

국토이슈리포트

제 41호

2021년 3월 25일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 국책연구원로 5

수도권 증장기 주택공급 효과와 시사점

2021년 2.4대책 공급 효과를 중심으로

요약

■ 수도권 순환국면 분석

- 주택시장 순환국면 분석 결과 수도권과 서울은 2020년 4분기 현재 확장국면이 지속되고 있으며 장기추세 및 장기적 균형 수준과 비교하여 높은 수준으로 판단
- 2021년 2.4 공급대책을 반영한 수도권의 증장기 주택공급 증가의 효과 분석을 통해 주택가격 안정효과를 점검해볼 필요가 있음

■ 2.4대책을 반영한 수도권 증장기 주택공급 전망

※ 정부의 공급계획이 예정대로 추진된다는 것을 가정하여 분석한 결과임

- (수도권) 전체 주택은 연평균 30.8만 호가 공급될 것으로 전망되고 주택유형별로 아파트가 연평균 23.1만 호, 비아파트는 7.7만 호가 각각 공급될 것으로 전망
- (서울) 전체 주택은 연평균 11.3만 호가 공급될 것으로 전망되고 주택유형별로 아파트는 연평균 7.8만 호, 비아파트는 3.5만 호가 각각 공급될 것으로 전망

■ 수도권 증장기 주택공급의 효과

※ 정부의 공급계획이 예정대로 추진된다는 것을 가정하여 분석한 결과임

- (수도권) 연평균 23.4만 호(2011~2020년) → 30.8만 호(2021~2030년)로 7.4만 호 증가는 수도권 주택가격에 연평균 0.64%p(10년누계 6.4%p) 하락 효과 발생
- (서울) 연평균 7.3만 호(2011~2020년) → 11.3만 호(2021~2030년)로 4.0만 호 증가하는 것과 경기·인천의 주택공급 증가영향까지 고려하면 서울 주택가격은 연평균 1.03%p(10년누계 10.3%p) 하락 효과 발생

■ 주요 시사점 및 정책방향

- (시사점 ①) 정부의 공급대책을 반영할 경우 2021~2030년 사이 수도권과 서울의 주택 공급은 최근 10년(2011~2020년)과 비교하여 수도권은 31.7%, 서울 54.2% 증가한 수준
- (시사점 ②) 공급 증가의 영향력을 분석해볼 때, 향후 10년(2021~2030년)간 주택 공급 증가는 수도권과 서울의 주택가격 안정에 크게 기여할 것으로 예상
※ 향후 급격한 금리상승 충격 발생 시 주택시장의 하방압력이 확대될 수 있음
- (정책방향) 주택공급의 가격안정 효과는 정부의 주택공급계획이 계획대로 추진되는 것을 가정하여 분석한 것으로 주택공급이 차질없이 추진되는 것이 매우 중요

황관석 부연구위원
김지혜 부연구위원
이수욱 부동산시장연구센터 소장
박천규 연구위원

1

수도권 주택시장 순환국면 진단

주택시장 순환국면 진단의 개요

- ※ 주택시장 순환국면 진단은 수도권 주택공급 전망 및 효과분석과는 별개로 2020년 현재 시점에서의 주택시장의 순환국면을 분석하는 데 목적이 있음
- 📍 주택시장은 소득수준·공급·경제성장률·금리 등의 영향을 받으며 경기적인 특성으로 일정 기간 동안 상승과 하락을 반복하며 순환하는 특징이 있음
- 📍 주택시장의 순환국면 진단은 ① 주택가격의 장기추세를 고려하여 장기추세와의 차이를 이용해 분석하는 방법과 ② 명목 GDP, ③ 소비자물가 등과 같은 펀더멘털(fundamental, 경제 기초여건)과의 장기적 균형관계를 고려하여 균형수준에서 벗어나는 차이를 이용하여 분석할 수 있음
 - 명목 GDP는 소득의 대용변수로 주택수요에 영향을 미치며 소비자물가지수 또한 인플레이션을 헷지(hedge, 대비)하는 주택의 자산적 특성으로 인해 주택가격에 영향을 미침¹⁾
 - ※ 주택가격과 명목 GDP, 소비자물가지수의 관계분석을 위해서는 계량적으로 공적분 검증을 통해서 장기적 균형관계를 검증할 필요도 있으나, 이 리포트에서는 주택시장의 순환국면 분석을 목적으로 한 것으로 공적분 검증은 실시하지 않았음
- 📍 분석 기간은 2000년 1분기~2020년 4분기를 기준으로 수도권(서울 포함)과 서울에 대하여 주택(아파트 포함)과 아파트에 대하여 분석을 진행
 - ※ 주택시장 순환국면 분석을 위해서는 장기적인 자료가 필요하며 외환위기 이후 구조적 변화가 있었던 점을 고려하여 2000년 1분기 이후의 자료를 기준으로 분석하되, 시계열 자료 확보가 가능한 KB 주택가격지수를 활용하여 분석

순환국면 분석 결과, 수도권과 서울의 주택 및 아파트 가격은 2020년 4분기까지 확장국면이 지속되고 있으며 장기추세 및 장기 균형수준과 비교하여 높은 수준으로 나타남

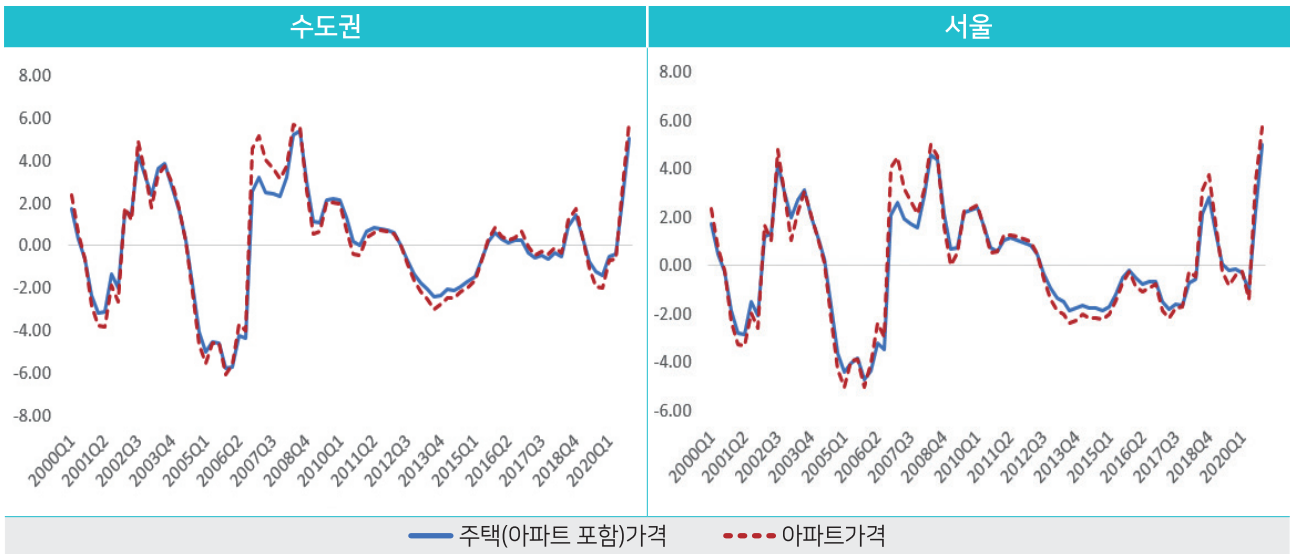
① 장기추세 수준 대비

- ※ 주택가격의 장기추세는 HP(Hodrick-Prescott Filter)기법으로 추출할 수 있으며 실제가격지수와 장기추세지수와의 차이를 통해 순환국면을 분석할 수 있음²⁾
- 📍 장기추세와 비교하여 2020년 4분기 현재 수도권의 주택 및 아파트 가격은 각각 4.7%, 5.4% 높은 수준이고 서울의 주택 및 아파트 가격은 각각 4.5%, 5.2% 높은 수준으로 분석됨
 - 2013년 3분기를 저점으로 상승세로 전환했으며 2019년 낮은 수준을 보이기도 하였으나 2020년 4분기 현재 역사적으로 높은 수준을 보임

1) 이태리(2014), 이영수(2012) 등의 연구에서는 주택가격은 GDP, 소비자물가지수와 장기적 균형관계가 있음을 밝힘.

2) HP(Hodrick-Prescott Filter) 기법은 월간·분기·연간 자료에 대해서 적용할 수 있으며 경기 순환국면 및 변곡점을 판단하는 방법 중 하나로 이용되고 있음.

〈그림 1〉 HP 필터를 이용한 주택시장 순환국면 분석 결과



주: 위 그림은 '주택가격지수-장기추세선'으로 산출된 값으로 주택가격은 아파트 가격을 포함한 값을 의미.
출처: 국민은행 주택가격동향조사의 가격지수 자료를 바탕으로 HP 필터를 통해 순환국면을 분석한 것으로 실거래가격과는 차이가 있음.

② 명목 GDP 대비

📍 명목 GDP와의 장기적 균형관계 대비 2020년 4분기 현재 수도권 주택 및 아파트 가격은 각각 5.4%, 5.9% 높은 수준이고 서울의 주택 및 아파트 가격은 각각 9.7%, 12.5% 높은 수준으로 분석됨

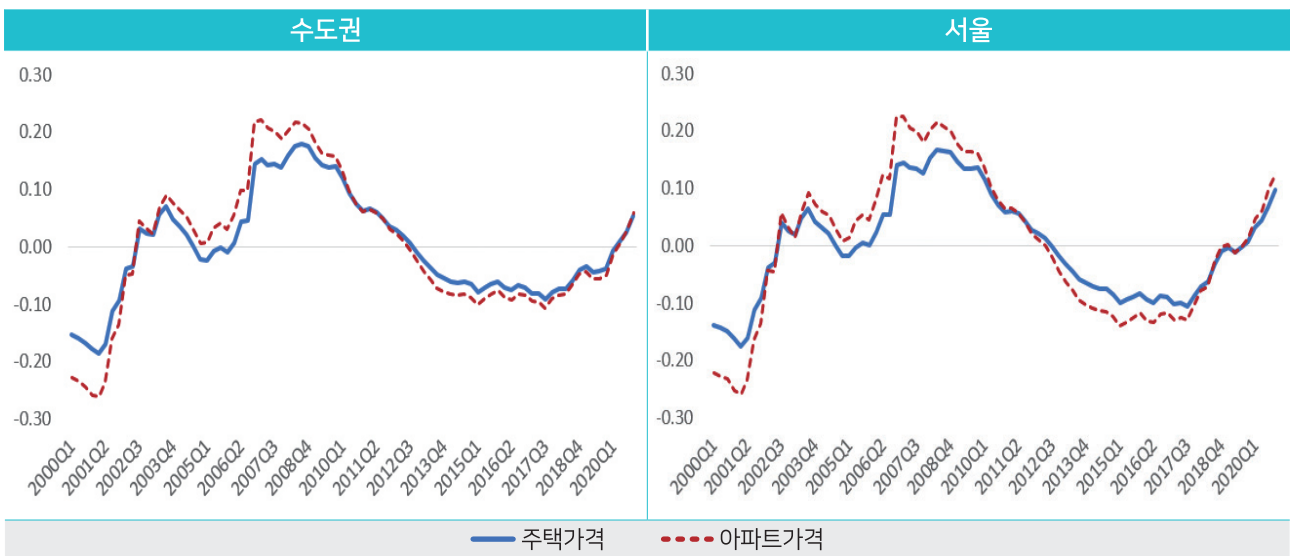
• 주택(아파트) 가격과 명목 GDP와의 장기 관계식은 다음과 같이 추정됨

* 수도권 주택: $\log(\text{hp_sd}) = -3.831 + 0.648 * \log(\text{GDP})$, 수도권 아파트: $\log(\text{ap_sd}) = -4.865 + 0.727 * \log(\text{GDP})$

* 서울 주택: $\log(\text{hp_s}) = -4.712 + 0.713 * \log(\text{GDP})$, 서울 아파트: $\log(\text{ap_s}) = -6.196 + 0.826 * \log(\text{GDP})$

• 2015년 1분기~2017년 4분기에서는 평균적으로 장기 균형수준 대비 수도권 주택 및 아파트는 각각 7.5%, 9.1% 낮은 수준이었으며 서울 주택 및 아파트는 각각 9.4%, 12.6% 낮은 수준이었음

〈그림 2〉 명목 GDP와의 장기적 관계를 고려한 순환국면 분석 결과



주: 위 그림은 'log(가격지수)-log(장기균형가격지수)'로 산출된 값이며 주택가격은 아파트 가격을 포함한 값을 의미.
출처: 국민은행 주택가격동향조사의 가격지수 자료를 바탕으로 분석한 것으로 실거래가격과는 차이가 있음.

③ 소비자물가지수(CPI) 대비

📍 소비자물가지수(CPI)와의 장기적 균형 관계 대비 2020년 4분기 현재 수도권 주택 및 아파트 가격은 각각 8.4%, 9.4% 높은 수준이고 서울의 주택 및 아파트 가격은 각각 13.2%, 16.6% 높은 수준으로 분석됨

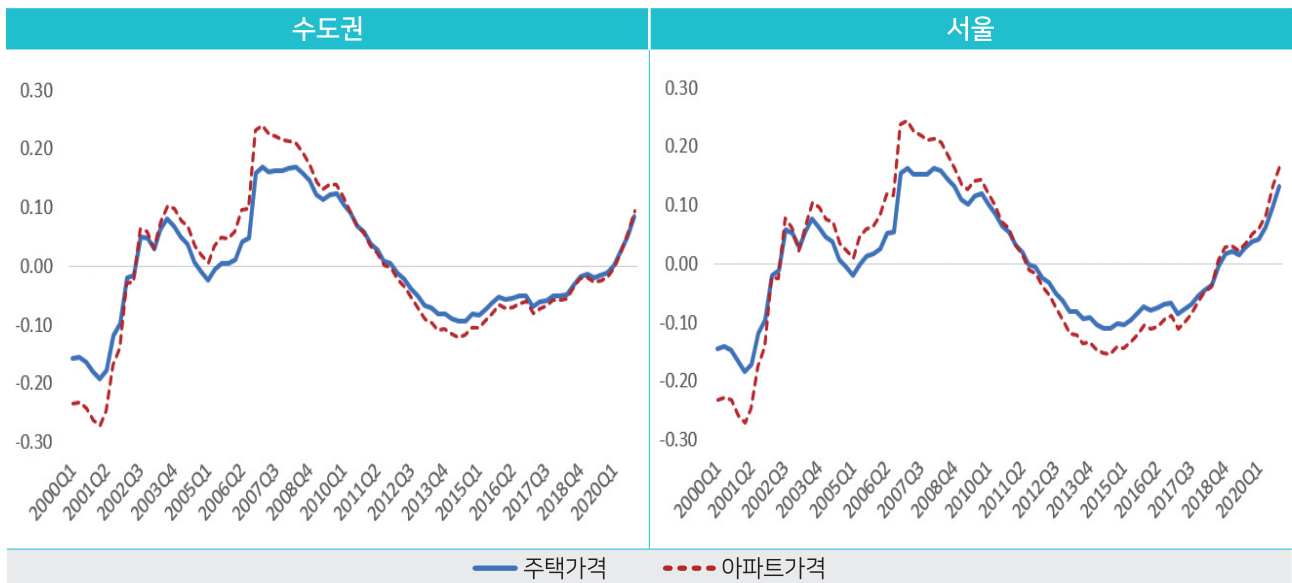
• 주택(아파트) 가격과 소비자물가지수와의 장기 관계식은 다음과 같이 추정됨

* 수도권 주택: $\log(\text{hp_sd}) = -2.287 + 1.485 * \log(\text{CPI})$, 수도권 아파트: $\log(\text{ap_sd}) = -3.111 + 1.663 * \log(\text{CPI})$

* 서울주택: $\log(\text{hp_s}) = -2.991 + 1.629 * \log(\text{CPI})$, 서울아파트: $\log(\text{ap_s}) = -4.173 + 1.880 * \log(\text{CPI})$

• 수도권의 경우 2014년 2분기를 저점으로 상승세로 전환됐는데 그 시점에서는 장기 균형수준 대비 주택 및 아파트는 각각 9.4%, 12.1% 각각 낮은 수준이었으며, 서울의 경우 2014년 3분기를 저점으로 상승세로 전환됐는데 주택 및 아파트는 각각 11.1%, 15.4% 낮은 수준이었음

〈그림 3〉 소비자물가지수(CPI)와의 장기적 관계를 고려한 순환국면 분석 결과



주: 위 그림은 'log(가격지수)-log(장기균형가격지수)'로 산출된 값이며 주택가격은 아파트가격을 포함한 값을 의미.
출처: KB 국민은행 주택가격동향조사의 가격지수 자료를 바탕으로 분석한 것으로 실거래가격과는 차이가 있음.

주택시장 순환국면 분석 결과, 수도권과 서울의 주택가격은 장기추세 및 장기균형 수준 대비 높은 수준으로 공급대책의 영향력을 분석해 주택가격안정 효과를 점검해볼 필요

📍 주택시장 순환국면 분석 결과를 종합해보면, 분석기준에 따라 2020년 4분기 현재 장기적인 균형수준보다 수도권 주택가격은 4.7~8.4%, 아파트는 5.4~9.4%, 서울 주택가격은 4.5~13.2%, 아파트는 5.2~16.6% 높은 것으로 나타남

〈표 1〉 2020년 4분기 현재 주택가격 수준 평가

(단위: %)

구분		장기추세 대비	GDP와의 장기적 균형관계 대비	CPI와의 장기적 균형관계 대비	최소~최대
수도권	주택	+4.7%	+5.4%	+8.4%	+4.7 ~ +8.4%
	아파트	+5.4%	+5.9%	+9.4%	+5.4 ~ +9.4%
서울	주택	+4.5%	+9.7%	+13.2%	+4.5 ~ +13.2%
	아파트	+5.2%	+12.5%	+16.6%	+5.2 ~ +16.6%

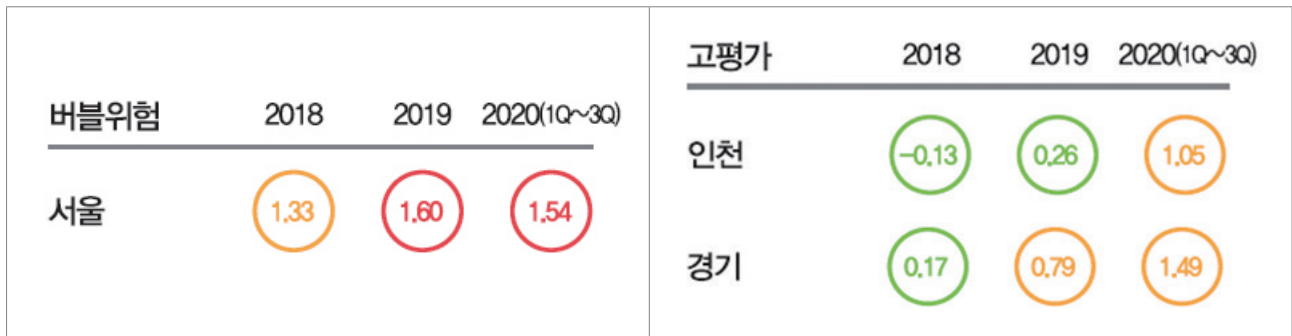
주: 주택은 아파트를 포함한 기준임.

출처: 연구진 작성.

국토연구원 부동산시장연구센터에서 분석한 UBS 버블지수를 이용한 버블위험 추정 결과에서도 다음과 같이 2020년 3분기 말 기준 서울은 버블위험이 존재하는 것으로 분석됐으며 인천과 경기의 경우 고평가로 분석한 바 있음(이태리 외 2021)

- UBS 글로벌 부동산버블지수(Global Real Estate Bubble Index)는 주택시장을 대표하는 5가지 변수(가구소득 대비 주택가격, 임대료 대비 주택가격, GDP 대비 모기지비중 변화, GDP대비 건설비중 변화, 지방 대비 도시주택 상대가격 지표)를 가중평균하여 산출

〈그림 4〉 수도권에서의 버블위험 추정 결과



주: UBS의 글로벌 부동산 버블지수 작성방법에 따라 추정된 것으로 버블위험(>1.5), 고평가(0.5~1.5), 적정수준(-0.5~0.5), 저평가(-1.5~-0.5)의 4 등급으로 구분.

출처: 이태리 외 2021, 6의 내용 중 수도권의 분석 결과를 중심으로 정리함.

저금리, 풍부한 유동성 등의 영향으로 투기수요 억제와 함께 주택공급 확대를 통한 주택시장 안정이 필요하며 2.4대책 공급에 따른 수도권 중장기 주택공급 확대가 주택시장에 미치는 영향을 평가해볼 필요

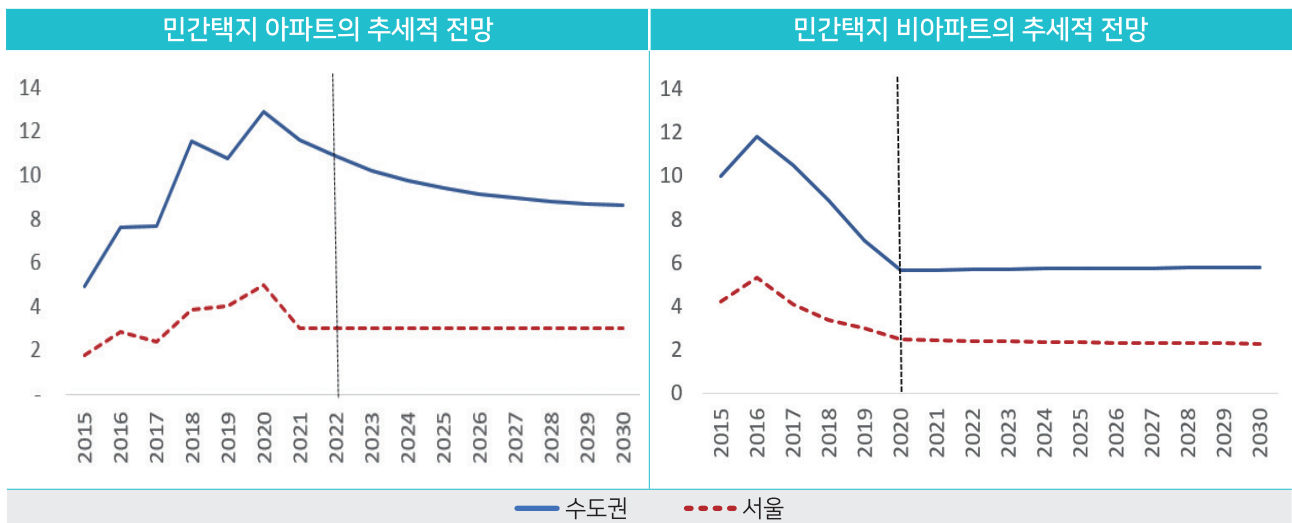
2 2.4대책을 반영한 수도권 중장기 주택공급 전망

전망의 전제

- 📍 전망 시기는 2021~2030년까지의 10년을 기준으로 하되, 단기전망(2021~2022년)의 경우 국토교통부 보도자료(2020년 11.19대책)를 바탕으로 2.4대책을 일부 반영하여 전망
 - 정부는 2021~2022년 사이 전국 11.4만 호, 수도권 7.0만 호의 전세형 주택을 추가 공급하기로 했으며 이에 따라 주택준공실적은 수도권의 경우 27.8만 호(2021년) → 27.5만 호(2022년)로, 서울의 경우 8.3만 호(2021년) → 8.0만 호(2022년)로 전망치를 제시한 바 있음
- 📍 이 이슈리포트의 중장기 전망은 국토교통부의 단기 전망(2021~2022년)을 포함하여 2021~2030년 사이 10개 연도를 기준으로 수도권과 서울의 주택공급을 공공 및 민간택지로 구분하여 전망
 - ① 공공택지의 경우 국토교통부에서 그간 공급대책을 통해 발표한 수도권 127만 호 공급계획 중 공공택지계획 물량(수도권 84.5만 호, 서울 11.8만 호)과 2021년 2.4 대책(수도권 18만 호)을 반영하여 전망
 - * 공공택지에서는 아파트만 공급되는 것으로 가정하며 2.4대책을 통한 택지 내 주택공급은 2027년부터 순차적으로 2030년까지 준공되는 것으로 가정
 - ② 민간택지의 경우 아파트와 비아파트를 구분하여 전망하고, 최근 주택공급의 추세적 요인을 반영한 시계열 모형을 적용한 것을 바탕으로 2021년 2.4대책에 따른 추가적 공급계획 물량을 반영
 - * 8.4대책에서의 민간택지 공급계획의 경우 계획물량이 아닌 최근 감소추세를 고려한 추세적 전망값으로 대체하여 분석
 - * 추세적 전망은 시계열 모형을 적용하며, 시계열이 짧은 자료의 한계로 AR(1) 모형을 통해 추정
 - * 민간택지의 경우 현재 시장 상황(주택가격 변동추세 등)과 정부정책기조(분양가상한제, 주택금융규제 등)가 유지된다는 가정하에서 추세적 전망을 실시한 후 2.4대책의 계획물량(국토교통부 자료)을 반영

〈그림 5〉 수도권 민간택지 주택공급의 추세적 전망 결과(2.4대책 미반영)

(단위: 만 호)



주: 민간택지의 경우 현재 시장상황(주택가격 변동추세, 민간택지 보유현황 등)과 정부정책기조(분양가상한제, 주택금융규제 등)가 유지되는 추세적 전망을 실시(2.4대책 미반영).

출처: 연구진 작성.

- 2.4대책에서의 민간택지 공급계획 물량은 수도권(경우 전체 계획물량 61.6만 호 중에서 공공택지 아파트 (18만 호)를 제외한 43.6만 호(아파트 30.6만 호, 비아파트 13.0만 호)이며 서울은 32.4만 호(아파트 25만 호, 비아파트 7.4만 호)임(<표 2> 참조)
- 2.4대책의 주택공급계획은 부지확보 기준으로 실제 준공되기까지는 일정 시간이 소요되는데 사업별 특성을 고려하여 1~5년 후 준공되는 것으로 가정하여 전망

<표 2> 수도권(서울) 민간택지의 연차별 공급계획(부지확보 기준)

(단위: 만 호)

구분		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	소계
수도권	도심 공공주택 복합사업	1.4	3.1	5.2	3.6	1.4	14.7
	공공 직접시행 정비사업	1.1	1.7	2.4	2.8	3.4	11.4
	소규모재개발	0.5	0.7	0.9	1.1	1.3	4.5
	도시재생	0.2	0.4	0.4	0.5	0.4	1.9
	소규모 관리	0.3	0.5	0.6	0.9	1.0	3.3
	비주택 리모델링	0.2	0.2	0.9	0.9	0.9	3.2
	신축 매입약정	0.0	0.0	1.5	1.5	1.5	4.6
	소계	3.7	6.6	11.9	11.3	9.9	43.6
서울	도심 공공주택 복합사업	1.2	2.4	4.1	2.8	1.2	11.7
	공공 직접시행 정비사업	0.9	1.4	1.9	2.3	2.8	9.3
	소규모재개발	0.4	0.6	0.8	1.0	1.2	4.0
	도시재생	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.8
	소규모 관리	0.2	0.3	0.4	0.6	0.7	2.2
	비주택 리모델링	0.1	0.1	0.5	0.5	0.5	1.8
	신축 매입약정	0.0	0.0	0.9	0.9	0.9	2.6
	소계	2.9	4.9	8.8	8.3	7.5	32.4

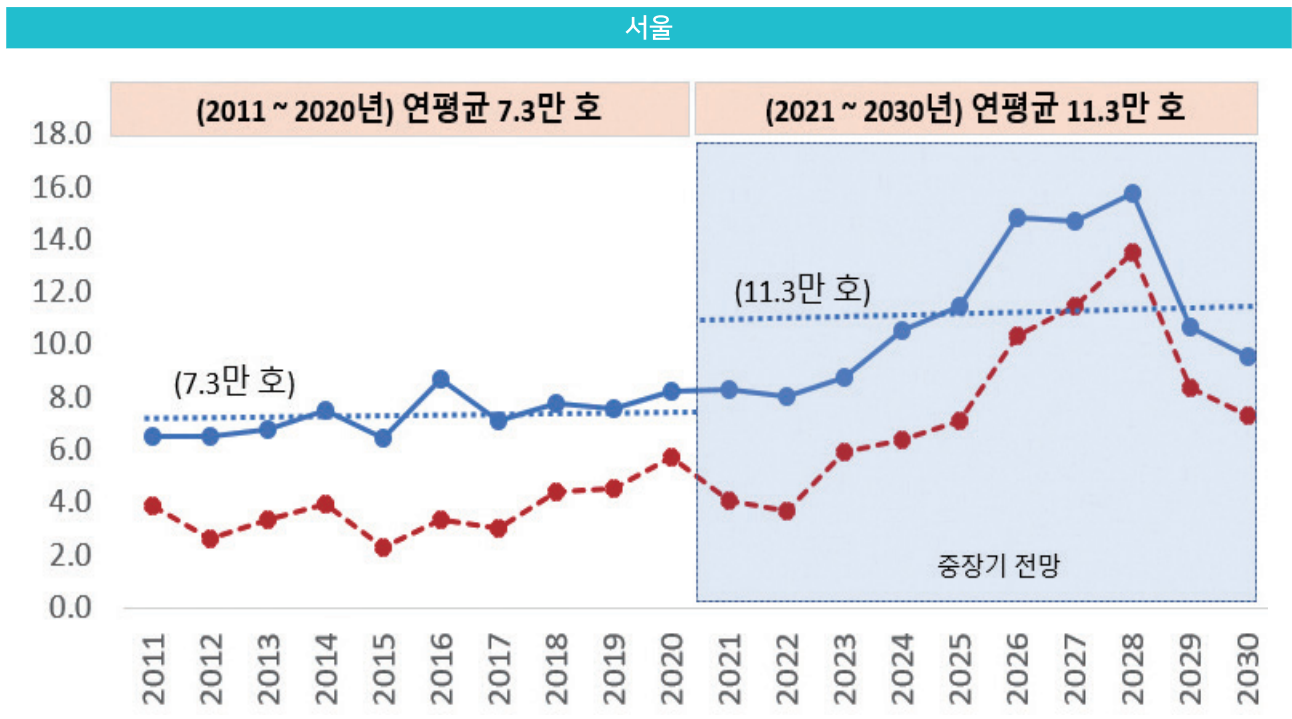
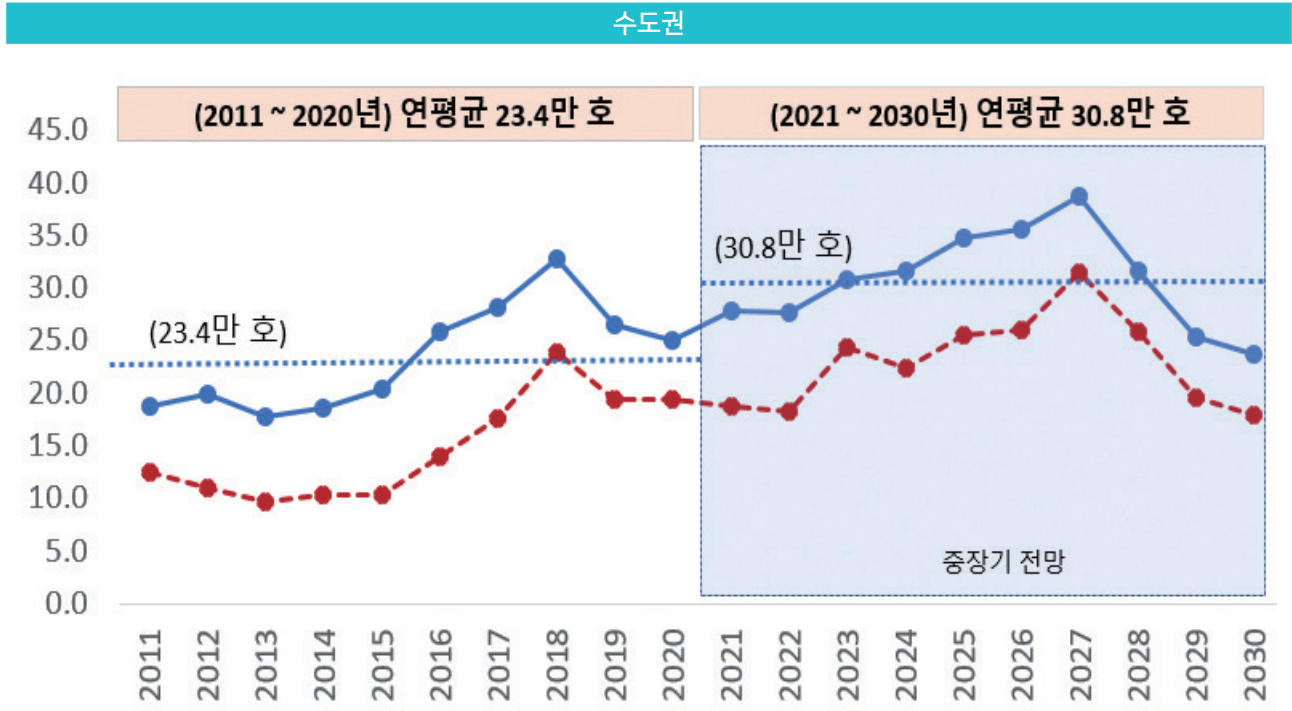
출처: 국토교통부 2021의 내용을 구분하여 저자 재정리.

2.4대책을 반영한 2021~2030년 사이 중장기 주택공급은 연평균 수도권 30.8만 호, 서울 11.3만 호가 공급될 것으로 전망

- (수도권) 전체 주택은 연평균 30.8만 호가 공급될 것으로 전망되고 주택유형별로 아파트가 연평균 23.1만 호(공공택지 10.4만 호, 민간택지 12.7만 호), 비아파트는 7.7만 호가 각각 공급될 것으로 전망
- (서울) 전체 주택은 연평균 11.3만 호가 공급될 것으로 전망되고 주택유형별로 아파트는 연평균 7.8만 호(공공택지 2.1만 호, 민간택지 5.7만 호), 비아파트는 3.5만 호가 각각 공급될 것으로 전망

〈그림 6〉 수도권 중장기 주택공급 전망

(단위: 만 호)



● 전체 주택 ● 아파트

주: 민간택지의 경우 현재 시장상황(주택가격 변동추세, 민간택지 보유 현황 등)과 정부정책기조(분양가상한제, 주택금융규제 등)가 유지되는 추세적 전망값과 2.4대책의 공급계획물량을 반영하여 추정.

출처: 연구진 작성.

3

수도권 중장기 주택공급의 시장영향 분석

분석의 전제

① 첫째, 주택공급이 주택가격에 미치는 영향을 시계열모형을 통해 식별

- 주택가격은 수요 요인(소득·가구), 공급요인, 전세가격 등 시장요인, 경제성장률, 금리 등 거시경제요인과 함께 주택가격 상승기대 등 심리적 요인의 영향을 크게 받는데, 이 리포트에서는 주택공급의 영향요인을 분석하는 것을 목적으로 관련 변수들을 제한적으로 활용하여 분석
- 2006년 1월부터 2020년 12월까지의 한국부동산원의 월간자료를 바탕으로 주택준공 변수를 설명변수로 포함한 수도권과 서울의 주택가격 모형을 추정하여 주택공급의 영향력을 분석하되, 다른 주택시장 및 거시경제 요인을 통제하기 위해 주택매매거래, 전세가격, 매매가 대비 전세가 비율, 경기동행지수, 단기유동성³⁾ 등의 변수를 추가하여 분석
 - * 심리적인 요인인 주택가격 상승기대를 반영하거나 자기상관 문제를 엄밀히 제어하기 위해서 자기시차변수를 추가하여 분석할 필요가 있으나 다양한 변수 활용에 제약이 발생했던 점과 주택거래, 전세가격에 주택가격 상승기대가 일부 반영될 수 있음을 고려하여 자기시차변수를 포함하지 않았음
 - * 시계열 자료의 경우 단위근(unit root)에 따른 가성적 회귀 문제를 제어하기 위해 대부분의 변수는 변화율 변수를 적용하되, 주택 거래·공급 변수의 경우 상대적으로 단위근 문제가 크지 않고 차분 시 발생할 수 있는 정보 상실 등의 문제를 고려하여 레벨 변수 자료를 적용하여 분석함

② 둘째, 모형에서 추정된 단위 주택공급의 영향력을 이용하여 2011~2020년 사이 공급된 연평균 주택공급량을 기준으로 하여 2021~2030년 사이 추가적으로 늘어나는 주택공급의 효과를 분석

모형추정 결과

- ① 모형추정 결과, 주택공급(주택준공실적 기준) 효과는 수도권의 경우 평균적으로 주택공급이 1만 호 증가할 때 주택가격은 0.087%p 하락하는 것으로 분석됨
- ② 서울의 경우 서울에서 주택공급이 1만 호 증가할 경우 서울 주택가격은 0.193%p 하락하고, 서울 이외 (경기·인천)에서 주택공급이 1만 호 증가할 경우에는 0.078%p 하락하는 것으로 분석됨
 - 경기·인천 지역의 경우 서울수요의 분산효과가 발생함에 따라 경기·인천 지역에서의 주택공급은 서울의 주택가격을 하락시키는 효과가 발생

3) 단기유동성은 단기 통화량인 M1(현금+요구불 예금)에 현금화가 용이한 만기 6개월 미만의 단기통화지표(MMF·CD·CMA 등)를 합산한 값을 의미.

〈표 3〉 주택가격 결정모형의 추정 결과

구분		수도권		서울	
		계수값	t통계량	계수값	t통계량
상수항		-0.449	-5.081***	-0.295	-5.469***
준공실적 (계절조정, 만호)	수도권	-0.087	-2.580**	-	-
	서울	-	-	-0.193	-2.249**
	경기·인천	-	-	-0.078	-2.010**
주택매매거래(계절조정, 만호)		0.172	9.014***	0.437	9.307***
전세가격(-1)(전월대비변동률)		0.518	9.659***	0.430	8.623***
매매가대비전세가비율(전월대비 변동률)		-0.341	-11.277***	-0.270	-10.376***
경기동행지수(전월대비 변동률)		0.192	2.996***	0.213	3.304***
단기유동성(전월대비변동률, 계절조정)		0.017	0.843	0.020	1.020
조정 결정계수(R ²)		0.83		0.82	
D.W		1.41		1.44	

주 1: 준공실적, 주택거래, 단기유동성의 경우 계절요인을 제어하기 위해 계절조정계열로 변환하여 추정.

주 2: *, **, ***은 각각 통계적 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함을 의미.

주 3: D.W은 자기상관문제를 식별하는 통계량으로 2를 기준으로 평가하며 2에 가까울수록 자기상관문제가 없다고 판단할 수 있음.

출처: 연구진 작성.

수도권 주택공급의 주택매매가격 분석 결과

- 📍 2.4대책을 반영한 2021~2030년 사이의 연평균 주택공급 전망치와 최근 10년 주택공급량(2011~2020년)의 차이를 비교하여 주택공급의 시장영향을 분석

※ 분양물량과 임대물량 비중을 고려하여 분석할 필요가 있으나 시계열 자료에서 분양과 임대를 엄밀히 구분하지 못한 것은 분석의 한계이며 임대물량의 비중에 따라 실제 주택가격에 미치는 영향은 달라질 수 있음
- 📍 수도권 주택공급은 최근 10년(2011~2020년)간 연평균 23.4만 호에서 향후 10년간(2021~2030년) 연평균 30.8만 호로 7.4만 호 증가하며 이는 수도권 주택가격에 연평균 0.64%p, 10년 누계로 6.4%p 하락시키는 효과 예상
- 📍 동기간 서울의 주택공급은 최근 10년(2011~2020년)간 연평균 7.3만 호에서 향후 10년간(2021~2030년) 연평균 11.3만 호로 4.0만 호 증가하며 서울 이외에서 증가하는 공급의 영향까지 고려하면 서울 주택가격에 연평균 1.03%p, 10년 누계로 10.3%p 하락시키는 효과 예상

〈표 4〉 주택공급의 주택가격 영향분석 결과(다른 요인은 일정하다는 가정하에서의 주택공급 순증효과)

구분		연평균 주택공급 변화(만 호)			주택가격 영향(%p)	
		2011~2020년	2021~2030년	차이	연평균	10년 누계
수도권(서울 포함) 공급량		23.4만 호	30.8만 호	7.4만 호	-0.64%p	-6.4%p
서울	서울 공급량	7.3만 호	11.3만 호	4.0만 호	-1.03%p	-10.3%p
	경기·인천 공급량	16.1만 호	19.5만 호	3.4만 호		

주1: 다른 요인들이 일정하다는 가정하에 주택공급의 순증효과를 분석한 것으로 주택가격의 전망치가 아님에 유의.

주2: 서울에서의 주택가격 영향은 서울과 서울 이외의 주택공급의 영향을 가중평균하여 도출.

출처: 연구진 작성.

- 📍 향후 수도권과 서울의 주택시장은 주택공급이 본격화되는 2023년 이후 주택공급의 가격하락 효과가 확대되는 가운데 금리상승과 같은 외부충격 발생 시 주택수요가 위축되면서 주택시장의 하방압력이 확대될 가능성
 - 국토연구원의 수도권 부동산 거시계량모형 분석에 따르면 금리수준이 1%p 상승할 경우 수도권 주택가격은 연간 약 0.7%p 하락하는 효과가 있는 것으로 분석됐는데, 주택공급의 가격안정 효과와 금리상승 영향이 맞물릴 경우 주택시장의 하방압력이 확대될 수 있음(김근용 외 국토연구원 연구진 2018)

4 주요 시사점 및 정책방향

수도권과 서울의 순환국면은 2020년 4분기 현재 확장국면이 지속되고 있으며 장기추세 및 장기적 균형수준 대비 높은 수준으로 주택공급 확대를 통한 주택시장 안정이 중요

- 📍 2020년 4분기 현재 장기추세, 명목 GDP 및 소비자물가지수와의 장기적 관계와 비교할 때 수도권의 주택 가격은 4.7~8.4%, 아파트 가격은 5.4~9.4% 높은 수준이며, 서울 주택가격은 4.5~13.2%, 아파트가격은 5.2~16.6% 높은 수준으로 나타남
- 📍 주택가격은 주택공급 외에 전세가격, 금리 등 여러 요인의 영향을 받을 수 있으며 주택시장 확장국면 상황에서는 투기수요 억제뿐만 아니라 안정적인 주택공급 기반마련이 중요

정부의 2.4대책을 반영한 2021~2030년 사이 연평균 주택공급은 수도권 30.8만 호, 서울 연평균 11.3만 호가 공급되어 최근 10년(2011~2020년) 평균 대비 높은 수준을 보일 것으로 전망

- 📍 수도권은 최근 10년(2011~2020) 연평균 23.4만 호에서 향후 10년(2021~2030년) 사이 연평균 30.8만 호로 31.7% 증가한 수준으로 공급되며 서울은 최근 10년(2011~2020) 연평균 7.3만 호에서 향후 10년(2021~2030년) 사이 연평균 11.3만 호로 54.2% 증가한 수준으로 공급될 것으로 전망

향후 10년(2021~2030년) 사이 주택공급의 증가는 수도권과 서울의 중장기 주택가격 안정에 크게 기여할 것으로 분석

- ② 주택공급 증가는 향후 10년(2021~2030년) 사이 수도권 주택가격에 연간 0.64%p, 10년 누계로는 6.4%p, 서울의 경우 연간 1.03%p, 10년 누계로 10.3%p 하락시키는 효과가 예상
 - 단기적으로도 향후 수도권에서의 주택공급 증가로 공급불안 심리가 완화되고 관망세가 증가하면서 주택가격 안정에 일정 부분 영향을 미칠 것으로 예상
- ② 향후 급격한 금리상승과 같은 외부충격 발생 시 주택공급의 가격하락 효과와 함께 주택시장 하방압력이 확대될 가능성도 존재
 - 금리상승 충격이 발생할 경우 주택구입 부담 증가로 주택수요가 위축될 수 있고, 주택공급의 주택가격 하락 효과와 함께 주택시장의 하방압력이 확대될 가능성 존재

주택공급의 주택가격 안정효과는 주택공급이 정부 계획대로 공급되는 것을 가정하여 분석한 것으로 주택공급이 계획대로 추진되는 것이 매우 중요

- ② 공공주도의 도심 주택공급은 사업추진 과정에서 토지주, 세입자, 디벨로퍼 등 다양한 이해관계자 간의 의견조율이 중요한 만큼 사업을 체계적으로 추진해나갈 필요

참고문헌

- 국토교통부. 2020a. 서민·중산층 주거안정 지원방안, 11월 19일. 보도자료.
 _____, 2020b. 수도권 37만 호 공급계획, 9월 8일. 보도자료.
 _____, 2021. 「공공주도 3080」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안, 2월 4일. 보도자료.
 국토교통통계누리. 주택준공실적 통계자료. <http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRslid=468> (2021년 3월 8일 검색).
 김근용 외 국토연구원 연구진. 2018. 빅데이터를 활용한 주택시장 분석 및 예측모형 개발연구-2세부 주택시장 분석 및 예측모형 개발.
 안양: 국토교통과학기술진흥원.
 이영수. 2012. 주택가격과 물가의 동학: 한국의 경험. 부동산학 연구 18권, 4호: 55-72.
 이태리. 2014. 통화정책의 주택시장 파급경로연구. 안양: 국토연구원.
 이태리·이수욱·박천규·김지혜·권건우. 2021. 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향. 국토이슈리포트 34호.
 세종: 국토연구원.
 한국부동산원. 월간주택가격 동향조사자료. 서울: 한국부동산원.
 KB국민은행. 월간주택가격 동향조사자료. 서울: KB국민은행.

- 황관석** 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)
김지혜 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
이수욱 국토연구원 부동산시장연구센터 소장(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
박천규 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)