

2024년 주택시장 전망

권주안 대한건설정책연구원 연구위원
(jooankwon@ricon.re.kr)

- I. 들어가면서
- II. 거시경제 동향과 이슈
- III. 2023년 주요 주택정책
- IV. 2023년 주택시장 동향
- V. 2024년 주택시장 전망

3

■ 국문요약 ■

2023년 주택시장은 위축되었던 수요가 소폭 회복되면서 상반기 가격 하락폭이 둔화되기 시작했다. 수요 회복세가 지속되면서 하반기 들어 가격은 상승세로 전환되어 침체 국면을 벗어난 듯 했으나, 고금리 여건 속에서 수요 약세가 지속되어 가격은 약보합을 유지하고 있다. 건설원가 상승으로 수요 위축은 분양시장으로 확산되었고 인허가 물량이 감소하면서 미분양도 감소하는 복합 불황 상태를 보였다. 2024년 주택시장은 불황세가 지속되는 가운데 주요 지표들의 변동성이 안정되는 상황을 보일 것으로 판단된다. 고금리 속에서 수요 약세가 지속되고, 공급 침체도 지속되어 “L”자형의 횡보하는 복합 불황 국면에 진입할 것으로 보인다.

주제어 : 주택시장 전망, 주택시장 동향, 주택가격, 주택수요

I. 들어가면서

2023년 주택시장은 전년의 가격 하락 추세가 이어졌으나, 수요의 소폭 회복으로 하락폭이 둔화되었고 하반기 상승세로 바뀌는 국면 전환을 보였다. 그러나 수요 약세가 지속되면서 최근 수급지수는 소폭 하락하였다. 가격 상승률도 둔화되는 약보합세를 보이고 있어 수요 회복 여건이 조성되지 않는다면 수요 위축으로 야기되는 복합 불황을 극복하기 어려울 것으로 판단된다. 주택거래 등 주요 주택시장 지표가 정상적으로 작동할 수 있기 위해선 수요 회복에 초점을 맞춘 정책적 지원이 필요하다.

II. 거시경제 동향과 이슈

1. 거시경제 동향

2023년 우리 경제는 전년도와는 달리 인플레이션이 어느 정도 안정되면서 경기 둔화에 대한 우려가 화두로 떠올랐다. 금리 상승 위험은 없어졌으나 높아진 금리와 물가 수준으로 소비지출 등 주요 거시지표의 성과는 전년 대비 감소할 것으로 보인다.

표 1 거시경제 지표 동향과 전망

(단위: %, 만명)

구 분	2021년	2022년	2023년		
			상반기	하반기 (e)	연간 (e)
GDP	4.1	2.6	0.9	1.8	1.4
민간소비	3.7	4.1	3.0	1.0	2.0
설비투자	9.0	-0.9	4.9	-10.3	-3.0
건설투자	-1.6	-2.8	2.1	-0.5	0.7
취업자수 증감 (만명)	37	82	37	22	29
소비자물가	2.5	5.1	4.0	3.0	3.5

자료: 한국은행

한국은행 전망에 따르면, 2023년 경제성장률은 1.4%에 그칠 것으로 전망되고 있다. 민간소비는 전년 대비 반토막난 2% 수준의 성장세가 예상되고 전반적인 대외여건 악화 등으로 설비투자는 3% 감소할 것으로 보인다. 건설투자도 1%를 하회하는 증가세에 그칠 것으로 예상되고 있어 일자리 창출력도 약화되어 전년 대비 1/3 수준의 취업자 증가세가 예상된다. 물가는 기준금리 인상으로 점차 안정되면서 3%대에 머물 것으로 보이나, 저성장세가 유지되면서 실질 경제성장률은 연속해서 마이너스를 기록할 것으로 전망되고 있다.

2. 이슈 : 단기 시장위험 확대

기준금리 동결로 시장금리 상승세는 어느 정도 안정화되었으나, 거시 여건 악화 상황이 지속되면서 단기 시장위험은 커진 것으로 판단된다. 장단기 국채금리 격차가 작아지고 있어 장기 대비 단기에서의 시장위험이 커진 것으로 나타나고 있다. 물가 안정을 위한 기준금리 인상은 시장금리를 올려 다행히

III. 2023년 주요 주택정책

인플레이션을 어느 정도 안정화시켰으나, 경제성장 둔화라는 비용을 지불하였다.

2023년 들어 기준금리를 지속하여 동결한 배경에 경제회복 둔화를 완화시켜 정상적인 성장 트랙으로 경제를 되돌리려는 정책적 선택이 있었지만, 뉴노멀의 고금리 여건으로 단기 위험은 증대되었다. 물론 경제회복세도 의도한 만큼 강하지 않아 단기 위험 증대와 함께 경제심리도 약세를 유지하고 있다.

1. 금융위원회 주요 업무 추진계획 (1월 30일)

2022년 레고랜드 사태 이후 경직된 자금시장 상황으로 야기된 부동산 PF 위험에 대한 선제적 대응을 강화했다. 정상적으로 작동하는 부동산 PF는 원활하게 운영되도록 자금지원을 확대하고, 부실 우려가 큰 PF에 대해서는 정상화되도록 지원을 집중한다. 사업자 보증을 확대하고 PF-ABCP를 장기 대출 상품으로 전환하도록 유도한다. 또한 대주단 협약을 통해 부실 PF자산을 매입할 수 있는 펀드를 조성한다. 이와 함께 부동산 연착륙을 위해 대출규제 완화를 계획하였다. 주택담보대출을 다주택자에게도 허용하고 LTV를 30% 수준으로 하향 조정하는 것을 포함하고 있다.

이와 함께 주거 및 금융 애로 완화를 위한 다양한 지원과 제도 개선도 추진할 계획이다. 전세자금 대출을 증액하고, 대출 대상도 확대하여 임차인을 지원하는 정책을 추진한다. 임대보증금 반환 목적의 대출에 대한 제한을 폐지하여 임대시장 운영의 정상화 기반 구축을 시도한다. 실수요자 대상으로 주담대 상환 부담을 완화하기 위해 특별보증금자리론 공급 기준을 완화할 계획을 세웠다.

2. 노후계획도시정비 및 지원에 관한 특별법 제정(2월 7일)

1기 신도시를 포함한 노후된 계획도시를 대상으로 한 정비사업 지원 특별법 제정을 발표하였다.

택지개발촉진법 등을 통해 개발이 완료된 후 20년이 경과된 100만㎡ 이상 택지를 대상으로 적용된다. 기본 흐름은 국토부의 기본방침이 설정된 후 지자체별 기본계획이 수립되어야 하며 특별정비구역으로 지정된 후 정비사업을 추진하는 것을 주 골자로 하고 있다.

특별정비구역은 대규모 블록단위 통합정비가 가능하도록 설정되며 역세권 복합 및 고밀개발 그리고 광역교통시설 등의 기반시설을 확충하는 사업 추진을 포함해야 한다. 또한 이주단지 조성 등을 통해 원활한 도시기능을 강화하는 사업이 가능해야 한다. 특별정비구역으로 지정되면 재건축 안전진단을 면제하거나 완화하고 용적률 및 용도지역 등 규제 완화가 적용된다.

특별정비구역으로 지정된 경우 각 지역은 관련되는 해당 법에 의해 규정된 재건축사업 혹은 도시개발사업 등으로 정비사업이 추진된다. 이주대책은 국토부의 기본방침을 통해 이주대책 원칙을 정해야 하며, 지자체의 기본계획은 세부 추진계획을 담아야 한다.

3. 하반기 경제정책 방향(7월 4일)

주택가격 하락세 둔화가 지속되는 상황에서 미분양의 소폭 증가세가 유지되면서 부동산 PF에 대한 위험도 확장될 수 있다는 우려가 확산되고 있다. 더욱이 기준금리 동결에도 불구하고 고금리 여건이 지속되고 있어 미분양으로 인한 사업 부실화가 가시화될 경우 경제적 영향이 클 수 있어 이를 위한 사전적 조치를 강화하는 메시지가 필요한 시점이었다. 고금리로 인한 부동산 PF 리스크와 전세사기로 인한 임대차시장 불안정성이 꾸준히 지속되고 있어 대응책 마련이 필요한 상황을 인식하여 하반기 정책 방향성을 제시하였다.

가계부채 위험은 양적 및 질적 관리를 통해 조절하겠는 방향을 설정하였다. 이를 위해 채무조정 등 다양한 대응책을 고민하고 있다. 부동산 PF 위험은 사업장 단위로 관리하되 유동성을 지원하거나 제도 개선 등을 통해 정상화 추진을 유도하는 방향을 설정하였다.

최근 벌어지고 있는 역전세와 전세사기 등 임대차시장 위험에 대해선 보증금 대출규제를 완화하고 임대인의 의무보증 상품을 개선하는 대응 방향을 설정하였다. 동시에 임대차3법의 합리화 개선을 검토할 계획이다.

주택정책은 수요 지원을 위해 주담대를 개선하여 체증식 상환이나 이자 상환 부담의 소득공제 기준을 확대하는 것을 검토한다. 또한 수요 위축과 이로 인한 시장 침체 확대로 발생할 수 있는 정비사업 등 공급 기반 위축을 인지하고 있어 하반기 시장 동향 모니터링을 통한 전방위적 위험관리에 초점을 맞추었다.

4. 9.26 대책 : 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안(9월 26일)

주택시장 침체가 수요 위축으로 지속되면서 미분양은 소폭 개선되고 있다. 그러나 이는 인허가 물량 감소에 기인하고 있어 비정상적 침체 상황이 유지되고 있었다. 이로 인해 수급심리 여건이 악화될 수 있어 이를 방지하기 위해 정부는 공급 확대를 위한 대책을 마련하였다.

공공부문의 공급 확대 방향은 다음과 같다. 3기 신도시 물량을 확대하고 미매각 용지를 활용하여 민간사업을 공공사업으로 전환하여 충분한 물량이 공급되도록 유도한다. 이와 함께 신규 택지 물량을 확대하기 위해 조속한 후보지 선정을 완료한다. 패스트트랙을 활용하여 조기에 주택공급이 가능하도록 하며 이미 추진되고 있는 사업의 경우 공정관리를 통해 원활하게 공급되도록 여건을 조성한다.

민간부문의 경우 다음과 같은 대책을 마련하였다. 민간 공급 확대를 위해 공공택지 전매제한을 완화하고 분양사업을 임대사업으로 전환하는 선택을 허용하여 원활한 공급을 유도한다. 또한 공사비 증액으로 인한 시공사간의 불협화음 조정을 위해 증액 기준을 설정하여 공유한다. PF 안정화를 위해 PF대출 보증을 확대하고, 민관PF조정위원회를 운영한다. 기업의 P-CBO매입한도를 확대하고 부실 사업장에 대해선 사업재구조화 등을 지원한다.

또한 비아파트 사업 여건을 개선하기 위해 자금조달을 지원하고 규제 개선을 시도한다. 그리고 정비사업 추진이 신속하게 이루어지도록 사업 절차를 개선하고 절차를 통합한다. 소규모주택정비사업의 경우 기부채납 요건을 완화하는 등 제도적 제약을 개선한다.

이러한 정부의 노력에도 불구하고 가격 하향 조정으로 시작된 시장 변동은 침체를 넘어 불황 상태에 진입하고 있다. 수요 위축이 주요인이며 이에 더하여 공급 측면의 비용 상승이 상황을 악화시키고 있다. 그럼에도 정부의 수요 지원에 대한 시각은 투기억제라는 허들을 넘지 못하는 상황이다. 수요가 없는 상황에서 공급 확대는 무의미할 뿐 아니라 비용 부담 증대라는 문제도 있기 때문에 수요와 공급을 모두 포함하는 포괄적 정책 마련이 필요한 것으로 판단된다.

IV. 2023년 주택시장 동향

2023년 주택시장은 2022년의 흐름이 지속되며 침체 상황을 이어갔다. 2022년 주택시장은 기준금리의 급격한 인상으로 인한 시장금리 상승으로 가격 하락 조정이 이루어졌으며, 하반기 들어 하락 폭은 급격하게 확대되었다. 수요 위축이 두드러지게 나타났고 레고랜드 사태로 인한 자금시장 경색은 금리 상승과 함께 부동산 PF 불안감을 더 확대시켰다.

2023년 상반기 주택가격은 하락 폭이 둔화되었다. 이와 함께 시장 회복에 대한 기대감도 커져 주택시장은 연착륙하는 듯 보였다. 가격 조정으로 고금리에도 불구하고 저가 중심 거래가 형성되면서 수요는 회복되었고 하반기 시작 전후 상승세로 전환되었다. 그러나 고금리 부담으로 수요 회복세는 더 이상 확대되지 않고 있는 상황이다.

수요 위축은 분양시장으로 확산됐으며 고금리 여건 속에서 건설원가 상승으로 높아진 분양원가는 분양수요를 위축시켰다. 그러나 미분양은 지속하여 증가하지 않았다. 수요 위축과 고금리 등 여건 속에서 신규 인허가 물량이 크게 감소하여 미분양은 감소한 것이다. 수요 위축과 공급 침체의 복합 불황 상태가 지속되고 있다.

1. 주택거래와 주택수급지수 : 수급 소폭 개선 불구 거래 위축 지속

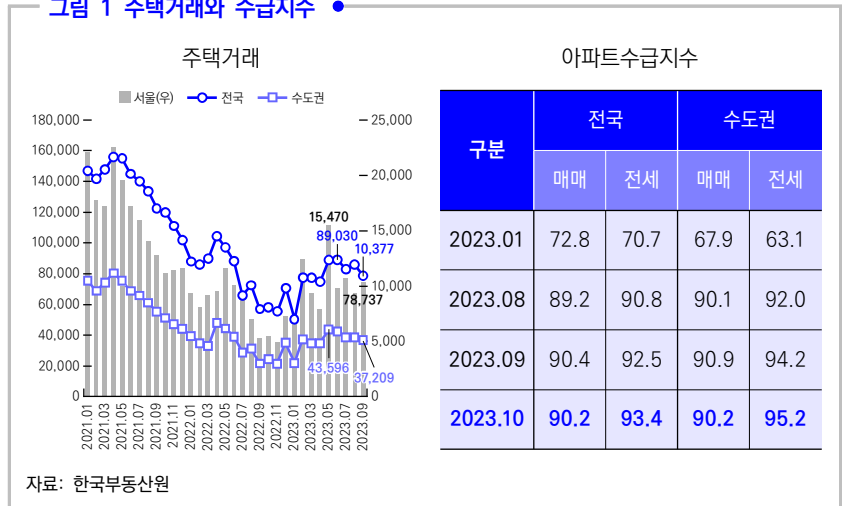
주택거래는 2023년 들어 수요 회복에 맞추어 증가하였으나 소폭에 그쳤다. 이후 수요 위축이 지속되면서 거래량도 반등하지 못하고 전년 대비 낮은 수준에 머무르고 있다. 최근 9월 기준 전월 대비 주택거래량은 서울은 소폭 증가하였고, 수도권과 전국은 소폭 감소하였다. 전국과 수도권 모두 거래량이 감소하는 추세가 이어지고 있으며 서울 역시 횡보하는 보합세가 유지되는 정도의 거래량 변동을 보이고 있어 비정상적인 침체 상황은 지속되고 있다.

9월 기준, 거래량은 전국 78,737건, 수도권은 37,209건으로 2018~2019년 월평균 거래량(시장 과열 이전 정상 상태) 대비 전국은 57.5%, 수도권은 52.4%에 불과한 상황으로 전체적으로 거래 절벽 상태가 유지되고 있다. 이는 가격 상승 전망 기반이 형성되지 못한 상황에서 고금리로 인한 자금조달 부담이 커진 수요 여건을 반영하고 있다.

아파트수급지수는 시장 회복 지속으로 개선 추세를 대체로 유지하고 있다. 그러나 개선 폭이 둔화되고 있어 수요 회복 약세가 관찰된다. 10월 기준 수급

지수는 전국과 수도권 매매의 경우 전월 대비 소폭 하락하여 수요 회복이 후퇴하는 모습을 보이고 있으며, 전세의 경우 반대로 지속 증가세를 유지하고 있다. 모든 주요 지역에서 지수 회복세는 주춤하고 있으며 지수 증가 폭은 2023년 5월을 기점으로 감소하고 있어 수요 약세가 지속되고 있다.

그림 1 주택거래와 수급지수

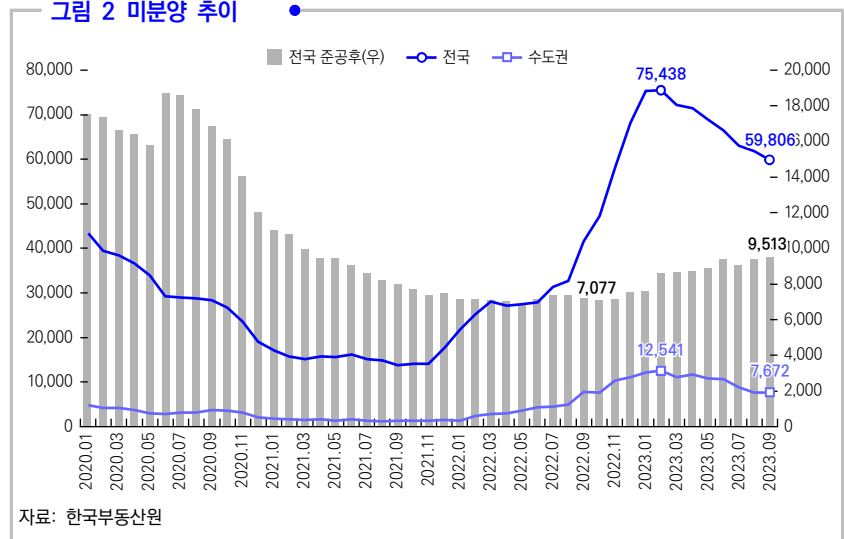


2. 미분양 : 시장위험 확대 불구, 미분양 물량 지속 감소

2023년 9월 기준, 전국 미분양 주택은 총 59,806호로 2023년 2월 이후 감소세가 유지되고 있으며 전월 대비 3.2% 감소하였다. 준공후 미분양 물량은 9,513호로 전월 대비 소폭 증가하여 수요 위축 영향이 지속되고 있는 것이 관찰되고 있다.

수도권 미분양 물량은 지속적으로 감소하고 있다. 가격의 상승세 전환 후 보합세 유지 국면은 주택수요 회복의 더딘 개선세로 이어지고 있으나, 공급 실적도 지속적으로 악화되고 있어 미분양 개선은 의미있는 것으로 해석될 수 없다.

그림 2 미분양 추이



3. 주택공급 : 인허가와 착공 모두 급격한 침체

주택공급은 인허가와 착공 물량 모두 급격하게 감소하고 있다. 건설원가 상승, 고금리 등으로 인한 분양원가 상승은 시세 대비 작아진 프리미엄으로 분양 메리트가 감소하여 분양수요 감소로 이어지고 있다. 또한 주택가격 상승 전망 기반도 약화되어 분양시장 위축은 당분간 지속될 것으로 보인다.

고금리 여건은 수요 위축으로 이어지고 있고, 이는 다시 공급 여건을 악화시키고 있어 이에 대응하여 공급 감소를 선택한 것으로 판단된다. 또한 브릿지론의 본PF 전환이 어려워지고 있거나 조건 악화 등으로 착공 감소가 크게 나타나고 있어 단기 수급 불안감 요인으로 작용할 것으로 보인다.

인허가 물량은 9월 누계로, 수도권은 10만호로 전년 동기 대비 22.6% 감소하였고, 전국은 25.5만호로 전년 동기 대비 33% 감소하였다. 착공을 보면 감소 폭이 더 커진다. 동월 누계로 수도권 착공은 6만호로 전년 동기 대비 60% 가까이 감소하였으며, 전국은 12.6만호로 57% 감소하였다.

전반적인 공급 위축은 비용 상승 부담과 수요 위축으로 인한 시장 불안정과 불확실성 증대에 기인하며 수요 침체와 함께 복합 불황 상태인 것으로 판단된다.

그림 3 인허가 및 준공 실적 : 전국과 수도권

인허가 (호)	2023	2022	전년대비 증감	5년대비 증감
	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월
전 국	255,871	380,200	△32.7%	△25.7%
수도권	102,095	131,839	△22.6%	△38.1%

착 공 (호)	2023	2022	전년대비 증감	5년대비 증감
	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월
전 국	125,862	294,059	△57.2%	△62.2%
수도권	60,250	149,198	△59.6%	△65.5%

자료: 국토교통부

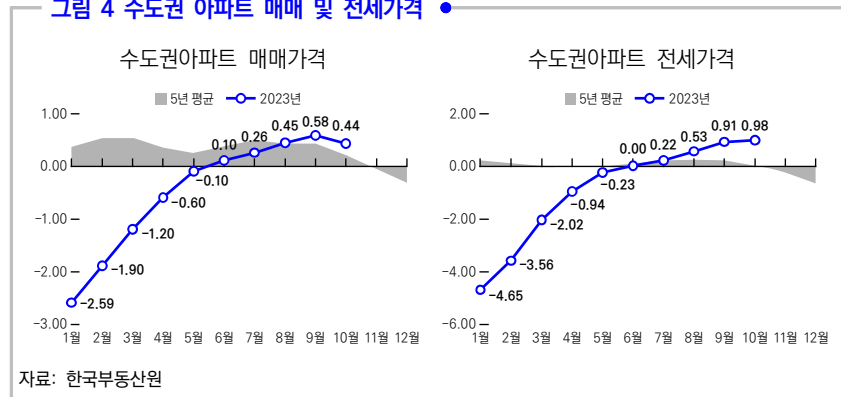
4. 주택가격 : 상승세 유지 속 상승률 둔화 혹은 증가 폭 감소

상반기 주택가격은 정부의 정책 모기지로 인한 수요 회복에 의존하여 하락세가 둔화되기 시작했다. 상반기에서 하반기로 넘어서면서 가격은 상승 추세로 전환되었으나 이후 수요 회복세 미약으로 주춤하고 있다.

10월 기준으로 수도권 아파트가격은 매매와 전세 모두 상승세를 유지하고 있으나 상승률은 크지 않는 수준이다. 다만 매매가격은 상승률이 둔화되고 있으며 전세가격은 매매가격 보다 높은 상승률을 유지하고 있으나 상승률 증가폭이 작아지고 있다. 전반적인 수요 위축이 지속하여 가격 변동에 작용하고 있다.

이러한 가격 변화는 앞에서 본 수급지수 변동을 그래프도 반영하고 있다. 매매수급은 소폭 하락하여 매매가격 상승률 둔화로 이어지고 있으며 전세수급은 지속 상승하나 상승폭이 작아지는 패턴이 전세가격 상승률 변동에 반영되고 있다.

그림 4 수도권 아파트 매매 및 전세가격



V. 2024년 주택시장 전망

5. 2023년 주택시장 : 수요-공급 동반 위축으로 인한 복합 불황

2023년 주택시장은 가격의 누적 하락 조정으로 수요가 회복되면서 가격 하락세는 상승세로 전환되었다. 수급지수도 동시에 개선되고 있으나 여전히 '100'이하의 수준에 머물고 있어 수요 회복세는 약한 상황이 지속되고 있다. 이러한 여건에서 고금리와 건설원가 상승 등으로 공급 여건이 악화되고 있으며 분양수요 역시 수요 위축과 함께 약세를 유지하고 있어 공급 감소는 불가피한 상황이다.

2023년 주택가격은 이전에 비해 수요가 소폭 회복되면서 하락세는 크게 완화될 것으로 보인다. 다만 공급 위축이 심화되고 있어 공급량은 전년 52만 호 대비 20% 정도 감소한 41.8만호가 예상된다. 가격은 수도권아파트 매매 가격은 -3%, 전세가격은 -5%로 전년 -9.68%, -11.97% 대비 완화된 하락세로 마감할 것으로 보인다.

2023년에 이어 2024년 주택시장은 거시경제 여건의 영향을 받을 것으로 보인다. 수요 위축과 공급 여건 악화가 유지되는 불황형 안정세가 예상된다.

1. 주택시장 심리 위축 : 매수심리 위축 지속

한국은행이 집계하는 주택가격전망CSI는 2023년 들어 소폭 상승세를 유지하고 있으며 2023년 9월 110 정점에 도달한 후 10월 전월 대비 하락한 108를 기록하고 있다. 지수가 '100'을 넘어서고 있어 수급 불안감으로 인한 가격 상승 혹은 기저효과에 따른 가격 반등에 대한 가능성이 심리적으로 작용하고 있는 것으로 판단된다.

더욱이 2022년 이후 연속하여 실질경제성장률이 마이너스를 보일 것으로 전망되고 있어 거시경제 여건도 불투명한 상태이다. 금리 상승에 대한 우려는 약화되었다 하더라도 물가 상승과 성장 둔화로 인한 구매력 저하 등은 경제심리를 위축시켜 주택시장에 악재로 작용할 것으로 보인다.

정리하면, 주택가격전망CSI가 '100'을 초과한 것은 수급 불안감을 반영하고 있으며 최근 지수가 소폭 하락한 것은 수요 약세가 지속되는 시장 상황이 반영된 것으로 보인다. 수급 불안감으로 인한 가격 상승 가능성은 있으나 최근 수요 약세를 보면 보합 정도의 변동성이 감지된다.

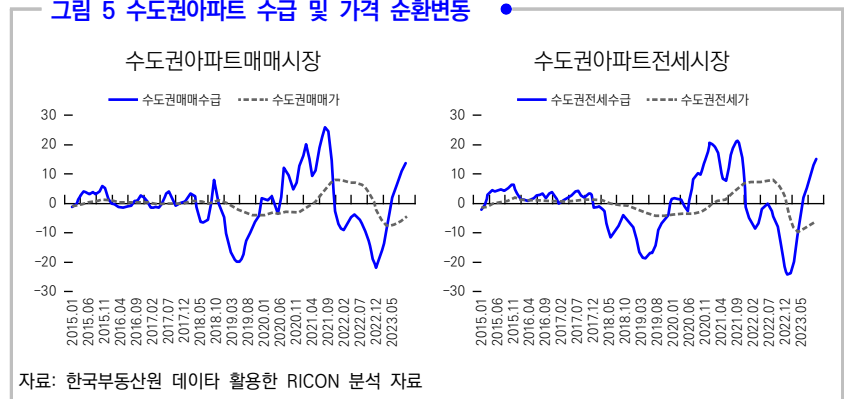
2. 주택가격 및 수급지수 순환변동 : 수급은 정점 근접, 가격은 더딘 회복

주택시장 단기 변화를 순환변동 분석을 통해 점검하였다. 10월 매매가격 상승률이 소폭 하락하여 보합세가 유지되고 있다. 전세가격 역시 상승률은 커지고 있으나, 증가폭이 작아지고 있어 점차 보합 변동에 가까워지는 양상이다. 여기에 주택가격전망CSI도 주춤한 상승세를 보이고 있어 가격 전망은 보합세 여건이 조성되고 있는 것으로 판단된다.

수도권아파트시장을 대상으로 한 수급지수와 가격지수 순환변동을 보면, 수급지수 순환변동은 확장세가 둔화되고 있는 국면인 반면 가격지수는 저점을 통과한 후 소폭 개선되는 정도의 회복 국면을 보이고 있다. 동일한 순환변동 분석에 의한 서울과 전국 아파트시장 변동도 거의 비슷한 상황이다.

가격 기준으로 보면 주택시장은 저점을 지나 회복 국면에 진입한 것으로 보인다. 그러나 순환변동 상 수급지수 확장세 둔화와 가격지수의 미흡한 회복력을 감안한다면 향후 가격 변동성은 크지 않을 것으로 보인다. 2023년 하반기 상승세 전환 후 2024년 주택가격은 수요의 소폭 개선 혹은 보합세를 반영한 약보합이 유지될 것으로 전망된다. 따라서 2024년 수도권아파트시장 기준으로 매매가격은 1% 내외 상승, 전세가격은 2% 내외 상승이 예상된다.

그림 5 수도권아파트 수급 및 가격 순환변동



2024년 전반적인 시장 상황은 수요의 미미한 힘과 공급 여건 악화 조건이 지속되며, 이로 인해 주택가격은 보합세가 유지될 것으로 예상된다. 금리 변동성의 영향이 클 것으로 예상되지만, 미국 금리 하향 조정에도 금리 격차가 크고 인플레이션 안정성이 확보되지 않고 있어 변동 폭은 크지 않을 것으로 예상된다. 따라서 주택시장은 고금리 수준의 여건에서 작동될 수 밖에 없으

며 다른 변수들의 영향은 크지 않을 것으로 판단된다.

공공부문을 통한 공급 확대로 2023년 41.8만호 수준 정도의 공급량은 가능할 것으로 판단된다. 2024년에도 공공부문의 강한 드라이브는 유지될 것으로 보이지만, 공공부문 만으로 공급량의 확대는 제한적일 수밖에 없다. 민간의 공급이 중요한데, 고금리 여건이 어느정도 개선될 가능성이 있어 약 42만호 정도 공급 실적은 가능할 것으로 판단된다. 수요 회복 없이 공급 확대는 무의미하다고 판단된다. 고금리 여건 속에서 정상적인 수요가 유지될 수 있는 여건을 만드는 것이 중요한 관건으로 생각된다.

3. 시사점 : 수요 회복 필요

2022년부터 시작된 주택시장 조정국면은 급격한 하락세를 지나 저점을 통과한 후 회복국면에 진입했으나, 수요 침체와 금리 및 건설원가 등의 거시경제 여건이 악화되면서 복합 불황에 진입하였다. 2024년은 보합세를 보이는 불황형 안정세를 보일 것으로 전망된다.

현재 공급 침체는 수요 위축에 기인한다. 따라서 실수요자 중심으로 수요를 회복시킬 수 있다면 민간부문의 공급 감소가 완화되면서 자연스럽게 수급 여건도 개선될 것으로 보인다. 지금은 복합 불황과 이로 인한 침체 상황을 완화하는 것이 주택시장을 안정시키는 것이며, 시장 안정화는 수요 회복에 기반하는 공급 확대가 답일 것으로 판단된다.

특례보증자리론이 보여주었던 수요 회복 효과는 실수요자 특히 무주택가구 대상으로 주거안정을 도모하는 긍정적 결과로 이어지는 것을 관찰했다. 정책 모기지 대상 기준은 유지하고 DSR 기준을 완화하여 적용하는 모기지를 은행 등 민간영역으로 확대할 수 있는 여건을 만든다면 수요 회복과 공급 침체 완화 그리고 거래 정상화 등을 통한 시장 정상화가 가능할 것으로 보인다. 정부의 폭 넓은 정책적 대응을 기대해 본다.

참고문헌

1. 국토교통부 : 2023년 보도자료
2. 대한건설정책연구원, “월간 주택시장 동향” (2023년 각월)
3. 한국부동산원, 한국은행, 국토교통부 및 통계청 : 웹페이지 (통계자료)
4. 한국은행, 경제전망보고서, 2023.8