 일반적으로 외국인투자검토위원회(FIRB)를 통한 부동산 투자 승인요청 당시에 지불한 수수료 액수와 동일하며 100만 호주달러 미만 주택의 경우 6,350호주달러임. 정확한 액수는 호주 국세청(ATO)이 외국인 주택소유자에게 직접 통보하도록 되어 있음.

- 다른 주에도 유사한 프로그램이 존재하며, 빅토리아주(Victoria)에는 60만 호주달러 이하 주택의 경우 면제, 60~75만 달러까지 감세

〈표 2〉 뉴사우스웨일즈주 생애최초주택구입가구 취·등록세 감면 프로그램

구분	신규주택	기존주택	토지
2020년 8월 1일~ 2021년 7월 31일	80만 호주달러 이하 비과세, 80~100만 호주달러는 감세	65만 호주달러 이하 비과세, 65~80만 호주달러는 감세	40만 호주달러 이하 비과세, 40~50만 호주달러는 감세
2017년 7월 1일~ 2020년 7월 30일	65만 호주달러 이하 비과세, 65~80만 호주달러는 감세	상동	35만 호주달러 이하 비과세, 35~45만 호주달러는 감세

출처: Revenue NSW. First Home Buyer Assistance scheme. <https://www.revenue.nsw.gov.au/grants-schemes/first-home-buyer/assistance-scheme> (2021년 3월 7일 검색).

📍 뉴사우스웨일즈주는 생애최초주택구입가구 보조금 프로그램(First Home Owner's Grant)을 운영

- 생애 첫 주택 보조금으로 75만 호주달러 이하의 주거 용도로 사용되거나 판매된 적이 없는 신축 주택(토지와 주택의 총합, 신축 주택만을 구매 시 60만 호주달러)을 구매하는 경우 1만 호주달러 지원
- 빅토리아주에서는 생애최초주택구입가구가 75만 호주달러 이하의 주택을 구매 시 시외(Regional Victoria)의 경우 2만 호주달러, 시내의 경우 1만 호주달러 지원

📍 생애 첫 주택 구매자에 대한 지원은 사회진입계층의 주택구매력을 높이는 정책효과와 코로나19로 인해 건설경기가 위축되어 발생하는 일자리 감소, 중·장기 주택수급 문제에 대한 우려도 반영된 것으로 판단

임대료 부담 완화 프로그램

📍 호주는 코로나19로 인해 경제적 어려움을 겪고 있는 임차인과 임대인을 위한 지원 프로그램을 운영

📍 뉴사우스웨일즈주는 코로나19의 영향을 받아 임대료 체납을 한 임차인에 대해 임대료 체납에 따른 퇴거규정을 제한적으로 적용하기로 함

- 임대료를 지불하지 못한 임차인의 퇴거를 방지하는 내용 등이 포함된 지원책을 시행했고, 이 조치는 2021년 3월 말까지 연장이 된 상태
 - 이는 임차인 세대의 수입이 25% 이상 감소한 경우, 임대료를 지불하는 세대원이 실직했거나 수입이 줄어든 경우, 코로나19 질병 사유 혹은 간호 업무로 인해 노동시간이 줄거나 없어진 경우에 해당
 - 이 기간 동안은 임대인이 경제적인 어려움을 겪고 있거나 코로나19와 상관없이 임대료가 밀린 경우 등의 예외적인 경우를 제외하고 임대인은 임대료를 동결 또는 감면하고, 임차인과의 충분한 협의를 거친 이후에만 세입자를 퇴거시킬 수 있음

📍 빅토리아주의 경우 코로나19의 영향으로 경제적인 어려움을 겪고 있는 임차인에게 최대 3천 호주달러의 지원금(Rent Relief Grant)을 제공

- 신청 대상자는 특정 소득 및 재산 조건을 만족하는 외국인을 포함한 모든 빅토리아주 주민으로 임차인은 임대인과 임대료 감면에 동의하고 새 계약서를 주 소비자 보호청(Consumer Affairs Victoria)에 등록
- 이를 통해 2021년 3월 기준 약 3만 2,177명의 세입자에게 총액 7,565만 401호주달러가 지원됨¹⁰⁾

10) HousingVic. <https://www.housing.vic.gov.au/help-renting/rentrelief> (2021년 3월 3일 검색).

📍 이외에도 뉴사우스웨일즈주는 다음과 같은 민간임대지원(Private Rental Assistance) 프로그램 운영

- 임대료 지원 프로그램(Rental Choice)
 - 실직이나 투병 등으로 큰 경제적인 어려움이 있는 경우, 가정 폭력 피해자, 참전 용사 혹은 16~24세이면서 홈리스(homeless)이거나 홈리스가 될 위험이 있는 사람들에게 최대 3년간의 금전 지원 프로그램
- 보증금무이자대출(Rentstart Bond Loan)
 - 저소득층을 위한 임대보증금 무이자 대출 프로그램
- 주거비용일시지원(Tenancy Assistance)
 - 최대 4주간의 임대료 및 수도세 등 지원 프로그램(12개월에 한 번 사용 가능)
- 취약계층임차거주보증(Tenancy Guarantee)
 - 취약계층에게 임대하는 임대인 및 중개사에게 인센티브를 주는 프로그램으로 최대 1,500호주달러까지 미납 임대료 및 주택 손상비용을 지원하는 프로그램
- 임대주택연결서비스(Private Rental Brokerage Service)
 - 신체적·정신적으로 어려움을 겪는 가구에게 임대주택 탐색 및 관리 등을 지원하는 1:1 프로그램

4

호주 주택정책 ③ 뉴사우스웨일즈주의 주택정책 전략¹¹⁾

📍 시드니가 주도인 뉴사우스웨일즈주(New South Wales: NSW)는 주정부의 주택정책 전략(A Housing Strategy for NSW)을 수립 중

- 가장 최근에 수립되고 있는 주택정책 전략으로 호주 주택정책의 배경과 특징을 이해하는 데 도움이 됨

주정부는 주택정책의 비전을 설정하고, 4가지 테마를 제시

📍 주택정책 비전으로 “모든 사람들에게 전 생애주기에 걸쳐 안전(security), 편안함(comfort), 기회(choice)를 주는 주택이며, 이는 다양하고(diverse), 부담가능하고(affordable), 회복력 높은(resilient) 주택공급을 통해 실현하고, 환경, 문화, 사회·경제에 기여”하는 것으로 설정¹²⁾

📍 이를 실현하기 위한 4가지 주택정책 테마를 설정

- ① 적시적소에 주택을 공급(Housing supply in the right locations and the right time)
- ② 다양한 필요에 부합하는 다양한 주택(Diverse housing for diverse needs)
- ③ 더욱 부담가능하고 주거 안정성을 갖춘 주택(Housing with improved affordability and stability)
- ④ 지속가능하고 회복력 높은 주택(Enduring and resilient housing)

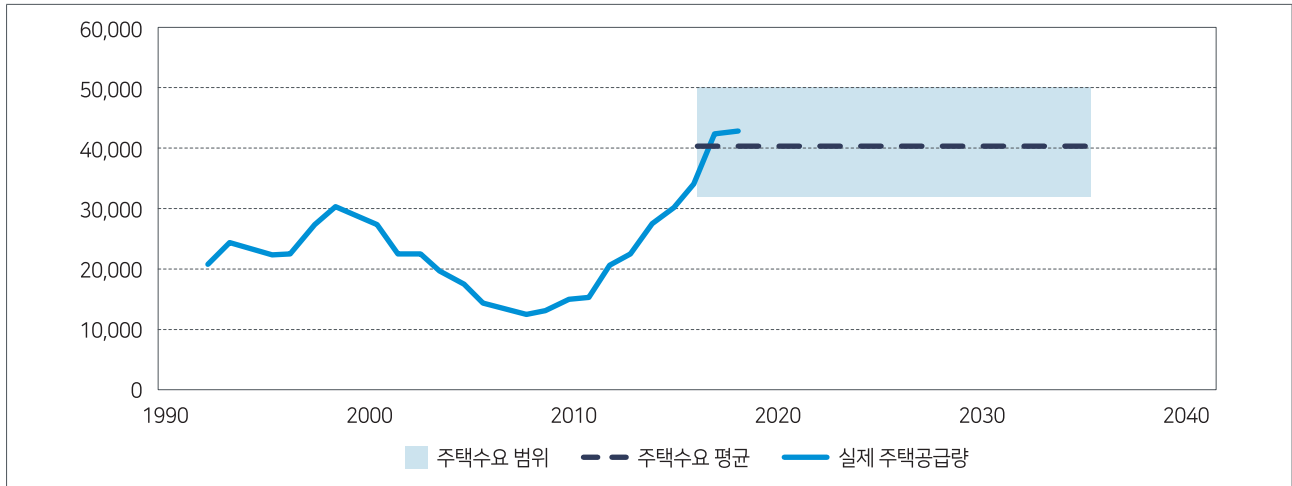
11) 이하 내용은 NSW Government. 2020. A Housing Strategy for NSW Discussion Paper. <https://www.planning.nsw.gov.au/-/media/Files/DPE/Discussion-papers/Policy-and-legislation/Housing/A-Housing-Strategy-for-NSW--Discussion-Paper-2020-05-29.pdf> (2021년 3월 17일 검색)의 내용을 토대로 작성.

12) 원문은 “Housing that supports security, comfort and choice for all people at all stages of their lives, achieved through supply that meets the demand for diverse, affordable and resilient housing and responds to environmental, cultural, social and economic contexts”.

적시적소(in the right locations and the right time)에 주택을 공급

- 뉴사우스웨일즈주, 특히 시드니(Greater Sydney)는 인구가 계속 늘어나는 지역으로 2016년 기준 주택이 약 10만 호 과소 공급됐다고 판단하며, 2041년까지 약 100만 호 추가 공급이 필요하다고 추정
- 주택정책전략 보고서에서 시드니의 주택수요는 약 3~5만 호 사이로 2041년까지 약 100만 호 추가 공급이 필요하다고 밝힘

〈그림 3〉 시드니 주택공급량과 주택수요 전망(1990~2041년)



출처: NSW Government, 2020. A Housing Strategy for NSW Discussion Paper. <https://www.planning.nsw.gov.au/-/media/Files/DPE/Discussion-papers/Policy-and-legislation/Housing/A-Housing-Strategy-for-NSW--Discussion-Paper-2020-05-29.pdf> (2021년 3월 17일 검색).

- 시드니에서 주택공급의 변동성을 줄여 안정적으로 연평균 약 4만 호 이상의 주택을 공급하는 것을 중요한 과제로 인식
 - 단기적으로 주택수급 문제는 양호한 편이나, 최근 인허가실적이 줄어들고 있어 이에 대한 우려가 증대
- 시드니에 적절한 양의 주택을 공급하기 위해 도심의 밀도를 높여 주택을 공급하는 것이 필요한데, 이를 위해 수반되는 기반시설 확충이 중요한 과제
 - 기반시설 확충 비용으로 매년 약 9백만 호주달러를 조성하고 있으며, '장소 기반의 기반시설 콤팩트'(Place based Infrastructure Compact: 이하 PIC)를 기반시설 확충을 위한 새로운 도시계획 모델로 시범 적용
 - PIC 모델은 패러매타와 올림픽반도(Parramatta and the Olympic Peninsula: GOP) 지역에 시범 적용되고 있으며, 예상되는 일자리와 주택 수, 이를 지원하는 기반시설 및 서비스를 기반으로 한 시나리오에 따라 해당 지역을 개발하는 모델
 - 직주근접의 불일치는 교통비용을 높이고 집과 커뮤니티에서 보내는 시간을 줄여 생산성을 낮추는 문제를 발생시키므로 대중교통을 이용해 30분 내로 고용중심지에 도달할 수 있는 '30분 도시'(30-minute city)를 지역 계획의 주요 비전으로 제시
- 시드니 외곽 시외 지역(Regional NSW)에서는 2041년까지 약 21만 호 추가 주택공급 필요 추정
 - 시외지역은 자연환경 변화(예: 가뭄 등)가 인구와 경제에 미치는 영향이 크며, 지역마다 경제여건의 격차가 큼
 - 시외의 주택수요는 지역마다 편차가 존재하지만 2041년까지 약 21만 호의 추가적인 주택이 필요하다고 밝힘
 - 이들 지역에서 토지확보는 어렵지 않으나 경제성장에 대한 추진력이 담보되지 않은 한 수도·전기 등과 같은 주거 관련 서비스를 미리 확충하기가 어려운 것이 문제

📍 뉴사우스웨일즈주는 안정적인 주택공급을 위해 다음과 같은 주택정책 전략을 제시

- 주택공급은 적절한 기반시설과 주거관련 서비스 확충이 핵심으로 “30분 도시”를 목표로 삼아 교통·병원·학교·녹지공간을 확충하기 위해 공공·민간 등이 긴밀히 협력
- 주택공급에 필요한 인구 및 수요 변동, 고용 등과 관련된 증거 기반 데이터를 이용하여 도시를 계획¹³⁾하고 정책효과를 모니터링
- 지역사회의 성장을 유도하기 위한 전략이 중요하며, 특히 젊은 층을 지역사회에 남게 하고, 호주 원주민을 지원하기 위한 부담가능주택 공급
- 공공이 소유한 토지를 효율적으로 사용하여 적절한 주택을 공급

다양한 수요(needs)에 부합하는 다양한 주택

📍 뉴사우스웨일즈주의 가구 수는 2041년까지 지속적으로 증가 및 다양한 프로파일을 형성하게 될 것으로 예상되므로 이에 따른 주택수요 다양화 추정

- 어린이와 젊은 층, 1~2인 은퇴 고령가구, 이민자와 호주 원주민 등을 위한 다문화·다언어 커뮤니티 형성
- 지역마다 계층마다 다양한 주택수요가 존재하기 때문에 맞춤형으로 다양한 주택공급(Housing mix)이 필요하여, 고령가구의 경우 자신의 지역에 지속 거주하고 싶은 필요를 만족시킬 필요
- 장애인들이 독립적으로 거주할 수 있도록 장애인 친화적으로 설계된 장애인 주택(Specialist Disability Accommodation: SDA)을 공급하고 있는데 2018년 기준 약 3,290호의 추가 수요 추정

📍 뉴사우스웨일즈주는 다양한 수요에 부합하는 주택공급을 위해 다음과 같은 주택정책 전략을 제시

- 고령가구가 자신의 지역에 안정적으로 거주할 수 있도록 의료서비스의 접근성을 높이고, 유니버설 설계 등으로 고령자에게 적합한 주택을 공급하는 한편, 공유주택플랫폼·디지털기술을 접목하여 독립적으로 거주할 수 있도록 지원
- 장애인이 주거 선택권, 편의성, 부담가능성 및 안정성을 갖춰 거주할 수 있도록 장애인 주택공급을 촉진하고, 일반적인 주택에도 장애인의 접근성을 높일 수 있는 편의시설 설계 및 지원
- 지역 커뮤니티의 수요에 부응하여 다양한 타입과 규모의 주택을 공급하고, 주 차원에서 젊은 층들이 다양하고 유연하게 생활할 수 있도록 지원

더욱 부담가능하고 주거안정성을 갖춘 주택

📍 소득 대비 주택가격이 상승하면서 주택구매력이 저하되어 자가보유율 하락

- 뉴사우스웨일즈주의 주택보유율은 하락했으며, 특히 젊은 층의 자가보유율은 2002~2014년 사이 29%에서 20%로 떨어짐. 55세 이상의 자가보유율은 1995~1996년 77%에서 2017~2018년 58%로 감소
- 생애최초주택구입가구가 자신의 소득 20%를 저축하여 주택구입을 위한 20% 초기자금을 축적하는데 뉴사우스웨일즈주 기준 5.7년, 시드니 기준 8.4년이 소요되며, 소득이 낮을수록 더 긴 시간이 소요
- 공공용지를 이용한 부담가능한 주택을 짓도록 유도하고 있으며, 임차후구매(Rent to Buy)¹⁴⁾ 등을 통해 주거 안정과 자산축적 유도 필요

13) 뉴사우스웨일즈주는 ‘ePlanning Program’을 통해 도시계획에 관한 의사결정 시간을 줄이고, 다양한 의견을 반영한 심층적인 분석 수행.

14) 임차후구매(Rent to Buy)는 자가소유를 지원하는 정책으로 임차인이 거주하는 동안 해당 주택의 매입가격이 고정되고, 임차인은 해당 기간 동안 자산을 축적하여 주택구입을 위한 초기자금을 확보하는 프로그램.

📍 생애최초주택구입가구 및 부담가능한 임대주택 공급 지원 프로그램

- 생애최초주택구입가구 지원 프로그램
 - 생애최초주택구입가구에 대한 지원금과 취·등록세 감면(Fair Go for First Home Buyers Package)
 - 생애최초주택구입가구(소득 12만 5천 호주달러 이하, 맞벌이 20만 호주달러 이하)가 주택구입에 필요한 초기자금 20%를 5%로 줄여주는 프로그램(The First Home Loan Deposit Scheme)
- 부담가능한 임대주택 공급 프로그램
 - 주택공급 사업자에 대한 인센티브, 특정 프로젝트 내 5~10%는 저소득층을 위한 주택으로 공급, 지자체별 부담가능주택 감소분에 대한 벌칙
 - 공공임대주택 질 개선, 공급 증대를 위한 프로그램으로 커뮤니티 플러스 프로그램(Communities Plus Program)*, 사회주택 커뮤니티 개선 기금(Social Housing Communities Improvement Fund)**, 사회주택 및 부담가능주택 기금(Social and Affordable Housing Fund)*** 운영
 - *커뮤니티 플러스 프로그램은 뉴사우스웨일즈 토지주택공사가 소유한 부지를 재개발하여 사회주택을 공급하는 프로그램
 - **사회주택 커뮤니티 개선 기금은 주거지역에 대한 주민공동시설, 보안 및 안전시설 등을 개선하는 프로그램
 - ***사회주택 및 부담가능주택 기금은 관련 통합 서비스 기금으로 주택 관리, 임차인 관리, 맞춤형 지원 등을 통해 임차가구의 독립적인 생활을 돕기 위해 마련된 프로그램

📍 임차가구의 증가와 주거 스트레스 증가

- 뉴사우스웨일즈주의 임차비중은 2016년 기준 과거 10년 동안 25%에서 28%로 증가했으며, 시드니에서 상승이 두드러짐
- 시드니의 임차인의 절반 이상이 5년 동안 비자발적 이주를 경험한 적이 있을 정도로 임차가구의 주거불안정 문제가 심각¹⁵⁾해져, 공공부문에서 부담가능주택을 안정적으로 공급할 필요성 대두
- 시드니의 임대료는 멜버른보다 30% 비싸고 애드레이드에 비해 두 배 가까이 높아 민간임대주택에서 거주하는 가구의 주거 스트레스¹⁶⁾가 높는데, 저소득층을 위한 저가 임대주택 재고량이 재개발·젠트리피케이션·개축 등으로 줄어들고 있어 이에 대한 대응이 필요

📍 민간을 활용한 부담가능주택 공급 프로그램

- 국민부담가능주택 공급(National Rental Affordability Scheme: NRAS)
 - NRAS를 통해 시장가격의 80% 이하로 일정기준의 임차인에게 임대하는 사업자에게 세금 인센티브 제공
 - 임차인은 민간 인터넷 중개 플랫폼을 통해 NRAS 임대물건을 탐색할 수 있음
- 포용적 토지이용 조성(Inclusionary Zoning)
 - 특정 개발 프로젝트에 일정 비율 이상의 부담가능주택을 포함하는 프로그램으로 성과기준에 따라 세금, 용적률, 패스트트랙 허가 등 인센티브를 부여

📍 뉴사우스웨일즈주는 부담가능한 주택공급을 위해 다음과 같은 주택정책 전략을 제시

- 생애최초주택구입가구에 대해 자금지원이 주택가격 상승의 원인이 될 수 있으므로 주 정부가 직접 부담가능한 주택을 공급하는 등 추가적인 전략을 마련
- 다량임대주택건설지원(Build to Rent)¹⁷⁾와 같은 새로운 주택 모델, 자금지원 프로그램 등 개발
- 부담가능한 주택공급에 민간의 참여를 확대할 수 있는 다양한 프로그램 마련
- 사회적 요구(개보수¹⁸⁾, 접근성, 면적 등)를 반영하여 질 좋은 공공임대주택 공급

15) 이에 대한 문제는 주택가격 상승으로 인한 자가로의 진입 제약 요인, 소규모 주택투자자들이 많아지면서 임대차시장을 불안하게 만드는 요인 등이 영향을 주었다고 판단.
 16) 주택정책전략 보고서에서 주거스트레스(Housing stress)를 소득 하위 40% 가구가 소득의 30% 이상을 주거비로 지불하는 것으로 정의.
 17) 다량임대주택건설지원(Build to Rent)은 50호 이상의 임대주택을 단일한 소유권의 형태로 개발하여 공급하는 사업자에게 토지와 관련된 세금 감면 혜택을 주는 프로그램.
 18) 뉴사우스웨일즈주의 토지주택공사(Land and Housing Corporation: LAHC)가 관리하고 있는 1만 2,600호의 사회주택은 대부분 80년대 이전에 지어져 노후화했으며, 이를 개보수하는 것을 중요한 과제로 인식.

지속가능하고 회복력 높은 주택

📍 회복력 높은 주택(resilient housing)에 대한 수요 증가에 대비

- 회복력 높은 주택은 편안(comfort)하며, 환경변화에 안전(safe)하고, 오픈 스페이스를 통해 이웃과 커뮤니티와 교류할 수 있는 에너지 절약형 주택
- 에너지 비효율적인 기존주택은 비용적인 측면에서도 불리해 주거비 및 전력소요를 증가시키는데 이에 더해 최근 가뭄이 심해 지속가능하고 회복력 높은 미래형 주택의 수요가 증가

📍 사회인프라에 대한 접근성 강화와 내구성이 강한 주택공급 필요

- 시드니의 평균 통근시간은 약 71분으로 주택의 입지 선정, 대중교통 등 교통인프라 확충 등을 통해 30분 도시 실현에 노력 필요
- 주택의 내구성을 높이기 위해 건축규정을 업데이트하는 것이 필요하며, 영국 사회주택 화재에서 보는 것과 같이 주택의 안전 문제에 대한 대응이 필요

📍 뉴사우스웨일즈주는 지속가능하고 회복력 높은 주택공급을 위해 다음과 같은 주택정책 전략을 제시

- 신규주택의 질과 회복력을 높이기 위해 관련 인증을 강화¹⁹⁾
- 기존 주택과 임대주택에 대한 환경 및 에너지 성능을 높이기 위해 소유자와 임대인에 대한 인센티브를 강화하고, 에너지 성능 등급제도 도입 및 활용
- 자연재해에 강한 주택을 공급하고, 자동차 소비를 줄이기 위한 여러 대안 마련

5

요약 및 시사점

📍 고위험군 대출에 대한 속성 파악과 맞춤형 금융규제

- 호주는 주택담보대출 중 고위험군을 발굴하여 투자목적 대출과 외국인 대출 제한 중심의 주택금융규제를 운영했고, 금융기관은 이들 대출에 대한 금리인상 실시
- 우리나라도 고위험군 대출에 대한 속성을 면밀히 파악하여, 이들 대출에 대해서는 금융당국과 금융기관이 협력하여 금리·대출한도 등을 차별적으로 맞춤 관리하여 운영하는 것이 필요

📍 외국인 투자에 대한 관리와 대응력 강화

- 호주는 주택가격 상승기 외국인의 기존주택 구입을 제한했으며, 일부에서 시행하는 대출은 금리가 높고, 대출한도에 제한이 있음
 - 또한 취·등록세 할증, 양도소득세 혜택 폐지, 빈집수수료 부가 등을 시행, 양도소득세는 원천징수하여 외국인 투자로 인한 시장 변동성을 체계적으로 관리
- 우리나라도 외국인 투자로 주택시장 변동성이 커질 수 있으므로 외국인 개념 정립부터 세금·금융까지 관련 인프라를 사전에 구축하여 이에 대한 대응력을 높일 필요

19) 뉴사우스웨일즈주에서 신규주택을 공급할 때 주택 환경 및 에너지 인증인 BASIX를 평가받아야 하며, BASIX는 물, 에너지, 열·냉각 성능 등을 평가.

📍 사회진입계층인 생애최초주택구입가구 지원과 임차인 주거비 부담 완화

- 호주는 코로나19 기간 동안 생애최초주택구입가구 지원과 부담가능주택 공급을 통해 주택구매력을 높이는 한편, 임차인 보호를 위해 퇴거 방지, 임대료 지원 등을 실시
- 우리나라도 실수요자 중심의 시장으로 재편해나가면서 특히 사회진입계층인 생애최초주택구입가구에 대한 지원을 확대하고, 코로나19로 어려움을 겪고 있는 임차인을 위한 주거비 부담 완화 정책을 시행할 필요

📍 안정적 주택공급과 기반시설의 확충

- 호주 뉴사우스웨일즈주는 2041년까지 약 100만 호 주택공급이 필요하다고 추정했으며, 적절한 기반시설과 서비스 확충으로 '30분 도시'를 목표로 삼고 있음
- 특히 장소 기반의 기반시설 컴팩트(Place based Infrastructure Compact: PIC)를 통해 도심 내 일자리와 주택을 확충하고, 이에 따라 소요되는 기반시설 등을 시나리오에 기반하여 조성하는 도시계획 모델 적용
- 우리나라도 중·장기 주택 및 택지 수요에 근거한 지속적이고 안정적인 주택공급기반을 마련하고, 특히 적시적소에 수요자가 원하는 주택, 이에 따른 적절한 기반시설이 병행 공급되도록 유도하는 것이 필요

📍 부담가능하고 회복력 높은 주택공급

- 호주 뉴사우스웨일즈주는 생애최초주택구입가구 지원, 임차후구매(Rent to Buy), 다량임대주택건설지원(Build to Rent) 등 다양한 부담가능주택 공급 프로그램을 운영하고 있으며, 자연재해에 강한 주택공급을 각종 인증제도와 인센티브를 통해 추진
- 우리나라도 주거사다리로서 부담가능주택의 재고를 확충할 필요가 있으며, 4차 산업혁명과 자연환경 변화, 공기의 질, 건강 등 관련 이슈를 고려한 미래형 주택공급 필요

📖 참고문헌

- Australian Bureau of Statistics. Price indexes and inflation. <https://www.abs.gov.au/statistics/economy/price-indexes-and-inflation> (2021년 2월 22일 검색).
- DomainGroup. Domain House Price Report. <https://www.domain.com.au/research/house-price-report/december-2020/> (2021년 2월 27일 검색).
- HousingVic. <https://www.housing.vic.gov.au/help-renting/rentrelief> (2021년 3월 3일 검색).
- News.com.au. 2021. Westpac forecasts 20 per cent jump in Australian house prices. February 22, <https://www.news.com.au/finance/economy/australian-economy/westpac-forecasts-20-per-cent-jump-in-australian-house-prices/news-story/433ab16b1cf953f872b2fac070a5033b> (2021년 2월 27일 검색).
- NSW Government. 2020. A Housing Strategy for NSW Discussion Paper. <https://www.planning.nsw.gov.au/-/media/Files/DPE/Discussion-papers/Policy-and-legislation/Housing/A-Housing-Strategy-for-NSW--Discussion-Paper-2020-05-29.pdf> (2021년 3월 17일 검색).
- Reserve Bank of Australia. 2018. Financial Stability Review. <https://www.rba.gov.au/publications/fsr/2018/oct/assessing-effects-housing-lending-policy-measures.html#fn1> (2021년 3월 12일 검색).
- Revenue NSW. First Home Buyer Assistance scheme. <https://www.revenue.nsw.gov.au/grants-schemes/first-home-buyer/assistance-scheme> (2021년 3월 7일 검색).
- The Sydney Morning Herald. 2021. Prospect of a six figure hike in Sydney house prices stokes affordability worries. January 31, <https://www.smh.com.au/business/the-economy/prospect-of-a-six-figure-hike-in-sydney-house-prices-stokes-affordability-worries-20210129-p56xwb.html> (2021년 2월 27일 검색).

김수민 사우스오스트레일리아주대학 교수(Sumin.Kim@unisa.edu.au)

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)