

특집

'주택'의 미래를 말하다

성장 요인 감쇠... 주택산업 구조 개혁 '불가피'

김 현 아 | 한국건설산업연구원 연구위원
hakim@cerik.re.kr

주택시장, 구조적 전환기

주택의 양적 부족 문제가 해소되고 가격 상승에 대한 기대감이 낮아지면 주택을 소비하거나 투자하는 패턴에 변화가 나타난다. 지금까지 이러한 변화는 주로 인구 감소가 시작되고 주택 공급이 충분히(주택 보급률이 110% 이상) 달성된 지방 도시에서만 나타나던 현상이었다.

그러나 글로벌 금융위기 이후 이러한 현상은 수도권에서도 목격되고 있다. 수도권은 여전히 인구 및 가구 수가 증가하고 주택 보급률도 간신히 100%에 근접한 상황이지만 1~2인 가구의 증가와 빠른 고령화 등 인구 구조 변화는 이미 곳곳에서 그 영향력을 나타내고 있다.

이미 많은 전문가들은 이제 수도권 주택시장도 구조적인 전환기에 진입했다고 해석하고 있다. 시장이 구조적으로 변하고 있다면 주택산업도 이제는 변화

가 불가피할 것이다.

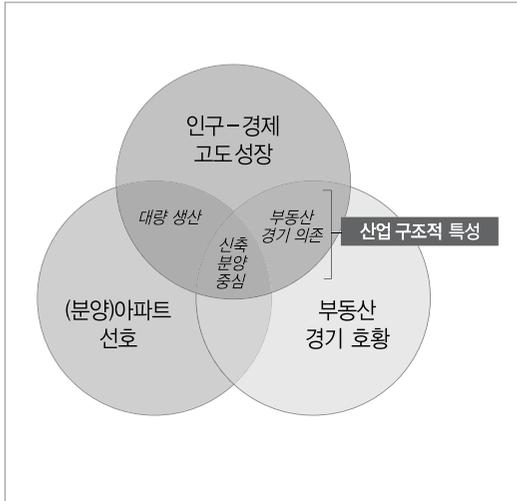
주택산업 성장 요인 쇠퇴

우리나라 주택산업의 구조적 특징은 크게 '대량 생산 시스템', '경기 의존적인 자금 조달(선분양)', '신축-분양 상품 위주' 라는 3가지로 요약할 수 있다. 이러한 특징은 모두, '인구 성장 - 부동산 경기 상승 - 아파트 선호' 라는 주택 시장의 환경적 성장 요인과 연계되어 있다(그림 1) 참조.

즉, 인구가 성장하면서 지속적인 주택 수요가 발생하였기에, 부동산 경기가 대세적 상승기에 있었기에, 아파트라고 하는 획일적인 대량 시스템이기에 가능했던 특징이었다.

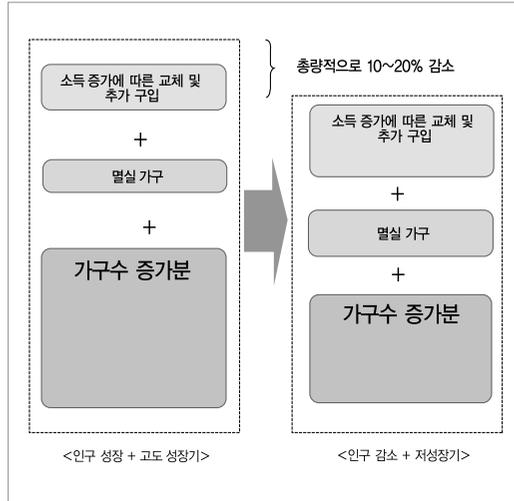
그러나 30년 이상 주택산업의 성장을 견인했던 성장 요인들은 점차 쇠퇴하고 있다. 인구 성장세는 둔화되고 있을 뿐만 아니라 1~인 가구가 3~4인 가구

<그림 1> 우리나라 주택산업의 성장 요인과 산업 구조적 특성



주 : 김현아(2010), "2020 주택·부동산 시장 전망" 한국건설산업연구원 개원 15주년 기념 세미나 발표 자료집의 내용을 재구성하여 도식화한 것임.

<그림 2> 총 주택 수요의 구성 요소 변화



자료 : 김현아(2012), "2012년 부동산시장의 주요 이슈와 중장기 전망" 「주택금융월보(2월호)」, 한국주택금융공사.

를 빠르게 대체하고 있다. 신규로 주택시장에 편입 되는 가구 수 증가 규모는 2000년대 들어 30만호 수준, 그리고 2009년 이후에는 20만호대로 점차 감소 추세에 있다.

부동산 경기 둔화는 향후 가격 상승에 대한 기대감을 낮추면서 선분양 방식의 한계를 드러내고 있다. 글로벌 금융위기까지 겹쳐 금융권들의 부동산 PF도 우호적이지 않다.

보유 및 대형 아파트 중심의 주택 소비 패턴은 보유 대신 임차, 중대형보다는 기능성적인 소형으로 쏠리고 있다. 최근 전세가격 대비 매매가격의 비중이 50%를 넘어섬에도 불구하고 전세 수요가 매매 수요로 전환되지 않는 것은 이러한 소비 패턴의 영향 때문이다.

문이다.

부동산 자산 비중이 높은 고령 가구들은 추가 구매의 여력이 낮아졌고 오히려 보유 주택을 처분하고자 하는 새로운 중고 주택 공급자로 등장하고 있다. 종합해 보면 지금까지의 대규모 신축 분양 주택 중심의 주택산업은 생산 구조 자체의 변화를 요구받고 있다 (<그림 2> 참조).

향후 국내 주택산업은 '양적 규모의 축소'와 '생산 시스템의 변화'라는 두 가지 측면에서의 변화가 예상된다.

먼저, 양적 규모의 축소이다. 2000년대 중반 이후 신축 주택 인허가 규모는 약 20% 이상 감소¹⁾하였다. 뉴타운 등 재정비 관련 정책들의 변화도 신축 주택의

1) 1989년 이후 2003년까지 아시아 금융위기를 겪었던 한두 해를 빼고 연간 신규 주택시장의 규모는 그 이전의 2배가 넘는 56만호 수준으로 확대되었지만 2004년 이후 44만호 수준으로 감소, 글로벌 금융위기를 겪은 2008년부터 2010년까지는 40만호 미만에 그쳤음.

특집 '주택'의 미래를 말하다

규모에 영향을 미칠 것으로 예상된다. 전면 철거 후 아파트로 대체되는 기존의 뉴타운 방식에서 벗어나려는 지자체들이 하나둘씩 증가하고 있기 때문이다. 2000년대 들어 서울의 총 신규 주택 공급 물량의 약 40% 정도²⁾가 재개발이나 재건축 사업에서 이루어졌다. 그러나 현재와 같은 주택 재정비 정책이 이어진다면 향후 노후 주택의 재정비 사업이 신규 주택 시장에서 차지하는 비중은 과거보다 축소될 것으로 보인다.

그러나 재고 주택의 경과 연수가 늘어나면서 주택의 수명을 연장시키거나 에너지 효율을 제고시키기 위한 노후 주택의 개보수 및 리폼 수요는 계속 늘어날 것으로 예상된다.

미국이나 일본 등의 사례를 살펴보면 고도 성장기를 지나면서 각국의 건설 투자의 절대적인 규모는 정체 및 감소하지만 전체 건설 투자에서 주택 투자가 차지하는 비중은 오히려 증가하거나 일정 수준이 유지되고 있었다. 선진국들의 주택 투자 비중이 유지되는 데는 신축보다는 유지관리 및 개보수에 대한 수요와 주택의 에너지 성능 교체가 매우 큰 영향을 미치고 있다.

아울러 신축 주택의 이용과 관련된 서비스 시장(주문 주택, 빌트인 등 내구 조립재, 주택 관련 금융 및 보험 상품 등) 역시 확대될 것으로 예상된다. 이런 추세라면 아파트 중심의 대량 생산에 구조화된 주택 생산 시스템은 시공부문의 대안 모색(신축 감소, 재정비 수요 증가)과 서비스 영역으로의 확대라는 새로운 활로를 찾아야 할 것이다.

둘째는 주택 수요 및 소비 패턴의 변화에 따른 주택 상품의 변화이다. 2011년 주택 인허가 실적은 약 55만호로 2007년 이후 최대 규모를 나타냈다.

3년 연속 40만호 이하로 부진했던 점을 감안할 때 매우 이례적인 결과였다. 그렇지만 자세히 살펴보면, 아파트 비중은 65%로 감소하고 단독주택이나 연립주택과 같은 非아파트 비중이 35%로 증가하면서 내용적인 측면에 큰 변화가 있었다.

非아파트형 주택(19만 2,000호)의 절반(8만 5,000호) 가량이 도시형 생활주택(10평 미만의 주택)으로 공급되었다. '대규모 분양 아파트 상품'에서 '소규모 임대 주택 상품'으로 주택의 주택 상품이 변하고 있는 것이다.

도시형 생활주택 등은 주로 도심의 자투리 토지를 활용하여 건설하게 되며 공사 기간도 1년 미만으로 짧다. 교외 신도시 지역의 대규모 아파트단지와는 투입 자금의 규모나 자금 회수 기간, 수요 계층이 달라질 수밖에 없다.

'땅콩 주택'이나 '도심 한옥' 등에 대한 수요자들의 관심이 증가하면서 중상층 이상의 주택 소비 패턴에도 변화고 나타나고 있다.

이처럼 다품종 소량 생산 방식으로의 전환은 주택 산업에 참여하는 기업의 규모를 슬림화³⁾시킬 것이다. 따라서 그동안 경쟁적 우위를 점해왔던 대기업들의 주택사업 참여 방식에는 변화가 요구된다.

새로운 환경에 부합하는 제도 개혁을

이처럼 우리나라의 신규 주택시장은 시장 규모의

2) 기간마다 약간의 차이가 있는데 2005년 이전에는 60%에까지 근접하였으나 2006년 이후 재개발·재건축 사업들이 지연되면서 이 비중은 다시 감소하였음.

3) 대규모 단지형 아파트 개발사업은 사업비 조달 규모가 크기 때문에 대형 건설업체들의 참여가 활발하였으나 사업 규모가 나뉘고 소규모 비아파트 상품 개발이 활성화되면 대형 건설사보다는 중소 건설사의 참여가 상대적으로 유리할 것으로 판단된다.

축소라는 큰 추세 변화와 함께 대량 판매 방식이 과거처럼 용이하지 않는 구조적인 변화가 나타나고 있다. 그러나 주택단지는 점점 대형화되고 있으며 모든 계획 기준은 단지 단위로 규정되어 있다. 또한 신축 주택의 판매 및 유통과 관련된 현행 주택공급제도 역시 과거 대량 생산과 판매 방식에 대부분의 기준이 맞추어져 있다.

이미 1~2인 가구와 고령 가구들이 빠르게 증가하면서 주택의 주요 구매 계층의 인구학적인 변화가 일고 보유 중심의 1차 구매자의 수는 현격하게 감소하고 있다.

이러한 변화는 대규모의 분양 아파트 중심의 신축 공급 체계가 더 이상 지속되기 어려운 환경임을 알리는 환경 변화이기도 하다. 따라서 향후 주택경기가

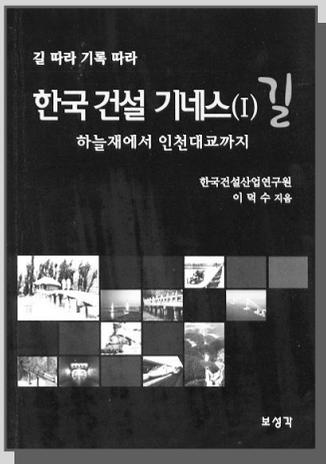
다시 회복된다고 하더라도 이전과 같이 신축 주택이 원활하게 판매되고 거래되기에는 한계가 있을 것으로 예상된다.

이제 우리나라 주택의 공급 문제는 과거와 달리 양적인 문제를 벗어나, 필요로 하는 계층에게 어떻게 제대로 공급하느냐 하는 거래와 유통의 문제에 대한 고민이 요구된다고 하겠다.

지금의 산업 구조가 형성된 데에는 현재의 방식이 가능하게 했던 정책과 제도의 힘이 컸다. 그러므로 산업 구조를 변화시키기 위해서는 기업의 개별적인 노력과 함께 제도도 함께 바뀌어야 할 것이다. 특히, 그동안 초과 수요와 투기 억제에 집중되었던 주택공급제도는 새로운 환경 변화에 맞추어 대대적인 개혁과 변화가 요구된다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길 / 이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수포교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 '최초, 최고, 최장, 최대' 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(I) 길』을 발간하였다.