WEEKLY IBK 경제브리프
(504호) 2017-08-22
IBK경제연구소

다시 과열되는 미국의 부동산 시장

□ 지난 1년('16.4월~'17.3월) 간 외국인의 미국 부동산 투자가 사상 최대치를 기록(자료 : 전미부동산협회 NAR)

○ '16년 달러강세 및 중국의 자본통제, 정치불확실성 등에도 불구, 외국인의 미국 부동산 투자는 1,530억달러(약 171.7조원, 전년대비 49%↑)를 기록

- 플로리다(투자비중 22%), 캘리포니아(12%), 텍사스(12%) 등 휴양지의 고급주택을 중심으로 약 28만 5천건(전년대비 32%↑)이 거래

○ 최대 구매자는 중국(317억달러)이었으며, 다음으로 캐나다(190억달러), 영국(95억달러), 멕시코(93억달러), 인도(78억달러) 순

- '16년 중국의 해외 부동산 투자규모는 1,014억달러(약 117.3조원)로 약 30%가량이 미국 부동산에 투자(자료 : 주와이)

※ 중국의 해외 부동산투자(억달러) : 250('12) → 370('13) → 520('14) → 800('15) → 1,014('16)

- 캐나다의 경우, 토론토 및 밴쿠버의 주택가격이 최근 1년 약 30% 급상승하여 상대적으로 저렴한 미국의 주택시장으로 이동한 것으로 분석

※ IMF는 5월, 캐나다 주택시장 과열을 경고하며 정부에 대책마련을 촉구

□ 동기간 미국 내 총 기존주택거래 규모 중 외국인 투자가 차지한 비중은 10% 수준이나 주택가격 상승을 크게 견인했으며 건설경기 역시 호전

○ '17.5월 Case-Shiller지수*는 190.6까지 상승, 리만사태 직전 최고치인 184.6('06.7월)을 7개월째 상회

* 미국 주택가격변동을 반영해 주택시장 동향을 알아볼 수 있게 만든 대표적 지표

- 증가율로는 전년동월대비 5.6% 상승하며 34개월 만에 최고치를 기록했으며, '12.4월 이후 61개월째 지속적으로 상승

○ 주택건설업체의 경기상황을 나타내는 NAHB지수의 '17.7월 전망치는 64를 기록, 리만사태 이전 주택경기 호황기('05년 평균 67)와 비슷한 수준

○ 주택시장의 경기상황을 감안하면, 가격상승 추세는 당분간 이어질 가능성

□ 주택의 수급 및 금융 상황 등 관련 지표들의 모습은 표면적으로 안정적

○ 신규주택착공건수(공급) 및 기존주택판매(수요)는 주택시장이 과열되기 전인 '01년과 비슷한 수준

- '17.6월 신규주택착공건수는 1.2백만호(최고점 '06.1월 2.3백만호)로 '01년 평균인 1.6백만호에는 미치지 못하고 있으며,
- 기존주택판매의 경우 5.5백만호(최고점 '05.9월 7.3백만호)로 '01년 평균(5.3백만호)보다는 다소 높은 수준을 기록

○ 주택관련 금융상황 역시 리만사태 이후 비교적 안정을 찾은 모습

- '17.1분기 주택관련 대출건수는 3천 8백만건으로 최고점('07.4분기 4천 6백만건) 대비 크게 줄었으며, 모기지 연체율도 안정적('17.1분기 4.3%)

공급

자료 : Bloomberg

수요

자료 : Bloomberg

금융

자료 : Bloomberg

□ 하지만 급격한 가격상승 저변에 불안감이 확대되고 있어 우려

○ 리만사태 주범인 그림자금융이 최근 모기지 시장에서 차지하는 비중이 53%까지 상승, 리만사태 직전 수준을 상회(자료 : Financial Times)

- 주택가격이 크게 상승하며 기관들의 투자확대 및 대출규제 강화에 따른 반사효과 등으로 그림자금융이 크게 증가

※ '13년 기준 미국 그림자금융 규모(25.2조달러, '07년 기준 24.9조달러)는 전 세계 그림자금융시장(75.2조달러)의 1/3을 차지(자료 : 국제금융감독기구 FSB)

○ 주택매입 시, 대출이 차지하는 비중도 다시 늘어나고 있어 모기지 시장에 대한 추이를 지켜볼 필요

※ 가격대비대출비중(%) : 80.4('07.5 최고치) ⇨ 72.2('10.10 최저치) ⇨ 80.1('16.8) ⇨ 79.9('17.5)

S&P/Case-Shiller 및 NAHB 지수

자료 : Bloomberg

그림자금융 규모

자료 : Financial Stability Board('14.10)

(작성자 : 경제분석팀 과장 이민재 rosslyn@ibk.co.kr / ☎02-729-6694)