

요 약

- ▶ 지난 수년 동안 우리나라뿐만 아니라 미국, 영국 등 여러 나라에서 주택 가격이 급등하면서, 주택 가격 버블 붕괴 가능성에 대한 우려와 함께 과거 버블의 형성과 붕괴 사례에 대한 관심이 커짐.
- ▶ 버블은 개념적으로는 간단하지만, 자산의 정확한 내재가치를 평가한다는 것이 현실적으로 매우 어려워, 그 존재 유무를 판정하는 것은 용이하지 않음.
- ▶ 부동산시장의 불완전성으로 다른 재화시장에 비해 가격 변동폭이 크고 버블 붕괴가 빈발하는 것으로 나타남.
 - IMF가 1959년부터 2002년까지 44년간 19개국의 자산 가격 데이터를 분석한 결과, 평균 13년에 한 번씩 가격 폭락 현상이 나타남.
 - 1970년부터 OECD 15개국의 자산시장을 조사한 결과, 주식시장은 24번의 붐 가운데 4번의 가격 폭락이 발생하여 경험적 버블 붕괴 확률이 17%에 이른 데 반해, 부동산시장은 20번의 붐 가운데 11번의 붕괴가 발생함으로써 경험적 확률은 55%에 달함.
- ▶ 1970년부터 2002년까지 자산 가격 변화 데이터를 분석한 결과, 일반적인 경기 국면에 있어 저점에서 정점 또는 정점에서 저점까지 소요된 기간은 대략 1~3년 정도 소요된 데 반해, boom-bust 국면에서는 대략 5~7년 정도로 확대되는 것으로 나타남.
- ▶ 최근 미국, 영국 등 많은 나라들에서 연간 주택가격 상승률이 10%를 상회하는 과열 양상을 보이고 있음.
 - 세계적으로 주택 가격이 크게 상승하게 된 배경은 이자율 인하, 경기회복에 의한 소득 증가, 주택금융의 발달, 자본이득에 대한 기대 상승 등이 크게 작용한 것으로 분석되고 있음.
- ▶ 우리나라 주택가격 상승률은 논란이 되고 있는 주요 국가에 비해서는 상대적으로 안정적인 수준이지만, 추가적인 투기가 발생하지 않도록 하기 위해서는 직접규제에 의한 접근보다는 시장에 대한 신뢰회복과 그에 따른 공급 탄력성의 확대가 바람직할 것으로 판단됨.
 - 정확한 시장정보를 제공하는 정보 인프라의 구축과 함께, 공급 탄력성을 높여 균형 상태를 조속히 회복할 수 있도록 하는 것이 추가적 투기 확산을 막는 첩경일 것으로 판단됨.