

# 현안과 과제

| 미래 주택시장의 5대 트렌드

## &lt; 요약 &gt;

## ■ 주택시장 수급 현황

주택시장 전체로는 주택보급률 측면에서 초과 공급으로 불 여지가 있으나 부문별로 수도권 및 소형주택에 대한 초과 수요 현상이 관찰된다. 주택보급률은 2005년 이래 지속적으로 상승하여 2010년 기준으로 101.9%를 기록하고 있다. 따라서 산술적으로는 1가구 1주택이 가능한 수준에 이르렀다. 그러나 주택공급의 효율성을 측정하는 빈집 비율은 개선되지 않았으며, 다주택자 비율의 상승도 주택보급률을 과대평가하는 원인이 되고 있다.

한편 부문별로 보면 지역별로는 수도권은 초과 수요이나 지방은 초과 공급상태로 나타나고 있다. 이는 수도권의 사회·경제적 위상이 원인이다. 수도권은 국토 면적의 11.8%를 차지하고 있으나 인구·가구수 및 국가경제활동에서 약 50%의 비중을 차지하고 있다. 또한 규모별로는 소형주택은 초과 수요이나 대형주택은 초과 공급 상태이다. 이는 출산율 저하, 미혼 인구의 증가 등으로 인해 가구증가율이 인구증가율을 지속적으로 초과하여 가구의 소규모화가 진행되고 있기 때문이다. 그러나 주택 공급은 이러한 수요의 변화를 반영하지 못하고 있다.

## ■ 향후 주택 수요의 트렌드 전망

향후 예상되는 수요 변화로 첫째, 과거와 달리 신규 주택 규모는 감소세를 지속할 것이다. 통계청 전망 자료에 따르면 가구수 증가분은 2001~05년 약 157만호, 2011~15년 136만호, 2021~25년 105만호, 2031~35년 54만호로 지속적인 하락 추세를 보일 것으로 예상된다. 둘째, 주택 규모별 수요는 중소형이 대세를 이룰 것이다. 1인가구, 부부가구, 미혼 및 이혼 가구의 증가 등 가구 분화 및 해체 현상이 가속화됨에 따라 중소형 주택 수요는 증가할 것이다. 셋째, 임대 수요 증가세가 자가 수요를 크게 상회할 것이다. 35~54세 가구주의 감소 및 노인 가구의 증가로 구매력이 충분한 가구수가 감소함에 따라 향후 주택 시장에서 임대주택 시장의 고성장이 예상된다. 넷째, 지방 주택 수요 증가세가 수도권을 앞지를 것이다. 귀농·귀촌 수요가 증가하고 지방의 생활 여건이 개선됨에 따라 지방 도시의 인구 비중이 증가할 것으로 예상된다. 다섯째, 주택의 핵심 가치가 자산 가치에서 이용 가치로 변화할 것이다. 최근 주택 투자수익률은 하락하고 임대비율은 증가하고 있어 주택의 자산가치보다 실 사용가치를 중요시하는 가구가 늘어날 것으로 예상된다.

## ■ 시사점

향후 주택 시장의 수요 트렌드 변화에 대응하기 위해서는 첫째, 향후 주택시장 정책 방향은 단기적 "시장 경기 상황에 대한 대응"보다는 중장기적 "수요 공급 불일치 해소"라는 목표에 맞추어야 한다. 둘째, 중대형 아파트에서 소형주택 위주로 공급구조 변화를 도모하기 위해 관련 인센티브 정책을 확대해야 한다. 셋째, 주택 매매 수요의 감소 현상에 대비하여 민간 임대 주택 시장의 성장을 지원하는 동시에 공공 부문에서의 직접 공급 확대를 적극 고려해야 한다. 넷째, 근본적으로 수도권 경제력 및 인구 집중 현상을 완화시켜 지역 간 수급불균형 문제를 해소해야 한다.

## 1. 주택시장 수급 현황

○ (전체 수급 현황) 총 주택수가 총 가구수를 초과하여 양적인 주거지표는 개선되었으나 빈집 비율 등의 지표는 개선되었다고 보기 어려움

- 주택보급률은 2005년 이래 지속적으로 상승하여 2008년 처음으로 주택수가 가구수를 초과함

· 2010년 주택보급률은 101.9%로 2005년의 98.3%보다 3.6%p 개선되어 산술적으로는 1가구 1주택이 가능

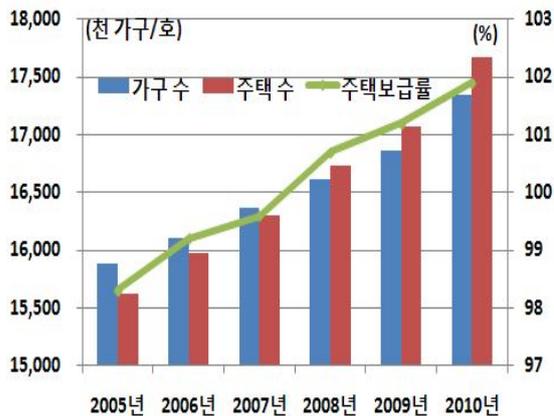
- 그러나 주택수에서 빈집<sup>1)</sup>이 차지하는 비율이나 자가보유율 등의 측면에서 주택보급률의 양적인 개선 효과를 뒷받침하지 못함

· 주택공급의 효율성을 나타내는 빈집 비율은 2005년(4.6%)과 2010년(4.5%) 거의 같은 결과를 나타냄

· 주택보급률이 3.6%p 개선된 것과는 달리, 자가보유율은 1.0%p 상승에 불과하여 주택보급률 개선 효과에 미치지 못함

· 타지주택보유비율<sup>2)</sup> 중 다주택자 비율의 상승(1.6%p)은 주택보급률의 개선에 기여하나 실제로 국민이 체감하는 주거 환경의 개선을 의미하지는 않음

<연도별 주택보급률 추이>



자료: 통계청.

<빈집/자가보유/타지주택보유비율 비교>

(단위: 천 호)	'05	'10
주택 수	15,623	17,672
빈집	728	794
빈집 비율	4.6%	4.5%
자가보유율	60.3%	61.3%
타지주택보유비율	11.3%	15.5%
다주택	6.6%	8.3%
임차거주 타지보유	4.7%	7.1%

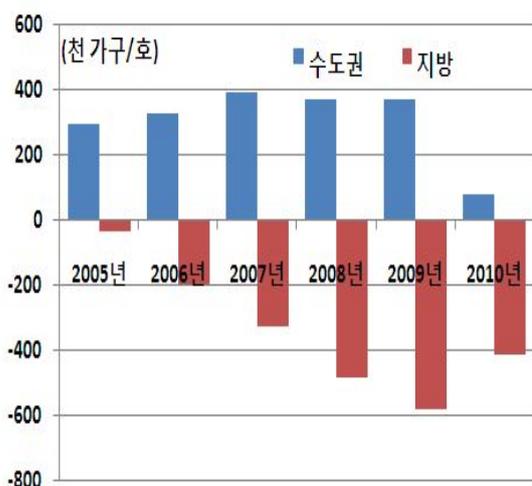
자료: 통계청.

1) 빈집은 사람이 살지 않는 주택으로 신축되어 아직 입주하지 않은 주택도 포함(폐기는 제외) 하며 빈집이 많을수록 주택공급의 효율성이 낮음을 의미.

2) 타지주택은 현재 거주하고 있는 주택 이외의 주택을 의미하며, 다주택자와 임차거주 타지 소유로 구분.

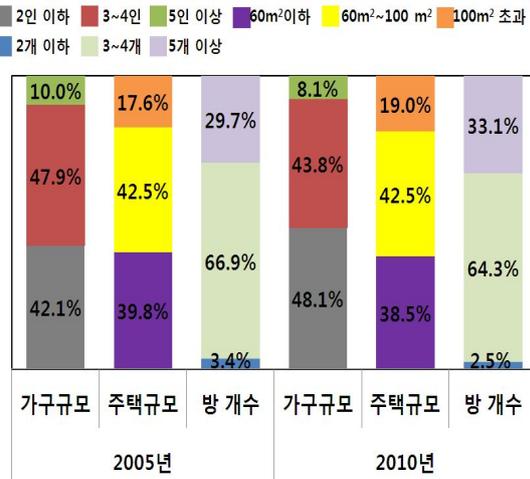
- (부문별 수급 불균형) 지역별로 수도권은 초과 수요이나 지방은 초과 공급이고, 규모별로 소형은 초과 수요이나 대형은 초과 공급 상태임
- (지역별) 수도권은 초과 수요, 지방은 초과 공급의 상태에 있으나 2010년에 초과 공급 및 초과 수요의 정도는 전년도에 비해 완화됨
  - (수도권) 가구수에서 주택수를 뺀 초과 수요의 정도는 2009년 37만에서 2010년 8만으로 급격히 감소함
  - (지방) 초과 공급의 크기는 2009년까지 지속적으로 증가하여 58만에 이르렀다가 2010년에 41만으로 감소함
- (규모별) 수요측면에서 소가구의 비중은 증가하고 대가구의 비중은 감소하였으나 공급측면에서 소형주택의 비중은 감소하고 대형주택의 비중은 증가함
  - 2인 이하의 가구 비중이 2005년 42.1%에서 2010년 48.1%로 증가한 반면, 5인 이상 가구 비중은 10%에서 8.1%로 감소함
  - 연면적 60m<sup>2</sup> 이하의 소형주택 비중이 39.8%에서 38.5%로 감소한 반면 연면적 100m<sup>2</sup> 초과 대형주택 비중은 17.6%에서 19%로 증가함
  - 방 2개 이하 주택의 비중은 3.4%에서 2.5%로 감소하였고, 방 5개이상 주택의 비중은 29.7%에서 33.1%로 증가함

<지역별 가구수 - 주택수 추이>



자료: 통계청.

<가구원/연면적/방 개수에 따른 비중>



자료: 통계청 자료를 이용한 자체 계산.

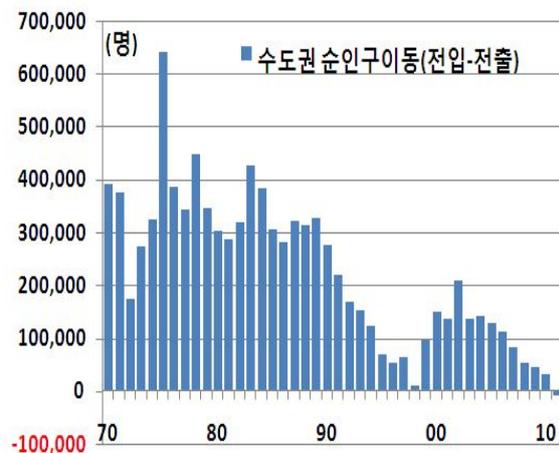
- (지역별 수급 불균형의 원인) 수도권은 국토 면적에서 차지하는 비중에 비해서 인구·가구의 비중이나 국가경제활동에서 차지하는 비중이 현저하게 높기 때문에 주택에 대한 지속적인 초과 수요현상이 발생함
- 수도권은 국토 면적의 11.8%를 차지하고 있으나 인구·가구 및 국가경제활동의 약 50%를 차지하여 사회·경제적 측면의 집중도가 높음
  - 2010년 수도권 집중도는 2005년과 비교하여 GRDP 비중을 제외하고 모든 측면에서 소폭 상승함
  - GRDP의 경우에도 2010년 현재 수도권의 비중이 약 47.8%에 달하고 있을 정도로 수도권의 경제력 집중도가 높음
  - 경제력의 집중은 일자리의 집중으로 이어지기 때문에 수도권으로의 강한 이주 동기가 존재함
  - 가구수 및 인구수 비중과 비교하여 주택수 비중이 낮은 것은 앞으로도 주택의 초과 수요가 일정기간 지속될 수 있음을 암시
- 수도권으로의 전입인구는 전출인구를 지속적으로 초과하였으나 점차 감소하는 추세에 있음
  - 1975년 64만 명의 순유입을 기록한 이후 감소 추세를 지속하여 2011년 처음으로 약 8천 명의 순인구 유출이 발생함

<수도권이 전국에서 차지하는 비중>

	2005년	2010년
인구수	48.2%	49.8%
가구수	46.9%	47.6%
주택수	45.8%	46.2%
취업자	48.7%	50.3%
GRDP	48.2%	47.8%

자료: 통계청.  
 주: 취업자수 비중은 2011년 기준.

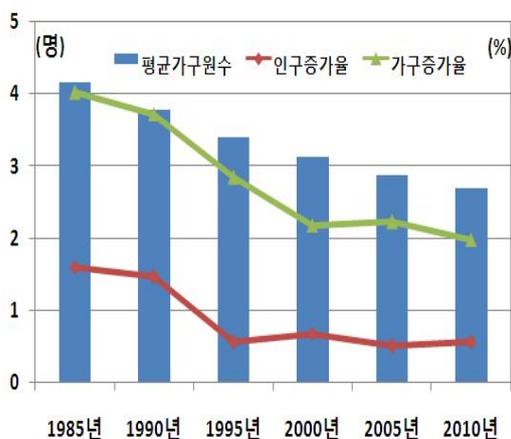
<수도권 순인구이동 추이>



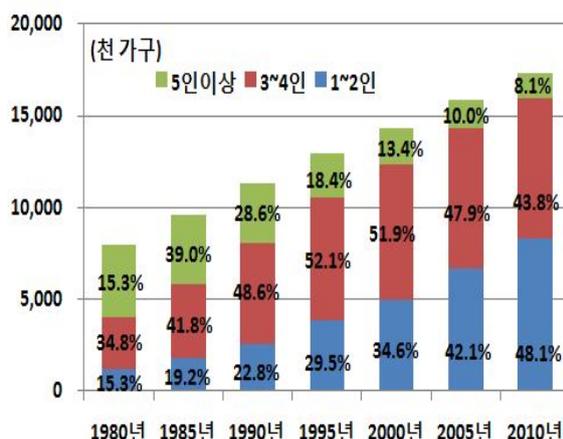
자료: 통계청.

- (규모별 수급 불균형의 원인) 전체가구에서 소규모 가구가 차지하는 비중이 증가하여 소형주택에 대한 수요는 증가하였으나, 소형주택에 대한 공급은 수요 변화를 반영하지 못함
- 인구증가율을 초과하는 가구증가율은 가구당 평균 가구원 수의 감소를 초래하여 가구의 소규모화를 심화시킴
  - 가구증가율과 인구증가율은 전반적으로 감소하는 추세에 있으나, 항상 전자가 후자를 초과하였기 때문에 평균가구원수는 4.16명에서 2.69명으로 감소함
  - 청장년층의 미혼, 출산율의 저하, 장년층의 이혼, 고령화 등이 가구 구성원의 전반적인 감소와 분화를 초래함
- 전체가구에서 소규모 가구의 비중은 증가하였으나 대규모 가구의 비중은 감소함
  - 1~2인 가구 비중은 1980년 15.3%에서 2010년 48.1%로 크게 상승하였으나, 5인 이상 가구 비중은 15.3%에서 8.1%로 감소함
- 주택공급은 소규모 가구의 증가에 따른 소형주택에 대한 수요 증가를 반영하지 못하고 있음

<평균가구원수와 인구 및 가구 증가율> <가구원수별 가구수와 비율 변화>



자료: 통계청.



자료: 통계청.

## 2. 향후 주택 수요의 트렌드 전망

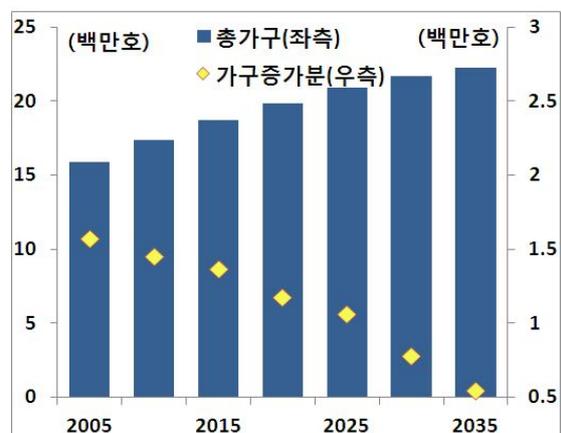
- (수요 구조 변화) 향후 인구·가구 구조 및 주택에 대한 인식이 과거와 다른 모습으로 변화할 것이며 이에 따라 중장기 국내 주택시장의 수요 트렌드 변화가 불가피할 것으로 보임
- (주택 수요의 지속적 증가) 과거와 달리 신규 주택 규모는 감소세를 지속할 것으로 예상
  - 전체 인구의 감소에도 불구하고 가구 규모 축소로 인한 전체 가구 수 증가로 인해 주택에 대한 수요는 지속 증가할 것으로 전망
    - 인구는 2030년 약 5,216만 명을 기록한 후 감소세로 전환될 것이 예측되는 가운데 평균 가구원 수도 2011년 2.71명에서 2035년 2.17명으로 지속적인 감소세가 전망됨
    - 가구 규모 축소로 인해 전체 가구 수는 2030년 약 2,171만호로 2011년 대비 약 403만호가 증가할 것으로 예상
  - 단, 해마다 발생하는 주택 신규 수요는 수확체감적으로 감소할 것으로 판단
    - 가구수 증가분은 2001~05년 약 157만호에서 2011~15년 136만호, 2021~25년 105만호, 2031~35년 54만호로 지속적 하락 추세를 보임에 따라 매년 발생하는 주택 신규 수요는 수확체감적인 둔화 모습을 보일 것으로 전망

<인구수 추이>



자료: 통계청.

<가구수 추이>



자료: 통계청.

○ (중소형 주택 수요의 증가) 향후 주택 규모별 수요는 중소형이 대세를 이룰 것으로 전망

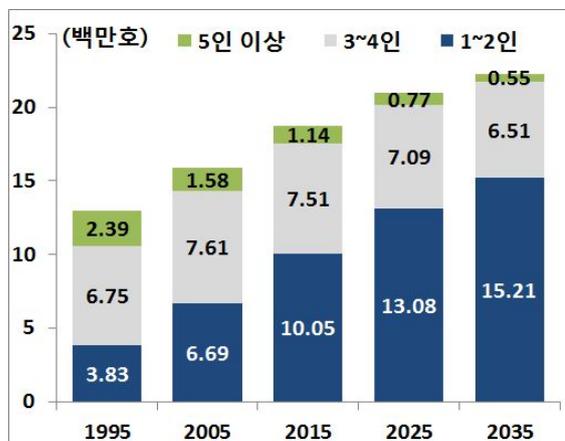
- 중소형 주택에 대한 수요는 증가하고 대형 주택에 대한 수요는 감소할 것으로 전망

- 1~2인 가구는 2011년 약 873만호(49.3%)에서 2035년 1,520만호(68.3%)로 약 2배가량 증가할 것으로 예상됨에 따라 전체 가구의 상당 부분이 소형가구(1~2인 가구) 중심으로 이루어질 전망이다
- 전체 가구 수의 증가에도 불구하고 3~4인 가구는 동 기간 동안 약 760만호(43.0%)에서 약 650만호(29.2%)로 오히려 감소할 것으로 나타남

- 중소형 주택 위주로 수요가 집중되는 원인은 1인 가구, 부부 가구, 미혼 및 이혼 가구의 증가 등 가구 분화 및 해체 현상이 가속화될 것이기 때문

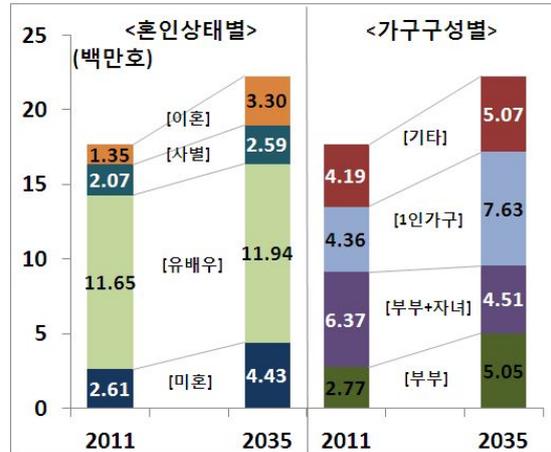
- 2035년 미혼가구는 약 443만호, 이혼가구는 약 330만호로 2011년 대비 각각 69.4%, 143.9% 증가할 것으로 예상
- 2011년에는 부부+자녀 가구가 약 637만호(36%)로 가장 많았던 것에 비해 2035년에는 1인가구가 약 763만호(34.3%)로 가장 높은 비중을 차지할 것으로 판단됨
- 노인가구의 증가 등의 이유로 부부가구는 2011년 약 277만호에서 2035년 505만가구로 약 82.3% 증가할 것으로 예상됨

<가구원수 추이>



자료: 통계청.

<가구 구성의 변화>



자료: 통계청.

○ (임대시장의 성장) 주택 시장에서 임대 수요 증가세가 자가 수요를 크게 상회할 것으로 전망

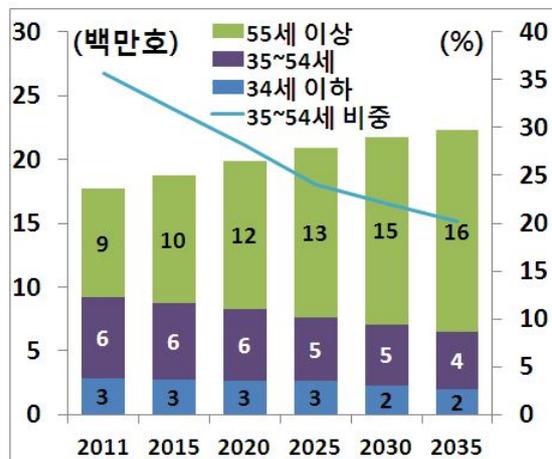
- 주택 주요 구매 연령층인 35~54세 가구주가 감소함에 따라 향후 주택 임대 시장의 고성장이 예상됨

- 주택의 주요 구매층인 35~54세 가구주는 2010년(약 852만호)까지 지속적으로 증가해왔으나 2011년 이후 감소 추세로 돌아서 2035년 약 448만호 규모를 기록할 것으로 전망됨
- 전체 가구에서 차지하는 비중 또한 2010년 49.2%에서 2035년 20.1%로 꾸준히 감소할 것으로 예측됨
- 주택 구매층의 감소로 인해 건설사들의 분양을 통한 매매 중심의 기존 사업 구조는 유지되기 힘들 것으로 판단됨

- 고령사회로의 빠른 변화로 인한 노인가구의 증가 또한 주택 임대 시장의 확대를 야기할 것으로 예상

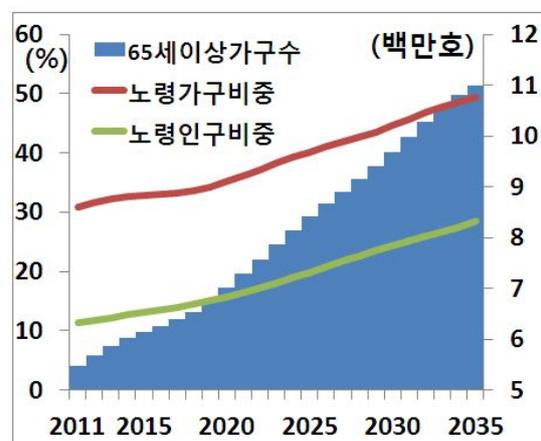
- 가구주가 65세 이상인 노령가구는 2011년 약 546만호로 2010년 이후 급증하여 2035년 약 1,099만 호로 약 2배 증가할 것으로 보임
- 노령가구의 비중 또한 2011년 30.9%에서 2035년 49.4%로 증가하여 전체 가구 중 절반이 65세 이상 노령가구로 구성될 것으로 보임
- 단지 내에 의료시설과 요양보호시설을 운영하는 고령자 전용 장기임대 주택시장이 새로이 창출될 것으로 기대됨

<고령가구 추이>



자료: 통계청.

<가구주 연령 추이>



자료: 통계청.

○ (지방 주택 수요 증가) 지방의 주택 수요 증가세가 수도권을 앞지르는 현상이 나타날 전망

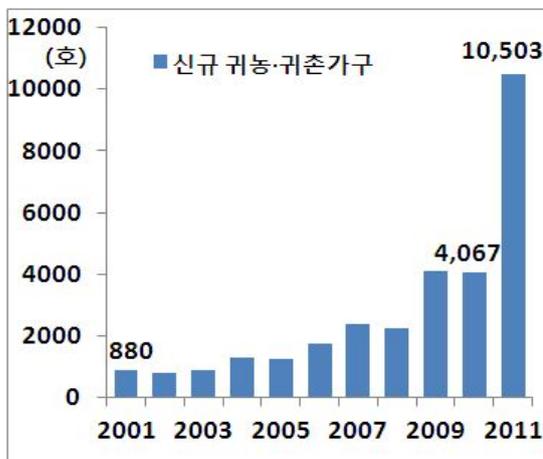
- 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화되면서 농어촌으로 귀농하는 가구가 증가할 것으로 보임

- 2011년 도시에서 농어촌으로 귀농·귀촌한 가구는 1만 503가구로 2010년(4,067가구)에 비해 2.58배 증가함
- 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화되고 전원 생활 등 다양한 삶을 추구하는 가구가 늘어나면서 귀농·귀촌 가구는 앞으로도 꾸준히 증가할 것으로 예상됨

- 국토균형발전 등 지방의 생활여건 개선 및 교통 인프라 발달로 인하여 지방 도시로의 인구 유입 현상이 나타날 것으로 전망됨

- 국토균형발전계획에 따라 행정기관 및 유관 공공기관의 지방이전이 2012년부터 시작될 예정됨
- 2012~13년까지 지방 10곳의 혁신도시 이전사업에 16조 8000억원이 투자되어 진입도로·상수도 등 기반시설 공사를 완공할 계획임
- 수도권과 지방 간의 상대적인 주택가격 격차, 교통 인프라의 발달 및 지방 주거 환경의 개선 등으로 인해 지방의 주택 수요가 증가할 것으로 보임

<귀농·귀촌 가구>



자료: 농림수산물부.

<정부기관 이전계획>

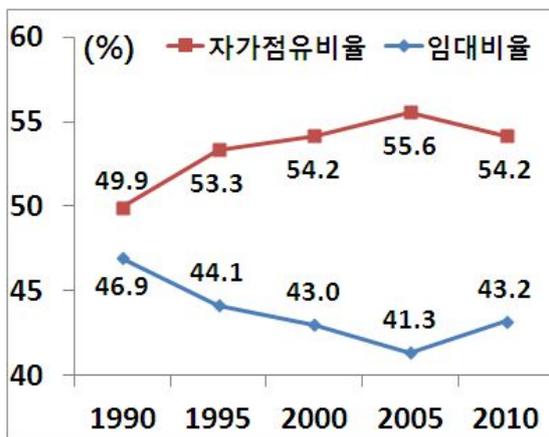
	중앙부처 <sup>3)</sup>	공공기관 <sup>4)</sup>
이전 기관	16개 기관	147개 기관
이전 지역	세종시	세종시 및 지방혁신도시
이전 시기	2012 ~14년	2012년 이후

자료: 국토해양부.

○ (주택에 대한 가치관 변화) 주택의 핵심 가치가 자산 가치에서 이용 가치로 변화할 것으로 전망

- 1990년 이후 지속적으로 감소해오던 임대 비율이 2005년 이후 반등하고 있어 주택에 대한 가치관이 소유에서 이용으로 변화할 것으로 보임
  - 2010년을 기준으로 임대비율은 43.2%, 자가 점유 비율은 54.2%로 나타남
  - 단, 최근 나타난 임대 비율의 증가 및 자가 점유 비율의 감소는 2000년대 중반 나타난 주택가격 상승에 따른 일시적 현상일 수도 있음
- 채권 및 주식 수익률에 비해 주택 투자의 수익률이 과거에 비해 우위를 점하지 못함에 따라 투자자산으로서의 주택 가치도 점차 하락할 것임
  - 2001년부터 2005년까지 누적 수익률로 평가 시 주택 투자 수익률은 주식을 제외하고는 회사채 및 국고채 수익률보다 높은 수익률을 보임
  - 그러나 2006년부터 2011년까지는 주택 투자 수익률(30.7%)은 국고채 수익률(29.8%)과 거의 같은 수익률을 나타내며 주식이나 회사채 수익률에 미치지 못하여 투자 매력이 감소함

<주택 자가점유율 추이>



자료: 국토해양부.  
 주: 자가점유비율=자가보유주택 / 총주택  
 임대비율=(전세주택+월세주택) / 총주택.

<자산별 누적 투자 수익률>

	'01~'05	'06~'11
주택시장	37.9%	30.7%
국고채(3년)	26.9%	29.8%
회사채(3년)	31.9%	37.6%
KOSPI 지수	173.3%	32.4%

자료: 한국은행, 국민은행.  
 주: 회사채는 3년, AA- 등급 수익률임.

- 3) 국무총리실, 기획재정부 등 9부 2처 2청 1실 2위원회 총 16개 기관.
- 4) 한국가스공사, 국민연금공단, 농촌진흥청 등 147개 기관.

### 3. 시사점

- 인구·가구 구조 및 주택인식 변화에 따른 시장의 수요 변화를 고려하여
  - ① 증장기적 수급 균형 정책, ② 소형 중심의 공급 정책, ③ 민간 임대시장 활성화 지원 정책 ④ 수도권 경제력 및 인구 집중 완화 정책 등 주택 시장 수급 불균형을 방지하기 위한 증장기 대응방안이 요구됨

**첫째, 향후 주택 정책 방향은 단기적인 “시장 경기 상황 대응”보다는 증장기적인 “수요 공급 불일치 해소”에 주력해야 한다.**

- 단기적인 부동산 경기 침체 상황에 대응하는 정책도 필요하지만 보다 중요한 것은 장기적 관점에서 시장내 부문별 수급 불균형을 예측하고 이를 미연에 방지하는 것이 더 중요하다고 판단됨
- 따라서 앞으로 시장 참여자(공급자)가 증장기적인 트렌드 변화를 고려하여 수요자의 니즈가 반영된 주택 공급이 이루어질 수 있도록 정책적 역량을 보다 집중해야 필요가 있음

**둘째, 중대형 아파트에서 소형주택 위주로 공급구조 변화를 도모하기 위해 관련 인센티브 정책을 확대해야 한다.**

- 향후 주택 공급은 기존 중대형 위주의 가족 중심 설계에서 소형 위주의 개인 중심 설계로 변화되어야 함
- 단순히 크기만 줄일 것이 아니라 고소득 1인가구를 위한 고급형 중소형 주택, 여성 가구를 위한 보안 강화 주택, 노인 가구를 위한 고령친화주택의 건설 등 사용자의 편의를 반영한 차별화된 소형주택 공급이 요구됨
- 이를 위해서는 소형 주택 공급자에 대한 다양한 금융·세제 상의 지원을 신설 또는 확대할 필요가 있음

셋째, 주택 매매 수요의 감소 현상에 대비하여 민간 임대 주택 시장의 성장을 지원하는 동시에 공공 부문에서의 직접 공급 확대를 적극 고려해야 한다.

- 매매 수요의 감소 및 임대 수요의 증가가 예상됨에도 불구하고 현재 주택 시장은 개인 분양을 통한 신규 주택 판매가 중심인 상황
- 임대 시장 또한 무주택 서민을 대상으로 정부의 지원을 통한 공공건설임대 위주로 성장해 옴
- 민간 업체의 참여를 통한 임대 시장 활성화를 위해 정부의 관련 제도 정비 및 다양한 지원이 요구됨

넷째, 근본적으로 수도권 경제력 및 인구 집중 현상을 완화시켜 지역 간 수급불균형 문제를 해소해야 한다.

- 수도권에 대한 과도한 인구, 자본, 산업, 교육 및 문화시설 집중 현상은 지방 인구 유출 및 지역 경제의 침체 현상을 불러옴
- 정부는 1970년대 이래 꾸준히 국토균형발전시책을 실시하여 왔으나 큰 성과를 거두지 못하였으며 수도권과 비수도권의 격차는 지속적으로 확대됨
- 정부 및 지자체는 수도권 집중 현상을 해소하기 위한 정책을 지속 추진하여 지역간 수급 불균형 현상을 완화시키는 데에 주력해야 할 것임 **HRI**

**【작 성】** 안중기 연구원 (joonggiahn@hri.co.kr, 2072-6242)

백다미 연구원 (dm100@hri.co.kr, 2072-6239)

**【감 수】** 주 원 수석연구위원 (juwon@hri.co.kr, 2072-6235)