

2020년 주택시장 전망

- I. 2019년 주택시장 동향 및 특징
- II. 2020년 경기전망의 주요 변수
- III. 2020년 주택시장 전망

I. 2019년 주택시장 동향 및 특징

1. 창(정부)과 방패(시장)의 대결

대체로 시장 상황을 일컬어 창과 방패의 대결이라 할 때 시장을 창에 비유하고 정부를 방패에 비견하기 마련이다. 이와는 반대로 본 고에서 정부를 창에 비유하고 시장을 방패에 빗댄 것은 만패불청인 서울 다주택자에 대한 정부의 규제기조 때문이다. 이번 정부는 출범 초기 '주거 부담 경감'을 중요한 국정 과제 중 하나로 꼽았다. '주거복지 로드맵'을 발표하며 공적주택 100만호를 공급하겠다는 것도 바로 이러한 국정 과제 달성을 위한 것이다. 정부는 서민 주택공급과 함께 중산층의 주거 부담을 경감하기 위해 투자 및 임대 수익을 목적으로 주택시장에 진입한 다주택자들을 공격해나갔다. 2017년 양도세와 금융규제를 골자로 하는 82 대책을 발표한 데 이어 2018년 보유세 강화, 금융규제, 공급 확대 등을 주요 내용으로 삼은 9.13 대책을 발표한 것이 대표적인 예다.

이러한 정부의 창(부동산 정책)은 한 때 시장의 방어기제를 뚫은 듯했다. 특히 정부의 정책 타겟이었던 서울 주택가격(실거래가 기준)은 지난해 11월부터 올해 3월까지 누적 5.29% 하락하며 같은해 7~8월 상승분을 반납했다.

하지만 시장은 방어기제를 갖추고 다시 한번 상승기류를 타기 시작했다. 서울 아파트가격의 상승은 늘 그렇듯 강남 지역에서 시작되었다. 이 상승세는 이내 강남지역 전령 10년 이상의 아파트로 옮겨붙더니 다시 강북으로, 서울 전체로 퍼져나갔다. 그러자 정부는 민간택지 분양가 상한제 카드를 꺼냈다. 정부는 특정 지역에서의 지나치게 높은 분양

가가 주변 시장에 영향을 주고 있다고 판단했다. 민간택지 분양가 상한제는 이전에도 시행된 적이 있다. 다만 민간택지 분양가 상한제 카드가 기존에는 정부가 원하던 대로 작동하지는 않았다. 민간택지 분양가 상한제를 언급하자마자 '로또분양', '공급축소' 등의 비판이 나온 것도 이러한 학습 효과에서 비롯된 것이다.

정부의 창이 옥죄어오자 시장은 주택을 살 수 있는 다른 상품과 다른 구매 방법들을 찾기 시작했다. 먼저 시장에서 찾은 것은 다른 상품이다. 이전 민간택지 분양가 상한제는 약 8년 정도 지속되었다. 비슷한 정책 기조가 유지된다면, 재건축시장에서 공급될 물량들은 상당 기간 발이 묶일 수밖에 없다. 신규 주택공급 부족을 예상한 시장이 찾은 상품은 새 아파트와 유사한 수준의 주거 서비스를 제공해줄 수 있는 주택, 즉 강남지역에 위치한 건령 5~10년에 해당하는 아파트였다. 인근 단지 준신축 아파트가격이 올라가니 정부의 타겟이었던 강남 재건축 아파트 역시 가격이 올랐다. 분양가를 잡아 인근 주택가격의 안정을 꾀했던 정부의 복안이 제대로 작동할지는 앞으로도 지속적인 관심을 가지고 지켜봐야겠지만 아직까지는 시장의 상승세를 막기에는 어려워 보이는 것이 사실이다.

한편 시장에서는 새로운 부동산 매수방법을 찾아냈다. 주택매매사업자로 등록하거나 부동산 신탁회사에 수탁함으로써 개인은 무주택, 혹은 1주택자 혜택을 유지하면서 법인격으로 주택을 구매하는 것이었다. 특히 주택매매업을 영위하는 개인사업자는 9.13 대책에서 언급했던 규제들에 저촉받지 않았기 때문에 부동산 대출이 6개월간 1,500억 원(21.4%)가량 증가하는 등 이상 현상이 발견되었다.

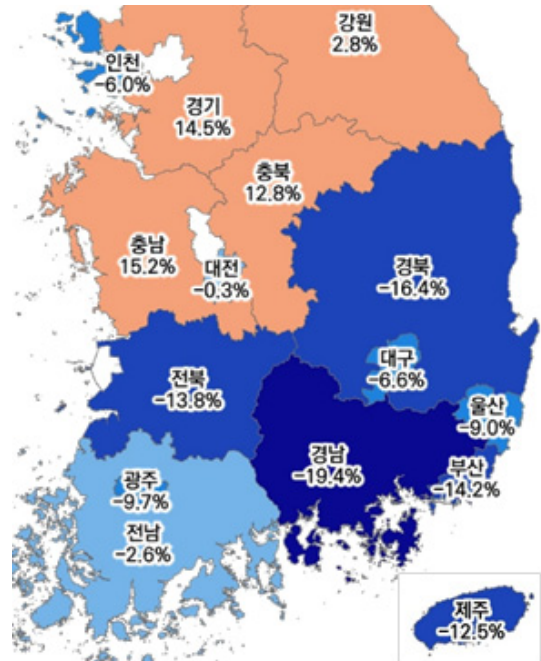
상황이 이렇게 전개되자 정부는 다시 칼을 들었다. 10월 1일, 11월 6일, 나아가 지난 12월 16일에 발표한 대출규제(사업자/개인) 시행과 이상 거래에 대한 자금출처 전수 조사, 보유세 강화가 그것이다. 특히 12월 16일에 발표한 시장 안정화 방안에서는 추가 대책이 있을 수 있음을 언급하며 여러 자루의 칼을 이미 베풀어 두었다는 정부의 강력한 의지를 내비치기도 해 귀추가 주목된다.

2. 지역별 차별화 심화

서두에 살펴본 바와 같이 시장에 대한 각종 정책에 힘입어 2019년에는 주택시장에 여러 가지 추세가 복합적으로 나타났다. 이러한 시장 추세를 지역적인 측면을 강조해 한마디로 요약하면 “차별화의 시대”라 할 수 있겠다. 2009년 글로벌 경제 위기 이후 2014년까지 수도권과 지방간 아파트가격 차는 서서히 좁혀졌다. 수도권의 가격 하락세와 지방의 가격 상승이 동시에 일어난 탓이다. 하지만 그 격차는 2014년 이후 다시 벌어져 2019년 말 현재 역대 최대 수준의 격차를 나타내고 있다.

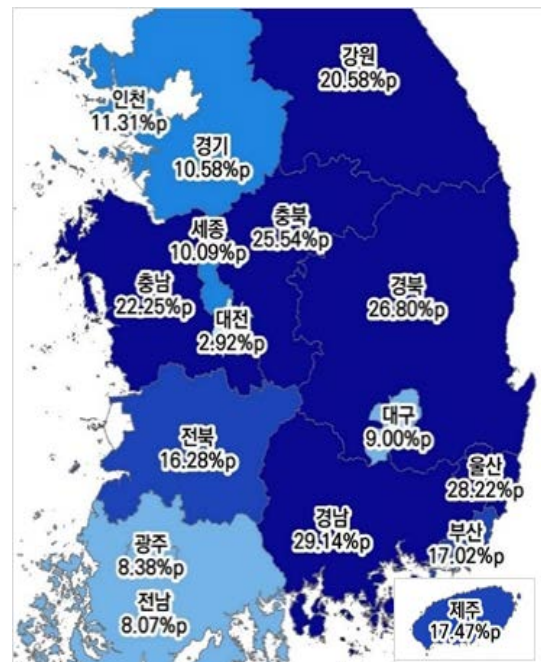
이러한 지역별 격차를 심화시킨 것은 먼저 수급적 요인을 들 수 있겠다. 현재 지방에 쌓여 있는 준공 후 미분양 물량은 5년 3개월래 최대 물량을 기록하고 있다. 건설사 입장에서 이른바 ‘악성재고’라 명명할 수 있는 준공 후 미분양 물량이 지방을 중심으로 지속해서 쌓이고 있다는 지방에서의 공급이 수요 대비 상당량 많았다는 점을 의미한다.

특히 여기서 수요에 영향을 미치는 요인으로 다른 아닌 지역의 기초체력이라 할 수 있는 지역산업의 둔화를 지적하지 않을 수 없다. 지방을 중심으로 한 근자의 주택가격하락은 제조업 및 광공업 종사자 비율이 높은 부산, 울산, 경남 지역(2015년 경제총조사 기준 각 지역 광공업 종사자 비율 각각 16.1%, 35.6%, 32.3%)을 중심으로 나타났다. 최근 2년간 해당 지역에서 제조업 생산지수의 하락폭이 크다는 점을 근거로 판단해보자면, 지방 주택시장은 지역 산업의 영향을 상당 폭 받아낼 수밖에 없다는 사실을 알 수 있다.



주1 : '15 3Q 대비 '19 3Q까지의 변화율을 기준으로 산출하였음.
주2 : 2019.3Q는 통계청 잠정치임.
자료 : 통계청(2019)

그림 1 | 각 지역별 제조업 생산지수 변화율 (2015.3Q.~2019.3Q.)



주 : 2016.12.기준 2019.10. 까지 서울 주택가격 상승분과의 차이(%p)를 지도로 나타낸 것임.
자료 : 한국감정원(2019)

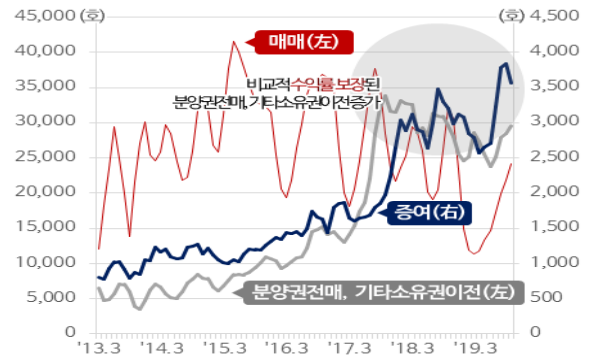
그림 2 | 각 지역별 서울 지역과의 가격 변화율 격차 (2017.1.~2019.10.)

3. 거래 및 (재고 주택의)공급 둔화

9·13 대책이 발표된 이후 서울 주택가격이 하락할 수 있었던 것은 매매거래량이 상당폭 감소하였기 때문이다. 특히 지난 2019년 2월 매매거래량은 통계 수집 이후 가장 적은 수준을 기록할 정도로 적었기 때문에 가격 하락을 선도할 수 있었다. 이처럼 지금까지 나타난 국내 주택가격 상승은 거래량과 가격이 함께 움직이는 패턴을 보여왔다. 하지만 최근의 움직임은 이와 상당히 동떨어져 있는 모습을 보인다. 거래가 따라오지 않는 가격의 상승이 지속되고 있는 것이다. 특히 매매거래량은 이전 보다 증가폭이 매우 제한적인 모습을 보이고 있다는 점이 우려스럽다. 왜냐하면 시장이 정상적인 거래 방법을 통하지 않고 지금과는 다른 방법을 통해 주택을 거래하고 있다는 점을 방증하고 있기 때문이다.

이에 논의의 폭을 넓혀 기타 거래를 함께 살펴보면 기존과는 달리 매매거래량 보다 분양권 전매나 기타소유권이전 거래가 활발하다는 점을 확인할 수 있다. 이러한 거래 추이가 시사하는 점은 시장이 보다 치열하게 수익성을 찾아 이동하고 있다는 점을 의미한다. 매매거래의 경우 정부의 정책 등으로 인해 불안정성이 커진 상태이다. 이 때문에 수익성을 확실히 담보받을 수 있는 거래 형태를 보다 선호하게 되었고, 이러한 시장의 흐름이 기존 주류 거래 형태였던 매매거래와 ‘기타’로 분류되었던 분양권전매나 기타소유권이전 간의 역전현상을 가능하게 한 것이다.

또한 자산의 이전 방식이 사회 전반적으로 일어나는 것이 아니라 가족 내에서 수직적으로 일어나고 있다는 사실 또한 주목할 만하다. 증여 거래를 보면 이러한 사실을 확인할 수 있다. 아래 그림에서 증여 거래는 2013년 3월까지만 해도 1,000건 미만(좌축)에 불과한 거래량을 보이고 있었다. 하지만 이후 급속히 증가하며 최근 들어서는 월간 4,000여 건에 근접할 정도로 증가했다. 양도세 강화를 통해 공공재 성격을 띠는 토지로부터 발생하는 수익을 사회 정의에 비추어 분배하고자 했던 정부의 선의는, 오히려 시장참여자들로 하여금 이익의 내부 유보 동기를 강화시키는 트리거로 작용한 것으로 보인다.



주 : 변동성 축소를 위해 3개월 이동평균을 사용하였으며, 스케일 조정을 위해 매매와 분양권전매 등은 좌축으로, 증여 거래는 우축으로 배치함.
자료 : 한국감정원(2019)

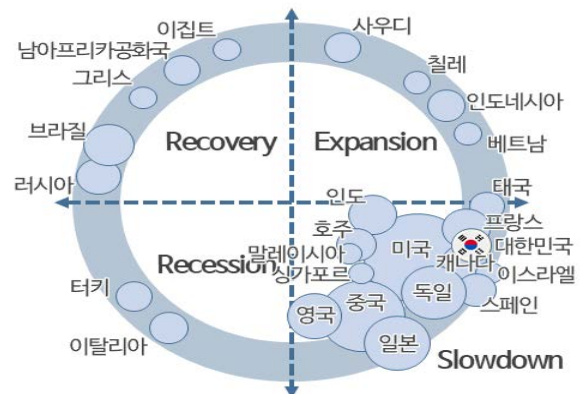
그림 3 | 수도권 아파트 거래원인별 거래량 추이

이러한 거래추세는 나아가 재고 주택이 시장에 공급되는 통로인 매물을 잠그는 효과를 발휘해 매매 시장에서의 매도자 우위 시장을 형성하며 서울 지역을 중심으로 한 금년 말 가격 상승에 빌미를 제공하였다.

II. 2020년 경기 전망의 주요 변수

1. 국내외 경제 상황

국내외 경제 상황은 여러 경로를 통해 국내 주택시장에 영향을 끼친다. 특히 송인호(2011)는 2008년 9월 리먼 브라더스 사태 이후 2008년 4/4분기 우리나라 GDP 성장률은 -3.2%, 민간소비지출은 -3.5%를 기록하였다는 점을 근거로 들어 미국의 경제환경 변화가 우리나라 실물시장, 특히 주택시장에도 영향을 미칠 수 있음을 증명하였다.

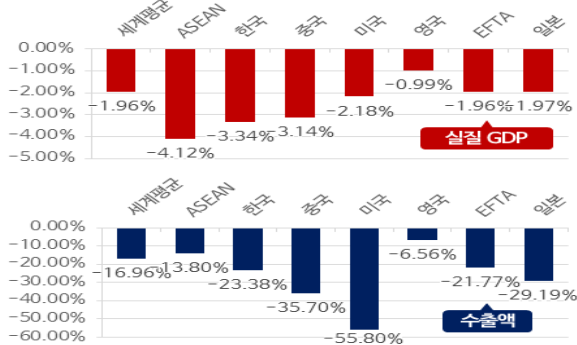


주 : 각국별 동그라미의 크기는 2018년 4분기 기준 실질 GDP를 의미함.
자료 : Moody's Analytics(2019)

그림 4 | 국가별 경기침체 가능성

최근 세미나에서 Moody's Analytics는 최근 글로벌 경기 상황을 분석해 G2(미국, 중국)와 우리나라를 비롯한 대부분 주요 국가들이 경기 둔화(slowdown) 단계에 있다고 지적하였다. 이는 곧, 경기 사이클에 따라 경기 침체(recession) 단계에 접어들 위험을 안고 있는 국가가 많다는 것을 의미한다.

현재 상황만 어려운 것이 아니다. 시시각각 변화하는 국제 정세 또한 2020년 세계 경제를 자극할 전망이다. 먼저 영국의 정세를 살펴보면, 지난 12월 12일 치러진 영국의 총선 결과 공화당이 다수석을 차지하였다. 이로써 아무런 협약 없이 영국이 유럽연합을 탈퇴하는 노 딜 브렉시트(No-deal Brexit)가 현실화될 가능성이 커졌다. 미국과 중국의 무역분쟁 역시 2020년 세계 경제 불안에 뇌관이 될 수 있다. 지난 12월 15일 중국이 대미 관세를 보류함으로써 진정세를 찾은 것으로 보이지만, 2020년 11월 미국 대선이 치러지는 만큼 앞날을 좀처럼 예단하기 어려운 상황이다. WTO(2019)에 따르면 만약 2019년에 미국과 중국 간 무역분쟁이 발발해 서로 강력한 보호무역 조치를 행한다면 전세계적으로 실질 GDP에 약 1.96% 만큼의 손해를 끼칠 것으로 내다봤다.



주1: 2019년 현재 무역분쟁이 발생하였을 경우 2022년 경제 상황에 미칠 영향력을 분석한 것임.
주2: 무역분쟁(원문-global trade conflict)은 Nicita et al. 의 정의를 따른 것임. Nicita et al.은 HS-6 digit 레벨에서 정상 수준의 관세와 높은 수준의 관세(비협조적 관세) 적용 시나리오를 비교하여 분석하였음.
자료: WTO(2019)

그림 5, 무역 분쟁 발생 시나리오 상 경제적 파급 효과

특히 우리나라는 당사자인 중국(-3.14%)과 미국(-2.18%)보다 더 큰 3.34%만큼 실질 GDP가 감소할 것으로 예상돼 감소폭이 4.12%에 달할 것으로 예상된 ASEAN 국가에 이어 세계에서 두 번째로 무역분쟁의 영향을 크게 받을 것으로 전망되었다.

한국은행에서 예측 및 발표하고 있는 국내 경제 성장률 추이 역시 지난 2017년 3.1%를 기록한 이후 지속 하락 추세다. 한국은행은 지난 11월 발표한 「경제전망보고서」를 통해 금년 경제 성장률 전망을 지난해보다 0.6%p 둔화된 2.0%로 전망하고 있다. 심지어 일부 민간 연구기관에서는 2020년 경제성장률 전망을 2%에 못 미치는 1.8%로 전망하는 등 2020년 글로벌 경제여건이 주택시장에 미치는 영향은 부정적인 면이 더 클 것으로 전망된다. 특히 가공 무역이 주력산업인 우리나라에서는 아래 그림과 같이 미국과 중국으로의 수출물량 증감량이 국내 경기 및 주택 가격 추이와 유사하게 나타나는 것으로 조사돼 이러한 추정을 가능케 한다.



자료: 관세청(2019); 한국감정원(2019); 한국은행(2019)

그림 6, 미·중 수출과 국내 경기 추이(상) 및 국내 경기와 주택 가격 추이(하)

2. 신규 수요층의 유입

앞서 세계 경제의 둔화가 주택 경기에 하방압력을 행사할 가능성이 크다고 분석한 바 있다. 하지만 경기 불황을 막기 위해 각국에서 시행하고 있는 양적 완화 정책은 주택 시장에서는 긍정적인 역할을 수행한다. 돈을 빌리는데 들어가는 금융비용이 현저히 줄어들기 때문이다. 우리나라의 기준금리는 2019년 7월과 10월 두 차례의 인하분을 포함, 현재 역대 최저 수준인 1.25%를 기록하고 있다. 이 덕분에 신규 취급 주택담보대출 금리 역시 2~3% 선에 머물러 있다.

표 1 | 해외 주요국 기준 금리 인하 및 양적 완화책

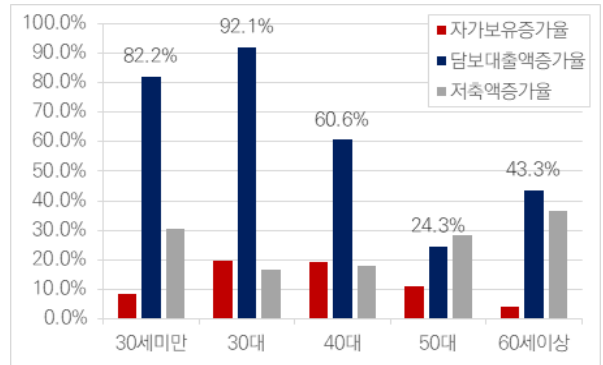
국가	내용
국내	올 들어 2차례 금리 인하
미국	FRB, 올해 3차례 금리 인하
유럽	ECB, 내년 상반기까지 제로금리 유지 TLTRO-III 금리 인하(Refi 수준)
호주	올 들어 기준금리 3차례 인하하며 역대 최저 수준 기록
중국	인민은행 지급준비율 인하 1년 만기 대출우대금리 3차례 인하
그 외 주요국	일본, 뉴질랜드, 말레이시아, 아이슬란드, 스리랑카, 인도 등 국가 금리 인하

자료 : 각 국가 중앙은행 홈페이지

이러한 저금리 기조는 서울에서 가장 아파트 매매를 활발히 하는 연령층을 기존 40~50대에서 30~40대로 변모시키기에 이르렀다. 지난 10월 초 국토교통부가 자금출처소명서 조사 계획을 언급하면서 들었던 대표 사례 중 많은 부분이 30대였다는 사실이 이를 증명한다. 이상 거래까지 미치지 않더라도 30대의 아파트 매수세는 쉽게 찾아볼 수 있다. 지난 9월 거래량을 살펴보면 중위주택가격이 8억 4천만 원에 달하는 성동구는 주택 거래량 중 1/3 이상을 30대가 차지하고 있고 11억원이 넘는 송파구도 전체 거래 중 32%를 30대가 체결한 것으로 나타나고 있다.

다만 이러한 신규 수요층의 유입이 꼭 주택시장에 상방 압력만을 행사할 것인가에 대한 의문점은 남는다. 물론 단기적으로 주택가격 상승에 도움이 될 수는 있을 것이다. 본고를 작성하고 있는 이 시점도 30~40대의 내집마련 수요로 인해 촉발된 강북지역의 가격 상승세가 연일 보도되고 있는 것을 보면 이를 파악할 수 있다. 하지만 30~40대의 자금 사정이 썩 양호하지 못하다는 점이 불안요인으로 작용한다. 가계금융복지조사의 연령별 금융 부채 보유현황을 살펴보면 30대와 40대는 현재 평균적으로 소득보다 금융 부채가 더 많은 상태로, 거시경제 상황에 따라서 매우 취약한 상황에 놓여 있다. 담보대출액 증가율도 가파르다. 아래 그림에서 살펴볼 수 있듯 30대 차주들의 담보대출액 증가율은 이전 조사에 비해 92.1%에 달해 상당수가 담보대출을 늘려가고 있다는 사실을 확인할 수 있다. 즉, 금융 부채에 따른 이자가 늘어나면 취약(한계) 차주로 전락하게 될 우려가 높다. 앞세 표에서도 살펴본 것과 같이 당분간은 전 세계적으로 유동성을 확대하기 위해 미국, EU, 중국 등 각국이 노력을 지속할 것으로 전망된다. 따라서 2020년까지는 저금리 기조가 이어져 우리 주택시장에 큰 위협이 되지

는 않을 것이다. 다만, 중장기적인 관점으로 보았을 때는 시장 상황에 따라 급격히 금융 위협에까지 도달할 수 있다는 가능성을 내포하고 있다. 그러므로 요즈음 서울 주택가격의 상승세와 이를 주도하는 30~40대의 거래행태에는 주의를 집중해야 할 것이다.

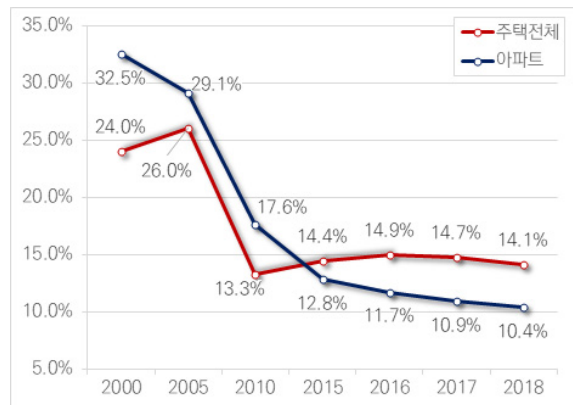


주 : 가계금융복지조사 결과 중 부채 보유 가구를 대상으로 분석하였음.
자료 : 통계청, 한국은행, 금융감독원(2019)

그림 7 | 연령대별 자가보유증가율과 담보대출액증가율

3. 서울 공급 감소

정부는 집권 초기부터 '주거복지 로드맵'을 통해 임기 내 공적주택 100만호 공급에 나서는 등 주택공급에 적극적인 모습을 보이고 있다. 공적 주택뿐만 아니라 2018년 9·21 공급대책을 통해 제3기 신도시 구상을 발표하면서 수도권 지역 내 약 30만호의 추가 공급계획을 밝힘으로써 시장 안정을 꾀해왔다.



자료 : 통계청(2019).

그림 8 | 서울 신축(준공 1~5년내) 아파트 비율 추이

다만 이러한 형태·지역에 공급하는 주택이 과연 시장에서 원하는 형태인가라는 점에는 의문이 남는다. 2017년 기준 주거실태조사 결과에 의하면 시장에서 원하는 주택은 '서울'에 위치한 '아파트'를 '내 집'으로 마련하는 것이라는 점을 파악할 수 있다. 그러나 서울의 신축 아파트 비율은 지난 2000년 대비 1/3 수준으로 감소했고, 오히려 아파트 비율보다 비아파트의 준공 비율이 더 많은 상황이다. 이는 시장에서 원하는 주택형태라 볼 수 없으며 주택이 원활히 공급된다고 하더라도 다른 의미의 주택난을 해소할 수 없는 이유라 볼 수 있다.

III. 2020년 주택시장 전망 및 시사점

2020년 주택시장은 주로 세계 경제 여건 악화에 많은 영향을 받을 전망이다. 우리나라 주택은 일부 시기 동안 기펜재로서의 면모를 드러내면서 글로벌 주택시장 트렌드와 동떨어진 모습을 보이기도 했던 것이 사실이다. 하지만 최근 들어 시장 간 동기화가 진행되면서 세계 경제 여건의 악화로 인해 수도권지방 시장이 함께 영향을 받을 것으로 예상된다.

다만 서울과 그 외 지방의 시장 차별화가 이루어지면서 서울 주택시장은 다른 양상을 보일 것으로 판단된다. 서울 주택시장은 저금리 기조로 인한 새로운 수요가 유입되면서 주택가격이 하락세로 돌아설지에 대해 쉽게 단정하기 어렵기 때문이다. 올 들어 7월과 10월에 단행된 두 차례의 기준금리 인하로 인해 주택담보대출 금리가 더욱 내려감으로써 추가 상승 여력에 대한 기대감이 서울 시장 전반에 팽배해 있는 것이 사실이다. 비단 서울 시장뿐만 아니라 수도권 전반으로 분석의 범위를 넓혀 살펴보더라도 올해 상반기 하락폭을 하반기에 꾸준히 회복하며 지난해 9.13 대책 이전 수준에 근접할 정도로 가격이 올라와 있는 상태다.

하지만 현재의 거시경제 안정대책(주택담보대출 규제) 수준 및 정부의 강력한 의지를 볼 때 상승세로 전이되기 전 정부 정책에 의해 대부분 차단당할 것으로 전망된다. 정부에서는 이번 상승장이 실수요자에 의해 주도된 시장이 아니라 일부 다주택 투자 세력에 의해 주택가격이 상승하는 것으로 판단하고 있다. 이 때문에 금융·세제·자본출처조사 등 다양한 수단을 동원해 압박의 수위를 높이고 있다. 최근 발표된 '주택시장 안정화 방안' 역시 이러한 정부의 의지를 잘 보여준다. 만약 실거주자에 의한 대세 상승장이라는 판단을 했다면 공급 사인을 좀 더 강조했을 터다.

지방의 경우 시장에서 소위 대·대·광이라 통칭하는 대구,

대전, 광주 등지에서 2020년에도 가격 상승이 계속될 수 있겠다. 특히 정부로서는 서울 지역에 점철된 규제를 피해 외부지역에서 해당 지방으로 유입되는 자금 등을 유의 깊게 살펴야 할 것으로 보인다. 지난달 초 일부 지역에서 조정대상지역 해제 공고가 있고 난 뒤 해당 지역 부동산 시장에서 과열 양상에 가까운 반응이 나타났기 때문이다. 다른 한편으로, 이 중 일부 지역은 지역의 기초체력, 즉 지역 경제 상황으로 대변되는 주택수요 대비 주택가격이 과도하게 상승한 것으로 판단되어 해당 지역에서는 주의가 요구된다.

그 외 대부분의 지방 시장에서는 거래량 감소 등으로 실현되고 있는 주택수요 여력의 축소와 준공 후 미분양 물량의 증가 등 하방압력이 지속작용 중이라는 점이 부담스럽다. 긍정적인 점도 있다. 바로 착공·준공 물량을 건설사 내부에서 스스로 조절하고 있다는 점이다. 2019년부터 시작해 2020년 이후 계속해서 진행될 이러한 자정작용은, 지방 건설사로서는 수주 물량의 감소로 직결된다는 점에서 상당한 부담으로 작용할 것이다. 하지만 시장 전방으로 판단한다면 2019년 지방시장, 특히 강원, 충청, 제주 등지에서 가장 큰 불안요인으로 작용하였던 신규 과잉 물량을 일부 해소할 수 있을 것으로 기대된다.

이에 따라 2020년 전국 주택 매매가격은 연간 0.8% 하락할 것으로 전망된다. 다만 시장참여자들은 지방을 중심으로 한 거래량의 회복 여부와 지역 산업의 회복 가능성, 과다한 공급량 및 미분양 물량에 대한 시장 반응 등을 종합적으로 고려하여 시장 상황을 판단하는 것이 필요하다. 특히 2기 신도시 물량이 분양에 들어간 인천 지역에서 다시금 미분양 사태가 발생하고 있다는 점을 미루어 볼 때 그 외 지역에서도 보다 철저한 수익성 분석을 거친 후 사업에 임해야 한다.

전세 가격은 서울을 중심으로 전반적인 주택 규제기조가 심화되고 이에 따라 공급 물량이 일부 감소하면서 올해 대비 다소 하락폭을 줄일 것으로 판단된다. 특히 서울·경기 지역에서는 민간택지 분양가 상한제 적용을 받은 저렴한 분양 물량과 3기 신도시에 대한 기대심리가 어우러져 정부가 아직 시행하지 않고 있는 계약갱신청구권의 시행 시기가 변수로 남는다. 상가임대차보호법의 선례를 볼 때 시행 시기 전 미리 전셋값을 올려받을 수 있기 때문이다. 물론 상가와 달리 주택은 유사한 재화를 서로 비교할 수 있다는 장점이 있고, 임차자 우위 시장이 형성되어 있는 대부분 지역에서는 전셋값에 큰 영향을 미치지 못할 것이다. 다만 일부 지역에서의 부작용이 시장 전체로 퍼져나갈 수 있다는 점에서 심도 있는 분석이 필요하다.

Ⅰ 참고문헌 Ⅰ

1. 경기도 보도자료(2019), “반도체 특화 클러스터 조성 추진.”
2. 국토교통부(2019), 국토교통부 통계누리, stat.molit.go.kr, 2019.11. 검색.
3. 관세청(2019). 수출입 무역통계, unipass.coustoms.go.kr, 2019.11. 검색
4. 기획재정부 보도자료(2019.12.16.), “주택시장 안정화 방안.”
5. 부동산114(2019), 부동산114 REPS, 2019.11. 검색.
6. 송인호(2011), 「부동산시장 동향분석(2011년 3/4분기)」, 세종: 한국개발연구원.
6. 주택도시보증공사 보도자료(2019), “미분양관리지역 공고.”
7. 카카오(2019), 카카오맵, map.kakao.com, 2019.11. 검색.
8. 통계청(2019), 국가통계포털, www.kosis.kr, 2019.11. 검색.
9. 통계청, 한국은행, 금융감독원(2019), “가계금융·복지조사 결과.”
9. 한국감정원(2019), 부동산통계정보시스템, r-one.co.kr, 2019.11. 검색.
10. 한국산업단지공단(2010, 2016, 2019), 「전국산업단지현황통계」(각 년도), 대구: 한국산업단지공단.
11. 한국은행(2019a), 「경제전망보고서(2019년 11월)」, 서울: 한국은행.
12. 한국은행(2019b), 한국은행 경제통계시스템, ecos.bok.or.kr, 2019.11. 검색.
13. 허윤경(2019), “지방주택시장 리스크 진단 및 대응방안,” 한국건설산업연구원 세미나 자료.
14. 현대경제연구원(2019). 「2020 경제 전망.」
15. LG경제연구원(2019). 「2020년 국내외 경제 전망.」
16. Australian Bureau of Statistics(2019), Residential Property Price Indexes, <https://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf /mf/6416.0>, 2019.11. 검색.
17. St. Louis Federal Reserve Bank(2019), Federal Reserve Economic Data, fred.stlouisfed.org, 2019.11. 검색.
18. Teranet and National Bank of Canada(2019), Teranet-National Bank House Price Index, <https://housepriceindex.ca/>, 2019.11. 검색.
19. UBS(2019), 「UBS Global Real Estate Bubble Index.」
20. UK Land Registry(2019), House Price Index, <https://landregistry.data.gov.uk/app/ukhpi>, 2019.11. 검색.