

2020년의 주택 · 부동산 시장 - 그 전망과 이슈 진단

김 현 아 | 한국건설산업연구원 연구위원

hakim@cerik.re.kr

다가올 10년...구조적 전환기

지난 30년 간 한국의 주택 · 부동산 시장은 경제 및 인구 성장이라는 풍부한 수요 기반을 바탕으로 건축물의 양적 공급과 개발에 치중해 왔다. 그리하여 1970년 79%에 불과하던 주택 보급률이 2006년 100%를 달성하였다. 36년 간 새로 건설된 주택은 총 1,300만호에 달하였으며, 이중 2/3는 1980년대 후반 대규모 신도시 개발에 의해 추진된 것들이다. 따지고 보면 국내 주택 건설이 본격화된 것은 불과 20년 정도에 불과한 것이다. 이뿐만이 아니다. 6.8m²(1970년)에 불과하던 1인당 주거 면적도 2006년 현재 23m²로 3.4배 늘어났다. 상하수도 보급률, 입식 부엌 및 수세식 화장실의 보급률도 2008년 현재 95%를 달성하고 있다. 양적 성장에 맞추어 주택의 물리적 환경 개선에서도 놀라운 성과를 거둔 것이다.

그러나 가시적인 성과 뒤에는 부작용도 있었다. 주택 · 부동산 관련 산업이 주로 개발 중심에 치중되어 유지관리나 금융 등 서비스업으로 확대되지 못하였다. 단기간 내 대량의 주택 공급을 목적으로

하다 보니 대규모 아파트 단지 위주의 획일화된 주택을 생산하는 결과를 낳았다. 대규모 생산 방식은 주택 유형을 획일화시키는 문제 외에도 대규모 토지 수용에 따른 토지 투기, 이주민 정주권 박탈 등 개발 과정에서 유발되는 많은 사회적 문제점을 노출시켰다.

그러나 다가올 10년 동안 우리나라 주택 · 부동산 시장은 과거의 성장 모멘텀이 쇠퇴하고 사회 · 경제 전반의 환경이 크게 변화될 전망이다. 먼저 저성장, 인구 성장세의 쇠퇴, 양적인 주택 부족 문제의 충족 등은 주택 수요와 공급 측면의 근원적인 변화 요인이다. 인구 측면에서는 낮은 출산율 등의 이유로 2019년부터 우리나라도 인구 감소가 진행될 전망이다. 또한 선진국보다 빠르게 고령화 사회로의 진입이 예상된다. 향후 10년 동안 비중이 가장 높은 인구 연령층은 바로 40대이다. 이들은 이미 주택을 보유하고 있는 비율이 높다. 물론 교체 수요자로서 잠재 능력이 풍부하지만 노후 자금에 대한 압박을 크게 느끼는 세대이기도 하다. 한국건설산업연구원이 전문가를 대상으로 실시한 설문조

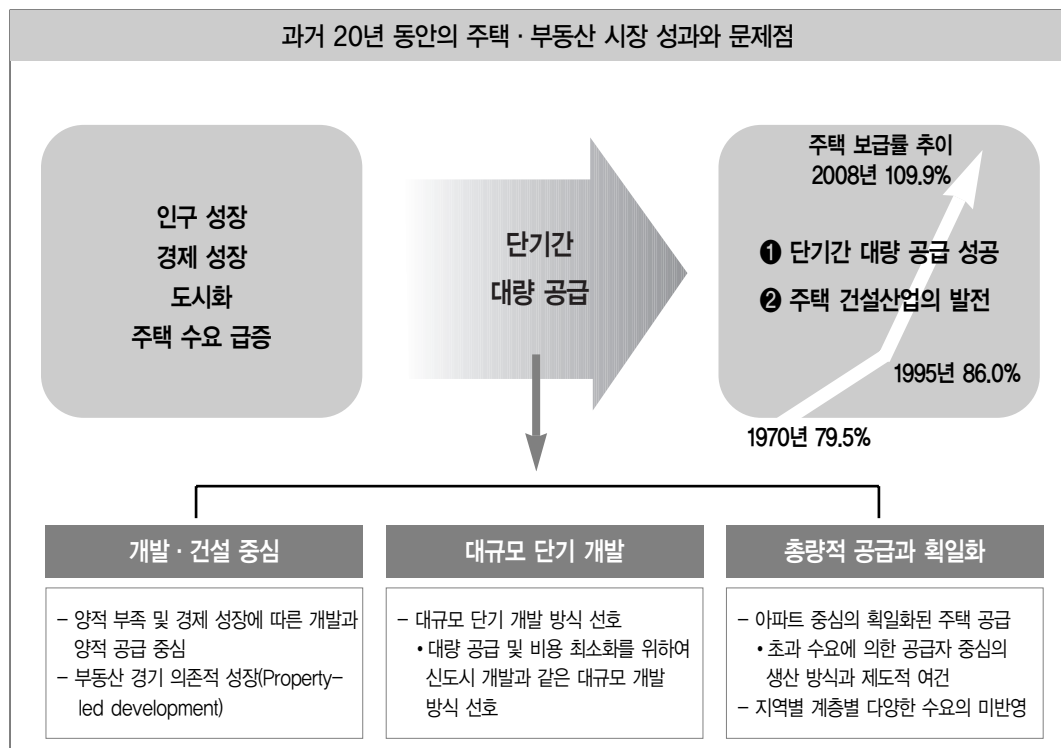
사에서도 나타났듯이 40대 이상의 주택 수요는 거주 편의성과 에너지 절감을 추구하며 동시에 보유 부동산의 유동화에 높은 관심을 가지고 있었다.

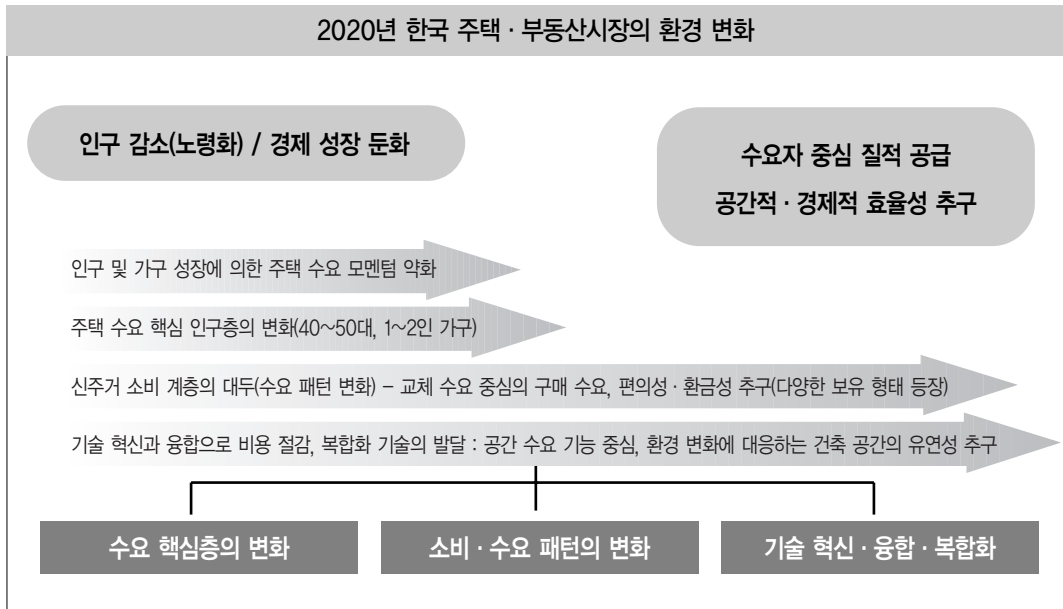
두 번째 변화 요인은 인구 구조의 변화이다. 지금까지 1~2인 가구라 함은 주로 청년층을 생각했으나 앞으로는 전 연령층에 걸쳐 1~2인 가구가 증가할 것이다. 특히 청년층과 노인층은 임대주택 및 연금주택에 대한 수요가 높을 것으로 예상되는데 청년 실업 등의 고용 여건 및 수명 연장에 따른 노후 자금 수요가 증대된 원인이 크다. 따라서 향후 주택사업에서는 그동안 자가 보유 중심의 30~40대 4인 가구 중심에서 전 연령층으로 확산되고 있는 1~2인 가구에 맞는 상품 및 서비스 개발 등의

산업적 발전이 불가피할 것으로 예상된다.

부동산 버블 붕괴 일어나나

향후 10년을 전망하는 데 있어 과연 우리나라에도 부동산 버블 붕괴가 일어날 것인가에 대한 관심이 높다. 2000년대 저금리에 의한 부동산 호황이 이어지면서 한국의 부동산 가격이 크게 급등한 데다 부동산을 담보로 한 가계 대출이 급증하였기 때문이다. 이미 일본과 미국 등 선진국에서는 저금리, 과잉 유동성으로 인한 과도한 주택 가격 급등이 인구 구조 변화 도래, 금융 위기 등을 맞이하면서 자산 버블 붕괴로 이어진 경험이 있다. 우리나라의 경우에도 높은 가계 부채에 대한 우려와 베이





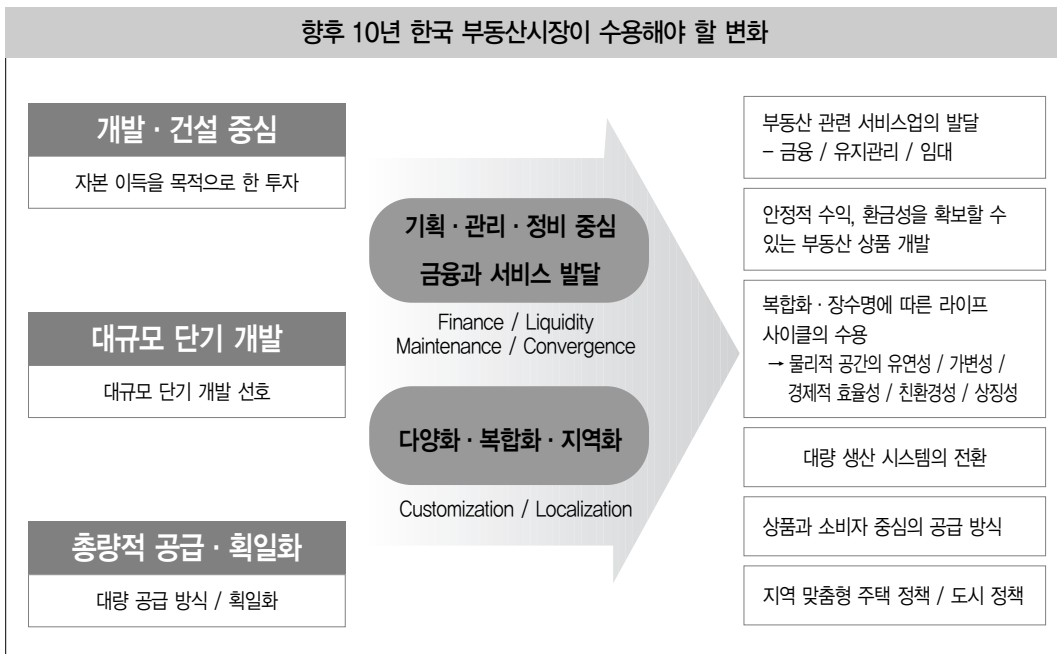
비 부머들의 은퇴가 2010년부터 시작되고 있어 이 같은 우려가 확산되고 있는 것이다. 그러나 한국의 상황은 주요 선진국의 사례와는 차이가 있으며 선진국과 같은 버블붕괴 현상이 도래할지 여부는 지금부터의 시장 대응력에 따라 달라질 것으로 예상된다. 부동산 담보 대출의 확대에 대표되는 가계의 금융 건전성 약화가 인구 및 주택 주 수요층의 감소 현상과 맞닥뜨려지면 우리나라의 부동산 시장도 선진국과 유사한 패턴으로 진행될 가능성이 클 것이다. 그러나 우리는 여전히 선진국에 비해 소득 증가에 따른 주택 구매 및 교체 수요 증가의 기회가 있으며 적극적인 이민 정책 도입이나 통일을 통해 인구가 다시 증가할 가능성도 배제할 수 없다. 에너지·환경 관련 글로벌 공조와 제도 변화의 수용, 기술 혁신과 산업의 구조 변화와 같은 환경 변화 역시 인구 쇠퇴에도 불구하고 주택 및 부동산 분야에 새로운 시장을 창출할 수 있는 기회가 될

수 있다. 문제는 무엇을 수용하고 어떻게 변화시켜 나가느냐에 달려 있다.

추세적 변화의 방향

향후 국내 주택·부동산 산업이 수용해야 할 변화로는 '서비스업 영역의 확대'와 '다양화·복합화·지역화'이다. 상품적 측면에서 살펴보면 향후 민영 주택 공급 측면에서 역점을 두어야 할 분야로 기능적으로는 '기후 변화 대응 및 친환경 주택', 공간적으로는 '도심 지역'이라는 응답이 설문조사 결과 가장 높았다. 그러나 기후 변화 대응 및 친환경 주택의 경우에는 수요나 필요성에 비해 관련 기술이나 제도가 상대적으로 낙후되었다고 응답한 비율이 높았다. 부동산 유통화에 관심이 많은 고령 세대가 늘어남에도 불구하고 국내 부동산 금융 역시 아직 미흡하다는 평가를 받았다. 특히 향후 주택 수요는 교외보다는 도심에 대한 선호가 더 높을

향후 10년 한국 부동산시장이 수용해야 할 변화



것으로 예측되었는데, 아직도 우리는 교외 신도시 개발이 진행 중에 있다. 도심에서의 택지 확보 방안과 현재 진행되고 있는 2기 수도권 신도시에 대한 보완 방안이 필요할 것으로 판단된다.

마지막으로, 주택이나 부동산에 대한 의식의 구조적 변화가 예상된다. 전문가 설문조사에 의하면 향후 금융 상품과 부동산 상품의 상대적 수익률에 대해 금융 상품의 수익률을 상대적으로 더 높게 평가한다는 결과가 나왔다. 따라서 고수익 투자 상품으로서의 주택에 대한 관심은 이미 퇴조되고 있는 것으로 판단된다. 그럼에도 불구하고 향후 10년 동안 부동산에 대한 관심은 투자나 자산 운용 측면에서 여전히 유지될 것으로 예상된다. 다만, 부동산 중에서도 주거용보다는 토지 및 업무용 부동산에, 자본 이득보다는 운영 소득에 대한 관심으로 구조적인 전환이 예상된다.

환경 변화에 부응하는 제도 정비

앞으로의 부동산 개발은 주택의 경우 거주 지역적 선호와 편의성을 담보로 한 실거주 목적 주택 구입에, 비주거용 부동산은 안정적인 임대 수익을 확보할 수 있는 투자 자산으로서의 개발 수요에 초점을 맞추어야 할 것으로 예상된다. 따라서 지금까지와 같이 투자 목적을 겨냥한 무리한 부동산 개발 사업의 추진은 지양할 필요가 있다. 그리고 무엇보다도 시급한 것은 이러한 환경 변화를 담아낼 제도와 산업의 변화이다. 사회적 여건이 변화되고 있음에도 불구하고 아직 우리나라의 주택 · 부동산 산업과 제도는 과거에 머물러 있다. 특히 IT 분야에 한정되어 있는 국내 미래 주택에 대한 기술이나 제도적 여건이 향후 에너지 절감과 장수명 공간 등의 새로워진 상품의 저변 확대에 기여할 수 있게 변화되어야 할 것이다. CERIK