

	보 도 자 료	
	작성	부동산시장연구센터 이수욱 선임연구위원(044-960-0369)
	배포	홍보출판팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

“주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제”

국토研, 국토이슈리포트 제77호

- 국토연구원(원장직무대행 김태환) 이수욱 선임연구위원 · 황관석 부연구위원은 국토이슈리포트『주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제』에서 주택시장의 경착륙 위험을 완화하기 위해 그간 정부가 추진한 정책들의 성과를 살펴보고, 향후 현재와 같은 주택시장 회복세 유지와 중장기 시장안정을 위해 요구되는 정책과제들을 제안
- 주택가격과 거래 급락 같은 주택시장 경착륙은 가계와 기업, 금융기관에 영향을 미쳐 경기침체를 초래할 수 있는 만큼, 그 변동 폭과 속도를 완화하는 유도정책을 통해 대응할 필요
 - 경착륙 위험을 파악하고 빠르게 대처하는 것이 중요한 이유는 경제위기와 주택가격 하락, 경기침체가 서로 긴밀한 영향 관계로 맞물려 있기 때문임
 - 특히, 주택가격 하락은 보유한 부동산 자산의 실질 가치 하락과 소비 감소를 초래하고, 기업에는 담보가치 하락 · 차입능력 감소 · 투자 감소를, 그리고 금융기관에는 부실 대출 채권 증가 · 신규대출 감소에 영향을 미쳐 소비 및 투자가 감소하는 경기침체를 발생시킴
- 경착륙 위험을 초래한 요인은 시장전환기 높아진 주택가격 하에서 금리인상으로 인한 가계의 상환부담 증가와 대출규제에 따른 유동성 제약, 수요억제정책의 지속으로 인한 수요 위축 등임
 - ‘ 22년 들어 주택가격 하락과 거래위축, 소비심리 둔화, 그리고 시장침체와 부동산 PF 부실로 인한 공급 감소 가능성과 미분양주택 증가 같은 경착륙 전조현상이 나타남
 - ※ 국내 기준금리는 ‘ 22년 6월 1.75%에서 ‘ 23년 2월 3.5%까지 빠르게 인상되었으며, ‘ 23년 6월 현재까지 3.5% 수준이 유지

□ 정부는 특히 수요 둔화를 주택시장 경착륙의 주원인으로 인식하고, 시장 경착륙 위험 극복을 위한 5대 정책기조 확립, 국정과제 및 부동산대책으로 위축된 수요를 진작하기 위해 노력

※ 5대 정책기조 : 주택시장기능 회복, 주택공급 확대, 부동산세제 정상화, 대출 규제 정상화 등 금융개선, 주거복지지원 강화 등

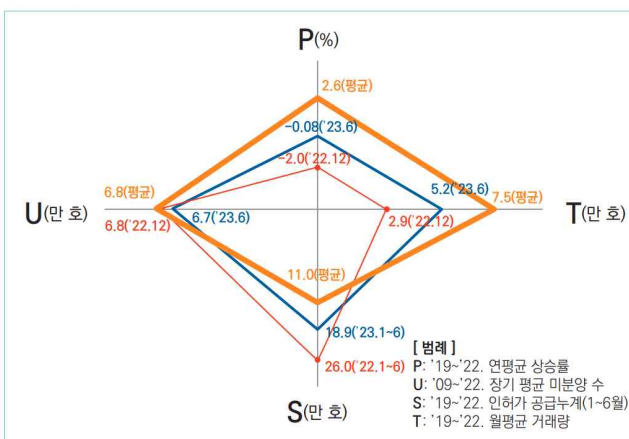
○ 규제지역 해제, 세제 및 금융규제 완화, 특례보증자리론 공급, 재건축·재개발 규제 완화 등으로 위축된 수요를 진작

□ 그 결과 '23년 주택시장에서는 가격, 거래, 소비심리 등 주요 시장지표에 변화가 발생했고, 주택경기도 불황기 저점에 도달

○ 정책지원, 금리안정, 대출 완화 영향으로 가격·거래·소비심리 등이 점차 예년의 안정적 수준으로 회복하기 시작

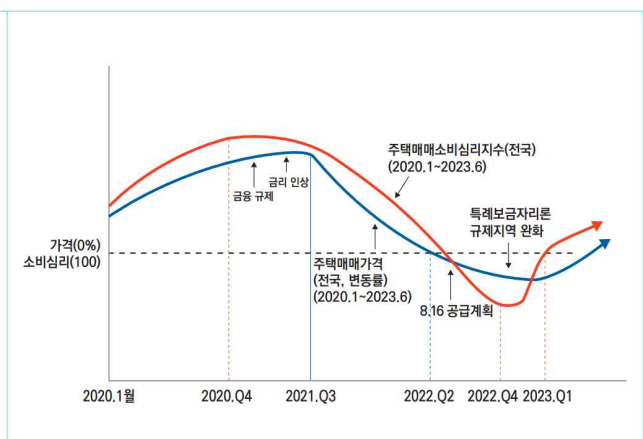
○ 특히, 주택매매 및 전세시장 소비심리는 '23년 1월부터 모두 상승으로 전환되었고, 주택 및 전세가격도 '23년 상반기 들어 하락폭이 둔화되기 시작. 위축되어가던 주택거래량도 매우 완만하게 증가.

〈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.

□ 하지만 여전한 대외환경 불안으로 주택경기가 본격 회복되기 시작했다고 보기는 아직 이릅니다

○ 최근의 주택시장지표와 순환국면분석 결과, 주택시장은 조기에 경착륙 위험에서 벗어날 것임을 예상할 수 있지만, 완전한 회복 내지 상승국면으로 전환이 이루어지기까지는 아직 시간이 더 필요

□ 따라서 최근 주택시장에서 나타나고 있는 회복세를 유지하면서 가격불안 없는 중장기 시장 안정을 실현하기 위해 노력해야 함

- 이를 위해 ① 현재의 부동산 정책기조를 당분간 유지할 필요가 있음. 특히 실수요자 주거비 상승부담 완화를 위한 주택대출상품의 연장 운용과 그에 따른 가계부채 증가 문제를 함께 검토하고 지속적으로 모니터링할 필요가 있음.
- ② 주택건설 착공물량 증대 방안을 마련하고, 8.16대책에서 제시한 주택공급계획의 세부 이행 내용에 대한 모니터링을 강화할 필요가 있음. 특히, 수요와 공급의 합리적 추정에 기반한 주택공급 추진을 위해 주택·택지수급 추정 시공간통합 모형을 구축할 필요가 있음. <끝>.



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀
김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.