



주요 선진국 주택가격 상승과 시사점

김세중 선임연구원

- 최근 독일, 영국, 미국 등 주요 선진국에서 주택가격이 상승하면서 각국 중앙은행의 초저금리 정책이 부동산 버블을 유발할 수 있다는 우려가 제기됨.
 - 독일, 영국, 미국 모두 대도시를 중심으로 주택가격이 상승하고 있으며, 모두 초저금리로 형성된 글로벌 유동성을 이용한 해외 투자자들의 적극적인 투자에 의한 것으로 판단됨.
- 10월 21일 독일 중앙은행인 Bundesbank는 독일 주요 대도시 주택가격이 고평가되어 있다고 지적하고 유럽중앙은행의 초저금리 정책으로 인한 부동산 버블 가능성을 우려함.
 - Bundesbank는 독일의 도심지역 주택 가격이 인구요인과 경제요인을 감안한 펀더멘털보다 10% 가량 고평가 되어 있어 보인다고 밝혔으며, 특히 베를린, 함부르크 등 대도시의 경우 20% 이상 고평가되어 있다고 지적함.
 - 독일 부동산 시장은 금융위기 이후 안정적인 모습을 보이면서 해외 부동산 투자자들이 선호하는 시장으로 부각되었고, 금융위기 이후 건설경기 부진으로 주택 공급이 감소한 것도 부동산 가격 상승의 요인으로 지목됨.
 - 최근 부동산 가격 상승이 심각한 부동산 시장 버블을 만들어 낼 정도는 아닌 것으로 보이나 독일 중앙은행은 유럽중앙은행의 초저금리 정책이 과도하게 지속되면서 나타나는 부작용을 경계하는 모습임.
- 10월 21일 Bloomberg는 런던 주택 가격이 해외 투자자들의 수요 확대와 제한적인 공급으로 급등세를 보이고 있다고 보도함.
 - 부동산 관련 회사 Rightmove에 따르면 10월 런던의 주택가격은 전월대비 10.2% 상승했으며, 이는 전통적으로 안전자산이 부족한 상황에서 해외투자자들이 런던 부동산 투자를 선호하는 반면 주택공급은 부족하기 때문이라고 밝힘.

- Rightmove는 런던을 제외한 잉글랜드와 웨일즈 지역의 주택가격은 1.4% 상승에 그치면서 런던 외 지역에서의 부동산 버블 가능성이 없는 것으로 나타났다고 밝힘.
 - 현재 영국의 기준금리는 역사적으로 가장 낮은 수준인 0.5%로 주택구입을 위한 자금조달 비용이 매우 낮은 상황이며, 영국 중앙은행은 현재 7.7%인 실업률이 7.0% 이하로 하락하기 전에는 기준금리를 인상하지 않겠다고 공언한바 있음.
 - 영국 중앙은행(BOE)의 관계자는 주택시장 회복이 영국경제에 대한 긍정적인 신호로 보여 진다고 해석하면서도 주택가격 버블에 대한 우려를 나타냄.
- 10월 17일에는 달러스 연준총재인 Richard Fisher가 미국 부동산 시장에서 주택가격 버블이 나타날 징후가 보인다고 지적하면서 연준의 지속적인 모기지 채권 매입에 우려를 표명함.
- Fisher 총재는 달러스뿐만 아니라 미국 전역에서 주택가격 버블에 진입하고 있다는 신호가 발견되고 있다고 강조하고, 현재 매달 400억 달러의 모기지 채권을 매입하고 있는 연준의 양적완화 정책에 대해 반대의사를 표명함.
 - Financial Times에 따르면 뉴욕, 워싱턴, 로스앤젤리스 등 미국 주요 대도시에서 고가 주택을 중심으로 부유층과 해외 투자자의 수요가 확대되고 있는 것으로 나타남.
 - 그러나 9월 고용지표가 악화되고 연방정부 일시 폐쇄의 영향으로 향후 고용시장 전망도 불확실한 상황에서 양적완화 정책에 호의적인 새 연준의장이 2014년 2월 취임하는 등 미국의 양적완화 축소는 당분간 어려울 것으로 분석됨.
- 독일, 영국, 미국 등 선진국의 주택 가격 상승은 저금리로 형성된 글로벌 투자자금의 유입에 의한 것으로 보이며, 우리나라 주식시장에도 유입되고 있는 만큼 양적완화 축소로 인한 급속한 자본 유출을 경계해야 할 것임.
- 주택시장의 회복은 전반적인 경기회복을 나타내는 중요한 지표이나 최근 독일, 영국, 미국 등 선진국의 주택 가격 상승은 주거수요 회복에 따른 것이라기보다는 투자목적의 해외자금 유입에 따른 결과로 보임.
 - 우리나라의 경우 주택시장은 침체를 지속하고 있으나 외국인 투자자금이 주식시장으로 유입되면서 코스피지수는 5월 이후 4개월여 만에 2,000선을 돌파하였음.
 - 주요국의 초저금리 정책으로 형성된 글로벌 유동성이 최근 보다 안정적인 선진국 부동산 시장과 우리나라 주식시장으로 유입되고 있는 것으로 보이나 향후 양적완화 축소가 가시화될 경우 급속한 자금 유출로 인한 충격이 발생할 수 있음.

(Financial Times 등)