

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 724

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 강현수 • www.krihs.re.kr

2019년 하반기 주택시장 전망과 향후 과제 : 분양가상한제 확대 도입 영향 점검

주택 · 토지연구본부 부동산시장연구센터

요약

- 1 그간 정부의 주택시장 안정대책은 수요·공급 양 측면에 걸쳐 금융규제·공급대책 등을 포괄해왔으며, 최근 민간택지에 대한 분양가상한제 시행 등에 관한 논의 활발
- 2 전국적으로 주택시장은 안정세이나, 최근 서울 재건축 단지를 중심으로 국지적 불안 우려 제기
- 3 국토연구원 분석 결과 서울에 민간택지 분양가상한제를 확대 도입할 경우 서울 주택매매가격은 연간 1.1%p 하락 효과 전망
- 4 2019년 하반기 주택시장 전망 결과 주택시장이 수축 또는 둔화국면에 진입하고 분양가상한제 확대 시행 계획 등 정부 정책의 영향으로 주택시장은 약세를 보일 것으로 전망
 - 주택매매가격은 2019년 연간 전국 1.3~1.6%, 수도권 1.2~1.6% 하락 전망
 - 주택전세가격은 2019년 연간 전국 2.1~2.3%, 수도권 2.2~2.4% 하락 전망
 - 주택매매거래량은 2019년 연간 전국 69~74만 호, 수도권 34~38만 호, 지방 35~36만 호 전망

정책방안

- ① 주택시장 안정을 위해 정책 사각지대에 대한 지속적인 모니터링과 사전대응 능력 강화
- ② 재건축·재개발 단지 등 시장 불안요인 사전 차단을 위해 민간택지에 대한 분양가상한제 시행 검토
- ③ 최근 금리인하와 유동성 증가가 주택시장 불안요인으로 작용하지 않도록 유동성 관리 강화
- ④ 점진적인 주택 보유세 강화를 통해 주택시장의 변동 위험을 줄이고 자산 양극화 해소
- ⑤ 전월세신고제도를 도입해 주택임대차정보시스템을 구축하고, 이를 활용한 다양한 통계를 생산하고 임차인 보호 등 정책지원 활동 수행
- ⑥ 유한책임대출 확대 등을 통해 소비자에게 집중된 금융리스크를 분산시킴으로써 저금리에 기반을 둔 경쟁적 주택담보대출 공급에 대한 위험이 소비자에게 전가되는 문제 해소

1. 주택 정책과 주택시장 동향

주택 정책 동향

2017년에 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정을 위해 6.19대책, 8.2대책, 10.24대책 등을 추진

- 6.19대책, 8.2대책에서 신규분양·재건축·재고주택 시장에서의 과도한 투기수요를 억제해 주택시장 안정화 추진
- 10.24 가계부채종합대책에서 신DTI(Debt To Income: 총부채상환비율, 신DTI는 원금까지 더해 대출한도 산정), DSR(Debt Service Ratio: 총부채원리금상환비율지표) 정착을 통한 주택담보대출 등 가계대출 안정화 추진

2018년에 기존 대책을 보완하고자 8.27대책, 9.13대책 등을 추진

- 8.27대책에서 투기지역, 투기과열지구 추가 지정 등 추진
- 9.13대책에서 LTV(Loan To Value ratio: 주택담보대출비율), DTI 등 금융규제 강화, 공공택지 개발을 통한 주택공급 강화 등 추진

표 1 2018년 9.13대책의 주요 내용

구분	주요 내용
총부세	• 고가주택 세율 인상, 3주택 이상자와 조정대상지역 2주택자 추가과세, 세 부담 상한 상향(150 → 300%)
다주택자	• 2주택 이상 세대의 규제지역 내 주택구입, 규제지역 내 비거주 목적 고가주택 구입에 주택담보대출 금지 등 • 조정대상지역 일시적 2주택자, 양도세 비과세 기준 강화(종전주택 3 → 2년 내 처분)
주택임대사업자	• 투기지역·투기과열지구 내 주택담보 임대사업자대출 LTV 40%, 임대업 대출 용도 외 유용 점검 강화
주택담보대출·전세자금	• 생활안정자금 주택담보대출의 주택구입 목적 이용 제한, 2주택자 전세자금대출 제한, 1주택자 소득 1억 원 이하 시 허용
주택공급	• 수도권 공공택지 30곳 개발(30만 호), 도심 규제완화(상업지역 주거비율과 준주거지역 용적률 상향)를 통해 공급 확대
세제	• 총부세 공정시장가액비율 추가 상향 조정(현 80% → 연 5%p씩 100%까지 인상), 공시가격 점진적 현실화
지방 주택시장	• 미분양 관리지역 지정기준 완화(5~10여 곳 추가 전망), 특례보증 도입, 분양물량 수급 조절 등

출처: 관계부처 합동 보도자료를 재정리함.

그간 정부의 주택시장 안정대책은 수요·공급 양 측면에 걸쳐 금융규제·공급대책 등을 포괄해왔으며, 최근 민간택지에 대한 분양가상한제 시행 등에 관한 논의 활발

- (지역별 맞춤형 정책을 위한 규제지역 지정과 세제 강화) 조정대상지역, 투기지역·투기과열지구 지정을 통한 지역 맞춤형 정책 추진
- (LTV·DTI·신DTI·DSR 등 금융규제 강화) 빠르게 증가하는 가계부채 위험과 주택담보대출의 지역 간 전이 현상에 대한 대응력 강화
- (공적임대, 3기 신도시 등 공급 확대) 저소득 서민을 위한 공적임대주택 공급과 3기 신도시 등 주택공급 확대를 통한 시장 불안감 해소
- (민간택지 분양가상한제 시행방안 검토) 재건축·재개발 단지 등 시장 불안요인 사전 차단

주택시장 동향

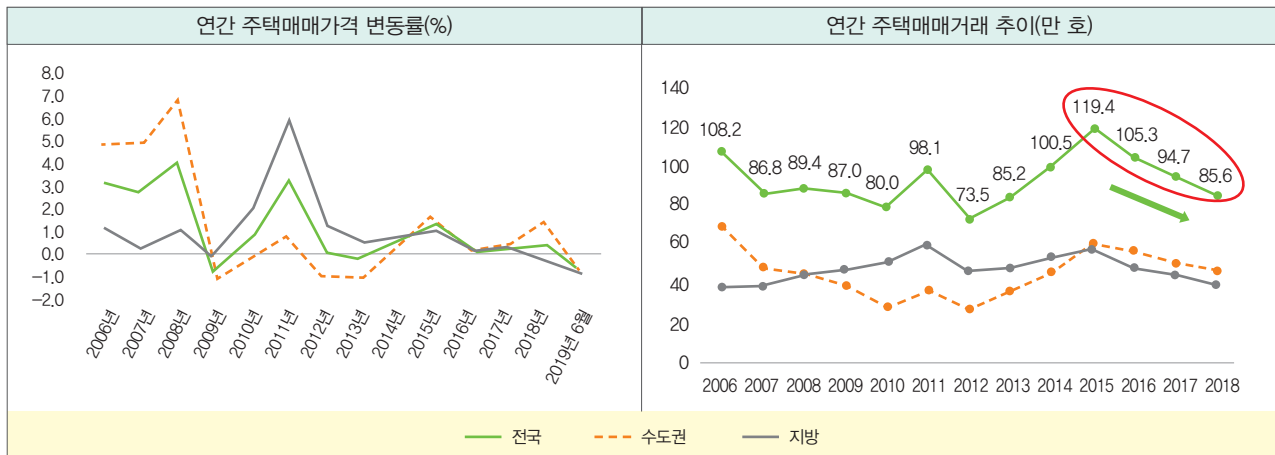
주택매매가격은 2019년 6월 누계로 전국 0.9% 하락했으며 동기간 수도권 1.0%, 지방 0.9% 하락

- 연간 변동률은 전국 0.7%(2016년) → 1.5%(2017년) → 1.1%(2018년)로 소폭의 상승세가 지속됐으나 2019년 하락세로 전환
- 2019년 월간변동률은 전국 -0.21%(4월) → -0.13%(6월), 수도권 -0.23%(4월) → -0.1%(6월), 서울 -0.18%(4월) → -0.04%(6월)로 서울을 중심으로 하락폭이 둔화

주택매매거래는 2019년 6월 누계 전국 31만 4천 호로 전년 동기(43만 7천 호) 대비 28.2% 감소

- 2019년 6월 누계 수도권 14만 2천 호로 전년 동기 대비 39.6% 감소, 지방 17만 2천 호로 전년 동기 대비 14.9% 감소해 수도권에서의 감소폭이 크게 나타남
- 연간 주택매매거래량은 2015년 115만 4천 호로 정점을 보인 이후 감소추세가 지속돼 2018년 85만 6천 호로 나타남

그림 1 주택매매가격과 주택매매거래 추이



전국 주택전세가격은 2019년 6월 누계로 1.4% 하락했으며 동기간 수도권 1.6%, 지방 1.2% 하락

- 연간변동률은 전국 1.3%(2016년) → 0.6%(2017년) → -1.8%(2018년)로 2018년 하락세로 전환된 이후 2019년에도 하락세 지속
- 2019년 월간변동률은 전국 -0.29%(4월) → -0.21%(6월), 수도권 -0.34%(4월) → -0.18%(6월), 서울 -0.21%(4월) → -0.05%(6월)로 서울을 중심으로 하락폭이 둔화

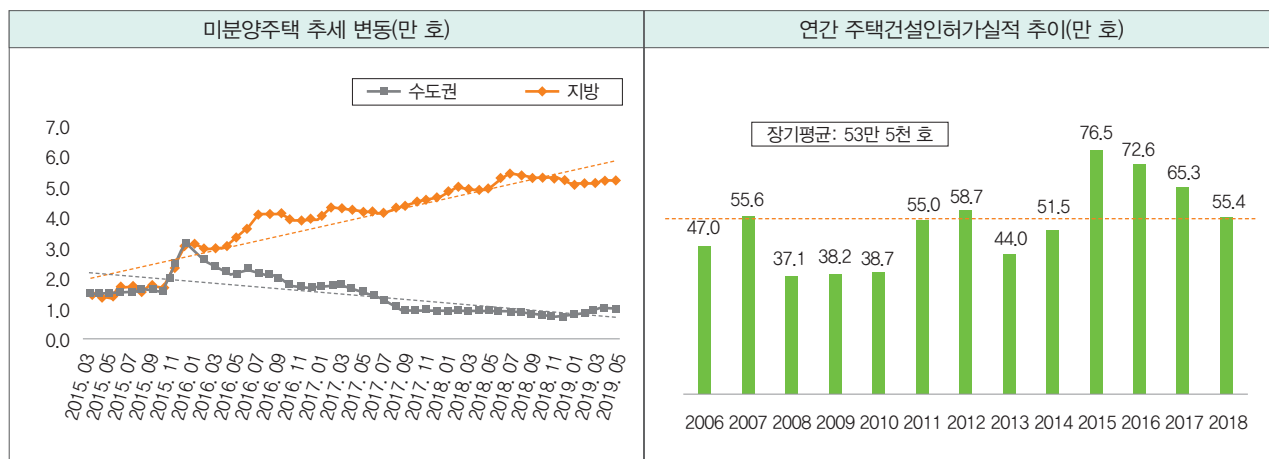
전국 미분양주택은 2019년 5월 말 6만 3천 호로 전년 말 대비 4천 호 증가

- 수도권 1만 호, 지방 5만 3천 호로 전년 말 대비 수도권에서 4천 호 증가했으나 전반적으로 수도권은 감소 추세, 지방은 증가추세를 보임

전국 주택건설인가실적은 2019년 5월 누계 19만 호로 전년 동기(20만 호) 대비 7.3% 감소

- 2019년 5월 누계 수도권은 11만 3천 호로 전년 동기(10만 1천 호) 대비 12.2% 증가했으며 지방은 7만 7천 호로 전년 동기(10만 4천 호) 대비 26.3% 감소해 지방에서의 감소폭이 확대
- 연간 주택건설인가실적은 2015년 76만 5천 호를 정점으로 감소추세를 보이고 2018년에는 장기 평균 수준(53만 5천 호)인 55만 4천 호 수준

그림 2 미분양주택 추세 변동과 주택건설인가실적 추이

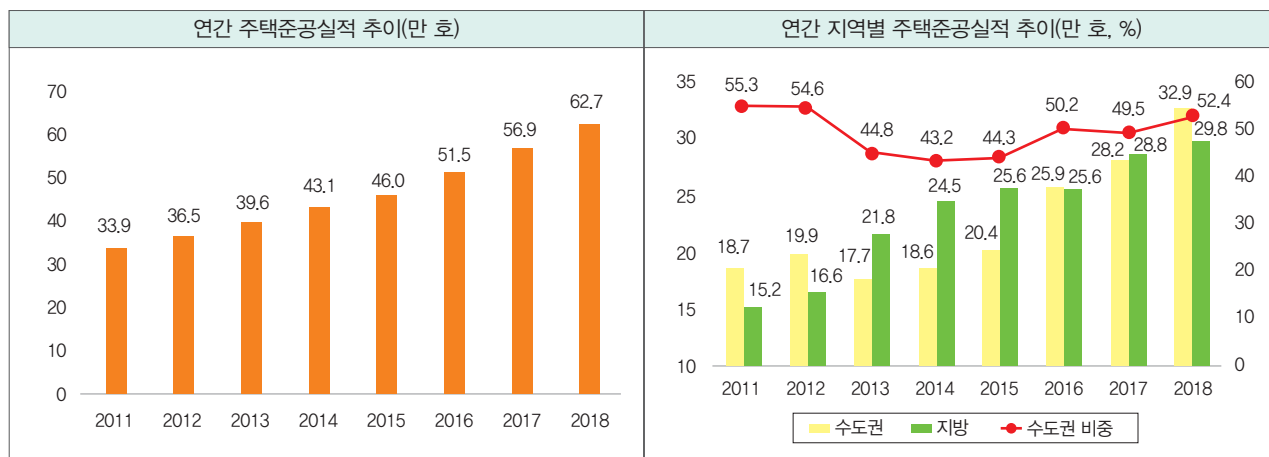


출처: 국토교통부 통계누리 자료를 이용해 분석함.

전국 주택준공실적은 2019년 5월 누계 전국 22만 호로 전년 동기(24만 5천 호) 대비 10.2% 감소

- 2019년 5월 누계 수도권은 11만 5천 호로 전년 동기(11만 9천 호) 대비 3.5% 소폭 감소했으며 지방은 10만 5천 호로 전년 동기(12만 5천 호) 대비 16.5% 감소해 지방에서의 감소폭이 컸음
- 연간 주택준공실적은 2011년 이후 지속적으로 증가해 2018년 62만 7천 호를 기록

그림 3 연간 주택준공실적 추이



출처: 국토교통부 통계누리 자료를 이용해 분석함.

2. 주택시장 순환국면 분석과 인식

주택시장 순환국면 분석

주택매매가격 순환국면 분석 결과 2019년 2분기 전국·수도권·지방 모두 수축국면을 보이고 있음

- 장기국면으로 살펴보면 전국과 지방은 2011년 4분기를 정점으로 둔화추세를 보였으며(단기국면으로 볼 때, 2015년 4분기 정점을 보임), 수도권은 2013년 3분기를 저점으로 상승추세를 보인다 2018년 4분기를 정점으로 둔화국면으로 전환, 2019년 2분기 수축국면으로 진입

※ 순환국면은 '확장 → 둔화 → 수축 → 회복'의 4국면으로 구분

그림 4 주택매매가격 순환국면 분석



출처: 국토연구원이 한국감정원 주택매매가격지수 통계를 HP(Hodrick and Prescott, 시계열 데이터에서 순환변동을 제거) 필터를 적용해 분석함.

주택시장 순환국면 인식

중개업소를 대상으로 주택시장 순환국면에 대해 설문조사한 결과 하락전반기·하락후반기로 응답한 비중이 높음

- ※ 본 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행돼 해당 정부 정책발표에 대한 효과는 반영되지 않음
- 전국 32.9%가 하락전반기로 응답(강원[58.7%], 광주[43.7%], 대구[39.3%]가 상위 순위 차지)
- 전국 29.5%가 하락후반기로 응답(부산[49.7%], 울산[42.0%], 충북[52.6%], 충남[38.6%], 전북[47.8%], 경북[44.0%], 경남[50.4%], 제주[42.2%]는 하락후반기 응답이 우세)
- 전국 17.9%가 저점으로 응답(충남[31.7%], 울산[29.3%], 세종[23.7%]이 상위 순위 차지)
- 전국 8.9%가 상승전반기로 응답(대전[22.2%], 서울[16.8%], 인천[10.2%]이 상위 순위 차지)
- 전국 5.1%가 상승후반기로 응답(전남[13.3%], 세종[13.2%], 서울[9.6%]이 상위 순위 차지)
- 전국 5.6%가 고점으로 응답(대전[19.2%], 전남[14.5%], 광주[11.2%]가 상위 순위 차지)

표 2 주택시장 순환국면에 대한 인식조사 결과(중개업소 대상)

구분	상승전반기	상승후반기	고점	하락전반기	하락후반기	저점	합계
전국	8.9%	5.1%	5.6%	32.9%	29.5%	17.9%	100.0%
서울	16.8%	9.6%	10.4%	31.2%	18.2%	13.9%	100.0%
부산	1.1%	1.0%	0.8%	31.0%	49.7%	16.4%	100.0%
대구	7.6%	3.7%	6.7%	39.3%	27.5%	15.2%	100.0%
인천	10.2%	6.6%	5.9%	36.2%	22.0%	19.0%	100.0%
광주	5.7%	9.1%	11.2%	43.7%	20.9%	9.5%	100.0%
대전	22.2%	5.2%	19.2%	25.8%	15.0%	12.6%	100.0%
울산	1.1%	2.2%	1.4%	24.0%	42.0%	29.3%	100.0%
경기	8.4%	5.0%	3.7%	35.4%	26.6%	21.0%	100.0%
강원	0.0%	0.0%	0.0%	58.7%	35.6%	5.6%	100.0%
충북	2.0%	0.5%	1.2%	21.2%	52.6%	22.5%	100.0%
충남	4.5%	0.0%	0.0%	25.1%	38.6%	31.7%	100.0%
전북	1.9%	1.9%	1.7%	28.2%	47.8%	18.6%	100.0%
전남	9.4%	13.3%	14.5%	35.4%	14.0%	13.4%	100.0%
경북	5.7%	0.0%	0.9%	28.2%	44.0%	21.2%	100.0%
경남	3.6%	0.0%	0.7%	23.0%	50.4%	22.3%	100.0%
제주	0.9%	0.9%	1.9%	36.6%	42.2%	17.4%	100.0%
세종	5.3%	13.2%	2.6%	34.2%	21.1%	23.7%	100.0%

주 : 1) 국토연구원에서 2019년 6월 19일~2019년 6월 28일에 중개업소(2,338개)를 대상으로 설문조사한 결과임.

2) 본 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행돼 해당 정부 정책발표에 대한 효과는 반영되지 않음.

일반가구를 대상으로 주택시장 순환국면에 대해 설문조사한 결과 하락전반기 응답비중이 높으나, 서울은 최근 재건축·재개발 단지 중심의 불안우려가 반영돼 상승전반기 응답이 많음

※ 본 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행돼 해당 정부 정책발표에 대한 효과는 반영되지 않음

- 하락전반기로 전국 26.7%가 응답(제주[50.3%], 강원[39.0%], 경북[38.9%]이 상위 순위 차지)
- 하락후반기로 전국 16.0%가 응답(경북[38.8%], 경남[36.9%], 울산[34.4%]이 상위 순위 차지)
- 저점으로 전국 8.6%가 응답(울산[20.5%], 전북[14.3%], 경남[13.5%]이 상위 순위 차지)
- 상승전반기로 전국 19.1%가 응답(세종[31.1%], 서울[26.5%], 대전[24.4%]이 상위 순위 차지)
- 상승후반기로 전국 15.7%가 응답(세종[30.2%], 전남[24.8%], 광주[21.6%]이 상위 순위 차지)
- 고점으로 전국 13.9% 응답(광주[19.8%], 대전[19.3%], 전남[18.9%]이 상위 순위 차지)

표 3 주택시장 순환국면에 대한 인식조사 결과(일반가구 대상)

구분	상승전반기	상승후반기	고점	하락전반기	하락후반기	저점	합계
전국	19.1%	15.7%	13.9%	26.7%	16.0%	8.6%	100.0%
서울	26.5%	19.3%	17.4%	19.3%	10.2%	7.3%	100.0%
부산	12.5%	10.3%	10.0%	35.7%	20.1%	11.4%	100.0%
대구	22.2%	15.8%	15.8%	28.7%	11.8%	5.7%	100.0%
인천	17.6%	19.2%	12.2%	26.1%	13.7%	11.2%	100.0%
광주	18.6%	21.6%	19.8%	20.2%	12.5%	7.3%	100.0%
대전	24.4%	20.7%	19.3%	20.6%	9.3%	5.7%	100.0%
울산	6.2%	5.5%	3.3%	30.1%	34.4%	20.5%	100.0%
경기	22.3%	17.6%	14.5%	26.1%	12.9%	6.6%	100.0%
강원	7.2%	6.8%	14.6%	39.0%	21.0%	11.3%	100.0%
충북	7.9%	8.2%	10.4%	37.6%	23.9%	12.1%	100.0%
충남	17.9%	11.4%	11.4%	28.4%	20.7%	10.1%	100.0%
전북	13.5%	14.3%	7.9%	26.8%	23.2%	14.3%	100.0%
전남	16.8%	24.8%	18.9%	20.0%	8.6%	10.9%	100.0%
경북	4.8%	7.3%	4.4%	38.9%	38.8%	5.8%	100.0%
경남	6.5%	3.3%	4.6%	35.2%	36.9%	13.5%	100.0%
제주	3.7%	5.5%	18.5%	50.3%	15.5%	6.4%	100.0%
세종	31.1%	30.2%	17.9%	9.5%	6.6%	4.7%	100.0%

주 : 1) 국토연구원서 2019년 6월 19일~2019년 6월 28일에 일반가구(6,680가구)를 대상으로 설문조사한 결과임.
 2) 본 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행돼 해당 정부 정책발표에 대한 효과는 반영되지 않음.

3. 분양가상한제 확대 도입에 따른 영향 점검

현재 정부는 민간택지까지 분양가상한제를 확대하는 방안을 검토 중

- 재건축·재개발 단지에 대한 개발이익을 줄임으로써 이곳에 쏠린 유동자금을 분산시켜 주택시장을 안정 시키겠다는 의지로 풀이
- 분양가상한제는 2007년 9월에 전면 도입됐으며, 글로벌 금융위기를 거치면서 2015년 4월 건설경기 활성화를 위해 공공택지를 제외한 민간택지의 분양가상한제는 폐지

최근 연구결과에 따르면 분양가가 재고주택 가격에 지속적인 영향을 주는 효과가 있음

- 최근 연구결과에 따르면 분양가와 재고주택가격 간의 관계는 양방향이지만, 분양가격이 재고주택가격에 선행하고 분양가격 상승이 재고주택가격 상승에 지속적으로 영향을 주는 것으로 분석(윤종만·박강우 2017)
- 즉 분양가가 재고주택가격에 지속적인 영향을 주고 그 효과가 크다는 것을 의미하는데, 높은 분양가가 주변 재고주택가격을 동반 상승시키는 효과가 있음을 증명

분양가상한제 확대 도입은 주택시장 안정요인으로 작용할 것으로 전망

- 공공택지에 적용되는 분양가상한제를 민간택지까지 확대할 경우 상대적으로 규제의 영향을 덜 받는 재건축 일부 단지와 재개발 단지에 대한 쏠림현상이 완화될 것으로 예상
- 예상되는 개발이익이 줄어들면서 높은 자본이득을 얻으려는 투자수요가 감소할 것으로 보이며, 높은 분양가로 인해 주변 재고주택의 가격을 동반 상승시키는 효과도 차단될 것으로 예상

국토연구원 분석 결과 서울에 민간택지 분양가상한제를 확대 도입할 경우 서울 주택매매가격은 연간 1.1%p 하락 효과 전망

- 국토연구원에서 이중차분법*을 이용해 분석한 결과 서울 지역에 민간택지 분양가상한제를 시행할 경우 연간 기준으로 주택매매가격을 1.1%p 하락시키는 효과가 나타날 것으로 전망

* 이중차분법은 정책이 적용되는 처치그룹과 정책이 적용되지 않는 통제그룹 간의 정책성과를 측정하는 방법론 중의 하나로 거시경제적 요인을 제어해 정책성과를 측정할 수 있는 장점이 있음

분양가상한제의 주택공급 위축 효과에 대한 우려가 존재하나 최근 주택공급이 많았고 3기 신도시 등 주택공급 관련 계획이 있어 주택공급 위축 가능성은 별로 없을 것으로 예상

- 2018년 주택준공실적은 62만 7천 호로 크게 증가했으며, 최근 3년간 주택건설인허가실적도 장기평균치를 넘어서 당분간 준공 물량은 높은 수준을 유지할 것으로 예상
- 주거복지로드맵에서 2018~2022년 동안 주택 100만 호 공급계획, 3기 신도시 개발 등을 통해 수도권 내 주택 30만 호 공급계획 병행 추진
- 과거 2007년 민간택지 분양가상한제 도입 직후 인허가 감소는 금융위기, 상한제 시행 직전 밀어내기식 인허가에 따른 기저효과 측면이 강하고, 2010년부터는 분양가상한제 시행 상황에서도 인허가 물량이 상한제 도입 이전 수준을 회복해 주택공급 위축 문제는 우려할 만한 수준이 아닌 것으로 나타남

4. 2019년 하반기 주택시장 전망

주택시장 전망 인식

2019년 하반기 주택시장 전망에 대해 인식을 조사해 지수화한 결과 서울과 대전의 기대 수치가 높으며 이외 지역은 중개업소와 일반가구의 응답이 엇갈림

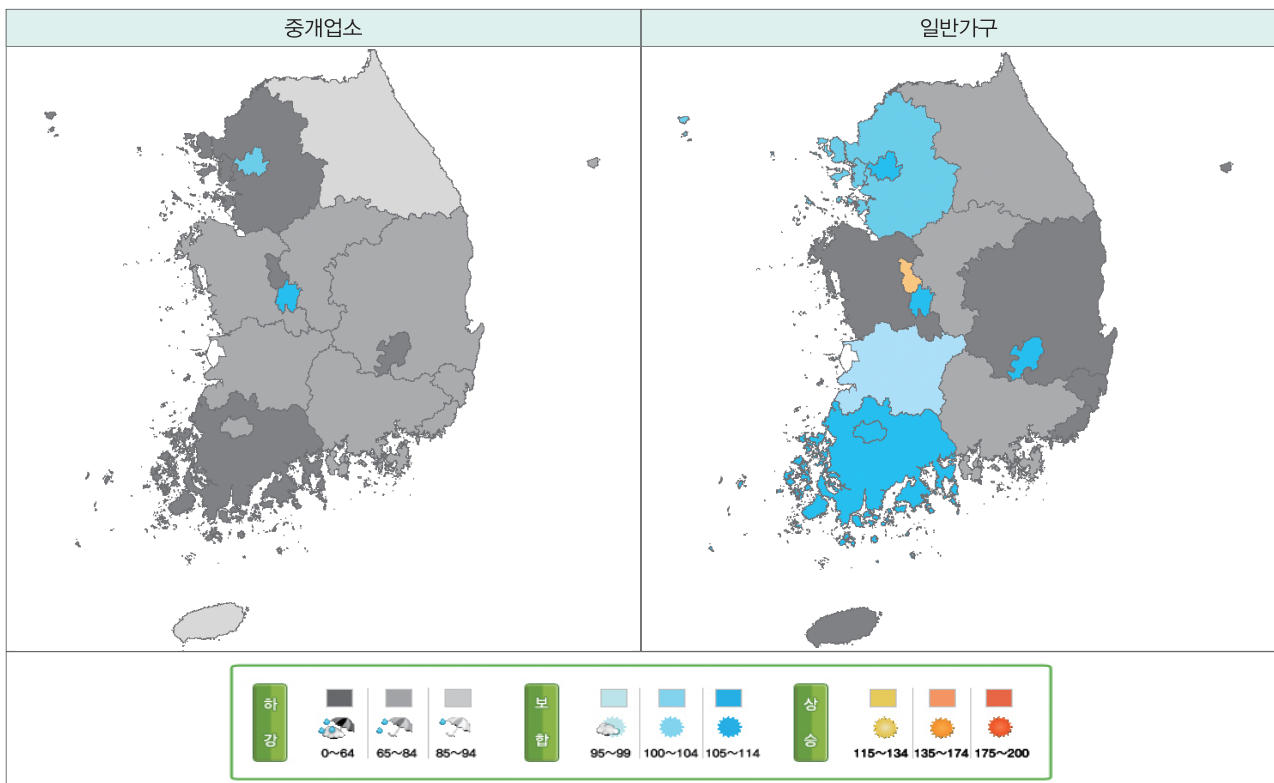
※ 본 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행돼 해당 정부 정책발표에 대한 효과는 반영되지 않음

- 풍부한 유동성에 따른 시장불안 요인이 잠재하는 가운데 주택시장 내 국면전환이 이뤄지고 있어 전망에 대한 인식이 엇갈리고 있는 것으로 분석

상대적으로 일반가구의 기대가 높으며, 중개업소는 서울·대전, 일반가구는 서울·대구·광주·대전·경기·전남·세종에 대한 기대가 높음

- 지수화한 값이 100 이상인 지역은 중개업소의 경우 서울·대전, 일반가구는 서울·대구·광주·대전·경기·전남·세종이며, 이외 지역은 100 미만 기록

그림 5 2019년 하반기 주택매매가격 전망 인식



주 : 1) 국토연구원에서 2019년 6월 19일~2019년 6월 28일에 일반가구(6,680가구), 중개업소(2,338개)를 대상으로 설문조사한 결과임.
2) 인식조사는 정부의 분양가상한제 시행 가능성 발표 전에 수행돼 해당 정부 정책발표에 대한 효과는 반영되지 않음.

2019년 하반기 주택시장 전망

국토연구원 거시계량모형·시계열모형·추세분석 등을 통해 2019년 주택시장을 전망한 결과 주택시장 국면상 수축국면 진입, 정부 정책 등의 영향으로 주택시장은 약세를 보일 것으로 예상

- 주택매매가격 순환국면 분석 결과 2019년 2분기 현재 전국·수도권·지방 모두 수축국면으로 진입
- 정부의 주택시장 안정대책은 규제지역·금융규제·공급대책 등을 포괄하며, 9.13대책 이후 전반적으로 주택 시장은 안정세이고 시장불안 시 민간택지 분양가상한제 등 추가대책 발표 가능성 존재

- 경제 전망에 대한 불확실성 증대로 주택시장 하방압력이 존재하지만 유동성 증가와 최근 금리인하(금리인상 요인 약화), 지역별 개발호재 등은 지역별 주택시장 불안요인으로 작용할 가능성도 상존

주택매매가격은 2019년 연간 1.3~1.6% 하락 전망(상반기 0.9% 하락)

- 2019년 연간 전국 1.3~1.6%, 수도권 1.2~1.6%, 지방 1.4~1.6% 하락 전망

주택전세가격은 2019년 연간 2.1~2.3% 하락 전망(상반기 1.4% 하락)

- 2019년 연간 전국 2.1~2.3%, 수도권 2.2~2.4%, 지방 2.0~2.2% 하락 전망

주택매매거래량은 2019년 69~74만 호 전망(상반기 31만 4천 호)

- 2019년 연간 전국 69~74만 호, 수도권 34~38만 호, 지방 35~36만 호 전망

표 4 2019년 주택시장 전망

구 분		2017년	2018년	2019년	
				2019년(6월 누계)	2019년(연간)
주택매매가격 (%)	전국	1.5	1.1	-0.9	-1.3 ~ -1.6
	수도권	2.4	3.3	-1.0	-1.2 ~ -1.6
	지방	0.7	-0.9	-0.9	-1.4 ~ -1.6
주택전세가격 (%)	전국	0.6	-1.8	-1.4	-2.1 ~ -2.3
	수도권	1.4	-1.5	-1.6	-2.2 ~ -2.4
	지방	-0.1	-2.1	-1.2	-2.0 ~ -2.2
주택매매거래량 (만 호)	전국	94.7	85.6	31.4	69 ~ 74
	수도권	50.4	47.1	14.2	34 ~ 38
	지방	44.3	38.6	17.2	35 ~ 36

주: 국토연구원 거시계량모형·시계열모형·추세분석 등을 종합해 전망한 결과이며, 최근 금리인하·분양가상한제 시행에 대한 공표효과가 반영된 결과임.

5. 향후 정책과제

기본 방향

정부 정책의 일관성 유지와 지역별 맞춤형 정책 기조 유지

- 주택시장의 안정을 위해 정부 정책의 일관성 유지가 필요하며, 지역별 주택시장 차별화 심화에 대응한 지역별 맞춤형 정책 기조 유지 필요

범부처 유기적 연계를 통한 정책 대응력 유지와 사전대응 능력 강화

- 주택시장 안정화 대책에는 규제지역·금융규제·공급대책 등 다양한 영역의 정책과 제도가 연계
- 범부처가 유기적으로 연계한 주택시장 안정대책의 수립이 필요하며, 특히 유동성 관리와 관련해 금융권 등 관련 기관과 원활한 협조체계가 지속 유지될 필요
- 주택시장 정책 효과에 대한 지속적인 모니터링 강화와 사전대응 능력 강화

향후 정책과제

주택시장 정책의 사각지대에 대한 지속적인 모니터링 강화와 사전대응 능력 강화

- 맞춤형 정책의 효율적 시행과 성공적 정착을 위해 주택시장 정책의 사각지대에 대한 지속적인 모니터링과 이를 감안한 사전대응 능력 강화
- 재건축·재개발 단지 등 시장 불안요인 사전 차단을 위해 민간택지에 대한 분양가상한제 시행을 검토하되 주거복지로드맵, 3기 신도시 등 주택공급 정책을 신속하게 수행해 장기적인 주택공급 위축 우려 불식
- 이와 함께 전매제한 강화와 개발이익환수를 병행 추진하는 대안도 고려
- 정책의 사각지대 발생 가능성에 대해 미리 파악해 시장 불안 시 이에 적절하게 대응할 수 있는 다양한 정책 풀(pool)을 마련하는 등 사전대응 능력을 강화

중장기 주택시장 전망과 시나리오 분석에 대응한 정책대응

- 최근 금리인하(금리인상 요인 약화)로 인한 유동성 증가가 주택시장 불안요인으로 작용 가능성 존재
 - 국토연구원 주택시장 시나리오 분석 수행 결과 금리하락폭이 클수록 주택시장의 변동 폭도 커지는 것으로 분석돼 금리와 관련된 유동성 관리가 주택시장 안정에 매우 중요함을 시사
- 저금리 상황에서 주택담보대출을 이용한 유동성이 주택시장으로 재유입돼 주택시장 변동성 위험과 가계부채 위험을 증대시키지 않도록 실거주 목적 이외 대출에 대한 관리체계를 마련하고 관련 대응 강화
- 점진적으로 주택 보유세의 인상을 통해 주택시장의 변동 위험을 줄이고 자산 양극화를 해소하는 방안 마련
 - 국토연구원 주택시장 시나리오 분석 수행 결과 보유세가 주택시장의 변동위험과 안정에 주요 역할을 수행하는 것으로 나타남

- 우리나라의 보유세 비중은 다른 OECD 국가에 비해 낮은 편이며, 생산적인 경제활동 대신 비생산적인 부동산 보유에 상대적으로 많은 자본을 투자하고 있어 이로 인한 비효율성도 큼, GDP 대비 보유세는 0.8%로 OECD 평균 1.1%에 비해 낮으며, 민간 소유 부동산 보유세 실효세율은 0.16%로 비교가능한 OECD 13개국의 평균인 0.33%의 절반 이하 수준(최승문·신상화 2018)

지역별 맞춤형 정책 추진을 위한 주택시장의 모니터링과 사전대응 능력 강화

- 지역별 주택시장의 거시적·미시적 분석을 체계화한 보다 정밀한 모니터링 기반을 구축하고, 선행지표와 예측모형 개발 등을 통해 사전대응 능력 강화
- 시나리오별 정책 파급경로·효과 등을 분석하는 의사결정 지원 시스템을 개발해 정책수립에 활용
- 지역경제 침체 등으로 주택시장 하방위험이 큰 지역에 대한 모니터링과 대응방안 모색도 필요

임대차시장 선진화 인프라 구축과 주택금융소비자 보호 강화

- 등록 임대사업자 관리를 위한 임대등록시스템의 내실화와 국토교통부·국세청·행정안전부가 보유한 주택 소유·임대차계약 자료를 연계
- 전월세신고제도를 도입해 주택임대차정보시스템을 구축하고, 이를 활용한 다양한 통계 생산과 임차인 보호 등 정책지원 활동 수행
- 유한책임대출(비소구대출)* 등 금융소비자 보호를 통해 소비자에게 집중된 금융리스크를 분산시킴으로써 저금리에 기반을 둔 경쟁적 주택담보대출 공급에 대한 위험이 소비자에게 전가되는 문제 해소

* 유한책임대출은 채무자의 상환능력에 문제가 생겼을 경우 대출자의 상환 책임을 담보물(해당 주택)에 한정하는 대출

참고문헌

관계부처 합동, 2018. 주택시장 안정대책, 9월 13일일, 보도자료.
 국토교통부 통계누리, <http://stat.molit.go.kr/> (2019년 7월 25일 검색).
 윤종만·박강우, 2017. 분양가 상한제의 재고주택가격에 대한 영향: 서울시 동별 패널자료를 이용한 이중차분법의 적용, 주택연구 25권, 2호: 45~69.
 최승문·신상화, 2018. 부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석, 세종: 조세재정연구원.
 한국감정원, <http://www.kab.co.kr/> (2019년 7월 25일 검색).

박천규 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)
이수욱 주택·토지연구본부장 (swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
변세일 주택·토지연구본부 연구위원(sibyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)
황관석 주택·토지연구본부 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)
김지혜 주택·토지연구본부 책임연구원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
권건우 주택·토지연구본부 연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)
강성우 주택·토지연구본부 연구원(swkwang@krihs.re.kr, 044-960-0306)

