

# 미래 주택가격 예측하지 마라

-수요자, 공급자, 가격의 3가지 관점에서 본 미래 주택시장-

황 규 흥 | 주택도시연구원 선임연구원

## 주택수요의 변화

2002년 기준 통계청 자료에 의한 한국의 연령별 인구분포를 보면 현재 30대를 고점으로 해서 지속적으로 신규연령계층의 인구감소가 두드러지게 나타나고 있다. 여자 1인당 자녀출생수도 1990년대 이후 지속적으로 감소하여 2001년에는 1.3명에 이르고 있다.

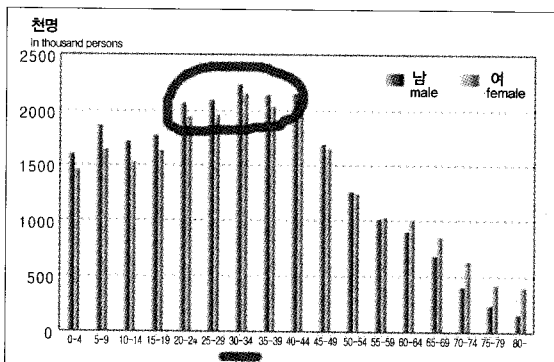
가족과 관련된 통계치를 보면 주택수요의 변화를 더욱 잘 읽어낼 수 있다. 가족수별 가구분포변화를 보면 1인가구의 가파른 상승이 눈에 띄고 4인 가구는 이

제 정점을 이뤄 감소시작을 내비치고 있다. 주목할 만한 것은 3세대(노부모+부부+자녀) 동거가족과 1세대(부부, 또는 독거) 가족의 분포비율이 이미 1990년대 초반에 역전되었다는 것이다.

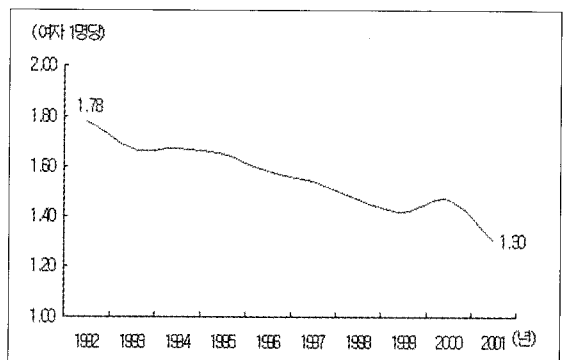
이상의 간단한 통계치로 우리가 알 수 있는 것은 무엇인가? 정확히 말할 수는 없지만 주택수요패턴의 변화가 생기리라는 것은 누구나 짐작이 갈 것이다.

특히 1인가구의 분포가 벌써 15%를 초과하였다 는 것은 주택공급 시장의 변화의 필요성을 예고하고 있다.

연령계층별 인구, 2002년기준



여자1인당 출생자녀수 변화추이



### 주택가격의 변화

IMF관리체제 시작의 1998년과 그 후 3년이 지난 2001년에 주택구입을 한 사람이면 공급부족과 저금리로 인한 주택가격의 상승으로 보유자산의 평가금액에서 수익을 얻었을 것이다. 하지만 평가금액일 뿐이지 상승금액만큼의 여유자금이 생겨난 가구는 거의 없으며 오히려 가계저축률 감소 및 가계부채 증가는 향후 주택가격의 안정이 확실하지 않다는 것을 반증한다. 그렇다면 앞으로의 주택가격은 어떻게 변할 것이며 주택공급 방향은 어떠한가. 불확실한 미래에 대하여 불안해하거나 두려워 할 필요는 없다. 이와 함께 예측할 필요도 없다. 해답은 간단하다.

자신의 가족스타일에 맞는 주택의 구입을 위해서 계획을 세우고 때가 되면 구입의 망설임 없이 구입하면 된다. 너무나 원론적이고 책임 없는 말처럼 들릴지도 모르나 틀린 말이 아니다. 여기서 중요한 것은 자신의 가족스타일에 맞는 주택이다. 가족수에 비해서 면적이 터무니 없이 커도 안되며 고급 인테리어 및 고급 설비시설 등의 이유로 매매가 부풀려진 주택도 대상에서 제외하여야 한다.

주택의 전문가들 사이에서 다양한 주택가격 예측이 쏟아진다. 일본처럼 몇 년 또는 십년안에 주택가격의

버블이 붕괴될 것이라는 예측, 연착륙하며 가격이 안정화 될 것이라는 예측, 한 단계 가격 재상승 후 붕괴될 것이라는 예측 등 여러 예측들이 난무한다.

재강조하지만 예측할 필요는 없다. 분명한 것은 자신의 가족스타일에 맞는 주택보다 욕심내서 주택을 구입했을 경우, 그 총체적 욕심이 종합되어 붕괴될 것은 자명할 것이다. 즉 자신의 초과된 욕심은 붕괴될 것이라는 세상의 알려진 진리와 일맥상통한다고 하겠다.

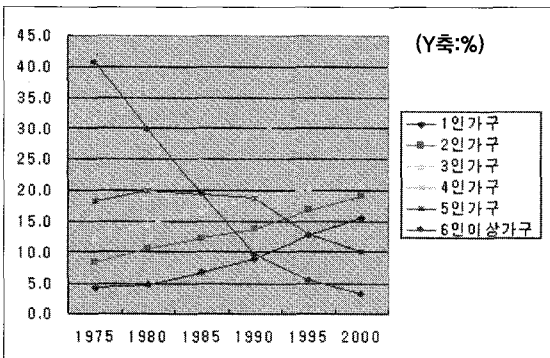
### 주택공급의 변화

주택수요시장의 변화는 주택공급자의 공급패턴 변화를 요구한다. 단적인 예로 소형평수의 상대적 확대이다. 소형평형의 아파트는 이제 더 이상 가족수와 관계없이 저가 주택을 요구했던 거주자들이 찾는 대상으로서의 역할은 끝났다.

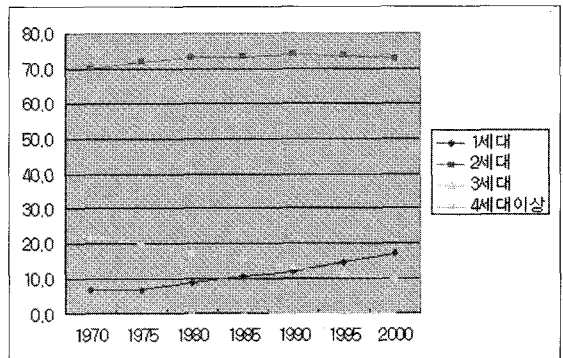
독거 또는 부부중심의 라이프스타일을 지닌 거주자 확대로 소형평형의 아파트는 지속적으로 인기가 있을 것이다. 기존 소형평수의 단지분위기 및 복도식 코어의 단점을 극복하는 설계상의 변화는 자연스럽게 뒤따를 것이다.

한편, 이러한 주택규모 이외에 주택공급 차원에서 또다른 변화는 유지관리가 용이한 주택공급의 확대이

가족구성원수별 가구분포 변화추



동거세대별 가구분포 변화추



다. 유지관리의 중요성은 주택에만 국한되는 것은 아니다. 소유한 옷이나 자동차나 가전제품등은 물론 눈에 보이는 것과 눈에 보이지 않는 것을 모두 포함하여 각자 주변의 소중한 사람들, 그리고 거주하고 일하는 장소들까지 유지하기 위해 고려하여야 할 대상이 되어야 한다. 주택 얘기를 하다 갑자기 다른 얘기를 하는 것이 아니다. 원리는 같다. 우리는 자신이 지낸 것을 유지조차 제대로 하지 못하면서 새것을 추구하려는 경향이 강하지 않는가.

주택도 마찬가지다. 최근 리모델링, 노후설비 교체 프로그램, 주택자재 부품화 등의 용어가 포함된 업무 등이 이와 관련하여 시도되고 있는 노력 등일 것이다. 정부의 재건축 억제와 리모델링 유도는(그 기술적 및 정책적 난관의 문제는 논외로 하자) 주택의 유지관리 중요성에 대한 표면적 표현이며 시도이다.

### 주택연구의 변화

일본의 경우 1980년대가 지나며 버블경제가 무너지기 시작하여 주택이 더 이상 재산증식 대상이 안 되었으며, 이후 삶의 대상으로서 주택공급의 필요성에 의해 SI설계기법, 라이프스타일 연구 등이 활발히 이루어지기 시작하였다.

국내의 경우 가전제품 등의 상품을 대상으로 하는 공급자에서 라이프스타일에 대한 연구가 시작되었지만 주택이라는 공간과 거주자의 특성을 접목시킨 라이프스타일 연구실적은 매우 미흡하다. 일본의 주택 보급률(1960년대 주택보급률 100%를 지남) 및 연구 동향과 국내경우를 비교해 볼 때, 이러한 연구가 너무 앞선 연구주제이기 때문에 주택시장에서 그리고 공급자 입장에서 수용할 수 있는 범위 밖의 것이라는 생각이 들지만, 눈앞에 보이는 것을 간과하기에는 매우 중

요한 주제이다.

결론적으로 과거 통계치만 보더라도 독거화 확대와 고령화 사회도래를 고려한 주택공급과 연구가 필요하다는 것을 알 수 있는 것처럼, 이에 관련한 종합적인 접근으로서 다양한 거주자 라이프스타일에 대한 유형 정립과 이에 맞는 공급기술 개발이 단계적으로 필요하다고 볼 수 있다.

### 궁극적인 것은 주거안정 — 경제안정

#### → 행복

경제, Economy라는 용어의 어원은 “모든 사람이 공동으로 행복하게 사는 방법”이라는 의미라는 것을 어느 경제잡지에서 읽은 적이 있다.

어느 유명한 경제학자가 본인이 경제학자가 된 동기가 그 어원을 알고 난 이후라고 하면서 설명한 글이었는데, 처음에 접함 경제라는 분야가 ‘돈’이라는 세속적인 것과 연관있는 것이 싫었으나 그것이 아니라 참 의미는 공동으로 잘 사는 방법을 찾는 학문이라는 것을 알고 나서 경제학에 입문하게 되었다는 얘기가.

즉, 백과사전에 있는 ‘경제 = 재화와 용역을 생산·분배·소비하는 활동 및 그와 직접 관련되는 질서와 행위의 총체’의 의미보다도 전자의 어원의 의미가 공동체 속에서 살고 있는 우리에게 더 가치 있게 다가오는 개념인 것 같다.

세상에는 의식주라는 인간의 기본권이 아직 해결되지 않는 사람들이 너무나 많이 있다. 멀게만 느껴지는 경제안정의 주된 기둥의 하나인 주거안정의 확보! 어떻게 풀어야 할 것인가.

주택가격의 변화를 예측하기보다는 변화하는 주택 수요를 파악하여 수요 지향적 공급패턴으로 변화시키는 것이 필요한 시점이다. ☹