

뉴 패러다임의 주택시장... 주택 정책의 근본적 혁신을

두 성 규 | 한국건설산업연구원 연구위원
skdoo@cerik.re.kr

단순한 침체기 아니다

오랜 세월을 거치는 동안 인류 문명은 발전해 오고 있으며, 최근에는 그 속도가 더욱 빨라지고 있다. 이러한 발전의 이면에는 현실을 살아가면서도 내일 혹은 더욱 먼 미래를 꿈꾸는 생각의 발길이 내딛고 있는 방향성과 역동성이 언제나 자리하고 있다. 우리는 그것을 변화라고 부르기도 하고, 혁신이라고 강조하기도 한다.

중요한 것은 작은 변화의 시작이라고 하더라도 점차 거대한 변화의 물결로 우리 삶을 송두리째 바꾸어 버리기도 한다는 점이다. 작년 세계인들의 가슴에 선명한 인상을 남기고 떠난 스티브 잡스는 스마트 혁명을 통하여 상상 속에서나 가능한 것으로 여겨졌던 것을 우리 삶 속에서 어떻게 구현될 수 있는지 혁신을 통해 보여준 바 있다.

우리의 주택시장도 큰 변화의 바람 속에 흔들리고 있다. 단순히 경기 변동에 연동된 변화가 아니라 시장 상황과 제도 변화의 요구가 안팎에서 격랑처럼 밀

려들고 있기 때문이다. 이런 상황 속에서 시급한 현안이 한둘이 아니겠지만, 회복조차 기약할 수 없는 주택시장을 어떻게 자리매김해야 할 것인가라는 과제는 그 무엇보다 본질적이고 시급하다고 하지 않을 수 없다. 나아가 지난날의 경험치를 더해볼 때, 주택산업과 시장을 최적의 상태로 구축하는 것은 시장 참여자들의 노력과 고민만으로는 충분치 않다.

제도와 법령의 제대로 된 정비가 이루어져야만 온전한 대비와 새로운 도약을 기대해볼 수 있기 때문이다. 하지만 안타깝게도 현재 정치권이나 정책 당국의 주된 관심사는 아직 강증기의 흐름을 제대로 잡기보다 실개천의 지류에 얽매어 시간과 기회를 놓치고 있다는 느낌을 지울 수 없다.

앞으로 어떤 변화를 고민해야 하고, 그것이 주는 의미는 무엇인지 몇 가지 짚어보면 다음과 같다.

주택시장 안팎의 환경 변화

국내 주택시장은 1970년대 이후 눈부신 성장을 이

특집 주택정책 변화와 주택시장

룩한 바 있다. 현재 800만호를 상회하여 전체 주택 가운데 59%를 차지하고 있는 아파트의 급속한 보급은 2010년 기준 주택 보급률 101.9%의 일등공신이다. 주택에 거주하는 가구원 수의 변화도 주목할 만하다. 베이비부머 시대를 거쳐 1990년 이후 3~4인 가구가 중심을 이루고 있었지만, 지금은 평균 가구원 수가 2.69명으로 감소하여 2010년 이후 2인 가구가 다수를 차지하고 있다.

특히, 1인 가구의 비율도 17.5%에 달할 정도로 급속하게 증가하고 있어 향후 가구 분화의 진행 정도에 따라서는 주택시장 및 주택 정책의 방향성에 큰 영향을 줄 것으로 보인다. 가구주의 고령화와 여성화가 빠르게 진행되는 점도 가구 구성원 내에서의 주목할 만한 변화라고 할 수 있다.

통계청의 장래 인구 추계를 보면 앞으로의 변화 흐름도 대략 가늠할 수 있다. 2010년 기준 4,941만명인 총인구는 2030년까지 계속 증가하여 5,216만명에 달한 후 감소세로 돌아설 것으로 예상되고 있다. 인

구 증가율도 2031년부터 마이너스로 돌아선다는 전망이다. 이렇게 되면 2030년 전후가 주택 수요의 변화에도 영향을 주는 주요한 전환점이 될 것임은 분명하다.

현재 진행 중인 국내 연령별 인구 구성비도 구조적 변화가 진행되고 있다. 생산 가능 인구(15·64세)가 2016년에 3,704만명(인구의 72.9%)을 찍은 후 감소하기 시작하며, 2030년이 되면 65세 이상 고령 인구가 2010년 대비 2.3배로 증가할 전망이다.

생산 가능 인구 100명당 부양 인구도 2012년 36.8명에서 2060년에는 101.0명으로 증가가 예상됨에 따라 사회 전반의 생산성과 활력이 떨어지고 주택시장의 소비 계층 교체와 구매력 약화 등의 문제들이 등장할 것으로 보인다.

주택시장 위기와 소비 패턴 변화

과거 주택 공급이 절대적으로 부족하던 시절 ‘내 집 마련’은 국민들 가슴 속에 가장 중요한 인생 목표



향후 주택 정책의 방향성은 단순한 변화의 흐름을 주시하고 대응하는 것이 아니라 근본적 틀을 바꾸는 데 두어져야 한다.

이었다고 해도 과언이 아니다. 주거 수준과 상관없이 그저 내 등을 따뜻하게 누일 수 있는 공간을 소유할 수 있다면 성공적 삶으로 치부될 수 있는 사회적 바로미터로 작용하기까지 했다.

그 후 경제 성장과 산업 발전으로 국민소득이 증가하면서 주택에 대한 수요는 넘치고 공급은 부족하여 주택청약제도와 선분양제도가 공급 질서의 근간이 되었다. 개발 이익과 연결되어 부동산 투기를 유발시키는 부작용도 없지 않았지만 부족한 자원의 효율적 배분을 위한 역할이 적지 않았다고 할 수 있다.

그러나 2008년 글로벌 금융위기 이후 세계 경제의 급격한 위축은 국내 경기 침체를 넘어 주택시장에도 큰 타격을 안겨주고 있다.

주택 보급률이 100%를 상회하면서 양적 부족에서 탈피하게 되자 주택시장 내에서도 주택 소비 패턴의 변화가 감지되고 있다. 당분간 주택의 자산 가치 증대를 기대할 수 없다는 이유도 있겠지만, 주택 소유를 고집하기보다 임대를 선호하는 성향이 뚜렷해지고 있는 것이다. 질적 가치의 추구라는 트렌드 변화에 맞게 주거의 취향이나 선호도 분명해지고 있어 다양한 유형의 주택 출현도 기대되고 있다.

소유와 임대차라는 이분법적 관계에서 벗어나 기존의 틀을 깨트린 새로운 소유 및 이용 관계 정립의 필요성도 대두되고 있다. 유럽의 '소형·친환경·코하우징'과 같은 건축이나 시공에 대한 관심은 물론이고 국내 '땅콩 주택'의 출현에서 보듯 다양한 주택 공유의 실험이 확산될 가능성도 커지고 있다.

주택 정책의 근본적 혁신 필요

환경 변화에 적절하게 대응하지 않으면 살아남을 수 없다는 것은 주택시장의 경우에도 예외는 아니다.

주택 정책은 주택시장의 변화를 제대로 읽어내지 못할 경우 공염불이 되기 쉽다.

주택시장의 새로운 패러다임에 발맞추어 정책의 방향성을 수립하려면 가장 먼저 무엇부터 시작해야 할까. 각자의 생각이 다르겠지만, 수요 부족과 양적 공급 확대에 치중하던 시절에 도입된 주택 청약을 포함한 공급제도 전반의 근본적 수정이 우선 떠오른다.

주택 보급률 100% 상회, 1~2인 가구 중심의 급속한 가구 분화, 인구 증가율 감소, 초고령화 사회로의 진입, 베이비부머 세대의 은퇴와 소비 계층의 교체, 경기 침체의 장기화 가능성 등 굵직한 변화들은 거의 반영되지 못하고 있기 때문이다. 또한 '내 집 마련'보다 '안정적 주거 확보'에 방점이 두어지는 등 주된 소비 계층의 관심과 니즈도 하루가 다르게 변신을 거듭하고 있는데, 이런 측면들의 정책 반영도 미흡한 편이다.

변화의 수준과 관련해서는 스마트 혁신의 시대에 걸맞게 '주택'이라는 단어의 정의나 개념조차 새롭게 만들 각오를 가지고 중장기적 계획의 수립과 추진에 임하여야 한다. 그렇지 않으면 한치 앞을 가늠하기 힘든 주택산업의 미래를 담보하기 어렵다.

아직도 부동산시장의 규제 강화 혹은 완화의 양자택일에 함몰되어 있다면 변화를 충분히 인식하지 못하고 과거의 타성에 젖어 있음을 대변하는 것과 다름 아니다.

향후 주택시장의 패러다임 변화를 수용하는 주택 정책의 방향성은, 단순한 변화의 흐름을 주시하고 대응하는 것이 아니라 근본적 틀을 속속들이 바꾸는 수준으로 혁신의 에너지를 내부에서 이끌어내는 데 두어져야 한다. 이제는 변화가 '선택이 아니라 필수'임을 되새길 때다. CERIK