

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 698

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

2019년 주택가격은 수도권 보합, 지방 하락폭 확대 정책의 일관성을 유지하고 주거정책의 공공성을 강화

변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장 외

요약

1 2018년 주택시장 동향

- 매매가격은 2018년 1.10% 상승하였으나 9.13대책 이후 상승폭이 둔화되었으며 지역별로는 수도권 3.31%, 서울 6.22%, 지방 -0.86%로 서울을 중심으로 수도권에서 상승폭이 크게 나타남
- 전세가격은 준공물량 증가 등의 영향으로 수도권, 지방 모두 하락
- 매매거래는 양도세 중과가 시행된 4월 이후와 9.13대책을 전후하여 변동성이 확대된 가운데 2018년 11월 누계 기준 전국 80.1만 호로 전년 동기(87.5만 호) 대비 8.6% 감소
- 주택 인허가실적은 11월 누계 기준 45.6만 호로 전년 동기(53.2만 호) 대비 17.5% 감소
- 전국 미분양주택은 2018년 11월 말 6.0만 호 수준으로 지방을 중심으로 0.3만 호 증가

2 2019년 주택시장 영향 요인

- 세계경제 불확실성 확대, 국내경제 성장률 둔화, 금리인상 가능성, 입주물량 증가, 9.13대책에 따른 수요 억제, 3기 신도시 공급 등의 주택정책 여건을 고려할 때 하락요인이 우세
- 다만, 여전히 단기 유동자금이 풍부한 가운데 재개발·재건축, 도시재생 뉴딜사업, GTX 등 SOC 투자, 남북관계 개선 기대 등으로 국지적 주택가격 상승 가능성도 존재

3 2019년 주택시장 전망

- 주택매매가격은 전국 0.5% 내외 하락, 수도권 0.1% 내외 보합, 지방 1.1% 내외 하락이 전망되며 전세 가격은 준공물량 증가로 전국 1.1%, 수도권 0.8%, 지방 1.3% 내외 하락 전망
- 주택거래는 2010년대 초반 수준 78만 호 내외, 인허가물량은 장기평균 수준 50만 호 내외로 감소
- 미분양주택은 인허가물량 감소로 인해 7만 호 수준으로 증가세가 크지 않겠으나 지역별 차별화 심화 예상

정책방안

- ① 시장이 안정되고 있으나 지역 간 시장 차별화는 지속되고 있어 지역별 맞춤형 정책의 일관성을 유지하되, 지역호재가 투기로 이어지지 않도록 관리하고, 수요 검증 강화, 공급 조절 등 자치단체의 역할 강화
- ② 공급과다지역에 공공주도 매입임대주택 확대 등 급격한 하락 방지 대책 수립, 유동성과 토지보상금 등으로 인한 부작용 최소화를 위한 모니터링 강화, 지역사업 안정방안과 연계한 대응방안 마련
- ③ 강동전세 방지를 위한 임차인 보호 대책, 경기 둔화로 인한 저소득층 주거여건 악화 방지 대책 수립, 무주택·실수요자 내 집 마련 기회 확대, 종부세, 양도세 강화 등 임차인 보호 및 양극화 해소 노력 지속

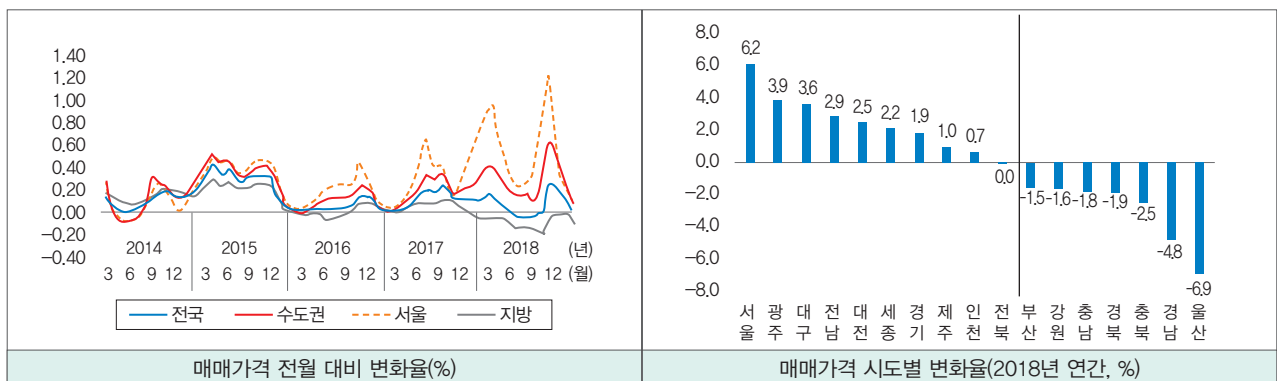
1. 2018년 주택시장 동향

매매가격은 서울을 중심으로 확장세를 보인 가운데 지역별 차별화 지속

전국 주택매매가격은 2018년 1.10% 상승하였으나 9.13대책 발표 이후 10월부터 안정적

- 전월 대비 상승률: 0.31%('18.9월) → 0.19%('18.10월) → 0.13%('18.11월) → -0.01%('18.12월)
- 2018년 수도권은 서울 6.22% 상승 등 수도권 전체에서 3.31% 상승하였으나 지방은 0.86% 하락하여 대조적 양상을 나타냄
- 수도권은 그간 정부대책을 전후하여 상승폭이 '둔화 → 확대'를 반복되는 특징을 보였으나, 9.13대책 이후 상승세가 뚜렷하게 둔화된 것으로 나타났으며 지방은 입주물량 증가로 하락세 지속
 - 2018년 연간 변동률 기준 서울(6.2%), 광주(3.9%), 대구(3.6%), 전남(2.9%), 대전(2.5%), 세종(2.2%) 등에서 상대적 상승폭이 컸으며 울산(-6.9%), 경남(-4.8%), 충북(-2.5%) 등에서 지역경제 침체 영향으로 상대적 하락폭이 컸음

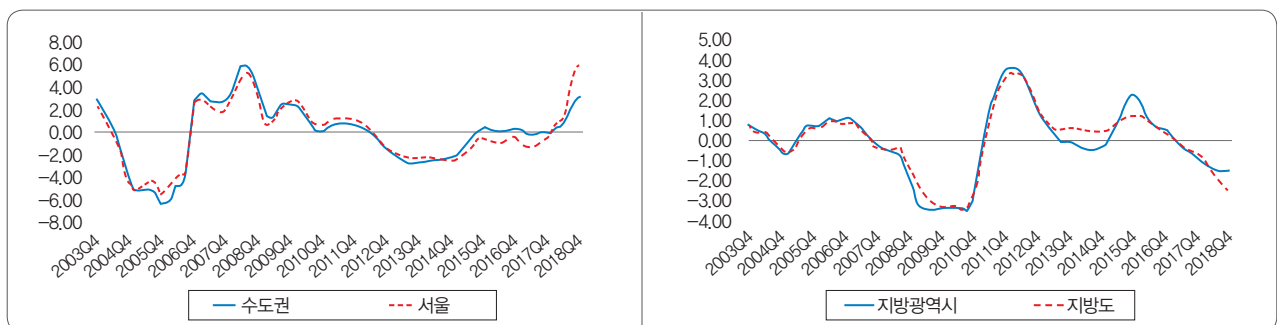
그림 1 주택매매가격 전월 대비 및 시도별 변화율



자료: 한국감정원. 월간 주택가격 동향.

주택시장 순환국면 분석결과, 2018년 4분기 기준 수도권, 서울 주택시장은 확장국면이 지속되었으며 지방(5개 광역시, 지방도)은 수축국면이 지속

그림 2 주택매매시장 순환국면 분석결과

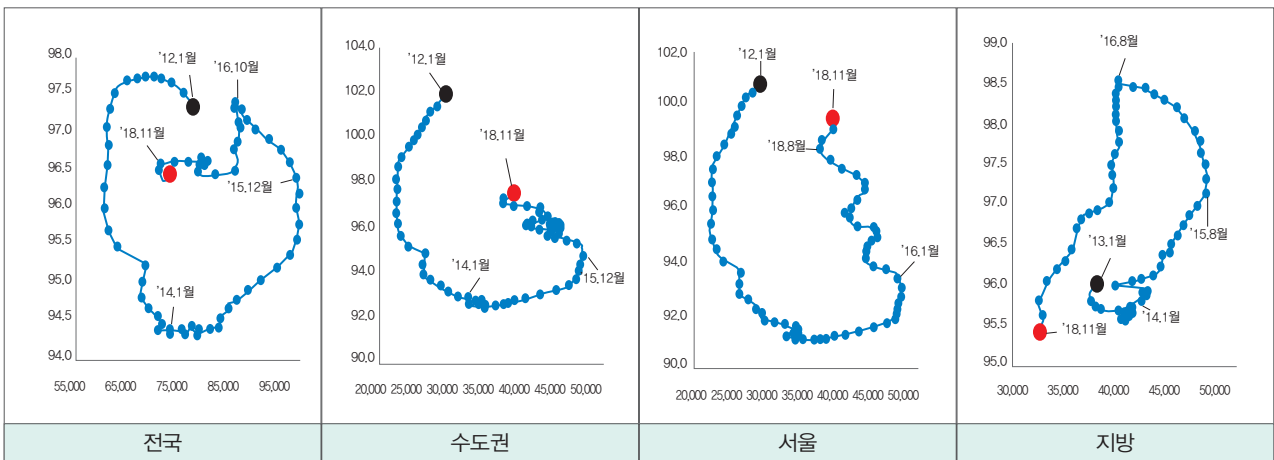


자료: 국민은행 주택매매가격지수를 활용하여 HP필터를 이용하여 분석.

별집순환모형 분석결과 전국과 지방은 침체국면, 수도권은 둔화국면으로 나타남¹⁾

- 전국은 2016년 10월 이후 침체 국면(가격 하락·거래 감소, 또는 가격 보합·거래 감소)이 지속되고 있음
- 수도권과 서울은 2016년 이후 둔화조짐 국면(가격상승·거래감소)과 경기호조(가격 상승·거래 증가)가 반복적으로 나타나고 있으나 9.13대책의 영향을 고려할 때 침체가시화 국면(가격 보합·거래 감소)으로 진입할 가능성
- 지방은 2016년 8월 이후 침체본격화 국면(가격 하락·거래 감소)이 지속되고 있음

그림 3 별집순환모형을 이용한 전국주택시장 순환국면



주: 불규칙요인을 제어하기 위해 주택거래는 12개월 평균, 주택매매가격은 실질기준으로 6개월 평균값을 적용.
 자료: 국토교통부, 한국감정원.

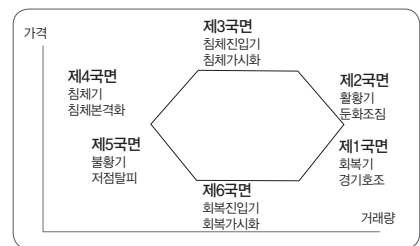
전세가격은 준공물량 증가 등에 따라 하락세 전환

전국 전세가격은 준공물량 증가, 지역경제 상황 등에 따라 2018년 연간 1.80% 하락

- 2018년 누계 기준으로 수도권은 -1.48%, 지방 -2.08%로 수도권과 지방 모두 하락
 - 2018년 변동률 기준으로 세종(2.7%), 전남(1.1%), 광주(1.0%) 등 일부지역은 소폭 상승하였으나 울산(-9.0%), 경남(-4.7%) 등은 지역경제의 침체로 상대적 하락폭이 컸고 많은 지역에서 하락세를 보였음

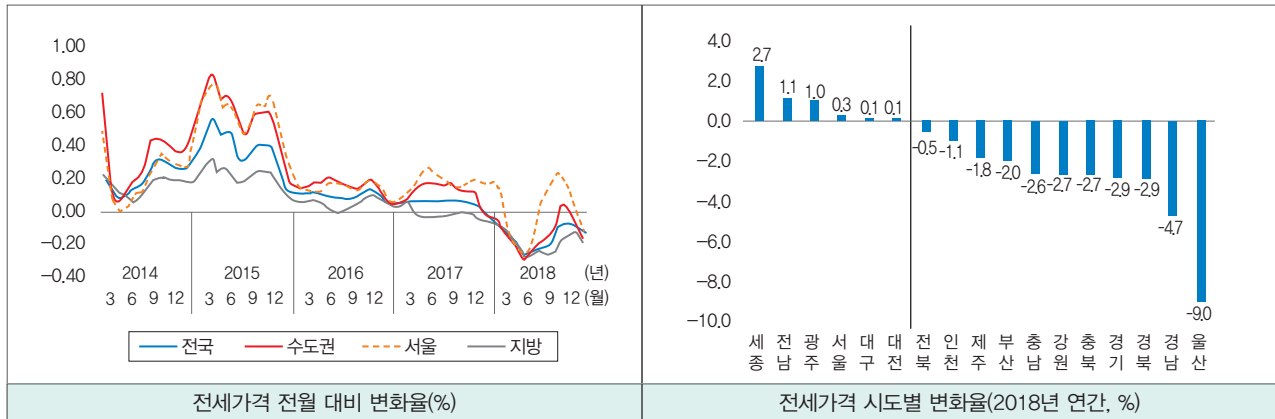
1) 별집순환모형에서 주택시장 내부의 거래량과 가격의 관계는 일정한 육각형의 패턴을 나타내며 시계 역방향으로 변동, 순환.

별집순환모형은 6가지 국면으로 분류할 수 있는데, ①제1국면: 가격 상승 및 거래 증가(경기호조 국면), ②제2국면: 가격 상승 및 거래 감소(둔화조짐 국면), ③제3국면: 가격 보합 및 거래 감소(침체가시화 국면), ④제4국면: 가격 하락 및 거래 감소(침체본격화 국면), ⑤제5국면: 가격 하락 및 거래 증가(저점 탈피 국면), ⑥제6국면: 가격 보합 및 거래 증가(회복가시화 국면)를 의미.



자료: 서수복, 2011. 한국 주택시장과 별집순환모형의 관련성에 관한 연구, 국토연구 제68권: 121-133.

그림 4 주택전세가격 전월 대비 및 시도별 변화율



자료: 한국감정원, 월간 주택가격 동향.

주택매매거래는 4월 이후 감소, 월별 거래량 감소폭 확대

2018년 11월 누계 기준, 전국 주택매매거래는 80.1만 호로 전년 동기 87.5만 호 대비 8.6% 감소하였으며 다주택자 양도세 종과시점인 4월과 9.13대책 발표시점을 전후하여 변동성 확대

- 동기간 수도권은 44.5만 호로 전년 동기 대비 4.7% 감소하였으며 지방은 35.6만 호로 전년 동기 대비 13.0% 감소
- 월별 주택매매거래는 전년 동월대비 20.0%(‘18.3월) → -4.8%(‘18.4월) → -20.3%(‘18.5월), -9.7%(‘18.9월) → 46.4%(‘18.10월) → -13.8%(‘18.11월)로 4월과 10월 전후하여 변동성 확대

인허가실적은 전년 동기 대비 감소, 준공실적은 증가

주택인허가실적은 공급과잉 우려로 2018년 11월 누계 기준 45.6만 호로 전년 동기(53.2만 호) 대비 17.5% 감소

- 동기간 착공실적과 분양실적은 각각 39.7만 호, 25.8만 호로 전년 동기 44.0만 호, 28.0만 호 대비 각각 9.9%, 8.1% 감소

최근 2~3년간 증가한 인허가물량 증가에 따라 주택 준공실적은 2018년 11월 누계 기준으로 55.9만 호로 전년 동기 대비 8.4% 증가하는 등 증가세 지속

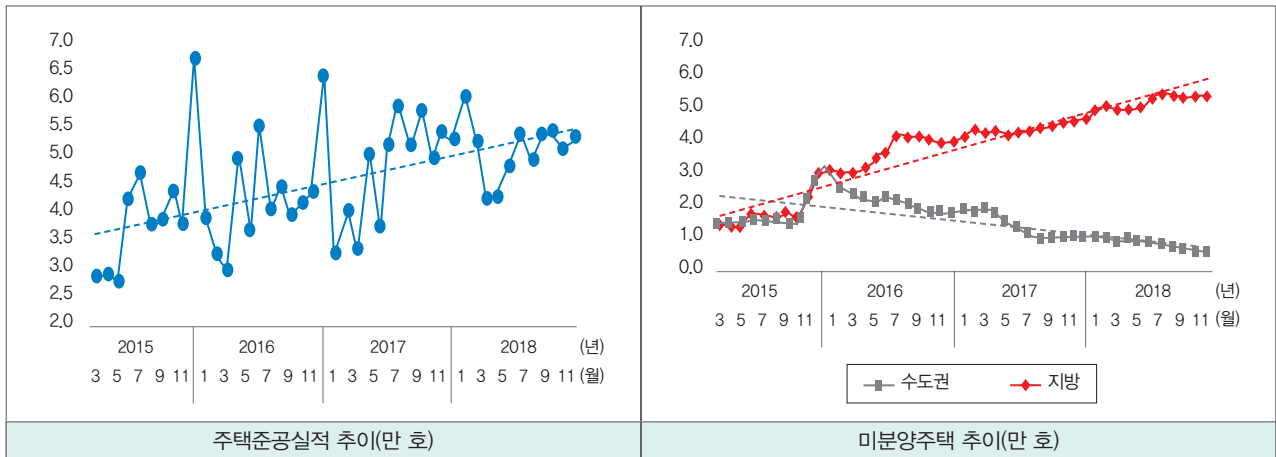
- 수도권 지역은 동기간 29.1만 호, 지방 26.9만 호로 전년 동기 대비 각각 14.8%, 2.2% 증가

미분양주택은 지방을 중심으로 증가세 지속

전국 미분양주택은 2018년 11월 말 기준 6.0만 호로 작년 말(5.7만 호) 대비 소폭 증가하였으며 주로 지방에서 증가

- 수도권은 0.7만 호로 작년 말 대비 0.4만 호(37.4%) 감소한 반면, 지방은 5.4만 호로 0.7만 호(14.2%) 증가
- 준공후미분양주택은 1.7만 호로 작년 말 대비 0.5만 호(42.0%) 증가

그림 5 월별 주택준공 실적 및 미분양주택 추이

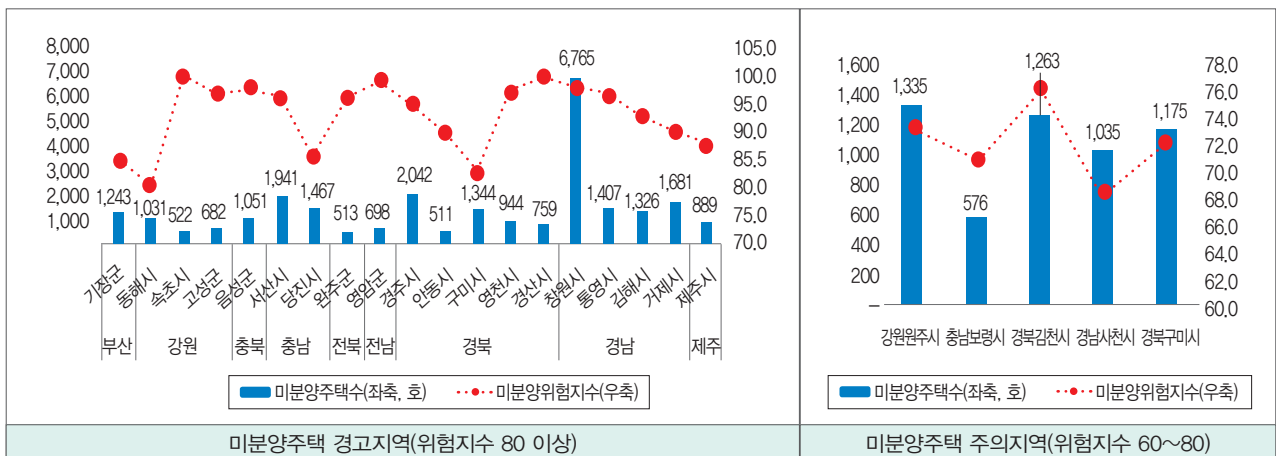


자료: 국토교통부.

2018년 11월 기준 미분양주택 위험진단 결과 경고지역은 19개, 주의지역은 5개로 나타남

- 미분양주택 경고지수는 $\frac{\text{현재 미분양주택수}}{\text{최근 2년 미분양주택 최댓값}} \times 100$ 으로 산출하며, 80 이상이면 경고, 60~80 이면 주의로 진단²⁾
- 6개월 전과 비교할 때, 주의지역은 5개로 동일하나 경고지역은 16 → 19개로 증가하여 위험성 확대

그림 6 미분양주택 위험 진단



자료: 국토교통부.

2) HUG에서 활용하고 있는 미분양주택수 기준과 동일하게 미분양주택이 500호 이상인 시군구지역을 대상으로 하였으며, 참고로 HUG는 2018년 11월 기준으로 수도권 5곳, 지방 30곳 등 총 35개 지역을 미분양관리지역으로 선정한 바 있음.

2. 2019년 주택시장 영향 요인

주택시장은 상승, 하락 요인이 병존하는 가운데 하락 요인이 우세

(거시경제 여건) 미중 무역갈등에 따라 세계경제 불확실성이 확대되는 가운데 국내경제도 둔화될 것으로 전망되고 추가 금리인상 가능성은 주택시장의 하락요인으로 작용

- IMF는 세계경제성장 전망치를 2018년 10월 3.7%로 0.2%p 하향조정하였으며 세계경제 둔화에 따라 국내 경제성장률도 2.5~2.7%로 둔화될 것으로 전망(LG·현대경제연구원, KDI, 한국은행 등)
- 2018년 미국 연준이 기준금리를 4차례 인상함에 따라 국내 기준금리도 한두 차례 추가 인상 가능성이 있으나, 최근 미국 경제 둔화 우려에 따른 속도조절로 국내 금리 인상폭은 제한적일 것으로 예상

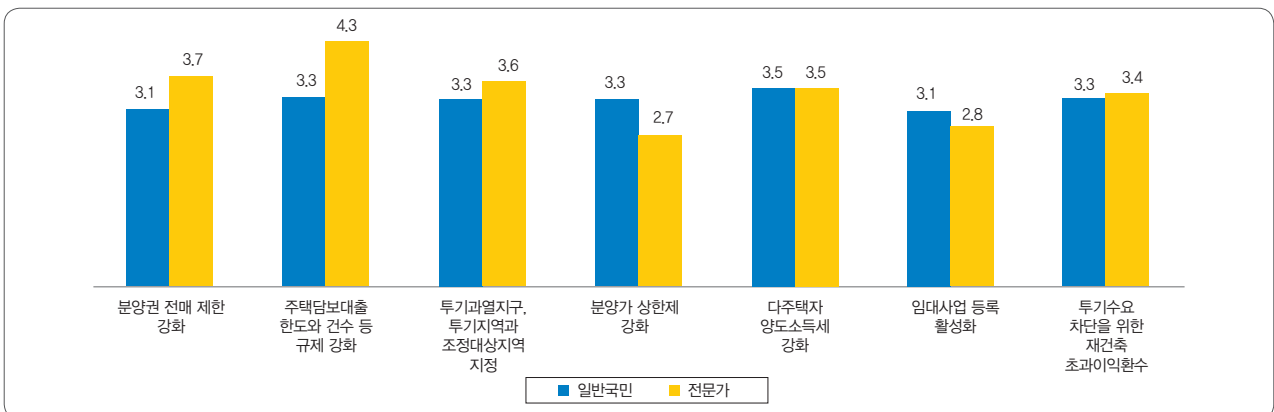
(주택수급 여건) 2019년에도 준공물량이 많아 주택매매가격 및 전세가격 모두 하락요인으로 작용

- 2019년 예정 입주예정 아파트물량은 39.2만 호³⁾로 2018년 44.3만 호 대비 감소하지만 예년 대비 높은 수준으로 주택매매가격 및 전세가격 하락요인으로 작용

(주택정책 여건) 8.2대책, 9.13부동산대책으로 다주택자의 투자수요가 크게 위축된 가운데 3기 신도시 공급으로 공급불안 심리가 완화된 것은 중장기 주택가격 하락 요인으로 작용

- 8.2대책, 9.13대책으로 다주택자에 대한 주택금융 규제가 강화되고, 양도소득세와 종부세 부담이 증가하여 다주택자의 투자수요가 크게 위축될 것으로 전망
- 일반국민들은 다주택자 양도소득세 강화(3.5점), 투기과열지구 등 규제지역 지정(3.3점), 주택담보대출 한도와 건수 등 규제(3.3점) 등의 순으로 시장 안정에 기여했다고 응답(국토연구원, 정책수요조사 결과, 5점 척도)
- 전문가들은 주택담보대출 한도와 건수 등 규제(4.3점), 분양권 전매제한 강화(3.7점), 투기과열지구 등 규제지역 지정(3.6점) 등의 순으로 시장 안정에 기여했다고 응답(국토연구원, 정책수요조사 결과, 5점 척도)

그림 7 정부의 주요 부동산대책 효과성 평가결과



주: 5점 척도를 기준으로 작성.

자료: 국토연구원이 한국리서치에 의뢰하여 2018년 12월 일반가구(2,000가구), 전문가(86명)를 대상으로 조사한 부동산 정책수요조사 결과.

3) 부동산114자료를 인용.

다만, 재개발·재건축 등 정비사업과 도시재생뉴딜사업 활성화, GTX 등 SOC 투자 확대, 남북관계 개선 등은 주택시장 상승요인으로 작용

- 단기유동자금이 여전히 풍부한 가운데 재개발·재건축 등의 정비사업과 도시재생뉴딜 사업은 주택가격 상승요인으로 작용
- GTX(수도권광역급행철도) 건설에 따른 교통여건 개선, 남북관계 개선에 따른 접경지역 개발 기대 등으로 국지적 가격 상승 가능성
- 3기 신도시 개발은 주택공급 증가로 주택가격 하락요인으로 작용하나, 개발예정(후보)지역의 경우 개발 기대에 따른 투자수요 증가로 국지적으로 가격 상승요인으로 작용

표 1 2019년 주택시장 주요 상승 및 하락 요인 종합

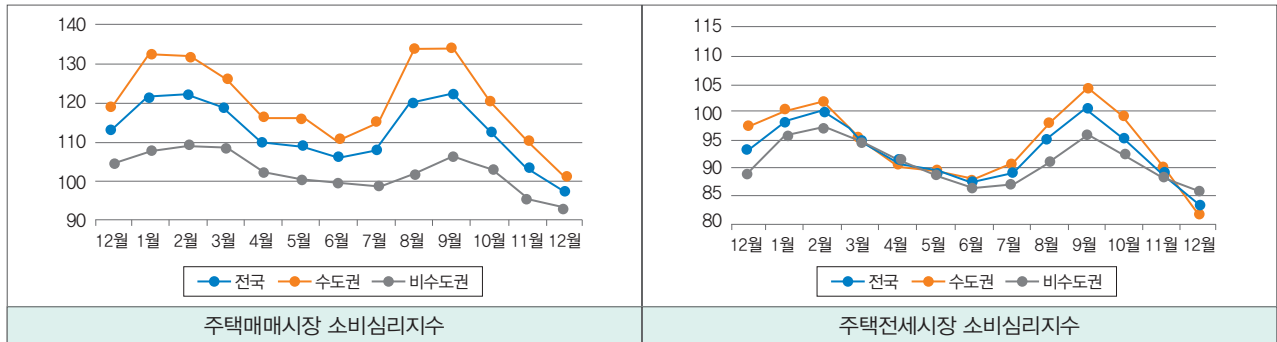
| 구분 | 상승 요인 | 하락 요인 | 종합 |
|---------|---|---|-----------------------------|
| 경제적 요인 | <ul style="list-style-type: none"> • 풍부한 단기유동자금, 22조 원 이상의 토지 보상금 등 여전히 높은 수준의 유동자금 | <ul style="list-style-type: none"> • 미중 무역갈등, 신흥국 금융시장 불안 등에 따른 세계경제 불확실성 확대 • 세계경제 둔화에 따른 수출둔화로 국내경제 성장 둔화 • 미국 금리인상에 따른 국내 기준금리 인상 가능성 (단, 금리인상폭은 제한적일 것으로 전망) | 하락요인 우세 |
| 주택수급 요인 | <ul style="list-style-type: none"> • (전세시장) 매매시장 관망세 증가로 전세수요 증가 | <ul style="list-style-type: none"> • 높은 수준의 준공물량 증가 지속 • (전세시장) 임대등록활성화로 가격 안정 | 하락요인 우세 |
| 정책적 요인 | <ul style="list-style-type: none"> • 재건축·재개발 등 정비사업, 도시재생뉴딜사업 활성화 • GTX 등 SOC 투자 확대에 따른 개발 기대 • 남북관계 개선에 따른 접경지역 개발 기대 • 3기 신도시 개발예고에 따른 투자수요 증가 (단, 토지거래허가구역 지정, 대토 보상 등으로 시장 영향은 제한적일 것으로 전망) | <ul style="list-style-type: none"> • 8,2대책, 9,13대책에 따른 다주택자 주택금융 규제, 양도세, 증부세 강화에 따른 주택수요 위축 • 공시지가 상승에 따른 세 부담 증가 등으로 수요 위축 • 3기 신도시 공급계획에 따른 중장기 공급불안 심리 약화 | 하락요인이 우세한 가운데 국지적으로 불안요인 존재 |
| 심리적 요인 | <ul style="list-style-type: none"> • 일반가구의 경우 서울, 광주, 세종 등 일부 지역에 대한 상승 전망(정책수요조사) | <ul style="list-style-type: none"> • 주택매매, 전세소비심리지수 지속 하락(소비자 심리조사) • 2019년 주택시장 보험 또는 하락 전망 우세 (정책수요조사) | 하락요인이 우세한 가운데 지역적 차별화 가능성 |

(소비심리) 9.13대책 등의 영향으로 2018년 10월 이후 주택매매시장, 주택전세시장 소비심리지수 하락세가 지속

- 2018년 12월 기준으로 주택매매시장과 주택전세시장 소비심리지수는 수도권, 지방 모두 하락하여 낮은 수준을 나타냄



그림 8 2018년 월별 부동산시장, 주택시장, 주택매매시장, 주택전세시장 소비심리지수



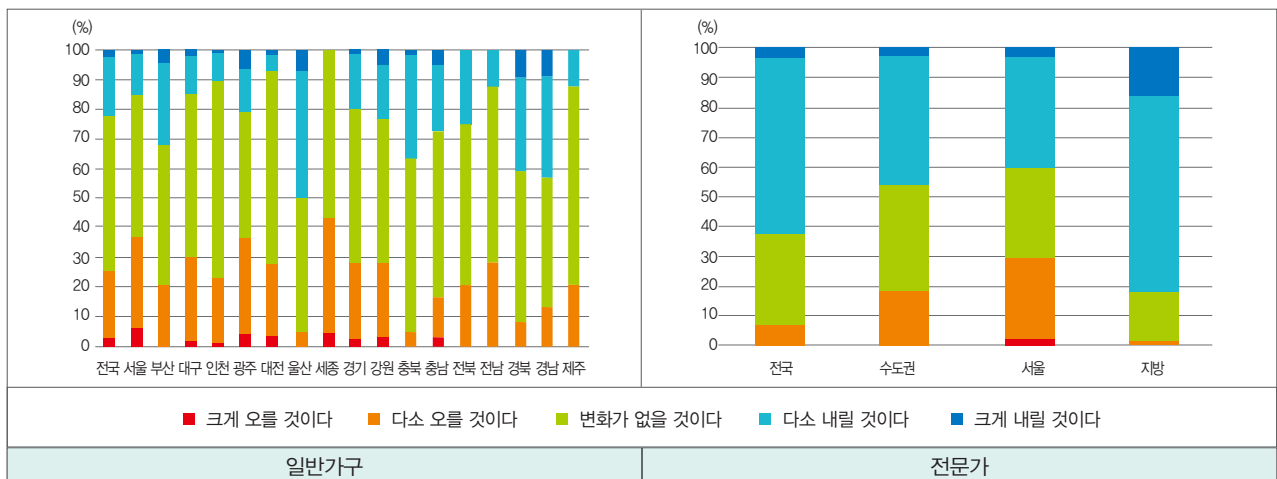
자료: 국토연구원, 부동산시장소비심리지조사.

주택가격 전망관련 설문결과 일반가구, 전문가 모두 안정세 판단

국토연구원의 부동산정책수요조사에서 2019년 상반기 주택가격 전망에 대한 질문에 일반가구는 변화가 없을 것이라는 응답이, 전문가는 다소 내릴 것이라는 응답이 우세

- 일반가구는 대체로 변화가 없을 것이라 예상하는 가운데 울산, 경남, 경북 등에서는 주택가격이 하락할 것으로 응답한 비율이 상대적으로 높았으며, 세종, 서울, 광주 등에서는 주택가격 상승 응답률이 상대적으로 높았음
- 전문가 그룹의 경우 대체로 주택가격이 하락할 것이라고 응답한 비율이 높았으며, 특히 서울과 수도권에 비해 지방의 하락을 전망하는 응답비율이 높았음

그림 9 지역별 2019년 상반기 주택가격 전망



자료: 국토연구원이 한국리서치에 의뢰하여 일반가구(2,000가구), 전문가(86명)를 대상으로 조사한 부동산 정책수요조사 중 거주지역 및 해당지역의 2019년 상반기 주택가격 전망에 대한 설문조사 결과임.

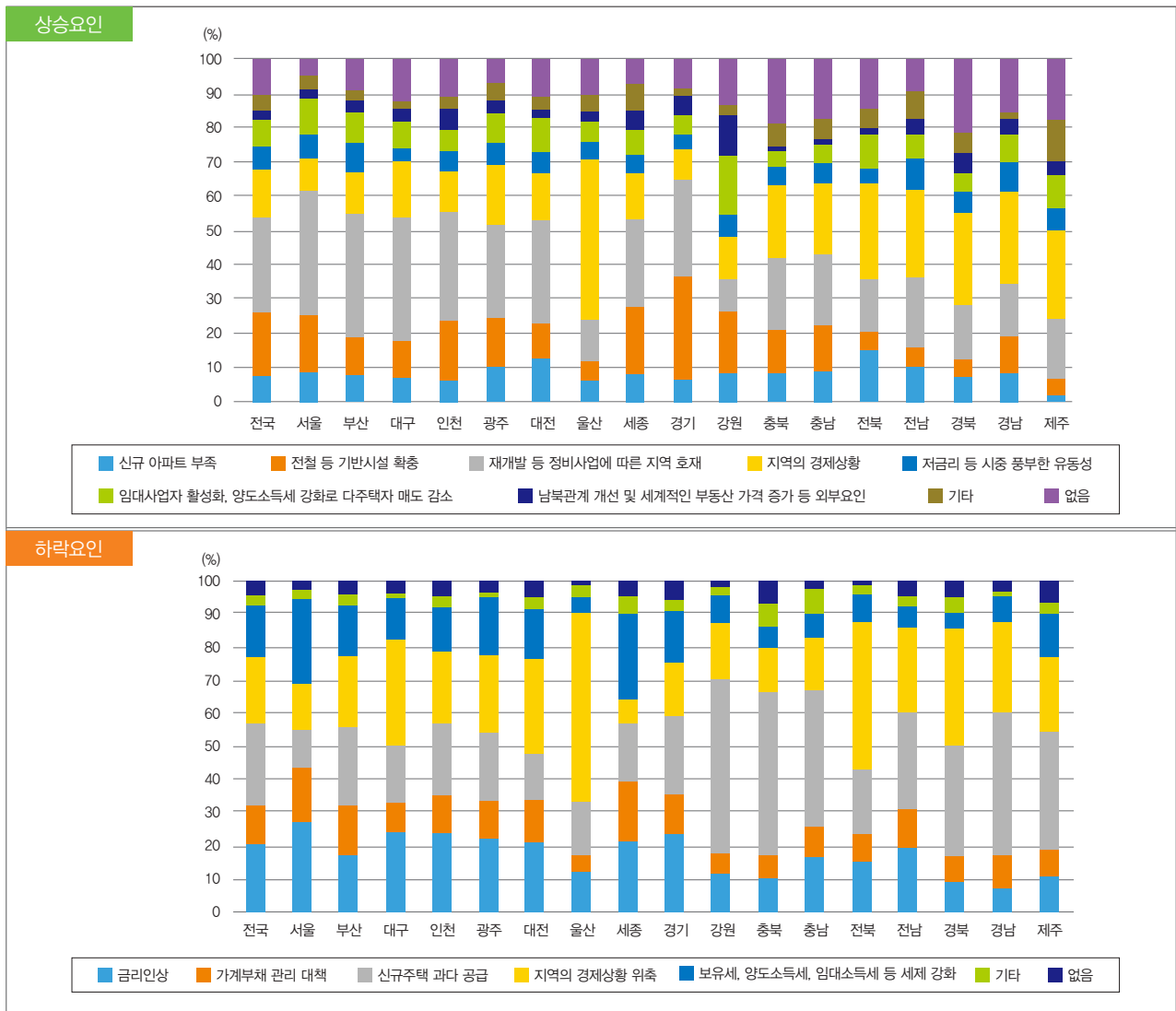


지역별 상승 및 하락 영향요인에 대한 설문 결과

정비사업 등 지역 호재, 기반시설 확충 등을 상승요인으로, 신규주택 과다공급, 금리인상 등을 하락요인으로 지목

- 정비사업에 따른 지역 호재(27.9%), 기반시설 확충(18.0%), 지역 경제상황(14.5%) 등을 주요 상승요인으로 인식하였으며, 울산, 전라, 경상 등에서는 지역의 경제상황을, 경기, 강원,의 경우 기반시설 확충을 주요 요인으로 지목
- 신규주택 과다공급(23.6%), 금리 인상(20.7%), 지역 경제상황 위축(20.6%) 등을 주요 하락요인으로 인식하였으며, 강원, 충북, 경남 등에서는 신규주택 과다 공급을, 울산, 전북 등에서는 지역 경제상황 위축, 세종, 서울 등에서는 세제 강화를 주요 요인으로 지목

그림 10 2019년 주택시장 상승 및 하락 요인



자료: 2018년 12월, 국토연구원이 일반가구(6,680가구)를 대상으로 거주지역의 2019년 주택시장에 상승 및 하락에 영향을 줄 주요 요인에 대하여 설문을 실시한 결과임.

3. 2019년 주택시장 전망

주택매매가격: 전국 0.5% 내외 하락, 수도권 0.1% 내외 보합, 지방 1.1% 내외 하락

국내경기 둔화, 준공물량 증가, 정책요인 등의 영향을 고려할 경우 주택매매가격은 전국은 0.5% 내외의 하락 세로 전환되고 수도권은 0.1% 내외로 상승폭이 둔화되어 보합세를 나타낼 것으로 전망

주택전세가격: 준공물량 증가세가 지속되어 전국 1.1%, 수도권 0.8%, 지방 1.3% 내외 하락 전망

준공물량 증가, 장기임대사업자 등록 활성화 등으로 전세가격 하락세는 지속되었으나 매수 관망세 증가에 따른 매매수요의 전세전환 수요 증가 등으로 전세가격 하락폭은 다소 둔화될 것으로 예상

주택매매거래: 2010년대 초반 수준인 78만 호 내외로 감소

8.2대책, 9.13대책 등에 따른 주택금융규제, 세 부담 등에 따른 주택수요 위축 등에 기인

주택건설인허가: 50만 호 내외의 장기평균 수준으로 감소

8.2대책 등 정책요인 외에 최근 증가한 주택준공물량 증가에 대한 과잉 공급 우려 등에 기인

미분양주택: 6~7만 호 수준으로 증가

인허가물량 감소로 미분양 증가세가 크지 않을 것으로 전망되나, 지역별 차별화 심화 가능성

부동산시장 거시계량모형(K-MEM)과 벡터자기회귀모형(VAR), 오차수정모형(VECM), 지역별 시계열모형 등을 종합적으로 활용하여 전망

- 거시계량모형은 연립방정식 형태로 변수 간의 구조적 관계를 바탕으로 하며, 분기별 자료를 바탕으로 전망치를 도출
 - 주택가격 행태식의 경우 실질GDP, 주택담보대출, 전세매매비율, 주택건설인허가실적(과거 10분기, 3분기이동 평균) 등의 변수를 이용
- VAR, VECM의 경우 시계열 모형으로 주택가격, 주택거래, 소비심리지수 등 자료의 추세를 반영하여 전망치를 도출
- 지역별 시계열모형의 경우 주택공급, 주택매매거래, 매매가격, 전세가격, 매매가대비전세가비율, 유동성, 경기동행지수 등 변수로 구성

표 2 2019년 주택시장 전망

| 구분 | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------|-----|-------|-------|------|-----------------|---------|
| 매매가격 (%) | 전국 | 3.5 | 0.7 | 1.5 | 1.1 | -0.5 내외 |
| | 수도권 | 4.4 | 1.3 | 2.4 | 3.3 | 0.1 내외 |
| | 지방 | 2.7 | 0.2 | 0.7 | -0.9 | -1.1 내외 |
| 전세가격 (%) | 전국 | 4.9 | 1.3 | 0.6 | -1.8 | -1.1 내외 |
| | 수도권 | 7.1 | 2.0 | 1.4 | -1.5 | -0.8 내외 |
| | 지방 | 2.8 | 0.7 | -0.1 | -2.1 | -1.3 내외 |
| 주택매매거래(만 호) | | 119.4 | 105.3 | 94.7 | 85 ^e | 78 |
| 인허가(만 호) | | 76.5 | 72.6 | 65.3 | 55 ^e | 50 |
| 미분양(만 호) | | 6.2 | 5.6 | 5.7 | 6 ^e | 6~7 |

주: 2018년 주택매매거래, 인허가, 미분양은 예측치임.

4. 향후 정책방향

1 지역별 맞춤형 정책의 일관성 유지와 지방자치단체의 역할 강화

- 시장이 안정되고 있으나 지역 간 시장 차별화는 지속되고 있어 지역별 맞춤형 정책의 일관성을 유지
- 지역별 호재가 주택투기로 연결되지 않도록 자치단체와 협력하여 부작용 최소화
- 자치단체는 지역별 수요에 맞는 공급 유도에 최우선 순위를 두되, 주택공급 심의 시 관련 위원회에서 수요 검증 강화 필요
- 서울과 주요 대도시의 경우 자치단체 차원의 재개발·재건축 등 정비사업 관리 강화로 시장 안정 도모
- 공공택지 공급예정지역, GTX 등 SOC 투자확대지역, 접경지역 개발예정지 등에 대한 토지거래허가구역 지정, 재개발·재건축 사업 시 적정 초과이익 환수 등 투기방지 노력 필요

2 시장에 대한 세부 모니터링 강화 및 지역산업 안정방안과 연계

- 강원, 전북, 전남, 경북, 경남 등 지방의 공급 과잉으로 인해 매매가격 하락이 본격화될 것으로 예상되는 바 급격한 하락 방지를 위해 공공주도 매입임대주택 확대 등 급격한 하락 방지 대책 검토
- 주택시장 안정에도 불구하고, 풍부한 유동성과 토지보상금이 주택시장에 유입될 가능성이 있고 내년 총선을 앞두고 하반기에 규제완화 요구 및 지역개발 공약 등으로 국지적 가격 상승 우려가 있어 모니터링 강화
- 조선업 등 주력산업의 침체로 인한 경기 위축과 소비심리 위축으로 부동산산업뿐만 아니라 부동산 관련 산업의 일자리도 동반 감소할 수 있어 지역산업 안정방안과 연계한 대응방안 마련 필요

3 주거정책의 공공성 강화로 임차인 보호강화 및 양극화 해소 노력 지속

- 공급과다로 인한 소위, 강동전세를 방지하기 위한 역전세난 대비 보증금 반환 보증을 할인 강화, 임대인에 대한 전세금 반환대출자금 지원 확대, 지역별 보증금 보호 범위 상향 조정 등 임차인 보호 강화
- 경기 둔화로 저소득층의 주거 여건이 악화될 우려가 있어 공공임대주택의 차질 없는 확대, 비주택 거주자수 축소, 주거급여 대상가구 추가 확대 등 공공성을 강화
- 지역별 주택시장의 차별적 변화로 소득계층별, 지역별 가구의 보유자산가액 격차가 증가하고 소득 하위 40% 이하 가구의 주거비 부담이 늘어나는 등 양극화가 확대되고 있어 무주택·실수요자의 내집 마련 기회를 확대하고 종부세, 양도세 강화 등 양극화를 줄이기 위한 지속적 정책 추진 필요

12

참고문헌

국민은행. 월별 주택매매가격지수.
국토교통부. 주택건설인허가, 주택준공, 착공, 분양실적.
국토연구원. 2018. 부동산시장소비자심리조사(2018년 1월~2018년 12월)
국토연구원. 2018. 부동산정책수요조사.
서수복. 2011. 한국 주택시장과 벌집순환모형의 관련성에 관한 연구. 국토연구 제68권: 121-133.
이수욱 외. 2018. 주택시장 양극화 해소를 위한 주거정책의 공공성 강화방안. 국토정책Brief 제678호. 세종: 국토연구원.
한국감정원. 월간 주택가격동향.
한국은행. 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr/>)

변세일 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장(sibyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)

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

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

황관석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)

권건우 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)

강성우 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(swkang@krihs.re.kr, 044-960-0306)

