

부동산시장 - ‘공공·중소형’ 중심으로 전환되나

김 현 아 | 한국건설산업연구원 연구위원 hakim@cerik.re.kr

바닥 쳤지만 더딘 회복세

부동산시장의 회복세가 여전히 부진하다. 지난 8·29 대책 이후 그동안 정체되어 있던 거래량이 다소 숨통을 트는 듯하였으나 2011년 들어 금리 상승, 보증자리주택 본청약 등 악재가 겹치면서 다시 보합 상태이다. 전세가격 상승세가 2년 연속 진행되고 있으나 매매 수요를 자극하기에는 아직 시기상조인 것 같다. 그럼에도 불구하고 미미하지만 매매가격이 플러스를 유지하고, 경매 낙찰률의 상향, 저가 매물 중심의 매수세가 회복되는 것을 보면 저점은 통과한 것으로 판단된다.

일반적으로 경기 회복기에는 중소형 주택 상품에 대한 수요가 높다. 실수요자는 물론 투자 수요까지도 중소형 주택 상품이 상대적으로 부담이 덜 되기 때문이다. 또한, 보증자리주택 공급 확대로 공공부분의 분양주택 사업 비중이 증가하면서 중소형 공공 주택의 공급도 크게 증가하고 있다. 2000년대 초반 1.5만 호 내외에 불과하던 공공 분양 주택이 보증자리 물량 확대 이후에는 거의 2배 수준으로 증가하였기 때문

이다.

소형 주택이 대세

최근 소형 주택에 대한 관심이 매우 높다. 주택 가격 상승에 대한 기대감이 낮아진 상황에서 조만간 인구가 감소하고 고령 인구나 1~2인 가구가 빠르게 늘어난다는 인구 구조의 변화는 수요자들의 관심을 소형 주택에 모을 충분한 심리적 압박이 되고 있다. 소형 주택은 초기 투자금이 적고 월세로의 전환도 용이해 투자자들도 관심이 높다. 그러다 보니 공급자들도 소형 주택 공급에 주력하고 있다. 소형 주택에 대한 관심은 정부 정책에서도 드러난다.

정부는 소형 주택을 ‘도시형 생활주택’이라고 이름 짓고 금융 지원, 건축 기준 완화 등을 통해 공급을 장려하고 있다. 도시형 생활주택의 등장은 아파트와 오피스텔, 다세대주택으로 대변되던 중소형 주택 유형에 새로운 유형을 추가시키면서 중소형 주택 개발 붐을 촉진시키고 있다. 20호 이상의 모든 공동주택이 분양가상한제를 여전히 적용받고 있는 것과 달리

사업 형태별 아파트 공급 시장 규모 추이

구분	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
세부 유형별 공급 실적(호)											
분양	172,216	186,755	307,827	299,834	272,127	272,350	212,016	249,965	165,930	152,457	132,553
민간	156,675	169,611	288,371	285,669	256,465	256,360	195,227	228,756	143,477	119,948	108,253
공공	15,541	17,144	19,456	14,165	15,662	15,990	16,789	21,209	22,453	32,509	24,300
임대	35,072	40,154	47,257	56,409	33,843	37,570	43,817	63,446	73,116	75,746	69,055
민간	19,235	22,333	27,229	25,884	11,802	11,378	12,615	3,059	3,557	6,174	4,037
공공	15,837	17,821	20,028	30,525	22,041	26,192	31,202	60,387	69,559	69,572	65,018
세부 유형별 비중(%)											
분양	83.1	82.3	86.7	84.2	88.9	87.9	82.9	79.8	69.4	66.8	65.7
민간	75.6	74.7	81.2	80.2	83.8	82.7	76.3	73.0	60.0	52.6	53.7
공공	7.5	7.6	5.5	4.0	5.1	5.2	6.6	6.8	9.4	14.2	12.1
임대	16.9	17.7	13.3	15.8	11.1	12.1	17.1	20.2	30.6	33.2	34.3
민간	9.3	9.8	7.7	7.3	3.9	3.7	4.9	1.0	1.5	2.7	2.0
공공	7.6	7.9	5.6	8.6	7.2	8.5	12.2	19.3	29.1	30.5	32.2

주 : 공급 실적은 분양 실적 기준이며, 임대는 분양 공고 당시의 사업 계획 물량임.
 자료 : 부동산114(주).

도시형 생활주택은 정부의 육성 정책에 따라 분양가 상한제도 적용받지 않고 기타 건축 규제도 매우 완화되었기 때문이다.

아울러 여전히 해소되고 있지 않은 대형 아파트의 미분양 문제도 시장의 관심을 중소형 주택으로 유인하기에 충분한 이유가 되고 있다. 지난해 주택 건설 인허가 실적 중 전용면적 40㎡ 이하의 소형 주택 비중이 13%로 과거 5% 수준의 2배 이상 늘어났다. 실제로 135㎡ 초과(11%)의 주택보다 더 많이 지어지고 있는 셈이다. 그 중에서도 규제 완화 혜택이 많은 도시형 생활주택의 공급이 크게 증가하고 있는데 지난해 비아파트 건설 물량의 10%가 도시형 생활주택으로 공급되었다. 수요 측면에서나 제도적 측면(분양가 상한제 폐지 지원) 모두 향후 2~3년은 소형 주택에 대한 수요자와 공급자의 관심 모두 지속될 수밖에 없을 것으로 예상된다.

인구 구조와 주거 면적의 상관관계

그러나, 다른 한편에서는 소형 주택 대세론에 대한 반발도 많다. 소득이 증가하게 되면 1인당 주거 면적도 증가하는데 아직 20㎡에 불과한 우리나라의 1인당 주거 면적이 선진국(35㎡ 내외)에 비해 작다는 것이다. 최근 전세란 역시 1~2인 가구용 주택보다는 3~4인 가구용 주택에서 더욱 심각한 것으로 보면 이런 측면도 간과할 수 없을 것이다. 그렇다면 인구 구조의 변화와 주거 면적은 어떤 상관성을 갖고 움직일까? 가까운 일본의 경우를 살펴보자.

일본 1인 가구의 평균 거주 면적은 약 55.6㎡(2005년)이다. 그런데 자가의 경우에는 평균 거주 면적이 98.7㎡인 반면에 임치는 40㎡로 자가의 절반 수준에도 못 미치고 있다. 즉, 1인 가구라고 하더라도 주택의 점유 형태에 따라 거주 면적이 달라진다는 것이

일본 1인 가구의 주거 소비

구 분	1인 가구의 평균 거주 면적(m ²)				1인 가구의 주택 소유 형태(%)	
	평균	자가 평균	공영 임대	민영 임대	자가 거주	민영 임대
2000	52.3	97.1	46.5	32.0	29.05	56.50
2005	55.6	98.7	48.1	32.8	32.51	53.93

자료 : 일본 인구센서스

다. 임대주택 역시 공공과 민영 주택에서 차이를 보이고 있다. 재미있는 사실은 일본의 경우 공영 임대주택보다는 민영 주택에서의 1인 가구 거주 면적이 더 작다. 외형적인 규모뿐만 아니라 내부 공간의 설계도 주거 면적에 영향을 미친다. 일본은 각종 수납 공간 설계를 잘하는 것으로도 유명해 같은 규모라도 공간 이용의 효율성이 높다. 홍콩에서는 10평 내외의 공간을 가변형 벽체를 이용해 10개 이상의 공간으로 분할할 수 있는 주택을 소개해 관심을 끌고 있다. 이들이 시사하는 바는 간단하다. 1~2인 가구 증가라는 변수보다는 가구들의 주택 점유 형태, 공간 이용 기술들이 어떻게 결정되느냐에 따라 주택의 규모별 수요는 크게 달라질 수 있다는 점이다.

소형 상품 다양화가 관건

최근 민영 아파트 공급의 부족을 우려하는 목소리에 정부는 도시형 생활주택의 역할을 강조한다. 그렇지만 도시형 생활주택을 비롯한 소형 주택 공급은 결코 양적 문제만이 아니라는 사실을 주지해야 할 때다. 민간 기업들 역시 일시적인 수요 증가와 정책 지원에 편승해 무늬만 소형 주택인 고가의 저품질 주택을 양산해서는 안 될 것이다. 최근 중소형 주택에 대한 인기는 지난 5년 동안 대형 중심의 주택 공급이

균형을 찾아가는 과정이라고 보아야 한다. 규모에 상관없이 수요자들의 주택 품질에 대한 눈높이는 매우 높아졌다. 특히 현재 소형 주택의 재고는 대부분 낡은 주택이 많다. 평면 구조 등 내부 설계가 과거의 것이라 최근의 수요자 니즈를 반영하지 못하고 있다. 따라서 소형 주택 건설은 피상적인 규모뿐만 아니라 수요자들의 니즈를 반영한 상품 구성에 더 관심을 갖고 진행되어야 할 것이다.

아울러 공공 분양주택시장의 확대에도 관심을 가져야 한다. 보금자리주택에 대한 여러 비판에도 불구하고 공급 대상이 되는 수요자들의 기대는 매우 크다. 최근 민영 아파트 공급 부진의 주요 원인이 바로 보금자리주택의 청약 때문이 아닌가? 분양가상한제 등으로 민영 주택 상품의 경쟁력을 추구하기에는 다소 한계가 있으나 에너지 절감이나 내부 공간을 활용하는 다양한 설계 등 민영 소형 주택이 추구해야 할 가치는 점점 증가하고 있다. 비록 지금은 민간 주택 시장에서 소형 주택이 경기 회복기의 일시적인 틈새 시장이기도 하지만 상품 개발의 진전에 따라 향후에도 주요한 시장이 될 수 있을 것이다. 