

건설산업동향

주택 구매 패턴으로 본 수도권 주택 수요 특성 분석

김 현 아

2008. 4. 11

- 서론 4
- 수도권 거주자의 주택 구매 패턴 5
- 향후 주택 구매 계획 및 수요 특성 13
- 시사점 및 정책 과제 21

요 약

- ▶ 수도권 지역의 주택 수요는 아파트 거주, 자가 비율이 높으며, 첫 주택 구입은 결혼, 독립, 합가 등의 '세대 구성 변화'로 구입, 그 이후의 구입은 '주택 규모 확대'가 주요인으로 작용.

·전체 응답자의 63.4%가 아파트에 거주, 54.7%가 자가 형태로 거주 중에 있음.
 ·57.6%가 1회 이상의 구매 경험이 있는 것으로 조사되었으며, 주택을 처음 구매하는 평균 연령은 32.1세이며, 1차 구매후 2차 구매까지 평균 5년 정도 소요됨.
 ·경기 거주자가 서울 거주자보다 주택 구매 경험이 많으며, 특히 신도시 거주자의 주택 구매 경험이 많은 것으로 조사됨.
 ·첫 주택 구매(1회 구매) 이유는 결혼, 독립, 합가 등의 '세대 구성 변화'에 따른 요인이 62.9%로 가장 높았고, 그 다음으로 '주택 규모 확대'(21.9%)라는 응답이 높았음.
 ·주택 교체(2회 이상 주택구매)는 대부분 주택 규모의 확대와 신축 주택으로의 이전, 재테크 목적 등 주택 구매 목적이 다양하고 분산되어 나타남.

- ▶ 향후 주택 구매 계획으로는 3년 이내, 30평형대 아파트 구매를 고려하고 있으며, 구입시 현재 살고 있는 행정동에서 벗어난 이사하기를 원하며, 입지 선정시 주거 환경, 교통 여건, 주택 가격, 교육 환경 순으로 고려하는 것으로 나타남.

·전체 응답자의 81.6%가 향후 주택 구매 의사가 있다고 응답하였으며, 향후 주택 구매 시기로는 3년 이내가 50.2%로 높게 나타났으며, 주택 구입 규모는 30평형대가 48.8%로 가장 높게 나타남.
 ·입지 선정의 주요 고려 요인으로는 100점 만점 기준으로 주거 환경이 30.4점, 교통 여건 29.1점, 주택 가격 수준 20.6점, 교육 환경 18.4점 순으로 조사됨. 주거 환경에 대한 고려 비중이 높아짐.

- ▶ 앞으로의 주택 구매 수요는 첫 주택 구매보다 교체 수요가 주류를 이룰 것으로 전망되며, 주택 교체 시기는 대략 첫구매 주택에서 평균 5년 이상 거주 후 도래

·세대수 구성의 변화에 따른 주택 구매는 주로 1, 2차(1차 교체 수요) 주택 구매에 큰 영향을 미치나, 출산율 저하와 가구 수 증가율 둔화로 1, 2차 주택 구매 수요는 둔화될 전망

- ▶ 수도권의 주택 구매 패턴 분석 결과 현행 청약가점제의 적용 범위를 공공 혹은 소형분양주택 등에 한정하고, 중대형 주택의 분양에는 점차 폐지하는 방안이 요구됨.

■ 서론

- 최근 주택시장은 전국적으로 미분양 아파트가 12만 호가 넘는 가운데 수도권 지역도 2만호 이상의 미분양이 적체되는 등 신규 주택 판매가 크게 부진하면서 침체 양상을 나타내고 있음.
 - 새로운 정부의 출범으로 부동산 정책의 변화 가능성은 커져 도심 지역에서는 오히려 가격이 상승세를 나타내는 반면, 도시 외곽 지역의 대규모 택지개발지구 및 도시개발사업지구에는 매수세가 크게 감소하는 등 차별적인 양상이 나타나고 있음.
 - 2008년의 주택시장은 그 동안 참여정부에서 수립된 각종 부동산 대책의 효과가 집중되면서 동시에 새로운 정부의 출범에 따른 변화 가능성이 병존하는 시기로 시장의 변화를 예측하기 어려운 상황임.
- 주택 수요에 영향을 미치는 요소는 매우 다양하고 유기적일 뿐만 아니라 심리적 요인이 크게 작용함. 따라서 주택 수요를 파악하고 분석하기 위해서는 인구 구조 및 경제 변수 등을 고려한 거시적 분석과 과거 주택 구매특성 및 이력, 심리적 요인 등을 파악하는 미시적 분석이 요구됨.
 - 특히, 우리나라와 같이 잦은 정책 변화로 주택 수요의 심리적 요인이 크게 작용하는 경우에는 미시적 분석 등을 통한 주택 수요자들의 심리 파악 및 행태 분석이 매우 중요한 시사점을 줄 것으로 판단됨.
- 현재 수도권의 미분양 아파트의 해소 여부 및 그 시기를 예측하기 위해서는 수도권 주택 수요자들의 구매 특성 및 경력 등의 분석이 주요한 기초 자료가 될 것임.
 - 여전히 수도권 지역의 경우 주택 수 증가가 가구 수 증가율에 못미치고 있음에도 불구하고, 주택 구매 수요가 다양해 지면서 지역별 쏠림 현상이 나타나고 있음. 따라서 총량적 분석보다는 세부적인 수요자의 특성 분석이 요구됨.
- 본 연구는 수도권 거주자의 주택 구매 특성을 파악하여 향후 수도권 시장에서의 주택 공급 방향을 제시하고자 함.

·단기적으로는 수도권 주택 수요자의 특성을 감안하여 미분양 아파트 해소의 시기와 방안을 모색하는 데 기여하고자 함.

■ 수도권 거주자의 주택 구매 패턴

1) 수도권 거주자의 주택 거주 특성

- 본 조사는 수도권 거주자의 주택 수요가 연령별, 단계별로 어떤 특성을 나타내는지를 파악하여 향후 주택 구매 수요 특징을 예측하는 데 목적이 있음.
- 현재까지의 주택 구매 이력과 향후 주택 구매 패턴을 연계하여 향후 주택 수요 특성을 파악하고 전망하는 자료로 활용하고자 함.
- 조사 대상은 수도권에 거주하는 20대 이상의 남녀 1,639명이며 조사 방법은 온라인(부동산114 회원 대상) 설문으로 진행되었음¹⁾.
- 응답자의 지역별 현황을 살펴보면 서울 거주자 48.7%, 경기 거주자 44.3%, 인천 거주자 7.0%로 조사됨.²⁾

〈표-1〉 지역별 응답자 현황 및 주요 특성

(단위 : 명, %)

| 구분 | 현황 | 단독주택 | 다세대주택 | 다가구주택 | 아파트 | 주상복합 | 주거용오피스텔 | 기타 |
|--------|---------------|------|-------|-------|------|------|---------|-----|
| 서울 | 799 (48.7) | 9.0 | 18.3 | 8.6 | 56.5 | 1.4 | 3.1 | 3.1 |
| 한강 이남 | 421 (52.7) | 9.5 | 20.4 | 9.3 | 56.3 | 1.6 | 2.1 | 0.8 |
| 한강 이북 | 378 (47.3) | 9.3 | 19.3 | 8.9 | 56.4 | 1.5 | 2.6 | 2.0 |
| 경기 | 726 (44.3) | 5.5 | 8.9 | 4.1 | 74.0 | 1.4 | 4.8 | 1.4 |
| 신도시 | 146 (20.1) | 6.9 | 13.1 | 5.2 | 70.2 | 1.6 | 1.6 | 1.6 |
| 신도시 이외 | 580 (79.9) | 6.6 | 12.3 | 5.0 | 70.9 | 1.5 | 2.2 | 1.5 |
| 수도권 | 1,639 (100.0) | 8.3 | 15.7 | 7.0 | 63.4 | 1.6 | 2.4 | 1.6 |

주 : 인천은 조사 표본 수가 적어 별도로 분리하여 표기하지 않고 수도권 합계에 포함시켰음.

1) 본 조사는 2007년 8월 20일~8월 31일(총12일간 진행) 동안 진행되었음. 부동산 114 온라인 회원을 대상으로 하는 설문조사로 지역별 대표성은 충족하고 있으나 응답자 특성은 다른 조사와 다소 차이가 있을 수 있음.
 2) 2005년 통계청 인구 총조사와 지역별 분포(서울 44.4%, 경기 44.6%, 인천 11.0%)를 감안하여 볼 때, 인천 지역의 다소 낮은 조사율에도 불구하고 본 조사는 수도권 지역에 대한 대표성을 갖는 것으로 판단됨.

■ 주요 주택 유형과 점유 형태

- 응답자의 63.4%가 아파트에 거주하고 있는 것으로 조사되었으며 그 다음으로 다세대주택(15.7%)에 거주하는 응답자가 많음.
 - 주상복합 아파트와 주거용 오피스텔 등을 포함한 공동주택에 거주하는 비율이 90.1%에 이룸.
 - 경기 거주자의 74.0%가 아파트에 거주하고 있어 서울 거주자(56.5%)보다 아파트 거주 비중이 높은 특징을 나타냄.
- 점유 형태는 자가 거주자가 절반을 넘는 가운데, 서울 지역에서는 한강 이남(51.5%)보다 한강 이북(57.9%), 경기도 지역에서는 신도시 지역(54.1%)이 기타 지역보다 자가 거주자 비율이 높게 조사됨.
 - 임차의 점유 형태는 대부분 전세(37.6%)이며, 보증부 월세(3.2%), 월세(2.2%)는 미미한 것으로 나타남.

〈표-2〉 지역별 거주 주택 점유 형태

(단위 : %)

| 구분 | | 자가 | 전세 | 보증부 월세 | 월세 | 기타 | 전체 |
|-----|--------|------|------|--------|-----|-----|-------|
| 서울 | 한강 이남 | 51.5 | 38.0 | 3.8 | 3.3 | 3.3 | 100.0 |
| | 한강 이북 | 57.9 | 36.5 | 2.4 | 2.1 | 1.1 | 100.0 |
| | 전체 | 54.6 | 37.3 | 3.1 | 2.8 | 2.3 | 100.0 |
| 경기 | 신도시 | 54.1 | 37.0 | 3.4 | 2.1 | 3.4 | 100.0 |
| | 신도시 이외 | 52.8 | 40.2 | 3.6 | 1.4 | 2.1 | 100.0 |
| | 전체 | 53.0 | 39.5 | 3.6 | 1.5 | 2.3 | 100.0 |
| 수도권 | | 54.7 | 37.6 | 3.2 | 2.2 | 2.3 | 100.0 |

2) 수도권 거주자의 주택 구매 경력

- 전체 응답자의 57.6%가 1회 이상의 구매 경험이 있는 것으로 조사되었으며 42.4%는 주택을 구매한 경험이 없는 것으로 조사
- 지역별로 살펴보면 경기 거주자가 서울 거주자보다 주택 구매 경험이 조금 더 많은 것으로 나타났으며, 특히 신도시 거주자의 주택 구매 횟수가 높은 것으로 조사됨.

- 응답자의 31.3%가 1회의 주택 구매 경험이 있다고 응답하였으며 15.7%가 2회의 주택구매경험이 있다고 응답함.
- 연령별로는 20대까지는 주택구매를 경험한 응답자보다 구매경험이 없는 응답자 비율이 높으나 30대부터는 주택 구매 경험자의 비율이 더 높아짐.
- 40대 이상의 연령에서는 주택 구매 경험이 있는 경우가 없는 경우보다 3배 정도 많았으며, 특히 30대~40대에 주택 구매를 통한 주거 교체가 빈번하게 이루어지고 있는 것으로 조사됨.

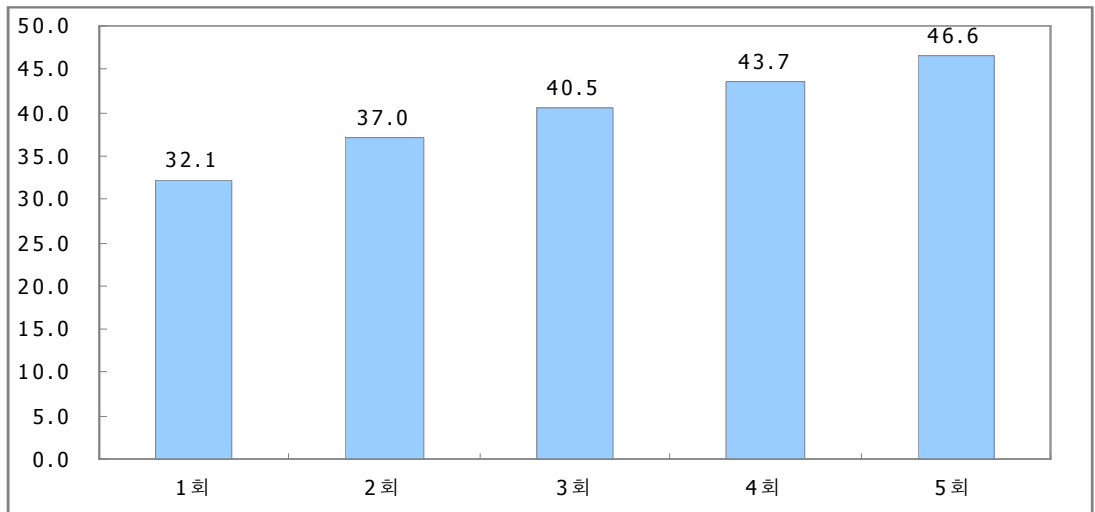
〈표-3〉 지역별 연령별 구매경험

(단위 : %)

| 구분 | 없음 | 있음 | | | | | 소계 | |
|-----|--------|------|------|------|------|-------|------|------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5회 이상 | | |
| 서울 | 한강 이남 | 48.0 | 24.0 | 15.2 | 7.6 | 2.9 | 2.4 | 52.0 |
| | 한강 이북 | 42.6 | 32.8 | 15.9 | 5.0 | 2.1 | 1.6 | 57.4 |
| | 전체 | 45.4 | 28.2 | 15.5 | 6.4 | 2.5 | 2.0 | 54.5 |
| 경기 | 신도시 | 33.6 | 32.9 | 21.2 | 6.8 | 2.7 | 2.7 | 66.4 |
| | 신도시 이외 | 39.7 | 36.6 | 13.8 | 7.1 | 2.2 | 0.7 | 60.3 |
| | 전체 | 38.4 | 35.8 | 15.3 | 7.0 | 2.3 | 1.1 | 60.6 |
| 연령별 | 20대 | 83.9 | 13.3 | 2.4 | 0.4 | 0.0 | 0.0 | 16.1 |
| | 30대 | 44.2 | 38.8 | 12.4 | 3.7 | 0.8 | 0.1 | 55.8 |
| | 40대 | 18.9 | 27.7 | 31.8 | 15.1 | 4.7 | 1.9 | 71.1 |
| | 50대 | 12.5 | 17.5 | 29.2 | 20.0 | 7.5 | 13.3 | 77.5 |
| | 60대이상 | 12.5 | 34.4 | 6.3 | 21.9 | 18.8 | 6.3 | 77.5 |
| 수도권 | 42.4 | 31.1 | 15.7 | 7.0 | 2.3 | 1.5 | 57.6 | |

〈그림-1〉 구매 횟수별 평균 연령

(단위 : 세)



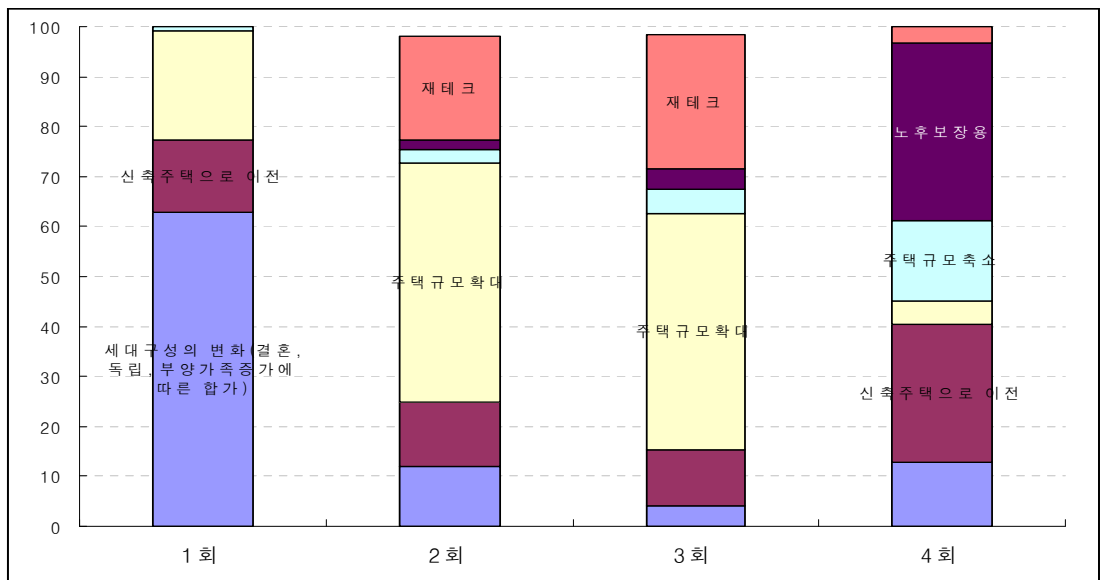
- 주택을 처음 구매하는 평균 연령은 32.1세로 조사되었으며 주택 교체 수요인 2차 구매의 평균 연령은 37세, 3차는 평균 40.5세, 4차는 평균 43.7세, 5차는 46.6세로 조사됨.
- 첫주택 구매에서 2차 구매까지의 평균 기간은 대략 5년 정도로 그 이후의 주택 구매 시기보다 좀 더 길게 조사됨.
- 3차 이후의 주택 구매 기간이 대략 평균 3년으로 나타나고 있는데 이는 1가구 1주택에 대한 양도세 비과세가 최소 3년을 보유해야 하는 현행 부동산 세제와 관련이 깊은 것으로 해석됨.

■ 주택 구매의 이유와 구매 패턴의 특징

- 첫 주택 구매(1회 구매) 이유는 결혼, 독립, 합가 등의 세대 구성의 변화에 따른 요인이 총 62.9%로 가장 높았고 그 다음으로는 ‘주택 규모 확대’ (21.9%)라는 응답 비율이 높았음.
- 세대 구성의 변화 중 첫 주택 구매에서는 단연 결혼(40%)의 비중이 높았으며, 연령별로는 20대는 독립이 결혼으로 인한 세대 구성보다 다소 높게 나타남.
- 첫 주택 구매의 목적이 주택 규모 확대인 경우는 현재 임차로 거주하고 있는 주택 규모보다 좀더 넓은 규모로의 주택을 구입한 사례임.
- 2회 구매 이유는 주택 규모 확대가 47.7%로 가장 높았으며, 재테크가 21.0%로 다음 순을 차지함.
- 지역별로 살펴보면 서울(24.6%)이 경기(17.1%)보다 상대적으로 재테크를 위한 주택 구매가 많은 편이며, 특히 한강 이남(26.3%)이 한강 이북(22.6%)보다 4%p 가량 재테크 목적의 구매 비중이 높게 나타남.
- 3차 주택 구매의 경우에도 2차와 비슷한 구매 특징을 보이고 있는데 ‘주택규모 확대를 위해서(47.2%)’가 가장 많이 차지하였고 그 다음으로 재테크(26.7%), 신축 주택으로 이전(11.4%)을 구매 이유로 꼽았음.

- 주택을 4회째 구매하는 응답자들은 재테크를 위해서 주택을 구매하였다는 응답이 최고 높았고(35.5%), 그 다음으로 주택 규모의 확대(27.4%)라고 응답한 비율이 높았음.
- 2차 구매시부터 나타나고 있는 ‘재테크’를 위한 주택 구매는 구매 횟수가 늘어날수록 연령대가 높아지는 특성을 나타내고 있다. 즉 2차 구매에서 재테크를 위한 구매 이유의 높은 비중을 나타낸 계층이 30대인 반면, 3차와 4차로 갈수록 40대와 50대에서 재테크를 위해 주택을 교체하여 구매한 것으로 조사됨.
- 종합하여 볼 때 첫주택 구매의 경우에는 주로 세대 구성의 변화 때문에 주택을 구입하게 되며 그 이후 주택교체는 대부분 주택 규모의 확대와 신축 주택으로의 이전, 재테크의 목적 등 주택 구매의 목적이 분산되고 다양해지는 것으로 나타남.

〈그림-2〉 구매 횟수별 주택 구매 이유



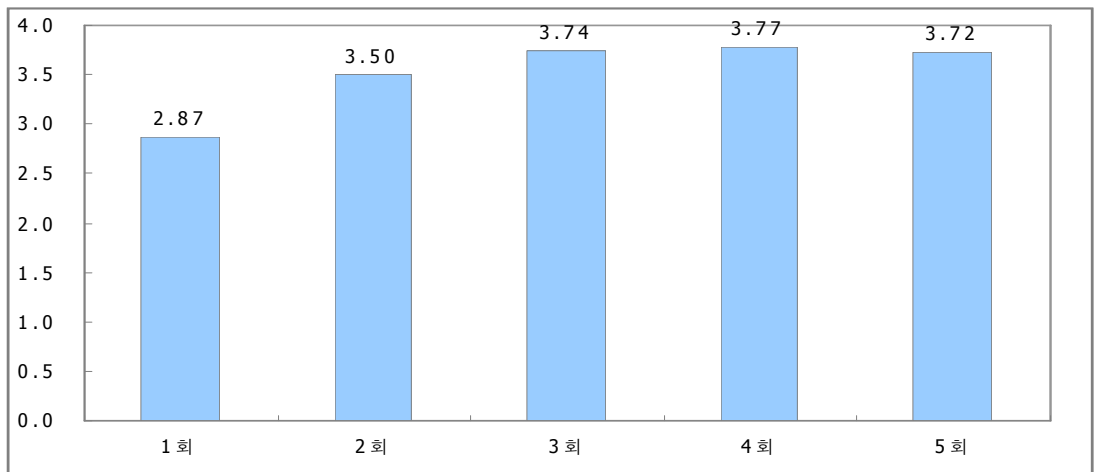
〈표-4〉 구매 횟수별 주택 구매 이유

(단위 : %)

| | | 1회 | 2회 | 3회 | 4회 |
|--------------|-------------|-------|-------|-------|-------|
| 세대 구성의 변화 | 결혼 | 40.0 | 3.7 | 1.1 | 1.6 |
| | 독립(분가) | 19.2 | 4.4 | 0.6 | 1.6 |
| | 합가(부양가족 증가) | 3.7 | 3.9 | 2.3 | 9.7 |
| 신축 주택으로 이전 | | 14.3 | 12.9 | 11.4 | 27.4 |
| 주택 규모 확대 | | 21.9 | 47.7 | 47.2 | 4.8 |
| 주택 규모 축소 | | 0.8 | 2.8 | 5.1 | 16.1 |
| 노후 보장용 | | | 1.8 | 4.0 | 35.5 |
| 재테크 | | | 21.0 | 26.7 | 3.2 |
| 자녀용 | | | 1.8 | 1.7 | |
| 합계 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

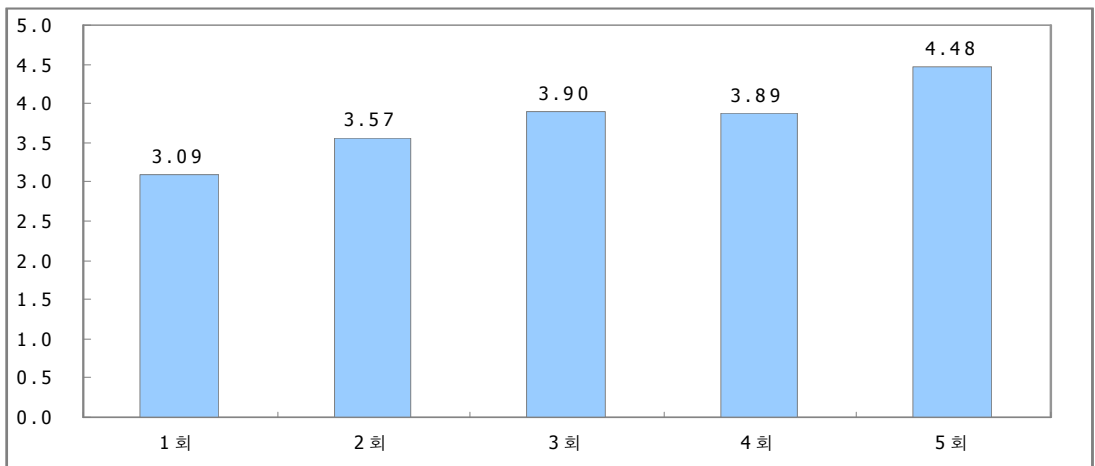
〈그림-3〉 구매 횟수별 평균 가구원 수

(단위 : 명)



〈그림-4〉 구매 횟수별 평균 주택 규모

(단위 : 평)



1=10평미만 / 2=10~20평미만 / 3=20~30평미만 / 4=30~40평미만 / 5=40~50평미만 / 6=50평이상

- 첫주택 구매시의 평균 가구원 수는 2.9명으로 부부와 1자녀로 구성된 가구로 해석됨.
- 2차 주택 구매시의 평균 가구원 수는 3.5인으로 증가하는데 이는 2차 주택 구매의 요인 중 ‘주택 규모 확대’가 가장 높은 비중을 나타낸 것과 연관이 있는 것으로 해석됨.
- 첫 주택 구매시의 평균 주택 규모는 20~30평 미만으로 조사되었으며 구매 횟수가 증가할수록 주택의 규모가 커지는 것으로 나타남.
- 주택 구매 경험이 2회인 응답자를 대상으로 분석할 결과 1회에는 20평 형태를 구매하였다고 응답한 비중이 62.4%로 가장 많았으나 이들이 2회째에 구매한 주택의 51.9%가 30평형대로 구매 주택의 규모가 확대되었음을 발견할 수 있음.
- 이는 응답자들의 가구 구성의 변화가 구매 주택의 규모에 영향을 미친 것으로 해석된다. 즉 2회 구매 경험이 있는 응답자들의 1회 구매시의 가구원 수는 2명, 3명, 4명의 가구원 수의 비중이 각각 20%대로 비슷한 수준을 보였으나 2회 구매 때는 응답자의 52.7%가 가구원 수가 4명이라고 응답하여 출산 등으로 가구원 수가 늘어났음을 알 수 있음.
- 구매 주택의 유형으로는 횟수에 관계없이 아파트의 비중이 가장 높게 조사됨.
- 이는 아파트가 주는 생활의 편리함, 대량 공급 이외에 환금성이 높은 이유도 포함되는 것으로 해석됨.
- 응답자들이 2차 주택 구매부터는 주택 구매의 이유에 재테크에 대한 목적을 포함하고 있는 것도 환금성이 높은 아파트를 선호하는 요인으로 해석됨.

〈표-5〉 구매 횟수별 구매한 주택 유형

(단위 : %)

| 구분 | 1회 | 2회 | 3회 | 4회 | 5회 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 단독주택 | 6.8 | 6.2 | 6.3 | 8.1 | 12.0 |
| 연립주택 | 13.0 | 9.2 | 9.1 | 11.3 | - |
| 아파트 | 77.8 | 83.2 | 82.4 | 71.0 | 76.0 |
| 기타 | 2.4 | 1.4 | 2.3 | 9.7 | 12.0 |
| 합계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

- 주택의 구매 방식은 신규 분양 방식보다는 재고 주택에서 구매한 비중이 주택 구매 횟수에 관계없이 높게 조사됨.
- 첫주택 구매의 경우 재고 주택시장에서 구매한 비중이 60.6%를 차지하였으며 주택 규모 확대를 위한 2차 구매 역시 재고 주택시장에서 구매한 비중이 1차보다 높은 62.7%에 달함.
- 반면, 주택 규모 확대와 투자 목적의 비중이 높은 3차 구매시부터 재고 주택보다는 신규분양시장에서 구매한 비중이 높게 조사됨. 이는 현행 신규 주택 분양 방식이 추첨식이며, 청약가점제 등이 적용되기 이전에는 청약 자격이 비교적 완화되어 진입이 자유로웠다는 점을 감안하더라도 신규 분양시장이 첫주택 구매자의 공급처로서의 충분한 역할을 하지 못했다는 것을 설명해 줌.

〈표-6〉 구매 횟수별 구매 방식

(단위 : %)

| 구분 | 1회 | 2회 | 3회 | 4회 | 5회 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 신규분양 | 39.4 | 37.3 | 40.9 | 58.1 | 44.0 |
| 재고주택 | 60.6 | 62.7 | 59.1 | 41.9 | 56.0 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

■ 향후 주택 구매 계획 및 수요 특성

1) 향후 이사 수요

■ 서울보다는 경기도지역, 40대가 높은 주택구매의사 보여

- 향후 이사 계획 등을 묻는 질문에 응답자들의 79.4%가 이사 계획이 있다고 응답함.
 - 지역별로는 서울은 한강 이남 지역보다 한강 이북 지역(81.7%)이, 경기도 지역은 신도시 지역(81.5%)이 기타 지역보다 이사 계획이 상대적으로 높게 나타남.
- 이사 시기는 향후 3년 이내로 응답한 경우가 77.8%로 가장 많았고, 그 다음으로 3~5년 이내로 응답한 경우가 16.8%로 높게 나타남.
 - 조사자들의 이전 주택에서의 평균 거주 연수가 대략 5.1년 정도로 나타났고 현재 거주 주택에서의 평균 거주 연수가 4.2년으로 조사된 것으로 감안할 때, 3년 이내 이사 수요가 높게 조사되는 것은 현행 우리나라에서의 평균 주택 거주 연수가 대략 7.7년³⁾과 비교하여도 의미 있는 수요로 파악됨.
- 향후 이사를 희망하는 주택 유형으로는 여전히 아파트가 79.9%로 가장 높았고, 그 다음으로는 단독주택이 7.4%, 다세대주택이 4.9%, 주상복합 아파트가 2.8%, 주거용 오피스텔이 1.5%로 조사됨.
 - 여전히 아파트에 대한 수요가 높다는 것을 발견할 수 있으며, 주상복합 아파트나 주거용 오피스텔보다 단독주택에 대한 선호가 높은 것이 특징이라고 할 수 있음.
 - 또한 연령이 높을수록 아파트에 대한 선호가 높게 조사되었는데 이는 아파트가 주는 편리성 등과 노후용 자금을 위한 환금성이 높기 때문으로 해석됨.

3) 통계청, 사회통계조사보고서 각연도

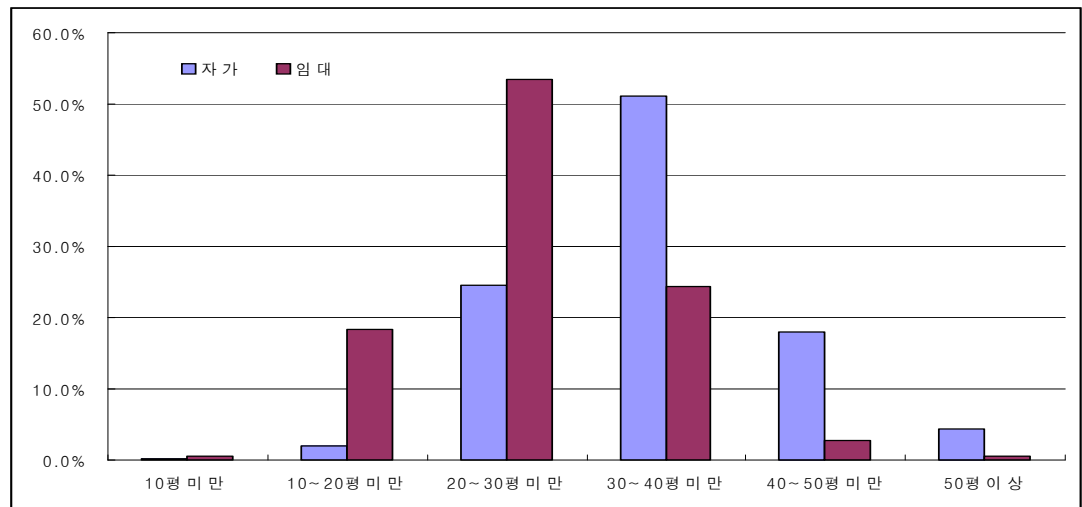
- 향후 이사하는 주택의 규모는 30~40평 미만이 44.2%로 가장 높게 나타났고 그 다음으로 20~30평 미만이 31.9%로 여전히 20~40평형대의 주택에 대한 선호가 높게 나타남.
- 지역별로 살펴보면 서울지역의 경우 높은 주택가격 수준에도 불구하고 한강 이남 지역은 30~40평형대의 수요가 44.6%로 다른 지역보다 상대적으로 높게 나타남. 한강 이북 지역은 30~40평형대가 40.5%로 가장 많고, 20~30평 미만이 36.9%로 조사됨.
- 신도시 지역 응답자의 경우에도 가장 높은 응답 비중은 30~40평형대로 조사되었으나 40~50평형대의 주택에 대한 수요가 기타 지역에서 비해 가장 높은 21.8%로 조사됨.
- 연령별로는 40대 이상에서 30평형대 이상의 중대형 주택에 대한 높은 수요를 나타냈으며, 특히 40평형 이상의 대형 주택에 대해서는 50대의 수요가 높은 것으로 조사됨.

〈표-7〉 향후 이사 주택의 규모

(단위 : %)

| 구분 | | 10평 미만 | 10~20평 미만 | 20~30평 미만 | 30~40평 미만 | 40~50평 미만 | 50평 이상 |
|-----|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 서울 | 한강 이남 | 0.6 | 6.8 | 32.1 | 44.6 | 12.8 | 3.0 |
| | 한강 이북 | 0.3 | 7.8 | 36.9 | 40.5 | 12.3 | 2.3 |
| | 전체 | 0.5 | 7.3 | 34.4 | 42.6 | 12.6 | 2.6 |
| 경기 | 신도시 | 0.0 | 6.7 | 27.7 | 35.3 | 21.8 | 8.4 |
| | 기타 | 0.0 | 4.4 | 29.6 | 49.6 | 13.8 | 2.7 |
| | 전체 | 0.0 | 4.9 | 29.2 | 46.6 | 15.5 | 3.9 |
| 연령별 | 20대 | 0.0 | 19.0 | 40.8 | 30.7 | 6.1 | 3.4 |
| | 30대 | 0.4 | 6.0 | 36.8 | 44.8 | 10.3 | 1.6 |
| | 40대 | 0.0 | 0.7 | 17.5 | 51.5 | 25.4 | 4.9 |
| | 50대 | 0.0 | 0.0 | 20.6 | 42.3 | 24.7 | 12.4 |
| | 60대 이상 | 0.0 | 4.8 | 19.0 | 52.4 | 19.0 | 4.8 |
| 수도권 | | 0.2 | 6.2 | 31.9 | 44.2 | 14.1 | 3.4 |

〈그림-5〉 향후 이사주택의 점유 형태별 선호 규모



- 향후 이사할 경우 점유 형태는 여전히 자가(74.4%)를 선호하는 것으로 조사됨.
·임차의 경우에도 여전히 전세(24.6%)를 선호하는 것으로 나타남(보증부 월세 및 월세는 1%).
- 특징적인 것은 임차의 경우보다 구매(자가)의 경우에 나타나고 있는 선호 규모의 차이임.
- 주택 수요가 집중되는 규모는 대부분 20~40평형대임. 그러나 임차의 경우가 자가(구매)의 경우보다 선호 주택 규모가 작게 조사되고 있음. 즉 임대로 거주할 경우 가장 많은 선호를 보인 규모는 20~30평형대인 반면, 구매자의 경우에는 30~40평형대의 수요가 많았고, 40평 이상의 대형 주택의 경우에도 임대 수요보다는 구매 수요가 많게 조사됨.

2) 향후 주택 구매

- 향후 주택 구매 계획을 묻는 질문에는 전체 응답자의 81.6%가 구매 의사가 있다고 응답함.
- 지역별로는 한강 이남보다 한강 이북 지역 응답자들의 주택 구입 계획이 다소 높았으며, 연령별로는 40대의 구매 계획이 87.7%로 다른 연령에 비해 상대적으로 가장 높게 조사됨. 앞선 이사 계획에 대한 질문보다 주택 구매 계획에서 더 높은 응답 비율이 나타나는 것은 실제 거주하지 않더라도 보유 목적의 주택 구입 계획이 있다는 것을 간접적으로 파악할 수 있음.

〈표-8〉 향후 주택 구매 계획

(단위 : %)

| 구분 | | 있다 | 없다 | 전체 |
|-----|--------|------|------|-------|
| 서울 | 한강 이남 | 80.8 | 19.2 | 100.0 |
| | 한강 이북 | 82.8 | 17.2 | 100.0 |
| | 전체 | 81.7 | 18.3 | 100.0 |
| 경기 | 신도시 | 82.2 | 17.8 | 100.0 |
| | 신도시 이외 | 82.1 | 17.9 | 100.0 |
| | 전체 | 82.1 | 17.9 | 100.0 |
| 연령별 | 20대 | 76.3 | 23.7 | 100.0 |
| | 30대 | 81.6 | 18.4 | 100.0 |
| | 40대 | 87.7 | 12.3 | 100.0 |
| | 50대 | 80.0 | 20.0 | 100.0 |
| | 60대이상 | 65.6 | 34.4 | 100.0 |
| 수도권 | | 81.6 | 18.4 | 100.0 |

- 향후 주택 구매의 시기로는 3년 이내가 50.2%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 3~5년(28.5%), 5년 이후(16.3%)로 조사됨.
- 향후 구매할 주택의 유형으로는 여전히 아파트의 비중이 81.3%로 높게 조사됨. 아파트 다음으로는 단독주택에 대한 선호가 높게 조사되었는데, 특히 한강 이북 지역과 신도시 지역에서 단독주택에 대한 선호가 높게 조사됨.
- 연령별로는 50대가 단독주택을 구매하겠다고 응답한 비율이 26.0%로 가장 높게 조사되었으며, 그 다음으로는 20대가 12.6%로 나타남.
- 새로운 주택 유형으로 등장하고 있는 주상복합 아파트나 주거용 오피스텔보다 단독주택에 대한 선호도가 높다는 것은 매우 특징적인 현상으로 해석됨.
- 주택 구입 규모는 30평형대가 48.8%, 20평형대 27.0%, 40평형대 16.4% 순으로 나타남.
- 40평형대 이상에 대한 주택 구매 수요는 한강 이남 지역과 신도시 이외 지역에서 높게 나타났으며, 연령별로는 50대가 40평형대 이상의 대형 주택에 대한 높은 수요(39.6%)를 나타냄.

〈표-9〉 주택 구입 규모

(단위 : %)

| 구분 | | 10평 미만 | 10~20평 미만 | 20~30평 미만 | 30~40평 미만 | 40~50평 미만 | 50평 이상 |
|---------|--------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| 서울 | 한강 이남 | 0.6 | 2.9 | 29.1 | 49.1 | 14.7 | 3.5 |
| | 한강 이북 | 0.3 | 4.8 | 30.7 | 46.6 | 12.5 | 5.1 |
| | 전체 | 0.5 | 3.8 | 29.9 | 47.9 | 13.6 | 4.3 |
| 경기 | 신도시 | 0.0 | 1.7 | 25.0 | 40.0 | 25.0 | 8.3 |
| | 신도시 이외 | 0.0 | 2.1 | 23.7 | 52.1 | 18.1 | 4.0 |
| | 전체 | 0.0 | 2.0 | 24.0 | 49.7 | 19.5 | 4.9 |
| 연령 별 | 20대 | 0.0 | 7.4 | 39.5 | 41.6 | 7.9 | 3.7 |
| | 30대 | 0.3 | 2.7 | 30.0 | 51.7 | 13.2 | 2.3 |
| | 40대 | 0.0 | 1.1 | 15.1 | 48.7 | 27.6 | 7.5 |
| | 50대 | 0.0 | 2.1 | 16.7 | 41.7 | 25.0 | 14.6 |
| | 60대이상 | 4.8 | 4.8 | 14.3 | 42.9 | 19.0 | 14.3 |
| 수도권 | | 0.2 | 3.0 | 27.0 | 48.8 | 16.4 | 4.6 |

- 이어나 주택 구입시 고려하는 입지는 현재 살고 있는 행정동을 벗어난 지역을 계획하는 것으로 나타남.
 - 응답자의 71.5%가 현재 살고 있는 행정동을 벗어난 지역에 있는 주택으로 이사를 하거나 구입을 계획하는 것으로 조사되었는데 특히 연령이 높아질수록 현재 주거하는 행정동을 벗어나려는 경향이 강하게 조사됨.
 - 지역별로는 경기 신도시 거주자들이 기타 지역 거주자보다 현재 거주 행정동을 벗어나려는 비중이 높았으며 서울 지역에서는 서울 한강 이북 거주자 74.6%가 현재 거주 행정동을 벗어나려고 하여 한강 이남 69.7%보다 높게 나타남.
- 입지 선정의 주요 고려 요인으로는 주거 환경이 30.4점, 교통 여건 29.1점, 주택 가격 수준 20.6점, 교육 환경 18.4점 등의 순으로 조사됨.
 - 연령별로는 20대는 교통여건을 최우선으로 고려한다고 응답하여 출퇴근 거리에 근접한 입지를 선호하는 것으로 파악되었고 30~40대는 주거 환경에 대한 고려가 높은 가운데, 교통, 교육, 주택 가격 수준에 대한 고려도 높은 비중을 나타냄.

·연령이 높아질수록 주거 환경에 대한 고려가 높은 비중을 나타냈으며, 특히 50대는 다른 연령에 비해 주택 가격 수준을 많이 고려하는 것으로 조사됨.

〈표-10〉 입지 선정의 주요 변수

| 구분 | | 교통 여건 | 교육 환경 | 주거 환경 | 주택 가격 수준 | 기타 |
|-----|--------|-------|-------|-------|----------|-----|
| 서울 | 한강 이남 | 29.7 | 17.1 | 31.2 | 20.6 | 1.4 |
| | 한강 이북 | 30.0 | 16.1 | 30.9 | 21.2 | 1.7 |
| | 전체 | 29.8 | 16.6 | 31.1 | 20.9 | 1.6 |
| 경기 | 신도시 | 28.8 | 19.2 | 29.5 | 20.2 | 2.2 |
| | 신도시 이외 | 28.1 | 20.7 | 29.2 | 20.7 | 1.3 |
| | 전체 | 28.2 | 20.4 | 29.3 | 20.6 | 1.5 |
| 연령별 | 20대 | 37.7 | 10.3 | 28.4 | 22.4 | 1.1 |
| | 30대 | 28.8 | 20.6 | 29.0 | 20.4 | 1.2 |
| | 40대 | 25.5 | 22.4 | 31.6 | 19.0 | 1.5 |
| | 50대 | 26.4 | 6.3 | 39.9 | 24.0 | 3.3 |
| | 60대이상 | 32.9 | 6.5 | 36.5 | 21.8 | 2.4 |
| 수도권 | | 29.1 | 18.4 | 30.4 | 20.6 | 1.4 |

주 : 1순위 5점, 2순위 3점, 3순위 2점으로 100점 만점으로 환산

3) 주택 처분 수요와 추가 주택 구매 수요

- 2채 이상의 주택을 보유하고 있다고 응답한 비율은 8.3%로 조사되었으며, 연령별로는 50대가 다주택을 보유한 경우가 높게 조사됨.

〈표-11〉 응답자의 소유 주택 수 분포

(단위 : %)

| 구분 | | 없음 | 1채 | 2채 | 3채 이상 |
|-----|--------|------|------|------|-------|
| 서울 | 한강 이남 | 46.3 | 43.9 | 7.8 | 1.9 |
| | 한강 이북 | 39.9 | 53.2 | 6.3 | 0.5 |
| | 전체 | 43.3 | 48.3 | 7.1 | 1.3 |
| 경기 | 신도시 | 36.3 | 54.1 | 7.5 | 2.1 |
| | 신도시 이외 | 42.9 | 50.2 | 6.6 | 0.3 |
| | 전체 | 41.6 | 51.0 | 6.7 | 0.7 |
| 연령별 | 20대 | 71.9 | 24.5 | 3.2 | 0.4 |
| | 30대 | 43.3 | 51.2 | 4.9 | 0.7 |
| | 40대 | 27.7 | 58.8 | 12.3 | 1.3 |
| | 50대 | 20.0 | 55.8 | 20.0 | 4.2 |
| | 60대이상 | 15.6 | 71.9 | 9.4 | 3.1 |
| 수도권 | | 42.3 | 49.4 | 7.3 | 1.0 |

- 주택을 소유하고 있는 응답자에 한해 노후에 살고 있는 주택을 처분하여 생활비 등 노후 자금으로 활용할 계획이 있는지 물어본 결과, 60.3%가 없다고 응답하여 주택을 노후에도 꾸준히 보유하려는 응답자의 비중이 높은 것으로 나타남.
 - 지역별로는 특히 서울이 경기도에 비해 노후 대비 주택 처분 의사가 적은 것으로 나타났으며, 연령별로는 20대는 31.4%, 40~50대는 각각 46.1%, 41.7%가 처분 의사가 있다고 밝힌 반면, 60대는 처분할 의사가 있는 응답자는 37.0%이고, 처분 의사 없는 응답자가 60.3%로 높게 조사됨.
 - 주택을 처분할 의사가 있는 응답자 중 79.7%는 60대 이상이 되면 주택을 처분할 것이라고 응답하여 50대까지는 주택 보유에 대한 강한 수요를 나타내고 있었음.
 - 노후에 주택을 처분할 경우, 이후 주거 문제는 ‘규모를 축소하여 다른 주택을 보유하겠다’는 응답이 33.7%로 가장 많았고, 오히려 ‘규모를 확대하여 보유하겠다’는 응답도 25.6%를 차지하여 결국 다른 주택을 새로 구입할 계획이 있는 것으로 조사됨.
 - ‘유료 노인 시설 입주하겠다’는 응답은 5.2%, ‘자녀 집에 거주하겠다’는 응답도 1.0%에 불과해 노후에도 독립적인 주거 공간을 확보하려는 경향을 뚜렷하게 나타나고 있음.
- 실제 거주 목적 이외에 추가로 주택을 구입할 의사가 있느냐는 질문에 대하여 추가 주택 구매 의사가 있다고 응답한 비율이 74.3%로 높게 나타남.
 - 응답자의 지역별 분포로는 한강 이남 74.1%, 한강 이북 73.0%가 추가 주택 구입 의사가 있다고 응답함.
 - 경기도 신도시 거주자는 69.9%가 추가 주택 구입 의사를 보여 다른 지역에 비해서는 상대적으로 낮은 구매 의사를 나타냄.

〈표-12〉 추가 주택 구입 의사

(단위 : %)

| 구분 | | 있다 | 없다 | 전체 |
|-----|--------|------|------|-------|
| 서울 | 한강 이남 | 74.1 | 25.9 | 100.0 |
| | 한강 이북 | 73.0 | 27.0 | 100.0 |
| | 전체 | 73.6 | 26.4 | 100.0 |
| 경기 | 신도시 | 69.9 | 30.1 | 100.0 |
| | 신도시 이외 | 76.4 | 23.6 | 100.0 |
| | 전체 | 75.1 | 24.9 | 100.0 |
| 연령별 | 20대 | 78.3 | 21.7 | 100.0 |
| | 30대 | 75.3 | 24.7 | 100.0 |
| | 40대 | 70.1 | 29.9 | 100.0 |
| | 50대 | 70.8 | 29.2 | 100.0 |
| | 60대이상 | 68.8 | 31.3 | 100.0 |
| 수도권 | | 74.3 | 25.7 | 100.0 |

■ 30대 재테크를 목적으로 한 추가 주택 구매 수요 높아

- 거주 목적 외에 추가로 주택을 구입하는 경우 구입 목적에 대한 질문에 서는 63.4%가 ‘재테크’가 목적이라고 밝혀 부동산을 통한 투자 심리가 여전히 높음을 보여주고 있음.
- 또한 ‘노후를 대비하기 위해서’라는 응답도 25.3%를 차지함.
- 연령별 목적별로는 30대가 재테크 목적으로 주택을 구입하려는 비중이 71.3%로 가장 높았으며, 연령이 높아질수록 노후 보장 및 자녀용, 혹은 레저주택으로서의 활용 목적이 높게 나타남.

〈표-13〉 구입 목적

(단위 : %)

| 구분 | | 노후보장용 | 재테크 | 자녀용 | 레저주택활용 | 전체 |
|-----|--------|-------|------|------|--------|-------|
| 서울 | 한강 이남 | 25.6 | 61.9 | 7.1 | 5.4 | 100.0 |
| | 한강 이북 | 25.0 | 63.8 | 4.3 | 6.9 | 100.0 |
| | 전체 | 25.3 | 62.8 | 5.8 | 6.1 | 100.0 |
| 경기 | 신도시 | 26.5 | 64.7 | 3.9 | 4.9 | 100.0 |
| | 신도시 이외 | 23.7 | 65.2 | 5.0 | 6.1 | 100.0 |
| | 전체 | 24.2 | 65.1 | 4.8 | 5.9 | 100.0 |
| 연령별 | 20대 | 27.2 | 64.6 | 3.6 | 4.6 | 100.0 |
| | 30대 | 19.6 | 71.3 | 4.3 | 4.8 | 100.0 |
| | 40대 | 35.9 | 53.4 | 4.5 | 6.3 | 100.0 |
| | 50대 | 38.8 | 30.6 | 11.8 | 18.8 | 100.0 |
| | 60대이상 | 27.3 | 31.8 | 31.8 | 9.1 | 100.0 |
| 수도권 | | 25.3 | 63.4 | 5.3 | 6.1 | 100.0 |

- 실제 거주 목적 외 주택 구입 의사를 보이지 않는 응답자에 한해 그 이유를 물어본 결과 ‘자금 여력이 없기 때문’이 47.0%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, ‘필요성을 느끼지 못 한다’는 이유도 30.4%를 보여 주택을 ‘보유’가 아닌 ‘거주’의 대상으로 생각하는 경향도 다분히 있는 것으로 조사됨. 하지만 자금 여력과 세 부담(1가구 2주택에 대한 세 부담)이 약 70%를 차지해 경제적인 이유가 가장 큰 원인인 것으로 해석됨.

■ 시사점 및 정책 과제

1) 조사 결과의 시사점

■ 주택 구매의 주 수요 계층은 30세~50대, 앞으로도 지속될 전망

- 구매 경험이 있는 응답자(총 916명)를 대상으로 세부적 특성을 살펴보면 주로 30세에서 54세까지의 연령대가 전체 구매 경험자의 81.4%를 차지함으로써 주택의 주류 구매 계층으로 확인됨.

- 구매 경험자들의 평균 주택 구매 횟수는 총 1.7회이며, 연령이 많을수록 구매 횟수는 증가하는 것으로 조사됨.
- 연령별로 살펴보면 평균 구매 횟수가 가장 많은 계층은 55~59세(평균 3.1회)이며, 그 다음으로 50~54세(평균 2.4회), 45~49세순(평균 2.2회)으로 나타남.
- 반면 주택 구매 경험이 없는 응답자(총 691명)의 경우, 가장 많은 비중을 차지하는 연령대는 30~34세(35.2%)이며, 그 다음으로 25~29세(25.0%), 35~39세(23.7%)로 조사됨.

〈표-14〉 연령별 주택 구매 경험

| 연령별 | | 구매 경험 | | | 전체 |
|--------|----|------------|------------|---------|---------------|
| | | 없음(X) | 있음(O) | | |
| | | | | 평균 구매회수 | |
| 25세미만 | 빈도 | 36 | 3 | 1.7 | 39 |
| | % | 5.2% | 0.3% | | 2.4% |
| 25~29세 | 빈도 | 173 | 37 | 1.2 | 210 |
| | % | 25.0% | 4.0% | | 13.1% |
| 30~34세 | 빈도 | 243 | 193 | 1.3 | 436 |
| | % | 35.2% | 21.1% | | 27.1% |
| 35~39세 | 빈도 | 164 | 320 | 1.5 | 484 |
| | % | 23.7% | 34.9% | | 30.1% |
| 40~44세 | 빈도 | 43 | 156 | 1.9 | 199 |
| | % | 6.2% | 17.0% | | 12.4% |
| 45~49세 | 빈도 | 17 | 102 | 2.2 | 119 |
| | % | 2.5% | 11.1% | | 7.4% |
| 50~54세 | 빈도 | 11 | 67 | 2.4 | 78 |
| | % | 1.6% | 7.3% | | 4.9% |
| 55~59세 | 빈도 | 4 | 38 | 3.1 | 42 |
| | % | 0.6% | 4.1% | | 2.6% |
| 전체 | 빈도 | 691(42.4%) | 916(57.6%) | 1.7 | 1,607(100.0%) |
| | % | 100.0% | 100.0% | | 100.0% |

〈표-15〉 구매 횟수별 평균 구매 주택 가격

| 구분 | 5천만원 미만 | 5천~1억원 미만 | 1~2억원 미만 | 2~3억원 미만 | 3억원 이상 | 비중 |
|----|---------|-----------|----------|----------|--------|-------|
| 1회 | 16.2 | 31.7 | 33.2 | 12.7 | 6.3 | 100.0 |
| 2회 | 7.4 | 19.8 | 36.2 | 17.1 | 19.6 | 100.0 |
| 3회 | 5.1 | 13.1 | 37.5 | 23.3 | 21.0 | 100.0 |
| 4회 | 6.5 | 19.4 | 24.2 | 19.4 | 30.6 | 100.0 |

- 구매 횟수가 증가할수록 구매 주택의 규모가 커지고, 동시에 구매 가격도 증가하고 있는 것으로 조사됨.
- 주택 구매의 목적은 첫 주택(1차 구매)의 경우에는 결혼 등 세대 구성의 변화에 따른 목적이 가장 많은 것으로 조사되었으나, 2차 구매(교체 구매)부터는 주택 구매의 확대가 가장 주된 원인으로 조사되었으며, 동시에 재테크에 대한 목적도 2차 구매부터는 크게 나타나고 있음.

■ 주택 교체 시기 대략 평균 5년 이상 거주 후 도래

- 주택의 평균 거주 연수는 대략 5~7년 정도로 조사되었는데, 임차의 경우가 자가 주택보다 짧은 것으로 조사됨.
- 연령대가 높아질수록 한 주택에서의 평균 거주 연수가 증가하고, 젊은 층일수록 평균 거주 연수는 짧게 나타나 잦은 주거 이동이 있는 것으로 나타남.
- 이런 점에서 최근 분양가상한제 전매 제한이 최고 10년인 것은 주택 구매 패턴을 고려하지 못한 제한으로써 기존 평균 5년 미만의 거주연수를 나타내고 있는 40대 미만에게는 매우 장기간의 거주 요건이 될 것으로 예상됨.

■ 첫주택 구매보다 향후 교체 수요가 주택 구매의 주류를 이룰 전망

- 세대 수 구성의 변화(인구 구조의 변화)에 따른 주택 구매는 주로 첫 주택 구매와 2차(1차 교체수요) 주택 구매에서 큰 영향을 미치는 것으로 나타남.
- 1차 주택 구매가 주로 결혼, 독립 등의 이유라면 2차 주택 구매는 자녀 출산, 성장 등에 따른 주거 공간 확대의 욕구가 반영된 주택 수요임.
- 그러나 점차 출산율이 낮아지고 있는데다가 가구 수 증가율도 둔화되고 있어 이와 같이 인구 구조 변화에 따른 1차, 2차 주택 구매 수요는 증가세가 크게 둔화될 것으로 예상된다. 반면 자녀 교육 등을 마친 50대 이상의 고령 가구가 새로운 인구 구조의 변수로 작용하게 되면서 주택 구매의 주력 계층이 될 것으로 예상됨.

- 이들 계층의 특성은 주택 보유에 대한 욕구가 높고, 특히 주택 구매에 있어 재테크 목적도 큰 비중을 나타내고 있는 계층임. 따라서 비교적 주택의 수요가 높은 지역에 30~40평형대의 아파트에 대한 주력 구매 계층이 될 것으로 예상됨.
 - 또한 이 계층들은 향후 60세 이후에도 주택을 처분하기보다는 계속 보유하기를 원하는 것으로 조사되었는데, 주택에서 발생하는 임대소득 등의 투자 목적과 노후의 안정적인 거주 공간의 확보에 대한 욕구가 높은 것으로 조사됨.
- 향후 3~5년 동안은 소득 증가 등의 경제 여건이 받쳐 준다면 꾸준한 주택 교체 수요가 있을 것으로 예상됨.
 - 특히 현재 거주 지역을 벗어난 지역의 아파트로 이주하려는 수요 및 구매 수요가 매우 풍부하게 나타남.
- 현재까지의 구매 이력의 특성을 살펴보면 1차 및 2차 주택의 구입시까지는 가구 원의 증가나 새로운 주택으로의 이전 등 거주 목적으로 구입하는 경우가 많았으나, 점차 시간이 지나면서 주택 구입은 재테크를 통해 노후를 대비하기 위한 수단으로의 목적이 증가하는 것으로 나타남.
 - 주택 구매에 중요 변수로는 30~40대의 경우가 가장 교육 여건에 민감한 반면, 젊은층이나 고령층에서는 주거 환경이나 교통 여건에 대한 고려가 더 높게 나타나고 있어, 향후 주택 구매 수요는 교통 및 주거 환경에 대한 고려를 더 확대해 나가야 할 것으로 예상됨.

■ 노후의 주택 소유 욕구 높아 고령 인구의 주택 구매 늘어날 전망

- 현재 거주하고 있는 주택을 처분하여 노후 자금을 마련할 계획이 있는냐는 질문에 대한 긍정적 응답이 적어 향후 고령 인구가 증가하여도 주택을 계속 보유하려는 수요는 지속될 것으로 예상됨.
- 특히 주택을 처분하고도 자녀나 유료 시설에 의존하기보다는 다른 주택을 보유하여 생활하고자 한다는 점에서 노인 가구들의 독립적인 주거에 대한 수요는 크게 증가할 것으로 예상됨.

2) 정책 과제

- 수도권 주택 수요 조사 결과 향후 3~5년 이내에 주택 구매 및 이주를 계획하고 있는 잠재 수요는 매우 풍부한 것으로 조사됨.
 - 최근 수도권의 미분양이 급증하는 등의 문제가 제기되고 있으나 총량적인 주택 공급의 측면이나 주택 구매 특성을 살펴볼 때 여전히 수도권 지역은 주택 수요가 풍부하고 공급이 필요한 상황임.
 - 따라서 잠재된 수도권의 주택 구매 수요를 활용한다면 지금의 수도권 미분양 문제는 해소될 것으로 판단됨.
 - 다만 주택 수요 특성이 인구 구조나, 구매 단계에 따라 다양하므로 이러한 수요 특성이 현행 공급제도와 부합될 수 있도록 하는 제도 개선이 요구됨.

- 현재 수도권에서 공급되는 주택의 50% 이상이 국민주택 규모(85㎡ 초과)를 크게 초과하는 중대형 주택임에 반해 주택 수요자들의 구매 수요는 대부분 국민주택 규모를 크게 벗어나지 못하고 있음.
 - 이는 주택 가격 수준과도 연계되어 있으므로 수요자의 주택 구매 능력을 확대시켜주는 금융 지원의 뒷받침이 요구됨.
 - 특히 주택구매 수요가 주로 40대 이상의 주택교체수요임을 감안할 때 대형 평형 혹은 신축 주택으로의 주거이전이 용이하도록 하는 주택금융지원이 요구됨.
 - 현재 6억원 이상의 고가주택에 대한 세제 및 금융규제 등은 이러한 측면에서 재검토 및 보완이 요구됨.

- 아직 수도권은 주택보급률이 100%를 초과하지 못한 상황임에도 불구하고 첫주택 구매 수요보다는 주택 교체 수요가 크게 증가하고 있음.
 - 주택 구매력이 있는 연령층이 주로 40대 이상인 점을 감안할 때 무주택자의 주택 구입에 한정되어 있는 현행 주택공급제도의 경직성을 탈피할 필요성이 있음.
 - 그러기 위해서는 현행 청약가점제 적용 범위를 공공 혹은 소형 분양주택 등에 한정하고 기타 중대형 주택의 분양에는 점차 폐지하는 방안이 요구됨.

- 가구주 연령이 50대 이상인 가구의 주택 수요를 수용할 수 있는 주택 공급 및 정책이 요구됨.
 - 조기유학 등으로 50대부터 세대원이 크게 감소하고 있으며, 이들은 현재 거주하고 있는 주택보다 규모가 확대되거나 신축된 주택으로의 이주 수요가 높음.
 - 더불어 은퇴 이후 노년 자금으로 활용이 가능한 자산 가치 상승의 가능성이 높은 주택을 선호함.

- 가구주의 연령에 구분 없이 구매주택의 선택에 있어 자산가치의 상승 및 재테크에 대한 고려가 높게 나타나고 있음.
 - 1가구 1주택 중심의 주택공급정책에서 탈피하여 주택교체 수요 및 노후대비 및 여가활동 등을 위한 2주택 보유 수요를 인정해야 함.
 - 주택 공급 정책에 있어 '수요자들의 재테크에 대한 고려를 수용'하는 제도 개선이 요구됨.
 - 예를 들어 1가구 2주택에 대한 중과세 배제, 분양권 전매 제한 기간의 대폭 축소, 매입 임대 사업자의 자격 기준 완화 등임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)