

2010년 센서스결과 향후 주택시장의 전망에 관한 연구

고필송* · 김동현**

A study on the future prospects of the housing market in the 2010 census results

Pill-Song Ko* · Dong-Hyun Kim**

요 약

2010년 인구주택총조사 결과로 가장 변화가 심하게 나타난 내용으로는 가구구조변화와 1인 가구의 지속적 증가였다. 이로 인하여 주택시장은 다음과 같은 변화가 예상된다. 첫째, 4인 가구 중심에서 2인 가구 중심으로 변화는 중대형아파트 중심에서 중소형아파트 중심으로 주택시장이 개편될 것이다. 둘째, 1인 가구 비중의 지속적인 증가는 임대시장의 지속적인 확대가 예상된다. 셋째, 1인 가구 비중의 지속적인 증가로 소비자의 니즈에 부합한 다가구 원룸주택, 오피스텔, 도시형생활주택 등 다양한 임대시장이 호황시대가 올 것이다.

ABSTRACT

As a result of the 2010 census, the most severe change appears household structure changes and single-person households's constantly increasing. As a result, the following changes in the housing market are to be expected. First, the changes to the center of the two-person households in four-person households would be reorganized into the small and medium-sized apartment in the center of mid-range and high-end apartments. Second, on the continued increase in the proportion of one-person households, the sustained growth of the rental market is expected. Third, on the continued increase in the proportion of one-person households, one-room house, office buildings, and residential urban life set to meet the needs of consumers, a variety of rental market boom times will come.

키워드

Population census, household structure, Homes penetration
인구센서스, 가구구조, 주택보급율

1. 서론

매5년마다 실시하는 센서스는 과거에는 세금부과나 징병 그리고 신분유지를 유지하고자 하는 목적으로 인구 조사가 이루어졌지만 최근에는 인구와 가구, 주택 그리고 그 외의 모든 경제 활동 상황을 조사함으로써 한 국가의 나라 살림을 꾸려가기 위한 기본 자료가 필요했기 때문에 센서스의 중요성은 날로 증가되고

있다. 1997년 IMF이후 우리나라에서는 정부와 기업의 주 대상으로 이루어지는 경제성장과 국민의 주도하는 인구 변화와 주택시장이란 3각관계가 복잡다양하게 움직이고 있기 때문에, 이들에 대한 정확한 정보가 없으면 큰 혼란을 야기하기 때문이다. 이런 시점에서 2010년 센서스 결과는 큰 의미가 있다. 인구의 동향과 주택시장의 동향을 종합하여 분석하고, 향후 변화를 예측하여 이를 서민주거안정정책[1]에 반영하여야

* 상명대학교 부동산학과(rep8484@hanmail.net)

** 교신저자 : 청암대학교 부동산학과(dhkim2010@hanmail.net)

접수일자 : 2012. 09. 17

심사(수정)일자 : 2012. 09. 27

게재 확정일자 : 2012. 10. 05

하기 때문이다.

따라서 본 연구의 목적으로는 2010년 센서스 결과를 토대로 가구구조의 변화와 주택수 추이를 분석한 후 향후 주택시장의 전망과 정부의 대응전략을 제시하고자 한다. 이를 수행하기 위하여 인구부분과 주택부분으로 구분하여, 최근 5년 동안 변화하는 동향을 분석하고 향후 주택시장의 변화의 방향을 전망해보고자 한다.

II. 2010년 인구주택총조사 결과 분석

2.1 2010년 인구주택총조사 방법

인구센서스(population census)란 일정지역에 살고 있는 인구 상태를 파악하기 위해 특정 시기에 조사지역 내에 살고 있는 현재 인구를 동시적으로 전 인구를 대상으로 직접 조사하고 집계화하여 출판하는 전체 과정을 일컫는 것이다. 인구센서스의 조사방법으로는 표1과 같이 상호주의 원칙과 현실주의 원칙 두 가지 조사방법이 있다.

2010년 인구주택총조사는 인구 총조사와 주택 총조사를 하나로 합친 것으로 우리나라에 거주하는 모든 내·외국인과 주택을 대상으로 상호주의 원칙에 따라 진행되었다.

표 1. 인구센서스의 조사방법
Table 1. The methods of the census survey

	조사방법	
	상호주의 원칙	현실주의 원칙
원칙	센서스 조사 당시 어디에 있든지 상관없이 통상 거주하는 곳에서 조사하는 방법	센서스 당시 개개인이 위치하고 있는 지역에서 조사가 시행되는 방법
한국	1960년 이후부터 현재까지 인구주택조사 5년마다 시행	1960년 이전까지 시행된 인구센서스 방법
사례	여행자나 병원입원 환자들은 일시 부재자로서 그들의 통상 거주지로 조사됨..	여행자나 병원 입원 환자들은 일시 현재자로서 여행지나 병원에서 정보가 수집됨.
장점	계절적, 일시적 이동에 영향을 받지 않는 정보를 수집	센서스 조사 당시 모든 사람이 어디에 있는지를 정보 수집

단점	센서스 당시 조사한 곳에서 수집한 정보를 통상 거주지로 이전 시켜야 하므로 시간과 비용이 더 든다.	개개인 통상 거주지를 확실히 파악하기 어렵고 일시 체류자까지 포함되어 실제 인구수보다 과다 측정되는 경향이 있음
----	---	--

2.2 연도별 총조사 인구 및 증감률

우리나라의 인구 증가율은 그림1에서 같이 1960년(16.1%), 1966년(16.8%) 인구조사시 10% 이상 급등하였지만 그 이후 1980~1990년 인구조사까지는 7~8% 인구성장률을 보여주고 있었다. 하지만 1995~2010년 인구조사시에는 2~3% 정도의 낮은 인구성장률을 보여 주고 있다. 그리고 2010. 11. 1. 현재 우리나라의 총조사 인구는 48,580,293명으로 2005년에 비해 2.8% 증가한 것으로 나타났다[2].

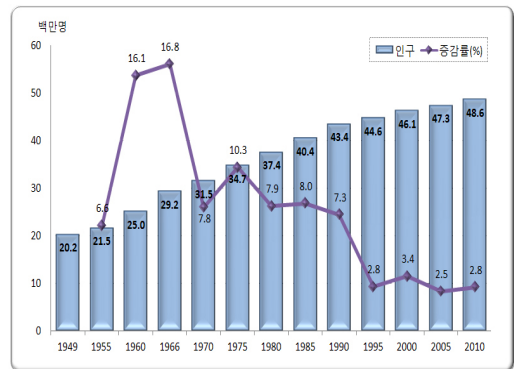


그림 1. 연도별 총조사 인구와 증감률
Fig. 1 Annual census of population and growth rate

2.3 가구구조 변화

2.3.1 2인 가구 중심으로 가구구조 변화

2010년 인구주택총조사 결과 가장 변화가 심하게 나타난 내용으로는 표2와 같이 가구구조 변화이다. 도시화가 빠르게 진행되면서 수도권으로 인구가 집중되고 가구구조가 2005년 4인 가구 중심에서 2010년 2인 가구 중심으로 급속히 재편되고 있었다. 특히 4인 가구 비중 감소의 주원인으로는 출생을 저하하며, 이혼율 증가, 독신 증가 그리고 이와 더불어 도시화 가속으로 수도권 및 도시에 인구 집중으로 사회적 가구분화 현상이 빨라지고 있기 때문이다[3].

표 2. 가구원수 규모(1980~2010)
Table 2. Number of family size(1980~2010)

구분	연도별 (단위: 천 가구, %)			
	1980년	1990년	2000년	2010년
일반 가구	7,969 (100.0)	11,355 (100.0)	14,312 (100.0)	17,339 (100.0)
1인	383 (4.8)	1,021 (9.0)	2,224 (15.5)	4,142 (23.9)
2인	840 (10.5)	1,566 (13.8)	2,731 (19.1)	4,205 (24.3)
3인	1,153 (14.5)	2,163 (19.1)	2,987 (20.9)	3,696 (21.3)
4인	1,620 (20.3)	3,351 (29.5)	4,447 (31.1)	3,898 (22.5)
5인 이상	3,974 (49.9)	3,253 (28.7)	1,922 (13.4)	1,398 (8.1)

자료 : 통계청, 2010년 센서스 보도자료

2.3.2 가구구조 변화에 따른 주택시장 변화 전망

2010년 센서스 결과 4인 가구 중심에서 2인 가구 중심으로 가구구조 변화 급속히 진행되면서 주택 규모가 중대형주택에서 소형주택으로 점차 변화될 것이다. 이에 맞춰 공공 및 민간 주택건설사의 신규 공급 주택도 주로 소형주택 공급에 집중되어 전반적으로 공급 물량 확대로 부동산 시장 가격은 안정될 것으로 보인다.

또한 최근 부동산 시장 침체로 수익성 주택 유형에 관심이 많다. 즉 아파트 중심의 주거문화에서 단독주택, 다가구 주택, 오피스텔, 도시형 생활주택 등 다양한 수익성 주거 형태의 주택을 고객들이 요구하고 있어 이 부분에 대한 공급 확대로 수요자 선택의 폭이 넓어질 것이다[4][5].

2.4 1인 가구의 지속적 증가

1980년 센서스에서 일반가구의 총수는 총 796만9천 가구로 그 중 1인 가구는 38만3천 가구로 4.8%의 비중을 차지하고 있던 1인 가구는 2010년 센서스 결과 비약적으로 늘어나 일반가구의 총수는 총 1733만 9천 가구 중 414만 2천 가구로 2인 가구 다음으로 높은 비중 23.9%를 기록하였다. 1인 가구 비중 증가 속도는 다른 가구 증가 속도보다 매우 급하게 증가하고 있음을 알 수 있었다. 이는 앞으로 1~2인 가구의 지

속적인 증가는 주택 시장에 미치는 영향이 크게 작용할 것임을 암시하고 있다.

2.4.1 연령별 1인 가구 비율

2005년 센서스 대비 2010년 1인 가구의 구성을 분석하여 보면 표 3과 같이 나타났다.

1인 가구 비율이 증가한 연령은 40대(0.2%), 50대(2.8%), 70세이상(1.9%)이었으며, 특히 2005년 대비 70세 이상 노인 1인 가구 비중이 증가한 주요 원인으로 고령화 사회로 접어들면서 도지역(농촌)을 중심으로 노인 1인 가구가 계속해서 증가하고 있기 때문이다. 이는 부부사별 및 평균수명 연장으로 인한 현상이며 계속 가속화될 사회 현상으로 확대할 가능성이 높다.

표 3. 연령별 1인 가구 비율

Table 3. A percentage of the one person households by age

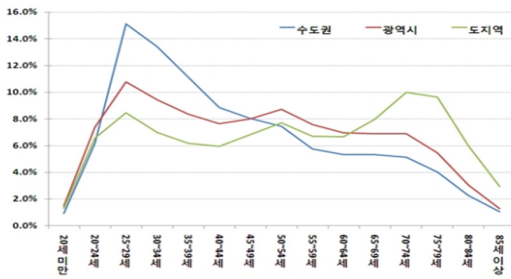
연령	1인가구 비율(%)		증감률 (%)
	2005년	2010년	
20세미만	1.4	1.2	-0.2
20~29세	21.4	18.4	-3.0
30~39세	19.9	19.1	-0.8
40~49세	15.0	15.2	0.2
50~59세	11.5	14.3	2.8
60~69세	13.6	12.7	-0.9
70세이상	17.3	19.2	1.9

* 자료 : 통계청, 2010년 센서스 보도자료

2.4.2 1인 가구의 지역별 - 연령별 분포

2010년 센서스 결과 지역별-연령별 1인 가구 분포를 분석한 결과 그림 2와 같이 수도권에서는 20~40대층 중심의 1인 가구 비중이 매우 높았으나, 50세 이후는 1인 가구 비중이 나이가 증가할수록 줄어들고 있음을 확인할 수 있었다.

광역시와 수도권과 비슷한 양상을 보이고 있으나 그 비중이 다소 높은 분포를 나타내고 있었다. 반면에 도지역으로 갈수록 65세 이상~80세 구간에서 1인 가구 비중이 다른 지역보다 상당히 높은 것으로 나타났다. 이는 도지역으로 갈수록 고령화 속도가 더 가속되고 있음을 나타내고 있었다.



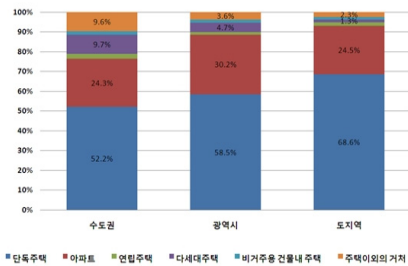
자료: 통계청

그림 2. 1인 가구의 연령별 분포

Fig. 2 1 The age distribution of the one person households

2.4.3 1인 가구 지역별 주거 유형

통계청에서 발표한 2010년 센서스 보도 자료에 의하면 1인 가구 지역별 주거 유형은 그림3과 같이 가장 선호하는 주택의 순위는 수도권, 광역시, 도지역 등 전국에서 단독주택-아파트-다세대주택 순으로 나타났다. 도지역에서 수도권으로 갈수록 주거형태가 다세대 및 주택이외의 거처에 거주하는 것으로 나타나 주거형태가 열악한 것으로 분석되었다. 이는 수도권에서 1인 가구의 주거형태가 열악한 이유는 최우선적으로 광역시 지방보다 임대료가 비싸고, 직업 등 생계형과 학교 등 교육형 1인 가구가 단기적으로 가구 분리 현상으로 분석되었다.



자료 : 통계청, 2010년 센서스 보도자료

그림 3. 1인 가구 지역별 주거 유형

Fig. 3 One family housing types by region

2.4.4 1인 가구의 자가 비율

2010년 센서스 분석결과 1인 가구는 표4와 같이 타 가구 형태에 비해 자가비율이 낮은 특성을 보여 주고 있다. 1인 가구가 자가비율이 낮은 이유로는 첫째, 수도권 및 대도시로 갈수록 높은 주택가격을 감당하지

못하는 분류는 주로 젊은 층 1인 가구이다. 둘째, 주택구입 능력을 있다고 하더라도 2007년 이후 주택시장 침체로 주택 구입에 대한 투자매력이 감소하기 때문이다. 셋째, 1인 가구는 타 가구에 비해 인구가동이 빈번하여 주택 구입시 상당한 거래비용(등·취득세, 양도소득세, 중개수수료 등) 발생으로 주택매입을 회피하기 때문이다. 넷째, 2026년 초고령화 사회 진입으로 노령인구의 1인 가구 비중이 크게 증가할 것으로 예측된다. 마지막으로 이런 이유 때문에 40대 이하의 젊은 층 1인 가구의 주거 유형은 주로 월세를 선호하며 월세 비중 증가가 가속될 것으로 예상된다.

표 4. 1인 가구의 연령별 주거 형태

Table 4. One family housing types by age

(단위 : 천가구, %)

구분	계	20세 미만	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70세 이상	
합계	4,142 (100.0)	49 (100.0)	763 (100.0)	791 (100.0)	628 (100.0)	591 (100.0)	527 (100.0)	793 (100.0)	
주거 형태	자가	1,323 (31.9)	2 (4.1)	46 (6.0)	124 (15.6)	139 (22.1)	205 (34.7)	292 (55.4)	515 (64.9)
	전세	903 (21.8)	5 (10.7)	185 (24.2)	241 (30.5)	148 (23.5)	114 (19.4)	89 (16.9)	120 (15.2)
	월세	1,636 (39.5)	35 (72.4)	475 (62.3)	382 (48.4)	293 (46.7)	223 (37.7)	116 (22.1)	111 (14.1)
	사글세	124 (3.0)	5 (10.8)	36 (4.7)	14 (1.8)	19 (3.1)	20 (3.5)	13 (2.5)	16 (2.0)
	무상	157 (3.8)	1 (2.0)	21 (2.8)	30 (3.8)	29 (4.6)	28 (4.8)	17 (3.2)	30 (3.8)

자료: 통계청, 2010년 센서스 보도자료

2.4.5 노인 1인 가구 비중 증가

우리나라는 2008년 이미 고령화 사회에 진입했고, 2016년 고령 사회로, 2026년 초고령 사회로의 진입이 예상되고 있다. 이런 관점에서 고령사회 진입과 노인 1인 가구 비중 증가는 사회적 문제로 부각되고 있다.

2010년 센서스 결과 1인 가구 총 4,142천가구 중 60대(527천가구)와 70세이상(793천가구)인 노인 1인 가구가 1,320천가구로 전체의 31.9%로 차지하였다.

노인 1인 가구의 특징은 자가 비율은 상대적으로 높지만, 대부분 노후 준비가 안된 소득수준이 매우 낮다. 정부는 이들을 위하여 주거와 복지를 모두 만족시킬 수 있는 정책 즉, 안정적인 주거상태 보장과 기본 생활수준 유지를 위한 제도가 필요하다. 이 제도가 주

택연금(역모기지론)을 이용한 주택금융활성화정책 정착이 시급한 상태이다.

현재 우리나라는 개인 자산규모 중 부동산 자산의 전체 자산의 약 80%를 차지하고 있으며, 그 중 베이부머 세대[6]를 중심으로 자가비율이 높은 편이다. 주택연금 제도는 주택금융공사와 시중은행에 도입되어 운영되고 있지만, 사후 상속 수단이라는 주택에 대한 인식과 최근 부동산 시장 침체로 주택가격 하락으로 평가 금액 절하로 주택연금가입을 꺼릴 뿐만 아니라 또한 노인 가구의 일자리 취득이 현실적으로 어려움을 고려하여 정부가 주택연금에 대한 인센티브 제도를 도입하여 보급한다면 주택연금의 수요가 증가할 것으로 분석되었다[7].

2.5 1인 가구의 비중 증가에 따른 주택시장 변화

2010년 센서스 결과 1인 가구의 비중 증가는 주택시장에 많은 변화를 예고하고 있다. 최우선적으로 1~2인 가구의 비중의 지속적인 증가는 앞으로 소형주택 보급이 증가할 것을 예고하고 있다. 특히 1인 가구의 주택 점유형태에 있어서 월세비중이 높은 것은 향후 임대시장의 규모가 더 커질 것으로 보인다. 현대 임대 시장으로는 다가구 주택인 원룸이 1인 가구를 대부분 흡수하고 있으나 향후에는 빌트인 등 편의시설을 최대한 제공하는 오피스텔과 교통 등 입지여건이 양호한 환경을 제공하는 도시형 생활주택 등이 1인 가구 주택 수요를 흡수할 것으로 예상된다. 또한 1인 가구의 주거 성향에 맞춘 맞춤형 주택의 보급이 예상되며, 이에 따라 선택의 폭은 앞으로 계속 확대될 전망이다. 하지만 원룸주택 비해 상대적으로 높은 임대료와 공급의 한계가 1인 가구의 임대시장을 선도하는 영향력은 미약할 것으로 보인다.

III. 2010년 주택총조사 결과 분석

주택시장의 가격은 수요와 공급의 변화에 따라 주택시장의 가격을 결정한다. 이러한 주택시장 측면에서 가구수는 수요요인으로, 주택수는 공급요인으로 작용한다. 수요 요인과 공급요인을 모두 고려한 대표적으로 사용하는 지표로는 주택보급률이 있다.

3.1 2010년 일반가구변화분석(수요측면)

2010년 전국 일반가구수는 표5와 같이 2005년 대비 145만 2천 가구가 증가한 1733만9천 가구였다. 지역별로는 5년 동안 수도권에서는 79만 2천 가구가 증가한 825만4천 가구였고, 비수도권에서는 66만 가구가 증가한 908만5천 가구였다. 지역별 일반가구 비중으로 수도권은 2005년 47%에서 2010년 47.6%로 0.6% 증가한 반면 비수도권은 53.0%에서 52.4%로 0.6% 감소하였다. 이는 2005년에서 2010년까지 이 기간 동안에 일반가구수는 수도권지역이 비수도권보다 더 많이 증가하였다.

표 5. 일반가구와 주택수 추이
Table 5. Transition of the general household and Houses

(단위 : 천가구, 천호 %)

		전국	수도권 (a)	비수도권 (b)	b/a	
일반 가구	'05	가구수	15,887	7,462	8,425	1.13
		비중	100.0	47.0	53.0	1.13
	'10	가구수	17,339	8,254	9,085	1.10
		비중	100.0	47.6	52.4	1.10
증감량		1,452	792	660	0.83	
주택 수	'05	주택수	15,623	7,165	8,458	1.18
		비중	100.0	45.9	54.1	1.18
	'10	주택수	17,672	8,173	9,499	1.16
		비중	100.0	46.2	53.8	1.16
증감량		2,049	1,008	1,041	1.03	
주택/가구증감량		1.41	1.27	1.58	1.24	

* 자료 : 통계청, 2010 인구주택 총조사

3.2 2010년 주택변화 분석(공급측면)

2010년 전국 주택수를 분석해 보면 2005년 대비 15,623(천호) 대비 204만 9천호가 증가한 1767만2천호였다. 지역별로는 5년 동안 수도권에서는 100만 8천호가 증가한 817만3천호였고, 수도권에서 104만 1천호가 증가한 949만9천호였다. 지역별 주택 수 비중으로 수도권은 2005년 45.9%에서 2010년 46.2%로 0.3% 증가한 반면 비수도권은 54.1%에서 53.8%로 0.3% 감소하였다. 전체 주택수에서는 비수도권이 약3만 호(전체 204만 9천호 대비 1.5%)가 더 많이 증가했다. 즉 이

기간 동안 수요측면인 일반가구 수는 수도권에서 0.6% 더 많이 증가했지만, 공급측면인 주택수는 수도권에서 0.3% 증가하여 주택공급이 일반가구 증가수에 따라가지 못함을 보여주고 있다.

3.3 지역별 주택보급률(수요공급 측면)

2010년 인구가구총조사 결과 주택 수요와 공급요인 측면을 동시에 표현하는 주택보급률은 표 6과 같이 나타났다.

표 6. 지역별 주택보급률
Table 6. Regional housing supply rate

지역	주택보급률 (%)		b-a
	2005(a)	2010(b)	
전국	98.3	101.9	3.6
수도권	96.0	99.0	3.0
서울	93.7	97.0	3.3
부산	97.9	99.9	2.0
대구	95.7	102.1	6.4
인천	99.1	101.9	2.8
광주	95.2	102.4	7.2
대전	97.0	100.6	3.6
울산	99.5	103.6	4.1
경기	97.5	100.1	2.6
강원	104.0	107.4	3.4
충북	102.9	107.3	4.4
충남	103.8	107.8	4.0
전북	103.0	107.4	4.4
전남	103.9	106.7	2.8
경북	102.8	108.7	5.9
경남	100.6	104.3	3.7
제주	96.0	97.4	1.4

자료 : 통계청, 2010 인구주택 총조사

그 중 전국 주택보급률은 2005년 98.3%에서 2010년 101.9%로 5년 동안 평균 3.6% 증가하였다. 주택보급률 증가율이 큰 순위로는 광주(7.2%)←대구(6.4%)←경북(5.9%)←충북(4.4%)←전북(4.4%)←울산(4.1%)순으로 광역시 및 지방이 주택보급률 증가세가 두드러지게 증가하였다. 특히 광역시의 경우는 5년간 주택공급으로 인하여 모두 주택보급률이 모두 100%를 넘어섰다. 단순히 주택보급률은 100% 달성여부를 기준으로 판단하지만 주택밀집, 이주를 위한 빈집 등 주택시장이 안정적으로 순환하기 위해서는 수도권의 주택보급률은 110%, 비수도권은 120% 정도가 되어야 한

다고 한다. 이런 측면에서 수도권지역은 가구가 계속하여 증가하고 있는 반면에 주택 수 공급이 부족한 지역으로 향후 주택 공급이 더 필요한 지역으로 분석되었다[8].

3.4 2010년 주택총조사 결과 검토

1980년부터 2010년까지 연도별 주택 및 가구수와 증가율 추이는 그림 4와 같이 나타났다.



그림 4. 연도별 주택, 가구수 및 증가율
Fig. 4 Annual housing, households and growth

2005년부터 2010년까지 5년 동안 가구 수 증가량은 수도권(792천가구)이 비수도권(660천가구)보다 약 1.2배 더 많이 증가하였지만, 주택수 증가량은 반대로 비수도권(1,041천가구)이 수도권(1,008천가구)보다 약 1.03배로 거의 비슷하게 증가하였다.

가구수 대비 주택수의 비율을 분석하여 보면 전국은 1.40배 증가하였고, 지역별로는 수도권이 1.27배, 비수도권이 1.58배로 나타나, 이 기간 동안에 가구수 증가가 많은 수도권보다 비수도권 지역이 더 많은 주택을 공급되었음을 확인할 수 있었다.

비수도권지역에 공급이 늘어난 원인으로는 참여정

부가 실시한 전국 지역균형개발사업 일환으로 추진한 세종시, 혁신도시, 기업도시, 경제자유구역 등 각종 개발사업 인근에 공급된 민간 주택사업의 결과로 인하여 이 기간 동안에 지방에 미분양 주택이 증가 원인을 제공한 셈이다[9].

IV. 결론

본 연구는 2011년 7월 통계청에서 발표한 2010년 인구주택총조사 결과를 분석한 결과 가장 변화가 심하게 나타난 내용으로는 가구구조변화와 1인 가구의 지속적 증가 현상이었다. 이런 현상으로 인하여 주택시장이 어떻게 변화할지 전망해 보고, 또 주택총조사 결과 수요와 공급 측면을 분석한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다. 첫째, 4인 가구 중심에서 2인 가구 중심으로 변화는 중대형아파트 중심에서 중소형아파트 중심으로 주택시장 개편을 예고하고 있다. 둘째, 1인 가구 비중의 지속적인 증가는 수도권, 대도시 및 지방 도시 등 인구 집중지역으로 임대시장의 지속적인 확대가 예상된다. 셋째, 1인 가구 비중의 지속적인 증가로 소비자의 니즈에 부합한 다가구 원룸주택, 오피스텔, 도시형생활주택 등 다양한 임대시장이 호황시대가 올 것이다. 넷째, 1~2인 가구 증가세는 주택점유형태에서 보는 바와 같이 20~40대는 자가보다는 전세 및 월세 비중이 높은 것은 자기 부담으로 주택을 보유할 능력이 안되어 이쪽으로 가는 경향이 있지만 향후 이들은 가격이 저렴한 오피스텔, 도시형 생활주택으로 이동이 급격히 증가할 것이다. 다섯째, 노령인구 증가와 노령 1인 가구 비중 증가는 주택역모기 이론 주택연금의 활성화를 통해 주택금융이 주거와 복지 문제를 동시에 해결해야 할 것이다. 여섯째, 베이비부머의 고령화와 퇴직은 보유중인 부동산을 처분하여 생활자금 또는 창업자금으로 활용될 경우 보유중인 주택을 처분하는 시대가 올 것이다. 일곱째, 베이비부머의 고령화와 퇴직은 신규 분양아파트에 투자하는 비율이 떨어져, 신규분양시장이 저조할 것이다. 마지막으로 베이비부머의 고령화와 퇴직은 현재 거주하고 있는 중대형아파트나 수익성을 창출하지 못하는 부동산은 처분할 것이고, 이에 비해 수익성 부동산인 다가구주택, 도시형생활주택, 오피스텔, 수익성 상가 등으로 전

환될 것이다.

향후 주택시장 변동에 대한 정부의 대응 전략으로는 공급우선, 수요자 억제 정책에서 니즈가 요구하는 사항을 최대한 반영할 수 있는 공급차별화 및 수요자 창출 정책으로 전환하여야 하며, 특히 고령화 사회에 진입하고 있는 현실을 직시하여 역모기론을 활성화시킬 수 있는 인센티브제도 보완에 중점을 두어야 할 것으로 판단된다.

참고 문헌

- [1] 고필송·고봉성, “서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 2호, pp. 280~287, 2011.
- [2] 통계청, “2010인구주택총조사 전수집계결과(인구부문)보도자료”, pp. 1~33, 2011.
- [3] 통계청, “2010인구주택총조사 전수집계(가구, 주택부문)집계결과 보도자료”, pp. 1~32, 2011.
- [4] 조명수, “2010년 센서스결과 분석을 통한 주택시장변화 전망(상)”, 주택산업연구원, pp. 1~8, 2011.
- [5] 김태훈, “2010년 센서스결과 분석을 통한 주택시장변화 전망(하)”, 주택산업연구원, pp. 1~8, 2011.
- [6] 전인수·민규식, “베이비붐 세대 은퇴로 인한 주택시장의 변화와 금융권의 대응방안 연구”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 6호, pp. 921~928, 2011.
- [7] KB 국민은행, “주택시장 리뷰”, KB국민은행, pp. 18~24, 2010.
- [8] 전인수, “인구 및 가구 구조의 변화가 주택시장에 미치는 영향”, 한국전자통신학회 2011년도 추계종합학술대회, 5권, 2호, pp. 68~72, 2011.
- [9] KB 국민은행, 「월간 전국주택가격동향조사」, pp. 112~113, 2012.

저자 소개



고필송(Pill-Song, Ko)

1982. 2 중앙대학교 기계과 졸업
2001. 2 건국대학교 부동산석사
2010. 8 전주대 부동산학박사
2011. 9~현재 상명대 경영대학원

글로벌부동산학과 외래교수

대한공인중개사정보통신(주) 대표이사, KCPM 이사

한국부동산중개학회 이사

글로벌부동산연구원 이사

※ 관심분야 : 부동산정책, 부동산 투자/개발



김동현(Dong-Hyun Kim)

2002년 이학박사(컴퓨터응용)
2006년 행정학석사(부동산학)
2010년 부동산학 박사(부동산투자)
1996년~현재 청암대학교 교수

벤처정보연구소장

정보처리 기술지도사

※ 관심분야 : 부동산시장 분석, 부동산정보, 부동산공시법, 부동산경매