


| | | |
|---|----------------|----------------------------------|
|  | 보 도 자 료 | |
| | 작성 | 부동산시장연구센터 이태리 연구위원(044-960-0639) |
| | 배포 | 홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443) |
| 보도일시 | ■ 즉시 보도 가능 | |



“주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점”
국토研, 국토정책Brief 제902호

- 통화(금융)정책의 변화는 다양한 경로를 통해 주택시장에 영향을 미치게 되며 상황에 따라 전통적 통화정책 수단과 비전통적 통화정책 수단을 활용한다.
 - 전통적인 통화정책 수단으로는 지급준비제도, 공개시장운영, 중앙은행 여수신제도가 있으며, 전통적인 통화정책 이외 자산시장에 과도한 유동성 공급을 억제하기 위해 LTV, DTI, DSR, 대출총량규제 등의 정책 수단을 활용
- 이에 국토연구원(원장 강현수) 부동산시장연구센터 이태리 연구위원은 국토정책Brief 『주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점』에서 통화(금융)정책이 주택시장에 미치는 영향 경로를 파악하고 주택가격 변동에 대한 결정요인의 기여도를 분석했다.
 - 통화(금융)정책은 금리경로, 기대경로, 신용경로, 위험선호경로를 통해 주택시장에 영향을 미치며 정책금리 변화와 주택가격 변동 간에 역(-)의 관계 존재
 - 전통적 수단인 기준금리는 금리경로, 기대경로 등을 통해 시장 변동에 영향
 - 비전통적 수단인 대출총량규제 등은 시중자금 가용량을 줄여 시장 변동에 영향
 - 주택시장 변동에 영향을 미치는 요인에 대한 기여도 분석* 결과, 전통적 수단인 기준금리 변화가 가장 강한 영향을 주며 다음으로 비전통적 수단이 영향을 주는 것으로 나타남
 - *한국부동산원 아파트매매가격 기준의 분석
 - 전통적인 통화(금융)정책의 대리변수인 기준금리가 대체로 모든 시기에 50~60% 수준으로 높게 기여하는 것으로 분석
 - 비전통적인 통화(금융)정책의 대리변수인 대출태도지수의 기여도는 2019년 40%가

지 증가하였으나, 코로나19로 대출총량규제 유예를 했던 2020년 전후 시기에 감소하여 대체로 18% 수준에서 기여하는 것으로 분석

- 전통적인 수단은 정책시차가 존재하나 효과의 지속성이 길고, 비전통적 수단은 단기 효과가 있는 것으로 나타남

- 이태리 연구위원은 통화정책의 주택시장 영향 경로 분석 결과 및 주택가격에 영향을 미치는 주요 원인에 대한 기여도 분석 결과를 바탕으로 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계에 대한 시사점을 제시했다.
 - (기준금리 정책은 주택시장에 영향을 미치는 핵심요인) 주택시장의 변동성 관리를 위해서는 통화당국과 긴밀한 협조체계 구축이 매우 중요
 - (전통적 통화정책과 비전통적 통화정책의 적절한 조합이 중요) 비전통적 수단의 단기적 효과를 감안하여 단기수단으로 활용하되, 지속적인 정책효과를 내기 위해서는 금리와 연계한 정책방안 마련이 필요
 - (물가지수에 주택가격 정보의 포함을 검토할 필요) 통화(금융)정책의 목표가 되는 물가지수에 주택가격 정보(예: 자가주거비 등)가 포함될 수 있는 방안을 모색할 필요

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

[참고]

표 1 주택가격 변동에 대한 결정요인의 기여도 분석(사플리 분해) 결과

| 변수 | 한국부동산원 아파트매매가격지수 기준 | 한국부동산원 실거래가격지수 기준 | KB 아파트매매가격지수 기준 |
|--------------|------------------------|----------------------|--------------------|
| 금리(기준금리) | 60.7 | 45.7 | 56.1 |
| 대출규제(대출태도지수) | 17.9 | 13.4 | 19.3 |
| 주택공급(준공물량) | 8.5 | 18.4 | 11.9 |
| 인구구조(세대수) | 8.5 | 11.0 | 10.3 |
| 경기(경기종합지수) | 4.4 | 11.5 | 2.5 |

주: 표의 수치 단위는 %이며, 각 열의 합계는 100%임; 자료 기간: 2011년 1월~2021년 12월