

건설이슈포커스

중장기 국내 주택시장 전망

- 수요 및 공급요인 분석을 중심으로 -

2011. 5. 30

이홍일 · 박철한

■ 연구의 배경 및 목적	4
■ 향후 주택수요 전망	5
■ 향후 주택공급 및 수급상황 전망	17
■ 결론 및 시사점	30

요 약

- ▶ 본 연구는 국내 주택시장의 중장기 변화를 주택수요와 공급 측면으로 나눠 분석하고, 주택수요와 공급을 비교/분석해 단기 및 중장기적인 주택수급 상황을 점검하였음.
- ▶ 국내 주택수요는 2030년까지 매년 평균 7천~8천호 가량 점진적으로 감소할 전망이며, 2030년대 중후반 이후 주택수요의 감소폭이 보다 확대될 전망이다.
 - 주택수요는 2000년대 중후반 정점을 기록한 이후 감소세 지속. 2011년 약 43만호 수준인 주택수요는 2020년에 36만~37만호, 2030년에는 약 30만호 수준으로 감소할 전망이다.
 - 2010년대 중반 이후 베이비부머의 은퇴에 따라 대형주택 수요는 보다 빠르게 감소할 전망이다.
- ▶ 국내 주택수요의 점진적 감소에 따라 국내 신규 주택건설시장 규모도 점진적으로 감소할 전망이다.
 - 단, 국내 주택 재고의 50% 이상이 아파트이고, 아파트의 70% 이상이 1990년대 준공된 재건축 연한 40년 이상된 아파트여서 신규 주택건설시장의 점진적 감소와 별개로 향후 리모델링 관련 제도가 개선된 이후 아파트 리모델링시장이 본격적으로 급증할 전망이다.
- ▶ 주택수요가 감소하는 가운데 주택수요의 다양화 현상이 심화될 전망이다.
 - 베이비부머의 은퇴에 따라 건강관리, 레저, 기타 복지 서비스가 결합된 주택 수요 증가
 - 소득증가에 따른 고소득자 대상 고급 아파트, 고급 단독주택 등 고급주택 수요 증가
 - 독신층, 무자녀 가구 등 1, 2인 가구를 대상으로 한 도심 내 다양한 소형주택 수요 증가
- ▶ 주택 수급상황을 분석한 결과, 지방의 경우 2000년 초중반 이뤄진 주택공급 과잉 현상이 점진적으로 해소되고 있으며, 수도권은 2011년 연말부터 약 2년 동안 주택공급(주택입주물량) 부족 현상이 대두될 것으로 예상됨.
- ▶ 중장기적으로는 택지개발사업, 뉴타운사업 등에 계획된 수도권 주택공급 물량이 주택수요에 비하여 매우 과다함에 따라 2010년대 중후반 수도권의 공급과잉이 우려되는 상황임.
- ▶ 다만, 2008년 이후 공공택지 미분양, 최근 택지개발사업 및 뉴타운사업 구조조정 추진 등의 영향으로 실제 주택공급 물량은 계획에 비하여 축소되고 있어서 거주여건이 미흡한 일부 수도권 외곽 신도시 위주로 2010년대 중후반경 공급과잉 현상이 발생할 가능성이 있는 것으로 판단됨.
- ▶ 2010년대 후반 이후 수도권 주택보급률(신규 기준)도 100%를 초과하면서 대규모 택지개발사업은 대폭 축소되고, 재개발/재건축 위주로 주택공급이 이루어질 전망

I. 연구의 배경 및 목적

- 본 연구는 향후 국내 주택시장의 중장기 변화를 주택수요의 측면과 주택공급의 측면으로 나눠 분석하고, 다음으로 주택수요와 공급을 비교/분석함으로써 향후 단기, 중장기적인 국내 주택시장의 수급상황과 주택시장의 특성 변화를 전망하고자 함.
- 기존의 일부 연구에서도 국내 주택수요 변화에 대해 연구를 수행하였으나, 본 연구는 국내 인구 및 가구 수 변화를 보다 세부적으로 분석하고, 이를 기초로 국내 주택수요의 총량 변화와 함께 더욱 세부적인 시사점을 도출하고자 함.
 - 가구 수 변화와 관련해서는 가구 수 변화 추이 분석과 함께 가구원 수별 가구 수 변화 추이 분석을 통해 주택수요 변화와 관련된 시사점을 도출하고자 함.
 - 인구와 관련해서는 기존의 일부 연구¹⁾에서 주택 주수요 연령층을 35~54세로 정의하고, 해당 연령층 인구의 감소 시점 이후 주택시장 침체 등을 언급했으나, 본 연구에서는 주택 주수요 연령층에 대해 보다 세부적인 분석을 실시하고, 연령층별 주택수요의 특성 분석과 연령층별 인구구조 변화 분석 등을 실시해 시사점을 도출함.
 - 아울러 베이비부머의 은퇴 및 고령화가 향후 주택수요에 미치는 시사점을 도출함.
- 주택공급의 측면에서는 최근 주택공급 추이와 향후 주요 주택공급 계획을 점검하고, 동 계획의 달성 여건 및 가능성 등을 점검해 향후 주택공급 물량을 단기 및 중장기적으로 전망함.
- 주택수급 상황과 관련해서는 현재 두 가지 상반된 견해가 존재하는데, 지난 몇 년간 주택공급 부족으로 조만간 주택수급이 불안정해질 것이라는 견해와 미분양 주택과 향후 주택공급 예상치를 감안하면 공급과잉이 초래될 것이라는 견해임.
- 따라서, 본 연구에서는 향후 국내 주택수요 변화와 주택공급 전망을 기초로 향후 주택수급 상황을 단기 및 중장기로 구분해 분석함으로써 향후 주택공급 부족 또는 공

1) 신한FSB연구소, '국내 주택시장 중장기 전망 및 향후 주요 이슈'(2010.4), 하나금융경영연구소, '중장기 주택시장 변화요인 점검 및 전망'(2010.3) 등의 연구에서 35~54세 인구 변화 등을 기초로 향후 주택시장 변화를 전망함.

급 과잉 가능성에 대해 점검하고자 함.

- 아울러 향후 국내 주택시장의 패러다임 전환 가능성과 그 의미에 대해 분석하고자 함.

II. 향후 주택수요 전망

1. 개요

- 기존의 연구에 의하면 국내 주택수요²⁾는 2000년대 중후반에 44만~45만호 수준에서 정점을 기록한 이후 점진적으로 감소하여 2020년에는 36만~37만호 수준으로 감소할 전망이다.
 - 주택종합계획(2003~12)에서는 2003년 43.5만호 수준인 주택수요가 2008년 44.8만호를 정점으로 점차 감소해 2012년에는 42.5만호 수준으로 감소할 것으로 전망함.
 - 정의철(2005)연구³⁾에서는 주택종합계획보다 다소 보수적으로 전망해 주택수요가 2005년 43만호를 정점으로 점진적으로 감소해 2020년에는 36만호 수준이 될 것으로 전망했고, 최근 메리츠증권(2010)⁴⁾ 연구에서는 이보다는 양호한 38만~50만호로 전망했음.
- 최근 국토해양부는 2010~12년 연평균 주택수요를 전국 43만호, 수도권 25만호로 추정하였음.
 - 가구분화, 소득증가 등의 영향으로 전국에서 연간 32만호, 수도권에서 19만호 수요가 발생할 것으로 추정함.
 - 국토해양부는 도심내 재건축/재개발사업에 의한 주택멸실로 연간 전국 11만호, 수도권에서 6만호 대체수요가 발생할 것으로 추정함.

2) 본 연구의 주택수요는 신규 주택수요를 의미하는데, 세부적으로는 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요, 소득증가에 의한 신규 주택수요, 멸실에 의한 대체수요 등을 합한 주택수요를 의미함. 주택수요를 추정하는 가장 대표적인 모형은 Mankiw-Weil 모형인데, Mankiw-Weil 기본 모형의 경우 연령층별 가구원 수와 연령층별 인구의 장기적 변화를 기초로 주택수요를 추정하며, Mankiw-Weil 수정 모형에는 소득과 주택가격 등이 추가됨.

3) 정의철, 주택산업연구원 개원 10주년 기념 세미나, 2005

4) 메리츠증권, '주택수요 추정을 통한 향후 주택수급 전망'(2010.11) 연구에서는 소득 및 주거비용 수준에 따라 3가지 시나리오별로 예측을 했는데, 2015년의 주택수요를 약 38만~50만호 사이로 예측함.

<표 1> 국토해양부의 2010~12년 간 주택수요 추정 결과

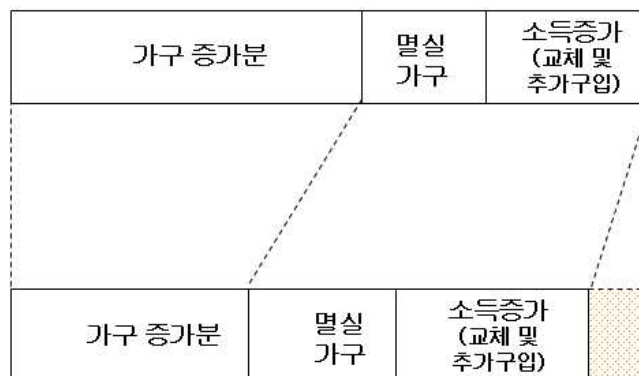
(단위 : 천호)

구분	지역	2010	2011	2012	연평균
합계	전국	432.8	431.5	425.4	429.9
	수도권	250.5	249.8	247.2	249.2
가구·소득요인	전국	323.5	319.9	311.4	318.3
	수도권	193.3	191.0	186.8	190.4
멸실요인	전국	190.3	111.7	114.0	111.7
	수도권	57.2	58.8	60.0	58.8

자료 : 국토해양부

- 주택수요를 요인별로 구분해볼 때 주택멸실과 소득요인에 의해서는 주택수요가 향후 증가할 전망이지만, 인구 및 가구 요인에 의해서는 향후 주택수요가 점진적으로 감소할 전망이다.
- 인구 및 가구요인에 의해서 주택수요가 점진적으로 감소하는 것과 달리 멸실에 의한 주택수요는 지속적으로 증가하는데, 특히 수도권이 멸실요인에 의한 주택수요가 증가 추세임.
- 향후 소득 증가에 의한 교체수요 및 다주택수요도 증가할 전망인데, 현재 1,000인당 주택수, 1인당 주거면적 등 주택의 양적, 질적 수준은 선진국 대비 낮은 수준이어서 주거수준 개선을 위한 주택시장의 양적, 질적 성장이 지속 가능한 상황임.
- 2010년대 후반 소득 3만 달러 시대에 진입하며 소득증가에 따른 고급주택 수요도 증가하고, 선진국과 질적 주거수준의 격차가 점진적으로 줄어들 것임.

<그림 1> 주택수요 변화 요인별 향후 신규 주택수요 변화



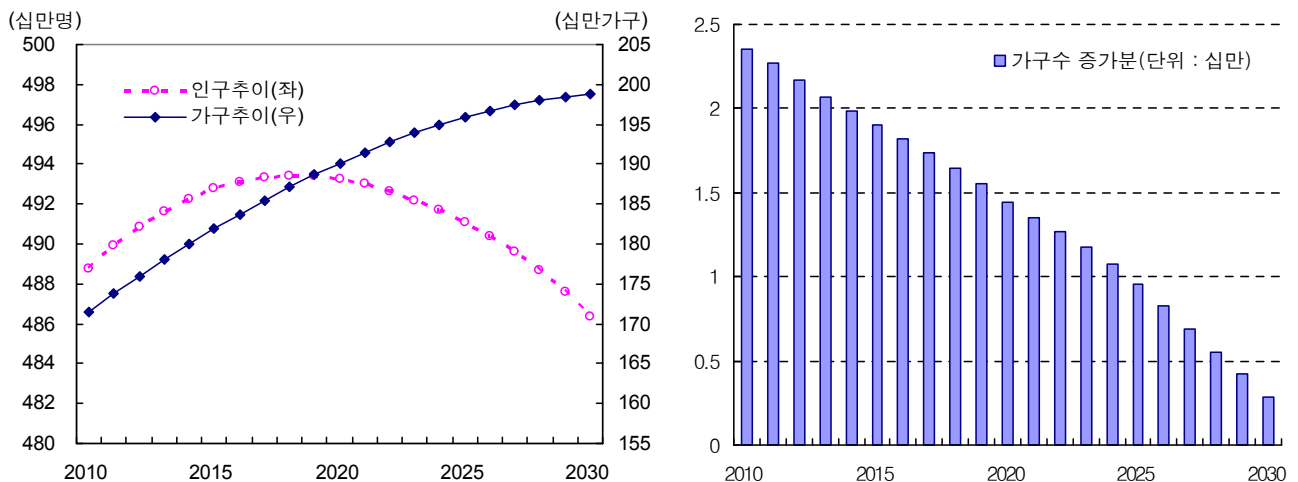
- 지역별로는 현재 수도권의 주택수요가 지방보다 더 많으며, 주택수요의 감소폭도 수도권이 더 적어 수도권의 주택수요는 매우 점진적으로 감소함.

- 다음에서는 향후 주택수요 변화에 가장 큰 영향을 미칠 가구 및 인구요인에 대해 총량적 변화 분석과 더불어 연령층별 인구 변화, 가구원 수별 가구 수 변화 등 세부 분석을 실시해 향후 주택수요의 변화에 대해 세부적인 시사점을 얻고자 함.

2. 가구 수 변화에 의한 주택수요 변화 전망

- 국내 총 인구는 2018년에 4,934만명까지 증가한 이후 저출산의 영향으로 2019년부터 감소할 전망이지만, 주택수요와 보다 직접적인 연관성이 있는 가구 수는 2030년까지 지속적으로 증가할 전망이다.

<그림 2> 장래 인구 · 가구 수 추이 및 장래 가구 수 증가분

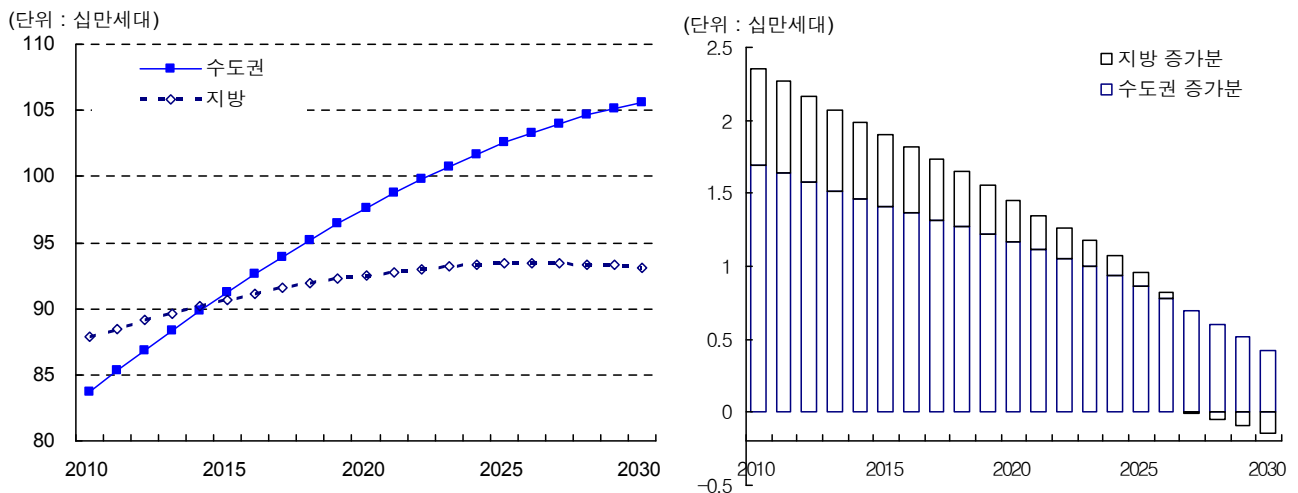


자료 : 통계청 추계 자료

- 신규 주택수요는 가구 수 자체가 아닌 가구 수 증가분에 의해 영향을 받음.
 - 가구 수는 2030년까지 지속적으로 증가하나, 가구 수 증가분은 점진적으로 감소함.
- 따라서, 앞서 살펴본 대로 향후 주택수요가 점진적으로 감소하는 원인은 무엇보다 주택수요에 가장 큰 비중을 차지하는 가구 수 증가분이 점진적으로 계속 감소하기 때문임.
 - 연간 가구 수 증가 규모는 2000년대 초반 30만 가구 수준을 유지했으나, 2004년 이후 지속적으로 감소해 2011년에는 약 25만호, 2020년에는 약 15만호 수준으로 지속적으로 감소할 전망이다.

- 가구 수 증가분은 2020년대 초반 이후 감소폭이 조금 더 확대되고, 2030년대 중반 이후에는 가구 수 증가분이 거의 사라질 전망이다.
- 결국 2030년이 지나면 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요는 대부분 사라지고, 멸실 및 소득증가에 의한 주택수요만이 남을 전망이다.
 - 현재 수도권과 지방의 가구 수 증가분은 지방에 비해 훨씬 양호하지만, 가구 수 증가분은 점진적으로 감소할 전망이다 특히 2020년대 중반 이후 감소폭이 좀 더 확대될 전망이다.
 - 지방은 현재도 가구 수 증가분이 미미한데, 2020대 중반 이후에는 가구 수 증가분이 아예 사라질 전망이다.

<그림 3> 수도권과 지방의 가구 수 및 가구 수 증가분 전망



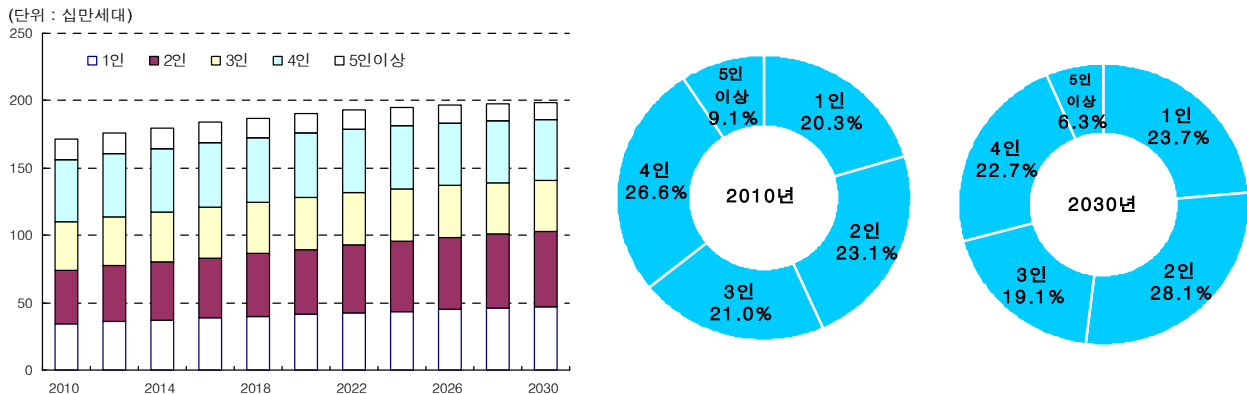
자료 : 통계청

- 2030년까지 가구 수가 지속적으로 증가하는 것은 1, 2인 가구 수가 증가하기 때문이다.
 - 즉 가구 수 증가분의 대부분은 1, 2인 가구가 차지하고 있음.
 - 1, 2인 가구 수 증가의 영향으로 전국의 가구 수는 2030년까지 증가세가 지속돼 2030년에는 1,987만 가구에 이를 것으로 예상됨.
 - 2009년 기준 4인 가구 수가 가장 많으나 점진적으로 증가세가 둔화되어 2020년에는 400만~450만 수준으로 정체가 예상됨.
 - 2016년 이후 1인 가구가 3인 가구를 추월하고, 2020년 이후에는 1, 2인 가구가 주류를 형성할 전망이다.
 - 수도권의 1, 2인 가구는 2030년에도 계속 증가하나, 지방의 1, 2인 가구 증가분은 수

도권에 비해 적고, 2020년대 중반 이후 증가분이 사라짐.

- 따라서, 향후 가구 수 증가에 의해 추가로 발생하는 신규 주택수요는 중대형주택보다는 대부분 중소형주택 위주의 수요일 가능성이 큼.

<그림 4> 가구원 수별 가구 수 변화 추이



자료 : 통계청

- 그러나, 1, 2인 가구가 증가하는 것은 연령층별 인구 구조에서도 살펴보겠지만, 독신 및 무자녀 가구의 증가보다 베이비부머 세대의 자녀 출가로 인한 베이비부머 세대의 1, 2인 가구화도 중요한 원인임.
- 따라서 향후 1, 2인 가구의 증가로 인한 신규 주택수요는 젊은 독신가구를 주 대상으로 한 도시형 생활주택과 같은 소규모 주택에 국한되지는 않을 전망이며, 베이비부머 은퇴자를 대상으로 한 중형주택 수요도 증가할 전망이다.

3. 인구 변화에 의한 주택수요 변화 전망

1) 주택보유 주 연령층 인구 구조 변화와 주택수요 변화 분석

□ 35~54세 인구 변화 추이

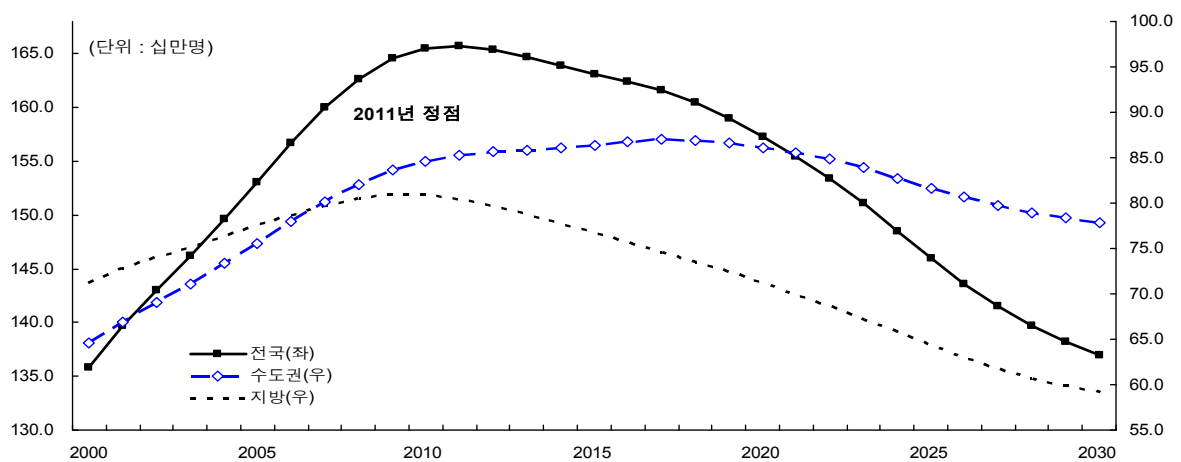
- 기존의 일부 연구⁵⁾에서는 주택 주수요 연령층⁶⁾을 35~54세로 정의하고 해당 연령층 인구의 변화 예측자료를 기초로 향후 주택수요 변화에 대해 전망하였음.

5) 신한FSB연구소, '국내 주택시장 중장기 전망 및 향후 주요 이슈'(2010.4), 하나금융경영연구소, '중장기 주택시장 변화요인 점검 및 전망'(2010.3) 등의 연구에서 35~54세 인구 변화 등을 기초로 향후 주택시장 변화를 전망함.

6) 해당 연령층 인구 대비 주택 보유인구 비율이 높아 신규 혹은 재고주택에 대한 수요가 높은 연령층을 지칭함.

- 35~54세 인구는 전국적으로 2011년에 정점을 기록한 이후 감소함. 이는 지방의 35~54세 인구가 2009년에 정점을 기록한 이후 급격히 감소하기 때문임.
- 수도권 35~54세 인구는 2017년까지 완만한 증가세를 유지하고, 2018년 이후 감소함. 특히 2020년 이후 감소세가 확장됨.
- 35~54세 인구의 감소 원인은 35~54세 연령층에 진입하는 젊은 세대보다 베이비부머의 고령화에 따라 54세를 초과하는 인구 수가 더 많기 때문임.

<그림 5> 전국 및 수도권과 지방의 35~54세 연령층 인구 변화 추이



주 : 수도권은 서울, 경기, 인천을 포함. 비수도권은 수도권 이외의 지역
자료 : 통계청

- 시도별로는 서울은 2010년, 인천은 2011년, 경기도는 2018년이 35~54세 인구가 정점을 기록하는 시기임.
- 지방의 경우 부산, 전남/전북, 대구, 울산, 강원, 경북 등의 35~54세 인구가 이미 정점을 지나 감소하고 있으며, 이외 지역도 향후 1~2년 내 정점을 지날 예정임.
- 경기, 충남, 광주를 제외하고는 35~54세 인구가 이미 정점을 지나 감소하고 있음.

□ 연령층별 주택보유율 분석

- 기존의 일부 연구에서 주택 주 수요 연령층을 35~54세로 본 이유는 35~40세 사이에서 주택을 가장 활발하게 매입하고, 이후 주택을 계속 보유하다가 55세 이후에는 은퇴 후 노후자금 마련을 위해 보유주택을 점진적으로 매도하기 시작할 것으로 보았기 때문임.

- 그러나, 통계청의 인구추계 자료를 기초로 가구주 수 및 인구 수 대비 주택보유율을 분석한 결과, 55~69세 사이에도 주택보유율이 계속 상승함.
 - 30~39세에는 주택보유율이 급격히 상승하는 연령층이고, 40~54세에는 30대 연령층에 비해서는 다소 완만하지만 양호하게 주택보유율이 상승함.
 - 55~59세 사이의 주택보유율 상승폭은 그 이전 연령층에 비해 소폭 둔화되지만 5%p 내외로 주택보유율이 상승함.
 - 60~64세는 그 이전 연령층 대비 약 3%p, 65~69세는 그 이전 연령층 대비 약 1.5%p 주택보유율이 상승함.
- 주택보유율이 늘어난 만큼 신규 혹은 재고주택을 추가로 구입하게 되고, 결국 신규 주택수요를 일정 부분 증가시키는 요인으로 작용함.

<표 2> 연령층별 주택보유 비율

연령층 구분	가구주 수 대비 주택보유 가구주 수 비율(%)	인구 수 대비 주택보유 가구주 수 비율(%)
15~19	7.2	0.2
20~24	8.8	1.2
25~29	19.8	5.0
30~34	38.4	15.4
35~39	52.2	25.2
40~44	61.0	32.8
45~49	67.0	37.7
50~54	72.7	41.7
55~59	77.9	45.7
60~64	81.0	47.3
65~69	82.3	48.8
70~74	81.3	48.8
75~79	79.0	46.1
80~84	78.1	39.3
85 이상	77.8	27.0
합계	62.7	22.3

자료 : 통계청

- 또한, 55~74세는 주택보유율이 가장 높은 연령층으로, 55세(은퇴 시점) 혹은 60세를 초과해도 주택보유율이 감소하지 않고 지속적으로 주택을 보유하는 특성을 보임.
 - 주택보유율은 75세 이후 점진적으로 감소하기 시작하는데, 특히 80세 이후 주택보유율이 급격히 낮아지는 특징을 보임.

- 즉 우리나라 주택수요자들은 55~60세가 되어 은퇴 및 자녀출가 이후에도 주택을 매도하기보다는 지속적으로 보유하고자 하는 경향이 강한 것을 알 수 있음.
- 결국 베이비부머의 고령화에 따라 35~54세 인구가 전국적으로 2012년 이후 감소하기 시작하고, 수도권은 2018년 이후 감소한다 해도 주택수요가 해당 시점 이후 급감할 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
- 다만, 은퇴 및 자녀출가 이후 노후 자금 마련을 위한 보유주택 규모 축소, 보유주택 임대 후 소규모 또는 지방주택 임차 거주 현상은 증가할 것으로 예상됨.
 - 따라서, 베이비부머의 은퇴에 따라 35~54세 인구가 감소하는 시점 이후 대형 주택에 대한 수요 감소가 본격화될 것으로 예상됨.
- 또한, 1가구 2주택 이상인 경우 보유 주택 중 일부를 매도하여 노후 자금을 마련할 것으로 예상해볼 수 있는데, 이러한 다주택자의 은퇴 후 주택매도 현상은 부분적이며, 다수의 다주택자들은 은퇴 후에도 주택을 보유하고자 하는 경향이 높을 것으로 예상됨.
 - 앞의 <표 2>에서는 1가구 2주택 이상 보유자에 대한 데이터가 추가적으로 포함되어 있지 않으므로 다주택자의 노후자금 마련을 위한 주택매도 현상에 대해서는 파악할 수 없음.
 - 그러나, 55세 이상 은퇴자들을 대상으로 한 설문조사 결과에서 현재 자산축적 수단으로 부동산이 76.2%의 높은 비중을 차지했는데, 향후 자산축적 수단 역시 부동산의 비중이 72%로 여전히 가장 높은 비중을 차지해 은퇴자들이 향후 지속적으로 부동산을 보유하고자 하는 의도가 높음을 시사함⁷⁾.
 - 또한, 다주택자의 주택 매도시 높은 양도세율이 적용되므로 다수의 다주택자들은 보유 주택의 임대를 통해 지속적인 수익을 추구할 가능성이 더 높을 것으로 예상됨.

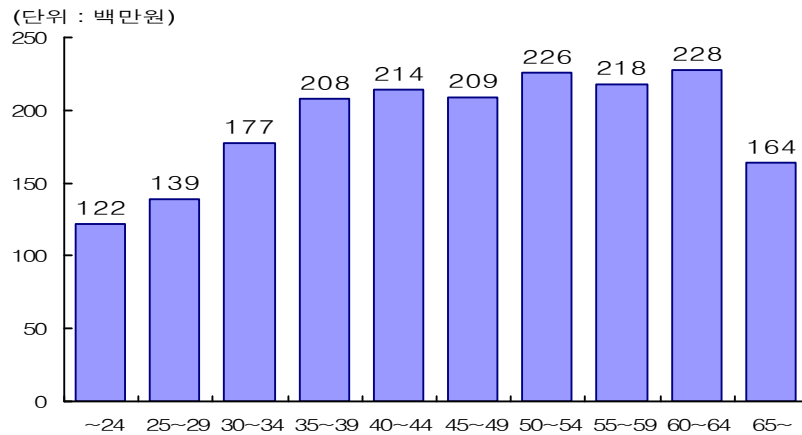
□ 연령층별 거주 주택가격 변화

- 다음으로 주택보유 가구주의 연령층별 평균 거주 주택가격을 살펴보면 주택보유율이

7) 미래에셋 퇴직연금연구소, '은퇴자의 은퇴준비 과정 및 생활실태분석'(2009.3)

급증하는 30~34세 연령층은 비교적 중소규모의 주택을 보유하고 있고, 35세 이상부터 84세까지의 연령층은 대부분 중형 이상의 주택을 보유하고 있는 것으로 추정됨.

<그림 6> 주택보유 가구주의 연령층별 평균 거주 주택가격



자료 : 통계청 2010년 가계금융조사

□ 연령층별 주택수요 특성분석 결과 요약

- 이상의 분석 결과 연령층별 주택수요의 특성을 다음과 같이 요약할 수 있음.

<표 3> 연령층별 주택수요의 특성

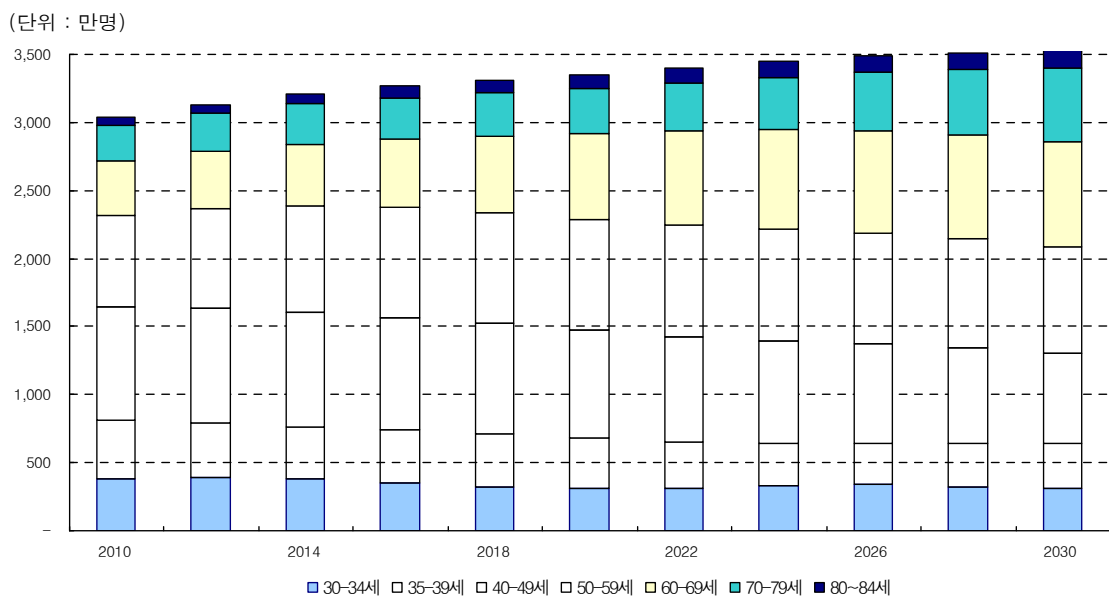
연령층 구분	주택수요 특성
30~34세	<ul style="list-style-type: none"> • 새롭게 주택을 보유하는 비율이 급격히 상승(이전 연령층의 주택보유율 대비 10~18%p 상승)하는 연령층 • 보유 주택규모는 비교적 소규모
35~39세	<ul style="list-style-type: none"> • 30~34세와 거의 유사한 속도로 주택보유율이 급격히 상승하는 연령층 • 보유 주택규모는 비교적 중형 이상 규모
40~54세	<ul style="list-style-type: none"> • 주택보유율 상승폭이 30대에 비해 다소 둔화되지만 주택보유율이 계속 상승(이전 연령층의 주택보유율 대비 5~10%p 상승)하는 연령층 • 보유 주택규모는 비교적 중대형 규모
55세 이후	<ul style="list-style-type: none"> • 55세 이후에도 69세까지는 주택보유율이 완만하게나마 지속 상승(55~59세 이전 연령층 주택보유율 대비 5%p 상승, 60~69세 1.5~3%p 상승) • 60~79세 : 주택보유율이 가장 높은 연령층 • 80세 이후 : 주택보유율 본격 감소 시작, 특히 85세 이후 감소세 확대 • 65세 이후 : 거주주택 규모 본격 감소 시작

2) 주택보유 주 연령층 인구 구조 변화 분석

- 주택보유율이 본격적으로 상승하는 30대 이후 인구를 연령층별로 구분해 향후 인구 구조변화를 분석해본 결과는 다음과 같음.

- 새롭게 주택을 보유하는 비율이 급격히 상승하는 연령층인 30~39세 인구의 경우 2010~15년에 7.3% 감소, 2015~20년에 9.9% 감소하고, 이후 감소율은 다소 둔화됨.
- 이를 통해 볼 때 향후 1, 2인 가구의 증가는 독신 혹은 자녀를 낳지 않는 젊은 세대의 가구 수 증가 외에 베이비부머의 자녀 출가로 인한 1, 2인 가구화도 큰 영향을 미침을 알 수 있음.
- 2010~15년에 50대 인구가 급증하고, 2015~20년에 60대 인구가 급증하는데, 이는 베이비부머의 고령화로 연령대가 이동하기 때문임.
- 이에 따라 30대 인구 감소로 인한 중소형주택 수요 감소분은 60대 인구 증가로 인한 중소형주택 수요 증가로 대부분 상쇄될 전망이며, 2010년대 중후반 이후 대형 주택에 대한 수요는 감소가 예상됨.

<그림 7> 연령층별 전국 인구의 변화 추이

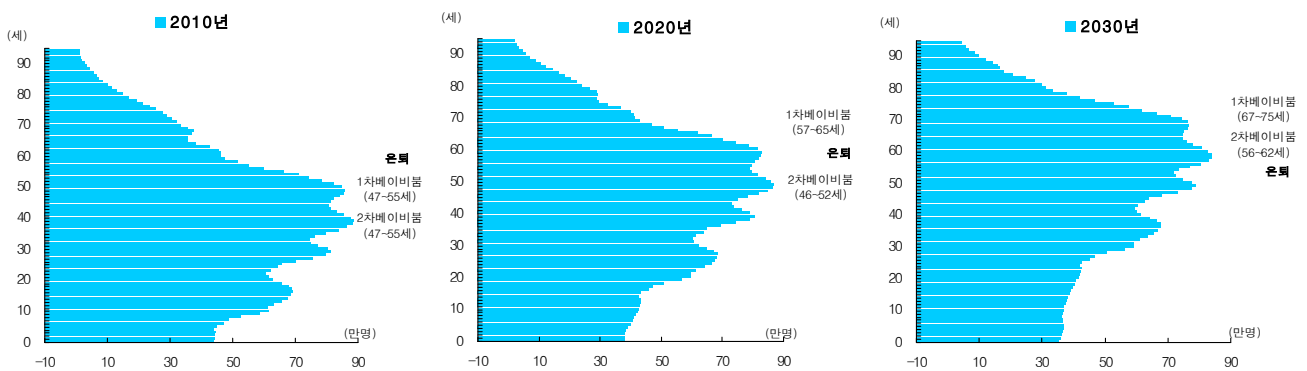


3) 베이비부머 은퇴에 따른 주택수요 변화 분석

- 베이비부머의 은퇴와 고령화는 주택수요 변화의 예측에 중요한 요인인데, 특히 베이비부머가 60~65세를 넘어서는 시점과 80세를 넘어서는 시점이 중요함.
- 앞서 언급한 것처럼 55세를 초과해도 주택보유율은 줄어들지 않지만, 65세를 초과하면서 거주주택 규모가 축소되고, 다주택자의 경우 일부분 주택 매도 현상이 발생함.
- 80세 이후에는 주택보유율이 감소하기 시작하는데, 특히 85세 이후에 급감함.

- 우리나라 베이비부머 세대들이 60세를 넘어서는 시점은 2018~20년 사이로 이후 대형주택 수요 감소, 중소형주택 수요 증가가 예상됨.
 - 은퇴한 베이비부머의 중소형주택 수요는 최근 공급이 증가하는 도시형생활주택 형태보다는 중소형아파트나 수도권 외곽의 아파트, 전원주택 등의 수요일 것으로 예상됨.
 - 특히, 2010년대 중반 이후(지방은 2010년대 초반, 수도권은 2010년대 후반) 베이비부머 은퇴가 급증하면서 이들을 대상으로 건강관리, 레저, 기타 복지 등을 지원할 수 있는 중소형의 특화된 주택형태가 등장할 가능성도 큼.
- 베이비부머 세대가 80세를 초과하는 시점은 2038~40년 사이임.
 - 따라서, 2030년까지 평균적으로 매년 7천~8천호 정도씩 점진적으로 감소하는 주택수요가 2030년대 중반 이후에는 감소폭이 본격적으로 확대될 전망이다.

<그림 8> 추계 인구구조 변화 추이



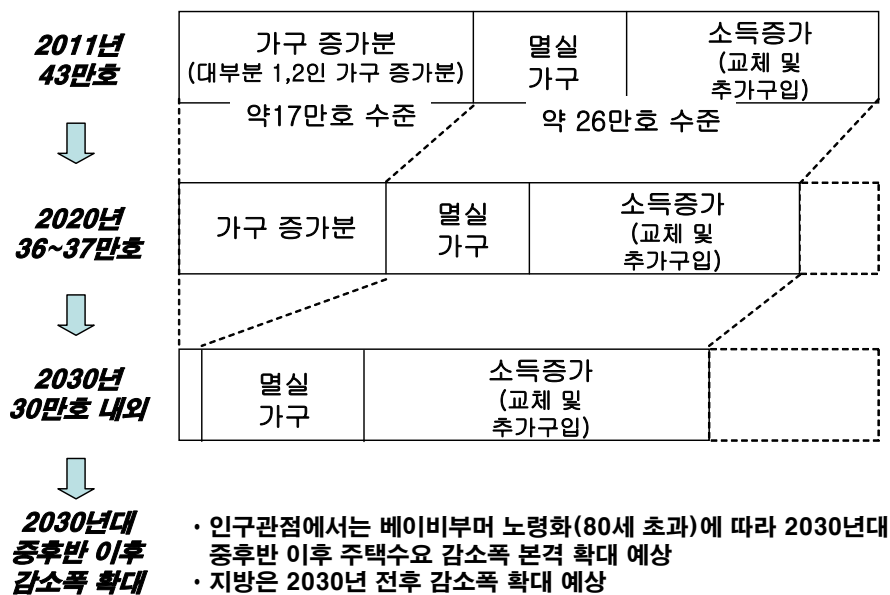
자료 : 통계청

4. 주택수요 변화 소결론

- 이상에서 분석한 인구 및 가구 수 변화에 따른 주택수요 변화 내용을 요약하면 다음과 같음.
- 첫째, 주택수요는 2011년이나 2010년대 후반과 같은 특정 시기를 전후해 급감하지 않고, 2030년까지는 점진적으로 감소할 전망이다.
 - 2011년 약 43만호 수준인 주택수요가 2020년에는 36만~37만호, 2030년에는 30만호 수준으로 점진적으로 감소할 전망이다(연간 평균 7천~8천호씩 점진적 감소).

- 35~54세 인구가 전국적으로 2011년, 수도권은 2018년 이후 감소하고, 베이비부머가 2010년 중반 이후 은퇴를 시작하지만, 각 시점 이후 주택수요의 급격한 위축은 없을 전망이다.
- 둘째, 2030년대 중후반 이후 베이비부머가 80세를 초과함에 따라 주택수요 감소폭이 확대될 전망이다(지방의 경우는 2030년을 전후해 감소폭 확대).
- 단, 외국인 이주 증가와 자녀출산으로 인해 주택수요의 본격 감소 시점은 다소 이후로 연기될 가능성도 있음.
- 셋째, 가구 수 증가에 의한 주택수요는 대부분 1, 2인 가구를 대상으로 한 수요이며, 동 수요는 향후 점진적으로 감소하지만, 멸실 및 소득증가에 의한 주택수요는 점진적으로 증가할 전망이다.

<그림 9> 향후 주택수요 변화 요약



- 2011년 현재 가구 수 증가에 의한 주택수요는 약 17만호 수준으로 추정되며, 대부분 1, 2인 가구 수 증가에 의한 소형주택 수요임⁸⁾.
- 가구 수 증가에 의한 주택수요는 향후 점진적으로 감소하여 2030년경에는 소멸될 전망이다.

8) 3인 이상 가구 수는 2030년까지 거의 정체 수준을 보일 전망이어서 3인 이상 가구의 경우 가구 수 증가에 의한 수요는 거의 없고, 멸실이나 소득증가에 의한 수요만 존재함.

- 반면, 멸실 및 소득증가에 의한 주택수요는 지속 증가할 전망이다, 소득이 증가함에 따라 선진국과 질적 주거수준의 격차를 줄일 수 있는 고급 아파트나 단독주택 등의 수요도 점진적으로 늘어날 것임.
 - 한편, 향후 국가 전체적으로는 소득이 증가하나, 소득 양극화가 계속 진행되고 있어 고급주택 수요 증가와 더불어 저소득층을 대상으로 한 주택수요도 증가할 것으로 예상됨.
- 넷째, 베이비부머가 60세를 초과하는 시점인 2010년대 후반부터 중소형주택 수요 증가 및 대형주택 수요 감소 현상이 심화될 전망이다.
- 지방의 경우는 2010년대 중반부터 이러한 현상이 심화될 전망이다.
 - 인구관점에서는 30대 인구가 감소하나 50, 60대 인구의 증가로 중형주택 수요가 유지될 전망이다.
 - 베이비부머 은퇴자 수가 급증함에 따라 건강관리, 레저, 기타 복지 등을 지원할 수 있는 은퇴 베이비부머를 대상으로 한 중소형의 특화된 주택수요가 증가할 것으로 예상됨.

III. 향후 주택공급 및 수급상황 전망

1. 단기 수급상황 전망

1) 최근 주택공급 추이

- 주택인허가 실적은 2008년 이후 3년 연속 40만호를 하회하며 심각한 부진을 지속함.
 - 주택인허가 실적은 1990~97년의 8년 동안 50만호 이상을 기록하여 가장 많은 주택이 공급되었음.
 - 외환위기 영향으로 1998~2000년의 3년 동안 주택인허가 실적은 급감하였으며, 이러한 주택공급 부족 등이 영향을 미쳐 2001년부터 주택가격이 상승함.
 - 2001~03년 동안은 외환위기 직후의 공급 부족을 해소하기 위해 다시 매년 50만호 이상을 공급하며 호조를 보였음.
 - 주택인허가 실적은 참여정부 출범 이후 2004~07년 동안 40만호 중반대의 안정적 수

준을 유지하다 2008년에 분양가상한제 확대 시행의 영향으로 민간 주택공급 실적이 급감하면서 2010년까지 3년 연속 40만호 내외의 저조한 실적을 보임.

- 아파트 분양 실적 역시 2008년 이후 3년 연속 감소함.

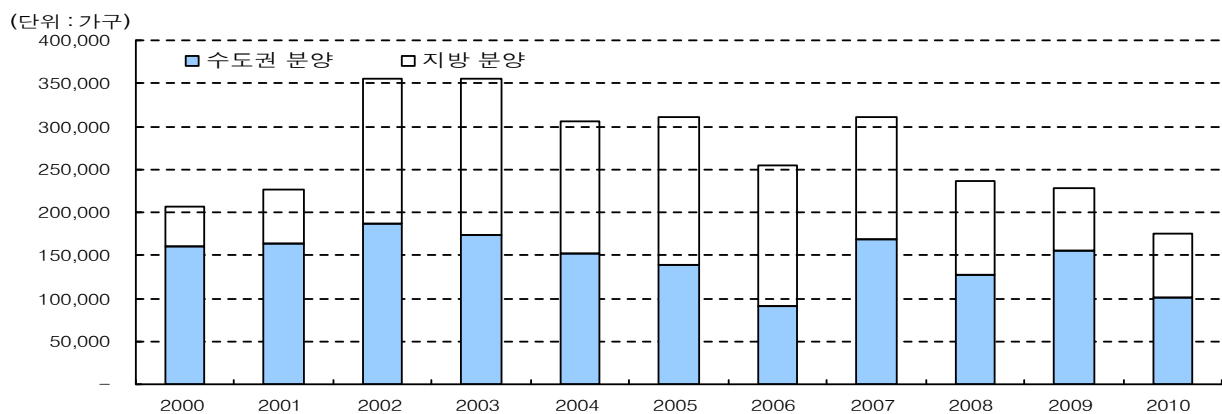
<표 4> 주택 인허가 추이

(단위 : 호수, 전년 대비 증감률(%))

구분	주택 인허가 실적			증감률		
	전체	수도권	지방	전체	수도권	지방
1990	750,378	378,797	371,581	62.4	81.0	46.9
1991	613,083	274,685	338,398	-18.3	-27.5	-8.9
1992	575,492	282,983	292,509	-6.1	3.0	-13.6
1993	695,319	332,421	362,898	20.8	17.5	24.1
1994	622,854	271,406	351,448	-10.4	-18.4	-3.2
1995	619,057	268,111	350,946	-0.6	-1.2	-0.1
1996	592,132	271,927	320,205	-4.3	1.4	-8.8
1997	596,435	229,370	367,065	0.7	-15.7	14.6
1998	306,031	148,669	157,362	-48.7	-35.2	-57.1
1999	404,715	237,454	167,261	32.2	59.7	6.3
2000	433,488	240,985	192,503	7.1	1.5	15.1
2001	529,854	304,396	225,458	22.2	26.3	17.1
2002	666,541	376,248	290,293	25.8	23.6	28.8
2003	585,382	297,289	288,093	-12.2	-21.0	-0.8
2004	463,800	205,719	258,081	-20.8	-30.8	-10.4
2005	463,641	197,901	265,740	0.0	-3.8	3.0
2006	469,503	172,058	297,445	1.3	-13.1	11.9
2007	555,792	302,551	253,241	18.4	75.8	-14.9
2008	371,285	197,580	173,705	-33.2	-34.7	-31.4
2009	381,787	255,158	126,629	2.8	29.1	-27.1
2010	386,542	250,218	136,324	1.2	-1.9	7.7

자료 : 국토해양부

<그림 10> 아파트 연간 분양물량 추이



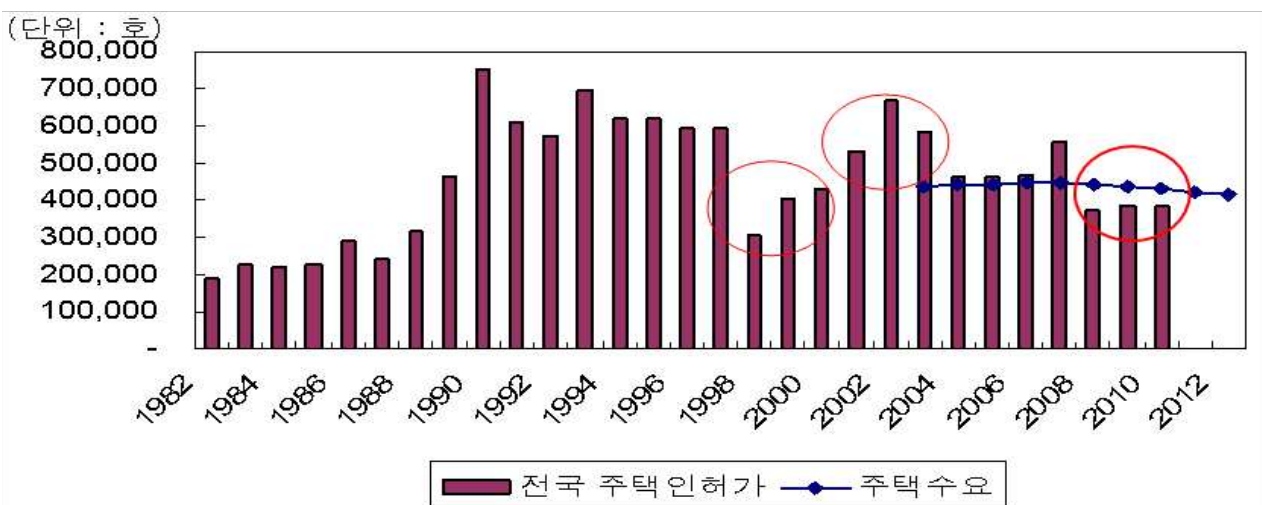
자료 : 부동산 114

2) 단기 수급상황 전망

□ 주택공급과 주택수요 비교 분석

- 주택인허가 실적과 주택수요를 비교, 분석해보면 2008년 이후 3년 연속 주택인허가 실적이 주택수요 대비 연간 4만~7만호 정도 부족한 것으로 판단됨(3년간 총 18.5만호 공급 부족).
- 주택공급 실적(인허가 실적) : 2008년 371,285호, 2009년 381,787호, 2010년 386,542호 공급
- 주택수요 추정(국토해양부 주택종합계획 참조) : 2008년 44.77만호, 2009년 44.48만호, 2010년 43.28만호

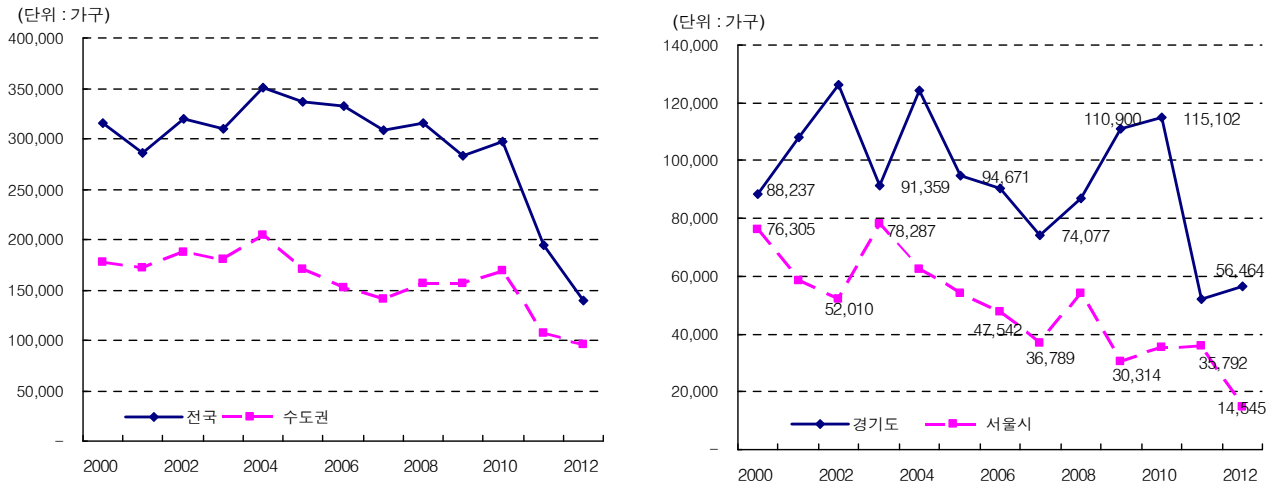
<그림 11> 주택인허가 실적과 수요 추이 비교



주 : 주택수요는 '주택종합계획(2003~2012)'과 최근 발표된 '2011년 주택공급계획'상에 제시된 수요를 참조함.
자료 : 국토해양부

- 아파트 분양 실적 역시 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~13년 동안 아파트 입주물량이 크게 줄어 단기적으로 수급 불안이 예상됨.
- 2011년 전국 입주물량은 전년비 34.4% 급감할 예정이며, 2012년에도 전년비 28.6% 감소해 2012년에는 수급 불균형 현상이 더욱 심화될 전망이다.
- 2013년에는 입주 물량이 소폭 회복세를 보이겠지만 분양 실적 저조현상이 2010년까지 이어졌음을 감안할 때 2013년에도 절대적으로는 입주물량 부족현상이 이어질 전망이다.

<그림 12> 아파트 입주 및 입주예정 물량 추이

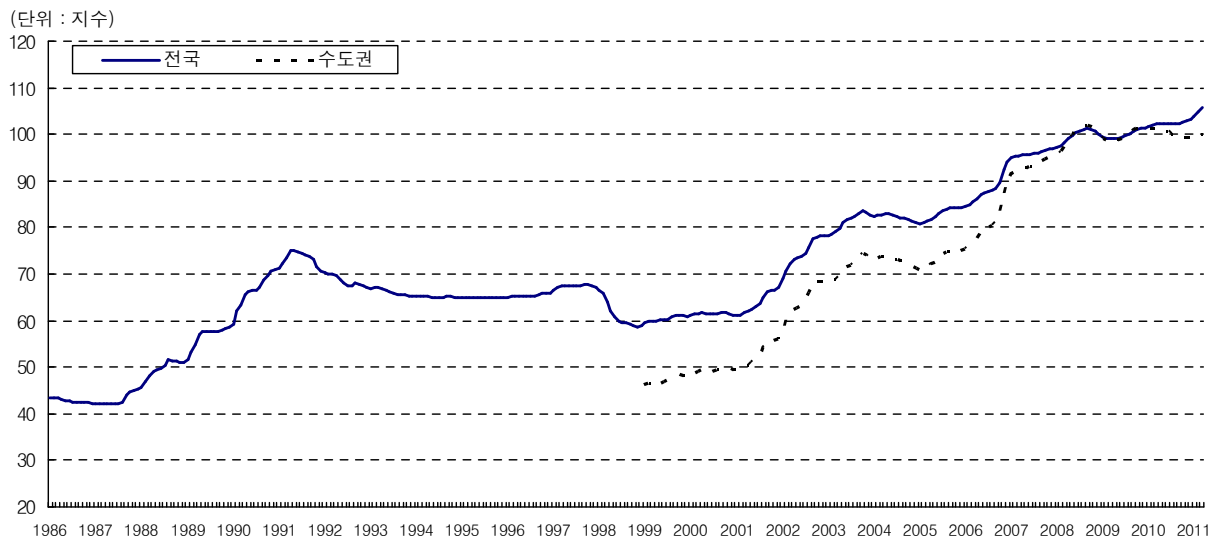


주 : 2011년, 2012년은 입주 예정 물량임.

자료 : 부동산 114.

- 주택가격은 여러 가지 요인에 의해 영향을 받지만 기본적으로는 수급 요인에 큰 영향을 받으므로 최근 3년 동안의 공급부족이 향후 주택가격 상승 요인으로 작용할 가능성이 큼.

<그림 13> 주택가격 지수



주 : 2008.12=100.

자료 : 국민은행

- 외환위기 직후 1998~2000년의 공급부족으로 2001년 이후 주택가격지수가 상승했고, 2002~04년 동안의 공급 과잉으로 2004년 이후 주택가격지수가 하락했음.

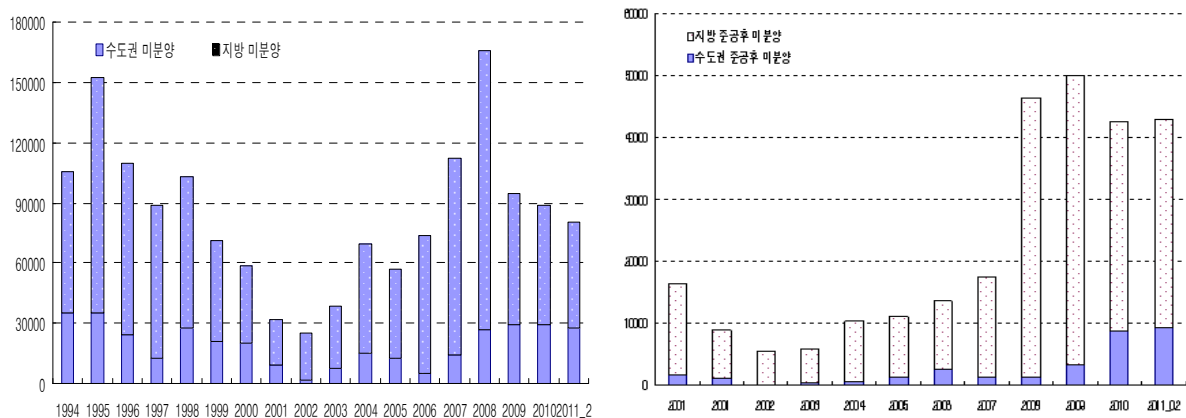
· 2010년 연말 이후 부산, 대전 등에 주택가격 상승이 나타나고 있는데, 이들 지역은 과거 4~6년 동안 분양실적이 저조했음.

- 민간부문의 주택인허가와 아파트 분양 실적이 2011년 소폭 회복되는데 그쳐 입주 기준 주택수급 불안이 2014년에도 지속될 가능성이 있으나, 보금자리주택 입주가 2014년 이후 본격화됨에 따라 2014년에는 주택공급 부족 현상이 어느 정도 해소될 전망이다.

□ 미분양주택 적체 현황

- 현재 적체되어 있는 미분양 주택이 2011~13년 동안의 입주 감소로 인한 수급 불균형을 다소 완화시킬 수 있음.
- 그러나, 2008년 전국적으로 15만호를 초과했던 미분양 주택은 2009년 이후 감소세를 보여 2011년 2월 기준 현재 8만호 수준으로 감소함.
- 미분양 주택의 감소 원인은 건설업계의 판촉활동, 정부의 미분양 대책 시행과 더불어 신규 분양주택이 2008년 이후 3연 연속 지속적으로 부진했기 때문임.

<그림 14> 권역별 미분양 주택 추이



자료 : 국토해양부

- 과거 미분양 주택 추이를 볼 때 미분양 주택이 5만~6만호 이하가 되면 비교적 많은 수준이 아님. 따라서 현재 미분양 주택 수 자체는 2008년에 비해 많이 개선된 상태임.

- 특히 2008년 이후 미분양 주택이 늘어난 수도권과 달리 지방의 경우 2009년에 미분양 주택이 빠르게 감소했고, 이후에도 점진적으로 줄어들고 있음.
- 다만, 준공 후 미분양 주택은 2008년 이후 크게 줄지 않고 여전히 4만호 이상 적체되어 상황이 심각함.
 - 신규 분양은 2008년 이후 줄어들었지만, 준공 및 입주는 2010년까지 양호했음.
 - 이에 따라 건설업체들의 미분양 주택 판촉활동에도 불구하고 2010년까지 계속해 준공 후 미분양이 매년 새롭게 추가 적체되었음.
- 지역적으로는 지방의 2009년 말 준공 후 미분양 물량이 5만호를 육박하는 최고 수준이었으나 2010년 이후 빠르게 감소하기 시작해 2010년 말 준공 후 미분양이 3만호를 조금 상회하는 수준으로 감소된 반면, 수도권은 2010년에 준공 후 미분양이 더 늘어났음.

□ 소결론 : 최근 지방의 공급과잉 해소, 수도권 올 연말 이후 단기적 공급부족 현상 예상

- 지방은 2009년 이후 미분양 주택이 크게 감소하고, 준공 후 미분양도 2010년 들어 감소함에 따라 미분양 주택 적체에 의한 공급과잉 현상이 최근 들어 점진적으로 해소되고 있으며, 2010년 연말 이후 주택거래, 가격 등이 회복세를 보이는 것에도 상당부분 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 2011년 1/4분기 지방 광역시의 아파트 매매가격은 3.92% 상승하며, 2분기 연속 3% 이상 상승함.
 - 지방 광역시의 아파트 거래량 역시 1/4분기에 전년 동기비 20.2% 상승함.
- 수도권도 올해 입주물량이 전년비 36.5% 이상 급감하고, 건설업계의 판촉활동과 미분양 주택의 해소대책이 지속됨에 따라 올해는 준공 후 미분양 주택이 감소세로 돌아설 전망이며, 입주물량이 올해보다 11.2% 더 줄어드는 2012년 이후에는 미분양 주택 적체에 의한 공급과잉 현상은 상당부분 해소될 전망이다.

- 수급상황만 고려하면 2010년 말 이후 지방에 나타난 주택경기 회복 현상이 2011년 연말이나 2012년 수도권에서도 나타날 것으로 예상됨.
- 다만, 시세보다 저렴한 보금자리주택의 수도권 공급 지속, 분양가상한제 등을 감안할 때, 그리고 주택공급 부족 현상이 단기적이라는 점에서 주택가격이 급등할 가능성은 낮은 편임.

2. 중장기 주택공급 및 수급상황 전망

1) 향후 주택공급 계획 점검

- MB정부는 9.19 대책을 통해 2018년까지 매년 50만호씩 500만호의 주택공급 계획을 수립하였으나, 이는 다소 의욕적인 목표치이며 앞서 분석한 주택수요 대비로도 많은 수준이어서 달성 가능성은 높지 않음.
- 향후 5년 동안 준공될 택지개발사업⁹⁾을 통해 공급이 가능한 주택물량은 과거 10년 동안의 택지개발사업을 통해 공급한 주택물량의 약 3배에 달하는 많은 물량임.
 - 2010~15년 동안 준공될 택지개발사업 지구에서 공급이 계획된 주택물량은 총 158.8만호로 연간 평균 25만~27만호가 공급되는 규모임.
 - 또한, 2008~09년 사이 준공될 계획이었으나 아직 준공되지 못해 2011년 이후로 사업이 지연된 택지개발사업에서 공급될 주택물량도 3.4만호에 달함.
 - 2010~15년 동안 택지개발사업을 통해 공급될 주택물량의 연간 평균은 26만 4,727호로 이는 2000~09년 동안 준공된 택지개발사업을 통해 공급된 연간 평균 주택물량(9만 809호)의 대략 3배(2.9배) 정도 수준임.
- 특히 택지개발사업지구에서 공급 예정인 주택은 지방보다는 수도권에 집중되어 있는 것으로 분석됨.
 - 2000~09년 동안 택지개발사업을 통해 공급된 주택 중 수도권에 공급된 주택 비중이 44.0%(호수 기준)인데 반해, 2010~15년 동안은 수도권에 주택공급 비중이 70.7%를 차지해 수도권 택지개발사업지구에서의 주택공급 물량이 많은 것으로 나타남.

9) 택지개발사업에는 신도시, 보금자리택지지구, 혁신도시 등이 포함됨.

<표 5> 택지개발사업지구 내 주택공급 실적 및 공급 예정 주택 수

(단위 : 호수)

준공년	수도	지방	전국	해당 기간의 연간 평균
기 공급 주택물량	2000	43,808	78,576	122,384
	2001	65,145	69,053	134,198
	2002	43,362	54,005	97,367
	2003	41,294	22,571	63,865
	2004	25,518	27,317	52,835
	2005	21,992	29,817	51,809
	2006	34,134	53,454	87,588
	2007	41,838	49,357	91,195
	2008	54,851	105,646	160,497
	2009	12,838	17,811	30,649
공급 예정 주택물량	2010	196,949	85,733	282,682
	2011	239,275	99,288	338,563
	2012	160,897	59,713	220,610
	2013	163,525	47,715	211,240
	2014	98,403	81,419	179,822
	2015	264,311	91,136	355,447

전국: 90,896
수도권: 39,991
지방: 50,905

전국: 264,727
수도권: 187,227
지방: 77,501

주 : 보금자리택지지구 등 지구지정은 되었으나, 개발계획이 수립되지 못해 준공년이 정해지지 않은 물량은 제외되었
으며, 보금자리택지지구의 경우 2014년 이후 준공이 증가될 예정임.

자료 : 국토해양부 택지개발사업지구 통계(2010.12)

- 향후 택지개발사업지구에서 공급 예정 주택이 늘어나는 것은 참여정부 시절 2기 신도시, 혁신도시 등의 대규모 택지개발사업을 활발히 추진했고, MB정부 들어서도 보금자리택지지구를 추가로 지정했기 때문임.

<표 6> 연도별 택지개발사업지구 내 실시계획승인 주택공급 물량 추이

(단위 : 호수)

구분		실시계획승인 주택 수	해당 기간 합계	해당 기간 연간 평균
국민정부 (1998~2002)	1998	60,839	398,489	79,698
	1999	43,215		
	2000	76,771		
	2001	80,428		
	2002	137,236		
참여정부 (2003~2007)	2003	131,194	894,481	178,896
	2004	206,571		
	2005	118,240		
	2006	151,003		
	2007	287,473		
MB정부	2008	83,574	488,128	97,626
	2009	119,149		
	2010	285,405		

주 : 개발계획이 수립되었으나 실시계획 승인이 나지 않은 물량은 모두 제외시킴.

자료 : 국토해양부 택지개발사업지구 통계(2010.12)

- 참여정부 시절(2003~07년) 실시계획이 승인된 택지개발사업지구의 주택공급 물량은 89만 4,481호로 국민정부(1998~2002년)의 39만 8,489호보다 두 배 이상 증가하였음.
 - 통상 실시계획승인 단계에서 준공까지의 단계는 평균적으로 4~5년¹⁰⁾의 시간이 소요되며, 이에 따라 실시계획승인 4~5년 이후 택지개발사업지구에서 주택공급물량이 증가함.
- 택지개발사업 외 향후 주택공급에 중요한 비중을 차지하는 뉴타운사업을 비롯한 재개발/재건축 사업의 경우도 향후 계획상으로는 과거보다 많은 주택을 공급할 계획임¹¹⁾.
- 뉴타운사업을 포함한 재개발/재건축 수주가 전체 주택수주에서 차지하는 비중은 2010년에 약 55%를 기록해 역대 최고치를 달성했음.
 - 서울시 뉴타운사업의 경우 기존에 수립된 계획상으로는 2012~15년 동안 연간 평균 5만 3,164호의 주택이 준공되고, 2016~19년 동안은 연간 평균 1만 7,559만호의 주택이 준공될 계획이었음.
 - 2012~19년 동안 연간 평균 3만 7,905호의 주택이 준공될 예정인데 이는 과거 서울에서 공급되는 연간 아파트 주택공급(입주기준) 물량이 2006~10년에 3만 5,885만호였던 것을 감안할 때 매우 많은 물량임.

<표 7> 서울시 뉴타운 예정건립 가구 수

(단위 : 호수)

구분	강남	강북	총합계	비고
2012	32,410	35,306	67,716	기간 총계 212,657 기간 평균 53,164
2013	16,460	52,725	69,185	
2014	7,530	-	7,530	
2015	39,330	28,896	68,226	
2016	11,345	33,080	44,425	기간 총계 52,676 기간 평균 17,559
2017	6,135	-	6,135	
2019	-	2,116	2,116	
합계	113,210	152,123	265,333	평균 37,905

주 : 2차 뉴타운과 3차 뉴타운 예정건립 가구 수이며, 일부 입주물량이 아직 남아있는 1차 뉴타운(은평, 길음, 왕십리)은 제외함.

10) 1981~2010년까지 전국의 실시계획승인과 준공 년도를 비교한 결과 평균적으로 4.3년이 소요됨.

11) 택지개발사업과 뉴타운사업 등 재개발/재건축 사업을 통해 공급되는 주택 외에도 신규 주택은 민간 건설사와 시행사의 자체 민간 택지확보를 통해서도 일부 공급되지만 최근 주택경기 침체로 동 유형의 주택공급은 매우 침체되어 있고, 향후에도 당분간 크게 증가할 가능성이 낮아 향후 주택수급 변화에 미치는 영향은 매우 제한적임.

<표 8> 서울시 과거 10년간 입주 물량

(단위 : 호수)

구분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
서울특별시	58,326	52,010	78,249	62,189	53,880	47,542	36,789	54,167	30,314	35,556

주 : 서울시의 2001~2010년 동안 평균 입주 물량은 5만 898호이며, 2006~2010년 평균은 4만 865호임.

자료 : 부동산 114

2) 중기적 수급상황 전망

- 2011년 현재 약 43만호 수준인 주택수요는 앞서 살펴본 바와 같이 2015년이면 40만호 이하로 감소하기 시작하고, 2020년에는 36만~37만호 정도로 예상됨. 즉 주택수요는 2030년까지 매년 평균 7천~8천호 정도씩 점진적으로 감소할 전망이다.
 - 특히 수도권은 지방에 비해 좀 더 점진적으로 주택수요가 감소할 전망이다. 2010년 수도권 주택수요는 25만호인데, 2012년 수도권 주택수요는 24.7만호로 매우 점진적으로 수요가 감소함.
- 이렇게 향후 주택수요가 점진적으로 감소하는데 반해, 향후 준공 예정인 주택은 앞서 살펴본 대로 2020년까지, 특히 2010년대 중반까지 과거에 비해 매우 많음.
- 특히 지방보다는 수도권에 준공 예정인 주택이 2010년대 중반까지 과거에 비해 매우 많아 계획대로 주택이 모두 공급될 경우 수도권의 경우 일시적인 공급과잉 현상을 초래할 수 있음.
 - 수도권 택지개발사업지구에서 2010~15년 동안 준공 예정인 연간 평균 주택 수는 2000~09년 준공된 연간 평균 주택 수의 4배가 넘는 수준이고, 2차와 3차 뉴타운사업으로 2012~15년 동안 준공될 주택도 연간 평균 5.3만호로 2006~10년 수도권 평균 아파트 입주물량의 2배에 가까움.
 - 수도권의 주택보급률이 100% 이하이고, 주택수요도 지방에 비해 매우 점진적으로 감소하고 있지만, 4~5년 동안의 단기간에 준공이 계획된 주택물량이 너무 많아 계획대로 모두 공급될 경우 일시적인 공급과잉 현상은 불가피할 것으로 판단됨.
 - 반면, 지방의 택지개발사업지구에서 공급되는 주택은 과거에 비해 다소 많은 정도에 그침.

- 그러나, 2008년 이후 주택경기 침체로 인한 공공택지 분양실적 저조, LH공사 재정난 등으로 2기 신도시를 비롯한 택지개발사업 지구에서의 주택공급은 계획보다 축소가 예상되고, 향후 준공 일정 역시 2~4년 정도 지연될 것으로 예상됨.
 - 2008년 이후 주택경기 침체로 공공택지의 미분양이 현상이 나타났으며, 2009~10년 동안은 택지 미분양 현상이 더욱 심화됨¹²⁾.
 - 최근 건설업체들의 공공택지 분양이 일부 증가하고 있으나, 2011년에도 공공택지 분양실적이 2007년 이전 수준으로 회복되기는 어려울 전망이다.
 - 이와 더불어 LH공사가 재정난으로 신도시 개발사업 등에 대해 구조조정을 실시하고 있음.
 - 결국 2기 신도시를 비롯한 다수의 택지개발사업 일정이 2~4년 동안 지연이 불가피한 상황이며, 전체 공급 규모도 상당폭 축소가 예상됨.
- 뉴타운사업 역시 기존에 수립된 계획대로 주택을 공급하기는 어려울 전망이다.
 - 뉴타운사업은 현재 다수의 구역에 사업 추진이 지연되고 있으며, 아직까지 본격적으로 착수하지 않은 구역의 경우 공급 계획이 변경될 가능성이 높음.
 - 2008년 이후 주택경기 침체, 각종 소송 등의 영향으로 관리처분인가를 받고도 착공이 지연되고 있는 재개발/재건축 사업이 서울에 약 30여 곳이 있는 등 정비사업의 추진이 늦어지고 있으며, 최근 서울시는 초기 단계에 있는 정비사업에 대해 추진 계획 변경 방침을 발표함.
- 택지개발사업과 뉴타운사업이 당초 계획대로 추진되었다면 앞서 단기적 수급상황 전망에서 살펴본 것처럼 2011~13년 동안의 공급 부족현상은 발생하지 않았을 것임.
- 그러나, 2008년 이후 주택경기 침체로 택지개발사업과 뉴타운사업이 약 3~4년 동안 지연되고 있어 이 사업들로 인한 주택공급은 당초 계획대로 2010년이 아닌 2014년경부터 증가할 것으로 예상됨.
 - 정부에서 적극적으로 추진하고 있는 보금자리택지지구에서의 주택공급도 2013년 말

12) 2008년 토지주택공사는 61개 필지를 공급해 16개 필지만 분양하였으며, 2010년 상반기 '토지 리턴제' 적용 후에도 의정부 녹양, 고양 행신 등 7개 택지지구 25개 필지 중 3필지만 계약되는 등 2009~10년 동안 택지분양실적이 지속적으로 저조함.

이후 시작됨에 따라 2014년 이후는 공급부족 현상이 해소되기 시작할 전망이다.

<표 9> 보금자리주택 공급계획

계획연도	2009~18년	2009~12년
전체물량	150만호 (분양70/임대80만)	공급 집중, 74만호 공급
수도권	100만호	60만호(그린벨트에서 32만호 ; 매년 8만호)
지방	50만호	14만호(지방 미분양 해소 현황에 따라 조정)

<표 10> 연도별 보금자리주택 공급추이

(단위 : 만호)

연도	2009년	2010년	2011년	2012년
전체	14.5	18	21	22
수도권	10.3	14 (보금자리지구 8, 신도시·도심 6)	18	17~18
지방	4.2	4	3	4~5

- 매우 비관적으로 전망하여 2010~15년 동안 준공 예정인 택지개발사업지구의 주택물량이 50% 정도 축소된다고 해도 수도권의 경우는 2000~09년 동안 택지개발사업으로 공급되었던 연간 평균 주택물량보다 2배가 넘는 매우 많은 물량이 공급됨¹³⁾.
- 지방 택지개발사업의 경우는 주택공급 물량이 50% 정도 축소될 경우 2000~09년 동안 택지개발사업지구에서 공급되었던 주택물량에 비해 절반 정도로 공급 규모가 축소됨.
- 서울시 뉴타운사업의 경우 2차 뉴타운은 일부가 이미 진행 중이고, 현재의 진행 상황을 감안할 때 공급 물량이 50% 이하로 축소되기는 어려우나, 비관적으로 전망해 50%로 축소된다고 해도 2006~10년 동안 연간 평균 서울시 아파트 입주물량(3.5만호)에 비해 1만호 정도가 부족한, 적지 않은 신규 주택이 뉴타운사업을 통해 공급됨.
- 결국 2014년 이후 2010년대 후반까지 수도권은 택지개발사업지구(보금자리택지지구 포함) 및 뉴타운사업 등에서 주택공급 물량이 증가해 2011~13년 동안의 단기적 공

13) LH공사의 구조조정이 현재 추진 중에 있어 향후 택지개발사업지구에서 공급될 주택물량을 정확히 예측한다는 것은 불가능한데, 이미 택지보상에 착수한 사업지도 있고 지구지정 철회도 여러 가지 난관에 부딪힐 전망이어서 가장 비관적으로 예상해도 계획된 주택물량의 50% 이하로 공급 규모가 축소되기는 어려울 전망이다.

급부족을 해소할 뿐 아니라 2010년대 중후반에 일시적 공급과잉 현상이 발생할 가능성이 큰 것으로 판단됨.

- 특히 뉴타운사업에 비해 수도권외 택지개발사업지구에서 향후 공급되는 주택물량이 과다해 거주여건이 상대적으로 떨어지는 일부 수도권 외곽 신도시에서는 공급과잉으로 인한 문제점이 대두될 전망이다.
- 일부 외곽 신도시의 공급과잉 현상과 더불어 이미 택지개발사업지구내 택지를 확보한 건설사나 시행사의 구조조정, LH공사의 재정난 등도 당분간 지속될 가능성이 큰 것으로 판단됨.
 - 건설사에 이미 택지분양이 완료된 사업지 중에서 2011~13년 동안 공급부족으로 인한 분양여건 개선시기에 분양에 성공하지 못한 사업지의 경우는 이후 주택공급이 차츰 증가함에 따라 부실 사업장으로 남을 가능성이 커질 것임.
- 수도권의 주택수요가 매우 점진적으로 감소하는 가운데 2014년 이후 입주 주택이 증가함에 따라 현재 95% 수준인 수도권의 주택보급률(신규 기준)이 2010년대 후반에는 100%를 달성할 수 있을 것이며, 이로 인해 수도권 주택시장도 전환기를 맞게 될 것임.

<표 11> 주택보급률 추이

(단위 : %)

구분	신규 기준 주택보급률			과거 기준 주택보급률		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
2005	98.3	96.0	100.9	105.9	96.8	114.2
2006	99.2	95.7	102.4	107.1	96.9	116.7
2007	99.6	95.3	103.4	108.1	96.9	118.7
2008	100.7	95.4	105.6	109.9	98.3	121.1
2009	101.2	95.4	106.7			

주 : 신규 기준은 기존 주택보급률(일반가구 중 1인가구, 비천족가구 제외)의 보완을 위하여 주택수에 다가구 구분거처를 반영하고, 가구수는 1인가구를 포함한 일반가구로 대체함.

IV. 결론 및 시사점

- 이상에서 분석한 향후 국내 주택수요 및 공급의 변화 내용을 요약하면 다음과 같음.

<표 12> 시기별 주택수요 및 공급요인 분석 결과 요약

구분	2011~15년	2016~20년	2021~30년	2031년 이후
주택 수요 변화	<ul style="list-style-type: none"> 2011년 주택수요 약 43만호 : 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요(약 17만호), 멸실 대체수요(약 15만호), 소득증가에 의한 신규 주택수요(약 11만호) 가구 수 증가분의 대부분은 1, 2인 가구 수 증가분 → 대부분 중소형주택 수요 	<ul style="list-style-type: none"> 2016년 이후 주택수요 40만호 이하로 점진적 감소 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요는 감소, 소득증가에 의한 신규 주택수요는 지속 증가 2010년대 중후반 베이비부머 은퇴 시작 → 대형주택 수요 감소 	<ul style="list-style-type: none"> 2020년 주택수요 약 36만~37만호 2020년대 초중반 베이비부머 65세(거주주택 규모감소 시점) 초과 → 대형주택 수요 감소 가속화 30대 인구 감소로 인한 중소형 주택수요 감소분을 베이비부머가 일정부분 대체 	<ul style="list-style-type: none"> 2030년까지 주택수요 점진적 감소(연간 평균 7천~8천호 수준 지속 감소) 2030년대 중후반 베이비부머 80세 초과 → 주택수요 감소폭 확대
	<ul style="list-style-type: none"> 주택수요의 점진적 감소와 더불어 주택수요의 다양화 진행 <ul style="list-style-type: none"> - 베이비부머의 은퇴에 따라 건강관리, 레저, 기타 복지 서비스가 결합된 주택 수요 증가 - 소득증가에 따른 고소득자 대상 고급 아파트, 고급 단독주택 등 고급주택 수요 증가 - 소득양극화 심화에 따른 저소득층 대상 주거서비스 수요 증가 - 독신층, 무자녀 가구, 대학생 등의 1, 2인 가구를 대상으로 한 도심내 다양한 소형 주택 수요 증가 			
주택 공급 및 수급 상황 변화	<ul style="list-style-type: none"> 2008년 이후 3년 연속 주택인허가 부족(주택수요 대비 총 18.5만호 부족) → 2011~13년 주택입주 부족 2014년 이후 보금자리주택, 재개발사업, 신도시 입주 증가로 주택입주물량 부족 현상 해소 시작 	<ul style="list-style-type: none"> 2010년대 중후반 주택입주물량 양호 예상 택지개발사업, 뉴타운사업 등에 계획된 수도권 주택공급물량 수요 대비 매우 과다 단, 2008년 이후 공공택지 미분양, 최근 택지개발사업 및 뉴타운사업 구조조정 추진 등을 감안할 때 거주여건이 미흡한 수도권 외곽 일부 신도시에 한해 공급과잉 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 주택수요가 점진적으로 축소함에 따라 주택공급 규모 및 신규 주택 건설시장도 점진적 축소 전망 2010년대 후반 이후 수도권 주택보급률 100% 초과 → 대규모 택지개발사업 대폭 축소, 재개발/재건축 위주로 주택공급 예상 신규 주택건설시장은 축소되는 반면, 주택 리모델링 시장 급성장 전망 : 전체 재고 주택의 50% 이상이 아파트이며, 아파트 중 70% 정도가 1990년대 준공된 재건축연한 40년 이상 아파트로 리모델링 잠재수요가 매우 많은 상황 	

□ 주택수요 2030년까지 점진적 감소, 2010년대 중후반 이후 대형주택 수요 감소 본격화

- 국내 주택수요는 2030년까지 점진적으로 감소할 전망이며, 2030년대 중후반 이후 주택수요 감소폭이 이전에 비해 보다 확대될 전망이다.
- 국내 주택수요는 2008년경 약 45만호로 정점을 기록한 이후 2030년까지 연간 평균 약 7천~8천호 정도씩 점진적인 감소가 예상됨.
- 2011년 현재 약 43만호 수준인 주택수요는 2020년에 36만~37만호, 2030년에는 약 30만호 수준으로 감소할 전망이다.

- 2030년대 중후반부터 베이비부머가 80세를 초과하면서 베이비부머의 주택보유율이 본격 하락함에 따라 주택수요의 감소폭이 그 이전에 비해서 보다 확대될 전망이다.
- 2010년대 중반 이후 베이비부머의 은퇴가 시작되면서 대형주택 수요의 감소가 본격화될 전망이다.
 - 65세 이후 거주주택의 규모가 감소하므로 베이비부머의 은퇴에 따라 대형주택 수요는 감소할 것으로 예상되며, 30대 인구의 꾸준한 감소로 인한 중소형 주택수요 감소분을 은퇴한 베이비부머가 채우게 될 것으로 예상됨.
- 국내 주택수요의 점진적 감소에 따라 건설업체들의 국내 신규 주택건설시장 규모도 점진적으로 감소할 전망이다.
 - 단, 국내 주택 재고의 50% 이상이 아파트이고, 아파트의 70% 이상이 1990년대 준공된 재건축 연한 40년 이상인 아파트여서 1기 신도시를 비롯한 1990년대 준공된 다수의 아파트들이 향후 리모델링 수요로 등장할 가능성이 큼.
 - 따라서, 신규 주택건설시장의 점진적 감소와 별개로 향후 리모델링 관련 제도가 개선된 이후 아파트 리모델링 시장이 본격적으로 급증할 전망이다.

□ 주택수요 다양화 현상 심화 예상

- 국내 주택수요가 점진적으로 감소하는 가운데 주택수요의 다양화 현상이 심화될 전망이다.
 - 2010년대 중후반 이후 베이비부머의 은퇴가 증가함에 따라 건강관리, 레저, 기타 복지 서비스가 결합된 중소형 주택 수요 증가
 - 소득증가에 따른 고소득자 대상 고급 아파트, 고급 단독주택 등 고급주택 수요 증가
 - 소득양극화 심화에 따른 저소득층 대상의 주거서비스 수요 증가
 - 젊은 독신층, 무자녀 가구, 대학생 등의 1, 2인 가구를 대상으로 한 도심내 다양한 소형 주택 수요 증가

□ 2011년 연말 이후 약 2년 동안 수도권 주택입주물량 부족 예상, 2010년대 중후반 이후 수도권 외곽 거주여건 미흡 일부 신도시 주택공급 과잉 가능

- 주택 수급상황을 분석한 결과, 최근 지방의 경우 주택공급 과잉 현상이 점진적으로 해소되고 있으며, 수도권의 경우는 2011년 연말부터 약 2년 동안 주택공급(주택입주물량) 부족 현상이 대두될 전망이다.
- 2014년 이후 택지개발사업 및 뉴타운사업에서의 주택공급 증가로 약 2년 동안의 단기적인 수도권 공급부족 현상이 해소되기 시작할 전망이다, 수도권 택지개발사업에서 계획된 주택공급물량이 과다해 2010년대 중후반 수도권 외곽에 주택공급 과잉현상이 발생할 가능성이 있음.
 - 2010~15년 동안 준공될 수도권 택지개발사업에서의 주택공급물량은 2000~09년 준공된 사업의 연간 평균 공급물량의 4배가 넘는 수준이며, 2차와 3차 뉴타운사업으로 서울 도심내 준공될 주택도 2012~15년 동안 연평균 5.3만호로 2006~10년 수도권 전체 연간 평균 아파트 입주물량의 2배에 가까움.
 - 2008년 이후 주택경기 침체로 공공택지 분양실적이 저조하고, LH공사 재정난으로 택지개발사업의 구조조정이 진행 중이나, 2010~15년 동안 준공될 수도권 택지개발사업에서의 주택공급물량이 계획 대비 50% 축소되어도 2000~09년 준공된 택지개발사업에서 공급한 주택물량의 2배가 넘는 많은 물량임.
 - 서울 도심내 보금자리주택과 뉴타운사업을 통한 아파트 입수도 2014년 이후 급증함을 감안할 때 거주여건이 비교적 열악한 일부 수도권 외곽 신도시에서 공급과잉 현상이 불거질 가능성이 있음.
- 2010년대 중후반 수도권 외곽의 주택공급 과잉, 이로 인한 일정 기간 수도권 주택시장 침체, 건설사의 일부 수도권 외곽 주택사업장 부실, LH공사 재정난 지속 등의 가능성을 축소하기 위해 다음과 같은 정책 추진 및 건설사 대응전략이 필요할 것으로 판단됨.
 - 2기 신도시를 비롯한 수도권 외곽 신도시에 대한 공급계획 조정
 - 2기 신도시 인근에 보금자리택지지구 지정 지양, 미분양된 택지에 보금자리주택 공급
 - 수도권광역급행철도(GTX), 수도권 제2외곽순환도로 등과 같은 광역 교통망 확충을

통해 수도권 외곽 신도시의 거주 여건 개선

- 건설사의 경우 2011년 연말 이후 약 2년간 수도권 지역의 주택공급 부족에 따른 분양여건 개선 가능성을 감안해 분양계획 수립, 특히 2010년대 중반 이후 수도권 외곽 신도시 공급과잉이 예상됨에 따라 현재 추진 중인 사업장의 2013년 이전 분양 추진 필요. 일부 택지 공공기관 등에 매각, 할인분양 등 구조조정 추진도 검토 필요

□ 2010년대 후반 수도권도 주택보급률 100% 달성, 주택시장 패러다임 전환 본격화 예상.

택지개발사업 대폭 축소, 재개발/재건축/리모델링 사업 위주로 추진 전망

- 2014년 이후 수도권의 주택입주물량 증가에 따라 수도권도 2010년대 후반이면 주택 보급률(신규 기준) 100%를 달성할 것으로 예상되며, 이에 따라 주택시장의 패러다임 전환이 본격화될 전망이다.
 - 주택보급률 100% 달성에 따라 지역별 주택가격 차이의 확대, 신규 주택과 재고 주택간 가격차이 확대, 주택가격 변동폭 둔화, 주택수요의 다양화, 주택가격과 전세가 격 축소, 임대사업 증가 등 주택시장 패러다임 변화가 보다 본격화될 전망이다.
 - 그러나, 주택보급률이 100%를 상회하였다고 해서 주택가격이 대폭 하락하거나, 주택 수요가 급감할 가능성은 낮음. 주택보급률 100% 달성 이후 주택가격 변동폭은 과거에 비해 둔화되겠지만, 신규 주택수요 대비 공급이 부족할 경우 주택가격은 언제든지 다시 상승할 것임.
- 주택건설시장 측면에서는 수도권 주택보급률 100% 달성에 따라 2010년대 중후반 이후 수도권에 대규모 택지개발사업이 대폭 축소되고, 재개발/재건축/리모델링 사업 위주로 주택사업이 추진될 전망이다.
 - 지방은 이미 2000년대 중반 이후 주택보급률(신규 기준) 100%를 달성했고, 이에 따라 이후 광역도시 외곽의 택지개발사업들이 추진에 어려움을 겪었음.
- 수도권의 도심내 재개발/재건축 사업도 주택보급률 100% 달성과 외곽 신도시의 주택공급 과잉, 보금자리택지지구내 주택공급, 1, 2차 뉴타운사업 완료 등으로 인해 2010년대 후반부터는 일반분양분의 분양 리스크가 증대하며 사업성이 다소 하락할 전망이다.

- 향후 멸실과 소득증가에 의한 주택수요는 지속적으로 증가하지만, 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 현재와 같이 용적률 상향과 일반분양을 통해 사업성을 확보하는 재개발/재건축 사업방식에도 변화가 예상된다.
- 2010년대 후반에는 수도권외의 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 신규 주택수요가 다소 위축되고, 수도권 도심 대부분의 지역에서 현재와 같은 용적률 상향과 세대수 증가를 야기하는 재개발/재건축 사업이 이루어질 경우 노후 주택의 공가(空家) 현상이 증가하는 등 문제점을 초래하게 될 것임.
- 따라서, 현재와 같이 도심내 다수 지역에서 용적률 상향과 세대수 증가를 수반하는 재개발/재건축 사업이 이루어지기는 어려울 것이며, 특히 재개발 사업의 경우는 서울시에서 검토 중인 휴먼 타운을 비롯해 현재와 상이한 사업방식이 점진적으로 시도될 것임.
- 다만, 입지와 거주여건이 좋은 일부 소규모 재개발 사업과 재건축 사업의 경우는 현재와 같은 사업방식이 유지될 수 있을 것임.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)