

최근 일본 주택시장 동향 및 평가

- 일본 주택가격은 팬데믹 이후에 맨션, 대도시권을 중심으로 큰 폭 상승
 - 팬데믹 이후 물가가 상승하는 가운데 신규주택 공급감소와 건축비 상승, 완화적 금융 여건 지속, 청년층 주택구입 증가, 특정지역 인구유입에 따른 수급불균형 등이 작용한 데 주로 기인
- 현 시점에서 주택가격은 상대적으로 낮은 지가상승률 등 감안시 버블로 판단하기 어려우며 향후 지역별로 상이한 가격흐름을 보일 것으로 예상
 - 금리상승이 주택담보대출 상환부담에 미치는 영향은 제한적이나 팬데믹 이후 급증한 청년층 주택담보대출이 리스크요인으로 상존

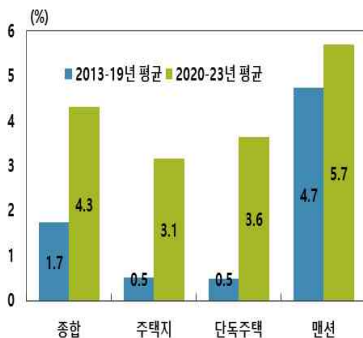
I 최근 일본 주택시장 동향

- 2013년 금융완화 이후 완만한 상승세를 이어오던 일본 주택가격은 팬데믹 이후 상승세가 확대
 - (주택종류별) 팬데믹 이전에도 주택가격 상승을 주도해온 맨션* 상승세가 두드러지는 가운데 기존에 상승세가 상대적으로 저조하였던 단독주택과 주택지 가격 상승폭도 확대

* 한국의 아파트와 유사

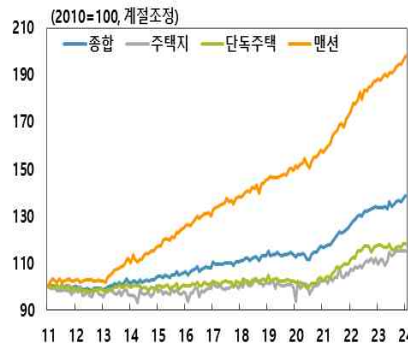
— 특히 신축맨션의 경우 2023년에만 전년대비 15.4% 상승하는 등 급등

주택가격 상승률¹⁾



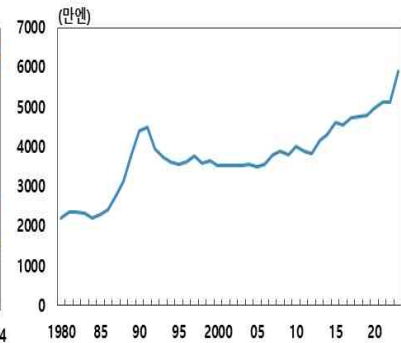
주: 1) 기간중 연평균 상승률(CAGR)
자료: 국토교통성

주택가격지수(계절조정)



자료: 국토교통성

전국 신축맨션 가격



자료: 부동산경제연구소

- (지역별) 3대 도시권*별로는 수도권과 오사카권이 전국을 크게 상회하는 상승세를 보이는 가운데 9개 권역별**로는 홋카이도, 큐슈 등 개발이 활발한 지역에서 높은 상승세 시현

* (수도권) 도쿄, 가나가와, 사이타마, 치바 (나고야권) 아이치, 기후, 미에 (오사카권) 오사카, 교토, 효고

** 간토(도쿄 등 수도권 포함), 킨키(오사카 포함), 추부(나고야 포함), 큐슈(후쿠오카 포함) 등 총 9개 권역

- 권역별로는 수도권이 포함된 간토와 오사카권이 포함된 킨키 등 대도시포함 권역과 상업지 개발이 활발한 홋카이도의 상승률이 높게 나타나는 모습

3대도시권 주택가격지수(계절조정)



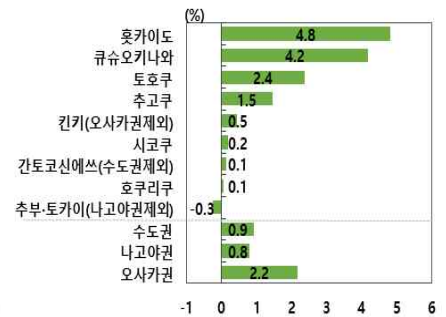
자료: 국토교통성

권역별 주택가격 상승률¹⁾



주 1) 20~23년중 연평균 상승률
자료: 국토교통성

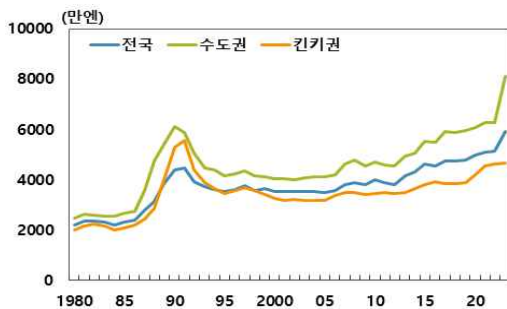
권역별 상업지가 상승률¹⁾



주 1) 20~24년중 연평균 상승률
자료: 국토교통성

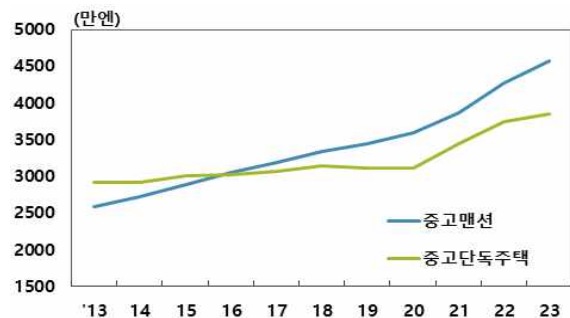
- 상승률이 높은 수도권의 경우 신축맨션가격 급등으로 팬데믹 이전에는 상대적으로 오름세가 저조하였던 중고맨션이나 중고단독주택 가격 상승폭도 확대

권역별 신축맨션 가격



자료: 부동산경제연구소

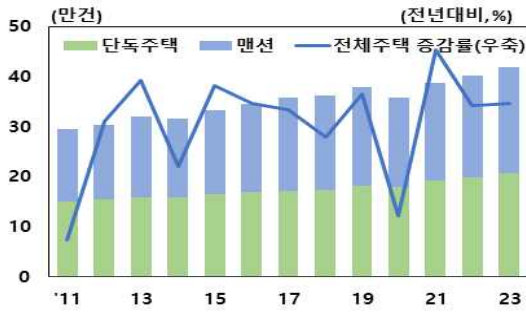
수도권 중고주택 가격



자료: 동일본부동산유통센터

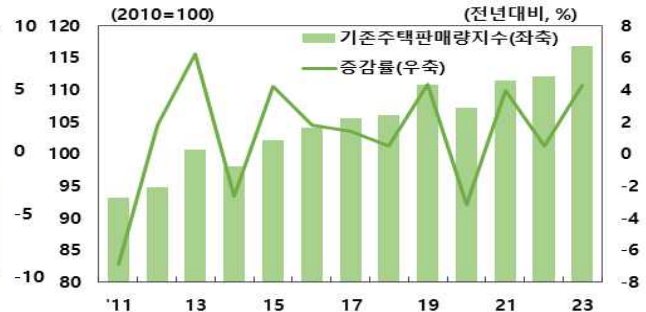
- 주택 거래량은 맨션과 단독주택 모두 팬데믹 이전보다 소폭 증가한 가운데, 중고주택 거래도 팬데믹 이전보다 증가

주택거래량(전국)



자료: 국토교통성

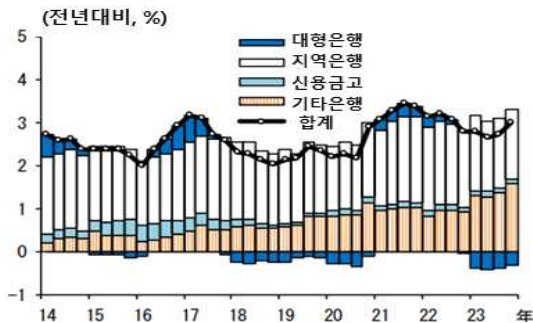
기존주택 판매량지수



자료: 국토교통성

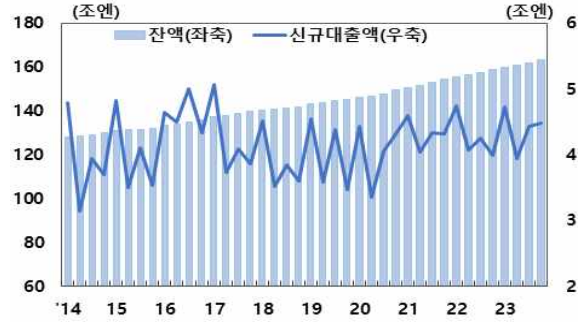
- 주택담보대출 잔액은 상대적으로 대출금리가 저렴한 인터넷 은행을 중심으로 연간 2~3%대의 완만한 증가세를 이어가고 있으며 신규대출액 또한 증가세

주택담보대출 잔액 증가율



주: 1) 인터넷은행은 기타은행에 포함
 자료: 일본은행

주택담보대출 신규대출액 및 잔액

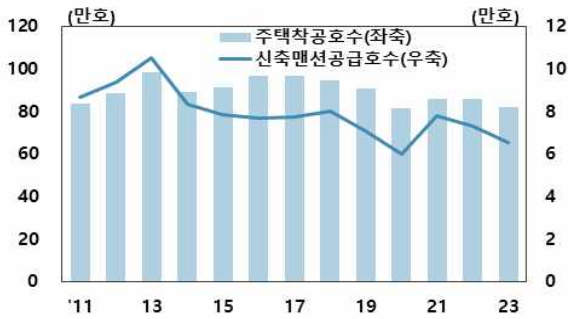


자료: 일본은행

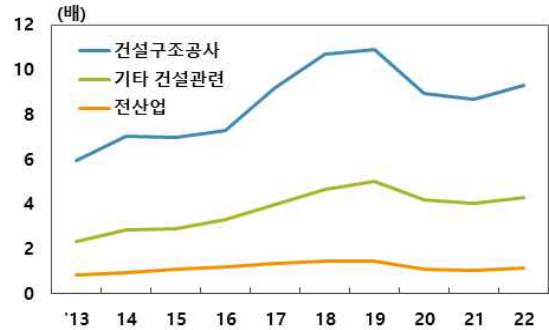
II 최근 주택가격 상승 배경

- (신규주택 공급 감소와 건축비 상승) 팬데믹 이후 착공건수 누적, 건축비 상승 등으로 신규주택 공급이 감소하고 공급가격도 상승
 - 민간주택 착공건수는 기존 과도한 착공건수 누적, 인력난으로 인한 공사 지연, 건축비 상승 등으로 팬데믹 이후 감소세
 - 건설 관련 직종 유효구인배율(유효구인자수/구직자수)은 2022년중 건설구조 공사직 9.31배, 기타 건설관련직 4.29배로 전산업 평균(1.16배)을 크게 상회

민간주택 착공 및 신축맨션 공급호수



건설업 유효구인배율



자료: 국토교통성

○ 엔화약세, 국제원자재가격 상승으로 건축비가 상승한 가운데 지가도 상승하면서 신규분양가격도 크게 상승

— 팬데믹 이전 지방 4대도시*를 제외하고 상승률이 저조하였던 주택지 공시지가는 2022년부터 3년 연속 모든 지역에 대해 플러스 상승률 기록

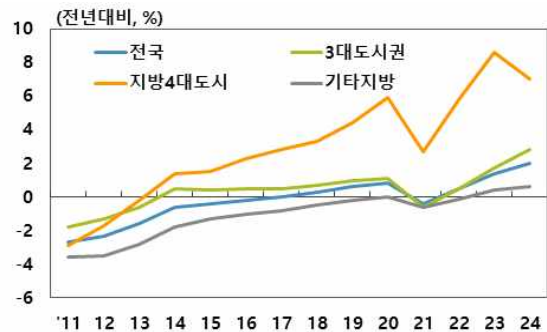
* 삿포로시(홋카이도 소재), 센다이시(토호쿠권역 소재), 히로시마시(추고쿠권역 소재), 후쿠오카시(큐슈권역 소재)

집합주택 공사비지수(도쿄)



자료: 건설물가조사협회

공시지가(주택지) 상승률



주: 1) 매년 1월 1일 기준
자료: 국토교통성

□ (완화적 금융여건 지속) 물가상승으로 2022년 이후 실질금리가 하락

○ 주택담보대출금리와 연동성*이 높은 단기금리는 22년 이후 물가상승률 급등으로 실질 마이너스 폭이 크게 확대

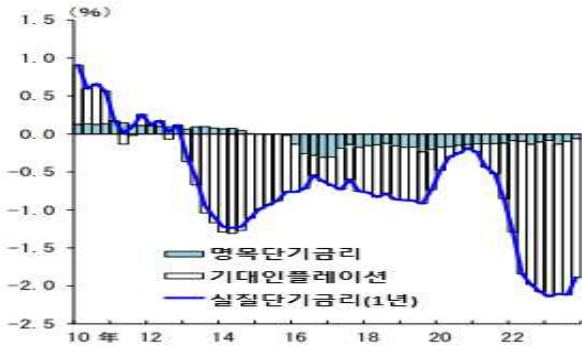
* 주담대 변동금리는 1년물 기업대출금리인 단기프라임레이트에 연동되어 6개월에 1회 변동되며 단기프라임레이트는 익일물무담보콜금리를 기반으로 각 은행이 결정

— 2023년 이후 변동금리(명목표면금리* 기준)는 0%대 초반의 매우 낮은 수준으로 주담대 세액공제** 감안시 실제 이자부담은 더욱 경감

* 변동금리 기준금리(단기프라임레이트+은행별 가산금리)에 은행별 우대금리 등을 적용한 실제 대출금리

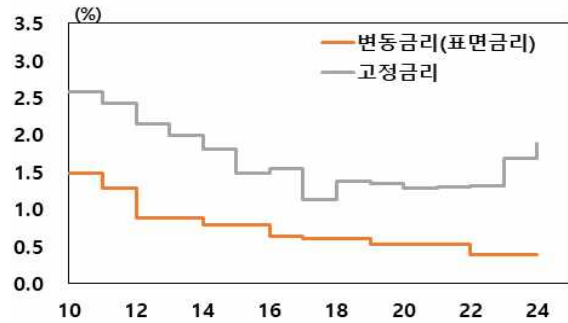
** 개인이 주택구입 또는 소유주택의 신축·개축을 위한 자금차입시 주담대 잔액한도(2천만엔~5천만엔)의 0.7%를 매년 소득세에서 차감하며 2025년 입주분까지 적용예정(22.1월 이후 입주시 신축주택 13년, 중고주택 10년간 공제)

실질금리



자료: 일본은행

주택담보대출금리 장기추이



주: 1) 매년 1월 기준
자료: 다이아몬드부동산

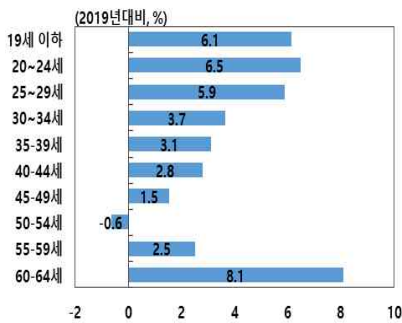
□ (청년층 주택구입 증가) 청년층 임금과 여성 정규직 고용률이 개선되면서 2-30대 맞벌이부부를 중심으로 주택구입 증가

○ 청년층 인력 부족으로 20대 임금이 다른 연령대보다 높은 상승률을 보인 데다 2-30대 여성의 정규직 고용률이 상승하면서, 부부 모두 소득이 양호한 맞벌이부부*가 증가

* 전체 2인 이상 세대중 부부 모두 정규직 세대 비중: '17년 23.2% → '22년 27.3%(+543,600세대)

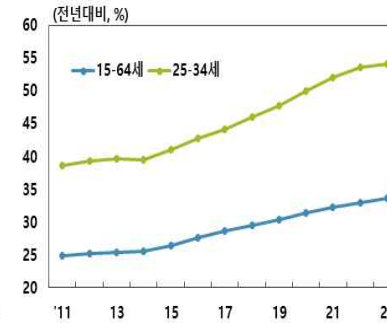
— 이에 따라 팬데믹 이후 2-30대 2인 이상 세대의 자가보유율 상승폭은 전체 평균보다 큰 폭 증가

연령별 임금상승률

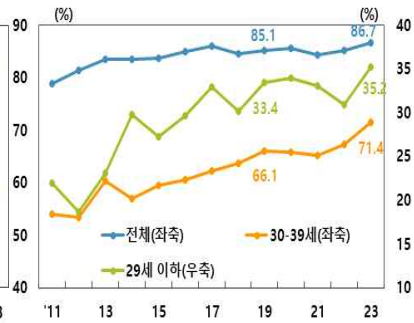


주: 1) 19년대비 23년 월평균 임금상승률
자료: 후생노동성

여성 정규직고용률



연령별 자가보유율



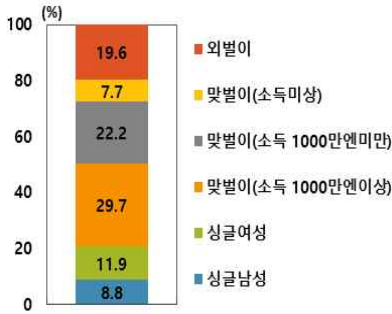
주: 1) 2인 이상 세대
자료: 총무성 가계조사

○ 양질의 일자리가 수도권에 집중되면서 수도권 신축맨션 수요의 상당부분을 젊은 맞벌이세대가 차지*

* 2023년중 수도권신축맨션 계약세대 중 연수입 1000만엔 이상의 맞벌이세대는 30%, 전체 맞벌이세대는 59%를 차지(리쿠르트 2023년 수도권신축맨션계약자 동향조사)

— 연수입 1,000만엔 이상 맞벌이세대의 맨션 구입가격 평균은 7,147만엔으로 전체 매입가격 평균(6,033만엔)을 상회

23년중 수도권 신축맨션 계약자 구성



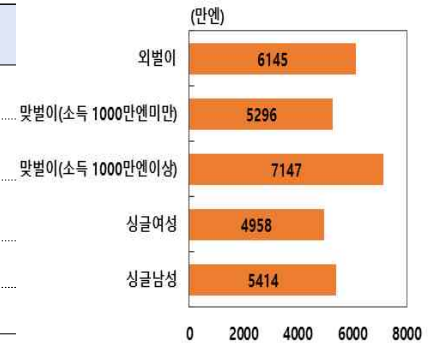
자료: 리쿠르트

계약자 평균연령 및 연간수입

계약자 속성	평균연령	평균연수입
외별이	45.9세	1,052만엔
맞벌이(소득 1000만엔 미만)	34.4세	762만엔
맞벌이(소득 1000만엔 이상)	35.3세	1,397만엔
싱글여성	42.4세	683만엔
싱글남성	40.3세	897만엔

자료: 리쿠르트

계약자별 맨션구입가격



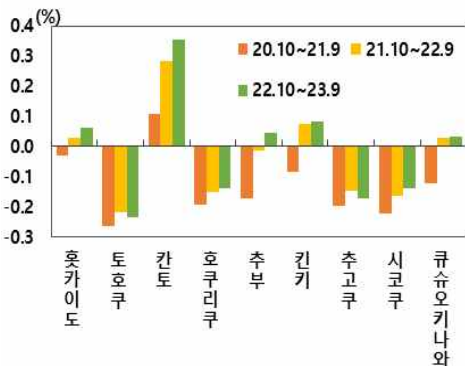
자료: 리쿠르트

□ (수급불균형 심화) 대도시권 및 개발활성화 지역의 인구유입이 증가하면서 수급불균형이 심화

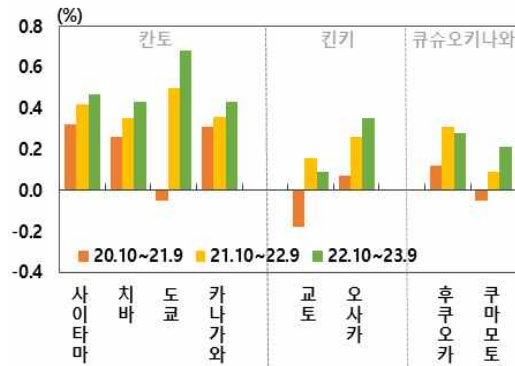
○ 2022년 이후 도쿄, 오사카 등 대도시와 홋카이도, 큐슈 등은 인구가 순유입되고 있는 상황

— 도쿄 및 오사카의 경우 진학·취업, 홋카이도 및 큐슈는 상업지 개발확대, 반도체공장 건설(큐슈내 쿠마모토현) 등으로 인구유입 확대

권역별 인구 사회증감률¹⁾²⁾



권역내 인구 순유입지역¹⁾



주: 1) 순유입인구/전년 10.1일자 인구

2) 해당 권역내 도도부현 사회증감률 평균

자료: 총무성

□ (투자수요 증가) 수도권 신축맨션 등 수요가 견조한 주택에 대한 투자용 매입수요도 증가

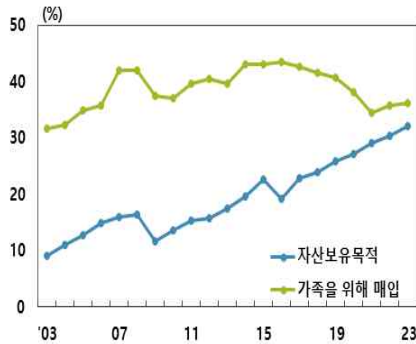
○ 최근 10년간 수도권 맨션가격도 견조하게 상승하면서 자산으로서의 가치를 고려한 신축맨션 구입유인이 증가

— 2023년중 수도권 신축맨션 계약자의 맨션 구입사유 중 자산으로 유리하여 구입하였다는 응답 비중이 조사개시(2003년) 이후 최고수준인 32.0%까지 상승

- 또한 엔화 약세가 심화되면서 다른 도시보다 상대적으로 저렴한 도쿄 고급 주택 등에 대한 해외투자자의 투자유인도 증가*

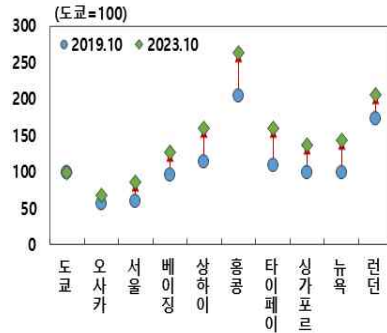
* 일본은행은 최근 맨션가격상승에 토지매입비용이나 건축비용증가 등 공급요인과 더불어 해외투자자의 투자목적 구입니즈를 반영한 수요요인이 영향을 주었다고 언급(24.4월 금융시스템리포트)

수도권 신축맨션 구입 동기



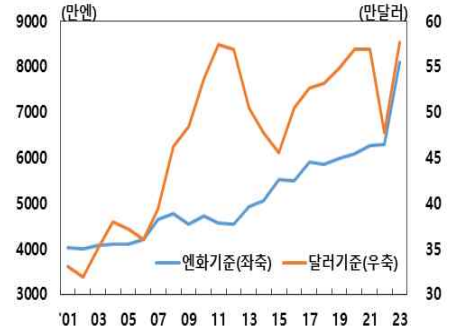
자료: 리쿠르트

도시별 고급주택가격지수¹⁾



주: 1) 도쿄 아자부 맨션 평당단가=100일 때 타도시 고급주택 평당단가 엔화 환산치
자료: 일본부동산연구소

수도권신축맨션가격 달러환산

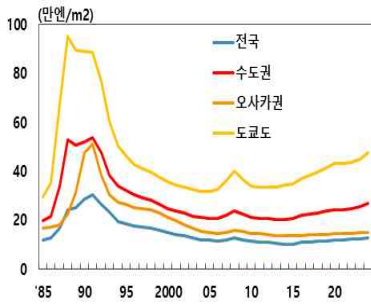


자료: 부동산경제연구소

Ⅲ 종합평가

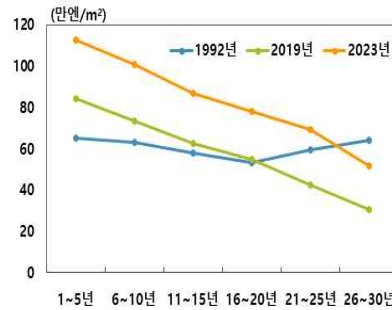
- (버블 여부) 현 시점에서는 최근 일본 주택가격 상승에 대해 버블로 보기 어렵다는 평가가 다수
 - 주택가격 급등에도 불구하고 주택지가(공시지가 기준)는 가격대가 가장 높은 도쿄도를 비롯한 모든 지역에서 버블 당시 가격에 못미치는 상황
 - 또한 중고맨션의 감가상각이 거의 없었던 버블 당시와는 다르게 신축에 대한 강한 선호에 따른 중고맨션의 감가상각 폭도 높은 수준
 - 최근 가격상승은 건축비 상승으로 신축공급이 줄어든 상황에서 청년층 구입수요 증가 등 실수요요인과 더불어 도심내 고가주택 분양 확대 등이 전체 가격상승을 주도한 측면도 존재
 - 2023년중 도심지 고급맨션 분양이 증가하면서 수도권 신축맨션 평균가격과 중간값 간 격차가 다른 연도보다 확대

주택지 공시지가



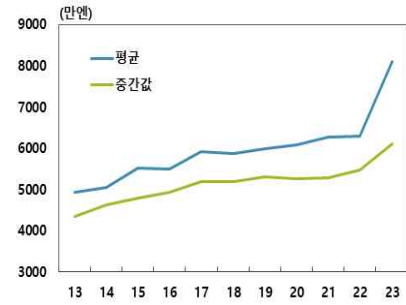
자료: 국토교통성

건축년수별 수도권 중고맨션가격



자료: 동일본부동산유통기구

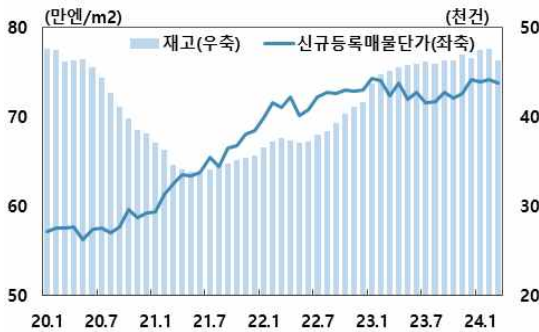
수도권 신축맨션가격



자료: 부동산경제연구소

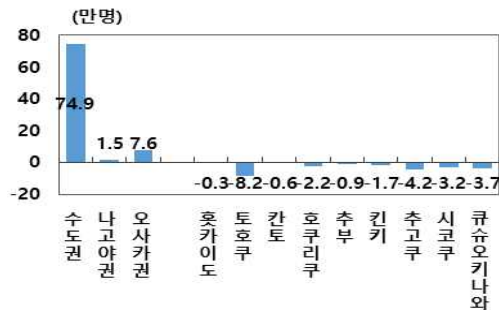
- (향후 가격) 건축비 및 지가 상승 등에 따라 완만한 상승흐름을 보일 것으로 예상되나 상승압력은 지역별로 상이할 전망
 - 수도권 등 도심지역은 지가 및 건축비 상승 등으로 신축공급이 크게 확대되기 어려운 상황에서 인구유입이 이어지면서 상승세가 이어질 가능성
 - 다만 수도권 중고주택의 경우 최근 가격상승으로 재고가 누적되면서 가격상승압력이 제한적
 - 지방의 경우 생산가능인구의 도시권 유출이 가격상승 압력을 제한할 가능성

수도권 중고주택 매물가격과 재고



자료: 동일본부동산유통기구

권역별 15-64세 순전입인구 전망¹⁾



주: 1) 2025년 총예상인구 - 자연증감만 고려한 예상인구

자료: 국립사회보장인구문제연구소

- (금리상승 영향) 한편 일본은행 통화정책 정상화에 따른 금리상승이 주택담보대출 상환부담에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상

- 주담대의 약 75%가 단기금리와 연동되는 변동금리대출이나 일본은행이 단기금리를 큰 폭 인상할 가능성은 높지 않은 상황*

* 민간전문가 일본은행 정책금리 전망: 24년말 0.2~0.3%, 25년말 0.7~0.8%(JCER, 24.5월)

주담대 금리유형별 비중



자료: 주택금융지원기구

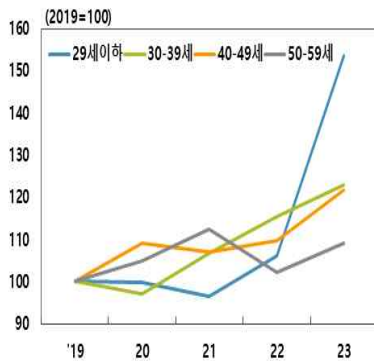
— 대부분 은행에서 적용중인 5년률, 125%률 등의 안정화장치*도 상환부담 급증을 완화하는 방향으로 작용

* 5년률: 대출금리 상승시에도 매월 원리금상환액을 5년간 일정수준으로 유지
 125%률: 5년 경과후 원리금상환액이 5년간 상환액의 125%를 초과하지 않도록 조치

○ 다만 금리상승폭이 커질 경우 소득대비 주택담보대출비율이 높아진 젊은 세대를 중심으로 악영향을 미칠 가능성 상존

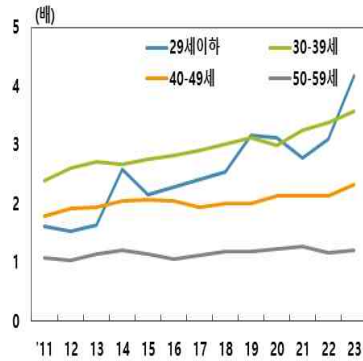
— 변동금리 2%p 상승시 39세 이하 세대의 상환부담은 연간 약 35만엔 증가 (일본총연)

연령별 주택관련 부채¹⁾



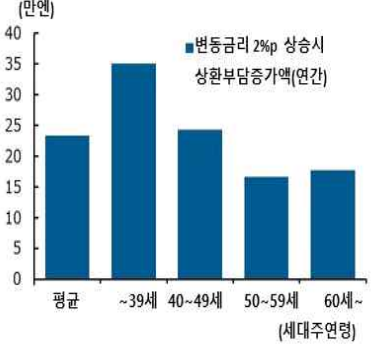
주. 1) 부채보유 2인 이상 세대
 자료: 총무성

연령별 평균 LTI¹⁾



주. 1) 부채보유 2인 이상 세대의 주택토지관련부채/연간소득
 자료: 총무성

금리2%p 상승시 상환부담



자료: 일본총연 주간다이아몬드