



기본 | 18-31

# 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1)

Real Estate Market Trends and Issues for 2035

이수욱·박천규 외

기본 18-31

---

# 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(Ⅰ)

---

Real Estate Market Trends and Issues for 2035

이수욱·박천규 외

## ■ 연구진

이수옥 국토연구원 선임연구위원(공동 연구책임)  
박천규 국토연구원 연구위원(공동 연구책임)  
김성일 국토연구원 선임연구위원  
김지혜 국토연구원 책임연구원  
노민지 국토연구원 책임연구원  
이태리 국토연구원 책임연구원  
전성제 국토연구원 책임연구원  
강성우 국토연구원 연구원  
최진 국토연구원 연구원  
황관석 국토연구원 연구원

## ■ 외부연구진

한국리서치

## ■ 연구심의위원

유재윤 (전)국토연구원 선임연구위원(주심)  
강미나 국토연구원 주택·토지연구본부장  
김근용 국토연구원 선임연구위원  
안흥기 국토연구원 선임연구위원  
변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장  
박환용 가천대학교 교수  
임유현 국토교통부 사무관

# 주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



## 본 연구보고서의 주요 내용

- 1 이 연구는 인구변화, 저성장, 4차 산업혁명 같은 사회경제적 여건변화로 미래의 부동산 시장이 어떠한 변화를 겪게 될지 그 변동수준과 내용을 분석하는 데 목적이 있음
- 2 연구결과, 인구변화에 따른 주택수요 감소, 빅데이터 이용 증가, 공기의 질 중시, 주거공유 등이 미래 부동산시장의 주요 트렌드와 이슈가 될 것으로 전망되며, 부동산을 보는 관점에서 '시장성' 외에 주거의 '공공성'과 '편의성'을 중시하는 경향도 점차 확대될 것으로 예상됨
- 3 미래 부동산시장은 초고층 아파트·소형주택 선호 지속, 건강·환경·에너지·스마트 기능을 갖춘 첨단 주택보급 확대, 빅데이터를 이용한 시장분석 및 예측이 일반화됨에 따라 주거생활, 주택유형, 부동산정책 측면에서 현재와는 많은 차이를 보일 전망이다

## 본 연구보고서의 정책제언

- 1 부동산시장 여건변화 대응, 부동산시장 안정, 주거복지 및 주택기능 향상 측면에서 중장기 부동산시장 안정을 위한 16개 정책을 제언
- 2 (여건변화 대응 정책제언) 인구변화에 대응한 주거정책, 고령인구 주거복지정책, 주택개념·유형 등에 관한 새 기준 마련, 부동산정책 지방이관 및 위임사무 정비, 북한 주택시장 개방 대비 등에 관해 정책제언
- 3 (시장안정을 위한 정책제언) 소비자 지향 주택공급 환경 확대, 부동산시장 지역차별화 확대에 대비, 지방마을 소멸로 인한 시장붕괴 완화, 주거정비사업 체계 재편, 통합 빅데이터 구축 및 활용 지원 강화 등의 정책을 제언
- 4 (주거복지 및 주택기능 향상을 위한 정책제언) 세대별 주거소비패턴 반영, 주거서비스 향상 기준 마련, 기존 건축기준 개선, 패시브하우스 등 보급기준 정비, 노후 공동주택 주거성능 개선기준 마련, IT기술 확산 정책적용 등을 제언





## 1. 서론

### □ 연구 배경과 목적

- 우리 사회는 빠른 인구·가구 구조변화와 사회경제적 변동이 예견되고 있으나 부동산 분야에서는 그에 대한 장기적·적극적 대책마련이 부족한 실정임
- 이 연구는 중장기적 측면에서 부동산 분야의 트렌드와 주요 이슈가 부동산시장에 미칠 영향력을 분석하는 데 목적이 있음

### □ 연구 범위와 방법

- 주택분야에 중점을 두어 분석하고 중장기 전망을 위해 목표연도를 2035년으로 설정
- 질적 연구와 양적 연구의 적절한 조합을 통해 다양한 이해관계자들의 의견을 균형적으로 수렴
- 중장기 부동산시장의 트렌드와 주요 이슈 도출은 문헌조사, 전문가심층면담조사(In-Depth Interview, IDI), 부동산전문가 설문조사(2회)의 과정을 통해 조합하고 유형화
- 트렌드와 주요 이슈를 감안한 시장 변동요인의 영향력을 파악하기 위해 별도의 통계 및 계량 분석 수행

### □ 연구수행체계

- 이 연구는 2개년(2018~2019) 동안, 7개의 연구내용으로 구분 수행. 7개 구성 틀 가운데 부동산시장 관련분야 및 트렌드 선정, 전문가조사 등으로 분야별 트렌드 및 이슈 분석, 중장기 부동산시장 트렌드와 이슈 도출 등을 1차년도에 수행

- 부동산시장 트렌드와 주요 이슈를 도출하는 절차는 ① 중장기 전망을 위한 부동산시장 관련분야 선정 → ② 관련분야별 미래 트렌드와 주요 이슈 검토 → ③ 부동산시장 트렌드 및 주요 이슈 도출 → ④ 2035년의 부동산시장 개념화 및 변동수준 분석 → ⑤ 2035년 부동산시장 안정을 위한 정책제언 → ⑥ 이 연구의 학술적·정책적 기대효과를 제시하는 과정으로 진행
- 2차년도(2019)에는 미래 시나리오 작성, 시뮬레이션 모형 개발 및 구축 등으로 바람직한 부동산시장의 미래 모습을 제시하고 선제적인 시장 대응 전략을 제안

#### □ 선행연구와의 차별성

- 선행연구들은 미래에 특정 연구분야에서 나타날 트렌드와 주요 이슈를 도출을 목적으로 연구수행
- 본 연구는 트렌드, 이슈 외에 시장의 변동수준을 예측하고, 국민주거안정을 위해 그 변동성을 최소화하기 위한 정책 및 제도개선 방안을 가상실험(시뮬레이션)을 통해 제시하고자 한다는 점에서 차별화됨

## 2. 부동산시장의 주요 정책변화와 2017년의 부동산시장

#### □ 시기별 부동산시장 변화와 주요 특징

- (주택매매가격) 참여정부(2003~2007) 4.9% → 이명박정부(2008~2012) 2.7% → 박근혜정부 이후(2013~2017) 1.5%로 상승폭 둔화
- (주택전세가격) 참여정부(2003~2007) 1.3% → 이명박정부(2008~2012) 5.2%, 박근혜정부 이후(2013~2017) 3.0% 상승
- (주택거래) 주택매매가격변동률과 상관성이 큰 것으로 나타났으며, 2015년 119.4만 건으로 최고의 거래수준 기록
- (주택공급 및 재고) 2003년 이후 2008년~2009년의 기간 동안 37.1만~38.7만 호가 공급된 것을 제외하면 매년 50만 호 내외의 주택 공급
- (주택시장 순환국면) 전국은 2013년 3분기에 저점 통과, 2015년 3분기 회복 →

확장국면 진입 후 4분기에 정점 통과 → 2016년 1분기 둔화국면으로 전환, 2017년 2분기 이후 수축국면 지속

## □ 시기별 주요 부동산정책과 특징

- 2000년 이후의 부동산정책은 ① 수요관리(투기억제), ② 서민주거안정, ③ 주택수요 활성화 등으로 구분 가능

표 1 | 역대정부의 부동산정책 유형과 실적

구분	참여정부 (2003~2007)	이명박정부 (2008~2012)	박근혜정부 (2013~2016)	문재인정부 (2017.5~)	소계
수요관리정책	6	3	2	3	14
서민주거안정	6	2	5	1	14
주택시장 활성화	-	11	5	-	16

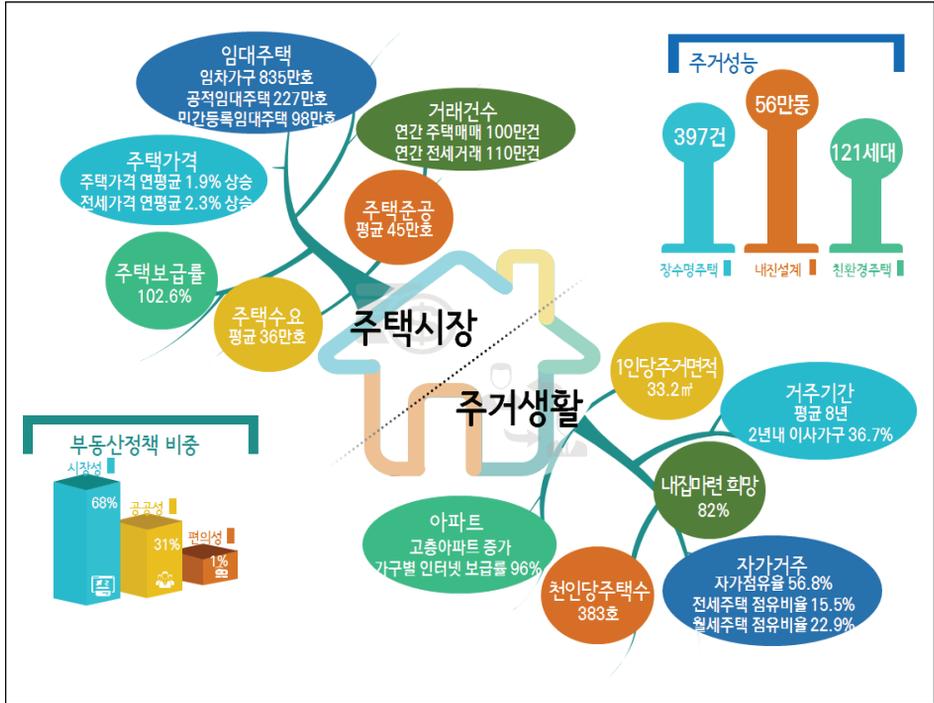
자료: 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.34 재인용

- 부동산정책은 경기여건 변동, 인구 및 가구구조변화, 도시 발전과 확장, 주택 공급량 등에 따라 단기대책을 취할 수밖에 없었던 한계 존재

## □ 2017년의 부동산시장

- (시장측면) 주택보급률 102.6%, 전세와 매매가격 상승, 평균 36만 호의 주택수요와 연평균 45만 호의 주택준공, 임차가구 835만, 공적임대주택 227만 호, 민간 등록 임대주택 98만 호
- (주거생활측면) 고층아파트 증가 및 아파트 주거문화 보편화, 10가구 중 6가구는 자가 거주, 무주택자 10가구 중 8가구는 내 집 마련 희망, 천인당 주택수는 383호, 생활 불편저감 위한 주택보급이 확대되는 추세

그림 1 | 2017년의 부동산시장



주: 부동산정책 비중은 역대정부별 부동산정책 유형에 따라 추정(예, 시장정책 비중은 이 보고서 <표 2-7>에서 정리한 전체 정책 44건 대비 수요관리정책 14건과 주택시장 활성화 정책 16건의 비중)

자료: 저자작성

### 3. 부동산시장 관련분야의 트렌드와 주요 이슈

#### □ 부동산시장 미래분석을 위한 관련분야의 선정

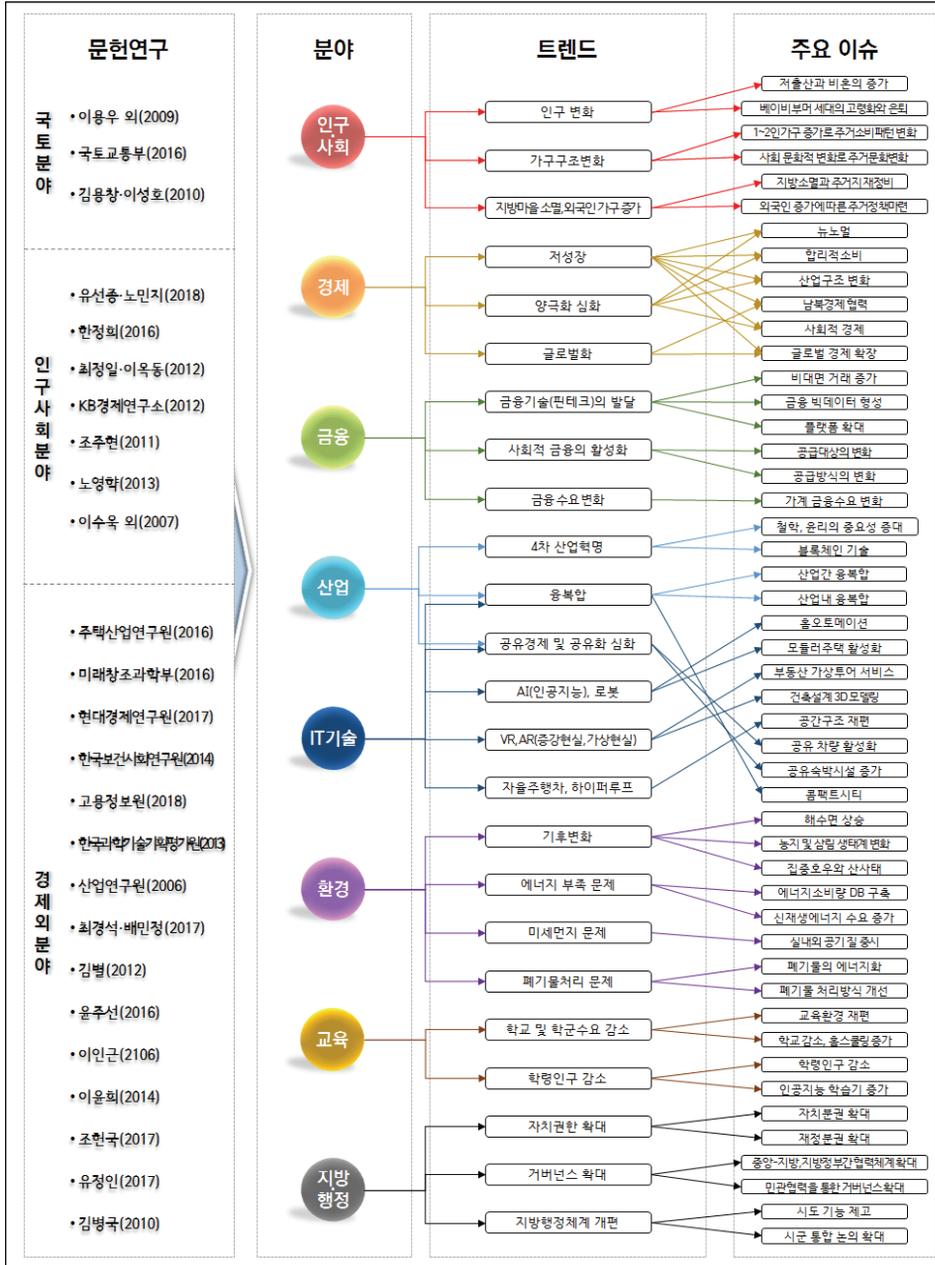
- 미래예측 및 국토교통 미래 관련 선행연구 분석, 전문가 심층면담, 부동산전문가 설문조사, 계층(AHP)분석 등으로 관련분야와 트렌드 도출
- 선행연구 분석을 통해 1차로 인구·사회, 경제, IT기술, 교육 등 8개 분야와 저출산·고령화, 인공지능, 기후변화 등 분야별 트렌드 24개 선정

- 관련분야별 트렌드에 대한 정확도를 높이기 위해 분야별 전문가 22인을 대상으로 1:1 심층면담조사와 전문가집단인터뷰(FGI)를 병행 실시
- 17개 질문의 설문지로 종사하고 있는 업무분야의 트렌드, 각 트렌드와 부동산 시장의 관계, 부동산시장의 미래 이슈 등에 대해 심층면담

#### □ 관련분야의 미래 트렌드

- 문헌조사와 분야별 전문가를 대상으로 심층면담(IDI) 후 인구·가구, 경제, 금융, 산업, IT기술, 환경, 교육, 지방·행정 등 8개를 관련분야로 설정하고 트렌드 도출
- 인구·사회분야 트렌드로 인구구조변화·가구구조변화·지방소멸 및 외국인가구 증가 등 3개
- 경제분야 트렌드로는 저성장·양극화 심화·글로벌화 등 3개
- 금융분야는 금융기술 발달·사회적 금융 활성화·저출산고령화에 따른 금융수요 변화 등 3개
- 산업분야 트렌드는 4차 산업혁명·융복합·공유경제 및 공유화 등 3개
- IT기술분야 트렌드로는 인공지능 및 로봇·증강 및 가상현실·자율주행차 및 하이퍼루프 등 3개
- 환경분야의 트렌드는 기후변화·에너지부족·미세먼지·폐기물처리 등 4개
- 교육분야는 학령인구 감소·학교 및 학군수요 감소 등 2개
- 지방·행정분야 트렌드로 자치권한 확대·거버넌스 확대·지방행정체계 개편 등 3개 선정
- 8개 분야에서 총 24개를 부동산시장 관련분야의 주요 트렌드로 선정

그림 2 | 부동산시장 관련분야의 미래 트렌드와 주요 이슈



자료: 저자 작성

## 4. 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈

### □ 부동산시장 주요 변동요인 등의 선정방법

- 제3장에서 도출된 관련분야별 트렌드와 이슈, 부동산시장 영향 지표 등을 설문화 하여 부동산전문가 대상 조사와 AHP분석(계층분석)을 실시
- 1차 조사는 부동산전문가 등 550인을 대상으로 이루어졌고, 2차 AHP분석에는 1차조사 응답자 152명 중 51명의 최종 조사결과를 활용
  - (1차 조사) 미래의 트렌드 7개와 관련 주요 이슈 27개 조사, 미래 주택 모습에 영향을 미칠 것으로 판단되는 30개 지표의 변화 수준에 대한 평가를 실시
    - \* 부동산시장 관련분야의 트렌드 24개에 대한 중복성과 중요성, 그리고 부동산 특성 등을 감안하여 7개의 부동산시장 트렌드와 27개의 주요 이슈를 선정한 후 설문조사 수행
  - (2차 조사) 미래 주택시장 평가기준(공공성·시장성·편의성)\*에 대한 중요도 평가, 트렌드와 미래 이슈의 영향, 20개 지표의 변화 수준 등 조사
    - \* 미래 주택시장에 대한 균형적인 평가를 위해 공공성, 시장성, 편의성으로 평가기준을 제시하고 각각의 중요도를 조사. 1차 대상 30개 지표 중 우선순위가 높은 20개를 도출하여 조사

### □ 부동산시장의 미래 이슈

- (중요도 평가) ‘시장성’의 상대적 중요도가 0.3533, ‘공공성’과 ‘편의성’이 각각 0.3148, 0.3319로 나타남

표 2 | 중요도 평가기준에 대한 AHP분석 결과

구분	공공성	시장성	편의성	중요도
공공성	1.0000	0.9174	0.9214	0.3148
시장성	1.0901	1.0000	1.0962	0.3533
편의성	1.0853	0.9122	1.0000	0.3319
계	3.1754	2.8296	3.0176	-

CI: 0.0004 CR: 0.0007

자료: 저자 작성

- (트렌드에 대한 상대적 중요성 평가) 모든 기준에서 인구 및 가구구조 변화의 중요도가 가장 높고, 지방분권 및 행정체계 변화가 가장 낮음
- (공공성) 인구 및 가구구조 변화의 상대적 중요도는 0.1798, 저성장 및 양극화 심화 0.1618, 학령인구 감소와 학군수요 변화 0.1465의 순
- (시장성) 인구 및 가구구조 변화 0.1757, 학령인구 감소와 학군수요 변화가 0.1537로 2순위, 저성장 및 양극화 심화가 0.1516으로 3순위
- (편의성) 인구 및 가구구조 변화는 0.1709, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 0.1589, 학령인구 감소와 학군수요 변화가 0.1455
- (부동산시장의 주요 이슈) 시장성 중시 경향이 지속될 것이나 주거의 공공성과 편의성에 대한 인식변화로 주요 이슈도 사회경제적 여건 변화(악화)와 환경과 지방권한 강화 등에 맞춰 변화할 것으로 예상
- 중장기 부동산시장의 27개 주요 이슈로는 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화, 1~2인 가구 등 소형가구 증가, 외국인가구 증가, 도시·비도시간 인구분포 편차 심화, 소득 정체, 소득 및 자산 양극화, 합리적 소비 확대, 공유경제 시장 확대, 안전자산 선호 증대, 비대면 거래 증가, 인공지능 로봇기술 발달, 빅데이터 활용 증대, 공기의 질 중시, 친환경에너지 수요 증가, 학령인구 감소, 학군수요 감소 등

표 3 | 중장기 부동산시장 7대 트렌드에 대한 AHP분석 결과

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
인구 및 가구구조 변화	<b>0.1798</b>	<b>1</b>	<b>0.1757</b>	<b>1</b>	<b>0.1709</b>	<b>1</b>
저성장 및 양극화 심화	<b>0.1618</b>	<b>2</b>	0.1516	3	0.1380	5
금융기술 발달과 가계부채 증가	0.1297	5	0.1429	4	0.1263	6
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	0.1301	4	0.1341	5	<b>0.1589</b>	<b>2</b>
기후변화 및 환경오염	0.1290	6	0.1237	6	0.1421	4
지방분권 및 행정체계 변화	0.1231	7	0.1183	7	0.1183	7
학령인구 감소와 학군수요 변화	0.1465	3	<b>0.1537</b>	<b>2</b>	0.1455	3
계	1	-	1	-	1	-
CI	0.0010		0.0008		0.0010	
CR	0.0008		0.0006		0.0008	

자료: 저자 작성

## □ 중장기 부동산시장 변동의 주요 요인

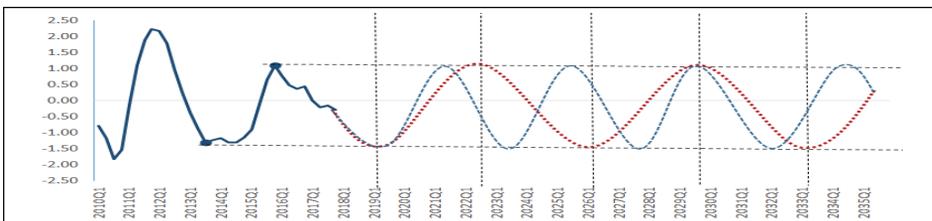
- (1차 조사) 현재와 다른 미래 부동산시장의 변화상에 대해 스마트 주택수가 2.9점으로 현재보다 가장 변화가 크고 많이 증가할 것으로 전망. 반면, 현재보다 감소할 것이라 판단한 것은 중개업소 수로 -0.8점 수준 예상
- (2차 조사) 증가할 것으로 예상한 항목은 1인당 주거면적, 공적주택수, 주택보유율, 월세거주비중, 중·소형주택비중, 아파트 비중 등인 반면, 방의 개수, 자가점유율, 신규준공물량, 연간주택가격상승률, 매매가 대비 전세가 비율, 연간주택거래 등은 감소할 것으로 예측

## 5. 부동산시장의 변동수준 분석과 2035년의 부동산시장 전망

### □ 부동산시장 순환국면 전망

- 관련분야 트렌드와 주요 이슈가 부동산시장에 영향을 미치게 되고, 이에 따라 부동산 시장에서는 시장작동 매커니즘을 구성하는 요인들에 변화가 발생
- 미래 부동산시장 분석을 위해 기준이 될 자료로 미래 주택시장 순환국면 변화를 우선 분석하고 이를 베이스로 활용
- (주택시장 순환국면) 최근 국면전환기간이 길어지는 특성을 반영할 경우, ‘고점 → 저점’과 ‘저점 → 고점’의 국면전환기간을 각각 3년 2분기로 가정
- 전국 순환국면 전망결과, 2019년 중 저점을 통과할 것으로 전망. 고점은 짧은 순환국면 가정 시 2021년과 2025년, 2029년, 2034년에, 긴 순환국면 가정 시 2022년, 2033년에 나타날 것으로 예상

그림 3 | 전국 주택시장 순환국면 전망

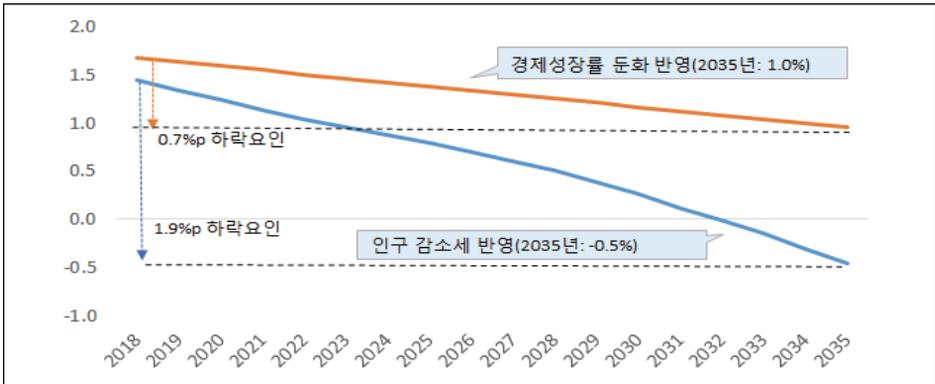


주: 짧은 순환국면과 긴 순환국면 모두 단기저점은 최근 상승폭을 고려하여 2019년 2분기로 동일하게 설정  
 자료: 저자 작성

## □ 중장기 부동산시장의 변동수준 분석

- 현시점부터 최근 장기추세 변동, 전문가 설문조사 결과를 고려하여 2035년까지 평균적인 전망치를 제시. 시범적으로 주택가격과 인구, GDP와의 장기적 균형관계를 식별하여 인구감소 등의 트렌드가 주택가격에 미치는 영향 분석
- 전국 주택가격과 인구, GDP와의 장기적인 균형관계로 볼 때, 인구감소와 GDP 성장률 둔화로 주택가격은 2018~2035년 사이에 각각 1.9%p, 0.7%p 하락요인으로 작용할 것으로 추정

그림 4 | 인구 및 경제성장률 둔화에 따른 전국 주택매매가격 변동률 변화



주: 주택가격과 인구, 주택가격과 GDP를 각각 별도로 장기균형식을 추정하여 주택가격의 변동률을 산출한 것이며 주택수급상황, 유동성 등 다른 요인은 고려하지 않음

자료: 저자 작성

## □ 2035년의 부동산시장 전망

- 주택수요가 감소하고 주택의 이용과 거주라는 인식이 확산되겠지만, 고령화와 저성장 등으로 주택가치 상승과 활용은 지속될 전망
- 공유주택, 서비스 레지던스 등 다양한 유형의 주택공급이 확대되고, 주택시장의 지역적 차별화도 심화될 것으로 예상
- 주거생활 및 기능 측면에서는 소형주택, 패시브하우스, 월세시장 일반화, 1인당 주거면적 증가, 스마트주택·건강주택 공급 확대, 내진·방음·미세먼지·하자 등과 관련한 주택성능 향상 등이 미래 부동산시장의 모습으로 부각될 것으로 전망

### <부동산시장 측면의 전망>

- ① 주택가치 상승과 활용은 지속된다.
- ② 수요자 니즈(needs)에 부합하는 다양한 유형의 주택공급이 확대된다.
- ③ 주택수요가 감소한다.
- ④ 주택시장의 지역별 차별화가 심화된다.
- ⑤ 부동산 거래와 주택금융 업무에서 비대면 거래가 증가한다.
- ⑥ 중개업의 역할과 행태가 변화한다.
- ⑦ 일부지역에서는 대로변 역세권 주택수요가 감소하고, 교외지역의 주택수요가 증가하는 양상이 나타난다.
- ⑧ 주택의 기능이 다양화되고 신기술 도입으로 가격이 상승한다.
- ⑨ 모듈러주택 공급으로 주택건축 가능지역이 확대된다.

### <주거생활측면의 전망>

- ① 1인당 주거면적이 증가하고 월세 구도가 확실해진다.
- ② 빅데이터 기반 개인 정밀 맞춤형 주거서비스가 이루어진다.
- ③ 주거서비스가 다양화 된다.
- ④ 새로운 주거시설(서비스 레지던스 등) 시장이 형성된다.
- ⑤ 공유형 아파트수요가 증가한다.

### <주택유형과 성능 측면의 전망>

- ① 에너지효율, 패시브하우스 등 성능이 주택 가치를 결정짓는다.
- ② 주택자재 및 제품의 다양화와 표준화가 동시에 진행된다.
- ③ 재해위험이 큰 지역은 주택가치가 더 하락하고 비용부담은 더 증가한다.
- ④ 수요자 취향의 주택 건설공급 시대가 본격화 된다.
- ⑤ 주택·산업 결합형태의 건축양식이 발달한다.

### <부동산정책 측면의 전망>

- ① 주거의 공공성 강화와 편의성 제고가 부동산정책의 주된 목표가 된다.
- ② 사회적 금융 활성화로 금융공급 대상 및 방식이 변하고, 리스크 관리기법의 발달로 금융소비 대상도 확대될 것이다.
- ③ 부동산분야에 빅데이터 활용이 일반화된다.
- ④ 빅데이터를 활용한 시장위험 분석과 정책대응이 일반화된다.
- ⑤ 빅데이터 구축으로 주택 수요·공급의 예측력이 향상된다.
- ⑥ 부동산정책 수립과 집행을 위한 지방의 권한과 자율성이 확대된다.
- ⑦ 지역별로 차별화된 부동산정책과 제도 기반이 구축되기 시작한다.

## 6. 결론 및 정책제언

### □ 연구의 결론

- 저출산·고령화 등 인구 및 가구구조 변화와 경제적 요인으로 미래 부동산시장에서는 ‘공공성’과 ‘편의성’이 현재보다 중시될 전망
- 부동산시장의 내부 요인들에 의해 임대주택공급, 임대료, 아파트, 자가보유, 주택가격 등은 미래에 더 큰 변동성을 보일 것으로 예상
- 인구변화와 저성장으로 주택가격 변동률은 모두 하락하지만, 인구변화로 인한 하락 효과가 상대적으로 더 크게 나타날 것으로 전망

### □ 정책제언

- 2035년 부동산시장 안정을 위한 과제로 16개 과제를 도출. 사회경제적 여건변화에 대응한 과제로 인구변화에 대응한 주거정책, 고령인구 주거복지정책, 주택개념·유형·계약 등에 관한 새 기준 마련, 부동산정책 지방이관 및 위임사무 정비, 북한 주택시장 개방 대비 등 제안
- 부동산시장 안정을 위한 과제로 소비자 지향 주택공급 환경 확대, 부동산시장 지역차별화 확대에 대비, 지역소멸로 인한 시장붕괴 완화, 주거정비사업 체계 재편, 통합 빅데이터 구축 및 활용 지원 강화 등 제시

- 주거복지 및 주택기능 향상을 위한 과제로는 세대별 주거소비패턴 반영, 주거 서비스 향상 기준 마련, 기존 건축기준 개선, 패시브하우스 등 보급기준 정비, 노후 공동주택 주거성능 개선기준 마련, IT기술 확산 패턴 정책적용 등을 제안

#### <사회경제적 여건변화에 대응한 정책제언>

- ① 인구 변화에 대응한 주거정책 추진
- ② 고령인구 관련 주거 및 주거복지 정책 수립
- ③ 주택개념, 유형, 주택통계 이용, 계약방식에 대한 새로운 제도적 기준 마련
- ④ 지방정부의 부동산정책 자율성 확대를 위한 이관 및 위임사무 정비
- ⑤ 남북경제협력 시대 북한지역의 주택시장 개방에 대비

#### <부동산시장 안정을 위한 정책제언>

- ① 소비자 지향의 주택공급 환경 확대
- ② 주택시장의 지역적 차별화에 대응
- ③ 지방마을 소멸로 인한 지역 부동산시장 붕괴에 대비하는 정책 추진
- ④ 도시 및 주거정비사업 체계 개편
- ⑤ 통합 빅데이터 인프라 구축 및 활용 지원

#### <주거복지 향상과 주거기능 증진을 위한 정책제언>

- ① 주거정책에 세대별 주거소비패턴 반영
- ② 주거서비스 향상을 위한 기준과 기초자료 구축
- ③ 주택등급·인증제도 강화 및 관련 정보제공 의무화, 기후변화에 맞게 기존 건축 기준에 대한 개선 등
- ④ 패시브하우스 등 보급 확대를 위한 기준 정비
- ⑤ 노후 공동주택 주거성능 개선 방안마련
- ⑥ IT기술 확산 패턴을 고려한 정책 적용

표 4 | 2035년의 부동산시장 전망과 정책제언

2035년의 부동산시장 전망	부동산시장 안정을 위한 정책제언	관련 법령
<b>부동산시장 측면</b>	<b>사회경제적 여건변화에 대응한 정책제언</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택가치 상승과 활용 지속 .....</li> <li>• 니즈에 부합하는 다양한 유형의 주택공급 확대 .....</li> <li>• 주택수요 감소 .....</li> <li>• 주택시장의 지역별 차별화 심화 .....</li> <li>• 부동산 거래 등에서 비대면 거래 증가 .....</li> <li>• 중개업의 역할과 형태 변화 .....</li> <li>• 교외지역 주택수요 증가, 대로변 수요 감소 .....</li> <li>• 신기술 도입으로 인한 주택가격 상승 .....</li> <li>• 모듈러주택 공급으로 주택건축 가능지역 확대 .....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구변화에 대응한 주거정책 추진</li> <li>• 고령자 주거 및 주거복지 정책 수립</li> <li>• 주택의 새로운 제도적 기준 마련</li> <li>• 부동산정책 이관 및 위임사무 정비</li> <li>• 남북협력시대 주택시장에 대비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택법(제54조 등), 동법 시행령(제58조 등)</li> <li>• 주거기본법(제5-6조, 제16조 등), 동법 시행령(제2조 등)</li> <li>• 장애인·고령자등 주거약자지원에관한법률(제5조~제10조 등)</li> <li>• 택지개발촉진법, 도시개발법 등</li> </ul>
<b>주거생활 측면</b>	<b>부동산시장 안정을 위한 정책제언</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1인당 주거면적 증가 및 월세중심 시장 .....</li> <li>• 빅데이터 기반 개인 맞춤형 주거서비스 제공 .....</li> <li>• 주거서비스 다양화 .....</li> <li>• 새로운 주거시설 시장 형성 .....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소비자 지향의 주택공급 환경 확대</li> <li>• 주택시장의 지역적 차별화에 대응</li> <li>• 지역 시장 위기에 대비한 정책 추진</li> <li>• 도시 및 주거정비사업 체계 개편</li> <li>• 통합 빅데이터 인프라 구축 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택법(제66조~제77조 등), 동법 시행령 등</li> <li>• 공동주택관리법 및 시행령, 도시및주거환경정비법 및 시행령</li> <li>• 주택법(제88조), 동법 시행령(제89조) 등</li> </ul>
<b>주거유형과 성능 측면</b>	<b>주거복지 향상과 주거기능 증진을 위한 정책제언</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성능기반 주택가치 중시(패시브 하우스 등) .....</li> <li>• 주택자재 및 제품의 다양화와 표준화 .....</li> <li>• 재해위험 지역 주택가치 하락 및 비용부담 증가 .....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대별 주거소비패턴 반영</li> <li>• 주거서비스 향상 기준과 자료 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거기본법(제5조, 제17조~제22조) 및 동법 시행령 등</li> </ul>
<b>부동산정책 측면</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거의 공공성 강화를 위한 정책 지향 .....</li> <li>• 리스크 관리 위한 금융소비 대상 확대 .....</li> <li>• 빅데이터 이용한 시장위험 분석 및 정책 대응 .....</li> <li>• 빅데이터 기반 수요 및 공급 예측력 향상 .....</li> <li>• 지방의 부동산정책 권한 확대 .....</li> <li>• 지역별로 차별화된 부동산정책과 제도 .....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택등급·인증제도 강화 등</li> <li>• 기후변화에 맞게 건축기준 개선 등</li> <li>• 패시브하우스 등 보급 기준 정비</li> <li>• 노후 주택 주거성능 개선 방안 마련</li> <li>• IT기술 확산을 고려한 정책적용 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거기본법(제5조, 제17조~제22조) 및 동법 시행령 등</li> <li>• 주택법(제51조, 제70조)</li> <li>• 에너지절약형친환경주택 건설기준, 장수명주택건설·인증 기준, 건축물 에너지절약 설계기준, 녹색건축인증기준 등</li> <li>• 공동주택법(제29조, 제34조 등) 및 동법 시행령, 주택법(제54조)</li> <li>• 주택법(제88조), 동법 시행령(제89조) 등</li> </ul>

자료: 저자 작성

## □ 연구의 학술적·정책적 기대효과

- 그동안 연구가 부족했던 장기적인 시각에서 부동산시장에 영향을 미치는 트렌드와 이슈를 종합 및 구체화하였다는 점에서 학술적·정책적으로 기여
- 첫째, 부동산시장 관련분야와 주요 트렌드를 종합하고, 시장 평가기준을 시장성, 공공성, 편의성으로 균형감 있게 설정하여 접근 및 제시
- 둘째, 부동산정책은 단기적인 측면에서의 대응도 중요하나 장기적인 시각에서 확고한 기본방향을 가지고 이루어져야 한다는 측면에서 이 연구는 관련 정책의 기초자료가 될 수 있음
- 셋째, 사회경제적 여건변화, 부동산시장 안정, 주거복지 및 주거기능 등 다각적인 시각에서 정책과제를 제시함으로써 장기적으로 부동산시장 미래상을 마련하고 정책의 일관성 유지에 기여할 것으로 기대
- 넷째, 질적·양적 연구방법의 적절한 조합, 이해관계자 의견의 객관적 수렴 등과 부동산시장의 순환적 흐름 및 전망 결과 제시는 중장기 측면에서 정책을 수립할 수 있는 기반을 조성하는 데 크게 기여할 것으로 기대
- 마지막으로, 2차년도(2019년)에 수행 계획인 가상실험 모형은 부동산시장 매커니즘 변화에 따른 시장 변동성을 사전에 측정할 수 있는 정책의사결정 시뮬레이션 모형을 개발하여 제공함으로써 정책담당자가 사전에 정책효과를 파악하는 기제(Tool)를 제공 받을 수 있을 것으로 판단

## □ 연구의 한계와 향후계획

- 이 연구는 부동산시장의 미래상을 분석하기 위한 1차년도 연구에 해당하며, 2차년도(2019)에는 1차년도 연구의 한계를 보완·발전된 연구를 수행할 예정
- 시뮬레이션을 통한 시장변화상 제시, 부동산시장 불확실성을 감소시키기 위한 정책과제 제안에 중점을 두고 추진
- 2차년도 연구에서는 부동산시장 내부 요인의 변동에 대해 더 심도 있게 다루고, 이를 기반으로 시뮬레이션 모형을 개발 및 구축
- 부동산시장 구조 변화 전망과 2035년의 부동산시장을 구체적으로 제시

---

# 차례

## CONTENTS

---

주요 내용 및 정책제안 .....	i
요 약 .....	iii

---

### 제1장 서론

1. 연구 배경과 목적 .....	3
2. 연구 범위 및 선행연구와의 차별성 .....	6
3. 연구추진체계와 용어의 정의 .....	10

---

### 제2장 부동산시장의 주요 정책변화와 2017년의 부동산시장

1. 시기별 부동산시장 변동과 주요 특징 .....	17
2. 시기별 주요 부동산정책과 특징 .....	25
3. 2017년의 부동산시장 .....	33

---

### 제3장 부동산시장 관련분야의 트렌드와 주요 이슈

1. 부동산시장 관련분야와 트렌드 분석방법론 .....	41
2. 관련분야별 트렌드와 주요 이슈 .....	45
3. 소결 .....	81

제4장 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈

- 1. 미래 트렌드와 주요 이슈의 선정 절차 ..... 85
- 2. 부동산시장 트렌드와 이슈의 중요도 분석 ..... 89
- 3. 트렌드별 주요 이슈의 부동산시장 영향력 분석 ..... 95
- 4. 부동산시장 변동의 주요 요인 분석 ..... 104
- 5. 소결 ..... 108

제5장 부동산시장의 변동수준 분석과 2035년의 부동산시장 전망

- 1. 중장기 부동산시장의 변동수준 분석 ..... 113
- 2. 2035년의 부동산시장 전망 ..... 123

제6장 결론 및 정책제언

- 1. 연구의 결론 ..... 137
- 2. 부동산시장 안정을 위한 정책제언 ..... 138
- 3. 연구의 학술적·정책적 기대효과 ..... 149
- 4. 연구의 한계와 향후 계획 ..... 151

- 참고문헌 ..... 153
- SUMMARY ..... 159
- 부 록 ..... 161

---

# 표차례

## LIST OF TABLES

---

〈표 1-1〉 선행연구와 본 연구와의 차별성 .....	9
〈표 2-1〉 전국 주택시장 순환국면 주기 .....	23
〈표 2-2〉 수도권 주택시장 순환국면 주기 .....	24
〈표 2-3〉 참여정부의 부동산대책 .....	26
〈표 2-4〉 이명박 정부의 주요 부동산정책 .....	27
〈표 2-5〉 박근혜 정부 이후의 주요 부동산정책 .....	29
〈표 2-6〉 문재인 정부의 주요 부동산정책(2017.5~12) .....	30
〈표 2-7〉 역대정부별 부동산정책 유형별 추이 .....	31
〈표 2-8〉 신주택보급률 .....	35
〈표 3-1〉 국토교통 비전의 6대 메가트렌드 및 23대 관련 트렌드 .....	44
〈표 4-1〉 중요도 평가기준의 정의 .....	88
〈표 4-2〉 인구 및 가구구조 변화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도 .....	91
〈표 4-3〉 저성장 및 양극화 심화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도 .....	91
〈표 4-4〉 금융기술 발달과 가계부채 증가의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도 .....	92
〈표 4-5〉 4차 산업혁명과 인공지능 기술발달의 주요 이슈가 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도 .....	93
〈표 4-6〉 기후변화 및 환경오염의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도 .....	94
〈표 4-7〉 지방분권 및 행정체계 변화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도 .....	94
〈표 4-8〉 학령인구 감소와 학군수요 변화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도 .....	95
〈표 4-9〉 중요도 평가기준의 AHP분석 결과 .....	97

---



---

〈표 4-10〉 중장기 부동산시장 7대 메가트렌드에 대한 AHP분석 결과 .....	98
〈표 4-11〉 인구 및 가구구조 변화 관련 이슈의 상대적 중요도 .....	99
〈표 4-12〉 저성장 및 양극화 심화 관련 이슈의 상대적 중요도 .....	100
〈표 4-13〉 금융기술 발달과 가계부채 증가 관련 이슈의 상대적 중요도 .....	101
〈표 4-14〉 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 관련 이슈의 상대적 중요도 .....	102
〈표 4-15〉 기후변화 및 환경오염 관련 이슈의 상대적 중요도 .....	103
〈표 4-16〉 지방분권 및 행정체계 변화 관련 이슈의 상대적 중요도 .....	103
〈표 4-17〉 학령인구 감소와 학군수요 변화 관련 이슈의 상대적 중요도 .....	104
〈표 4-18〉 미래 주택시장 모습에 대한 평가(1차 설문) .....	105
〈표 4-19〉 미래 주택시장 모습에 대한 평가(2차 설문) .....	107
〈표 6-1〉 2035년의 부동산시장 전망과 정책제언 .....	148

---

# 그림차례

## LIST OF FIGURES

---

〈그림 1-1〉 연구흐름도 .....	14
〈그림 2-1〉 주택매매가격 변동률 추이 .....	18
〈그림 2-2〉 주택매매가격 변동 추이 .....	19
〈그림 2-3〉 주택전세가격 변동률 추이 .....	20
〈그림 2-4〉 수도권과 비수도권의 주택전세가격 변동 추이 .....	20
〈그림 2-5〉 주택매매거래 변동 추이 .....	21
〈그림 2-6〉 전국 주택시장 순환국면 .....	24
〈그림 2-7〉 수도권 주택매매시장 순환국면 .....	24
〈그림 2-8〉 부동산가격 변동률과 주요 정책 .....	32
〈그림 2-9〉 2017년의 부동산시장 .....	37
〈그림 3-1〉 인구·사회분야의 트렌드와 주요 이슈 .....	47
〈그림 3-2〉 경제·금융·산업분야의 트렌드와 주요 이슈 .....	55
〈그림 3-3〉 환경·IT기술·교육분야의 트렌드와 주요 이슈 .....	68
〈그림 3-4〉 지방·행정분야의 트렌드와 주요 이슈 .....	77
〈그림 3-5〉 부동산시장 관련분야의 미래 트렌드와 주요 이슈 .....	82
〈그림 4-1〉 부동산전문가 조사의 응답자 특성 .....	89
〈그림 4-2〉 2차 부동산전문가 설문조사(AHP분석) 응답자의 특성 .....	96
〈그림 5-1〉 전국 주택시장 순환국면 전망 .....	114
〈그림 5-2〉 수도권 주택시장 순환국면 전망 .....	115
〈그림 5-3〉 전국 주택매매가격 변동률 및 추세 .....	116
〈그림 5-4〉 전국 주택매매가격 변동률 전망치 .....	117
〈그림 5-5〉 인구 변동 추이 및 장래인구 예측치 .....	117
〈그림 5-6〉 인구 및 경제성장률 둔화에 따른 전국 주택매매가격 변동률 변화 .....	118
〈그림 5-7〉 전국 주택전세가격 변동률 및 추세 .....	119
〈그림 5-8〉 전국 전세가격 변동률 전망치 .....	119
〈그림 5-9〉 전국 주택매거래 변동 및 추세 .....	120

---

---

〈그림 5-10〉 전국 주택매매거래 전망치 .....	120
〈그림 5-11〉 전국 신규주택 준공실적 변동 및 추세 .....	121
〈그림 5-12〉 전국 신규주택 준공실적 전망치 .....	121
〈그림 5-13〉 전국 주택시장 순환국면 전망과 부동산시장의 미래 이슈 .....	122
〈그림 6-1〉 에너지 수요 표준 기준 .....	147





# 1

CHAPTER

## 서론

- 1. 연구 배경과 목적 | 3
- 2. 연구 범위 및 선행연구와의 차별성 | 6
- 3. 연구추진체계와 용어의 정의 | 10



# 서론

과거 부동산은 신분의 표상이었다. 시대와 상황이 변한 지금까지도 부동산을 자기과시 수단으로 인식하는 경향은 여전하다. 이는 부동산이 가격 때문에 누구나 접근할 수 없는 투자대상이 되었기 때문이다. 부동산 소유로 인한 상대적 박탈감이 커지고 있는 요즘이다. 적절한 공급과 가격안정으로 서민의 주거불안을 해소하고 지속가능한 공동체를 만드는 작업이 그래서 더 필요하다. 이 장에서는 중장기 부동산시장의 안정적 관리 방안을 탐구하기 위한 연구방법론과 연구추진체계, 그리고 이 연구를 통해 얻고자 하는 기대효과들에 대해 간략히 제시하였다.

## 1. 연구 배경과 목적

### 1) 연구의 배경 및 필요성

지난 60년간 우리 사회는 빠른 인구·가구 구조변화와 사회경제적 변동을 경험하였다. 1950~60년대 세계 최하위 수준이었던 국민소득은 3만 불로 증가하였다. 반도체와 정보통신(IT) 등 첨단기술발달로 가축과 가족 노동에 의존하던 농촌에도 인터넷이 일상화될 정도로 인터넷 망과 속도는 세계 최고수준을 달리고 있다. 빠른 산업발전은 국토공간 측면에서도 농촌경제에서 도시경제로 전환을 촉진시켜 도시로의 인구집중과 도시화율 90%를 초과하는 국토로 변모시켰다. 특히 인구 50만 명 이상의 대도시가 전국 15개 지역으로 증가하는 등 대도시도 지속 증가하고 있다.

경제 성장과 국토 공간의 변모는 1997년 IMF 외환위기와 2008년 금융위기를 겪으면서 고도경제성장기가 지난 선진국과 유사한 모습을 보이고 있다. 지금도 저성장, 노동시장 유연화, 청년고용 불안, 전통 제조업의 구조조정, 서비스업의 발달, 정치의식 성숙, 소득 향상에 따른 가치관 변화, 저출산과 인구감소 지역의 소멸 가능성, 기대수명(평균수명) 증가와 고령화 등 다양한 형태의 모습으로 우리 사회에 고착화되고 있다.

---

특히 저출산·고령화가 빠르게 진전되면서 주택 등 부동산 수요시장에 큰 영향을 미치는 인구·가구구조도 변화하고 있다. 혼인건수는 2017년 26.4만 건으로 2012년 32.7만 건에 비해 5만 건이 감소했고, 출생아수도 2012년 48.4만 명에서 2017년 35.8만 명으로 감소했다. 이에 따라 합계출산율은 1.05명(2017, 통계청)으로 OECD 국가 중 최하위를 기록하고 있고, 생산가능인구 감소와 고령자 증가도<sup>1)</sup> 빠르게 이루어지고 있다.

인구, 산업, 경제 등 사회경제적 여건변화에 대응해 과학기술, 헬스케어, 교통, 자원·에너지 등의 타분야에서는 4차 산업시대 도래와 저성장 시대 진입에 대처하기 위한 대응방안을 발 빠르게 마련하고 있고, 그 작업의 일환으로 미래예측 역량을 강화하고 있다. 특히 인구 등 사회경제적 변화가 각 분야에 미치는 영향 요인을 발굴하고, 이를 토대로 4차 산업시대 도래에 대한 전망과 4차 산업이 해당분야에 미치는 영향, 그리고 새로운 환경에의 적응방안을 마련하고자 하는 노력들이 중점적으로 이루어지고 있다.

그러나 부동산시장 분야에서는 산적한 현안의 우선 해결 필요성으로 인해 미래에 대비하는 작업에는 본격적으로 착수하지 못하고 있는 상황이다. 따라서 생산가능인구 감소(2017년), 고령사회 진입(2018년), 총인구감소 본격화(2027년)<sup>2)</sup>, 가구 소형화 및 고령가구 증가, 그리고 저성장 경제여건과 국민의식 변화 등으로 인해 정책변화가 불가피할 것임이 예상됨에도 미래의 부동산시장 트렌드와 정책이슈를 담은 미래연구가 제대로 이루어지지 못하고 있는 현실을 조속히 극복할 필요가 있다.

인구와 경제 등 사회경제적 변화에는 부동산시장 문제가 필연적으로 수반된다. 저출산·고령화·저성장 시대에는 가구요인과 소득요인, 그리고 도시화와 기술발전에 따라 기 건설한 낡은 주택의 멸실 등으로 인한 수요와 공급의 미스매칭이 더 심화될 것이다. 인구감소 및 고령자 증가 등에 따른 주택의 활용문제, 주거에 대한 새로운 접근(주거권 강화 등)도 부각될 것이어서 미래지향적 관점에서 이에 대한 정책방향을 설정하는 것이 무엇보다 시급한 상황이다.

---

1) 통계청, '2017년도 출생 사망통계(잠정결과)', 2018.2.28

2) 통계청은 총인구 감소시기를 당초 2031년에서 2017년 통계청 조사에서는 2027년으로 변경하였다.

---

이 연구의 목표연도인 2035년에는 부동산시장 매커니즘의 핵심인 ‘주택수요’와 주택정책의 목표인 ‘수급불안 해소와 가격안정’을 통한 ‘주거안정’이라는 내용도 그 성격이나 개념 자체가 달라질 수 있다. 부동산시장 분석을 위한 변동요인의 중요도가 변하거나 인자의 추가·삭제가 필요할 수 있고, 물리적 주택에 기반한 주거안정 개념에도 변화가 불가피할 수 있다.<sup>3)</sup> 따라서 장래 부동산시장 변화에 대처하고, 서민주거안정을 위한 적절한 정책구상을 마련하기 위해서는 미래 한국 사회의 각 분야에 대한 예측 자료를 기초로 부동산분야의 미래 환경변화 전망을 도출하고 이에 근거한 정책대응 방향 정립이 필요하다.

## 2) 연구의 목적

중장기 부동산시장 전망과 이에 기반한 안정적 시장관리방안을 도출하기 위해서는 장래 부동산시장의 변화를 유발할 요인과 각 요인들이 시장에 미치는 영향력, 그리고 부작용이 발생할 경우 이를 최소화할 정책들은 무엇인지에 대한 검토가 필요하다. 이 연구(1차년도)는 미래 부동산시장 변동으로 인해 발생할 수 있는 서민의 주거불안 문제를 최소화하기 위해 시장변동을 초래할 트렌드와 주요 요인을 발굴하고, 이들의 시장 영향력을 분석하고자 하는 데 목적이 있다.

연구 목적의 달성을 위해 첫째, 부동산시장과 관련한 미래 한국사회의 트렌드와 주요 이슈 그리고 이에 의해 영향을 받는 부동산시장 요인(구성요소)을 도출한다. 둘째, 부동산시장 변동을 초래하게 될 주요 요인들과 부동산시장이 받게 될 영향 정도를 분석 및 예측한다.

2차연도(2019년)는 부동산시장 변동요인과 정책과제에 입각한 장래 부동산시장 전망과 미래상을 담은 청사진 제시, 구체적인 정책목표와 방향 제시 등을 목표로 연구를 수행할 예정이다. 1차연도 연구내용을 토대로 2035년에 예견되는 부동산시장안정과 서민주거안정을 위한 쟁점 및 정책과제, 정책방향을 도출하게 된다.

---

3) 예를 들어 정착 개념에서 온디맨드 경제 하의 이동 개념으로 변화 혹은 진일보한 에어비앤비, 공유주택 등의 개념으로 확대를 생각할 수 있다.

---

## 2. 연구 범위 및 선행연구와의 차별성

### 1) 연구 범위

#### (1) 내용적 범위

이 연구의 목적은 미래 부동산시장 변화를 초래하는 주요 변동요인을 발굴하는 데 있다. 이를 위해 먼저, 부동산시장에 영향을 미치거나 연관성이 있을 것으로 추정되는 인구·사회, 경제, 산업, 환경, IT기술, 교육 분야 등의 문헌을 검토하였다. 효과적인 문헌연구 수행을 위해 부동산시장 변화에 영향을 미칠 것으로 판단되는 유관분야 선정은 국토연구원(2009)의 「국토 대예측 연구(Ⅰ)」,와 「국토교통 비전 2045 수립을 위한 연구」의 선정 방법론을 차용하였다.

다음으로, 관련분야의 어떤 요인이 부동산시장에 영향을 미치는지 분석하였다. 분석을 위해 전문가 심층조사 및 설문조사를 실시하여 분야별 트렌드와 주요 이슈, 미래 부동산시장 변동 수준을 파악하였다. 유관분야와 조사 분석을 위한 범위는 주택시장으로 한정하였다. 연구는 부동산시장 안정과 서민주거복지 증진을 위한 정책방향 정립이라는 관점에 입각해 수행하였다.<sup>4)</sup>

#### (2) 시간적 범위

중장기 부동산시장 전망은 2035년을 목표연도로 하되 필요시 10년 단위로 시간적 범위를 구분하였다. 기존 사례로 볼 때 중장기 연구를 위한 기간은 연구목적에 따라 유연한 설정이 가능하다. 정보통신 및 과학기술분야, 일본 및 프랑스 등 외국의 경우에는 통상 20년 이상을 미래 연구를 위한 목표연도로 설정하고 있다. 이 연구에서도 이를 감안해 2015년을 기준년도로 하여 중기 목표연도는 2025년, 최종 목표연도를 2035년으로 설정하여 분석을 하였다.

---

4) 연구대상으로 주택시장을 주로 다루지만, 부동산정책, 국민 이해 등을 감안하여 편의상 부동산시장으로 표현하기로 한다.

---

### (3) 공간적 범위

중장기 부동산시장 분석은 일차적으로 전국을 단위로 하여 수행하였다. 공간 측면에서 부동산 하위시장 분석은 자료제약으로 1차연도에는 수도권에 한정하였다. 하지만, 부동산시장과 정책의 적용 대상이나 분류 등을 위하여 필요한 경우 광역시·도별로도 가능한 수준에서 분석을 실시할 수 있도록 분석틀을 구성하였다.

## 2) 연구 방법

### (1) 문헌 및 국내외 사례조사로 연구의 논리성과 구체성 제고

부동산시장 및 정책, 미래예측 방법론 등에 관한 고찰을 위해 전문 학술지와 연구보고서, 저널 및 미디어 발간물, 출판서적 등을 검토하였다. 아울러 미래 주택유형에 대한 이해의 지평을 넓히기 위해 유럽권의 패시브하우스와 액티브하우스 등 친환경주택 운영사례도 살펴보았다.

### (2) 부동산시장 트렌드와 주요 이슈 선정을 위해 다양한 미래예측기법 검토

부동산시장 변화를 초래하는 변동요인 발굴을 위해 미래예측기법에 입각하여 미래 트렌드를 분석하였다. 또한 장래 불확실성 시대에 일어날 가상의 여러 상황을 창의적인 상상력과 시나리오 등으로 구성하는 데 도움을 받기 위해 퓨처스윅 기법<sup>5)</sup>, 시나리오 기법, AHP(층화추출) 기법 등 다양한 방법론도 검토하였다.

### (3) 부동산시장 변동요인 도출을 위한 조사 강화 및 계량분석 수행

이 연구는 미래 부동산시장의 변동에 영향을 미칠 영향 요인을 찾기 위해 부동산시장 관련분야와 그 트렌드, 주요 이슈를 검토하는 것에서 출발하였다. 부동산시장 변동요인

---

5) 일종의 정보 확장 단계에서 사용하는 브레인스토밍기법으로 특정사건에 대한 다양한 영향 지표들을 도출하고 요인들 간의 연관관계까지 파악할 수 있다(<http://bomb-watch-out.tistory.com/> 60. 2018.3.6.).

---

도출은 모두 4단계로 구분해 진행하였다. 첫 단계로는 문헌연구를 통한 부동산시장 유관 분야와 트렌드 도출 → 두 번째 단계로, 유관분야와 트렌드 등을 구체화하기 위한 관련분야별 전문가 심층면담 조사(IDI, In-Depth Interview) → 세 번째 단계로, 부동산 및 미래연구 전문가 550인 대상 설문조사 → 마지막 단계로, 부동산전문가 152인 대상 설문조사(AHP; 계층분석)를 하는 과정으로 진행되었다.

이상의 과정을 통해 도출된 변동요인이 시장측면에 주는 영향력을 전망하기 위해 시범적으로 별도의 계량분석을 수행하였다. 또한 융·복합 연구 및 협동 수행으로 연구의 다양성과 통일성을 제고하기 위한 노력도 하였다. 실효성 있는 연구를 위해 다양한 분야를 아우르는 민-산-관-학 협력연구체계 구축과 연구협의회 운영 등 부동산시장관련 전문가와의 융·복합 연구를 추진하였다.

### 3) 선행연구 검토 및 차별성

미래 부동산시장 변동요인과 정책과제에 관한 연구는 많지 않다. 주요 연구로는 김용창·이성호(2010), 국토교통부(2016) 등이 있다. 김용창·이성호(2010)는 퓨처스 휠(Futures Wheel) 분석, AHP 분석, 시나리오 분석 등의 미래연구방법론을 통해 주택의 미래 트렌드와 이슈를 분석하고, 핵심영향 변수 중심으로 시나리오를 구성하였다. 전통적 주택문제의 지속과 점진적, 대안적 주거문화, 사용가치 중심의 대안적 주거문화 확산, 이종도시의 형성과 사회적 주거분화의 심화 등 크게 3가지 유형으로 구성된 시나리오를 통해 이러한 방향이 과거 서구도시가 경험한 좋지 못한 상황을 반복하는 것이기 때문에 이 같은 경향에 대한 선제적 주택정책의 필요성을 제기하였다.

국토교통부(2016)는 2045 국토교통 미래구상을 위해 2045년 변화하는 미래사회를 메가트렌드 분석, 미래이슈 분석, 해외사례분석 등으로 도출하고, 이를 기반으로 미래 사회의 비전과 핵심가치, 16개의 도전과제를 제시하였다. 주택분야 도전과제로는 스마트 주택, 스트레스 없는 일상생활, 삶의 질이 높은 주거생활, 거주공간의 특성화·다양화 등을 제안하였다.

이 외의 부동산시장 관련 연구 대부분은 주택수요와 가격에 관한 단기예측과 추정이주를 이루고 있어 미래 지향적인 연구방법론에 입각한 종합적 연구로 보기는 어렵다.

이 연구는 국토연구원의 이용우 외(2009). 국토 대예측 연구(I)의 연장선상에서 주택부문에 한정하여 연구를 수행하였다. 하지만, 장래 부동산시장 안정과 국민 주거수준 향상을 위한 법령(제도 및 정책) 개·제정 사항을 도출하고 제시한다는 점에서 국토대예측 연구 등 선행연구와 차별화된다.

또한 연구방법과 수행절차에 있어서도 융·복합연구와 미래 부동산시장 변화 분석으로 도출한 주요 이슈를 선정·제시하고, 선정된 이슈의 발생가능성과 영향력 분석, 이슈와 기존 정책대응의 합의, 이슈 간 연관관계 진단 등으로 미래 부동산시장 트렌드와 정책과제에 관한 청사진을 제시하고자 하는 점에서 기존 연구와는 다른 차별성을 지닌다.

표 1-1 | 선행연구와 본 연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 국토 대예측 연구(1)</li> <li>연구자: 이용우 외(2009)</li> <li>연구목적: 우리 국토 특성에 맞는 미래상 정립으로 바람직한 미래국토 정책방향 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국내외 사례연구</li> <li>미래예측 과정과 기법설정</li> <li>국토예측 과정과 기법설정</li> <li>통합적 국토예측 방법론</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토예측 방법론 정립</li> <li>메가트렌드와 국토</li> <li>국토트렌드 및 이슈 도출</li> <li>국토 미래의 시험예측: 주거분야</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 미래예측기법을 이용한 주택의 미래분석</li> <li>연구자: 김용창·이성호(2010)</li> <li>연구목적: 미래연구방법론에 입각한 주택의 미래 트렌드와 이슈 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>퓨처스 휠(Futures Wheel) 분석</li> <li>AHP 분석</li> <li>시나리오분석</li> <li>문헌연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래연구 현황</li> <li>주거분야 트렌드 및 이슈 분석</li> <li>주거 미래의 핵심영향 변수 도출</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 미래이슈 보고서, 10년 후 대한민국</li> <li>연구자: 미래창조과학부 미래준비위원회 외(2015)</li> <li>연구목적: 저출산 등 다양한 난제에 직면한 현실을 극복하고 새로운 도약토대 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>네트워크분석</li> <li>설문조사(일반, 전문가 대상)</li> <li>해외사례조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래사회 이슈분석</li> <li>미래 이슈가 미치는 영향력</li> <li>미래 이슈와 과학기술의 연관관계 분석</li> <li>전문가가 보는 미래이슈</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 국토교통비전 2045 수립을 위한 연구</li> <li>연구자: 국토교통부(2016)</li> <li>연구목적: 국토교통 미래 구상 및 도전과제 작성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>STEEP분석</li> <li>네트워크 분석</li> <li>해외사례분석</li> <li>전문가자문그룹 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래사회전망 2045</li> <li>국토교통 2045 비전</li> <li>국토교통 2045 미래구상</li> <li>국토교통 미래상별 도전과제</li> </ul>
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 부동산시장 변동요인과 안정적 시장관리를 위한 정책과제 연구(1)</li> <li>연구목적: 미래 부동산시장 변동요인 도출 및 미래 부동산시장의 목표, 정책과제 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국내외 문헌 및 사례 조사</li> <li>시나리오 기법 등 미래예측방법론 적용</li> <li>전문가 심층면담</li> <li>융·복합, 협동연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산시장 변동요인 분석</li> <li>부동산시장 변동에 대한 정책대응의 성과와 한계</li> <li>미래 부동산시장 트렌드와 이슈 분석</li> <li>주요 이슈의 시장영향 분석</li> </ul>	

---

### 3. 연구추진체계와 용어의 정의

#### 1) 연구추진체계

이 연구는 부동산시장에 영향을 미칠 것으로 예상되는 인구 및 사회경제, 금융, 산업, IT기술, 환경, 지방·행정 등의 분야에서 발생하고 있는 변화와 새로운 트렌드가 부동산시장을 구성하는 인자 중 어떤 요인에 영향을 미치며 그 영향은 어느 정도인지 분석하고, 이를 토대로 2035년의 부동산시장 미래 모습을 제시하고자 하는 목적에서 수행되었다. 선행연구인 「국토 대예측 연구」 등이 관련분야와 내용을 통합하고 확장하는 연구라면, 이 연구는 부동산 중 주택시장에 집중하는 미시적 접근을 취하고 있다는 점에서 차이가 있다. 부동산시장 미래 모습과 중장기 시장전망을 효과적으로 수행하기 위해 연구수행 기간을 2개년(2018~2019년)으로 나누어 단계별로 추진하였다. 전체적으로 이 연구는 모두 7개의 주요 구성 틀로 구분 수행할 예정이다.

1차연도에 수행한 첫 번째 연구 틀은 부동산시장 유관분야별로 해당분야의 트렌드 변화와 주요 이슈 발굴, 주요 이슈를 도출하였다.

두 번째는 분야별 트렌드와 주요 이슈가 부동산시장에 미치는 영향 정도에 대한 관련 분야 전문가 조사, 변동요인의 변화정도에 따른 부동산시장 내 요인(변수)들의 변동방향과 영향력 수준에 어떠한 변화가 발생하는지 분석하였다.

세 번째로 부동산시장 구조에 변화가 발생함에 따라 예상되는 부동산시장 트렌드 변화와 주거안정을 위한 정책과제를 도출하였다.<sup>6)</sup>

2019년 수행 예정인 2차연도 연구에서는 첫 번째로 미래 부동산시장을 변화시킬 요인으로 선정된 변동요인들의 영향력을 시뮬레이션을 통해 파악하기 위해 미래 시나리오 작성을 수행할 예정이다. 미래 시나리오 작성은 전문가 참여를 통해 다양성과 적절한 수준을 결정할 계획이다.

두 번째는 미래 부동산시장에 대한 긍정적·부정적 시나리오 작성과 시나리오별 시장

---

6) 예를 들어, 1차연도에는 관련분야 트렌드 변화 등으로 주택가격이 받게 될 영향과 그 수준 분석 등을 하였다.

---

영향을 시뮬레이션 하는 모형을 개발·구축하고, 세 번째로는 모형을 통해 중장기 부동산시장 구성요소의 바람직한 변화수준 제시 및 부동산시장 미래 모습을 도출하여 제시할 예정이다.

마지막으로, 이상의 내용을 정리하는 바람직한 부동산시장을 유도하는 정책방안이 담긴 ‘2035 부동산시장 미래보고서’를 별도의 장으로 구성하여 제시할 계획이다. 부동산시장 미래보고서에서는 가격, 수요와 공급, 주거유형, 주택형태, 주거점유형태 그리고 미래 주택정책 방향과 내용을 담고 이의 단계별 추진방안도 제안하고자 한다.

1차연도(2018년) 연구는 모두 6개의 장으로 연구보고서를 구성하여 수행하였다. 1, 2장에서는 연구배경과 목적, 관련연구동향, 최근 부동산시장 동향과 정책내용, 과거 부동산시장 정책의 성과와 과제, 현재 부동산시장의 모습 등을 다루었다. 3장부터 5장까지는 부동산시장에 영향을 미치는 관련분야의 중장기 환경변화, 각 분야별 트렌드 변화와 부동산시장의 관계, 이로 인한 미래 부동산시장 변화 등에 대한 분석이 이루어졌다. 특히 3, 4장은 문헌연구와 전문가 조사 등을 통해 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈를 찾아 가는 과정을 담았다. 마지막 제6장에서는 1차연도 연구결과와 정책 제언, 이 연구의 기대효과, 2차연도 연구를 위한 과제와 방향 등에 대해 제시하였다.

## 2) 주요 용어 정의

이 보고서에서 사용하고 있는 몇 가지 주요 용어들에 대한 간략한 정의는 다음과 같다. 특히 연구대상인 부동산시장과 관련해서는 앞서 언급했듯이 주택시장의 개념으로 한정해 사용하였음을 다시 한 번 밝힌다.

### (1) 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리

중장기 부동산시장 전망은 2035년의 주택시장 변화와 이를 초래하는 요인을 도출하고 정책대응 방안을 마련하는 것이 목적이다. 전망은 부동산시장 매커니즘을 구성하고 있는 수요와 공급 등의 요인을 중심으로 분석하였다.

---

안정적 시장관리는 부동산정책 수단을 이용하여 주택수요(가격 등)와 주택공급 등을 명확한 목적 하에 계획적으로 관리한다는 의미를 내포한다. 계량적 목표치는 각 분야 별 장래 변화요인과 주택시장이 받게 될 영향을 직·간접적 요인, 이들 요인의 변화, 주택시장 변화수준 등으로 분석해 가장 변동이 적은 정책조합을 찾아 제시하는 수준값이 될 수 있다.

## (2) 부동산시장 관련분야와 미래보고서

부동산시장 관련분야로는 국토연구원이 수행한 「국토 대예측 연구(Ⅰ)」에서 메가트렌드 정리를 위해 활용한 사회문화, 과학기술, 경제, 환경, 정치, 인구 등 6개 분야를 부동산시장 연구 특성에 맞게 확장 및 세분하였다. 이 연구에서는 인구·가구, 사회문화, 경제, 금융, 산업, 환경, 정보통신기술, 지방·행정 등 8개 주제를 부동산시장 관련분야로 선정하여 검토하였다.

미래보고서는 선행사례들과 유사하게 전반적인 시장변화 양상과 행태변화를 담은 부동산시장 미래 모습 제시 외에 바람직한 부동산정책의 방향, 세부적 정책수단의 도입과 시기를 포괄하는 내용으로 구성된 것이다. 보고서 작성은 긍정적·부정적 시나리오 기법을 작성 및 적용할 계획이다. 이와는 조금 다르지만, 중장기 전망에 기초한 주택시장 관련 미래보고서로는 정책적 필요에 따라 미래 비전을 담은 ‘제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획(현 주거종합계획)’이 있다. 이 계획은 주택건설과 공급, 주택금융과 주거복지 정책 추진을 위한 기본지침서 역할을 담당하고 있으나, 주택수와 공급, 주거복지 등과 관련하여 다루고 있는 내용들이 물량 중심이어서 종합적이고 포괄적인 미래 부동산시장 변동요인과 정책에 관한 청사진을 반영하고 있지는 못한 실정이다. 목표연도에서의 주거지표에 대해 계획 실행에 따라 일부 변화 수준을 제시하고 있지만 종합적이라 하기에는 부족한 감이 있다.

---

### (3) 트렌드와 주요 이슈

트렌드는 특정시기에 어떤 현상이 등장해 일정 방향으로 나가는 것이다. 시간적·공간적 제한이 있는 추세로 현재 진행 중인 변화이면서 동시에 미래로 계속 나가는 변화를<sup>7)</sup> 의미한다. 이 연구에서는 우선, 부동산시장에 관련이 있다고 판단되는 분야별 트렌드를 8개 분야로 구분하여 설정한 후, 이를 전문가 자문과 논의를 거쳐 부동산시장의 7개 트렌드로 재정리하였다. 주요 이슈는 트렌드에서 파생되는 현안과제를 의미한다. 이 연구에서는 관련분야별 트렌드로부터 도출한 주요 이슈와 전문가 의견을 참조하여 중장기 부동산시장의 주요 이슈로 27개를 도출하였다.

### (4) 부동산시장 변동요인과 영향지표

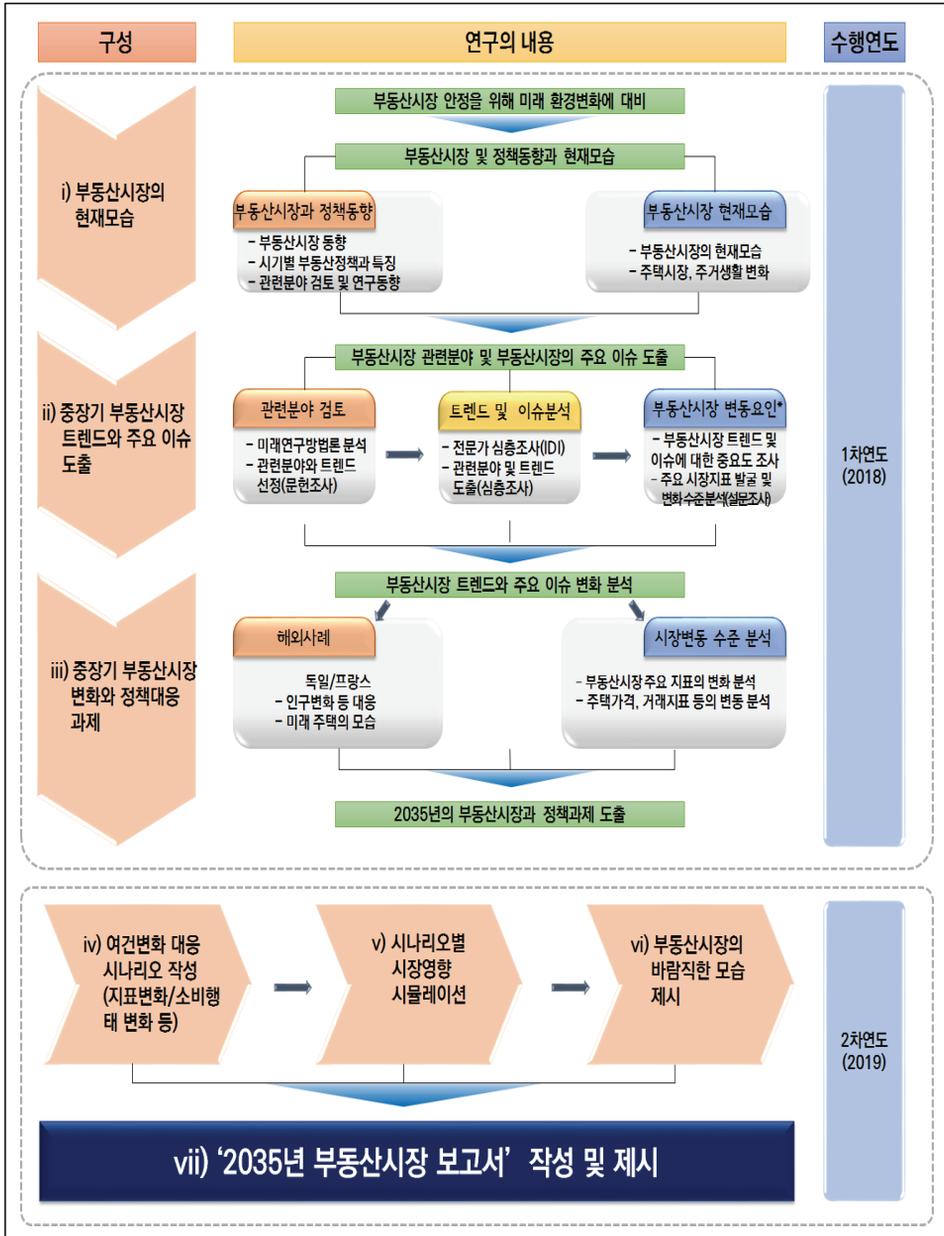
변동(變動)은 기존의 방식과 관계에 변화를 가져오는 것이다. 요인(要因, factor)은 방식이나 관계의 성립시 영향을 끼치게 되는 중요한 인자 혹은 원인을 의미한다. 따라서 변동 요인은 부동산시장이 형성되어 있는 관계(매커니즘)에 변화를 초래할 수 있는 중요한 인자라 할 수 있다. 일례로 수요와 공급, 가격, 금융대출 등을 들 수 있다.

영향지표는 부동산시장 매커니즘에 변동을 초래하는 변동 요인 가운데 영향력이 크다고 판단되는 주요 변수를 의미한다. 예를 들어, 수요(수요 자체는 변동 요인)에 영향을 미치는 요인 중 생산가능인구, 가구수, 주거소비량, 주택담보대출비율(Loan to Value ratio, LTV), 총부채상환비율(Debt to Income ratio, DTI) 등을 들 수 있다. 이 연구에서는 부동산시장 영향지표로 30개를 우선 검토 후 최종 20개를 사용하는 것으로 하였다.

---

7) 이용우 외, 「국토 대예측(1)」, 국토연구원, 2009., p.37에서 제시한 개념을 재인용 및 재정리하였다.

그림 1-1 | 연구흐름도



주: \*부동산시장 변동요인은 중장기 부동산시장 트렌드와 주요 이슈에 영향을 미치는 가격, 거래 등 시장 지표를 의미함  
 자료: 저자 작성



CHAPTER 2

부동산시장의  
주요 정책변화와  
2017년의 부동산시장

- 1. 시기별 부동산시장의 변동과 주요 특징 | 17
- 2. 시기별 주요 부동산정책과 특징 | 25
- 3. 2017년의 부동산시장 | 33



# 부동산시장의 주요 정책변화와 2017년의 부동산시장

1986년 주택가격 상승률이 발표되기 시작한 이래 33년이 경과하고 있다. 주택가격은 도시화로 주택보급률이 낮았던 시기에 특히 많이 상승하며 서민주거불안의 원인이 되었다. 기록상으로는 굵직한 국제행사가 열린 1988년과 2002년을 앞뒤로 한 시기에 가격상승이 가팔랐다. 1988년만 해도 매매가와 전세가가 13% 가량 상승했고, 1990년 집값은 21%나 상승했다. 근래 들어 주택보급 확대 등으로 가격상승폭은 감소했지만 여전히 우리 부동산시장의 불안은 지속되고 있다. 이 장에서는 과거부동산시장 변화와 주요 정책, 그리고 그 결과로 나타나고 있는 현재의 부동산시장 모습에 대해 살펴봄으로써 우리 부동산시장에 대한 이해를 돕고자 하였다.

## 1. 시기별 부동산시장 변동과 주요 특징 1)

### 1) 분석내용

이 장에서는 활용 가능한 통계를 바탕으로 참여정부 시기인 2000년대 초반부터 최근까지 부동산시장의 장기적인 추세와 가격변화, 거래변화, 순환변동을 분석하였다. 과거 부동산시장의 시기별 구분은 참여정부(2003~2007), 이명박정부(2008~2012), 박근혜정부 이후(2013~2017) 등으로 하였다. 시기별 부동산시장 변동 분석은 정부 부동산정책에 영향을 받을 수밖에 없었던 시장의 상황과 2008년 글로벌 금융위기와 부동산시장 순환변동주기를 감안하였다.

1) 이하의 내용 중 1, 2절은 저자가 2018년 초에 수행한 국민경제자문회의 '중장기 부동산시장 전망과 정책과제'의 내용 중 일부를 재작성 및 수정한 것이다.

## 2) 주택가격 변동과 특징

### (1) 매매가격 변동과 주요 특징

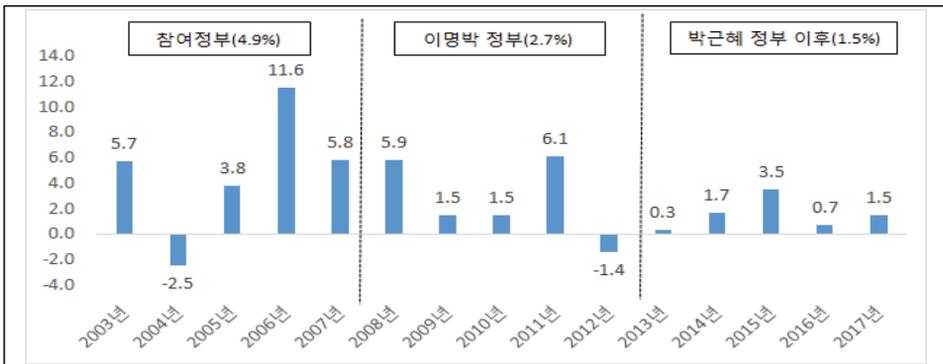
전국 주택매매가격 변동률은 참여정부(2003~2007) 시절 평균 4.9%에서 이명박정부(2008~2012) 2.7%, 박근혜정부 이후(2013~2017)에는 1.5%로 상승폭이 둔화되었다. 2002년 당시 주택시장이 침체국면에서 회복·상승국면으로 전환되고 주택가격도 10% 이상 상승하였다. 이 같은 상황에서 출범한 참여정부는 부동산시장 안정을 위해 종합부동산세 강화, 금융규제 강화 등을 담은 2003년 10.29대책, 2005년 8.31대책 등을 발표하여 주택가격 하락과 안정을 실현하기도 했으나 주택공급 부족과 고분양가 논란, 재개발재건축 기대감 등으로 주택가격은 2006~2007년 사이에 다시 큰 상승을 보였다.

이명박정부 시기에는 2008년 말 글로벌 금융위기로 주택시장 뿐 아니라 우리 경제가 심각한 타격을 받는 상황이어서 경제의 정상화가 주된 정책목표가 되었다. 이 결과 주택시장은 완만한 상승세로 돌아섰고, 주택가격은 2011년 들어 전년대비 6.1%나 상승하였다.

2012년 일시적 하락세를 보였던 주택가격 상승률은 2013년 이후 최근까지 상승세가 지속되었다. 2013년부터 2017년의 기간 동안 전국 주택가격 상승률은 지방 주택시장의 안정으로 연 0.3~3.5% 수준에서 등락을 거듭한 것으로 나타났다. 그러나 서울 등 일부 지역의 주택시장은 저금리와 유동자금의 영향으로 국지적 과열 양상이 지속되었다.

그림 2-1 | 주택매매가격 변동률 추이

(단위: %)

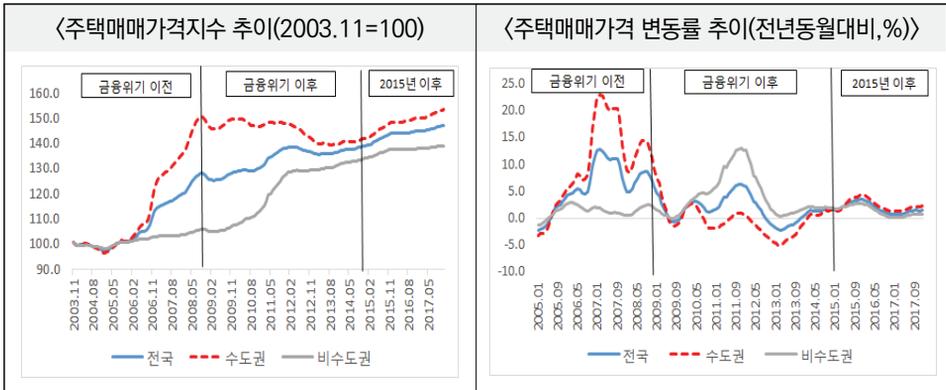


자료: 국민경제자문회의, 중장기 부동산시장 전망과 정책과제, 2018.3., p.38 재인용 / 한국감정원 r-one

2000년 이후 주택시장에서는 지역별로 수도권과 비수도권의 주택가격 상승 시점이 서로 상반되게 나타나는 특징이 확인된다. 2006년~2009년 글로벌 금융위기까지는 수도권 중심의 상승세를 보인 반면, 2009년부터 2015년까지는 비수도권을 중심으로 주택가격 상승이 있었다. 2015년 이후에는 다시 수도권 주택가격의 상승폭이 확대되었다.

2003년 11월(=100)을 기준으로 글로벌 금융위기 시점인 2008년 12월의 가격수준은 수도권 147.6, 비수도권 105.5로 약 5년간 수도권은 47.6% 상승했던 반면, 지방은 5.5% 상승한 것으로 나타났다. 글로벌 금융위기 이후인 2008년 12월을 기준으로 2017년 12월 현재까지 5년간 수도권은 4.1% 상승한 반면, 비수도권은 31.6% 상승하여 대조를 보였다.

그림 2-2 | 주택매매가격 변동 추이



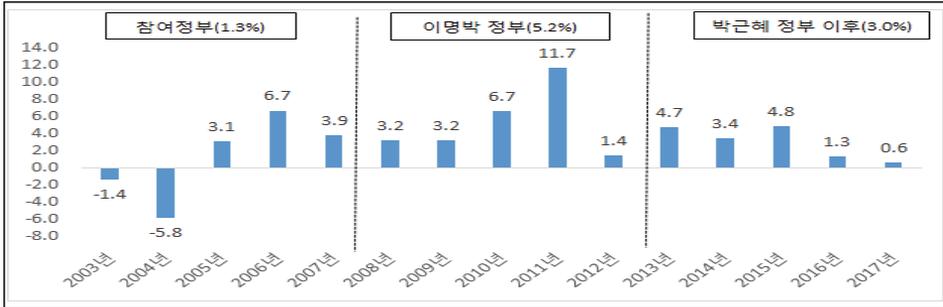
자료: 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.39 재인용 / 한국감정원 r-one

## (2) 전세가격 변동과 주요 특징

주택전세가격 변동률은 참여정부 시기(2003~2007)에는 1.3%가 상승하였으나 이명박정부 시기(2008~2012)에는 5.2%, 박근혜정부 이후 시기(2013~2017)에도 3.0% 상승하였다. 글로벌 금융위기 이후 시점인 이명박정부 시기에 상승폭이 크게 확대되었는데, 이는 금융위기 이후 주택시장이 침체되면서 주택가격 상승기대가 약화되면서 주택구매수요가 크게 위축되었던 때문으로 판단된다.

그림 2-3 | 주택전세가격 변동률 추이

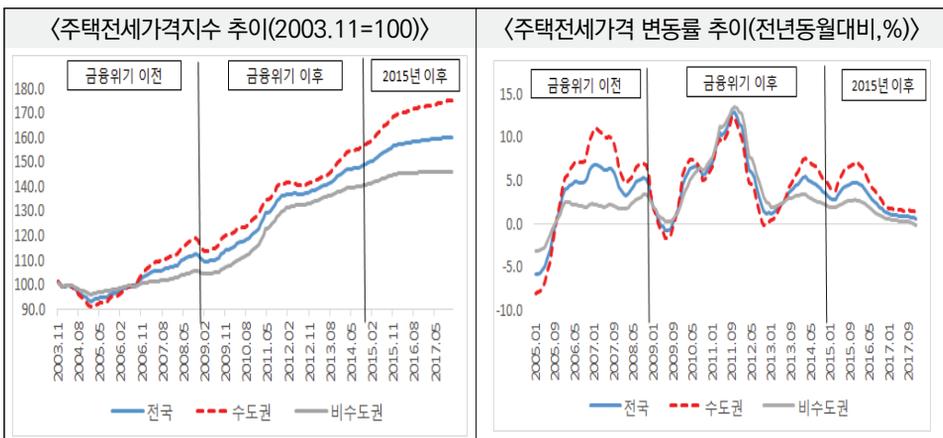
(단위: 전국, %)



자료: 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.39 재인용 / 한국감정원 r-one

지역별 전세시장의 특성을 보면, 주택전세가격은 주택매매가격과 달리 수도권, 비수도권의 변동률 차이가 크지 않았지만, 상대적으로 수도권에서 상승폭이 큰 것으로 나타났다. 2003년 11월(=100) 기준, 글로벌 금융위기 시점인 2008년 12월의 전세가격 수준은 수도권 120.6, 비수도권 107.9로, 5년간 수도권은 20.6%, 비수도권 7.9%로 수도권에서의 상승폭이 컸다. 글로벌 금융위기 이후인 2008년 12월을 기준으로 2017년 12월까지 5년간 수도권은 51.2% 상승한 반면, 비수도권은 38.6% 상승하여 수도권의 상승폭이 더 컸던 것으로 나타났다.

그림 2-4 | 수도권과 비수도권의 주택전세가격 변동 추이



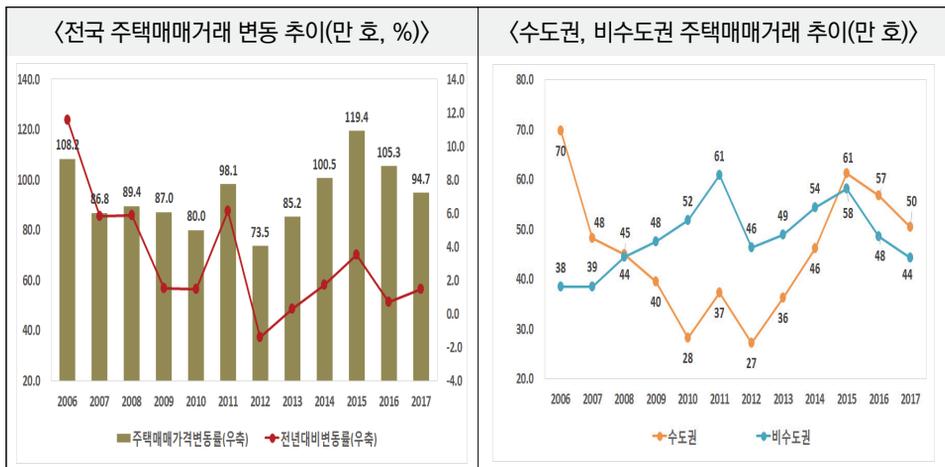
자료: 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.40 재인용 / 한국감정원 r-one

### 3) 주택거래 변동과 특징

전국 주택매매거래는<sup>2)</sup> 주택매매가격변동률과 상관성이 큰 것으로 나타났다. 2006년 108.2만 호로 높은 거래수준을 기록한 후 2009년 금융위기로 감소추세를 보였으나 이명박정부의 주택수요 진작정책으로 2012년 이후 증가추세로 전환되었다. 주택매매 가격이 수도권과 비수도권이 탈동조화를 보였던 것처럼 주택매매거래도 다른 흐름이라는 특징을 보였다. 2008년까지는 수도권의 거래비중이 높았으나 2009년~2014년에는 지방의 거래비중이 높았다. 수도권 주택시장이 회복되는 2015년 이후에는 수도권의 거래비중이 지방을 상회하였다.

주택매매거래는 2014년 전국 100만 건을 상회해 2006년 108.2만 건 이후 8년 만에 다시 100만 건을 넘었다. 이후 2015년에는 119.4만 건으로 매매거래의 정점을 기록하기도 했다. 2014년 이후의 주택매매거래 증가는 주택 전세가격 상승으로 일부 전세수요가 매매수요로 전환되었기 때문으로 판단된다.

그림 2-5 | 주택매매거래 변동 추이



자료: 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.42 재인용 / 한국감정원 r-one

2) 주택매매거래는 통계가 활용 가능한 2006년 이후부터 분석하였다.

---

#### 4) 주택공급 및 재고 현황과 특징

2003년 이후 전국의 주택건설 공급은 2008~2009년의 기간 동안 37.1만~38.7만 호가 공급된 것 외에 50만 호 내외의 공급이 꾸준하게 이루어졌다. 특히 박근혜정부 시기인 2015년과 2016년에는 각각 76.5만 호와 72.6만 호로 역대 최대의 공급이 이루어졌다. 이 시기의 주택공급 규모는 1990년 주택 200만 호 건설시기에 공급했던 연평균 75만 호 다음으로 많은 공급량에 해당한다.<sup>3)</sup>

지역별로는 2015년 수도권 40.8만 호, 지방 35.7만 호 외에는 지방에서의 주택공급이 수도권 지역보다 많았다. 이 결과로 주택재고도 지방이 수도권에 비해 150만 호 가량이 더 많다. 주택공급 유형별로는 아파트와 비아파트의 공급 비율이 7:3의 구조를 보이고 있다. 2003년부터 2017년까지 약 공급된 790만 호(인허가 기준)의 주택 중 아파트가 약 588만 호나 되어 전체 주택공급의 약 75%를 차지하는 것으로 나타났다. 주택공급은 지난 2015년 3분기를 정점으로 감소하기 시작하였으며 지방보다는 수도권 지역에서 공급 감소폭이 더 크게 나타났다.<sup>4)</sup>

전국 주택재고는 2003년 1267만 호에서 2016년 1669만 호로 400만 호 가량이 증가하였다. 아파트 공급 증가로 주택재고에서 아파트가 차지하는 비중도 지속 증가해 2010년 58.4%, 2016년에는 60.1%까지 상승하였다. 아파트를 포함한 공동주택의 비중은 전체 재고 주택의 75%나 되어, 우리나라 가구는 4가구 중 3가구가 아파트, 연립, 다세대주택에 거주하고 있음을 알 수 있다.

#### 5) 부동산시장 순환국면<sup>5)</sup>

시기별 부동산시장의 순환국면 분석은 2000년 이후를 대상으로 하였다. 분석을 위해 주택매매시장 순환국면은 KB국민은행 주택매매가격지수의 분기별(2000~2017년

---

3) 국정브리핑 특별기획팀, 대한민국 부동산 40년, 한스미디어, 2007., p.136.

4) 국토교통부, 제2차 장기 주택종합계획 수립 연구, 2013.12., pp.11~12. / 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구, 2018.2., pp.38~41. 재정리

5) 국민경제자문회의(2018), pp.77~79를 재정리하였다. 동 과제에는 저자가 연구진으로 참여하였다.

4분기) 자료를 바탕으로 HP필터를<sup>6)</sup> 이용하였다. HP필터를 이용한 순환국면분석은 경기변동의 저점과 고점을 식별하여 시장의 확장 또는 수축국면의 전환점을 판단하는데 사용된다. HP필터를 주택시장에 적용하면 주택시장의 국면을 파악할 수 있는 장점이 있다.

### (1) 전국 주택시장 순환국면

2000년 이후 전국 주택매매시장 순환국면은 ‘저점 → 고점 → 저점’을 하나의 순환국면으로 볼 때, 2001년 2분기 저점을 기준으로 2013년 3분기 저점까지 총 3개의 순환이 있었고, 2017년 4분기에는 4번째 순환국면이 진행 중으로 분석되었다.<sup>7)</sup> 전국 주택매매시장 순환국면은 2013년 3분기 저점을 통과한 후 2015년 2분기까지 회복국면이 지속되었다. 2015년 3분기에는 회복국면에서 확장국면으로 진입하였고 4분기에 정점을 통과한 것으로 나타났다. 이후 2016년 1분기부터 둔화국면으로 전환되어 2017년 2분기에 수축국면으로 진입한 후 수축국면이 지속되었다.

전국 주택매매시장 순환국면의 평균 기간은 ‘저점 → 고점’이 2년, ‘고점 → 저점’이 2년 1분기로, 전체 주기는 4년 1분기로 나타났다. 최근의 제4 순환국면은 순환국면의 진폭이 작아지고, 국면전환 기간은 길어지는 특징을 보이고 있다.

표 2-1 | 전국 주택시장 순환국면 주기

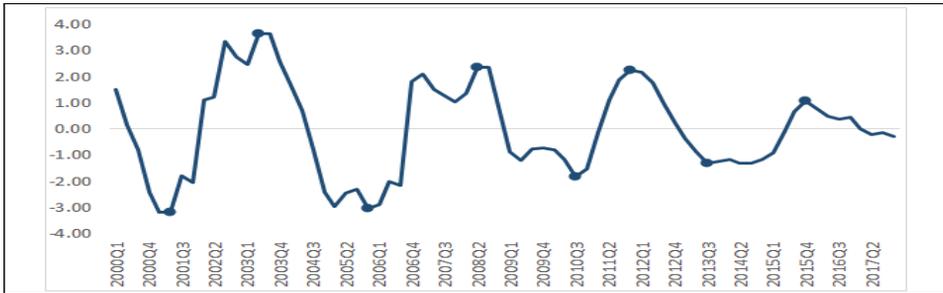
구분	저점	고점	저점	국면전환 기간		
				저점→고점	고점→저점	순환주기
제1 순환국면	2001Q2	2003Q2	2005Q4	2년	2년2분기	4년 2분기
제2 순환국면	2005Q4	2008Q2	2010Q3	2년 2분기	2년1분기	4년 3분기
제3 순환국면	2010Q3	2011Q4	2013Q3	1년1분기	1년3분기	3년
제4 순환국면	2013Q3	2015Q4	진행중	1년3분기	진행중	진행중
평균	-	-	-	2년	2년 1분기	4년 1분기

자료: 국민은행 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.78 재인용

6) HP필터(Hodrick & Prescott filter)는 추세변화를 추적하는 데 용이하지만 구조적 변화를 과도하게 평활화한다는 지적도 받고 있다.

7) 순환국면은 수축 → 회복 → 확장 → 둔화의 4국면으로 해석할 수 있다. 수축은 0~저점, 회복은 저점~0, 확장은 0~고점, 둔화는 고점~0 사이를 의미한다.

그림 2-6 | 전국 주택시장 순환국면



자료: 국민은행 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.78 재인용

(2) 수도권 주택시장 순환국면

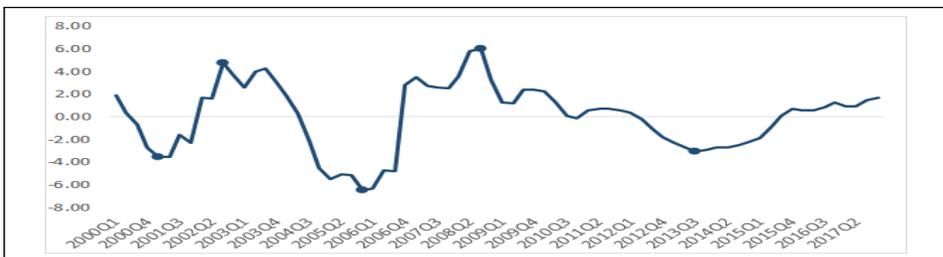
수도권 주택시장의 순환국면은 ‘저점 → 고점 → 저점’을 하나의 순환국면으로 볼 때, 2001년 1분기 저점을 기준으로 2013년 3분기 저점까지 총 2개의 순환이 있었으며 2017년 4분기 현재 3번째 순환국면이 진행 중이다. 수도권 주택시장 순환국면의 평균 기간은 ‘저점 → 고점’이 2년, ‘고점 → 저점’이 4년, 전체는 6년 1분기인 것으로 나타났다.

표 2-2 | 수도권 주택시장 순환국면 주기

구분	저점	고점	저점	국면전환 기간		
				저점→고점	고점→저점	순환주기
제1순환국면	2001Q1	2002Q3	2005Q4	1년2분기	3년1분기	4년 3분기
제2순환국면	2005Q4	2008Q3	2013Q3	2년3분기	5년	7년 3분기
제3순환국면	2013Q3	?	?	?	?	?
평균	-	-	-	2년	4년	6년 1분기

자료: 국민은행 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.79 재인용

그림 2-7 | 수도권 주택매매시장 순환국면



자료: 국민은행 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.79 재인용

---

## 2. 시기별 주요 부동산정책과 특징

### 1) 참여정부(2003.2) ~ 문재인정부(2017.12 현재)

#### (1) 참여정부(2003~2007)

참여정부는 부동산시장의 투명성 제고와 투기수요억제로 부동산시장의 가격 안정을 유도하는 정책을 주요 정책으로 삼았다. 부동산실거래가 신고제로 부동산시장의 투명성을 제고하였으며, 다주택자 양도소득세 중과, 종합부동산세 강화, 재산세 과표적용률 확대 등을 통한 보유세 강화, 투기지역·투기과열지구에 대한 주택담보대출인정비율(LTV, Loan To Value ratio) 부채상환비율(DTI, Debt to Income) 규제 강화로 투기적 수요를 억제하고자 하였다.

2003년 출범 초, 부동산시장 안정을 위해 ‘부동산가격 안정대책(5. 23)’과 ‘재건축아파트 가격 안정대책(9. 5)’에 분양권 전매제한 강화, 재건축 규제 강화방안을 담아 발표하였다. 당시 상황은 주택가격이 2001년을 저점으로 상승세로 전환되어 시장 불안이 지속되고 있었다. 시장불안이 지속되자 2003년 10월 수요관리와 공급확대 대책이 망라된 종합 대책으로 ‘주택시장 안정종합대책(10. 29)’을 발표하였다. 10. 29대책을 통해 다주택자 양도소득세 중과, 종합부동산세 도입, 투기지역 주택담보대출인정비율<sup>LTV</sup> 강화가 이루어졌다.

2005년에는 서울 재건축단지 중심으로 주택가격 상승세가 나타나자 1가구 2주택 양도소득세 중과, 고가부동산 종합부동산세 가구별 합산, 투기지역 주택담보대출 가구별 제한, 수도권 주택공급 확대 등 광범위한 종합대책을 담은 ‘서민주거안정과 부동산투기억제를 위한 부동산제도 개혁방안(8. 31)’이 발표되었다. 강력한 규제로 안정세를 보이던 주택가격이 2006년부터 강한 상승세로 전환되자 시장안정과 서민 주거복지 증진을 위한 종합대책을 추진하였다.

2006년 3월, 8. 31대책을 보완하고 재건축 규제를 강화하기 위해 ‘서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안(3. 30)’을 발표하였고, 11월에는 서울 은평뉴타운 고분양

가 논란과 주택가격 급등 현상이 발생하자 주택공급계획과 분양가격 인하를 담은 ‘부동산시장 안정화 방안(11. 15)’을 발표하였다.

2007년, 민간택지 분양가상한제 및 분양원가 공개 확대, 유동성 관리 강화, 주택바우처 도입 등이 담긴 ‘부동산시장 안정을 위한 제도개편 방안(1. 11)’, ‘주택시장 안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할 강화 방안(1. 31)’을 연이어 발표하여 시장안정에 대한 정부의 강한 의지를 표명하였다. 이는 부동산정책이 서민주거복지 및 안정으로 전환하는 계기가 되었다.

**표 2-3 | 참여정부의 부동산대책**

시기	대책	주요내용
2003	부동산가격 안정대책 (5.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양권 전매제한, 청약 1순위 자격제한 및 재당첨 제한 부활</li> <li>• 양도소득세 및 보유과세 강화, 주택담보비율을 60%로 인하</li> </ul>
	서민중산층 주거안정지원대책 (9.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장기 공공임대주택 150만 호(국민임대 100만 호 포함) 건설</li> </ul>
	재건축아파트 가격안정대책 (9.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투기과열지구 재건축 조합원 조합인가 후 지위양도 금지</li> </ul>
	주택시장안정 종합대책 (10.29)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합부동산세 조기시행('06 → '05), 다주택자 양도소득세 증가(60%), 주택자금출처 세무조사, 투기과열지구 확대</li> </ul>
2005	서민주거안정과 부동산 투기억제를 위한 부동산 제도 개혁방안 (8.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다주택 보유자 양도소득세 증가, 고가 부동산에 대한 종합부동산세 가구별 합산과세, 취득세 실거래가 과세</li> <li>• 수도권 신규주택 및 택지공급(연30만 호, 연300만평), 토지 비축, 분양권 전매제한 강화, 판교개발</li> <li>• 투기지역 주택담보대출 개인 → 가구별 제한</li> </ul>
2006	서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안 (3.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재건축규제·주택담보대출·주택거래신고 강화, 실거래가 신고 및 공개, 종합부동산세 및 양도소득세 강화</li> <li>• 전세임대 연 4,500호로 확대</li> </ul>
	부동산시장안정화 방안 (11.15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공택지내 주택분양가 20~30% 인하, LTV(지역에 따라 40~80% 차등, 예외적용 폐지), DTI (투기과열지구 6억초과로 확대) 규제 강화</li> </ul>
2007	부동산시장안정을 위한 제도 개편 방안 (1.11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투기지역 분양가상한제, 분양가공개, 청약제도 개편, 투기지역 담보대출 1인 1건 제한, 수도권 민간택지 주택 전매제한기간 확대</li> </ul>
	주택시장안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할강화 방안 (1.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장기임대주택 공급 확대(2017까지 260만 호 추가 공급), 서민임차 자금 보증대상 확대</li> </ul>

자료: 국토교통부 보도자료 2005~2007년 재정리 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.28 수정 재인용

## (2) 이명박 정부(2008~2012)

부동산시장이 침체국면으로 전환되고 있는 상황에서 글로벌 금융위기가 발생하자 정부는 금융위기 극복을 위해 주택거래 활성화 등 부동산시장 정상화 및 활성화 대책을 내놓았다. 부동산시장 정상화를 위해 1가구 1주택자에 대한 양도소득세와 종합부동산세를 완화하는 대책이 우선 추진되었다. 2008년 3월, ‘1가구 1주택자에 대한 양도소득세의 장기보유특별공제 확대(3.20)’, 9월에는 ‘9.1 일자리 창출을 위한 경제재도약 세제: 2008년 세제개편(안)’을 통해 조세체계 개편도 추진하였다.

같은 해 11월 3일, 부동산 및 건설경기 활성화로 실물부문 위험이 금융부문으로 전이되는 것을 차단하기 위해 ‘경제난국 극복 종합대책: 부동산 및 건설경기 활성화 방안(11.3)’이 발표되었다. 11.3대책은 도심 주택공급 확대와 재건축 아파트 거래 활성화를 위해 소형평형 의무비율을 지역실정에 따라 탄력 적용할 수 있도록 완화하고, 용적률도 국토계획법 상한까지 상향하는 것을 허용하였다.

2009년 7~10월, 금융권의 주택담보대출에 대한 리스크 관리 강화방안으로 수도권 의 LTV와 DTI 규제를 강화하는 조치를 취하였으나, 주택거래 위축이 지속되자 2010년 ‘실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안(8.29)’과 2011년 ‘주택거래 활성화 방안(3.22)’을 발표하였다.

주택거래 활성화 대책에도 수도권 주택가격 하락과 주택거래 경색이 지속되었다. 이에 2011년 12월, ‘주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안(12.7)’을, 2012년 5월에는 국토해양부와 기획재정부 등이 공동으로 ‘주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안(5.10)’을 내놓았다.

**표 2-4 | 이명박 정부의 주요 부동산정책**

시기	대책	주요내용
2008	가계 주거부담 완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안(10.21)	• 수도권 투기지역·투기과열지구 조정, 가계의 금리부담 완화, 건설부문 유동성 지원
	경제난국 극복 종합대책/부동산 및 건설경기 활성화(11.3)	• 재건축 소형평형의무비율 완화, 재건축 용적률 상향, 주택투기지역·투기과열지구해제(강남3구 제외), 수도권 전매제한 완화
	다주택자 양도세율 한시 완화 세제 개편안(12.5)	• 2010년까지 다주택자 양도소득세 완화

시기	대책	주요내용
2009	토지거래허가구역해제(1.23)	• 전국토지거래허가구역 10,224.82km <sup>2</sup> 해제
	수도권 전매제한 완화(2.3)	• 수도권 공공택지 및 민간택지 전매제한 완화
	미분양주택 해소 대책(2.12)	• 미분양주택 취·등록세 감면, 양도소득세 완화, 미분양주택 펀드 세제지원
	은행 주택담보대출에 대한 리스크관리 강화 지도(7.6)	• 투기지역(강남 3구) 제외 수도권 LTV(60 → 50%) 강화
	은행 주택담보대출에 대한 추가 리스크관리 강화(9.7)	• 총부채상환비율(DTI) 수도권 비투기지역으로 확대
	비은행권 주택담보대출에 대한 리스크관리 강화(10.12)	• LTV 강화: 보험사 50%, 상호호금공사, 저축은행, 여전사 60% • DTI: 비투기지역까지 확대
2010	주택 미분양 해소 및 거래활성화 방안(4.23)	• 미분양주택 4만 호 해소, 중소건설사의 단기유동성 지원, 주택구입자금 융자지원
	실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정지원 방안(8.29)	• 실수요 주택거래 지원, 주거비 경감 등 서민주거지원 확대, 건설사 유동성 지원
2011	주택거래 활성화 방안 (3.22)	• 소액대출 DTI 심사면제 유지, DTI 비율 상향 • 취득세 50% 감면, 취득세율 1%로 인하
	주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안 (12.7)	• 투기과열지구 해제, 재건축 초과이익부담금 부과중지, 비수도권 청약가능지역 도단위로 확대 • 전월세 소득공제 확대, 주거용 오피스텔 세입자 전세자금 저리(2~4%) 지원
2012	주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안(5.10)	• 투기지역·주택거래신고지역 해제, 분양권 전매 제한 완화, 민영주택 재당첨 제한 폐지 • 생초 주택구입자금 5천억 추가지원, 1세대 1주택자 양도소득세 비과세 보유요건 완화 (3~2년), 2~3인용 도시형생활주택 건설 자금지원 확대

자료: 국토교통부 보도자료 2008~2012년 재정리 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), pp.30~31 수정 재인용

### (3) 박근혜 정부(2013~2017. 2)

주택시장 침체와 저금리 영향으로 전세가격이 상승하고, 월세 증가로 임차가구의 주거불안과 주거비부담이 가중되자, 이의 해소방안으로 부동산시장 정상화를 위해 임차수요를 매매수요로 전환하는 정책이 적극 추진되었다.

2013년 4월, 주택공급물량 조정, 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출, 하우스푸어·렌트푸어 지원방안을 담은 ‘주택시장 정상화 대책(4. 1)’이 발표되었고, 8월에는 전세의 매매전환 유도로 주택시장 정상화 추진, 임대주택공급 확대 방안을 담은 ‘서민·중산층 주거안정을 위한 전월세 대책(8. 28)’을 발표하였다. 2014년, 2. 26

대책을 통해 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축, 7.24 조치로 LTV 70%, 수도권 DTI 60% 등 주택담보대출 규제 일원화를 유도하였다.

박근혜정부 시기에는 전세시장 불안이 지속되고 전세의 월세전환 현상도 점차 빨라지고 있었다. 이러한 변화에 대응하여 2014년 10월 30일, ‘서민 주거비 부담 완화방안’, 2015년 1월 13일 ‘중산층 주거혁신 방안’, 4월 6일 ‘서민주거비 부담 완화방안’ 발표로 주거안정을 추진하였고, 2016년에는 신규 분양시장 과열이 발생하자 11.3대책을 통해 서울, 경기·부산 일부지역에 대한 청약제도 조정도 추진하였다.

표 2-5 | 박근혜 정부 이후의 주요 부동산정책

시기	대책	주요내용
2013	서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책(4.1)	•양도세 5년간 면제, 분양가상한제 신축운영, 리모델링 수직증축 허용
	4.1 후속조치(7.24)	•건설사 모기지보증, 전세보증금 반환보증 시행
	서민·중산층 주거안정을 위한 전월세 대책(8.28)	•취득세를 영구 인하, 수익·손익공유형 모기지 지원
2014	임대차시장 선진화 방안(2.26)	•임대주택리츠 활성화, 임대소득 과세방식정비(연간 2000만원 이하 분리과세)
	새 경제팀의 경제정책 방향(7.24)	•주택담보대출 규제완화(LTV 70%, 수도권 DTI 60%) 일원화, 청약통장 일원화(주택청약종합저축)
	주택시장 활력회복 및 서민주거안정 강화 방안(9.1)	•재건축 연한(40년→30년)완화, 수도권 청약 1~2 순위 통합 및 기간단축(2년→1년)
	서민 주거비 부담 완화 방안(10.30)	•준공공임대주택 활성화(임대기간 10년→8년, LH매입 확약 등)
2015	중산층 주거혁신 방안(1.13)	•뉴스테이 도입 및 민간임대주택특별법 제정
	서민주거비 부담 완화방안(4.6)	•임차보증금 반환보증 강화, 월세대출 지원요건 완화
	서민·중산층 주거안정강화 방안(9.2)	•집주인 리모델링 도입, 뉴스테이 활성화, 정비사업 규제 합리화
2016	가계부채 관리방안(8.25)	•LH 택지공급 조절, PF대출심사 강화, 분양보증 예비심사 도입, 중도금대출보증 개선(보증건수 2건 제한, 부분보증 도입)
	실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안(11.3)	•청약조정대상지역 지정(서울, 경기·부산, 세종 지역) 및 청약제도 조정

자료: 국토교통부 보도자료 2013~2016년 재정리 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.32 수정 재인용

#### (4) 문재인 정부(2017. 5. ~12.)

서민주거비 부담 완화를 위해 주택시장 안정과 주거복지 증진을 주거정책의 핵심으로 하고 있다. 2017년 6. 19대책과 8. 2대책 등을 통해 신규분양시장, 재건축시장, 재고주택시장에서의 과도한 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정을 추진하고, 가구와 개인의 생애주기별, 소득수준별 주거복지지원 체계를 담은 「주거복지로드맵」도 최초로 마련하였다.

서민 주거비부담을 가져오는 주택가격 상승을 막고 주택시장을 안정시키기 위해 2017년 청약조정대상지역을 확대하고 LTV와 DTI 규제를 강화하였다(6. 19대책). 8. 2대책으로 투기과열지구 및 투기지역 지정, 재건축 초과이익 환수제 시행, 양도소득세 강화, 다주택자에 대해 금융규제를 강화하고, ‘가계부채종합대책(10. 24)’에서는 신DTI, DSR 지표 정착을 통한 주택담보대출을 억제하는 대책을 마련하였다. ‘주거복지로드맵(11. 29)’으로 생애주기별, 소득수준별 맞춤형 정책을 추진하는 것으로 주거복지정책의 선진화를 추진하고자 하였다.

표 2-6 | 문재인 정부의 주요 부동산정책(2017.5~12)

시기	대책	주요내용
2017	주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안(6.19)	• 조정대상지역 확대, 전매제한기간 강화, LTV, DTI규제 강화, 재건축조합원 주택 공급수 제한
	실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안(8.2)	• 투기과열지구 및 투기지역 지정, 재건축 초과이익 환수제 시행, 양도소득세 강화, 다주택자 금융규제 강화, 1순위 자격 청약제도 개편
	가계부채 종합대책(10.24)	• 신DTI 적용, DSR 지표 단계적 정착, 주담대 LTV, DTI 규제 강화
	사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(11.29)	• 공적주택 100만 호 공급, 청년주택 30만실, 신혼부부 공공임대 20만 호, 신혼희망타운 7만 호 등 생애 단계별, 소득수준별 맞춤형 주거지원 • 무주택 서민·실수요자를 위한 주택공급 확대 추진 • 협력적 주거복지 거버넌스 구축

주: 2017년 정부 출범부터 12월까지의 대책만을 정리

자료: 국토교통부 보도자료 2017년 재정리 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.33 수정 재인용

## 2) 시기별 정책의 특징과 시사점

역대 정부의 부동산정책을 간략화하면 수요관리(투기억제)와 서민주거안정, 주택수요 활성화 등 3가지 유형으로 구분할 수 있다.<sup>8)</sup> 이 유형의 틀에서 볼 때 참여정부 기간 중 발표된 2개의 정책유형은 수요관리 대책 6개, 서민주거안정 대책 6개로 수요관리 및 서민주거안정 대책에 중점을 두었던 특징을 확인할 수 있다.

이명박정부는 수요관리정책 3개, 서민주거안정 2개, 주택시장 활성화 11개로 주택경기 활성화 대책이 대부분을 차지하고 있다. 박근혜정부에서는 수요관리 2개, 서민주거안정 5개, 주택시장 활성화 5개 등 서민주거안정과 주택시장 활성화 대책이 많은 부분을 차지하는 특징을 보였다. 문재인정부에서는 수요관리 3개, 서민주거안정 1개 등 수요관리정책이 큰 비중을 차지하고 있다.

표 2-7 | 역대정부별 부동산정책 유형별 추이

구분	참여정부 (2003~2007)	이명박정부 (2008~2012)	박근혜정부 (2013~2016)	문재인정부 (2017.5~12)	소계
수요관리정책	6	3	2	3	14
서민주거안정	6	2	5	1	14
주택시장 활성화	-	11	5	-	16

자료: 국토교통부 보도자료 2003~2017년 재정리 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.34 재인용

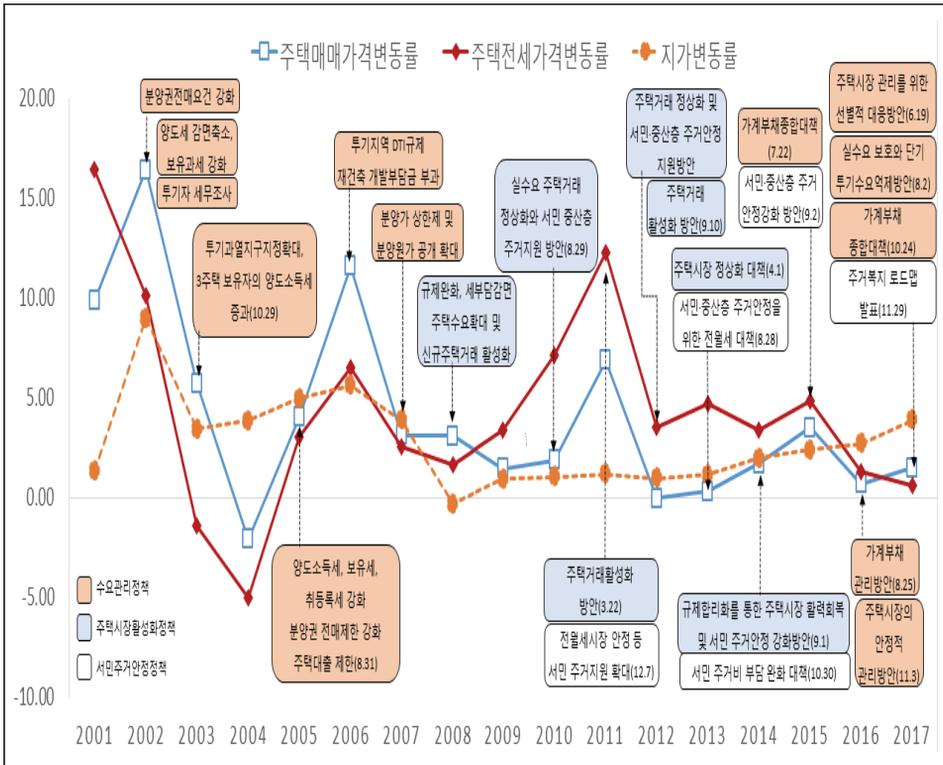
역대 정부별로 나타난 부동산가격 변동을 살펴보면, 경기여건 변동, 인구 및 가구변화, 도시 발전과 확장, 주택공급량 등에 따라 주기적으로 등락을 반복해 왔음을 알 수 있다. 이를 통해 가격 상승기의 부동산정책으로는 서민주거안정 정책을, 하락기에는 경제 활성화 대책을 취할 수밖에 없었던 현실적 제약이 있었음을 확인할 수 있다.

가격상승을 중심으로 한 주택매매 및 전월세가격 불안은 서민의 주거비부담을 가중시킨 측면과 더불어 가격 하락기에 나타나는 주택시장 위축이 주택건설 산업의 위축으

8) 2003년 10.29대책, 2005년 8.31대책 등 2가지 유형의 정책이 혼합된 종합정책의 경우 중복 계산하여 구분하였다.

로 이어져 국민경제성장에 부정적 결과를 초래하기도 하며, 이 양자사이의 조화를 추구하는 것이 부동산정책의 역할이 되어 왔다. 이 같은 정책적 특징은 소비자 심리조사 결과에서도 확인 가능하다. 국토연구원이 매월 조사하고 있는 부동산시장 소비심리지수는 소비심리가 부동산정책 도입에 민감하게 반응함을 확인시켜 준다. 특히 정책 도입 이후 2~3개월 간 소비심리가 영향을 받고 있는 것을 확인할 수 있다.

그림 2-8 | 부동산가격 변동률과 주요 정책



자료: 1. 국토교통부 보도자료 2003~2017년 재정리 / 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.35 재인용  
 2. 이수욱 외, 주택정책평가모형 개발과 정책효과분석 연구, 국토연구원, 2008.12., p.2 보완 재작성

---

### 3. 2017년의 부동산시장

#### 1) 주거생활 지표 9)

##### ■ 고층아파트 증가하고 아파트 중심의 주거문화 형성

연간 신규로 공급되는 주택의 75%는 아파트였으며, 이로 인해 아파트 공화국이란 명명도 생겨났다. 아파트 주거생활의 빠른 확대의 이유로는 편리한 주거생활 외에 환금성 등이 주된 요인이었다. 아파트의 증가로 관련 제조업이나 가전제품의 대량생산이 이루어지고 관련 산업도 성장하였다.

##### ■ 가구별 인터넷 보급률 96%

아파트 등 주거지역의 단지화로 인터넷 발달, 생활수준의 동질화 등도 이루어지고 있다. 아파트에 대한 수요가 증가하고 고층 건축기술이 발달하면서 30층 이상의 고층 아파트 단지도 빠르게 등장하고 있다. 우리나라 가구에 보급된 인터넷 보급률은 96%로 세계 인터넷 보급률인 65%를 크게 상회하고 있다.

##### ■ 10가구 중 약 6가구는 자가에서 생활, 자가와 월세 시장이 대세

2015년 기준 자가점유율은 56.8%로 글로벌 금융위기의 영향으로 2010년 54.2%까지 감소했다가 조금씩 증가하고 있다. 자가점유율은 조금씩 증가하고 있는 데 반해 자가의 전단계라 할 수 있는 전세는 감소하고 있다. 전세주택 점유비율은 2015년 15.5%로 2005년 22.4%에서 6.9%p나 하락하였다. 반면, 월세는 17.2%에서 2015년 22.9%로 5.7%p 증가해 전세를 제치고 제2위의 주택점유형태로 자리 잡았다.

##### ■ 10가구 중 약 8가구는 내 집 마련 희망

내 집이 필요하다고 생각하는 가구는 82%(2016)로 2010년 83.7%, 2014년

---

9) 주거지표에 대한 2017년 부동산시장은 국토교통부 주거실태조사(2015~2017년) 자료를 이용하였다.

---

79.1%의 범위 내에 변화하고 있다. 서울 등 수도권지역에 거주하는 가구의 경우 주거비부담 등으로 4가구 중 3가구(76.4%) 가량이 내 집 마련을 희망하고 있어 광역시나 도지역의 86~87%에 비해서는 10%p 가량 희망가구가 적다.

#### ■ 최저주거기준 미달가구 5.9%

최저주거기준 미달가구는 2010년 10.6%에서 크게 감소하였다. 2016년 전국 평균은 5.4%였으나 수도권 지역은 5.8%로 평균보다 0.4%p 높았다. 하지만 2010년 수도권지역의 최저주거기준 미달가구 비율 9.3%와 비교할 때 3.5%p 감소한 수치이다.

#### ■ 1인당 평균 33.2㎡(10평형)의 주거면적에 거주

2016년 현재 1인당 주거면적은 33.2㎡로 10년 전인 2006년 26.2㎡보다 7㎡ 증가하였다. 지역별로는 수도권에 거주하는 1인의 주거면적이 30.7㎡로 가장 작고, 도지역이 37.1㎡로 가장 크다. 반면 가구당 주거면적은 1인당 주거면적 증가와 달리 저출산 및 고령화의 영향으로 지속적으로 감소하고 있다.

#### ■ 천인당 주택수는 383호

우리나라 인구 천인당 주택수는 지속적으로 증가하고 있다. 2015년 전국 기준 천인당 주택수는 383.0호로 2005년 330.4호 보다 52호 가량이 늘었다. 서울과 수도권도 2005년 각각 315.9호와 314.7호에서 2015년에는 각각 366.8호와 356.8호 증가하였다.

#### ■ 한 집에 평균 8년 거주, 10가구 중 3가구는 2년마다 이사

전체가구의 동일주택에서 평균 거주하는 기간은 2016년 7.7년으로 2012년 8.6년 보다 1년 가까이 거주기간이 감소하였다. 2년 내에 이사 경험이 있는 가구는 36.7%로 2012년 32.2%에 비해 다소 증가하였다.

## ■ 초기단계의 에너지제로주택, 장수명주택, 층간소음 저감 등 생활 불편저감 위한 주택 보급 추진

국토교통 연구개발(R&D)사업을 통해 친환경 제로에너지주택, 장수명주택, 모듈러 주택, 지진 등에 대비한 내진설계 강화, 공동주택 하자저감 등이 초기단계의 모습을 보이고 있다. 특히 서울시 노원구에 공급된 제로에너지 실증단지 아파트 121세대로 에너지 자립과 친환경을 위한 주택보급 청사진이 마련되었다.

## 2) 주택시장 지표

### ■ 주택보급률 102.6%로 외견상은 주택이 충분하지만, 실제는 주택보급률도 양극화된 시장

연간 50~70만 호의 주택공급으로 전국의 주택보급률은 102.6%(2016)나 되지만, 서울 등 수도권은 주택보급률은 100%에 못 미치고 있는 상황이다. 2016년 기준 수도권은 98.2%, 서울은 96.3% 수준이다.

표 2-8 | 신주택보급률

구분	전국	수도권	서울
2005	98.3	96.0	93.7
2006	99.2	95.7	94.1
2007	99.6	95.0	93.2
2008	100.7	95.4	93.6
2009	101.2	95.4	93.1
2010	100.5	96.4	94.4
2011	100.9	96.8	94.7
2012	101.1	97.3	94.8
2013	101.3	97.3	95.1
2014	101.9	97.7	96.0
2015	102.3	97.9	96.0
2016	102.6	98.2	96.3

주: 2010년 이후는 등록센서스 기준  
자료: 국토교통통계누리, 신주택보급률

---

## ■ 전세와 매매가격 동조화 현상

과거에는 경기여건에 따라 주택가격과 전세가격의 격차가 호경기 시에는 확대되고 그 반대시기에는 좁혀지는 경향을 보였으나, 최근에는 매매가격과 전세가격이 같은 방향으로 움직이는 동조화 현상이 강해지고 있다.

2015~2017년 기간 동안 전국 주택가격은 연평균 1.9%, 전세가격은 연평균 2.3% 상승하였다. 전세가격 상승으로 매매가대비 전세가비율이 70%를 상회하는 곳이 많으며, 매매가와 전세가의 가격차이가 크지 않음을 이용한 겹투자도 발생하였다.<sup>10)</sup>

## ■ 평균 36만의 주택수요와 연평균 45만 호의 주택준공

꾸준한 주택보급 확대 노력으로 주택재고가 증가하고, 인구 및 가구증가가 둔화되면서 주택수요도 지속적으로 감소하고 있다. 2000년대 평균 40만 호를 상회했던 주택수요는 평균 36만 호 수준으로 감소했다. 2012년 이후 주택준공 물량은 연 36.5만 호에서 56.9만 호 수준의 변동을 보였고, 6년간 평균 45만 호 수준의 주택준공 실적을 기록하였다.<sup>11)</sup>

## ■ 연간 주택매매 100만 건, 전세거래 110만 건의 거래시장 형성

2015~2017년의 기간 동안 이루어진 연평균 주택매매거래는 약 105만 건으로 통상 80~90만 건으로 이루어졌던 과거 수준에 비하면 약 20% 내외나 증가한 것이다. 반면 전세거래는 저금리와 고령화 등의 영향으로 전세의 월세화가 진행되면서 거래건수도 과거 연평균 130만 호 내외 수준에서 110만 건 내외 수준으로 감소하였다.<sup>12)</sup>

## ■ 노후불량 주택 빠르게 증가

2016년 기준 전체 주택 가운데 준공된 지 30년 이상된 주택은 모두 280만 호이다.

---

10) 한국감정원 부동산통계정보. <http://www.r-one.co.kr/rone/>

11) 국토교통통계누리. <http://stat.molit.go.kr/portal>

12) 한국감정원 부동산통계정보. <http://www.r-one.co.kr/rone/>

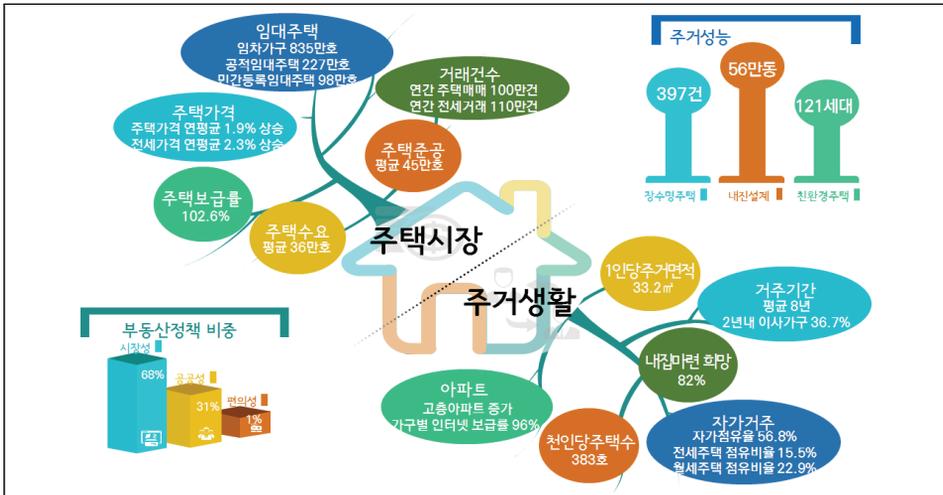
이 가운데 아파트는 59만 세대, 단독주택이 191만 호 수준이다. 전체주택 대비 비중으로 16.8%를 차지한다. 20년 이상된 주택은 482만 호이다.

30년 이상된 노후주택은 연평균 5%, 약 11만 호씩 증가하고 있다. 서울(41.6만 호), 경기(30.9만 호), 부산(25.7만 호), 경북, 경남, 전남 등 6개 지역은 노후주택 수가 20만 호를 상회한다.<sup>13)</sup>

### ■ 임차가구 835만, 공적임대주택 227만 호, 민간 등록 임대주택 98만 호

2016년 현재 10년 이상 장기공공임대주택 126만 호 등 모두 227만여 호의 공적 임대주택이 공급되었다. 2017년 12.13 임대주택 등록 활성화 방안 이후 본격화된 민간 임대사업자 등록정책으로 민간임대등록주택도 2015년 59만 호에서 빠르게 증가하고 있다.<sup>14)</sup>

그림 2-9 | 2017년의 부동산시장



주: 부동산정책 비중은 역대정부별 부동산정책 유형에 따라 추정(예, 시장정책 비중은 이 보고서 <표 2-7>에서 정리한 전체 정책 44건 대비 수요관리정책 14건과 주택시장 활성화 정책 16건의 비중)

자료: 저자작성

13) 통계청 2016년 인구주택총조사 전수집계 결과. 8월31일 보도자료

14) 국토교통부, 보도자료(임대주택 등록 활성화 방안), 2017.12.13. pp.1~2.





CHAPTER 3

부동산시장 관련분야의  
트렌드와 주요 이슈

- 1. 부동산시장 관련분야와 트렌드 분석방법론 | 41
- 2. 관련분야별 트렌드와 주요 이슈 | 45
- 3. 소결 | 81



## 부동산시장 관련분야의 트렌드와 주요 이슈

인구·사회, 경제와 금융, 산업기술 분야에서 발생하고 있는 변화들은 부동산시장에 영향을 미친다. 이 장에서는 기존 문헌과 분야별 전문가 자문을 통해 도출한 트렌드와 트렌드에서 파생되는 주요 이슈들에 대해 살펴보았다. 부동산에 영향을 미치는 관련분야의 변화를 이해하는 것은 부동산시장의 숲과 나무 모두를 볼 수 있는 안목을 제공해 준다.

### 1. 부동산시장 관련분야와 트렌드 분석방법론

#### 1) 관련 분야와 트렌드 분석의 틀

모든 현상은 원인과 결과로 연결되어 있다. 부동산과 부동산시장은 인구와 가구, 경제 및 소득 수준, 주택금융 등 관련정책의 영향을 받는다. 이는 2035년 부동산의 이용과 부동산시장의 미래 모습을 결정하게 될 요인을 찾는 작업이 부동산시장과 그 주변 환경에 대한 분석에서 출발해야 하는 이유가 된다.

이 연구에서는 부동산시장에 영향을 미치는 관련분야와 그 분야별 트렌드에 대한 분석을 미래 부동산시장의 모습과 정책방향 도출을 위한 첫 단계로 삼았다. 부동산시장 관련분야로는 미래예측을 위한 분야를 결정할 때 통상적으로 이용되고 있는 5개 분야(STEEP; Society, Technology, Economics, Environment, Politics)와 국토교통 미래예측 연구에서 적용한 경험이 있는 인구, 금융, 산업, IT기술 등 4개 분야 등 모두 총 9개 분야를 검토 대상으로 하였다.

이들 9개 분야와 그 분야별 미래 트렌드 분석을 위해 먼저, 국토부문의 미래예측보

---

고서인 국토연구원의 「국토 대예측 연구(Ⅰ)」와 국토교통부의 「국토교통 비전 2045 수립을 위한 연구」 등을 분석을 위한 주된 자료로 이용하였고, 국토교통부의 「제2차 장기(2013~2022년) 주거종합계획」과 「제2차 장기(2013~2022년) 주거종합계획 수정계획」을 보조 자료로 활용하였다.

다음으로, 기존문헌에 대한 분석을 통해 도출한 부동산시장 관련분야와 트렌드를 확정하기 위해 인구·사회 등 8개 분야의 전문가 22명을 대상으로 심층면담조사와 자문을 병행하였다.<sup>1)</sup>

## 2) 선행연구 분석

### (1) 「국토 대예측 연구(Ⅰ)」에서 다루고 있는 관련분야와 주요 트렌드

국토연구원이 수행한 「국토 대예측 연구(Ⅰ)」에서는 미래 국토예측과 연관이 깊은 트렌드를 도출하는 유관분야로 사회문화, 과학기술 등 분야 구분 시 가장 많이 활용되고 있는 STEEP(Society, Technology, Economics, Ecology, Politics) 구분방식에 인구분야를 포함한 6개 영역을 활용하였다. 인구의 경우 사회분야의 하위로 포함되기도 하지만 기존 문헌에서 매우 중요하게 다루고 있고, 국토 이용에 있어서도 매우 영향력이 큰 독립변수이기 때문에 별도의 영역으로 구분하였다.<sup>2)</sup>

「국토 대예측 연구(Ⅰ)」에서는 미래예측 보고서에 대한 메타분석을 통해 모두 6대 분야, 6개 메가트렌드, 21개 세부내용을 도출하였다. 도출한 메가트렌드는 정치의 다극화, 경제의 글로벌화, 기후변화 및 자원부족, 저출산·고령화, 가치관 및 문화의 다양화, 과학기술 발달 및 융복합화 등이며, 각 메가트렌드별 2~5개의 세부 내용으로 구성하였다.

6대 메가트렌드가 주거에 미치는 영향을 분석하기 위해 주거분야 트렌드 및 이슈도 구분하였다. 주거분야 하위특성을 주택유형, 주거입지, 주거문화, 주택시장으로 구분

---

1) 관련분야 전문가 심층조사와 자문을 위해 당초 8개 분야 51명의 전문가를 대상으로 면담을 추진하여 최종 22명의 전문가가 참여해 주었다. 이에 관한 내용은 이 보고서 <부록 1>과 <부록 2>에 수록하였다.

2) 이용우 외, 2009, 「국토 대예측 연구(Ⅰ)」, 국토연구원, p.39.

---

하고, 퓨처스 휠 기법을 이용하여 메가트렌드에 의해 영향을 받은 주거분야 미래를 전망하였다.

주택유형 등 각 분야별로 받는 영향은 각각의 방향성과 동질성 및 영향을 분석하고, 특성별 평가로 최종 트렌드와 이슈를 선정하였다. 예를 들어, 주택 유형 다양화는 트렌드로, 초고층 아파트의 증가/감소는 이슈로, 이를 이용해 '2030년 아파트의 미래는?' 을 대상으로 선정하여 미래상을 제시하고 있다.

## (2) 「국토교통 비전 2045」에서 다루고 있는 관련분야와 트렌드

국토교통부가 수행한 「국토교통 비전 2045 수립을 위한 연구」에서는 트렌드 도출을 위한 유관분야를 사회, 기술, 경제 등 통상적으로 분야구분에 가장 많이 활용되고 있는 STEEP(Society, Technology, Economics, Environment, Politics)를 적용한 5개 분야로만 하였다. 국토 대예측과 마찬가지로 메타분석, 전문가 자문 등을 통해 5개 분야와 분야별 6대 메가트렌드, 23개 관련트렌드를 도출하였다.

6대 메가트렌드를 도출하기 위해 총 64건의 국토, 교통, 인프라 분야의 미래 문헌을 분석하고, 10대 메가트렌드로 인구구조 변화, 도시 집중화, 사회 및 가치변화, 무인화 및 가상 지능형공간, 기술 융복합화, 경제 저성장 및 양극화 심화, 경제 글로벌화, 기후변화 및 신재생 에너지 확대, 환경 및 안정에 대한 중요성 증대, 안보 및 거버넌스 환경변화를 우선 도출하였다.

1차 도출된 10대 메가트렌드를 대상으로 전문가 자문, 유사 메가트렌드 간 연계 및 취합 조정으로 최종 6대 메가트렌드를 선정하였다. 선정된 메가트렌드로는 인구구조 및 가치변화, 도시 양극화(집중 및 쇠퇴), 기술변혁의 가속, 경제 글로벌화 및 구조변화, 기후변화 심화 및 환경 중요성 증대, 안보 및 거버넌스 환경변화 등이 있다.

메가트렌드는 다시 각 3~7개, 모두 23개의 관련트렌드로 구성하였다. 예를 들어, 인구구조 및 가치변화 메가트렌드에서는 저출산·고령화, 1인가구 가속화, 개인 삶의 질 중시, 사회적 약자 및 소외계층 배려, 공유경제 심화 등 5개를 관련트렌드로 설정하였다.

도시 양극화 메가트렌드는 메가시티 확대, 비 대도시권 쇠퇴 및 노후화 등 2개를, 그리고 기술 변혁의 가속 메가트렌드도 무인화 및 인공지능·가상현실 보편화, 스마트 시티화 등을 관련트렌드로 설정하였다.

경제 글로벌화 및 구조변화 메가트렌드는 지식 및 서비스산업 중심의 경제구조 개편을 관련트렌드로 선정하였다. 이들 메가트렌드 및 관련트렌드 가운데 인구구조 및 가치변화, 도시 양극화 등 4개 메가트렌드의 10개 내외의 관련트렌드가 부동산시장과 직·간접적으로 관계가 있을 것으로 판단된다.

표 3-1 | 국토교통 비전의 6대 메가트렌드 및 23대 관련 트렌드

STEEP	메가트렌드	내용
S(사회)	인구구조 및 가치변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 저출산·고령화</li> <li>• 1인 가구 가속화</li> <li>• 개인 삶의 질 중시</li> <li>• 다문화 가구 증가</li> <li>• 사회적 약자 및 소외계층에 대한 배려 필요성 증대</li> <li>• 공유경제 심화</li> <li>• 남녀 평등사회 도래(여성지위 신장)</li> </ul>
	도시 양극화(집중 및 쇠퇴)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 메가시티 확대</li> <li>• 비 대도시권 쇠퇴 및 노후화</li> </ul>
T(기술)	기술 변혁의 가속화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 무인화(자율주행, 로봇기술 등) 및 인공지능 보편화</li> <li>• 가상현실 보편화</li> <li>• 스마트 시티화</li> <li>• 초연결 사회 도래</li> </ul>
E(경제)	경제 글로벌화 및 구조변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 글로벌 경제협력 확대 및 통합</li> <li>• 지식 및 서비스 산업 중심의 경제구조 개편</li> <li>• 산업·기업·지역·직종간 양극화 심화</li> </ul>
E(환경)	기후변화 심화 및 환경 중요성 증대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 저소비형 개발 확대</li> <li>• 친환경 기술개발 가속</li> <li>• 신종·복합 사회적 재난·재해 증대</li> <li>• 워터 그리드 확산</li> </ul>
P(정치)	안보 및 거버넌스 환경 변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 남북한 협력 증진</li> <li>• 국민참여 요구 증대 및 지방분권화</li> <li>• 안보 및 보안위협 증대</li> </ul>

자료: 국토교통부, 국토교통 비전 2045 수립을 위한 연구, 2016.12., P.40 재인용

### 3) 관련분야 전문가조사 및 자문

앞서 제1장의 연구방법에서 언급했듯이 미래 부동산시장의 주요 변동요인을 도출하

---

는 과정은 모두 4단계로 구분되어 진행된다. 1단계는 「국토 대예측 연구(I)」 등의 선행연구에 관한 분석으로, 그 주요 목적은 부동산시장에 영향을 미치는 관련분야와 트렌드를 발굴하는 것이었다면, 2단계는 관련분야 전문가를 대상으로 한 심층조사와 자문으로 1단계에서 도출한 분야와 트렌드를 정리하고 정교하게 만드는 작업을 진행하는 것에 목적이 있다.

전문가조사는 편의상 연관분야를 묶어서 진행하였고, 4월 24일부터 5월 28일까지 1:1 심층면담조사와 자문, 전문가집단인터뷰(Focus Group Interview; FGI)를 병행하는 형태로 진행하였다. 분야별로는 인구·사회분야 4명, 경제·금융·산업 분야 9명, 환경 분야 4명, IT기술 분야 2명, 지방행정 분야 3명 등 모두 22명이 자문과 조사에 참여해주었다. 응답자 구성은 대학교수 7명, 연구기관 종사자 10명, 기업 등 종사자가 5명으로 이루어졌다.

전문가 심층면담조사와 자문은 인구·사회, 경제, 금융, 산업, IT기술, 환경, 지방·행정 등 7개 부문에서 17개 공통 질문으로 구성된 설문지를 중심으로 진행되었다. 세부 조사내용은 종사하고 있는 업무분야의 메가트렌드, 세부트렌드, 각 세부트렌드와 부동산시장과의 관계, 부동산시장의 미래 이슈, 미래의 정책적 이슈와 대응방안 등에 관한 질문으로 구성하였다.

## 2. 관련분야별 트렌드와 주요 이슈

### 1) 인구·사회 분야

#### (1) 트렌드와 주요 이슈 검토 \_ 문헌분석

인구·사회 분야 선행연구에서는 저출산·고령화, 가구구조 변화, 인구이동에 따른 지방소멸 등이 주요한 트렌드로 거론되고 있다. 이에서 파생된 인구감소, 노인가구 증가, 1~2인가구 증가, 교외지역 인구감소 등이 세부트렌드 즉, 주요 이슈로 다루어지고 있다.

---

인구·사회분야에서 부동산연구는 수요, 특정계층의 코호트와 생애주기, 인구감소와 지방소멸, 이민과 다문화 등을 주제로 한 연구들이 진행되어 왔다. 주택수요는 가구단위로 주택을 소비하기 때문에 가구변화를 중시한 연구가 활발하지만, 인구의 변화와 이동이 그 기본을 이루고 있다.

인구·가구변화와 부동산시장에 관련된 연구로는 저출산·고령화로 인한 인구 수 및 인구 구조의 변화가 향후 부동산시장(입지, 가격 등)에 미치는 영향, 인구이동이 부동산시장에 미치는 영향 등을 주로 다루는 연구가 있다. 관련연구로는 유선종 외(2018), 최정일 외(2012), 조주현(2011), 노영학(2013), 이수옥 외(2007) 등이 대표적이다.

저출산·고령화로 부동산 수요 감소, 주거이동성 제약, 지역별 주택수요 차별화, 역모기지 및 의료서비스 연계 주택 등 신규 부동산시장이 등장 등으로 나타날 것으로 전망되기도 하지만, 공가 및 빈집 처리와 관리 필요성의 확대, 연령 및 소득에 의한 고급주거지와 저급주거지 분리 심화<sup>3)</sup> 등과 같은 결과도 나타나고 있다.

소형가구 중심으로의 가구구조변화는 소형 아파트 및 주택 수요 증가, 땅콩주택 같은 개성을 갖춘 주택공급 확대, 공유주택 공급 확대, 주택 리모델링·초고층 재건축·재개발 등의 시장 수요가 증가할 것으로 분석하고 있다.

인구이동과 관련해서는 인구감소와 유출에 따른 부동산시장 재편(지방소멸 등) 가속, 인구감소 지역의 삶의 환경 악화, 특정 지역의 인구 집중과 공동화현상 가속화, 인구증가지역 주택수요 및 공급문제, 공동화현상 발생지역의 빈집 정비 문제(지역시장 정비) 등이 미래의 주요한 이슈로 부각될 것이란 연구 등이 많은 양을 차지하고 있다. 문헌에 나타난 이상의 내용을 관계분야와 그 트렌드에서 파생되는 주요 이슈의 인과관계로 정리하면 그림 <3-1>과 같다.

---

3) 일례로 기존 주택 내 거주자가 고령층이 되면 기존 주택지역 자체가 고령자거주지역화 될 것이라는 주장을 들 수 있다.



---

고령화는 노인가구의 증가로 인한 부양, 비경제인구의 증가, 의료문제 등 다양한 사회현상과 연계되어 있다. 부동산시장에는 주거이동성이 낮은 노인층의 특성 상 지역별 주택수요에 차별화된 영향으로 작용할 가능성이 있다.

비혼과 핵가족화, 저출산으로 인한 기존의 3~4인 가족 중심에서 1~2인가구로의 증가는 주택시장의 수요 및 공급에 영향을 미친다. 소형아파트 등 소형주택 수요의 증가와 땅콩주택·공유주택 사업 등 새로운 시장이 활성화될 수 있다.

저출산·고령화 등과 연계된 인구감소와 인구이동은 지역의 부동산시장 재편을 초래할 가능성도 있다. 특히 고령화가 심한 특정 시골마을은 사람이 아예 거주하지 않는 마을이 되어 소멸하는 현상이 발생할 수 있다.

“(전문가 A) 인구감소기를 겪는 다양한 나라가 있으며 그에 따른 부동산시장 변화 양태는 다양한 모습으로 존재한다. 시장 상황은 수요와 공급이 연계되어서 나타나기 때문에 수요의 절대적인 요인과 함께 공급시스템의 문제를 함께 고려할 필요가 있다.”

“(전문가 B) 인구 통계와 가구통계는 다른 방향성의 움직임을 보일 수 있어 인구가 감소하더라도 가구규모의 축소가 이루어진다면 주택에 대한 수요는 생각보다 급격히 감소하지 않을 수 있다.”

## ■ 트렌드 1 : 인구변화 \_ 인구감소

인구감소는 서서히 진행되는 부분이다. 가구규모의 변화를 고려할 때 인구감소가 곧 가구의 감소를 의미하지는 않기 때문에 부동산시장에 대한 영향은 수요와 공급을 동시에 고려하여야 한다.

인구변화와 관련한 주요 이슈로는 저출산과 비혼의 증가, 베이비 부머 세대의 고령화와 은퇴를 들 수 있다. 저출산은 부동산시장의 수요와 공급, 그리고 주거문화에 많은 변동을 야기할 것으로 전망되고 있다. 저출산의 가장 큰 영향은 수요의 절대적 감소와 소형주택에 대한 수요 증가이지만, 이에 못지않게 부의 대물림도 중요한 이슈이다. 부모세대의 자산이 자녀 1~2명에게 집중되면서 자식세대 간 부의 양극화, 부동산시장의 양극화를 초래할 가능성이 크기 때문이다.

40대의 비혼율은 남성 26%, 여성 18% 수준이다. 30대는 이보다 더 높은 수준으로 나타나고 있다. 비혼율의 증가는 출생인구의 감소와 직접적인 연관이 있으며 1인가구의 증가 문제와도 직결된다.

---

“(전문가 A) 연령별, 탄생코호트별 주거소비의 패턴자체가 다르게 나타난다. 베이비붐 이후 세대가 전체적으로 주거소비 수준이 낮다.”

“(전문가 B) 결혼을 하지 않는 비혼족의 비율이 젊은 세대에서 지속적으로 증가하고 있다. 건강, 경제적 수준이 과거 결혼을 하지 못한 사람들과 차이가 존재하며 주거소비패턴도 다르게 나타난다.”

“(전문가 C) 부의 대물림이 한두명의 자식에게 이루어지면서 저출산에 따른 부모들의 부채의식이 커지기 때문에 이러한 경제적 양극화가 주택시장의 양극화로 이어질 수 있다.”

베이비부머 세대의 고령화와 은퇴 역시 중요한 이슈로 부각될 전망이다. 통계청<sup>4)</sup>에 의하면 2015년 한국 인구 중 유소년인구는 13.9%, 생산가능인구는 73.0%, 고령인구는 13.1%이다. 이 가운데 고령인구는 2060년에 40.1%까지 비중이 확대될 것으로 전망하고 있다. 특히 1958년생을 기준으로 한 베이비부머세대의 고령화와 은퇴는 부동산 시장에 큰 변화를 불러 올 것이란 전망이 우세하다.

“(전문가 C) 58년생을 중심으로 한 베이비부머 세대는 그동안 한국의 부동산 시장을 이끌어 왔다. 100만명 수준의 인구 출생이 지속되어온 해당세대의 움직임이 향후 부동산 시장의 방향성에 큰 영향을 미칠 수밖에 없다.”

## ■ 트렌드 2 : 가구구조 변화 \_ 소형가구화

가구구조 변화로 등장하게 될 주요 이슈로는 1~2인 가구 증가에 따른 주거소비패턴 변화, 사회·문화적 변화에 따른 주거문화 변화 등이 있다. 주거소비패턴 변화는 1~2인 가구가 증가하면서 이들을 중심으로 부동산시장 재편이 이루어질 것이라는 데 근거한다. 그렇다고 소형주택에 대한 수요가 증가한다고 해서 무조건적으로 주택의 소형화나 원룸형 시장의 확대를 예상하지는 않는다. 주택의 소형화가 이루어지겠으나 가구의 인원에 맞춰 비례적으로 공간이 줄어들기 보다는, 기존 주택 크기에서 사회문화변화를 반영한 새로운 주거면적, 주거형태를 희망할 것으로 본다.

---

4) 통계청 보도자료. 2015. 세계와 한국의 인구현황 및 전망. p.12

---

“(전문가 A) 1~2인가구로의 부동산시장 재편은 소형주택에 대한 수요를 증가시킬 것이다. 이러한 수요변화는 이미 부동산시장에 나타나고 있다. 이러한 행태는 앞으로 더욱 강화될 것이다.”

“(전문가 C) 부동산시장 측면에서는 작은 평수의 아파트에 대한 수요 증가가 이어질 것이다. 앞으로 소형평수의 아파트가격이 강세를 보이고, 30~40평대의 가격 상승은 이에 못 미칠 것으로 생각한다.”

저출산과 1~2인 가구 증가의 여파로 부모세대의 자산의 대물림이 심화됨에 따라 부의 양극화도 더욱 크게 벌어지게 된다. 이는 소형주택에 대한 수요만큼이나 고급주택에 대한 수요도 동시에 증가할 유인으로 작용할 수 있다.

사회·문화적 변화에 따른 주거문화 변화도 주요 이슈로 등장할 전망이다. 개인주의적 삶의 가치관이 확산되고 다양한 삶의 가치 및 활동을 추구하는 삶의 형태가 보편화 되어감에 따라 주택은 단순히 거주만을 위한 공간의 용도로만 한정되지 않는다. 주택 내부 공간은 각각 하나의 공간을 식당, 침실로 쓰던 다기능 공간에서 부엌, 침실, 거실 등 활용목적에 따라 사용하는 목적형 공간으로 바뀌고 있다. 이에 공급도 특경제층별 수요맞춤형 공간을 제공하고 특수평형 등에 대한 공급을 늘려 변화하는 주거소비패턴 변화에 따라가는 다품종 소량생산 공급방식이 보편화될 것으로 보인다. 개인이 추구하는 목적을 수행하는 장소로 주거공간을 활용하는 문화적 변화가 빠르게 진행될 것이기 때문이다.

“(전문가 B) 가구구조 변화에 따라 문화적인 요소를 고려한 건축설계가 더 중요해질 것이다. 과거 3~4인 이상의 가구구조에서는 개인 작업실(아프리에) 등 개인의 문화생활을 위한 공간을 넣기 어려웠으나, 가구구조가 소형화됨에 따라 이러한 문화공간을 접목한 주택에 대한 요구가 많아질 것이다.”

### ■ 트렌드 3 : 지방마을 소멸 및 외국인 가구증가

지역별 인구재편 및 다문화·외국인 가구의 증가로 인해 파생되는 주요 이슈로 지방마을 소멸과 주거지 재정비, 외국인 증가에 대응한 주거정책마련 등이 제시되었다.

인구가 감소하는 지역에서는 인프라 투자 감소와 삶의 환경이 악화되면서 그나마 남은 인구마저도 인구가 많은 지역으로 이동할 가능성이 높아지게 된다. 이럴 경우, 지방

---

마을 소멸 문제는 인구증가 지역의 주택 수요증가에 따른 공급문제, 공동화현상 발생 지역의 인프라 및 빈집 정비 문제 등 많은 문제점을 유발할 수 있다.

“(전문가 A) 인구 축소시기의 도래와 지방지역의 인구감소 등을 고려하여 바람직한 재정비 사업 방향성의 정립이 필요하다.”

“(전문가 B) 주거이동은 도시화의 방향으로 이루어 질 것으로 본다. 농촌의 주택과 인프라 시설에 대한 처리문제와 도시에 몰리는 사람들에 대한 대처 방안 등에 대한 고민이 필요하다.”

국내에 유입되는 외국인 증가에 따라 다문화 가정, 일시적으로 머무르는 외국인의 수가 200만 명을 초과하고 있다(2016.12)<sup>5)</sup>. 외국인 증가는 한류 영향, 우리나라의 경제력 등으로 볼 때 앞으로도 계속될 것이다. 따라서 외국인 증가에 대응하는 주거수요 및 거주형태, 부동산시장에 미치는 영향 등에 대한 체계적인 분석과 대책마련이 필요하다.

“(전문가 C) 미래에 인구감소시기가 도래한다고 예측하고 있으나 한국경제상황이 더 좋아지고 통일 및 정전 등 긍정적 요인이 발생할 경우 외국인 유입속도가 더 빨라져 오히려 거주인구가 증가할 수도 있다.”

주거이동은 인프라 시설이 잘 갖추어진 도시지역으로 사람이 몰리는 현상이 지속될 것으로 보인다. 많은 인구가 도시에 거주하게 될 경우, 도시지역의 주거면적은 희소성을 띠 수밖에 없고, 주택가격은 상승압력을 받을 수밖에 없다. 도시지역으로의 인구증가로 기존 토지이용에 대한 재정비나 주거환경 정비에 대한 필요성이 커지게 되면, 도심의 주거 밀도를 높이는 방향으로 공간구조를 재편하여야 한다는 요구도 계속될 것이다.

지방마을 소멸과 관련해서는 세대별로 주거이동을 선택하는 요인이 다르게 나타날 것으로 예상된다. 따라서 이에 대한 대응책을 마련하는 것이 지방마을의 소멸 속도를 늦추고 지방 균형 발전 및 과밀화 현상에 따른 도시문제를 해결할 수 있는 방책이 될 수 있다. 일례로 전라남도 B군의 경우, 인구가 4만 명대로 감소하고 있다. 최근의 인

---

5) 국내 체류 외국인 통계는 법무부 출입국외국인정책본부 홈페이지에서 확인할 수 있다. 국내 체류 외국인은 중국 국적 소유자가 50%를 넘어 가장 많다.

---

구감소는 70대 노년층의 인구감소가 주원인이었다. 고령자들이 의료시설이 있는 주변 도시로 이동하고 있다는 것을 유추할 수 있고, 고령자를 위한 의료시설의 설치가 인구 유출에 따른 마을소멸을 늦추는 한 방안이 될 수 있음을 보여준다.

글로벌 이민·취업의 증가, 외국인과의 결혼 등으로 다문화 가정 및 외국인 인구가 지속적으로 증가하고 있다. 국내에서 위험한 일을 기피하면서 발생하는 노동력 부족에 대한 대응으로, 외국인 노동자 유입이 증가하면서 국내에 거주하는 외국인 체류자는 2040년에는 375만 명에 이를 것으로 전망되고 있다.

외국인들은 현재 국내 정책 상 제도권 진출이 불가능하여 주택보유가 힘든 상태이다. 때문에 대부분의 외국인들은 임대시장에 머물고 있다. 외국인 증가에 따라 이들을 대상으로 한 임대시장은 점차 커질 것이다. 주거 측면에서 외국인들의 주거패턴과 생활이 국내 부동산시장 미치는 영향은 앞으로 더욱 커질 것으로 예상된다. 외국인이 계속 증가하고 있지만, 이들의 주거 및 생활에 대한 통계자료는 매우 부실한 실정이다. 외국인들에 대한 원시 데이터 축적과 함께 주거정책의 대상으로서 고려하는 다양한 연구수행이 필요한 이유다.

## 2) 경제·금융·산업 분야

### (1) 트렌드와 주요 이슈 검토 \_ 문헌분석

경제·금융·산업 분야 선행연구에서는 저성장과 양극화, 글로벌화, 초고령화, 진입장벽 약화, 융복합·헬스케어 산업 발달 등이 미래의 트렌드가 될 것으로 보고 있다. 이에서 파생된 뉴노멀의 극복, 합리적인 소비, 경험경제, 4차 산업혁명에 따른 산업구조변화, 남북경제협력, 사회적 경제, 글로벌 경제의 확장 등이 경제 분야의 주요 이슈로 제시되고 있다.

금융 분야의 주요 이슈로는 비대면 거래 증가, 금융 빅데이터 형성, 사회적 금융 활성화에 따른 공급대상 변화, 금융수요의 변화 등이 있다. 산업 분야에서는 인공지능 발달, 블록체인 기술, 산업간 융복합, 공유경제 발전 등이 주요 이슈가 될 전망이다.

---

경제, 금융, 미래 산업 분야는 해당분야의 트렌드 변화와 이슈에 대한 연구가 대부분이며 부동산시장의 변화와 영향을 직접 연계 분석한 연구는 인구 및 사회 분야의 연구처럼 많지는 않다.

먼저, 경제 분야에서 경제적 변화와 부동산시장을 연계한 연구들을 살펴보면, 주로 저성장이 미치는 부동산시장의 환경변화를 주요 주제로 다루고 있다. 미래 주거트렌드와 뉴노멀 시대에 대비한 전략 등에 대해 다룬 김지은 외(2016), 이광형(2016) 등의 연구가 대표적이다. 이들 선행연구에서는 경제 분야의 트렌드로 저성장, 경제 양극화(고급형, 실속형), 글로벌화 등을 제시하고 있다. 저성장 트렌드로부터 파생되는 이슈로는 경제성장 동력 약화와 고용불안, 중·저소득층의 소득감소와 가성비 중시 경향, 3D 프린터 활용 주택공급, 1인 가구를 위한 공동주택 공급과 소규모 가구에 적합한 주거서비스 제공 확산, 투자대상 주택에서 거주목적의 주택으로 인식 변화 등을 제안하고 있다.

경제 양극화 트렌드로부터 파생되는 이슈로는 합리적 소비 증가, 새로운 주택상품 지속 공급, 사용가치 중시 주거문화 확산 등이 있다. 글로벌화 트렌드의 파생이슈는 경기 변동성 증가와 자본의 국제적 이동에 따른 해외자본의 투자확대, 노동의 유연성 증가, 복지서비스 축소, 부동산 수익성과 부동산 자산가치 변동, 주거지분화 및 갈등 심화 등의 영향. 기존 주거가치나 주거문화와 다른 신주거가치, 신주거문화 창출 등으로 정리할 수 있다.

두 번째 부동산시장과 관련한 금융 분야의 연구에서는 미래 금융환경 변화에 따른 가계부문의 금융수요변화 분석에 대한 주제가 주로 다루어졌다. 저출산·고령화, IT기술 발달에 따른 가계금융 변화의 내용을 다루고 있으며, 박흥기 외(2017), 강은나 외(2014) 등의 연구가 대표적이다. 금융 분야의 선행연구에 대한 분석 결과, 초고령화, 탈중양화, 진입장벽 약화 등의 트렌드와 비유동자산(부동산) 수요 감소, 당사자간 거래증가, 금융취급기관 다양화 등을 파생이슈로 정리할 수 있다. 저출산·고령화로 가계 부문 금융수요가 점진적으로 하락하여 비유동자산의 수요가 감소하고, 금융자산에 대한 수요와 부동산자산 유동화(역모기지)는 증가할 것으로 예상된다. 디지털IT 기술발

---

달로 금융·비금융 간 서비스 융합, 진입 장벽 약화, 스마트 거래 일상화, 금융거래 탈중앙화, 자산운용 인공지능화, 거래방식의 비대면화, 규제 및 진입장벽 약화 등의 이슈 등장도 주요하게 다루어지고 있다.

세 번째 미래 산업 및 고용과 부동산시장의 관계를 다룬 연구들에서는 4차 산업발달, 건강과 고령화에 초점을 맞춰 헬스케어산업, 정보통신산업 등과 메가트렌드 변화 그리고 그 영향으로 일자리 및 일하는 방식의 변화와 주택형태 등의 변화에 대한 분석이 이루어졌다. 관련 연구로는 김동규 외(2018), 김진하(2013), 송병준 외(2006) 등과 부동산산업 구조변화에 따른 발전 방향을 다룬 정희남 외(2014) 등의 연구가 있다.

선행연구에 나타난 산업·고용분야의 미래 트렌드로는 디지털기술 발달, 융복합·헬스케어·네트워크 기반 수요지향 서비스(온디맨드 서비스) 산업 발달, 고령자 지향적 기술과 산업 발달 등이 있다. 여기서 파생되는 주요 이슈로는 100세 시대 헬스케어 수요 증가, 스마트 헬스케어 기능을 갖춘 생활공간 공급, 선택형 건강 스마트홈 및 공유형 헬스 스페이스 주택 증가 등이 될 것으로 예상된다. 구체적으로는 정보통신산업 발달과 수요자층 고령화, 고령자를 위한 각종 서비스를 겸비한 실버주택, 세컨드 하우스, 직·간접 투자상품 등 금융파생상품 다양화, 금융관리서비스 강화 등이 미래의 이슈로 등장할 것으로 예상하고 있다.

또, 디지털기술 발달로 미래 새로운 일자리 등장, 공장 자동화 및 단순 저숙련 정형 업무의 직무대체(단순조립, 요금수납, 창고관리 등) 진행, 모바일·원격 온라인 근무확산과 더불어 부동산업-금융업 융복합, 부동산업-부동산업 융복합의 일반화로 단일 전통 부동산산업(임대업, 관리업, 개발업, 중개업 등)이 약화되고, 인공지능 기술의 발달로 부동산산업 관련 일자리 변화(중개업, 감정평가업 축소)가 발생하지만, 부동산서비스산업은 확대될 것으로 전망한다.

고용과 일자리 문제에 대해서는 고령화 사회와 연계한 분석이 이루어지고 있다. 고령자 증가·사회보장제도 미흡으로 인한 고령자 일자리 필요에서 저출산과 고령화, 중·저 숙련 및 정형·비정형업무의 노동력 부족 등으로 정년연장 및 장기적으로는 정년 폐지를 예상하는 분석도 다양하게 이루어지고 있다. 이상의 내용을 트렌드에서 파생되는 인과관계도로 정리하면 그림 <3-2>와 같다.



---

## ■ 트렌드 1 : 저성장

소득불균형, 생산성 하락, 내수침체, 수출둔화, 고령화, 세계경제성장 둔화 등을 배경으로 우리나라를 비롯한 세계 경제의 저성장 시대가 지속되고 있다. 우리나라의 저성장 기조는 구조적 요인과 경제 순환적 요인으로 크게 구분하여 볼 수 있다. 구조적 요인으로서 저성장은 경제발전에 따른 자연스러운 잠재성장률 둔화를 의미한다.

대부분 OECD 국가들은 1인당 소득 수준이 높아질수록 경제성장률이 낮아지는 경향이 있는데, 이는 경제발전 과정에서 잠재성장 역량의 감소에 의한 자연스러운 현상이라고 할 수 있다. 경제 순환적 요인으로서 저성장은 경제 주기상의 일시적 문제이며 경기는 불규칙 요인과 계절적 요인을 제외하면 추세치를 따라 주기적으로 순환한다.<sup>6)</sup>

우리나라는 2017년 3.1% 성장을 예상하였으나 매년 3.0%내외의 경제성장률을 기록하고 있다. 향후에도 일정 수준을 유지하지만 하락하는 추세를 보일 것이란 전망이 우세하다.

“(전문가 A) 우리 경제도 저출산·고령화에 따른 생산 가능 인구의 감소 등의 원인으로 경제성장률이 향후에도 크게 오를 것이라고 기대하시는 분은 없는 것 같다.”

저성장 시대에는 새로운 사회현상이 나타나기보다는 기존의 환경변화가 가속될 것으로 예견되고 있다. 저성장에서 과생되는 주요 이슈로는 뉴노멀, 경험경제, 남북경제협력 확대 등을 들 수 있다.

뉴노멀은 2008년 세계 금융위기 이후에 등장한 이래 꾸준히 사회적으로 회자되고 있는 경제주제이다. 또, 원자재경제에서 상품경제와 서비스경제를 지나 경험경제(Experience Economy) 시대로 산업구조가 변화하고 있다. 제품과 서비스가 균질화되어 감에 따라 고유 기능에 고객마다 다르게 느끼는 ‘경험’을 가미한 경험재가 새로운 하나의 상품이 되고 있다.

“(전문가 B) 저성장은 국가 경제뿐만 아니라 개인의 생활에까지 깊은 영향을 미치므로 비정상

---

6) 성지은·박인용, 2013, 「저성장에 대응하는 주요국의 혁신정책 변화분석」, 과학기술정책연구원, Issues&Policy 2013, p.7. 인용

---

적인 저성장이 일상화되어 정상적으로 받아들여지는 뉴노멀을 극복하여 새로운 성장을 이루어 내는 것이 중요한 과제다.”

“(전문가 B) A사의 커피 원재료인 커피콩은 매우 저렴하지만 여기에 A사만의 경험요소가 추가 되면 커피값은 크게 상승한다. 그런데도 비용을 기꺼이 지불하는 이유는 A사의 커피를 마신다는 것에 대한 만족감 때문이라고 한다. 커피콩 재배는 1차 산업, 가공하면 2차 산업, 커피가 서비스로 전달되면 3차 산업, 여기에 경험이나 문화가 포함되면 4차 산업이 된다.”

4차 산업혁명에 따라 기존의 일부 직업군의 소멸과 새로운 직업군의 생성도 이루어지게 된다. 인공지능, 로봇기술, 생명과학 등 첨단 정보통신기술이 경제, 사회 전반에 융합되어 혁신적 변화가 나타나면서 사라지는 일자리와 새로운 일자리가 발생한다.

저성장 시대에 뉴노멀을 극복할 수 있는 좋은 기회로 남북경제협력 활성화를 예상하기도 한다. 남한의 앞선 자본력, 기술력, 정보력 등을 활용하고, 북한에 매장되어있는 자원 개발, 에너지와 인프라스트럭처 등 기반산업 정비 등이 결합하여 남북경제협력은 양자가 윈-윈 하는 시너지효과를 얻을 수 있다는 것이다.

“(전문가 B) 현재 남북관계의 우호적인 개선을 통해 재결합의 긍정적인 시그널이 지속적으로 나타남에 따라 통일이라는 이슈는 더 이상 회피할 수 없는 부분으로 받아들여지게 되었다. 향후 최종적인 평화체제를 구상하기 위한 단계별 진전이 있어야 한다. 그 첫 단계로 남북경제협력 관계를 구축해야 한다.”

## ■ 트렌드 2 : 양극화 심화

양극화는 서로 다른 계층이나 집단이 점점 더 격차가 발생하는 것으로 중간계층이 사라지고 사회계층이 양극단으로 몰리는 현상을 말한다. 보통 노동의 양극화, 소득의 양극화로 벌어지는 경제적 양극화에 따라 빈곤과 불평등, 차별이 심각해지면 사회적 양극화가 발생하게 된다. 우리도 이러한 양극화 문제가 대두되고 있으며, 향후에는 더욱 심화될 것이란 예상이 우세하다.

저성장과 경제 양극화는 소비 행태에 영향을 미쳐 고소득·자산가 같은 부유층에게는 고급형 소비를 가능케 하고, 소비여력이 많지 않은 중산층, 저소득층, 빈곤층에게는 낮은 가격으로 보다 높은 가치를 제공하는 제품과 서비스에 대한 실속형 소비 분위기를 형성하는 등으로 소비 양극화를 발생시킨다.

---

“(전문가 B) 노동으로부터 얻는 소득, 보유하고 있는 자산뿐만 아니라 부채에 대해서도 관심을 가져야 한다. 소득과 자산뿐만 아니라 부채 또한 경제적 사회적 양극화에 일조하는 중요한 부분이기 때문이다. 또한 단순히 소득뿐만 아니라 지역별 양극화 등 세부적인 부분도 함께 고려되어야 한다.”

양극화 트렌드에서 파생되는 주요 이슈로는 합리적 소비와 사회적 경제를 들 수 있다. 최근 합리적 소비와 그 일환인 공유경제도 확산되고 있다. 합리적 소비는 2008년 글로벌 금융위기로 저성장, 취업난, 가계소득 저하 등 사회문제가 심각해지자 과소비를 줄이고 합리적인 소비생활을 하자는 데서 출발한 것이다. 이의 일환으로 집, 자동차 등을 공동으로 소유 및 이용하는 공유문화도 빠르게 나타나고 있다.

공유경제는 제품이나 서비스의 소유가 아니라 필요에 의해 서로 공유하는 활동을 말한다. 거래 형태에 따라 셰어링(Shaing), 물물교환, 협력적 커뮤니티로 분류하고 있다. 카셰어링, 중고매매, 에어비앤비(Air BnB), 지식 공유 플랫폼 위즈덤(Wisdom) 등이 대표적인 예에 해당한다.

“(전문가 A) 저성장 기조가 지속되면서 소비여력이 줄어든 중산층과 저소득층은 낮은 가격으로 보다 높은 가치를 제공하는 제품과 서비스를 원하게 됐다. 다시 말해 과소비를 줄이고 가격, 품질, 상품평, 고객센터, AS 등을 꼼꼼히 따져 구매를 결정하는 합리적 소비자가 증가하고 있다.”

저성장 극복, 양극화 해소, 합리적 소비 등을 실현하는 수단으로 사회적 경제의 확대도 예상된다. 사회적 경제는 사회 구성원 간의 협력과 연대, 자조정신에 기반한 사회 서비스 확충과 복지증진, 양극화 해소, 일자리 창출, 지역 공동체의 발전 등으로 공동의 이익과 사회적 가치를 창출하는 모든 영역의 경제적 활동을 의미한다. 사회적 경제 체에는 사회적 기업, 협동조합, 마을기업, 자활기업, 농어촌 공동체회사 등이 있다.

“(전문가 A) 중앙 집중적으로 제도를 시행하다보면 빈틈이 생길 수밖에 없다. 이러한 부분에 대해서 국가에서 신경을 쓰기 어렵다 보니 관계된 조직이 이러한 부분들을 해소하기 위한 자체적인 움직임을 보이게 되었다. 미래사회에서 사회적 경제는 필수적이다.”

### ■ 트렌드 3 : 글로벌화

글로벌화란 경제, 사회, 문화 등 각 부문에서 국경이라는 개념을 초월하여 사람, 물

---

자, 기술 등이 자유롭게 교류되면서 국제 경쟁력과 함께 국제 협력이 강화되고, 삶의 단위가 국가가 아닌 세계로 확장되는 것을 의미한다. 한국무역협회의 무역통계정보시스템에 따르면, 2016년 기준 한국의 무역의존도는 63.9%에 달한다. 수출의존도가 35.1%, 수입의존도는 28.8%의 비중을 차지하고 있다. 이는 우리나라 경제구조가 수출에 대한 의존도가 높은 구조임을 보여준다. 우리나라는 높은 실물 무역의존도로 인해 외국의 금리인상, 환율상승, 유가 변동, 신흥국 시장의 경기변동 등의 외부충격에 영향을 받고 있다. 세계 경제의 글로벌화로 이러한 영향력은 향후에도 지속될 것이다.

글로벌화 트렌드에서 파생되는 주요 이슈로 국가와 국가 사이의 경제 활동이 국내처럼 자유로워지고 경제적 상호의존도가 높아지는 글로벌 경제의 확장세 지속을 들 수 있다. 또한 세계 경제의 통합화와 블록화도 이슈가 될 수 있다. 이 같은 환경조성에는 빠르고 편리하게 발달한 교통·운송수단과 제도, 인터넷과 네트워크 발달 등 정보통신 분야의 혁신적인 발전이 일조할 것으로 예상된다.

### (3) 금융분야 트렌드와 주요 이슈

금융분야의 트렌드로는 핀테크라 일컬어지는 금융기술 발달, 사회적 가치를 지향하는 사회적 금융 활성화, 저출산·고령화에 따른 금융수요변화를 들 수 있다. 부동산시장과 관련한 금융분야의 연구는 인구구조의 변화에 따른 가계부문 금융수요변화에 대한 분석이 중점적으로 이루어져 왔으나, 최근에는 정보통신기술 발전에 따른 금융기술 발달과 사회적 금융에 대한 관심도 증가하고 있다.

#### ■ 트렌드 1 : 금융기술(핀테크)의 발달<sup>7)</sup>

금융 혁신을 주도할 기술로 사물인터넷, 인공지능(머신러닝), 블록체인이 대표적으로 제시되고 있다. 이 모두는 실시간 데이터 수집, 처리 및 분석, 금융정보의 유통분야에서 활발히 활용될 전망이다.

---

7) 핀테크는 금융(Finance)과 기술(Technology)의 합성어로 4차 산업혁명을 이끄는 핵심 기술인 정보통신기술(ICT)과 금융 서비스가 결합을 통해 제공되는 혁신적 금융 서비스를 의미한다(박소정·박지윤, 2017, p.28).

---

“(전문가 A) 현재 금융분야의 화두는 블록체인, 머신러닝, 사물인터넷이다. 해외 중앙은행과 한국은행 등에서 이를 적용하기 위한 논의도 활발하다.”

금융기술(핀테크) 발달에 따라 등장할 주요 이슈로는 비대면 거래 증가, 금융 빅데이터 형성, 플랫폼 확대 현상을 들 수 있다. 비대면 거래 증가는 4차 산업발전으로 온라인 금융거래 인프라와 보안 기술이 발전함에 따라 직접 금융기관을 방문하지 않고도 금융 서비스 이용이 가능해지는 환경이다. 비대면 거래 현상은 금융 분야에만 국한되지 않을 것이며, 향후 부동산 거래과정에서 자금대출 및 대출실행시간 단축 등에도 영향을 미칠 것이다.

“(전문가 A) 기존의 대출프로세스를 보면 직접 금융기관을 방문하여 서류처리를 하는 방식이었으나 현재는 지문인식 하나로 금융 서비스가 제공되는 비대면 거래의 증가 현상이 뚜렷하다.”

금융 빅데이터 형성도 빨라지고 있다. IT기술이 발전하면서 다양한 경로를 통해 수집된 방대한 양의 데이터를 분석하고, 새로운 가치를 창출해내는 빅데이터 산업에 대한 관심이 증가하고 있다. 빅데이터 기술을 도입한 기업이 2013년 20%에서 2015년 30%로 급격히 증가하면서<sup>8)</sup> 빅데이터를 이용한 기술과 산업에 대해 주목하고 있다.

플랫폼 확대로 화폐 기능 축소, 전자화폐 이용도 보편화될 것으로 예상된다. 투자자와 차입자를 직접 연결해주는 P2P 대출이나 클라우드 펀딩이 확산되고, 정보통신기술의 발달로 인증수단들이 도입되면서 직접 금융기관을 방문하지 않고 금융 플랫폼을 통해 다양한 금융 서비스 이용이 가능해질 전망이다. 이에 따라 다양한 플랫폼을 통해 기존 금융기관에서 제공해온 서비스뿐 아니라 펀드, 부동산 투자도 가능해지면서 산업간, 산업내 융합을 통한 금융서비스 제공이 확대될 것이다.

“(전문가 B) 오프라인을 넘어 개인 디바이스 기반의 온라인 플랫폼이 확대될 것이고, 민간 금융기관 및 금융관련 공공기관에서도 차세대 시스템 개발에 대한 요구가 증가하고 있다.”

---

8) 김광섭, 2016, 「빅데이터산업의 부상 및 시사점」, 산은조사월보 제731호, p.83.

---

## ■ 트렌드 2 : 사회적 금융 활성화

사회적 금융(Social Finance)은 기존 금융분야에서 고려한 금전적·재무적 이익뿐 아니라 사회적 미래 가치 실현을 추구하는 금융을 의미한다. 2008년 금융위기 이후 경제 및 금융 패러다임의 전환이 이루어지면서 포용적 금융의 중요성이 대두되기 시작했다. 이처럼 사회적 금융은 포용적 금융의 실현을 위한 방안으로 그 필요성이 강조되고 있다. 최근에는 사회적 기업이나 협동조합에 대한 금융지원의 중요성이 부각되면서 사회 공동체적 가치 실현을 추구하는 자금 수요자에 대한 대출 및 투자 부문을 포괄하는 개념으로 이해되고 있다.<sup>9)</sup>

“(전문가 A) 기존의 금융은 일정 수익성을 담보할 수 있고 건전성이 있는 것에 투자를 한다는 개념이었다. 금융위기 이후 사회적으로 공공의 선을 추구하는 곳에 금융이 제공되어야 한다는 관점이 대두됐다. 사회적 금융은 혁신적 글로벌 금융트렌드로 관련 논의가 지속적으로 이루어질 전망이다.”

사회적 금융 활성화는 금융 공급대상과 공급 방식의 변화를 야기한다. 기존 금융공급 체계에서는 지원하기 어려웠던 지역, 산업, 계층에도 대출, 저축, 보험 등의 금융서비스 제공이 가능해지게 된다. 공급대상의 변화는 사회적 금융 활성화로 지역사회 발전에 기여하는 사회적 기업이나 비영리조직은 물론이고 소외된 사회취약계층에도 금융서비스 지원이 확대되는 것을 의미한다. 공급방식의 변화는 사회적 금융의 확대와 최신 정보통신기술의 융합이 이루어지고, 이러한 현상이 사회적 금융의 공급방식에 있어서도 큰 변화를 일으킬 것으로 전망하고 있다.

“(전문가 B) 국내 P기업에서 SIB와 블록체인을 결합한 새로운 모델을 제시했다. 향후 사회적 금융에서 유통화 문제를 해결함으로써 SIB 확산에 기여하게 될 것이다.”

---

9) 사회적 금융의 유형으로는 마이크로 파이낸스(Micro Finance), 지역금융(공동체금융, Community Finance), 임팩트 투자 등이 있다. 최근 임팩트투자기법의 하나인 사회성과연계채권(Social Impact Bond)에 대한 관심도 증대되고 있다. 특히, 사회성과연계채권(SIB)은 2010년 영국에서 시작된 이후 선진국을 중심으로 청소년 범죄, 무주택 노숙자, 일자리 창출 등의 사회복지문제 해결을 위해 활용되고 있다(심상달 외, 2017. pp.14-23). 영국의 피터버러시, 호주 뉴사우스웨일즈(NSW)주, 미국 뉴욕시 등 15개국 53건의 사례가 있고, 국내 사례로는 서울시의 아동청소년 그룹홈 프로젝트, 경기도의 해봄 프로젝트 등이 있다.

---

### ■ 트렌드 3 : 금융수요 변화

저출산·고령화로 인한 가계의 행태 변화가 저축률, 위험회피성향, 자산 구조에 미치는 영향을 분석하고, 향후 금융시장의 구조적 변화를 예측하는 것이 주요 관심사가 되고 있다.<sup>10)</sup> 저출산·고령화에 따른 금융수요의 변화는 가계 및 기업의 금융수요와 정부의 금융정책에 모두 영향을 미칠 것으로 전망되고 있다.

특히, 저출산·고령화로 인한 가계의 금융수요 변화는 금융자산 수요 증가와 금융자산 가격과 수익률 변화를 유발하고, 이는 다시 부동산시장과 부동산금융시장에 영향을 미치게 된다.<sup>11)</sup> 고령인구의 경우 은퇴 후 소득을 확보하는데 한계가 있기 때문에 유동화가 용이한 금융자산에 대한 수요가 증가할 것이기 때문으로 본다.

#### (4) 산업분야 트렌드와 주요 이슈

산업분야의 트렌드로는 4차 산업혁명, 융복합, 공유경제 및 공유화 심화 등을 들 수 있다. 부동산시장과 관련한 산업분야의 연구에서는 4차 산업혁명에 따른 부동산시장 전망과 적응방안을 마련하고자 하는 연구와 산업의 융복합과 관련된 부동산시장 변화 연구들이 주요 주제로 다루어지고 있고 논문 양도 증가하고 있다.

### ■ 트렌드 1: 4차 산업혁명

기술 발전과 연관되는 4차 산업혁명은 많은 분야의 문헌에서 미래의 주요한 트렌드로 언급되고 있다. 4차 산업혁명은 과거의 산업혁명과 다른 획기적인 기술진보 속도로 국가·기업·산업 등 사회 전반에 걸쳐 변화를 수반할 것으로 예상된다. 4차 산업혁명과 관련된 부동산 분야의 논의는 주로 부동산업에서 거래를 담당하는 중개업의 기능과 관련된 것이 많다. 부동산 중개업이나 부동산 평가업 등 전통적 부동산업 분야에 인공지

---

10) 윤성훈 외, 2011, 「저출산·고령화와 금융의 역할」, 보험연구원, p.45-71.

한국은행, 2017. 「인구구조 고령화의 영향과 정책과제」, p.69-75.

11) 저출산·고령화에 따른 자산가격 및 수익률의 변화에 대한 연구들이 다수 존재한다. 실질경제성장률의 하락 추세에 따라 자산가격 및 수익률도 감소할 것으로 예상하고 있다(윤성훈 외, 2011).

---

능(AI) 기술이 적용되어 커다란 영향을 받을 것으로 보는 반면, 부동산 개발의 디자인이나 스마트시티 분야는 과학기술의 영향을 받을 것으로 전망하기도 한다.<sup>12)</sup>

“(전문가 A) 4차 산업혁명으로 부동산분야의 감정평가업, 중개업 등과 같이 기계가 사람을 대체할 수 있는 업역은 소극적으로 변할 수밖에 없을 것이다.”

4차 산업혁명은 전 세계의 산업구조 및 시장경제 모델에 큰 영향을 미칠 것이지만, 부동산시장에는 기술·산업구조, 고용구조 측면에 영향을 주게 된다. 기술개발 속도가 가속화되고 기술의 사회적 영향력이 커져 로봇이 주택생산에 투입되고 있다. 저출산·고령화로 감소하는 건설시장의 노동력 부족문제를 로봇이 대체할 수 있다. 이미 일본, 영국, 미국 등 선진국에서는 건설현장이 아닌 공장에서 가공된 건축자재들을 조립하여 건축하는 공업화 주택<sup>13)</sup>, 프리패브 주택<sup>14)</sup>이 보편화되어 있다.

“(전문가 D) 인구감소에 따른 노동력 부족을 대체할 로봇 및 인공지능 기술이 주택 건설 산업에서 활발히 활용될 것으로 예상된다.”

블록체인 기술은 금융거래, 재산거래와 같은 중요한 데이터가 삭제되지 않도록 제어한다.<sup>15)</sup> 부동산 분야는 블록체인 기술 활용으로 개별 거래가 하나의 블록을 형성하여 모든 사용자들의 거래내역 대조가 가능해진다. 이에 따라 부동산거래 장부와 중개기관은 역할이 축소될 수밖에 없다.<sup>16)</sup>

“(전문가 B) 블록체인이 가장 손쉽게 도입될 수 있는 부동산 분야는 중개업으로 기존 오프라인 중개시스템이 블록체인으로 전환될 경우 모든 부동산 거래에 관련된 중개인력이 축소되고 거래의 투명성은 증가할 것이다.”

- 
- 12) 이형찬, 2017, 「제4차 산업혁명이 부동산산업에 미치는 영향과 대응 방향」, 한국감정원 부동산연구원, p.29.
  - 13) 주택 주요 구조부의 전부 또는 일부는 모듈(module) 형태로 공장에서 미리 생산해 현장에서 조립하는 주택으로, 일종의 조립식 주택이다. 설계, 재료, 구조, 공법 등에서 건축의 공업화와 합리화를 통해 주택 생산의 효율성과 함께 공기단축, 균일한 품질, 인력 절감을 꾀할 수 있다(이세정·전선하, 2012, p.111).
  - 14) 프리패브는 Pre와 Fabrication의 합성어로, 현장 이전의 장소에서 부품을 제작하고 현장에서 조립 접합하는 과정을 의미한다. 이에 따라 일반적인 주택뿐 아니라 간이주택이라 가설주택 등을 포함하게 된다.
  - 15) 블록체인은 네트워크 내의 모든 참여자가 공동으로 거래 정보를 검증하고 기록·보관함으로써 공인된 제3자 없이도 거래 기록의 신뢰성을 확보하는 기술이다(강승준, 2018. p.2).
  - 16) 박광동, 2017, 「4차 산업혁명시대의 부동산 등기제도의 변화 전망과 과제」, 건국대학교 법학연구소, p.18

---

“(전문가 A) 4차 산업혁명으로 고도화된 기술이 대체할 수 없고 인간만이 할 수 있는 부동산분야의 신산업도 발달할 것이다.”

### ■ 트렌드 2: 융복합<sup>17)</sup>

과학기술 발달에 따라 융복합 산업이 성장하고, 전통적인 분류로는 포지셔닝이 불가능한 새로운 가치를 창출하는 제품과 서비스도 지속적으로 출현할 전망이다.

“(전문가 A) 4차 산업혁명에 의한 IT기술 등이 스마트시티와 결합하고 사회, 문화, 환경, 공간 등 요소가 부동산산업과 합쳐져서 주택과 도시 분야에 영향을 미치는 신산업이 발달할 것이다.”

융복합 트렌드와 관련된 주요 이슈로는 산업간 융복합, 산업내 융복합 현상 등이 있다. 활발한 산업 간의 융복합으로 미래의 산업발전은 전통적 산업의 발달과는 다르게 나타날 것이다. 부동산분야에서는 IT기술 발달에 접목한 온라인(on-line) 부동산시장이 폭넓게 형성되고, 빅데이터를 활용한 부동산관련 정보의 통합으로 부동산공시, 거래 이력 및 가격 정보, 유지보수 관리 이력, 세금자료 등의 정보에 대한 접근도 용이해질 것이다. 소비자의 선택 폭이 크게 확대되고, 실수요에 기반한 안정적 시장도 형성될 것으로 예상된다.

### ■ 트렌드 3: 공유경제

소유 대신 다수가 함께 사용하는 협력소비 방식의 공유경제가 급성장<sup>18)</sup>할 전망이다. 소비행태 변화, 공유에 대한 인식변화 등으로 장난감부터 주택까지 다양한 분야에서 공유경제가 확대될 것으로 예상된다.

“(전문가 C) 소득증가로 증가하는 주거면적 수요를 충족시키기 위해 공동주택 단지내 주방, 세탁실 등을 공유하는 공유공간이 증가하고, 공유주택은 향후 주택의 일반적 상품으로 자리매김할 것이다.”

---

17) 사전적으로 융합(fusion)은 ‘다른 종류의 것이 녹아서 서로 구별이 없게 하나로 합여지거나 그렇게 만들’을 뜻하고, 복합(complex)은 ‘두 가지 이상이 하나로 합침 또는 두 가지 이상을 하나로 합침’을 의미한다(네이버 사전).

18) 2010년 이후 세계 공유경제 시장은 연평균 80%에 가까운 고성장률을 기록하고 있다. 2015년 전체 공유시장규모는 150억 달러에 육박한다.

---

공유경제 및 공유화 진전은 주택거래와 상품의 변동을 유발한다. 더불어 부동산 서비스 요인에 영향을 미쳐 지분공유계약 등 주택계약방식과 점유형태도 다양화 할 수 있다. 이와 관련해 서비스 레지던스 공유주택(B&B 주택 등)과 부동산 분쟁 관리 및 주택커뮤니티 매니저 수요 증가 등이 부동산시장에 영향을 미치는 이슈로 등장할 전망이다.

지분공유계약(shared-equity contracts) 증가는 주거복지정책과 연계되어 있다. 주거복지정책에서 적정 주거의 문제 해소, 자가와 임대 외에 부족한 주거 선택대안 문제를 해소하는 한 대안적 방안으로 지분공유 즉, 소유와 임대가 혼합된 점유형태(hybrid ownership rental tenure)의 도입과 활용이 필요하다고 제기한다.<sup>19)</sup>

주택 공유공간이 증가하면서 분쟁조정 관련 산업, 주택 커뮤니티 매니저 일자리 수요도 증가할 것으로 예상된다. 미래의 공유주택은 현재와 같은 단순 쉐어하우스 개념에서 벗어나 수영장, 사우나, 주방 등 부속시설의 공유공간 면적을 확보하기 위해 주거 전용 면적이 줄어든 형태의 주택모습을 보일 것이다. 공유공간이 증가하는 만큼 분쟁 소지가 늘어날 확률이 크고, 이를 조정하는 주택 커뮤니티 매니저에 대한 일자리창출도 필요할 것으로 예상된다.

### 3) 환경·IT기술·교육 분야

#### (1) 트렌드와 주요 이슈 검토 \_ 문헌분석

환경·IT기술·교육 분야의 선행연구에서는 기후변화·에너지위기, 인공지능·로봇·헬스케어, 공유중심·맞춤형교육 등이 주요한 트렌드로 거론되고 있다. 이에서 파생된 주요 이슈를 분야별로 살펴보면, 환경분야에서는 해수면 상승, 집중호우와 산사태, 신재생에너지수요 증가, 실내 공기의 질 중시, 폐기물 처리방식 개선 등이 주요 이슈가 될

---

19) 미국에서는 지분공유계약 상품이 주택의 소유권을 주택 소유자와 투자회사가 공유하는 개념으로 적용되고 있다. 집을 새로 사기 위해 계약금이 필요한 사람, 모기지 리파이낸싱(신용등급이 낮은 주택보유자들이 저금리로 갈아타는 제도) 혹은 주택담보대출에 대한 대안을 모색하고 있는 주택 소유자를 대상으로 부동산회사가 대출을 제공하는 방식이다(이코노미리뷰, 2018.2.24., 美 주택 지분공유 스타트업 등장).

---

것으로 예상하고 있다. IT기술분야의 주요 이슈로는 홈오토메이션, 부동산가상투어서비스, 공유숙박시설 증가, 공간구조 재편 등이, 그리고 교육분야에서는 학군수요 감소 등이 주요 이슈가 될 전망이다.

경제·금융·산업 분야와 마찬가지로 환경·IT기술·교육 분야의 미래 연구도 대부분 해당 분야의 트렌드와 이슈를 찾는 것을 중심으로 진행되고 있다. 다만, 제로에너지라는 트렌드가 주택형태나 기능에 영향을 미침을 제시하는 연구도 다수 존재한다.

먼저, 미래 환경 변화와 부동산시장을 다룬 연구에서는 기후변화 및 에너지와 주택 성능의 변화에 관한 내용들을 주로 다루고 있다. 기후변화에 대응한 제로에너지 건축물, 친환경 에너지 주택 등 패시브하우스에 대해 다룬 연구로는 최경석·배민정(2017), 김별(2012) 등이 있다.

이들 연구에 등장하고 있는 환경분야의 트렌드는 기후변화와 에너지 위기가 대표적이다. 기후변화와 에너지 위기로 지구온난화, 자연재해 발생 및 환경의 질 악화, 신·재생에너지 개발, 온실가스 배출량을 저감한 친환경주택과 제로에너지건축물 수요 및 공급이 증가하고, 건축물이 에너지 소비주체에서 생산주체로 전환되는 제로에너지 건축물, 친환경에너지 주택 일반화, 에너지와 생활용수 자체 생산 건축물·주택 수요 및 공급도 증가할 것으로 예상된다. 또, 고단열·고기밀(소음차단, 결로 방지)·태양전지 블라인드 설치, 에너지와 물을 효율적으로 관리하는 패시브 태양열 주택디자인 공급도 증가할 것으로 기대한다.

두 번째, IT기술분야에서는 분야별 신기술과 결합해 사물을 지능화(IoT)하는 4차 산업혁명의 속도가 빠르고 영향력이 클 것이라는 전망이 많다. 이러한 기술발전에 대응한 주택분야에서의 연구도 증가 추세에 있다. 관련 연구로 정보기술산업 발달에 따른 주택산업 변화, IT기술 발달과 스마트홈, 스마트 헬스케어 등을 전망한 윤주선(2016), 이인근(2016), 이윤희(2014) 등이 있다.

IT기술분야의 선행연구에서는 사물인터넷(IoT), 인공지능과 로봇, 가상현실(Virtual Reality, VR)과 증강현실(Augmented Reality, AR), 스마트 헬스케어 확대 같은 트렌드가 지속될 것이란 견해가 대부분을 차지하고 있다. IT 기반 산업 발달 부동

---

산가상투어 서비스와 비대면 거래 증가, 로봇주택(주택산업과 로봇산업의 결합, 주택 자체가 로봇 등장), 공기와 식수를 생산·공급하는 주택, 부동산시장의 특징인 위치 고정성의 붕괴, 주택가격 결정시 입지요인은 감소하고 기능을 중시하는 경향 강화, 주거 콘텐츠 다양화(재택근무, 홈스쿨링, 의료시설 등) 등이 미래의 IT기술과 연관된 부동산시장의 이슈 전망된다.

사물인터넷(IoT, Internet of Things)이 실현되면서 가전제어, 에너지관리, 방범보안, 냉난방 및 홈엔터테인먼트를 포함한 빌트인 스마트홈·스마트하우징의 공급이 늘어나고, 스마트 디바이스를 이용한 수요가 모든 것을 결정하는 온디맨드(On-demand) 트렌드도 확대<sup>20)</sup>될 것으로 전망한다. 또, 거주자를 위한 스마트 헬스케어 기능을 갖춘 AAL(Ambient Assisted Living, 전천후 생활보조주택) 기반 스마트주택·공동주택 공급도 점진적으로 확대될 것으로 예상하고 있다.

세 번째, 교육분야에서는 네트워크 발달로 모든 정보가 수집·공유·활용되는 초연결 사회로 전환됨에 따라 e-Learning, Connected Learning<sup>21)</sup> 등 미래 교육 기능과 형태, 고정된 공간인 학교에서 공간적인 요소에 영향을 받지 않고 언제 어디서나 학습이 가능한 형태로의 진화를 전망하는 연구가 주로 이루어지고 있다.

부동산시장과 관련해서는 주택수요와 가격에 영향을 미치는 학군의 영향력도 변화될 것으로 예상하고 있으나 이에 대해서는 직접적인 연구보다 추론을 가능케 하는 연구가 일부 수행되었다. 디지털기술 발전으로 미래교육환경 변화를 다룬 조현국(2017)의 연구가 대표적이라 할 수 있다.

선행연구에서 제시하고 있는 교육분야의 트렌드로는 디지털기술과 네트워크 발달로 맞춤형 교육, 공유중심교육체계 등이 있다. 주요 이슈로는 플랫폼중심의 교육환경 제공, 홈스쿨링 수요 증가, 인공지능보조학습 증가, 학교 및 학군 수요 감소 등이 제기되고 있다.

---

20) 온디맨드 경제란 모바일 기술과 IT 인프라를 통해 소비자의 수요에 즉각적으로 제품 및 서비스를 제공하는 경제 활동(www.100.daum.net / 매경시사용어사전). 예를 들면 비디오 온디맨드, 우버택시 등이 있다.

21) Connected Learning이란 학습방법의 한 형태로 Internet, SNS, 스마트폰 등을 이용해 서로 연결하고 정보를 모아 다양한 학습을 하도록 유도하는 것으로 원하는 학습과 저렴한 교육비로 빈부격차 해소에도 기여한다.



---

## (2) 환경분야 트렌드와 주요 이슈

환경분야에서는 기후변화, 에너지 부족 문제, 미세먼지 문제, 폐기물처리 문제 등이 대표적인 미래 트렌드가 될 전망이다. 부동산시장과 관련한 환경 분야의 관심사는 탄소배출 감소를 위한 제로에너지 건축물과 이를 실현하기 위한 기술(액티브, 패시브) 등이 주를 이루고 있다. 최근에는 미세먼지, 폐기물처리 문제 같은 삶의 질과 연관된 이슈들도 주요한 주제로 부상하고 있다.

### ■ 트렌드 1 : 기후변화

기후변화 트렌드에서 파생된 주요 이슈로는 해수면 상승에 따른 침수, 생태계 변화에 따른 작물산지변화, 호우와 산사태 재해 증가 등을 들 수 있다. 이들은 부동산용도, 주택 가격·거래·공급 측면에서 재해위험 거주지 가격 하락, 농업용지의 변화, 관리 및 시공비용 상승에 따른 공급 및 가격 변화 등을 야기한다. 온실가스 배출량 증가에 따라 온실가스 저감 정책의 일환으로 친환경주택이 화두 되고 있고, 이와 관련한 그린홈, 패시브하우스, 액티브하우스에 관한 연구도 활발하다.

해수면 상승으로 침수피해도 발생하고 있다. 연안도시의 경제적 가치가 하락하고, 피해 규모도 점차 커지고 있다. 침수로 발생하는 주택과 토지의 피해비용이 증가하고, 산업 및 도로 등 기반시설 파손으로 인한 경제적 손실도 발생하고 있다. 온난화로 집중 호우와 산사태가 빈번히 발생하고 있지만, 기존 인프라 용량으로는 이에 대응하지 못해 도로 및 주택의 침수·산사태 피해 규모가 커지고 있다.

“(전문가 B) 모래사장이 없어지고 국토가 서서히 바다에 잠기고 있는 중이다. 과거 주요 거주지였던 곳이 더 이상 고급주택지라 하기는 어렵고 오히려 취약한 지역이 되는 경우가 발생하고 있다.”

“(전문가 A) 날씨에는 일정한 패턴이 있었는데, 예기치 않은 폭우로 침수된 강남역 사례처럼 기후가 불명확해지고 통상적인 날씨와는 다른 환경변화가 발생하면 건물들도 영향을 받게 된다.”

농지 및 삼림 생태계 변화로 과수재배선도 북상하고 있다. 재배선 북상으로 기존 작물의 재배가 불가능해 지거나 새로운 작물을 새롭게 재배할 수 있는 기회도 생겼다.

---

현재 추세로 온실가스를 배출할 경우 고랭지 배추를 재배하기 적합한 지역은 21세기 중반에 현재의 7%, 21세기 후반에는 현재의 0.3%로 급격히 감소하나, 사과, 한라봉, 녹차, 포도 등의 재배지역이 북상하고, 구아바, 용과, 파파야 등 아열대 과일을 새로 재배할 기회가 생기게 된다.<sup>22)</sup>

“(전문가 B) 비옥한 땅이었으나 현재는 농작물을 재배할 수 없는 땅이 되어 -과수재배선이 상승하는 현상 등으로- 부동산에 영향을 미치는 주요한 요인으로 작용할 가능성이 있다.”

## ■ 트렌드 2 : 에너지 부족 위기

에너지 위기 트렌드의 주요 이슈로는 에너지소비량 DB를 부동산거래정보에 포함한 거래, 신재생에너지에 대한 수요 증가에 따른 패시브하우스 공법 활용 등이 거론된다. 지구온난화로 인해 자연재해가 발생하고 환경의 질이 열악해짐에 따라 화석연료를 대체하는 신·재생에너지 개발에 많은 노력을 기울이고 있다. 이의 일환으로 주택이 단순 에너지 소비주체에서 생산주체로 전환되는 제로에너지 건축물, 에너지와 생활용수 자체 생산 건축물·주택의 수요 및 공급이 증가하는 추세이다.<sup>23)</sup>

“(전문가 C) 아파트나 공공주택 위주이긴 하지만 현재 살고 있는 주택이 에너지를 얼마나 사용하고 있는지 DB로 구축하고 있다. 이러한 정보들이 부동산거래에 반영이 되고 있다.”

에너지 부족에 대한 우려는 에너지소비량 데이터베이스 구축 및 에너지 소비패턴 분석 추진, 신재생에너지에 대한 수요를 증가시키고 있다. 특히 신재생에너지에 대한 관심 증대로 제로에너지 주택, 친환경에너지 주택, 에너지와 생활용수를 자체 생산하는 주택에 대한 수요가 증가하고 있다.

이 결과, 고단열·고기밀(소음차단, 결로 방지), 태양전지 블라인드 설치, 에너지와 물을 효율적으로 관리하는 패시브 주택디자인의 보급이 점차 확대되고 있다. 이들은

---

22) 박창석, 2014, 「기후변화 영향과 적응」, 한국의사회동향 2014, 통계개발원, p.294.

23) 최근에는 냉난방 부분에서 자연에너지를 활용하는 것 외에 액티브적인 기술을 가미하려는 노력이 오스트리아 등지를 중심으로 진행되고 있다.

---

에너지효율에 따른 주거비용을 고려한 부동산가격 변화, 신기술 적용에 따른 건축비용 증가, 에너지절감으로 인한 관리비용 감소 등을 야기하여 주택가격에 영향을 미친다.

### ■ 트렌드 3 : 미세먼지<sup>24)</sup> 문제

미세먼지 문제로 삶의 질을 중시하는 행태로 실내외 공기의 질에 대한 이슈가 부각되고 있다. 이는 주택 성능·수요 측면에서 주택성능을 고려한 주택가격의 변화, 대로변 역세권 주택수요의 감소, 교외지역 주택수요 증가 등에 영향을 주는 요인이 될 것으로 예상하고 있다.

미세먼지는 세계보건기구(WHO)에서 1군 발암물질로 분류하고 있다. 국내의 미세먼지 오염도는 2007년 이후 감소추세였으나, 최근 대기질 개선이 다소 정체되고 있다. 삶의 질을 추구하는 정서가 커짐에 따라 미세먼지를 줄이고자 하는 많은 제도와 방침이 도입되고 있다.<sup>25)</sup>

미세먼지 등 증가로 실내 공기의 질을 중시하는 경향이 강해지고 있다. 주택의 기능이 업무공간, 웰빙 공간 등으로 다양화되어 실내에 거주하는 시간이 길어지면서 내부의 공기 질 향상과 쾌적성에 대한 관심이 크게 증가하고 있기 때문이다.

“(전문가 A) 최근 주택을 건설할 때 건강측면을 상당부분 고려하고 있기 때문에 주택의 쾌적성에 집중하고 있다. 실내 미세먼지, 라돈 등의 환경적인 요소 또한 주택에 담아야 할 이슈로 확대되고 있는 추세다.”

“(전문가 C) 주택 거주시간이 증가하고 주택이 의식주를 해결하는 공간이 아닌 재테크, 물품구매(홈쇼핑) 등의 다양한 기능을 하는 공간으로 확대됨에 따라 주택의 성능을 개선하고자 하는 노력을 시도하고 있다. OO기관에서는 주택의 5대 성능(결로, 소음, 누수·방수, 실내공기, 환기·기밀)을 제도화하는 주택성능개발센터를 건립하여 운영을 준비 중이다.”

---

24) 먼지는 입자의 크기에 따라 50 $\mu$ m 이하인 총먼지(TSP, Total Suspended Particles)와 입자크기가 매우 작은 미세먼지(PM, Particulate Matter)로 구분한다. 미세먼지는 다시 지름이 10 $\mu$ m보다 작은 미세먼지(PM10)와 지름이 2.5 $\mu$ m보다 작은 미세먼지(PM2.5)로 나뉜다(환경부, 2016, p.5).

25) 환경부에서는 주택의 냉온수기와 건조시설에 사용된 일반 버너를 저NOx(질소산화물)버너로 교체하는 비용을 지원하여 질소산화물 등의 대기오염물질을 적게 배출하도록 지원하고 있다(환경부, 2016, p.39).

---

## ■ 트렌드 4: 폐기물<sup>26)</sup> 처리 문제

폐기물처리 문제 트렌드에는 폐기물의 에너지화, 폐기물 처리방식 개선 등이 미래의 주요 이슈가 될 것으로 제기되고 있다. 이들은 주택 가격·수요 측면에서 주택이전현상 해소 및 관리비용 절감, 초기 설비투자비용 증가로 인한 주택가격 상승을 야기하는 원인이 된다. 반대로 폐기물처리시설 근처에 거주하는 주민들의 주택이전 현상이 발생하고, 주택 내에서 폐기물을 처리하는 설비가 도입되는 등 환경부문에서 미래의 중요한 이슈로 지속적으로 제기되고 있다.

“(전문가 A) 주민들이 거주하는데 주로 거론되는 문제가 폐기물 문제다. 제주도는 도민은 60~70만 명 정도인데 관광객이 1년에 수백만이 방문한다. 이 때문에 발생하는 폐기물을 기존 인프라가 감당할 수도 없고, 폐기물로 인한 건강상의 문제로 주택이전이 발생하게 될 수도 있다.”

이에 폐기물을 자원으로 전환하여 사용하는 폐기물 에너지화에 관한 기술이 개발·운영되고 있다. 그러나 폐기물을 소각할 때 발생하는 악취와 오염물질 등으로 폐기물 처리시설을 반대하는 여론도 많다. 이에 대응하기 위해 폐기물 처리방식에 대한 개선 움직임도 더욱 활발해질 전망이다.

“(전문가 B) 국책연구원에서는 새롭게 제안하는 주요과제로 ‘쓰레기 ZERO 단지 건립’을 추진하고 있다. 단지 내에서 음식물쓰레기와 쓰레기 등을 자원으로 변환시켜 에너지화 하는 기술을 도입하고자 노력하고 있다.”

### (3) IT기술분야 트렌드와 주요 이슈

IT기술분야의 트렌드로는 인공지능(AI)·로봇, 가상현실·증강현실(VR·AR), 자율주행차·하이퍼루프, 공유경제, 용도의 융복합 등을 들 수 있다. 분야별 신기술과 결합해 사물을 지능화(IoT)하는 4차 산업혁명은 그 속도가 빠르고 영향력이 클 것이라는 전망이 많아 이에 대응한 부동산 분야에서의 연구도 증가 추세에 있다.

---

26) 본 연구에서 다루는 폐기물은 생활폐기물, 산업폐기물, 축산폐기물 등을 포함

---

## ■ 트렌드 1: 인공지능과 로봇 발전

부동산 시장에 로봇이 도입되면 임대, 매매에 걸리는 시간이 짧아지고 부동산 중개까지 로봇이 직접 개입하면서 인건비 절감효과까지 기대할 수 있다. 주택에 인공지능을 접목시켜 주택자체가 스스로 집을 관리하는 스마트홈이 관심을 받고 있다. 인공지능과 로봇 발전 트렌드에 연관된 주요 이슈로는 홈오토메이션에 따른 주택기능 다변화와 이에 대한 선호도 증가에 따른 가격변화, 모듈러 주택보급 확대, 부동산 건설가능지역 확대, 건설기간 단축 등이 있다.

미래에는 사용자 요구에 따른 콘텐츠 연결이 중요하게 작용하여 네트워크로 개별의 기기를 하나로 묶는 스마트홈이 주목받게 된다. 가전제품은 홈 통합제어 및 서비스 제공이 가능한 형태로 변화하게 될 것이다. 소득증가, 삶의 질에 대한 인식 변환, 고령화로 건강하고 안전한 삶을 살고자 하는 사람들의 욕구가 증가하게 되었다. 이에 따라 가정에서 의료서비스를 제공받을 수 있는 홈 헬스케어 서비스에 대한 수요도 높아질 것으로 예상된다.

“(전문가 B) 에너지를 효율적으로 쓸 수 있는 형태의 주택이 발전(전기자동차 충전기능, 태양광, 냉난방제어 등)하고, 음성으로 주택 내의 기능을 조작할 수 있다. 인공지능의 경우 스스로 학습하여 생활패턴을 숙지하기 때문에 거주하는데 쾌적한 환경을 각 개인에 맞춰서 제공하는 것이 가능하다.”

인공지능 발달로 모듈러주택의 자동설계가 가능해진다. 모듈러주택 건설이 활성화되면 인건비, 시공비용, 시공기간을 절감하는 효과를 기대할 수 있다. 또한, 집중호우, 한파, 폭염 같은 기후변화와 맞물려서도 모듈러 주택 공급이 확대될 가능성이 클 것으로 예상된다.

“(전문가 C) 근로자들의 임금이 높아지고 있어 건설 공급단가가 높아지고 있으며, 기후변화로 인해 시공가능일수가 적어지고 있고(폭우가 길어지는 등), 이에 따라 현장중심의 건설방식이 아닌 공장 중심의 건설방식으로 공급을 해야 한다.”

---

## ■ 트렌드 2: 가상현실(Virtual Reality, VR)·증강현실(Augmented Reality, AR)

가상현실 속에서 헤드셋과 컨트롤러를 사용하면 직접 가보지 않아도 경험할 수 있게 된다. 증강현실을 이용해 스마트 기기만 가지고 있으면 언제, 어디서든 원하는 부동산 정보를 한눈에 볼 수 있다. 이러한 기술의 발달은 정보에 대한 소비자의 접근성을 크게 높여준다.

가상현실과 증강현실 트렌드는 주택 가상투어 및 3D 건축설계가 가능하게 한다. 이로 인해 부동산거래와 공급측면에서 중개업의 형태변화, 수요자 맞춤형 건설공급 등이 주요 이슈로 등장할 전망이다.

부동산시장의 경우 공급자와 수요자간의 정보의 불균형이 크기 때문에 VR기기를 사용하면 시장의 신뢰성을 회복하고, 공급자와 수요자가 동시에 만족할 수 있는 서비스를 제공할 수 있다. 주택을 새로 짓거나 내부 인테리어를 변경하고 싶은 수요자들이 직접 VR로 디자인을 확인하고, 가상의 공간에서 실제 건축하고자하는 건축물을 VR로 설계할 수 있도록 도움을 받을 수 있어 주택 선택의 단점을 극복할 수 있다.<sup>27)</sup>

## ■ 트렌드 3: 자율주행차

운전자가 차량을 조작하지 않고 차가 스스로 도로의 상황을 파악해 자동으로 목적지까지 이동하는 자율주행차와 진공튜브에서 최고 시속 1280km로 이동할 수 있는 하이퍼루프가 개발되면서 장거리 운전에 대한 거부감이 사라지게 된다.

자율주행차와 하이퍼루프 보급에 따른 주요 이슈는 공간구조 재편에 따른 장거리 이동에 대한 부담감 감소와 교외지역의 주택에 대한 수요 증가를 들 수 있다. 자율주행차·하이퍼루프가 활성화되면 공간의 개념이 새롭게 정의되어 부동산의 경계에 변화가 발생한다. 이동시간과 이동거리에 대한 부담이 줄어들어 부동산의 경계가 무의미해지고 차량의 내부공간도 이동의 공간에서 여가, 휴식, 문화생활의 공간으로 확장될 가능성이 있다.

---

27) 'Virtual Walkthrough'라는 영국의 스타트업 회사는 360도 가상현실 기술로 온라인 가상투어를 통해 상업 및 주거용 부동산 쇼케이스 개최하기도 했다. (KOTRA, <https://news.kotra.or.kr/user/globalBbs/kotrane ws/4/globalBbsDataView.do?setIdx=243&dataIdx=158842>, 20180611.).

---

“(전문가 B) 인터넷 기술을 기반으로 한 3차 산업혁명은 공간 간의 제약이 사라진다고 했지만, 인터넷이 공간에 미치는 영향은 그다지 크진 않았다고 생각한다. 그러나 자율주행차는 공간제약을 해소할 수 있을 것이라고 판단된다. 미국 ULI(Urban Land Institute)에서는 자율주행차가 보편화될 전망이다이라고 언급한 바 있다.”

“(전문가 A) 집은 휴식하는 공간, 차는 이동하기 위한 수단이 되는 공간이라는 개념으로 장소가 사람의 특정행동을 결정하고 있었다. 자율주행차 등장은 내부에서 이동중 수면, 독서 등이 가능하게 되기 때문에 자동차의 기능이 변화한다. 즉, 자율주행차가 근대적 공간질서를 흐트러트릴 가능성이 크다고 본다.”

#### ■ 트렌드 4: 공유경제 활성화

물품에 대한 사용방식이 개인이 사용하는 소유의 개념에서 공유의 개념으로 바뀌면서 부동산의 가치도 서로 대여해주고 차용하는 개념으로 변화하고 있다. 이에 따라 공유차량의 활성화와 공유숙박시설의 증가 등이 미래에도 주요한 이슈가 될 것으로 예상된다.

자차에 소요되는 비용을 절감하고자 ‘쏘카’, ‘우버(Uber)’ 같은 차량 공유 서비스에 대한 수요가 증가하고 있고, Airbnb 같은 공유 숙박시설에 대한 수요 증가도 계속될 것으로 전망하고 있다. 이들은 부동산산용도 및 주택수요 측면에서 기존 주차장의 재개발 가능성과 세대분리형 아파트 수요 증가로 이어질 수 있을 것이다.

“(전문가 A) 교환가치에서 사용가치로 변화하면서 부동산 가치를 크게 변화시키고, 정보의 비대칭성도 해소할 수 있는 중요한 요인이 될 것이다.”

#### (4) 교육분야 트렌드와 주요 이슈

교육분야의 트렌드로는 네트워크 발달과 e-Learning 보편화에 따른 학교 및 학군수요 감소, 저출산에 따른 학령인구 감소 등을 들 수 있다.

#### ■ 트렌드 1: 학교 및 학군수요 감소

많은 정보가 교과서가 아닌 네트워크를 통해 공유·활용되는 초연결사회로 전환됨에

---

따라 학군에 의해 학교라는 고정된 공간을 규정 받았던 영향이 감소하고, 필요시 원하는 장소에서 맞춤형 교육을 수행하고, 받을 수 있는 형태로 교육환경이 변화할 전망이다. 이에 따라 부동산시장에서도 수요와 가격에 영향을 미치는 학군의 영향력이 점차 감소할 것으로 예상된다.

## ■ 트렌드 2: 학령인구 감소

사회경제적 여건변화로 결혼에 대한 가치관과 필요성에 변화가 발생하고 있다. 초혼 연령이 매년 높아지고 있고, 혼인건수도 감소하고 있다. 이 결과로 저출산 현상이 나타나고 있다. 저출산은 장기적으로 교육분야에 학령인구 감소와 학교규모 축소에 영향을 미친다. 또, 미래 교육환경 변화와 맞물리면서 주택유형 또는 거주형태에도 변화를 발생시킬 것으로 전망하고 있다. 특히, 학령인구 감소에 따른 학원 등 관련 교육산업의 변화는 전통적인 학군 중심의 주택수요 발생에 영향을 더욱 크게 미쳐 주택시장을 우량시장과 열등시장으로 더욱 세분화할 것으로 예상하고 있다.

## 4) 지방·행정 분야

### (1) 트렌드와 주요 이슈 검토 \_ 문헌분석

지방·행정분야의 선행연구 분석을 통해 도출한 지방분권 확대·자치역량 확대, 주민 참여 활성화 등의 트렌드와 이에 의해 파생될 것으로 예상하는 주요 이슈로 자치권한 확대, 중앙과 지방정부간 협력체계 확대, 시군통합논의 확대 등을 들 수 있다.

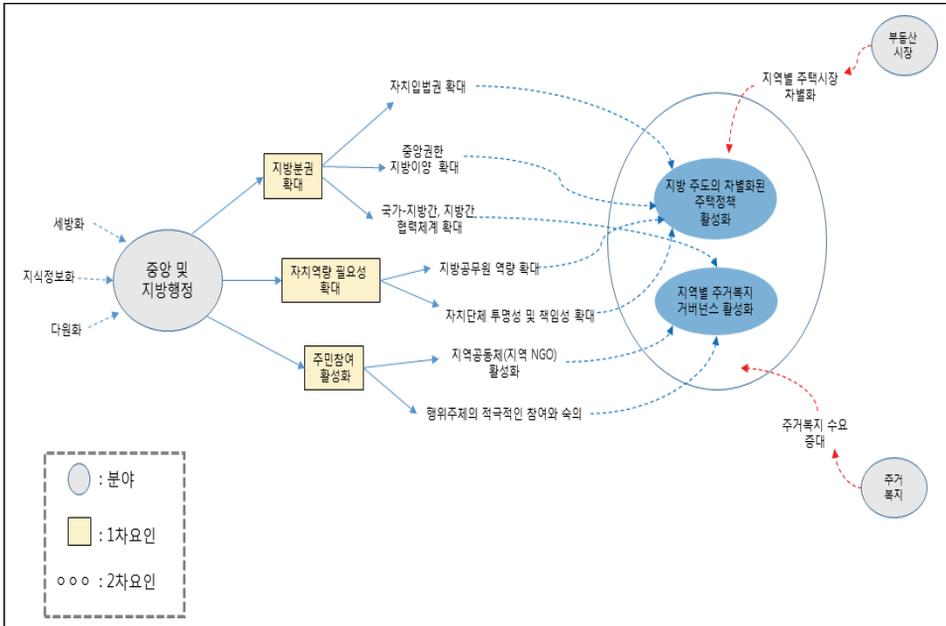
지방·행정분야와 부동산시장이 연계된 연구는 중앙 주도적 행정관점에서 지방분권, 자치역량, 주민 역량이 강화되어 자치분권 강화 및 거버넌스 확산, 지방자치 확대에 따른 부동산정책의 역할 변화 필요에 대해 다룬 것이 있다. 지방·행정분야의 미래와 관련해 검토 가능한 연구로는 유정인(2017), 김병국 외(2010) 등이 있다.

중앙 및 지방행정의 트렌드와 이슈로는 자치역량 확대 필요성 증대와 자치요구 증대, 시민참여 활성화, 지방분권 확대 등과 지방공무원 역량 강화 등을 들 수 있다. 선

행연구에서는 교통·통신과 정보기술의 발달, 중앙과 지방의 수평적·협력적 파트너십 관계, 시민 참여와 공유 확대(주민행정참여제도-시민옴부즈만제도 확대, 행정정보공개 확충, 주민발안 및 소송제 등 주민참여권 확대), 숙의와 거버넌스 관계로 전환 등의 진전과 변화가 이루어질 것으로 전망한다. 또, 지자체 자치역량·운용역량·인적역량 성숙, 지방행정체계 개편(광역도 폐지 및 광역지자체 화), 작은 정부 실현, 자치입법권 확대 등에 대해서도 논의가 활발하다.

다음으로, 지방자치 확대와 부동산정책에서 지방의 역할강화에 관한 연구도 다수 추진되었다. 분권형 주택정책 추진, 효과적 주거복지정책을 위한 민관협력 및 다자간 네트워크 구축, 지방정부 중심의 공공임대주택 공급 등을 제시한 봉인식(2013), 진미운 외(2014), 김정호(2007) 등의 연구를 들 수 있다. 이상의 내용을 트렌드에서 파생되는 인과관계를 중심으로 도식화하면 그림 <3-4>와 같다.

그림 3-4 | 지방·행정분야의 트렌드와 주요 이슈



자료: 저자 작성

---

## (2) 지방·행정분야 트렌드와 주요 이슈

지방·행정분야의 트렌드로는 국민참여 증대에 따른 자치권한의 확대, 합리적 정책결정 및 집행을 위한 협력적 거버넌스의 확대, 저출산·고령화의 영향에 따른 지방행정체계의 개편을 들 수 있다.

### ■ 트렌드 1: 자치권한의 확대

지방의 자치권한 확대와 관련된 주요 이슈로는 자치분권의 확대, 재정분권의 확대 등이 있다. 주민참여욕구 강화, 교통·통신과 정보기술의 발달로 주민의 정치참여 기반이 확대되었다. 중앙정부의 일방적인 문제해결 방식은 이제 한계에 도달하고 있다. 사회문제와 관련된 행위 주체들의 적극적인 참여도 늘고 있는 현상이 이를 방증한다. 자치분권과 관련해서는 자치분권에 관한 개헌, 자치입법권 확대가 필요하다.

“(전문가 A) 중앙정부 및 중앙 공기업의 경우 head, 조정자 역할을 감당하며 실제 집행은 시도 단위의 지방정부 및 지방공기업으로 확대될 가능성이 있다.”

재정분권은 중앙정부로부터 낮은 단계의 정부에게 조세 및 지출에 관한 의사결정권을 포함한 재정적 권한과 책임을 이양하는 것을 의미한다. 재정분권은 지방자치가 제대로 정착하기 위한 필수조건이다.<sup>28)</sup> 정부는 자치분권로드맵(2017)에서 강력한 재정분권을 위해 지방 자주재원 확대, 지방재정 균형 기능 강화, 지방재정 자율성·책임성 확대 등의 추진을 계획하고 있다.

“(전문가 B) 최근 지방재정의 역할 및 영역을 적극적으로 해석하는 신연방재정주의<sup>29)</sup>가 설득력을 얻고 있다. 향후 지방소비세 및 지방소득세 확대 등 지방세 확충을 통해 지자체의 재정자율성이 확대될 것으로 예상된다.”

---

28) 서정섭. 2017. 지방 재정분권 확대방안. 열린총남 봄호. p.9.

29) 전통적으로는 지방재정은 재정연방주의(fiscal federalism) 관점에서 재정의 3대기능(경제안정, 소득분배, 자원배분의 효율성) 중에서 자원배분의 효율성에 강점을 둔다고 보았으나 신연방재정주의적 관점에서의 지방재정은 국가재정과 마찬가지로 경제안정과 소득분배 영역에서 기능을 수행해야 한다고 본다.

---

## ■ 트렌드 2: 거버넌스의 확대

지방 자치권한 확대, 행정수요 다양화에 따라 정부 간 협력과 지자체·민간·비영리단체 간의 협력적 거버넌스 체계구축에 대한 중요성은 더욱 커질 것으로 전망하고 있다.<sup>30)</sup> 거버넌스 확대와 관련된 주요 이슈로는 정부간 협력체계 확대, 민관협력을 통한 거버넌스 확대 등을 볼 수 있다.

행정의 분권화에 발맞추어 중앙과 지방, 지방간 효과적인 협력체계 구축의 필요성이 확대되고 있다.<sup>31)</sup> 정부는 자치분권로드맵(2017)<sup>32)</sup>을 통해 저출산, 고령화에 따른 행정의 효율성 확대, 복지수요에 부응하기 위해서 네트워크형 지방행정체계 구축을 추진하고, 이를 위해 자치단체간 협약제도 도입, 광역연합제도 도입, 자치단체와 특별지방행정기관 간 협업 강화, 자율적인 자치단체 간 행정구역 통합·조정 지원, 사회혁신적 갈등관리제도 확산 등을 추진하고 있다.

국가, 지자체, 비영리민간단체, 비공식부문 등은 장점 외에 한계도 동시에 지니고 있다. 이에 따라 재난관리와 같이 단일 정부조직에 의해서는 효과적으로 해결하기 어려운 ‘다루기 힘든 문제’를 해결하는 과정에서 정부, 기업, 시민사회 등 다양한 파트너들로 이루어지는 협력적 거버넌스의 역할이 크게 증가하고 있다.<sup>33)</sup> 특히, 사회복지에 대한 수요가 확대되면 민관기구의 장단점을 보완하는 협력의 필요성은 더욱 중요해진다.

## ■ 트렌드 3: 지방행정체계 개편

지방의 자치권한이 강화되고, 저출산·고령화에 따른 지방 도시 소멸에 대한 대응으로 시군구 통합 등 지방행정체계 개편에 대한 논의가 활발해질 것이다. 저출산·고령화로 인해 지역에 따라 인구소멸이 나타나는 지방 중소도시가 증가하는 반면, 인구 100

---

30) 거버넌스(governance)는 정부·준정부를 비롯하여 반관반민(半官半民)·비영리·자원봉사 등의 조직이 수행하는 공공활동, 즉 공공서비스의 공급체계를 구성하는 다원적 조직체계 내지 조직 네트워크의 상호작용 패턴으로서 인간의 집단적 활동으로 파악할 수 있다(네이버 지식백과. 2018.6.19).

31) 이민호외, 2014, 「중앙-지방간 효과적인 협력체계 구축방안의 모색」, 지방정부연구 18(1), p.122.

32) 행정안전부, 「지방자치분권 5년 밀그림 나왔다」, 10월 26일 보도자료.

33) 배재현, 2016, 「민관협력 재난대응거버넌스 구축방안」, p.1.

---

만 이상의 대도시도 늘어나면서 도시간 양극화가 심화될 것으로 전망되고 있다.<sup>34)</sup> 지방행정체계 개편과 관련된 주요 이슈로는 시군구 통합 논의 확대를 대표적으로 들 수 있다.

지방·행정의 일부 전문가들은 저출산·고령화로 인구소멸 중소 도시에 대해서 적절한 복지서비스를 제공하고 행정효율성을 위해 시군구 통합이 필요하다고 제기하고 있다. 지방분권 확대 시 광역자치단체와 기초단체의 수행 기능의 중복 문제 해결, 도와 시·군간의 책임소재 불분명에 따른 책임전가와 업무지연 발생 예방을 위해서는 도와 시군간의 기능을 재정립하는 것이 필요하다. 이에 따라 시도의 기능을 제고하는 방안 마련 필요성이 제기되고 있다.<sup>35)</sup>

“(전문가 C) 효율적 행정을 추진하기 위해 저출산·고령화로 인구가 감소하는 지역을 중심으로 시·군통합이 확대될 가능성이 높고, 장기적으로 시·도간 통합논의도 확대될 가능성이 있다.”

---

34) 2030년 기준 기초지방정부 226개 중, 인구 2만 명 미만에 해당하는 지방정부는 27개, 2-5만에 해당하는 지방정부는 47개로 전체의 32.7%를 차지하나, 인구구성비로는 전체의 3.4%에 그쳐 인구과소정부가 크게 증가할 것으로 예상하고 있다. 또 인구 2만 미만 지방정부의 고령화율은 47.3%에 이를 것으로 예상하였다. (김순은, 2017. p.17)

35) 김순은, 2017. 「우리나라 지방분권의 과제.KIPA-KAPA 정부혁신 Forum」, p.14.

---

### 3. 소결

국토 및 국토교통 미래 관련 주요 선행연구 검토 결과 첫째, 중장기 부동산시장 변화를 예측하기 위해서는 인구와 가구변화(수요와 공급에 영향), 경제와 금융(주택담보대출액과 금리, 자금조달에 영향) 등 부동산 구매에 직접 관련이 있는 분야와 더불어 과학기술, 환경 등 간접적인 분야까지 고려할 필요가 있음을 확인하였다.

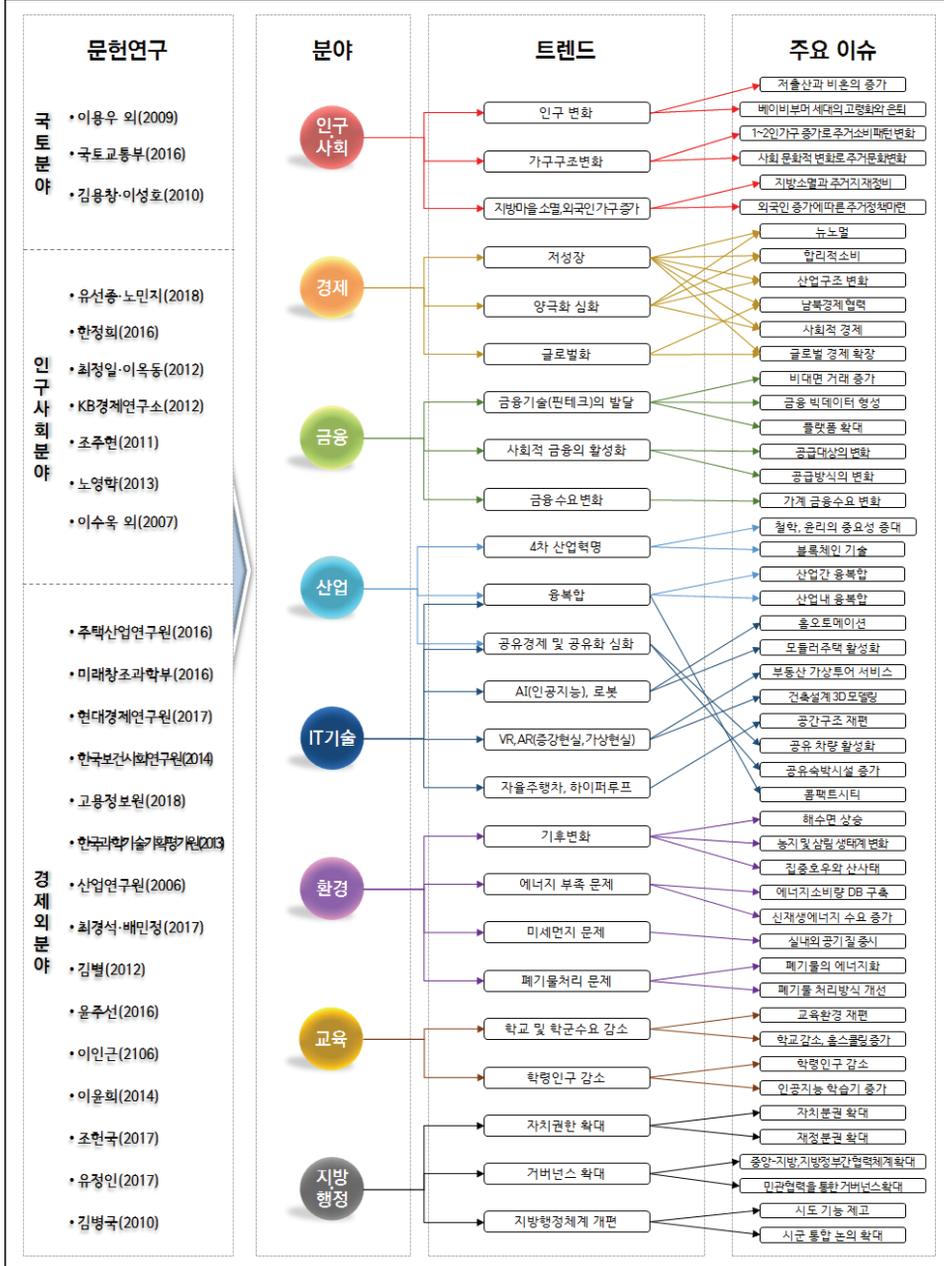
둘째, 국토 및 국토교통 미래 예측시 활용되고 있는 관련분야 가운데 ① 인구·사회 분야, ② 경제분야, ③ 금융분야, ④ 산업분야, ⑤ IT기술분야, ⑥ 환경분야, ⑦ 교육분야, ⑧ 지방·행정분야 등 8개 분야를 중장기 부동산시장 전망 시에도 직·간접적으로 영향을 미치는 관련분야로 선정하였다.

셋째, 문헌연구와 분야별 전문가 조사를 통해 관련분야별로 중요하게 다루어지고 있는 트렌드로 ① 인구변화(감소), ② 가구구조 변화(소형가구화), ③ 지방마을 소멸 및 외국인 가구증가, ④ 저성장, ⑤ 양극화 심화, ⑥ 글로벌화, ⑦ 금융기술(핀테크) 발달, ⑧ 사회적 금융 활성화, ⑨ 금융수요 변화, ⑩ 4차 산업혁명, ⑪ 융·복합, ⑫ 공유경제, ⑬ 기후변화, ⑭ 에너지 부족, ⑮ 미세먼지 문제, ⑯ 폐기물처리 문제, ⑰ 인공지능·로봇발전, ⑱ VR·AR(가상현실·증강현실), ⑲ 자율주행차, ⑳ 학교 및 학군수요 감소, ㉑ 학령인구 감소 ㉒ 자치권한 확대, ㉓ 거버넌스 확대. ㉔ 지방행정체계 개편 등 24개가 도출되었다.

넷째, 도출된 8개 관련분야와 분야별 트렌드를 살펴보면 일부가 유사 혹은 중복되고, 이 연구에서 다루는 부동산시장의 특성을 제대로 반영하는 것이라 보기 어려운 내용들도 일부 존재한다. 따라서 중장기 부동산시장 전망을 위해서는 관련분야와 분야별로 선정된 트렌드를 통합 및 보완하는 과정이 필요한 것으로 판단된다(이에 대해서는 다음 장에서 자세히 다루기로 한다).

문헌연구와 전문가심층 조사·자문으로 선정한 8개 관련분야와 24개 트렌드, 그리고 트렌드에서 파생되는 주요 이슈들을 정리하면 그림 <3-5>와 같다.

그림 3-5 | 부동산시장 관련분야의 미래 트렌드와 주요 이슈



자료: 저자 작성

# 4

CHAPTER

## 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈

1. 미래 트렌드와 주요 이슈의 선정 절차 | 85
2. 부동산시장 트렌드와 이슈의 중요도 분석 | 89
3. 트렌드별 주요 이슈의 부동산시장 영향력 분석 | 95
4. 부동산시장 변동의 주요 요인 분석 | 104
5. 소결 | 108



## 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈

부동산시장 관련분야 전문가의 시각에서 본 부동산시장 변화는 현상에 대한 다양한 이해의 필요성을 제기해준다. 이 장에서는 유관분야 전문가가 제시한 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈를 부동산시장 전문가의 시각에서 중요도와 변동수준으로 재정리하였다. 제시된 내용들은 독자가 2035년까지 진행되는 부동산시장의 변동을 이해하는데 도움을 줄 것이다.

### 1. 미래 트렌드와 주요 이슈의 선정 절차

#### 1) 선정 절차 및 방법

앞서 살펴 본 인구·사회, 경제, 환경 분야의 트렌드와 주요 이슈들이 부동산시장에 미치는 영향 정도에는 차이가 있다. 이 장에서는 관련분야의 24개 트렌드와 주요 이슈들 가운데 어느 것이 부동산시장에 더 큰 영향을 미치는지 분석하기 위해 관련 분야별 전문가 심층조사 과정에서 이루어진 관련분야의 트렌드와 부동산시장의 관계, 미래 부동산시장의 주요 이슈 등에 대한 조사와 논의를 토대로 미래 부동산시장의 트렌드 7개와 주요 이슈 27개를 선정하였다.

부동산시장 분야의 트렌드로는 인구 및 가구구조 변화, 학령인구 감소와 학군수요 변화 등이 있고, 저출산 및 비혼 증가, 소득 및 자산 양극화, 비대면 거래 증가, 빅데이터 활용 증대, 공지의 질 중시, 자치분권 및 재정분권 확대 등을 주요 이슈로 선정하였다. 미래학자와 분야별 전문가 자문 등을 통해 선정된 이상의 부동산시장 트렌드와 주요 이슈가 중장기 부동산시장에서 지니는 중요성과 영향력 정도를 파악하기 위해 이 장에서는 부동산시장 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

---

설문조사는 2회에 걸쳐 이루어졌다. 먼저, 부동산전문가를 대상으로 1차 조사를 시행한 후, 응답한 전문가를 대상으로 AHP(Analytic Hierarchy Process, 계층화분석, 이하 AHP) 분석을 위한 2차 조사를 실시하였다.<sup>1)</sup> 설문지는 트렌드 및 이슈의 중요도에 대한 평가와 부동산시장 주요 영향지표의 미래 변화수준에 대한 조사가 가능하도록 구성하였다.<sup>2)</sup> 부동산전문가를 대상으로 한 1차 설문조사에서는 앞서 언급한 대로 관련분야별 트렌드와 주요 이슈 외에 미래 부동산시장에 영향을 미칠 것으로 판단되는 중요한 몇몇 이슈를 포함시킨 7개 트렌드와 27개 주요 이슈<sup>3)</sup>에 대해 조사하였다.

조사는 두 가지 목적 하에 이루어졌다. 하나는 주택규모, 주택구조·성능, 주거환경, 주택의 가격·거래 등을 포괄하는 종합적 측면에서 트렌드와 주요 이슈가 부동산시장에 미치는 중요도를 분석하는 것이다. 다른 하나는 부동산시장의 미래 모습에 대한 평가를 위해 문헌연구, 전문가심층면담조사(In-Depth Interview, IDI)를 통해 도출된 30개의 주택 관련요인들이 2035년에는 어떻게 변화하게 될 지 조사하는 것이다.<sup>4)</sup>

조사 응답은 모두 11점 척도로 구성하였지만 응답방식에는 차이를 두었다. 첫 번째 목적에 해당하는 질문은 0점(중요도 낮음)부터 10점(중요도 매우 높음)까지 11점 척도로 답하도록 구성하였다. 두 번째 응답 역시 11점 척도로 구성하였으나 0점(변화없음)을 기준으로 좌우로 5점씩(매우 감소와 매우 증가) 배치하여 응답하도록 하였다.

2차 설문조사는 먼저, 2035년 부동산시장에 대한 중요도 평가기준을 공공성, 시장성, 편의성으로 구분하고, AHP분석으로 어떤 기준이 상대적으로 더 중요해 질 것으로 판단하고 있는지 조사하였다. 다음으로 7개로 분류된 트렌드를 중요도 평가기준에 따라 어느 것이 미래 부동산시장 변화에 더 많은 영향을 미치는지 분석하였다.<sup>5)</sup>

---

1) 1차 설문조사는 부동산전문가, 미래학자 등 모두 550인을 대상으로 하였고, 2차 설문조사(AHP분석)는 1차 응답자 152명을 대상으로 이루어졌다. AHP분석은 의사결정을 위한 우선순위 선정을 위한 방법으로 주로 활용되고 있으며, 전문가를 대상으로 조사가 이루어진다. 조사기간은 2018년 8월 9일~10월 8일(2개월)이었다.

2) 설문지는 이 보고서 <부록 3, 4>에 수록하였다.

3) 제3장에서 분석한 8개 관련분야의 24개 트렌드 가운데 유사성, 중요성 등을 전문가 자문 등을 통해 재검토하고, 이 가운데 부동산시장 특성을 잘 나타내는 7개 트렌드와 관련된 주요 이슈 27개를 도출하여 조사하였다.

4) 설문조사에서 사용한 조사주제 및 용어 등에 대한 정의 및 개념은 이 보고서 <부록 3>에 수록하였다.

5) 조사주제 및 1설명은 이 보고서 <부록 4>에 수록하였다.

---

## 2) 미래 트렌드와 주요 이슈 선정을 위한 조사내용

1차 설문조사에서는 트렌드와 주요 이슈, 트렌드에 영향을 받을 것으로 판단되는 주택 관련지표 30개의 변화 수준 등 3개 부분으로 구분하여 파악하였다. 설문조사는 부동산시장에 영향을 미칠 관련분야의 트렌드로 -문헌연구, 전문가심층면담조사(IDI)를 통해 창조하여 선정한- 인구 및 가구구조 변화, 저성장 및 양극화 심화, 금융기술 발달과 가계부채 증가, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달, 기후변화와 환경오염, 지방분권 및 행정체계 개편, 학령인구 감소와 학군수요 변화 등 7개에 대해 이루어졌다.

트렌드에 의해 파생되는 주요 이슈는 트렌드별로 2~5개, 모두 27개를 선정하였다. 선정된 27개 주요 이슈의 트렌드별 구성을 보면, 첫째 인구 및 가구구조 변화 트렌드의 주요 이슈로는 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화, 1~2인 가구 등 소형가구 증가, 외국인 가구 증가, 도시·비도시 간 인구분포 편차 심화 등 5개가 있다.

둘째, 저성장 및 양극화 심화 트렌드는 주요 이슈로 소득정체, 소득 및 자산 양극화, 남북경제협력 강화, 합리적 소비 확대, 공유경제 시장 확대 등 5개를 선정하였으며, 셋째, 금융기술 발달과 가계부채 증가 트렌드의 주요 이슈로는 가계부채 증가, 안전자산 선호 증대, 사회적 금융 확대, 비대면 거래 증가 등 4개를 선정하였다. 넷째, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 트렌드의 주요 이슈로는 블록체인 기술 발달, 산업내·산업간 융복합 증가, 인공지능·로봇기술 발달, 가상현실·증강현실 기술 발달, 빅데이터 활용 증대 등 5개를 선정하였다.

다섯째, 기후변화와 환경오염 트렌드의 주요 이슈로는 지구 온난화와 기상이변, 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경에너지 수요 증가 등 3개를 선정하였고, 여섯째, 지방분권 및 행정체계 개편 트렌드의 주요 이슈 역시 자치분권·재정분권 확대, 정부·민관협력체계 강화, 시·군·구 등 행정구역 개편 등 3개를 선정하였다. 마지막, 학령인구 감소와 학군수요 변화 트렌드는 주요 이슈로 학령인구 감소, 학군수요 양극화를 선정하였다.

트렌드에 영향을 받을 것으로 판단되는 주택 관련요인의 변화 수준을 파악하기 위해 30개를 영향지표 항목으로 선정하였다. 주요 항목으로는 1인당 주거면적, 방의 개수,

공적 주택 수, 자가 점유율, 주택 보유율, 월세 거주 비율, 세컨하우스 보유 비율, 중소형 주택비중, 아파트 비중, 친환경 주택수, 모듈러 주택수, 민간임대등록사업자 수, 신규주택수요, 연간 주택거래, 주택담보대출 총량, 중개업소 수, 전세가격 상승률, 월세가격 상승률, 전월세전환율 등을 포함하였다.<sup>6)</sup>

이상의 1차 설문조사 내용에 보완하여 2차 설문조사에서는 우선, 상대적 중요도 평가기준에 대한 조사를 실시하였다. 중요도 평가기준 조사는 부동산 이용과 활용에 대한 인식의 변화가 발생한다면 미래 부동산시장의 매커니즘과 부동산정책에도 변화가 필연적으로 수반될 것이고, 그 변화의 방향을 추정하는 데 유용한 자료로 활용할 수 있다는 판단 하에 이루어졌다. 이 연구에서는 중요도 평가기준을 공공성, 시장성, 편의성으로 구분하였다. 공공성은 공공이 지향하는 형평성의 의미가 담겨 있고, 시장성은 효율성을 함축하고 있다. 또 편의성은 공공성과 시장성의 대상인 주택 기능 등의 변화의 의미를 내포하고 있다.

**표 4-1 | 중요도 평가기준의 정의**

평가기준	설명
공공성	공공부문의 지원과 규제 등을 의미(형평성)
시장성	시장의 자율적 기능에 의한 가격 및 거래 조정을 의미(효율성)
편의성	주택의 구조, 성능, 기능 등의 편의성을 의미

자료: 저자 작성

공공성·시장성·편의성 등 평가기준별로 인구 및 가구구조 변화 트렌드 등 7대 트렌드에 대한 중요도도 조사하였다. 이 외에도 트렌드와 주요 이슈를 감안하였을 때, 미래의 주택과 관련된 지표(1인당 주거면적, 방의 개수 공적 주택 수 등)들이 어떻게 변화할 지에 대한 조사도 실시하였다. 이 조사의 경우, 1차 설문에서는 30개 지표의 방향성과 변화 정도를 질의하였다면, 2차 설문에서는 지표를 20개로 축약하여 각 항목의 2017년 값을 제시하고 전문가들이 생각하는 2035년의 수치에 대해 구체적으로 질의하여 미래에 대한 변동수준을 구체화하고자 하였다.

6) 30개 항목에 관한 내용은 이 보고서 <부록 3>의 문 2.에 수록되어 있다.

## 2. 부동산시장 트렌드와 이슈의 중요도 분석

### 1) 부동산전문가 조사개요(1차 설문조사)

주택시장에 대한 미래 모습(象)에 대한 중요도를 판단하기 위해 주택시장과 관련된 연구 및 업무 종사자 등 550명을 대상으로 설문조사를 수행하였다. 대상자 중 152명(27.6%)이 설문에 참여하였고, 응답자 구성은 연구직 종사자 42%, 교수직 38%, 부동산 관련업 종사자 15%, 기타가 2%를 차지하였다. 전체 응답자의 63%는 부동산분야 관련된 업종에 15년 이상 종사한 경험을 지니고 있었다.

그림 4-1 | 부동산전문가 조사의 응답자 특성



자료: 저자 작성

### 2) 트렌드별 이슈의 부동산시장 영향력 \_ 1차 설문조사 결과

인구 및 가구구조 변화 등 7개 트렌드가 ‘미래 주택시장에 미치는 영향에서 차지하는 중요도’의 평균은 6.7(10점 만점)로 나타났다. 7.0 이상으로 중요한 영향을 미칠 것이라고 판단한 트렌드는 인구 및 가구구조 변화 7.4, 학령인구 감소와 학군수요 변화 7.3, 기후변화 및 환경오염 7.1 등 3개이다.

그 외 저성장 및 양극화 심화 6.5, 4차 산업혁명과 인공지능 기술발달 6.5, 금융기술 발달과 가계부채 증가 6.2, 지방분권 및 행정체계 변화 5.7로 조사되었다. 조사결

---

과를 통해 부동산전문가들은 인구감소, 환경문제로 장래 부동산시장이 많은 영향을 받을 것이란 견해를 지니고 있음을 알 수 있다.

트렌드별 ‘주요 이슈가 미래 주택시장에 미치는 영향에서 차지하는 중요도’에 대해 조사한 결과, 전체에서 인구 및 가구구조변화 트렌드에 있는 ‘저출산 및 비혼 증가’가 8.5로 가장 높게 나타나 미래 주택시장에 가장 큰 영향을 미치는 이슈가 될 것으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

### (1) 인구 및 가구구조변화 트렌드의 주요 이슈별 중요도

인구·사회 분야의 ‘인구 및 가구구조 변화’ 트렌드로 파생될 주요 이슈들 가운데 부동산전문가들은 ‘저출산 및 비혼 증가(8.5)’는 미래 부동산시장에 미치는 영향이 가장 큰 이슈로 보았다. 주요 이슈별 중요도에 대한 응답자의 평균을 기준으로 볼 때, ‘저출산 및 비혼 증가’를 인구 및 가구구조변화 트렌드 뿐 아니라 다른 분야의 트렌드를 모두 포함하는 경우에서도 가장 중요한 이슈로 인식하고 있었다.

다음은 고령화 심화(8.4), 1~2인 가구 증가(8.3)의 순으로 나타났다. 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화, 1~2인 가구 증가는 대부분의 점수가 8~10점대인 Top3에 집중되었다. 이러한 현상은 부동산전문가들이 해당요인을 미래 부동산시장에 영향을 미칠 매우 중요한 요인으로 인식하고 있음을 보여주는 것이다.

도시·비도시간 인구분포 편차 심화는 6.9로 주택시장에 영향을 미치는 주요인으로 판단하고 있으나<sup>7)</sup>, 인구·가구구조 변화에 직접적인 영향을 미치는 요인보다는 그 중요도가 낮은 것으로 보았다. 또한 최근 들어 빠르게 증가하고 있는 외국인 가구의 증가가 부동산시장에 미칠 영향에 대해서는 다른 이슈보다 그 중요성을 상대적으로 낮게 평가하고 있는 것으로 나타났다.

---

7) 7개 트렌드의 중요도 평균인 6.7보다 다소 높아 주요인으로 이해 가능하다는 의미이다.

표 4-2 | 인구 및 가구구조 변화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도

구분	평균	Top3%( 8+9+10점)	Bottom3%( 0+1+2점)
저출산 및 비혼 증가	8.5	82.0	-
고령화 심화	8.4	80.0	-
1~2인 가구 등 소형가구 증가	8.3	76.7	-
외국인가구 증가	5.0	7.3	16.0
도시·비도시간 인구분포 편차 심화	6.9	40.0	1.3

자료: 저자 작성

### (2) 저성장 및 양극화 심화 트렌드의 주요 이슈별 중요도

경제분야의 ‘저성장 및 양극화 심화’ 트렌드로 파생될 주요 이슈들 가운데 부동산전문가들은 ‘소득 및 자산 양극화(7.9)’를 미래 부동산시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보았다. 주요 이슈별로는 소득 및 자산 양극화 외에 소득정체(7.3), 공유경제 시장 확대(5.9), 남북경제협력 강화(5.8), 합리적 소비확대(5.7)의 순으로 인식하고 있는 것으로 나타났다.

표 4-3 | 저성장 및 양극화 심화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도

구분	평균	Top3%( 8+9+10점)	Bottom3%( 0+1+2점)
소득정체	7.3	47.3	0.7
소득 및 자산 양극화	7.9	61.3	0.7
남북경제협력 강화	5.8	21.3	6.7
합리적 소비 확대	5.7	17.3	5.3
공유경제 시장 확대	5.9	20.7	6.0

자료: 저자 작성

### (3) 금융기술 발달과 가계부채 증가 트렌드의 주요 이슈별 중요도

부동산전문가들은 금융분야의 ‘금융기술 발달과 가계부채 증가’ 트렌드로 등장할 주

요 이슈들 중 ‘가계부채 증가(7.3)’가 미래 부동산시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보았다. 주요 이슈별 중요도를 평가한 값의 평균을 기준으로 가계부채 증가 외에 안전 자산 선호 증대 6.8, 사회적 금융 거래 확대 5.5, 비대면 거래 증가는 5.3의 중요도가 있는 것으로 인식하였다.

전반적으로 인구구조 변화 및 거시경제와 관련된 이슈에 대해 중요하게 생각하는 경향이 높았다. 응답 분포는 상위 Top3와 하위 Bottom3의 비중에서 큰 차이를 보였다. 이는 많은 부동산전문가들이 미래 부동산시장에서 ‘가계부채 증가’와 ‘안전자산 선호 증대’가 영향력이 클 것으로 인식하고 있음을 보여주는 것이다.

반면, ‘사회적 금융 확대’와 ‘비대면 거래 증가’는 응답 분포에서 Top3와 Bottom3의 차이가 크지 않았고, 그 비중도 낮았다. 상당수의 전문가들이 미래 부동산시장에서 이들 두 이슈의 영향력이 예상과는 달리 빠르게 등장하지 않을 것으로 인식하고 있다는 해석을 가능하게 한다.

표 4-4 | 금융기술 발달과 가계부채 증가의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도

구분	평균	Top3(%) (8+9+10점)	Bottom3(%) (0+1+2점)
가계부채 증가	7.3	50.7	0.7
안전자산 선호 증대	6.8	34.0	1.3
사회적 금융 확대	5.5	10.7	6.0
비대면 거래 증가	5.3	16.7	11.3

자료: 저자 작성

#### (4) 4차 산업혁명과 인공지능기술 발달 트렌드의 주요 이슈별 중요도

부동산전문가들은 산업분야의 ‘4차 산업혁명과 인공지능기술 발달’ 트렌드로 파생 될 주요 이슈들 가운데 ‘빅데이터 활용 증대(7.3)’가 미래 부동산시장이 받을 영향 측면에서 가장 중요도가 클 것으로 보았다.

특이한 점은 주요 이슈에 대한 중요도 평균 중 ‘블록체인 기술(5.8)’ 등 4개가 분야

별 트렌드의 평균(6.7)보다 낮게 평가되었다는 것이다. 이는 타분야 전문가들이 4차 산업혁명 등의 중요성을 인식하는 정도에 비해 부동산전문가들은 부동산의 위치고정성이나 내용연수를 갖는 재화의 특성 때문에 부동산시장에서는 타 분야보다 4차 산업혁명의 영향이 다소 늦게 나타날 것으로 인식하고 있음을 유추할 수 있다.

부동산전문가들은 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 트렌드 중 가장 높게 평가된 ‘빅데이터 활용 증대’ 외에 인공지능·로봇기술 발달(6.6), 산업내·산업간 융복합 증가(6.4), 가상현실·증강현실 기술발달(6.3), 블록체인 기술발달(5.8) 순으로 미래 부동산시장에 영향을 미칠 것으로 보았다. 응답 분포 측면에서 Top3 중요도의 경우, ‘빅데이터 활용 증대’가 50.7%로 가장 많았고 ‘블록체인 기술 발달’이 24.0%로 가장 적었다.

표 4-5 | 4차 산업혁명과 인공지능 기술발달의 주요 이슈가 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도

구분	평균	Top3(%) (8+9+10점)	Bottom3(%) (0+1+2점)
블록체인 기술 발달	5.8	24.0	8.0
산업내·산업간 융복합 증가	6.4	32.7	3.3
인공지능·로봇기술 발달	6.6	36.0	5.3
가상현실·증강현실 기술 발달	6.3	32.7	4.0
빅데이터 활용 증대	7.3	50.7	2.7

자료: 저자 작성

#### (5) 기후변화 및 환경오염 트렌드의 주요 이슈별 중요도

부동산전문가들은 환경분야의 ‘기후변화 및 환경오염’ 트렌드로 파생될 주요 이슈들 가운데 ‘미세먼지 등 공기의 질 중시(7.2)’가 미래 부동산시장에 미칠 영향이 가장 크고 중요할 것으로 보았다. 주요 이슈 중 가장 중요도가 클 것으로 평가한 ‘공기 질(미세먼지 등) 중시’ 외에도 친환경에너지에 대한 수요 증가(7.1), 지구온난화와 기상이변 평균(6.9) 등에 대한 중요도도 비교적 높게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 응답

분포 측면에서 Top3 중요도의 경우, 모든 이슈가 40~45%로 고른 비중을 차지하고 있는 것도 타 트렌드의 이슈와는 구분되는 특징이라 할 수 있다.

**표 4-6 | 기후변화 및 환경오염의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도**

구분	평균	Top3(%) (8+9+10점)	Bottom3(%) (0+1+2점)
지구온난화와 기상이변	6.9	40.0	3.3
공기질(미세먼지 등) 중시	7.2	45.3	1.3
친환경에너지 수요 증가	7.1	45.3	1.3

자료: 저자 작성

#### (6) 지방분권 및 행정체계 변화 트렌드의 주요 이슈별 중요도

지방·행정 분야의 ‘지방분권 및 행정체계 변화’ 트렌드로 파생될 주요 이슈들의 부동산시장에 대한 중요도는 타 분야에 비해 상대적으로 낮았다. 부동산전문가들은 주요 이슈들 가운데 ‘자치분권·재정분권 확대(6.0)’를 미래 부동산시장에 미칠 영향 중 가장 중요한 것으로 보았다. 이 외에 정부·민관협력체계 강화(5.8), 시·군·구 등 행정구역 개편(5.3) 등은 중요도를 낮게 인식하고 있는 것으로 나타났다.

응답 분포 비중을 통해서도 전문가들의 이 같은 인식을 확인할 수 있다. 응답 분포 중 Top3(8+9+10점)를 보면, 자치분권·재정분권 확대 22.7%, 정부·민관협력체계 강화 22.0%로 타 분야와 비교하여 상대적으로 낮은 것을 알 수 있다.

**표 4-7 | 지방분권 및 행정체계 변화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도**

구분	평균	Top3(%) (8+9+10점)	Bottom3(%) (0+1+2점)
자치분권·재정분권 확대	6.0	22.7	6.0
정부·민관협력체계 강화	5.8	22.0	7.3
시·군·구 등 행정구역 개편	5.3	13.3	8.7

자료: 저자 작성

### (7) 학령인구 감소와 학군수요 변화 트렌드의 주요 이슈별 중요도

부동산전문가들은 교육분야의 ‘학령인구 감소와 학군수요 변화’ 트렌드로 등장할 주요 이슈들 중 ‘학령인구 감소(7.4)’가 미래 부동산시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보았다. ‘학군수요 양극화(7.1)’도 중요도가 높았다. 주요 이슈별 응답 분포를 보면 ‘학령인구 감소’의 경우 Top3가 50.7%, ‘학군수요 양극화’는 46.0%로 나타나 많은 전문가들이 학령인구 감소여부가 부동산시장에 미치는 영향이 클 것이라고 판단하고 있음을 알 수 있다. 각각 0.0%와 2.0%에 불과한 하위 Bottom3의 평가도 이를 뒷받침하고 있다.

표 4-8 | 학령인구 감소와 학군수요 변화의 주요 이슈들이 미래 부동산시장 변화에서 차지하는 중요도

구분	평균	Top3(%) (8+9+10점)	Bottom3(%) (0+1+2점)
학령인구 감소	7.4	50.7	0.0
학군수요 양극화	7.1	46.0	2.0

자료: 저자 작성

## 3. 트렌드별 주요 이슈의 부동산시장 영향력 분석

### 1) 분석 개요 \_ AHP 분석(2차 설문조사)

부동산전문가를 대상으로 한 1차 설문결과를 토대로 미래 부동산시장의 중요도에 대한 우선순위를 분석하기 위해 2차 설문조사를 수행하였다. 2차 조사는 부동산시장 관련 연구 및 업무에 종사하는 전문가 150명을 대상으로 한 AHP분석을 위해 이루어졌다.

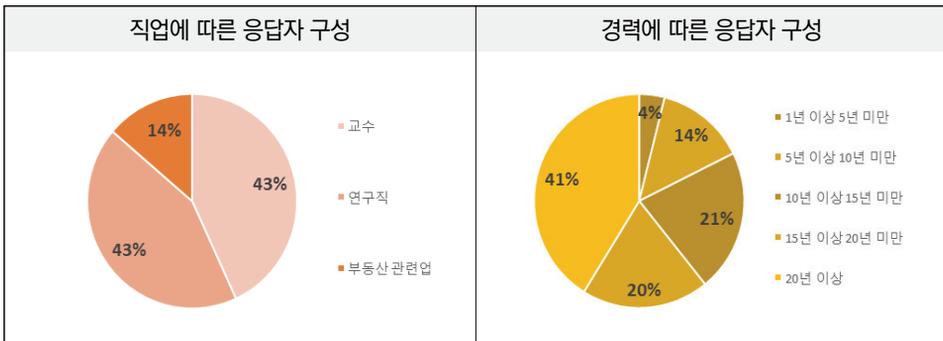
2차 설문조사의 최종 응답자는 51명이며,<sup>8)</sup> 응답자의 종사분야별 비중은 연구직과 교수직이 각 43%, 부동산관련업 종사자가 14%를 차지하고 있다. 부동산 분야 경력으

8) 설문조사 응답자는 모두 53명이었으나 응답내용이 성실하지 않은 2인을 제외하였다.

로 주택관련 업무에 15년 이상 종사한 응답자가 63%를 차지하고 있어 설문에 참여한 응답자들의 전문성은 상당히 높다고 할 수 있다.

2차 설문조사에서는 응답의 일관성을 높이기 위해 조사이전에 파일럿 서베이와 수차에 걸친 자문회의를 통해 설문 문항을 수정 및 점검하였다. 회수된 설문에 대해서는 개인별 일관성 지수(Consistency Index, 이하 CI)를 도출한 후, 문항별로 요구되는 일관성 지수<sup>9)</sup>를 만족하는 응답에 대해 기하평균을 적용하여 최종적인 결과 값을 도출하였다.

그림 4-2 | 2차 부동산전문가 설문조사(AHP분석) 응답자의 특성



자료: 저자 작성

## 2) 중요도 평가기준과 트렌드에 대한 상대적 중요도 분석

### (1) 중요도 평가기준

2035년 미래 부동산시장에서는 공공성, 시장성, 편의성 가운데 어느 기준이 더 중요하게 작용할 것으로 생각하는지 상대적 중요도에 대해 질문했다. 부동산전문가들이 응답한 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과, '시장성'의 상대적 중요도가 0.3533으로 가장 높았고 '편의성'과 '공공성'이 각각 0.3319, 0.3148로 나타났다.

9) 통상적으로 일관성비율(Consistency Ratio, CR)이 10% 보다 작으며 계산된 고유벡터를 수용할 수 있으며 (Saaty, 네트워크분석적 의사결정. 2005. 조근태 역. 46p), 3X3 쌍대비교 행렬의 경우 CR 5%이하, 4X4 쌍대비교 행렬의 경우 CR 9% 이하의 결과는 일관성을 만족하는 것으로 보고 있다(김정호 외 2002. 45p).

표 4-9 | 중요도 평가기준의 AHP분석 결과

구분	공공성	시장성	편의성	중요도
공공성	1.0000	0.9174	0.9214	0.3148
시장성	1.0901	1.0000	1.0962	0.3533
편의성	1.0853	0.9122	1.0000	0.3319
계	3.1754	2.8296	3.0176	-

CI: 0.0004 CR: 0.0007

주: CI(일관성 지수), CR(일관성 비율)

자료: 저자 작성

## (2) 트렌드에 대한 상대적 중요도 평가

앞서 도출한 중요도 판단기준에 따라 미래 부동산시장 트렌드에 대한 상대적 중요도 분석결과는 다음과 같다. 공공성·시장성·편의성의 모든 판단기준에서 ‘인구 및 가구구조 변화’의 중요도가 가장 높았던 반면, ‘지방분권 및 행정체계 변화’의 중요도는 모든 판단기준에서 가장 낮게 나타났다.

중요도 판단기준별로 보면, ‘공공성’ 측면에서 ‘인구 및 가구구조 변화’의 상대적 중요도가 0.1798로 나타났고, 저성장 및 양극화 심화(0.1618), 학령인구 감소와 학군수요 변화(0.1465), 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달(0.1301) 순으로 중요하게 보았다.

‘시장성’ 측면에서도 ‘인구 및 가구구조 변화’의 상대적 중요도가 0.1757로 분석되었다. 이어 학령인구 감소와 학군수요 변화(0.1537)가 2순위, 저성장 및 양극화 심화(0.1516)가 3순위, 금융기술 발달과 가계부채 증가(0.1429)가 4순위로 나타났다. ‘편의성’ 측면 역시, ‘인구 및 가구구조 변화’의 상대적 중요도가 0.1709로 나타났다. 그러나 다른 평가기준과는 다르게 4차 산업혁명과 인공지능 기술발달(0.1589)과 학령인구 감소와 학군수요 변화(0.1455)의 중요도가 높았다.

표 4-10 | 중장기 부동산시장 7대 메가트렌드에 대한 AHP분석 결과

	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
인구 및 가구구조 변화	<b>0.1798</b>	<b>1</b>	<b>0.1757</b>	<b>1</b>	<b>0.1709</b>	<b>1</b>
저성장 및 양극화 심화	<b>0.1618</b>	<b>2</b>	0.1516	3	0.1380	5
금융기술 발달과 가계부채 증가	0.1297	5	0.1429	4	0.1263	6
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	0.1301	4	0.1341	5	<b>0.1589</b>	<b>2</b>
기후변화 및 환경오염	0.1290	6	0.1237	6	0.1421	4
지방분권 및 행정체계 변화	0.1231	7	0.1183	7	0.1183	7
학령인구 감소와 학군수요 변화	0.1465	3	<b>0.1537</b>	<b>2</b>	0.1455	3
계	1	-	1	-	1	-
CI	0.0010		0.0008		0.0010	
CR	0.0008		0.0006		0.0008	

자료: 저자 작성

### 3) 주요 이슈에 대한 상대적 중요도 분석

#### (1) ‘인구 및 가구구조 변화’의 주요 이슈별 상대적 중요도

‘인구 및 가구구조 변화’ 트렌드의 주요 이슈들에 대한 부동산전문가의 상대적 중요도 평가를 판단기준별로 보면, ‘공공성’ 기준에서는 ‘고령화 심화(28.0%)’를 가장 중요도가 높은 것으로 보았다. ‘시장성’과 ‘편의성’ 기준에서는 ‘1~2인가구 등 소형가구의 증가’가 각각 29.3%와 30.6%로 중요도가 가장 높았다.

‘공공성’이라는 판단기준에서는 가장 중요도가 높은 것으로 본 ‘고령화 심화’ 외에 저출산 및 비혼증가(27.2%), 1~2인 가구 등 소형가구 증가(20.5%) 등의 중요도가 높은 것으로 보았다. ‘시장성’ 기준에서는 ‘1~2인 가구 등 소형가구 증가(29.3%)’ 다음으로 저출산 및 비혼 증가(24.1%), 고령화 심화(22.6%)의 순으로 중요하게 보고 있는 것으로 나타났다.

‘편의성’ 기준의 상대적 중요도 평가결과는 ‘시장성’ 기준과 마찬가지로 ‘1~2인 가

구 등 소형가구 증가(30.6%)’를 가장 중요하게 보았다. 이외에도 고령화 증가(28.2%)와 저출산 및 비혼 증가(19.9%)에 대해서도 중요도를 높게 인식하는 것으로 나타났다.

‘인구 및 가구구조 변화’ 트렌드의 주요 이슈들 가운데 ‘저출산 및 비혼 증가’, ‘고령화 심화’, ‘1~2인 가구 등 소형가구 증가’ 등은 공공성, 시장성, 편의성 측면 모두에서 중요도를 높게 보고 있다.

표 4-11 | 인구 및 가구구조 변화 관련 이슈의 상대적 중요도

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
저출산 및 비혼 증가	27.2	2	24.1	2	19.9	3
고령화 심화	28.0	1	22.6	3	28.2	2
1~2인 가구 등 소형가구 증가	20.5	3	29.3	1	30.6	1
외국인가구 증가	9.1	5	8.6	5	8.2	5
도시·비도시간 인구분포 편차 심화	15.3	4	15.4	4	13.2	4

자료: 저자 작성

## (2) ‘저성장 및 양극화 심화’의 주요 이슈별 상대적 중요도

‘저성장 및 양극화 심화’의 주요 이슈들에 대한 부동산전문가의 상대적 중요도 평가는 ‘공공성’과 ‘시장성’ 기준에서는 소득 및 자산 양극화를 각각 29.7%와 26.0%로 높게 보았고, ‘편의성’ 기준에서는 합리적 소비 확대(24.0%)를 중요하게 보고 있는 것으로 나타났다.

‘공공성’ 기준에서는 ‘소득 및 자산 양극화’ 외에 소득정체(26.2%)가 부동산시장에서 공공성이 강조되는 데 있어 중요한 요소가 될 것으로 보였다. 이 외에 공유경제 시장 확대(16.7%), 남북경제협력 강화(13.8%), 합리적 소비 확대(13.5%) 등의 순으로 중요도가 높았다.

‘시장성’ 기준에서도 ‘소득 및 자산 양극화’를 가장 중요하게 보았고, 소득정체(25.6%)와 합리적 소비 확대(19.4%)의 순으로 중요도가 높다고 응답하였다. ‘편의

성' 기준의 평가에서는 '합리적 소비 확대(24.0%)'가 가장 중요도가 높은 이슈로 보였다. 이외에 공유경제 시장 확대(23.3%)와 소득 및 자산 양극화(23.1%)가 높은 것으로 나타나 부동산 전문가들이 위 3가지 이슈가 부동산시장의 편의성이 강화되는 데 중요한 역할을 할 것으로 인식하고 있음을 알 수 있다. '저성장 및 양극화 심화' 트렌드의 주요 이슈 가운데 '남북경제협력 강화'는 공공성, 시장성, 편의성 측면 모두에서 중요도가 낮은 것으로 나타났다.

표 4-12 | 저성장 및 양극화 심화 관련 이슈의 상대적 중요도

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
소득정체	26.2	2	25.6	2	18.9	4
소득 및 자산 양극화	<b>29.7</b>	<b>1</b>	<b>26.0</b>	<b>1</b>	23.1	3
남북경제협력 강화	13.8	4	12.5	5	10.8	5
합리적 소비 확대	13.5	5	19.4	3	<b>24.0</b>	<b>1</b>
공유경제 시장 확대	16.7	3	16.6	4	23.3	2

자료: 저자 작성

### (3) '금융기술 발달과 가계부채 증가'의 주요 이슈별 상대적 중요도

'금융기술 발달과 가계부채 증가'의 주요 이슈에 대한 부동산전문가들의 상대적 중요도 평가는 '공공성'과 '시장성' 기준에서 '가계부채 증가'가, '편의성' 기준에서는 '비대면 거래 증가'가 가장 높게 나타났다.

'공공성' 기준에서는 가계부채 증가의 중요도를 34.2%로 가장 높게 보았고, 사회적 금융 확대(24.6%), 안전자산 선호 증대(21.5%), 비대면 거래 증가(19.7%)의 순으로 중요한 것으로 평가하였다.

'시장성' 기준에서는 '공공성' 기준과 마찬가지로 '가계부채 증가(31.8%)'를 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 다음으로 안전자산 선호 증대(28.1%), 비대면 거래 증가(21.7%), 사회적 금융 확대(18.4%)의 순으로 중요도가 높은 것으로 보였다.

‘편의성’ 기준에서는 공공성, 시장성에서 중요도가 낮은 것으로 평가되었던 ‘비대면 거래 증가(29.3%)’의 중요도를 가장 높게 평가하고 있는 것으로 나타났다. 안전자산 선호 증대(26.8%), 가계부채 증가(22.3%), 사회적 금융 확대(21.6%) 등도 중요도가 높았다.

각 평가기준별 중요도 비중을 살펴보면, ‘공공성’과 ‘시장성’ 기준에서는 1순위와 4순위간의 중요도 비중 차이가 ‘편의성’ 기준보다 큰 것을 확인할 수 있다. ‘공공성’과 ‘시장성’ 기준에서는 1순위와 4순위간의 중요도 비중의 차이는 각각 14.5%p, 13.4%p를 보였다. 반면, ‘편의성’ 기준에서는 순위간 격차가 7.7%p로 나타났다.

표 4-13 | 금융기술 발달과 가계부채 증가 관련 이슈의 상대적 중요도

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
가계부채 증가	34.2	1	31.8	1	22.3	3
안전자산 선호 증대	21.5	3	28.1	2	26.8	2
사회적 금융 확대	24.6	2	18.4	4	21.6	4
비대면 거래 증가	19.7	4	21.7	3	29.3	1

자료: 저자 작성

#### (4) ‘4차 산업혁명과 인공지능기술 발달’의 주요 이슈별 상대적 중요도

부동산전문가들이 ‘4차 산업혁명과 인공지능기술 발달’의 주요 이슈에 대해 평가한 상대적 중요도는 ‘공공성’ 기준에서는 ‘빅데이터 활용 증대(26.1%)’, ‘시장성’에서는 ‘산업내·산업간 융·복합(24.8%)’, ‘편의성’에서는 ‘인공지능·로봇기술 발달(23.4%)’로 나타났다.

판단기준별로 부동산전문가가 평가한 상대적 중요도를 보면, ‘공공성’ 기준에서는 산업내·산업간 융·복합 24.3%, 블록체인 기술 발달이 18.6%로 평가되었다. ‘시장성’에서는 빅데이터 활용 증대(22.9%), 인공지능·로봇기술 발달(19.2%), ‘편의성’

기준에서도 빅데이터 활용 증대(21.3%), 가상현실·증강현실 기술 발달(20.1%)을 중요하게 인식하고 있는 것으로 나타났다.

최근 세간의 이목을 집중시키고 있는 블록체인 기술 발달에 대해서는 비교적 낮게 중요도를 평가하였다. 반면, ‘빅데이터 활용 증대’는 ‘공공성’ 외에 ‘시장성’과 ‘편의성’ 기준에서는 2순위의 중요도를 보일 것으로 나타났고, ‘가상현실(VR)·증강현실(AR) 기술 발달’은 ‘공공성’과 ‘시장성’에서 가장 중요도가 낮은 것으로 보았다.

표 4-14 | 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 관련 이슈의 상대적 중요도

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
블록체인 기술 발달	18.6	3	18.2	4	17.7	4
산업내·산업간 융복합 증가	24.3	2	<b>24.8</b>	<b>1</b>	17.5	5
인공지능·로봇기술 발달	17.5	4	19.2	3	<b>23.4</b>	<b>1</b>
가상현실·증강현실 기술 발달	13.5	5	14.8	5	20.1	3
빅데이터 활용 증대	<b>26.1</b>	<b>1</b>	22.9	2	21.3	2

자료: 저자 작성

#### (5) ‘기후변화 및 환경오염’의 주요 이슈별 상대적 중요도

‘기후변화 및 환경오염’의 주요 이슈 중 ‘공기질(미세먼지 등) 중시’를 ‘공공성’, ‘시장성’, ‘편의성’ 측면 모두에서 가장 중요도가 높은 이슈로 보고 있는 것으로 나타났다. ‘공공성’ 측면에서는 ‘공기질(미세먼지 등) 중시(36.6%)’와 ‘지구온난화와 기상이변(32.4%)’을 ‘친환경에너지 수요 증가(31.0%)’보다 더 중요하게 보았지만, ‘시장성’과 ‘편의성’ 측면에서는 ‘지구온난화와 기상이변’ 보다는 ‘공기질(미세먼지 등) 중시’와 ‘친환경에너지 수요 증가’를 더 중요하게 보았다.

표 4-15 | 기후변화 및 환경오염 관련 이슈의 상대적 중요도

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
지구온난화와 기상이변	32.4	2	28.1	3	26.8	3
공기질(미세먼지 등) 중시	<b>36.6</b>	<b>1</b>	<b>36.5</b>	<b>1</b>	<b>38.9</b>	<b>1</b>
친환경에너지 수요 증가	31.0	3	35.3	2	34.3	2

자료: 저자 작성

(6) ‘지방분권 및 행정체제 변화’의 주요 이슈별 상대적 중요도

‘지방분권 및 행정체제 변화’ 주요 이슈의 상대적 중요도에 대해 부동산전문가들은 ‘자치분권·재정분권 확대’를 ‘공공성’, ‘시장성’, ‘편의성’ 등 모든 측면에서 가장 중요도가 높은 것으로 보았다. 그러나 주요 이슈들 간의 중요도 평가수준 차이는 크지 않은 것으로 나타났다.

주요 이슈들에 대한 ‘공공성’ 기준의 상대적 중요도 평가는 자치분권·재정분권 확대 38.0%, 정부·민관협력체계 강화가 33.7%, 시·군구 등 행정구역 개편이 28.3%로 나타났다. ‘시장성’ 기준에서도 자치분권·재정분권 확대의 중요도가 35.0%로 가장 높았고, 정부·민관협력체계 강화 34.1%, 시·군구 등 행정구역 개편 31.0%로 나타났다. ‘편의성’ 역시 자치분권·재정분권 확대의 중요도가 35.6%로 가장 높았다. 다음으로 시·군구 등 행정구역 개편이 34.4%, 정부·민관협력체계 강화 30.0% 순으로 중요도를 보였다.

표 4-16 | 지방분권 및 행정체제 변화 관련 이슈의 상대적 중요도

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
자치분권·재정분권 확대	<b>38.0</b>	<b>1</b>	<b>35.0</b>	<b>1</b>	<b>35.6</b>	<b>1</b>
정부·민관협력체계 강화	33.7	2	34.1	2	30.0	3
시·군·구 등 행정구역 개편	28.3	3	31.0	3	34.4	2

자료: 저자 작성

## (7) '학령인구 감소와 학군수요 변화'의 주요 이슈별 상대적 중요도

'학령인구 감소와 학군수요 변화'의 주요 이슈 중 '학령인구 감소'에 대한 점수가 모든 평가기준에서 '학군수요 양극화'보다 상대적 중요도가 높은 것으로 보였다. '학령인구 감소'의 상대적 중요도는 '공공성' 측면에서 61.8%, '시장성' 54.8%, '편의성' 55.9%로 나타나 학군수요 양극화보다 더 중요도를 높게 평가하였다.

표 4-17 | 학령인구 감소와 학군수요 변화 관련 이슈의 상대적 중요도

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
학령인구 감소	61.8	1	54.8	1	55.9	1
학군수요 양극화	38.2	2	45.2	2	44.1	2

자료: 저자 작성

## 4. 부동산시장 변동의 주요 요인 분석

### 1) 미래 주택시장 모습 전망 \_ 부동산전문가 대상 1차 설문조사

미래 부동산시장의 변화된 모습을 유추하기 위해서는 시장변화를 야기하는 트렌드와 주요 이슈를 감안할 때 주택관련 요인들이 어떻게, 얼마나 변화할 것으로 예상하는지 조사 및 분석할 필요가 있다. 이 연구에서는 부동산전문가를 대상으로 두 차례에 걸쳐 설문조사를 실시하였다. 1차 조사에서는 30개 문항을 조사하였고, 2차 조사에서는 이를 20개 문항으로 정제하여 재조사하는 방식을 취하였다.

1차 30개 문항에 대해 조사한 결과, 부동산전문가들은 미래 주택시장의 모습으로 스마트주택 보급이 증가할 것이라는 데 가장 높은 점수(평균 2.9점)를 부여하였다. 2017년 현재와 다른 미래 부동산시장의 변화상에 대해 '스마트주택 수'가 증가할 것이라는 전망 외에도 '민간 등록 임대 사업자수(2.7점)' 증가, '중·소형주택비중(2.5점)' 증가, '친환경주택 수(2.5점)' 증가 등의 변화를 전망하였다.

반면, 30개 질의항목 가운데 미래 부동산시장의 변화 중 현재보다 감소할 것이라고

전망한 것은 ‘중개업소 수(-0.8점)’가 유일하다. 이외에 ‘방의 개수(0.0점)’는 거의 변화가 없을 것으로 예상하고 있는 것으로 나타났다. ‘중개업소 수’에 대한 전망에서 상위 점수대(Top 3, 3~5점) 즉 중개업소 수가 증가할 것이라고 응답한 부동산전문가는 1.3%에 불과했다. 반면, 21.3%는 하위점수대(Bottom 3, 3~5점)에 포진되어 있고 변화가 없을 것으로 전망한 부동산전문가도 15.3%나 되었다.

1차 조사결과 나타난 미래 부동산시장의 명확한 변화를 확인할 수 있는 변동요인으로는 스마트주택 수, 민간 임대등록사업자 수, 중·소형주택 비중, 공적 주택수, 친환경주택 수로 부동산전문가의 절반 이상이 증가나 상승폭이 클 것으로 변화를 예상하였다. 반면, 현재보다 감소하거나 큰 변화가 없이 현수준 내외에서 유지될 것으로 전망한 변동요인은 중개업소 수, 방의 개수, 연간주택거래, 전세가격 상승률 등으로 나타났다.

표 4-18 | 미래 주택시장 모습에 대한 평가(1차 설문)

구분	평균	Bottom3 <sup>1)</sup>	변화없음	Top3 <sup>2)</sup>
1인당 주거면적	1.1	11.3	8.7	42.7
방의 개수	0.0	17.3	22.7	16.0
공적 주택 수 (사회주택·공공임대주택)	2.3	1.3	5.3	57.3
자가 점유율	0.1	5.3	24.0	12.0
주택 보유율	0.5	6.0	22.0	14.7
세컨드하우스 보유 가구수	1.4	6.0	11.3	22.7
월세 거주 비중	2.2	1.3	6.0	49.3
공유 주택 수	1.7	1.3	8.7	32.0
중·소형 주택 비중	2.5	0.7	2.7	57.3
아파트 비중	1.8	1.3	12.0	42.0
친환경 주택 수	2.5	0.7	3.3	54.0
스마트 주택 수	2.9	0.7	2.7	64.7
재택 주택 수	1.8	1.3	11.3	31.3
장수명 주택 수	2.1	0.7	8.7	42.0
모듈러주택(조립형 주택) 수	1.6	2.0	13.3	27.3
민간 등록 임대사업자 수	2.7	-	1.3	63.3
신규 주택 수요	1.3	4.7	10.0	28.0
후분양 주택 수	1.8	0.7	7.3	26.7
연간 주택가격 상승률 (소비자물가지수대비)	1.1	4.0	10.7	15.3

구분	평균	Bottom3 <sup>1)</sup>	변화없음	Top3 <sup>2)</sup>
연간주택거래 (90만 호기준)	0.1	6.7	27.3	6.0
주택연금 가입자수	2.2	-	2.0	43.3
주택담보대출 총량	1.9	0.7	4.7	40.7
사회적 금융 이용자 수	1.7	0.7	9.3	25.3
도시인구 비중	2.2	-	10.7	44.7
컴팩트 시티	2.2	-	7.3	44.0
중개업소 수	-0.8	21.3	15.3	1.3
전세가격 상승률	0.4	6.0	24.0	6.7
월세가격 상승률	1.1	2.0	14.7	16.0
전월세전환율	0.7	4.0	18.7	16.7
매매가 대비 전세가 비율	0.6	6.0	26.7	17.3

주: Bottom3는 감소 5점, 4점 3점의 합, Top3는 증가 5점, 4점, 3점의 합

자료: 저자 작성

## 2) 미래 주택시장 모습 전망 \_ 2차 설문조사

부동산전문가를 대상으로 한 1차 설문조사 결과를 토대로 실증적 분석 필요성과 자료 구축 가능성 등을 고려하여 2035년 부동산시장의 주요 영향지표 20개를 선정하고, 2차 설문조사를 실시하였다.

1차 조사와 달리 2차 조사에서는 20개 영향지표에 대한 현재 값과 1차 조사 결과를 참고자료로 제시하였다. 미래 주택시장 모습 변화에 대한 2차 조사 결과, 부동산전문가들은 2017년 현재 보다 1인당 주거면적, 공적주택 수, 주택보유율, 월세거주비중, 중·소형주택비중, 아파트 비중, 재고주택 수, 민간 등록 임대주택 비중, 주택연금 가입자 수, 평균 LTV 비율, 전세가격 상승률, 월세가격 상승률, 전월세전환율, 후분양 아파트 공급 등 14개 항목은 증가 혹은 상승할 것으로 전망하였다.

반면, 방의개수, 자가점유율, 신규준공물량, 연간주택가격상승률, 매매가 대비 전세가 비율, 연간주택거래 등 6개 항목은 현재보다 감소할 것으로 예상하였다. 다만, 주택보유율, 평균 LTV비율, 매매가 대비 전세가 비율, 자가점유율, 연간주택거래, 방의개수 등 6개 항목의 경우에는 현재보다  $\pm 1\%p$  이내에서 변화가 있을 것으로 전망치가 나타났다.

표 4-19 | 미래 주택시장 모습에 대한 평가(2차 설문)

구 분	2017년	평균(증/감)	중위값
1인당 주거면적(㎡)	31.2	37.3 ▲	36.0
방의 개수(개)	2.53	2.50 ▼	2.00
공적주택 수(호)	135.7만	269.8만 ▲	200.0만
자가 점유율(%)	57.7	57.4 ▼	60.0
주택 보유율(%)	61.1	62.0 ▲	63.0
월세 거주 비중(%)	23.3	34.8 ▲	30.0
중·소형 주택 비중(%)	77.5	79.9 ▲	80.0
아파트 비중(%)	60.1	68.2 ▲	70.0
재고주택 수(호)	1,669.0만	1839.9만 ▲	1800.0만
민간 등록 임대주택 비중(%)	22.8	36.9 ▲	30.0
신규준공물량(호)	56.9만	38.8만 ▼	40.0만
후분양 아파트 공급 비중(%)	-	59.7 (-)	60.0
연간 주택가격 상승률(%)	1.5	1.3 ▼	1.0
연간주택거래(%)	94.7만	94.2만 ▼	90.0만
주택연금 가입자수(명)	49,815	305,588 ▲	150,000
평균 LTV비율(%)	54.5	55.2 ▲	55.0
전세가격 상승률(%)	0.63	3.20 ▲	0.60
월세가격 상승률(%)	-0.32	0.8 ▲	0.5
전월세전환율(%)	6.3	7.4 ▲	6.0
매매가 대비 전세가 비율(%)	68.7	68.6 ▼	70.0

자료: 저자 작성

---

## 5. 소결

이 장에서는 인구·사회, 경제, 금융, 환경 분야 등 부동산시장 관련분야의 트렌드와 이슈들 가운데 무엇이 미래 부동산시장에 중요한 영향을 미치는지 분석하였다. 분석을 위해 부동산전문가를 대상으로 2차례에 걸쳐 설문조사를 실시하였다. 분석 결과, 미래 부동산시장에서는 ‘시장성’을 중시하는 경향이 지속되겠지만, 주거의 ‘공공성’과 ‘편의성’도 시장 상황을 인식하는 데 중요한 판단기준으로 작용할 것이란 의견이 많았다.

현재와 마찬가지로 미래 부동산시장을 평가하는 중요한 요소는 ‘시장성’이 될 것으로 예상되지만 그 중요도는 현재보다 크게 감소할 것이다. 오히려 고령화 심화, 저출산, 소득 및 자산 양극화, 소득 정체, 가계부채 증가, 사회적 금융의 확대 등은 주택으로 인한 양극화 해소와 국민의 주거안정 실현과 같은 사회적 요구를 확산시켜 주택시장에서 주거의 ‘공공성’이 점차 강화되는 환경조성에 기여할 것으로 보았다.

공공성 뿐 아니라 건설기술과 산업기술, IT기술 그리고 환경에 대한 인식변화 등으로 단순 거주를 위한 주택이 아닌 재택근무, 체육활동, 건강 검진 등 복합 활동과 기능 제공에 대한 수요가 증가하면서 주택의 ‘편의성’을 중시하는 경향도 건축기술의 발달과 함께 빠르게 확대될 것이란 전망이 많았다.

미래 부동산시장의 트렌드와 주요 이슈를 시장성, 공공성, 편의성 기준으로 살펴보면, 변화를 인식하는 기본적 토대는 인구 및 가구구조 변화와 기술발달에서 출발한다. 분석결과, 공공성·시장성·편의성 등 모든 기준에서 ‘인구 및 가구구조 변화’의 중요도가 가장 높았다. 판단기준별로도, ‘공공성’ 측면에서 ‘인구 및 가구구조 변화’의 상대적 중요도가 가장 높고, 다음이 저성장 및 양극화 심화, 학령인구 감소와 학군수요 변화, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달의 순으로 나타났다.

‘시장성’ 측면에서도 ‘인구 및 가구구조 변화’의 상대적 중요도가 가장 높고, 이어 학령인구 감소와 학군수요 변화, 저성장 및 양극화 심화, 금융기술 발달과 가계부채 증가의 순으로 중요도가 높았다. ‘편의성’ 측면에서도 ‘인구 및 가구구조 변화’의 상대적 중요도가 높았다. 하지만, 4차 산업혁명과 인공지능 기술발달, 학령인구 감소와

---

학군수요 변화의 중요도도 높았다.

2035년 부동산시장에서는 1인당 주거면적, 공적주택 수, 주택보유율, 월세거주비중, 중·소형주택비중, 아파트 비중, 재고주택 수, 민간 등록 임대주택 비중, 주택연금 가입자 수, 평균 LTV 비율, 전세가격 상승률, 월세가격 상승률, 전월세전환율, 후분양아파트 공급 등은 현재보다 증가할 것으로 전망되었다. 반면, 방의개수, 자가점유율, 신규준공물량, 연간주택가격상승률, 매매가 대비 전세가 비율, 연간주택거래 등은 현재보다 감소할 것으로 예상하는 것으로 나타났다.

이 장에서 부동산전문가를 대상으로 조사 및 분석한 결과는 2035년의 부동산시장 모습과 정책과제 제안, 중장기 부동산시장 변동 수준을 전망하는 데 활용하게 된다. 후자의 경우, 일례로 주요 영향지표별로 변화율과 탄력치를 추정하여 부동산가격 등의 변화를 개괄적으로 추정하는 데 활용 가능하다. 또한, 미래 부동산시장, 주거생활, 주택유형과 기능에 대한 모습을 만들어 내는 데도 활용할 수 있다. 시장부분은 수요, 공급, 가격, 거래, 자가 및 월세 등을, 주거생활 부분은 1인당 주거면적, 방의 개수 등 주거지표 측면을, 그리고 주택유형과 기능은 스마트주택 수, 아파트 비중 등은 미래 모습을 추론하는 데 도움을 받을 수 있다.





# 5

CHAPTER

## 부동산시장의 변동수준 분석과 2035년의 부동산시장 전망

1. 중장기 부동산시장의 변동수준 분석 | 113

2. 2035년의 부동산시장 전망 | 123



# 부동산시장의 변동수준 분석과 2035년의 부동산시장 전망

부동산시장은 인구, 소득, 교통 등 여러 요인에 의해 영향을 받는다. 이러한 요인의 영향으로 부동산시장에서는 수요가 발생하여 가격이 변동하고, 공급량이 결정된다. 이 장에서는 부동산 전문가들이 2035년 부동산시장에서 변화폭이 클 것으로 전망한 영향지표와 3~5장에서 분석한 트렌드와 이슈를 종합하여 부동산시장의 2035년 모습이 어떤 형태를 보이게 될지 정리하였다.

## 1. 중장기 부동산시장의 변동수준 분석

### 1) 분석 개요

관련분야의 트렌드와 이슈는 부동산시장을 구성하고 있는 요인들의 변동에 영향을 미친다. 이에 따라 부동산시장에서는 시장작동 매커니즘을 구성하는 요인들에 변화가 발생하게 된다. 미래 부동산시장을 구성하는 요인들의 변화 정도는 선행연구와 심층면담조사 결과에 기반하여 변화시기와 정도를 가정하고, 이를 계량모형에 적용하는 방식으로 미래 부동산시장 변화를 예측할 수 있다.

이 같은 미래 부동산시장 변동 분석을 위해서는 기준이 될 자료가 필요하다. 이를 작성하기 위해 이 연구에서는 미래 주택시장 순환국면 변화를 우선 실시하고, 이를 분석의 베이스로 활용하였다. 이 장에서 이루어진 미래부동산의 변동 분석은 2차연도(2019) 연구에 앞서 시범적으로 부동산시장 변동요인의 장래 변화를 분석하는 것이 어떻게 가능할지 사전 검토하기 위한 작업으로 이루어졌다. 따라서 2차연도 연구의 분석결과는 이 절에서 분석한 결과와 다를 수 있다.

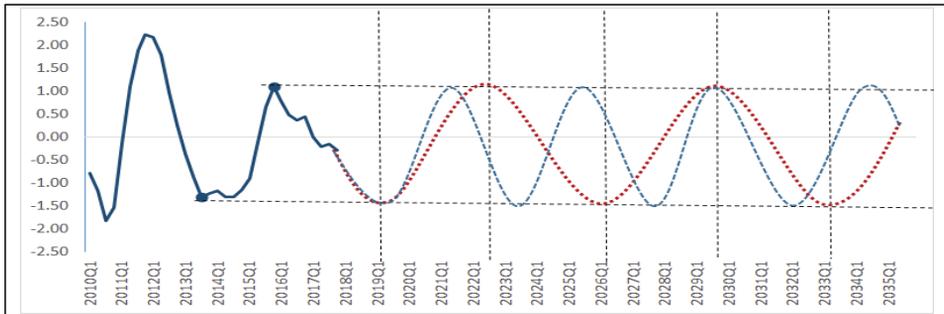
## 2) 주택시장 순환국면 전망<sup>1)</sup> \_ 분석의 Base

### (1) 전국 주택시장

최근 국면전환기간이 길어지는 특성을 반영할 경우, ‘고점 → 저점’과 ‘저점 → 고점’의 국면전환 기간을 각각 3년 2분기로 가정할 수 있다. 2015년 4분기 고점(1.1)에서 순환국면의 감소폭(-0.17p)을 고려할 때, 최근의 저점(-1.31)까지의 도달기간을 산출하면 3년2분기로 나타났다.

전국 주택시장 순환국면을 분석한 결과, 2019년 중 저점을 통과할 것으로 나타났다. 고점은 짧은 순환국면 가정 시 2021년과 2025년, 2029년, 2034년에 걸쳐 발생하고, 긴 순환국면 가정 시에는 2022년과 2033년에 나타날 것으로 예상된다.

그림 5-1 | 전국 주택시장 순환국면 전망



주: 짧은 순환국면과 긴 순환국면 모두 단기저점은 최근 상승폭을 고려하여 2019년 2분기로 동일하게 설정  
자료: 국민은행 주택매매가격지수 분기별 자료를 이용하여 저자 작성

### (2) 수도권 주택시장

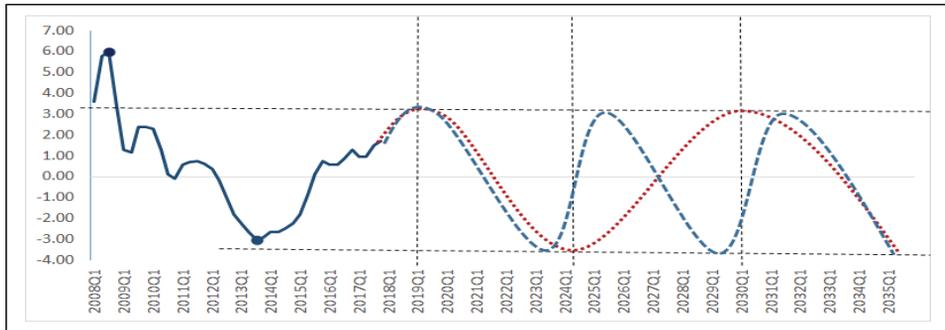
최근 순환국면의 진폭이 작아지고 국면전환 기간이 길어지는 특성을 반영하여 ‘고점

1) 주택매매가격지수의 분기별(2000~2017년 4분기) 자료(KB국민은행)를 바탕으로 HP필터를 이용하여 주택시장 순환국면을 분석하였고, 최근 순환국면의 특성을 반영하여 2018~2035년까지의 순환국면을 전망하였다. 추세 및 시장 환경에 따라 순환국면은 달라질 수 있다.

→ 저점'과 '저점 → 고점'의 국면전환 기간을 각각 5년 2분기로 가정하였다. 가장 최근의 국면전환 기간은 2013년 1분기 저점(-3.05)에서 순환국면의 평균 상승폭(0.24p)을 고려할 때 고점(3.05)까지의 도달기간을 산출하면 5년 2분기로 나타났다.

이 같은 가정 하에 2018년 이후의 수도권 주택시장의 순환국면을 분석한 결과, 단기적으로는 2019년 중에 고점을 통과할 것으로 나타났다. 장기적으로 저점은 짧은 순환국면 가정 시에는 2023년, 2029년, 2035년에 걸쳐 나타날 것으로 분석되었고, 긴 순환국면 가정 시에는 2024년과 2035년 중에 저점을 통과할 전망이다.

그림 5-2 | 수도권 주택시장 순환국면 전망



주: 짧은 순환국면과 긴 순환국면 모두 단기고점은 최근 상승폭을 고려하여 동일하게 설정  
 자료: 국민은행 주택매매가격지수 분기별 자료를 이용하여 저자 작성

### 3) 주요 변동요인의 변화가 부동산시장에 미치는 영향

#### (1) 분석 개요

2018년 현재시점부터 최근 장기추세 변동, 전문가 설문조사 결과를 고려하여 2035년까지 평균적인 전망치 변화를 시범적으로 분석하였다.<sup>2)</sup> 시범적 분석은 주택매매가격과 인구, GDP와의 장기적 균형관계를 식별하여 인구감소, 저성장 등의 트렌드가 주

2) 분석에는 부동산전문가 대상 2차 설문조사 결과를 이용하였다.

택매매가격에 미치는 영향을 분석하는 것으로 하였다. 분석범위는 전국을 대상으로 한정하였다. 부동산시장의 주요 변동요인으로는 2차 설문조사에서 변화수준을 추정할 수 있는 주택매매가격, 주택전세가격, 주택매매거래, 신규주택 준공실적 등의 변수를 이용하였다.

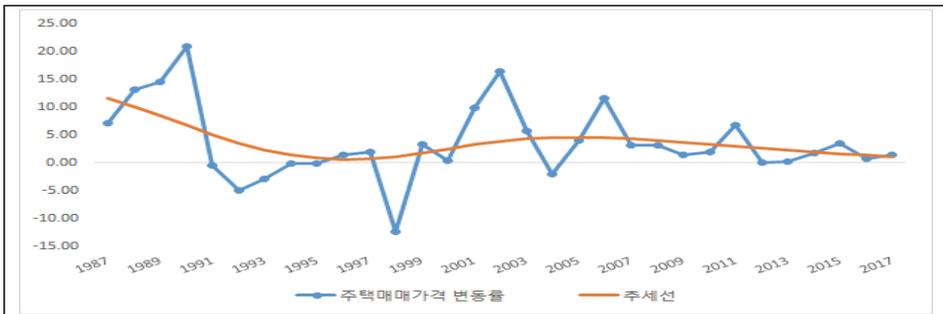
## (2) 주택매매가격

### ■ 장기추세 및 부동산전문가(2차) 조사

HP필터를<sup>3)</sup> 이용하여 1987~2017년 사이의 연간 변동률 자료의 추세를 추출한 결과, 2017년 현재 1.1% 수준으로 점차 하락하는 추세에 있는 것으로 나타났다. 추세변동 가능성을 고려한 장기추세의 최근 10년(2008~2017) 주택매매가격 평균값을 산출하면 2.53%가 된다.

그림 5-3 | 전국 주택매매가격 변동률 및 추세

(단위: %)



자료: 한국감정원 매매가격지수 자료를 이용하여 분석. 저자 작성

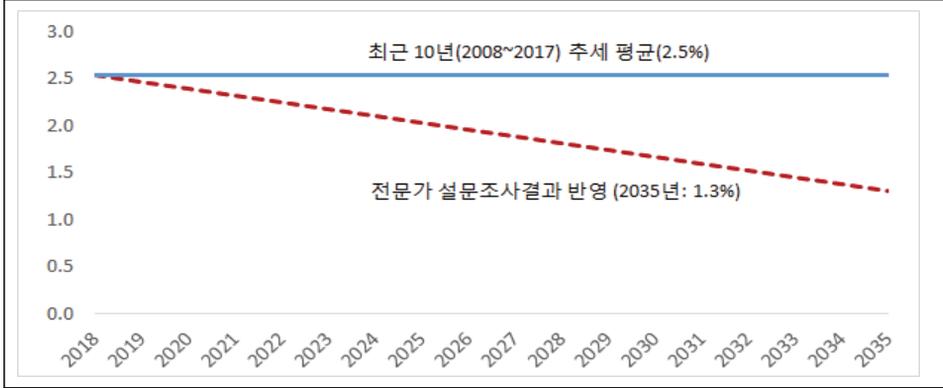
2차 설문조사 결과, 부동산전문가들은 2035년 전국 주택매매가격 변동률이 1.3% 수준을 보일 것으로 예상하였다. 장기추세와 전문가 설문조사 결과를 종합하면, 주택매매

3) Hodrick-Prescott filter는 경기순환을 측정할 때 많이 사용하고 있다. 시계열 자료(raw data)에서 구성요소의 순환적 움직임을 파악 한 후 순환변동을 제거한다. 계절변동과 순환변동을 제거하면 HP필터 사용시 추세변동만 남는다. 단기 가격변동성을 완화하여 시계열의 장기 트렌드를 파악하는 데 유용하다.

가격 변동률은 2.5%에서 1.3%(2035년) 수준 내에서 등락을 반복할 것으로 전망된다.

그림 5-4 | 전국 주택매매가격 변동률 전망치

(단위: %)



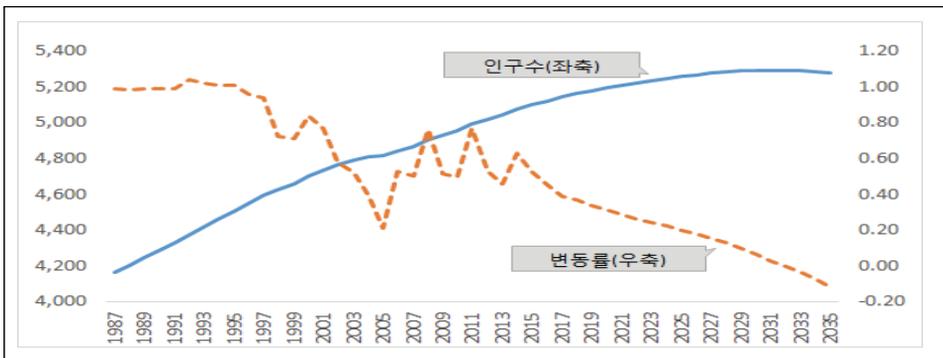
주: 2018년은 최근 10년 장기추세 평균값 적용

자료: 한국감정원 매매가격지수 자료를 이용하여 분석. 저자 작성

### ■ 인구 및 GDP와의 장기적 균형관계

통계청 장래인구추계에 따르면, 인구는 2031년 5,296만 명을 정점으로 감소세를 보일 것으로 전망되고 있다. 이에 따라 인구증가율도 2017년 현재 0.39%에서 2035년에는 -0.12%로 하락할 것으로 예상된다.

그림 5-5 | 인구 변동 추이 및 장래인구 예측치



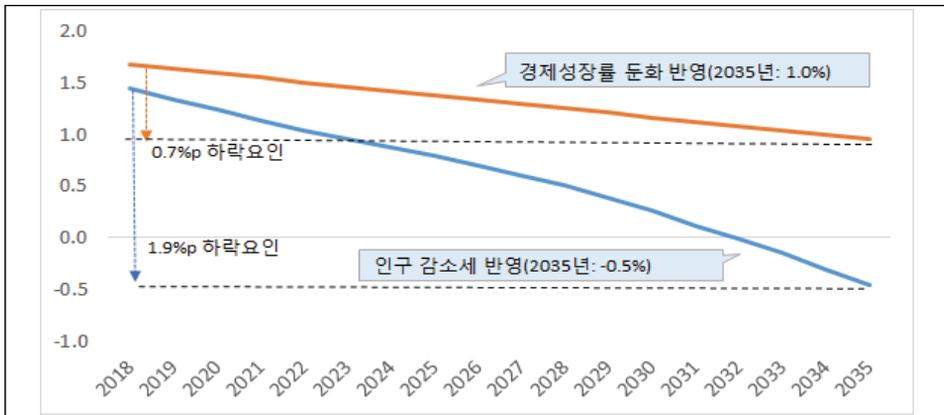
자료: 통계청. 2016년 장래인구추계. p.4

OECD(2018)는<sup>4)</sup> 한국의 잠재경제성장률을 2018년 3.2%에서 2020년 2.99%, 2034년에는 1.84%로 하락할 것으로 전망하였다. 기간별로는 2018~2030년 사이에 연평균 2.3%, 2030~2060년 사이에는 연 평균 1.7%로 경제성장률이 하락할 것으로 보았다.

전국 주택매매가격과 인구, GDP와의 장기적인 균형관계를 통해 볼 때, 인구감소와 GDP 성장률 둔화는 주택가격을 2018년에서 2035년 사이에 각각 1.9%p와 0.7%p 하락시키는 요인으로 작용하는 것으로 나타났다.

인구감소로 주택가격 변동률은 2018년 1.5%에서 2035년 -0.5%로 1.9%p 하락할 것으로 분석되었고, 경제성장률 둔화로 주택가격 변동률은 2018년 1.7%에서 2035년 1.0%로 0.7%p 하락할 것으로 분석되었다. 상대적으로 인구감소로 인한 하락 효과가 경제성장률 둔화로 인한 하락효과보다 더 큰 것으로 나타났다.

그림 5-6 | 인구 및 경제성장률 둔화에 따른 전국 주택매매가격 변동률 변화



주: 주택가격과 인구, 주택가격과 GDP를 각각 별도로 장기균형식을 추정하여 주택가격의 변동률을 산출한 것이며 주택수 급상향, 유동성 등 다른 요인은 고려하지 않았다.

자료: 한국감정원 매매가격지수와 한국은행 경제통계시스템 GDP 자료를 이용하여 저자 작성

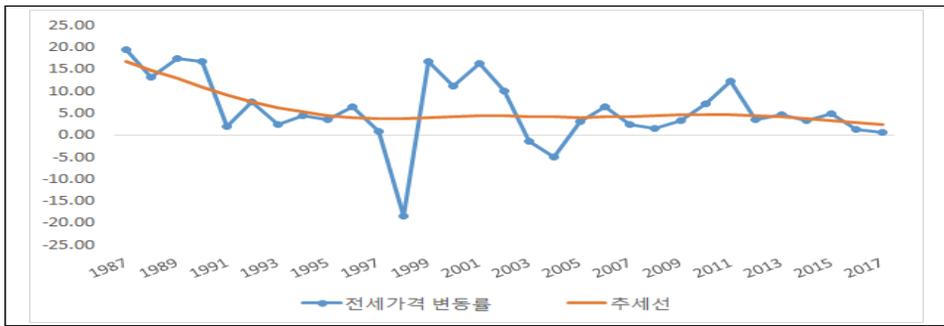
4) 비즈한국, "OECD "한국 잠재성장률 추락" 전망, '코앞' 경제성장률보다 심각", <http://www.bizhankook.com/bk/article/15947>, 다운로드 날짜 : 2018년 10월 19일

OECD, 2018, "The Long View: Scenarios for the World Economy to 2060", [https://www.oecd-ilibrary.org/economics/the-long-view\\_b4f4e03e-en](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/the-long-view_b4f4e03e-en), 접속일: 2018년 10월 19일.

### (3) 주택전세가격

1987부터 2017년 사이의 연간 변동률 자료를 이용하여 HP필터를 통해 추세를 추출한 결과, 2017년 현재 2.4% 수준으로 점차 하락하는 추세로 나타났다. 추세변동 가능성을 고려한 장기추세의 최근 10년간(2008~2017) 주택전세가격의 평균값을 산출하면 4.0%로 확인된다.

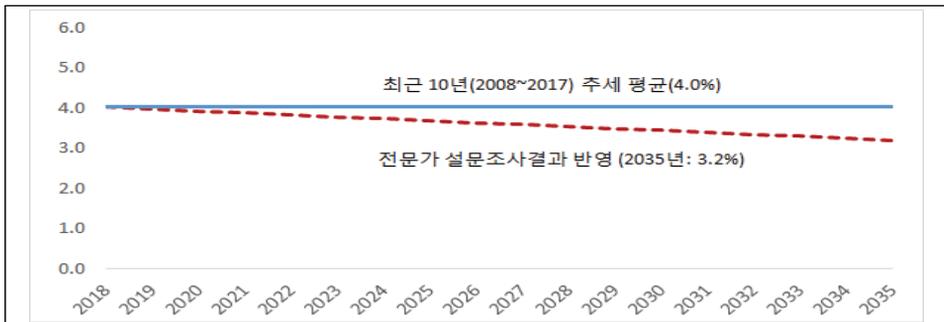
그림 5-7 | 전국 주택전세가격 변동률 및 추세 (단위: %)



자료: 한국감정원 전세가격지수 자료를 이용하여 분석. 저자 작성

설문조사 결과, 부동산전문가들은 2035년 주택전세가격 변동률이 평균 3.2% 수준을 보일 것으로 예상하였다. 장기추세와 전문가 설문조사 결과를 반영하면, 주택전세가격 변동률은 4.0%에서 2035년 3.2% 수준으로 낮아질 것으로 전망된다.

그림 5-8 | 전국 전세가격 변동률 전망치 (단위: %)



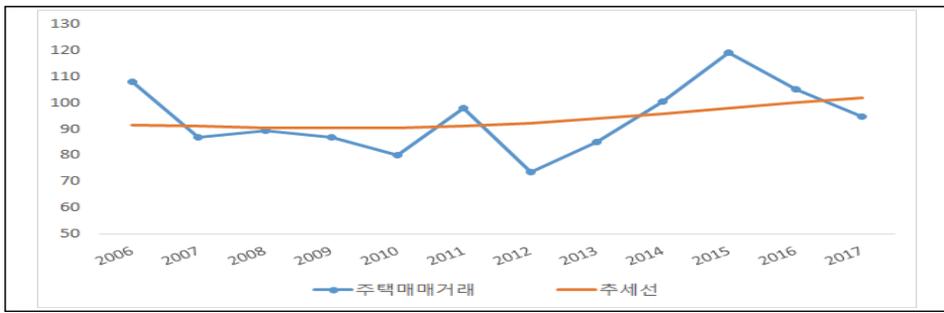
자료: 한국감정원 전세가격지수 자료를 이용하여 분석. 저자 작성

#### (4) 주택매매거래

2006년부터 2017년 사이의 연간 자료를 이용하여 HP필터를 통해 추세를 추출한 결과, 2017년 현재 100.2만 호 수준으로 나타났으나 최근 주택거래가 감소추세를 보임에 따라 점차 낮아질 가능성이 크다. 추세변동 가능성을 고려하여 장기추세의 최근 10년(2008~2017) 평균값을 산출해보면 94.5만 호 수준이다.

그림 5-9 | 전국 주택매매거래 변동 및 추세

(단위: 만 호)

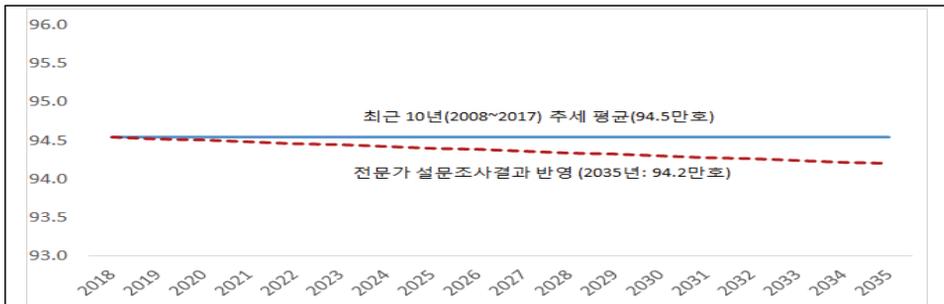


자료: 한국감정원 매매거래 자료를 이용하여 분석. 저자 작성

설문조사 결과, 부동산전문가들은 2035년 주택매매거래가 평균 94.2만 호 수준을 보일 것으로 예상하고 있다. 장기 추세와 전문가 설문조사 결과를 고려하면, 2035년 주택매매거래는 평균 94.5만 호 수준에서 94.2만 호 수준으로 낮아질 전망이다.

그림 5-10 | 전국 주택매매거래 전망치

(단위: 만 호)

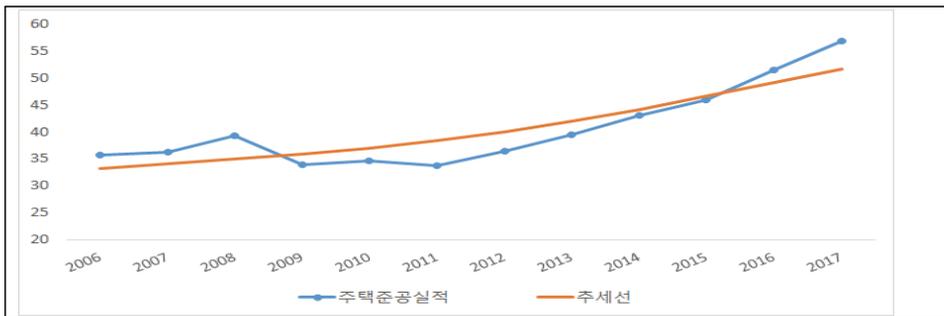


자료: 한국감정원 매매거래 자료를 이용하여 분석. 저자 작성

### (5) 신규주택 준공실적

2006년부터 2017년 사이의 연간 자료를 이용하여 HP필터를 통해 추세를 추출한 결과, 2017년 현재 51.7만 호 수준으로 나타났으나 인허가실적이 감소하면서 향후 낮아질 가능성이 크다. 추세변동 가능성을 고려한 장기추세의 최근 10년(2008~2017) 평균값은 42.0만 호 수준이다.

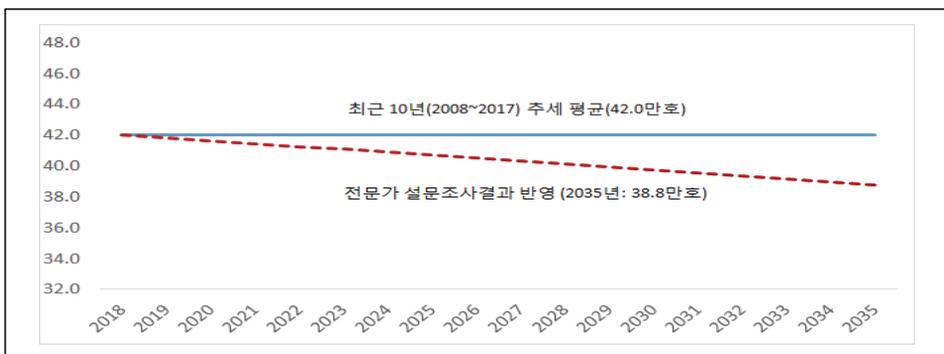
그림 5-11 | 전국 신규주택 준공실적 변동 및 추세 (단위: 만 호)



자료: 국토교통부 준공실적 보도자료를 참조하여 저자 작성

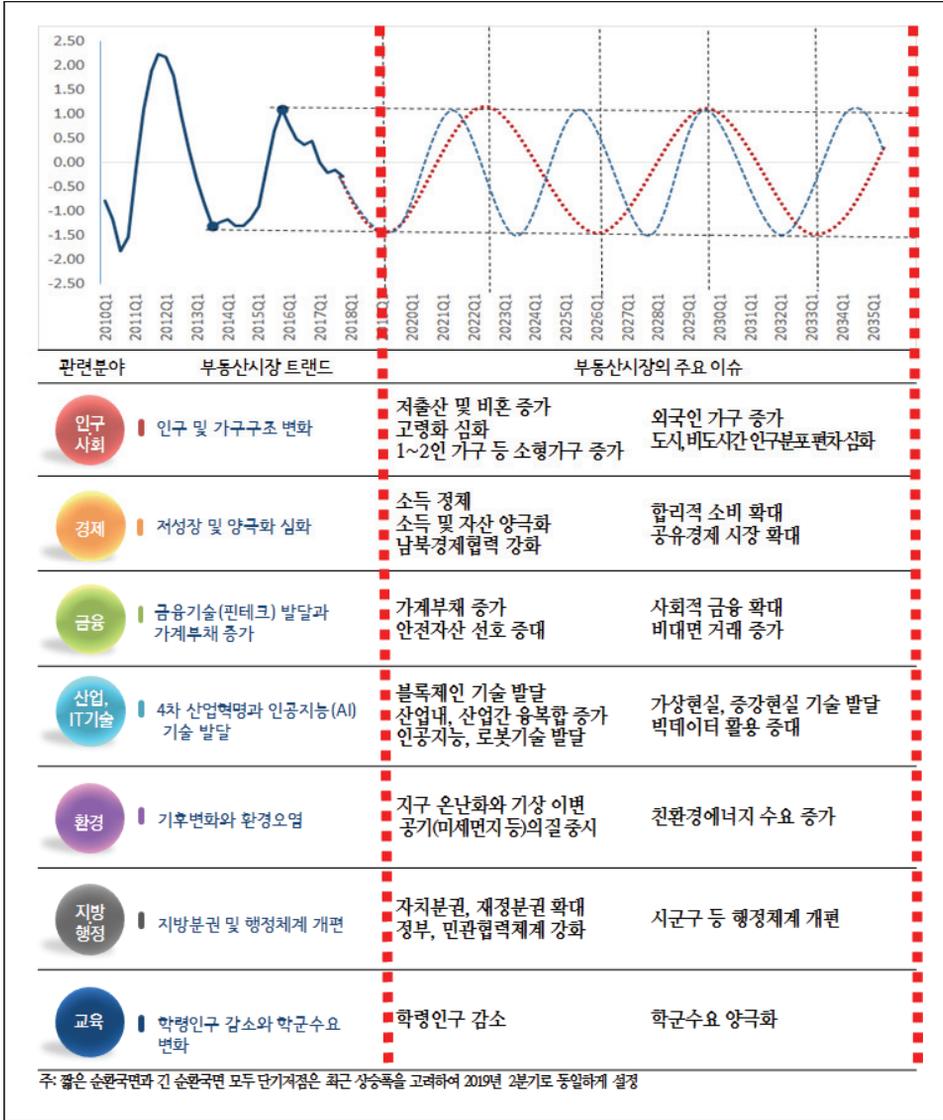
설문조사 결과, 2035년 신규주택 준공실적은 평균 38.8만 호 수준에서 이루어질 것으로 예측하였다. 장기추세와 전문가 설문조사 결과를 고려하면, 2035년 신규주택 준공실적은 42.0만 호 수준에서 38.8만 호 수준으로 감소가 예상된다.

그림 5-12 | 전국 신규주택 준공실적 전망치 (단위: 만 호)



자료: 국토교통부 준공실적 자료를 이용하여 분석. 저자 작성

그림 5-13 | 전국 주택시장 순환국면 전망과 부동산시장의 미래 이슈



자료: 그래프는 국민은행 주택매매가격지수 분기별 자료를 이용하여 작성. 저자 작성

---

## 2. 2035년의 부동산시장 전망

### 1) 부동산시장 측면

#### (1) 미래 모습 1: 주택 가치 상승과 활용은 지속된다.

2000년대 들어 주택의 이용과 거주라는 개념이 점차 확산되고 있지만, 다른 한편에서는 고령화와 부족한 사회보장 제도, 투자처의 부재 등으로 인해 주택임대를 통한 수익창출에 대한 관심도 높아지고 있다. 이에 따라 투자처로써 주택에 대한 관심은 향후에도 지속될 것이다.

저성장 기조에서 주택은 수익창출을 위한 창구의 하나로 인식되어 투자대상으로써 주목받을 수 있다. 저성장·양극화의 흐름에서 여유가 있는 계층은 여전히 주택을 주요 투자처로 인식할 것이다. 특히 임대수익의 중요성에 대한 소비자의 인식전환은 주택가격 상승 기대에 의한 투자와 함께 임대수익을 얻고자 하는 주택 구매를 통한 투자가 확대되는 유인이 될 수 있다.

#### (2) 미래 모습 2: 수요자 니즈(needs)에 부합하는 다양한 유형의 주택공급이 확대된다.

주택 수요자의 라이프 스타일이 더욱 다양해지면서 서비스 레지던스, 쉐어하우스, 에너지절감 주택, 사물인터넷 기반의 미래 주택 등 수요자 니즈가 반영된 다양한 유형의 주택 공급이 확대된다.

과거 주택유형의 변화를 보면 아파트 중심에서 주상복합이 등장했고 테라스하우스, 실버타운, 세컨하우스, 타운하우스, 도시형 생활주택 등 소비자를 위한 다양한 형태의 주택유형이 공급되었다. 이후 면적을 줄인 땅콩주택, 부모와 함께 거주 가능한 썬더루 주택 등 수요자의 니즈에 부합하는 더 다양한 주택상품이 등장하고 있다. 수요자의 다양한 니즈에 충족하는 맞춤형 주택 공급 추세는 향후 더욱 확대될 것이다.

라이프 스타일과 경제적 특성에 따라 가족 수에 맞는 적정 규모의 주택, 실용적인

---

구조를 갖는 주택, 가격대비 성능이 뛰어난 주택, 주거비 절감 주택 등 실속을 추구하는 합리적인 수요로의 방향 전환도 이루어질 것이다.

### (3) 미래 모습 3: 주택수요가 감소한다.

가계 금융수요의 변화는 실물 부동산 수요 감소와 유동화 수요 증가라는 변동요인을 통해 부동산시장의 변화를 이끌 것이다. 부동산 자산 선호는 주거서비스에 대한 효용 외에 자산가치 증식, 투자위험 분산 때문에 이루어지고 있지만, 고령화에 따라 선진국 사례처럼 은퇴이후 자산구성이 금융자산 중심으로 재편되면서 부동산 보유를 위한 주택 수요를 감소시킨다.

### (4) 미래 모습 4: 주택시장의 지역별 차별화가 심화된다.

서울을 포함한 수도권 지역과 같이 수요에 비해 공급이 부족하지만, 주거 선호도가 높은 지역은 도시집중화와 주택가격 상승세가 이어지고 의료시설, 편의시설, 문화시설 등 모든 면에서 기반 시설이 상대적으로 취약한 그 외의 지역은 약세를 보이는 지역 차별화 현상이 더욱 심화된다. 서울을 포함한 수도권 지역 내부적으로도 차별화 현상이 지속적으로 나타날 것이다.

소득이 증가하는 젊은 층이 도심생활을 즐기기 위해 시골에서 도시로 올라오면서 도시집중화 현상을 주도하고 있다. 이러한 현상은 2035년까지 지속될 것이다. 이와 반대로 소득이 뒷받침되지 않게 된 고령자들은 의료시설이 있는 도시로부터 멀지 않은 곳에서 노후생활을 누리하고자 할 것이다. 서울, 수도권, 광역시 정도 수준의 도시와 그 이외의 지역 간의 사회적, 문화적, 경제적 격차는 향후에도 더 벌어질 것이고 주택시장 관련 가격, 거래 등도 지역적 차별화가 심화된다.

### (5) 미래 모습 5: 부동산 거래와 주택금융 업무에서 비대면 거래가 증가한다.

부동산시장 거래방식의 가장 큰 특징은 대면거래이다. 그러나 블록체인과 같은 금융

---

기술의 도입을 통해 부동산 거래방식에도 비대면 방식으로 변화가 발생한다. 현재 부동산(주택)의 거래는 중개업소를 통한 대면 거래방식이 대부분이다. 그러나 IT기술(블록체인 등)이 도입되면 실물 부동산 거래에도 비대면/당사자간 거래 증가로 이어질 것이고 중개업의 기존업무방식의 축소는 불가피하다.

금융권의 비대면 거래는 단순한 입출금 업무부터 중개, 보험 대출 영역까지 확대된다. 특히 부동산 대출 시장에서의 비대면 요구 증가는 금융기관의 온라인 플랫폼과 모바일을 통한 대출 서비스의 일반화를 이뤄낼 것이다.

#### (6) 미래 모습 6: 중개업의 역할과 행태가 변화한다.

현재 대면거래로 이루어지는 부동산거래가 부동산가상투어서비스로 수요자들이 직접 부동산에 방문하지 않고 주택을 확인할 수 있는 비대면 거래 중개형태가 일반화된다.

#### (7) 미래 모습 7: 일부지역에서는 대로변 역세권 주택수요가 감소하고, 교외지역의 주택수요가 증가하는 양상이 나타난다.

자율주행차 보급 확대와 삶의 질을 중시하는 행태로 미세먼지, 자동차 배기가스 등에 대한 민감도가 높아지면서 환경적인 측면에서는 대기가 오염된 대로변의 역세권에서 거주하는 것보다 역세권에서 일정 거리가 이격된 지역이나 교외지역 주택에 대한 선호가 높아질 수 있다.

역세권의 경우 차량운행이 잦기 때문에 미세먼지의 발생이 높고, 노출도 많다. 건강 측면에서 부정적인 영향이 많기 때문에 고령자나 영유아가 있는 가구를 중심으로 대로변 역세권 지역보다 교통 및 문화시설이 비교적 양호한 인근 교외지역을 선호하는 현상이 발생한다. 사람들이 삶의 질, 환경, 건강 등을 중요하게 생각하는 경향이 늘면서 역세권에서 집값이 높은 현재의 패러다임에도 변화가 불가피할 것이다.

---

(8) 미래 모습 8: 주택의 기능이 다양화되고 신기술 도입으로 가격이 상승한다.

교육, 의료, 쇼핑, 여가 등이 주택에 탑재되어 주택의 기능이 확대된다. 주택에서 보내는 시간도 증가하고, 첨단기술 적용으로 초기에는 주택가격이 상승한다. 고령자의 삶의 질 향상을 위한 헬스케어 시스템을 갖춘 주택에 대한 수요가 증가한다. 다만, 대면 진료가 아니면 처방을 인정하지 않는 의료법상 제약의 개선 속도에 따라 헬스케어 시스템을 갖춘 주택의 보급 속도가 결정될 것이다.

(9) 미래 모습 9: 모듈러주택 공급으로 주택건축 가능지역이 확대된다.

건설노동자, 자재 등 인적·물적자원을 공급하는데 어려움이 많은 지역은 모듈러 주택이 적합하다. 도서산간 같이 주택건설이 불가능하거나 비용과 시간이 많이 들어가는 지역의 경우, 공장에서 직접 조립하여 현장에 주택을 가져올 수 있는 모듈러 주택의 건설이 용이하여 주택 건설가능지역이 점진적으로 확대될 것이다. 또, 소형가구 중심의 모듈러 주택공급도 증가한다. 모듈러 주택의 제작 시 주택의 폭이 도로 폭(3.0~3.2m)을 넘어가지 않도록 해야 하기 때문에 1~2인 가구를 대상으로 한 소형주택 제작이 증가할 것이다.

## 2) 주거생활 측면

(1) 미래 모습 1: 1인당 주거면적이 증가하고 월세 구도가 확실해진다.

가구의 소형화로 전체 가구의 주거소비 면적은 감소하지만, 주택을 다양한 용도로 활용하고자 하는 니즈가 증가하면서 1인이 소비하는 주거면적은 늘어난다. 주택점유형태에 있어서는 자가 소유에 대한 변화 폭은 현재에서 소폭 증가하는 수준에 그칠 것으로 전망되나 임대시장에서는 전세보다 월세가 확실히 우위에 서는 시장이 완성된다.

이외에도 중소형 주택수가 현재보다 크게 증가하고 아파트 비중은 더욱 늘어날 것이다. 꾸준한 가구분화로 주택재고 역시 현재보다 증가한다. 신규 보급되는 주택은 스마

---

트 기능, 에너지 저감 기능, 장수명 기능 등을 갖추어야 공급 경쟁력 확보가 가능하게 된다.

## (2) 미래 모습 2: 빅데이터 기반 개인 정밀 맞춤형 주거서비스가 이루어진다.

공간정보, 규제정보, 주민데이터, 금융, 가격, 건물, 과세정보 등이 종합된 빅데이터가 국민 개개인이 필요로 하는 부동산, 건강, 교육·문화, 교통, 상업 등 다양한 분야의 맞춤형 서비스 제공이 가능하도록 부동산시장 환경을 지속적으로 발전시켜 나갈 것이다. 부동산시장 분야에서는 스타트업 기업이 이 같은 추세 등장에 맞춘 서비스 제공으로 빠르게 증가 및 성장해 나갈 것이다.

이러한 경향은 공공 데이터 개방이 확대되면서 한층 가속화된다. 자체적으로 생성하는 데이터와 공공데이터를 결합하여 주택가격을 실시간으로 산출하고 있는 미국 질로우의 제스티메이트 운영사례나 우리나라의 온라인 중개서비스를 제공하는 직방, 다방 같은 형태의 스타트업 기업들이 한층 발전되고 진화된 모습으로 등장하여 부동산시장 서비스를 제공한다.

## (3) 미래 모습 3: 주거서비스가 다양화 된다.

주거이외에 다양한 활동을 수행할 수 있는 공간으로서의 주택에 대한 수요가 많아진다. 인구감소 및 1~2인가구 증가로 전체적인 주택규모의 소형화가 예상되지만 기존의 주거공간 사용방식에서 벗어난 새로운 활동을 위한 주거면적의 추가에 대한 요구도 높아질 것이다.

주거서비스는 업무, 건강, 예술 활동 등 수요자가 원하는 활동을 수행할 수 있는 새로운 주거문화를 발달시키는 방향으로 진화할 것이다. 이러한 문화적인 요소와 주택의 연계는 향후 주거복지정책을 확대해 나가는 데 있어 중요한 정책 방향이 된다. 수요자 맞춤형 주거공간 구조를 계획하고 공급하였을 때 사람들의 인기와 만족도는 매우 높을 것이다. 이는 앞으로 주택을 공급할 때 가장 중요하게 생각해야하는 부분 중 하나가 될 것이다.

---

#### (4) 미래 모습 4: 새로운 주거시설(서비스 레지던스 등) 시장이 형성된다.

미래에는 서비스 레지던스(serviced residence) 같은 공유주택이 증가할 것이다. 서비스 레지던스(serviced residence) 공유주택은 주거생활과 관련된 각종 서비스를 제공하는 주거시설로 레지던스 시설에서 제공하는 취사, 세탁 등 서비스가 공유공간에서 가능한 주택이다. 이러한 공유주택에 대한 수요가 증가하는 원인은 다양한 주거공간에 대한 수요는 증가하는 반면, 이러한 수요를 충족시킬 수 있는 능력이 충분하지 않기 때문이다. 또한, 개인주의 경향이 확대됨에 따라 여가시설, 문화시설, 체육시설 등 공통의 관심사를 공유한 커뮤니티를 형성하고자 하는 니즈도 증가하기 때문이다.

장래의 서비스 레지던스 공유주택은 고소득 1~2인 가구, 단기 혹은 고소득 외국인 체류가구 등이 거주하는 곳으로 시장을 형성하면서 서비스의 질도 고급스러운 호텔 수준으로 제공될 것이다. 하지만 유사한 시설이 많아지면 점차 질의 다양화와 차별화에 대한 경쟁도 불가피하게 된다. 또 주택에 해당되지 않기 때문에 분양, 세제 등에서 문제가 발생하고 이를 해결하기 위한 제도마련이 정책과제가 될 것이다.

#### (5) 미래 모습 5: 공유형 아파트수요가 증가한다.

공유숙박시설 외에 공유형 주택에 대한 관심도 높아지고 있다. 법적으로는 한 가구이지만 두세대가 독립적으로 거주할 수 있는 세대분리형 아파트 수요가 도심에서 크게 증가할 것이다. 집주인은 임대수익을 얻고, 세입자 세대는 거주지역과 주택유형 측면에서 주택선호를 충족시키는 기회를 제공받는다.

### 3) 주택유형과 성능 측면

#### (1) 미래 모습 1: 에너지효율, 패시브하우스 등 성능이 주택 가치를 결정짓는다.

친환경·에너지주택(액티브하우스, 패시브하우스) 보급이 증가한다. 제로에너지 주택, 장수명 주택, 고령자를 위한 전천후주택, 주거단지의 대단지화와 초고층화 경향,

---

주택의 다품종 소량생산, 내진·방음·미세먼지·하자 등과 관련한 많은 주택성능 개선과 제도 정비가 이루어진다. 향후 공급되는 모든 주택에는 재해 예방, 친환경·자체 에너지 생산을 위한 장치들이 구비된다.

에너지효율에 따른 주거비용을 고려한 부동산가격 책정이 증가한다. 부동산거래정보에 에너지소비량을 포함하게 되고, 주택의 에너지 효율은 관리비용과 밀접하게 연관이 되어있기 때문에 이는 가격에도 영향을 주게 된다.

에너지 위기 또는 기후변화의 영향으로 건물에 패시브 요소 적용이 확대되어 건물자체에 투입되는 건축비용은 증가하게 되지만, 관리비 등의 유지비용은 낮아지게 된다. 패시브하우스의 가장 중요한 요소인 단열에 관련된 재료와 기술 적용에 관한 비용이 높아 시공비용이 증가하지만, 건축물의 수명이 늘어나 유지관리 비용이 절감되고, 실내온도를 적정수준으로 유지할 수 있기 때문에 냉·난방비를 절약할 수 있게 된다.

환경오염, 생활환경의 변화 등으로 환경성 질환이 증가하고 있다. 이에 따라 미세먼지 등 유해요인을 예방하고자 하는 욕구가 높다. 이로 인해 주택가치 설정 시 성능이 주요한 고려요인이 된다.

## (2) 미래 모습 2: 주택자재 및 제품의 다양화와 표준화가 동시 진행된다.

4차 산업혁명은 부동산업, 주택 공급방식의 변화를 가져와 지능형 금융서비스 제공의 수요를 증가시키고, 프리패브 주택의 필요성이 증가하면서 주택 자재 및 제품의 표준화가 빠르게 이루어질 것이다.

먼저, 지능형 부동산금융 서비스 제공으로 인공지능이 사람대신 투자결정, 대출 자동심사 업무 등을 수행하게 되어 부동산 금융업 분야의 일자리 감소가 현실화될 것이다. 다만, 인공지능에 의한 업무 대체 중 신용평가나 대출심사 결과에 대한 설명과 자문 수요 등 대면접촉을 통한 감성적 설명이 필요한 부분이나 사람의 삶을 위한 창의성, 혁신성 같이 사람만이 할 수 있는 주요 능력과 영역은 자동화의 필요성이 크지 않아 일자리가 유지될 것이다.<sup>5)</sup>

다음으로 저출산·고령화에 따른 노동인력 부족과 저성장, 수요자의 욕구 다양화 등

---

으로 프리패브 주택이 증가하여 공업화 혹은 모듈화 주택산업이 성장하고, 주택 자체와 제품도 다양화와 표준화가 동시에 진행된다. 프리패브 주택은 공급자 입장에서는 유지·관리 측면의 효율성을 높일 수 있고 소비자는 건설 이전, 이후에 상품에 대한 예측 가능성을 높일 수 있다는 장점이 있다. 특히 주택 후분양 시대에는 주택하자와 관련한 주택소비자의 불만과 분쟁, 분쟁으로 인한 소송 등으로 발생하는 사회적 비용을 상당 부분 줄이는 데 기여할 것이다.

프리패브 주택은 표준화된 형태로 단기간에 시공이 이루어지고 주택 설비·기기 등을 모듈공법을 활용하여 규격화된 대량 생산품을 그대로 사용함으로써 건설노동력이 부족한 지역이나 시장환경에서 원가 경쟁력을 확보할 수 있다. 다만, 주택 부족문제를 해결하는 목적 외에 수요자의 다양한 소비 욕구를 어떻게 위한 충족시켜 나갈 것인가에 따라 그 지속성 여부가 결정될 것이다.

### (3) 미래 모습 3: 재해위험이 큰 지역은 주택가치가 더 하락하고 비용부담은 더 증가한다.

기후변화로 인한 해수면 상승이 해안지역의 침수와 홍수 등의 재해위험 부담을 높여 해안가에 위치한 기존의 고급주택지라고 불리던 거주지역의 주택거래량과 가격이 하락한다.<sup>6)</sup> 집중호우로 인한 침수피해를 해결하기 위해 관로를 확장하는 방법이 있으나, 관로를 확장할 경우 공용공간이 넓어지고 전용공간이 좁아지게 된다. 또, 관로를 넓이는 건축비용이 추가된다. 이는 주택의 건축가격 상승과 거래에 영향을 미칠 수밖에 없다.

---

5) Mckins는 미국 내 800개 직업 중 5% 만이 자동화 기술로 대체되고, 2000개의 업무 활동 중 45%만이 자동화 될 것으로 보았다(김진하, 2017, p.54에서 재인용).

Mckinsey&Company. 2015. Four Fundamentals of Workplace Automation.

6) 미국의 질로우(Zillow)에서는 해수면이 6피트 상승하면 미국 전역의 주택 190만채가 홍수의 위험에 노출된다고 경고하고 있다. 해안가의 주택 가격 상승률(19%)이 일반주택(41%)에 비해 상승률이 저조한 것으로 확인되고 있다./ 중앙일보([http://www.koreadaily.com/news/read.asp?page=8&branch=&source=&category=money&art\\_id=5828636](http://www.koreadaily.com/news/read.asp?page=8&branch=&source=&category=money&art_id=5828636), 20180607)

---

(4) 미래 모습 4: 수요자 취향의 주택 건설공급 시대가 본격화 된다.

산업기술 기반 수요자 맞춤형 주택건설이 증가한다. 건축설계에 관한 데이터베이스를 빅데이터로 구축하고, 직접 자신의 주택을 설계할 수 있는 3D 건축설계를 통해 수요자 맞춤형 건설공급이 가능하게 된다. 수백만 건이 등록된 건축평면도면 DB를 이용하여 설계를 할 때 조건을 기입하면 컴퓨터가 직접 설계도를 출력하는 형태의 건축설계가 보편화된다. 건축설계의 자율성 확대로 기존 건설사 위주의 공급에서 수요자 취향의 건설공급 시대가 본격화된다.

(5) 미래 모습 5: 주택·산업 결합형태의 건축양식이 발달한다.

주거용도의 건축과 업무용도의 건축이 융복합되어 건축양식과 주택양식의 변화가 발생하고 하나의 공간에서 모든 일들이 가능하게 된다. 이에 따라 주택의 수요와 공급의 미스매치가 발생한다. 특히, 도심지역에 주택수요가 집중될 가능성이 크다.

#### 4) 부동산정책 측면

(1) 미래 모습 1: 시장안정이 아닌 주거의 공공성 강화와 편의성 제고가 부동산 정책의 주된 목표가 된다.

단기 가격조사와 예측에 기반한 부동산정책은 지양된다. 공공과 민간임대주택 재고 확대, 일반주택재고 확대, 주택수요 감소 등으로 일반적으로 시장가격이라는 가격(호가)에 의한 시장위험 분석과 이에 기반한 가격 안정화 정책은 더 이상 주된 정책목표가 되지 않는다.

주거에 대한 국민적 권리와 주거복지 요구 권리가 증가하면서 공공성 강화가 주거정책의 지표가 되고, 4차 산업혁명 기술을 접목한 주거의 편리함을 추구하는 편의성 제고 추진도 새로운 정책목표로 부각될 것이다. 시장성을 중시하는 경향은 여전하겠지만, 현재 수준보다 낮을 것이며 특정 지역과 주택에 한정된다.

---

(2) 미래 모습 2: 사회적 금융 활성화로 금융공급 대상 및 방식이 변하고, 리스크 관리기법의 발달로 금융소비 대상도 확대될 것이다.

사회적 금융이 활성화되어 리스크 관리 및 신용 평가 어려움 등으로 서비스가 제한되었던 중소기업, 소외계층에 대한 대출 및 자금 지원이 증가한다. 또, 낙후된 도시 재생과 주거복지 실현에서 중요한 역할도 수행하게 된다.

(3) 미래 모습 3: 부동산분야에 빅데이터 활용이 일반화된다.

빅데이터를 이용한 가격공시, 부동산 빅데이터 통합 인프라 구축이 이루어진다. 금융분야의 빅데이터는 타 분야에 비해 데이터 보유량도 많고 그 증가 속도도 빠른 특징을 가지고 있다. 사물인터넷이나 인공지능 기술을 통해 금융과 타 분야간 정보 통합이 가능해져 고객 맞춤형 상품개발, 위험 및 신용관리의 정교화, pricing의 최적화 등 데이터를 기반으로 한 서비스 기능이 확대될 것이다. 금융기관에서 담보대출심사시 담보물건에 대한 가치 측정의 정확성이 요구되는데 현재 일부 스타트업 기업에서 빅데이터 분석기법(머신러닝, 딥러닝)을 이용해 단독다가구나 연립다세대의 가치 측정 모형을 구현한 상태이다.

(4) 미래 모습 4: 빅데이터를 활용한 시장위험 분석과 정책대응이 일반화된다.

금융 빅데이터 형성은 주택금융에서의 고객 세분화와 가격(pricing) 평가체계의 고도화, 주택 가격(수익률)에서의 활용가능 데이터 증가, 주택의 수요 및 공급 예측을 위한 수요자 니즈 파악이라는 변동요인을 통해 부동산시장에 영향을 미칠 것이다.

기존 부동산중개업자로부터 매물정보를 입수하여 시세 정보를 제공하던 방식에서 벗어나 공공과 민간의 빅데이터를 통해 주택가격 산출하는 등으로 가격예측의 정확도가 높아질 것이다.<sup>7)</sup>

---

7) 미국의 부동산 스타트업 기업인 질로우(Zillow)는 자체데이터와 공공데이터를 결합하여 주택가격을 산출하는 '제스티메이트(Zestimate)'를 개발하여 3천개 도시, 1.1억 가구의 빅데이터를 이용해 실시간으로 주택가격을 산출

---

빅데이터 분석을 통한 부동산가격 추정 기술과 블록체인을 통한 정보 공유 등을 모  
기지론 평가에 활용할 경우 업무 효율성은 높아지고, 현행 감정평가 방법에 의해 도출  
된 시산가격이 감정평가사의 주관 개입의 여지가 있음을 감안한다면, IT기술을 적용한  
주택가격 산출이 가능해지면서 감정평가업의 역할 조정이 불가피할 것이다.

(5) 미래 모습 5: 빅데이터 구축으로 주택 수요·공급의 예측력이 향상된다.

부동산 빅데이터 구축을 통해 주택부문에서 다양화되고 있는 수요자의 니즈 파악과  
적정 수요/공급량에 대한 예측이 가능하다. 따라서 과거 공급자 주도의 획일적인 주택  
대량공급 방식에서 벗어나 연령, 지역, 소득 등의 수요자 특성을 고려한 주택공급 계획  
이 가능하게 된다.

(6) 미래 모습 6: 부동산정책 수립과 집행을 위한 지방의 권한과 자율성이 확대된다.

소득향상에 따른 서비스 요구수준이 높아지고 고령사회 진전에 따른 사회복지수요  
증가로 지방정부의 역할 확대 필요성이 계속 높아지고 있다. 부동산정책에서도 지방정  
부의 역할 확대와 관련사무의 이관 요구가 꾸준할 것이다. 특히, 주거복지수요, 임대  
주택공급, 지역균형발전을 위한 부동산개발사업 추진 등에서 지방정부의 역할이 확대  
될 것으로 예상된다.

(7) 미래 모습 7: 지역별로 차별화된 부동산정책과 제도 기반이 구축되기 시작한다.

지역의 재정자립도, 역량에 따라 지역의 역할이 제한될 가능성도 있지만, 우선 대도  
시를 중심으로 지역별 부동산시장 상황 및 재정 여건에 따라 차별화된 제도 도입과 정  
책수립이 빠르게 증가할 것이다. 특히, 재정의 자율성이 확대될 경우 포괄보조금제 도  
입, 제한형 주거복지사업 등을 통해 지역별로 다양한 주거복지 사업을 추진할 것이다.

---

하고 있다(정수진, 2017, p.10).





CHAPTER 6

결론 및 정책제언

- 1. 연구의 결론 | 137
- 2. 부동산시장 안정을 위한 정책제언 | 138
- 3. 연구의 학술적·정책적 기대효과 | 149
- 4. 연구의 한계와 향후 계획 | 151



## 결론 및 정책제언

전문가들의 조언과 문헌분석을 통해 많은 미래 트렌드와 이슈들을 도출하였지만, 제대로 된 미래 연구를 하는데 활용하기에는 자료 간 불일치 등으로 한계가 있었다. 이 같은 문제점들은 2차연도 연구에서 보완할 필요가 있다. 이 장에서는 이 연구의 한계와 정책제언, 그리고 2차연도(2019년) 연구수행 방향에 대해 개괄적으로 제시하였다.

### 1. 연구의 결론

이 연구는 2035년 우리나라 부동산시장의 변화된 모습을 전망하기 위해 요구되는 일련의 과정과 요소에 대해 다루고 있다. 부동산시장은 그 자체의 영향 요인에 의해서 변화하지만, 부동산시장을 둘러싼 환경의 변화에 의해 오히려 더 많은 변화가 발생한다고 할 수 있다.

부동산시장과 이를 둘러싼 환경 간의 상호작용과 영향 요인 등에 대한 분석을 통해, 미래 부동산시장에서는 편의성과 공공성이 현재 보다 강화되고, 이는 저출산·고령화 등 인구 및 가구구조 변화와 경제적 요인에 의해 발생할 가능성이 크다는 것을 확인할 수 있었다.

인구 및 가구구조 변화에서 고령화와 저출산, 비혼 증가, 1~2인 소형가구 증가는 미래 부동산시장에 시장성, 공공성, 편의성 측면에서 고루 영향을 미칠 것으로 나타났다. 저성장 및 양극화 심화 같은 경제적 요인은 소득 및 자산의 양극화, 소득정체로 인해 시장성과 공공성이 영향을 받고, 합리적 소비나 공유경제 확대는 미래 부동산시장에서 편의성을 평가하는 주요 요인인 것으로 인식하는 경향이 강하다. 부동산시장의 내부 요인들에 의해 미래에 더 큰 변동성을 보일 것으로 전망되는 요인으로는 임대주택

---

공급, 임대료, 아파트, 자가 보유, 주택가격 등이 있다.

이상의 환경변화 중 인구감소와 경제성장 변화가 주택가격과 공급(준공)에 미치는 영향을 보면, 인구감소와 경제성장률 둔화로 주택가격 변동률은 모두 하락하지만, 인구감소로 인한 하락 효과가 상대적으로 더 큰 것으로 나타난다. 2035년 신규주택 준공 실적도 현재보다 8~10% 가량 감소할 것으로 전망된다.

2035년 부동산시장에서는 주택수요가 감소하고, 주택의 이용과 거주라는 인식이 확산되겠지만, 고령화와 저성장 등으로 주택가치 상승과 활용은 지속될 전망이다. 또, 공유주택, 서비스 레지던스 등 다양한 유형의 주택공급이 확대되고, 주택시장의 지역적 차별화도 심화될 것으로 예상된다. 주거생활 및 기능 측면에서는 소형주택, 패시브 하우스, 월세시장 일반화, 1인당 주거면적 증가, 스마트주택·건강주택 공급 확대, 내진·방음·미세먼지·하차 등과 관련한 주택성능 향상 등이 미래 부동산시장의 모습으로 부각될 전망이다. 이러한 시장변화에 대응하는 부동산정책의 추진이 필요하다.

## 2. 부동산시장 안정을 위한 정책제언

### 1) 사회경제적 여건변화에 대응한 정책제언

#### (1) 정책제언 1: 인구 변화에 대응한 주거정책 추진

인구·사회분야의 변화로 인한 부동산시장의 영향을 최소화하기 위해 수요변화에 대응한 공급정책, 고령자 대상 주거복지 확충, 지방마을 소멸에 대한 적극적 대응이 요구된다. 또한, 인구감소에 따른 수요 감소에 대비하여 공급부분에 대한 세밀한 조정 작업을 추진할 필요가 있다.

2017년 말 기준, 주택보급률은 102%, 자가보유율은 60% 수준에 있다. 시장상황은 수요 뿐 아니라 공급과 연계되어 만들어진다. 국토교통부 제2차 장기 주거종합계획 수정계획에 따르면 주택수요는 2018년 40만에서 2022년에는 37만까지 감소한다. 동일

---

한 가정과 방법을 적용할 경우 2027년 주택수요는 36만 이하로 감소하게 되고, 2035년에는 다른 환경여건의 변화가 없다면 33~35만 수준에서 수렴될 것으로 예상된다.

장래 수요의 감소가 예상되는 상황에서 공급의 규모나 내용을 조절해나가는 정책이 요구된다. 신규 주택수요가 유지될 수 있는 향후 기간 동안 물량위주의 공급방식에서 벗어나 공급시스템 자체를 수요맞춤형으로 개편하고, 도시 내 재정비와 신규 주택공급 그리고 공적임대주택 공급량에 대한 체계적 공급방식이 필요하다. 이를 위한 하나의 과정으로서 주택 선분양제를 후분양제로 전면 개편하고, 이를 지원하는 금융과 정책 개선을 추진하여야 한다. 도시인구 증가에 대비하여 도시 내 재정비 사업도 활성화하고, 사회적 비용을 줄이면서 도시 내 토지이용의 효율성을 올릴 수 있도록 도시공간 정책에 대해 재검토와 정비가 이루어져야 한다.

## (2) 정책제언 2: 고령인구 관련 주거 및 주거복지 정책 수립

고령화가 빠르게 진행됨에 따라 고령인구의 증가가 급격히 이루어지고 있다. 고령화의 진행 속도 문제도 중요하지만 전체 고령자 수 자체의 증가도 고려해야 한다. 현재는 부동산시장에서 다운사이징 등이 발생하고 있지 않으나 경제적 부를 축적하지 못한 세대가 고령화 될 경우 다양한 사회적 변화가 나타날 수 있다. 베이비부머 세대의 은퇴시기도 가까워져 오면서 부동산시장을 포함한 다양한 사회적 영향이 발생할 것으로 예상된다. 이에 대한 정책대응과 준비도 필요하다.

고령인구에 대한 주거복지정책은 물리적 불편을 해소하기 위한 장치를 설치하는 등의 일차원적인 방향성의 접근이 이루어지고 있다. 고령인구 증가에 따라 요양원, 실버주택 등 고령인구를 대상으로 한 주거복지에 대한 요구가 점차 증가할 것이다. 고령층이 거주할 수 있는 다양한 형태의 주거사업 전개가 필요하다. 사업의 방향성은 노인을 배려한 물리적 불편해소 차원의 구조설계 뿐 아니라 건강과 오락 등을 결합한 관리 운영까지 고려하여 확립되어야 한다.

고령인구의 경우 재가노인, 독거노인, 환자노인 등 다양한 형태로 존재한다. 이러한 고령인구 특성에 맞게 주거환경을 조성하는 정책 지원이 이루어져야 한다. 재가노인의

---

경우 주택연금 활용성을 높이고, 각 고령인구의 경제적 특성에 맞게 다양한 요양 및 주거상품을 개발해야 한다. 독거노인은 집단주거생활을 영위할 수 있도록 노인전용 임대주택 공급 등을 확대할 필요가 있다.

또한 ‘고령자가구 주거실태 및 생활복지조사(가칭)’를 정례화해 고령인구의 주거정책의 실효성을 높여 나가야 한다. 주거 뿐 아니라 환자노인들의 건강을 관리할 수 있는 관리운영이 결합된 주거복지체계를 지금부터 구축해 나가야 한다.

### (3) 정책제언 3: 주택개념, 유형, 주택통계 이용, 계약방식에 대한 새로운 제도적 기준 마련

주택유통 시스템 변화에 대한 대비가 필요하다. 모듈러 주택, 공유주택 등 다양한 주택유형이 시장에서 공급될 수 있도록 사업방식을 유형화하고 필요한 제도적 지원 장치도 마련하여야 한다. 또 개인 혹은 영세 규모에 머물던 부동산산업 분야에 새로운 비즈니스 모델을 구상할 수 있도록 환경을 조성·지원하고, 타 산업과의 융복합이 가능한 수준까지 육성할 로드맵도 마련하여야 한다. 특히, 부동산 스타트업에 대한 관심과 투자가 필요하며, 새로운 비즈니스 모델에 대비한 기존 제도, 법률, 보호장치 등의 유연화를 검토하여야 한다.

임대주택에 대한 인식도 산업적 차원으로 전환이 이루어져야 한다. 산업적 차원으로 임대주택을 이해하고 사업을 영위할 수 있는 제도적 기반을 재정비해야 한다. 장기적 관점에서 계획을 수립하고 단계적으로 추진할 방안 마련이 필요하다.

부동산 데이터도 일부 공기업이 보수적으로 관리하던 차원에서 벗어나야 한다. 정부와 공공중심의 관리체계에서 벗어나 민간이 적극적으로 투자하고, 발전시킬 수 있는 새로운 거버넌스 체계를 구축하는 것이 필요하다.

공유경제 및 공유화에 대한 인식 성장에도 적절한 대응이 요구된다. 현행 주택법령 등에서 주택이란 독립된 주거, 전용주거시설, 장기거주를 전제 하는 독립된 건축물로 규정하고 있다. 장애에는 현행 법령 틀에서 관리할 수 없는 공유 공간, 공유 계약 등에 대한 수요가 증가할 것이다. 법제도상 주택의 개념, 유형, 계약방식 등에 대한 보완이 필요한 부분을 발굴하고 개선하는 등으로 정책대응을 할 필요가 있다.

---

#### (4) 정책제언 4: 지방정부의 부동산정책 자율성 확대를 위한 이관 및 위임사무 정비

지방정부의 부동산정책의 권한 및 자율성 확대는 지방세 확충, 포괄보조금제 확대 등이 기반이 된다. 포괄보조금제 도입, 지방불균형 완화를 위한 지방재정제도 개선 등을 통해 지역상황에 맞는 차별화된 정책과 다양한 사업을 추진할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

부동산시장 안정을 위한 투기수요 억제 등과 같은 수요관리정책의 경우 지방정부의 이해와 상충되나 국가에서 추진할 필요가 있는 정책은 국가에서 지속적으로 추진함이 바람직하다. 장기적으로 중앙정부는 작은 정부를 지향하여 그 역할은 점차 축소하되 전국단위의 정책기조와 전략 수립, 조정자 역할 수행은 계속 되어야 한다. 반면, 실제 집행은 시도단위의 지방정부로 점차 이관 혹은 위임하는 것이 바람직하고, 이관이나 위임된 권한의 집행을 위한 적정 가이드라인도 반드시 제시하여야 한다.

이 외에도 부동산정책에서 협력적 거버넌스 확대를 위해 주택임대, 주택관리, 주택개보수와 관련된 사회적 기업 및 협동조합 설립이 활성화될 수 있도록 지원방안을 더욱 확대해야 한다. 주거복지 거버넌스 확대, 시군통합 등 지방행정체계 개편과 관련한 부동산정책의 시장영향력 및 정책과급효과 변화도 지속적으로 모니터링 하는 체계를 마련하는 것이 필요하다.

#### (5) 정책제언 5: 남북경제협력 시대 북한지역의 주택시장 개방에 대비

북한의 개방과 남북경제협력 확대로 주택건설이 활발해 질 것임을 외국의 사례를 통해 확인할 수 있다. 2008년 기준 북한 전체 가구수 588만 호(2008년 추정) 대비 주택수는 약 450만 호로 집계되어 주택보급률은 약 75% 수준이고, 2030년 기준 주택보급률 100% 달성을 위해서는 공급 부족분의 충족과 낙후된 주택 수준의 개선, 주택 노후화에 따른 재건축 등 총 450만 호를 공급하는 연간 60조원의 신규시장이 생성될 수 있을 것이기 때문이다.<sup>1)</sup>

---

1) 백광재, 2018, 건설, 역사의 순간, 저평가의 늪을 벗어나라, 교보증권.

---

## 2) 부동산시장 안정을 위한 정책제언

### (1) 정책제언 1: 소비자 지향의 주택공급 환경 확대

인구감소, 가구구조변화 등 수요요인 변화에 맞춘 공급정책의 추진 필요성이 대두되고 있다. 후분양제도의 정착은 과도한 공급을 억제하고 시장의 상황에 맞춰 탄력적인 공급을 할 수 있는 좋은 대안이 된다.

후분양제 정착의 어려운 점으로 지적되었던 건축 시 금융조달 문제는 공공지원 민간 임대주택의 정책도입 시 활용하였던 리츠 구조를 통한 자금모집 방식 등의 발전으로 어느 정도는 해결 가능하다. 후분양에 따른 상환 불확실 기간이 길어지는 만큼 새로운 환경에 맞게 보증제도도 정비해야 한다.

고용·산업 부분에서도 기존에 수분양자가 리스크를 짊어지고 주택을 구매했던 방식에서 공급자가 리스크를 안고 사유화되던 자본차익을 가져가게 되면 건축물에 대한 품질향상 노력과 인력 투입이 많아 질 것이며 자본 차익부분을 고용 및 재투자를 통해 배분하여 선순환 구도를 창출할 수 있다.

### (2) 정책제언 2: 주택시장의 지역적 차별화에 대응

저출산·고령화, 저성장 지속 등으로 일자리와 교육·문화·의료 시설이 잘 갖추어진 도시로 인구가 지속 유입되고 있다. 인구의 편중은 주거불안, 기반시설 부족 등으로 인한 생활불편의 원인이 되지만 유출지역에서는 공동체 해체, 빈집 증가, 지역 소멸의 원인이 된다. 이로 인해 수요가 풍부한 도시지역의 부동산가격은 상승하고 지역시장의 침체는 더욱 가속화될 수 있다.

문제가 되는 것은 가격 자체보다 침체된 지역부동산을 처분하여 도시로 이주할 경우, 이주민들이 주거비 부담으로 인해 제대로 된 정착이 차단당하거나, 자칫 도시 빈민 혹은 도시 난민으로 내몰릴 가능성이 발생할 수 있는 것이다. 부동산시장의 세분화, 국지화는 시대적 흐름이다. 다만, 빠르게 진행되고 있는 차별화 양상을 다소 늦추거나, 지역에 머물기를 원하는 주민을 위한 지원이 소홀해지지 않도록 하는 노력이 필요하다.

---

차별화되고 있는 지역 부동산시장에 대응하기 위해서는 수요와 공급의 미스매칭을 줄이는 작업이 우선되어야 한다. 무분별한 공급은 지역 부동산시장에 미분양주택만 양산한다. 인구 및 가구 여건이나 노후주택에 대한 분석 등을 통해 필요할 경우 주거환경 개선사업이나 재개발사업을 통해 부족한 기반시설 등을 제공하여 이주를 지연시키고 신규 유입을 늘리는 것이 바람직하다. 아울러 이 과정에서 발생할 수 있는 있는 개발이익이 제3자에게 불로소득으로 가지 않도록 철저히 환수하는 장치 마련도 필요하다.

청년층, 중장년층, 노년층별로 교육, 취업, 의료, 주거 등 인구이동을 유발하는 요인이 다르기 때문에 지역적 인구구성을 파악하고 이동요인에 따른 대책을 마련하는 것이 중요하다. 또한, 지방별로 문화의 특별함을 강조할 수 있는 특화된 문화도시를 만드는 것도 지역 부동산시장 차별화 심화를 지연시킬 수 있는 하나의 방편이 될 수 있다.

### (3) 정책제언 3: 지방마을 소멸로 인한 지역 부동산시장 붕괴에 대비하는 정책 추진

인구가 감소하고 고령화되고 있는 지방마을에서는 체계적인 지방마을의 관리와 소멸 유도가 중요한 이슈로 떠오를 수 있다. 체계적인 지방마을의 소멸에 대한 대책을 마련하기 위해서는 지역균형발전과 인구집중을 통한 규모의 경제 달성을 동시에 이루기 위한 방안의 추진이 필요하다.

인구의 분산과 마을의 소멸은 주거시설의 문제에 해당한다. 소수의 고령가구가 모여 사는 시골 같은 경우, 주거시설의 집단화 및 노인전용 임대주택 공급 등을 통한 주거복지 재정비가 필요하다.

물리적 측면의 정비와 더불어 공동화 현상으로 발생하는 빈집과 유휴 인프라 시설의 정비를 위한 제도적 측면의 개선도 동시에 이루어져야 한다. 일본의 경우 빈 대지의 세율이 주택용지에 대한 세율보다 높아 빈집을 정비하지 않고 놔두는 경우가 많아 사회적 문제로 대두되고 있다. 우리의 경우에도 토지세율이 주택이 있는 토지의 세율보다 높아 동일한 문제가 발생할 여지가 있다.<sup>2)</sup>

---

2) 건물이 없는 나대지에 대해서는 재산세를 종합합산과세하고, 종합합산과세 대상 토지는 종합부동산세 과세대상이다.

---

#### (4) 정책제언 4: 도시 및 주거정비사업 체계 개편

인구구조 변화와 주거이동으로 발생할 도시화와 공동화 두 양단 현상에 대비하여야 한다. 도시 내 재정비는 기존의 도시재생사업을 통한 지역정비사업과 더불어 효율적인 재개발·재건축 지원을 통한 중심지 이용강도를 높여 앞으로 발생할 도시화 현상에 대비하는 공간구조의 재편이 필요하다. 또 도시경제 측면에서 해당 도시의 부동산시장 안정과 정비사업 추진순위 등을 결정하기 위해 정비사업이 미치는 시장 파급효과를 사전에 분석하는 부동산·도시경제 모델이 구축되어야 한다. 이 모델을 통해 도시·군 관리계획 수립시 정비사업 대상 및 시기를 결정하는 데 많은 도움을 받을 수 있다.

지방마을 소멸 등으로 발생할 공동화 지역의 경우, 빈집정비 체계를 마련하고 세제 개편 등 정비와 관련된 연계요소 들의 대한 개편을 통해 체계적으로 정리해 나가는 것이 바람직하다.

#### (5) 정책제언 5 : 통합 빅데이터 인프라 구축 및 활용 지원

현재 부동산정보는 공공과 개별 민간기관에서 분산·관리되고 있어 정보 간 불일치, 신뢰성 및 활용성 저하 등의 문제를 초래하고 있다. 부동산 가격, 금융정보, 세금, 범죄율, 학군 등의 정보를 결합한 DB 구축 및 데이터시장 조성을 위한 통합 인프라 구축 및 지원이 이루어져야 한다.

### 3) 주거복지 향상과 주거기능 증진을 위한 정책제언

#### (1) 정책제언 1: 주거정책에 세대별 주거소비패턴 반영

세대별 주거소비패턴의 차이가 존재하고, 주거소비면적, 자가율, 가구주율 등의 지표가 다르게 나타난다. 주택을 소비하는 주 세대층의 변함에 따라 선호하는 주거의 특성도 동시에 변동한다. 저출산, 비혼 등으로 인한 시장 전체적 수요변화 뿐 아니라 각 세대별 특성과 새롭게 등장하는 라이프 스타일을 반영한 주택공급 방안을 고려할 필요가 있다.

---

## (2) 정책제언 2: 주거서비스 향상을 위한 기준과 기초자료 구축

기존의 주거서비스 수준을 판단하는 지표는 면적과 같은 물리적 크기와 상태에 관한 지표위주로 평가되어 왔다. 1~2인가구의 증가, 라이프스타일의 변화, 외국인 증가에 따른 다문화 사회의 도래 등으로 새로운 주거문화에 대한 요구가 다양화되고 있다. 앞으로는 구조수준, 문화요인 반영정도와 같은 질적인 평가도 동시에 이를 수 있는 기준 수립이 요구된다.

특히, 외국인 증가에 따른 다문화 확산에 대응하기 위해 외국인의 주거수준에 대한 기초통계자료를 수집 및 구축하고, 금융서비스의 활용 등 주거 서비스의 수요계층으로 편입하기 위한 정책개발 연구의 수행이 활발하게 이루어지도록 하는 지원이 필요하다.

## (3) 정책제언 3: 주택등급·인증제도 강화 및 관련 정보제공 의무화, 기후변화에 맞게 기존 건축 기준에 대한 개선 등

과거 부동산 거래시 에너지 평가서 첨부가 의무사항이었으나 업계의 강력한 반발로 변경된 전례가 있다.<sup>3)</sup> 여건변화를 반영하여 ‘녹색건축인증제’ 같이 거주자들 중심의 실내 쾌적도 등급 등을 지침으로 마련하여 운영하고, 이를 일반 소비자들이 잘 파악할 수 있도록 관련 정보제공을 거래 시 의무화하는 방안을 검토할 필요가 있다.<sup>4)</sup>

또한, 주택건축 등에 관한 기존 기준들 가운데 기후변화에 적합하지 않게 설계된 부분을 찾아내어 기후변화에 적응 가능하도록 개선해야 한다. 기존 건축물은 각 건축물이 변화하고 있는 환경에 적응할 수 있도록 유지보수 기준을 제공할 필요가 있다.

## (4) 정책제언 4: 패시브하우스 등 보급 확대를 위한 기준 정비

패시브하우스는 공기의 뜨겁게 하거나 차갑게 하여 건물이 일정한도를 유지할 수 있

---

3) 공인중개사 협회(<http://www.kar.or.kr/pnews/noticeview.asp?notice=1371>, 2018.6.19.)

4) 녹색건축 인증 기준: 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제6조제2항, 제8조제1항, 제10조제2항, 제11조제2항, 제12조제4항, 제14조제1항·제2항·제5항, 제15조제4항에 근거(국토교통부 행정규칙, 국가법령정보센터)

---

도록 에너지를 자체적으로 생산하는 것이 아닌 기존의 내부 열을 얼마나 잘 차단하고 이를 효율적으로 사용하는 것에 초점이 맞춰져 있다. 규격이라기보다는 개념에 가깝기 때문에 아직까지 완벽한 패시브하우스라고 정의할 만한 건축물은 존재하지 않는다.

유럽연합에서는 패시브하우스에 대한 규정이 존재하지만, 명확한 지침이 담긴 규정은 아니기 때문에, 각 나라의 입법 하에 독자적으로 규정을 정하여 패시브 공법을 이용한 건축물을 확대하고 있다. 독일의 경우 1977년 단열규정(Wärmeschutzverordnung : WSV0)을 시작으로 WSV084, WSV095로 기준을 강화하면서 건축내부의 난방에너지 수요를 감축하는 기준을 강화하고 있다. 2002년에는 에너지절약규정(Energieeinsparverordnung: EnEV)을 제정하여 난방에너지 뿐만 아니라 건축에서 사용하는 건축에너지 사용을 2014~2016년까지 절감하도록 기준을 강화하였다.

각 규정은 제시한 기준보다 더 낮은 에너지를 사용하는 것을 선호한다(하단 우측 그림 흰색선 아래). 현재 EnEV 보다 더 강화된 건물에너지규정(GebäudeEnergieGesetz : GEG)에 대해 논의 중이다. 이와 같은 규정들은 에너지 절감뿐만 아니라 거주민의 건강상의 문제도 발생하지 않도록 신중히 고려하여 결정하도록 하고 있다.<sup>5)</sup>

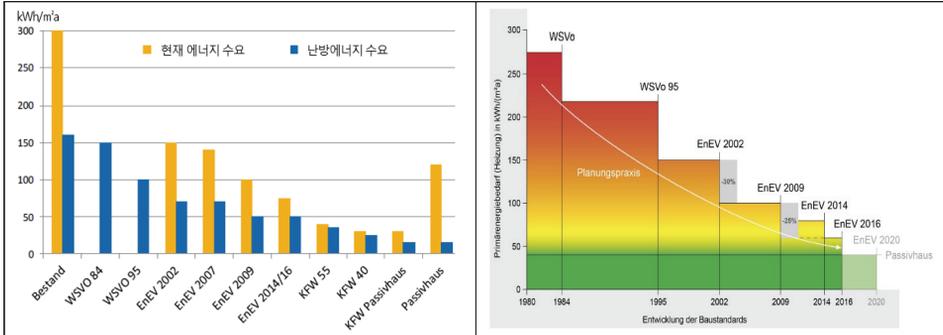
우리나라의 경우 단열에 대한 부분은 철저하게 접근하지만 건물에서 열이 나가는 기밀에 대해서는 소홀하기 때문에 향후 미래주택에서는 단열뿐만 아니라, 에너지효율 기준을 강화 적용한 주택건설 기준이 필요하다.

패시브하우스의 보급 확대를 위해서는 패시브하우스를 건축하는데 소요되는 비용을 재정지원하는 제도 및 인증방안도 마련되어야 한다. 독일의 경우 국가재건은행(Kreditanstalt für Wiederaufbau: KfW)이 제정한 규정을 만족하면 일반인, 민간기업 구분 없이 재정지원이 가능하고, 높은 규정을 준수하여 건물을 건축할 경우 재정지원을 추가하고 있다. 패시브하우스 인증을 위한 기관으로는 패시브하우스협회(Passive House Institute: PHI)가 있으며, 관련규정에 적합한 건축물, 제품 등에 에너지 절감 인증서, 단열인증서 등을 부여하고 있다.

---

5) 실내 내부 벽의 온도를 17℃로 맞추어 결로를 방지함으로써 곰팡이가 생기지 않도록 하는 규정, 환기시설이나 난방시설의 가동으로 인한 소음이 발생하지 않도록 하는 규정 등이 있다.

그림 6-1 | 에너지 수요 표준 기준



자료: Schöck GmbH, 'Schöck Isokorb® für Neubau und Sanierung' p.3-4.

### (5) 정책제언 5: 노후 공동주택 주거성능 개선 방안마련

공동주택의 주거성능 개념 및 성능수준의 차이를 보면, 공동주택의 주거성능은 준공 시점의 성능과 사회적 요구 성능으로 구분할 수 있다. 특정 공동주택의 경우, 준공시점의 성능 수준은 일정하게 정해져 있으나 준공이후 시간 경과에 따라 사회적 요구 준공 수준은 상승하게 되는 사례가 흔히 나타난다. 시간경과에 따라 저하된 준공시점의 성능을 다시 회복하기 위해서는 수선이 필요하다. 입주자의 거주기간 경과와 함께 지속적인 장기 수선이 필요한 이유다.

시간경과에 따라 변화하는 사회적 요구 성능에 맞추어 공동주택의 성능을 향상시키기 위해서는 대규모 공사가 불가피하다. 이러한 주거의 성능개선은 장기수선충당금을 기반으로 시행되는 장기수선과 달리 많은 추가적인 재원의 투입이 요구된다. 따라서 주거성능 개선을 시행하기 이전에 적절한 사업범위 결정과 이에 따라 발생하는 재원의 마련이 이루어져야 한다.

대규모 주거성능 개선은 노후주택단지가 대상이 될 수밖에 없다. 당장의 직접적인 주거성능 개선은 입주민에게 큰 부담이 될 것이다. 주거성능 개선을 위한 시범사업 확대로 소요비용 규모 추정을 위한 방법론 정립, 준공시점부터 안정적으로 재원을 비축하기 위한 방안 마련에 대한 검토가 필요하다.

표 6-1 | 2035년의 부동산시장 전망과 정책제언

2035년의 부동산시장 전망	부동산시장 안정을 위한 정책제언	관련 법령
<b>부동산시장 측면</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>주택가치 상승과 활용 지속</li> <li>니즈에 부합하는 다양한 유형의 주택공급 확대</li> <li>주택수요 감소</li> <li>주택시장의 지역별 차별화 심화</li> <li>부동산 거래 등에서 비대면 거래 증가</li> <li>중개업의 역할과 형태 변화</li> <li>교외지역 주택수요 증가, 대로변 수요 감소</li> <li>신기술 도입으로 인한 주택가격 상승</li> <li>모듈러주택 공급으로 주택건축 가능지역 확대</li> </ul>	<b>사회경제적 여건변화에 대응한 정책제언</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>인구변화에 대응한 주거정책 추진</li> <li>고령자 주거 및 주거복지 정책 수립</li> <li>주택의 새로운 제도적 기준 마련</li> <li>부동산정책 이관 및 위임사무 정비</li> <li>남북협력시대 주택시장에 대비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택법(제54조 등), 동법 시행령(제58조 등)</li> <li>주거기본법(제5-6조, 제16조 등), 동법 시행령(제2조 등)</li> <li>장애인·고령자등 주거약자지원에관한법률(제5조~제10조 등)</li> <li>택지개발촉진법, 도시개발법 등</li> </ul>
<b>주거생활 측면</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1인당 주거면적 증가 및 월세중심 시장</li> <li>빅데이터 기반 개인 맞춤형 주거서비스 제공</li> <li>주거서비스 다양화</li> <li>새로운 주거시설 시장 형성</li> </ul>	<b>부동산시장 안정을 위한 정책제언</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>소비자 지향의 주택공급 환경 확대</li> <li>주택시장의 지역적 차별화에 대응</li> <li>지역 시장 위기에 대비한 정책 추진</li> <li>도시 및 주거정비사업 체계 개편</li> <li>통합 빅데이터 인프라 구축 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택법(제66조~제77조 등), 동법 시행령 등</li> <li>공동주택관리법을 및 시행령, 도시및주거환경정비법 및 시행령</li> <li>주택법(제88조), 동법 시행령(제89조) 등</li> </ul>
<b>주거유형과 성능 측면</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>성능기반 주택가치 증시(패시브 하우스 등)</li> <li>주택자체 및 제품의 다양화와 표준화</li> <li>재해위험 지역 주택가치 하락 및 비용부담 증가</li> </ul>	<b>주거복지 향상과 주거기능 증진을 위한 정책제언</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>세대별 주거소비패턴 반영</li> <li>주거서비스 향상 기준과 자료 구축</li> <li>주택등급·인증제도 강화 등</li> <li>기후변화에 맞게 건축기준 개선 등</li> <li>패시브하우스 등 보급 기준 정비</li> <li>노후 주택 주거성능 개선 방안 마련</li> <li>IT기술 확산을 고려한 정책적용 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거기본법(제5조, 제17조~제22조) 및 동법 시행령 등</li> <li>주택법(제51조, 제70조)</li> <li>에너지절약형친환경주택 건설기준, 장수명주택건설·인증 기준, 건축물 에너지절약 설계기준, 녹색건축인증기준 등</li> <li>공동주택법(제29조, 제34조 등) 및 동법 시행령, 주택법(제54조)</li> <li>주택법(제88조), 동법 시행령(제89조) 등</li> </ul>
<b>부동산정책 측면</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>주거의 공공성 강화를 위한 정책 지원</li> <li>리스크 관리 위한 금융소비 대상 확대</li> <li>빅데이터 이용한 시장위험 분석 및 정책 대응</li> <li>빅데이터 기반 수요 및 공급 예측력 향상</li> <li>지방의 부동산정책 권한 확대</li> <li>지역별로 차별화된 부동산정책과 제도</li> </ul>		

자료: 저자 작성

---

## (6) 정책제언 6: IT기술 확산 패턴을 고려한 정책 적용

구도심에서는 신기술을 받아들이고 상용화되기까지 시간이 오래 소요된다. 신기술 도입에 관한 정책은 도심에서 먼저 접목이 되어서 확산이 되는 형태로 발전할 필요가 있다. 일례로 스마트 그리드 실증단지 사업을 추진할 경우, 단독주택 위주의 생활단지이고 수요가 적으면 뚜렷한 성과를 보이기 어렵다.

## 3. 연구의 학술적·정책적 기대효과

### 1) 학술적 기대효과

이 연구는 그동안 연구가 부족했던 장기적인 시각에서 부동산시장에 영향을 미치는 트렌드와 이슈를 종합하여 구체화하였다는 점에서 다음과 같은 학술적 기여가 예상된다. 첫째, 부동산시장을 둘러싼 관련 분야와 주요 트렌드를 종합하고, 미래 부동산시장의 평가기준을 시장성, 공공성, 편의성으로 균형감 있게 설정하여 접근한 점은 이 연구의 학술적 성과라 할 수 있다.

둘째, 그 간 소홀 했던 부동산시장 및 정책분야에 대한 미래연구 활성화로 부동산 미래학의 정립 기회를 제공하는 기제가 될 것으로 기대된다. 이 연구를 통해 미래 부동산 시장연구를 위한 연구방법론 제시 및 주택산업과 관련 산업의 융복합 개발관련 연구의 활성화, 지속가능한 사회와 주거문화 등 다양한 후속 연구가 이루어질 수 있을 것이다.

셋째, 질적 연구·양적 연구방법론을 적절히 조합하여 객관적으로 관련 이해관계자의 의견을 수렴하기 위해 노력하였고, 향후 부동산시장의 순환적 흐름과 전망 결과를 제시하여 중장기 적인 측면에서의 관련정책을 수립할 수 있는 기반을 조성하는 데 크게 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

이상의 학술적 성과 외에 이 연구는 부동산정책의 파급효과를 측정할 수 있는 계량적 기법 혹은 부동산정책 효과의 계량화에 대한 학술적 연구의 필요성도 제기한다. 부

---

동산시장 안정을 위해서는 적정 강도의 정책, 지역과 계층에 맞춘 정책의 집행이 요구된다. 이를 위해서는 정책의 수준이나 효과를 계량화 하는 연구가 반드시 선행되어야 하기 때문이다.

## 2) 정책적 기대효과

향후 부동산정책은 단기적인 측면에서의 대응도 중요하나 장기적인 시각에서 확고한 기본방향을 가지고 이루어져야 한다는 측면에서 이 연구는 관련 정책의 기초자료가 될 수 있다. 이 같은 관점에서 볼 때, 이 연구는 다음과 같은 정책적 기여를 할 것으로 기대된다.

첫째, 이 연구는 미래사회와 부동산시장의 변화 이슈 도출, 장기적 관점에서 부동산시장 미래상과 주거정책을 위한 결정 기반 마련 지원, 정책의 일관성 유지 등에 기여할 것으로 기대된다.

둘째, 사회경제적 여건변화, 부동산시장 안정, 주거복지 및 주거기능 등 다각적인 시각에서 정책과제를 제시함으로써 정책담당자들이 장기적으로 부동산시장의 바람직한 미래상을 마련하고 정책의 일관성을 유지해 나가는 데 기여할 것으로 기대된다.

셋째, 특히 2차연도(2019년)에 수행 계획인 가상실험 모형은 부동산시장 매커니즘 변화에 따른 시장 변동성을 사전에 측정할 수 있는 정책의사결정 시뮬레이션 모형을 개발하여 제공함으로써 정책담당자가 사전에 정책효과를 파악하는 기제(Tool)를 제공할 수 있을 것으로 판단된다.

넷째, 경제적으로는 주택가격과 수급 변화정도를 파악하여 적정하게 관리해 나갈 때 부동산시장에 미치는 정(+)과 부(-)의 영향을 측정할 수 있고, 정책변화에 따른 건설투자 등 거시경제에 미치는 영향 등도 사전에 파악할 수 있어 경제적 효과가 극대화되는 정책 패키지의 수립을 적극 지원할 것으로 기대된다.

다섯째, 사회문화적으로는 부동산에 대한 인식변화와 주택이용 변화 정도를 제시함으로써 소비자 니즈에 입각한 부동산정책을 정책담당자들의 수립하는 데 기여한다.

---

특히, 미래 부동산시장을 판단하는 척도가 될 수 있는 평가기준에 대해서는 많은 전문가들이 현재의 시장성 비중이 감소하고, 공공성과 편의성의 중요도 비중이 매우 커질 것으로 보았다. 이는 투자 대상이었던 부동산에 대한 인식이 지속적으로 거주와 이용의 대상이라는 인식으로 변화해 갈 것이라는 것을 의미한다. 이러한 연구결과는 정책담당자가 중장기적인 주거문화의 변화 등을 파악하고, 그에 맞춰 정책을 수립하는 데 도움을 준다.

마지막으로, 행정적 효과는 지방으로 이관 및 위임되는 부동산정책과 관련한 사무의 건수와 내용 등을 통해 효과를 측정할 수 있다. 2035년까지는 주거복지, 임대주택 공급 등에서 많은 권한의 이관이 이루어질 것으로 기대된다.

#### 4. 연구의 한계와 향후 계획

미래 연구는 문헌과 전문가의 식견에 기댈 수밖에 없다. 다른 미래연구와 마찬가지로 이 연구도 많은 전문가와 문헌의 도움을 받았다. 덕분에 중요한 트렌드가 제시되었고, 또 그에서 파생되는 많은 이슈들이 다루어졌다. 많은 정보를 통해 부동산시장 미래 트렌드 등을 발굴하였지만, 트렌드와 이슈가 부동산시장에 영향을 주는 요소인지는 명확한 분석이 이루어지지 못한 한계가 있었다. 그 이유는 선정된 주요 변수들을 이용하여 분석할 수 있는 원시 데이터의 부족 때문이다.

이 연구는 부동산시장의 미래상을 분석하기 위한 1차년도 연구에 해당한다. 2차년도(2019년)에는 1차년도 연구의 한계를 보완 발전시키는 진일보한 연구가 수행될 것이다. 이를 위해 정량적 분석과 함께 정성적 분석도 풍부하게 가미할 계획이다.

먼저, 시뮬레이션을 통한 시장변화상 제시, 부동산시장 불확실성을 감소시키기 위한 정책과제 제안에 중점을 두고 추진할 계획이다. 융복합 연구를 수행하고, 문헌연구와 사례조사도 적극 수행하여 연구의 구체성을 제고시켜 나갈 것이다. 주요 기관 및 문헌에서 제시하고 있는 미래 주거기술과 환경 등 실제적 적용사례에 대한 조사 분석이 대

---

표적인 방안이 될 수 있다.

두 번째로, 2차연도 연구에서는 부동산시장 내부 요인의 변동에 대해 더 심도 있게 다루고, 이를 기반으로 시뮬레이션 모형을 개발 및 구축할 예정이다. 시뮬레이션 모형은 시나리오별 장기 예측이 가능한 모형을 구축하고, 정성적 측면에서 부동산시장 미래 모습을 다양한 의견수렴을 통해서도 제시할 계획이다. 이를 위해 시나리오 기법 적용 및 사회경제적 영향 시뮬레이션 모형 개발 등을 수행할 예정이다. 인구 및 사회경제적 환경변화를 반영한 시나리오 작성 등 다양한 미래예측기법을 활용하여 트렌드 및 이슈에 따라 도출된 변동요인이 시장에 미치는 영향을 시나리오별로 시뮬레이션하여 장점 극대화와 단점 최소화 방안을 정책과제로 제안할 계획이다.

세 번째로, 부동산시장 구조 변화 전망과 2035년의 부동산시장을 구체적으로 제시할 것이다. 중장기 부동산시장 매커니즘 변화에 기반한 바람직한 부동산시장 미래상을 '2035 부동산시장 미래보고서'란 장 제목으로 구성하여 제시할 계획이다.

---

## 참고문헌

REFERENCE



### 【 인용문헌 】

- 강승준. 2018. 블록체인 기술의 이해와 개발 현황 및 시사점. 정보통신산업진흥원. 이슈리포트 2018-제13호
- 강은나 외. 2014. 초저출산·초고령 사회의 위험과 대응전략4. 세종: 한국보건사회연구원.
- 국민경제자문회의. 2018. 중장기 부동산시장 전망과 정책과제.
- 국정브리핑 특별기획팀. 2007. 대한민국 부동산 40년. 서울: 한스미디어
- 국토교통부. 2015~2017년. 주거실태조사
- \_\_\_\_\_. 2016. 국토교통비전 2045 수립을 위한 연구. 세종
- \_\_\_\_\_. 2013. 제2차 장기 주거종합계획 수립 연구. 세종
- \_\_\_\_\_. 2018. 제2차 장기 주거종합계획 수정보완 연구. 세종
- 국토교통부 보도자료. 2003~2017년. 세종
- 김광섭. 2016. 빅데이터산업의 부상 및 시사점. 산업은행 산은조사월보. 이슈분석 제 731호.
- 김동규 외. 2018. 4차 산업혁명 미래일자리 전망. 서울: 한국고용정보원.
- 김별. 2012. 친환경 에너지 주택을 위한 패시브 디자인 요소와 방향에 대한 연구.
- 김병국·고경훈·박해욱·안영훈·하동현. 2010. 2020년 지방자치제도 발전모형. 한국지방행정연구원.
- 김순은. 2017. 우리나라 지방분권의 과제. KIPA-KAPA 정부혁신 Forum: 제3차 지방분권 개혁의 과제 포럼 자료집.
- 김용창·이성호. 2010. 미래예측기법을 이용한 주택의 미래분석. 지리학논총 제55, 56권:69-90. 서울: 서울대학교

- 
- 김정호. 2007. 주택정책의 민간화와 지방화를 앞당기자. 주택연구 제15권 제3호: 5-18.
- 김지은·변서경. 2016. 미래 주거트렌드 연구. 서울: 주택산업연구원.
- 김진하. 2017. 제4차 산업혁명 시대, 미래사회 변화에 대한 전략적 대응방안 모색. 한국과학기술기획평가원
- 노영학. 2013. 인구구조변화와 부동산 정책대응. 한국공인중개사협회.
- 미래창조과학부 미래준비위원회. 2015. 미래이슈 보고서. 10년 후 대한민국. 경기 박광동. 2017. 4차 산업혁명시대의 부동산 등기제도의 변화 전망과 과제. 건국대학교 법학연구소. 일감부동산법학 제15호
- 박소정·박지윤. 2017. 인슈어테크 혁명: 현황 점검 및 과제 고찰. 서울: 보험연구원. 2017-11
- 박창석. 2014. 기후변화 영향과 적응. 한국환경정책평가연구원. 한국의 사회동향 2014. 통계개발원
- 박흥기·장우석·이진하. 2017. 4차 산업혁명에 따른 금융시장의 변화. 서울: 현대경제연구원.
- 배재현. 2016. 민관협력 재난대응거버넌스 구축방안. 2015년도 국정감사 시정 및 처리결과 평가보고서 제9호.
- 백광제. 2018. 건설, 역사의 순간, 저평가의 늪을 벗어나라. 교보증권
- 봉인식. 2013. 공공임대주택 정책에 대한 중앙과 지방정부의 역할 재편 가능성에 대한 연구. 주택도시연구(SHURI) 제3권 제2호:23-29.
- 서정섭. 2017. 지방 재정분권 확대방안. 열린충남 봄호. 충남발전연구원
- 성지은·박인용. 2013. 저성장에 대응하는 주요국의 혁신정책 변화분석. 과학기술정책연구원, Issues&Policy 2013
- 송병준 외. 2006. 한국산업의 발전비전 2020. 세종: 산업연구원.
- 심상달 외. 2017. 돌봄서비스 분야에 대한 사회성과연계채권활용방안. 서울: 서울특별시 사회적경제지원센터

- 
- 유선종·노민지. 2018. 지방소멸 어디까지 왔나. 매일경제신문사.
- 유정인. 2017. 문재인 정부의 자치분권 추진방향과 과제. 월간 국토 12월호. 국토연구
- 윤덕룡·이동은. 2016. 고령화시대 주요국 금융시장 구조변화 분석과 정책적 시사점.  
세종:대외경제정책연구원. 16-03
- 윤성훈 외. 2011. 저출산·고령화와 금융의 역할. 서울: 보험연구원. 2011-4
- 윤주선. 2016. 융복합시대의 주택산업 전망. 건설주택포럼 창립 20주년 기념 논문집.  
서울: 주택산업연구원.
- 이광형. 2016. 10년 후 대한민국 뉴노멀 시대의 성장전략. 경기 과천: 미래창조과학부.
- 이민호 외. 2014. 중앙-지방간 효과적인 협력체계 구축방안의 모색. 지방정부연구  
18(1). p.122
- 이삼식 외. 2014. 초저출산·초고령화의 위험과 대응전략. 세종: 보건사회연구원.  
2014-22-1
- 이세정·전선하. 2012. 공장에서 만든 집 모듈러 주택. 주택문화사. 전원속의 내집.
- 이수옥·손경환·지대식·박천규. 2007. 부동산시장의 환경변화에 대응한 정책방향 연구: 인구와 가계자산 변동을 중심으로. 경기: 국토연구원.
- 이수옥 외. 2008. 주택정책평가모형 개발과 정책효과분석 연구, 국토연구원
- 이용우 외. 2009. 국토 대예측 연구(I). 세종: 국토연구원.
- 이윤희. 2014. 고령화 시대의 대안, 스마트 헬스케어. 한국개발연구원 경제교육 3월  
호: 24-25
- 이인근. 2016. 스마트하우징의 전망. 건설주택포럼 창립 20주년 기념 논문집.
- 이코노믹리뷰. 2018. 美 주택 지분공유 스타트업 등장. 2018. 2. 24.
- 이형찬. 2017. 제4차 산업혁명이 부동산산업에 미치는 영향과 대응 방향. 한국감정원  
부동산연구원. 부동산포커스 VOL. 104
- 정수진. 2017. 빅데이터로 부동산시장의 판을 바꾼다. Weekly KDB Report.  
2017. 9. 18.
- 정희남 외. 2014. 부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구. 세종: 국토연구원.

- 
- 조주현. 2011. 저출산·고령화 사회의 부동산 시장구조. 한국부동산연구원. 부동산연구. 제21권 2호:5-26
- 조한국. 2017. 4차 산업혁명에 따른 미래사회와 교육환경의 변화, 그리고 초·중등 과학교육의 과제. 한국초등과학교육학회, 초등과학교육 36-3
- 진미윤·김주진. 2014. 민관 협력 주거복지 지원 체계 구축 방안 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 최경석·배민정. 2017. 제로에너지 건축물 정책 및 동향. 대한설비공학회 2017 하계학술발표대회 논문집 290-293.
- 최문정 외. 2013. 2013 이슈별 미래예측 -100세시대 헬스케어 수요 및 대응방안 예측. 대전: 한국과학기술기획평가원.
- 최정일·이옥동. 2012. 한국과 일본의 인구구조 변화에 따라 향후 부동산 가격의 변동에 관한 연구. 아시아유럽미래학회. 유라시아연구. 제9권 제3호:129-147.
- 통계청. 2015. 세계와 한국의 인구현황 및 전망. 7월 8일 보도자료. 대전
- \_\_\_\_\_. 2017. 2017년 가계금융·복지조사 결과. 12월 20일 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2016. 장래인구추계:2015~2065. 12월 8일 보도자료. 대전
- \_\_\_\_\_. 2016. 2016년 인구주택총조사 전수집계 결과. 8월 31일 보도자료. 대전
- \_\_\_\_\_. 2017. 장래가구추계:2015~2045. 4월 13일 보도자료. 대전
- \_\_\_\_\_. 2018. 2017년 출생 사망 통계(확정). 8월 22일 보도자료. 대전
- 한국은행. 2017. 2016 국민대차대조표(잠정). 6월 14일 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2017. 인구구조 고령화의 영향과 정책과제. 서울: 한국은행 경제연구원
- 한국은행 경제통계시스템. <http://ecos.bok.or.kr/>.
- 허윤경. 2018. 일본 임대주택 기업의 비즈니스 모델 분석. 한국건설산업연구원
- 황종성. 2017. 인공지능시대, 부동산빅데이터의 융복합 활용. 한국감정원 부동산연구원. 부동산포커스 VOL. 107
- 환경부. 2016. 바로 알면 보인다. 미세먼지, 도대체 뭘까? . 환경부
- 행정안전부. 2017. 자치분권 5년 밑그림 나왔다. 10월 26일 보도자료.

---

\_\_\_\_\_. 2017. 협력 활성화로 지자체 상생·발전 이끌어 나간다. 5월 1일 보도자료.

Saaty. 2005. 네트워크 분석적 의사결정. 조근태 역. 동현출판사

Schöck GmbH. 2017. Schöck Isokorb<sup>®</sup> für Neubau und Sanierung

Mckinsey&Company. 2015. Four Fundamentals of Workplace Automation.

Manyika, James et al. 2011. Big data: The next frontier for innovation, competition, and productivity. McKinsey Global Institute.

### 【 관련문헌 】

국가법령정보센터. 녹색건축인증 기준 : 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제6조제2항, 제8조제1항, 제10조제2항, 제11조제2항, 제12조제4항, 제14조제1항·제2항·제5항, 제15조제4항

국가통계포털. <http://kosis.kr/index/>

국민은행 부동산 리브온. <http://nland.kbstar.com>.

국토교통통계누리. <http://stat.molit.go.kr/portal>

공인중개사 협회, <http://www.kar.or.kr/pnews/noticeview.asp?notice=1371>.  
(2018. 6. 19. 접속)

네이버. 네이버사전. <https://dict.naver.com/>

다음. <http://www.100.daum.net/매경시사용어사전>

법무부. 출입국·외국인정책본부. [www.immigration.go.kr](http://www.immigration.go.kr)

비즈한국, “OECD “한국 잠재성장률 추락” 전망, ‘코앞’ 경제성장률보다 심각”,  
<http://www.bizhankook.com/bk/article/15947>, (2018. 10. 19 접속)

중앙일보, [http://www.koreadaily.com/news/read.asp?page=8&branch=&source=&category=money&art\\_id=5828636/](http://www.koreadaily.com/news/read.asp?page=8&branch=&source=&category=money&art_id=5828636/) (2018. 6. 7 접속)

퓨처스윙 기법 정의 <http://bomb-watch-out.tistory.com/> (2018. 3. 6 접속)

한국감정원 부동산통계정보. <http://www.r-one.co.kr/rone/>

---

한국무역협회 무역통계정보시스템 <https://unipass.customs.go.kr>

한국무역협회(KOTRA). <https://news.kotra.or.kr/user>

OECD. 2018, “The Long View: Scenarios for the World Economy to 2060”,  
[https://www.oecd-ilibrary.org/economics/the-long-view\\_b4f4e03e-en](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/the-long-view_b4f4e03e-en),  
(2018. 10. 19 접속)

---

# SUMMARY

---



## Real Estate Market Trends and Issues for 2035

Lee Soowook, Park Chengyu, Kim Sungil, Kim Jeehye, Noh Minji, ITaLy,  
Jeon Sungje, Kang Sungwoo, Choi Jin, Hwang Gwanseok

**Key words:** Real Estate, Population, Housing Price, Household

The purpose of this research is to forecast the real estate market in 2035 in Korea. The real estate market is of course changed by its own factors, but it is even more affected by the environment surrounding the real estate market.

By analyzing the real estate market and its surrounding environment, we identified that convenience and publicness will be much more emphasized than they currently are in the real estate market going forward, and that this will be the most likely result from the changes in population and household structure arising from low birthrate and aging, as well as economic factors.

In the changes in population and household structure, aging, low birthrate and the increase of non-marriage and small-sized households with one or two members will largely affect the real estate market going forward in terms of marketability, publicness and convenience. The economic factors such as low-growth and deepening of polarization, shown in the form of polarization in income and assets and stagnant income increase, will affect marketability and

---

publicness and the expansion of rational consumption or sharing economy will be widely recognized as a major factor to evaluate conveniency in the real estate market going forward. Due to the internal factors in the real estate market, those variables such as the public housing stock, rental fee, housing type, homeownership and housing price are expected to be much more volatile in the future.

In the real estate market in 2035, the housing demand will decrease and the recognition of use and residence of housing will be more widely spread than ownership, but the increase of housing value will continue to remain due to aging and low-growth. Also, the supply of the diverse housing types such as sharing houses and serviced residences will increase and the differentiation in housing market will be regionally deepened.

With regard to residential living and function, the increase of small houses and passive houses, the generalization of the monthly rent market, the increase of living space per person, the expansion of supply for smart and healthy houses and the increase of housing performance related to earthquake resistance, soundproofing, fine dust, and defect are forecasted to be more important in the real estate market going forward. Therefore, we need to pursue the real estate policy in response to these market changes.

# 부 록

APPENDIX



## 1. 심층면담( IDI, FGI) 대상자 명단

분야	성명	소속	직위	수행일자
경제 · 산업 · 금융 분야	홍OO	이화여자대학교 경제학과	교수	5/28
	박OO	한국금융연구원	부연구위원	
	유OO	상명대학교 금융경제학과	교수	
	4/30	정OO	한국감정원	부장
		허OO	한국건설산업연구원	연구위원
		김OO	주택산업연구원	선임연구위원
		김OO	경기대학교	교수
	4/24	최OO	KCB 연구소	차장
방OO		한국주택금융공사	연구위원	
환경분야	김OO	프라운호퍼	부대표	5/14
	백OO	한국건설기술연구원	수석연구원	
	전OO	토지주택연구원	연구위원	
	채OO	한국환경정책평가연구원	선임연구위원	
IT기술분야	박OO	한국전자통신연구원	책임연구원	5/18
	임OO	한국토지주택공사 스마트도시개발처	차장	
인구·사회분야	이OO	한양대학교	교수	5/16
	조OO	대우건설	전무	
	5/23	조OO	서울대학교	교수
		주OO	한양대학교	교수
지방·행정분야	안OO	한국지방행정연구원	연구위원	5/15
	조OO	한국지방행정연구원	지방재정연구실장	
	5/17	김OO	서울대 행정대학원	교수

---

## 2. 심층면담 질문지

### 1) 연구 개요 및 용어 정의

#### (1) 연구 개요

- 사회경제적 패러다임 변화에 대응하고, 선진적 부동산시장관리와 정책을 추진하기 위해 부동산시장 변동요인과 정책과제를 담은 미래지향적 연구가 필요하나 미래 부동산시장 청사진과 안정적 시장관리방안을 담은 연구는 미흡한 실정
  - 과학기술, 의료 등 타분야는 4차 산업과 저성장에 신속 대응하기 위해 미래예측 역량을 강화하고 있으나, 부동산시장 분야에서는 미래의 시장 트렌드와 정책과제를 담은 연구가 충실히 이루어지지 못하고 있는 실정임
- 이 연구는 부동산시장을 둘러싼 사회경제, 산업 및 과학, 의료, 인구 등 제반 분야의 중장기적 변화와 트렌드가 부동산시장에 미치는 영향을 분석하여 2035년의 부동산시장의 미래상을 제시하고자 하는 것임
  - 부동산시장 유관분야\*별로 ① 해당분야의 트렌드 변화와 변동요인 발굴 ② 현 시점과 목표시점인 2035년에 1차, 2차 요인이 어떻게 변화하는지 분석(변동요인별 변화 수준 추정)
    - \* 산업, 경제, 금융, 환경, 정보통신기술, 교육, 사회문화, 인구, 행정, 남북관계 등 10개 분야 검토
  - 분야별 변동요인(1차, 2차)이 ① 부동산시장에 미치는 영향 관계 분석 ② 변동요인의 변화 정도에 따른 부동산시장의 변동 요인(변수=구성요소=매커니즘 작동원리)들의 변화 방향과 영향력 수준 분석(어떻게 변동하게 될 것인지 예측)
  - 부동산시장 구성 요소의 변동으로 예견되는 시장 트렌드와 주거안정을 위한 정책이슈(의제) 도출

---

## 2) 용어 정의

### ○ 메가트렌드

- 메가트렌드란 특정시기에 어떤 현상이 일정 방향으로 나가는 것으로, 시간적·공간적 제한이 있는 추세로 현재 진행 중인 변화이면서 동시에 미래로 계속 나가는 변화<sup>1)</sup>로 정의
- 이 연구에서는 메가트렌드를 분야별로 설정

### ○ 세부(하위)트렌드, 이슈

- 세부(하위)트렌드란 메가트렌드에서 파생되는 현상(하위 트렌드)으로 하위 트렌드별로 부동산시장과 관련해 나타나는 양상을 이슈로 정의

### ○ 부동산시장 변동 요인

- 변동(變動)은 기존의 방식과 관계에 변화를 가져오는 것이며, 요인(要因, factor)은 방식이나 관계의 성립시 영향을 끼치게 되는 중요한 인자 혹은 원인을 의미함
- 이 연구에서는 부동산시장 변동 요인을 세부(하위)트렌드별로 부동산시장과 관련된 관계에 변화를 초래할 수 있는 중요한 인자로 정의함
- \* 부동산 시장 변동 요인은 부동산시장이 형성되어 있는 관계(매커니즘)에 변화를 초래할 수 있는 것으로 일례로 수요와 공급, 가격, 금융대출 등을 들 수 있음

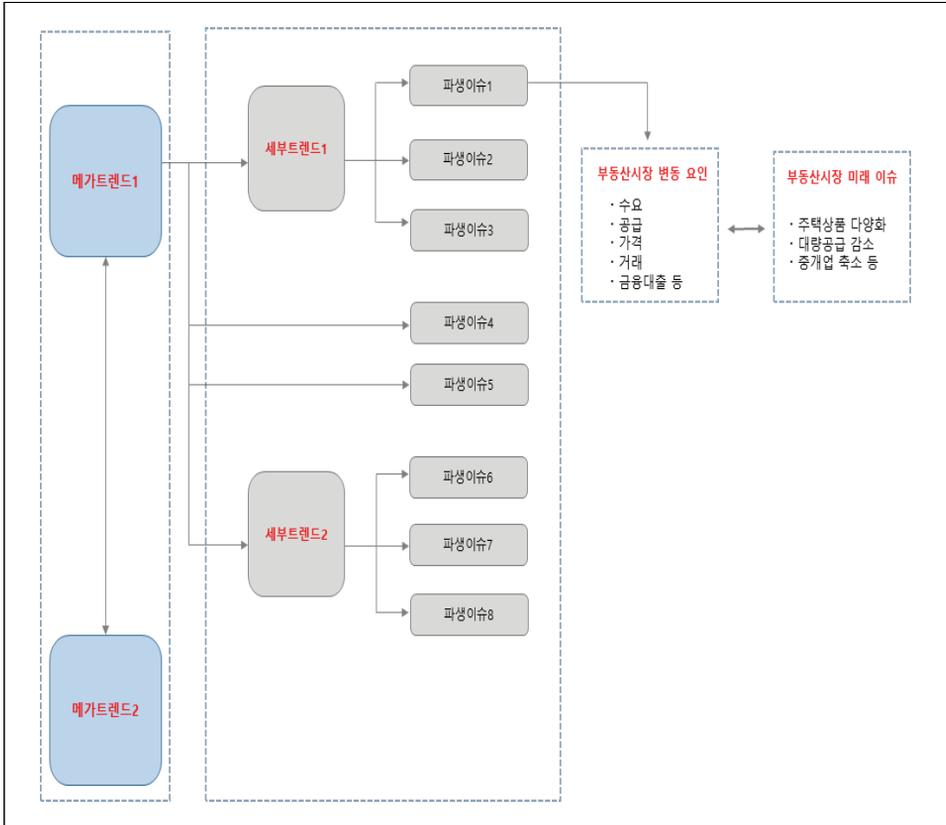
### ○ 부동산시장 미래 이슈

- 부동산시장 미래 이슈는 부동산시장 변동 요인(매커니즘 구성요소)에 영향을 주거나 받는 핵심요인으로 시장의 변화 양상 또는 행태로 정의<sup>2)</sup>

---

1) 이용우 외, 「국토 대예측(1)」, 2009., p.37에서 제시한 개념을 재인용 및 재정리

2) 이에 대한 발굴과 선정은 추후 전문가심층조사 등을 통해 정리한 후 이에 맞게 개념도 재정의



## 2) Focus Group Interview

본 Focus Group Interview를 통해 분야별 메가트렌드를 도출하고 → 메가트렌드에서 파생되는 세부트렌드를 도출하고 → 하위 트렌드별로 부동산시장과 관련해 나타나는 양상을 이슈로 그리고 이슈가 유발하거나 변화를 초래하는 부동산시장 변동 요인과 부동산시장 미래 이슈에 대한 의견을 수렴하고자 합니다.

---

### 3) 질문 사항

#### (1) ‘메가트렌드’ 관련

질문 1. 해당 분야의 메가트렌드는 어떤 것이 있습니까?

질문 2. 위에서 언급한 메가트렌드 중 타분야와 관련되어 있는 메가트렌드는 어떤 것이 있습니까?

질문 3. 질문 1에서 언급한 메가트렌드 중 미래 부동산시장(2035)에 영향을 줄 것으로 예상되는 메가트렌드는 어떤 것입니까?

#### (2) ‘세부트렌드’ 관련

질문 4. 질문 1-1에서 응답한 메가트렌드와 관련된 세부트렌드는 무엇이라고 생각하십니까?

질문 5. 각 세부트렌드 중 미래 부동산시장(2035)에 영향을 줄 것으로 예상되는 것은 무엇입니까?

#### (3) ‘부동산시장 변동요인’ 관련

질문 6. 각 세부트렌드와 현재 부동산시장과의 관계에 대해 어떻게 생각하십니까?

질문 7. 세부트렌드와 미래 부동산시장(2035)간의 관계를 변화시킬 변동요인은 무엇이라 생각하십니까?

질문 8. 각 부동산시장 변동 요인간의 관련성은 어떠합니까?

질문 9. 변동 요인별 영향력 정도에 대해 어떻게 생각하십니까?

---

#### (4) ‘부동산시장 미래 이슈’ 관련

질문 10. 각 변동 요인에 의해 발생하게 될 부동산시장의 미래 이슈는 무엇이라 생각하십니까

질문 11. 부동산시장 미래 이슈에 의한 시장 양상이나 형태에 대해 어떻게 생각하십니까?  
- 산업, 수요, 공급, 가격, 주택금융, 거래방식 등

질문 12. 각 부동산시장 미래 이슈간의 관련성은 어떠합니까

질문 13. 부동산시장 미래 이슈 중 가장 변화 정도가 클 것으로 생각되는 것은 무엇입니까

#### (5) ‘미래 정책 이슈’ 관련

질문 14. 메가트렌드 및 부동산시장 이슈 등을 고려할 때 미래 부동산정책의 이슈는 무엇이라고 생각하십니까

#### (6) ‘향후 대응방안’ 관련

질문 15. 미래 부동산시장의 변화를 반영하기 위해 부동산정책이 나아가야할 방향은 무엇이라 생각하십니까

질문 16. 혹은 어떤 사항들이 준비·반영되어야 한다고 생각하십니까

#### (7) 기타

질문 17. 위 연구와 관련하여 조언하고 싶으신 부분이 있으십니까

### 3. 미래주택시장 구상을 위한 전문가 설문조사(1차)

#### 미래주택시장 구상을 위한 전문가 설문조사

안녕하세요.

국토연구원은 국토자원의 효율적인 이용·개발·보전에 관한 정책을 종합적으로 연구함으로써 국토의 균형발전과 국민생활의 질 향상에 기여하기 위하여 설립된 국책연구기관입니다. 현재 우리 연구원에서는 2035년 주택시장의 미래상을 담아내는 “중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구”를 수행하고 있습니다. 그 일환으로 미래 주택시장의 변화요인이 될 트렌드와 주요 이슈에 대한 연구가 진행 중이며, 이의 효과적인 연구 수행을 위해 트렌드와 주요 이슈가 미래 주택시장에 미치는 중요도와 주택시장의 미래모습에 대한 설문조사를 시행하게 되었습니다.

귀하께서 응답하신 모든 내용은 본 연구를 위한 자료로서만 활용되며, 본 연구 이외의 다른 용도로 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 이에 진솔하게 응답하여 주시길 부탁드립니다. 응답내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의하여 본 연구 외에는 사용되지 않으며, 비밀이 보장됩니다.

조사에 참여해 주신 분께 **조사참여 답례비(신세계 상품권 50,000원)**을 핸드폰으로 전송해 드리고자 하니 다음 사항을 반드시 기입해 주시기 바랍니다.

개인정보 수집 동의여부	성명
<input type="checkbox"/> 동의 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음	
	핸드폰 번호

※ **개인정보 수집 동의여부**는 조사참여 답례비 지급을 위하여 귀하의 개인정보(성명, 연락처 등)를 사용하겠다는 내용에 대한 동의 여부입니다. **개인정보는 답례비 전송 후 자동 폐기됩니다.**

2018년 8월

주관기관	국토연구원 주택토지연구본부 연구책임자: 이수욱 선임연구위원, 박천규 연구위원 조사담당자: 노민지 책임연구원 044-960-0263, mjnoh@krihs.re.kr 강성우 연구원 044-960-0306, swkang@krihs.re.kr
------	---

소속 구분	① 교수    ② 연구직    ③ 공무원    ④ 부동산관련업    ⑤ 기타(    )
경력	① 1년 미만                      ② 1년 이상 5년 미만                      ③ 5년 이상 10년 미만 ④ 10년 이상 15년 미만                      ⑤ 15년 이상 20년 미만                      ⑥ 20년 이상
성 별	① 남자    ② 여자                      연 령                      ① 50세 미만    ② 50세 이상

## ◆ 조사 주제 정의 및 개념

○ 미래 주택시장에 영향을 미칠 것으로 판단되는 메가트렌드는 7개이며, 세부트렌드(주요이슈)는 잠정적으로 27개로 설정 하였습니다. 이에 관한 용어 정의 및 개념을 숙지하시고 설문에 응답해주시기 바랍니다.

구분	정의 및 개념
미래 주택시장의 영향	주택규모, 주택구조·성능, 주거환경, 주택의 가격·거래 등을 포괄하는 종합적 측면에서의 영향을 의미함

메가트렌드	세부트렌드(주요이슈)	정의 및 개념
• 인구 및 가구구조 변화	• 저출산 및 비혼 증가	· 초혼연령증가, 경제적 여건변화, 가치관의 변화 등 사회변화에 따른 출산율 감소와 비혼의 증가
	• 고령화 심화	· 생활수준의 향상, 의료기술의 발달, 저출산 증가 등으로 인한 고령인구 비율의 증가
	• 1~2인 가구 등 소형가구 증가	· 비혼, 이혼, 사별, 핵가족화 등 사회변화에 따른 1~2인 소형가구의 증가
	• 외국인가구 증가	· 이민 취업, 난민 등 다양한 이유로 국내에 유입되는 외국인 인구의 증가
	• 도시비도시간 인구분포 편차 심화	· 도시로의 이주 증가, 비도시권 고령화 등에 따른 도시비도시간 인구편차의 지속적 증가

메가트렌드	세부트렌드(주요이슈)	정의 및 개념
• 저성장 및 양극화 심화	• 소득정체	· 저성장으로 인해 물가상승에 비해 소득이 상대적으로 낮게 증가
	• 소득 및 자산 양극화	· 노동으로부터 얻는 소득과 보유하고 있는 자산을 기준으로 서로 다른 계층이나 집단 간에 격차가 발생하여 중간계층이 사라지고 계층이 양극단으로 쏠리는 현상 심화
	• 남북경제협력 강화	· 통일이 진행되는 과정에서 남한의 앞선 기술력, 자본력, 정보력 등의 장점과 북한의 풍부한 자원, 에너지, 노동력 등의 장점이 결합하여 경제적인 시너지효과 창출
	• 합리적 소비 확대	· 소비자가 가격과 품질 및 소비에 따른 기회비용, 만족감 등을 고려하여 가장 편익이 많은 소비를 하는 행위
	• 공유경제 시장 확대	· 공유경제는 소유대신 다수가 함께 사용하는 협력소비 방식의 경제활동임 · 집, 자동차 등을 공동으로 셰어링하는 공유문화 확대로 부동산 소비패턴이 달라지고 주택 공간, 구조 변화 등에 영향

메가트렌드	세부트렌드(주요이슈)	정의 및 개념
• 금융기술 발달과 가계부채 증가	• 가계부채 증가	· 가계부채 2017년 기준 약 1400조, 2017.9월기준 GDP대비 가계부채 비율 94.4%(2014.3월 81.9%), 주택담보대출 2017년 기준 약 690조 · 가구당 순가처분소득 대비 부채비율은 2015년 기준 170%로 OECD 33개국 중 10위를 기록
	• 안전자산 선호 증대	· 고령화 및 실수령 안정적 수입 확보의 요구가 증가함에 따라 안전자산에 대한 선호가 커짐 · 고령자의 안정적 소득원이 될 수 있는 주택을 활용한 유동화 상품 증대 및 상업용 부동산 등을 활용한 유동화 수요가 증대할 전망
	• 사회적 금융 확대	· 사회적 기업이나 협동조합에 대한 금융지원의 중요성이 부각되면서 사회공공체적 가치 실현을 추구하는 자금 수요자에 대한 대출 및 투자 수요가 증대 · 사회적 금융의 유형은 마이크로 파이낸스, 지역금융(공동체금융), 임팩트 투자 등이 있으며 최근 선진국을 중심으로 임팩트투자기법의 하나인 사회성과연계채권(SIB)이 사회복지문제 해결에 활용되고 있음
	• 비대면 거래 증가	· 온라인 금융거래 인프라 및 보안기술이 발전하여 부동산 대출 및 거래 시장에서도 직접 금융기관을 방문하지 않고 거래하는 비대면 거래의 증가 현상이 뚜렷

메가트렌드	세부트렌드(주요이슈)	정의 및 개념
<ul style="list-style-type: none"> <li>4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>블록체인 기술 발달</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>블록체인 기술이 부동산 중개, 거래 분야에 활용되어 부동산 개별 거래가 하나의 블록을 형성한다면 거래의 투명성은 확보, 중개업의 역할 변화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업내산업간 융복합 증가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산의 융복합은 부동산산업 내, 산업간, 그리고 타산업과의 융복합으로 나뉨</li> <li>부동산산업 내의 융복합은 주거, 비주거의 복합, 개발회사의 분양중심에서 임대사업의 복합, 부동산산업 간의 융복합은 개발업, 중개업, 관리업 등 개별 부동산 기업들의 복합(예: 종합부동산회사), 타 산업과의 융복합은 금융, IT 등과 같은 다른 산업과 부동산산업이 융합하는 것을 의미하며, 이러한 융복합은 부동산 분야 및 관리방식, 형태, 구조, 규모 변화 등에 영향</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>인공지능·로봇기술 발달</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인공지능 기술을 활용한 홈오토메이션으로 스마트 홈, 홈 헬스케어 등의 기술 발달</li> <li>로봇기술을 활용하여 공장에서 건설자재들을 조립하여 건축하는 모듈러 주택 공급</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>가상현실·증강현실 기술 발달</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>가상현실을 활용하여 현장에 직접 가지 않아도 간접적으로 경험을 할 수 있으며, 스마트 기기를 이용한 증강현실을 활용하여 어디서든 부동산에 대한 정보 접근성 향상</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>빅데이터 활용 증대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 부동산 자료에 건축물대장, 등기부등본, 부동산 공간자료, 가격 및 거래, 유지보수 이력, 세금자료 등과 결합</li> </ul>
메가트렌드	세부트렌드(주요이슈)	정의 및 개념
<ul style="list-style-type: none"> <li>기후변화 및 환경오염</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구온난화와 기상이변</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폭서, 폭한 등 기상이변에 따른 외부활동 가능시간 감소, 재해빈도(해수면 상승, 집중호우, 산사태) 증가 등이 주택 등 부동산 부문에 영향</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공기질(미세먼지 등) 중시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>미세먼지로 인해 발생하는 건강악화에 대한 우려와 삶의 질을 추구하는 정서가 커짐에 따라 주택 자체에서 미세먼지를 줄이고자 하는 많은 제도와 방침이 도입</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>친환경에너지 수요 증가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>화석연료의 대체 필요성이 높아짐에 따라 태양열, 풍력, 지열 등의 친환경에너지에 대한 수요가 높아지고 주택 내에서 이를 이용하여 자체적으로 에너지를 생산</li> </ul>
메가트렌드	세부트렌드(주요이슈)	정의 및 개념
<ul style="list-style-type: none"> <li>지방분권 및 행정체계 변화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자치분권·재정분권 확대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수요에 맞는 임대주택 공급, 주거복지지원 등을 위한 행정사무 및 권한이 기초자치단체로 이전</li> <li>이와 함께 조세 및 지출에 관한 의사결정권, 재정운영의 자율성이 확대</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>정부-민관협력체계 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙-지방-비영리/영리단체의 역할분담과 참여기관의 의사결정 자율성, 사업예산 편성권 등 강화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>시·군·구 등 행정구역 개편</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙정부-광역도-50만 이상 대도시 중심의 행정체계(광역시 폐지 및 소규모 시군의 역할 변화)</li> <li>인구감소, 행정의 효율성을 위한 시군통합으로 행정구역이 개편</li> </ul>
메가트렌드	세부트렌드(주요이슈)	정의 및 개념
<ul style="list-style-type: none"> <li>학령인구 감소와 학군수요 변화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>학령인구 감소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저출산으로 초중고에 진학하는 만18세 이하 인구 감소</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>학군수요 양극화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>고교 졸업생 감소로 대학 정원 감소 및 대학 간 서열화 심화</li> <li>우수학군지역의 축소 및 우수학군으로의 학생과 입시학원 집중</li> </ul>

※ 미래 주택시장의 변화요인이 될 트렌드와 주요 이슈를 발굴하여 이의 시장 영향력을 전망하고자 합니다. 이를 위해 주택시장의 트렌드와 주요 이슈가 **미래 주택시장(주택규모, 주택구조·성능, 주거환경, 주택의 가격·거래 등을 포괄한 종합적 측면)**에 미치는 중요도 및 주택시장의 미래모습에 대한 조사·분석을 하고자 합니다.

문1. [트렌드(주요이슈)가 미래주택시장에 미치는 중요성 평가] 다음 트렌드(주요이슈)가 **미래주택시장에 미치는 영향\*의 중요성** 대해 평가해 주십시오.

※ [미래주택시장에 미치는 영향] 주택규모, 주택구조·성능, 주거환경, 주택의 가격·거래 등을 포괄하는 종합적 측면에서의 영향을 의미함

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) 중요도		중요도 낮음		← 중요도 보통 →						중요도 높음		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
인구 및 가구구조 변화	저출산 및 비혼 증가											
	고령화 심화											
	1~2인 가구 등 소형가구 증가											
	외국인가구 증가											
저성장 및 양극화 심화	도시·비도시간 인구분포 편차 심화											
	소득정체											
	소득 및 자산 양극화											
	남북경제협력 강화											
금융기술 발달과 가계부채 증가	합리적 소비 확대											
	공유경제 시장 확대											
	가계부채 증가											
	안전자산 선호 증대											
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	사회적 금융 확대											
	비대면 거래 증가											
	블록체인 기술 발달											
	산업내·산업간 융복합 증가											
기후변화 및 환경오염	인공지능 로봇기술 발달											
	가상현실·증강현실 기술 발달											
	빅데이터 활용 증대											
	지구온난화와 기상이변											
지방분권 및 행정체제 변화	공기질(미세먼지 등) 중시											
	친환경에너지 수요 증가											
	자치분권·재정분권 확대											
	정부·민관협력체계 강화											
학령인구 감소와 학군수요 변화	시·군·구 등 행정구역 개편											
	학령인구 감소											
	학군수요 양극화											

문1-1. 위에 언급된 트렌드(주요이슈) 이외에 주택시장에 중요하게 영향을 미칠 것 같은 트렌드(주요이슈)를 자유롭게 기술해 주십시오.

문2. [미래주택 모습에 대한 평가] 앞의 주요 트렌드(주요이슈)를 감안할 때, 미래의 주택시장에서 다음과 같은 주택 관련요인들이 어떻게 변화할 것(증가/상승 또는 감소/하락)으로 생각하시는지 평가해 주십시오.

구분	매우 감소 (매우하락)		← 감소 (하락)			→ 변화 없음		증가 (상승)			매우 증가 (매우 상승)	
	5	4	3	2	1	0	1	2	3	4	5	
1인당 주거면적												
방의 개수												
공적 주택 수 (사회주택·공공임대주택)												
자가 점유율												
주택 보유율												
세컨드하우스 보유 가구수												
월세 거주 비중												
공유 주택 수												
중소형 주택 비중												
아파트 비중												
친환경 주택 수												
스마트 주택 수												
재택 주택 수												
장수명 주택 수												
모듈러주택(조립형 주택) 수												
민간 등록 임대사업자 수												
신규 주택 수요												
후분양 주택 수												
연간 주택가격 상승률 (소비자물가지수대비)												
연간주택거래 (90만호기준)												
주택연금 가입자수												
주택담보대출 총량												
사회적 금융 이용자 수												
도시인구 비중												
컴팩트 시티												
중개업소 수												
전세가격 상승률												
월세가격 상승률												
전월세전환율												
매매가 대비 전세가 비율												

문2-1. 위에 언급된 미래 주택 모습 이외에 다른 포함해야 될 지표 등이 있다면 의견을 자유롭게 기술해 주십시오.

## 4. 미래주택시장 구상을 위한 전문가 설문조사(2차)

### 미래주택시장 구상을 위한 전문가 2차 설문조사

안녕하세요.

국토연구원은 국토자원의 효율적인 이용·개발·보전에 관한 정책을 종합적으로 연구함으로써 국토의 균형발전과 국민생활의 질 향상에 기여하기 위하여 설립된 국책연구기관입니다. 현재 우리 연구원에서는 2035년 주택시장의 미래상을 담아내는 “중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구”를 수행하고 있습니다. 그 일환으로 미래 주택시장의 변화요인이 될 트렌드와 주요 이슈에 대한 연구가 진행 중이며, 이의 효과적인 연구 수행을 위해 트렌드와 주요 이슈가 미래 주택시장에 미치는 중요도와 주택시장의 미래모습에 대한 설문조사를 시행하게 되었습니다.

귀하께서 응답하신 모든 내용은 본 연구를 위한 자료로서만 활용되며, 본 연구 이외의 다른 용도로 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 이에 진솔하게 응답하여 주시길 부탁드립니다. 응답내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의하여 본 연구 외에는 사용되지 않으며, 비밀이 보장됩니다.

조사에 참여해 주신 분께 **조사참여 답례비(신세계 상품권 100,000원)**을 핸드폰으로 전송해 드리고자 하니 다음 사항을 반드시 기입해 주시기 바랍니다.

개인정보 수집 동의여부	성명
<input type="checkbox"/> 동의 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음	
	핸드폰 번호

※ '개인정보 수집 동의여부'는 조사참여 답례비 지급을 위하여 귀하의 개인정보(성명, 연락처 등)를 사용하겠다는 내용에 대한 동의 여부입니다. 개인정보는 답례비 전송 후 자동 폐기됩니다.

2018년 9월

주관기관	국토연구원 주택토지연구본부 연구책임자: 이수옥 선임연구위원, 박천규 연구위원 조사담당자: 노민지 책임연구원 044-960-0263, mjnoh@krihs.re.kr 강성우 연구원 044-960-0306, swkang@krihs.re.kr
------	---

소속 구분	① 교수    ② 연구직    ③ 공무원    ④ 부동산관련업    ⑤ 기타(    )
경력	① 1년 미만                      ② 1년 이상 5년 미만                      ③ 5년 이상 10년 미만 ④ 10년 이상 15년 미만        ⑤ 15년 이상 20년 미만                      ⑥ 20년 이상
성 별	① 남자    ② 여자                      연 령                      ① 50세 미만    ② 50세 이상

◆ 평가항목의 구성

※ 이 조사는 2035년 미래주택시장의 변화요인이 될 트렌드와 주요 이슈가 주택시장에 미치는 영향을 전망하는데 목적이 있습니다. 조사를 위한 항목 및 주요요인은 다음과 같습니다.

중요도 평가기준		
① 공공성	② 시장성	③ 편의성

주요 영향요인(메가트렌드)		
① 인구 및 가구구조 변화	② 저성장 및 양극화 심화	③ 금융기술 발달과 가계부채 증가
④ 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	⑤ 기후변화 및 환경오염	⑥ 지방분권 및 행정체계 변화
⑦ 학령인구 감소와 학군수요 변화	-	

※ 2035년 미래주택시장에 미치는 영향: 주택규모, 주택구조·성능, 주거환경, 주택의 가격·거래, 공적지원, 주택정책 등을 포괄하는 종합적 측면에서의 영향을 의미함

문1. 2035년 미래주택시장에 대한 중요도 평가기준을 공공성, 시장성, 편의성으로 분류하여 상대적 중요도를 도출하고자 합니다. 2035년에는 다음의 세 가지 기준 중 어떤 기준이 더 중요해질 것으로 예상하십니까?

※ 평가 항목간 상대적 중요성에 대한 의견을 수집하여 각 항목별 중요도(가중치)를 결정할 수 있도록 고안된 것입니다. 다음과 같은 요령으로 응답하여 주십시오.

A(①)  매우중요  중요  다소중요  동등  다소중요  중요  매우중요 B(②)

☞ A(②) 항목이 B(②) 항목에 비해 매우 중요한 요소라고 판단한 경우

2035년 미래주택시장 중요도 평가기준	설명
공공성	공공부문의 지원과 규제 등을 의미
시장성	시장의 자율적 기능에 의한 가격 및 거래 조정을 의미
편의성	주택의 구조, 성능, 기능 등의 편의성을 의미

	매우중요	중요	다소중요	동등	다소중요	중요	매우중요	
	4	3	2	1	2	3	4	
공공성								시장성
공공성								편의성
시장성								편의성

문2. 2035년 미래주택시장의 변화에 영향을 미칠 주요 메가트렌드를 7가지로 분류하여 상대적 중요도를 도출하고자 합니다. 다음의 7가지 메가트렌드 중, 2035년 미래주택시장의 변화에 더 영향을 미치는 메가트렌드는 무엇이라고 생각하십니까? 공공성, 시장성, 편의성 각각의 측면에서 평가를 해주십시오.

※ 평가 항목간 상대적 중요성에 대한 의견을 수집하여 각 항목별 중요도(가중치)를 결정할 수 있도록 고안된 것입니다. 다음과 같은 요령으로 응답하여 주십시오.

A(①)  매우중요  중요  다소중요  동등  다소중요  중요  매우중요 B(②)

☞ A(①) 항목이 B(②) 항목에 비해 매우 중요한 요소라고 판단한 경우

2035년 미래주택시장 중요도 평가기준	설명
공공성	공공부문의 지원과 규제 등을 의미

2035년 미래주택시장 변화 주요 영향요인(메가트렌드)	설명
인구 및 가구구조 변화	저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화, 1~2인 가구 등 소형가구 증가, 외국인가구 증가, 도시·비도시간 인구분포 편차 심화
저성장 및 양극화 심화	소득정체, 소득 및 자산 양극화, 남북경제협력 강화, 합리적 소비 확대, 공유경제 시장 확대
금융기술 발달과 가계부채 증가	가계부채 증가, 안전자산 선호 증대, 사회적 금융 확대, 비대면 거래 증가
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	블록체인 기술 발달, 산업내·산업간 융복합 증가, 빅데이터 활용 증대, 인공지능·로봇기술 발달, 가상현실·증강현실 기술 발달
기후변화 및 환경오염	지구온난화와 기상이변, 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경에너지 수요 증가
지방분권 및 행정체제 변화	자치분권·재정분권 확대, 정부·민관협력체계 강화, 시·군·구 등 행정구역 개편
학령인구 감소와 학군수요 변화	학령인구 감소, 학군수요 양극화

2035년 미래주택시장 중요도 평가기준	설명
시장성	시장의 자율적 기능에 의한 가격 및 거래 조절을 의미

2035년 미래주택시장 중요도 평가기준	설명
편의성	주택의 구조, 성능, 기능 등의 편의성을 의미

2-1) “공공성” 측면에서 미래주택시장 변화 주요 영향요인을 상대적으로 평가해 주십시오.

공공성	매우 중요	중요	다소 중요	동등	다소 중요	중요	매우 중요	공공성
	4	3	2	1	2	3	4	
인구 및 가구구조 변화								저성장 및 양극화 심화
인구 및 가구구조 변화								금융기술 발달과 가계부채 증가
인구 및 가구구조 변화								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
인구 및 가구구조 변화								기후변화 및 환경오염
인구 및 가구구조 변화								지방분권 및 행정체계 변화
인구 및 가구구조 변화								학령인구 감소와 학군수요 변화
저성장 및 양극화 심화								금융기술 발달과 가계부채 증가
저성장 및 양극화 심화								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
저성장 및 양극화 심화								기후변화 및 환경오염
저성장 및 양극화 심화								지방분권 및 행정체계 변화
저성장 및 양극화 심화								학령인구 감소와 학군수요 변화
금융기술 발달과 가계부채 증가								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
금융기술 발달과 가계부채 증가								기후변화 및 환경오염
금융기술 발달과 가계부채 증가								지방분권 및 행정체계 변화
금융기술 발달과 가계부채 증가								학령인구 감소와 학군수요 변화
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								기후변화 및 환경오염
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								지방분권 및 행정체계 변화
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								학령인구 감소와 학군수요 변화
기후변화 및 환경오염								지방분권 및 행정체계 변화
기후변화 및 환경오염								학령인구 감소와 학군수요 변화
지방분권 및 행정체계 변화								학령인구 감소와 학군수요 변화

2-2) “시장성” 측면에서 미래주택시장 변화 주요 영향요인을 상대적으로 평가해 주십시오.

시장성	매우 중요	중요	다소 중요	동등	다소 중요	중요	매우 중요	시장성
	4	3	2	1	2	3	4	
인구 및 가구구조 변화								저성장 및 양극화 심화
인구 및 가구구조 변화								금융기술 발달과 가계부채 증가
인구 및 가구구조 변화								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
인구 및 가구구조 변화								기후변화 및 환경오염
인구 및 가구구조 변화								지방분권 및 행정체계 변화
인구 및 가구구조 변화								학령인구 감소와 학군수요 변화
저성장 및 양극화 심화								금융기술 발달과 가계부채 증가
저성장 및 양극화 심화								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
저성장 및 양극화 심화								기후변화 및 환경오염
저성장 및 양극화 심화								지방분권 및 행정체계 변화
저성장 및 양극화 심화								학령인구 감소와 학군수요 변화
금융기술 발달과 가계부채 증가								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
금융기술 발달과 가계부채 증가								기후변화 및 환경오염
금융기술 발달과 가계부채 증가								지방분권 및 행정체계 변화
금융기술 발달과 가계부채 증가								학령인구 감소와 학군수요 변화
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								기후변화 및 환경오염
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								지방분권 및 행정체계 변화
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								학령인구 감소와 학군수요 변화
기후변화 및 환경오염								지방분권 및 행정체계 변화
기후변화 및 환경오염								학령인구 감소와 학군수요 변화
지방분권 및 행정체계 변화								학령인구 감소와 학군수요 변화

2-3) “편의성” 측면에서 미래주택시장 변화 주요 영향요인을 상대적으로 평가해 주십시오.

편의성	매우 중요	중요	다소 중요	동등	다소 중요	중요	매우 중요	편의성
	4	3	2	1	2	3	4	
인구 및 가구구조 변화								저성장 및 양극화 심화
인구 및 가구구조 변화								금융기술 발달과 가계부채 증가
인구 및 가구구조 변화								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
인구 및 가구구조 변화								기후변화 및 환경오염
인구 및 가구구조 변화								지방분권 및 행정체계 변화
인구 및 가구구조 변화								학령인구 감소와 학군수요 변화
저성장 및 양극화 심화								금융기술 발달과 가계부채 증가
저성장 및 양극화 심화								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
저성장 및 양극화 심화								기후변화 및 환경오염
저성장 및 양극화 심화								지방분권 및 행정체계 변화
저성장 및 양극화 심화								학령인구 감소와 학군수요 변화
금융기술 발달과 가계부채 증가								4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달
금융기술 발달과 가계부채 증가								기후변화 및 환경오염
금융기술 발달과 가계부채 증가								지방분권 및 행정체계 변화
금융기술 발달과 가계부채 증가								학령인구 감소와 학군수요 변화
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								기후변화 및 환경오염
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								지방분권 및 행정체계 변화
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달								학령인구 감소와 학군수요 변화
기후변화 및 환경오염								지방분권 및 행정체계 변화
기후변화 및 환경오염								학령인구 감소와 학군수요 변화
지방분권 및 행정체계 변화								학령인구 감소와 학군수요 변화

문3. 다음 세부트렌드(주요이슈)가 2035년 미래주택시장에 미치는 영향의 중요성 대해 평가해 주십시오.  
 다음 각각의 메가트렌드별 세부트렌드(주요이슈)가 2035년 미래주택시장에 영향을 미치는 정도를  
 공공성, 시장성, 편의성으로 나누어 각각 합이 100%가 되도록 응답해 주십시오. 다음의 응답 예시를  
 참고하여 기입해 주십시오.(소수점 첫째 자리까지 입력이 가능합니다.)

[응답 예시] 각 평가기준(공공성, 시장성, 편의성)별로 합산한 값이 100이 나오도록 적어주십시오.

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 인구 및 가구구조 변화 -		중요도(가중치) 항목(%)		
		공공성	시장성	편의성
저출산 및 비혼 증가	· 초혼연령증가, 경제적 여건변화, 가치관의 변화 등 사회변화에 따른 출산율 감소와 비혼의 증가	20.5	55.5	22.0
고령화 심화	· 생활수준의 향상, 의료기술의 발달, 저출산 증가 등으로 인한 고령인구 비율의 증가	9.5	24.5	30.0
1~2인 가구 등 소형가구 증가	· 비혼, 이혼, 사별, 핵가족화 등 사회변화에 따른 1~2인 소형가구의 증가	35.0	10.0	27.0
외국인가구 증가	· 이민, 취업, 난민 등 다양한 이유로 국내에 유입되는 외국인 인구의 증가	15.5	3.0	11.0
도시·비도시간 인구분포 편차 심화	· 도시로의 이주 증가, 비도시권 고령화 등에 따른 도시·비도시간 인구 편차의 지속적 증가	19.5	7.0	10.0
계		100.0	100.0	100.0

3-1) 2035년 미래주택시장 메가트렌드: 인구 및 가구구조 변화

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 인구 및 가구구조 변화 -		중요도(가중치) 항목(%)		
		공공성	시장성	편의성
저출산 및 비혼 증가	· 초혼연령증가, 경제적 여건변화, 가치관의 변화 등 사회변화에 따른 출산율 감소와 비혼의 증가			
고령화 심화	· 생활수준의 향상, 의료기술의 발달, 저출산 증가 등으로 인한 고령인구 비율의 증가			
1~2인 가구 등 소형가구 증가	· 비혼, 이혼, 사별, 핵가족화 등 사회변화에 따른 1~2인 소형가구의 증가			
외국인가구 증가	· 이민, 취업, 난민 등 다양한 이유로 국내에 유입되는 외국인 인구의 증가			
도시·비도시간 인구분포 편차 심화	· 도시로의 이주 증가, 비도시권 고령화 등에 따른 도시·비도시간 인구 편차의 지속적 증가			
계		100.0	100.0	100.0

3-2) 2035년 미래주택시장 메가트렌드: 저성장 및 양극화 심화

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 저성장 및 양극화 심화 -		중요도(가중치) 항목(%)		
		공공성	시장성	편의성
소득정체	· 저성장으로 인해 물가상승에 비해 소득이 상대적으로 낮게 증가			
소득 및 자산 양극화	· 노동으로부터 얻는 소득과 보유하고 있는 자산을 기준으로 서로 다른 계층이나 집단 간에 격차가 발생하여 중간계층이 사라지고 계층이 양극단으로 몰리는 현상 심화			
남북경제협력 강화	· 통일이 진행되는 과정에서 남한의 앞선 기술력, 자본력, 정보력 등의 장점과 북한의 풍부한 자원, 에너지, 노동력 등의 장점이 결합하여 경제적인 시너지효과 창출			
합리적 소비 확대	· 소비자가 가격과 품질 및 소비에 따른 기회비용, 만족감 등을 고려하여 가장 편의이 많은 소비를 하는 행위			
공유경제 시장 확대	· 공유경제는 소유대신 다수가 함께 사용하는 협력소비 방식의 경제 활동임. · 집, 자동차 등을 공동으로 셰어링하는 공유문화 확대로 부동산 소비 패턴이 달라지고 주택 공간, 구조 변화 등에 영향			
계		100.0	100.0	100.0

3-3) 2035년 미래주택시장 메가트렌드: 금융기술 발달과 가계부채 증가

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 금융기술 발달과 가계부채 증가 -		중요도(가중치) 항목(%)		
		공공성	시장성	편의성
가계부채 증가	· 가계부채 2017년 기준 약 1400조, 20179월기준 GDP대비 가계부채 비율 94.4%(2014.3월 81.9%), 주택담보대출 2017년 기준 약 690조 · 가구당 순가처분소득 대비 부채비율은 2015년 기준 170%로 OECD 33개국 중 10위를 기록			
안전자산 선호 증대	· 고령화 될수록 안정적 수입 확보의 요구가 증가함에 따라 안전자산에 대한 선호가 커짐 · 고령자의 안정적 소득원이 될 수 있는 주택을 활용한 유통화 상품 증대 및 상업용 부동산 등을 활용한 유통화 수요가 증대할 전망			
사회적 금융 확대	· 사회적 기업이나 협동조합에 대한 금융지원의 중요성이 부각되면서 사회공동체적 가치 실현을 추구하는 자금 수요자에 대한 대출 및 투자 수요가 증대 · 사회적 금융의 유형은 마이크로 파이낸스, 지역금융(공동체금융), 임팩트 투자 등이 있으며 최근 선진국을 중심으로 임팩트투자기법의 하나인 사회적과연계채권(SiB)이 사회복지문제 해결에 활용되고 있음			
비대면 거래 증가	· 온라인 금융거래 인프라 및 보안기술이 발전하여 부동산 대출 및 거래시장에서도 직접 금융기관을 방문하지 않고 거래하는 비대면 거래의 증가 현상이 뚜렷			
계		100.0	100.0	100.0

3-4) 2035년 미래주택시장 메가트렌드: 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 -		중요도(가중치) 항목(%)		
		공공성	시장성	편의성
블록체인 기술 발달	· 블록체인 기술이 부동산 중개, 거래 분야에 활용되어 부동산 개별 거래가 하나의 블록을 형성한다면 거래의 투명성은 확보, 중개업의 역할 변화			
산업내·산업간 융복합 증가	· 부동산의 융복합은 부동산산업 내, 산업간, 그리고 타산업과의 융복합으로 나뉨 · 부동산산업 내의 융복합은 주거, 비주거의 복합, 개발회사의 분양중심에서 임대사업의 복합, 부동산산업 간의 융복합은 개발업, 중개업, 관리업 등 개별 부동산 기업들의 복합(예: 종합부동산회사), 타 산업과의 융복합은 금융, IT 등과 같은 다른 산업과 부동산산업이 융합하는 것을 의미하며, 이러한 융복합은 부동산 분양 및 관리방식, 형태, 구조, 규모 변화 등에 영향			
인공지능·로봇기술 발달	· 인공지능 기술을 활용한 홈오토메이션으로 스마트 홈, 홈 헬스케어 등의 기술 발달 · 로봇기술을 활용하여 공장에서 건설자재들을 조립하여 건축하는 모듈러 주택 공급			
가상현실·증강현실 기술 발달	· 가상현실을 활용하여 현장에 직접 가보지 않아도 간접적으로 경험을 할 수 있으며, 스마트 기기를 이용한 증강현실을 활용하여 어디서든 부동산에 대한 정보 접근성 향상			
빅데이터 활용 증대	· 기존 부동산 자료에 건축물대장, 등기부등본, 부동산 공간자료, 가격 및 거래, 유지보수 이력, 세금자료 등과 결합			
계		100.0	100.0	100.0

3-5) 2035년 미래주택시장 메가트렌드: 기후변화 및 환경오염

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 기후변화 및 환경오염 -		중요도(가중치) 항목 (%)		
		공공성	시장성	편의성
지구온난화와 기상이변	· 폭서, 폭한 등 기상이변에 따른 외부활동 가능시간 감소, 재해빈도 (해수면 상승, 집중호우, 산사태) 증가 등이 주택 등 부동산 부문에 영향			
공기질(미세먼지 등) 중시	· 미세먼지로 인해 발생하는 건강악화에 대한 우려와 삶의 질을 추구 하는 정서가 커짐에 따라 주택 자체에서 미세먼지를 줄이고자 하는 많은 제도와 방침이 도입			
친환경에너지 수요 증가	· 화석연료의 대체 필요성이 높아짐에 따라 태양열, 풍력, 지열 등의 친환경에너지에 대한 수요가 높아지고 주택 내에서 이를 이용하여 자체적으로 에너지를 생산			
계		100.0	100.0	100.0

3-6) 2035년 미래주택시장 메가트렌드: 지방분권 및 행정체계 변화

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 지방분권 및 행정체계 변화 -		중요도(가중치) 항목 (%)		
		공공성	시장성	편의성
자치분권·재정분권 확대	· 수요에 맞는 임대주택 공급, 주거복지지원 등을 위한 행정사무 및 권한이 기초자치단체로 이전 · 이와 함께 조세 및 지출에 관한 의사결정권, 재정운영의 자율성이 확대			
정부-민관협력체계 강화	· 중앙-지방 비영리/영리단체의 역할분담과 참여기관의 의사결정 자율성, 사업예산 편성권 등 강화			
시군구 등 행정구역 개편	· 중앙정부-광역도-50만 이상 대도시 중심의 행정체계(광역시 폐지 및 소규모 시군의 역할 변화) · 인구감소, 행정의 효율성을 위한 시군통합으로 행정구역이 개편			
계		100.0	100.0	100.0

3-7) 2035년 미래주택시장 메가트렌드: 학령인구 감소와 학군수요 변화

메가트렌드 및 세부트렌드(주요이슈) - 학령인구 감소와 학군수요 변화 -		중요도(가중치) 항목 (%)		
		공공성	시장성	편의성
학령인구 감소	· 저출산으로 초중고에 진학하는 만18세 이하 인구 감소			
학군수요 양극화	· 고교 졸업생 감소로 대학 정원 감소 및 대학 간 서열화 심화 · 우수학군지역의 축소 및 우수학군으로의 학생과 입시학원 집중			
계		100.0	100.0	100.0

문4. 선생님께서는 2035년 미래주택시장을 어떻게 예측하고 계십니까? 다음 각각에 대한 의견에 대해 답변을 부탁드립니다.

문4-1. [1인당 주거면적] 현재 1인당 주거면적은 **31.2㎡**(2017년 주거실태조사)입니다. 예상하시는 **2035년의 1인당 주거면적**에 대해 기술해 주시기 바랍니다.

[ ]㎡

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 1인당 주거면적(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	2.0	9.3	10.7	6.7	8.7	5.3	14.7	32.7	7.3	2.7	100.0

문4-2. [방의 개수] 현재 주택의 평균 방 개수는 **2.53개**(2017년 주거실태조사)입니다. **2035년의 주택의 평균 방 개수**에 대해 기술해 주십시오.

[ ]개

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 방의 개수(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.7	0.7	16.0	12.7	10.0	22.7	10.0	11.3	12.7	2.7	0.7	100.0

문4-3. [공적 주택 수(사회주택·공공임대주택)] 현재 공공부문 임대주택은 **1,357,701호**(영구임대, 국민임대, 행복주택, 50년 임대, 10년임대, 5년임대, 사원임대, 장기전세, 전세임대, 기존주택매입임대 포함 2016년 임대주택 통계)입니다. **2035년의 공적주택 수**에 대해 기술해 주십시오.

[ ] 만호

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 공적 주택 수(사회주택·공공임대주택)(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	0.7	0.7	1.3	0.7	5.3	12.0	22.0	44.7	10.7	2.0	100.0

문4-4. [자기점유율] 현재 자가 점유율은 57.7%(2017년 주거실태조사)입니다. 2035년의 자가 점유율에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 자기점유율(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	0.7	4.7	12.7	20.7	24.0	20.0	5.3	10.0	2.0	0.0	100.0

문4-5. [주택보유율] 현재 자가 보유율은 61.1%(2017년 주거실태조사)입니다. 2035년의 자가 보유율에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 주택보유율(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	1.3	4.7	8.7	10.7	22.0	24.0	14.0	12.0	2.0	0.7	100.0

문4-6. [월세거주비중] 현재 평균 월세 거주 비중은 23.3%(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 포함 2017년 주거실태조사)입니다. 2035년의 평균 월세 거주 비중에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 월세 거주 비중(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	0.7	0.7	0.7	2.0	6.0	12.7	28.0	35.3	12.7	1.3	100.0

문4-7. [중소형 주택 비중] 현재 중소형 주택비중(85㎡ 미만)은 77.5%(2016년 인구주택총조사)입니다. 2035년의 중소형 주택 비중에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 중소형 주택 비중(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	0.7	0.0	2.0	0.7	2.7	16.7	20.0	36.0	14.7	6.7	100.0

문4-8. [아파트 비중] 현재 전체 주택 중 아파트 비율은 **60.1%**(2016년 인구주택총조사)입니다. 예상하시는 **2035년의 아파트 비중**에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 아파트 비중(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		1점	2점	3점	4점	5점	
(150)	0.0	0.0	1.3	4.7	6.0	12.0	12.0	22.0	26.7	9.3	6.0	100.0

문4-9. [재고주택 수] 현재 재고주택수는 **1,669만호**(2016년 인구주택총조사, 빈집수 제외)입니다. 예상하시는 **2035년의 재고주택 수**에 대해 기술해 주십시오.

[ ]만호

[참고] 재고주택은 2015년 대비 1.9% 상승, 2010년 대비 2015년 상승률은 11.5%

문4-10. [민간 등록 임대주택 비중] 현재 총 민간임대주택(전세·월세·보증부월세)은 **516만호**(2015년 기준)이며 등록된 임대주택은 **117.6만호**(국토교통부 보도자료 2018.08)로 집계(**22.8%**)되었습니다. 예상하시는 **2035년의 민간임대 등록 주택 비중**에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

문4-11. [신규 준공물량] 현재 신규 준공물량은 **2017년 56.9만호**이며, 최근 **3년간(2015~2017)** 평균 준공물량은 **51.5만호**(국토교통부 주택건설실적(준공) 통계)입니다. 예상하시는 **2035년의 신규 준공물량**에 대해 기술해 주십시오.

[ ]만호

문4-12. [후분양 아파트 공급 비중] 현재 정부는 후분양 공급을 추진하고 2022년까지 공공부문 공급물량의 70%를 후분양(공정률 60%)으로 공급한다는 방침을 세웠습니다. 예상하시는 **2035년의 후분양 주택 비중(민간공공 포함)**에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

문4-13. [연간 주택가격 상승률] 현재 연간 주택가격 상승률은 2017년 1.5%(한국감정원 전국주택가격동향조사)입니다. 예상하시는 **2035년의 연간 주택가격 상승률**에 대해 기술해 주십시오.

[ ]%

문4-14. [연간주택거래] 현재 연간주택거래량은 2017년 기준 **947,104호**(한국감정원 주택매매거래)이며 2006년부터 17년까지 평균 94만호 거래되었습니다. 예측하시는 **2035년의 주택거래량**에 대해 기술해주시시오.

[ ]만호

문4-15. [주택연금 가입자수] 현재 주택연금의 가입자수는 **49,815명**(2017년)입니다.(이는 2016년 대비 10,386명 증가한 숫자이며, 2007~2017년 까지 연평균 4,930명씩 증가하였습니다.) 예측하시는 **2035년의 주택연금 가입자수**에 대해 기술해주시시오.

[ ]만호

**[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 주택연금 가입자수(%)**

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	0.0	0.0	0.7	4.0	2.0	15.3	34.7	32.0	10.7	0.7	100.0

문4-16. [평균 LTV 비율] 현재 4대 시중은행 평균 LTV 비율은 **1주택자 52.2%, 다주택자 54.5%**(2017.12 한국은행금융안정 보고서) 수준입니다. 예측하시는 **2035년 전국 평균 LTV 비율**을 기술해주시시오.

[ ]%

문4-17. [전세가격 상승률] 현재 전국 전세가격 상승률은 **0.63%(2017년 기준)**입니다. 예측하시는 **2035년의 전국 전세가격 상승률**에 대해 기술해주시시오.

[ ]%

**[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 전세가격 상승률(%)**

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.7	0.7	4.7	9.3	8.7	24.0	24.7	20.7	5.3	1.3	0.0	100.0

문4-18. [월세가격 상승률] 현재 전국 월세가격 상승률은 **-0.32%(2017년)**입니다. 예측하시는 **2035년의 전국 월세가격 상승률**에 대해 기술해주시시오.

[ ]%

**[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 월세가격 상승률(%)**

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		0점	1점	2점	3점	4점	
(150)	0.0	0.7	1.3	6.7	4.7	14.7	33.3	22.7	10.0	4.7	1.3	100.0

문4-19. [전월세전환율] 현재 전국 전월세전환율은 **6.3%(2017년 12월 기준)**입니다. 예측하시는 **2035년의 전국 전월세전환율**에 대해 기술해주시시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 전월세전환율(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		1점	2점	3점	4점	5점	
(150)	0.0	0.7	3.3	7.3	13.3	18.7	24.0	16.0	10.0	4.0	2.7	100.0

문4-20. [매매가 대비 전세가 비율] 현재 전국 매매가 대비 전세가 비율은 **68.7%(2017년, 평균가격)**입니다. 예측하시는 **2035년 전국 매매가 대비 전세가 비율**을 기술해 주십시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 매매가 대비 전세가 비율(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		1점	2점	3점	4점	5점	
(150)	0.0	0.7	5.3	4.7	13.3	26.7	18.7	13.3	13.3	3.3	0.7	100.0

문4-19. [전월세전환율] 현재 전국 전월세전환율은 **6.3%(2017년 12월 기준)**입니다. 예측하시는 **2035년의 전국 전월세전환율**에 대해 기술해주시시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 전월세전환율(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		1점	2점	3점	4점	5점	
(150)	0.0	0.7	3.3	7.3	13.3	18.7	24.0	16.0	10.0	4.0	2.7	100.0

문4-20. [매매가 대비 전세가 비율] 현재 전국 매매가 대비 전세가 비율은 **68.7%(2017년, 평균가격)**입니다. 예측하시는 **2035년 전국 매매가 대비 전세가 비율**을 기술해 주십시오.

[ ]%

[참고] 1차 전문가 조사 결과 - 미래 주택 전망: 매매가 대비 전세가 비율(%)

사례 수 (명)	감소(하락)					변화 없음	증가(상승)					계
	5점	4점	3점	2점	1점		1점	2점	3점	4점	5점	
(150)	0.0	0.7	5.3	4.7	13.3	26.7	18.7	13.3	13.3	3.3	0.7	100.0

기본 18-31

## 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(Ⅰ)

연구진 이수욱, 박천규, 김성일, 김지혜, 노민지, 이태리, 전성제, 강성우, 최진, 황관석

발행인 강현수

발행처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인쇄 2018년 12월 27일

발행 2018년 12월 31일

주소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전화 044-960-0114

팩스 044-211-4760

가격 8,000원

---

I S B N 979-11-5898-401-4

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2018, 국토연구원

---

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시십시오.

이수욱, 박천규, 김성일, 김지혜, 노민지, 이태리, 전성제, 강성우, 최진, 황관석. 2018. 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(Ⅰ). 세종: 국토연구원.

---

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.



# 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(Ⅰ)

Real Estate Market Trends and Issues for 2035



제1장 서론

제2장 부동산시장의 주요 정책변화와 2017년의 부동산시장

제3장 부동산시장 관련분야의 트렌드와 주요 이슈

제4장 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈

제5장 중장기 부동산시장의 변화 분석과 2035년의 부동산시장 전망

제6장 결론 및 정책제언



**KRIHS 국토연구원**

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)  
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

