

2021
5. 24

KRIHS POLICY BRIEF
No. 817

발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

주택시장 영향요인과 향후 정책과제



주요내용

- 1 주택시장은 거시경제 및 유동성 요인, 주택수급 요인, 정책 요인, 심리적 요인 등에 영향을 받으며 일련의 정책으로 주택시장 변동성은 줄어들 것으로 보이나, 저금리와 풍부한 유동성은 불안 요인으로 상존
- 2 7.10대책 전후 주택에 대한 수익률 변화를 시뮬레이션한 결과, 다주택자(2주택자, 4년 보유)의 수익률이 -3~4%p 하락하고, 단기매매(2년 이내 매각)의 수익률은 1주택자 약 -6~7%p, 다주택자(2주택자)는 -10%p 내외 큰 폭으로 하락
- 3 외국인 주택구매가 전 세계적으로 중요한 이슈로 부각되고 있어 외국인에 대한 촘촘한 정책설계의 필요성 증대
- 4 전세가격은 2020년 초반 상승폭이 둔화됐으나 6월 이후 상승폭이 확대되었고, 임대인은 전세의 월세전환을 통해 손실을 최소화하려는 형태를 보일 가능성이 있음
- 5 실수요자를 연령대별로 구분하여 살펴보면, 젊은 층의 비중이 가장 높는데 특히 이들은 생애최초가구의 특성을 가지며 LTV(Loan to Value Ratio, 주택담보대출비율) 차입제약이 강하게 작용

정책방안

- 1 주택시장 변동성 감소를 위한 주택수급 및 주택번호체계 분석 등을 고려할 때 당분간 연간 주택공급을 45~50만 호(수도권 27~30만 호) 이상 유지하고, 인구·가구 수 등의 수급상황을 고려한 중장기 공급전략 마련
- 2 경기 침체와 연계하여 임차인의 실질 주거비부담 완화를 위한 공적 지원 강화 정책이 필요하며, 새로운 임대차제도의 안정적 정착을 위한 '주거안정센터'(가칭) 적극 활용
- 3 외국인 주택구입에 대한 정의를 재정립하여 실거주 목적일 경우에만 허용하고, 비거주 외국인일 경우 구입 제한 또는 관리감독을 강화(빈집, 단기임대 등)하는 등의 촘촘한 정책체계를 마련
- 4 '주택비축은행'(가칭), 월상환액 고정형 담보대출, 금리상한형 주택담보대출 확대, 유한책임 주택담보대출 확대 등을 통한 주택금융소비자 보호를 강화하고, 금리상승 등 대내·외 충격에 대비 필요
- 5 다양한 소득계층 수요를 포괄할 수 있도록 통합형 공공임대주택의 공급을 확대하고, 부담 가능한 주택공급을 통한 실수요자의 '내 집 마련' 기회 제고

박천규 연구위원
이길제 부연구위원
이수옥 부동산시장연구센터 소장
오민준 연구원 외

1

주택시장 영향 구조도

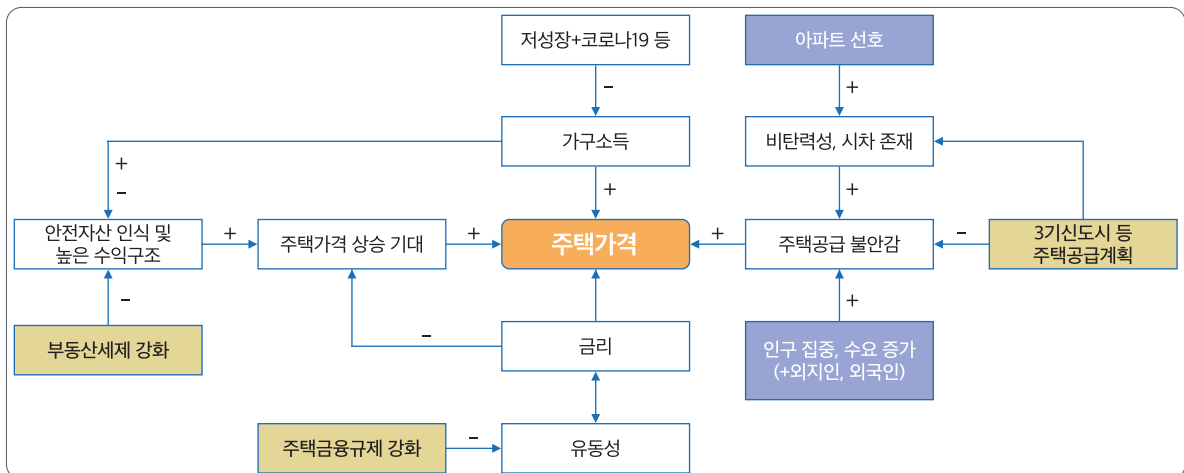
코로나19 등으로 인한 경제 침체와 가구소득 정체는 주택가격 하락의 요인이지만 이러한 여건에서 주택자산이 안전자산으로 인식되고 높은 수익률을 실현함으로써 주택가격 상승 기대 증대

- 저성장 구조에서 코로나19 등으로 인한 경제 침체 및 가구소득 정체는 주택가격 하락요인임
- 저금리와 풍부한 유동성 상황에서 주택자산이 상대적으로 안전자산으로 인식되는 가운데, 높은 수익률을 실현함으로써 주택가격 상승 기대가 증대되고 있음
- 아파트 선호, 수도권 인구 집중 등의 수요체계 변화와 더불어 주택공급의 시차와 비탄력성이 존재하고, 이에 따른 주택공급(특히 아파트) 부족에 대한 인식이 확산되면서 주택공급 불안심리가 증대

정부는 부동산세제 강화, 주택공급계획, 주택금융규제 강화 등으로 대응

- 부동산세제 강화로 주택자산의 수익률을 감소시켜 특히 다주택자, 단기매매를 통한 투자(투기)수요 억제
- 주택공급계획 수립은 주택공급 불안감 해소로 이어져 주택가격 안정 효과 기대, 단, 공급 시차는 존재
- 주택금융규제는 풍부한 유동성의 주택시장 유입을 막아 시장안정 요인으로 작용 유도

그림 1 주택시장 영향 구조도



출처: 박천규 외 2020, 26.

주택시장을 동태적으로 분석한 결과, 주택시장은 거시경제 및 유동성 요인, 주택수급 요인, 정책 요인, 심리적 요인 등에 영향을 받고 일련의 정책으로 주택시장 변동성은 줄어들 것으로 보이나, 저금리 및 풍부한 유동성은 불안 요인으로 상존

- 저금리 및 풍부한 유동성은 상승 요인, 경제 침체는 하락 요인
 - 금리인하는 주택시장의 순환흐름을 빠르게 하고 변동성을 키우는 것으로 분석
- 주택공급 증가와 부동산세제 강화는 하락요인이나 심리적으로 주택가격 상승 기대 존재
 - 세제 및 주택금융규제 효과 시뮬레이션 결과 이는 중장기 주택시장의 변동성을 줄이는 것으로 분석
- 다만 저금리 및 유동성 요인이 주택시장에 미치는 영향이 상당히 커서 불안 가능성이 상존하고 주택이 본격적으로 공급되는 시점에서 주택시장 변곡점이 나타날 가능성 존재

2

주택시장 이슈 진단

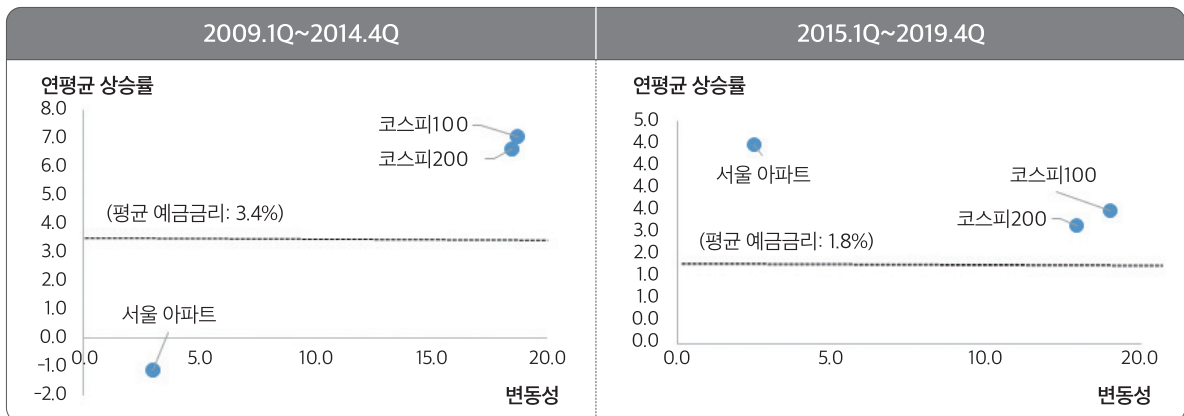
주택시장 이슈로 유동성과 주택시장, 부동산세제 개편에 따른 주택 수익률 변화, 외국인과 주택시장, 전세시장 영향요인, 실수요자의 차입제약, 주거복지 정책대상계층 규모 등을 점검

이슈 ① 유동성과 주택시장

저금리에 기반한 풍부한 유동성이 기대수익률이 높아진 주택시장에 유입

- M2(통화량 지표), 주택담보대출 등 가계대출을 통한 유동성은 서울 아파트 가격과 상관성이 높게 나타나 유동성 증가는 주택가격 상승의 주요 요인으로 작용
- 평균-분산 이론에 따르면 동일한 위험에서 상대적으로 기대수익률이 자산에 투자할 요인이 존재하는데, 2015년 전후 비교 시 주택의 수익률이 주식시장에 비해 높아졌고, 위험(변동성)은 상대적으로 낮은 것으로 분석

그림 2 서울 아파트와 금융 및 자본시장 위험-수익 비교



주: 연평균 상승률은 분기자료를 기준으로 연간 변화율을, 변동성은 표준편차를 의미하여 가격 외 다른 요인은 고려하지 않음.
출처: 박천규 외 2020, 32 (원자료 한국은행 경제통계시스템, 한국부동산원 자료를 이용하여 분석).

이슈 ② 부동산세제 개편 이후 주택 수익률 변화

다주택자와 단기매매에 대한 수익률 감소로 투자수요 감소 예상, 단, 유예기간 세금부담 체감시기 등을 고려할 때 정책효과는 점진적으로 나타날 것으로 예상

- 다주택자에 대한 취득·보유·양도 단계 부동산세제 강화, 단기거래에 대한 부동산세제 강화, 공시가격 현실화 및 공정시장가액 비율 조정을 통한 보유세의 점진적 강화 등 부동산세제 개편
- 2020년 7.10대책 전후 주택 보유에 대한 수익률 변화를 시뮬레이션한 결과, 다주택자(2주택자, 4년 보유)의 수익률이 -3~4%p 하락하고, 단기매매(2년 이내 매각)할 경우 수익률은 1주택자 약 -6~7%p, 다주택자(2주택자)는 -10%p 내외 큰 폭으로 하락

이슈 ③ 외국인과 주택시장

외국인 주택구매가 전 세계적으로 중요한 이슈로 부각되고 있어 외국인에 대한 촘촘한 정책설계의 필요성 증대

- 외국인 투자로 주택시장 변동성이 커진 국가들은 외국인의 기존주택 구입을 제한하고, 세금(취득세, 양도세, 빈집세 등) 및 금융규제 강화 등 체계적인 관리정책을 시행하고 있음

- 우리나라도 제주도에 중국인 중심의 외국인 건축물 거래 증가로 주택가격이 상승했다가 사드(THAAD) 배치 발표 이후 가격이 하락했던 사례에서 보는 것처럼 외국인에 따른 주택시장 변동성 증가 위험이 존재
- 외국인 보유지분에 따라 국내법인도 외국법인으로 분류될 수 있고, 외국인은 자국 은행이나 외국계 은행과 거래하거나 본국에서 대출 승인을 받은 뒤, 국내 지점에서 자금을 인출하는 형식으로 주택금융규제 밖에 놓여 있음(한국경제 2019)

표 1 외국인 부동산 취득 관련 법령

구분	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」	「외국인투자촉진법」	「외국환거래법」
대상	외국인 개인, 외국법인, 외국인이 지분의 50% 이상을 보유하고 있는 내국법인, 국제기구 등	외국인 개인, 외국법인, 외국 영주권자 등	비거주자
주요내용	외국인이 국내 부동산을 취득할 경우, 매매계약 30일 이내 신고	외국인이 국내에 직접투자하는 경우, 투자자금 반입 이전 투자신고 및 등록	비거주자가 국내 부동산 관련 권리를 취득하는 경우 부동산 취득자금 인출 시 (처분대금 해외 송금 시) 신고
신고기관	관할 시장·군수·구청장	외국환업무 취급은행	외국환업무 취급은행

출처: 박천규 외 2020, 37 (원자료 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr> [2020년 12월 20일 검색] 활용해 저자 작성).

제도상으로 내·외국인 간 큰 차별은 없으나, 실질적으로 관련 정보가 부족하여 내국인에 대한 역차별 발생 가능성 존재

- 외국인도 부동산 관련 조세를 동일하게 적용받고 있으나, 예외 조항에 대한 사실 여부를 확인하기 어려운 측면 존재
- 내국인 부부는 주택을 각각 1채씩 보유하면 2주택자가 되어 양도세가 증가되지만, 외국인은 부부 여부를 세무당국이 증명하지 못하면 양도세 증가가 어려우며, 외국인은 주택구매 시 자금출처 소명 규정의 적용이 어려움

이슈 ④ 전세시장 영향 요인

최근 전세가격이 크게 상승했으며, 전세시장에 영향을 주는 요인은 소득, 수급, 금리, 가격 기대 등 다양

- 전세가격은 2019년 하반기 상승세 전환 이후 코로나19로 상승폭이 둔화했으나 2020년 6월 이후 상승폭이 확대됨
- 저금리 상황에서 공급에 대한 불안감이 존재하고, 정책 등의 영향으로 주택가격 상승 기대가 감소하면서 전세가격이 상승하고, 매매가대비전세가비율이 저점에 근접함에 따라 전세가격이 상승하면서 매매가대비전세가비율이 높아질 가능성도 존재

임대인은 전세의 월세전환을 통해 손실을 최소화하려는 행태를 보일 가능성 존재

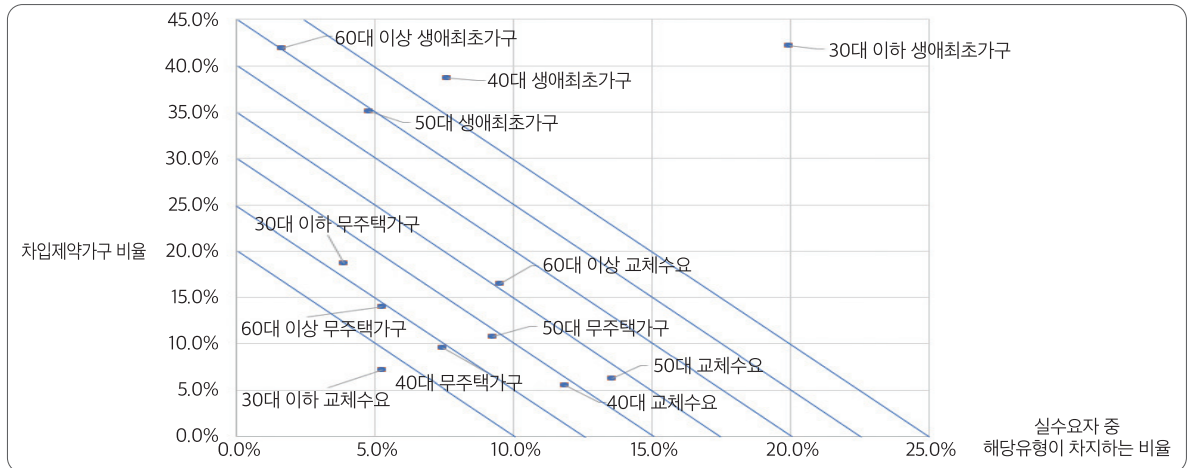
- 임대차시장 구조모형 분석 결과, 월세와 전세 투자수익률 차이가 1.8%p(주택가격 상승 기대 1%p 하락 시)로 나타날 때 월세 비중은 연간 0.6%p 증가할 가능성이 있음
- 가구는 전세금은 저축으로, 월세는 주거비로 인식되는 경향이 강해 월세 증가는 체감적인 주거비 증가의 원인이 됨

이슈 ⑤ 실수요자의 차입제약

실수요자에 대한 지원이 중요한 이슈가 되고 있으며, 특히 젊은 층, 사회진입계층 지원에 대한 이슈가 지속적으로 부각될 가능성이 높음

- 실수요자를 1주택자 중 교체수요가구, 무주택가구(생애최초가구 제외), 생애최초가구로 정의하고, 주거실태조사에서 자가 이주계획(2년 내) 희망가구를 대상으로 그 규모와 차입제약을 분석
- 실수요자를 연령대별로 구분하여 그 비중을 살펴보면, 젊은 층의 비중이 가장 높는데 특히 이들은 생애최초가구의 특성을 가지며, 나이가 들수록 교체수요의 특성이 높아짐
- 차입제약은 모든 연령대에서 생애최초가구일 경우 가장 높고, 젊을수록 차입제약이 가장 높으며, 이때 LTV(Loan to Value Ratio, 주택담보대출비율) 제약이 DTI(Debt to Income, 총부채상환비율) 제약보다 더 강하게 작용

그림 3 실수요 유형별 비중과 차입제약가구 비율 분포



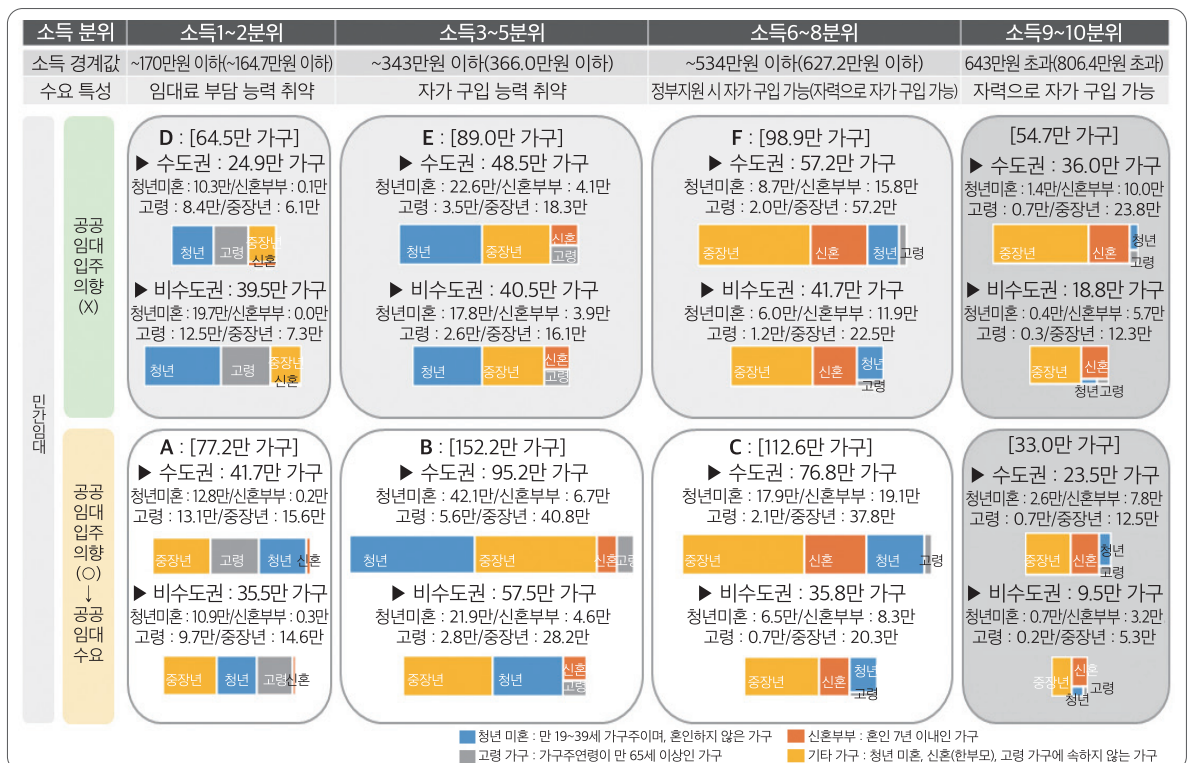
출처: 박천규 외 2020, 48 (원자료 주거실태조사 원시데이터를 이용하여 분석했으며, 무주택가구는 생애최초가구를 제외한 것임).

이슈 ⑥ 주거복지 정책대상계층 분석

가구특성별 주거복지소요를 그룹화하여 살펴본 결과, 임대료부담 능력 취약, 자가 구입 능력 취약, 정부 지원 시 자가 구입 가능한 그룹으로 구분 가능하며, 공공임대주택을 필요로 하는 소득계층이 다양

- (임대료부담 능력 취약 그룹) 소득 1~2분위 중 공공임대주택 입주요향이 있는 가구는 총 77.2만 가구, 의향이 없으나 주거급여 등 주거 지원이 필요한 가구는 65.5만 가구로 추정
- (자가 구입 능력 취약 그룹) 소득 3~5분위 중 공공임대주택 입주요향이 있는 가구는 총 152.2만 가구, 의향이 없으나 저렴한 민간임대, (공공)분양 등이 필요한 가구는 89.0만 가구로 추정
- (정부 지원 시 자가 구입 가능 그룹) 소득 6~8분위 중 공공임대주택 입주요향이 있는 가구는 총 112.6만 가구, 의향이 없으나 저렴한 민간임대, (공공)분양, 금융 지원 등이 필요한 가구는 98.9만 가구로 추정

그림 4 소득계층별 대상 계층과 생애단계별 주거복지 정책대상 규모 추정



출처: 박천규 외 2020, 52 (주거실태조사 원시데이터를 이용하여 분석).

3

향후 정책과제

정책과제 ① 정부의 주택시장 안정화 노력(수요관리 및 공급확대 등) 필요

저금리 및 풍부한 유동성은 주택시장의 불안 요인으로 잠재되어 있으므로 주택시장의 안정을 위한 정책(수요관리 및 공급 등)의 일관성 유지가 매우 중요

- 해외 주요국의 경우 저금리 및 풍부한 유동성의 여건에서 코로나19로 인한 봉쇄조치 완화 이후 주택가격이 다시 상승하는 양상을 보임
- 가계부채 위험과 금리변동 위험이 상존하는 상황에서 주택시장이 장기균형과의 괴리가 더욱 커지지 않도록 대출에 대한 상환 능력심사 강화(예: 스트레스금리 반영 등), 향후 금리상승의 가능성 및 위험성에 대한 신호를 주는 것이 필요

정책과제 ② 안정적 주택공급과 실수요자에 대한 점진적 지원 강화

주택시장 변동성 감소를 위한 주택수급 및 주택선호체계 분석 등을 고려할 때 당분간 연간 주택공급 45~50만 호(수도권 27~30만 호) 이상 유지하고, 인구 및 가구 수 등 수급상황을 고려한 중장기 공급전략 마련

- 주택공급물량이 2023~2025년에 급격하게 증가할 것으로 전망되는 가운데, 해당 물량이 실제 공급되면 이후에는 본격적인 시장안정기로 예상되므로, 가구 수(서울 기준) 변곡점 시기인 2027~2028년 목표를 40만 호 내외(수도권 25만 호 내외)로 점차 줄이는 방향 제안

주기적으로 택지소요량을 파악하고, 기 확보 택지, 유휴토지, 정비사업 등으로 확보 가능한 물량과 비교하여 필요에 따라 택지를 추가 확보하는 체계를 갖추는 것이 필요하며, 택지를 비축하고 토지의 효율적 사용 유도

- 프랑스의 '15분 도시', 시드니의 '30분 도시', 장소 기반 기반시설 콤팩트 사례처럼 주택공급-일자리-기반시설 연계형 도시개발 필요

사회진입계층과 생애최초가구 등 차입제약이 높은 정책우선순위 실수요 가구에 대한 점진적 지원 강화

- 주택금융신용보증기금 등에서 40대 이하 청년층 대상 '청년생초주거안정보증'(가칭)이나 임차가구 대상 '자가전환생초보증'(가칭)을 마련하여 이들이 주택을 마련할 때 금융제약을 완화해주는 프로그램 운영 검토
- 단, 장기고정금리대출 및 금융소비자보호 방안과 연계하여 추진

실거주자에 대한 보유세 분할납부제도 및 납부이연제도 검토

- 코로나19 등으로 인한 경기침체로 실수요층 일부는 실질보유세 부담이 커질 수 있으므로 세금을 12개월 분할납부할 수 있도록 분할납부제도를 확대 개편하는 방안 검토
- 소득이 적은 실수요 고령층 및 장애인, 고용 위기에 직면한 가구 등에게 보유세를 이연하는 프로그램 등을 시행하는 방안 검토(예: 미국의 재산세 연기 프로그램 Property Tax Postponement Program 등)

정책과제 ③ 전월세시장 투명성 강화와 시장안정을 위한 정책 강화

경기 침체와 연계하여 임차인의 실질 주거비부담 완화를 위한 공적 지원 강화 정책 필요

- 전세자금대출 원리금 상환 소득공제 확대, 월세세액공제와 월세바우처(면세점 가구 지원) 병행 시행, 저소득층을 위한 버팀목 전세대출 확대, 임차인의 이사비용과 중개수수료 세액공제 추가 등을 검토해 주거비 경감 유도

지역별 ‘주거안정센터’(가칭) 혹은 ‘주거상담센터’(가칭) 운영을 통해 새 임대차제도 안착을 위한 상담창구 마련

- 현행 주거복지센터를 확대하여 법률·세무·중개·주거복지 관련 공공 전문인력을 배치하는 등 새로운 정책 도입에 따른 상담과 지원을 다방면으로 실시
- 제도 시행 과정에서 나타날 수 있는 법률 문제, 갈등 문제 등에 대한 사전적 상담과 예방에 중점을 두고, 발생한 사안에 대해서는 심층적으로 신속하게 해결할 수 있도록 유도

새로운 임대차제도와 연계한 주택시장제도 개편

- 단기매매 기준을 현행 2년에서 실질임대차보호 기간인 4년(또는 점진적으로 3년)으로 확대하는 방안을 검토하고 양도세 비과세 요건도 함께 보완하여 정책 간 상충되는 문제를 해소하여 제도 간 연계성을 높이는 방안 검토
- 전월세신고제 시행으로 임대차시장 관련 데이터가 지속적으로 축적될 것으로 예상되므로 향후 이러한 축적된 데이터를 이용한 다양한 소비자 중심 시스템 구현(예: 영국 임대인 및 중개사 이력체크시스템, 프랑스 임대료 기준 공유 사이트 등)
- 기존 임대등록제도는 세제 혜택에 비해 공공성이 낮다는 비판이 있으므로 ‘시세보다 저렴하고, 낮은 임대료 상승률을 적용’할 경우 세제 혜택이 연동되도록 개편 검토
 - 해외 주요국은 시세보다 저렴(예: 80% 이하)하게 임대주택을 공급할 경우 세금 등의 인센티브를 부여하는 등 ‘임대료 수준’과 연동하는 인센티브체계를 갖춘(예: 프랑스 코스조치, 호주의 국가임대사업계획(National Rental Affordability Scheme) 등)

정책과제 ④ 외국인 주택 관련 제도 정비

외국인 주택 구입에 대한 정의를 재정립하여, 실거주 목적일 경우에만 구매가 가능하고, 비거주 외국인일 경우 구입 제한 또는 관리감독을 강화(빈집, 단기임대 등)하는 등의 촘촘한 정책체계를 마련

- 외국인 투자로 주택시장 변동성이 커진 국가들의 경우 외국인의 기존주택 구입을 제한하고 신축을 통한 주택재고 순증에 초점과 목표를 두고 있으며, 세금(원천징수, 빈집수수료 등), 금융(금리 및 대출한도 등) 등까지 포괄하는 체계적인 외국인 정책을 시행
- 기존주택을 구매할 수 있는 경우는 실거주 목적, 외국회사의 고용인을 위한 주택구입 목적으로 매우 제한적이며, 단기임대를 통한 임대주택 물량 감소를 방지(예: 영국, 프랑스, 호주 등)

대출·세제 측면에서 외국인 투자에 대한 내국인의 역차별 없는 시장환경 조성 및 시장모니터링체계 강화

- 외국인에 대해서는 단기매매에 대한 양도세 중과 배제 예외 사항 적용 비적용, 외국인(비거주자 포함)에 대한 양도소득세 원천징수의무 확대 등을 검토
- 외국인 투자 관련 제도를 비롯한 규정을 재정비하고, 외국인 매입 동향 등에 대한 체계적·상시적 조사 및 관리시스템 마련 필요
- 외국인에 대한 주택구매로 주택시장 변동성이 확대될 가능성이 커질 경우 사전신고 및 취득세·양도세 등을 강화(예: 캐나다, 호주 등)하고, 양도소득세에 대한 원천징수의무 부여

정책과제 ⑤ 주택(금융)소비자 보호 및 주택금융시장 체질 개선

월상환액 고정형 담보대출, 금리상한형 주택담보대출 확대, 유한책임 주택담보대출 확대 등을 통한 주택금융 소비자 보호 강화

- 금리상승 시 이자부담 경감을 위해 2019년 3월 출시한 ‘월상환액 고정형 주택담보대출’과 ‘금리상한형 주택담보대출’ 상품의 출연료를 고정금리대출과 같이 낮게 적용하기로 함(금융위원회 2019)

- 비소구방식의 주택담보대출의 신청자격을 실수요자 주택구입 용도로 한정하여 대출 후 사후관리가 필요하며, 비소구방식 대출을 이용할 수 있는 요건을 점진적으로 완화하고, 공적금융뿐만 아니라 민간금융까지 확대 필요

역전세난에 대비하여 보증금반환보증을 의무화하고, '주택비축은행'(가칭)을 통한 주거안전망 마련

- 임대사업자에 한해 보증금반환보증 의무화 시행이 발표됐으나, 전면적으로 확대 시행하여 역전세난 대비 필요
- '주택비축은행'(가칭)을 통해 시장 상황에 따라 주택을 신탁 또는 매입 등 다양한 방식으로 비축하고, 임대주택으로 활용하거나 시장조절 장치로 활용
 - 향후 주택연금에 가입한 주택도 비축하여 임대주택으로 활용하는 등 주택비축은행 설립 후 주거복지와 연계한 다양한 활용 도모
- 글로벌 주택금융시장 및 주택시장의 모니터링과 선제적 대응
 - 글로벌 금리가 갑자기 상승할 경우 우리나라 주택금융시장과 주택시장도 영향을 받을 수 있으므로 이에 대한 선제적인 모니터링 강화와 대응 필요

정책과제 ⑥ 공공주택의 공급 개선

공공임대주택 수요를 감안하여 통합 유형의 장기공공임대주택의 공급 확대 필요

- 복잡하게 분리된 공공임대주택을 통합하여 유형 간 칸막이를 없애으로써 수요자 접근성을 높이고, 입주계층을 소득 및 생애단계별 수요변화에 유연하게 조정
- 통합 공공임대주택에서는 다양한 연령과 소득계층이 함께 거주하므로 수요자의 부담 능력에 맞는 소득연계형 임대료체계 도입

공공주택 품질 개선과 부담 가능한 주택공급 필요

- 공공임대주택에 대한 부정적 인식을 개선하고, 일부 중산층 수요를 흡수하기 위해 공공임대주택의 공급면적 확대 및 디자인 강화 등의 품질 개선 필요
- 다양한 부담 가능한 주택공급 프로그램을 마련하여 임대 - 부담가능주택 - 자가(분양) 등으로 이어지는 연속형 주거사다리 구축 필요

참고문헌

- 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr> (2020년 12월 20일 검색).
- 국토교통부·국토연구원. 2019. 주거실태조사. 세종: 국토교통부.
- 금융위원회. 2019. 오늘부터 15개 시중은행에서 "금리상승리스크 경감형 주택담보대출" 상품에 가입할 수 있습니다. 3월 18일. 보도자료.
- 박천규·이수욱·김지혜·노민지·이윤상·황관석·강성우·오아연·최진·변나향·유승동·이수진. 2019. 중장기 부동산시장 전망과 안정적인 시장관리를 위한 정책방안 연구(II). 세종: 국토연구원.
- 한국경제. 2019. 내국인 역차별하는 부동산정책, 9월 24일. <https://www.hankyung.com/opinion/article/2019092412771> (2020년 12월 20일 검색).
- 한국부동산원. 2021. 부동산 가격 및 거래현황. <http://www.r-one.co.kr> (2020년 12월 20일 검색).
- 한국은행. 2009-2020. 경제통계시스템. <http://ecos.bok.or.kr> (2020년 12월 20일 검색).

※ 이 자료는 '박천규·이길제·이수욱·변세일·이태리·김지혜·황관석·노민지·오민준·최진도·고영화·최진·권건우·우지윤·오아연·김도형. 2020. 주택시장 영향요인과 향후 정책방향. 세종: 국토연구원을 발체 및 수정하여 재정리한 것임

• **박천규** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원
(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

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

• **이길제** 국토연구원 주택토지연구본부 부연구위원
(gilee@krihs.re.kr, 044-960-0296)

• **오민준** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구원 외
(mjoh@krihs.re.kr, 044-960-0388)

