

주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제

이수욱 선임연구위원
황관석 부연구위원

주택시장 경착륙 위험과 그 원인

- 주택가격과 거래량 급락 같은 주택시장 경착륙은 가계와 기업, 금융기관에 영향을 미쳐 경기 침체를 초래할 수 있는 만큼, 그 변동의 폭과 속도를 완화하는 유도정책을 통해 대응할 필요
- 대표적인 주택시장 경착륙 사례로는 외환위기('98년), 금융위기('08년 10월~'09년 3월), 최근('22년 9월~'23년 4월)의 시기가 있음
- 최근의 경착륙 위험 발생 원인은 그간 과도하게 높은 가격하에서 이루어진 빠른 금리 인상과 유동성 제약, 그리고 규제 일변도의 정책이 지속된 것에 기인

주택시장 경착륙 완화정책의 주요 내용

- 시장 경착륙을 초래한 요인을 금리 인상 등에 따른 가계의 상환부담 증가, 과도한 수요억제정책으로 인한 수요 위축 때문으로 파악하고, 위축된 수요를 회복시키기 위한 정책 추진을 통해 경착륙에 따른 위험을 차단
- 수요 진작을 위해 주택시장기능 회복, 부동산세제 정상화, 대출규제 정상화 등 금융개선, 주택공급 확대와 주거복지 지원 강화 등을 5대 정책기조로 설정하고, 세부 실천계획을 국정과제에 담아 주요 부동산대책을 통해 이행
- 특히 규제지역 해제, 대출금리 인상 억제, 특례보증자리론 도입 등의 대책은 '23년 상반기 들어 주택매매 및 전세가격의 하락폭과 거래량의 감소폭을 둔화시키는 데 크게 기여

주택시장 경착륙 완화정책의 성과

- 주택시장 정상화를 위한 정부의 부동산대책은 경기 및 주택시장 침체로 감소하던 매수수요를 회복시키는 데 주안점을 두고 시의적절하게 대응하였으며, 특히 세금 및 대출규제 완화는 잠재 매수수요로 이어져 시장 경착륙 방지에 기여
- 시장 경착륙 완화대책 추진으로 급락하던 주택가격과 거래량도 '23년 4월 이후 변화가 나타나기 시작했고, 주택매매 및 전세시장 소비심리도 '23년 1월부터 모두 상승으로 전환

주택시장 회복세 유지와 중장기 시장안정을 위한 과제

- 최근의 주택시장지표와 순환국면 분석 결과, 주택시장은 조기에 경착륙 위험에서 벗어날 것임을 예상할 수 있지만, 완전한 회복 내지 상승국면으로 전환이 이루어지기까지는 아직 시간이 더 필요
- 따라서 ① 현재의 부동산 정책기조를 당분간 유지할 필요가 있음. 특히 실수요자 주거비 상승부담 완화를 위한 주택 대출상품의 연장 운용과 그에 따른 가계부채 문제를 함께 검토하고 지속적으로 모니터링
- ② 주택건설 착공물량 증대방안을 마련하고, 8.16대책에서 제시한 주택공급계획의 세부 이행내용에 대한 모니터링을 강화할 필요. 특히 수요와 공급의 합리적 추정에 기반한 주택공급 추진을 위해 주택·택지수급 추정모형의 구축이 요구

01 주택시장의 경착륙 위험과 발생 원인

주택시장 경착륙이 주는 충격의 의미와 주요 사례

■ 주택시장 경착륙의 의미와 측정

- 경기(景氣)의 연착륙(soft landing)과 경착륙(hard landing)은 경기가 고점에서 어떻게 내려오는지를 비유해 표현할 때 사용되는 개념
 - 연착륙은 경기 침체 없이 서서히 안정기에 접어드는 것이라면, 경착륙은 경기가 급격하게 일상 수준을 벗어나 하방하는 것을 의미. 따라서 경착륙은 그만큼 경기 변동성이 크다고 할 수 있음
- 경기 변동성이 커지면 소비자나 공급자가 예상치 못한 위험에 노출될 가능성도 커짐. 따라서 이들의 안정적인 경제활동을 영위하도록 하기 위해서는 변동의 폭과 속도를 완화하는 유도정책이 중요
- 주택시장 경착륙은 주택경기가 냉각되면서 주택가격 변동률과 주택거래량이 일상적인 수준보다 더 크게 하락 혹은 감소하는 것으로, 시장의 경착륙 진입여부에 대해서는 과거 시계열자료를 이용해 산출한 경험분포함수를 이용해 분석 및 확인할 수 있음¹⁾

■ 주택시장의 경착륙 사례

- 기존 가격과 거래자료를 이용하면 단기에 가격이 급락하고, 거래도 빠르게 감소한 현상이 나타났던 시기를 특정할 수 있음
- 대표적인 주택시장 경착륙 시기의 예로는, '98년 외환위기, '08년 금융위기, 그리고 최근 상황이 있음²⁾
- (외환위기 시기) '98년, 주택매매가격은 전년(2.0%) 대비 -12.4%, 전세가격은 0.8% → -18.4% 하락했고, 미분양주택도 11.6만 호로 급증. 주택매매 및 전세 가격은 '99년부터 다시 상승
- (금융위기 시기) 짧은 가격 하락기간 후 반등. 주택매매가격의 경우 하락기간이었던 '08년 10월~'09년 3월에는 -2.2%, 전세가격은 '08년 11월~'09년 2월의 기간 동안 -2.5% 하락 후 상승하였고, 미분양주택은 '09년 3월에 16.6만 호로 최고치 기록. 다만, 주택매매거래량이 '08년 89.4만 호, '09년 87.0만 호로 80만 호 후반대 수준이 유지된 점은 '98년과 차이³⁾
- (최근 주택시장) 경험분포함수를 이용해 경착륙 위험구간을 상·하위 5%로 가정할 경우,⁴⁾ 근래 10년간 ('13년 7월~'23년 6월) 월별 가격변동률이 '22년 12월 가장 큰 하락 수준(-2%)을 기록하는 등 '22년 9월(-0.49%)부터 '23년 4월(-0.47%)까지의 기간을 가격 하락 경착륙 위험기간으로 규정 가능(전세가격도 동일)

■ 주택시장 경착륙이 국민경제에 미치는 충격: 부동산가격 하락과 경기 침체의 연쇄작용 경로

- 부동산 경착륙 위험을 파악하고 빠르게 대처하는 것이 중요한 이유는 경제위기와 부동산가격 하락, 경기 침체가 서로 긴밀한 영향 관계로 맞물려 있기 때문

1 위험단계별 임계치로 구분해 경착륙 위험의 등급을 정하고 이를 진입여부 판단의 기준으로 활용할 수 있음. 이에 대해서는 아래의 경착륙 사례에서 설명.

2 '97년 IMF 외환위기 37개월('97년 11월 21일~'00년 12월 4일), '08년 글로벌 금융위기 64개월('08년 9월 15일~'14년 1월 15일).

3 주택매매거래량은 2010년 80.0만 호, 2011년 98.1만 호, 2021년 73.5만 호 이후 상승하여 2015년에는 119.4만 호 기록. 2009년과 2010년의 거래감소는 보금자리주택 공급 등의 영향도 있어 금융위기로 인한 감소로 보기는 무리가 있음.

4 위험구간은 상·하위 1~10% 범위 내에서 선행연구 등을 활용하여 구분하나 특정 기준이 명확히 정립되어 있는 것은 아님.

- 경제위기 같은 급작스런 경제상황 변화는 부동산시장에 충격을 주어 가격 하락에 영향을 미치게 되고, 부동산가격 하락은 다시 가계와 기업, 금융기관에 영향을 미쳐 경기 침체를 초래할 수 있음⁵⁾
- 가격 하락은 가계가 보유한 부동산자산의 실질가치 하락과 소비 감소를 초래하고, 기업에는 담보가치 하락·차입능력 감소·투자 감소를, 그리고 금융기관에는 부실 대출채권 증가·신규 대출 감소에 영향을 미쳐 소비 및 투자가 감소하는 경기 침체 발생

최근 주택시장 경착륙 위험 발생의 원인: 금리와 유동성 그리고 부동산정책

■ 저금리와 주택담보대출 확대, 규제 일변도의 부동산정책이 가격상승을 초래

- '17년 4월 인터넷 전문은행의 등장은 주택구입자금 마련에 대한 수요자의 접근성 제고와 인터넷 은행의 시장점유율 확보를 위한 공격적 대출이 맞물리며 유동성 확대
- 저성장과 코로나19 발생에 따른 경제침체 우려에 대응해 저금리와 유동성 확대에 대응⁶⁾ 이 같은 대응은 주거소비에 대한 수요자의 소비여력을 증대시켜 주택가격 상승 현상을 초래
 - 금융기관은 저금리와 기준금리 인하, 인터넷 전문은행과의 경쟁 등으로 대출금리 인하 → 예대마진 감소와 이익률 저하 → 감소한 이익 만회를 위해 대출한도를 확대하면서 시중 유동성 확대에 영향
 - 소비자는 금리 인하로 기존과 동일한 소득이라도 대출받을 수 있는 자금 확대 → 낮아진 이자부담으로 더 많은 대출 실행 → 더 크고, 질 좋은 주택을 소비할 기회를 제공받음
 - 가계대출(주택담보대출액)은 '03년 4분기 472조 원 → '13년 3분기 960조 원 → '21년 3분기 1,745조 원(969.0조 원) → '23년 1분기 1,739.5조 원(1,017.9조 원) 규모로 '13년 이후 빠르게 증가
- 다주택자 대상 취득·보유·양도 단계의 세금 인상, LTV·DTI 강화 등 수요억제정책은 신규 공급 감소와 주택가격 상승, 거래 위축을 초래

■ 급격한 금리 인상과 대출규제 유지 등이 주택시장 경착륙 위험을 유발한 가장 큰 요인

- 국내 기준금리는 '22년 6월 1.75%에서 '23년 2월 3.5%까지 빠르게 인상되었으며, '23년 6월 현재 까지 3.5% 수준을 유지⁷⁾
- 금리와 주택가격 영향에 관한 선행연구를 보면, 금리 변화가 주택가격에 미치는 영향력(기여도)에 대한 것이 잘 나타남. 이근영, 김남현(2016)은 금리 인상과 가격 하락이 맞물리는 시기에 금리를 인상하게 되면 주택가격 하락에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 보고하고 있음
- 황관석 외(2022)도 금리 상승 충격이 아파트 매매가격 하락에 유의한 영향이 있음을 보여줌. 황관석 외(2022)는 기준금리가 1%p 인상될 경우, 아파트 매매가격은 서울 2.1%p, 수도권 1.7%p, 지방광역시 1.1%p 하락하는 효과가 발생하는 것으로 분석
- 금리 인상으로 최근 주택가격이 가파른 하락세로 전환된 것에 대해 박진백(2022)은 기준금리 변화와 주택가격 간의 관계 분석을 통해 금리 인상 충격 발생 시 아파트 가격(전국)은 매매, 전세 모두 2개월 후부터 하락 영향을 받는 것을 실증
- 또한 유동성 확대 시 주택가격 상승, 감소 시에는 주택가격 하락양상을 보이며, 금리 인상 시기에는 주택 담보대출 증가세 둔화 및 감소세가 나타나는 것으로 보고

5 경제위기는 가계, 주택건설기업, 기업, 금융기관에 영향을 줌. 과거 경험으로 볼 때 가계는 경제위기 충격으로 실업 증가·소득 감소·금리 상승에 따른 원리금상환 부담 증가로 기존 주택 매각대상 공급 증가 및 신규 주택수요 감소, 주택건설기업은 신용경색으로 신규 주택공급 감소, 기업은 신용경색 및 구조조정·투자 축소·토지 및 건물 등 매각, 금융기관은 폐쇄나 합병·보유 중인 부동산 매각공급 증가 등 발생.

6 한국은행 기준금리는 '19년 6월부터 1%대로 진입해 '20년 5월부터 '21년 7월까지 0.5% 유지('21년 8월 0.75% → '21년 11월 1.0% → '22년 10월 3.0%로 상승).

7 우리나라 기준금리는 미국의 추가 금리 인상 가능성과 우려 전성 상황에 따라 향후 1~2회 소폭 인상 후 점차 인하될 것으로 전문가들은 예상하고 있음.

02 주택시장 경착륙 위험완화정책과 성과

주택시장 경착륙 위험완화정책의 주요 내용: 위축된 수요의 회복 추진

- 주택시장 경착륙 위험에 대한 인식
 - '22년 들어 주택시장에서는 가격 하락과 거래 위축, 소비심리 둔화, 그리고 시장 침체와 부동산 PF 부실로 인한 공급 감소 가능성과 미분양주택 증가 같은 경착륙 전조현상이 나타남
 - 경착륙 위험을 초래한 요인으로 시장전환기에 주택가격이 상승한 가운데 금리 인상으로 인한 가계의 상환 부담 증가와 대출규제에 따른 유동성 제약, 수요억제정책의 지속으로 인한 수요 위축 등을 지목
- 정부의 주택시장 경착륙 위험 극복을 위한 5대 정책기조
 - 주택시장의 경착륙 위험발생 원인에 대한 인식을 기반으로 시장주도의 공급 확대와 세제 정상화, 대출 규제 완화 등을 부동산 관련 대선공약으로 제시
 - 시장의 경착륙 위험 해소를 위해 주택시장기능 회복, 주택공급 확대, 부동산세제 정상화, 대출규제 정상화 등 금융 개선, 주거복지지원 강화 등을 5대 정책기조로 설정하고, 이행을 위한 세부 실천계획을 국정과제에 포함

〈표 1〉 부동산 관련 대선공약의 주요 내용과 이행 내용

구분	주요 내용	추진 및 이행 내용(국정과제에 반영)	
대 선 공 약	제시 내용	시장주도의 공급 확대와 세제 정상화, 대출규제 완화 등을 제시	
	세제 및 대출	종부세 전면 재검토, 1주택자 재산세 완화, 다주택자 양도소득세 완화, 생애첫주택LTV 80%로 상향, 재산세와 종부세 통합(중장기)	(국정과제 8) 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화(기획재정부) (국정과제 9) 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선(금융위원회)
	주택공급	민간 주도로 임기 내 250만 호 건설, 재개발·재건축 규제 완화, 청년원기주택(30만 호)·역세권 첫집(20만 호) 공급	(국정과제 7) 주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현(국토교통부) (국정과제 10) 촘촘하고 든든한 주거복지 지원(국토교통부)
	전월세 시장	임대기간 2+2년에서 2년으로 환원, 전세보증금을 올리지 않은 임대인에게 인센티브 제공	(국정과제 7), (국정과제 8)

자료: 국민의 힘. https://www.peoplepowerparty.kr/news/data_pledge (2023년 8월 7일 검색); 대한민국 대통령실. https://www.president.go.kr/affairs/gov_project (2023년 8월 7일 검색)를 참고로 저자 재정리.

- 주택시장 경착륙 완화를 위한 세부 실천계획과 이행실적
 - 시장 경착륙 차단 및 연착륙 유도를 위한 세부 실천계획으로 주택 250만 호+α 공급계획, 임대차시장 정상화, 공정한 시장기반 조성, 취득·보유·양도 관련 세제 개편, 주거안정 세제지원 강화, 실수요자 LTV 완화 및 LTV 규제 합리화, 양질의 공공임대주택 연 10만 호 공급, 노후 공공임대 개선 및 취약계층 지원 강화, 주거급여 확대 등을 마련

- '23년에도 '22년에 이어 주택시장 경착륙 방지를 위해 규제지역 해제, 대출금리 인상 억제,⁸⁾ 특례보증자리론 도입 등의 대책을 지속 추진
 - 서울 강남, 서초, 송파, 용산을 제외한 규제지역 해제('23년 1.3대책), 급격한 금리 인상에 따른 서민·실수요자의 원리금상환부담 완화를 위해 특례보증자리론 한시 운영 발표('23년 1월 12일)
 - 침체된 분양시장 활성화를 위해 민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제, 전매제한 완화, 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지, 특별공급 분양가 기준 폐지, 무순위 청약요건 완화, 부동산PF 대출 보증 확대 등의 정책을 발표(국토교통부 2023)
- 이러한 규제지역 해제, 세제 및 금융규제 완화, 특례보증자리론 공급, 재건축·재개발 규제 완화 등을 통해 위축된 수요를 진작하고, 시장 경착륙 위험을 완화. 그 결과, 주택매매 및 전세 가격은 '23년 상반기 들어 하락폭이 둔화되기 시작

〈표 2〉 국정과제의 주요 내용과 이행 정도(부동산대책을 중심으로)

구분	주요 내용	추진 및 이행 내용(부동산대책 발표)
국정과제 7	<p>주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거 안정 실현(국토교통부)</p> <p>250만 호 공급 로드맵 수립, 도심공급 촉진 등 주택공급 확대 및 조기화, 임대차 시장 합리화, 공정한 주택시장 기반 조성 등</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 새 정부 경제정책방향: 국정과제 부동산부문 추진방향과 계획(주거안정, '22.6.16.) • 임대차시장 안정방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제('22.6.21.) • 국민 주거안정 실현방안('22.8.16.) • 제11차 비상경제민생회의: 금융규제 완화 등('22.10.27.) • 부동산시장 현안 대응방안('22.11.10.) • 재건축 안전진단 합리화방안('22.12.8.) • 2023 경제정책방향: 다주택자, 실수요자 등에 대한 과도한 부동산규제 정상화, 주택공급 기반 위축 방지 등('22.12.21.) • 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진('23.1.3.) • 특례보증자리론 한시 운영('23.1.12.) • 2023년 표준지 및 표준주택 가격결정·고시('23.1.25.) • 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(안)」 주요 내용 발표('23.2.7.) • 2023 하반기 경제정책방향(임대차시장 리스크 관리 강화, 신규 택지공급 등 공급기반 확충('23.7.4.))
국정과제 8	<p>안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화(기획재정부)</p> <p>종합부동산세 개편, 양도소득세 개편, 취득세 개편, 주거안정 세제지원 강화 등</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 새 정부 경제정책방향(주거안정, '22.6.16.) • 임대차시장 안정방안 및 3분기 추진 부동산 정상화과제('22.6.21.) • 2023 경제정책방향: 다주택자, 실수요자 등에 대한 과도한 부동산규제 정상화('22.12.21.) • 2023 하반기 경제정책방향(주거비부담 완화, '23.7.4.)
국정과제 9	<p>대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선(금융위원회)</p> <p>생애최초주택구입가구 LTV 완화, LTV 규제 합리화, 주택연금 대상자 확대</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 새 정부 경제정책방향(주거안정, '22.6.16.) • 부동산시장 현안 대응방안('22.11.10.)
국정과제 10	<p>촉촉하고 든든한 주거복지 지원(국토교통부)</p> <p>연평균 10만 호의 공공임대주택 공급, 노후 공공임대주택 질적 개선(재탄생), 주거급여 확대, 취약계층 지원 강화, 질 좋은 주거복지 실현 등</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 50만 호 공급: 제7차 청년정책조정위원회('22.10.26.) • 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진('23.1.3.) • 정상거처 거주자 이주 지원(쪽방, 고시원, 지하층 등 무주택 세입자 보증금 무이자 융자 지원, '23.3.30.) • 2023 하반기 경제정책 방향(무주택자·청년 등 주거지원 확대, '23.7.4.)

자료: 대한민국 대통령실. https://www.president.go.kr/affairs/gov_project (2023년 8월 7일 검색); 정부 부동산대책을 참고하여 저자 재정리.

8 '23년 1월 13일 한국은행이 기준금리를 0.25%p 인상한 이후 6월까지 3.50% 금리 유지. 금융감독원장은 금리 인상 발표 직후 은행권에 대출금리 인상 자제 요청(경향신문 2023).

〈성과 1〉 시장전환기에 시의적절한 정책 대응으로 주택시장 경착륙 충격 최소화

- 경착륙 위험으로 감소하던 수요를 회복시키는 데 주안점을 두고 시의적절하게 정책 대응
 - 규제지역, 금융 및 세제 등 부동산시장 규제 완화 및 정상화 조치로 가격 급락세 억제
 - 금리안정을 통한 대출상환부담 완화, 특례보증자리론 등을 통한 실수요자 유동성 지원 강화 등은 수요자의 주거이동 제약 해소 및 시장 변동성 확대 억제에 큰 기여
 - 시장불안 요인이 될 수 있었던 미분양주택 증가와 분양시장 냉각에 대응한 자구노력 강조에 더해 시장 회복과 분양가상한제 적용지역 해제, 중도금 대출 분양가 기준 폐지 같은 규제 해소로 불안 확산을 차단
- 부동산규제 완화는 주택시장의 경착륙 위험 완화에 기여
 - 다주택자에 대한 규제 패러다임 전환, 세제·대출제약·규제지역 같은 각종 규제의 완화는 가격 급락 방지, 매수심리 회복 등에 긍정적으로 작용
 - 부동산 세금 및 대출규제 완화는 잠재 매수수요로 이어져 시장 연착륙에 도움
- 주택이 부족한 수도권과 도심지역 주택공급 확대계획은 국지적 수급 불균형 해소와 주택시장의 장기 안정(변동성 축소)에 기여
 - 민간 참여와 도심공급 확대계획 및 방안 가시화로 정책에 대한 시장신뢰 제고에 기여
 - 재건축 안전진단비중 조정, 「노후계획도시 정비 및 지원 특별법(안)」 마련 등
 - 실수요자·취약층·청년·서민을 위한 주택공급은 투기억제와 유효수요 창출로 시장회복에 기여
 - 3기 신도시 4곳 착공, 공공분양주택 뉴홈 사전청약 확정, 전용 85㎡ 이하 아파트 민간임대등록 복원 등

〈성과 2〉 급락하던 주택가격과 거래량에 변화 발생: '23년 주택시장의 주요 시장지표 변화

- 시장 경착륙 완화대책의 추진으로 급락하던 주택가격에 변화 발생
 - (주택매매가격) 가격 하락폭 꾸준히 둔화. 가격 하락 추세가 지속되고 있지만 규제 완화, 소폭의 매수심리 회복으로 '23년 들어 하락폭이 꾸준히 둔화
 - '21년 4분기를 고점으로 보합세를 보이다 '22년부터 이루어진 큰 폭의 금리 인상('22년 1월 1.25% → '23년 1월 3.50%)과 경기 침체 우려 등으로 하락하기 시작
 - '22년 12월 근래 10년간 최대 하락폭인 -2.0%(수도권 -2.6%)를 기록한 이후, '23년 1월부터 하락세가 둔화되는 양상을 보이기 시작(전국 기준, 1월 -1.5% → 3월 -0.8% → 6월 -0.08%)
 - (주택전세가격) 가격 하락폭은 대부분의 지역에서 '23년 1월부터 둔화세. 매매가 하락세 둔화, 대출비용 부담 감소, 월세가격 상승의 영향으로 일부 전세수요가 회복되면서 수도권을 중심으로 하락세 둔화
 - '22년에 전국 -5.6%(수도권 -8.0%) 하락하였으며, '23년 6월까지 지속 하락
 - 전세가 또한 '22년 12월 최대 하락폭을 기록(전국 -2.4%, 수도권 -3.4%, 서울 -3.1%)한 후 '23년 1월부터 하락폭이 빠르게 둔화되기 시작(전국 기준, 1월 -2.3% → 3월 -1.1% → 6월 -0.2%)⁹⁾

9 한국부동산원에 따르면 '23년 7월 들어 전국 아파트 전셋값은 약 1년 6개월 만에 상승으로 전환(동아일보 2023).

■ 위축되어가던 주택거래량도 매우 완만하게 증가 중. 하지만 증가세는 점차 둔화

- '23년 1~6월까지 주택매매 거래량은 약 27.5만 건으로 전년 동기 대비(31.0만 건) 11.5% 감소, 이는 지난 5년 평균 대비 38.8% 감소한 거래량
 - 매매거래는 '22년 50.9만 호로 '21년 101.5만 호 대비 49.9%(수도권은 20.2만 호로 전년 대비 - 57.9%) 감소. 유형별로는 아파트 거래감소가 55.4% 차지
- 월별로는 '22년 하반기 급격한 금리 인상으로 거래 위축이 심화되었으나 규제지역 해제, 특례보증 자리론 제공의 영향으로 '23년 2월 이후 거래량이 증가하기 시작
- 매수부담은 완화됐지만 매수세는 매우 완만히 회복. 기준금리 동결, 대출규제 완화, 특례보증자리론 등으로 '22년 대비 매수부담이 완화되며 매수세 일부 회복
 - 거래량은 5.0만 호('22년 6월) → 2.9만 호('22년 12월)로 '22년 하반기에 크게 위축되었으며, '23년 1월의 2.6만 호를 저점으로 증가세로 전환, '23년 6월에는 5.2만 호 수준까지 회복(전국 기준)
 - 이러한 회복세는 보유세부담 완화, 저가 급매물 거래 및 매도호가 상승, 거시경제 불안감 등에 기인
- 최근 거래는 주로 아파트를 중심으로 이루어지고 있으며, 6월 거래량(5.2만 호)은 전년 동월 대비(5만 호) 4.5% 증가한 것이나 최근 저가매물 소진 후 5월 대비 거래량은 소폭 감소(5.5만 → 5.2만, -4.7% 감소)

■ 주택공급과 미분양주택

- 분양물량 감소, 거래량 회복 등에 힘입어 미분양주택도 1년 만에 감소
- 5월 분양물량은 약 6.6만 호로 전년 동기 대비 -43% 감소. 6월 미분양아파트는 6.7만 호(4월 7.1만 호)로 전월 대비 약 2,500호 감소

■ 금리와 유동성

- 주택담보대출 증가세 전환(한국은행, 5월 기준). 주택거래량 증가와 주택담보대출 신규 금리 하락, 특례보증자리론 실행 등으로 은행권 주택담보대출은 매매 관련 자금수요가 증가하면서 2월 -0.3조 원 → 3월 +2.3조 원 → 4월 +2.8조 원으로 증가세. 전세자금대출은 수요 위축으로 감소
- 금융기관감독 강화, 가계대출 증가세 둔화, 금리경쟁 심화로 대출금리 하락폭 확대, 신규 대출금리는 4.4%로 2월 대비 16bp 하락

■ 주택시장 소비심리

- 소비심리는 '23년 들어 꾸준히 회복 중. 주택매매 및 전세시장 소비심리는 '23년 1월부터 모두 상승으로 전환
 - '19년 9월부터 상승하기 시작한 주택가격의 경우 고점이 '21년 3분기 혹은 4분기로 나타나지만, 주택매매 소비심리 진단치의 경우는 '21년 8월(141.4), 전망치는 '21년 7월(115.9)에 이미 고점을 기록¹⁰⁾
- 위축되었던 소비심리는 주택매매시장의 경우 '23년 1월(12월 82.7 → 91.5), 전세시장은 '23년 2월(1월 76.1 → 85.3)부터 회복세로 전환

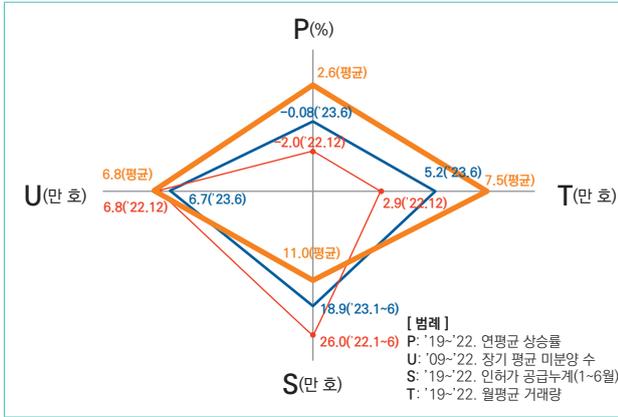
〈표 3〉 부동산 소비심리지수 변화

구분		'22년	'23년					
		12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
주택매매시장 소비심리	전국	82.7	91.5	102.1	103.6	107.7	112.0	114.1
	수도권	82.8	92.7	104.3	106.7	109.7	115.1	115.8
주택전세시장 소비심리	전국	71.8	76.1	85.3	87.5	89.1	91.1	92.4
	수도권	69.0	73.6	83.9	87.3	88.2	91.6	92.7

10 국토연구원 부동산시장 소비심리지수는 일반가구와 중개업소를 대상으로 조사를 실시하며 2010년부터 국가승인통계로 공표되고 있음. 공표는 주로 진단치를 중심으로 이루어지며, 전망치는 내부 분석 용도로만 이용하고 공표는 따로 하지 않고 있음.

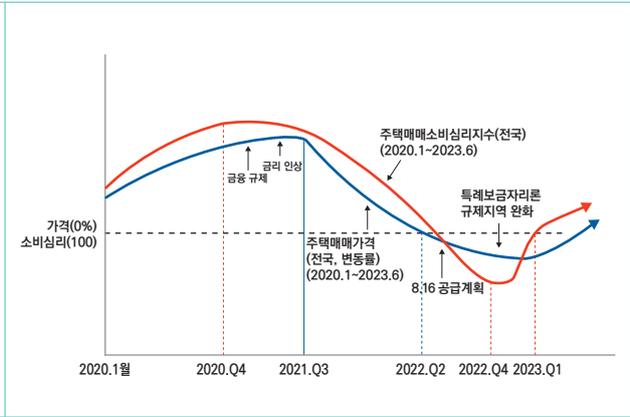
- '23년 6월 소비심리 전망치 역시 시장회복에 대한 기대가 상승하고 있는 것으로 나타나고 있어 향후 주택시장은 매매와 전세 모두에서 시장 회복세가 당분간 유지될 것임을 시사

〈그림 1〉 주요 시장지표들의 현 위치



자료: 국토교통부 주택통계발표(각 월), 한국부동산원 주택매매가격지수를 이용하여 저자 작성.

〈그림 2〉 최근 주택가격과 소비심리 추이

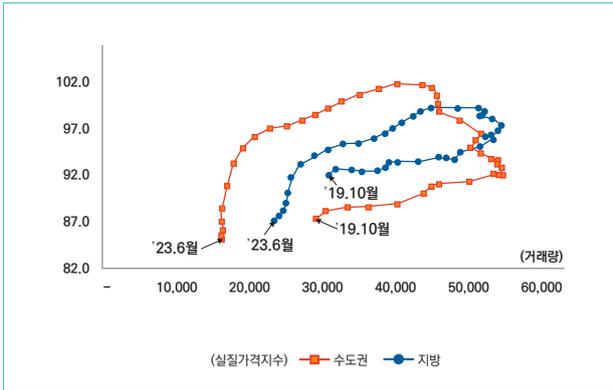


자료: 국토연구원 부동산시장 소비심리지수, 한국부동산원 주택매매가격지수를 이용하여 저자 작성.

〈성과 3〉 주택시장은 불황기 저점에 도달: 주택시장 순환국면 진단

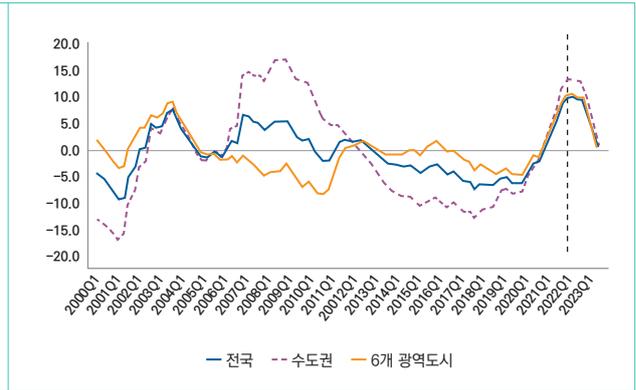
- 주택시장은 소득·공급·경제성장률·금리의 영향을 받으며, 경기적인 특성으로 일정기간 동안 상승과 하락을 반복하며 순환하는 특징이 있음
 - 별집순환모형과 명목 GDP와의 장기적 균형관계를 이용하여 최근 주택시장의 순환국면이 어디에 위치하고 있는지 파악
 - ① 별집순환모형: 가격과 거래 간의 변화를 고려하여 경기 변동을 설명
 - ② 명목 GDP와의 장기적 균형관계(소득요인 고려): 명목 GDP와의 장기적 균형관계식을 도출한 후 오차항을 이용하여 순환국면을 분석하고 가격수준을 평가
- 별집순환모형을 이용한 주택시장 순환국면 진단
 - 수도권과 지방 모두 지난 '23년 2월에 이미 4국면 후반(침체기) 또는 5국면 초입(불황 혹은 저점)으로 진입해 6월 현재까지 지속되고 있는 것으로 나타남
 - '19년 10월 1국면을 시작으로 '20년 코로나19 이후 저금리, 유동성의 영향을 받아 수도권과 지방 모두 2국면을 지난 후 '22년 인플레이션 확대와 급격한 금리 인상으로 빠르게 4~5국면으로 전환
- 주택매매가격지수와 명목 GDP와의 장기적 균형관계를 이용한 주택시장 순환국면 진단
 - 전국, 수도권, 6개 광역시의 순환국면 분석 결과, 모두 '21년 4분기를 고점으로 하여 둔화국면으로 전환
 - 이는 기준금리 인상, 유동성 축소, 가계부채관리 강화에 따른 주택수요 위축 등의 영향에 기인
 - '23년 2분기 현재, 장기균형수준 대비 전국 1.0%, 수도권 2.1%, 6개 광역시가 0.5% 높은 수준에 그치는 것으로 나타나 가격 급락 가능성은 매우 약해진 상태
 - '22년 4분기에는 장기균형수준 대비 전국 7.1%, 수도권 9.4%, 6개 광역시 6.9%로 높은 수준이었음

〈그림 3〉 별집순환모형 이용 주택시장 순환국면 진단



주: 분석기간은 '19년 10월~'23년 6월.
 자료: 한국부동산원 주택매매가격지수(소비자물가지수를 활용하여 실질 전환)와 주택매매거래 통계(12월 이동평균)를 이용하여 저자 작성.

〈그림 4〉 명목 GDP 이용 주택시장 순환국면 진단('23년 2분기)



자료: KB국민은행 매매가격지수와 한국은행의 명목 GDP와의 장기균형 관계식을 이용하여 저자 작성.

- 주택시장지표와 순환국면 분석 결과, 주택시장은 조기에 경착륙 위험에서 벗어날 것임을 예상할 수 있지만 완전한 회복 내지 상승국면으로 전환이 이루어지기까지는 아직 시간이 더 필요하며, 과거와 같이 국민경제에 부담을 주는 급격한 가격상승은 발생하지 않을 것으로 판단
- 하지만 주택가격, 거래량, 미분양주택 수, 공급량 등 모두가 장기평균을 찾아가는 중이며 소비심리도 꾸준히 회복 중인 것은 긍정적 신호로 해석 가능

03 주택시장 회복세 유지와 중장기 시장안정을 위한 과제

최근 주택시장 상황에 대한 진단과 전망: 많은 전문가가 바닥이 확인된 만큼 보험세 유지될 것으로 예상

- '23년 부동산시장 전망에서 가장 중요하게 고려된 시장영향 요인은 “금리 인상과 그에 따른 대출상환부담 증가, 시장 위축에 따른 공급 감소”
- '23년 부동산시장을 전망한 전문가들과 주요 기관들은 '22년에 시작된 금리 인상과 시장 침체로 주택가격 하락이 장기간 이어질 것이란 전망을 제시
- 이 같은 예상의 근거는 금리 인상(원리금상환부담)·대내외 거시경제 불확실성 심화 및 경기 둔화·수요 위축과 거래감소·다주택자 세금부담 회피 급매물 증가·시장침체 및 자금경색으로 민간의 신규 공급여건 악화(공공부문 확대 필요)·매수심리 위축 등의 여파로 인한 집값 하락 지속에 있음
- 최근 주택시장 회복이 지속될 것인지 아니면 다시 침체될 것인지에 대한 의견이 분분
- (재침체 주장) 주택시장 회복세에도 시장이 여전히 위험하다고 주장하는 이유는 현재 주택시장을 주택금융지원 강화와 저가매물 소진에 따른 일시적 반등(데드 캣 바운스)¹¹⁾ 상태로 인식하기 때문
 - 주택가격 하락폭 둔화와 거래량 증가에도 추가 금리 인상에 따른 가계와 기업의 상환부담 증가, 저가 매물 소진 후 호가 상승, 가계부채 증가, 경기 침체 및 부동산PF 부실 문제 지속 등으로 시장이 다시 침체에 빠질 것으로 주장

11 데드 캣 바운스(Dead cat bounce)는 주가가 초단기 반등에 힘입어 일시적으로 회복하는 것처럼 보이는 상태를 뜻함. 당연히 전체적인 흐름은 하락장이므로, 여기에 속아 주식을 사게 되면 손해를 보게 된다고 주장함.

- 이처럼 경착륙 위험 재발생 가능성을 주장하는 근거는 과거의 유사한 경험에 기반한 현 시장의 인식에 있음
 - '08년 금융위기 이후 '09년 가격이 상승했다가 '10~'13년간 장기 가격이 하락했던 시기의 사례
- (회복 및 보합세 주장) 주택시장 회복세가 이어질 것이란 주장은 금리 인상 종료시점 압박, 풍부한 시중 유동성과 대체 투자처의 부족, 소비심리 회복, 정책기조 유지 등을 근거로 제시하며, 최근 주택가격의 바닥이 확인된 만큼 강보합세가 하반기에도 지속될 것이란 의견
 - 부동산PF 부실 확대 가능성에 대해 한국은행은 지난해 하반기 이후 감독기관과 금융기관의 건전성 관리가 한층 강화되고 있어 현 시점에서 부동산PF 관련 부실이 금융시스템의 안전성을 저해할 가능성은 크지 않은 것으로 분석(한국은행 2023, 115)
- 정책지원, 금리안정, 대출완화 영향으로 가격·거래 등이 점차 예년의 안정적 수준으로 회복되고 있지만, 여전히 대외환경 불안으로 주택경기가 본격 회복되기 시작했다고 보기는 시기상조
 - 규제지역 해제, 세제 및 금융규제 완화, 특례보증자리론 공급, 노후공동주택 재건축 등의 규제 완화가 있었으나 경제성장 둔화·금리 재인상·매수심리 위축 가능성으로 하락 요인이 언제든 다시 우세해질 수 있는 매우 유동적인 주택시장 상황이 당분간 지속될 전망
 - 그러나 최근의 주택시장 상황은 과거('08년과 '10~'13년의 가격 하락 시기)와는 차이가 있어 이를 적용하는 것은 부적절
 - 과거 가격 하락은 트리플 악재 발생(반값아파트인 보급자리주택 공급과 저성장, 금리 인상) 상황으로 인해 시장에서도 트리플 악재(매매가 하락, 거래 감소, 전세가 상승) 현상을 초래하여 발생
 - 이 시기에도 금리 인상과 하락이 이루어졌음. '10년 6월 2%였던 기준금리는 '11년 6월 3.25%까지 올라간 후 '12년 6월까지 동결되었다가 '12년 7월에는 3%로 금리 인하 이후 지속 인하되어 '16년 6월에는 1.25%까지 하락. 1.25% 금리는 '17년 10월까지 동결되었지만, 이 시기는 금리보다 주택공급 부족이 시장에 더 큰 영향을 미쳤음
 - 당시 반값아파트인 보급자리주택 공급은 시세의 50~70% 분양가격으로 '10년 16.5만 호(분양 8.5만 호 계획), '11년 12.6만 호(분양 5만 호 계획)를 공급하였고, '11년 말 기준으로 보급자리주택 선정지구의 주택공급 물량은 43.7만 호에 이룸(당시 전체 150만 호 공급계획 중 분양주택 70만 호, 공공임대주택 80만 호를 계획하였고 수도권 100만 호 공급 추진, 그 결과 청약대기 수요 증가로 전세가격 상승폭이 확대되고 매매시장은 침체, 거래도 '12년 전국 74만 호(수도권 27만 호)로 이전 시기와 비교해 최소 기록)
- 최근 주택시장 흐름과 소비심리 변화 등을 통해 우리 주택시장이 불황기 저점을 탈피하고 있음을 확인할 수 있어 시장전환기에 현재까지의 정책대응은 적절한 것으로 판단
- 다만, 시장이 완전한 회복세로 들어설 때까지 정책대응수단과 대응강도에 따른 시장반응 그리고 정책 효과에 대해 지속적으로 모니터링하며 정책을 보완해 나갈 필요
 - 특히 장기 시장안정과 주택산업의 국민경제 기여도를 고려해 주택건설 착공물량 확대방안 마련 그리고 안정적인 주택택지공급을 위한 수급예측기제의 구축을 추진할 필요

〈과제 1〉 부동산시장 정상화 정책기조 유지 및 정상화 성과에 대한 주기적인 성과 모니터링

- 순환국면 진단 결과 여전히 불황·수축이 지속되고 있으며, 거시경제 불안 등 하락 요소들도 여전히 강력한 상황이어서 시장회복까지는 더 긴 인내의 시간 필요
 - 최근 가격 하락세가 진정되고 소비심리도 점차 회복되고 있으나 시장이 경착륙을 벗어나 연착륙 궤도로 완전히 진입했다고 판단하기에는 거시경제 불안 등 하락 요인들의 위세가 여전히 강력
 - 높아진 물가, 소폭의 금리 인상과 경기 침체 가능성, 주식과 저축 등 상대적으로 높아진 대체투자 상품의 수익률 등은 주택시장 회복의 불안 요소로 작용(하락 요인 우세한 상황)

- 또한 최근 감소하고 있지만 미분양주택이 평균 수준에 비해 많고, 거래량은 일시적 회복 후 점차 감소하고 있는 상황이어서 시장 회복까지는 좀 더 많은 시간 필요
- 시장 정상화를 위해 다주택자 규제 패러다임의 전환을 명확히 이뤄낼 필요
 - 다주택자 기준은 주택시장 안정뿐 아니라 지역소멸 위험 등 현실 여건을 고려하여 개편
 - 이수욱 외(2022)에서는 ‘전문가 및 일반국민 조사’ 등을 기반으로 다주택자 수 기준을 3주택으로 상향 조정하고, 세제별로 혼란스러운 주택 수 제외기준도 정비할 것을 제안한 바 있음¹²⁾
- 실수요자 주거비 상승부담 완화를 위한 주택대출상품 연장 운용 및 가계부채 모니터링
 - 1월 기준금리 동결로 금리 상승에 따른 대출상환 압박에서 점차 벗어나고 있지만, 금리 인상 가능성과 상대적 고금리, 물가 인상으로 주거비부담 가중이 여전한 상황이어서 수요회복 지연 가능성도 잔존
 - 한시 도입된 특례보증자리론(연 4%대의 고정금리)의 성과를 모니터링 후 금리안정기조 정착 및 거시경제여건 안정시기까지 연장 검토(‘24년 3분기까지)
 - 국토연구원은 금리가 4% 내외일 경우 수요와 거래가 원활히 이루어지는 것으로 판단. 대출금리가 연 4% 수준으로 유지된다는 신호를 소비자가 확신하게 되면 수요와 거래 모두 빠르게 정상화될 것으로 예상
 - 지난 5월 이후 주택담보대출 규모가 증가하고 있음. 이는 불과 2~3년 전에 많이 거론되었던 가계부채 증가 문제가 재대두될 가능성이 있음을 시사하는 만큼, 금융당국의 지속적인 주택대 모니터링과 단계별 대응방안 마련이 요구됨
 - M2(광의통화)와 주택담보대출 증가 등에 대비한 유동성 관리와 가계부채 관리도 지속할 필요
 - 시장 위축기에는 LTV 확대 등 대출유인이 발생해도 대출수요자들은 시장을 관망하며 대출을 줄이려는 행태를 보여 주택가격이나 가계부채에도 당장의 영향력은 제한적일 것
 - 다만, 시장이 정상화되면 주택가격 상승과 가계부채 증가의 요인이 되므로 안정적 수준 유지를 위한 모니터링과 정책으로 대응할 필요¹³⁾

〈과제 2〉 수요와 공급예측에 기반한 주택공급 추진: 공급실적 지속 확인과 주택품질 제고

- 안정적 주택공급 추진 및 8.16대책 내용이행 모니터링 강화
 - 연간 전국 45~50만 호(수도권 27만~30만 호) 수준의 공급 필요. '24년 이후 공급물량 40만 호 초반대로 축소 가능성
 - 국민의 주택수요, 선호(지역, 유형, 가격, 품질 등)에 맞춘 주택공급 노력 강화로 공급 축소 가능성에 대비
 - 아파트는 다른 주택에 비해 공급이 비탄력적인. 주택공급에 대한 접근은 과잉, 부족의 문제로 접근하기 보다는 비탄력적인 특성, 선호 등을 감안한 장기적 접근이 필요
 - 8.16대책 시 발표된 270만 호 공급계획이 차질 없이 이행될 수 있도록 세부사항 모니터링 및 민간 참여를 위한 인센티브 내용 구체화
 - 다만, 민간 참여 인센티브는 공급자 유인 외에 국민이 납득할 수준에서 이루어지도록 지속 고민
- 주택건설 착공물량 증대방안 마련
 - 착공과 준공·입주는 주택시장뿐 아니라 청년·서민층의 주거안정과 매우 밀접한 연관. 안정적 공급을 위한 획기적 방안 필요
 - '22년 착공물량은 38.3만 호로 '21년 58.4만 호 대비 34.3% 감소. '23년 2분기 착공물량 누계는 9.2만 호로 전년 동기 대비 50.9% 감소. 이는 향후 3~4년 후 준공부족에 따른 시장불안 요인으로 작용할 가능성이 큼

12 우선, 주택보급률 100% 초과지역 혹은 지역소멸 가능성이 큰 지역에 한정해 적용하는 방안 검토 가능.

13 유동성과 아파트가격과의 교차상관관계 분석 결과 주택담보대출, 가계신용과 M2(광의통화) 등 유동성 지표와 서울 아파트가격 변화율과의 상관성이 높게 나타남 (황관석 외 2022).

- 착공 증가를 위해 민간지원 강화 및 공적주택의 조기 공급방안도 모색. 민간지원을 위해 PF시장 지원 성과 모니터링 및 개선, 노후공공임대 재건축 추진 등 검토
 - 착공 감소, 준공 및 입주 물량 감소는 주택매매 및 전세 가격 상승을 자극
 - 입주물량이 1만 호 감소(증가) → 주택가격을 수도권 0.09%p, 서울 0.19%p, 경기·인천 0.08%p 상승(하락)시키는 효과가 있는 만큼, 장기적 관점에서 안정적 주택공급방안에 접근
- 시간·공간을 통합한 주택·택지 수급 추정이 가능한 예측기제 구축으로 계획의 순기능 제고
 - 충분한 공급량에도 수급의 시·공간적 미스매칭 때문에 가격불안 양상이 반복. 수요변화에 따른 주택·택지의 공급대응 속도나 여력이 가격변동폭과 불안 지속 기간을 결정
 - 따라서 수요와 공급이 언제, 어디에, 얼마나 있고, 무엇을 필요로 하는지 상시 파악할 수 있는 능력 보유는 매우 중요
- 공공부문 공급주택도 양적 목표 달성 외에 질적 성장을 적극 추구
 - 공공부문은 연평균 7만 호 내외의 임대주택을 공급하고 있으며, 이는 시장안정에도 기여할 수 있는 물량이지만 많은 하자 발생으로 인한 입주민의 불만을 해소할 필요
 - 최근 공공주택에 대한 인기가 상승하고 있지만, 일부에 국한. 건설공정별 감리 강화 및 감리업자 선정 방식 변경, 우수 자재업체에 대한 참여 확대, 건축공사비 현실화 및 관리운영비 재정지원 확대 등 필요

참고문헌

- 경향신문. 2023. 대출금리는 숨 고르기...금감원장, 은행권에 "인상 자제". 1월 13일. <https://m.khan.co.kr/economy/finance/article/202301132038005#c2b> (2023년 8월 1일 검색).
- 국민의 힘. 2022년 제20대 대통령선거 공약자료. https://www.peoplepowerparty.kr/news/data_pledge (2023년 8월 7일 검색).
- 국토교통부. 2023. 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점추진. 1월 3일, 보도자료.
- _____. 주택통계 발표(각 월). http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95088643 (2023년 8월 1일 검색).
- 국토연구원 부동산시장연구센터. 부동산시장소비심리지수. https://kremap.krihs.re.kr/menu2/Mind_House_Cur (2023년 7월 31일 검색).
- 대한민국 대통령실. 120대 국정과제. https://www.president.go.kr/affairs/gov_project (2023년 8월 7일 검색).
- 동아일보. 2023. 전국 아파트값 1년 반 만에 상승 전환...서울 0.07% ↑. 7월 20일. <https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20230720/120331298/1> (2023년 7월 31일 검색).
- 박진백. 2022. 주택가격에 대한 금리의 시가변적인 영향력: 금리상승기와 금리하락기 영향 비교를 중심으로. 워킹페이퍼 22-09. 세종: 국토연구원.
- 이근영, 김남현. 2016. 금리와 주택가격. 경제학연구 64권 4호: 45-82.
- 이수욱, 박천규, 오동욱, 박진백, 황관석, 김지혜, 전성제 외. 2022. 부동산시장 안정을 위한 정책과제. 세종: 국토연구원.
- 한국부동산원. 주택매매가격지수, 주택매매거래. https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/tatisticsViewer.do?menuId=LFR_11100 (2023년 7월 31일 검색).
- 한국은행. 2023. 금융안정보고서. <http://www.bok.or.kr/portal/bbs/P0000593/list.do?menuNo=200769> (2023년 8월 7일 검색).
- 한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat> (2023년 7월 31일 검색).
- 황관석, 김지혜, 오민준, 박진백, 변세일, 홍사흠, 김진엽 외. 2022. 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구. 세종: 국토연구원.
- KB국민은행. 월간 주택가격동향조사. <https://kbland.kr/pages/kbStatistics.html> (2023년 7월 31일 검색).

이수욱 국토연구원 부동산시장연구센터 선임연구위원 (swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)

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