

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 712

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 강현수 • www.krihs.re.kr

미래 부동산시장 트렌드와 정책과제

박천규 연구위원, 이수욱 주택·토지연구본부장, 김지혜 책임연구원,
노민지 책임연구원, 강성우 연구원, 최진 연구원, 황관석 연구원

요약

- 1 부동산시장 관련 메가트렌드와 주요 이슈를 다각적으로 분석하고, 그 중요도를 평가함으로써 부동산시장에 대한 일관된 정책 마련 필요
- 2 인구·가구구조 변화는 미래 부동산시장에서 매우 중요한 메가트렌드로서, 이를 체계적으로 분석해 향후 부동산정책의 방향을 설정할 필요
- 3 미래 부동산시장에 대한 중요도 평가에 있어서 시장의 자율성과 더불어 공공성, 주택 성능 관련 편의성 등이 중요해질 것으로 판단
- 4 소득 및 자산 양극화, 가계부채 증가 등은 공공성에 중요한 영향을 미치는 주요 이슈로 판단되므로 취약·소외 계층에 대한 포용적 주거복지와 주택금융시장의 리스크 관리 필요
- 5 부동산시장 주요 지표를 분석한 결과, 중소형 주택 비중 증가, 주택공급 감소, 주택가격 안정이 예상되며 공적 임대주택 확충, 후분양 아파트 증가 등 정책의 공공성과 주택소비자 보호에 대한 인식 강화 전망

정책방안

- 1 사회경제적 여건변화에 대응해 인구변화에 따른 주거정책, 고령인구 주거복지정책, 주택 개념·유형·계약 등에 관한 새 기준 마련, 부동산정책 지방이관 및 위임사무 정비 등 필요
- 2 시장안정을 위해 소비자 지향 주택공급 확대, 부동산시장의 지역 차별화 확대 대비, 지역 소멸로 인한 시장침체 완화, 주거정비사업체계 재편, 전월세시장 인프라 구축 및 임차인 보호 등 필요
- 3 주거복지와 주택기능 향상을 위해 세대별 주거소비패턴 반영, 주거서비스 향상 기준 마련, 기존 건축기준 개선, 패시브하우스(첨단 단열공법을 이용해 에너지 낭비를 최소화한 건축물) 등 보급기준 정비, 노후 공동주택 주거성능 개선 기준 마련 필요

1. 미래 부동산시장 관련 메가트렌드와 주요 이슈

중장기 미래 부동산시장과 관련된 메가트렌드는 인구·가구구조 변화, 저성장·양극화 심화, 금융기술 발달과 가계부채 증가, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달, 기후변화와 환경오염, 지방분권·행정체계 변화, 학령인구 감소와 학군 수요 변화 등

표 1 부동산시장 관련 메가트렌드와 주요 이슈

메가트렌드	주요 이슈
인구 · 가구구조 변화	저출산 · 비혼 증가, 고령화 심화, 1~2인 가구 등 소형가구 증가 등
저성장 · 양극화 심화	소득정체, 소득 · 자산 양극화, 남북경제협력 강화, 합리적 소비 확대, 공유경제시장 확대 등
금융기술 발달과 가계부채 증가	가계부채 증가, 안전자산 선호 증대, 사회적 금융 확대, 비대면 거래 증가 등
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	블록체인 기술 발달, 산업 내 · 간 융복합 증가, 빅데이터 활용 증대, 인공지능 · 로봇기술 발달, 가상현실 · 증강현실 기술 발달 등
기후변화와 환경오염	지구온난화와 기상이변, 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경에너지 수요 증가 등
지방분권 · 행정체계 변화	자치 · 재정 분권 확대, 정부 · 민관 협력체계 강화, 시 · 군 · 구 등 행정구역 개편 등
학령인구 감소와 학군 수요 변화	학령인구 감소, 학군 수요 양극화 등

주: 메가트렌드와 주요 이슈는 문헌연구, 전문가 심층면담, 설문조사 등을 통해 발굴해 선정한 결과임.

메가트렌드별 주요 이슈들은 부동산시장의 수요와 공급, 국민의 주거 복지·환경, 정책의 거버넌스 등에 영향

- 특히 인구·가구구조 변화, 저성장·양극화 심화, 금융기술 발달과 가계부채 증가, 학령인구 감소와 학군 수요 변화 등과 관련된 주요 이슈는 부동산시장의 수요와 공급, 국민의 주거복지에 영향을 미치는 중요한 요소
- 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달, 기후변화와 환경오염 등과 관련된 주요 이슈는 주택의 품질과 성능 등 주거환경에 영향을 미치는 중요한 요소
- 지방분권·행정체계 변화와 관련된 주요 이슈는 부동산정책의 거버넌스에 영향을 미치는 중요한 요소

미래 부동산시장에 대한 메가트렌드와 주요 이슈의 중요도를 분석해 향후 부동산정책의 중장기 방향 설정 필요

- 사회경제적 여건 변화, 부동산시장 안정, 주거 복지·기능 강화 등 부동산시장 미래상을 다각적으로 마련하고 관련 정책을 수립할 필요



2. 미래 부동산시장 관련 메가트렌드의 중요도 분석

미래 부동산시장에 대한 중요도 평가기준을 공공성·시장성·편의성으로 설정해 분석

미래 부동산시장 변화에 대한 공공성·시장성·편의성의 중요도

- 공공성은 공공부문의 지원과 규제를 의미하며, 시장성은 시장의 자율적 기능에 의한 가격과 거래 조정, 편의성은 주택의 구조·성능·기능 등을 의미
- 미래 부동산시장에 대한 평가는 부동산시장의 수요·공급과 함께 주거복지 강화를 위한 공공성, 기술발달·기후변화에 따른 주택의 구조·성능·기능과 관련된 편의성을 함께 고려할 필요

표 2 미래 부동산시장 중요도 평가 기준과 의미

미래 부동산시장 중요도 평가 기준	설명
공공성	공공부문의 지원과 규제 등을 의미
시장성	시장의 자율적 기능에 의한 가격과 거래 조정을 의미
편의성	주택의 구조·성능·기능 등의 편의성을 의미

미래 부동산시장에서 공공성·시장성·편의성 가운데 어느 기준이 더 중요하게 작용할 것인지에 대한 상대적 중요도를 AHP(Analytic Hierarchy Process; 계층분석)를 통해 분석한 결과, 공공성·시장성·편의성이 각각 0.32, 0.35, 0.33으로 유사하게 나타남

- 이는 시장의 자율성과 더불어 공공부문의 지원과 규제를 통한 취약계층의 보호와 주택소비자의 보호, 기술발달·기후변화에 따른 주택의 구조와 성능이 중요해질 것이라는 것을 의미

부동산시장 관련 메가트렌드가 공공성·시장성·편의성의 중요도 평가 기준에 미치는 영향을 AHP를 통해 분석한 결과, 공공성 부문에서 인구·가구구조 변화, 저성장·양극화 심화, 시장성 부문에선 인구·가구구조 변화, 학령인구 감소와 학군 수요 변화, 편의성 부문에선 인구·가구구조 변화, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 등이 중요한 것으로 분석

- 이는 미래 부동산시장에서 인구·가구구조 변화와 관련된 이슈가 공공성·시장성·편의성에 매우 중요한 메가트렌드이므로 이를 체계적으로 분석해 향후 부동산정책의 방향을 설정하는 것이 중요하다는 것을 의미
- 저성장·양극화의 심화는 미래 부동산시장의 공공성에 영향을 미치며, 편의성에는 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달이 중요한 영향을 미치므로 이를 고려한 정책 설계가 필요

표 3 중장기 부동산시장 7대 메가트렌드에 대한 AHP 분석 결과

구 분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
인구·가구구조 변화	0.1798	1	0.1757	1	0.1709	1
저성장·양극화 심화	0.1618	2	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	0.1589	2
기후변화·환경오염	0.1290	6	0.1237	6	0.1421	4
지방분권·행정체계 변화	0.1231	7	0.1183	7	0.1183	7
학령인구 감소와 학군 수요 변화	0.1465	3	0.1537	2	0.1455	3
CI(Consistency Index; 일관성지수)	0.0010	0.0008	0.0010	1,980	1,817	1,965
CR(Consistency Ratio; 일관성비율)	0.0008	0.0006	0.0008	3,116	3,074	3,253

부동산시장 관련 메가트렌드별 주요 이슈의 중요도 분석

(인구·가구구조 변화) 공공성에 고령화 심화, 시장성에 저출산·비혼 증가, 편의성에 1~2인 가구 등 소형가구 증가가 큰 영향을 미칠 것으로 판단

- 고령가구가 주거정책의 정책적 우선순위에서 소외되지 않도록 정책을 설계하고, 저출산·비혼 증가로 인한 주택수요 감소, 1~2인 가구 등 소형가구 증가에 따른 주택형태 변화에 대한 논의가 필요함을 시사

표 4 인구·가구구조 변화 관련 이슈의 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과

구 분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
저출산·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·비도시 간 인구분포 편차 심화	15.3	4	15.4	4	13.2	4

(저성장·양극화 심화) 공공성과 시장성에 소득·자산 양극화, 편의성에 합리적 소비 등이 중요하게 영향을 미칠 것으로 판단

- 공공성 측면에서 취약·소외 계층의 주거복지를 강화해 주거 양극화를 해소하는 한편, 저성장·양극화, 합리적 소비로 인한 주거소비 행태 변화 등에 대한 논의가 필요함을 시사

표 5 저성장·양극화 심화 관련 이슈의 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과

구 분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
소득 정체	26.2	2	25.6	2	18.9	4
소득·자산 양극화	29.7	1	26.0	1	23.1	3
남북경제협력 강화	13.8	4	12.5	5	10.8	5
합리적 소비 확대	13.5	5	19.4	3	24.0	1
공유경제시장 확대	16.7	3	16.6	4	23.3	2



(금융기술 발달과 가계부채 증가) 공공성과 시장성에 가계부채 증가, 편의성에 비대면 거래 등이 중요하게 영향을 미칠 것으로 판단

- 가계부채 증가로 인해 주택금융시장 리스크 관리의 중요성이 증대되고 있으며, 온라인 금융거래 인프라·보안기술 발전이 주택금융시장의 질적 성장에 중요한 영향을 미칠 것임을 시사

표 6 금융기술 발달과 가계부채 증가 관련 이슈의 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과

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

(4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달) 공공성에 빅데이터의 활용 증대, 시장성에 산업 내·간 융복합 증가, 편의성에 인공지능·로봇기술 발달 등이 중요하게 영향을 미칠 것으로 판단

- 빅데이터의 활용을 통해 지역별·계층별 수요맞춤형 주거복지 정책이 필요하며, 산업 내·간 융복합을 통한 주택공급과 인공지능·로봇기술을 통한 주택산업의 발전 가능성을 시사

표 7 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 관련 이슈의 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과

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

(기후변화·환경오염) 공공성·시장성·편의성 모두 공기질(미세먼지 등)이 중요하게 영향을 미칠 것으로 판단

- 공공성의 경우 1순위가 공기질(미세먼지 등) 중시, 2순위가 지구온난화와 기상이변으로 나타나, 저소득층의 에너지 효율화가 중요함을 시사

표 8 기후변화·환경오염 관련 이슈의 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과

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	36.6	1	36.5	1	38.9	1
친환경에너지 수요 증가	31.0	3	35.3	2	34.3	2

(지방분권 및 행정체계 변화) 공공성·시장성·편의성 모두 자치·재정 분권 확대 등이 중요하게 영향을 미칠 것으로 판단

- 자치·재정 분권 확대로 부동산정책 거버넌스 체계를 마련해 효과적인 주거서비스 공급체계 구축이 필요함을 시사

표 9 지방분권·행정체계 변화 관련 이슈의 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
자치·재정 분권 확대	38.0	1	35.0	1	35.6	1
정부·민관 협력체계 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

(학령인구 감소와 학군수요 변화) 공공성·시장성·편의성 모두 학령인구 감소 등이 중요하게 영향을 미칠 것으로 판단

- 부동산시장에서도 수요와 가격에 영향을 미치는 학군의 영향력이 점차 감소할 것임을 의미

표 10 학령인구 감소와 학군 수요 변화 관련 이슈의 상대적 중요도에 대한 AHP 분석 결과

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

3. 부동산시장 미래상과 정책과제

전문가 설문조사를 통해 미래 부동산시장 주요 지표에 대해 전망한 결과 아파트 위주의 시장 유지, 주택가격 안정 예상

중소형 주택의 비중은 증가하나 아파트 위주의 시장은 유지, 1인당 주거면적은 증가

- 소형가구화로 주택의 소형화가 이루어지지만 가구의 인원수에 맞춰 비례적으로 공간이 줄어들기보다 사회·문화 변화를 반영한 새로운 주거 면적·형태가 나타날 것으로 전망

주택준공물량이 감소하고, 주택가격 상승도 안정될 것으로 예상

- 인구·가구구조 변화로 신규주택 수요가 점차 감소하면서 주택준공물량도 감소할 것으로 보이며, 주택가격 상승도 1% 내외에서 안정세를 보일 것으로 전망

후분양 아파트와 공적 임대주택의 증가 등 정책의 공공성과 주택소비자 보호에 대한 인식 강화 전망

- 주택경기기에 따른 주택공급 변동성과 하자 관련 분쟁 최소화를 위한 후분양 아파트가 증가하고, 무주택 서민을 위한 공적 임대주택 등이 지속적으로 확충될 것으로 전망

표 11 부동산시장 주요 지표에 대한 전망(2035년 기준 전문가 설문조사 결과)

구분	2017년	평균(증/감)	증위값
1인당 주거면적(㎡)	31.2	37.3 (▲)	36.0
방의 개수(개)	2.53	2.50 (▼)	2.00
공적주택 수(호)	135만 7천	269만 8천 (▲)	200만
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)	1,669만	1,839만 9천 (▲)	1,800만
민간 등록 임대주택 비중(%)	22.8	36.9 (▲)	30.0
신규준공물량(호)	56만 9천	38만 8천 (▼)	40만
후분양 아파트 공급 비중(%)	-	59.7 (-)	60.0
연간 주택가격 상승률(%)	1.5	1.3 (▼)	1.0
연간 주택거래(호)	94만 7천	94만 2천 (▼)	90만
주택연금 가입자 수(명)	4만 9,815	30만 5,588 (▲)	15만
평균 LTV 비율(%)	54.5	55.2 (▲)	55.0
전세가격 상승률(%)	0.63	3.20 (▲)	0.60
월세가격 상승률(%)	-0.32	0.8 (▲)	0.5
전월세 전환율(%)	6.3	7.4 (▲)	6.0
매매가 대비 전세가 비율(%)	68.7	68.6 (▼)	70.0

향후 정책 과제

부동산시장, 주거생활, 주거 유형·성능 등을 고려한 정책 수립 필요

- 사회경제적 여건변화에 대응해 인구변화에 대응한 주거정책, 고령인구 주거복지정책, 주택 개념·유형·계약 등에 관한 새 기준 마련, 부동산정책 지방이관 및 위임사무 정비, 북한 주택시장 개방 대비 등 필요
- 부동산시장 안정을 위해 소비자 지향 주택공급 환경 확대, 부동산시장의 지역 차별화 확대에 대비, 지역 소멸로 인한 시장붕괴 완화, 주거정비사업체계 재편, 통합 빅데이터 구축 및 활용 지원 강화, 전월세시장 인프라 구축 및 임차인 보호 필요
- 주거복지·주택기능 향상을 위해 세대별 주거소비패턴 반영, 주거서비스 향상 기준 마련, 기존 건축 기준 개선, 패시브하우스 등 보급 기준 정비, 노후 공동주택 주거성능 개선 기준 마련, IT기술 확산 패턴을 고려한 정책 적용 필요



표 12 부동산시장 미래상과 정책과제

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

※ 본 자료는 국토연구원에서 기본과제로 수행한 “이수욱·박천규 외, 2018. 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1), 세종: 국토연구원”의 내용을 수정·보완해 정리한 것이다.

박천규 주택토지연구본부 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)
이수욱 주택토지연구본부장(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
김지혜 주택토지연구본부 책임연구원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
노민지 주택토지연구본부 책임연구원(mjnoh@krihs.re.kr, 044-960-0263)
강성우 주택토지연구본부 연구원(swkwang@krihs.re.kr, 044-960-0306)
최진 주택토지연구본부 연구원(jchoi@krihs.re.kr, 044-960-0290)
황관석 주택토지연구본부 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)

