



**제6주제**

---

# **2020 주택·부동산 시장의 미래**

## **- 전망과 이슈 -**

**김현아·두성규·허윤경·엄근용**



## 주요 내용

1. 문제제기
2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가
  1. 한국 주택·부동산 시장의 특징
  2. 한국 주택·부동산 시장의 평가
3. 한국 주택·부동산 시장의 미래
  1. 주택·부동산 시장의 환경변화와 선진국 경험의 교훈
  2. 2020 주택·부동산 시장의 시장의 트렌드
    - 1) 기술 트렌드
    - 2) 수요 트렌드
4. 이슈와 과제

## 1. 문제제기

**한국의 부동산 시장은 다양한 경제·사회적 환경변화의 분기점에 도래, 지금까지의 성장요인이 크게 쇠퇴, 향후 10년 이내 다양한 시장과 산업·정책 등의 변화가 예상**

- 2019년 이후 인구 감소시대 돌입

→ 총량적 주택수요 감소 불가피, 택지고갈로 인해 아파트 중심의 대규모 생산시스템이 유지되기 어려운 실정

- 1인 및 노인가구의 증가 등의 인구구조 변화 / 절대적인 공급부족시대의 종식

→ 주택수요의 세분화·차별화 → 대량생산 중심의 공급자 시장에서 소량 다품종 중심의 수요자 중심으로 시장 재편

- 기술혁신, 융합에 따른 수요의 고도화, 생산방식 및 상품의 변화 예상



### **현재 한국 주택·부동산 시장의 진단과 위상정립 → 미래 전략 도출**

- 한국의 주택·부동산 시장의 성장과정 분석과 평가

- ✓ 인구 및 가구수의 급증기로 주택수요 풍부 vs. 공급수준 미미

- 개발과 공급중심(대량생산과 조기 공급 ← 획일화·교외화)

- 미래 환경변화와 주택·부동산 시장의 모습

- ✓ 인구구조 + 에너지 문제 + 기술융합 + etc...

- 산업과 정책의 방향 및 과제 도출

## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

### 특징1 : 인구성장과 높은 주택보유 욕구로 주택수요 풍부

#### 60년대 시작한 근대화·산업화·도시화로 주택부족 문제 심각

- 연 가구수 증가규모는 90년까지 증가 vs. 적정 주택공급 및 생산능력 90년 이후 갖춰짐으로써 만성적인 주택 부족난 초래
- 뿌리깊은 농경문화로 토지 및 주택에 대한 보유 욕구 높은 수준

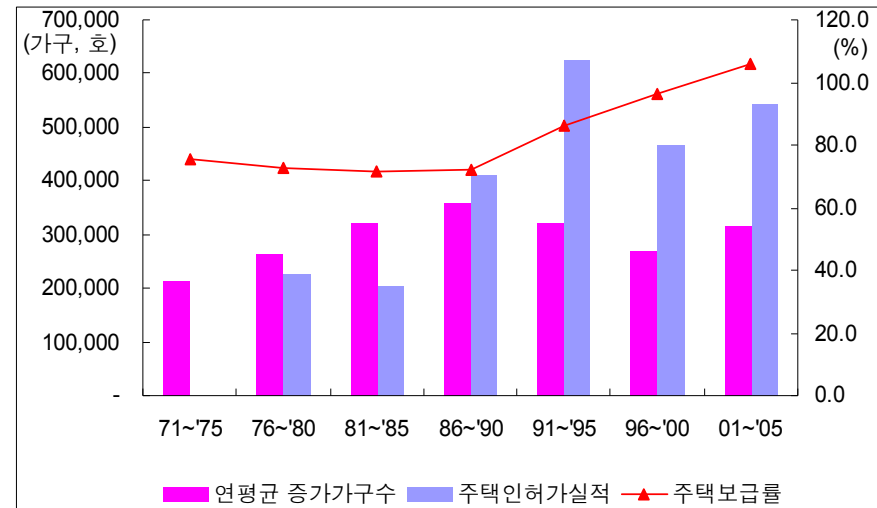
#### 낮은 주택보급률, 주택의 물리적 환경도 열악(양질의 주택공급 절실)

- 70년도 우리나라의 주택보급률은 79%수준에 불과
- 급격한 근대화·산업화 추진으로 주택의 물리적 환경이 매우 열악 → 양적 공급확대와 환경개선이 필요(초가지붕 개선사업(새마을 운동), 상하수도 보급, 수세식 화장실 등)

#### 경제 성장에 따라 다양한 지역개발이 수반되면서 부동산 가격 급등

- 고도성장 + 부동산 가격 급등의 경험

[주요 기간별 연평균 가구수 및 신규 주택수 증가규모]



자료: 통계청, 국토해양부

[주택의 물리적 환경개선 추이]

(단위: %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
상수도 보급률	75.0 ( '71)	76.0	86.7	91.6 ( '86)	91.2	89.7	91.28	93.6
입식부엌 보급률			18.2	34.6	52.4	84.1	93.9	97.9
수세식화장실 보급률			18.4	33.1	51.3	75.1	87.0	94.0
목욕시설 (온수) 보급률			10.0	20.0	34.1	74.8	87.4	95.8

자료: 통계청

## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

### 특징2 : 아파트로 대변되는 주택시장

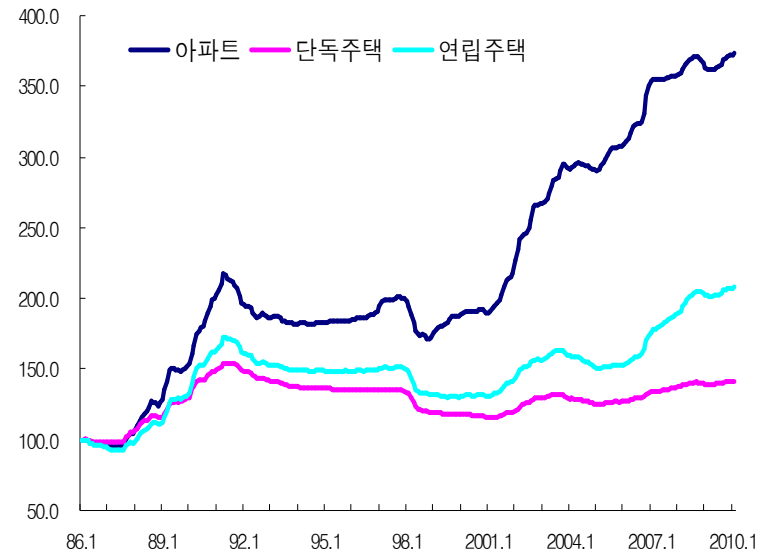
#### 거주의 대상, 투자의 대상으로써 아파트를 특히 선호

- 70년 전체 주택의 95%가 단독주택 → 2005년 32%로 급감
- 1970년대 0.8%에 불과하던 아파트는 2005년 전체 주택의 53%로 급증
- 2005년 현재 아파트에 거주하고 있는 가구수는 총가구의 42%
- 기타 주택에 비해 거주수요 및 환금성 높아 투자대상으로도 선호
- 지난 20년간 주택유형별 가격 상승률 아파트가 상대적으로 높아



#### 높은 선호, 택지여건 및 제도 등의 영향으로 신규 주택의 절반 이상이 아파트로 공급

- 전체 주택건설물량의 50~60%가 아파트로 공급  
(신도시 등 대규모 주택단지 개발에서는 80%이상이  
아파트로 공급)
- 아파트 중심의 주택건설기준, 공급규칙 등 정책지원도 多



자료 : 국민은행

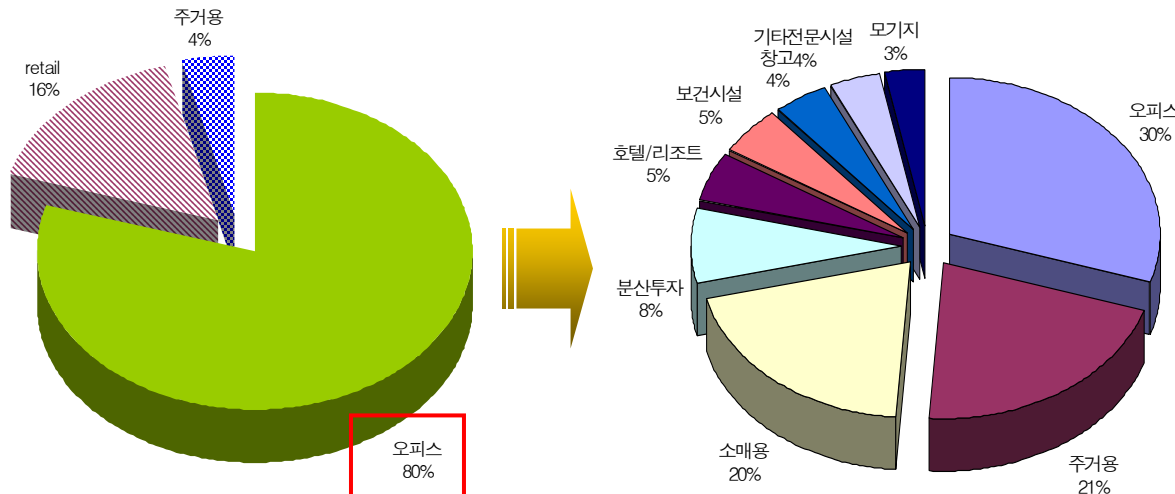


## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

### 특징 3 : 비주거용 시장의 미발달

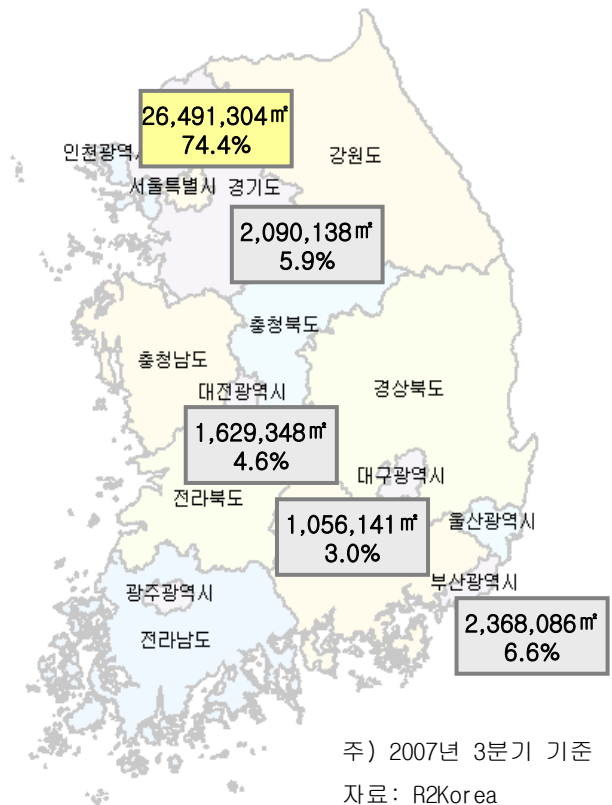
**전체 오피스 빌딩 재고의 74.4%가 서울에 집중  
대부분 사옥개념의 오피스 주류**

- 80년대까지 도심재개발로 오피스 빌딩 공급
- 90년대 토초세를 회피하기 위한 강남의 대규모 오피스 개발 및 여의도의 금융기관 사옥건설 경쟁 - 총 오피스 빌딩의 45%가 90년대 공급
- 2000년 들어 임대목적의 투자형 오피스 개발 본격화
- 서비스업 발달에 따른 상가개발의 다양화(테마상가 등)가 시도되고 있으나 여전히 개인 분양의존형 상가개발
- 부동산 투자상품 구성의 제한 : 리츠 투자자산 오피스 편중



[국내 REITs 유형별 투자현황]

[미국 REITs 유형별 투자현황]



## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

### 특징 4 : 부동산금융의 미발달

#### 1 전세제도에 의존한 소비자금융

- 주택가격이 소득수준에 비해 높은 편임에도 불구하고 주택소비자 금융은 미발달
  - ✓ 97년 이전 전세제도 등 사금융에 의존
- 98년 외환위기 이후 금융기관들의 가계대출이 확대되면서 주택담보대출 시장 급성장
  - ✓ '99년 약 91조 → '09년 323조(3.5배 증가)
- 대출용 자금조달의 한계(예금, 은행채 발행 등), 정부의 직·간접 금융규제로 평균 LTV는 40% 수준

[지역별 주거비부담]

(단위 : 배, %)

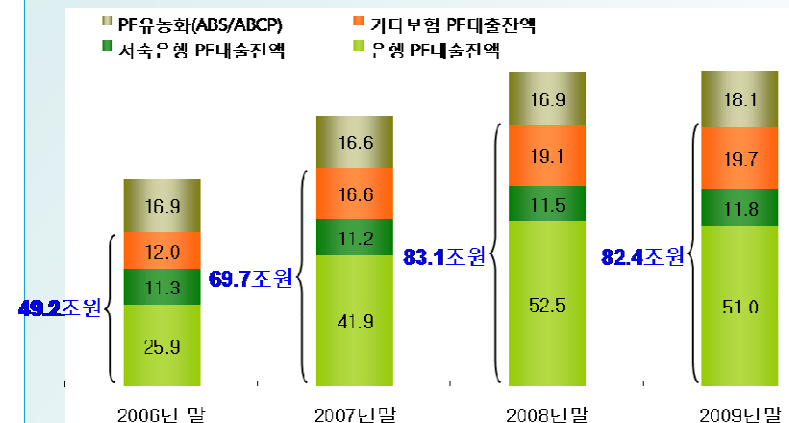
구 분	PIR		RIR	
	2006	2008	2006	2008
수도권	8.1	8.5	15.3	26.1
광역시	4.2	4.0	20.1	19.5
도지역	3.4	3.3	18.5	16.4
전국평균	6.0	6.0	22.9	22.8

자료 : 건설교통부·국토연구원, 2008 주거실태 및 수요조사

#### 2 개발자금조달원의 단순

- 부동산 금융이 대부분 주택담보대출 및 건설단계의 단기 PF대출에 치중
  - ✓ 부동산 PF ABS 및 PF ABCP등이 활성화 되고 있으나 규제를 피하고 낮은 금리를 적용 받기 위한 수단에 불과

[부동산 PF대출 잔액 추이(단위: 조원)]



\*자료: 금융감독원

[주요국 리츠 시장의 규모 비교]

REIT 시장	한국	미국	일본	호주
시장규모	5조원	192조원	35조원	45조원
주식시가총액점유비율	0.8%	1.5%	0.9%	5.2%

출처: 日本(주)주신기초연구소 ※ '09/02/27 기준

## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

### 평가 : 과거 20년 동안의 한국 주택·부동산 시장의 성과와 문제점

주택보급률 추이



단기간  
대량공급



1970년 79.5%

#### 개발·건설 중심

- 양적 부족 및 경제성장에 따른 개발 및 양적 공급중심
- 부동산 경기 의존적 성장(Property-led development)

#### 대규모 단기 개발

- 대규모 단기 개발방식 선호
  - 대량공급 및 비용최소화를 위하여 신도시 개발과 같은 대규모 개발 방식 선호

#### 총량적 공급과 획일화

- 아파트 중심의 획일화된 주택공급
  - 초과수요에 의한 공급자 중심의 생산방식과 제도적 여건
- 지역별 계층별 다양한 수요의 미반영



## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

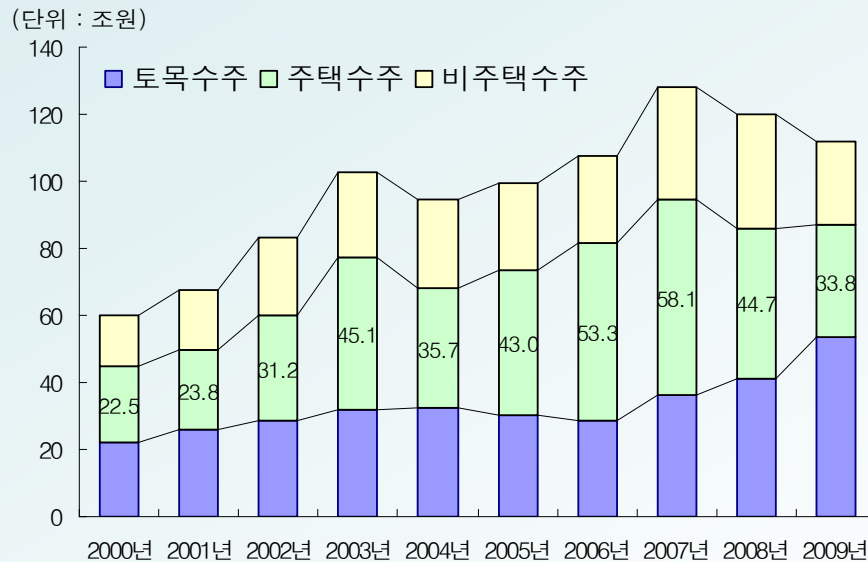
### 성과와 문제점1 : 개발·건설 중심... 부동산 경기 의존적 사업방식

#### 1-1 주택사업 및 주택시장의 비중이 상대적으로 높아

- 국내 수주 중 주택수주의 비중이 40%를 상회 - 건설기업이 주택시장 변화에 민감하게 반응
- 건설투자에서 유지관리 투자비중이 10%미만(2000년 8% 수준)
  - ✓ 유지관리, 거래 서비스 등 소프트측면의 산업이 상대적으로 미발달

※ 주요 선진국 약 30~40%비중 차지

[연도별 국내 건설 수주 추이]



자료 : 대한건설협회

#### 1-2 부동산 경기 의존적 성장 (Property-led development)

- 공공 - 대규모 수용방식에 의한 공공택지 조성 후 토지수익금으로 기반시설 건설
- 민간 - 부동산 가격 상승에 대한 기대감에 의존한 선분양 / 민간 재건축 사업(일반분양분 수익금으로 사업비 충당)

## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

### 성과와 문제점2 : 대규모·단기 개발... 공급부족문제 해결 BUT 부작용도 커

#### 2-1 단기간내 공급부족 문제를 해소하면서 계획적 개발유도하기 위해 사업단위가 대형화

- 수도권 1기 신도시 평균 공급주택수는 4만8천호, 2기 신도시도 평균 5만호 수준(일시에 대량의 주택이 공급)
- 재정비 사업도 계획적 개발을 유도하기 위해 광역화 유도 → 서울 사업장 평균 규모 1만호

[수도권 1기, 2기 신도시 개발 규모]

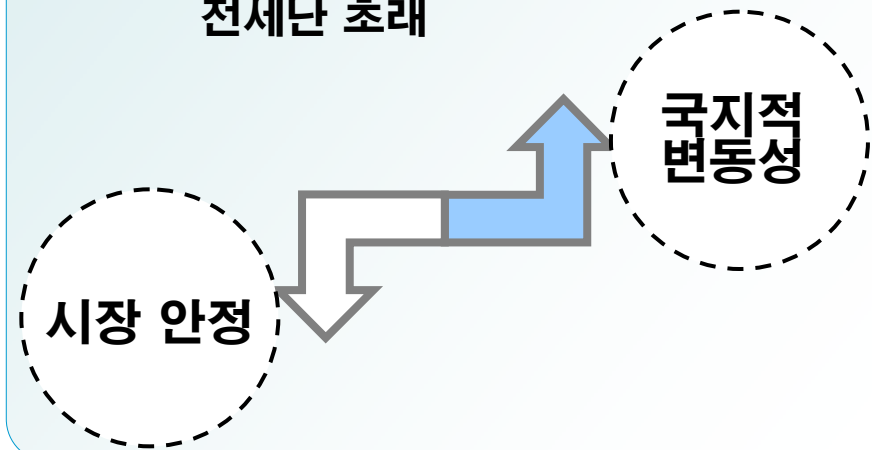
1기 신도시						
지구	소계	분당	일산	평촌	산본	중동
주택수	292	98	69	42	42	41

2기											
지구	소계	판교	송파	동탄 <sub>1</sub>	김포	광교	파주	검단	양주	평택	동탄 <sub>2</sub>
주택수	578	29	49	41	59	31	80	66	55	63	105

자료 : 국토해양부

#### 2-2 대규모 물량이 재고주택시장이 편입 or 누락되면서 시장시장 불안 초래

- 분양시 과열 or 미분양  
→ 모두 **사회문제**
- 입주시 일시에 대량물량 공급 → 단기적 과잉공급 불가피 → 낮은 전세가격 형성으로 인근지역 역전세난 초래 → 1~2년후 거주 환경 정착되고 나면 구조적 반등으로 상승폭 커
- 재정비 사업에 의한 대규모 멸실로 전세난 초래

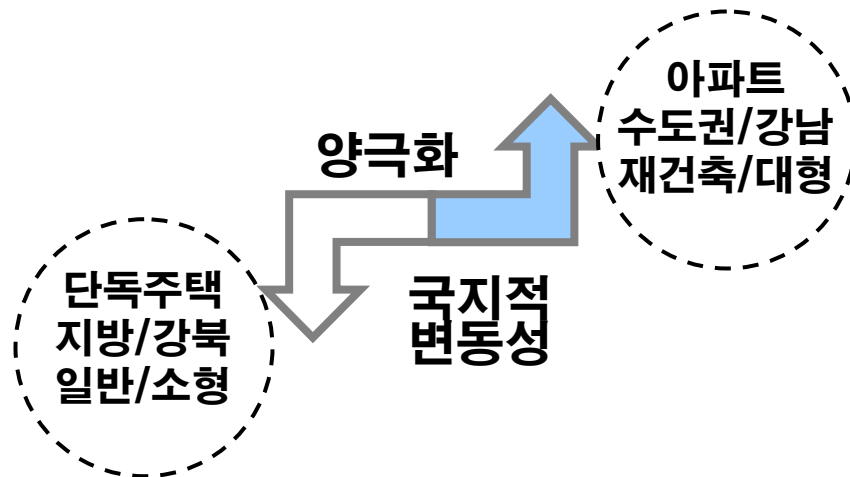


## 2. 한국 주택·부동산시장의 특징과 평가

### 성과와 문제점3 : 총량적 공급과 획일화

#### 3-1 총량적으로는 매년 적절한 주택공급이 이루어져도 지역별/상품별 양극화 심화

- 상품별 변동성(지역별, 규모별, 재건축 여부) 확대
- 수도권과 지방, 지역내에서도 도심과 외곽간의 주택공급 불균형
- 총량적 주택공급 확대에도 불구하고 지불가능주택의 부족



#### 3-2 도시가 성냥갑 아파트의 숲으로 변화

- 토지이용의 효율성, 사업수익성 위주의 개발로 주택의 획일화
  - ✓ 농촌에도 신축 주택은 고층 아파트로 건설
- 도시 디자인의 단순화, 주택이 재테크 수단으로 전락



### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 한국 주택·부동산 시장의 환경변화



인구감소(노령화)  
경제성장둔화

인구 및 가구 성장에 의한 주택수요 모멘텀 약화

주택수요 핵심 인구층의 변화(40~50대, 1~2인 가구)

신주거 소비계층의 대두(수요패턴 변화) - 교체수요 중심의 구매수요, 편의성·환급성 추구(다양한 보유형태 등장)

기술혁신과 융합으로 비용 절감, 복합화 기술의 발달 : 공간수요 기능중심, 환경변화에 대응하는 건축공간의 유연성 추구



#### 1 수요 핵심층의 변화

- 인구 감소의 시기 도래(2019년~)
  - 주택의 핵심수요계층의 고령화(Older baby boomer (45~55세 인구))
  - 교외화를 통해 자가보유를 꿈꾸던 세대의 쇠퇴
- 40~50대(구매) 1~2인 가구가 핵심수요층으로 등장

#### 2 소비·수요 패턴의 변화

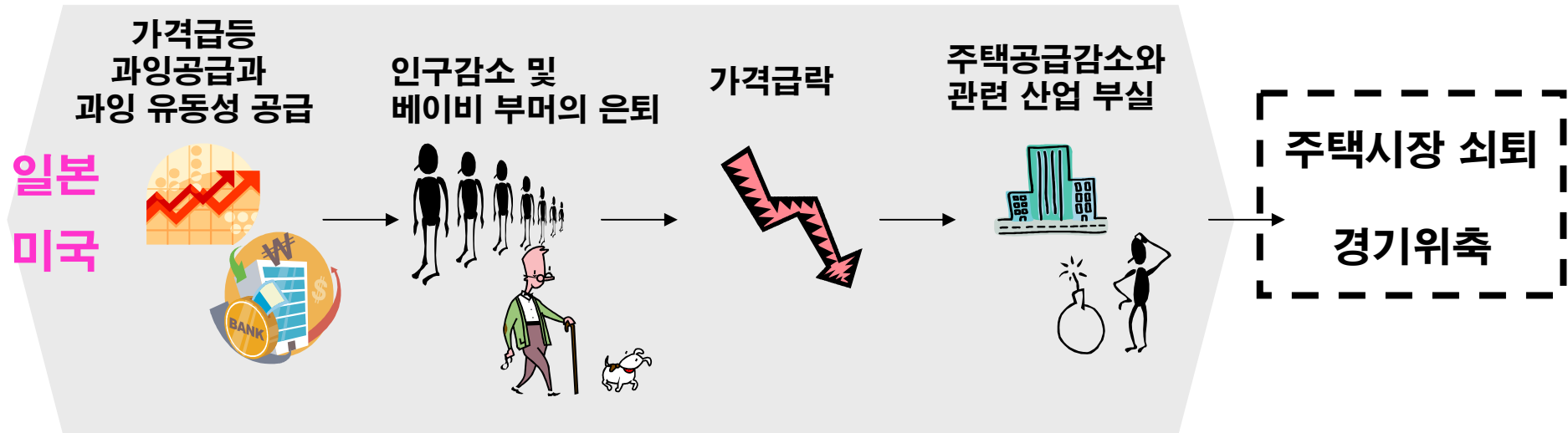
- 구매력은 높지만 더 현명해진 40~50대의 주택교체 패턴 : 고령화될수록 낮은 주거이동, 편의성·사회적 커뮤니티 중시(신중한 선택)
- 1~2인 가구의 다변화 : 전문직 고소득의 독신, 은퇴 연금수혜계층의 노인가구(소형 주택 ≠ 저렴한 주택)
- 부동산 비중이 높은 고령층의 자산 리모델링: 거주주택 + 투자상품

#### 3 기술혁신·융합·복합화

- 기술혁신으로 주거비용의 감축(에너지 제로주택) + 수명연장, 모바일 확산에 따른 라이프 사이클의 변화(재택근무, 1인 기업증가) → 주거공간의 복합화(1인당 주거면적 증가)
- 주택의 규모나 외형적 측면보다 기능 및 편의성 추구 → 가구의 라이프 사이클을 수용하는 가변형 공간 + 용도 전환에 대한 수요 증대

### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 해외 선진국 주택·부동산 시장의 교훈... 한국에서도 반복될 것인가?



### [해외 선진국 주택·부동산 시장과 한국의 유사점과 차이점]

	인구	소득/자산/부채			주거의 질	
	주력인구 정점 및 비중	1인당 GDP (달러)	가계부채/ 금융자산	가계의 부동산 자산비중	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	천인당 주택수(호)
일본	1993년 (29.2%)	34,864	0.96 (1995)	70.0% (2000)	32.6	367.7
미국	2006년 (28.1%)	44,673	0.67	32.0% (2006)	71.4 (2007년 기준)	425.0
한국	2010년 (33.9%)	19,136 (2008)	2.14 (2008)	76.8% (2006)	? (2008년 27.8)	? (2005년 279.7)



### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 해외 선진국 주택·부동산 시장의 교훈... 한국에서도 반복될 것인가?



### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 2020 주택·부동산시장의 주요 트렌드에 대한 전문가 설문

조사 대상 : 부동산 관련 전문가(산-학-연-관 관련 전문가)

조사 기간 : 2010년 2월 19일 ~ 2월 25일(7일간)

조사 방법 : 구조화된 설문지(이메일 및 FAX 응답)

설문 배포 부수 : 98명

회수 부수 : 53명(회수율 54.0%)

조사 목적.... 본 조사는 민영주택상품의 미래 트렌드에 대한 전문가 조사로써 보편적인 수요자 설문조사와는 차이가 있음. 또한 공공부문의 중서민 주택에 대한 미래트렌드는 제외되어 있음.

그러므로 본 조사 결과는 민영주택의 상품개발 및 이와 관련된 근거법률에 대한 정책개선사항을 제시하고 있음.

### 설문의 주요 내용

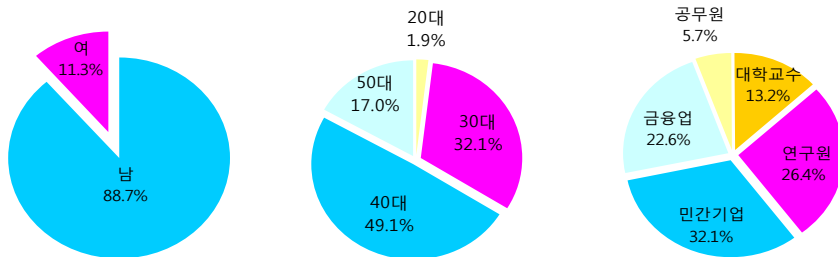
#### ■ 향후 10년간 미래 예측

- |                           |   |                               |
|---------------------------|---|-------------------------------|
| 시장                        | { | - 기술 측면의 주택트렌드                |
|                           |   | - 공급 측면의 주택트렌드                |
|                           |   | - 민영주택상품 중 선호상품 유형            |
|                           |   | - 기능적 측면에서 수요자의 주택선호 요인       |
| 가치<br>판단<br>·<br>선택<br>요인 | { | - 희소성 및 자산가치 등의 측면에서 고가의 주택상품 |
|                           |   | - 40대 가구의 주택선호요인              |
|                           |   | - 부동산 상품의 수익률                 |

#### ■ 현행 여건 및 수준

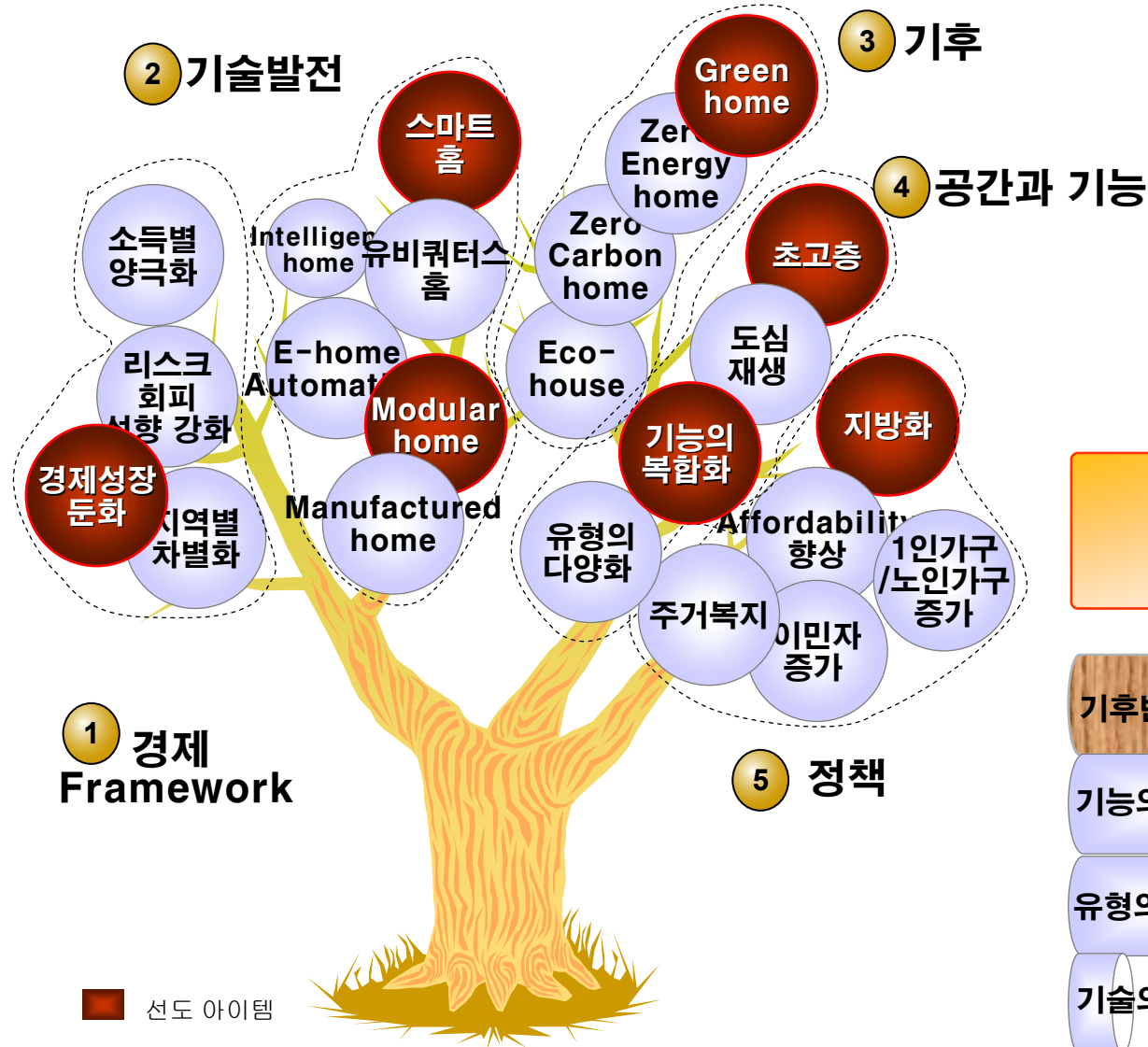
- 정책 및 제도적 여건 수준
- 부동산금융 수준

응답자 특성(성별/연령/직업)



### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 2020 주택·부동산시장의 트렌드 : 공급측면의 최우선 트렌드



1. 경제 Framework
2. 기술발전
3. 기후
4. 공간과 기능
5. 정책

### 공급측면의 최우선 트렌드



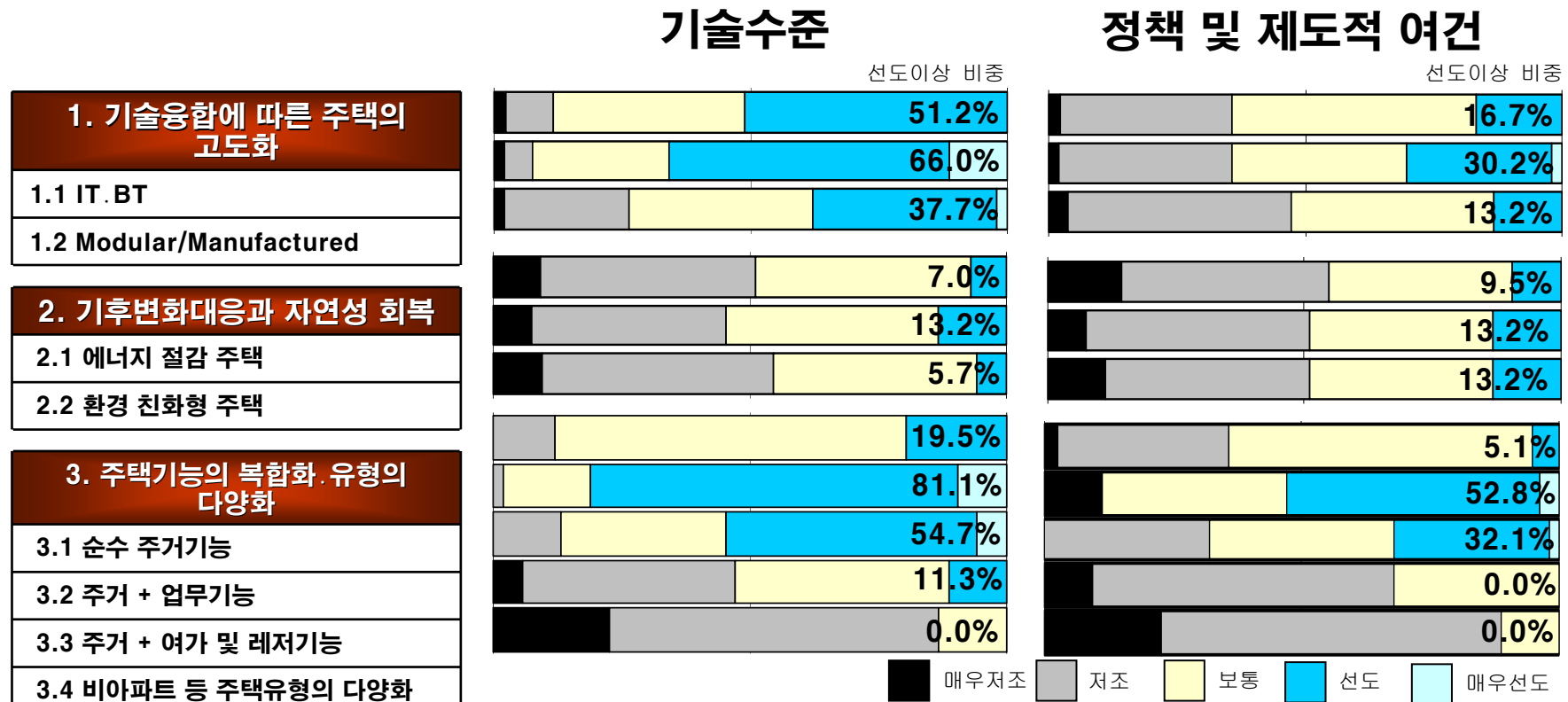
### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 2020 주택·부동산시장의 기술 트렌드 : 현재 수준과 발전가능성

### 기술수준에 비해 낮은 정책 및 제도적 여건

- IT등 기술융합 분야에서는 기술 및 제도적 여건 모두 상대적으로 높은 평가
- 기후변화 대응 기술**을 가장 주요한 트렌드로 인식하고 있는 반면 기술 수준 및 정책 제도 여건은 낮은 수준이라고 판단

현재



### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 2020 주택·부동산시장의 수요 트렌드 : 민영주택상품

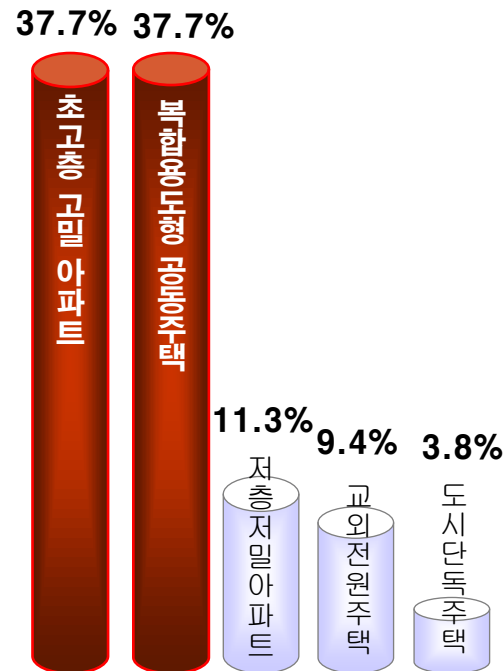
**도심, 복합용도형 공동주택에 대한 민영주택상품 수요 집중 당분간 지속**

- 저층 저밀아파트, 교외전원주택, 도시단독주택 상품의 선호도는 여전히 상대적으로 낮을 것으로 전망.

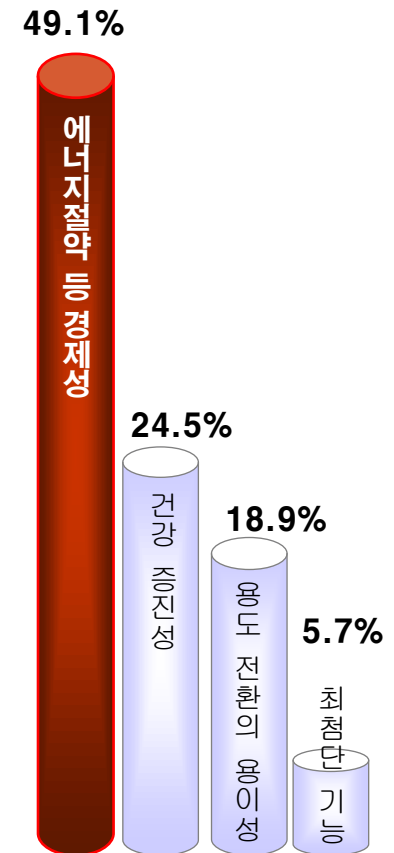
**에너지 절약과 재활용 등을 감안하여 관리 비용이 적게 드는 에너지 절감형 초고층 고밀 주택 선호**

- 에너지 및 경제성 > 건강증진성 > 용도 전환 용이성 > 최첨단 기능 순
- 최첨단 기능이 가장 선호요인 상대적으로 낮게 평가

#### 선호 상품



#### 선호 요인 (기능적 측면)





### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 2020 주택·부동산시장의 투자 트렌드

**부동산보다는 금융상품에 대한 관심 상대적으로 증대...**

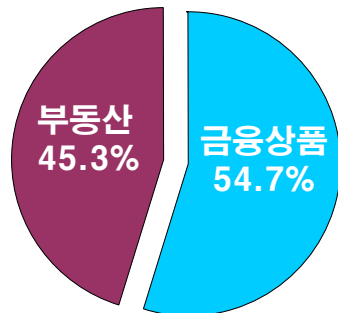
- 부동산에 대한 기대이익 과거보다 저하될 것으로 전망

**부동산 중에서도 주택보다는 토지 및 업무용 부동산, 간접투자 선호**

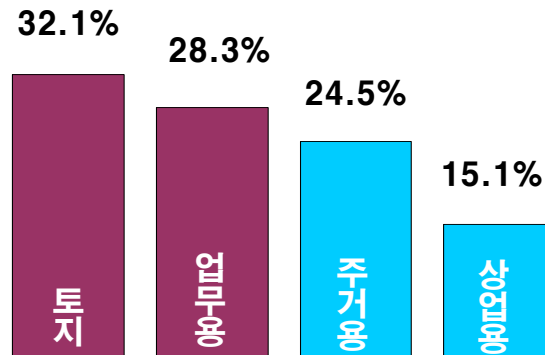
- 주거용에 대한 투자 수요는 감소하는 반면, 토지 및 업무용에 대한 수요 증가
- 간접투자 선호 현상 뚜렷, 다양한 상품 개발 필요

#### 투자상품

**금융상품 > 부동산**

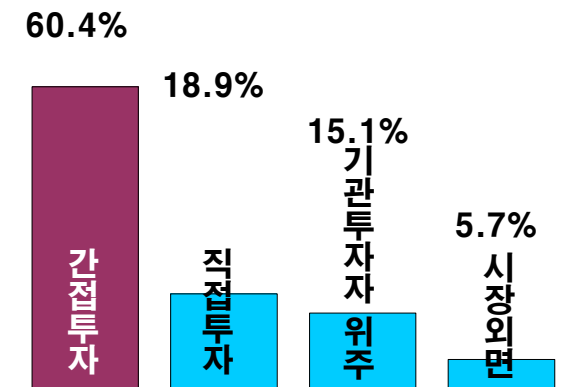


**토지 > 업무용 > 주거용 > 상업용**



#### 비주거용 투자형태

**간접 > 직접 > 기관 > 외면**



### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 2020 주택·부동산시장의 구조적 변화: 기존의 패턴과 변화가 공존

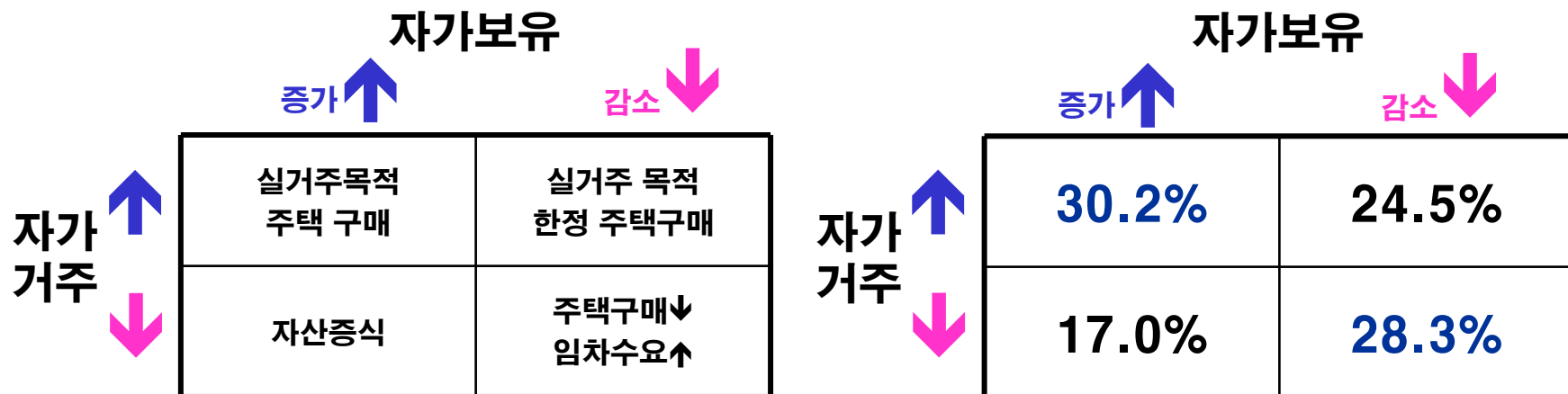
### 여전히 실거주 목적 주택 구입 여력 유지

- 주택보유에 대한 욕구가 크고 자가보유수준이 선진국에 비해 낮아 여전히 자가보유비율이 높아지고 자가거주비율도 늘어날 것으로 예상하는 응답자 비중 가장 많음.

VS.

### 부동산을 자산 증식 수단으로 인식하는 비중은 크게 감소

- 실제 거주목적의 자가구입으로 주택구매수요 한정되고 주택임대 수요 증가를 예측하는 응답비율도 높게 나타남.



### 3. 한국 주택·부동산 시장의 미래

## 2020 주택·부동산시장의 구조적 변화의 원인 : 주택상품

#### 거주 편의성을 최우선

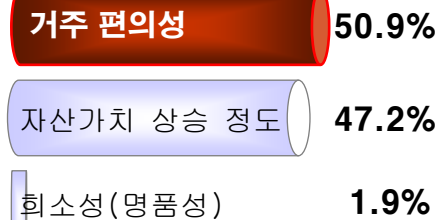
- 향후 10년 동안 인구의 핵심 연령층인 40대의 주요 선호요인 1순위, 2순위 모두 거주편의성이라고 응답
- 자산가치 상승에 대한 기대감도 여전히 높은 선호를 나타냄.

#### 희소성 및 자산가치 측면에서 도심선호 현상 뚜렷

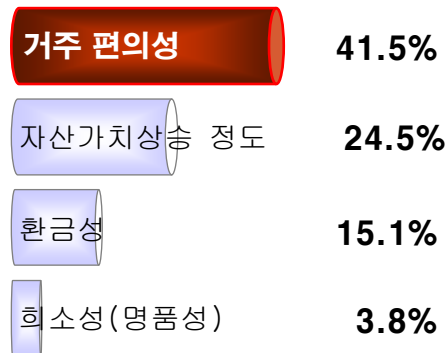
- 도심초고층아파트가 가장 희소성 있는 고가주택 상품으로 선택되고 있음.
- 거주의 편의성과 자산가치 상승을 모두 선호하기 때문으로 판단됨.

#### 주요요충(40대) 선호요인

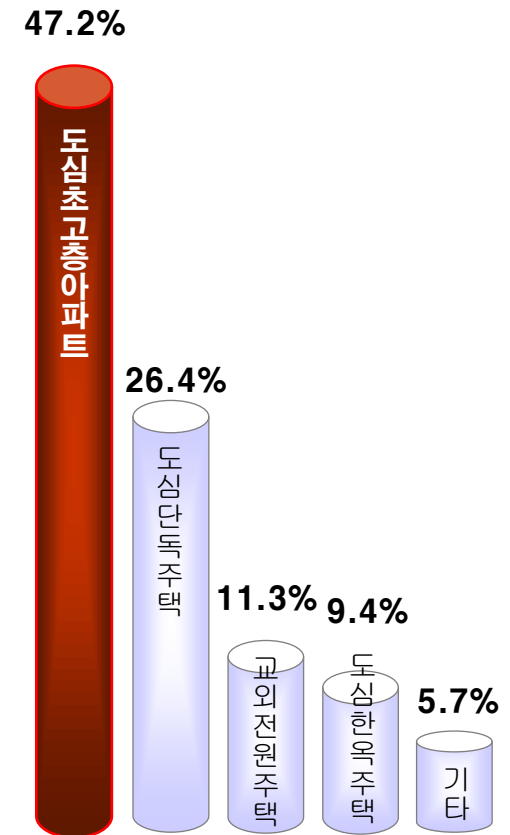
##### 1순위



##### 2순위



#### 고가주택 상품 (희소성 및 자산가치)



## 4. 이슈와 과제

### 이슈1 : 향후 10년 한국 부동산 시장이 수용해야 할 변화

#### 개발 · 건설 중심

Construction Capital Gain

- 자본이득을 목적으로 한 투자

#### 대규모 단기 개발

Architecture

- 대규모 단기 개발 선호

#### 총량적 공급 · 획일화

Mass · Apartment

- 대량 공급 방식 / 획일화

#### 기획·관리·정비 중심 금융과 서비스 발달

Finance / Liquidity  
Maintenance / Convergence

- 부동산 관련 서비스업의 발달
- 금융/유지관리/임대

- 안정적 수익, 환금성을 확보할 수 있는 부동산 상품개발

- 복합화 · 장수명에 따른 라이프 사이클의 수용 → 물리적 공간의 유연성 / 가변성 / 경제적 효율성 / 친환경성 / 상징성

- 대량 생산 시스템의 전환

#### 다양화·복합화·지역화

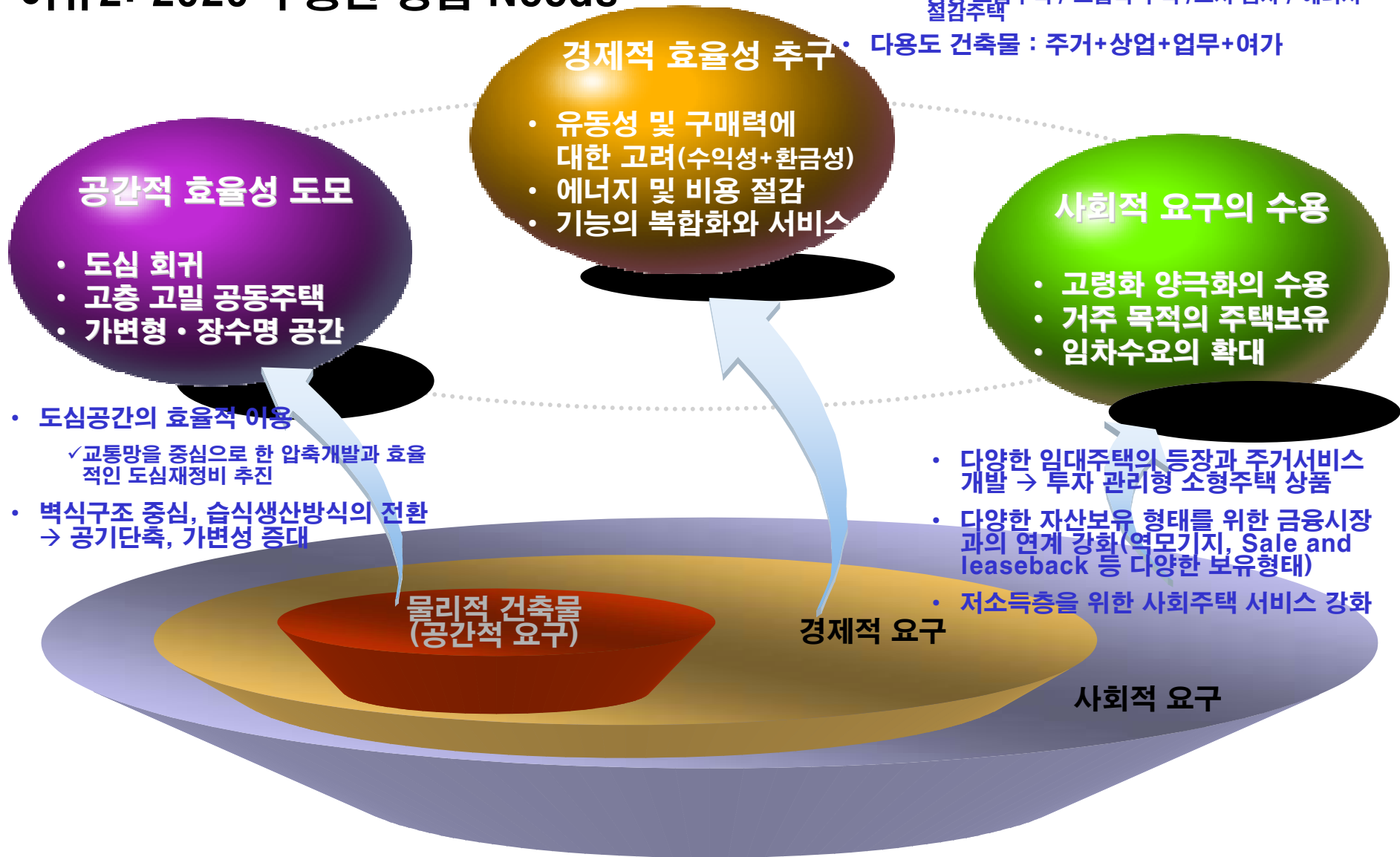
Customization  
Localization

- 상품과 소비자 중심의 공급방식

- 지역 맞춤형 주택정책 / 도시/정책

#### 4. 이슈와 과제

### 이슈2: 2020 부동산 상품 Needs





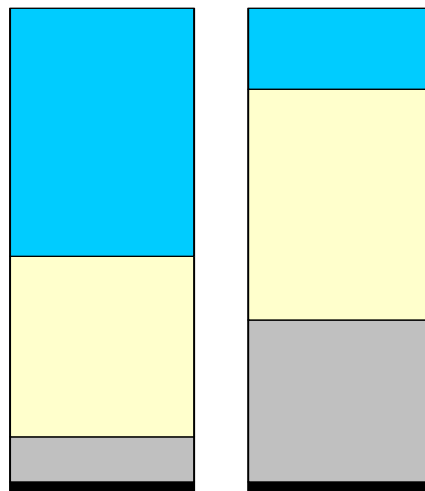
#### 4. 이슈와 과제

### 산업과 정책 과제1 : 기술에 미치지 못하는 정책 및 제도의 취약성 극복

#### 에너지 절감 및 저탄소 배출 등 기후변화대응과 관련된 분야가 제도적으로 가장 취약

- 모든 분야에서 민간의 건설수준에 비해 제도가 낙후 → 대량 생산방식 위주의 정책에 정체
- 기술 융합에 따른 주택의 고도화에 편중된 기술 발전 → 에너지 절감등의 기술 상대적 낙후
- 수요관리와 공급물량 증대, 가격 안정에 치중했던 주택관련 제도 및 정책의 변화 시급

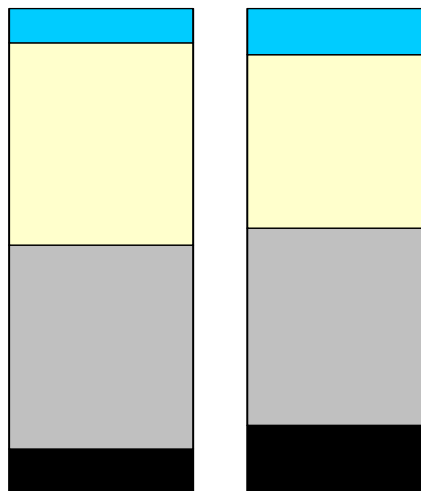
기술융합에 따른 주택의 고도화



기술

제도

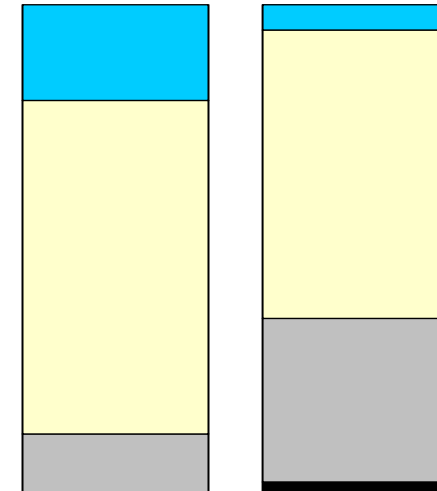
기후변화대응과 자연성 회복



기술

제도

주택기능의 복합화 유형의 다양화



기술

제도

매우저조 저조 보통 선도 매우선도

## 4. 이슈와 과제

### 산업과 정책 과제 2 : 금융시장의 취약성...발전 가능성의 기회로 삼아야

**부동산 금융 여전히 취약하고 특히, 개발 및 보증 관련 상품 매우 취약**

- 현 수준, 주택소비자 금융 > 공급자 금융 > 보증 및 보험 > 개발 및 투자금융
- 주택금융도 중서민 주택구입구입과 관련한 수준 여전히 낮아 활성화를 위한 노력과 지원 필요
- 개발 및 자산운용, 부동산 관련 보증 및 보험 미발달 → 향후 발전이 가장 필요한 분야

