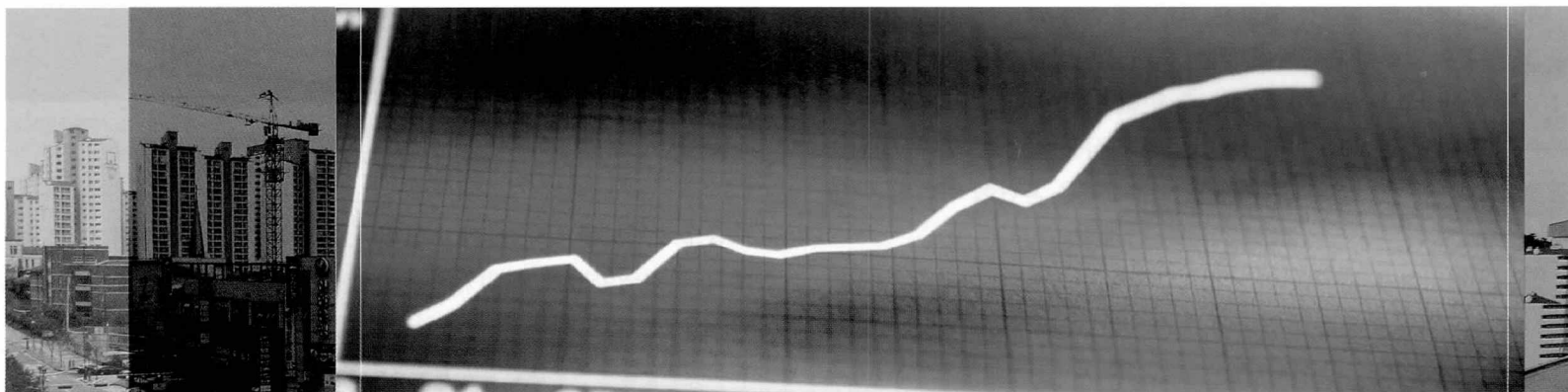


인구를 통해 살펴본 주택 시장 트렌드

대량 공급이 아닌 개인 취향에 맞는 주택 개발 필요

국내 주택 트렌드가 바뀌고 있다. 최근 건설산업전략연구소가 흥미로운 보고서를 제출했다. 보고서를 통해 현재 수요자들의 주택 선호 경향과 이에 따른 공급자들의 주택 공급 전략을 가능해보자.

글 | 이정선 한국경제신문 기자 · 사진 | 노블에셋



오는 9월부터 공공택지뿐 아니라 민간택지를 포함한 모든 아파트에 대해 청약가점제가 전면 시행된다. 현행 청약제도는 청약 1순위자를 대상으로 무작위 추첨 방식으로 당첨자를 가리는 방식이어서 판교신도시처럼 청약경쟁률이 높은 지역은 운이 따라야 당첨되는 구조다. 반면 청약가점제는 같은 1순위자라도 무주택기간, 부양가족 수, 통장가입기간에 따라 점수가 다르기 때문에 점수가 낮은 청약자의 당첨 확률이 낮아진다. 이에 따라 9월부터 청약 시장은 무분별한 투기 행렬은 사라지고 실수요자 중심으로 재편될 것이라는 게 정부나 학계의 진단이다.

특히 청약제도 개편은 청약 대기자뿐만 아니라 주택을 공급하는 건설업체 입장에서도 민감한 사안이다. 실수요자를 정확히 파악하는 것이 분양 마케팅의 출발점이기 때문이다.

인구통계학에 따른 주택 시장 주택에 대해

국내의 수요자들은 어떤 성향을 지니고 있을까. 최근 건설산업전략연구소가 통계청에서 5년 단위로 조사하는 인구주택총조사를 토대로 분석한 '라이프사이클 변화에 따른 주택 수요 변동 연구'를 보면 매우 흥미로운 추세를 엿볼 수 있다.

우선 아파트 문화가 상당히 확산되고 있다는 점이다. 보고서에 따르면 2005년 기준으로 30세에서 54세 사이의 연령대 인구 절반 이상이 아파트에서 거주하는 것으로 나타났다. 많은 사람들이 평균 25년 이상을 아파트에서 살고 있는 셈이다. 앞으로 고령화가 진행되면서 이러한 추세는 더욱 확대될 것으로 보인다.

연령대별 주택 유형을 보면 20대까지는 단독주택 거주자가 많다가 30세가 넘어 아파트로 이전한다. 그리고 나서 55세 이후 다시 단독주택에 거주하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 실제로 25~29세의 경우 51.11%가 단독주택에 거주하고 있는 반면 아파트 거주는 31.12%에 그쳤다. 하지만 30대에 들어서면서 30~34세 연령대의 경우 전체 인구의 50.79%가 아파트에 살고 있으며 단독주택은 33.43%에 거주, 단독주택과 아파트의 거주 비율이 역전됐다. 35세~39세의 경우 아파트 거주비율은 55.64%까지 올라 최고치를 이룬다. 아파트 거주 비율은 40세부터 조금씩 감소하지만 54세까지 아파트에 거주하는 비율은 43.48~53.56%로 여전히 전체 인구 중 많은 비중을 차지하고 있다.

전세나 자가 비율도 연령대별로 차이가 뚜렷

34세까지는 전월세 비중이 높지만 35세 이후에는 자가 비중이 높게 나

타났다. 이 같은 주거 이동 패턴을 연령별로 보면 '24세 이전(단독주택·보증부 월세)→25~29세(단독주택·전세)→30~34세(아파트·전세)→35~54세(아파트·자가)→55세 이상(단독주택·자가)' 형태로 이동하고 있는 것으로 파악된다. 이를 보면 일반인들은 대체로 근로 소득에 의존하는 24세 이전에는 단독주택에 세 들어 살다가 30대를 넘어서면서 아파트 청약 등을 통해 본격적으로 내 집 마련에 나서고 있는 것으로 볼 수 있다. 이후 54세까지는 아파트에 계속 거주하다가 자녀가 분가한 이후에는 다시 수도권이나 도심 변두리 등의 단독주택으로 옮겨가고 있는 것으로 풀이된다. 특히 2000년 인구주택총조사 통계와 비교하면 아파트에 머무르는 기간이 10년 이상 늘어난 것이어서 최근 아파트 문화가 급격하게 확산되고 있음을 알 수 있다.

또 다른 특징으로는 젊은 연령층의 주거 여건이 한층 열악해지고 있다는 점이다. 실제 단독주택에 월세로 머무는 시기는 2000년 19세 미만에서 주축을 이루다가 5년 만에 24세로 늘어났다. 가구원수의 변화도 주목할 만한 대목이다. 지난 2000년에는 4인 가족이 형성되는 시기가 30~34세에서 가장 높았으나 만혼(晩婚)과 저출산 등의 이유로 2005년에는 35~39세로, 5년 이상 늦춰졌다. 이로 인해 전체 인구가운데 4인 가구의 비중도 2000년 31%에서 2005년에는 27%로 감소한 것으로 보고서는 분석하고 있다. 반면 자녀의 분가(分家) 등으로 가구원수가 다시 줄어드는 시기는 2000년이나 2005년이나 비슷했다.

중대형 수요는 점차 감소할 듯

보고서는 이 같은 인구통계학적 분포를 근간으로 향후 주택 수요가 어떻게 움직일지 전망하고 있다. 우선 4인 가족의 형성 시기가 늦춰짐에 따라 30~40대의 중대형 주택 수요는 전체적으로 감소할 것이라는 점이다.

또 50대 이상 인구는 지속적으로 증가하지만 자녀 결혼 등을 통해 본격적으로 분가하는 시기여서 대형 수요보다는 노년층의 중소형 주택 수요가 늘어날 것으로 보고 있다. 특히 아파트 거주 연령층이 5년 전에 비해 10년 이상 늘어남에 따라 당분간 중년 이상의 연령대에서 아파트 선호 현상이 지속될 전망이다.

변화에 맞춰 새로운 공급 전략 필요

주택업체들도 일반인들의 달라진 라이프사이클에 따라 공급 전략을 새로 짤 필요가 있다는 게 건설산업전략연구소의 진단이다. 우선 무분별한 중대형 위주의 공급은 자칫 수요 고갈로 인해 미분양으로 연결될 가능성이 높다. 더욱이 분양가 상한제 도입 등으로 주변 시세보다 비싼

분양가를 책정하는 아파트는 웬만해선 팔리기 어려운 상황이 전개되고 있다. 이제는 종전의 중대형 아파트 분양처럼 아무리 고급스러운 마감재로 꾸며놓아도 분양을 기대하기 어렵다는 얘기다. 결국 중장년 및 고령층을 중심으로 가족 구성원 규모에 맞는 중·소형 주택 수요가 증가할 것이라고 연구소 측은 내다보고 있다. 특히 건설업체의 경우 풍부한 시중자금을 활용해 장기 투자형 임대주택 사업을 비롯한 다양한 비즈니스 모델을 개발할 필요가 있다고 조언한다. 젊은 층의 임차기간이 늘어나는 추세고 노년층의 중소형 주택 수요가 늘어날 것으로 예상되기 때문이다.

최근 건설업체에서는 신규 사업 분야를 개척하기 위해 다양한 시도를 하고 있다. 해외 사업 비중을 늘리고 국내에서도 아파트 분양 이외에 레저 단지 개발, 역세권 대규모 복합 개발 등 다양한 분야에 눈을 돌리고 있다.

언급했듯이 아파트 문화가 확산되고 있고, 일생을 아파트에서 살 수 있기 때문에 역설적으로 자연에 대한 향수를 불러일으켜 전원주택 수요도 늘어날 것으로 보인다. 다만 직장 및 교육 등으로 도시를 떠나는 것이 현실적으로 불가능하기 때문에 주말 전원주택이나 세컨드하우스 수요로 흡수하는 방안이 더 현실성 있는 대안으로 꼽히고 있다.

최근에 이와 유사한 타운하우스가 틈새 시장으로 각광받고 있다. 더욱이 베이비붐 세대의 은퇴가 향후 10년 내에 본격화할 것으로 보여 아파트 이외의 주택 유형에 대한 수요가 크게 늘어날 전망이다. 정부 정책에서도 지방의 경우 3억 원까지 양도소득세 중과를 피할 수 있기 때문에 이러한 정부의 정책 범위 내에서 저렴한 전원주택 사업을 펼쳐보는 것도 주택 시장 불황기를 극복하는 하나의 대안이 될 수 있다.

다음으로 고령 실버 계층을 위한 아파트 및 단독주택의 개조 사업도 활발해질 것으로 진단하고 있다. 또한 실버 계층일수록 자가 소유가 증가한다는 점에서 역모기지(Reverse Mortgage) 방식을 도입하는 방안도 고려할 만하다는 것.

김선덕 건설산업전략연구소 소장은 "연령 계층별 수요가 다양하기 때문에 타 업체와 거의 동일한 중대형 아파트 분야에 집중할 것이 아니라 회사마다 경쟁력 있는 분야를 선정해, 특화하는 것이 바람직하다"고 조언했다. 한편 정부 정책 역시 양적인 목표에 집착할 것이 아니라 젊은 층을 겨냥한 주택 상품 차별화나 세제·금융 지원 등 연령대별 특성에 맞도록 세밀한 정책이 필요하다고 지적하고 있다.

이제 주택 시장도 대량으로 건설해 대대적인 광고 홍보를 해서 판매하던 시대는 지나가고 있다. 세부 수요자의 니즈를 파악해 수요자를 끌어들이는 전략이 필요한 시기다. ☺