

# 국토이슈리포트

제 14호

2020년 4월 2일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 대책연구원로 5

## 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안 사태 악화 및 장기화 시 대응방안

### 요약

#### ■ 이 리포트는 코로나19 사태의 부동산시장 영향 검토가 목적임

- 코로나19로 인한 거시경제 충격이 현실화될 가능성이 높아지고 있는 상황에서 폐업과 실직자 증가가 주택시장의 변동성을 증폭시키고, 주택시장 위기를 금융시장으로 이전시킬 가능성이 있어 이에 대한 검토가 필요
- 유사 부동산시장 위기상황에 대한 진단과 극복경험을 통해 최적의 위기 대응방안과 위기의 금융시장 전이를 차단할 수 있는 연착륙 방안을 도출

#### ■ 코로나19 사태의 충격 전달과 전이 경로분석

- 코로나19 사태 장기화가 주택시장에 영향을 주는 경로는 '가계의 유동성 부족 → 주택 매물 및 경매 증가 → 주거안정 위기'로 예상되며, 충격 전달경로의 핵심은 과거사례와 달리 '생산소비재 산업 위축으로 인한 재고주택 공급 충격' 발생임
- 따라서 코로나19 사태가 장기화될 경우, 주택시장 위기발생의 주요 경로인 소상공인 자영업자, 특정 산업 등의 피해 누적으로 인한 유동성 부족과 실직이 주택 매물 및 경매를 증가시켜 주거안정을 해치게 되므로 이 경로를 사전에 차단하는 것이 부동산시장 안정유지의 핵심

#### ■ 코로나19 사태가 2020년 주택 가격과 거래에 미치는 영향

- (베이스라인) 전국 2.0%, 수도권 2.5%, 지방 1.5% 상승, 거래 78만 호 수준
- (단기: 성장률 하락 등) 전국 0.8%, 수도권 1.3%, 지방 0.3% 상승, 거래 74만 호 내외
- (장기: 금융시장으로 충격전이 가정) 전국 -0.7~0.4%, 수도권 -0.2~0.9%, 지방 -0.1~-1.2%, 거래 68만 호 내외

#### ■ 부동산시장 연착륙을 위한 4대 방안

- ① 주택비축은행 설립: 자가점유 중산·서민층 주거안정 유지, 역전세 위험 차단
- ② 위기 임차인 주거지원 강화: 중산·서민 위기임차가구 주거비부담 경감
- ③ 시장위기관리 능력제고: 금리인상 및 미분양 증가에 대비, 주택금융시장 체질개선
- ④ 부동산시장 안정 정책기조 유지

이수욱 주택·토지연구본부장  
박천규 부동산시장연구센터장  
황관석 책임연구원  
노민지 책임연구원

## 1

## 코로나19 사태가 가져온 부동산시장 영향 검토, 왜 필요한가?

## 부동산시장 안정 지속을 위해서는 정책 일관성 유지 필요

- ④ 코로나19 감염증 확산으로 세계경제가 위축되고 한국경제도 외환위기, 금융위기 이후 또다시 경제위기에 직면할 가능성이 높다는 우려 증가
- ④ 일각에서 경제위기 극복방안으로 부동산규제를 완화해야 한다는 주장이 등장하기 시작
- ④ 유사 부동산시장 위기상황에 대한 진단을 통해 최적의 위기 대응방안과 금융시장으로의 전이현상을 차단할 수 있는 연착륙 방안을 검토·제시함으로써 부동산시장의 안정 기조 유지 가능

## 코로나19 사태 지속과 경제적 영향 확대 우려

- ④ 연초 중국 우한에서 시작된 코로나19 사태는 2월부터 본격화되어 3월에는 세계보건기구(WHO)가 팬데믹(pandemic, 감염병 최고 경고 등급)을 선언
- ④ 한국의 코로나19 사태는 정부의 적극적이고 선제적인 대응으로 소유행(epidemic) 차원에서 통제 가능할 전망이지만, 현재까지도 대구 경북과 수도권 일부지역에서 소규모 확산세가 지속되고 있는 상황
- ④ 대외수출의존도가 높은 우리 경제구조 감안 시 팬데믹 종료가 선언되지 않으면 경제적 어려움은 지속될 전망
- ④ 특히 중소기업인 자영업자의 폐업과 항공·자동차·소비재 여행업 종사자들 중심으로 실직자가 증가하는 등 국민의 일상생활과 경제활동도 큰 영향을 받을 것으로 예상

## 시장에 충격을 줄 수 있는 요인(실직·소득감소·가계부채 등) 검토 필요

- ④ 가계부채는 지난 몇 년간 빠르고 꾸준하게 증가해 2019년 말 기준, 1,600조 원 수준이고 이 가운데 주택 담보대출이 840조 원을 차지
- ④ 현재 금리인하와 저금리 기조가 유지되고 있어서 금리인상 시 연체 증가 등으로 충격이 발생해 위기가 금융 시장으로 전이될 가능성은 약하지만, 이를 무시해도 좋을 상황은 아님

## 부동산시장에 미치는 악영향 최소화를 위한 대응방안 마련 필요

- ④ 코로나19 사태로 인한 거시경제 충격이 현실화될 가능성이 높아지고 있는 상황에서 폐업과 실직자 증가가 주택시장의 변동성을 증폭, 주택시장 위기를 금융시장으로 이전시킬 가능성이 있어 이에 대한 검토 필요
- ④ 1997년 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기 등 유사 부동산시장 위기상황에 대한 진단과 극복경험을 통해 최적의 위기 대응방안과 위기의 금융시장 전이를 차단할 수 있는 연착륙 방안을 도출
- ④ 과거 위기발생 원인과 주택시장의 특징 비교를 통해 차이점을 분석하고, 코로나19 사태의 충격이 미치는 영향경로를 도출하여 적절한 대응방안을 마련하는 것이 필요

## 2 유사 외부충격의 특징과 차이점

GDP·금리 등 거시경제 요인과 주택매매가격, 전세가격, 미분양주택, GDP 대비 가계부채 등을 중심으로 살펴봄

- ④ 1997년 외환위기는 1998년 1분기, 2008년 금융위기는 2008년 4분기, 2020년 코로나 위기는 2020년 1분기를 위기발생 시점으로 하여 위기발생 전후 1년을 비교
- ④ (GDP 수준) 실질기준으로 1997년 784조 원, 2008년 1,325조 원, 2019년 1,844조 원으로 증가
- ④ (가계부채, 신용) 명목기준으로 2002년 465조 원, 2008년 724조 원, 2019년 1,600조 원 수준으로 증가
- ④ (원·달러 환율) 1998년 1분기 최대 1,597원, 2009년 1분기 1,418원, 2020년 3월 기준 1,220원
- ④ (취업자 수) 전년 동기 대비 1998년 3분기 최대 151만 4천 명 감소, 2009년 2분기 최대 15만 4천 명 감소, 2019년 4분기 현재 42만 2천명 증가
- ④ (신주택보급률) 전국 기준 98.3%(2005년) → 100.7%(2008년) → 104.2%(2018년)로 증가
  - ※ 종전주택보급률의 주택 수 산정에서 다가구 구분거처를 반영하고 가구 수는 1인가구를 포함하는 일반가구(보통가구 + 1인가구 + 5인 이하 비혈연가구)로 산정
- ④ (주택임대사업자) 공공 포함해 1998년 5,648명(30만 9천 호), 2008년 4만 256명(134만 2천 호), 2018년 34만 2,763(298만 4천 호) 수준으로 증가
  - ※ 금리·미분양주택 지표의 경우 위기 기간에서의 최댓값으로 비교했으며, GDP 대비 가계부채는 위기시점에서의 연간값을 비교

〈표 1〉 위기시점별 주요 지표 변화

구분	GDP	금리(CD금리 기준)
그래프		
1997년 외환위기	6.2% → -5.1%: 11.3%p 하락	최대: 22.7%(1998년 1사분기)
2008년 금융위기	5.3% → -1.0%: 6.2%p 하락	최대 : 5.5%(2008년 3사분기)
2020년 코로나19	2.0%(2019년) → ?	1.4%(2020년 2월) → ?

구분	주택매매가격	주택전세가격
그래프		
1997년 외환위기	2.0% → -12.4%: 14.3%p 하락	0.8% → -18.4%: 19.3%p 하락
2008년 금융위기	5.0% → -0.5%: 5.5%p 하락	3.5% → 0.5%: 3.5%p 하락
2020년 코로나19	-0.4%(2020년 1분기) → ?	-1.3%(2019년) → ?

구분	미분양주택	GDP 대비 가계부채
그래프		
1997년 외환위기	최대: 11만 6천호(1998년 7월)	45.5%(2002년)(1997년 자료 없음)
2008년 금융위기	최대: 16만 6천 호(2008년 12월)	54.6%(2008년)
2020년 코로나19	3만 9천 호(2020년 2월 현재) → ?	86.8%(2019년)

주: IMF 외환위기 기간 37개월(1997년 11월 21일~2000년 12월 4일 한국 종료선언), 글로벌 금융위기 기간 64개월(2008년 9월 15일~2014년 1월 15일 리가르트 IMF총재 종료선언)이지만, 이 자료에서는 1998년 1분기, 2008년 4분기, 2020년 1분기를 발생시점으로 하여 전후 1년을 비교했음.

출처: 국토교통부, 한국감정원, 한국은행의 통계자료를 바탕으로 연구진 재작성.

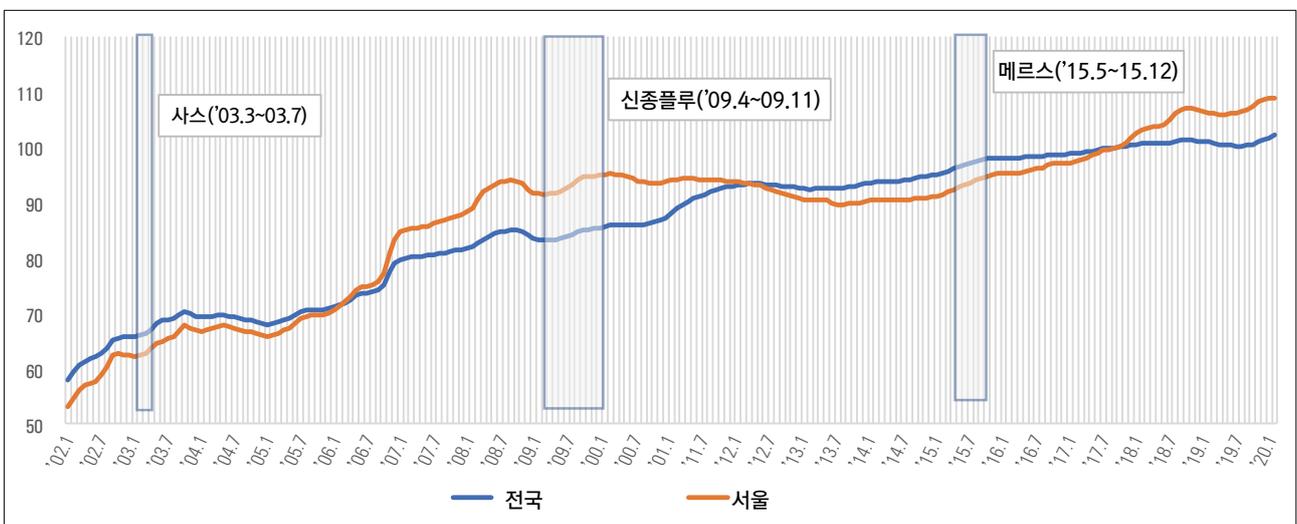
1997년 외환위기, 2008년 금융위기, 2020년 코로나19 위기는 GDP 성장률 수준, 금리수준, 주택가격 변동률 수준, 미분양주택 수준 등에서 차이

- ❶ 위기발생 전 GDP 성장률 수준은 6.2%(외환위기 이전) → 5.3%(금융위기 이전) → 2.0%(2019년)로 최근 저성장 기조로 전환
- ❷ 금리(CD금리 기준) 수준은 22.7%(1998년) → 5.5%(금융위기) → 1.4%(2020년 1분기 현재)로 낮은 수준이며, 환율 상승과 높은 금리의 금융위기 상황보다는 안정적인 상황
- ❸ 미분양주택은 11만 6천 호(1998) → 16만 6천 호(2008) → 3만 9천 호(2020년 2월 현재)로 현재 낮은 수준으로, 이전보다 주택수급은 안정된 상황
- ❹ 임대등록 활성화 대책 등의 영향으로 임대사업자 및 등록임대주택 규모가 크게 확대된 상황

사스·신종플루·메르스는 일정 기간 유행했으나 주택가격 변동에 미치는 영향은 크지 않았음

- ❶ (사스) 2002년 11월 중국에서 발생, 2003년 3월부터 세계로 확산되기 시작해 7월 말 종료되어 5개월간 유행
  - 전국 주택가격의 경우, 발생 이전 5개월 7.0% → 발생 이후 4.3%로 2.7%p 상승폭이 둔화됐으나 주택시장 안정 대책(5.23 부동산가격 안정대책 등)의 영향이 크게 작용
- ❷ (신종플루) 2009년 4월부터 위기단계가 고조되어 2009년 11월 심각단계를 거쳐, 2010년 4월 관심 단계로 약화됐으며 약 1년간 유행
  - 금융위기 이후 시장이 회복되는 상황에서 주택가격이 1년간 3.3% 상승
- ❸ (메르스) 2015년 5월 첫 환자 발생 후 12월에 종식 선언됐으며 약 8개월간 유행
  - 전국의 경우 발생 이전 8개월 1.9% → 발생 이후 2.4%로 상승폭이 오히려 0.5%p 확대됐는데, 이는 주택시장 정상화 대책의 영향에 기인하는 것으로 판단

〈그림 1〉 전염병 발생구간 및 주택가격 변동추이



출처: 한국감정원의 통계자료를 바탕으로 연구진 재작성.

### 3 코로나19 충격의 전달 및 전이 경로분석

#### 주택시장에 영향을 주는 경로 : 생산·소비재 산업 위축으로 인한 공급 충격

코로나19 장기화가 주택시장에 영향을 주는 경로는 ‘가계의 유동성 부족 → 주택 매물 및 경매 증가 → 주거안정 위기’로 볼 수 있으며, 충격 전달경로의 핵심은 과거 사례와는 달리 ‘생산·소비재 산업 위축으로 인한 공급 충격’ 발생임

② 금융위기 때는 경기불확실성으로 수요충격이 발생한 가운데 다음과 같은 공급충격도 발생

- (금리) 급격하게 상승하여 원리금 부담 증가에 따라 주택매물이 증가하면서 시장 경착륙
- (미분양) 주택공급이 단기간에 크게 증가하고 고분양가로 인해 미분양이 증가하면서 시장 경착륙

② (금리) 최근까지 저금리 상황이 유지됐고 우리나라를 포함한 전 세계가 기준금리를 인하하고 있는 상황이어서 금리상승으로 인한 명목 원리금 부담의 급격한 증가 가능성은 높지 않음

※ 단, 산업위축으로 인한 실질부채 부담은 증가 가능성 보유

② (미분양) 최근까지 청약경쟁률이 높고, 분양가상한제 등으로 분양가와 시세와의 차이가 크지 않으며, 2015~2017년까지 주택공급이 크게 증가한 이후 지속적으로 감소하는 등 단기간에 미분양이 크게 증가할 가능성은 높지 않음

- 주택임대산업과 관련된 기반이 조성되어 미분양을 임대주택으로 활용할 수 있는 환경 조성 노하우 축적
- 글로벌 금융위기 당시 주택건설업체 구조조정 이후 공공택지, 재건축·재개발 위주의 안정적인 경영 구조 유지

〈표 2〉 코로나19의 충격 경로와 과거 금융위기와의 비교

구분	과거 금융위기	코로나19	비고
금리	금리 상승 → 원리금 부담	금리 하락(0%대 기준금리)	단, 가계부채 위험 증가
공급 (미분양)	공급 증가 → 미분양 증가	공급 감소 → 미분양 감소	
	외곽, 민간택지 위주 고위험 경영구조 → 미분양 증가	주택임대사업 기반 조성 재건축·재개발, 공공택지 위주 안정적 경영구조	
전염병		전염병 확산으로 인한 내수위축 등	→ 실질 부채 증가

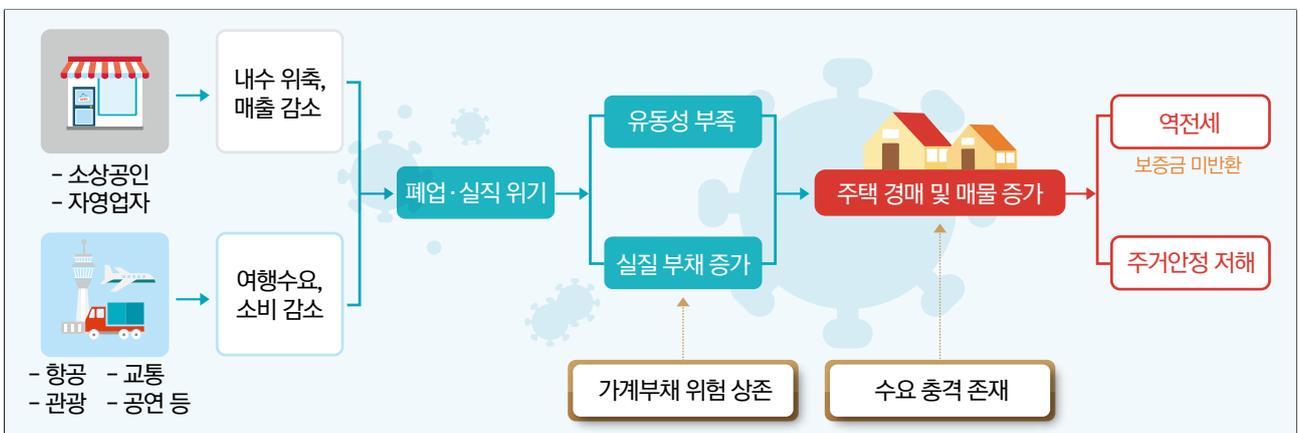
출처: 연구진 작성.

#### 주택시장 위기발생의 주요 경로를 사전에 차단하는 것이 시장안정의 핵심

코로나19 사태가 장기화될 경우, 주택시장 위기발생의 주요 경로인 소상공인 자영업자, 특정 산업 등의 피해 누적으로 인한 유동성 부족과 실직이 주택 매물 및 경매를 증가시켜 주거안정을 해치게 되므로 이 경로를 사전에 차단하는 것이 부동산시장 안정유지의 핵심

- ④ 과거 글로벌 금융위기 당시 '하우스푸어 문제와 유사' 하며, 다른 점은 주요한 공급충격이 금리 상승, 미분양 증가가 아닌 산업 위축에서 파생되어 전이될 수 있다는 점임
- ④ 코로나19로 내수위축 및 매출감소로 인한 소상공인, 자영업자와 국내·외 여행수요 소비 감소로 인한 항공·교통·관광·공연·수출·해운·물류업계의 피해 누적으로 인해 유동성 부족, 실직 위험이 증가하고 있음
- ④ 코로나19 장기화는 유동성 부족과 실직으로 실질 부채가 증가하여 현재 거주(또는 보유)하고 있는 주택자산을 매물로 내놓으려고 하나 적시에 매각이 되지 않을 경우 경매로 넘어가 유동성 부족 문제를 해결하지 못하고, 주거안정까지 해치는 우려 발생
- ④ 산업위축으로 인한 주택시장 공급충격이 해당 계층의 주거안정을 저해할 수 있다는 점을 감안해 이에 대한 특별한 정책적 관심이 요구

〈그림 2〉 코로나19 충격의 전달경로



출처: 연구진 작성.

## 4 코로나19 사태가 가져온 부동산시장 영향과 4대 대응전략

### 2020년 주택시장 전망의 베이스라인 설정

코로나19사태와 금리인하, 경제성장률(GDP) 하락 가정 아래 단기(2020년) 주택시장 전망

- ④ (전국 주택매매가격) 기준 금리 1.25%, GDP 2.0%를 가정할 경우 2.0% 상승하고 지역별로 수도권은 2.5%, 지방 1.5% 상승할 것으로 베이스라인 설정 가능
  - ➔ 금리인하, GDP 감소의 복합적인 시나리오를 가정할 경우 주택매매가격은 전국 0.8~1.9%, 수도권 1.3~2.4%, 지방 0.3~1.4% 상승할 것으로 전망
- ④ (전국 주택전세가격) 기준 금리 1.25%, GDP 2.0%를 가정할 경우 1.5% 상승하고 지역별로 수도권은 2.0%, 지방 1.0% 상승할 것으로 전망했으나,
  - ➔ 금리인하, GDP 감소의 복합적인 시나리오를 가정할 경우 주택전세가격은 전국 1.2~1.6%, 수도권 1.7~2.1%, 지방 0.7~1.1% 상승할 것으로 전망

📍 (전국 주택매매거래) 기준 금리 1.25%, GDP 2.0%를 가정할 경우 78만 호로 전망됐으나,

➡ 금리인하, GDP 감소의 복합적인 시나리오를 가정할 경우 주택매매거래는 전국 71~78만 호로 전망

### 금융시장 충격 발생 가능성을 고려한 전망

📍 GDP 감소에 따른 실물경제 충격 외에 신용경색 등의 금융시장 충격 발생 가능성을 고려

📍 주택매매가격 및 전세가격은 추가적으로 1.5% 내외 하락하고, 주택거래 7만 호 내외 추가 감소 가정

📍 전국적으로 주택매매가격은 -0.7~0.4%, 수도권 -0.2~0.9%, 지방 -0.1~-1.2%를 보이고, 주택매매거래는 64~71만 호 내외로 감소할 가능성

※ 추가적인 금융시장 충격 발생 가능성에 따른 심리적 요인을 반영하기 위해 2008년 말 글로벌 금융위기 시 2018년 11월~2018년 12월 사이 2개월간의 주택매매가격 변동률(-1.5%)과 주택거래의 감소분 7만 호를 가정

〈표 3〉 2020년 주택시장에 대한 시나리오 전망

구분		2018년 (%)	2019년 (%)	베이스라인 (%)	2020년						
					금리인하 효과 (-0.5%p)	GDP 증가율 감소 효과				시나리오별 전망	금융시장 충격 추가 가정 시
						① -0.5%p (1.5%)	② -1.0%p (1.0%)	③ -1.5%p (0.5%)	④ -2.0%p (0.0%)		
매매 가격	전국	1.1	-0.4	2	+0.30%p	-0.38%p	-0.76%p	-1.14%p	-1.52%p	0.8~1.9	-0.7~0.4
	수도권	3.3	0.5	2.5	0.3	-0.38	-0.76	-1.14	-1.52	1.3~2.4	-0.2~0.9
	지방	-0.9	-1.1	1.5	0.3	-0.38	-0.76	-1.14	-1.52	0.3~1.4	-1.2~-0.1
전세 가격	전국	-1.8	-1.3	1.5	0.22	-0.14	-0.28	-0.42	-0.56	1.2~1.6	-0.3~0.1
	수도권	-1.5	-0.8	2	0.22	-0.14	-0.28	-0.42	-0.56	1.7~2.1	0.2~0.6
	지방	-2.1	-1.7	1	0.22	-0.14	-0.28	-0.42	-0.56	0.7~1.1	-0.8~-0.4
매매 거래	전국 (만 호)	85.6	80.5	78	2.7	-2.5	-5	-7.5	-10	71~78	64~71

주: 1) 금융시장 충격에 대한 가정은 실물경제 충격이 신용경색 등의 금융시장 충격으로 이어진다는 것을 전제한 것으로 2008년 말 금융위기 시점을 고려하여 산출했으며 실제 영향의 정도는 경제상황에 따라 달라질 수 있음.

2) 금융시장 충격에 대한 지속적인 검토가 필요하며 추가 금리 인하 가능성은 고려하지 않음.

출처: 연구진 작성.

## 부동산시장 연착륙 방안(코로나19 사태 장기화 가정)

- 📍 코로나19 사태 종료에 대한 긍정적 시각은 올 6월, 부정적 견해는 빨라야 백신 등 치료제가 개발되는 18개월 후로 전망되는데, 문제는 사태 종료 이후 경기가 빠르게 정상화될 것인지에 대한 여부임

  - 1997년 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기 등의 경험상 위기극복에 3년 내외의 기간이 소요된다는 점을 감안할 때 단기간에 국내·외 경기 정상화는 어려울 수도 있음
  - 특히, 한국은 코로나19 사태에 통제가 가능하더라도 글로벌 상황은 장기화가 될 것으로 예상됨
- 📍 코로나19 사태가 장기화될 경우, 일반가계는 현금, 예·적금, 가계신용 순으로 소비하고 이후 상황이 조기에 개선되지 않는다면 생계곤란 해소를 위해 주택매각을 추진할 가능성이 있음

  - 위기 장기화로 인한 부정적 영향이 발생한다면, 다행히 저금리 기조로 주택매각은 하반기 이후일 가능성이 높음
- 📍 주택시장 충격경로 분석 결과, 가장 취약한 고리는 주택을 점유하고 있는 중산·서민층으로 이들의 주택처분 행위는 매각과 경매 2가지 행태로 시장에 충격을 줄 것으로 예상
- 📍 자가 점유자의 매각, 경매 행위에 대한 대비책을 마련하는 것이 주택시장 충격 최소화과 금융시장으로 전이되는 현상을 막는 최적의 대응이라 판단

## 연착륙 방안 ①

### 주택비축은행 설립으로 중산 서민층 자가점유가구의 주거안정 유지, 역전세 위험성 감소

- 📍 주택비축은행(가칭)을 통한 자산유동화 추진

  - 유동성 악화로 경매위기에 놓인 소상공인 영세상인, 실직자의 주택(예: 국민주택 규모 이하, 6억 원 이하)을 적정 가격으로 매입하여 매입임대주택으로 활용
  - 자가점유주택의 경우 저렴한 임대료로 거주우선권을 부여하여 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 하고 일정기간 이내(4년) 환매가능 권리 부여(Sales and Lease Back)

➡ (주택매입 전문기구 설립) 중앙 및 지역별 한국자산관리공사 혹은 별도기구 설립

  - 주택자산의 원활한 유동화를 통해 보증금 반환부담, 임금체불위험, 원리금상환부담 등 경감 기대
- 📍 차가의 자가 전환에 대한 지원

  - 가계의 유동성 악화로 주택이 경매로 넘어갈 경우 그 주택에 거주하는 임차인의 역전세 문제가 심각해질 수 있으므로 차가의 자가 전환 지원
  - 경매위기에 놓인 주택에 거주하는 임차가구가 일정 기준(가격, 면적 등)을 충족하는 경우 주택담보대출(LTV), 총부채상환비율(DTI) 등 관련 차입제약을 완화해주는 보증프로그램 검토
- 📍 채무조정 프로그램 실행

  - 미국 서브프라임 모기지 부실에 따른 채무조정 프로그램을 벤치마킹하여 소상공인 영세상인, 실직자의 유동성 제약 완화
    - ※ 미국 HAMP·HARP(연방주택 채용자 및 용자조정 프로그램): 모기지 납부에 어려움을 겪는 차주에게 이자율, 상환금액, 용자기간 변경 등을 통해 모기지를 부담가능한 수준으로 조정
    - ※ 미국 UP: 실직된 차주에게 3개월 동안 1순위 담보 모기지에 한해 납부금액을 소득의 31% 미만으로 조정

## 연착륙 방안 ②

## 중산 서민 임차가구의 주거비 부담 경감

## ④ 착한 임대인 운동 장려 → 주거부문까지 확대 등

- 착한 임대인 운동을 장려하여 폐업, 실직 위기에 놓인 가구에 대한 주거안정을 지원
- (상가) 現 ‘상반기’ 임대료 할인액의 50%를 세액공제 → (확대) ‘2020년 전 기간’ 임대료 할인액으로 확대, 관리비 주차료 등 준임대료까지 지원 강화(공영주차장 주차료 면제 포함)
- (주택) ① 전세일 경우: 1년 이상 남은 전세계약의 보증금을 조정하여 재계약 시 ‘돌려주는 보증금×이자율’ 만큼을 세액공제 신설, ② 월세일 경우: 월세 할인액의 50%를 세액공제(상가와 동일한 수준으로 혜택) 신설

## ④ 위기 임차가구 주거비지원 강화

- 무주택 소상공인, 실직 위기에 놓은 임차가구의 월세세액공제 확대, 전세자금대출 지원 강화
- (월세세액공제) 現 임차인 종합소득금액 6천만 원 이하, 월세의 10~12% 세액공제 → (확대) 소득기준 완화 (예: 8천만 원), 세액공제율 확대(예: 20~50%)
- (전세자금대출) 現 보증한도 소득인정액의 3.5~4.0배 → (확대) 보증한도 확대(예: 5.0배)

## 연착륙 방안 ③

## 시장위기관리 능력 제고로 금리인상 및 미분양 증가에 대비, 주택금융시장 체질도 개선

## ④ 금리인상의 가능성, 미분양 증가 가능성에 대해서도 지속적으로 모니터링하는 체계 마련 필요

➡ 현재 같은 위기상황은 금융시장 체질 개선과 금융소비자 보호기반 마련을 위한 좋은 시기(위기를 기회로 전환)

- 현재 금리인상 가능성은 낮은 편이나, 과거와 같이 위기 상황에 따라 금리가 상승할 가능성도 있으므로 이에 대한 대비가 필요하며, 소비자에게 전가되는 금융리스크를 적절히 분담함으로써 경쟁적 대출을 통한 가계부채 위험을 점차 감소시킬 필요

## ④ 주택담보대출 상품 금리인상 상한선 도입

- 주택담보대출 상품에 대한 금리인상 상한선을 설정하여 변동금리 상품에 대해서도 금리변동에 대한 리스크를 금융기관과 소비자가 적절히 분담하는 한편 고정금리 대출로 유도

## ④ 비소구대출 확대

- 유한책임대출(비소구대출)\* 등 금융소비자 보호를 통해 소비자에게 집중된 금융리스크를 분산시킴으로써 저금리에 기반을 둔 경쟁적 주택담보대출 공급에 대한 위험이 소비자에게 전가되는 문제 해소

\* 채무자의 상환능력에 문제가 생겼을 경우 대출자 상환책임을 담보물(주택)에 한정하는 대출

## ④ 미분양 모니터링 및 관리 강화(비상상황 대비)

- 2020년 2월 현재 3만 9천 호로 위험 경계수준으로 보는 8~9만 호에 비해 낮은 수준이나, 경계수준까지 도달하지 않도록 관리

- 글로벌 금융위기 당시 2008년 12월 미분양주택은 16만 5,559호로 크게 증가했으며, 이는 2010년 주택재고수 대비 1.13%, 2006~2008년 인허가실적 대비 11.9%에 해당
- 전국 미분양 10년 장기이동(1993~2017년)평균 6~9만 호, 장기이동중위수 6~7만 호로 이들의 최대값인 8~9만 호를 경계수준으로 판단
- 글로벌 금융위기 경험 상 7~8만 호 수준을 넘어선 후 내·외부 충격에 취약해져 미분양이 빠르게 증가 및 누적된 바 있는데, 글로벌 금융위기 이후에도 해소되지 않은 준공 후 미분양 1만 호를 감안하여 8~9만 호를 경계수준으로 판단

〈표 4〉 주택시장 경착륙 위기관리 주요 지표(예시)

구분	주택매매가격	미분양
현재	0.28%(2020년 1월), 0.34(2월), 0.54%(3월)	3만 9천 호(2020년 2월)
위험 관리 기준	월간 -0.5% 하락	8~9만 호 수준

주: 과거 금융위기 상황을 토대로 예시적으로 제시한 것임.  
출처: 연구진 작성.

## 연착륙 방안 ④

### 부동산시장 안정 정책기조 유지

- 📍 규제지역 해제, 금융규제 완화, 양도세 완화 등 전면적인 부동산규제 완화는 현 상황에서 논의를 배제하고, 정책의 일관성을 견지해나가는 것이 장기적으로 시장안정에 도움
- 📍 주택시장 위기는 수요가 감소한 상황에서 공급충격으로 인해 발생하는 경우가 많아서 규제가 완화되더라도 수요가 증가하지 않으면 정책효과는 크지 않으면서 정책 일관성과 신뢰도는 저하되는 부작용 초래
  - 불확실한 상황에서 수요 증가는 제한적임. 규제완화가 되면 매물이 더 증가하여 공급충격이 심화되어 하우스푸어 문제가 원만하게 해소되지 않은 가운데 시장 변동성 증가 우려 존재
  - 시중의 풍부한 유동성과 지역개발사업은 여전히 부동산시장의 불안요소(풍선효과 등)로 규제완화 시 12.16대책 이후 부동산시장 안정기조가 흔들릴 수 있다는 우려도 존재
    - ※ 중국 코로나19 확산세 진정으로 중국 부동산시장 회복세 언론 보도(뉴스핌, 4.1; 서울경제, 3.31 등)
    - ※ 코로나19가 심각한 대구시의 경우 주택매매가격 변동률 1월 0.41%, 2월 0.29%, 3월 0.06%로 상승폭은 감소하고 4월부터 (-)를 보일 가능성이 높으나, 하락세가 급격하게 진행되지 않았음(재개발 논의가 활발한 단독주택 중심 상승세 유지)
  - 가계부채가 많은 상황에서 규제완화는 시장 변동성을 심화시키고 또 다른 대내·외 충격발생 시 경착륙 위험을 증폭시킬 소지가 될 수 있으므로 현시점에서 부동산규제 완화에 대해 검토하는 것은 적절치 않음
- 📍 다만, 재고주택 공급충격으로 인한 가계의 유동성 악화를 방지하는데 정책의 초점을 두되 필요시 실거주목적 수요 위주의 대책 마련은 검토 가능할 것으로 판단

부록: 설문조사

코로나19 사태의 주택시장 영향 기간은 6개월 내로 대부분 인식

국토연구원에서 코로나19 사태가 주택시장에 미치는 영향 기간에 대해 일반가구 및 중개업소를 대상으로 설문조사를 실시한 결과 6개월 내 종료될 것이라는 인식이 가장 많음

- 대상: 일반가구 6,680가구, 중개업소 2,338개소
- 조사기간: 2020년 3월 11일 ~ 3월 27일

	일반가구 응답비율(%)					중개업소 응답비율(%)				
	3개월	6개월	1년	2년	2년 이상	3개월	6개월	1년	2년	2년 이상
전국	36.7	39.9	19.6	1.4	2.3	40.3	41.6	15.9	0.9	1.3
서울	39.3	40.2	16.2	1.6	2.6	43.3	41.5	12.9	0.8	1.5
부산	35.1	42.6	18.1	2.1	2.1	40.1	45.2	13.3	1	0.3
대구	24.9	42.2	27	2.9	3	23.4	51.6	20.5	2.4	2
인천	35.2	43.3	18.9	0.9	1.7	42.2	39.6	17.8	0.4	0
광주	34.8	38.6	24.1	1.7	0.8	34.7	48.5	15.7	0.6	0.6
대전	28.6	48.8	20.7	1	0.8	36.8	50.7	10.7	1.8	0
울산	40.3	35.2	21.6	0.9	2	40.6	42.4	14.2	1.5	1.2
경기	39.7	38.1	18.4	1.1	2.7	44.5	40.6	13.1	0.4	1.4
강원	31.1	35.8	28.5	2.6	2	57.3	28.1	12.4	0	2.2
충북	32.9	42.4	20.5	1.9	2.4	34.7	38.3	22.7	1.5	2.8
충남	43.3	36.2	19.2	0	1.3	55.4	24.8	15.6	2	2.2
전북	39.1	38.9	19.4	0.7	1.9	32.8	35.2	28.4	1.8	1.8
전남	39.7	35.1	19.2	1.5	4.6	32.4	30.7	34.3	0	2.5
경북	34.3	33.2	26.5	2.8	3.2	24.7	50.1	23.1	0	2
경남	36	43.4	19.2	0.3	1.2	39.1	40.1	20	0	0.7
제주	21.8	39.3	34.7	1.3	2.9	23.2	38.9	33.2	2.7	1.9
세종	42.9	33	20.5	0.9	2.7	42.5	40	12.5	0	5

출처: 연구진 작성.

참고문헌

국토교통부·한국감정원·한국은행 통계자료.

서울경제. 2020. 코로나19 확산세 꺾이자 주택시장 거래 급반등. 3월 11일, <https://www.sedaily.com/NewsView/1Z0EUZVS11> (2020년 3월 20일 검색).

뉴스핌. 2020. 봄기운 도는 중국 부동산 시장, 코로나19 사태 후 거래량 회복. 4월 1일, <http://www.newspim.com/news/view/20200401000800> (2020년 4월 1일 검색).

**이수욱** 국토연구원 주택·토지연구본부장(wlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)

**박천규** 국토연구원 부동산시장연구센터장(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

**황관석** 국토연구원 부동산시장연구센터 책임연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)

**노민지** 국토연구원 부동산시장연구센터 책임연구원(mjnoh@krihs.re.kr, 044-960-0263)