

# 국내 주택시장 중장기 전망

이 홍 일 (한국건설산업연구원 연구위원)

- ▶ 국내 주택수요 이미 정점 지나..., 매년 7~8천호씩 감소 중
- ▶ 연령층별 주택보유율 분석 결과, 75세까지 주택 보유 지속
- ▶ 베이비붐머 고령화에 따라 2020년 전후로 대형주택 수요 감소 본격화
- ▶ 단기 주택수급 상황, 입주 기준으로 2011~2013년 동안 부족 예상

## 1. 국내 주택수요 이미 정점 지나... 매년 7~8천호씩 감소 중

국내 주택수요는 2000년대 중후반에 44만~45만호 수준에서 정점을 기록한 이후 현재 감소세를 지속하고 있다. 2011년 현재 약 43만호 수준인 주택수요는 2020년에 36만~37만호, 2030년에는 약 30만호 수준으로 연평균 약 7~8천호 정도씩 점진적으로 감소할 전망이다.

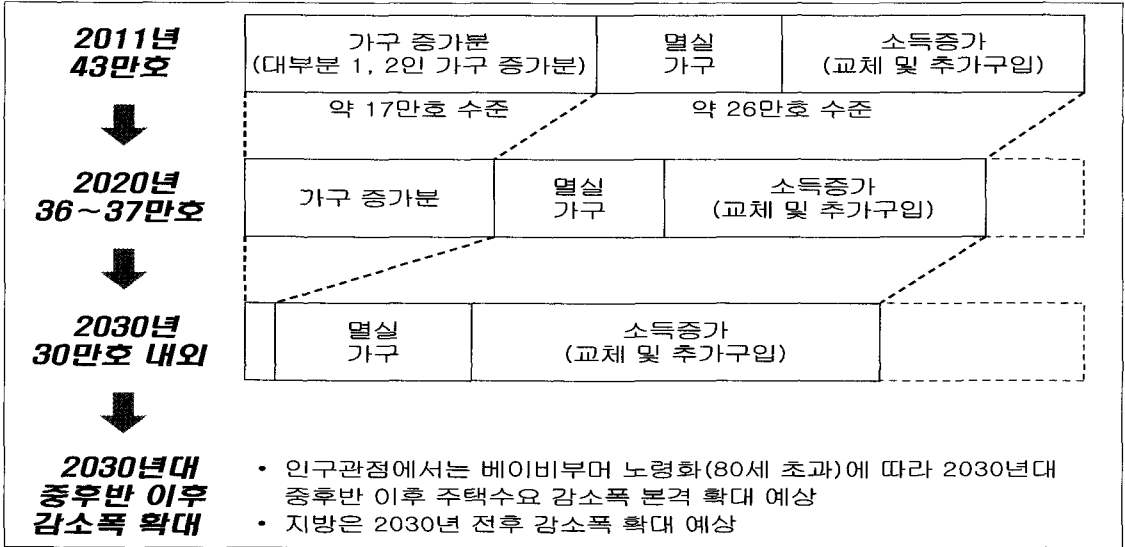
주택수요를 요인별로 구분해 보면 향후 주택 멸실과 소득요인에 의해서는 수요가 증가할 전망이다지만, 인구 및 가구 요인에 의해서는 수요가 점진적으로 감소할 전망이다. 신규 주택수요는 가구 수 자체가 아닌 가구 수 증가분에 의해 영향을 받는데, 연간 가구 수 증가 규모는 2000년대 초반 30만 가구 수준을 유지했으나, 2004년 이후 지속적으로 감소해 2011년에는 약 25만호, 2020년에는 약 15만호 수준으로 감소할 전망이다. 가구 수 증가분은 2020년대 초반 이후 감소폭이 조금 더 확대되고, 2030년대 중반 이후에

는 가구 수 증가분이 거의 사라질 전망이다. 결국 2030년이 지나면 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요는 대부분 사라지고, 멸실 및 소득증가에 의한 주택수요만이 남을 전망이다. <<표-1>>

## 2. 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요는 대부분 중소형 주택수요

그런데, 2030년까지 가구 수가 지속적으로 증가하는 것은 1, 2인 가구 수가 증가하기 때문이다. 따라서 향후 가구 수 증가에 의해 추가로 발생하는 신규 주택수요는 중대형 주택보다는 대부분 중소형 주택 위주의 수요일 가능성이 크다. 그러나 1, 2인 가구가 증가하는 것은 연령층별 인구 구조에 기초해 유추해 볼 때 독신 및 무자녀 가구의 증가와 더불어 자녀 출가로 인한 베이비붐 세대 1, 2인 가구화도 중요한 원인이다. 따라서 향후 1, 2인 가구의 증가로 인한 신규 주택수요는 젊은 층을 주 대상으로 한 도시형 생활주택과 같은 소규모 주택에 국한되지는 않을 전

〈표-1〉 향후 주택수요 변화 요약



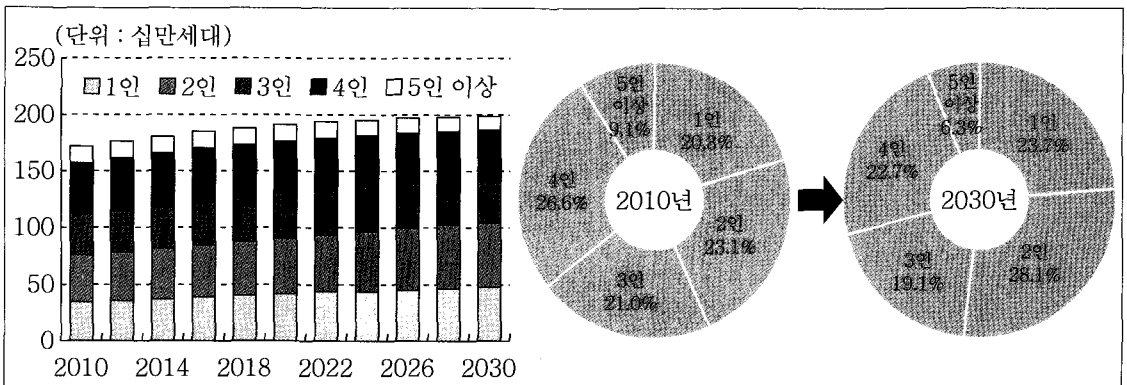
망이며, 베이비부머 은퇴자를 대상으로 한 중소형주택 수요도 증가할 전망이다. (〈표-2〉)

### 3. 연령층별 주택보유율 분석 결과, 75세까지 주택 보유 지속

기존의 일부 연구에서는 주택 주 수요 연령층

을 35~54세로 정의하고 해당 연령층 인구의 변화 예측자료를 기초로 향후 주택수요 변화에 대해 전망하였다. 35~54세 인구는 전국적으로 2011년에 정점을 기록한 이후 감소하고 있다. 이는 35~54세 연령층에 진입하는 젊은 세대보다 베이비부머의 고령화에 따라 54세를 초과하는 인구 수가 더 많기 때문인데, 특히 지방의 35~54세 인구가 2009년에 정점을 기록한 이후

〈표-2〉 가구원 수별 가구 수 변화 추이



자료: 통계청

급격히 감소하고 있다. 기존의 일부 연구에서 주택 주 수요 연령층을 35~54세로 본 이유는 35~40세 사이에서 주택을 가장 활발하게 매입하고, 이후 주택을 계속 보유하다가 55세 이후에는 은퇴 후 노후자금 마련을 위해 보유주택을 점진적으로 매도하기 시작할 것으로 보았기 때문이다.

그러나 통계청의 인구추계 자료를 기초로 가구주 수 및 인구 수 대비 주택보유율을 분석한 결과, 55~69세 사이에도 주택보유율이 계속 상승한다. 주택보유율은 30~39세에는 급격히 상승하고, 40~54세에는 30대 연령층에 비해서는 다소 완만하지만 양호하게 주택보유율이 상승한다. 55~59세 사이의 주택보유율 상승폭은 그 이전 연령층에 비해 소폭 둔화되지만 5%p 내외로 주택보유율이 상승한다. 60~64세는 그 이전 연령층 대비 약 3%p, 65~69세는 그 이전 연령층 대비 약 1.5%p 주택보유율이 상승한다. 주택보유율이 늘어난 만큼 신규 혹은 재고주택을 추가로 구입하게 되고, 결국 이는 신규 주택 수요를 일정 부분 증가시키는 요인으로 작용한다. (〈표-3〉)

또한, 55~74세에는 주택보유율이 가장 높은 연령층으로 55세(은퇴 시점) 혹은 60세를 초과해도 주택보유율이 감소하지 않고 지속적으로 주택을 보유하는 특성을 보인다. 주택보유율은 75세 이후 점진적으로 감소하기 시작하는데, 특히 80세 이후 주택보유율이 급격히 낮아지는 특징을 보인다. 즉 우리나라 주택수요자들은 55~60세가 되어 은퇴 및 자녀출가 이후에도 주택을 매도하기보다는 지속적으로 보유하고자 하는 경향이 강한 것을 알 수 있다.

결국 베이비부머의 고령화에 따라 35~54세 인구가 전국적으로 2012년 이후 감소하기 시작하고, 수도권은 2018년 이후 감소한다 해도 주택수요가 해당 시점 이후 급감할 가능성은 낮은 것으로 판단된다.

〈표-3〉 연령층별 주택보유 비율

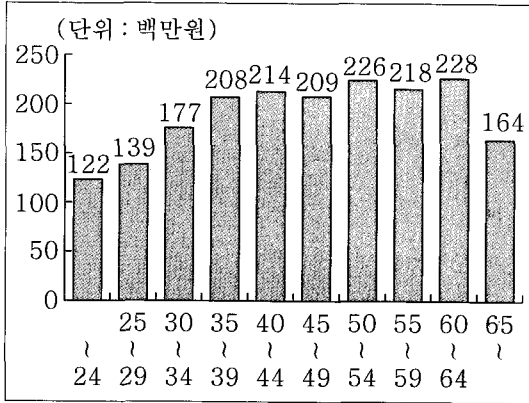
연령층 구분	가구주 수 대비 주택보유 가구주 수 비율(%)	인구 수 대비 주택보유 가구주 수 비율(%)
15~19	7.2	0.2
20~24	8.8	1.2
25~29	19.8	5.0
30~34	38.4	15.4
35~39	52.2	25.2
40~44	61.0	32.8
45~49	67.0	37.7
50~54	72.7	41.7
55~59	77.9	45.7
60~64	81.0	47.3
65~69	82.3	48.8
70~74	81.3	48.8
75~79	79.0	46.1
80~84	78.1	39.3
85 이상	77.8	27.0
합 계	62.7	22.3

자료 : 통계청

#### 4. 베이비부머 고령화에 따라 2020년 전후 대형주택 수요 감소 본격화

다만, 은퇴 및 자녀출가 이후 노후 자금 마련을 위한 보유주택 규모 축소, 보유주택 임대 후 소규모 또는 지방주택 임차 거주 현상은 증가할 것으로 예상된다. 따라서 베이비부머의 은퇴에 따라 35~54세 인구가 감소하는 시점 이후 대형 주택에 대한 수요 감소는 본격화될 것으로 예상된다. 베이비부머의 은퇴와 고령화는 주택수요 변화의 예측에 중요한 요인인데, 특히 베이비부머가 60~65세를 넘어서는 시점과 80세를 넘어서는 시점이 중요하다. 이는 앞서 언급한 것처럼 55세를 초과해도 주택보유율은 줄어들지 않지만, 65세를 초과하면서 거주주택 규모가 축소되

〈표-4〉 주택보유 가구주의 연령층별 평균 거주 주택가격



자료 : 통계청 2010년 가계금융조사

고, 다주택자의 경우 일부분 주택 매도 현상이 발생하기 때문이다.〈표-4〉

또한, 80세 이후에는 주택보유율이 감소하기 시작하는데, 특히 85세 이후에 급감하기 때문이다. 우리나라 베이비부머 세대들이 60세를 넘어서는 시점은 2018~2020년 사이로 이후 대형 주택 수요 감소, 중소형주택 수요 증가 현상이 본격화될 것으로 예상된다. 은퇴한 베이비부머의 중소형주택 수요는 최근 공급이 증가하는 도시

형생활주택 형태보다는 중소형아파트나 수도권 외곽의 아파트, 전원주택 등의 수요일 것으로 예상된다. 또한, 2010년대 중반 이후(지방은 2010년대 초반, 수도권은 2010년대 후반) 베이비부머 은퇴가 급증하면서 이들을 대상으로 건강관리, 레저, 기타 복지 등을 지원할 수 있는 중소형의 특화된 주택시장이 점차 커질 것으로 예상된다. 베이비부머 세대가 80세를 초과하는 시점은 2038~2040년 사이이다. 따라서 2030년까지 평균적으로 매년 7천~8천호 정도씩 점진적으로 감소하는 주택수요가 2030년대 중반 이후에는 감소폭이 본격적으로 확대될 전망이다.〈표-5〉,〈표-6〉

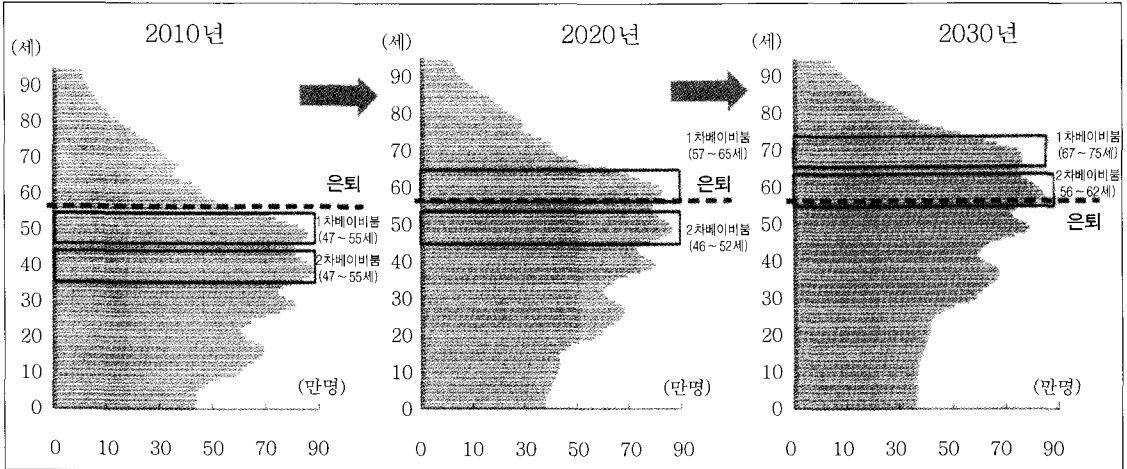
## 5. 단기 주택수급 상황, 입주 기준으로 2011~13년 동안 부족 예상

현재 국내 주택수요는 약 43만호 수준으로 추정되는데, 주택인허가 실적은 2008년 이후 3년 연속 40만호를 하회하며 심각한 부진을 지속했다. 주택인허가 실적과 주택수요를 비교, 분석해보면 2008년 이후 3년 연속 주택인허가 실적이

〈표-5〉 연령층별 주택수요의 특성

연령층 구분	주택수요 특성
30~34세	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새롭게 주택을 보유하는 비율이 급격히 상승(이전 연령층의 주택보유율 대비 10~18%p 상승)하는 연령층</li> <li>• 보유 주택규모는 비교적 소규모</li> </ul>
35~39세	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30~34세와 거의 유사한 속도로 주택보유율이 급격히 상승하는 연령층</li> <li>• 보유 주택규모는 비교적 중형 이상 규모</li> </ul>
40~54세	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택보유율 상승폭이 30대에 비해 다소 둔화되지만 주택보유율이 계속 상승(이전 연령층의 주택보유율 대비 5~10%p 상승)하는 연령층</li> <li>• 보유 주택규모는 비교적 중대형 규모</li> </ul>
55세 이후	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 55세 이후에도 69세까지는 주택보유율이 완만하게나마 지속 상승(55~59세 이전 연령층 주택보유율 대비 5%p 상승, 60~69세 1.5~3%p 상승)</li> <li>• 60~79세 : 주택보유율이 가장 높은 연령층</li> <li>• 80세 이후 : 주택보유율 본격 감소 시작, 특히 85세 이후 감소세 확대</li> <li>• 65세 이후 : 거주주택 규모 본격 감소 시작</li> </ul>

〈표-6〉 추계 인구구조 변화 추이



자료: 통계청

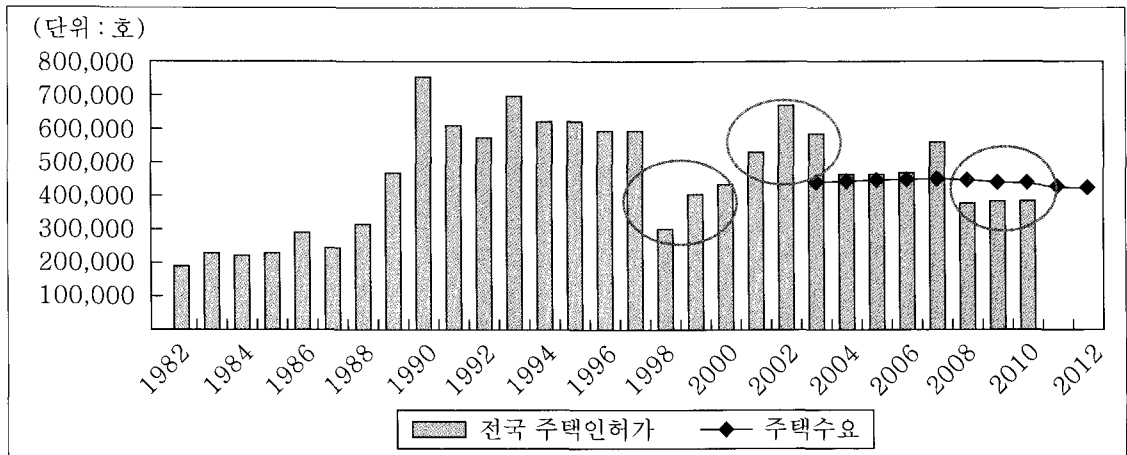
주택수요 대비 연간 4만~7만호 정도 부족한 것으로 판단된다.〈표-7〉

아파트 분양 실적 역시 2008년 이후 3년 연속 감소함에 따라 2011~2013년 동안 아파트 입주물량이 크게 줄어 단기적으로 수급 불안이 예상된다. 주택가격은 여러 가지 요인에 의해 영향을 받지만 기본적으로는 수급 요인에 큰 영향을

받으므로 최근 3년 동안의 공급부족이 향후 주택가격 상승 요인으로 작용할 가능성이 크다. 외환위기 직후 1998~2000년의 공급부족으로 2001년 하반기 이후 주택가격지수가 상승했고, 2001~2003년 동안의 공급 과잉으로 2004년 하반기 이후 주택가격지수가 하락했다.

주택 수급상황을 분석한 결과, 지방은 2009년

〈표-7〉 주택인허가 실적과 수요 추이 비교



주: 주택수요는 '주택종합계획(2003~2012)'과 최근 발표된 '2011년 주택공급계획' 상에 제시된 수요를 참조함.

자료: 국토해양부

이후 미분양 주택이 크게 감소하고, 준공 후 미분양도 2010년 들어 감소함에 따라 미분양 주택 적체에 의한 공급과잉 현상이 최근 들어 점진적으로 해소되고 있으며, 2010년 연말 이후 주택 거래, 가격 등이 회복세를 보이는 것에도 상당 부분 영향을 미친 것으로 판단된다. 수도권도 올해 입주물량이 전년비 35% 이상 급감하고, 건설업계의 판촉활동과 미분양 주택의 해소대책이 지속됨에 따라 올해 연말경에는 준공 후 미분양 주

택이 감소세로 돌아설 전망이며, 입주물량이 올해보다 더 줄어드는 2012년 이후에는 미분양 주택 적체에 의한 공급과잉 현상은 해소되기 시작할 전망이다. 수급상황만 고려하면 2010년 말 이후 지방에 나타난 주택가격 회복 현상이 2012년 수도권에서도 나타나기 시작할 것으로 예상된다. 다만, 시세보다 저렴한 보금자리주택의 수도권 공급 지속, 주택공급 부족 현상이 단기적이라는 점 등을 감안할 때 주택가격이 급등할 가능

〈표-8〉 시기별 주택수요 및 공급요인 분석 결과 요약

구분	2011~2015년	2016~2020년	2021~2030년	2031년 이후
주택 수요 변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2011년 주택수요 약 43만호 : 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요(약 17만호), 멸실 대체수요(약 15만호), 소득증가에 의한 신규 주택수요(약 11만호)</li> <li>■ 가구 수 증가분의 대부분은 1, 2인 가구 수 증가분 → 대부분 중소형주택 수요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2016년 이후 주택수요 40만호 이하로 점진적 감소</li> <li>■ 가구 수 증가에 의한 신규 주택수요는 감소, 소득증가에 의한 신규 주택수요는 지속 증가</li> <li>■ 2010년대 중후반 베이비부머 은퇴 시작 → 대형주택 수요 감소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2020년 주택수요 약 36만~37만호</li> <li>■ 2020년대 초중반 베이비부머 65세(거주주택 규모감소 시점) 초과 → 대형주택 수요 감소 가속화</li> <li>■ 30대 인구 감소로 인한 중소형 주택수요 감소분을 베이비부머가 일정부분 대체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2030년까지 주택수요 점진적 감소(연간 평균 7천~8천호 수준 지속 감소)</li> <li>■ 2030년대 중후반 베이비부머 80세 초과 → 주택수요 감소폭 확대</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택수요의 점진적 감소와 더불어 주택수요의 다양화 진행</li> <li>- 베이비부머의 은퇴에 따라 건강관리, 레저, 기타 복지 서비스가 결합된 주택수요 증가</li> <li>- 소득증가에 따른 고소득자 대상 고급 아파트, 고급 단독주택 등 고급주택 수요 증가</li> <li>- 소득양극화 심화에 따른 저소득층 대상 주거서비스 수요 증가</li> <li>- 독신층, 무자녀 가구, 대학생 등의 1, 2인 가구를 대상으로 한 도심 내 다양한 소형주택 수요 증가</li> </ul>			
주택 공급 및 수급 상황 변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2008년 이후 3년 연속 주택인허가 부족(주택수요 대비 총 18.5만호 부족) → 2011~2013년 주택입주 부족</li> <li>■ 2014년 이후 보금자리주택, 재개발사업, 신도시 입주 증가로 주택입주물량 부족 현상 해소 시작</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2010년대 중후반 주택입주물량 양호 예상</li> <li>■ 택지개발사업, 뉴타운사업 등에 계획된 수도권 주택공급물량 수요 대비 매우 과다</li> <li>■ 단, 2008년 이후 공공택지 미분양, 최근 택지개발사업 및 뉴타운사업 구조조정 추진 등을 감안할 때 거주여건이 미흡한 수도권 외곽 일부 신도시에 한해 공급과잉 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택수요가 점진적으로 축소함에 따라 주택공급 규모 및 신규 주택 건설시장도 점진적 축소 전망</li> <li>■ 2010년대 후반 이후 수도권 주택보급률 100% 초과 → 대규모 택지개발사업 대폭 축소, 재개발/재건축 위주로 주택공급 예상</li> <li>■ 신규 주택건설시장은 축소되는 반면, 주택 리모델링 시장 급성장 전망 : 전체 재고 주택의 50% 이상이 아파트이며, 아파트 중 70% 정도가 1990년대 준공된 재건축연한 40년 이상 아파트로 리모델링 잠재수요가 매우 많은 상황</li> </ul>	

성은 낮은 편이다.

## 6. 2010년대 중후반경 수도권 외곽의 거주여건 미흡한 일부 신도시 주택공급 과잉 가능

중장기적으로 택지개발사업, 뉴타운사업 등에 계획된 수도권 주택공급 물량이 주택수요에 비하여 매우 과다함에 따라 2010년대 중후반 수도권의 공급과잉이 우려되는 상황이다. 2010~2015년 동안 준공될 수도권 택지개발사업에서 계획된 연간 평균 주택공급물량은 2000~2009년 준공된 사업의 연간 평균 주택공급물량의 4배가 넘는 수준이며, 2차와 3차 뉴타운사업으로 서울 도심 내 준공이 계획된 주택도 2012~2015년 동안 연평균 5.3만호로 2006~2010년 수도권 전체 연간 평균 아파트 입주물량의 2배에 가깝다. 다만, 2008년 이후 공공택지 미분양, 최근 택지개발사업 및 뉴타운사업 구조조정

추진 등의 영향으로 실제 주택공급 물량은 계획에 비하여 축소되고 있어서 거주여건이 미흡한 일부 수도권 외곽 신도시 위주로 2010년대 중후반경 공급과잉 현상이 발생할 가능성이 있는 것으로 판단된다.

2010년대 중반 이후 수도권의 주택입주물량 증가에 따라 수도권도 2010년대 후반이면 주택 보급률(신규 기준) 100%를 달성할 것으로 예상된다. 이에 따라 2010년대 중후반 이후 수도권에 대규모 택지개발사업이 대폭 축소되고, 재개발/재건축/리모델링 사업 위주로 주택사업이 추진될 전망이다. 그러나 수도권의 도심 내 재개발/재건축 사업도 주택보급률 100% 달성과 외곽 신도시의 주택공급 과잉, 보급자리택지지구 내 주택공급, 1, 2차 뉴타운사업 완료 등으로 인해 2010년대 후반부터는 일반분양분의 분양 리스크가 증대하며 사업성이 다소 하락할 전망이다.

이상에서 분석한 향후 국내 주택수요 및 공급의 변화 내용을 요약하면 <표-8>과 같다. ▲

### 시사 용어 해설

#### ▶ 일반특혜관세제도(GSP:Generalized System of Preference)

선진국이 개도국으로부터 수입하는 제품에 대해 관세를 면제하거나 저율의 관세를 부과하는 관세우대조치를 말한다. GSP는 선진국들이 개도국의 수출증대를 통한 산업화를 지원하기 위해 자발적이고 한시적으로 시행하는 제도라 할 수 있다. GSP는 지역적 제한 없이 일반적으로 적용된다는 점에서 기존의 영연방특혜관세제도 등과 구별되며 무차별, 비호혜적으로 특혜관세가 부여된다는 점에서 자유무역협정이나 관세동맹과 같은 차별적 호혜적인 특혜관세협정과 구분된다. 이 제도는 1963년 관세 및 무역에 관한 일반협정(GATT) 각료회의에서 최초로 논의되었고, 1968년 2월 뉴델리에서 열린 제2차 유엔무역개발회의(UNCTAD) 총회에서 무차별적 비상호주의적인 특혜관세제도를 채택함으로써 시작되었다.