

국내외 경제  
**현안과 과제**

2010. 7. 16.

**부동산 시장 미스매치 부각되나?**

– 대형과 중소형 주택 간 수급 불일치

### ■ 수도권 주택 가격 하락 추이

최근 들어 수도권 주택 가격은 3개월 연속 하락(3월:101.5 → 4월:101.4 → 5월: 101.1 → 6월: 100.7)하여 부동산 시장에 불안 심리를 조성하고 있다. 특히 중소형 주택보다 대형 주택 가격이 더 크게 하락하고 있다. 실제로 **2010년 4월부터 6월까지 3개월 동안 가격 상승률을 산출한 결과, 대형은 -1.4%, 중형은 -1.0%, 소형은 -0.5%를 기록했다.** 이처럼 중소형에 비해 대형 주택 가격이 더 크게 하락한 것은 일시적인 현상이라기보다는 수급 불일치에 의한 구조적 요인에 의한 것으로 판단된다.

### ■ 수도권 대형 주택 가격 급락의 원인 - 수급 불균형

(수요 측면) 우리나라 가구 구성상 1~2인 가구가 급증하여 중소형 주택에 대한 수요는 증가하는 반면 대형 주택에 대한 수요는 감소할 것으로 예상된다. 이처럼 가구원 수가 줄어들고 있는 것은 핵가족화가 진전되고, 이혼율 및 고령화율이 상승하고 있기 때문이다. 앞으로 전체 가구에서 2인 이하의 가구가 차지하는 비중은 2000년 31.1%에서 2010년 39.5%, 2030년에는 47.4%로 상승할 것으로 예상된다. 반면 3인 이상 가구의 비중은 2000년 68.9%에서 2010년 60.5% 그리고 2030년에는 52.6%로 하락할 전망이다.

(공급 측면) 이미 기존 주택 시장은 대형 위주로 공급이 진행되었으며, 신규 주택 역시 중소형 공급은 감소한 반면 대형 공급은 증가해 왔다. 기존 대형 주택은 2005년에 이미 초과 공급 시장을 형성하였다. 방 4개 이상을 지닌 주택이 전체 주택에서 차지하는 비중은 2000년 72.8%(333.1만호)에서 2005년 76.5%(423.7만호)로 상승한 반면 방 3개 이하 주택 비중은 2000년 27.2%(124.5만호)에서 2005년 23.5%(130.3만호)로 하락했다. 대형주택에 대한 수요층인 4인 이상 가구는 2005년 298.7만호로 공급에 비해 낮은 수준을 보였다. 주택은 한번 공급되면 30년 이상 존재하는 내구재이기 때문에 대형 주택 시장의 초과 공급은 향후에도 지속될 가능성이 크다. 그럼에도 불구하고 신규 주택 건설 실적 중 대형 주택의 비중은 확대되고 있다. 실제로 2001년부터 2009년까지 대형 주택은 54.8만호(31.5%)가, 중형 주택은 96.6만호(55.6%)가, 소형 주택은 22.3만호(12.8%)가 공급되었다.

이처럼 인구 구조 변화에 따른 규모별 주택에 대한 수요 변화에도 불구하고 주택은 중대형 위주로 공급되어, 소형과 대형 주택 간 수급 불균형이 심화되고 있다. 최근 주택 시장이 침체되면서 이러한 수급 불균형이 시장에 반영됨에 따라, 중소형보다 대형 주택 가격이 더 크게 하락한 것으로 판단된다.

### ■ 정책적 시사점

대형과 소형 주택 간 수급 불균형이 심화되고 있어 이에 대한 해결책 마련이 시급하다. 첫째, 현행 '도시 및 주거환경정비법'에서 의무화하고 있는 재건축 시 중소형에 대한 비율을 중형과 소형으로 나누고, 소형에 대한 의무 비율을 확대해야 할 것이다. 둘째, 주상 복합 아파트에 대한 소형 의무 비율을 규정함으로써 소형 아파트에 대한 공급 확대를 유도해야 할 것이다. 셋째, 고령 가구 및 독신 가구, 신혼부부들을 위한 소형 임대 주택에 대한 공급을 대폭 확대해야 할 것이다.

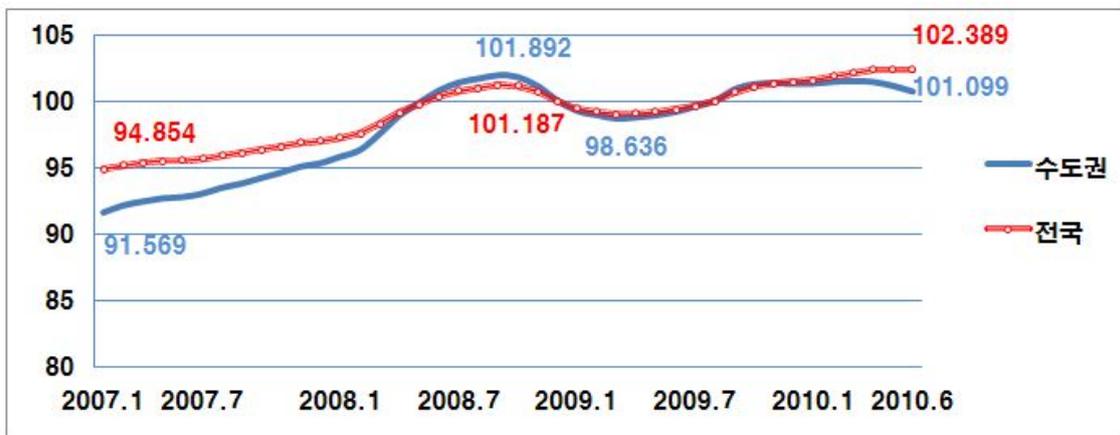
## 1. 규모별 주택 가격 하락 현황

### ○ 수도권 주택 가격 3개월 연속 하락

- 수도권 주택의 매매가격지수는 2010년 4월 이후 6월까지 3개월 연속 하락함
  - 리먼브라더스 파산으로 글로벌 경기 침체가 본격화되기 직전인 2008년 9월 수도권 주택 가격은 사상 최고치를 기록함
  - 이후 글로벌 경기 침체의 영향으로 수도권 주택 가격은 하락하여 2009년 3월 98.64를 기록했으며, 이는 고점대비 3.3p 하락한 수준임
  - 투기지역 및 과열지구 해제(2008.11)와 미분양주택양도세면제(2009.2) 등의 부동산 규제 완화로 주택 가격은 2009년 11월까지 상승함
  - 그러나 주택 가격 안정을 위한 보금자리 주택 공급과 부동산 규제 강화로 주택 가격은 상승세가 둔화되다 2010년 4월 이후 하락세로 전환됨
- 반면 전국 주택 매매가격지수는 2009년 4월 이후 15개월 연속 상승함
  - 전국 주택 매매가격지수의 전월대비 상승폭은 2009년 10월(0.885) 이후 수도권(0.715)보다 큼
  - 이는 지방 주택 매매가격지수가 수도권보다 큰 폭으로 상승하고 있음을 보여줌
  - 또한 최근 수도권 주택 매매가격지수가 하락함에도 불구하고 전국 주택 매매가격지수가 상승하고 있는 것은 지방 평균 주택 가격이 상승세를 보이고 있음을 의미함

### < 월별 수도권 및 전국 주택 매매가격지수 추이 >

(2008.12 = 100)



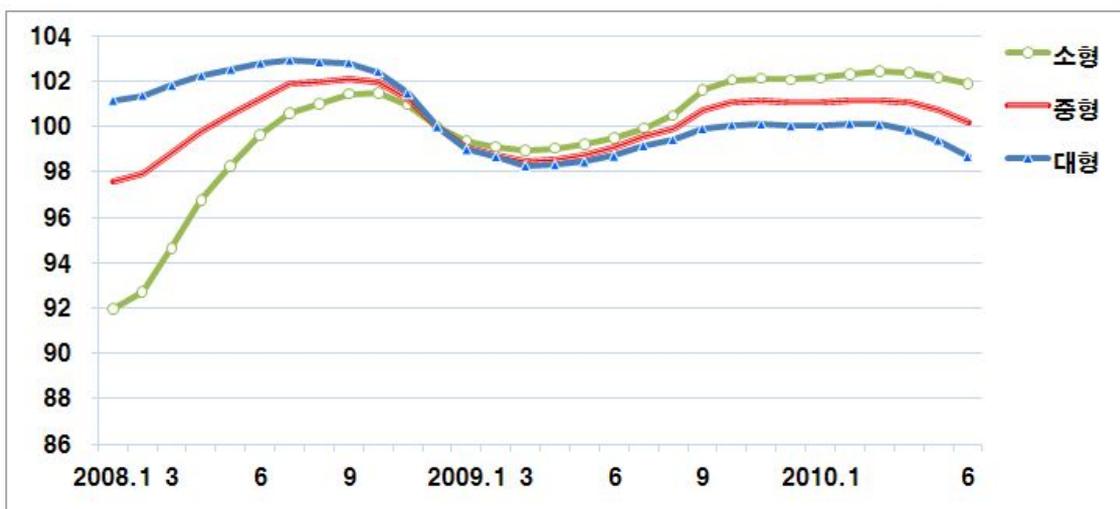
자료: 국민은행 전국주택가격동향조사.

○ 수도권은 중소형에 비해 대형 주택 가격이 더 크게 하락

- 최근 수도권 중소형 주택 가격은 3개월 연속 하락함
  - 중형 주택은 2010년 3월 103.72로 2008년 1월 이후 최고치를 기록한 이후 3개월 연속 하락함
  - 소형 주택은 2010년 3월 111.36으로 2008년 1월 이후 최고치를 기록했으며, 이후 3개월 연속 하락함
  
- 반면 수도권 대형 주택 가격은 3월 이후 5월까지 3개월 연속 하락했으며, 2008년 12월 이후 기준 월인 2008년 1월에 비해 낮은 수준을 기록함
  - 대형 주택 가격은 2008년 7월 101.73으로 최고치를 기록한 이후, 100이하를 기록하고 있으며 특히 2010년 3월 이후 4개월 연속 하락함
  
- 전월대비 주택 가격 상승률은 대형보다는 중형이, 중형보다는 소형이 2009년 7월 이후 큼
  - 2009년 7월 대형 주택 가격 상승률은 0.3%인데 반해, 중형과 소형은 각각 0.4%와 0.6%를 기록함
  - 2010년 6월 대형 주택 가격 상승률은 -0.7%인데 반해, 중형과 소형은 각각 -0.5%와 -0.3%를 기록함

< 수도권 주택 규모별 매매가격지수 추이 >

(2008.12 = 100)



자료: 국민은행 전국주택가격동향조사.

## 2. 수도권 대형 주택 가격 급락 원인 - 수급 불균형

- 인구구조에 따른 소형 주택 수요 증가에도 불구하고 주택 시장은 대형 위주의 공급이 지속되었고, 이 때문에 최근 주택 시장 침체로 전반적인 주택 가격 하락 하에 대형 주택 가격이 중소형보다 크게 하락함
- (수요 측면) 가구원 수가 줄어들고 있어 중소형 주택에 대한 수요는 증가하는 반면, 대형 주택에 대한 수요는 감소

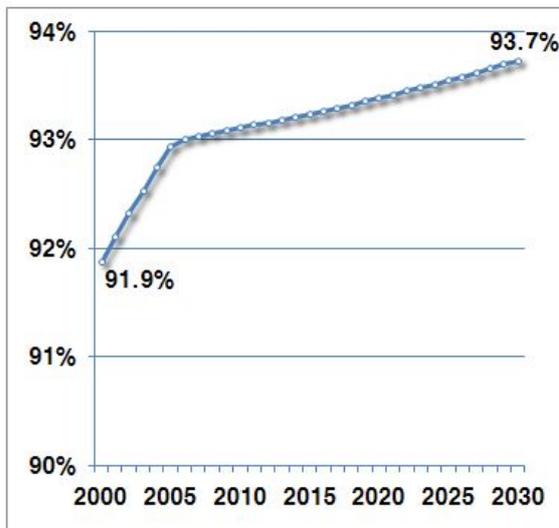
- 핵가족화로 인해 2세대 이하 가구 수가 급증하고 있음

- 통계청에 따르면 2세대 이하로 구성된 가구 수는 2000년 603.5만 명에서 2010년에는 779만 명 그리고 2030년에는 989.6만 명으로 증가할 전망이다
- 이로 인해 2세대 이하로 구성된 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중 역시 2000년 91.9%에서 2010년 93.1%, 2030년 93.7%로 상승할 것으로 예상됨

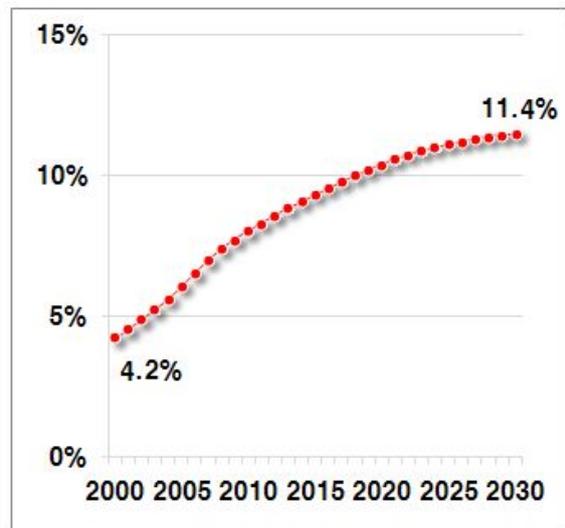
- 이혼율의 상승으로 이혼 가구가 증가하고 있음

- 수도권 이혼 가구의 수는 2000년 27.6만 명에서 2010년에는 66.8만 명, 그리고 2030년에는 120.9만 명으로 증가할 것으로 추산됨
- 이로 인해 전체 가구에서 이혼 가구가 차지하는 비중은 2000년 4.2%에서 2010년 8.0%로 상승한 이후 2030년에는 11.4%를 기록할 전망이다

< 수도권 2세대 이하 가구의 비중 >



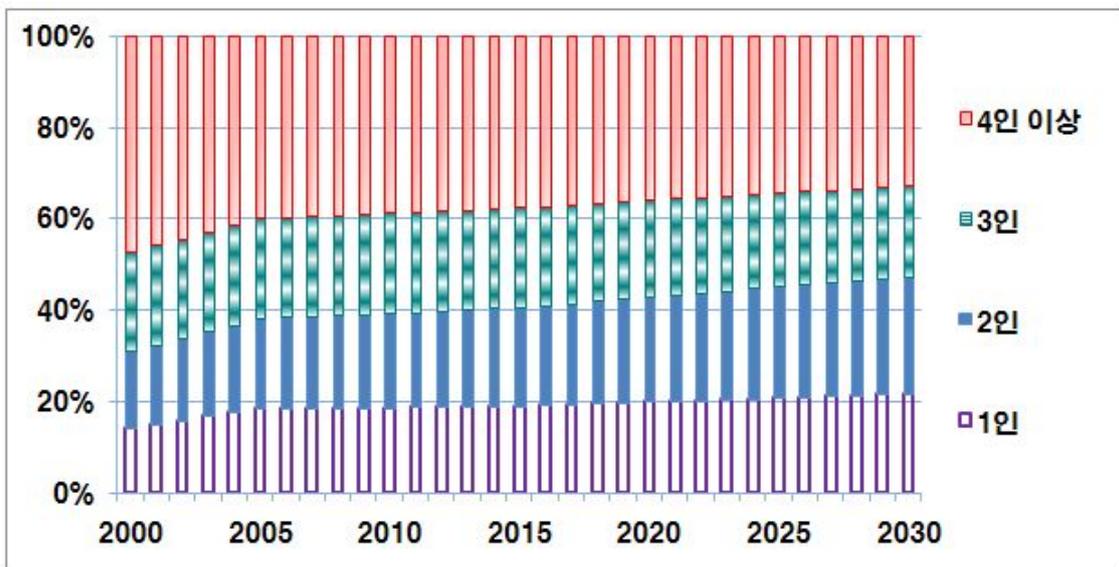
< 수도권 이혼 가구의 비중 >



자료: 통계청 장래가구 추계.

- 전체 인구에서 65세 인구가 차지하는 비중인 고령화율이 지속적으로 상승함에 따라 고령 인구가 증가하고 있음
  - 전국의 고령화율은 1990년 5.1%에서 2000년 8.3%, 2005년 10.5%, 2010년 12.9%, 2030년 29.6%로 급등할 것으로 예상됨
  - 수도권 지역의 고령화율은 1990년 3.9%에서 2000년 5.5%, 2005년 7.1%, 2010년 8.9%, 2030년 21.8%로 급등할 것으로 예상됨
  - 1990년 71만 명에 불과했던 수도권의 65세 이상 노년층 인구는 이후 지속적으로 증가하여 2000년 120만 명, 2005년 164만 명, 2010년 217만 명, 2030년 573만 명을 기록할 전망이다
  
- 이와 같은 핵가족화의 진전, 이혼율 및 고령화율의 상승은 2인 이하 가구 수를 증가시켰으며, 전체 가구에서 이들이 차지하는 비중 역시 상승함
  - 2인 이하의 가구 수가 전체 가구에서 차지하는 비중은 2000년 31.1%에서 2010년에는 39.5% 그리고 2030년에는 47.4%로 상승할 것으로 예상됨
  - 반면 3인 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중은 2000년 21.7%에서 2007년 22.0%로 소폭 상승한 이후 하락하기 시작하여 2010년에는 21.9% 그리고 2030년에는 19.9%를 기록할 것으로 예상됨
  - 4인 이상의 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중은 지속적으로 하락하여 2010년에는 38.6% 그리고 2030년에는 32.7%를 기록할 것으로 추산됨

< 수도권 가구 구성원별 가구 수 비중 >



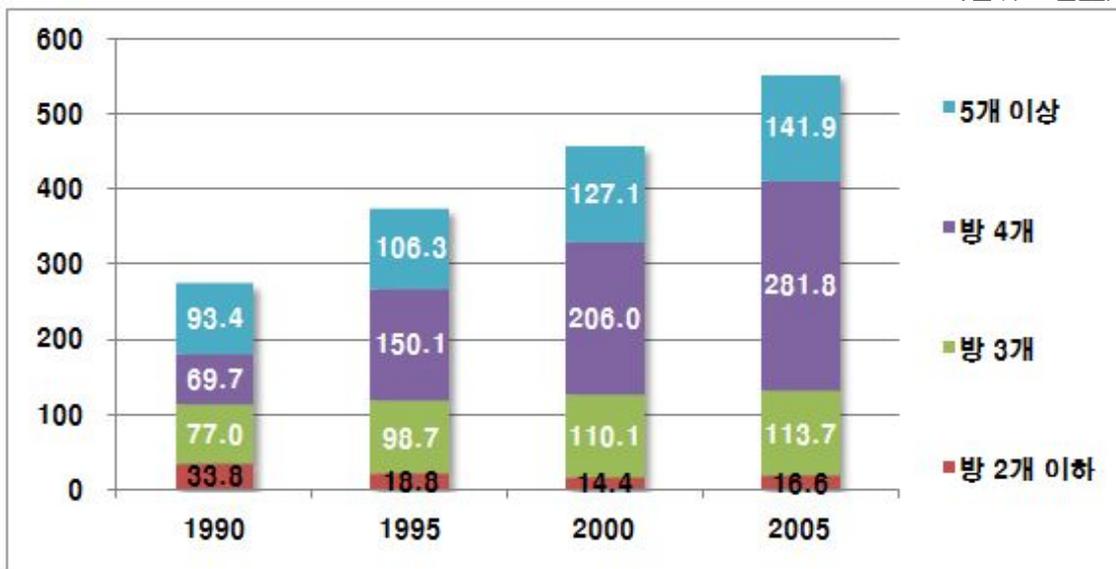
자료: 통계청 장래가구 추계.

○ (공급 측면) 반면, 기존 대형 주택 시장은 초과 공급 상황을 맞이했고, 더욱이 신규 건설 역시 중대형 위주로 공급됨

- 방의 개수가 적은 주택은 줄었고, 방의 개수가 많은 주택은 오히려 늘어남<sup>1)</sup>
  - 방 2개 이하의 주택 수는 1990년 각각 33.8만호에서 2005년에는 16.6만호로 급감함
  - 반면 방 3개 이상을 지닌 주택은 크게 급증하였으며, 특히 방 4개를 지닌 주택은 1990년 69.7만 호에서 2005년 281.8만 호로 4배 이상 증가함
- 2000년 4인 이상 가구는 전체 가구의 47.2%(310.1만호)에 불과했지만, 방 4개 이상을 지닌 주택의 비중은 59.5%(333.1만호)를 기록함
  - 방 2개 이하를 지닌 주택이 전체 주택에서 차지하는 비중은 1990년 12.3%를 기록했으나, 2005년에는 3%에 불과함
  - 또한 전체 주택에서 방 3개를 지닌 주택이 차지하는 비중은 1990년 28.1%에서 2005년 20.5%로 소폭 하락함
  - 반면 방 4개 이상을 지닌 주택이 전체 주택에서 차지하는 비중은 1990년 59.5%에서 2005년에는 76.5%로 급등함

< 수도권 방수별 주택 추이 >

(단위 : 만호)



자료: 통계청 주택 총조사.

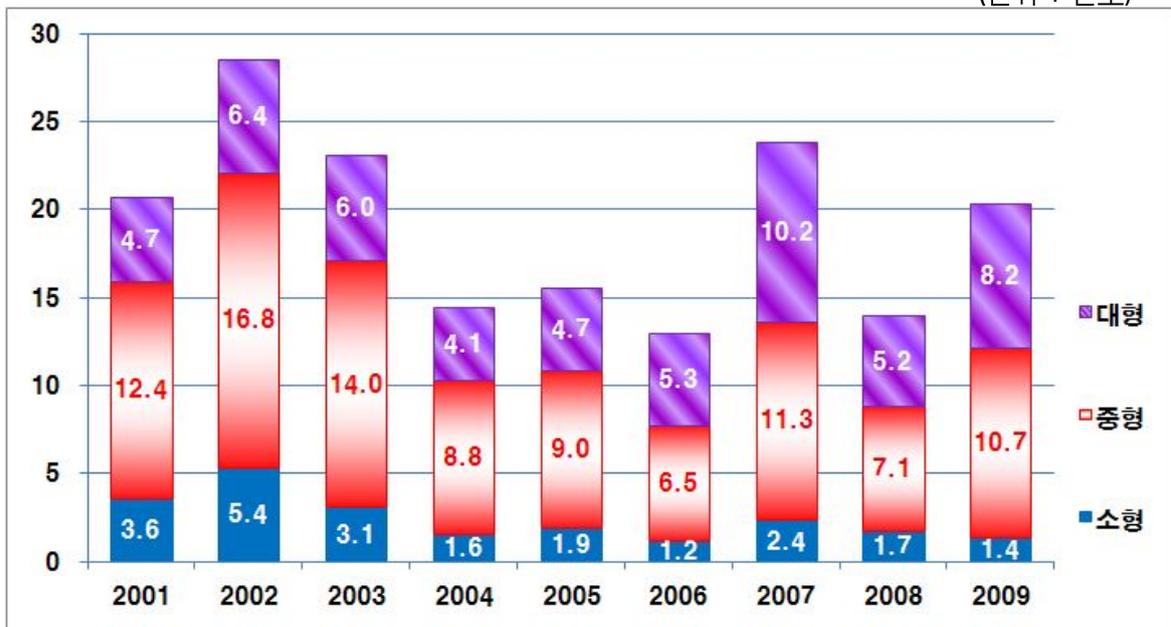
1) 방수가 5개 이상일 경우 원룸형 오피스와 일반 주택을 구분할 수 없다는 한계가 있음

## 대형과 중소형 주택 간 수급 불균형

- 이와 같이 이미 시장에 공급된 주택 중 방의 개수가 많은 주택의 비중이 클 뿐만 아니라 신규 주택 건설 실적 역시 대형 주택이 차지하는 비중이 확대되고 있음<sup>2)</sup>
  - 대형 주택의 건설 실적은 2001년의 4.7만 호에 비해 최근 들어 급증하여 2006년 5.3만호, 2007년 10.2만호, 2008년 5.2만호, 2009년 8.2만호를 기록함
  - 이로 인해 주택 건설 실적 중 대형 주택의 비중은 2001년 22.8%에서 2009년 40.5%로 상승함
- 반면 주택 건설 실적 중에서 중소형 주택이 차지하는 비중은 축소되고 있음
  - 중형 주택의 건설 실적은 2001년 12.4만호에서 2002년 16.8만호로 증가한 후 감소하여 2009년 10.7만호를 기록함
  - 소형 주택은 2002년 5.4만호가 건설되었으나, 이후 감소하여 2009년에는 1.4만호만이 건설됨
  - 이로 인해 주택 건설 실적 중 중형 주택의 비중은 2001년 59.7%에서 2009년 52.6%로 하락했고, 소형 주택의 비중은 2001년 17.4%에서 2009년 6.9%로 급락함

### < 수도권 주택 규모별 건설 실적 >

(단위 : 만호)



자료: 국토해양부.

2) 일반적으로 아파트는 소형(62.8m<sup>2</sup> 미만), 중형(62.8~95.9m<sup>2</sup>), 대형(95.9m<sup>2</sup> 이상)으로 구분되며, 소형은 방 2개 미만, 중형은 방 2~3개, 대형은 3개 이상임.

### 3. 정책적 시사점

#### ○ (전망) 대형과 소형 간 수급 불균형 심화가 지속될 것으로 예상됨

- 주택 공급은 한 번 공급되면 가격에 관계없이 지속되는 가격 비탄력성의 성격
- 주택 가격은 한 번 상승하면 가격에 관계없이 지속되는 가격 비탄력성의 성격을 지니고 있음
- 핵가족화의 진전, 이혼율 및 고령화율의 상승으로 향후에도 소형주택에 대한 수요는 급증하는 반면 대형주택에 대한 수요는 감소할 것으로 전망됨
- 반면 기존 주택 시장은 대형 위주로 주택 공급이 이루어져왔고, 신규 건설 실적 역시 중대형 위주로 이루어지고 있음

#### ○ (과제) 인구 구조 변화에 따른 대형과 중소형 주택 간 수급 불균형을 해소하기 위한 노력이 필요

- 첫째, 현행 '도시 및 주거환경정비법'에서 의무화하고 있는 재건축 시 중소형 아파트(85㎡)에 대한 비율을 중형과 소형으로 구분하고, 소형에 대한 의무 비율을 확대시켜야 할 것임
- 둘째, 주상 복합 아파트를 건설할 때 중소형 아파트에 대한 의무 비율을 규정함으로써, 소형 아파트에 대한 공급을 확대할 수 있도록 유도해야 할 것임
- 셋째, 고령 인구 및 독신 인구, 신혼부부들을 위한 소형 임대 주택에 대한 공급을 확대해야 할 것임

임상수 연구위원(2072-6239, happylims@hri.co.kr)