

# 주택시장 구조변화에 대응한 선제적 제도 개편

주택공급활성화와  
부동산금융 시장 안정을 위한  
정책 세미나

CERIK 경제금융·도시연구실 김 성 환 | 2024.4.2.

# 구조변화제도방향

구조변화

1

들어가며

# 건설·부동산산업은 국민의 삶과 직결되는 산업

다양한 이해관계자가 참여하는 복잡한 산업구조는 국내 경제시스템 전반과 연계

건설·부동산산업은 국민의 삶을 꾸리는 산업으로서 영향력 강화



# 부동산산업 범위의 확장과 변화

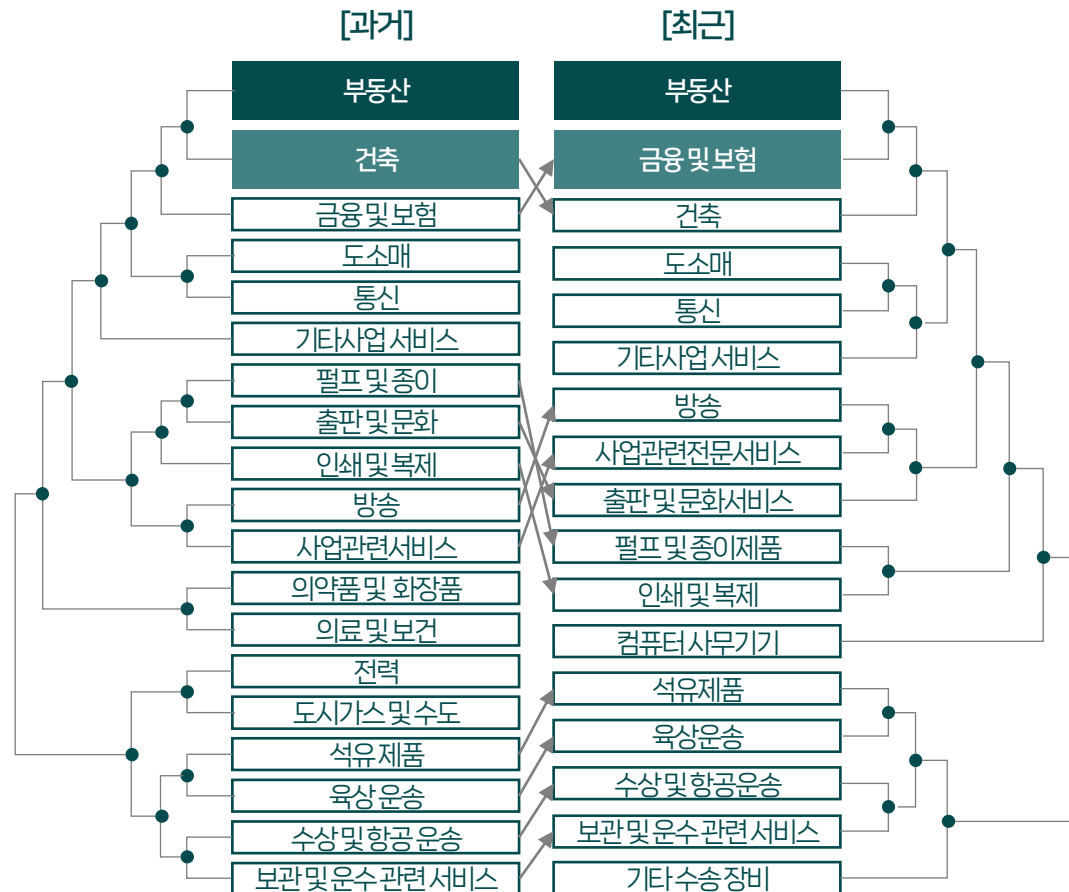
\_협업: 표준산업분류의 L70 부동산업(임대업, 공급업, 관리업, 중개·자문 및 감정평가업)

\_광의: 금융 및 보험업을 비롯, 16개 산업과 군집 이뤄

표준산업분류의 부동산업

대분류	세분류	세세분류
부동산 임대 및 공급업	부동산 임대업	부동산 임대업
		주거용 건물 임대업
		비주거용 건물 임대업
		기타 부동산 임대업
	부동산 공급업	부동산 개발 및 공급업
		주거용 건물 개발 및 공급업
		비주거용 건물 개발 및 공급업
		기타 부동산 개발 및 공급업
부동산 관련 서비스업	부동산 관리업	부동산 관리업
		주거용 부동산 관리업
		비주거용 부동산 관리업
	부동산 중개, 자문 및 감정평가업	부동산 중개 및 대리업
		부동산 투자자문업
		부동산 감정평가업

국산거래표 기반 산업연계(통합중분류) 변화 추이



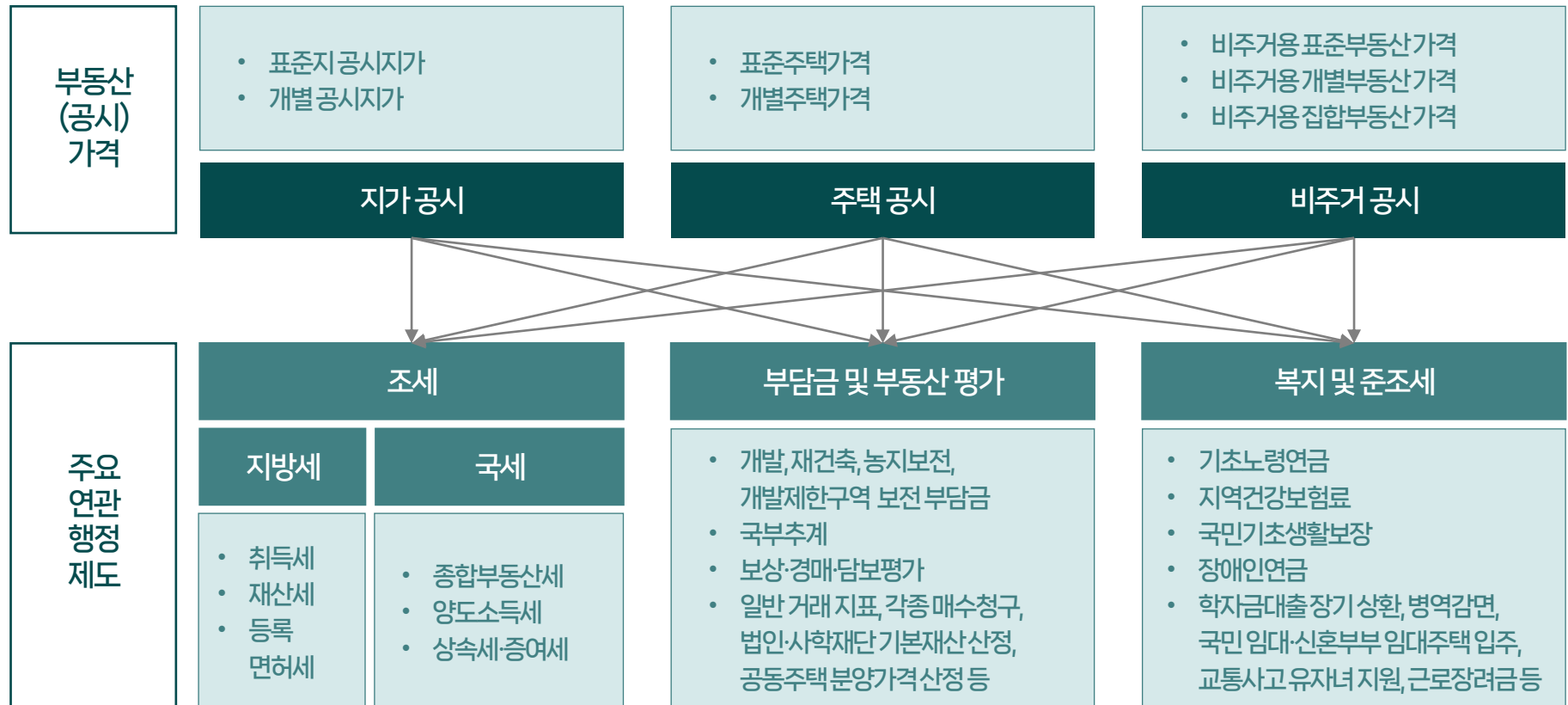
\*자료 : 김성록(2013)을 참고하여 재분석

# 부동산 가격과 국가 경제의 밀접한 연결성

\_부동산(공시)가격은 관련 68개 행정 제도에 영향 미쳐

\_부동산 관련 조세는 재정수입의 주축(20% 이상)이며 복지기준, 매수청구 기준 등으로 활용

\_시장 영향력 최소화 위해 부동산 시장 안정적 유지 필요

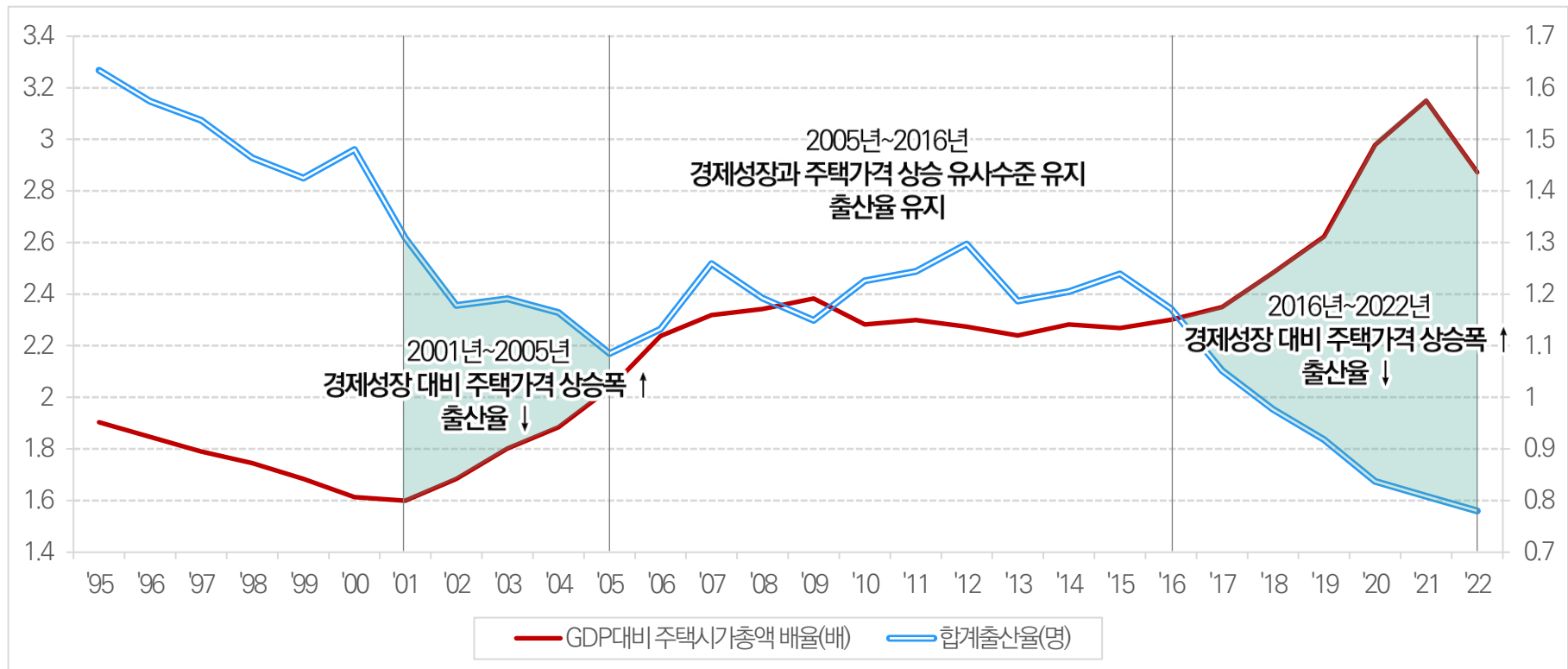


# 국가적 난제인 저출산·노령화 추이에 영향력 행사

\_경제성장 대비 주택가격 상승폭 큰 시기, 출산율도 감소하는 추세 나타나

\_부동산 시장 안정 및 경기 진폭 감소 → 국가적 난제 해결에 일조 가능

1995~2022년 GDP 대비 주택시가총액 비율과 출산율 변화 추이(단위: 배, 명)



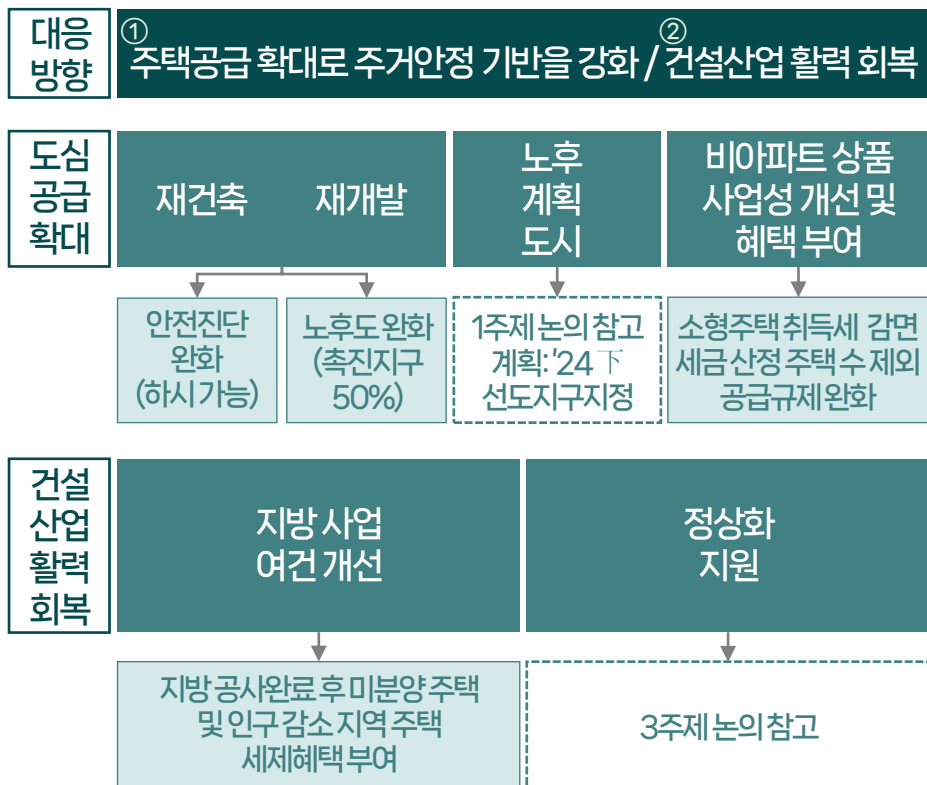
\*자료 : 박진백 권건우(2023)

# 정부, 1·10 대책을 필두로 경기 살리기 나서... 산업계 호응이 뒤따라야

\_1·10 대책, ①도심공급확대, ②건설산업활력회복이 keyword

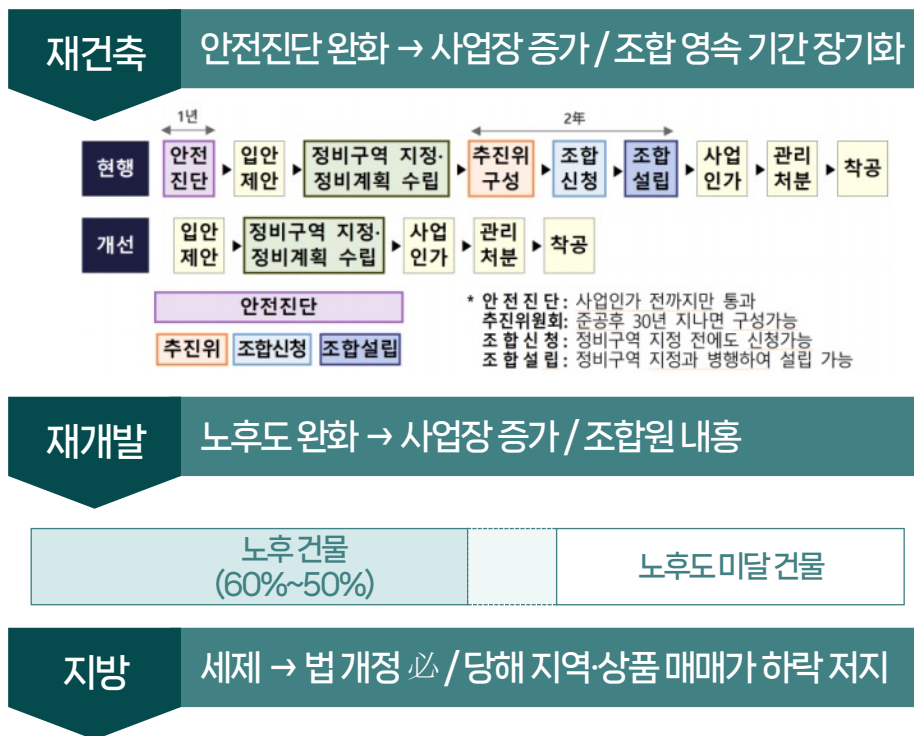
\_정부의 경기 활성화 노력에 호응해 산업계도 긍정적인 평가와 함께 상응하는 노력을 기울일 필요

1·10 대책 요약



\*자료 : 국토교통부(2024)를 요약

분야별 시장영향전망



지방세특례제한법('24.2), 조세특례제한법('24.2), 소득세법('24.9), 종합부동산세법('24.9.) 등 개정안 발의 및 통과 전제 돼야

\*자료 : 국토교통부(2024)를 저자 분석



# 시장구조\주택수요 변화요인





# 구조변화제도방향

단기적개//

2

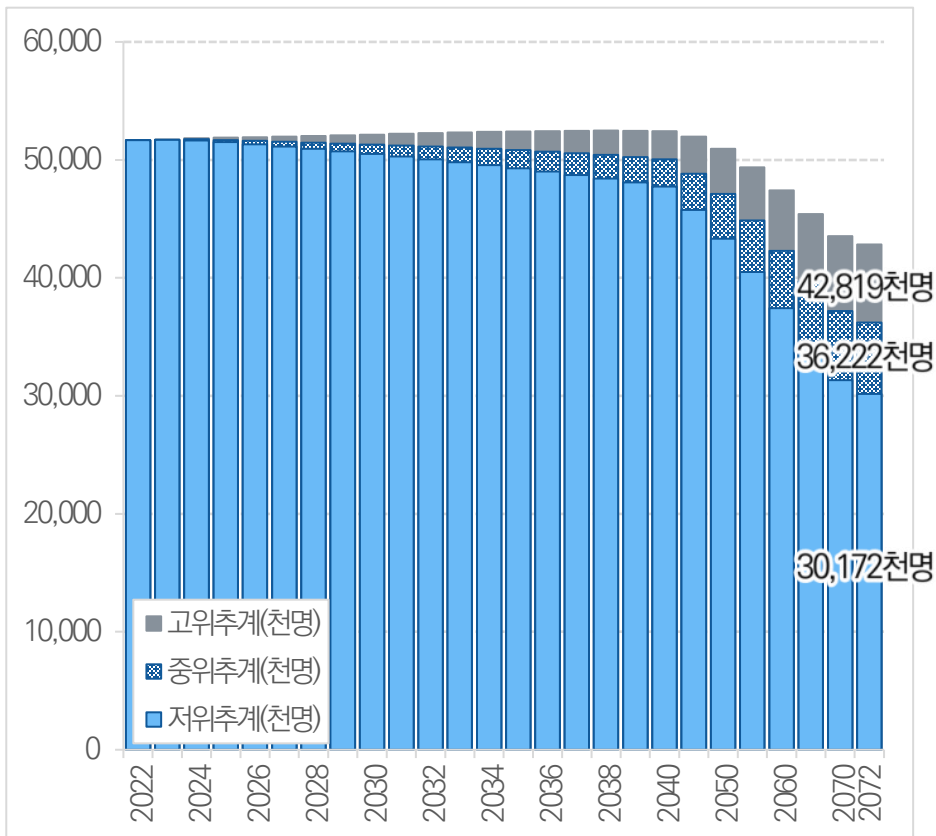
미래 대응 및 시장 정상화를 위한

수요 진작

## 2072년 총인구 3,622만 명으로 추계돼 2022년 대비 29.9% 감소 전망

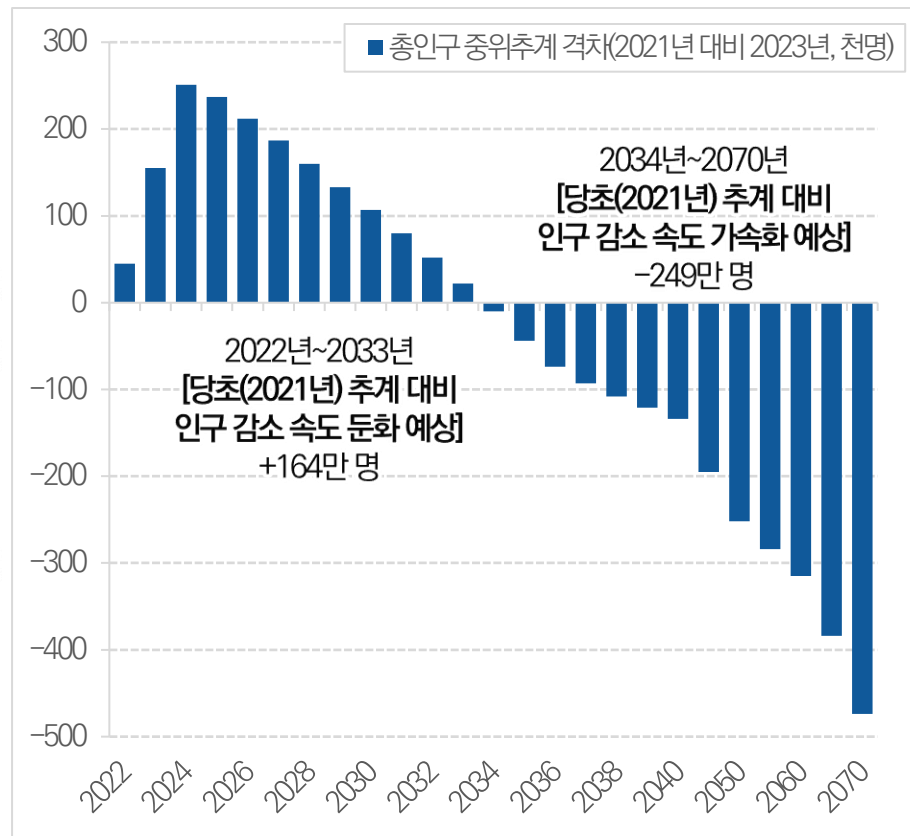
추계 시점별 인구 감소 양상 상이 → 2030년대 중반까지 인구 감소폭 둔화되나 이후 감소 속도 증가

2022년~2072년 총인구 추계(단위:천명)



\*자료 : 통계청(2023)

총인구 중위추계 격차(각 연도별 (2021년 추계)-(2023년 추계), 단위:천명)



\*주 : 2021년 및 2023년에 각각 실시한 총인구 중위추계 결과의 각 연도별 차이를 계산한 것임.

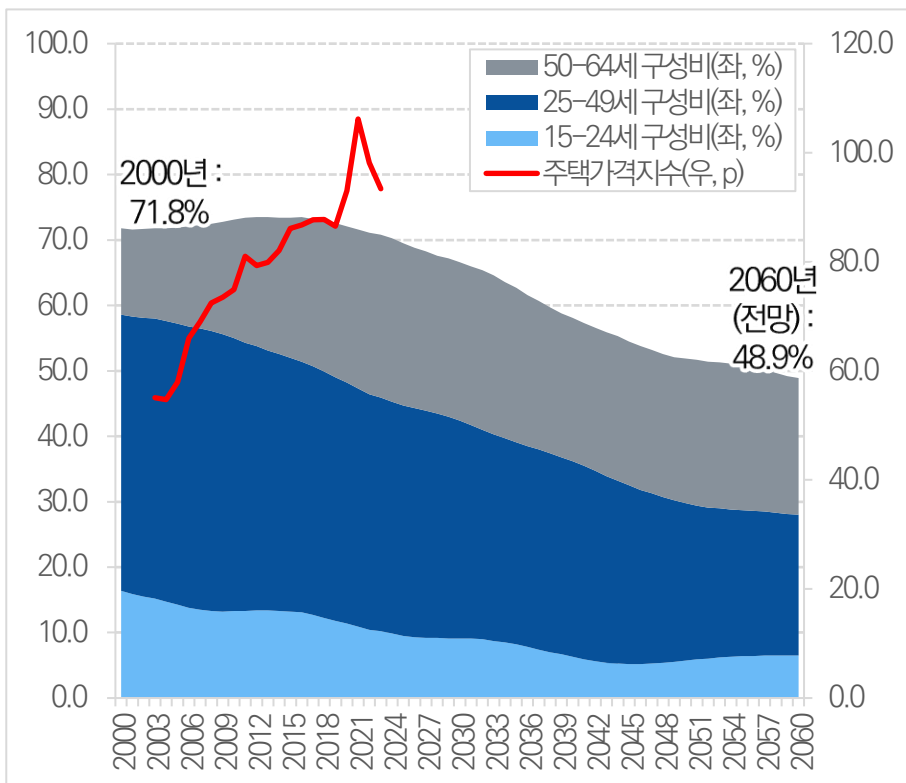
즉,  $\sum_{y=2022}^{2070} 2021\text{년 추계 인구}_y - 2023\text{년 추계 인구}_y$  (단, 2040년부터는 5년 간격)

\*자료 : 통계청(2021, 2023)

# 국내 생산가능인구비율 감소세며 2060년에는 절반 이하(48.9%)로 감소

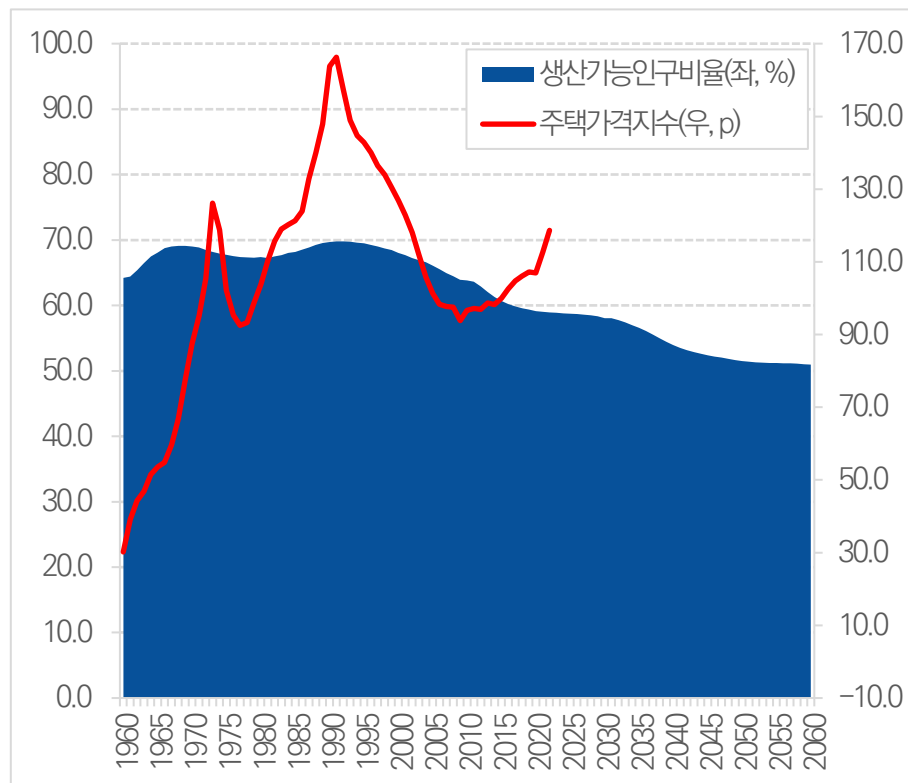
일본은 생산가능인구 비율과 주택가격 지수 동행(최근 유리화) → 주택 수요계층 감소로 가격에 하방압력

국내 생산가능인구비율 추이 및 전망과  
주택가격지수 추이 (단위:%, p(2021.6.=100))



\*주: OECD 기준 15-64세를 '생산가능인구'로 분류함.  
\*자료: 한국부동산원, 통계청(2024)

일본 생산가능인구비율의 추이 및 전망과  
주택가격지수 추이(단위:%, p(2015=100))



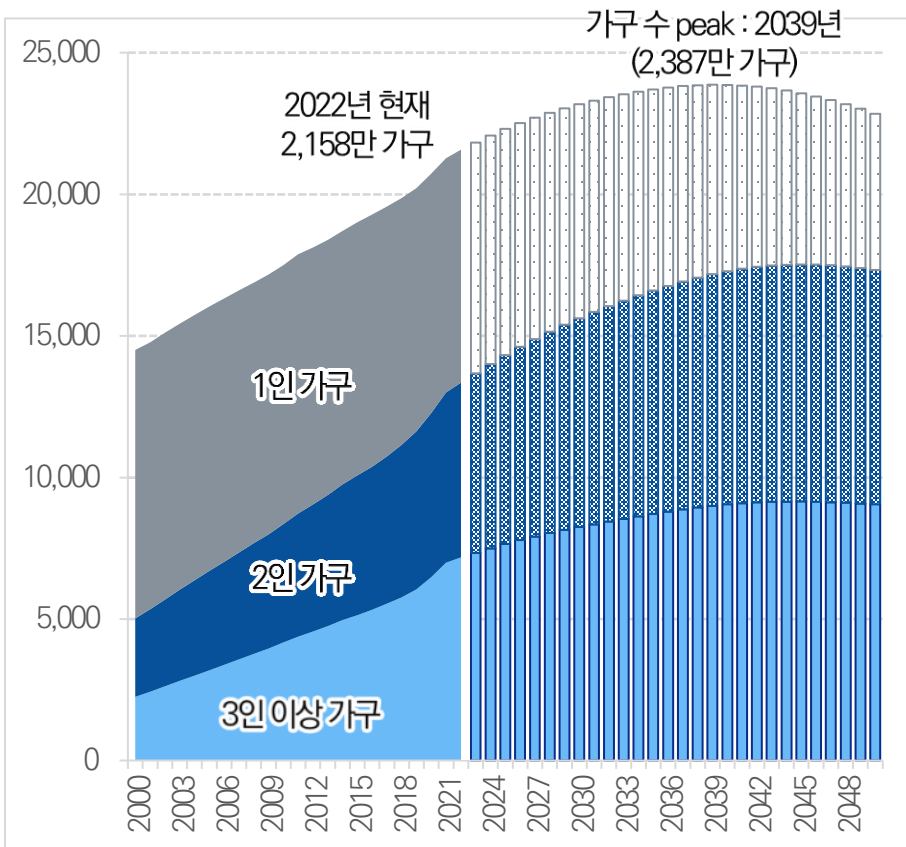
\*주: OECD 기준 15-64세를 '생산가능인구'로 분류함. / OECD 지수 중 real house price 활용  
\*자료: OECD Data Explorer(2023)

### 3 가구 감소(2040~)

## 가구수 당분간 증가하나 2040년 부터 감소 예상

총 가구 2039년 2,387만 가구로 증가 후 2050년 2,280만 가구로 감소 → 가구기반 주택수요 감소

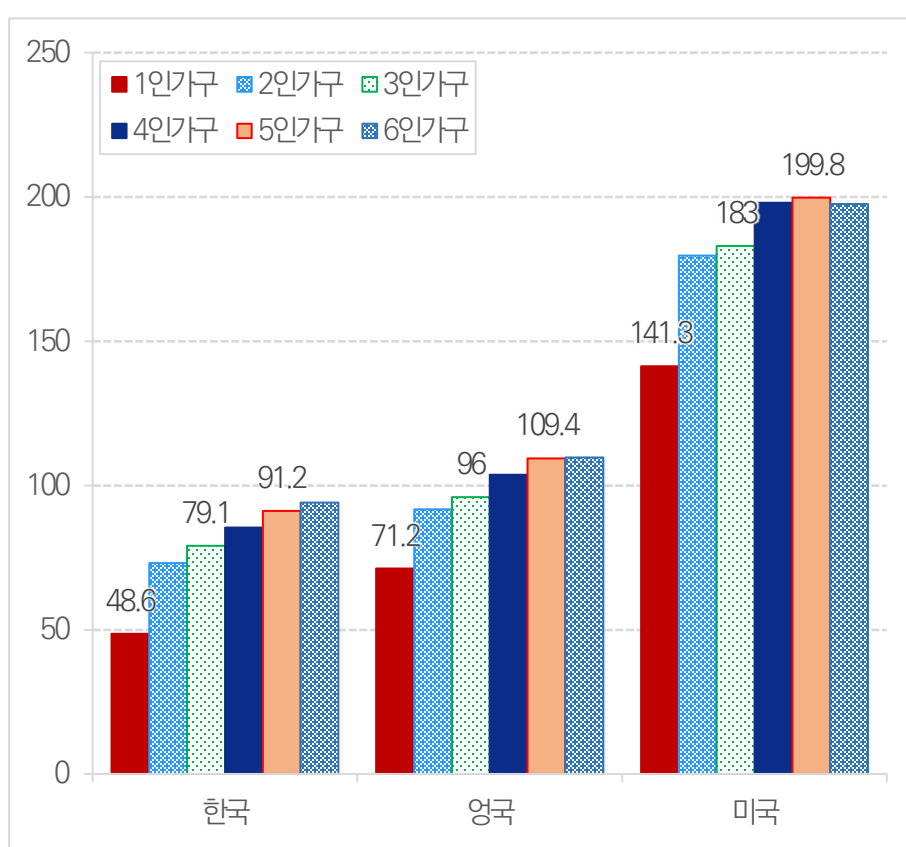
가구원수별 가구 추계(단위:천 가구)



\*주: 가구 추계의 3인, 4인, 5인 가구를 3인 이상 가구로 통합하였음.

\*자료: 통계청(2024)

가구원수별 주거 면적 소비 국제비교(단위: m²)



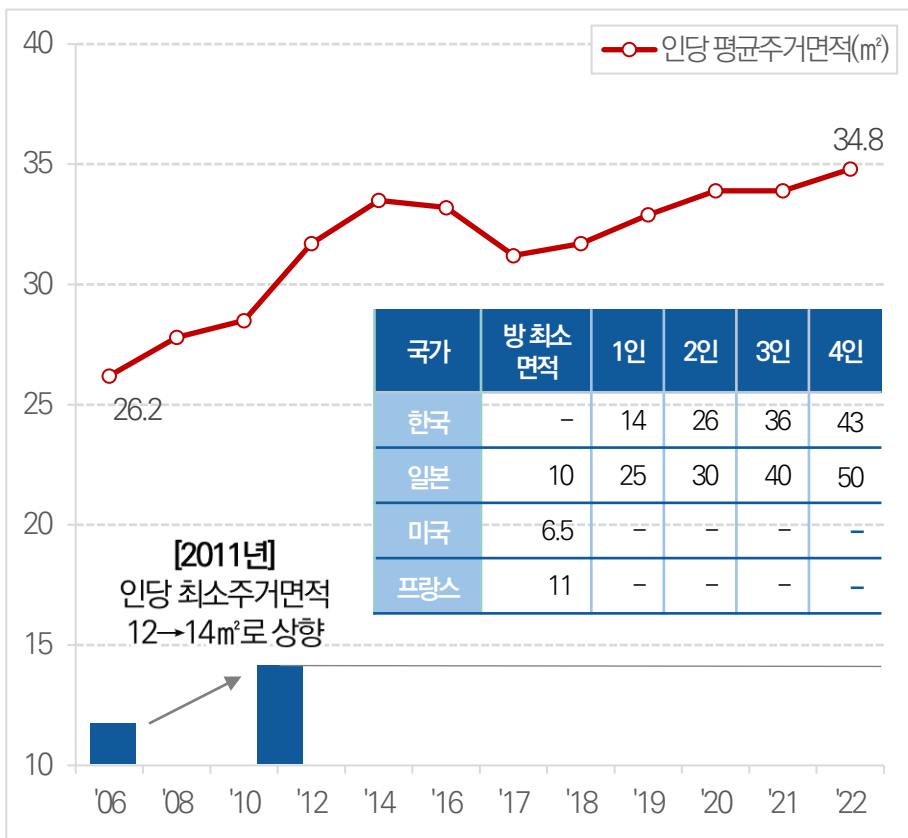
\*자료: 천현숙 외(2016)

# 인당 평균 주거면적 증가 및 소득탄력성 유지

소득 증가하면 주택 수요 증가 가능

평균 주거면적 확장세며 일본 등 타 국가 대비 최소주거면적 좁아 향후 주거면적 수요 증가할 듯

## 1인당 평균주거면적 추이 및 해외 비교 (단위:㎡)



\*자료: 국토교통부(2023)

## 주택수요의 소득탄력성 추정결과

- 주택수요의 소득탄력성은 대체로 비탄력적이거나 수도권의 탄력성이 비교적 높은 것으로 분석됨. 2006년 이후 시기별로 크게 변화하지 않는 선에서 유지되고 있음( $\beta_{2006}^I \approx \beta_{2016}^I \approx \beta_{2020}^I$ ).
- 다만 탄력성의 수치가 다소 증감하는데는 당시 주택가격의 흐름이 영향을 미치는 것으로 추정됨.
- 즉, 주택가격이 상승하는 시기인 2006년과 2020년과 가격 하락세가 이어진 이후 반등 초기였던 2016년 간 탄력성 차이가 나타나는 것으로 판단됨.

구분		기본모형	지역별 모형
2006년	수도권	0.670***	0.762***
	비수도권		0.680***
2016년	수도권	0.618***	0.702***
	비수도권		0.635***
2020년	수도권	0.664***	0.751***
	비수도권		0.640***

\*주1 : 2006년과 2016년 주택수요의 소득탄력성은 박수진·유승동·김경환·조만(2020)의 연구에서 인용하였고 2020년 주택수요의 소득탄력성은 전게서(2020)의 모형을 도입하여 확장해 분석하였음.

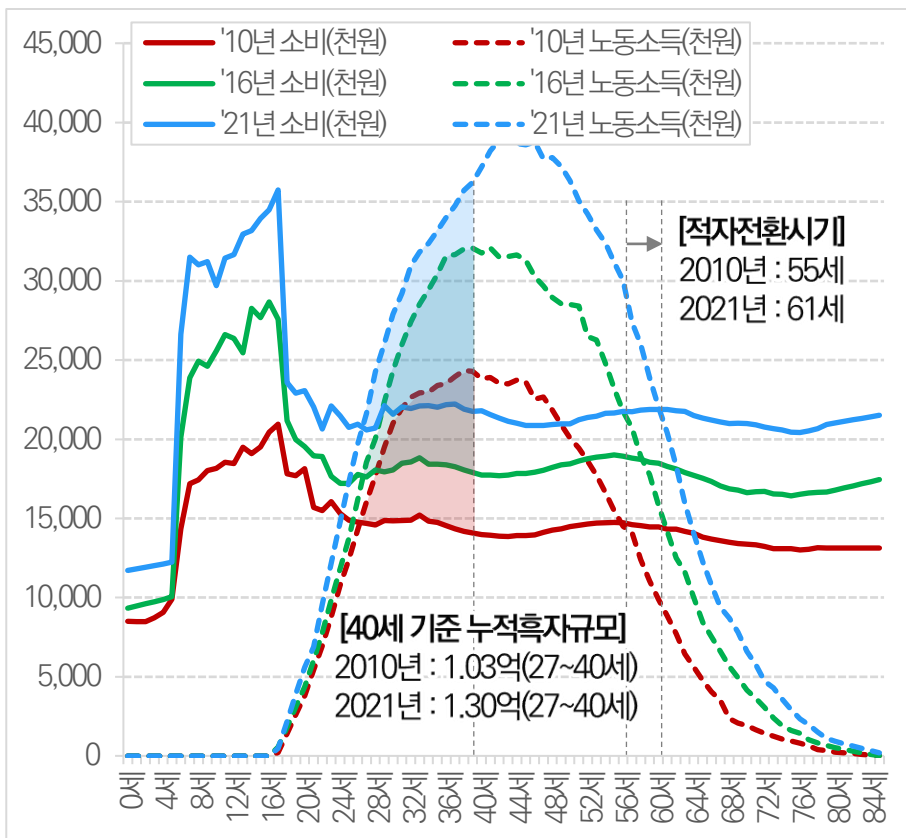
\*주2 : \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

\*자료 : OECD Data Explorer(2023)

# 적자전환시기 이연됐지만, 국민연금 고갈 예상돼 은퇴 후 소득 관심 증가

정년 연장으로 적자 전환 61세로 이연됐으나 국민연금 2054년 고갈 예상 → 안정적 소득원 필요

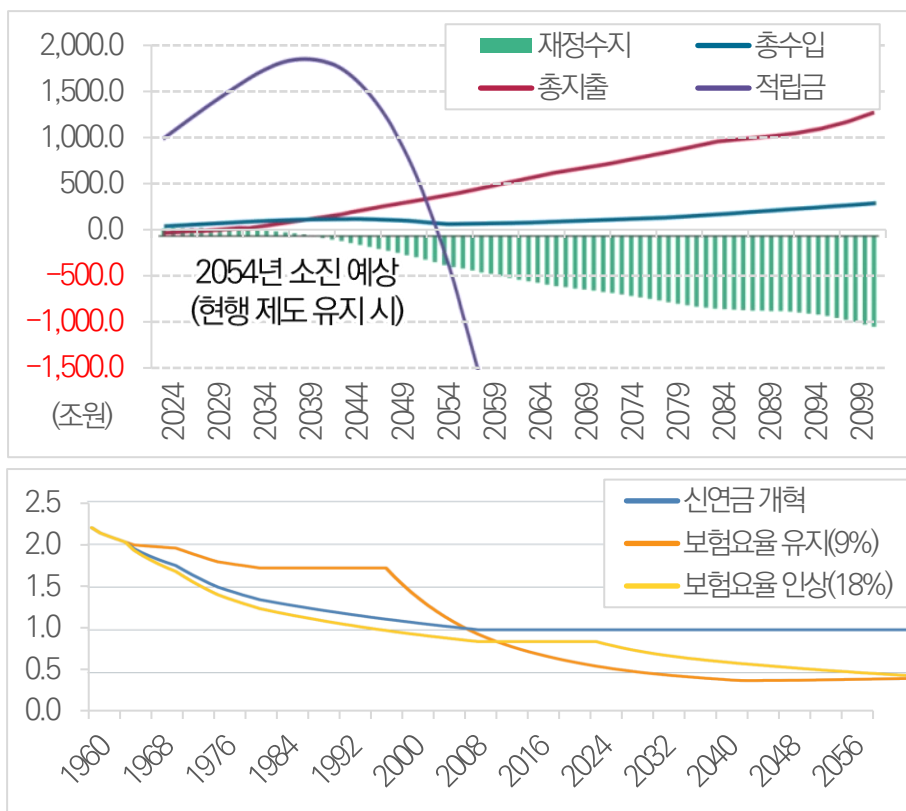
국민이전계정 상 1인당 생애주기적자금계정 변화(단위:천원)



\*주: 노동소득은 임금소득+자영자소득이며 생산 가능 연령층에 대한 국민이전계정의 정의에 따라 유년층(0세~14세)에서는 노동소득이 발생하지 않는다고 가정함.

\*자료: 통계청(2024)

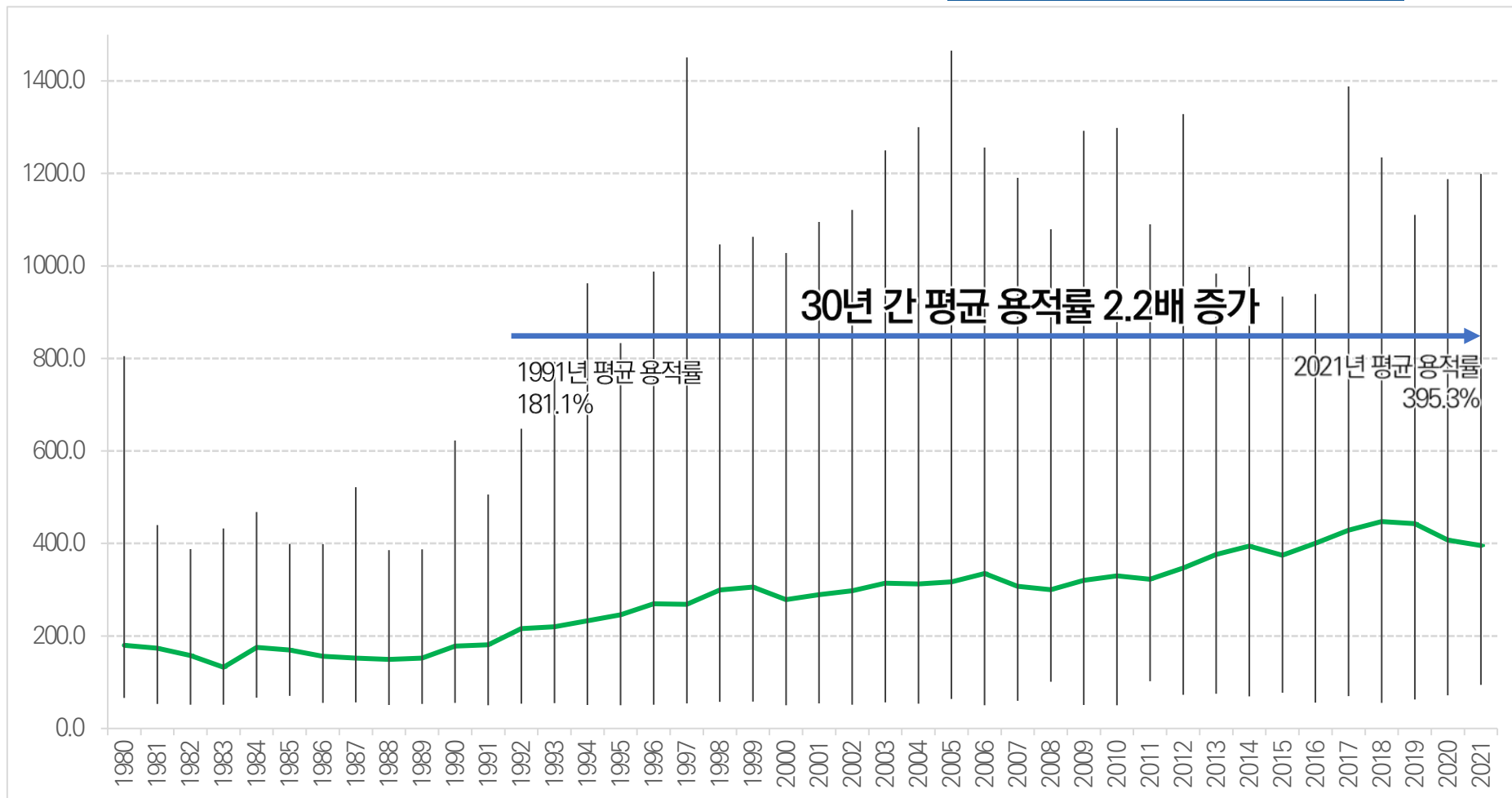
현행 제도 유지 시 국민연금 고갈시기(上) 및 연금개혁 방안별·출생년도별 기대수익비(下)(단위:조 원, 배)



\*자료: KDI(2024)

## 30년 간 평균 용적률 2.2배 증가... 5층 APT 재건축은 이제 없어

전국 연간 APT 평균 용적률 132.2%<sup>(83)</sup> → 최대 447.6%<sup>(08)</sup> → 노후계획도시 시즌2 고민 必



\*주1: 자료 상 용적률 50% 미만은 이상치로 간주해 데이터에서 제외하였음. / 주2: 자료 상 용적률 1,000% 이상 주택에 대해서는 전수조사 및 교차검증을 통해 실제 용적률을 반영하고자 하였음.

\*자료: 국토교통부(2023)를 저자 가공



# 노인주택에 대한 정책 강화 및 향후 수요에 대응 가능한 주택 공급

분양형 노인복지주택 부활, 공공임대주택 리모델링 시 노인 맞춤형 공공임대주택 확대

## 분양형 노인복지주택 부활 및 노인 맞춤형 공공임대주택 확대



- 노년의 주거 안정 욕구 vs. 노인 빈곤율 OECD 회원국 중 최고
- 민간 임대형 노인복지주택 → 초기 사업비 부담, 임대료 추정 난해
- 분양형 노인복지주택 부활하되 과거 변칙 운영 사례 저지 방안 마련해야
- 저소득 노년층, 공공임대주택 확대

## 리모델링 용이도에 따른 혜택 부여



- 공동주택, 리모델링 용이도에 따라 용적률 인센티브 부여(건축법)
- 반면 非 공동주택 상품 제외돼 라멘조 비율 높아 제도 적용이 용이함에도 인센티브 부여 불가

노년 주거 안정 추구

노인복지주택 재고 확보

다양한 유형의 노인복지주택 공급

미래  
주택수요  
대응

소형주택 공급 증가(1·10) 정책 부응

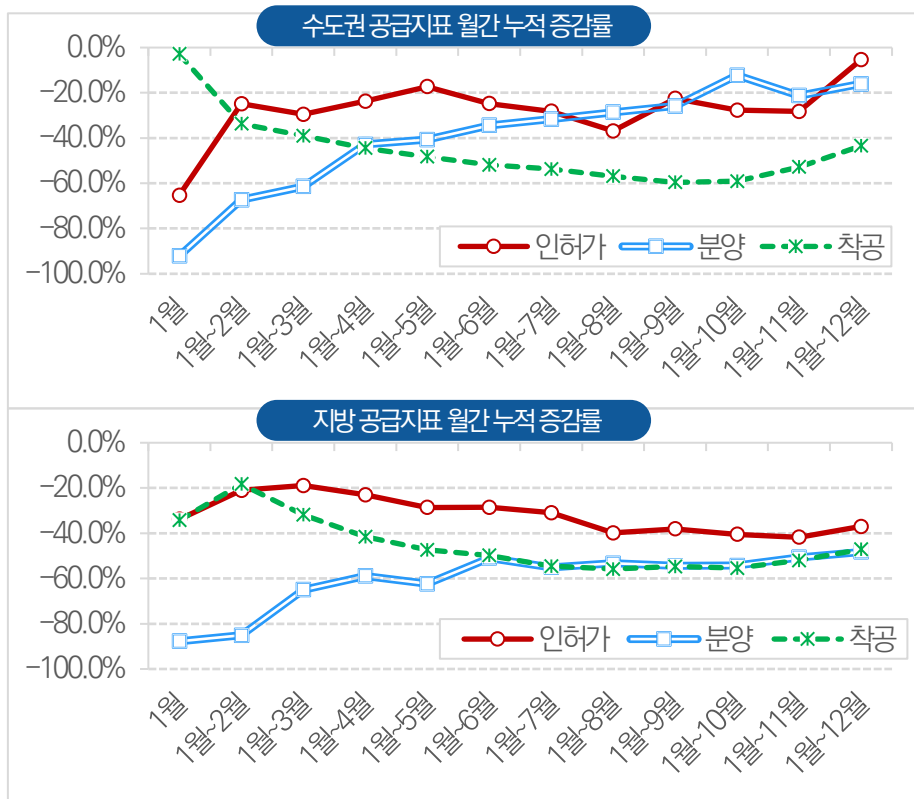
생활 패턴 변화 적응형 거주

미래 건축물 용도 자유도 향상

# 2023년 주택 관련 선행지표 부진 심화

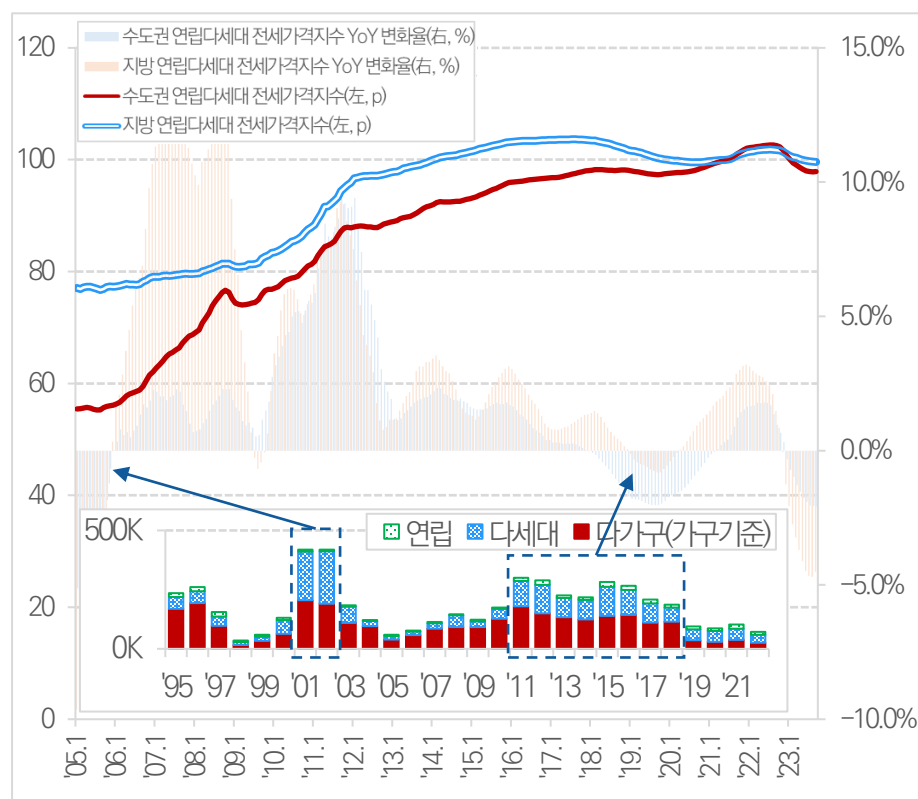
하반기 이후 다소 개선되는 모습 보였지만 여전히 감소세 지속

2022년 대비 2023년 월간 누적 공급지표 증감율(단위:%)



\*자료 : 통계청(2023)

지역별 연립·다세대 전세가격 변화 및 인허가 추이(단위:호, %)

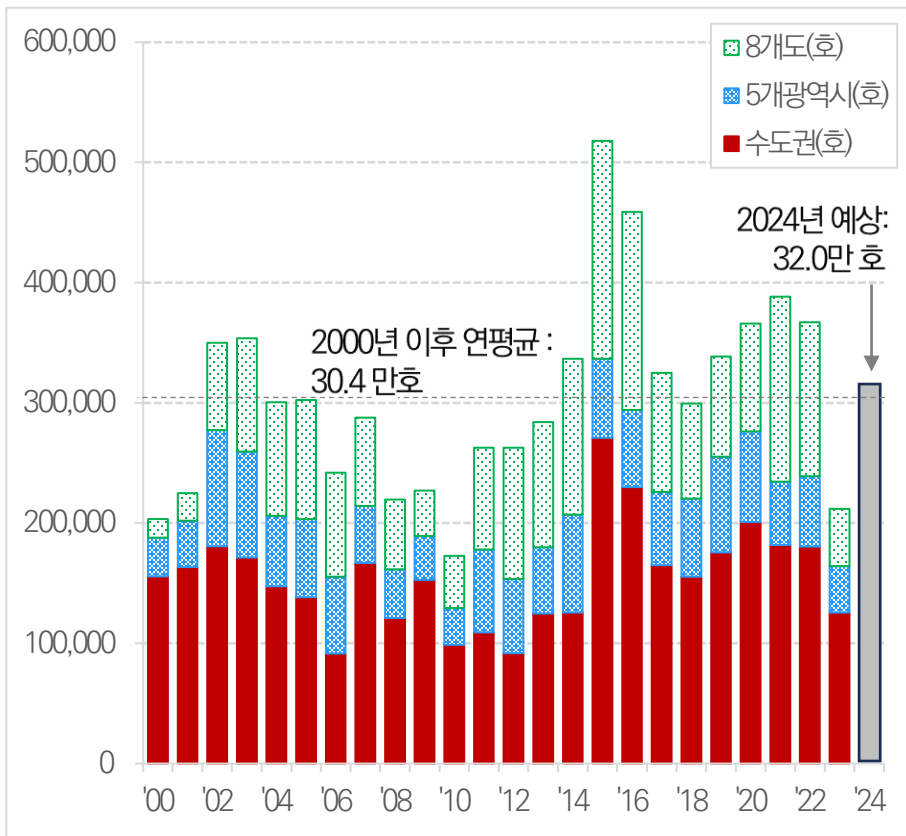


\*국토교통부, 한국부동산원(2024)

# 분양물량 평균 상회 예정이나, 비용 상승에 따른 분양가 인상 예상

2024년 32.0만 호로 예상됐지만 분양가 상승 기팔라 분상제 지역 선호 증가 → 분양 시장 양극화

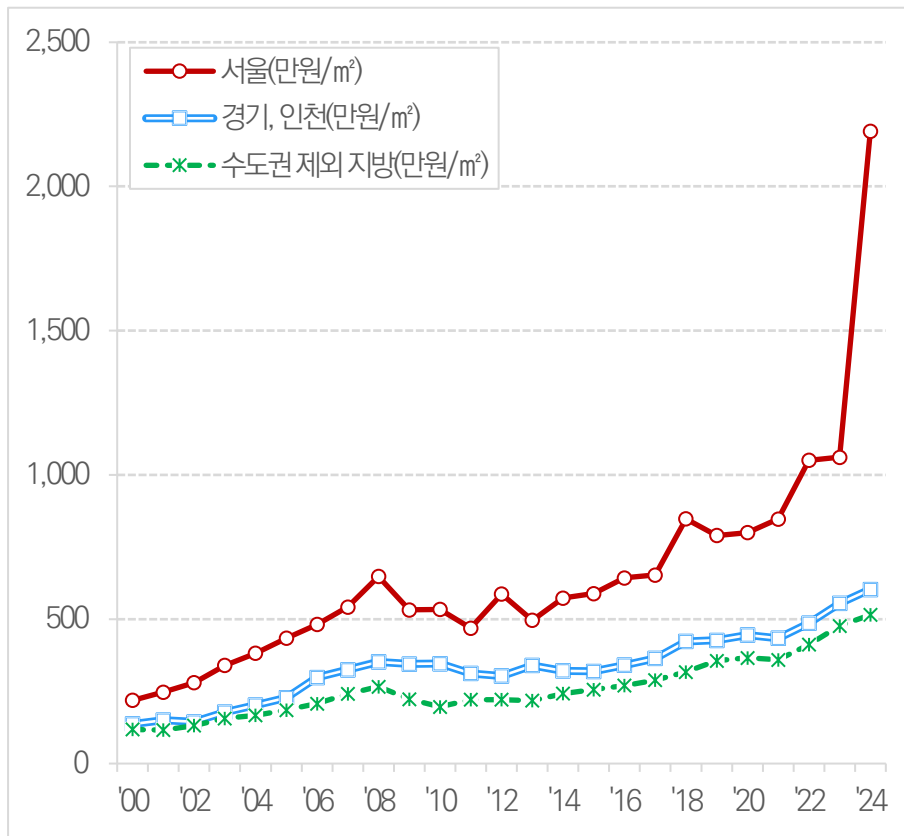
전국 아파트 분양 물량 추이 및 2024년 예상(단위:호)



\*주: 2024년은 예상치를 나타낸 것으로서, 부동산114주의 설문조사 결과임.

\*자료: 부동산114(2024)

전국 아파트 분양가 추이(단위:만원/㎡)



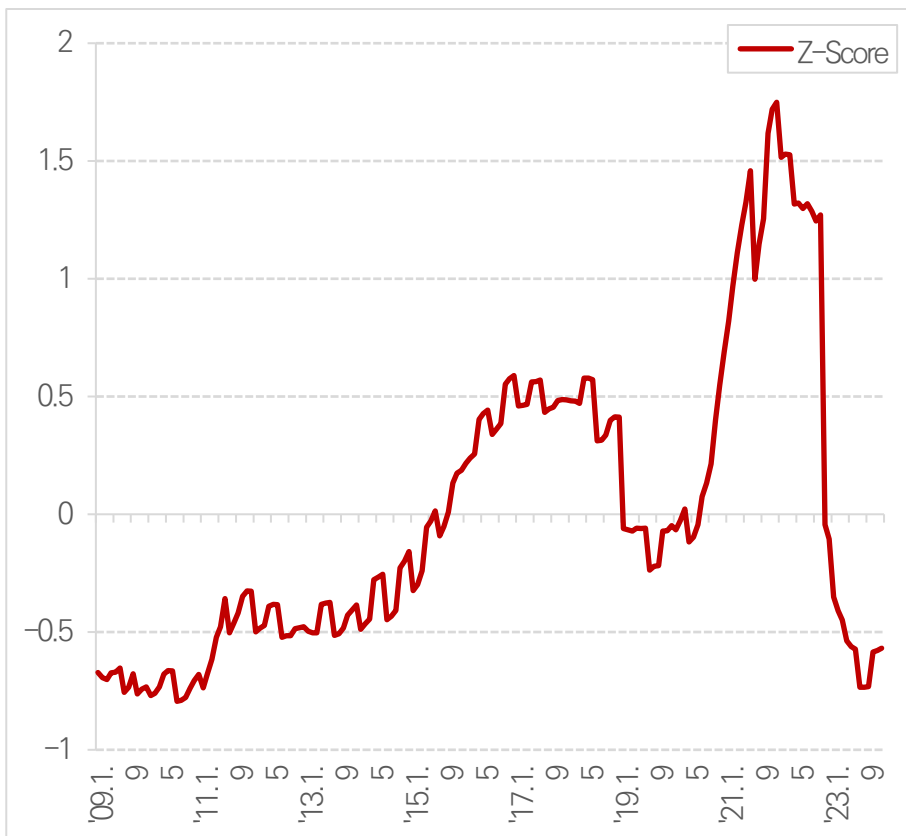
\*주: 2024년은 3월 20일 현재까지 실제 분양된 아파트의 평균을 집계한 것으로서, 향후 연간 집계 시 변동 가능성이 있음.

\*자료: 부동산114(2024)

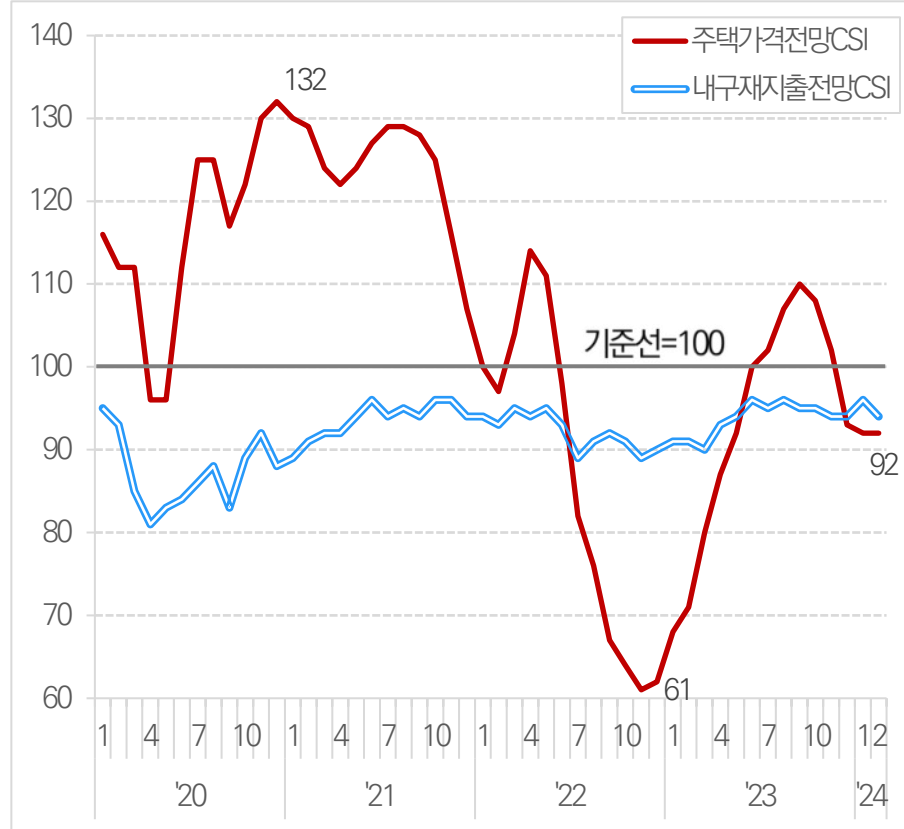
# 절대적 가격 수준 높다는 인식에, 구매 여건 완화에도 매매 회복 더뎠다

2020년~2021년 가격 수준 높았으나 현재는 다소 진정세... 가격 전망은 여전히 하향 조정 중

주택가격 Z-Score index(기준시점: 2009.1.~2023.12.)



주택가격전망 및 내구재지출전망 소비자심리지수(단위:p)



\*주: 주택가격 z-score index란 기간 중 주택가격 수준 평가를 위해 IMF 등에서 활용하는 지수로서 주택가격소득비율(PIR), 주택가격임대료비율(PRR(전세 기준)), 주택담보대출의 역수를 각각 표준화( $\mu = 0, \sigma = 1$ ) 한 뒤 시점별로 세 지표의 평균값을 산출한 것임.

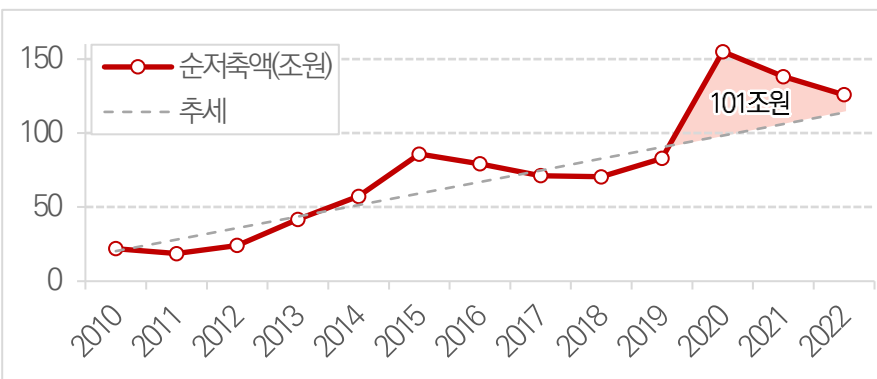
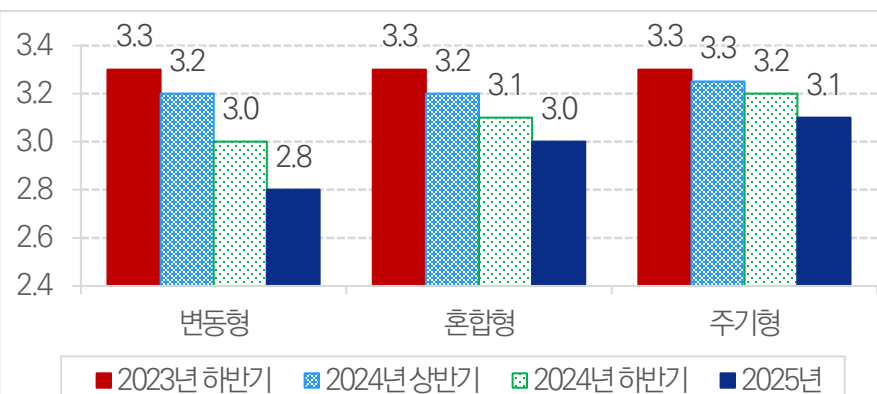
\*자료: KB국민은행, 한국은행(2024)

\*자료: 한국은행(2024)

# 스트레스 DSR로 대출 가능금액 감소, 금리 인하 속도 시장 예상보다 더뎠다

단 101조 원 규모 가계 순저축액이 시장에 유입될 가능성 상존 → 향후 가격 반등 시 영향력 행사

스트레스 DSR 도입에 따른 대출한도 변화 예상(上, 단위: 억 원) 및 가계 초과저축 추이(下, 단위:조 원)



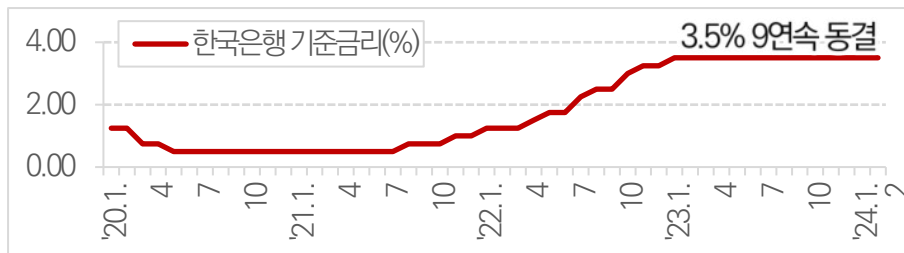
\*상단자료 주1 : 소득 5천만 원, 만기 30년, 스트레스금리 1.5%, 변동주기 5년 가정

\*상단자료 주2 : 2024년 상반기는 스트레스금리의 25%, 하반기는 50%, 2025년은 100% 가산

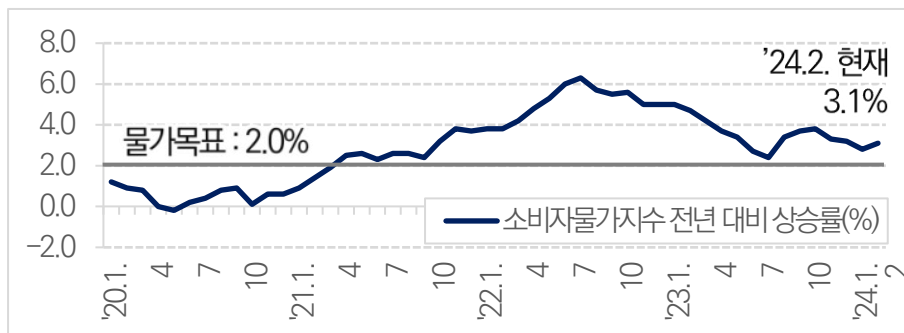
\*자료 : 한국은행(2023, 2024)

한국은행 기준금리(上) 및 소비자물가상승률(下) 추이(단위:%)

- “물가상승률이 낮아지고 있지만 전망의 불확실성이 크고 국내외 경제상황의 변화도 점검해 볼 필요가 있는 만큼 현재의 긴축기조를 유지하는 것이 적절하다고 판단하였다” (한국은행, 「통화신용정책보고서(2024년 3월)」, 2024)



- “물가상승률이 목표수준으로 수렴할 것이라는 확신이 들 때까지 통화긴축 기조를 충분히 장기간 지속할 계획이다” (한국은행, 「통화신용정책보고서(2024년 3월)」, 2024)



\*자료 : 한국은행(2024)

# 수요 진작책 통해 주택 경기 개선 필요

당면한 미분양 문제를 해결하고, 주택 세제 불확실성을 해소하기 위한 개편 필요

### 공사 완료 후 미분양주택 양도세 감면



- 공사 완료 후 미분양주택을 구입 시 양도세를 감면 : 공공성 부여 위해 등록임대주택으로 활용 시 감면
- 필요한 경우 지역별 차등 적용 고려 필요

### 다주택자 양도세 중과 폐지



- 다주택자 양도세 중과제도 : 2004년 도입 → 주택 경기 부진이 지속되자 2014년 폐기 → 2017년 8·2 부동산 대책으로 부활 → 이후 중과배제 유지
- 시장의 불확실성이 더욱 커진다는 점을 바로잡기 위해 다주택자 양도세 중과를 폐지하는 것이 바람직

미분양 해소

등록임대주택 공급

수요 진작

시장 불확실성 해소

신속공급  
수요진작

# 구조변화제도방향

수도권과 지방의//

3

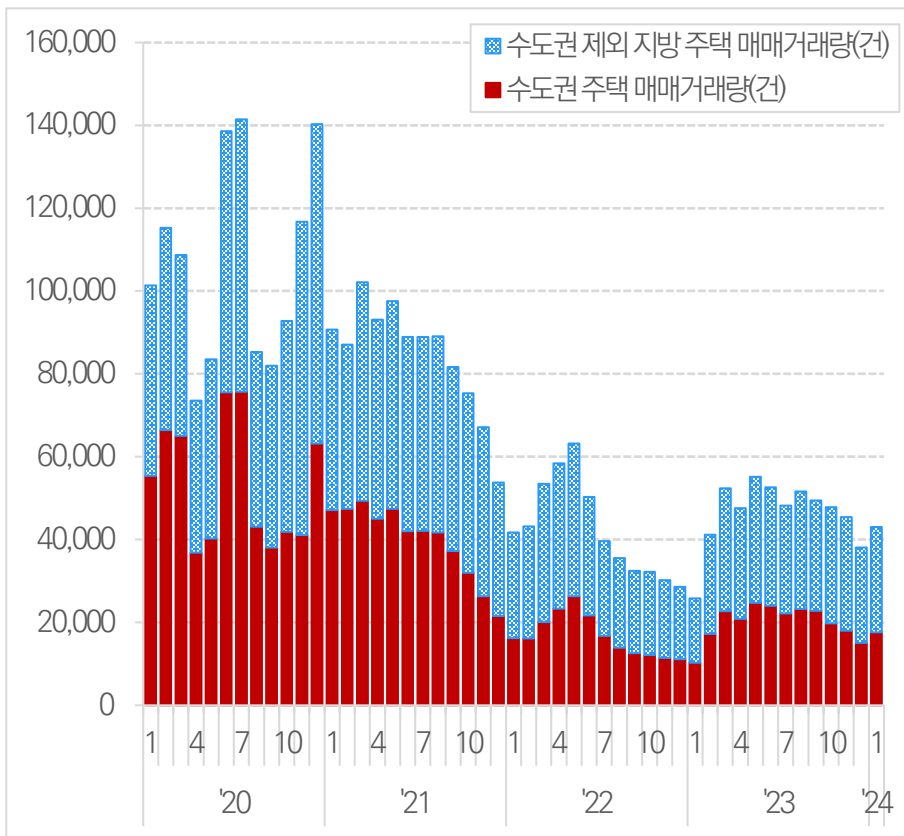
서민주거 안정을 위한  
시스템 개편



## 매매거래량 감소세 보이며 임대차 시장의 연립·다세대 선호 감소

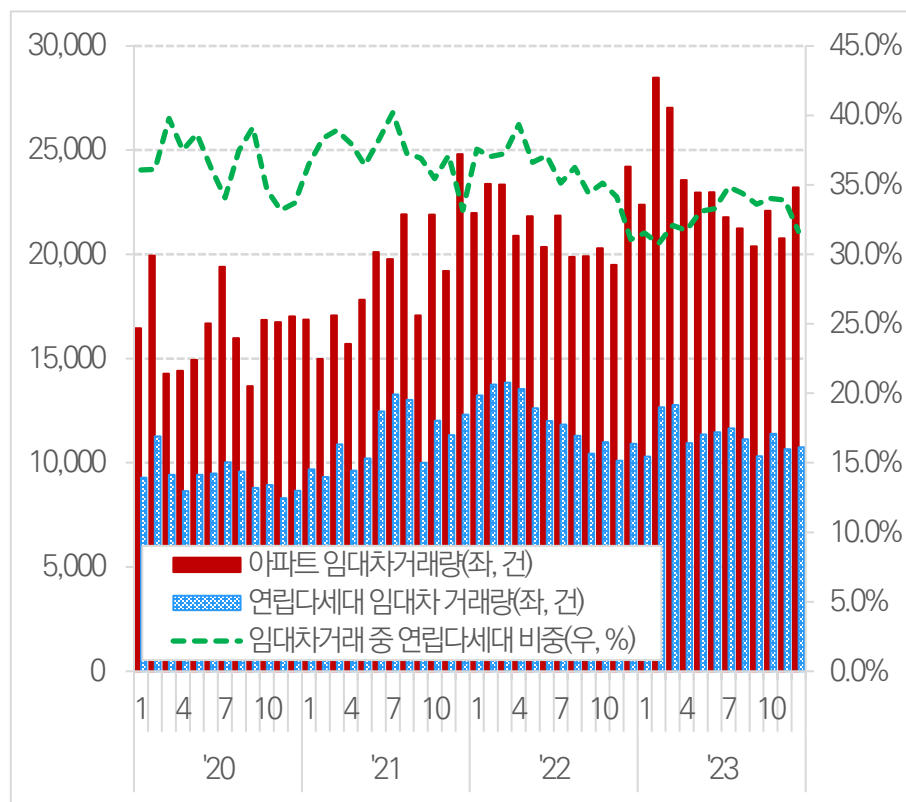
2023년 매매거래 다소 회복했지만 평년 대비 적은 수준, 임대차 시장에서 연립·다세대 비중 감소세

전국 주택 매매거래량 추이(단위:건)



\*자료 : 국토교통부(2024)

서울 주택 유형별 임대차 거래량 및 임대차 거래 중 연립·다세대 비중 (단위:건, %)



\*자료 : 국토교통부 실거래가공개시스템(2024)

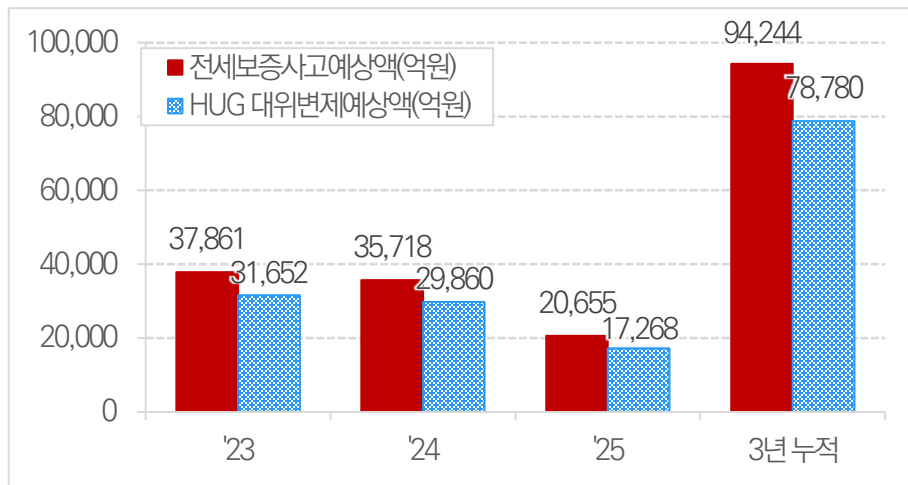
## 2 거래 유형

# 전세보증 사고율 증가세 나타나고 임차 거래 중 월세 비중 증가

향후 3년간 예상 대위변제액 7.9조원 수준이며, 임차 거래에서 전세 비중 줄고 월세 비중 증가

HUG 대위변제액 예상 추이 및 전세보증 사고율 (단위: 억원, %)

향후 HUG 대위변제 예상액 추이

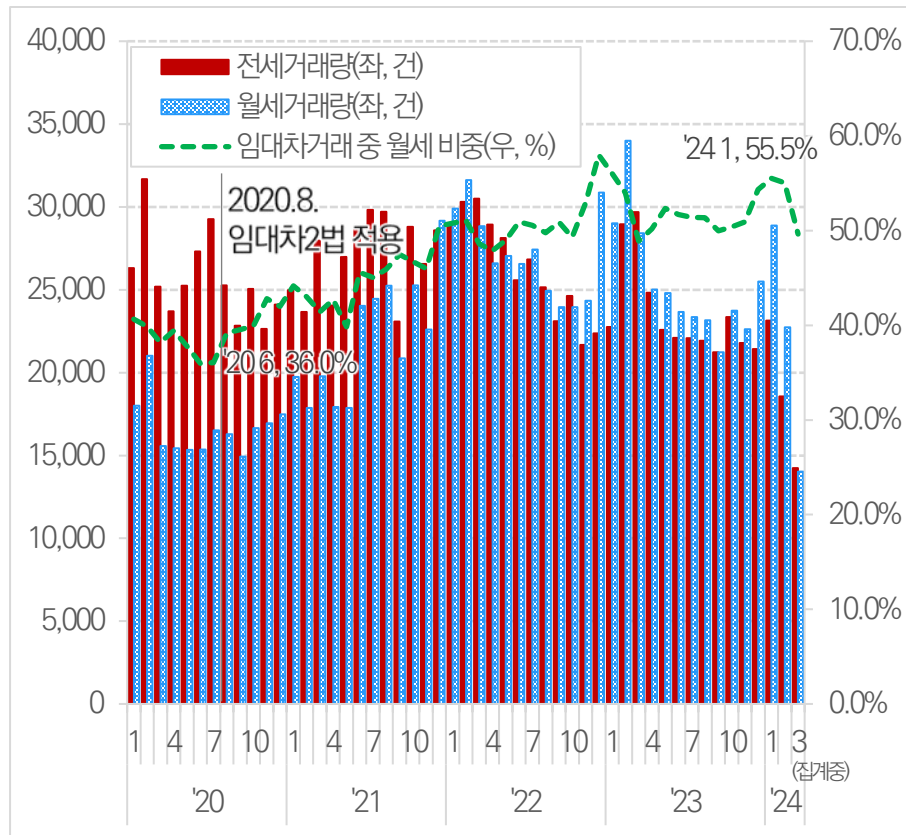


최근 5년('19~'23.8)간 전세보증금반환보증 대위변제 및 미회수금액

구분	개인(억원, %)	법인(억원, %)	합계(억원, %)
변제금액	41,469	113	41,582
미회수금액	30,728	87	30,815
미회수비율	74.1%	77.0%	74.1%

\*자료 : 주택도시보증공사, 국회의원 유경준 의원실(上), 국회의원 김병욱 의원실(下)

서울 주택 임대차 거래량 추이 및 월세 비중(단위: 건, %)



\*자료 : 서울부동산정보광장(2024)

# 전세권 등기 비용 인하 및 비아파트 시장 정보인프라 개선

전세보증금 0.2% 수준의 등록세 인하 필요 / 비아파트 시장의 열악한 정보인프라 개선 필요

## 전세권 등기 비용 인하



- 등록세 : 전세보증금 0.2%  
(cf. HUG 전세금반환보증요율: 0.154%)
- 면허세 : 등록세의 20%
- 등록수수료 : 전세권 등기 대상  
물건당 1만~1만 5천원  
(cf. 법무사수수료 : 20만원 수준)

## 비아파트 시장 정보인프라 개선



- 수요자 관심 높은 아파트와 달리  
비아파트 정보 시스템 미흡
- 금융권, 다가구주택의 선순위  
채권 파악 어려워
- 비아파트 밀집지 새주소 오류有
- 특히 전입세대 열람원→  
새주소로 발급시만 확인 가능

등기부등본 등재 → 공부 확인 가능

당일 효력 발생  
(cf. 확정일자 대항력 익일 발효)

보증 사고율 감소

수요자의 정보접근성 향상

공부 효력 강화

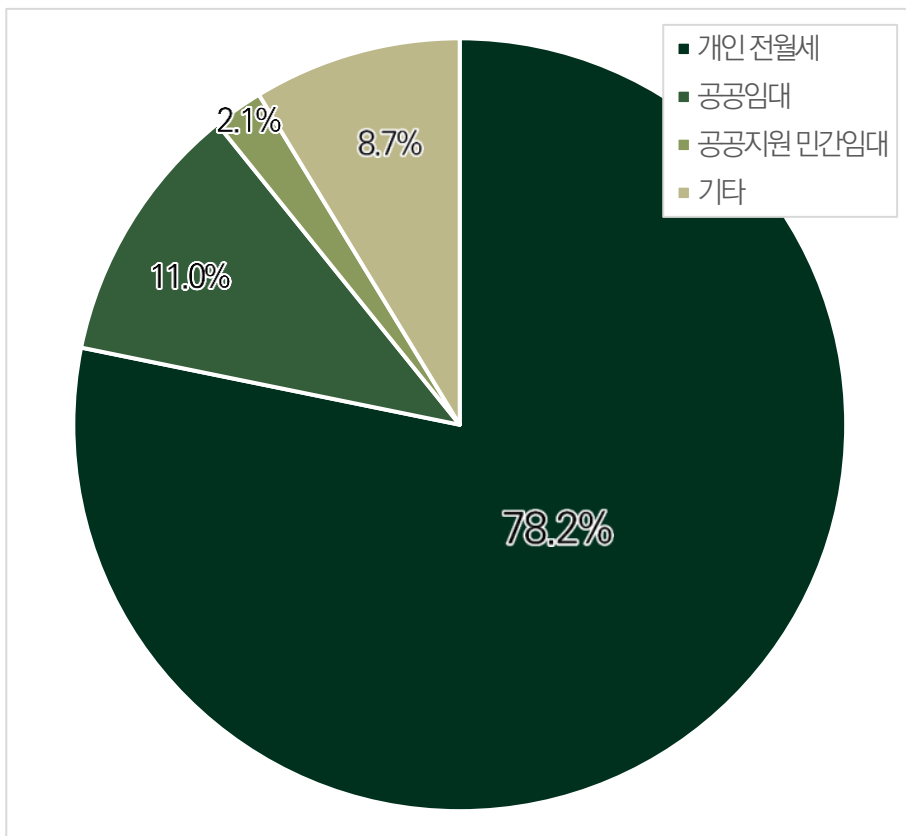
고위험 대출 실행 방지

전세사기  
대처

## 민간 임대 비율 여전히 높은 가운데, 가격 및 매물 변화 커

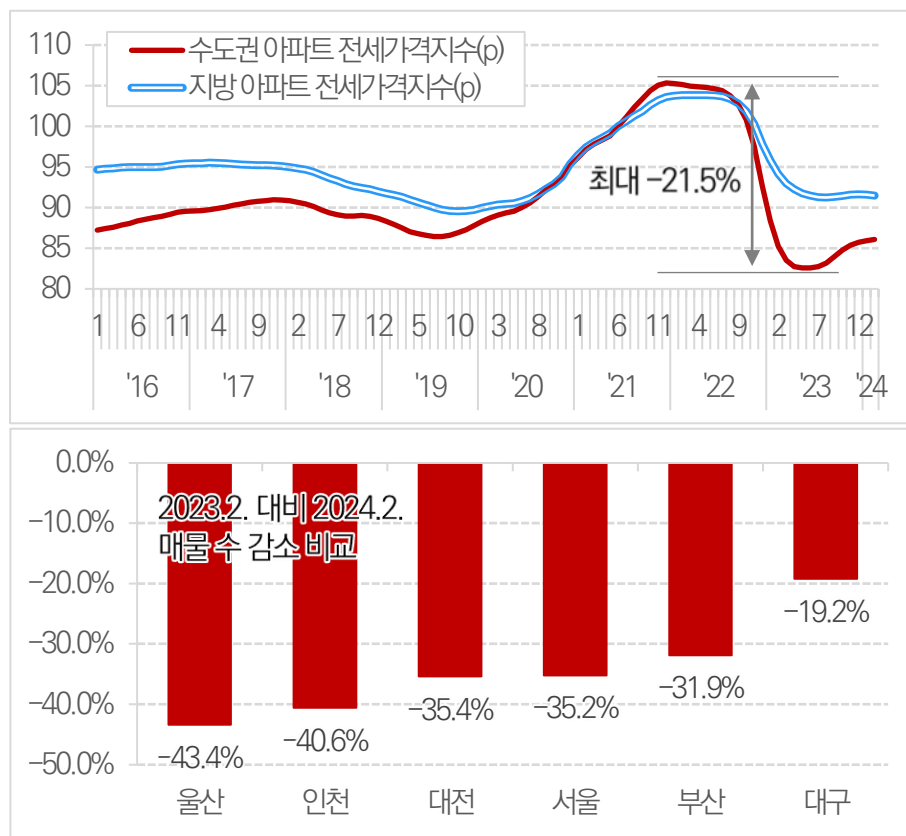
개인 간 전월세 계약 78.2%, 경기 변화 및 정책 변화에 따라 가격과 시장에 노출된 매물량 변화 커

국내 주체별 임대차 비율 (단위: %)



\*자료 : 국토교통부

아파트 전세가지수(上, 단위: p) 및 YoY 매물 감소(下, 단위: %)

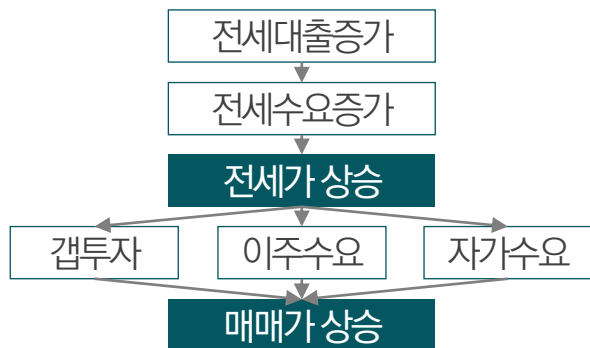


\*자료 : 한국부동산원(2024), 아실(2024)을 가공한 문화일보(2024.3.6.)

# 전세대출 DSR 先영향 분석 및 임대시장 안정 위한 사업 유형 개발·부활

전세 대출 DSR, 시장 영향력 분석 필요(24 연내 도입×시사)하며 임대차 시장 안정 위한 사업 유형 활성화 필요

### 전세대출 DSR 先영향 분석 필요



전세 대출의 시장 영향력 분석

주거비 변화 분석  
(cf. 전월세 전환율 vs. 전세대출이자율)

### 공공지원 민간임대 제도 지원 확대 및 신규 사업 유형 개발

- 개별 임대인 중심 시장, 발전 더더
- 출자금 유동화 조건 완화, 세제 지원 유지 및 확대(2024년 말 일몰 예정), 보증보험 수수료 감면 필요
- 고령자 친화형·도심형 비아파트 사업 등 발굴

기업형 임대시장 발전

시대에 부응한 신규 사업 모델 개발

### 아파트 매입 임대 부활

- 민간 비중 높은 우리 임대차시장, 민간의 장기 임대주택 확보는 여전히 중요한 과제
- 세제 혜택 부여하되, 임대 기간 설정에 따른 인센티브 차등지급 등 고려 필요

수요 부응형 임대차 모델 부활

임대차시장  
불안 해소

# 구조변화제도방향

주택공급활성화와  
부동산금융 시장 안정을 위한 정책 세미나

CERIK 주택도시연구실 김 성 환 | 2024.4.2.