

코로나19가 미국 주택시장에 미친 영향

- 주택 수요·공급의 불균형 심화 및 주택 선호양상의 변화 -

김진성 수석연구원/공학박사, 서울주택도시공사 SH도시연구원
jskim77@i-sh.co.kr

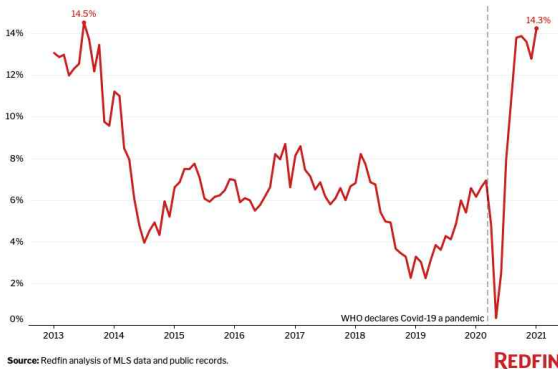
1. 개요

2020년 3월 WHO는 코로나19 팬데믹을 선언하였으며, 그로부터 약 1년이 흘렀다. 코로나 바이러스는 우리가 사는 곳, 집에서 하는 일, 집을 구입하는 것을 포함한 일상생활의 모든 측면을 바꾸었다. 전 세계 및 미국의 경제는 불황에 빠졌지만 이 위기 가운데 주택 시장은 호황을 누렸다. 미국의 온라인 부동산 중개업체인 Redfin¹⁾은 코로나가 미국의 주택 시장에 미친 영향을 데이터²⁾를 통해 보여주고 있다.

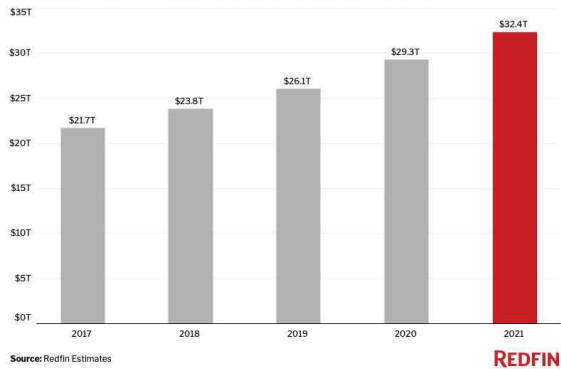
2. 주택 수요와 공급의 불균형 심화

1) 2021년도 주택 가격 전년대비 14.3% 상승

Home Prices Gain Most Since 2013 In January
Year-over-year change in national median home sale price



Value of U.S. Housing Market Surges During Pandemic
Total worth of U.S. homes (trillions of dollars) in January, 2017-2021



※자료출처 표기: Redfin Data Center, 2021

코로나바이러스 기간 동안 미국의 경제는 침체되었으나 주택매매가격은 급등한 것으로 나타났다. **2021년 1월 미국 주택 매매가격의 중앙값은 \$330,500로 전년 대비 14.3% 상승했다.** 이는 월별 주택가격 수치 중 2013년 이후 가장 큰 값이다.

1) Redfin은 2004년 시애틀에 설립된 부동산 플랫폼 기업으로 미국과 캐나다에 약 90개 거점 기반 각종 부동산 데이터, 중개 및 관련 서비스를 제공하고 있음. 온라인 부동산 중개 사이트 중 1위 업체로 오프라인 대비 저렴한 수수료와 기술력을 기반으로 한 서비스들을 내세워 빠르게 성장 중임.

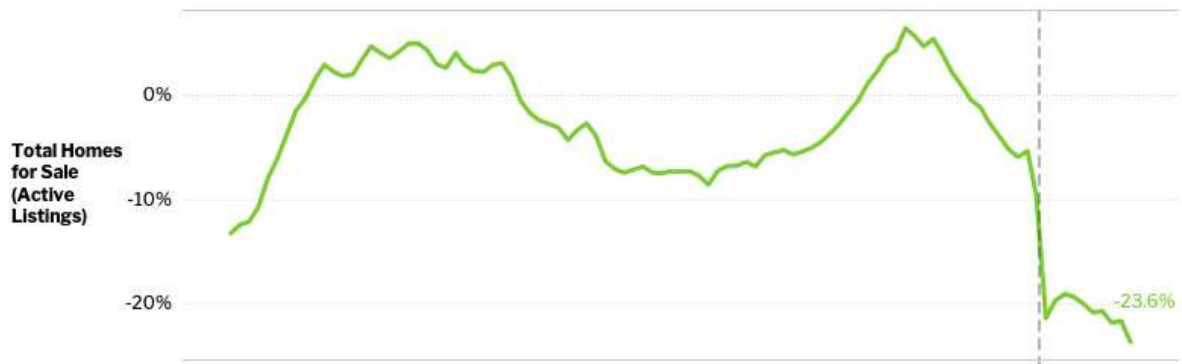
2) 2021년도 상반기 기준

주택 가격 상승의 결과로 미국 내 주택 가치는 전년대비 3조 1천억 달러가 증가하였다. 2021년 1월 기준 32조 4천억 달러를 기록하였으며, 이는 1년 전에 비해 약 10% 증가한 수치이다. 주택 가치의 증가율은 2017년부터 대체로 10%를 기록하고 있으며, 이를 통해 코로나바이러스가 주택 가치 상승에는 영향을 미치지 않았음을 알 수 있다.

2) 주택 재고 전년대비 23.6% 감소로 여전히 부족

미국은 주택 수요에 비해 공급이 부족하다. 이러한 수요와 공급의 불균형은 코로나 이전부터 존재해왔으나, 코로나 대유행 기간 동안 더욱 심화되었다. 낮은 모기지 금리와 원격 근무로 인해 미국인들은 집을 이사하고 새로 구입하면서 시장에 구매할 수 있는 주택의 재고는 전년대비 약 23.6% 감소하였다.

Housing Supply Plunges In January as Americans Make Moves
Year-over-year change in select housing metrics



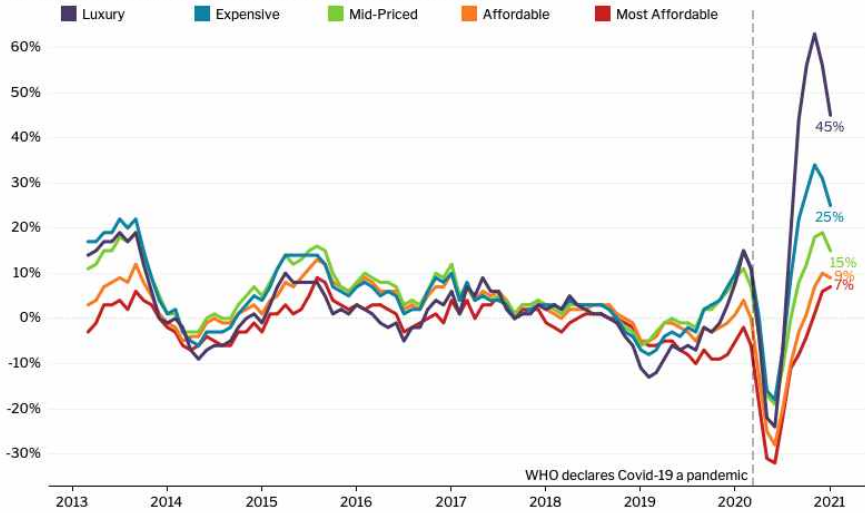
※자료출처 표기: Redfin Data Center, 2021

3) 고급 주택 판매 45% 증가

미국 상류층은 별장(second house)를 구입하고 원격으로 일하면서 3개월 간 고급 주택의 판매가 전년 대비 45% 증가하였다. 이에 비해 저렴한 주택(affordable house)의 판매는 9% 증가율을 보였다. 두 주택 유형의 판매 증가율은 약 5배로 이는 전형적인 “K자형 경기 회복³⁾”의 예이다. 이러한 유형의 경기 회복은 부유한 계층에게 혜택이 돌아가는 반면, 저소득층에게는 코로나로 인한 실업과 부채 부담이 더해지고 있다.

3) K자형 경기회복은 경기침체 후 경기회복형태 중 하나로 경제의 여러 부문이 서로 다른 속도와 양으로 회복이 되는 것을 뜻함. 코로나바이러스 이후의 경기회복이 대표적인 예로 코로나 이후로 회복하고 있는 산업이 한정적(백화점, 주택시장 등)이기 때문임. 이러한 경기반동은 결과적으로 소득에 따른 빈부격차를 심화시킴.

Luxury-Home Sales Surge More Than Affordable-Home Sales Year-over-year change in home sales, by price tier



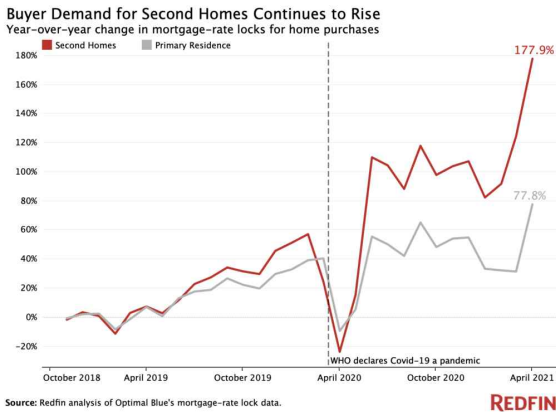
Source: Redfin analysis of MLS data and public records.
Note: The most recent data point represents the three months ending Jan. 31, 2021



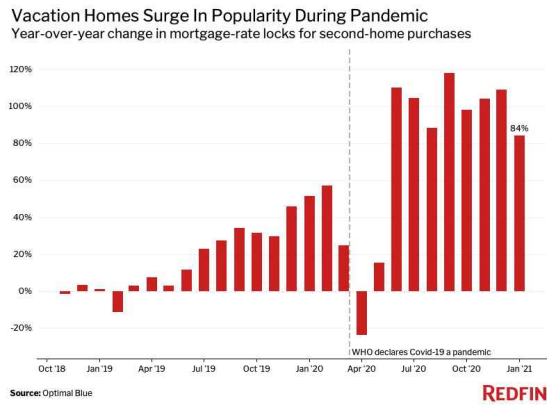
※자료출처 표기: Redfin Data Center, 2021

3. 주택 선호 양상의 변화

1) 별장 수요 전년 대비 178% 증가



Source: Redfin analysis of Optimal Blue's mortgage-rate lock data.



Source: Optimal Blue



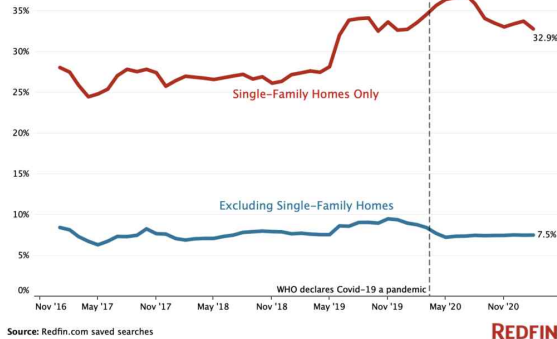
※자료출처 표기: Redfin Data Center, 2021

별장에 대한 모기지 금리를 고정한 구매자 수⁴⁾는 전년 대비 178%증가하여 11개월 연속 80% 이상 성장하고 있다. 코로나 바이러스 전염병이 전세계를 강타한 2020년 4월에는 수요가 24% 감소했으나 이후 별장에 대한 수요는 코로나 이전 수준의 두 배 이상으로 유지되고 있다.

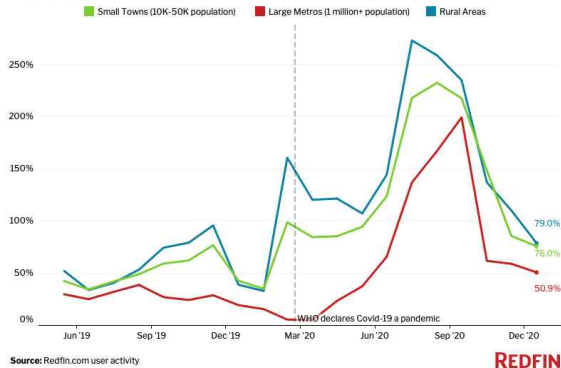
4) 별장 수요에 대한 데이터는 부동산 분석회사 Optimal Blue의 모기지 금리 고정(Mortgage-rate locks) 데이터에 대한 Redfin 분석을 기반으로 함. 모기지 금리 고정은 주택 구매자와 대출 기관 간의 계약으로 특정 기간 동안 모기지 금리를 고정하여 향후 금리 인상에 대한 보호를 제공함. 주택 구매자는 모기지 금리 고정 요청 시, 그것이 1차 주택, 2차 주택 또는 투자 부동산에 대한 것인지에 대한 정보를 제공함

2) 단독주택 및 농촌지역주택 선호

Searches for Single-Family Homes Climb During Pandemic
Share of saved searches on Redfin.com filtering for home type



Homes In Rural Areas See Largest Jump In Clicks
Year-over-year change in monthly pageviews of homes on Redfin.com



※자료출처 표기: Redfin Data Center, 2021

코로나 기간 동안 주택 내부에서 많은 시간을 보내면서 단독주택이 다시 유행하고 있다. Redfin에서 검색 및 저장한 1/3(32.9%)는 단독주택이었으며, 2020년 7월 최고치를 기록하였다. 이에 비해 여러 주택 유형 중 단독주택을 제외하고 검색한 비율은 전체 검색 수치의 약 7.5%로 매우 낮은 수치를 보였다.

또한 Redfin의 ‘소도시 및 농촌지역’의 페이지뷰는 전년 대비 약 80% 증가하였으며 ‘대도시지역’의 주택 페이지뷰는 51%만이 증가하였다. 이 격차는 코로나 전에도 존재했지만 규모는 작았다.

4. 주택건설 관련 시사점 : 더 빨리 찾아온 스마트 단지

코로나로 인해 우리나라에서도 주거공간과 도시생활 패턴 또한 달라지고 있다. 재택근무, 온라인 교육, 실내 운동 등 외부생활보다 집에서의 생활이 많아지면서 주거공간 내에서의 변화, 더 큰 규모의 주택에 대한 수요가 증가하고 있다. 다만, 현재 부동산 시장의 분위기와 공급여건에 맞출 수 밖에 없는 현재 상황에 맞추어 집을 선택할 뿐인 것 같다.

따라서 실내면적의 제한이 큰 국내 실정에 비추어 볼 때 공용공간에 대한 시설의 이용과 주거지 내 제한적 사용요구는 증가될 것으로 보인다. 단독주택을 구입하기가 쉽지 않은 국내 주택시장 분위기가 커뮤니티 시설에 대한 수요 증가로 이어질 수 있다. 단, 이용시설의 실내환경, 예약제운영 등을 통한 스마트한 운영관리 등이 수반되어야 할 것이다.

코로나19로 인해 주택건설 시장에서의 스마트 홈·단지의 경향은 가속화 될 것으로 보인다.

[참고문헌]

Redfin, One Year Later: The Coronavirus Pandemic's Impact on the U.S. Housing Market in 12 Charts, March 2021