



1. 연구의 개요

□ 연구의 목적

- 이 연구는 주택시장의 국지적 시장불안 현상을 탐색하고 그 원인을 분석함으로써 시장불안을 해소하기 위한 정책방안을 제시하는데 목적이 있음
- 이 연구 목적 달성을 위한 세부 목적은 다음과 같음
 - 첫째, 국지적 시장불안 현상의 개념을 정립하고, 주택시장의 구조와 영향요인을 고찰
 - 둘째, 수도권을 중심으로 국지적 시장불안 지역을 탐색하고, 유형화하여 그 특징을 분석
 - 셋째, 거시적·정책적·지역적·심리적 영향요인을 고려하여 국지적 시장불안 현상의 원인을 정량적·정성적으로 분석하고, 시장불안 전이 압력의 진단기준을 제시
 - 마지막으로 분석 결과를 바탕으로 주택시장의 국지적 시장불안 현상을 해소하기 위한 장·단기 정책방안을 제시

□ 주요 개념의 정립

- 국지적 시장불안
 - 일부 지역에 한정되어 나타나는 현상으로 주택시장이 안정적 수준을 벗어나 시장의 변동성이 증가한 상태로 정의할 수 있음
 - 정량적으로는 특정 지역의 주택가격 변동률이 일정한 임계치를 벗어난 것으로 임계치의 상·하한을 넘는 지역을 각각 시장과열 지역과 시장침체 지역으로 구분할 수 있음
 - 국지적 시장불안 현상의 지속기간은 분석의 공간단위 등에 따라 상이하게 나타날 수 있음

2. 주택시장의 구조와 영향요인 고찰

- 이 연구에서 기존 이론 및 선행연구 등을 바탕으로 주택시장의 구조와 거시적·정책적·지역적·심리적 측면에서의 영향요인을 고찰하고, 이를 추후 수행할 실증분석의 이론적 배경으로 활용
- 공간-자산이론(DiPasquale and Wheaton, 1992)에 따르면, 부동산시장은 공간시장과 자산으로 구분되며, 임대료, 주택가격, 신규공급, 주택재고 간의 관계에 기반함
- 주택가격에 영향을 미치는 요인은 크게 거시적·정책적·지역적·심리적 요인으로 구분되며, 각 영향요인별 경로와 변화 양상을 제시하면 다음과 같음
 - 거시적 영향요인 중 금리 인상(인하), 통화량이나 대출규모의 증가(감소)는 자본환원율 증가(감소) → 수요 감소(증가) → 주택가격 하락(상승)의 경로로 영향을 미침
 - 정책적 영향요인 중 부동산조세의 세율 인상(인하)나 LTV, DTI, DSR 등의 규제 강화(완화)는 자본환원율(i) 증가(감소) → 수요 감소(증가) → 거래 감소(증가) → 주택가격 하락(상승)의 경로로 나타남
 - 지역적 영향요인 중 지역의 인구·가구 증가(감소)·인구 유입 증가(감소)·저출산·고령화율 감소(증가)는 수요 증가(감소) → 주택가격 상승(하락)의 경로를 통해 주택가격에 영향을 미침
 - 입주 물량의 증가(감소)와 미분양 감소(증가)는 주택재고 증가 → 주택가격 하락(상승)의 경로를 나타내며, 기반시설 및 문화·편의시설 등의 증가(감소)는 주택수요 증가(감소) → 주택가격 상승(하락)으로 이어짐
 - 지역경제와 관련된 종사자 수, 사업체 수, 지역총생산 등의 증가(감소)는 소득 증가(감소) → 구매력 증가(감소) → 수요 증가(감소) → 주택가격 상승(하락)의 경로로 나타남
 - 심리적 영향요인은 가격심리와 거래심리로 대표되는 심리지수의 상승(하락)은 미래 투자가치에 대한 기대 증가(감소) → 수요 증가(감소) → 주택가격 상승(하락)의 경로로 영향을 미침

3. 국지적 시장불안 지역의 탐색과 유형화

□ 기본방향

- 국지적 시장불안 지역을 탐색하고, 시점에 따른 공간적 변화 양상을 실증적으로 확인. 또한 가격변화율의 시계열적 패턴을 기반으로 국지적 시장불안 지역을 유형화하고 그 특성을 분석
- 먼저 전국 및 수도권을 대상으로 국지적 시장불안 지역을 탐색
 - 아파트매매가격지수를 활용하여 적절한 임계치를 설정하고, 전국(시도) 및 수도권(시군구)을 대상으로 시장 과열지역과 침체지역을 분석
- 국지적 시장불안 지역의 공간적 변화 양상을 분석하기 위해 2011년~2014년 상반기와 2017년~2020년 상반기에 대한 GIS 핫스팟·콜드스팟 분석을 수행
 - 시군구 단위의 주택가격지수를 이용하여 콜드스팟(2011년~2014년 상반기)과 핫스팟(2017년~2020년 상반기)을 분석하였고, 주택가격지수 산정방법상의 한계를 보완하고 주택가격 변동에 대한 체감도를 고려하여 실거래 자료를 이용하여 동일한 분석을 수행
- 주택가격지수 변동률의 시계열 패턴을 고려하여 국지적 시장불안 지역을 유형화하고 유형별 특성을 분석
 - 유형 구분은 잠재프로파일분석법을 활용하여 BIC 기준과 BIC 및 유형 배분비율(5%)을 기준으로 구분
 - 수도권 및 각 유형별 아파트매매가격 변화율의 선도·지연관계, 아파트가격의 변동 방향, 변화율의 변동폭을 기준으로 유형별 특성을 분석

표 1 | 국지적 시장불안 지역의 탐색과 유형화의 기본방향

구분	주요 내용
국지적 시장불안 지역 탐색	아파트매매가격지수를 활용하여 임계치를 설정하고, 전국 및 수도권을 대상으로 시장과열 및 침체 지역을 탐색
국지적 시장불안 지역의 공간 분석	주택가격지수 및 실거래가격 자료를 바탕으로 GIS 핫스팟·콜드스팟 분석을 수행
국지적 시장불안 지역의 유형화	잠재프로파일분석을 통해 시장불안 지역을 유형화하고 각 유형별 특성을 분석

자료: 연구진 작성.

□ 국지적 시장불안 지역 탐색

- 전국(시도 기준) 분석 결과에서는 수도권과 비수도권의 시장 차별화 현상이 확인되었으며, 수도권(시군구 기준) 분석 결과에서는 2013년 3월 시장침체 지역 43개, 2018년 11월 및 2020년 7월에 시장과열 지역(25개)이 가장 많이 탐색
 - 국지적 시장불안 지역을 식별하기 위한 임계치 상·하한은 전국의 경우 6.9%, -3.4%, 수도권은 7.1%, -5.4%로 설정
 - 전국을 대상으로 분석한 결과, 2011~2013년에는 비수도권에서 시장과열 지역, 수도권에서는 시장침체 지역이 식별되었고, 2018~2019년에는 비수도권에서 시장침체 지역, 수도권에서 시장과열 지역이 식별되어, 수도권과 비수도권 간의 시장 차별화 현상을 확인
 - 수도권을 대상으로 분석한 결과, 2013년 3월에는 시장침체 지역(43개 시군구)이 가장 많이 식별되었으며, 2018년 11월과 2020년 7월에는 시장과열 지역(25개 시군구)이 가장 많이 식별됨. 시간에 따른 시장불안 지역의 분포는 시장과열 지역의 경우 왼쪽으로 꼬리가 긴 분포, 시장침체 지역은 오른쪽으로 꼬리가 긴 분포를 나타냄

□ 국지적 시장불안 지역의 공간 분석

- 2011~2014년 상반기에는 경기·인천 지역을 중심으로 시장침체 지역이, 2017~2020년 상반기에는 서울 지역을 중심으로 시장과열 지역이 이동하는 양상을 보임
 - 침체기에는 경기·인천(2011년~2012년) → 서울(2013년) → 경기(2014년 상반기) 지역으로 시장침체 지역이 이동하였으며, 서울보다 경기·인천 지역에서 시장침체 현상의 지속기간이 긴 것으로 확인
 - 과열기에는 서울(2017년~2018년) → 서울 및 인천(2019년 상반기) → 서울(2019년 하반기) → 경기(2020년 상반기) 지역으로 시장과열 지역이 이동하는 양상을 보였으며, 경기·인천보다 서울 지역에서 시장과열 현상의 지속기간이 긴 것으로 파악
- 최근에는 정책이 변화함에 따라 규제지역에서 비규제지역으로 시장과열 지역이 이동하는 양상을 보이는 등 시장불안 현상의 전이효과가 나타나기도 함

□ 국지적 시장불안 지역의 유형화

- 국지적 시장불안 지역은 7개(BIC 기준)과 4개(BIC 및 유형 배분비율 5%)로 유형화되는 것으로 분석

표 2 | 국지적 시장불안 지역의 유형

7개 유형		4개 유형	
7A	【서울】 양천, 서초, 강남, 송파, 강동 【경기】 성남(분당)	4A	【서울】 종로, 중구, 용산, 성동, 광진, 동대문, 성북, 서대문, 마포, 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악, 서초, 강남, 송파, 강동 【경기】 과천, 성남(수정, 분당)
7B	【경기】 과천		
7C	【서울】 종로, 중, 용산, 성동, 광진, 성북, 동대문, 강북, 노원, 은평, 서대문, 마포, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악 【경기】 성남(수정)	4B	【서울】 중랑, 강북, 도봉, 노원, 은평 【경기】 성남(중원), 용인(처인, 기흥), 부천, 남양주, 광주, 김포, 고양(덕양, 일산동, 일산서), 파주, 동두천, 양주, 의정부 【인천】 중구, 동구, 서구, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양
7D	【서울】 중랑 【경기】 성남(중원), 용인(처인, 기흥), 부천, 남양주 【인천】 동, 미추홀, 남동, 부평, 계양		
7E	【서울】 도봉 【경기】 광주, 김포, 고양(덕양, 일산동, 일산서), 파주, 동두천, 양주, 의정부 【인천】 중, 연수, 서	4C	【경기】 안양(만안, 동안), 군포, 의왕, 용인(수지), 수원(장안, 팔달, 영통), 안산(상록, 단원), 시흥, 광명, 화성, 구리, 하남
7F	【경기】 안양(만안, 동안), 군포, 의왕, 용인(수지), 수원(장안, 팔달, 영통), 안산(상록, 단원), 시흥, 광명, 화성, 구리, 하남		
7G	【경기】 안성, 오산, 평택, 이천	4D	【경기】 안성, 오산, 평택, 이천

자료: 연구진 작성

- 7개 유형의 경우 7A 유형은 선도 경향, 7D 유형은 후행 경향이 가장 강한 것으로 분석되었으며, 7A~7F 유형의 아파트매매가격과 수도권 아파트매매가격의 방향성이 동일한 것으로 확인되었고, 변화율의 변동폭은 7B 유형이 가장 큼
- 4개 유형의 경우 4A 유형과 4D 유형은 각각 선도, 후행 경향이 가장 강한 것으로 나타났으며, 4D 유형을 제외한 모든 유형의 아파트매매가격과 수도권 아파트매매가격의 방향성이 동일한 것으로 분석. 또한 변화율의 변동폭은 4D 유형 → 4C 유형 → 4A 유형 → 4B 유형 순서로 확인

4. 국지적 시장불안의 원인과 전이 압력 분석

□ 기본방향

- 수도권 지역에서 나타나는 국지적 시장불안 현상의 원인을 실증분석하고, 비규제지역을 중심으로 시장불안 전이 압력의 진단기준을 제시
 - 첫 번째는 정책적 요인의 경우 계량적으로 분석하는데 한계가 있다는 점을 고려하여 시장 상황별 부동산 정책의 조치시기, 조치강도, 시장불안의 원인진단, 기대효과와 결과의 일치성 측면에 대해 정성 분석을 실시
 - 두 번째는 아파트매매가격 변동률에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 시군구 단위의 패널자료를 활용하여 LSDV 분석을 수행. 분석에 반영한 변수는 거시경제 변수 2개(주가수익률, 통화량 변화율), 정책 변수 2개(투기지역·투기과열지구 더미, LTV 비율), 지역 변수 6개(소비자물가지수 변동률, 아파트매매거래량 변동률, 준공물량, 외지인 거래비율, 법인 매수거래 비율, 매매대비 전세가율)와 심리 변수 1개(매매심리지수)로 총 11개 변수임
 - 세 번째는 비규제지역인 경기도를 대상으로 부동산 정책이 변화함에 따라 주택시장의 국지적 시장불안 현상이 다른 지역으로 전이되는지를 진단하기 위한 기준을 제시.

□ 국지적 시장불안 현상의 원인 분석

- 부동산 정책에 대한 정성분석 결과, 전반적으로 정책의 조치시기와 조치강도에 대한 보완이 필요하며, 시장침체기에는 원인 진단, 시장과열기에는 기대효과와 결과의 일치성 측면에서 보완이 필요
- 수도권 아파트매매가격 변화율에 영향을 미치는 요인은 지역 변수인 외지인 거래비율과 법인 매수거래 비율을 제외한 9개 요인인 것으로 확인
 - 유동성의 대리변수인 통화량의 변동률은 수도권 아파트매매가격 변동률에 양(+)의 영향을 미쳐 시중 자금의 유통량이 풍부하게 되면 아파트 수요가 증가하여 매매가격의 변동률이 커지는 것으로 확인
 - 특히, 매매심리지수는 아파트매매가격 변화율에 양(+)의 영향을 미치며, 종속변수에 대한 영향력이 가장 큰 것으로 나타났음. 주가지수 수익률은 유의한

- 음(-) 값으로 추정되어 주가수익률이 하락하면 수도권 아파트시장의 수요가 증가하여 가격 변동성이 확대되는 것으로 분석
- 또한 아파트 공급물량의 대리변수인 주민등록세대수 대비 준공물량도 통계적으로 유의한 음(-)의 값으로 분석되어 공급물량이 증가하면 아파트매매가격의 변동성도 작아지는 것으로 확인
 - 국지적 시장불안 지역을 유형별로 구분하여 아파트매매가격 변화율에 대한 영향요인을 분석한 결과, 주가수익률, LTV 비율, 준공물량, 외지인 거래비율의 경우 유형별로 차이를 보임
 - 주가수익률은 4A 유형(서울의 종로, 강남, 서초, 용산, 경기 성남 등의 23개 시군구)에서 통계적으로 유의한 음(-)의 값으로 추정
 - LTV 비율은 4A 유형과 4B 유형에서 통계적 유의성이 확보되지 않아 정부가 해당 유형의 LTV 비율을 강화하더라도 아파트매매가격 변화율에는 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 확인
 - 준공물량은 4B 유형, 외지인 거래비율은 4C 유형에서 유의한 양(+)의 값으로 추정되어 준공물량이 증가하거나 외지인 거래 비중이 증가할수록 해당 지역의 아파트매매가격 변화율이 증가하는 것으로 분석
 - 국지적 시장불안 지역의 유형과 각 변수의 상호작용항을 고려한 경우, 주가수익률, 준공물량, 외지인 거래비율, 매매심리지수가 유형에 따라 차이를 보임
 - 주가수익률은 시장불안 지역의 유형별 분석에서와 마찬가지로 4A 유형에서만 통계적으로 유의한 것으로 분석
 - 준공물량은 4B~4D 유형에서 통계적으로 유의미한 것으로 나타나 유형별 분석 결과와는 다소 차이를 보임. 이러한 결과는 실제 주택시장의 수요가 시장여건의 변화에 대응하여 증가하거나 감소하기도 하고, 주변 지역이 특정 지역의 주택수요를 흡수하기도 한다는 점을 고려할 필요
 - 외지인 거래비율은 4A 유형과 4C 유형의 상호작용 항에서 유의하게 분석되어, 해당 지역에 대한 외지인의 수요가 증가하면, 수도권의 아파트매매가격 변화율도 상승하는 것으로 확인
 - 매매심리지수는 모든 유형에서 수도권 아파트매매가격 변화율과 양(+)의 관계에 있어 매매심리지수의 변화 양상에 대한 면밀한 모니터링이 필요한 것으로 나타남

□ 부동산 시장불안 전이 압력 분석

- 국지적 시장불안 전이효과에 대한 유인변수는 생활 SOC 특성 요인, 인구 및 가구 특성 요인, 투자 특성 요인, 주택이용 수요 특성 요인으로 나타남
 - 부동산시장의 시장불안 전이현상이 발생할 확률은 생활 SOC 특성 요인 → 주택이용 수요 특성 요인 → 인구 및 가구 특성 요인 → 투자 특성 요인 순서로 작아짐

그림 1 | 부동산 시장불안 전이효과 유인변수

요 인 1	요 인 2	요 인 3	요 인 4
생활 SOC 특성	인구 및 가구 특성	투자 특성 요인	주택이용 수요 특성 요인
- 보육시설 수 - 복지시설 수 - 총병상 수 - 노인여가복지시설 수 - 교원 수 - 사설학원 수 - 문화시설기반 수 - 요양기관 수	- 1인 가구 수 - 신혼 부부 수 - 총 가구 수 - 신생아 수	- 시도간 전입비율 - 시도간 전출비율 - 매매대비 전세가율	- 전세 거주 비율 - 철도역까지의 접근시간

- 4개 요인에 대한 전이효과 발생확률 산출 결과, 경기도의 평균 전이효과 발생확률은 4%로 분석되었으며, 이를 바탕으로 아래와 같이 부동산시장의 시장불안 전이 압력 진단기준을 제시

< 경기도 지역 부동산 시장불안 전이 압력 판단 기준 >

- ◎ 4%의 확률을 기준으로 해당 지역이 4%보다 높을 경우 1의 점수를 부여함
- ◎ 각 요인 중 한 가지라도 1점을 받은 지역은 전이 압력이 있는 지역으로 간주
- ◎ 요인 점수의 합이 높을수록 신호의 강도는 강해지는 것으로 판단 할 수 있으며, 정도에 따라 위험과 모니터링 지역으로 구분할 수 있음
- ◎ 0의 점수를 가질 경우 전이효과 발생 확률이 적고, 모니터링 필요성이 낮은 지역으로 구분할 수 있음

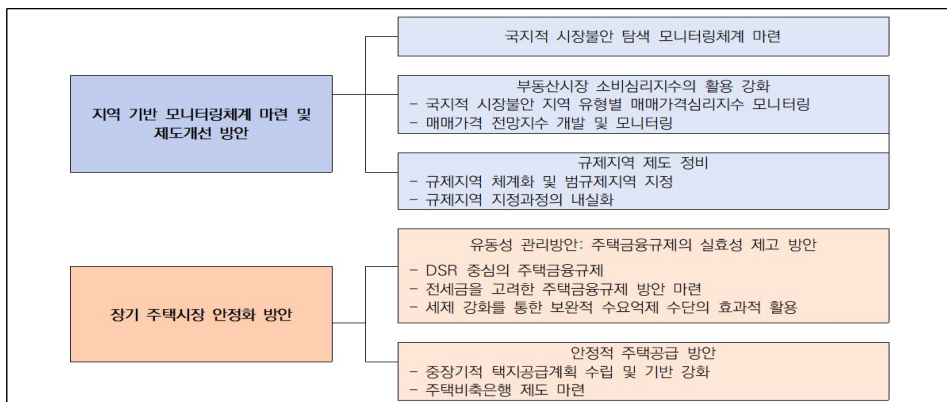
- 진단결과, 시장불안 전이 압력이 있는 지역은 총 27개 지역으로 도출되었으며, 양평군, 가평군, 연천군은 시장불안 가능성이 작은 것으로 분석

5. 국지적 시장불안 해소 및 시장안정을 위한 정책방안

□ 기본방향

- 주택시장 전반에 영향을 미치는 요인 및 지역 주택시장에 영향을 미치는 요인을 고려하여 장·단기적 시장불안 해소방안을 마련하는 것이 필요
- 국지적 시장불안 해소방안은 지역기반 모니터링 체계 마련 및 제도개선 방안과 장기 주택시장 안정화 방안으로 구분
- 지역기반 모니터링 체계 마련 및 제도개선 방안은 국지적 시장불안 해소를 위해 시급성이 요구되며 비교적 단기간에 시장안정에 기여할 수 있는 방안을 의미하며, 국지적 시장불안 지역 탐색 모니터링체계 마련, 부동산시장 소비심리지수의 활용성 강화, 규제지역 제도 정비 등을 제시
- 장기 주택시장 안정화 방안은 주택시장 전반에 영향을 미치는 요인들을 중심으로 장기적 관점에서 시장 안정을 위해 추진되어야 할 정책방안을 의미하며, 유동성 관리방안 및 안정적 주택공급 방안 등이 제시

그림 2 | 국지적 시장불안 해소 및 시장안정화 방안

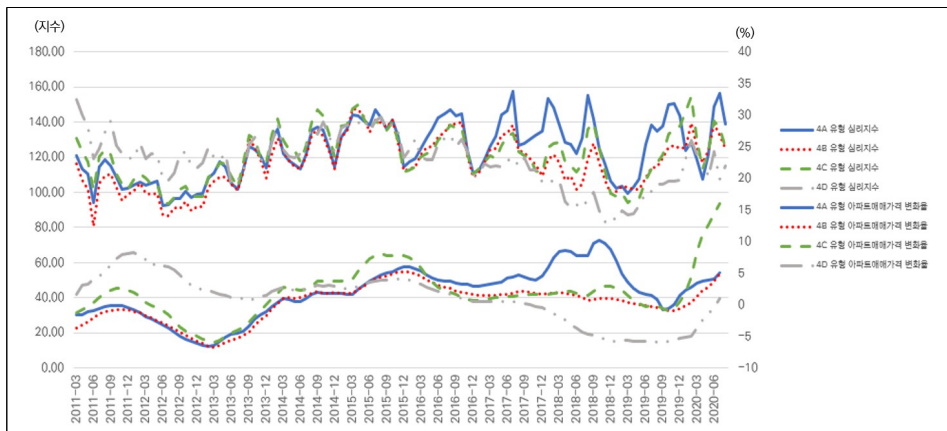


자료: 연구진 작성.

□ 지역기반 모니터링체계 구축 및 제도개선 방안

- (국지적 시장불안 탐색 모니터링 체계 마련) 저금리 현상이 지속되고 시중의 유동성이 풍부할 경우 정부 정책변화와 지역 주택시장의 특성에 따라 주택시장의 시장불안 현상이 타 지역으로 빠르게 확산될 수 있으므로, 면밀한 모니터링 체계를 마련할 필요
 - 이 연구에서 제시한 시장불안 지역 탐색 및 부동산 시장불안 전이 압력 진단 기준 등을 활용하여 지역기반의 주택가격 모니터링 체계를 마련할 필요
 - 특히 주택가격지수뿐 아니라 체감도가 높은 실거래가격 자료를 활용하여 국지적 시장불안 지역을 탐색하고, 가격의 선도 지표로 알려진 거래량의 변화에 대해서도 모니터링할 필요
- (부동산시장 소비심리지수의 활용 강화) 매매심리지수는 수도권 아파트매매가격 변화율에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로, 이에 대한 면밀한 모니터링 및 소비심리지수 활용도를 강화할 필요
 - 첫 번째는 국지적 시장불안 지역의 매매심리지수 평균값을 유형별로 구분하여 변화 추이를 모니터링할 수 있음. 아래 그림을 살펴보면, 국지적 시장불안 지역이 다수 식별된 2012년 전·후와 2018년 전·후 시점에 각 유형의 아파트매매가격 변화율과 매매심리지수가 유사하게 움직이는 것을 확인할 수 있음

그림 3 | 부동산시장 소비심리지수의 활용 강화



자료: 연구진 작성.

- 두 번째는 소비심리지수의 가격 전망 문항을 활용하여 주택가격 전망에 대한 심리지수를 개발·모니터링할 수 있음
- **(규제지역 제도개선)** 현재의 규제지역 제도는 금융규제 및 부동산조세 정책과 매우 복잡하게 연계되어 있어 이해가 쉽지 않다는 단점이 있으므로, 이를 체계적으로 개편하고, 규제지역 지정 및 해제과정의 내실화를 추구할 필요
 - 규제지역의 체계화는 크게 두 가지 방안을 고려할 수 있음. 첫째는 현재 3개 규제지역의 지정기준을 통합하되, 정책강도는 단계적으로 적용하는 것이며, 두 번째는 규제지역을 신규 주택시장과 기존 주택시장으로 분리하고 정책강도는 단계적으로 적용하는 것임
 - 단, 현재와 같이 시중 유동성이 풍부하고 저금리로 인해 주택마련 비용이 감소하는 상황에서는 부동산시장의 시장불안 전이효과가 발생할 가능성이 크므로 범규제지역을 대상으로 규제지역을 지정할 필요
 - 현재 규제지역의 지정시기, 지정사유, 검토주기 등이 상이하거나 명확하지 않은 측면이 있으므로 규제지역 지정과정을 보다 내실화할 필요

□ 장기 주택시장 안정화 방안

- **(유동성 관리방안: 주택금융규제의 실효성 제고)** 규제지역과 연계된 LTV 및 DTI 규제는 실수요자의 주택구매를 어렵게 하고 신용대출 및 전세를 통한 주택구입을 억제하는 데는 한계가 있어 이를 개선할 필요
 - 현재의 주택금융규제는 전체적으로 주택수요와 유동성을 억제하는 데는 효과적이나, 일부 한계가 있음을 고려하여 DSR 중심의 금융규제로 전환할 필요
 - 전세금을 통해 주택을 구입할 경우, LTV, DTI, DSR 규제의 영향을 받지 않는다는 문제가 있으므로, 주택금융규제 시 전세금 레버리지를 이용한 주택구입을 억제할 수 있는 방안을 마련할 필요. 단, 임차인의 주거안정과 상충되는 측면이 있으므로 면밀한 검토 후 추진
 - 주택이 투자자산으로서의 성격이 강해지고 가격 상승에 대한 기대가 있는 상황에서는 투기적 수요 증가로 인해 추가적인 주택가격 상승이 발생할 수 있으므로, 보유세, 취득세, 양도세 강화 등의 보완적 수단을 활용할 필요

- **(안정적 주택공급방안: 중장기적 택지공급계획 수립)** 주택공급과 달리 수요는 거시경제적 요인과 정책 변화 등에 매우 민감하게 반응한다는 점을 고려하여 중장기 택지공급계획 마련을 위한 기반을 강화할 필요
 - 추정시 코호트 효과와 선호주택 유형 등 동태적 변화를 감안한 주택수급 진단 지표를 개발할 필요
 - 인센티브 부여를 통해 민간 소유 택지에 대한 정보를 보완하고, 토지이용 변화 시뮬레이션 시스템을 구축하여 택지 활용에 유연하게 대응할 필요
- **(안정적 주택공급방안: 주택비축은행 제도 마련)** 주택가격의 변동성을 안정적으로 유지하고 서민의 주거안정을 도모하기 위해 주택비축은행 제도의 도입을 고려할 필요
 - 주택비축은행 제도의 실효성을 담보하고 시장 변화에 선제적으로 대응하기 위해 정책대상계층 및 자원마련 등의 주요 쟁점을 고려하여 주택비축은행 제도 도입계획을 마련할 필요
 - 이를 통해 공공임대주택을 확보하여 서민 주거안정에 기여하고, 가격상승기에는 매각을 통해 주택시장의 변동성을 안정시키는데도 기여할 수 있을 것으로 예상