

	보 도 자 료	
	작성	부동산시장연구센터 황관석 부연구위원(044-960-0367)
	배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443) 홍보출판팀 박순업 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

“유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점” 국토研, 국토정책Brief 제881호

- 코로나19 이후 유동성(통화량, 가계대출)이 크게 확대되면서 유동성과 주택가격의 위험 지표가 높아졌으며, 고소득계층의 신용대출을 중심으로 가계대출이 대폭 증가했다.
 - 2020~2021년 사이 M1(협의통화), M2(광의통화)는 연평균 각각 20.1%, 11.4% 증가하였으며 예금취급기관 가계대출은 연평균 7.9% 증가
 - 주택가격 또한 크게 상승함에 따라 2021년 4분기 현재 소득 대비 주택가격 비율은 전국 7.6배, 서울 19.0배로 장기평균(전국 5.3배, 서울 11.0배) 수준을 크게 상회
 - 개인 차주의 가계대출은 코로나19를 전후한 2019년 6월~2020년 12월 사이 3.4%의 총 부채잔액이 증가한 가운데 주택담보대출은 4.9% 감소한 반면 신용대출은 24.7% 증가하였으며, 저소득계층은 부채가 감소(-43.0%)한 반면 중소득(11.5%)과 고소득(9.1%)계층은 매우 증가하여 대출의 양극화 심화
- 이에 국토연구원(원장 강현수) 부동산시장연구센터 황관석 부연구위원은 국토정책Brief 『유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점』을 통해 금리와 유동성지표와의 관계, 금리와 유동성이 주택시장에 미치는 영향을 분석했다.
 - 글로벌 금융위기 이후 금리와 유동성 간 음(-)의 상관관계가 확대되었으며, 특히 기준 금리는 서울과 수도권을 중심으로 가계대출에 미치는 영향이 큰 것으로 분석
 - 금리와 유동성(M1, M2, 가계대출, 주택담보대출)은 주택시장에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났고, 지역별 영향도는 서울 > 수도권 > 지방광역시 순
- 해외에서는 주택시장 안정을 위하여 소비자물가지수에 자가주거비를 포함하거나 통화정

책에 자산가격 변화를 반영하여 유동성을 관리하고자 하는 사례가 있었다.

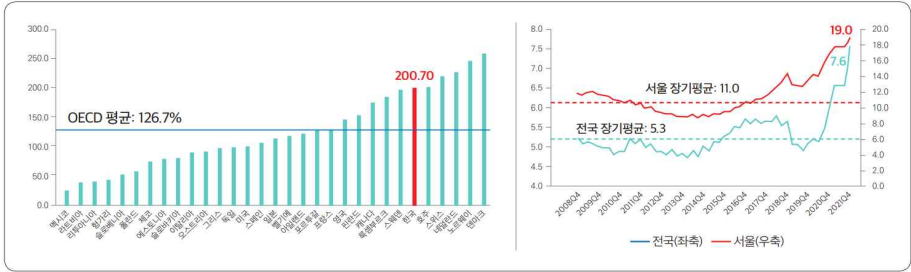
- 한편, 해외 부동산시장 버블사례를 통해 볼 때 금리와 유동성이 버블 발생과 붕괴의 주요 원인이었다는 공통점이 있었음을 확인
- 황관석 부연구위원은 주택시장 안정을 위한 효과적인 유동성 관리방안은 주택시장 국면을 고려하여 확장기와 수축기 국면을 구분하여 유연하게 접근할 필요가 있다고 강조하며 정책 제안을 했다.
 - (주택시장 확장기) 통화정책 수립 시, 자산시장 변동위험을 보다 적극적으로 반영할 필요가 있으며 이를 위해 자가주거비를 포함한 소비자물가지수 활용과 주택시장 모니터링을 강화
 - (주택시장 확장기) LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율) 규제가 가계부채 억제에 한계가 있는 만큼 **상환능력 중심의 DSR(총부채원리금상환비율) 규제** 등을 통해 주택금융규제의 효과성을 제고할 필요
 - (주택시장 확장기) 전세를 통한 갭투자가 주택매매가격 변동성 확대로 이어지므로 거주 목적이 아닌 투자 목적의 갭투자를 억제하고, 단기 유동성이 주택매매시장에 집중되는 것을 방지하기 위하여 **공모형 부동산펀드와 상장리츠 활성화 유도**
 - (주택시장 수축기) 급격한 금리인상, 통화 긴축 시 주택시장의 경착륙 위험이 높아지기 때문에 (가칭)주택비축은행, 한계차주(하우스푸어 등) 지원제도 등 **주택시장 변동위험 관리장치를 선제적으로 마련하여 대응할 필요**




보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.

[참고]

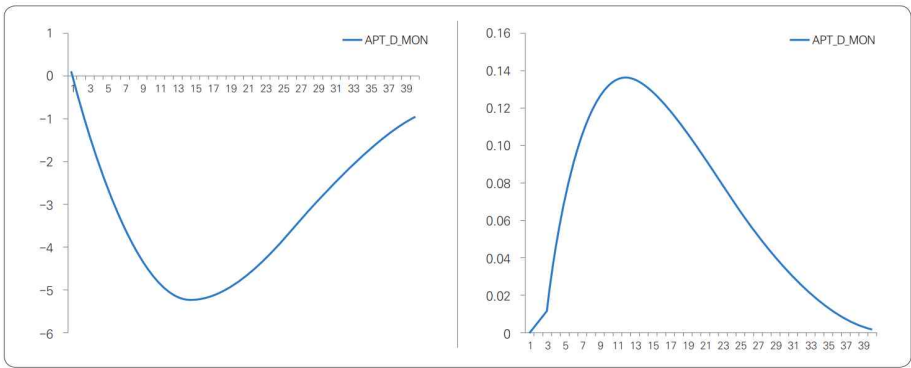
그림 1 처분가능 소득대비 가계부채비율(좌), 소득대비 주택가격비율(PIR)(우) 추이



주: PIR은 3분위 소득과 3분위 주택가격 기준임.
자료: <https://stats.oecd.org> (2022년 7월 1일 검색); <https://kbland.kr> (2022년 7월 1일 검색).

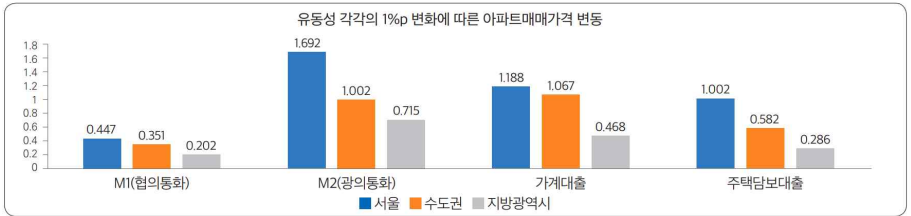
- 개인 차주의 가계대출은 코로나19를 전후한 2019년 6월~2020년 12월 사이 3.4%의 총 부채잔액이 증가한 가운데 주택담보대출은 4.9% 감소한 반면 신용대출은 24.7% 증가하였으며, 저소득계층은 부채가 감소(-43.0%)한 반면 중소득(11.5%)과 고소득(9.1%)계층은 크게 증가하여 대출의 양극화 심화²⁾

그림 2 금리(좌), 통화량(우) 충격에 대한 아파트매매가격 반응함수



유동성지표인 금리와 통화량이 지역 주택시장에 미치는 영향을 분석한 결과, 금리와 통화량은 서울과 수도권을 중심으로 통계적으로 유의미한 영향

그림 3 유동성이 지역별 주택시장에 미치는 영향 (단위: %p)



주: 1) M2는 AR(1)항, 미분양주택수, 전세가격지수 등이 포함된 회귀모형에서의 계수값을 의미.
2) 가계대출, 주택담보대출은 AR(1)항이 포함된 회귀모형의 계수값을 의미. M1, M2, 가계대출, 주택담보대출은 서울과 수도권에서만 통계적으로 유의함.