

# 요약

## 제1장 연구 목적 및 방법

### 1. 연구 목적

- 한국경제의 고도성장 과정에서 급격한 인구의 도시집중이 이루어지면서, 이로 인해 도시지역의 주택문제가 40년 이상 고착화하였고, 시장 불균형에 대한 정부의 개입과정에서 시장의 불안정성은 가중되었음.
- 최근에는 연속적인 정부의 강력한 부동산 투기억제정책 및 거시경제의 침체로 주택시장은 급격히 위축되고 있음.
- 장기적으로는 인구 증가율의 격감과 노령화 사회로의 빠른 진행, 단독세대의 급증 등 인구구조 측면에서 수요구조의 급격한 변화가 예상되고 있음.
- 또한 1970~80년대 이후 집중 건설된 주택들이 노후화되면서 재개발·재건축 수요가 점차 증가하고 있어, 이들 주택에 대한 재개발·재건축이 본격화되면 주택시장은 이제까지와는 다른 양상으로 발전할 가능성도 있음.
- 공공기관 지방 이전 등 정부정책은 국토이용구조뿐만 아니라 지역 주택수요 구조에도 상당한 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 건설기업의 경영전략에서 차지하는 비중이 상당히 큰 주택시장은 그 어느 때보다도 미래에 대한 불확실성이 증폭되고 있음.
- 이러한 구조적 변화가 이루어지는 상황에서 건설업체들은 종전에 수립한 기업 경영전략을 재검토할 필요성이 제기되고 있음.
- 본 연구는 장기 주택 수요구조 변화를 분석함으로써 건설기업들의 경영전략 수립에 도움을 주는 데 목적이 있음.

## 2. 연구 범위

- 분석 대상기간은 2005년부터 2015년까지 향후 10년간으로 하며, 연도별 주택수요를 도출하고자 함.
- 지역구분은 시도 단위의 광역자치단체를 기준으로 함.
- 전망 대상이 되는 단위는 주택 호수로 하고자 함.  
·화폐 단위 또는 면적 단위로 전망하는 것은 주택의 질적인 측면이 비중 있게 고려되어야 하는데, 현재로서는 향후 원가연동제에 의한 주택공급가격의 통제 가능성 등도 있어 장기적으로 관련 제도의 시행이 어떻게 될 것인지 불확실한 측면이 있음.
- 수요라 함은 이론적으로는 일정한 조건하에서 지불능력을 수반한 구매의사를 말하지만, 본 연구에서는 수요를 이처럼 엄격히 정의된 개념을 적용하지 않고, 경제발전과 국민생활 수준에 따라 적절한 주거수준을 유지하기 위하여 추가적으로 필요한 주택의 수량의 개념을 사용하고자 함.

## 3. 연구방법

- 중장기적으로 주택수요는 미래의 주택에 대한 양적, 질적 수요에 부응하도록 건설이 이루어져야 한다는 관점에서, 가격변화에 의한 자본이득, 조달금리, 주택관련 세제 등 단기적인 변동요인은 고려치 않음.
- 본 연구는 중장기적으로 주택수요는 기본적으로 인구적 요인, 경제적 요인, 물리적 요인, 제도적 요인 등을 중심으로 수요전망을 하고자 함.  
·인구적 요인으로서의 출생률의 저하, 가구원 수의 감소, 가구 구성의 변화, 노인인구의 증가 등이 있음.

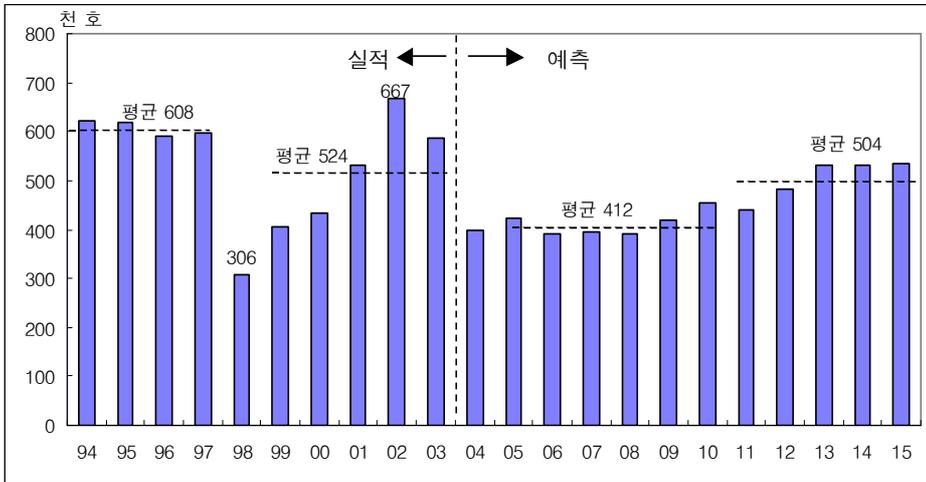
- 경제적 요인으로는 소득의 증가로 인해 교체 수요의 증가와 second house의 수요 증가 등이 있음.
- 물리적 노후불량 주택의 철거, 자연재해 등으로 인한 기존 주택의 멸실은 대체수요를 유발시키는 요인이 됨.
- 산업구조의 변화로 도시와 농촌 지역간의 인구이동 또는 주택거래 과정의 빈집 발생으로 인한 추가적 주택수요·재개발·재건축 사업 등에 대한 제도 변화로 인한 효과 등.

## 제2장 전망결과

### 1. 총 주택수요

- 총 주택수요는 2008년 39만호 수준까지 감소한 이후 증가세로 반전하여, 2010년에 45만호, 2015년에는 53만호에 이를 것으로 전망됨.
- 2005년부터 2010년까지는 연평균 약 41만호의 주택수요가 있을 것으로 전망되며, 2011년 이후에는 총 50만호 수준으로 수요가 회복될 것으로 보임.
  - 2005~10년 기간중 연평균 수요 증가율은 1.3%, 2010~15년에는 3.4%
  - 2005~2015년까지 향후 10년간 주택수요는 연 평균 약 45만호에 이를 것으로 전망됨.
- 본 예측 결과와 과거 주택수요 변화 추이를 비교해 보는 것도 의미가 있을 것임.
  - IMF 외환위기 이후 1999년부터 2003년까지의 평균 주택 건설실적 52만 4천호와 비교할 때, 향후 10년간 예상되는 평균 주택수요 45만 4천호는 이보다 13.4% 감소할 전망.

<과거 주택건설 실적과 미래 주택수요 전망>



## 2. 지역별 수요 전망

- 전반적인 수요 감소 추세하에 지방의 수요비중은 근소하게 감소하면서, 수도권 집중현상은 지속될 것으로 전망됨.
- 수도권 지역은 인구감소 등으로 향후 10년간 평균 주택수요는 22만 호 수준으로 감소할 전망.
  - IMF 외환위기 이후인 1999~2003년 간 수도권 지역의 연평균 주택 건설 실적인 29만 1천호와 비교해 보면, 향후 수도권 주택수요는 종전에 비해, 연간 7만호 정도 수요 감소가 예상됨.
- 중부권은 2010년까지는 연평균 6만호 수준을 유지하다가 그 이후부터는 평균 7만호 수준으로 증가할 것으로 전망됨.
  - IMF 이후 2003년까지 중부권에서의 평균 주택건설 호수는 5만5천호로서 과거에 비해서는 빠른 증가를 보일 것으로 전망됨

- 영남권 주택수요는 과거 12만 7천호에서 향후에는 평균 11만 3천호로 감소하면서, 상대적 비중은 25% 수준을 유지할 것으로 전망됨.
- 호남권은 수요는 5만호를 상회하는 수준에서 연간 5천호 정도 수요가 더 증가하여 상대적 비중은 약 3%p 증가할 전망

**< 권역별 연평균 주택수요 변화 비교 >**

단위 : 천 호, %

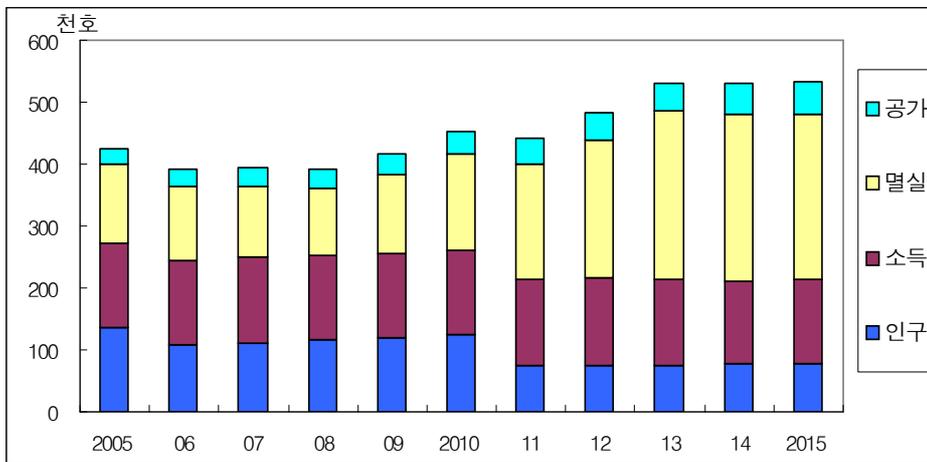
|     | 연평균 주택 건설실적 |       | 연평균 주택수요 전망 |       | 평균 수요 증감률(B/A) |
|-----|-------------|-------|-------------|-------|----------------|
|     | 1999~03     |       | 2005~15     |       |                |
|     | 실적(A)       | 비중    | 수요(B)       | 비중    |                |
| 전체  | 524         | 100.0 | 454         | 100.0 | 86.6           |
| 수도권 | 291         | 55.6  | 220         | 48.4  | 75.6           |
| 중부권 | 55          | 10.5  | 64          | 14.2  | 116.4          |
| 영남권 | 127         | 24.3  | 113         | 25.0  | 89.0           |
| 호남권 | 51          | 9.6   | 56          | 12.4  | 109.8          |

**3. 수요 요인별 전망**

- 향후 2015년까지 주택수요가 증가하는 가장 주된 원인은 노후주택의 교체 시기가 본격적으로 도래하면서 멸실 수요가 크게 증가하는데 있음.
  - 멸실 대체수요는 2010년까지는 연 평균 12만 5천호 수준이던 것이 그 이후부터 2011년부터 2015년 기간 동안에는 24만 3천호까지 증가하여 전체 주택수요의 증가를 주도할 것으로 전망됨.
- 인구요인에 의한 수요는 2010년까지는 연평균 약 12만호 수준을 유지하다가, 2011년 이후에는 약 8만호 수준으로 감소.
  - 인구요인에 의한 수요감소가 가장 뚜렷하게 나타나는 지역은 서울로서, 인구요인에 의한 수요가 2010년 이전에는 평균 2만 4천호이던 것이 2011년 이후에는 1만 6천호로 급감.

- 한편 멸실 대체요인에 의한 수요는 다른 수요요인에 비해 가장 큰 변화를 보이면서 2008년까지는 10만 8천호 수준까지 감소한 이후 빠른 증가를 보여 2011년~2015년 기간동안의 평균 수요가 24만 3천호에 이릅니다.
- 공가발생에 따른 대체수요는 꾸준히 증가하지만 그 규모는 작아, 2010년까지 평균 3만호에 이르다가 2011년 이후에는 연 평균 4만 6천호에 이를 것으로 전망됨.
- 소득요인에 의한 수요는 연평균 약 14호 수준을 일정하게 유지

<그림 Ⅲ-13> 요인별 수요전망



### 제3장 결론

#### 1. 멸실 대체 수요의 급증에 대처

- 향후 주택수요에 가장 큰 영향을 미칠 변수는 1970~80년대에 건축된 주택의 노후화로, 이들 주택의 재개발·재건축이 본격 시작되면 주택수요는 크게 증가할 것으로 판단됨.

- 본 연구의 전망 결과에 따르면 2010년 이후 멸실주택에 대한 대체 수요가 연간 평균 24만호를 상회할 것으로 예상됨.
- 1995년부터 2000년까지 연평균 멸실 주택수 19만호와 비교해 보면 연간 5만여 호 정도 증가한 것으로서, 향후 주택시장은 멸실 주택에 대한 대체수요에 의한 영향력이 클 것임을 의미
- 현재는 투기억제를 방지하기 위해 재개발·재건축 사업에 대한 규제가 상당히 강한데, 이것은 시장상황에 따라 바뀔 가능성이 있을 것으로 판단됨.
- 하지만 재개발·재건축 수요 역시 시장상황에 많은 영향을 받을 것으로 예상되는 바, 만약 재개발·재건축에 의한 자본이득을 기대하기 어렵다면 재개발·재건축 수요는 크게 감소하거나 리모델링 사업으로 전환할 가능성도 클 것임.
- 정부는 아파트 재건축사업이 본격화되기 이전에 개발이익환수 등 관련 제도를 좀더 현실적이고 합리적으로 정비할 필요가 있으며, 건축폐기물의 처리방법 등에 대해서도 다각도로 검토할 필요가 있을 것임.
- 건설기업은 재개발·재건축사업이 증가할 것에 대비하여 마케팅방법 등을 정교화하고, 해체공법에 대한 기술개발, 재개발·재건축과 대체관계에 있는 리모델링 건축 기술의 개발 등에 대해서도 관심을 기울여야 할 것임.

## 2. 인구성장 둔화 및 소가구화에 대응

- 우리나라는 이제 세계에서 인구증가율이 가장 낮은 나라가 되었고, 미혼, 이혼, 사별 등으로 1인가구가 향후 10년 동안 30.5%나 증가할 전망이며, 2인 가구 역시 28.7%나 증가하여 2015년에는 전체 가구 구성비의 24.0%를 차지 4인 가구 다음으로 큰 비중을 차지할 전망  
·2인 이하 소가구의 비중은 2000년 34.6%에서 2015년에는 43.0%로 급증할 전망

- 과거 주택가격 급등기에는 자본이득 규모가 큰 대형주택을 선호하는 경향이 있었으나, 앞으로 주택수요가 둔화되고, 가격이 안정되면 자본이득을 염두에 둔 대형주택 선호 경향은 약화되고 소형 주택수요가 증가할 것으로 전망됨.
- 1인 또는 2인 가구를 대상으로 하는 주택규모는 작으나 다양한 응용공학을 접목시켜 주거설비를 고급화시키거나, serviced residence 등을 제공하는 주택의 개발이 필요할 것임.
- 노인인구의 비중이 2000년 11.1%에서 2015년에는 18.0%로 급격히 커짐에 따라 노인주택에 대한 새로운 상품개발이 필요할 것임.

### 3. 신중한 접근 필요

- 수요전망에 따르면 향후 4~5년간은 주택수요가 정체 내지는 감소할 전망이다.
  - 특히 정부는 직접규제 및 조세·금융 정책수단을 동원하여 주택시장의 안정을 위해 최대한 노력하고 있음에 비추어 볼 때, 일부 지역을 제외하고는 자본이득을 기대한 투기적 수요가 당분간 재현되기는 어려울 것임.
- 따라서 최근의 분양 리스크가 큰 자체 개발사업은 신중하게 검토하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
  - 원가연동제, 후분양제, 공공택지 채권입찰제, 재건축사업의 개발이익환수 등 제도변화가 집중되는 상황에서 무리한 사업추진은 피하는 것이 요구됨.
- 초과수요가 존재하던 상황에서는 마케팅전략의 중요성이 강조되었으나, 전반적으로 수요가 둔화되고 제도 변화의 폭이 클 것으로 예상되는 상황에서는 사업타당성 분석의 중요성이 강조되어야 할 것임.
- 신행정수도 건설은 당분간 어렵게 되었지만 공공기관 지방이전 등이 계획대로 추진될 경우 지역간 수요패턴에도 상당한 변화가 예상됨에 따라 이에 대한 대응책도 검토되어야 할 것임.