

CANADA HOUSING MARKET

캐나다 서부지역 전체 평균의 두 배 이상 올라

캐나다 주택 시장이 국내 투자자들의 주목을 받고 있다. 캐나다의 맑고 쾌적한 날씨와 자연 녹지가 풍부한 주거 환경 덕분에 이곳에 고급 주택이나 콘도, 아파트를 매입하는 투자자들이 늘고 있다. 유학과 어학 연수뿐만 아니라 이민을 위해 이곳을 찾고 있는 캐나다의 주택 시장을 알아 보았다. 글 김준성(캐나다 Homelife Realty Service 에이전트)



캐나다 전역에 걸쳐 2006년 1/4분기의 전년 대비 주택 가격은 단층집이 +11.0%, 2층 단독주택이 +9.2%, 그리고 콘도 아파트가 +8.8% 오르는 등 캐나다 주택 시

장은 2006년을 활기차게 시작했다. 캐나다 전역에 걸쳐 주택 가격이 전체적으로 상승한 가운데 지역간 편차가 상당히 벌어졌음을 볼 수 있다.

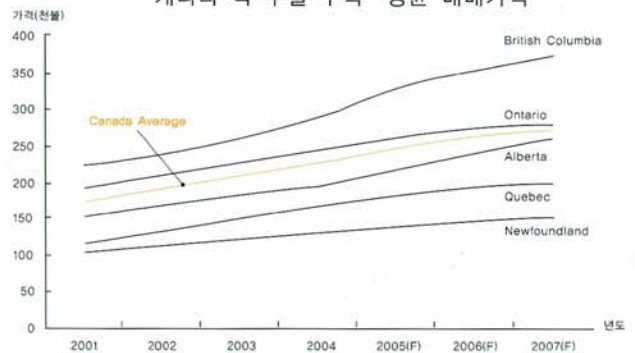
예를 들어, 중부와 동부 지역의 주에서는 전년과 비슷한 상승을 보인 반면, 알버타(Alberta)를 비롯한 서부 지역, 특히 캘거리(Calgary)와 에드먼턴(Edmonton) 지역은 캐나다 전체 평균의 두 배 이상 상승률을 기록했다. 이는 에너지가 풍부한 이들 주에 고용 시장이 확대됐음에도 불구하고 주택 공급이 절대적으로 부족한 현실을 반영한 것이라고 볼 수 있다.

또한 2006년 3월, 캐나다 전체에 신축주택의 평균 분양가격이 전년 동기 대비 7.6% 오른 것으로 나타나 1990년 이후 최대 상승률을 보였다. 지역별로는 캘거리가 29.6%로 최고였으며, 밴쿠버(Vancouver) 6.9%, 토론토(Toronto) 4.3% 몬트리올(Montreal) 3.3% 등으로 나타났다.

(그림 1)의 그래프는 2001년부터 각 주별 주택 매매 가격과 2005~2007년의 예측치를 보여주고 있다. 그래프에서 보는 바와 같이 브리티시 컬럼비아(British Columbia)와 온타리오(Ontario) 두 주만이 캐나다 평균을 상회하고 있으며, 알버타, 퀘벡(Quebec)을 포

그림 1

캐나다 각 주별 주택 평균 매매가격



함한 다른 8개 주는 모두 캐나다 평균에 미치지 못하고 있다. 또한 밴쿠버, 토론토, 캘거리 등 주요 도시의 주택 평균가격은 해당 주의 평균 가격을 훨씬 상회하고 있다.

캐나다 경제 기반 탄탄해 주택 가격 적정한 수준 캐나다 주택 시장은 지난 7년간 지속적인 성장세를 이어오다가 2006년 들어서도 꾸준한 성장세를 보이고 있다. 많은 사람들이 현재의 상승이 시장 과열로 인한 불안정한 가격 상승이라고 걱정을 하기도 하는데, 이에 대한 배경과 객관적인 자료를 통해 캐나다 부동산 시장의 현황에 대해 살펴해보도록 한다.



지난 50년간의 주택 가격 추이(그림 2)를 보면, 1964~1969년, 1971~1976년, 그리고 1985~1989년 세 번의 기간 동안 평균 약 44%의 성장을 보였으며, 현재 부동산 가격 상승도 과거 세 번 있었던 그 추세에서 크게 벗어나지 않고 있음을 알 수 있다. 최근 OECD의 연구 조사에 의하면, 세계 많은 나라에서 부동산 시장의 성장은 일반적으로 평균 6년에 걸쳐 약 45% 성장하고, 쇠퇴기는 그 이후 평균 5년간 약 25%의 가격 하락을 가져오는 것으로 조사되었는데, 이는 현재 캐나다 상황과 매우 근접하게 일치한다.

만약 과거의 주기가 다시 반복된다고 할 경우, 현재의 주택 경기 호황은 그 주기의 막바지에 해당한다. 따라서 당연히 현재까지 오른 가격이 얼마나 유지될지, 혹은 얼마나 떨어질지에 대한 관심을 가지게 된다.

캐나다의 탄탄한 경제 상황에 비추보면 현재 캐나다의 주택 가격은 적당해 보인다. 따라서 호황의 주기가 길어짐에 따라 주택 가격의 조정이 불가피하다 하더라도, 그 타격은 미미할 것으로 경제 전문가들은 보고 있다. 결과적으로 인플레이션을 훨씬 상회하던 현재까지의 주택 가격이 올해와 내년 사이에 수요와 공급의 수급 균형을 이루면서 가파르던 가격 상승세가 안정될 것이라는 게 전문가들의 일반적인 견해다.

캐나다의 콜금리, 최근 1.5%p 상승한 4.0% 흔히 콜금리라고 불리는 중앙은행의 Overnight Lending Rate는 중앙은행의 경제정책을 반영하는 것으로 환율을 비롯한 금리와 경제 전반에 영향을 미친다. 1차적으로 콜금리의 변화는 정부채권 수익률의 변화를 가져오고, 이는 각 은행들의 모기지 금리 변화를 가져오게 된다. 이 경우 1년 만기 모기지 금리는 정부의 1년 만기 단기 채권(T-Bill) 수익률과 함께 움직이고, 5년 만기 모기지의 경우에는 5년 만기 채권 수익률과 함께 움직이게 되는데, 일반적으로 모기지를 사용할 경우 투자에 대한 일정 부분의 위험 부담이 있으므로 정부가 보장하는 채권 수익률보다 1.5~2.5% 정도 높게 설정된다.

캐나다의 콜금리는 2005년 9월 2.5%에서 2006년 5월 현재 4.0%까지 약 1.5%p 상승했으며, 이때 비슷한 수준의 모기지 금리 인상이 실시됐다.(그림 3, 4) 2004년 7월 최저점을 기준으로 봤을 때 약 1.75% 상승한 현 시점까지도 캐나다의 주택 시장은 활황세를 띠고 있다. 앞서 말한 바와 같이 이자율이 달아오른 부동산 시장을 냉각시키는 역할을 하겠지만, 그 추세를 역전시키지는 못할 것으로 캐나다 모기지 및 주택 공사(CMHC)는 예측하고 있다.

부동산중개 수수료 5~6%, 매도자가 중개 수수료 낸다
캐나다 부동산 거래는 대부분 MLS(Multiple Listing Service)를 통해 이뤄지는데, 거래가 어떤 방식과 절차를 통해 이뤄지는지 살펴보자. 부동산 거래에는 일반적으로 매도자, 매도자 측 중개인, 매수자, 매수

그림 2

캐나다 주택 가격 추이



부동산 거래 절차

1. 매도자가 중개인에게 매도 의뢰 계약
2. 중개인이 매물을 해당 MLS에 등록
3. 구매자를 확보한 중개인이 오퍼를 작성, 매도자/중개인에게 제출 및 협상
4. 계약 체결 및 계약금 지불
5. 계약서에 명시된 상호간의 책임 수행
6. 등기 이전과 함께 잔금 지불

자측 중개인이 관여하게 된다.

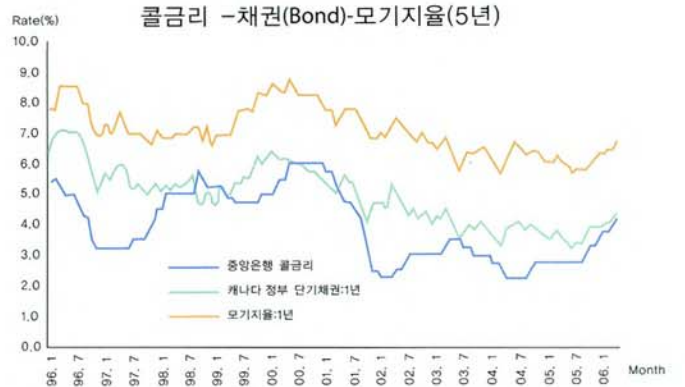
먼저 매물을 가진 매도자가 중개인에게 매도를 의뢰하면서 계약을 맺게 된다. 이 계약에는 상호간에 합의된 기간과 금액, 수수료 등을 기입하고 매도자와 중개인이 서명한다. 그리고 에이전트는 매물을 해당 지역의 MLS에 등록한다. MLS는 각 지역별 부동산협회(Real Estate Board)가 운영하는 시스템으로 여기에 등록된 매물은 그 지역 부동산협회에 소속된 모든 중개인들에게 공개되며, 매물에 대한 일반적인 정보가 데이터베이스로 제공된다.

매수자를 확보한 중개인은 MLS를 통해 자신의 손님이 찾는 조건과 맞는 매물을 찾아 매수자에게 보여준 후, 매수자가 만족할 경우 오퍼를 작성해 매도자와 중개인에게 제출하게 된다. 이런 과정을 거쳐 상호간에 흥정이 되면 매수자는 계약금을 내고 계약을 할 수 있다. 이 계약서에는 계약이 이뤄지기 위한 여러 가지 조건들이 포함되는데, 이런 조건들이 만족될 때까지는 조건부 매매가 이뤄진 것으로 본다. 쌍방이 이 조

그림 3



그림 4



부동산 거래와 관련된 비용

매입 비용	보유 비용	매각시
Property/Land Transfer Tax(취득세)	재산세: 보통 공시가의 약 1.0~1.2%/year	중개수수료: 5% 내외(대부분의 경우 매도자가 양측을 내므로 매입시에는 중개수수료 없음)
변호사 비용	전기, 가스 및 기타 통신 비용	변호사 비용
홈 인스펙션(주택 점검 비용)	유지관리비	비영주권자이거나 주 거주자가 아닐 경우→양도세
모기지 저당 비용		
기타 비용: 신규분양일 경우 전기,가스미터, 등등		

건들을 모두 만족시키면, 이에 관한 서류에 서명을 하고, 조건부 매매가 아닌 완벽하게 계약을 마치게 된다. 마감일에 매수자는 잔금을 지불하고 등기 이전을 하게 된다.

이런 절차를 거치는 과정에서 중개 수수료는 약 5~6% 수준으로, 대부분의 경우 매도자가 내고, 매입자의 중개인은 이를 매도자 측 중개인과 배분하게 된다. 캐나다에서 부동산 거래를 할 때는 변호사가 반드시 개입하게 되는데, 거래 성립 후 매도자와 매입자가 각각 자신의 변호사를 선임하면 선임된 변호사들은 거래와 관련된 일체의 서류 및 등기조사, 모기지 관련 서류 등을 준비하고 모든 법적인 절차 및 세무 관계를 포함한 최후 정산까지 담당해 처리한다.

부동산 취득시 취득세만 납부, 재산세 공시가의 0.7~1.2% 캐나다에서는 부동산 취득시 영주권자, 비영주권자를 막론하고, Property/Land Transfer Tax라는 취득세만 내면 된다. 온타리오에서의 취득세는 + 0.5%(~ 5만 5000달러) + 1.0%(5만 5000~ 25만 달러) + 1.5%(25만 ~ 40만 달러) + 2.0%(40만 달러~)를 내게 되는데, 40만 달러의 경우 약 4300달러 정도가 된다. 브리티시 컬럼비아주의 취득세는 집값 20만 달러까지 1.0%, 20만 달러를 초과하는 부분에 대해서는 2.0%를 내게 된다.

주택 소유시에는 재산세를 내는데, 보통 총예산을 감정가 총액으로 나눠서 요율을 결정하게 되므로 각 도시나 지자체마다 요율이 다르기는 하지만, 개략적으로 1년에 공시가의 0.7~1.2% 선이 된다. 상업용 건물 및 대지 등의 경우에는 위치 및 용도에 따라 2.5~4%까지 내게 된다. 매도시에는 경우에 따라 양도세를 내게 되는데, 영주권자인가 아닌가에 따라 차이가 조금 복잡할 수도 있다.

먼저 매도 절차에 대해 살펴보면, 영주권자의 경우에는 자신의 거주지(Primary Residence)에 대해 양도세를 내지 않고 세입을 목적으로 한 투자용 부동산이나, 기타 부동산의 경우에는 양도세를 내야 하는데, 이 경우 매도시에 내는 것이 아니라, 차액의 50%를 개인 소득에 포함시켜서 매년 소득세 신고시 내야 한다.

하지만 비영주권자가 부동산을 매도할 때에는 등기 이전 전에 변호사를 통해 캐나다 국세청(Revenue Canada)에서 청산 허가서(Clearance Certificate)를 발급 받아 제출해야 한다. Clearance Certificate의 발급 기간은 보통 4~8주 정도 걸리며, 이는 매도자가 소득세를 포함한 모든 세금을 다 냈다는 증명서다. 현지에 사는 영주권자의 경우에는 추적이 가능하고 자산이 있으므로 세금을 미리 받을 필요가 없지만, 비영주권자는 남아 있는 기타 자산이 캐나다에 없으므로 세금을 미리 받는 것이다. 이 경우 양도세는 매도가에서 취득 비용을 뺀 금액이 되는데, 취득 비용은 일반적으로 취득시 소요된 변호사 비용과 가구나 수리 비용, 취득세(Property Transfer Tax), 모기지 중이자의 일부 등이 포함되지만, 처분할 때 에 드는 변호사 비용이나 중개수수료 등은 포함되지 않는다. 이렇게 계산된 수익의 33.3%를 세금으로 내고 Clearance Certificate를 발급 받아 계약을 마치게 된다. 만일 Clearance Certificate를 발급 받아 계약시 매입자에게 주지 않을 경우 매입자의 변호사는 판매액의 33.3%를 지불 보류할 수 있다.

비영주권자가 당해 년도에 소득세 신고를 안 하면 그 상태로 마무리 되지만, 이렇게 증명서를 받을 때 낸 세금은 당해 연도의 소득세 보고를 통해 일부 돌려받을 수도 있다. 때에 따라서는 이미 낸 33.3%가 개인의 소득세율과 동일하다면 차이가 없겠지만, 다른 소득이 전혀 없는 비영주권자의 경우에는 양도소득이 개인의 전체 소득이 된다. 이에 따른 소득세율을 적용 받게 되면, 33.3%보다 낮은 요율이 적용돼 일부를 환급 받을 수도 있기 때문이다. 위의 내용은 일반적인 사항으로 실제로는 각 개인마다 처한 상황이 다르므로 현지의 회계사 및 변호사 등 전문가의 자문을 받는 것이 좋다. ☺

* 위 글을 쓰신 김준성 님은 캐나다 토론토의 부동산 중개 프랜차이즈 업체 홈라이프 리얼티 서비스(Homelife Realty Service)의 에이전트로 활동하고 있으며, 국내 부동산 정보업체 부동산 114를 통해 캐나다 부동산 정보를 제공하고 있습니다.
(torontojs@gmail.com, TEL: 416-803-8678)