

주택 경기 부진과 회복을 위한 정부의 노력

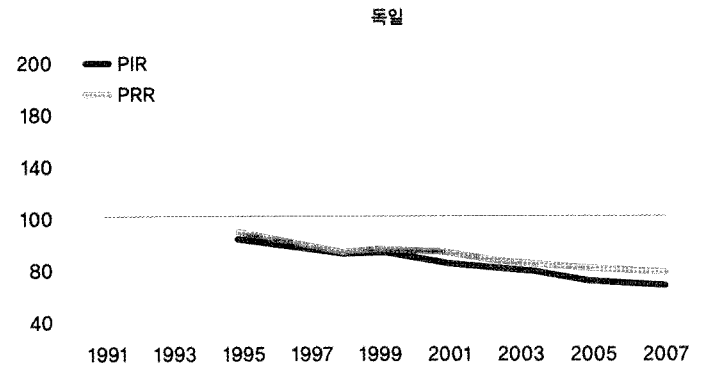
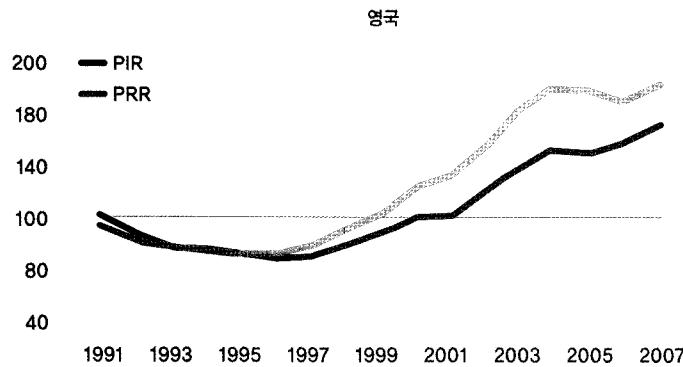
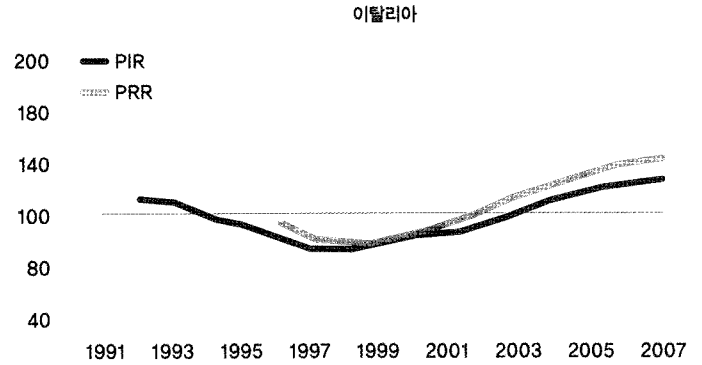
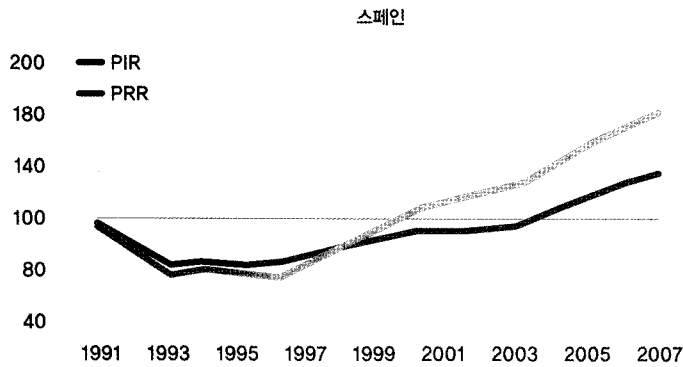
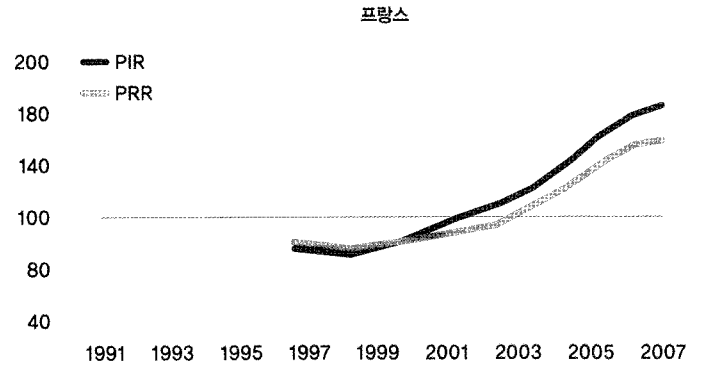
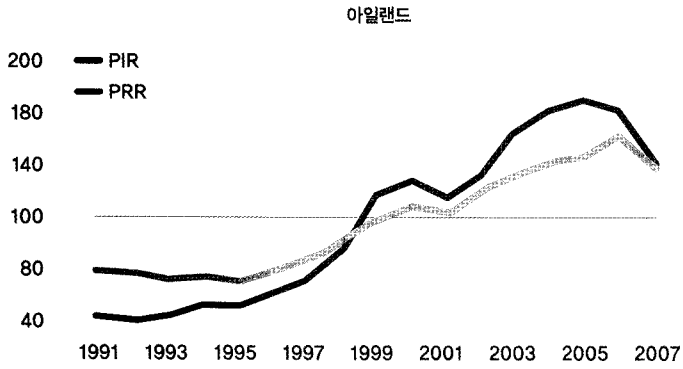
# 영국, 올해부터 첫 주택 구입자에게 주택 자금 30% 지원

글로벌 신용 경색의 한파로 유럽 주택 시장도 급격히 냉각되고 있다. 이에 따라 유럽 각국에서는 주택 구입 수요를 늘리기 위해 다양한 대책을 내놓고 있다. 최근 유럽 주택 시장의 현황을 짚어보고, 경기 활성화를 위해 각국 정부는 어떠한 대책들을 내놓고 있는지 살펴보자.

글 박진호(한국은행 해외조사실 구미 경제팀 과장) 사진 (NOBLE ASSET)



유럽 주요 국가의 주택 가격 고평가 정도



\* 가치분 소득 대비 주택 가격 비율(PIR, Price-to-Income Ratio) 및 임대료 대비 주택 가격 비율(PRR, Price-to-Rent Ratio)이 100을 상회하면 주택 가격이 고평가된 상태

유럽에서 유로화를 공동으로 사용하는 15개국으로 구성된 유로 지역은 2000년대 초·중반에는 주택 가격이 연평균 6~7%에 달하는 등 주택 경기가 활황세를 보였다.

그러나 2007년부터 미국의 주택 경기가 금리 인상 등으로 침체 국면이 본격화되자 유로 지역의 주택 경기도 동반 둔화되었으며, 2008년에는 둔화 폭이 더욱 확대됐다.

영국, 덴마크, 스웨덴 등 유로화를 사용하지 않는 국가들도 유로 지역과 마찬가지로 최근 들어 주택 경기가 급격히 냉각되고 있다. 이처럼 최근 유럽의 주택 경기가 급격히 둔화되고 있는 것은 그동안 가계 소득 수준이나 임대료에 비해 주택 가격이 크게 올라 고평가된 가운데 글로벌 신용 경색의 심화로 금융 기관이 주택 대출을 기피하고 고용 사정 및 수입 부진으로 주택 수요도 크게 위축된 데 원인이 있다.

영국, 아일랜드는 두 자릿수 하락률 기록

국가별 주택 경기를 보면, 영국 및 아일랜드가 최근 주택 가격 하락률이 두 자릿수를 기록하는 등 침체 정도가 가장 심하다. 영국의 경우 2000년대 초반에는 연평균 16~17%대의 높은 상승률을 기록했으나 2008년 4월 하락으로 반전된 후 점차 하락 폭이 확대되면서 8월 이후에는 두 자릿수의 하락률을 기록하고 있다. 이는 금융 기관들의 주택 대출 기피로 자금 조달 사정이 악화되고, 물가 상승에 따른 실질 소득의 하락으로 주택 수요가 감소한 데 기인한 것이다. 영국 내에서는 특히 소득 수준이 가장 낮은 북아일랜드의 주택 가격이 2008년 3/4분기에 30% 가까이 폭락했다.

아일랜드도 2008년 들어 주택 가격이 하락해 9~10%의 하락률을 기록하고 있는데, 이는 금융 기관의 대출 기준 강화에 따른 주택 수요 감소와 주택 건설업자들의 가격 인하 경쟁 등에 원인이 있다. 더구나 주택 건설 투자자의

유럽 주요 국가의 주택 가격 추이

	2001~03	2004	2005	2006	2007	2008						
						1/4	2/4	3/4	8월	9월	10월	11월
유로 지역	6.3	7.2	7.6	6.4	4.2	-	-	-	-	-	-	-
독일	0.6	-7.6	-2.9	0.5	-1.8	-3.8	-3.2	-0.6	-0.3	0.0	-	-
프랑스	9.3	15.2	15.3	12.2	6.6	4.3	2.8	-	-	-	-	-
이탈리아	17.6	13.0	8.4	2.3	-0.5	2.1	0.9	0.6	0.6	0.6	0.7	0.1
스페인	14.4	17.5	14.0	10.4	9.9	2.8	-0.3	-	-	-	-	-
아일랜드	11.6	11.6	7.2	13.4	1.1	-8.6	-9.4	-10.0	-9.9	-10.6	-10.2	-9.6
영국	16.6	17.1	5.2	6.4	9.6	1.9	-4.5	-10.5	-10.6	-12.4	-14.5	-13.9
덴마크	4.2	8.9	17.5	21.8	4.7	-1.2	-2.7	-	-	-	-	-
스웨덴	7.0	9.3	9.0	12.2	10.4	9.0	4.7	1.8	-	-	-	-

자료 : ECB, 각국 통계청, Nationwide 등

유럽 주요 국가의 주택 경기 활성화 대책

국가	대책 내용
영국	생애 최초 주택 구입자에게 주택 취득가액의 30%까지 자금 지원(2009~2013년) 실직한 주택 보유자에게 2년간 모기지 이자 상환 연기 허용(2009~2010년) 주택 등록세가 면제되는 주택 취득가액 상향 조정(2008. 9~2009. 9)
스페인	미분양 주택의 공공 임대 주택 전환, 임대용 주택 건축 및 대도시 주택의 재건축 보조금 지급(2009~2012년) 실직한 주택 보유자가 모기지 이자 상환액의 절반을 납부 연기하는 것을 허용(2009~2010년) 2주택 보유자의 주택 처분 시 면세 부여 기간을 2010년을 기한으로 최고 4년까지 연장 환경 영향 평가 기간을 종전 2년에서 6개월로 단축
아일랜드	노령·장애·저소득층의 주택 구입 자금 지원, 개인 소유 주택의 리모델링 지원 등(2007~2016년)
독일	녹색 성장 지원을 위해 CO <sub>2</sub> 배출 감소를 위한 건축물 개보수 시 30억 유로를 지원(2009~2011년)

GDP 비중이 OECD 국가 중 최고인 14.4%(2006년 기준)에 달해 주택 경기 침체가 전반적으로 경제 부진을 초래하는 주된 요인이 되고 있다. 이에 따라 아일랜드 중앙은행은 건설 투자 위축으로 2009년 경제 성장률이 -0.9%를 기록할 것으로 예상하고 있다.

이에 따라 유럽 국가 중 경제 비중이 가장 큰 독일의 경우 주택 경기가 다른 유럽 국가와는 달리 1990년대 중반부터 지금까지 줄곧 부진한 모습을 보였다. 이는 1990년 통독을 전후해서 정부 주도의 대규모 주택 건설 투자로 주택이 과잉 공급되어 온 데다 임대 주택에 대한 선호도가 주택 가격의 하락을 초래했기 때문이다.

한편, 2004~2006년 중 10%대의 상승률을 보인 프랑스의 주택 가격은 2007년 이후 주택 가격 고평가 우려 등으로 한 자릿수로 크게 둔화됐다. 그러나 프랑스의 주택 경기 둔화 정도는 다른 유럽 국가에 비해 낮은 편이다. 모기지 대출이 고정 금리 중심이어서 금리 민감도가 낮은 데다 가계 부채 비율이 89.1%(2006년 말 기준)로 영국(168.5%), 미국(139.7%)에 비해 낮고, 자가 비율도 57%에 달해 유로 지역 평균보다 10% 정도 떨어져 잠재 수요가 풍부한 것이 주택 가격의 지탱 요인으로 작용했다.

프랑스와 달리 변동 금리 위주의 모기지 시장 구조로 금리 변동에 민감한 이탈리아는 2008년 2/4분기 이후 줄곧 0%대의 상승률을 기록하는 등 주택 경기가 정체된 상태다. 그 밖에 2000년대 들어 2006년까지 10%대의 상승률을 보인 스페인도 2008년 2/4분기에는 하락세로 돌아서는 등 주택 경기

가 급격하게 둔화되는 모습을 보였다.

### 나라별로 주택 경기 활성화 대책 마련 위해 분주

최근 주택 경기가 급격하게 둔화되면서 유럽 각국이 주택 경기 활성화를 위한 대책 마련에 적극적으로 나서고 있다.

먼저, 영국 정부는 8대 국내 은행과 지급 보증 계약을 체결해 일정 규모 이하의 모기지 대출 및 예금을 보유한 주택 보유자가 실질하게 되면 2년간 일부 모기지 이자의 납부를 유예해주는 제도(Homeowner Mortgage Support Scheme)를 2009년 초에 도입할 예정이다. 또한 정부 및 주택 건설 업체가 생애 최초 주택 구입자에 대해 신규 주택의 취득 자금을 취득가액의 30%까지 5년간 무이자로 공동 지원하는 제도(HomeBuy Direct Scheme)도 2009년 초부터 시행하기로 했다. 이 밖에 주택 등록세가 면제되는 취득가액 기준도 상향 조정해 2009년 9월 초까지 1년간 한시적으로 시행하고 있다.

유럽 중 미분양 물량이 가장 많은 스페인 정부는 2009~2012년 중 중·저소득층의 주택 취득 및 입주를 지원하기 위해 미분양 주택의 공공 임대 주택(Social Houses)으로의 전환을 허용하고, 임대용 주택 건축 및 대도시 주택의 재건축 시 보조금 지급 등의 방식으로 정부가 100억 유로를 지원할 예정이다.

또한 실업자에 대해 2009~2010년 중 500유로를 한도로 매월 모기지 이자



중 절반을 납부 연기해주시기로 했다. 2주택 보유자에 대해 종전에는 2년 이내 1주택을 처분할 경우 면세 혜택을 부여했지만 최근 경기 상황을 감안해 2006~2008년 중 주택 취득으로 2주택 보유자가 된 경우 2010년 말까지 처분하면 면세 혜택을 주기로 했다. 아울러 건설 경기 활성화를 위해 환경영향 평가 기간을 종전 2년에서 6개월로 대폭 단축했다.

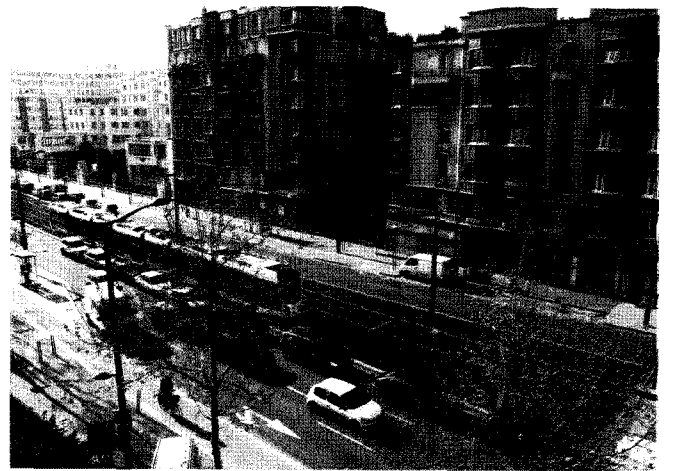
아일랜드는 주택 공급 및 취득을 활성화하기 위한 방안을 중기 국가 발전 계획(2007~2016년)의 일환으로 채택해 노령·장애·저소득층 등의 주택 구입 자금 지원, 개인 소유 주택의 리모델링 지원, 임대용 주택 건설 지원 등을 추진하고 있다.

이밖에 독일은 경기 부양 및 녹색 성장 지원책의 일환으로 CO<sub>2</sub> 배출을 감소시키기 위한 건축물 개보수에 대해 2009~2011년 중 30억 유로를 지원할 방침이다.

**2009년에도 유럽 주택 경기 부진 예상**

2009년에도 글로벌 신용 경색이 지속되면서 금융 기관들의 주택 대출 기준 완화는 당분간 기대하기 어려울 것으로 예상된다. 또한 고용 부진 등으로 주택 구입 여력도 낮아질 것으로 보인다. 이에 따라 2009년에도 영국, 아일랜드, 스페인 등 대다수 유럽 국가의 주택 경기는 각국의 대책에도 불구하고 부진을 면치 못할 것으로 예상된다.

영국의 주택 가격은 경기 침체에 따른 주택 구입 연기, 모기지 대출 기준 강



화등으로 대체로 2009년 중 10~15% 하락할 것으로 예상되는 가운데 일부에서는 30%까지 급락할 가능성도 제기하고 있다.

아일랜드 역시 2009년에도 큰 폭의 하락세가 이어지는 등 주택 경기 침체가 보다 심화될 것으로 보이며, 스페인은 대출 기준 강화, 수요 둔화로 10% 가까이 하락할 것으로 예상된다.

이밖에 프랑스는 실업률 상승, 대출 기준 강화 등에 따라 생애 최초 주택 구입자를 중심으로 주택 수요가 크게 둔화되면서 2009년에는 2000년대 들어 처음으로 주택 가격이 하락할 전망이며, 독일도 소폭의 하락세를 이어갈 것으로 보인다. ☺