

연구 노트

주택산업의 미래와 대응 방향

김 찬 호 | 주택산업연구원 연구위원

chanho@khi.re.kr

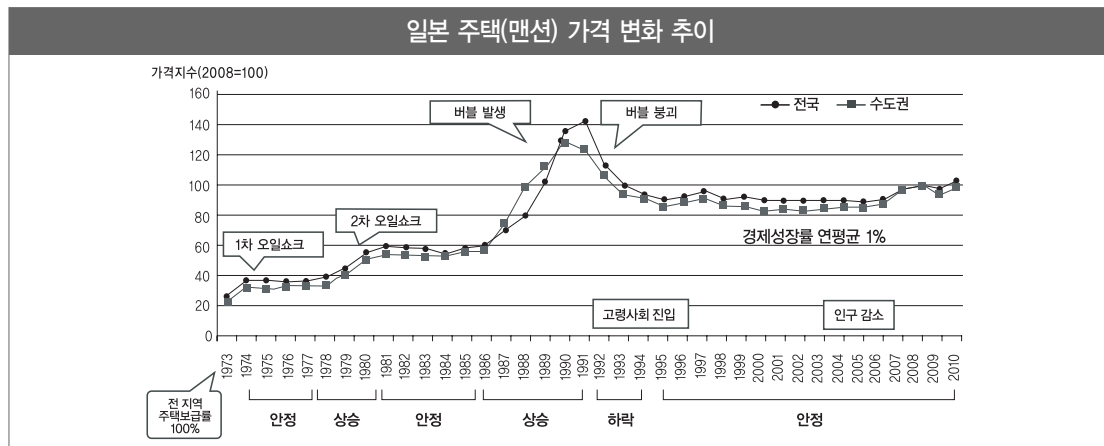
미래를 예측하기란 좀처럼 쉽지 않다. 특히 주택시장의 경우는 경제, 사회, 정책 등 다양한 요인에 의해 영향을 받기 때문에 더욱 그러할 것이다. 더욱이 주택의 절대적 부족 문제가 어느 정도 해소되고 점차 성숙 단계로 가고 있는 상황에서 미래의 불투명성은 더 커지고 있다.

최근 주택시장 침체가 장기화되고 있는 가운데 주택시장을 바라보는 시각도 많이 엇갈리고 있다. 시장에 대한 전망은 크게 2가지로 구분할 수 있다. 먼저 주택시장의 사이클상 조정 과정이 끝나면서 곧 회복세로 전환될 것이라는 시각이다. 소위 바닥론이다. 두 번

째는 우리나라 주택시장은 구조적으로 대세 하락 국면으로 전환되고 있다는 시각이다. 주택 보급률은 100%를 넘어서고, 저출산/고령화로 인구 감소가 예상되고 있는 가운데 주택 수요도 점차 감소할 것이기 때문에 가격 상승을 기대하기 어렵다는 것이다.

그렇다면 과연 우리나라 주택시장은 구조적으로 대세 하락기로 접어든 것인가? 아니면 과거와 같은 주택경기 사이클상에서 나타나고 있는 침체 현상으로 곧 회복세로 전환될 것인가? 어느 쪽 시나리오에 무게를 두느냐에 따라 주택산업의 대응 방향은 달라질 것이다. 미래 향방에 대한 실마리를 찾고자 1990년대 초

일본 주택(맨션) 가격 변화 추이



주 : 연평균 맨션 가격으로부터 가격지수 작성 ; 자료 : 일본 부동산경제연구소, 「전국 맨션시장 동향」.

연구 노트

버블 붕괴 이후 저출산/고령화의 영향으로 주택시장의 장기 침체 구조를 경험하고 있는 일본의 사례와 비교하면서 주택산업의 미래를 전망해보자.

일본의 장기 침체와 시사점

잘 알려진 바와 같이 일본은 1986~90년 동안 부동산, 주식 등 자산 가격이 급상승하는 버블이 발생하였고, 1991년 이후 버블이 붕괴되면서 토지와 주택 가격은 버블 정점의 거의 절반 수준으로 하락하였고, 그 후유증으로 장기 불황을 겪게 되었다. 더욱이 1990년대 중반 이후 고령사회로 진입하고 2000년대에는 인구 감소가 시작되면서 장기 침체 구조에서 벗어나지 못하고 있다.

그런데 일본에서 발생한 일련의 현상들과 우리나라를 비교하면 몇 가지 유사한 점들이 있다. 먼저 일본의 버블 발생과 저출산/고령화에 따른 인구 구조 변화 시점을 우리나라와 비교해보자. 일본은 우리보다 약 20년 앞서 저출산/고령화 현상이 진행되었다. 우리가 2018년, 2026년 각각 고령사회, 초고령사회로 진입할 것으로 예상되고 있는데, 일본은 약 20년 전 시점인 1994년과 2006년 고령사회와 초고령사회로 진입했다. 총인구수는 일본이 2005년 이미 감소세로 전환되었으며, 한국은 2018년경 감소세로 전환될 것으로 예상되고 있다. 일본과 약 15년 차이가 난다. 가구 수 감소도 일본이 2015년, 한국이 2030년경으로 약 15년의 격차가 발생할 것으로 예상되고 있다.

이와 같이 한국과 일본의 인구 및 가구 요인들의 변화 현상을 비교해보면 흥미롭게도 15~20년의 격차를 두고 같은 현상이 우리에게도 발생하고 있다는 것을 알 수 있다. 그런데 공교롭게 우연히도 일본의 버블 발생기(1986~90)가 최근 우리나라 주택 가격 상승기

(2000~06년)의 15년 전 시점이라는 것이다. 가격 상승기 경제 성장률 수준이 4~5%라는 상황도 비슷하다. 즉, 우리나라는 일본과 같은 버블 붕괴를 경험하지는 않았지만 미래에 나타날 고령화나 인구 감소 요인들을 보면 일본과 같은 장기 침체 구조에 빠질 가능성은 충분히 있다고 볼 수 있다. 다만 다행히도 몇 가지 점을 고려하면 아직 일본과 같은 장기 침체 구조가 시작되었다고 판단하기에는 이르다.

일본은 버블 발생기의 약 20년 전에 이미 대도시권을 포함한 전 지역이 주택 보급률 100%를 넘어섰지만 우리나라는 서울/수도권은 여전히 100%에 못 미치고 있다는 점이다. 또한 일본은 버블 발생에 대한 정책적 대응 실패로 2년 만에 주택 가격이 약 2/3 수준으로 폭락한 반면, 우리나라는 선제적 대응으로 약 4년 간 안정세가 유지되고 있는 완만한 연착륙 과정에 있다는 점이다. 즉, 우리나라 주택시장은 가격 상승기 걱정만 선제적 대응을 한 결과 버블을 억제하였기 때문에 완만한 조정 과정 후에 다시 회복세로 전환할 수 있는 가능성이 높다. 다만, 우리나라도 저출산/고령화가 유례없이 빠른 속도로 진행되고 있으며, 따라서 향후 10년을 전후로 일본과 같은 침체 구조가 올 가능성에 대해서는 충분히 대비해야 할 것이다.

전환기 주택시장 현상

일본과 같이 주택 재고가 풍부하고 저출산/고령화 영향으로 성장 잠재력이 떨어지면서 주택시장이 대체 하락, 장기 침체 구조에 빠지는 상황을 전환기 주택시장으로 정의해보자. 향후 약 10년을 전후해서 나타날 가능성이 있는 전환기 주택시장 구조에서는 어떠한 현상들이 예상되는가?

첫째, 상대적으로 임대 수요가 증가할 것이다. 대세

연구 노트

하락 국면에서는 주택을 보유함으로써 발생하는 비용이 임차로 거주하는 비용보다 더 커지는 경우가 발생하기 때문에 임대 수요가 증가하게 된다. 대출을 받아 주택을 구입하더라도 이자 비용과 보유세, 수선 비용 등 비용이 발생하고 30년 후에는 노후화로 토지를 제외한 자산 가치가 없어지기 때문에 오히려 손해를 보게 되기 때문이다. 따라서 주택 소유에 대한 동기가 약해지고 주택 수요가 감소하게 된다.

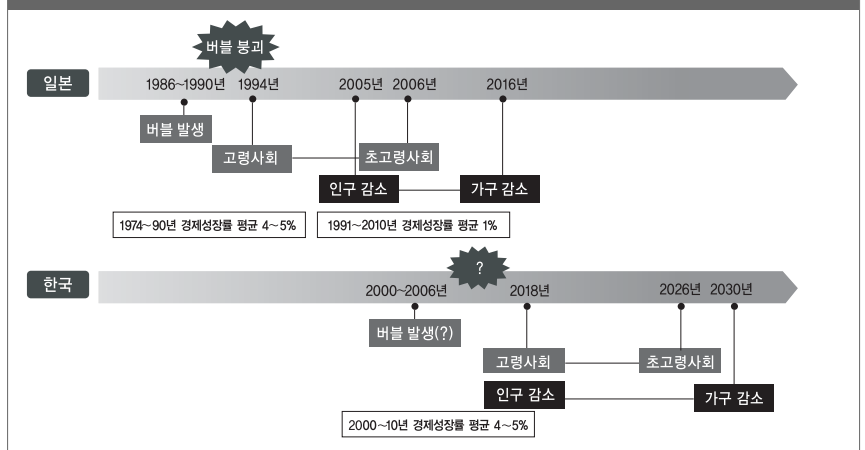
둘째, 재건축/재개발 추진이 어려워진다. 기본적으로 재건축/재개발은 주거 환경이 개선됨에 따라 발생하는 개발 이익을 전제로 이루어진다. 개발 이익이 발생하지 않으면 재건축에 필요한 모든 사업비를 조합원이 충당해야 하는 부담이 발생하기 때문에 좀처럼 진행하기 어렵다. 즉, 주택 가격 상승을 기대하기 어려운 구조에서는 막대한 사업비가 발생하는 재건축/재개발 추진이 어려워지고 충분한 개발 이익이 예상되지 않는 지역은 슬럼화 현상이 발생하게 된다.

셋째, 기존의 중고 주택 유통이 적체되면서 주거 이동의 불안정성이 나타난다. 주택 수요 감소, 주택의 소유 동기 약화 등의 원인으로 기존 주택의 거래가 원활히 이루어지지 못하면서 라이프스타일의 변화에 맞는 주거 이동의 제약이 생긴다. 대표적으로 고령자, 은퇴자들이 넓은 주택을 처분하지 못해 과도한 보유 비용을 부담하게 되는 등의 문제가 발생하게 된다.

전환기 주택시장과 주택산업의 대응 방향

주택 가격이 장기적으로 하향 안정세가 되는 전환기에서는 주택의 소유 동기가 낮아짐으로 해서 주택

주택시장 변수 요인 시기별 한·일 비교



수요가 감소하고, 도심의 재건축/재개발이 부진해진다. 주택산업 측면에서는 시장 규모가 추세적으로 축소된다는 의미다.

이러한 점에서 주택산업의 경쟁은 더욱 심화될 것이며, 소비자의 수요 니즈를 유인하기 위해서는 더 많은 노력이 필요하게 될 것이다. 주택가격 상승 기대가 낮은 만큼 소비자의 주택 선택이 더욱 까다로워지고 성능과 기능적 요소에 대한 중시도는 더 높아진다. 따라서 사업 성공을 위해서는 수요를 유인하기 위한 상품 개발 전략의 중요성이 더욱 높아진다.

전환기 주택산업은 과거의 하드웨어 중심의 산업에서 서비스와 솔루션을 중심으로 하는 소프트웨어 중심의 산업으로 확대된다. 즉, 지금까지의 주택산업이 주택을 건설해서 분양, 판매하는 사업 영역의 개념이었다면, 미래에는 주택의 관리, 임대, 리폼, 검사, 컨설팅 등 다양한 주거 서비스 산업의 개념으로 변화할 것이라는 것이다. 10년이라는 기간은 그리 길지 않다. 점차 미래에 대한 불확실성과 불투명성이 높아지고 있는 만큼 준비된 자만이 성공과 성장을 유지할 수 있을 것이다. CERIK