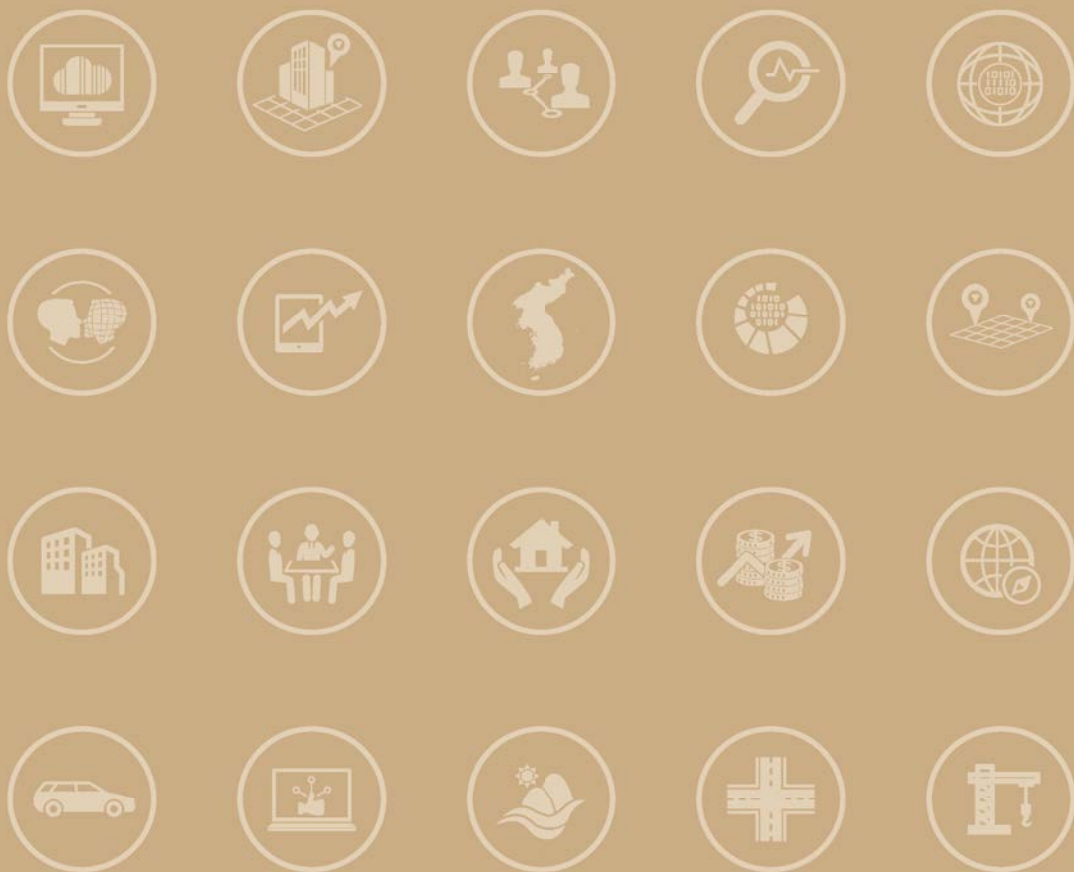




기본 | 19-38

중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(II)

The Future Prospects and Stabilization Policy of the Real Estate Market

박천규, 이수옥, 김지혜, 노민지, 이윤상, 황관석,
강성우, 오아연, 최진, 변나향, 유승동, 이수진

중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(II)

The Future Prospects and Stabilization Policy of the Real Estate Market

박천규, 이수욱, 김지혜, 노민지, 이윤상, 황관석,
강성우, 오아연, 최진, 변나향, 유승동, 이수진

■ 연구진

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장(공동 연구책임)
이수옥 국토연구원 주택·토지연구본부장(공동 연구책임)
김지혜 국토연구원 책임연구원
노민지 국토연구원 책임연구원
이윤상 국토연구원 책임연구원
황관석 국토연구원 책임연구원
강성우 국토연구원 연구원
오아연 국토연구원 연구원
최 진 국토연구원 연구원

■ 외부연구진

변나향 충북대학교 교수
유승동 상명대학교 교수
이수진 프랑스 리옹3대학 교수

■ 연구심의위원

문정호 국토연구원 부원장
이수옥 국토연구원 주택·토지연구본부장
변필성 국토연구원 선임연구위원
변세일 국토연구원 연구위원
김민철 국토연구원 건설경제연구센터장
박환용 가천대학교 교수
임유현 국토교통부 사무관
정희남 강원대학교 교수

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1차 연구(2018년)에서 부동산시장 여건변화와 트렌드 및 주요 이슈를 도출하였으며, 이번 연구에서는 부동산시장 미래상에 대해 논의하고 시나리오 분석을 수행하는 한편, 미래 부동산시장 환경에 적절하게 대응할 수 있는 정책방안을 제시
- 부동산시장의 미래는 우리나라의 특수한 주택시장을 반영하여 아파트를 중심으로 한 공동주택 문화가 지속되는 가운데 여러 디지털 기술과 건축기술이 접목될 것으로 예상
- 월세 전환의 지속적인 증가가 전망되어 임차가구에 대한 주거비부담 완화, 전월세시장 투명화와 안정화가 중요한 정책과제로 대두될 가능성
- 지역별로 시장 변동성에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 변수가 상이하여 지역별 부동산정책이 차별화될 필요

본 연구보고서의 정책제안

- 국민 주거수준 향상을 위해 주택의 개념 재정립 및 주택분류방식 간소화, 주거기준의 체계적 운영 및 관리, 주거상담 및 정보제공 서비스 체계 구축, 커뮤니티 활성화를 위한 주거서비스 다양화 검토 등 제안
- 주택성능 및 건축기술과 관련하여 모듈러주택 및 제로에너지주택, 장수명주택 공급확대 기반 구축 등을 제안
- 부동산시장 유동성 관리를 위해 주택금융규제 수단 적용, 우회대출 등 주택금융규제 회피 방지, 정부보증 장기저축상품 개발 검토 등 제안
- 부동산시장 변동성 관리를 위해 보유세 강화 및 부동산공시가격의 현실화를 제고, 취득세 및 양도소득세 탄력적 운영, 다양한 택지공급 전략 수립, 주기적이고 지속적인 택지소요량 파악, 지역맞춤형 정책시행을 위한 지역구분 다양화 검토 등 제안



1. 연구의 개요

□ 연구의 목적

- 이 연구에서 부동산시장 미래상에 대해 논의하고, 미래 부동산시장을 분석할 수 있는 시나리오 분석을 수행하는 한편, 미래 부동산시장 환경에 적절하게 대응할 수 있는 정책방안을 제시하고자 함
- 첫째, 부동산시장의 미래상 제시
 - 1차 연구의 연장선상에서 1차 연구의 내용을 종합하고 전문가 자문 등을 통해 부동산시장 미래상을 구체적으로 그리고자 함. 그리고 이러한 부동산시장 미래상에 따라 앞으로 준비해야 하는 사항에 대해 주택의 개념 정립, 주택의 기술 활용과 접목 등을 중심으로 정책방안을 제시하고자 함
- 둘째, 미래 부동산시장 시나리오 분석
 - 부동산시장 매커니즘 변화에 따른 시장 변동성을 사전에 시뮬레이션할 수 있는 미래 부동산시장 분석 모형을 개발하여 활용하고자 함
- 셋째, 미래 부동산시장의 안정적 관리를 위한 다양한 정책방안 제시
 - 불확실한 미래 부동산시장에 적절한 대응을 위해서는 다양한 미래 시나리오를 상정하고 여러 상황에 대비한 다양한 정책방안을 마련하는 것이 필요
 - 이 연구에서는 1차 연구와 이번 연구 제2장에서 제시한 부동산시장 미래상에 대비하기 위한 정책, 국민 주거수준 향상과 부동산시장 변동성 관리를 위한 정책 등 다양한 정책방안을 제시하고자 함

□ 1차 연구(2018년)의 성과

- 1차 연도 연구는 미래 부동산시장의 변화된 모습을 전망하기 위해 요구되는 여건변화와 주요 내용 분석, 부동산시장 트렌드와 이슈 등을 도출하는 것이 목적

- 1차 연구 결과, 인구변화에 따른 주택수요 감소, 빅데이터 이용 증가, 공기의 질 중 시, 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
- 미래 부동산시장은 초고층 아파트·소형주택 선호 지속, 건강·환경·에너지·스마트 기능을 갖춘 첨단 주택보급 확대, 빅데이터를 이용한 시장분석 및 예측이 일 반화됨에 따라 주거생활, 주택유형, 부동산정책 측면에서 현재와는 많은 차이를 보일 것으로 전망
- 1차 연구에서 2035년 부동산시장 안정을 위한 과제로 16개 과제를 다음과 같이 도출
 - (여건변화 대응 정책제언) 인구변화에 대응한 주거정책, 고령인구 주거복지 정책, 주택개념·유형 등에 관한 새 기준 마련, 부동산정책 지방이관 및 위임 사무 정비, 북한 주택시장 개방 대비 등에 관해 정책제언
 - (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
 - (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

표 1 | 1차 연구와 2차 연구 비교

구분	1차 연구	2차 연구
연구목적	미래 부동산시장 트렌드와 주요 요인을 발굴하고, 이들의 시장영향력을 분석	부동산시장 미래상 논의 및 시나리오 분석 등을 수행하고, 관련 정책방안 제시
연구구성	• 부동산시장의 주요 정책변화와 2017년의 부동산시장 • 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈 • 부동산시장 변동수준 분석과 2035년 부동산시장 전망 • 결론 및 정책제언	• 부동산시장의 미래상 • 미래 부동산시장 시나리오 분석 • 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안 • 결론 및 향후 과제

자료: 연구진 작성

□ 주요 개념의 정립

- 이 연구의 목적은 이 연구의 제목인 「중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구」에 잘 드러나 있음
 - 우선 이 연구의 제목에 등장하는 “중장기 부동산시장 전망”과 “안정적 시장관리”에 대한 개념을 정립할 필요가 있음
- “중장기 부동산시장 전망”이란 “미래 부동산시장에 미치는 트렌드와 주요 이슈를 발굴하고, 이들이 부동산시장에 미치는 영향 구조를 파악하는 것”으로 정의
 - 해당 내용은 1차 연구에서 다수 수행. 즉 1차 연구에서 부동산시장에 미치는 트렌드로 인구 및 가구구조 변화, 저성장 및 양극화 심화, 금융기술 발달과 가계부채 증가, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달, 기후변화 및 환경오염, 지방분권 및 행정체계 변화, 학령인구 감소와 학군수요 변화 등을 제시하였으며, 이들이 부동산시장에 미치는 영향 구조를 분석
- “안정적 관리”란 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키고, 부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시장 변동성을 줄이는 것”으로 정의
 - 여기서의 주거수준은 주택의 구조, 성능과 함께 주거문화 등을 포괄. 자칫 부동산시장의 안정적 관리라 함은 부동산가격 및 거래 등 시장지표의 안정성만을 보는 경향이 강한데 이 연구에서의 안정적 관리는 주거생활 측면의 안정성과 시장지표의 안정성 양 측면을 고려
 - 후자인 시장지표의 안정성은 부동산가격, 거래, 공급 등 시장지표들이 국민 주거 불안을 야기할 정도, 즉 경착륙, 과열 등과 같이 크게 움직이지 않도록 관리하는 것을 의미

2. 부동산시장의 미래상

- 1차 연구의 연장선상에서 1차 연구의 내용을 종합하고 전문가 자문 등을 통해 부동산시장 미래상을 10개로 압축하여 구체적으로 기술
 - 부동산시장 미래상에 따라 앞으로 우리가 준비해야 하는 사항에 대해 깊게 살펴볼 수 있을 것이며, 이는 향후 주택의 개념 정립, 주택의 기술 활용과 접목

등의 정책방안과 연계

- 종합적으로 정리하면 미국 컨설팅 그룹에서 발표한 앞으로 나타나게 될 6가지 주거 키워드와 일맥상통한 부분이 존재
 - 즉 6가지 주거 키워드는 부담가능성(affordable), 공유(shared), 환경친화(ecofriendly), 유연성(flexible), 스타일(stylish), 건강(healthy) 등이며 이는 우리나라의 고유한 부동산시장의 특성과 접목하여 한국형으로 나타나게 될 것으로 우리 상황에 맞는 관련 제도적 기반 조성은 향후 과제라고 할 수 있음
- 향후 부동산시장의 미래는 우리나라의 특수한 주택시장을 반영하여 아파트를 중심으로 한 공동주택 문화가 지속되는 가운데 여러 디지털 기술과 건축기술이 접목될 것을 예상
 - 즉 한국에서 유난히 발달한 공동주택 중심의 주거문화와 여러 기술들이 접목된 한국형 스마트 주택문화가 나타날 것으로 전망. 이에 따라 제로 에너지 기술도 공동주택에 쉽게 적용이 가능하고, 모듈러주택의 경우도 중고층 아파트에 접목이 가능하도록 관련 기술 발전이 가능해질 것으로 보임
- 앞으로 1~2인 가구가 증가함에 따라 소형주택에 대한 수요가 증가할 것으로 전망되나, 주택의 평면과 면적은 생활양식의 다각화된 변화를 반영
 - 생산활동 및 여가활동이 주택 내로 흡수되어 1인당 주거면적은 증가할 것으로 예상되며, 공유주택과 공동체 주택산업이 증가할 것으로 이에 대한 개념이 정립되고, 관련 주거기준도 마련될 것으로 보임
- 고령화에 따른 고령자 및 은퇴자를 위한 커뮤니티 케어 주거단지가 등장
 - 이에 대한 제도적 기반을 마련함과 더불어 단순히 물리적인 공간, 특정한 서비스만을 제공하는 것이 아니라 공간과 서비스가 함께 지원되는 복합적인 형태로의 발전 방향이 모색될 것으로 전망
- 노후주택과 빈집 증가에 따른 정비 및 관리체계가 보편화
 - 노후주택 등에 관한 정보가 원활하게 공유되는 것이 무엇보다 필요. 정비사업 관리시스템을 현행 철거방식의 재건축, 재개발, 추정금 분담금 정보 생산 중심에서 앞으로 빈집, 소규모 정비사업, 아파트 리모델링 등 다양한 형태의 정비사업 모델이 종합적으로 구현된 시스템으로 고도화하여 사업단계별 관련 정보가 원활하게 공유됨으로써 이해관계자들간 갈등이 최소화될 것으로 전망

- 1990년대 초반에 대량으로 공급된 주택이 노후화되면서 이들 주택에 대한 적절한 관리도 큰 이슈가 될 것으로 보임. 도시성장기반이라는 보다 큰 틀에서 노후주택이 체계적으로 정비되어 관리될 수 있는 제도적 장치가 사전에 마련될 것으로 전망

• 마지막으로 부동산시장의 지역별 차별화 움직임 강화

- 소비자들의 선호, 인구이동 패턴 등 영향에 따라 지역별로 차별화된 움직임을 보일 것이며 지역 호재, 지역 경제상황이 부동산시장을 움직이는 주요 요인이 될 것임. 앞으로 지역별 맞춤형 정책의 중요성이 더욱 높아질 것으로 예상되며 이에 따라 지역 맞춤형 정책 기반을 강화해야 함

표 2 | 부동산시장 미래상의 종합

구분	전망		바람직한 방향성
주거형태 및 주거서비스	① 아파트 등 공동주택 중심의 주거문화	+	이웃 간의 갈등이 최소화된 커뮤니티 저렴한 대안적 주택의 공급 확대
	② 중소형 주택 거주 증가하나, 1인당 주거면적은 증가	+	국민주택규모 등 관련 주거기준의 개편
	⑤ 공유주택 등 다양한 주거형태 확산 예상	+	주택 개념 및 주거기준의 재정립
	④ 고령자 및 은퇴자의 커뮤니티 케어 주거단지 거주 확대	+	커뮤니티 케어가 가능한 주거단지 설계 및 제도적 지원
부동산시장 여건	⑤ 부동산시장의 전반적 안정세, 지역별 차별화 현상 심화 예상	+	지역 부동산시장 및 경제상황 등을 반영한 지역별 맞춤형 정책
	⑥ 자가점유율은 현재 수준에서 크게 증가하지 않을 것으로 전망	+	사회진입계층에 대한 자가 지원 임차가구에 대한 자가 지원
	⑦ 월세 전환의 지속적인 증가 예상	+	임차가구에 대한 주거비부담 완화 전월세시장 투명화와 안정화
주택성능 및 건축기술	⑧ 결로 및 미세먼지 관련 기술이 지속 개발되고, 주택에 적용	+	제로에너지주택 및 스마트홈 성장
	⑨ 모듈러주택 증가	+	아파트 등 중고층 건축물 적용
	⑩ 노후주택의 정비 및 관리 활성화	+	빈집, 노후주택 등 관련 관리체계

자료: 연구진 작성

3. 미래 부동산시장 시나리오 분석

□ 분석 프레임

- 이 연구에서 미래 부동산시장 시나리오 분석을 수행
 - 부동산시장의 안정적 관리를 위해서는 부동산시장 미래 트렌드에 대응한 주거수준 향상과 부동산시장의 급등락과 같은 변동 위험을 줄이는 것이 중요
 - 이 연구에서의 미래 부동산시장에 대한 시나리오 분석은 크게 3개의 부문으로 구분되며 첫째 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석, 둘째 부동산시장 변동성에 대한 시나리오 분석, 셋째 부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석임

표 3 | 미래 부동산시장 시나리오 분석 프레임

구분	주요 주제
미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석	부동산시장 트렌트 변화에 대한 중요도 시뮬레이션을 통해 향후 정책적으로 고려해야하는 요소들을 도출
부동산시장 변동성에 대한 시나리오 분석	시계열 분석, 지역 분석으로 구분하여 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 요인들을 발굴하고, 시뮬레이션을 통해 이들 변동성이 어떻게 변화될 것인지를 전망
부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석	시스템다이나믹스 모형을 이용하여 중장기 부동산시장을 전망하고, 민감도 분석, 시나리오 분석 등을 통해 부동산시장 안정을 위한 시사점 도출

자료: 연구진 작성

□ 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석

- 먼저 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화에 대한 정책 대응이 필요
 - 시나리오 분석 결과, 앞으로 지속될 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화는 상대적으로 공공부문의 지원과 규제 등을 의미하는 공공성의 중요도를 높이는 것으로 나타남. 즉 이들 이슈에 대응한 정부 등 공공부문의 역할이 중요해진다는 것을 의미

- 소득정체, 소득 및 자산 양극화와 같은 트렌드도 공공성, 시장성, 편의성 중 상대적으로 공공성의 중요도를 높이는 것으로 분석되어 이에 대한 정책적 대응도 매우 중요해질 것으로 판단
- 한편 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경 에너지 수요 증가와 같은 트렌드는 상대적으로 편의성의 중요도를 높이는 것으로 분석
 - 이는 주택의 구조와 성능에 지대한 영향을 미칠 것으로 예상되며 정책적으로 관련 산업과 기술이 발전할 수 있는 토대를 마련하는 것이 매우 중요할 것으로 보임

□ 부동산시장의 변동성에 대한 시나리오 분석의 시사점

- 먼저 시계열 분석결과, 부동산시장 변동성에 전국의 경우 주택공급, 서울의 경우 주택수요(주택매매거래)가 유의한 영향을 미치는 것으로 나타남
 - 전국적으로는 주택공급의 관리가 더욱 중요하고, 서울과 같이 수요가 많은 지역의 경우 부동산시장의 변동성을 줄이기 위해 주택공급과 함께 적절한 수요 관리가 병행될 필요가 있다고 여겨짐
 - 전국과 서울의 시장 변동성에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 변수가 상이하여 지역별로 정책이 차별화되어야 하고 지역 상황에 맞게 시행되어야 한다는 것을 알 수 있음
- 부동산시장 변동성에 대한 지역 분석결과 지역의 공급상황을 보여주는 인구, 주택거래, 청약경쟁률, 공급측면에서 준공물량, 주택보급률, 미분양 등이 부동산시장 변동성에 영향을 주는 중요한 지역 요인으로 도출
 - 앞으로 부동산시장 여건변화로 부동산시장의 변동성을 증가시키는 요인들을 충족시키는 지역들이 점차 줄어, 전반적으로 부동산시장의 변동성은 줄어들겠지만 지역별 양극화 현상은 심화될 것으로 예상
- 부동산시장 차별화에 대한 지역별 맞춤형 정책시행이 더욱 중요한 과제가 될 것으로 예상되며, 국지적인 부동산시장 변동 위험 지역에 대한 정책시행, 반대로 침체가 예상되는 지역에 대한 정책적 관심이 요구됨

□ 부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석의 시사점

- 저성장으로 인한 소득감소는 수요 감소요인이거나, 유동성 증가는 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용할 것으로 전망
- 시나리오 분석 결과, 이자율 하락, LTV(주택담보대출비율) 상승의 시나리오는 주택가격 순환흐름을 앞당기는 효과가 상대적으로 큼. 저금리 기조 속 대내외 여건에 따라 금리가 하락하고 있는 상황에서 유동성 관리가 매우 중요
- 시나리오 분석에서 DTI(총부채상환비율) 하락, 보유세율 상승, 공급 증가 시나리오가 주택가격의 표준편차 즉 변동성을 줄이는 것으로 나타나 부동산시장 안정과 변동성 관리를 위해 이러한 정책변수의 중요성이 높아질 것으로 예상
 - 그 간 학계 등에서 논의되어온 거래세 완화, 보유세 강화 기조가 중요한 정책과제가 될 것으로 예상
 - 시계열분석 결과 변동성을 과거 평균이하로 줄일 수 있는 주택공급량은 38~39만호 이상으로 나타남. 준공기준 40만호 내외에서 큰 변동 없이 주택공급이 이루어질 수 있도록 시장을 모니터링 하되 인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요 변화 등을 감안한 지속적인 적정 주택공급량 분석 필요

4. 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안

□ 정책제안의 기본틀

- 연구의 주요내용과 분석결과를 바탕으로 미래 부동산시장의 안정적 시장관리를 위한 정책방안을 제시
 - 이 연구에서 “부동산시장의 안정적 관리”란 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키고, 부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시장 변동성을 줄이는 것”으로 정의
 - 이러한 개념에 기초하여 정책방안은 크게 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안, 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안으로 구분하여 제시

표 4 | 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책제안을 위한 기본틀

구분	주요 주제	연구결과의 연계성
국민 주거수준 향상을 위한 정책방안	주택의 개념 재정립	다양한 주거형태에 대응 필요(2장)
	주거기준의 개편 및 체계적 운영과 관리	
	미래형 주거서비스 제공 기반 마련	한국형 선진주거문화 조성 필요(2장)
	미래 건축기술 적용 확대	환경문제, 친환경 에너지 수요 증가 대응 필요(2장,3장)
부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안	유동성 관리 및 안정적 주택공급기반 마련	유동성 증가에 따른 시장변동 증가 대응 필요(3장)
	지역별 부동산시장 변동성 관리체계 마련	지역시장 차별화 심화에 대응 필요(3장)

자료: 연구진 작성

□ 주택 개념 정립과 주거기준의 체계적 관리

- 주택개념 정립 방안
 - 장기적 관점에서 주택의 개념을 재정립해 나가되, 타 법률과의 관계에 대한 선행적 검토와 법적 안정성을 감안한 점진적 접근이 필요
 - 미래 주택유형 및 주거형태 변화에 대한 기초자료를 마련할 필요. 최근 가구의 형태가 다양해지면서 주거 및 주택의 유형도 다변화되고 있으나 관련 현황 파악을 위한 기초자료는 전무한 상황
 - 현재의 복잡하고 다양한 주택분류 방식을 기능이나 용도를 고려한 분류방식으로 간소화할 필요
- 주거기준의 개편 및 체계적 운영과 관리
 - 최저주거기준이 주거의 질적 수준까지를 실질적으로 포함하기 위해서는 영국과 같이 주택의 구조, 성능, 환경 항목까지를 반영하도록 개선할 필요
 - 최저주거기준과 달리 국민들의 평균적인 주거수준을 측정하고 주거수준의 향상을 도모하기 위해서 유도(적정)주거기준의 도입이 필요
 - 공유주거공간이 공급되기 시작한 초기시점이며 정책적으로도 이들에 대한 공급 확대를 고려하고 있는 만큼 정부는 관련 주거기준을 마련할 필요

- 앞으로 업무시설, 근린생활시설 등 공실이 있는 건물을 다중주택으로 리모델링 하려는 수요가 증가할 것으로 보이며, 시설, 안전, 운영 등에 관한 논의 필요
- 주거의 질적 수준 파악을 위해 다양한 주거기준을 마련하는 것은 물론이고 이를 정책지표로 지속적으로 관리하기 위해서는 효율적인 관리 및 모니터링 체계가 마련되어야 함
- 비주택을 임대목적의 주거용으로 사용할 경우 관련 주거기준을 충족시켜야 임대가 가능하도록 하는 등 관련 기준 마련

□ 미래형 주거서비스 제공 기반 마련

- 다양한 주거생활 서비스 운영방안 마련
 - 다양한 양질의 주거서비스가 원활하고 지속가능하게 제공될 수 있는 환경이 마련되어야 하며, 관련된 서비스로는 ‘육아 및 노인지원서비스’, ‘생활편의 지원서비스’, ‘여가건강지원서비스’ 등임. 또한 주거생활 서비스의 효율적인 운영을 위한 관리 방안 모색도 필요
- 주거상담 및 정보제공 서비스체계 구축
 - 주거서비스는 주거문제에 직면한 모든 수요자에게 접근이 쉽고 용이해야 하며 이를 위해서 지자체 단위로 관련조직을 설치하고 전문인력을 배치하는 것이 바람직
 - 이웃 간의 갈등요소 해결을 위한 갈등중재 서비스 운영도 필요하며, 가이드라인이 될 수 있는 분쟁관리 매뉴얼을 제작하고 배포하여 실질적 운영에 차질이 없도록 하고 지역별 해결사례 등을 수록하여 문제 해결에 활용
 - 분쟁해결에 있어 중립적인 입장에서 상황을 조정할 전문 인력을 확대 육성해 나가는 것이 바람직
- 커뮤니티 활성화를 위한 주거서비스 다양화
 - 커뮤니티 활성화를 위해 커뮤니티 운영 코디네이터 배치, 커뮤니티 프로그램 매뉴얼 개발, 전문 업체와의 제휴서비스 등을 고려

□ 미래 건축기술 적용 확대

- 모듈러주택 공급확대 기반 마련
 - 국내의 기술로 고층건물에 대한 주택건설이 가능해야하며 관련 사례들이 나타날 필요
 - 모듈러주택의 특성을 반영한 평면/입면방식의 설계구조 및 표준화가 필요
- 장수명주택 공급확대 기반 마련
 - 장수명주택 활성화에 가장 큰 장애요인인 초기사업비의 증가와 이에 따른 분양가 상승의 문제를 해소 필요
 - 사회문화적으로는 수익성의 문제로 재건축을 선호하는 인식의 변화가 필요하며 분양중심의 주택 산업구조에서 벗어나 오래도록 주택을 관리하며 영위하는 삶의 형태로 나아갈 필요
- 제로에너지주택 공급확대 기반 마련
 - 제로에너지주택이 활성화되기 위해서는 먼저 추가 공사비의 최소화, 에너지 절감액의 최대화가 결합된 다양한 사업모델이 마련될 필요
 - 제로에너지주택 사업과 관련된 다양한 이해관계자들이 함께 참여하도록 거버넌스 구축 필요
 - 제로에너지주택의 지속적인 공급을 위해서는 보급 중점에서 벗어나 사업평가와 사후관리체계 마련 등 향후 유지관리에 대한 대안을 확보할 필요
 - 마지막으로 현재 국내에서는 개별 주택단위의 제로에너지건축물 공급을 넘어 전체 도시로 확대 적용 필요
- 스마트시티를 통한 주택과 첨단정보통신기술의 결합
 - 스마트 시티를 실현을 위해서는 통신/네트워크, 클라우드 플랫폼, 서비스 플랫폼, 스마트 시티 도시운영 플랫폼 등을 필요로 하며, 공공/민간 데이터가 저장되는 공통의 데이터 허브가 필요
 - 리빙랩, 데이터기반 분석 시스템 등을 정부차원에서 적극적으로 도입 필요. 스마트 기술을 도시계획, 관리, 재생차원으로 넓혀서 적용하고 필요한 기술이 있다면 이를 산업분야에 적극적으로 요구

□ 유동성 관리 및 안정적 주택공급을 위한 정책방안

- 유동성 관리 방안
 - 유동성 제약이 발생할 경우 미국의 융자조정프로그램 사례와 같이 가계부실 위험을 완화할 필요. 또한 생애최초 주택구입가구, 무주택가구 등의 유동성 제약의 경우 일정한 조건 충족 시 저리의 모기지 공급
 - 유동성이 급격히 확대될 경우 주택금융규제수단(LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율), DSR(총부채원리금상환비율))을 이용하되, 우회대출에 대한 파악과 체계적 관리를 통해 정책의 실효성 증대
 - 경제상황이 좋지 않은 상태에서 부동산에 자금이 유입되어 시장변동성이 커질 경우 연금과 같은 장기저축상품 개발하여 인센티브 부여
 - 경제성장을 위한 개발사업의 보상금이 시장 자극요인이 되지 않도록 현금보상보다 대토보상을 유도하고, 연금형 보상방안도 강구
- 세제 개편 방안
 - 취득세와 양도소득세의 경우 생애최초주택구입자와 실수요자에 대해서는 세율을 크게 낮추되(양도세 비과세 요건 강화 등) 지역별, 계층별 탄력적 운용 필요
 - 부동산에 대한 과도한 투자가 시장의 변동성을 키우지 않도록 보유세 강화와 공시가격 현실화를 검토하고, 지역경제가 부동산시장에 미치는 영향이 커지고 있으므로 고용 및 산업 위기 발생 지역에 대한 탄력적 운영 등 제도적 보완장치도 검토
- 안정적 주택공급기반 마련
 - 계획적인 토지이용과 주택수급 관리를 위한 다양한 택지공급 전략을 수립
 - 신규주택수요와 공공임대주택 등 정책적 소요 등을 감안한 중장기 택지소요 파악. 최소 5년 이상의 택지소요가 지속 파악이 가능하도록 관련 계획 수정·보완시 택지소요 분석에 대한 목표연도 지속 조정
 - 기확보된 택지, 택지로 활용가능한 유휴토지, 정비사업으로 확보가능한 추가주택수 등을 종합하여 3년 이내로 주택공급이 가능한 택지, 여기서 공급가능한 주택수 등을 지속적으로 모니터링할 수 있는 체계 구축 필요
 - 공공임대주택 재고 확대를 추진하고, 안정적 민간임대주택 공급을 위해 세제혜택과 임대료 증액기준을 패키지화한 정책, 개보수한 주택이 임대주택으로 활용될 경우 세제혜택을 부여하는 정책 등 검토

□ 지역별 부동산시장 변동성 관리를 위한 정책방안

- 규제지역 체계 조정
 - 1단계에서 2~3단계 규제지역으로 갈수록 지정요건도 강화되고 정책의 강도가 강화되도록 설계하는 방안을 검토
 - 정책의 부작용 최소화 및 실효성 제고를 위해 단계별 규제지역이 신속하게 지정 및 해제될 수 있도록 하는 것이 중요. 단계별로 지정되는 정책시차를 줄여 시장불안 양상이 지속되거나 확산될 조짐이 있으면 신속하게 2~3단계가 지정되도록 제도적 기반을 다지는 것이 필요
- 부담능력을 고려한 지역별 주택수급 분석
 - 주택의 안정적 공급기반을 마련하되 미분양, 자산의 양극화 같은 문제를 발생시키지 않기 위해서는 부담능력을 고려한 지역별 주택수요 분석이 필요
 - 지역별로 주택수요를 추정하고, 어느 일정량을 부담가능한 수준으로 저렴하게 공급되어야 하는지를 분석하고 이러한 양이 충족될 수 있도록 관련 전략을 수립
- 지역맞춤형 정책 시행을 위한 지역구분의 다양화
 - 앞으로 주거정책을 포함한 부동산정책은 더욱 다양화될 것으로 예상. 주택수급정책, 임차인보호, 주거복지 등 다양화되는 정책의 효과성을 높이고 정책시행의 부작용을 최소화하기 위해서는 지역맞춤형 정책 시행을 위한 지역구분의 다양화가 필요
 - 인구가동에 기반한 주택시장권역(Housing Market Areas), 프랑스의 임대차시장 긴장상태에 따라 분류한 ABC존(A/Abis/B1/B2/C) 사례 활용 검토 필요
 - 예시적으로 인구가 5만 이상이고, 자가점유율이 전국 평균 이하인 지역으로서 주거비부담이 높은 지역을 중첩한 결과를 제시
- 시뮬레이션 기반 지역별 부동산시장 모니터링 체계 구축
 - 시뮬레이션에 기반한 모니터링 체계 구축하여 미래여건 변화에 따른 지역별 부동산시장 영향에 대응할 필요
 - 시나리오 분석과 같은 주택시장의 거시적·미시적, 지역별 변화 양상 연구를 통해 보다 정밀한 모니터링 기반을 구축하는 노력이 요구

표 5 | 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안

구분	정책방안	장단기 과제	관련 법령
국민 주거수준 향상을 위한 정책방안	주택의 개념 재정립 및 주택분류방식 간소화	장기	건축법 제2조, 주택법 제2조
	최저주거기준 개선	단기	주거기본법 제17조
	미래지향적 주거기준 도입: 유도(적정)주거기준	장기	주거기본법 제19조
	공유주거공간, 다중주택에 대한 주거기준 마련	지속	건축법 제2조
	주거기준의 체계적 운영 및 관리	장기	주거기본법 제19조
	비주택 해소를 위한 장기플랜 설정	지속	주택공급에 관한 규칙
	주거생활 서비스 운영방안	지속	주거기본법 제21조
	주거상담 및 정보제공 서비스 체계 구축	단기	주거기본법 제21조
	커뮤니티 활성화를 위한 주거서비스 다양화	지속	주거기본법 제22조
	모듈러주택 공급확대 기반	지속	주택법 제51조
	장수명주택 공급확대 기반	지속	주택법 38조, 주택법 시행령 45조
	제로에너지주택 공급확대 기반	지속	건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙
부동산시장 변동성 관리를 위한 정책방안	스마트시티를 통한 주택과 첨단기술 결합	지속	스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률
	채무조정 및 재융자를 통한 유동성 제약 완화	장기	행정지도 감독 규정
	생애최초, 무주택자에 대한 저리 모기지 공급	단기	행정지도 감독 규정
	주택금융규제 수단(LTV 등)을 통한 유동성 억제	단기	행정지도 감독 규정
	우회대출 등 주택금융규제 회피 방지	단기	행정지도 감독 규정
	정부보증 장기저축상품 개발을 통한 유동성 억제	지속	행정지도 감독 규정
	개발사업 보상에 대한 유동성 억제	지속	토지보상법 제70조
	보유세 강화 및 부동산 공시가격의 현실화를 제고	지속	지방세법 제110조, 제111조
	실수요자에 대한 취득세 완화 및 탄력적 운영	지속	지방세법 제11조
	양도소득세 비과세 요건 강화 및 탄력적 운영	지속	소득세법 제91조
	다양한 택지공급 전략 수립	지속	택지개발촉진법
	주기적이고 지속적인 택지소요량 파악	지속	주거기본법 제5조, 택지개발업무처리지침

구분	정책방안	장단기 과제	관련 법령
	비영리 주택조합의 활성화와 지원	장기	주택법 제11조
	세제혜택과 임대료 증액기준의 패키지화	지속	민간임대주택에 관한 특별법
	정비사업과 임대주택 공급과의 연계성 강화	지속	도시 및 주거환경정비법 제10조
	규제지역의 개편과 효율적 운영	단기	주택법 제63조, 소득세법 제104조의2
	부담능력을 고려한 주택수급 분석	지속	주거기본법 제5조, 주택법 제54조
	지역맞춤형 정책시행을 위한 지역구분 다양화	지속	주택법 제63조, 소득세법 제104조의2
	시물레이션 기반 지역부동산시장 모니터링	지속	주택법 제63조, 소득세법 제104조의2

자료: 연구진 작성

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	iii
요 약	v

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 선행연구 검토 및 차별성	9

제2장 부동산시장의 미래상

1. 1차 연구의 성과 요약	15
2. 부동산시장의 미래상	19
3. 종합 및 시사점	40

제3장 미래 부동산시장 시나리오 분석

1. 분석 프레임	47
2. 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석	49
3. 부동산시장의 변동성에 대한 시나리오 분석	54
4. 부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석	73
5. 종합 및 시사점	86

제4장 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안

1. 정책제안의 기본틀 91
2. 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안 95
3. 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안 121

제5장 결론 및 향후 과제

1. 연구결과의 종합 151
2. 연구의 성과와 의의 154
3. 연구의 한계와 향후 연구과제 155

참고문헌 157

SUMMARY 165

부 록 167

표차례

LIST OF TABLES

〈표 1-1〉 미래 부동산시장 트렌드	4
〈표 1-2〉 협동연구 현황	8
〈표 1-3〉 선행연구와의 차별성 요약	10
〈표 2-1〉 중요도 평가기준의 AHP분석 결과	16
〈표 2-2〉 가구원수별 가구비중 추이(가구추계)	23
〈표 2-3〉 영국 HMO(Houses in Multiple Occupation) 주거기준 - 위생시설	25
〈표 2-4〉 지역 부동산시장 주요 변동 요인	29
〈표 2-5〉 우리나라 자가점유율 추이(2005~2015)	31
〈표 2-6〉 해외 선진국 자가점유율 현황(2018년 12월 기준)	31
〈표 2-7〉 수요에 맞춰 나타나게 될 6가지 주거 키워드	41
〈표 2-8〉 부동산시장 미래상의 종합	42
〈표 3-1〉 미래 부동산시장 시나리오 분석 프레임	48
〈표 3-2〉 미래 부동산시장 평가기준의 정의	49
〈표 3-3〉 학령인구 감소와 학군수요 변화 관련 이슈의 상대적 중요도 보정 예시 (1차 연구 값과 보정치)	51
〈표 3-4〉 미래 부동산시장 트렌드 변화 시뮬레이션 (개별 세부트렌드의 중요도 증가)	52
〈표 3-5〉 미래 부동산시장 트렌드 변화 시뮬레이션 (모든 세부트렌드의 중요도 증가)	53
〈표 3-6〉 시계열분석을 위한 기초통계량	57
〈표 3-7〉 부동산시장 변동성에 주택공급 및 수요가 미치는 영향 (시계열 분석, 전국(1))	58
〈표 3-8〉 부동산시장 변동성에 주택공급 및 수요가 미치는 영향 (시계열 분석, 서울)	59

〈표 3-9〉 부동산시장 변동성에 주택공급 및 수요가 미치는 영향 (시계열 분석, 전국(2))	60
〈표 3-10〉 지역분석 변수 설정	63
〈표 3-11〉 지역분석을 위한 기초통계량	63
〈표 3-12〉 부동산시장 변동성에 지역변수가 미치는 영향	64
〈표 3-13〉 부동산시장 변동성에 미치는 지역 요인과 방향성	65
〈표 3-14〉 지역 구분 기준	65
〈표 3-15〉 순이동률이 3사분위수 이상인 시군구 현황	66
〈표 3-16〉 주택매매거래 비중이 3사분위수 이상인 시군구의 현황	67
〈표 3-17〉 청약경쟁률이 3사분위수 이상인 시군구의 현황	67
〈표 3-18〉 준공물량 비중이 1사분위수 이하인 시군구의 현황	68
〈표 3-19〉 재고주택 비중이 1사분위수 이하인 시군구의 현황	68
〈표 3-20〉 미분양 비중이 1사분위수 이하인 시군구의 현황	69
〈표 3-21〉 지역 부동산시장 여건 변화 분석 시나리오	71
〈표 3-22〉 부동산시장 여건 변화 시나리오 설정	72
〈표 3-23〉 베이스라인(비교기준) 초기 변수 값	78
〈표 3-24〉 민감도 분석 최대/최소값 설정	80
〈표 3-25〉 시나리오 설정	83
〈표 4-1〉 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책제안을 위한 기본틀	92
〈표 4-2〉 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안	94
〈표 4-3〉 모듈러 건축과 일반건축 프로세스 비교	109
〈표 4-4〉 미국 오바마 정부의 주택비용부담 완화 대책 (Making Home Affordable)	123
〈표 4-5〉 프랑스 긴장지구분류에 따른 무이자대출 상한선	124
〈표 4-6〉 대출기간에 따른 협정대출이율 현황(2019년 9월 현재)	125
〈표 4-7〉 2018년 9.13대책에서 규제지역에 따른 LTV, DTI규제 적용	125

표차례

LIST OF TABLES

〈표 4-8〉 영국의 취득세(SDLT) 부과기준 및 세율 변화	129
〈표 4-9〉 피널조치에 따른 세금할인율	135
〈표 4-10〉 프랑스 긴장지구 분류에 따른 임대료 수준별 코스조치 임대료 상한선 (제공미터당, 2019년)	135
〈표 4-11〉 규제지역 현황(2019.11.8. 기준)	138

〈그림 1-1〉 연구의 흐름도	7
〈그림 2-1〉 부동산시장 미래상 도출 과정	20
〈그림 2-2〉 주택유형별 주택재고 현황(전국, 2018년 기준)	21
〈그림 2-3〉 아파트 주거문화 확산 요인과 과제	22
〈그림 2-4〉 주택규모 및 주택평면에 영향을 미치는 요인	23
〈그림 2-5〉 전국 전월세 비중, 전월세전환율과 시장이자율	33
〈그림 2-6〉 월세전환 및 전세유지 매커니즘	34
〈그림 2-7〉 실내주거환경 주요 이슈와 과제	36
〈그림 3-1〉 미래 부동산시장 트렌드의 구조화	50
〈그림 3-2〉 전국 및 서울 부동산시장 변동성 추이	58
〈그림 3-3〉 부동산시장 변동성과 주택공급량(전국 시뮬레이션)	61
〈그림 3-4〉 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 지역요인의 시각화	70
〈그림 3-5〉 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 지역요인의 시군구별 총족 개수 (2018년 대비)	73
〈그림 3-6〉 시스템 다이내믹스 모형의 정립 절차	74
〈그림 3-7〉 부동산시장 시나리오 분석을 위한 인과지도	76
〈그림 3-8〉 부동산시장 시나리오 분석을 위한 저장-유량 흐름도 (stock-flow diagram)	77
〈그림 3-9〉 베이스라인(비교기준) 분석 결과	79
〈그림 3-10〉 주요 변수들에 대한 주택가격의 민감도 분석 결과	81
〈그림 3-11〉 주요 변수들에 대한 주택거래량의 민감도 분석 결과	82
〈그림 3-12〉 시나리오 분석결과(주택가격)	84
〈그림 3-13〉 시나리오 분석결과(주택매매거래량)	85
〈그림 4-1〉 정책방안 제시까지의 연구 부문간 연계과정	93
〈그림 4-2〉 영국 HMO(Houses in Multiple Occupation) 화재안전 가이드라인 평면 예시	100

그림차례

LIST OF FIGURES

〈그림 4-3〉 제로에너지주택개념	116
〈그림 4-4〉 규제지역 지정기준에 의한 지역 구분(2019.11.8. 기준)	139
〈그림 4-5〉 수도권 주택시장권역 구분	143
〈그림 4-6〉 프랑스 ABC존 구분	145
〈그림 4-7〉 프랑스 I/II/III존 구분	146
〈그림 4-8〉 임대차시장 정책지원을 위한 지역구분 예시(인구+자가점유율)	147



1

CHAPTER

서론

- 1. 연구의 배경 및 목적 | 3
- 2. 연구의 범위 및 방법 | 6
- 3. 선행연구 검토 및 차별성 | 9

서론

이 장에서는 이 연구의 배경 및 목적과 함께 이 연구의 주요 개념 등을 제시하였다. 2차 연도 (2019년) 연구에서는 1차 연구의 연장선에서 부동산시장 미래상에 대해 논의하고, 시나리오 분석을 수행하는 한편, 미래 부동산시장 환경에 적절하게 대응할 수 있는 정책방안을 제시하고자 한다. 이 장에서 중장기 부동산시장 전망과 안정적 관리에 대한 개념적 정의를 정립하는 등 연구의 개념적 토대를 마련하였으며, 연구범위와 연구방법 등을 소개하였다. 특히 이 연구는 더욱 다양해질 주거유형에 대응한 주택 개념의 정립, 부동산시장의 안정을 위한 해외 부동산시장 정책에 대해 관련 전문가와 협동연구를 추진하였다.

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

전국적으로 절대적인 부족문제가 해소되고, 인구 및 가구 증가율이 둔화되는 가운데 고령화와 저출산, 1~2인 가구 중심의 소형가구가 늘어나는 인구 및 가구구조 변화가 진행되고 있다. 그리고 저성장 및 양극화 심화, 가계부채 증가 등과 더불어 4차 산업혁명에 따른 금융기술 발달, 기후변화 및 환경오염 등 부동산시장을 둘러싼 내·외부 환경 변화가 진행되고 예견되는 상황이다. 향후 부동산시장은 이러한 다양한 요소들의 영향을 받아 변화할 것으로 전망된다. 이러한 미래 트렌드들이 부동산시장에 어떻게 영향을 미치는지를 검토하고, 이에 맞는 정책방안을 수립하는 것이 필요하다.

1차 연구에서 미래 부동산시장의 메가트렌드로 인구 및 가구구조 변화, 저성장 및 양극화 심화, 금융기술 발달과 가계부채 증가, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달,

기후변화 및 환경오염, 지방분권 및 행정체계 변화, 학령인구 감소와 학군수요 변화 등을 제시한 바 있다(이수옥·박천규 외, 2018). 각 메가트렌드별로 세부트렌드와 주요 이슈 등을 제시하였으며, 이러한 미래 부동산시장 트렌드가 부동산시장에 미치는 영향력을 분석하여 제시하였다. 연구결과를 비추어 볼 때 앞으로 소비자 지향의 주택 시장 환경이 조성되면서 다양한 유형의 주거형태가 나타날 것으로 예상되며, 이에 따른 주택에 대한 새로운 개념 정립이 필요할 것으로 예상된다. 그리고 기후변화 및 환경 변화에 따라 주택에 대한 성능 요구수준이 높아져 관련 다양한 기술이 개발되어 접목될 것으로 예상되며 이와 관련된 정책목표 설정과 이를 효율적으로 달성할 수 있는 로드맵 작성이 필요할 것으로 예상된다.

표 1-1 | 미래 부동산시장 트렌드

메가트렌드	세부트렌드
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, 인공지능·로봇기술 발달, 가상현실·증강현실 기술 발달, 빅데이터 활용 증대
기후변화 및 환경오염	지구온난화와 기상이변, 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경에너지 수요 증가
지방분권 및 행정체계 변화	자치분권·재정분권 확대, 정부·민관협력체계 강화, 시·군·구 등 행정구역 개편
학령인구 감소와 학군수요 변화	학령인구 감소, 학군수요 양극화

자료: 1차 연구인 이수옥, 박천규 외 2018, 82에서 재인용

우리나라 부동산정책의 가장 큰 목표인 국민의 주거복지 증진을 위해서는 부동산시장의 단기적 변동성을 줄이고, 중장기적인 시각에서 이를 안정적으로 관리하는 것이 필요하다. 부동산정책이 단기대응적이라는 시각에서 벗어나기 위해서는 중장기 미래 부동산시장에 대한 전망과 함께 미래에 발생할 수 있는 여러 상황에 대비할 수 있어야 할 것이다. 어느 특정한 상황이 발생한 이후 서둘러 관련 부동산정책을 발굴하여 시행

할 경우 부동산시장의 변동성을 줄이기 위한 정책의 선제성은 떨어질 수밖에 없고, 예상되는 정책효과와 파악도 힘들 수밖에 없다. 미래 부동산시장에 대한 가이드라인을 마련하고, 이에 맞는 다양한 정책방안, 관련 정책의 효과분석 체계가 마련되어 있다면 정책당국은 예견되는 시장상황에 대해 미리 준비할 수 있게 되고 이에 따른 시장 대응력은 높아질 수 있을 것이다.

2) 연구 목적

1차 연도(2018년) 연구에서는 부동산시장 관련분야의 트렌드와 이슈, 그리고 2035년 부동산시장이 맞게 될 영향에 대해 개괄적으로 살펴보았다. 연구결과, 사회경제적 여건변화, 부동산시장 안정, 주거복지 및 주거기능 향상 등을 위한 16개 정책과제를 도출하였다.

2차 연도(2019년) 연구에서는 1차 연구의 연장선에서 부동산시장 미래상에 대해 논의하고, 미래 부동산시장을 분석할 수 있는 시나리오 분석을 수행하는 한편, 미래 부동산시장 환경에 적절하게 대응할 수 있는 정책방안을 제시하고자 한다. 이를 구체적으로 정리하면 다음과 같다. 첫째, 부동산시장의 미래상 제시이다. 1차 연구의 연장선상에서 1차 연구의 내용을 종합하고 전문가 자문 등을 통해 부동산시장 미래상을 구체적으로 그려보고자 한다. 그리고 이러한 부동산시장 미래상에 따라 앞으로 준비해야 하는 사항에 대해 주택의 개념 정립, 주택의 기술 활용과 접목 등을 중심으로 정책방안을 제시하고자 한다. 둘째, 미래 부동산시장 시나리오 분석이다. 부동산시장 매커니즘 변화에 따른 시장 변동성을 시뮬레이션할 수 있는 미래 부동산시장 분석 모형을 개발하여 활용하고자 한다. 셋째, 미래 부동산시장의 안정적 관리를 위한 다양한 정책방안 제시이다. 불확실한 미래 부동산시장에 적절한 대응을 위해서는 다양한 미래 시나리오를 상정하고 여러 상황에 대비한 다양한 정책방안을 마련하는 것이 필요하다. 이 연구에서는 1차 연구와 이번 연구 제2장에서 제시한 부동산시장 미래상에 대비하기 위한 정책, 국민 주거수준 향상과 부동산시장 변동성 관리를 위한 정책 등 다양한 정책방안을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

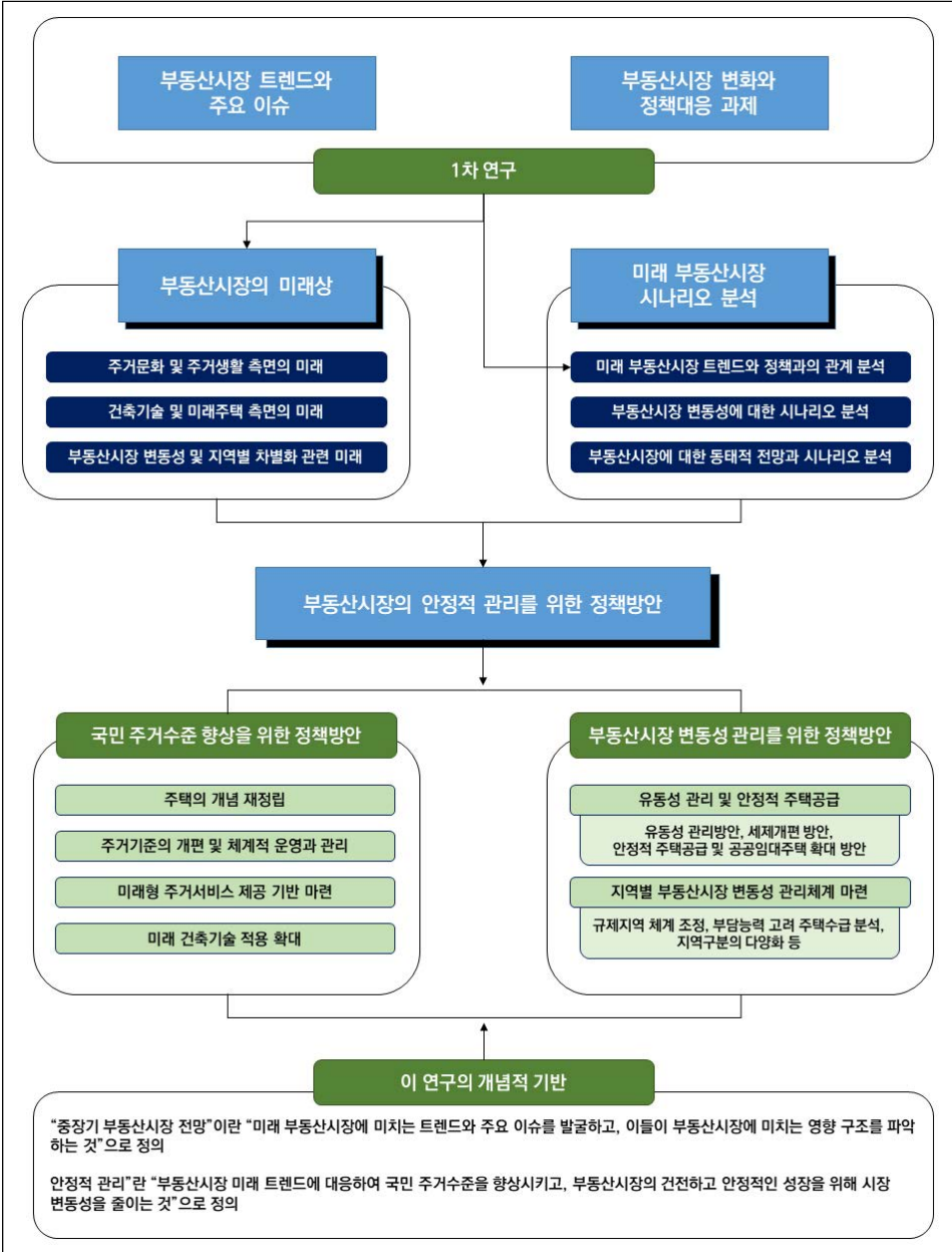
이 연구의 내용적 범위는 크게 부동산시장 미래상, 시나리오 분석, 정책방안 제안으로 구분할 수 있다. 이를 위해 이 연구는 주요 5개의 장으로 구성하고자 한다. 1장에서는 연구배경과 목적 등을 정리하고, 2장에서는 1차 연구의 연장선상에서 1차 연구의 내용을 종합하여 전문가 자문 등을 통해 부동산시장 미래상을 구체적으로 그리고자 한다. 3장에서는 미래 부동산시장에 대한 시나리오 분석으로 정립한 방법론을 이용하여 부동산시장 내·외부 환경변화가 부동산시장에 미치는 영향 분석 등을 수행한다. 4장에서는 미래 부동산시장에 대한 정책방안으로 국민 주거수준 향상을 위한 정책, 부동산시장 변동성 관리를 위한 정책 등 다양한 정책방안을 제시하고자 한다. 5장은 연구의 결론 및 향후과제에 할당한다.

이 연구의 시·공간적 범위는 다음과 같다. 기본적으로 1차 연구에서 설정한 2035년 부동산시장을 목표연도로 설정하되, 국토종합계획의 목표연도인 2040년까지도 일부 고려한다. 공간적 범위는 전국의 부동산시장이며, 국민의 주거생활과 밀접한 주택시장을 위주로 연구를 수행한다.

2) 연구 방법

먼저 연구흐름도를 도식화하여 제시하면 다음 <그림 1-1>과 같다. 연구 방법은 먼저 문헌연구 및 통계자료 분석이다. 미래 부동산시장에 영향을 미치는 주요 변수들을 살펴보고, 이들의 영향 경로 및 관련 시장 매커니즘을 고찰한다. 그리고 부동산시장 미래상, 관련 정책방안을 제시하기 위한 다양한 문헌을 고찰한다.

그림 1-1 | 연구의 흐름도



자료: 연구진 작성

둘째는 계량분석기법 활용이다. 부동산시장의 동태분석이 가능한 시스템다이나믹스 모형, 부동산시장 변동성을 분석하기 위한 시계열 모형, 지역별 부동산시장을 분석하기 위한 계량모형 등을 활용한다.

셋째 전문가 및 정책실무자 자문이다. 관련 전문가의 식견, 정책실무자의 경험 등을 종합하여 부동산시장 미래상을 그리고, 이에 맞는 정책방안을 발굴하고자 한다.

연구의 다양성 제고를 위해 협동연구 및 사례연구를 추진하고자 한다. 앞으로 더욱 다양해질 주거유형에 대응한 주택개념의 정립, 해외 부동산정책 등 다양한 정책방안 고찰을 위해 전문가와의 협동연구를 추진한다.

표 1-2 | 협동연구 현황

전문가	주요 주제
변나향 교수(충북대)	주거유형의 다양화와 이에 대응한 주택개념의 정립 등
유승동 교수(상명대)	해외 부동산정책 도구 및 수단 등
이수진 교수(프랑스 리옹3대학)	영국 및 프랑스의 부동산정책 등

자료: 연구진 작성

3) 주요 개념 정립

이 연구의 목적은 이 연구의 제목인 「중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구」에 잘 드러나 있다. 이 연구를 제대로 이해하기 위해서는 우선 이 연구의 제목에 등장하는 “중장기 부동산시장 전망”과 “안정적 시장관리”에 대한 개념을 정립할 필요가 있다.

“중장기 부동산시장 전망”이란 “미래 부동산시장에 미치는 트렌드와 주요 이슈를 발굴하고, 이들이 부동산시장에 미치는 영향 구조를 파악하는 것”으로 정의하였다. 이와 관련된 내용은 1차 연구에서 다수 수행하였다. 즉 1차 연구에서 부동산시장에 미치는 트렌드로 인구 및 가구구조 변화, 저성장 및 양극화 심화, 금융기술 발달과 가계부채

증가, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달, 기후변화 및 환경오염, 지방분권 및 행정 체계 변화, 학령인구 감소와 학군수요 변화 등을 제시하였으며, 이들이 부동산시장에 미치는 영향 구조를 분석하였다.

“안정적 관리”란 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키고, 부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시장 변동성을 줄이는 것”으로 정의하였다. 여기서의 주거수준은 주택의 구조, 성능과 함께 주거문화 등을 포괄하여 접근한다. 자칫 부동산시장의 안정적 관리라 함은 부동산가격 및 거래 등 시장지표의 안정성만을 보는 경향이 강한데 이 연구에서의 안정적 관리는 주거생활 측면의 안정성과 시장지표의 안정성 양 측면을 고려한다. 후자인 시장지표의 안정성은 부동산가격, 거래, 공급 등 시장지표들이 국민주거 불안을 야기할 정도, 즉 경착륙, 과열 등과 같이 크게 움직이지 않도록 관리하는 것을 의미한다.

3. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구 현황

부동산시장 미래 예측과 관련된 주요 연구는 김용창·이성호(2010), 김윤명 외(2016), 이수욱·박천규 외(2018) 등을 들 수 있다. 이들 연구는 부동산 분야 미래 트렌드와 이슈 등을 분석하고 중장기 부동산시장을 전망하였으나, 이를 안정적으로 관리하기 위한 구체적인 정책방안까지는 도출하지 못하고 있다. 그리고 이 연구의 1차 연구인 이수욱·박천규 외(2018)를 제외하고는 부동산시장 미래상에 대응한 정책제언이 주거환경 내지 주거수준과 관련된 기술 동향과 관련이 있고, 부동산시장의 변동성 관리까지는 다루지 못한 한계가 존재한다.

2) 선행연구와 본 연구와의 차별성

이 연구는 먼저 중장기 부동산시장과 부동산시장의 안정적 관리에 대한 개념적 정의를 통해 연구를 수행한다는 측면에서 차별성이 있다. 특히 2차 연구에서 부동산시장의 안정적 관리를 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키고, 부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시장 변동성을 줄이는 것”으로 정의하였다.

표 1-3 | 선행연구와의 차별성 요약

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	• 과제명: 미래예측기법을 이용한 주택의 미래분석 • 연구자: 김용창 · 이성호(2010) • 연구목적: 미래연구방법론에 입각한 주택의 미래 트렌드와 이슈 분석	• 퓨처스 휠(Futures Wheel) 분석 • AHP 분석 • 시나리오 분석 • 문헌 연구	• 미래연구 현황 • 주거분야 트렌드 및 이슈 분석 • 주거 미래의 핵심영향 변수 도출
	2	• 과제명: 국토교통 비전 2045 수립을 위한 연구 • 연구자: 김윤명 외(2016) • 연구목적: 미래변화에 선제적이고 능동적 대응이 가능한 국토교통 이정표 확립	• 미래 전문가 심층인터뷰 • 분야별 T/F팀 운영	• 트렌드별 미래 이슈 대응방안 도출 • 미래이슈, 시나리오 대응 정책과제, 유망기술 제시
	3	• 과제명: 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(1) • 연구자: 이수옥·박천규 외(2018) • 연구목적: 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈 선정	• 문헌 분석 • 전문가 심층 조사(IDI) • 설문 및 사례 조사 • AHP 분석 • 거시계량분석	• 부동산정책 변화와 부동산시장 • 부동산시장관련 분야의 트렌드와 주요 이슈 • 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈 • 부동산시장 변동수준 분석과 2035년 부동산시장 전망
본 연구		• 부동산시장 미래상 제시 및 미래 환경변화에 따른 시나리오 분석 • 부동산시장 환경변화에 대응한 다양한 부동산정책방안 제시	• 문헌 연구 • 시나리오 기법 적용 및 사회경제적 영향 시뮬레이션 • 전문가 자문 • 융·복합연구, 협동연구 수행	• 부동산시장 미래상 • 미래 부동산시장 시나리오 분석 • 부동산정책 방안 제시

자료: 연구진 작성

즉 이 연구의 목표는 앞의 개념 정의에서 보는 것과 같이 주거생활 측면의 안정성과 시장지표의 안정성 양 측면을 고려한다. 즉 기존 연구가 한 쪽 측면을 치중해서 보는데 반해 이 연구는 양 측면을 균형 있게 접근하여 바라본다는 점에서 차별성이 있다.

또한 이 연구의 목표를 달성하기 위해 다양한 질적, 양적 방법론을 활용하여 구체적인 정책방안을 도출한다는 점에서 차별성이 있다. 부동산시장 미래상을 기술하기 위해 다양한 문헌 고찰 및 전문가 자문 등을 1차 연구에 이어 수행하였으며, 부동산시장 정책방향, 부동산시장 변동성 등 중장기 부동산시장 전망을 위해 시스템다이나믹스 등 다양한 계량분석을 수행하였다. 이를 기반으로 주거수준 향상을 위한 정책방안, 시장 변동성을 줄이기 위한 정책방안 등을 구체적으로 제시하였다.



CHAPTER 2

부동산시장의 미래상

- 1. 1차 연구의 성과 요약 | 15
- 2. 부동산시장의 미래상 | 19
- 3. 종합 및 시사점 | 40

부동산시장의 미래상

이 장에서는 1차 연구의 내용을 종합하고 전문가 자문 등을 통해 부동산시장 미래상을 10개로 압축하여 구체적으로 기술하였다. 이는 주거형태 및 주거서비스, 부동산시장 여건, 주택성능 및 건축기술로 구분하여 정리하였다. 미래상은 이상적(理想的)인 미래의 모습으로서 기존 연구에서 제시한 앞으로의 전망이 바람직한 모습으로 이어질 수 있는 방향성을 담도록 기술하였다. 이는 주택 개념 정립, 주택의 기술 활용과 접목, 지역별 맞춤형 정책 등의 정책방안과 연계된다. 향후 부동산시장의 미래는 우리나라의 특수한 주택시장을 반영하여 여러 디지털 기술과 건축기술이 접목 될 것을 예상되며 부동산시장 차별화로 지역 맞춤형 정책기반 강화가 중요할 것으로 판단된다.

1. 1차 연구의 성과 요약

1) 미래 부동산시장 전망

1차 연도에서 2035년 우리나라 부동산시장의 변화된 모습을 전망하기 위해 요구되는 여건변화와 주요 내용 분석, 부동산시장 트렌드와 이슈 등을 도출하였다. 부동산시장은 그 자체의 영향 요인에 의해서 변화하지만, 부동산시장을 둘러싼 환경의 변화에 의해 오히려 더 많은 변화가 발생한다. 부동산시장과 이를 둘러싼 환경 간의 상호작용과 영향 요인 등에 대한 분석을 통해, 미래 부동산시장에서는 편의성과 공공성이 현재보다 강화되고, 이는 저출산·고령화 등 인구 및 가구구조 변화와 경제적 요인에 의해 발생할 가능성이 크다는 것을 확인할 수 있었다. 부동산전문가들은 2035년 미래 부동산시장에서는 공공성, 시장성, 편의성 가운데 어느 기준이 상대적으로 중요도가 증가할 것인지에 대해 ‘시장성’ 0.3533, ‘편의성’과 ‘공공성’이 각각 0.3319, 0.3148로

나타났다. 과거 부동산정책을 유형에 따라 분류해본 결과 시장성 68%, 공공성 31%, 편의성 1%로 나타나 미래에는 시장성에 비해 공공성과 편의성의 중요도가 높아질 것으로 전망된다.

표 2-1 | 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: 1차 연구인 이수옥, 박천규 외 2018, 97에서 재인용

트렌드별 주요 미래이슈에 대한 상대적 중요도 평가를 보면, 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 강하게 나타났다.

부동산시장의 내부 요인들에 의해 미래에 더 큰 변동성을 보일 것으로 전망되는 요인으로는 공적주택수, 중소형주택비중 등이 있다. 2017년보다 1인당 주거면적, 공적주택 수, 주택보유율, 월세거주비중, 중·소형주택비중, 아파트 비중, 재고주택 수, 민간 등록 임대주택 비중, 주택연금 가입자 수, 평균 LTV(주택담보대출비율), 전세가격 상승률, 월세가격 상승률, 전월세전환율, 후분양아파트 공급 등 14개 항목은 증가 혹은 상승이 전망된다. 반면, 방의 개수, 자가점유율, 신규준공물량, 연간 주택가격상승률, 매매가 대비 전세가 비율, 연간주택거래 등 6개 항목은 현재보다 감소할 것으로 전망된다. 다만 주택보유율, 평균 LTV(주택담보대출비율), 매매가 대비 전세가 비율,

자가점유율, 연간주택거래, 방의 개수 등 6개 항목의 경우에는 현재 $\pm 1\%p$ 이내에서 변화가 있을 것으로 전망된다.

1차 연구내용의 부동산시장 미래 전망을 종합하면, 2035년 부동산시장에서는 주택 수요가 감소하고, 주택의 이용과 거주라는 인식이 확산되겠지만 고령화와 저성장 등으로 주택가치 상승과 활용은 지속될 것으로 예상된다. 또한 공유주택, 서비스 레지던스 등 다양한 유형의 주택공급이 확대되고 주택시장의 지역적 차별화도 심화될 전망이다. 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 부각 예상된다(이수욱·박천규 외, 2018).

〈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.

(계속)

〈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.

자료: 1차 연구인 이수옥, 박천규 외 2018, 123-133에서 재인용

2) 미래 부동산시장 변화에 대응한 정책제언

1차 연구에서 2035년 부동산시장 안정을 위한 과제로 16개 과제를 다음과 같이 도출하였다.

- 사회경제적 여건변화에 대응한 과제
 - 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 과제
 - 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 및 주택기능 향상을 위한 과제
 - 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

자료: 1차 연구인 이수옥, 박천규 외 2018, 148에서 재인용

2. 부동산시장의 미래상

1) 미래상 도출 과정

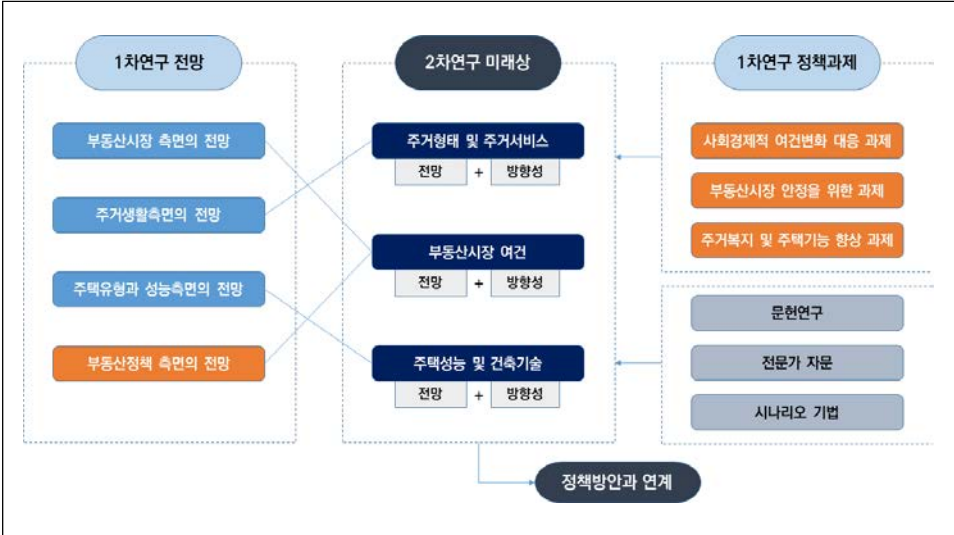
미래상은 이상적(理想的)인 미래의 모습으로서 전망과 함께 바람직한 모습으로 이어질 수 있는 방향성을 담는 것이 필요하다. 부동산시장 미래상은 전망과 방향성을 함께 담기 위해 다음과 같은 박스로 표현하였다. 기본적으로 1차 연구 결과를 토대로 미래상을 기술하였으며, 이에 기존 문헌, 전문가 자문 및 시나리오 기법을 더해 전망과 방향성이 함께 표현된 부동산시장 미래상을 제시하였다.

전망	+	바람직한 방향성
----	---	----------

1차 연구에서 “부동산시장 측면”, “주거생활측면”, “주택유형과 성능측면”, “부동산정책 측면”의 전망을 수행하였다. 1차 연구의 네 가지 측면의 전망 중 앞의 세 측면은 미래의 모습으로서 전망, 마지막 부동산정책 측면의 전망은 바람직한 모습으로서 방향성이다. 그리고 제안한 정책과제는 바람직한 모습으로서의 방향성이다.

2차 연구에서 부동산시장 미래상은 주거형태 및 주거서비스, 부동산시장 여건, 주택 성능 및 건축기술로 세 부분으로 구분하였다. 방향성에 가까운 “부동산정책 측면의 전망”은 부동산시장 여건에 포함하였고, 1차 연구에서 제시한 정책과제는 바람직한 모습으로 이행하기 위한 방향성에 포함하여 기술하였다. 이번 연구에서 총 10개의 미래상을 제시하였으며, 전망은 1차 연구를 포함한 기존 문헌, 전문가 자문 등을 통한 시나리오 기법에 따라 도출하고, 여기에 부합하는 방향성을 동일한 방법을 통해 부가하는 방식으로 미래상을 기술하였다.

그림 2-1 | 부동산시장 미래상 도출 과정



자료: 연구진 작성

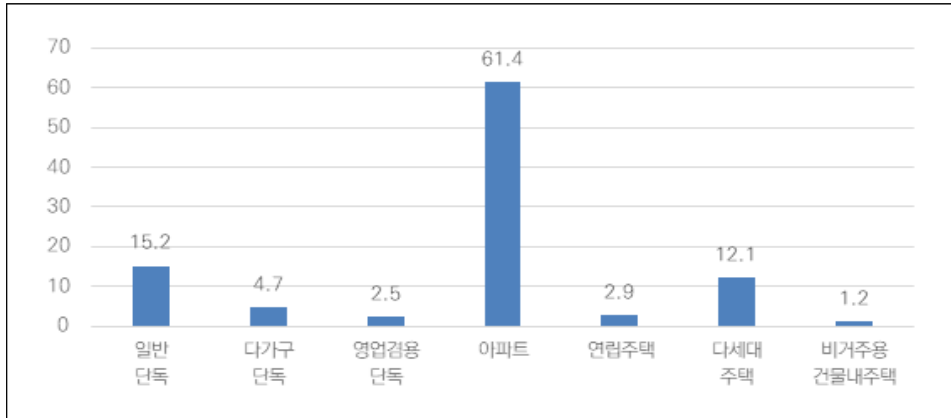
2) 주거형태 및 주거서비스

□ 아파트 등 공동주택 중심의 주거문화	+	이웃 간의 갈등이 최소화된 커뮤니티
		저렴한 대안적 주택의 공급 확대

주거생활 측면에서 미래에는 어떤 주택유형이 선호될 것인가에 대한 관심이 높는데, 기존 논의들을 종합해볼 때 아파트 위주의 주거문화가 지속될 가능성이 높다. 1차 연구에서 전문가 설문조사 결과에 따르면 아파트 비중은 2017년 현재 60.1%에서 지속적으로 증가할 것으로 보고 있다(이수욱·박천규 외, 2018).

그림 2-2 | 주택유형별 주택재고 현황(전국, 2018년 기준)

(단위 : %)

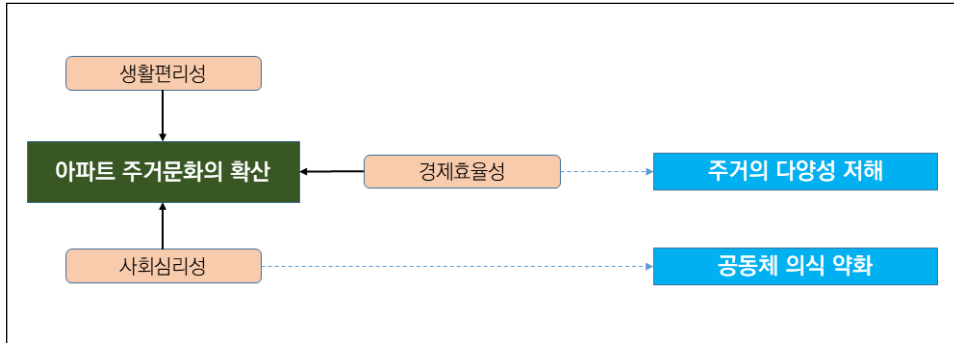


자료: 국가통계포털. <http://www.kosis.kr> (2019년 11월 1일 검색).

과거 주택부족문제를 해결하는데 아파트의 대량공급이 큰 역할을 하였고, 이는 아파트 중심의 주거문화를 확산하는데 기여하였다. 천현숙(2002)은 아파트 확산 요인을 “경제효율성, 생활편리성, 사회심리성의 세 가지 요인이 상호작용”하고 있다고 밝혔다. 그리고 아파트가 지닌 효율성, 편리성과 더불어 아파트 중심의 부동산시장 제도도 이러한 아파트 선호 현상을 지속하게 하는데 기여하는 것으로 보인다. 아파트의 경우 시세 평가가 다른 주택에 비해 용이하고, 이로 인해 주택담보대출 등을 이용한 자산유동화 및 환금성 등에서 다른 주택에 비해 유리하다는 측면이 존재한다.

아파트에 대한 부정적 인식도 있다. 아파트의 경우 획일화되어 주거의 다양성을 해치고, 아파트 문화는 공동체 의식을 약화시킨다는 지적이 있다(강식·김성주, 2011). 천현숙(2002)에 따르면 “아파트는 개인 주거공간으로서의 특성과 이웃과 함께 살아가는 사회적 공간으로서의 특성을 동시에 갖는 데” 이 둘 간의 관계가 균형을 갖지 못해 부정적 인식이 나타난 측면이 있다고 밝힌 바 있다. 실제 최근 아파트 내 층간소음 문제, 흡연 문제 등 이웃 간의 갈등이 표면화되어 사회문제로 부각되었다. 그리고 아파트는 대기업 중심의 주택산업을 지속시켜 다른 대안적 주거유형의 발전과 공급을 저해하는 요인이라는 지적도 있다.

그림 2-3 | 아파트 주거문화 확산 요인과 과제



자료: 천현숙(2002)을 참고하여 연구진 작성

아파트가 가진 효율성과 편리성이 다른 첨단기술과 접목하여 더욱 강화되는 추세에서 아파트 등 공동주택 중심의 주거문화는 지속될 가능성이 있으나, 이웃 간의 갈등이 최소화된 커뮤니티 조성, 저렴한 대안적 주택공급의 확대 기반 조성이 아울러 필요하며, 이는 건강한 커뮤니티 중심의 주거문화 형성에 기여할 것이라고 생각한다.

㉔ 중소형 주택 거주 증가하나, 1인당 주거면적은 증가	+	국민주택규모 등 관련 주거기준의 개편
-----------------------------------	---	----------------------

주택의 규모면에서는 저출산 및 고령화에 따른 가구원수 감소로 중소형 주택에 거주하는 가구가 많아질 것으로 보인다. 1차 연구에서 전문가 설문조사 결과 중소형 주택의 비중은 2017년 현재 77.5%에서 미래에도 79.9%로 매우 높을 것이라고 전망했다(이수욱·박천규 외, 2018). 그리고 통계청 가구추계에 따르면 2020년 1인 가구 비중은 30.3%에서 2040년 36.4%로 증가하고, 2인 가구 비중은 28.0%에서 34.0%로 증가할 것으로 전망하였다. 이 둘을 합산한 1~2인 가구 비중은 2020년 58.3%에서 2040년 70.3%까지 증가할 것으로 내다보았다. 앞으로 가구구성에 있어 주된 가구유형이 1~2인 가구로 변화하면서 중소형주택의 수요가 증가할 것으로 예측된다.

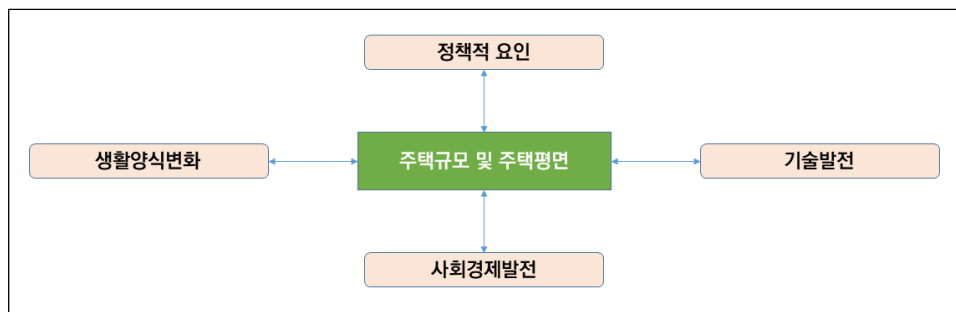
표 2-2 | 가구원수별 가구비중 추이(가구추계)

구분	2020 년	2025 년	2030 년	2035 년	2040 년
1인	30.3%	32.3%	33.8%	35.2%	36.4%
2인	28.0%	30.1%	31.9%	33.0%	34.0%
3인	21.0%	20.7%	20.4%	19.9%	19.5%
4인	15.8%	13.1%	11.1%	9.5%	8.3%
5인	3.8%	2.9%	2.2%	1.8%	1.5%
6인 이상	1.1%	0.8%	0.6%	0.5%	0.4%
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

자료: 국가통계포털. <http://www.kosis.kr> (2019년 12월 20일 검색).

방의 개수는 설문조사 결과 현재의 평균과 비슷한 수준이나, 중위수와 차이가 존재하여 방의 개수와 관련하여 선호의 차이가 존재할 것으로 보인다. “주택은 생활을 담는 그릇”이라고 한다(박경옥, 2009). 가구원수는 줄어 중소형주택에 대한 선호가 늘어날 것이나 입식 주거생활양식이 보편화되면서 공간의 기능적 분화가 이루어지고 삶의 질을 중시하는 풍토로 방이 남더라도 이를 서재, 음악실, 미술실 등으로 활용하는 사례가 많아질 것으로 보인다. 이는 1인당 주거면적의 증가로 이어지게 될 것인데 전문가 설문조사에서 1인당 주거면적은 2017년 현재 31.2㎡에서 미래에는 37.3㎡로 증가할 것으로 예상한 바 있다(이수욱·박천규 외, 2018).

그림 2-4 | 주택규모 및 주택평면에 영향을 미치는 요인



자료: 박경옥(2009)을 참고하여 연구진 작성

주거생활양식은 사회발전과 기술발전에 따라 변화할 것으로 예상되며, 이러한 변화는 주택의 평면에 투영될 것으로 판단된다. 박경옥(2009)은 앞으로 인구 및 가구, 사회·경제적 요인 등이 주택규모와 형태에 영향을 주고, 다양해진 가족유형은 다양한 주거생활양식으로 표출될 것이며, 이에 따라 주거공간구성에 대한 다각적인 예측이 필요함을 피력하였다.

기술발전에 따른 여러 최신 설비 등이 주택에 구비되면서 생산활동, 여가활동 기능이 주택 내로 흡수될 것이며, 이러한 부분이 주택 공간에 반영되면서 1인당 주거면적은 증가할 것으로 판단된다. 또한 다양해진 개인 욕구, 자녀 성장에 맞춰 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변형 주택도 보편화될 것으로 예상된다.

그리고 가구가 소형화되면서 국민주택규모 등 주거기준에 대한 관심이 증가할 것으로 예상된다. 가구소형화에 맞춰 현행 여러 정책지원의 기준으로 활용되고 있는 국민주택규모를 줄여야 할 것인지, 아니면 경제발전 및 삶의 질을 고려하여 기존 규모를 유지 또는 기존보다 증가시킬 것인지 등에 대한 여러 논의가 지속될 것이라고 판단된다. 앞으로 인구 및 가구구조 변화, 사회·경제적 변화 등에 따라 국민주택규모 등 주거기준에 대한 논의가 확대될 것이며, 이러한 논의는 우리의 주거생활양식을 변화시키는 중요한 정책적 요인이 될 것으로 판단된다.

㉓ 공유주택 등 다양한 주거형태 확산 예상	+	주택 개념 및 주거기준의 재정립
-------------------------	---	-------------------

1인가구 증가와 가구형태의 다양화는 셰어하우스와 같은 공유주택 및 공동체 주택 산업을 확산시키는 기폭제로 작용할 것으로 예상된다. 현재 법률적·학문적으로 공유주택이나 공동체 주택에 대한 개념이 명확하게 적립되어 있지 않은 상태이다.

사회 통념상 공유주택은 개실은 따로 사용하고 거실, 부엌, 욕실, 화장실 공간과 설비 등은 공동으로 이용하는 주택(김도연·윤재신, 2010)으로 정의되거나 공유주거문화로서 혈연관계나 애정관계로 이어진 가족이 아닌 타인과 주거공간을 공유하는 것으로 침실을 제외한 부엌·거실·화장실·욕실 등을 공유하는 생활방식으로 하나의 집에 사는

형태(윤득근, 2015)로 받아들여지고 있다. 공동체 주택은 독립된 공동체공간(커뮤니티 공간)을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통·교류를 통해 생활 문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택¹⁾으로 정의하고 있다. 그러나 공유주택과 공동체 주택 각각의 개념이 명확하지 않고 두 주택 간의 구분 기준도 명확하지 않아 일부에서는 이를 혼용하여 사용하기도 한다. 더구나 공유주택이나 공동체 주택은 소유권 여부를 기준으로 분류하고 있는 법령의 기준에 부합한다고 보기 어렵다. 따라서 공유주택이나 공동체 주택 등이 확산될 시, 주택 내에 공유공간에 대한 소유권 배분이나 용적률 적용과 관련된 이슈가 발생할 가능성이 있다. 이에 정책이 선제적으로 대응하기 위해서는 향후 변화될 주거형태를 고려하여 주택의 개념을 재정립하고 관련 법령 등을 검토·개정하여야 할 것이다.

표 2-3 | 영국 HMO(Houses in Multiple Occupation) 주거기준 - 위생시설

거주 인원수	화장실	욕실	통합 가능 여부	최종 위생시설 수
1-5인	1개	1개	-	2개
6-10인	2개	2개	1개	3개
11-15인	3개	3개	1개	5개

자료: 북아일랜드 주택기구의 Houses in Multiple Occupation Standards. https://www.nihe.gov.uk/index/advicere/renting_privately/hmo.htm; 램베스 의회(Lambeth Council)의 Houses in Multiple Occupation. <https://www.lambeth.gov.uk/housing/landlords/houses-in-multiple-occupation-hmo-guide> (2019년 11월 16일 검색)을 참고하여 저자 작성

또한 새로운 주거형태의 등장에 맞추어 관련 주거기준도 마련될 것으로 보인다. 우리나라에는 아직까지 공유주택에 대한 주거기준이 따로 마련되지 않아 공용공간과 시설이 잘 마련되지 않고, 프라이버시에도 취약한 경우가 많다. 해외의 경우 임대용 공유주택에 대한 주거기준을 마련해 놓은 사례가 있는데 영국의 HMO(Houses in Multiple Occupation)²⁾가 대표적이다.

1) 서울특별시 공동체주택(공동체주택 소개). <http://soco.seoul.go.kr/cohousingIntro.do> (2019년 11월 16일 검색).

2) HMO는 단일가구를 형성하지 않은 사람들에 의해 점유되는 주택으로 정의된다. (북아일랜드 주택기구의 Houses

최저주거기준과 같이 공유주택에 대해서도 관련 주거기준 또는 가이드라인이 마련되어 이를 충족한 공유주택에 거주할 수 있도록 정책적으로 지원이 예상된다.

마지막으로 공유주택의 특성 상 현재 공유 사무실의 트렌드처럼 어느 한 주택에 거주할 수 있을 뿐만 아니라 거대한 공유주택 네트워크망을 가진 사업 형태가 나타나 직장이동, 선호에 따라 주기적으로 주거지를 옮길 수 있는 공유주택의 개념도 나타날 것으로 예상된다. 또한 공유주택은 도시형의 젊은 층을 위한 공유주택에서부터 1인 고령층을 위한 공유주택 서비스도 마련될 것으로 보이며, 건강관리, 취미공유, 창업 등 다양한 수요자에 맞춘 서비스 겸비형 공유주택이 점차 늘어날 것으로 전망된다. 따라서 시설 면에서도 보다 고급스러운 다양한 형태의 공유주택이 보급될 것으로 예상된다.

④ 고령자 및 은퇴자의 커뮤니티 케어 주거단지 거주 확대	+	커뮤니티 케어가 가능한 주거단지 설계 및 제도적 지원
------------------------------------	---	----------------------------------

고령인구가 급격히 증가함에 따라 고령자, 은퇴자를 위한 커뮤니티 케어가 접목된 주거단지가 확대될 것이다. 1차 연구에 따르면 인구 및 가구구조 변화 부분에서 고령화 심화와 1~2인 가구의 증가가 미래 부동산 시장에 큰 영향을 미칠 수 있는 중요한 요인으로 언급된 바 있다(이수옥·박천규 외, 2018). 현재 우리나라는 고령사회에 진입하였으며 10년 이내에 초고령사회에 진입할 것으로 예측된다. 이와 더불어 생활수준의 향상으로 기대수명은 연장되고 있어 노후생활을 건강하게 보내려는 수요가 지속적으로 증가할 것으로 보인다. 고령인구의 주거복지에 대한 요구는 점차 늘어날 것이며, 이에 맞게 특화된 다양한 형태의 주거사업이 고령자와 은퇴자의 편리한 생활을 뒷받침하는데 중요한 요소가 될 것이다.

우리나라의 복지서비스와 보건·의료서비스 제공 방식은 정부의 직접적인 서비스 제공이 아닌 위탁방식으로 운영되는 경우가 많아 케어가 필요한 노인들은 병원이나 시설

in Multiple Occupation Standards. https://www.nihe.gov.uk/index/advice/renting_privately/hmo.htm
(2019년 11월 16일 검색.)

을 이용하는 것 외에 다른 대안이 없는 실정이다. 또한 최근에 정부가 사회서비스를 확대하기 위한 노력을 기울이고는 있으나, 공적 사회보장지출 수준을 살펴보면 OECD 국가들의 평균은 GDP 대비 20%를 상회하는 반면 우리나라는 절반수준(10.1%)에 머무르고 있어 공적서비스를 위한 공적재원 투입이 매우 불충분하다고 할 수 있다(김승연 외, 2018).

이 때문에 점차 증가할 서비스 요구에 맞는 서비스를 제공하기 위해서는 법·제도적 개선이 우선적으로 필요하다. 일본의 경우에도 노인복지서비스를 위한 개호서비스 확충과 정비에 있어서 의료분야와 통합적으로 연계한 제도개혁을 통해 병원서비스가 아닌 지역형서비스로 전환한 바 있으며 영국도 커뮤니티케어 추진을 위해 중앙정부에서 보건의료와 돌봄서비스의 통합하고 연계하는 제도적 개혁을 가장 먼저 추진하였다. 우리나라도 커뮤니티케어의 원활하게 운영될 수 있도록 의료법상의 보건·의료 서비스 제공의 기관 및 단계에 대한 검토가 필요할 것이며, 노인복지법과 주거약자 지원에 관한 법률 등 주거와 보건의료, 사회복지 관련 법·제도 개선이 우선적으로 이루어져야 할 것이다. 실질적인 운영계획과 관련해서는 고령자의 커뮤니티케어와 관련이 깊다고 볼 수 있는 보건의료계획, 장기요양기본계획, 지역사회보장계획 등이 모두 상호 협력적으로 연계되어 운영될 수 있는 제도적 기반 마련이 필요하다. 또한 고령인구가 지속적으로 증가는 상황이므로 서비스가 일부 계층에만 집중되어 사각지대가 발생하지 않도록 제도적 개선이 이루어져야 할 것으로 보인다.

제도적 기반을 마련함과 더불어 다양한 형태의 주거단지가 확충될 것으로 보인다. 커뮤니티케어 주거단지는 단순히 물리적인 공간만을 제공하거나 서비스만을 제공하는 것이 아니라 공간과 서비스가 함께 지원되는 주택이어야 한다. 서비스를 지원하는 주택으로서 지원주택, 보호주택, 사회주택 등의 형태로 이루어져야 하고 복지지원과 의료지원서비스가 복합적으로 이루어질 것이다. 더불어 고령자의 자립적인 생활을 보조할 수 있는 환경으로 조성되어야 하므로 고령자의 신체적 기능 쇠퇴를 고려하고 장애를 얻게 될 가능성도 염두한 주거시설의 물리적 기능도 강화될 것이다. 주택 내 안전사고 발생 등을 방지하기 위해 유니버설 디자인(Universal Design)을 적용하여 설계하고 더

나아가 건강한 생활을 지원하기 위해 IT기술을 접목한 헬스케어 서비스를 제공하는 스마트 홈의 형태로 발전될 수 있을 것이다.

독립적인 주택이 아닌 주거단지로서 지역사회와의 네트워크 형성도 빼놓을 수 없는 부분이다. 기존의 의료기관이나 요양시설을 이용하고 사회적 환경으로부터 소외되거나 배제, 격리되지 않도록 지역사회 내에서 이러한 서비스를 제공받을 수 있어야 할 것이다. 자신이 거주하던 지역을 중심으로 서비스가 필요한 사람은 서비스를 제공받을 수 있어야 하고 이를 통해 자립생활이 가능해야 한다. 지방분권화가 가속화되고 있는 만큼 지방자치단체가 서비스 제공의 주체가 되어 지역 맞춤형 서비스를 제공하며 체계적으로 지원하고 관리하게 될 것이다. 이러한 커뮤니티 케어 주거단지의 확대는 고령자와 은퇴자가 노년기에도 사회적 활동이 가능하도록 지원할 것이며 고령 거주자의 삶의 질과 주거복지 향상에 기여하게 될 것으로 전망한다.

3) 부동산시장 여건

㉠ 부동산시장의 전반적 안정세, 지역별 차별화 현상 심화 예상	+	지역 부동산시장 및 경제상황 등을 반영한 지역별 맞춤형 정책
------------------------------------	---	-----------------------------------

전국적으로 부동산시장은 주택재고의 확충, 저성장 기조에 따라 전반적으로 안정된 모습을 보일 것이다. 1차 연구 설문조사에서 미래 연간 주택가격상승률은 1.3%로 안정된 모습을 보일 것이라고 응답한 바 있으며(이수욱·박천규 외, 2018), 부동산시장의 순환주기에 따라 부동산가격은 등락은 있겠지만 과거에 비해 변동폭은 안정세를 보이면서 움직일 것이라고 전망된다.

다만 지역 호재, 지역 경제상황에 따라 부동산시장은 차별적 움직임이 나타날 것이다. 최근 지역별로 차별적인 움직임을 보이는 것이 부동산시장의 가장 큰 특징이다. 우리나라의 경우 고도성장기를 거쳐 안정성장기에 진입하여 전국적으로 모든 지역이 동조하면서 부동산가격이 움직이는 패턴은 보이지 않을 것으로 전망된다. 소비자들의

선호, 인구이동 패턴 등 영향에 따라 지역별로 차별화된 움직임을 보일 것이며 지역 호재, 지역 경제상황이 부동산시장을 움직이는 주요 요인이 될 것이다.

앞으로 지역별 맞춤형 정책의 중요성이 더욱 높아질 것으로 예상된다, 이에 따라 지역 맞춤형 정책 기반을 강화하는 움직임이 나타날 것이다. 현재 부동산시장 안정에 초점을 맞춘 조정대상관리지역, 투기과열지구, 투기지역 등 규제지역을 개편하여 운영하는 것과 더불어, 날로 다양화되고 있는 부동산정책 즉 주택수급관리, 금융 및 세제, 주거복지 등 관련 정책별 목표에 맞게 지역을 구분하고 해당 정책 지원 및 규제 등을 시행하는 다양한 방안이 모색될 것으로 보인다.

또한 부동산시장에 영향을 미치는 요인들도 다양해질 것으로 보이며, 이에 따라 거시 및 금융정책, 지역경제정책, 지역개발사업 등이 사전적으로 부동산시장에 미치는 영향을 분석하고, 시뮬레이션할 수 있는 체계도 현재보다 더욱 고도화될 것으로 보인다. 그리고 노후주택의 주거환경개선사업이 활발하게 진행될 것으로 예상되는데 이러한 요인이 시장불안요인이 되지 않도록 관리하는 것이 매우 중요해질 것으로 판단된다.

표 2-4 | 지역 부동산시장 주요 변동 요인

구분		주요 내용
교통기반 확충	도로 및 철도 건설	국도, 고속화도로, 고속철도
	대중교통시설 확충	지하철, 버스터미널
공간 및 유통시설 입지	공간시설	공원 및 녹지조성
	유통시설	대형쇼핑몰, 시장, 백화점
	기타 상업시설	상업업무시설, 주상복합
환경 및 의료시설 입지	지형 및 조망	강, 산, 바다
	자연재해	재해발생위험성
	환경시설 및 혐오시설	발전소, 소각장 및 매립지, 교도소, 화장터
문화체육시설 입지	의료시설	병원, 보건소
	문화복지시설	도서관, 연구·문화관광시설, 복지회관, 실버타운
	체육시설	운동장, 주민센터
공공시설 입지	공공업무시설	청사, 주민센터
	치안유지시설	경찰서, 파출소

표 2-5 | 우리나라 자가점유율 추이(2005~2015)

(단위: 가구, %)

구분	2005			2010			2015		
	총가구	자가	자가 점유율	총가구	자가	자가 점유율	총가구	자가	자가 점유율
전국	15,887,128	8,828,100	55.6	17,339,422	9,389,855	54.2	19,111,731	10,849,993	56.8
수도권	7,462,090	3,744,978	50.2	8,254,281	3,831,739	46.4	9,215,197	4,503,521	48.9
서울	3,309,890	1,475,848	44.6	3,504,297	1,439,338	41.1	3,785,433	1,595,013	42.1
부산	1,186,378	672,778	56.7	1,243,880	719,348	57.8	1,335,983	818,659	61.3
대구	814,585	439,214	53.9	868,327	481,826	55.5	928,548	545,056	58.7
인천	823,023	498,592	60.6	918,850	510,343	55.5	1,045,459	614,093	58.7
광주	460,090	246,520	53.6	515,855	303,961	58.9	567,271	349,384	61.6
대전	478,865	248,846	52.0	532,643	270,467	50.8	582,653	313,530	53.8
울산	339,095	199,287	58.8	373,633	223,136	59.7	423,402	265,656	62.7

자료: 국가통계포털. <http://www.kosis.kr> (2019년 11월 1일 검색).

우리나라 자가점유율 추이를 살펴보면 2005년 55.6%, 2010년 54.2%, 2015년 56.8%로 큰 변화 없이 소폭 증가하는데 그쳤다. 해외 선진국의 경우에도 나라마다 차이가 있지만 안정성장기에 도달하면 일정한 수준에 머무는 양상을 보인다. 그러나 우리나라의 경우 수도권과 광역시에 대한 자가점유율은 상대적으로 낮아 거주목적 실 수요자들의 주택시장 접근성이 상대적으로 낮다고 할 수 있다. 이들 지역에는 상대적으로 젊은 계층의 주거수요가 상대적으로 많다. 사회진입계층에 대한 자가지원을 통한 주거안정 제고가 필요할 것으로 보인다. 신혼부부희망타운과 같은 저렴한 공공분양주택 공급 정책은 이들의 자가점유율을 높일 것으로 예상된다.

표 2-6 | 해외 선진국 자가점유율 현황(2018년 12월 기준)

(단위: %)

구분	자가점유율	구분	자가점유율
미국	64.80	호주	65.00
영국	65.00	캐나다	66.30
일본	61.70	프랑스	64.40
독일	51.50	스웨덴	64.10
홍콩	49.20	덴마크	60.50

자료: TRADING ECONOMICS. <http://www.tradingeconomics.com> (2019년 11월 1일 검색).

한편 자가점유율이 낮다는 것은 임차가구 비중이 높다는 것을 의미한다. 수도권과 광역시는 투자목적 수요도 많아 주택가격 수준도 높고, 주택가격 변동성도 크게 움직이는 특징이 있다. 임차가구가 자가전환시에 보증을 통해 자산제약을 줄일 수 있는 프로그램의 시행도 필요할 것으로 보인다. 즉 임차가구가 저렴한 비용으로 자가전환하여 주거안정을 꾀할 수 있는 정책적 지원이 필요할 것으로 보인다. 그리고 무엇보다 부담 가능한 주택을 공급할 수 있는 전략 마련이 필요하다고 판단된다. 지역별로 주택수요를 추정하고, 어느 일정량을 부담가능한 수준으로 저렴하게 공급되어야 하는지를 분석하고 이러한 양이 충족될 수 있도록 관련 전략을 수립하는 것이 필요하다.

향후 자가점유율은 기존 추세와 해외 사례 등을 종합해 볼 때 크게 증가하지 않을 것으로 보인다. 상대적으로 주택가격이 높고 변동성도 높으면서 자가점유율이 낮은 지역에 대한 자가지원이 필요할 것이다.

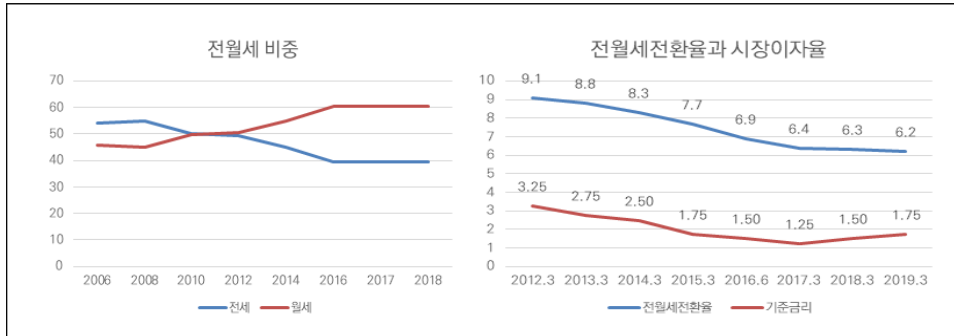
㉔ 월세에 대한 지속적인 증가 예상	+	임차가구에 대한 주거비부담 완화
		전월세시장 투명화와 안정화

전세 위주의 임차시장은 월세의 증가로 이미 보증부월세와 월세의 비중이 전세를 추월하였으며, 2017년 현재 월세비중은 23.3%로 나타난다. 1차 연구의 설문조사에서 월세비중이 34.8%로 증가하고, 연간 0.8% 상승할 것으로 전망(이수욱·박천규 외, 2018)하였으며, 전세에 비해 월세의 주거비용은 높아 이는 주거비부담을 증가시키는 유인이 될 수 있다. 임차인은 전세금을 저축으로 인식하고, 월세는 지출로 인식하는 경향이 강하다. 그리고 전세금을 월세로 전환하는 전월세전환율이 시장이자율보다 높아 체감적인 월세의 주거비부담 수준이 더 높다.

한편 임대인은 투자수익률 측면에서 전세보다 월세가 유리한 측면이 있어, 전세보다 월세로 전환하려는 유인이 강하다. 임차시장에서 보증부월세를 포함한 월세의 비중은 전세의 비중을 이미 추월하였다. 전월세전환율은 시장이자율과 함께 움직이는 경향이 있으나, 시장이자율에 비해 높아 한국은행 기준금리에 비해서는 약 4~5%, 신규취급

액 기준 주택담보대출금리에 비해서는 3~4% 정도 높다.

그림 2-5 | 전국 전월세 비중, 전월세전환율과 시장이자율



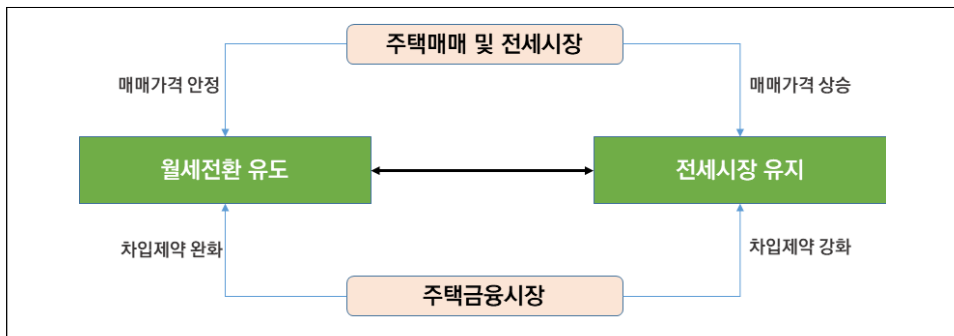
주: 전월세비중은 국토교통부 주거실태조사, 전월세전환율은 한국감정원 통계, 기준금리는 한국은행 통계임
 자료: 국토교통통계누리. <http://stat.molit.go.kr> (2019년 11월 7일 검색), 한국감정원 부동산통계정보시스템. <https://www.r-one.co.kr> (2019년 11월 7일 검색), 한국은행경제통계시스템. <http://ecos.bok.or.kr> (2019년 11월 7일 검색).

전세와 월세의 관계에 대한 연구는 많이 진행되어 왔다. 일반적으로, 예상되는 매매 가격상승률이 낮아지면 월세가 증가하고, 전월세전환율이 높으면 월세가 증가한다는 것이 기존 연구의 결과이다(이창무 외, 2002; 박천규 외, 2012a). 한편 정의철·심종원(2005)은 차입이 원활하면 임대인은 전세보다 월세를 선호한다고 밝힌 바도 있다. 이에 따르면 현재와 같이 주택금융규제가 강화되어 임대인에 대한 차입이 원활하지 않은 상황에서 임대인의 전세 선호 현상도 나타날 수 있다. 그리고 신규주택 공급물량이 많은 지역에서는 초기 잔금을 확보하기 위해 전세를 선호하는 경향이 나타날 수 있다. 월세전환은 지속적으로 나타날 것으로 예상되나 전세를 유지시키는 다양한 매커니즘도 존재하여 월세전환이 아주 급격한 속도로 진행될 가능성은 약해 보인다.

하지만 지속되는 월세전환은 임차가구의 체감적인 주거비부담을 증가시킬 것이며, 이는 임차가구의 주택소비를 제약하는 요인으로 작용할 수 있다. 박천규 외(2012a)에 따르면 임대료가 상승하면 주택소비를 제약하는 크기가 소득이 낮을수록 크다고 실증 분석하였다. 즉 저소득층은 임대료 상승에 취약하다는 것을 의미한다. 우리나라의 주

된 임차유형이 전세에서 월세로 전환되고 있으므로 임차가구를 지원하는 시스템도 전세 중심에서 월세로 바뀌어야 하며, 월세전환에 따른 주거비부담 체감정도가 커질 것을 대비하여 관련 주거비경감 정책을 마련할 필요가 있다고 여겨진다.

그림 2-6 | 월세전환 및 전세유지 매커니즘



자료: 연구진 작성

그리고 전월세시장의 투명화와 안정화가 중요해질 것으로 판단된다. 전월세시장 투명화와 선진화를 위해 등록 임대사업자 관리를 위한 임대등록시스템의 내실화, 국토부·국세청·행안부 등의 주택소유 및 임대차계약 자료 연계, 전월세신고제도 도입과 주택임대차정보시스템 구축이 예상되고 이를 활용한 다양한 통계 생산 및 정책지원 활동이 수행될 것으로 전망된다. 또한 전월세시장 안정기반 마련을 위해 가격통제를 받는 공공임대주택의 지속적인 재고확보가 필요하며 이를 위해 전국뿐만 아니라 세부 지역에서도 일정비율 이상의 재고를 확보하는 목표를 설정하여 추진할 필요가 있다. 안정적인 민간임대주택 공급을 위해서는 세제혜택과 임대료 증액기준의 패키지화, 개보수한 주택이 임대주택으로 활용될 경우 세제혜택 부여 등 관련 정책추진과 함께 월세 중심 시장에 적합한 임차인 보호 방안이 활발하게 논의될 것으로 예상된다.

한편 월세의 증가로 임차인과 임대인간 주택유지보수에 관한 의무와 권리가 명확해짐으로써 이를 효율적으로 이행하기 위한 주택 기자재의 표준화가 진행될 가능성이 있다. 표준화된 기자재로 건축된 주택의 경우 유지보수가 훨씬 수월하고, 유지보수 소요

가 자주 발생하는 임대주택의 경우에 이러한 표준 기자재의 소요가 더 높아질 가능성이 크다. 임차인과 임대인간 유지보수의 책임소재가 갈등요인이 될 수 있고 표준화된 자재의 경우 가격, 성능 등 관련 정보의 구득이 용이하기 때문에 비용 측면 등에서 갈등 소지를 줄일 수 있을 것으로 판단된다. 또한 표준화된 자재는 쉽게 구매가 가능하기 때문에 직접 수리가 가능(DIY)하여 수선비용을 줄일 수 있는 효과도 누릴 수 있을 것이다.

4) 주택성능 및 건축기술

㉠ 결로 및 미세먼지 관련 기술이 지속 개발되고, 주택에 적용	+	제로에너지주택 및 스마트홈 성장
---	----------	--------------------------

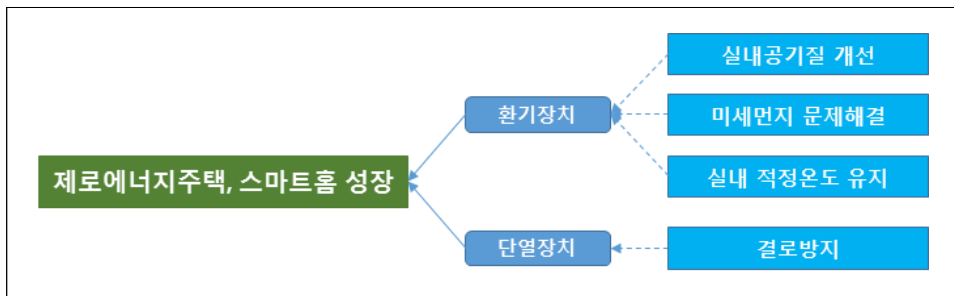
환경변화와 건강 문제가 중요한 이슈로 등장하는 가운데 결로, 미세먼지 관련 기술이 지속 개발되고 적용될 것으로 보인다. 1차 연구의 부동산전문가 설문조사 결과를 살펴보면 ‘미세먼지 등 공기의 질 중시’가 미래부동산 시장에 미칠 영향이 가장 크고 중요할 것으로 본 바 있다(이수욱·박천규 외, 2018). 미세먼지 관리에 있어서는 환경오염에 따라 미세먼지 농도가 높은 날에도 창문을 열어 환기를 하는 것 자체가 어려운 현실이다. 미세먼지로 인해 환기에 대한 소비자 인식이 변화됨에 따라 환기산업이 에너지효율이라는 단일 목표 이외에도 여러 기능을 가지고 재탄생하고 있다. 또한 국내의 경우 공동생활주택이 주요 주거형태인 것을 감안하여 초고층·고밀도 형태의 건물에 적합한 환기장치가 개발되고 있다. 한편, 정부차원에서도 ‘주택법’, ‘다중이용시설 실내공기질 관리법’ 등으로 국내 공동주택에 환기장치 설치를 의무화하면서 환기에 대한 중요성과 인식이 높아지고 있다.

미래에는 신규 아파트 등에 적용되고 있는 환기시스템과 더불어 스마트 외피와 같은 기술의 지속적인 발전으로 미세먼지 걱정 없는 주거생활이 가능해질 것으로 내다본다. 다만 실내의 공기질이 나빠져 환기시스템을 가동하여 실내 공기질을 양호하게 하더라

도 이 경우 바깥의 차갑거나 더운 공기가 들어와 집안의 냉난방 비용이 커지는 문제가 발생할 가능성이 있다. 이러한 문제는 자동 온도조절장치를 탑재한 환기시스템 기술이 적용됨으로써 점차 해결될 것이며, 냉난방 에너지 비용을 증가시키지 않으면서 환기가 효율적으로 이루어지는 주택에 거주하게 될 것으로 전망된다. 환기기술이 앞선 독일의 기술을 대체로 사용하고 있으나, 국내와의 기후차, 즉 온난다습한 국내 환경에 맞는 환기기술 개발과 이를 적용한 주택이 주를 이룰 것으로 전망된다.

주택의 결로 현상은 기후조건, 난방 방식 등 다양한 원인에 의해 나타나지만 결로문제 해결에 대한 다양한 대안이 제시되고 있는 추세이다. 결로문제는 해결할 수 없고 환기를 자주하지 않은 거주가구의 관리 문제로만 치부되는 경향이 많은데 결로는 곰팡이 등으로 인한 건강문제와 밀접한 관련이 있는 중요한 문제이고, 향후 결로문제는 건설사의 평판과 시공능력을 평가하는 중요한 잣대가 될 가능성이 높아 이를 해결하기 위한 건축공학적인 노력이 증대될 것으로 보인다. 결로는 창문, 베란다, 벽 모서리 등 외부와 연결되는 구조에서 공기흐름과 온도차이로 인한 열손실이 주원인으로써, 향후에는 특정 부위에 온도가 집중되어 결로가 발생하지 않도록 하는 첨단공법이 적용되어 결로문제는 상당부분 해결될 것으로 예상되며 이미 패시브하우스가 발달한 독일에는 해당 공법이 이용되고 있고 이러한 기술은 우리나라 제로에너지주택 실증단지에 일부 적용한 바 있다.

그림 2-7 | 실내주거환경 주요 이슈와 과제



자료: 연구진 작성

최근엔 환기장치나 단열장치의 효과를 높이기 위해서 주택의 평면과 구조까지 고려하면서 건축설계단계에서부터 공기청정과 온도유지 효과를 높이기 위한 노력을 기울이는 추세이다. 한편, 4차 산업혁명이라는 시대적 흐름에 맞춰서 인공지능, 사물인터넷(IoT, Internet of Things)등의 기술 등에 환기·단열시스템 기술이 접목하여, 미세먼지를 줄이고 적정온도를 자율적으로 제어하는 스마트 홈 산업의 역할과 비중 역시 높아질 것으로 전망된다.

㉠ 모듈러주택 증가	+	아파트 등 중고층 건축물 적용
------------	---	------------------

주택건설방식 측면에서는 기존의 현장직접생산방식에서 벗어나 제조업과 결합된 새로운 형태의 건축기법인 모듈러 공법과 해당 방식으로 건설된 모듈러주택이 증가할 것으로 예상된다. 1차 연구의 부동산전문가 설문결과에서도 모듈러주택의 공급으로 인해 주택건축 가능지역이 확대되고, 주택자재 및 제품의 다양화와 표준화가 이루어질 것으로 보았다(이수욱·박천규 외, 2018).

모듈러주택은 기존의 건설방식이 지닌 한계와 문제점(건설가능인력의 축소, 기상이변으로 인한 공사기간 부족, 건설현장의 환경 및 안전문제에 대한 규제강화 등)을 해결할 수 있는 건축방식이다.

모듈러주택은 다양한 장점을 지니고 있는데 먼저 건축에 필요한 시간을 기존 방식대비 최대 50%가량 단축시킬 수 있다. 현장에서 기초공사를 하는 동안 공장에서 모듈을 제작하고 이를 현장에서 조립함으로써 시간을 단축할 수 있으며 악천후상황에서도 작업을 진행할 수 있어 계절에 구애받지 않고 건축이 가능하다.

두 번째로는 모듈러 공법의 활성화를 통해 친환경적인 건설산업 육성이 가능해질 것으로 전망된다. 건설산업은 폐기물 발생량이 매우 많은 산업으로 국가오염 총량의 1/3을 차지하는 등 건축물이 주는 이점만큼이나 환경피해가 큰 산업이다. 모듈러 건축은 폐자재의 발생을 억제하면서 기존 자재들을 재사용/재활용할 수 있으며 건축구성재의 표준화, 부품화로 자원의 유효이용이 가능하여 폐기물 대량배출을 억제할 수 있다. 이

러한 모듈러 건축 방식은 기존 방식대비 폐기물 배출량을 최대 90%까지 감축할 수 있어 환경오염을 최소화하면서 주택을 공급할 수 있어 지속가능한 건축이 가능하다(임석호, 2012).

1차 연구결과에서도 제시된 바와 같이 미래에도 현재와 같이 아파트가 주로 선호되는 거주주택유형으로 지속될 것으로 나타났다. 최근에 건축되는 아파트는 용적률을 최대로 적용하여 20층 이상의 고층 건축물로 지어지고 있다. 모듈러 건축을 통한 주택공급이 활성화되기 위해서는 해당공법으로 아파트와 같은 고층건물을 지을 수 있어야 미래의 대표적인 건축방식으로 자리매김 할 수 있을 것이다. 그러나 현재 모듈러 건축을 통해 중층 수준(10층 이하)의 건축물에 대한 사례는 최근에 나타나고 있으나 고층 건축물의 사례는 국내에는 아직까지 전무한 실정이다.

해외의 경우 미국, 영국 등 주요 선진국에서는 기숙사, 주택 등 주거용 용도의 건축물을 모듈러 공법을 활용하여 30층 이상으로 지어서 활용한 사례들이 존재한다. 중층을 넘어 고층 건물을 모듈러 방식으로 공급하기 위해서는 유닛모듈러 In-fill 공법, 유닛모듈러 적층공법 등 고층 건축물 건설에 적합한 건축방식을 지속적으로 개발해 나갈 필요가 있다.

기존에 건축이 지닌 다양한 문제점을 해결함과 동시에 비용 효율적이며 환경오염을 최소화하는 미래 주택건축 방식인 모듈러 공법의 활성화를 위해 현재 국가적으로 다양한 실증 사업 및 R&D사업이 진행되고 있다. 최근에는 서울기양, 천안두정단지 행복주택 공급을 모듈러주택 방식으로 하였으며 고층건물 건설을 위한 방식인 인필 방식을 통하여 공급하였다. 또한 국토교통부는 공공사업자를 대상으로 “중·고층 모듈러주택 실증사업”을 통해 13층 이상의 건축물을 건설하는 사업을 준비 중에 있으며 국가R&D 사업으로는 “모듈러건축 중고층화 및 생산성향상 기술개발”이 한국건설기술연구원(KICT) 주관으로 진행되고 있는 등 고층 모듈러주택 건설 및 실증을 위한 다양한 노력이 이루어지고 있다.

모듈러 건축이 주요한 건축방식으로 자리잡고 해당방식이 지닌 장점을 극대화하기 위해서는 모듈러 공법 기술의 발달, 부품 및 건설방식의 표준화, 고층 건물 실증사례입

증 등이 이루어져야한다. 아직 시장형성의 초기단계에 머물러 있으나 기술과 경험이 축적될 경우 미래의 주된 건축방식이 될 것이라 예상된다.

㉓ 노후주택의 정비 및 관리 활성화	+	빈집, 노후주택 등 관련 관리체계
---------------------	---	--------------------

미래에는 빈집과 노후주택이 지속적으로 증가하여 사회문제로 대두될 가능성이 높아질 것으로 보이며 체계적인 관리의 필요성이 높아질 것으로 예상된다. 국내의 빈집과 노후주택은 지속적으로 상승하고 있어 빈집은 2015년 기준 1,068,919호이며 30년 이상 노후건축물은 2018년 기준 3,478,800호로 전체 주택 수의 20%를 차지하고 있다⁴⁾.

빈집의 경우 국내에서 공식적인 빈집 통계는 통계청 자료가 유일한 상태이다. 지자체별로 빈집 통계를 보유하고 있긴 하지만 대부분 공·폐가 현황이며 지자체 조례별로 빈집의 정의가 달라 정확한 통계조사가 이루어지지 않고 있다.

지속적으로 증가하는 빈집은 농어촌지역에 국한된 문제가 아니라 광역시급 도시지역에서도 발생하는 범지역적 현상이다. 빈집의 증가는 해당 주택자체의 노후 또는 불량한 상태로 인한 악영향뿐 아니라 인근 지역 주민이나 근린환경에도 피해를 가할 수 있다(한국국토정보공사, 2017). 이러한 빈집의 위해성과 악영향에 대처하기 위해서는 빈집에 대한 세부적인 기준을 수립한 뒤 정확한 실태조사가 이루어져야하며 정밀한 조사 통계에 기반한 세부대처방안과 관리체계가 수립되어야 한다.

주택의 노후화도 체계적 관리방안이 필요한 대상이다. 과거 부족한 주택문제 해결을 위해 정책방안으로 택지개발, 신도시 조성 등 꾸준한 주택공급으로 양적측면의 문제는 일부 해소하였으나 공급된 주택이 점차 노후화됨에 따라 이에 대한 대응방안 마련이 필요한 시점이다. 특히 1990년대 초반에 대량으로 공급된 1기 신도시 등 주택들이 대거 노후화되면서 이를 효율적으로 관리하고 정비할 수 있는 제도적 장치에 대한 관심이 높아지고 있다.

4) 국가통계포털. <http://www.kosis.kr> (2019년 11월 1일 검색).

기존의 국내 노후주택에 대한 해결방안은 해당주택을 철거하고 다시 건설하는 재개발·재건축 형태의 정비사업 방식이 주된 대응방안으로 자리 잡고 있다. 정비사업은 기본적으로 주민들의 자율의사로 이루어지는 민간사업이나 주거환경개선을 통해 지역 주민들의 삶의 질을 향상시키는 공공적인 성격도 지니고 있다(박천규 외, 2018a).

빈집과 노후주택은 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상되며 주택의 문제점들을 포괄하여 관리할 수 있는 시스템의 도입이 필요하다. 노후주택의 경우 관리방안으로 몇몇 지자체는 정비사업관리시스템(추정분담금시스템)을 운영하고 있다. 각 지자체별로 지원정도의 차이는 있으나 정비사업관리시스템은 사업성 정보를 분석할 수 있는 기능을 벗어나 지역주민 간 의사소통을 이룰 수 있는 커뮤니티 기능 등을 제공하여 정보를 공유하고 사업의 투명성을 제고하는 방향으로 확대되어 개편될 가능성이 높다.

미래에는 정비사업관리시스템과 같은 사례를 더욱 발전·확산시켜 빈집과 소규모정비사업, 수북형 정비사업 등 다양한 영역을 포괄할 수 있는 종합적 주택관리시스템이 도입될 것으로 보인다. 기존의 철거 방식의 정비사업에 대한 사업성 위주 단편적인 정보를 제공하는 것을 넘어 빈집 활용, 관리, 소규모 정비사업까지 포함하는 노후주택 및 주변 환경의 개선 등에 종합적인 솔루션을 제공할 수 있는 플랫폼으로 발전시켜 나가야 한다. 또한 관련 시스템의 운영은 공공과 주민들이 동시에 참여하여 운영되어야 하며 서로 다양한 정보가 교류될 수 있도록 구성하여 공적측면의 지원에 힘입어 주민들이 자체적으로 문제를 해결해 나갈 수 있는 길도 함께 모색해야 한다.

3. 종합 및 시사점

이 연구에서 미래 부동산시장에 대한 미래상은 10개로 압축하여 정리하였다. 이를 정리하면 미국 컨설팅 그룹에서 발표한 앞으로 나타나게 될 6가지 주거 키워드와 일맥상통한 부분이 존재한다. 즉 이는 부담가능성(affordable), 공유(shared), 환경친화(ecofriendly), 유연성(flexible), 스타일(stylish), 건강(healthy) 등이다. 하지만 이

러한 요소들은 우리나라의 고유한 부동산시장의 특성과 접목한 한국형으로 나타나게 될 것이며, 이를 위한 제도적 기반 조성은 향후 과제라고 할 수 있다.

향후 부동산시장의 미래는 우리나라의 특수한 주택시장을 반영하여 아파트를 중심으로 한 공동주택 문화가 지속되는 가운데 여러 디지털 기술과 건축기술이 접목될 것으로 예상된다. 즉 한국에서 유난히 발달한 공동주택 중심의 주거문화와 여러 기술들이 접목된 한국형 스마트 주택문화가 나타날 것으로 전망된다. 이에 따라 제로 에너지 기술도 공동주택에 쉽게 적용이 가능하고, 모듈러주택의 경우도 중고층 아파트에 접목이 가능하도록 관련 기술 발전이 필요할 것으로 보인다.

앞으로 1~2인 가구가 증가함에 따라 소형주택에 대한 수요가 증가할 것으로 전망되나, 주택의 평면과 면적은 생활양식의 다각화된 변화를 반영하고, 생산활동 및 여가활동 기능이 주택 내로 흡수되어 1인당 주거면적은 증가할 것으로 예상된다. 그리고 공유주택과 공동체 주택산업이 증가할 것으로 이에 대한 개념이 정립되고, 관련 주거기준도 마련되어야 할 것으로 보인다.

표 2-7 | 수요에 맞춰 나타나게 될 6가지 주거 키워드

부담가능성 (affordable)	공유 (shared)	환경친화 (ecofriendly)	유연성 (flexible)	스타일 (stylish)	건강 (healthy)
• 컴팩트한 배치 • 이동거리를 줄인 맞춤형 주택 • 저비용 소재 • 신속, 비용효율적 건설 • 비용절감형 기술의 이용	• 작은 개인별 유닛 • 상시이용가능한 공유공간 • 커뮤니티 활성화 • 유연한 거주기간 • 통합형 관리비 및 임대료 체계	• 제로웨이스트 디자인 • 탄소배출 제로 • 생명공학적이고 혁신적인 소재 • 신기술의 확장적 이용	• 가변적인 건축 디자인과 기능 • 다양한 형태 및 규모 • 공장형 건축과 모듈러주택 • 커스터마이징 가능한 raw 인테리어	• 미래지향적이고 미적인 디자인 • 최신 건축 방법이 적용된 독창적인 디자인	• 공기청정시스템 등과 같은 빌트인 편의시설 • 공기, 물, 조명 특성 감지센서 • 공동주택 내 웰니스센터 구비

자료: Boston Consulting Group. 2019. BUILDING THE HOUSING OF THE FUTURE: 4. Boston: Boston Consulting Group. (연구진 번역)

한편 고령화에 따른 고령자 및 은퇴자를 위한 커뮤니티 케어 주거단지가 나타날 것으로 예상되는데, 이에 대한 제도적 기반을 마련함과 더불어 단순히 물리적인 공간만 제공하는 것도 아니고 서비스만 제공하는 것이 아니라 공간과 서비스가 함께 지원되는

형태로의 발전 방향을 모색해야 한다.

노후주택과 빈집이 증가함에 따른 이들에 대한 정비 및 관리체계가 마련될 것으로 보인다. 이를 위해서는 관련된 정보가 원활하게 공유되는 것이 무엇보다 필요하다. 현행 정비사업관리시스템의 경우 철거방식의 재건축, 재개발이 주요 사업범위이고, 추정금 분담금 정보 생산에 치중되어 있는 것이 사실이다. 앞으로 빈집, 소규모 정비사업, 아파트 리모델링 등 다양한 형태의 정비사업 모델이 종합적으로 구현된 시스템 개발이 필요하며, 이를 통해 사업단계별 관련 정보가 원활하게 유통되어 이해관계자들의 갈등을 최소화하는 것이 필요하다. 그리고 1990년대 초반에 대량으로 공급된 주택이 노후화되면서 이들에 대한 적절한 관리도 큰 이슈가 될 것으로 보인다. 이들에 대해서는 도시성장기반이라는 보다 큰 틀에서 체계적으로 정비되어 관리될 수 있도록 제도적 장치를 사전에 마련하는 것이 필요하다.

표 2-8 | 부동산시장 미래상의 종합

구분	전망		바람직한 방향성
주거형태 및 주거서비스	① 아파트 등 공동주택 중심의 주거문화	+	이웃 간의 갈등이 최소화된 커뮤니티 저렴한 대안적 주택의 공급 확대
	② 중소형 주택 거주 증가하나, 1인당 주거면적은 증가	+	국민주택규모 등 관련 주거기준의 개편
	③ 공유주택 등 다양한 주거형태 확산 예상	+	주택 개념 및 주거기준의 재정립
	④ 고령자 및 은퇴자의 커뮤니티 케어 주거단지 거주 확대	+	커뮤니티 케어가 가능한 주거단지 설계 및 제도적 지원
부동산시장 여건	⑤ 부동산시장의 전반적 안정세, 지역별 차별화 현상 심화 예상	+	지역 부동산시장 및 경제상황 등을 반영한 지역별 맞춤형 정책
	⑥ 자가점유율은 현재 수준에서 크게 증가하지 않을 것으로 전망	+	사회진입계층에 대한 자가 지원 임차가구에 대한 자가 지원
	⑦ 월세 전환의 지속적인 증가 예상	+	임차가구에 대한 주거비부담 완화 전월세시장 투명화와 안정화
주택성능 및 건축기술	⑧ 결로 및 미세먼지 관련 기술이 지속 개발되고, 주택에 적용	+	제로에너지주택 및 스마트홈 성장
	⑨ 모듈러주택 증가	+	아파트 등 중고층 건축물 적용
	⑩ 노후주택의 정비 및 관리 활성화	+	빈집, 노후주택 등 관련 관리체계

자료: 연구진 작성

그리고 부동산시장 여건과 관련하여 지속되는 월세전환에 따라 관련 주거비경감 정책 마련과 전월세시장의 투명화와 안정화를 위한 기반 조성이 필요하다. 전월세시장 통계 및 시스템의 내실화, 공공임대주택 및 민간임대주택의 지속적인 재고확보 방안과 함께 월세 중심 시장에 적합한 임차인 보호 방안이 활발하게 논의될 것으로 보인다.

마지막으로 부동산시장은 지역별로 차별적인 움직임을 보일 것으로 예상된다. 소비자들의 선호, 인구이동 패턴 등 영향에 따라 지역별로 차별화된 움직임을 보일 것이며 지역 호재, 지역 경제상황이 부동산시장을 움직이는 주요 요인이 될 것이다. 앞으로 지역별 맞춤형 정책의 중요성이 더욱 높아질 것으로 예상되며 이에 따라 지역 맞춤형 정책 기반을 강화해야 한다.



CHAPTER 3

미래 부동산시장 시나리오 분석

- 1. 분석 프레임 | 47
- 2. 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석 | 49
- 3. 부동산시장의 변동성에 대한 시나리오 분석 | 54
- 4. 부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석 | 73
- 5. 종합 및 시사점 | 86

미래 부동산시장 시나리오 분석

이 장에서는 미래 부동산시장 시나리오 분석을 수행하고자 한다. 부동산시장의 안정적 관리를 위해서는 부동산시장 미래 트렌드에 대응한 주거수준 향상과 부동산시장의 급등락과 같은 변동 위험을 줄이는 것이 중요하다. 이 장에서의 미래 부동산시장에 대한 시나리오 분석은 크게 3개의 부문으로 구분되며 이는 첫째 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석, 둘째 부동산시장 변동성에 대한 시나리오 분석, 셋째 부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석이다. 부동산시장 변동성과 관련된 분석결과 전국과 서울의 시장 변동성에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 변수가 상이하여 지역별로 정책이 차별화되어야 하고 지역 상황에 맞게 시행되어야 한다는 것을 알 수 있었다.

1. 분석 프레임

부동산시장의 안정적 관리를 위해서는 부동산시장 미래 트렌드에 대응한 주거수준 향상과 부동산시장의 급등락과 같은 변동 위험을 줄이는 것이 중요하다. 이 장에서는 미래 부동산시장에 대한 시나리오 분석을 수행하고자 하며, 이는 크게 3개의 부문으로 구분된다. 첫째 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석, 둘째 부동산시장 변동성에 대한 시나리오 분석, 셋째 부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석이다. 이 연구에서 정의한 부동산시장의 안정적 관리의 목적함수가 주거수준과 변동성이라고 한다면 첫 번째 분석은 양 측면을 고려한 분석이고, 두 번째와 세 번째 분석은 후자인 시장의 변동성에 초점을 맞춘 측면이 강하다.

1차 연구에서 미래 부동산시장 트렌드와 그 중요성을 설문조사를 통해 평가한 바 있다. 그러나 어느 특정 트렌드가 중요해질 때 공공성, 시장성, 편의성 중 어느 요소를

우선적으로 고려해야 하는지에 대한 분석은 수행되지 않았다. 여기서는 어느 특정 부동산시장 트렌드가 변화할 때 어떠한 정책 요소를 고려해야 하는지를 시뮬레이션하고자 한다. 특히 공공성, 시장성, 편의성 중에서 공공성은 공공부문의 지원과 규제 등을 의미하므로 정책과 밀접한 연관성이 높다고 볼 수 있으며, 미래 부동산시장 트렌드 중 공공성에 상대적으로 중요한 영향을 미치는 이슈를 찾아냄으로써 향후 정책방향 수립을 위한 기초자료로 활용할 수 있다.

그리고 두 번째 분석은 부동산시장의 변동성에 미치는 영향 요인을 발굴하고, 향후 시장여건 변화에 따른 변동성 변화를 분석하는 부문이다. 이 부분의 분석은 시계열 분석과 지역 분석으로 구분하여 수행하였다. 시장 변동성은 시간적으로도 변화하지만 지역별로도 차별화되는 경향이 강해 이를 포괄할 수 있는 방법론을 설정하여 분석을 수행하였다.

마지막으로 시스템다이내믹스 모형을 이용하여 부동산시장에 대한 동태적 전망을 수행하고, 시나리오 분석을 수행하였다. 모형 구축을 통해 중장기 부동산시장을 전망하고, 민감도 분석을 통해 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 요인들을 살펴보는 한편, 시나리오 분석을 통해 중장기 부동산시장 안정을 위한 시사점을 도출하였다.

세 부문으로 구분되어 있는 분석결과를 마지막 절에서 연계하고 종합하는 한편, 시사점을 도출하여 향후 정책방안 도출을 위한 기초자료로 활용하고자 한다.

표 3-1 | 미래 부동산시장 시나리오 분석 프레임

분석 대상	분석 방향
미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석	부동산시장 트렌트 변화에 대한 중요도 시뮬레이션을 통해 향후 정책적으로 고려해야하는 요소들을 도출
부동산시장 변동성에 대한 시나리오 분석	시계열 분석, 지역 분석으로 구분하여 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 요인들을 발굴하고, 시뮬레이션을 통해 이들 변동성이 어떻게 변화될 것인지를 전망
부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석	시스템다이내믹스 모형을 이용하여 중장기 부동산시장을 전망하고, 민감도 분석, 시나리오 분석 등을 통해 부동산시장 안정을 위한 시사점 도출

자료: 연구진 작성

2. 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석

1) 분석방법

1차 연구에서 미래 부동산시장 평가기준을 공공성, 시장성, 편의성으로 설정한 바 있는데 이는 정책방향과 밀접한 관련이 있다. 특히 이 중에서 공공성은 공공부문의 지원과 규제 등을 의미하므로 정책과 밀접한 연관성이 높다고 볼 수 있다. 미래 부동산시장 트렌드 중 공공성에 상대적으로 중요한 영향을 미치는 이슈를 찾아냄으로써 향후 정책방향 수립을 위한 기초자료로 활용할 수 있다.

미래 부동산시장 트렌드에 대한 구조화를 1차 연도에서 설문한 내용을 토대로 수행하고, 부동산시장 트렌드 변화가 공공성, 시장성, 편의성 중 어느 쪽에 영향을 주는지 시뮬레이션하여 향후 정책적 초점에 대한 시사점을 도출할 수 있다.

표 3-2 | 미래 부동산시장 평가기준의 정의

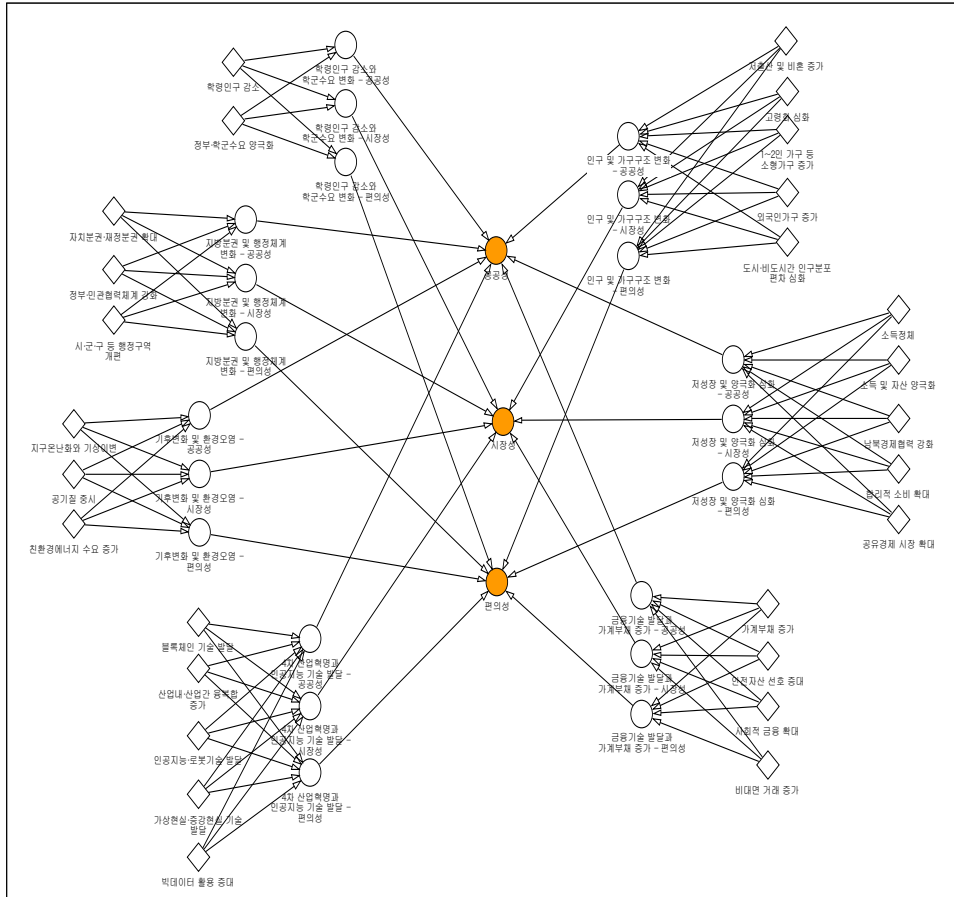
평가기준	설명
공공성	공공부문의 지원과 규제 등을 의미(형평성)
시장성	시장의 자율적 기능에 의한 가격 및 거래 조정을 의미(효율성)
편의성	주택의 구조, 성능, 기능 등의 편의성을 의미

자료: 1차 연구인 이수옥, 박천규 외 2018, 88에서 재인용

미래 부동산시장 트렌드가 정책에 미치는 영향을 분석하기 위해 세부트렌드에서 메가트렌드, 메카트렌드에서 평가기준으로 이어지는 관계를 시스템다이나믹스로 구조화하였다. 1차 연구 설문조사에서 AHP(Analytic Hierarchy Process, 계층화 분석)를 통해 가중치를 산출하였고, 세부트렌드의 경우 모두의 합이 100이 되도록 중요성을 평가한 바 있다. 이러한 가중치와 중요도를 이용하여 <그림 3-1>과 같이 미래 부동산시장 트렌드를 구조화하였다. 이를 통하여 기본 베이스라인(비교기준)인 0에서 세부트렌드에 100의 값을 주고 이때 공공성, 시장성, 편의성 중 어느 기준이 중요해지는가를

살펴보고 향후 정책방향 설정을 위한 시사점을 도출하고자 한다.

그림 3-1 | 미래 부동산시장 트렌드의 구조화



자료: 연구진 작성

다만 세부트렌드의 경우 하나의 메가트렌드에 속한 세부트렌드의 개수에 따라 점수가 결정되는 문제가 있어 이를 해결하는 방안으로 모든 메가트렌드의 영역에서 세부트렌드의 최대개수인 5로 해당 영역의 세부트렌드의 수를 나눈 값을 현재 중요도 곱해주는 표준화 과정을 거쳤다. 즉 예를 들면 학령인구 감소와 학군수요 변화에 대한 세부트

트렌드는 2개로 인구 및 가구구조 변화의 5개에 비해 3개 적다. 위에서 언급한 과정을 거쳐 표준화할 경우 공공성에 해당하는 학령인구의 중요도는 61.8에서 24.72로 낮아지게 된다.

표 3-3 | 학령인구 감소와 학군수요 변화 관련 이슈의 상대적 중요도 보정 예시(1차 연구 값과 보정치)

구 분		공공성	시장성	편의성
1차 연구	학령인구 감소	61.8	54.8	55.9
	학군수요 양극화	38.2	45.2	44.1
보정	학령인구 감소	24.72	21.92	22.36
	학군수요 양극화	15.28	18.08	17.64

자료: 1차 연구의 값은 이수욱, 박찬규 외 2018, 104에서 재인용하였으며 보정값은 이 연구에서 표준화한 값임.

2) 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석

각각 세부트렌드 중요도가 (0에서 100으로) 높아지는 시나리오에 대한 반응은 다음과 같다. 먼저 전반적인 평가를 내리자면 인구 및 가구구조 변화, 저성장 및 양극화 심화와 관련된 트렌드는 상대적으로 공공성의 중요도를 높이는 것으로 나타났다. 이들 트렌드에 대응한 정부 등 공공부문의 역할이 중요하다는 것을 의미한다. 특히 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화와 같은 이슈는 부동산시장에서 공공성을 강조하는 요인이 될 것으로 보인다.

4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달, 기후변화 및 환경오염과 관련된 트렌드는 상대적으로 편의성에서 중요도가 가장 높아지는 것으로 나타났다. 이러한 트렌드에 대응할 수 있는 제도적 기반의 마련이 중요하다는 것을 시사한다. 특히 기후변화 및 환경오염과 관련하여 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경에너지 수요 증가와 관련된 이슈들이 부동산시장에 영향을 미쳐 편의성을 중시하는 요인이 될 것으로 보이며, 이를 감안한 다양한 기술 및 산업 발전이 이루어져야 할 것으로 보인다.

표 3-4 | 미래 부동산시장 트렌드 변화 시뮬레이션(개별 세부트렌드의 중요도 증가)

메가트렌드	세부트렌드	공공성	시장성	편의성
인구 및 가구구조 변화	저출산 및 비혼 증가	4.89	4.23	3.40
	고령화 심화	5.03	3.97	4.82
	1~2인 가구 등 소형가구 증가	3.69	5.15	5.23
	외국인가구 증가	1.64	1.51	1.40
	도시·비도시간 인구분포 편차 심화	2.75	2.71	2.26
저성장 및 양극화 심화	소득정체	5.88	5.39	4.01
	소득 및 자산 양극화	6.44	5.45	4.59
	남북경제협력 강화	3.87	3.41	2.89
	합리적 소비 확대	3.82	4.45	4.71
	공유경제 시장 확대	4.34	4.03	4.62
금융기술 발달과 가계부채 증가	가계부채 증가	5.19	5.14	3.65
	안전자산 선호 증대	3.87	4.73	4.10
	사회적 금융 확대	4.19	3.61	3.59
	비대면 거래 증가	3.69	4.00	4.36
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	블록체인 기술 발달	4.07	3.95	4.21
	산업내·산업간 융복합 증가	4.82	4.84	4.18
	인공지능·로봇기술 발달	3.93	4.09	5.12
	가상현실·증강현실 기술 발달	3.40	3.50	4.60
	빅데이터 활용 증대	5.06	4.58	4.79
기후변화 및 환경오염	지구온난화와 기상이변	4.14	3.60	3.69
	공기질(미세먼지 등) 중시	4.47	4.22	4.71
	친환경에너지 수요 증가	4.04	4.13	4.33
지방분권 및 행정체계 변화	자치분권·재정분권 확대	4.44	4.00	3.93
	정부·민관협력체계 강화	4.12	3.94	3.53
	시·군·구 등 행정구역 개편	3.73	3.71	3.84
학령인구 감소와 학군수요 변화	학령인구 감소	5.25	4.88	4.66
	학군수요 양극화	3.88	4.29	3.96

주: 해당 표는 시나리오별 세부트렌드에 100의 값을 부여한 이후의 증가분을 의미

자료: 연구진 작성

〈표 3-5〉의 메가트렌드내 모든 세부트렌드(예: 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화 등)가 (0에서 100으로) 높아지는 시나리오에 대한 반응을 살펴보면, 상기 기술한 특성이 더욱 뚜렷하게 나타난다. 즉 인구 및 가구구조 변화, 저성장 및 양극화 심화와 관련하여 공공성이 가장 중요하고, 금융기술 발달과 가계부채 증가, 학령인구 감소와 학군 수요 변화에서는 시장성이 가장 중요하고, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달, 기후 변화 및 환경오염에서는 편의성이 가장 중요하다. 앞으로 인구 및 가구구조 변화, 저성장 기조 하 양극화 심화는 공공부문의 역할을 강조할 것으로 보여진다. 그리고 4차 산업혁명과 관련된 기술발달, 기후변화 및 환경오염이 주택의 구조, 성능에 이는 다시 우리의 삶에 영향을 줄 것으로 전망된다.

표 3-5 | 미래 부동산시장 트렌드 변화 시뮬레이션(모든 세부트렌드의 중요도 증가)

메가트렌드	공공성	시장성	편의성
인구 및 가구구조 변화	18.00	17.57	17.11
저성장 및 양극화 심화	16.16	15.18	13.81
금융기술 발달과 가계부채 증가	10.39	11.43	10.09
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	13.10	13.14	15.89
기후변화 및 환경오염	7.74	7.42	8.53
지방분권 및 행정체계 변화	7.39	7.11	7.10
학령인구 감소와 학군수요 변화	5.86	6.15	5.82

주: 해당 표는 시나리오별 세부트렌드에 100의 값을 부여한 이후의 증가분을 의미
 자료: 연구진 작성

3. 부동산시장의 변동성에 대한 시나리오 분석

1) 분석방법

부동산시장의 변동성과 관련된 분석은 이 연구에서 매우 중요하다. 이 연구의 제목 내 포함된 “안정적 관리”는 시장 측면에서 부동산가격, 거래, 공급 등 시장지표들이 국민주거 불안을 야기할 정도, 즉 경착륙, 과열 등과 같이 크게 움직이지 않도록 관리하는 것으로 정의내릴 수 있으며, 여기에서 부동산시장 변동성에 대한 분석을 함으로써 중장기 부동산시장의 안정적 관리를 위한 중요한 시사점을 얻을 수 있기 때문이다. 그리고 이는 이 연구의 중요한 목적이기도 하다.

부동산시장의 변동성에 대한 분석은 크게 시계열 분석과 시군구 단위의 지역분석으로 구분하였다. 시계열분석은 주택가격 상승률에서 추세요인과 변동요인을 추출하고, 변동요인을 종속변수로하는 함수식을 구성하여, 수요와 공급측면 중 어느 측면이 변동성에 영향을 미치며, 시장의 변동위험을 줄이기 위해서는 어떤 부문이 중요한지에 대한 시사점을 도출하는데 목적을 둔다. 지역분석은 주택가격 상승률에 영향을 미치는 지역변수를 도출하고, 향후 이러한 변수들이 변화할 때 지역별로 차별화 현상은 어떻게 변화할 것인지를 분석하는데 초점은 둔다.

2) 시계열분석

(1) 시계열분석 방법론

시계열분석 방법론은 크게 두 단계로 구분할 수 있다. 첫 번째는 GARCH(Generalized Autoregressive Conditional Heteroscedasticity) 모형¹⁾을 이용하여 주택시장의 변동성을 추정하는 단계이며, 두 번째는 추출한 변동성을 이용하여 변동요인에 대한 함수

1) GARCH 모형은 ARCH(Autoregressive Conditional Heteroscedasticity) 모형을 일반화한 것으로 금융시계열 자료가 가지고 있는 두터운 꼬리(fat tail) 분포와 변동성 군집현상(volatility clustering)의 특징을 조건부분산의 관점에서 반영한 것이다.

식을 추정하는 단계이다.

변동성은 ‘불확실성(uncertainty)을 측정하는 수단’으로 위험에 대한 계량적인 척도로 이해할 수 있다. 전통적으로 금융시장에서 미래 경계예측, 금융자산의 가격결정과 위험관리를 위해 변동성을 추정·활용하고 있다. 변동성을 추정할 수 있는 방법은 크게 비모수적 추정방법²⁾과 모수적 추정방법으로 구분할 수 있으며, GARCH 모형은 모수적 추정방법이다. GARCH 모형은 이후 변동성의 레버리지 효과를 반영한 EGARCH(Exponential GARCH) 모형, 변동성의 요소 분해가 가능한 Component GARCH 등으로 확장되었다.

Component GARCH 모형은 Engle and Lee(1993)가 제안한 것으로 자산의 총변동성 추정은 물론이고 변동성을 구성하고 있는 요소를 안정적 요소와 불안정적 요소로 분해할 수 있는 특징을 가지고 있다. 여기서 안정적 요소는 시장에 지속적인 정보 흐름을 반영한 것으로 변동성의 추세(trend)요소로 볼 수 있으며 불안정적 요소는 시장 충격의 파급력이 급속히 나타났다가 사라지는 부분으로 비대칭적인 잡음의 성격을 가진 변동(cycle)요소로 볼 수 있다³⁾. 즉, Component GARCH 모형을 통해 시장의 전체적인 위험인 변동성과 그 변동성의 요소 분해가 가능하여 자산이나 시장의 위험을 세부적으로 검토하는데 용이하다.

따라서 본 연구에서도 변동성 추정 및 그 세부 요소들을 살펴보기 위해 Component GARCH 모형을 사용하였으며 구체적인 분석자료 및 추정절차는 다음과 같다. 변동성 추정을 위해 2006년 1월부터 2019년 9월까지의 로그차분 변동률 자료를 사용하였다. 분석 지역은 전국을 대상으로 하되, 최근 국지적 불안 양상 우려가 제기되고 있는 서울을 함께 분석하였다. 분석에 구체적으로 사용한 Component GARCH 모형은 아래와 같다.

2) 비모수적 추정방법으로는 역사적 변동성(Historical Volatility), 지수이동가중평균(EWMA: Exponentially Weighted Moving Average)이 대표적이며 시계열자료가 가지고 있는 시간가변성을 반영하지 못한다는 단점이 있다.(김명직, 장국현 2011, 207-212)

3) Component GARCH 모형에서 추정된 총변동성을 불안정적인 요소와 안정적인 요소로 분해하는 것은 Beveridge and Nelson(1981)이 시계열 자료를 trend 요소와 cycle 요소로 분해한 것과 동일한 효과를 가진다.(김지혜, 장국현 2016. 45(4): 899)

$$\text{평균방정식: } r_t = \delta + \alpha_1 r_{t-1} + \epsilon_t, \quad \epsilon_t | \psi_{t-1} \sim N(0, \sigma_t^2) \\ \epsilon_t = \sigma_t \xi_t, \quad \xi_t \sim N(0, 1)$$

$$\text{분산방정식: } \sigma_t^2 = p_t + \alpha_1 (\epsilon_{t-1}^2 - p_{t-1}) + \beta_1 (\sigma_{t-1}^2 - p_{t-1}) \\ p_t = \omega + \rho(p_{t-1} - \omega) + \phi(\epsilon_{t-1}^2 - \sigma_{t-1}^2)$$

여기서, r_t 은 주택가격 변동률의 확률과정을 정의한 것이며 δ 는 주택가격 변화율 과정의 평균, ψ_{t-1} 은 정보집합을 의미한다. 분산방정식에서 σ_t^2 은 주택가격 변동률의 조건부분산이며, p_t 는 조건부 변동성과정의 안정적 요소를 의미하고 ϕ 는 시장에 유입된 새로운 정보로 인한 안정적 요소의 민감도, ρ 는 안정적 요소의 지속성을 나타낸다. 한편 σ_t^2 과 p_t 의 차이는 불안정 요소를 뜻하며 $\alpha_1 + \beta_1$ 은 불안정 요소에 가해진 충격의 지속성, α_1 는 새로운 정보에 대한 불안정 요소의 민감도를 나타낸다.

위의 Component GARCH 모델을 통해 변동성을 추정한 후, 추정된 변동성을 종속 변수로하는 함수식을 구성하여, 수요와 공급측면 중 어느 측면이 변동성에 영향을 미치는지를 분석하고자 한다. 이때, 독립변수는 준공물량과 주택매매거래량 등이다. 준공물량은 공급측면, 주택매매거래량은 수요측면을 대표한다고 가정하였다. 준공물량 통계가 2010년 7월부터 구득이 가능하여 2010년 7월부터 2019년 9월까지의 데이터를 이용하여 함수식을 추정하였다. 통계상의 한계로 분석기간을 상기와 같이 설정하였으나, 2007년 서브프라임 모기지 사태, 2008년 글로벌 금융위기 이후 어느 정도 외부충격이 안정된 이후의 데이터를 분석하는 것이 모형의 안정성 및 신뢰성 측면에서 유리한 측면도 존재한다.

이 함수식도 전국과 서울을 대상으로 추정하였으며, 종속변수는 변동성, 독립변수는 앞서 설명한 것과 같이 공급측면에서 준공물량, 수요측면에서 주택거래량이며, 공급측면에서 준공물량의 제곱항을 추가하였다. 그리고 종속변수인 변동성의 자기상관함수 (autocorrelation function)가 0으로 점차 수렴하고, 편자기함수(partial autocorrelation function)가 1개의 스파이크가 나타난 후 0으로 수렴하여 AR(1) 과정을 따른다고 볼 수 있어 이를 반영하여 함수식을 추정하였다.

시계열분석 방법론을 이용하여 부동산시장의 변동성을 분석하기 위해 활용한 변수들의 기초통계량은 <표 3-6>과 같다. 변동성은 앞서 설명한 Component GARCH 모형을 통해 추출한 것이며, 이외 통계는 국토교통부 통계를 이용하였다. 기초통계량은 모든 통계가 이용 가능한 2010년 7월부터 2019년 9월까지의 데이터의 수치이다.

표 3-6 | 시계열분석을 위한 기초통계량

구분		평균	최소값	최대값
전국	변동성(월)	0.17	0.00	0.68
	준공물량(월, 호)	38,754.9	18,968.0	67,468.0
	주택매매거래량(월, 호)	77,098.1	27,070.0	129,907.0
서울	변동성(월)	0.40	0.06	1.59
	준공물량(월, 호)	5,926.9	1,458.0	16,410.0
	주택매매거래량(월, 호)	12,358.6	2,451.0	24,259.0

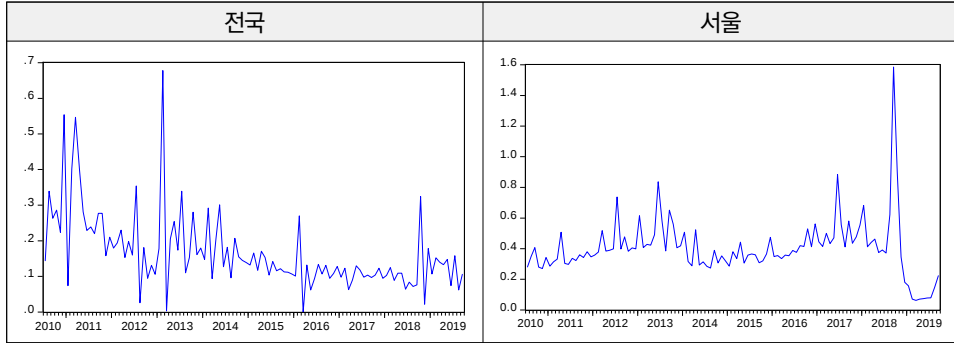
자료: 연구진 작성

(2) 시계열분석을 통한 부동산시장 변동성 분석

먼저 전국 및 서울 부동산시장 변동성 추이를 살펴본 결과는 다음과 같다. 앞서 기초통계량에서 보는 것과 같이 전국보다 서울의 변동성이 큰 것으로 나타났다. 다음 <그림 3-2>에서 변동성 추이를 살펴보면, 전국은 점차 변동성이 줄어드는 추세가 최근까지 나타났다. 즉 2013년 2월에 크게 증가하였고, 이후 점차 변동성이 줄어들었다. 다만 최근 2018년 10월에 과거에 비해서는 작지만 상대적으로 큰 변동성이 나타났다.

서울의 경우 전국에 비해 전반적으로 변동성이 높은 가운데, 최근 2013년까지 증가한 변동성이 일시적으로 낮아졌지만 다시 증가하는 양상을 보였다. 추세적으로 점진적인 증가세가 나타났지만, 2017년 6월, 2018년 9월에 큰 변동성이 나타났고, 이후에는 크게 감소하였다.

그림 3-2 | 전국 및 서울 부동산시장 변동성 추이



주: GARCH 모형을 이용하여 변동성을 추출한 결과이며, 전국, 서울 세로축의 최대값이 상이하므로 해석에 유의
자료: 연구진 작성

변동성을 종속변수, 공급측면인 준공물량과 수요측면인 주택매매거래량 등을 독립 변수로 하는 함수식을 추정한 결과는 다음과 같다. 즉 공급측면과 수요측면이 부동산 시장 변동성에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

표 3-7 | 부동산시장 변동성에 주택공급 및 수요가 미치는 영향(시계열 분석, 전국(1))

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
상수항	0.649015***	0.105573	6.147557	0.0000
준공물량	-2.24E-05***	5.01E-06	-4.47531	0.0000
준공물량 ²	2.28E-10***	5.98E-11	3.811042	0.0002
주택매매거래량	1.97E-07	4.28E-07	0.460747	0.6459
AR(1)	-0.28565***	0.094367	-3.02698	0.0031
SIGMASQ	0.009216***	0.001071	8.605741	0.0000
R-squared	0.196435			
Adjusted R-squared	0.157802			

주: *** 99% 신뢰수준, ** 95% 신뢰수준, * 90% 신뢰수준에서 통계적으로 유의함을 의미
자료: 연구진 작성

분석결과 전국의 경우 공급측면인 준공물량의 계수 값이 통계적으로 유의하고, 수요측면인 주택매매거래량은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 즉 전국은 수요측면

보다 공급측면이 부동산시장 변동성에 유의한 영향을 준다고 해석이 가능하다. 준공물량의 계수 값은 음(-)으로 주택공급량이 많아지면 부동산시장의 변동성이 낮아진다는 것으로 해석이 가능하다. 다만 준공물량의 제곱항의 계수 값이 통계적으로 유의하고 양(+)으로 공급량이 과다하게 많아지면 변동성을 줄이는 효과가 상쇄될 것으로 유추할 수 있다.

서울을 대상으로 분석한 결과는 다음과 같다. 전국 분석결과와 상이한 점이 나타나는 데 공급측면 변수인 준공물량이 통계적으로 유의하지 않고, 수요측면의 주택매매거래량이 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 서울의 부동산시장은 수요측면이 부동산시장의 변동성에 통계적으로 유의한 양(+)의 영향을 미친다고 볼 수 있다. 주택매매거래량의 계수 값이 양(+)으로 나타나 주택매매거래량이 많아지면 부동산시장의 변동성이 높아지는 것으로 해석이 가능하다.

전국과 서울을 대상으로 분석한 결과를 살펴볼 때 지역별로 변동성에 영향을 미치는 요인이 상이하고, 이에 대한 정책도 차별화될 수 있음을 의미한다. 부동산시장의 변동성을 줄이기 위해 전국은 공급측면, 서울은 수요측면이 더욱 중요하다는 시사점을 얻을 수 있다. 즉 서울과 같은 수요가 많은 지역의 경우 부동산시장의 변동성을 줄이기 위해 안정적인 주택공급과 더불어 수요관리가 매우 중요함을 의미한다. 그리고 공급에 유의한 영향을 받는 지방 부동산시장의 경우 적절한 공급관리가 더욱 중요함을 의미한다.

표 3-8 | 부동산시장 변동성에 주택공급 및 수요가 미치는 영향(시계열 분석, 서울)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
상수항	0.267465**	0.128271	2.085149	0.0395
준공물량	1.51E-06	3.22E-05	0.046823	0.9627
준공물량 ²	-2.98E-10	1.79E-09	-0.16671	0.8679
주택매매거래량	1.11E-05***	3.76E-06	2.948782	0.0039
AR(1)	0.535429***	0.086187	6.212419	0.0000
SIGMASQ	0.022569***	0.001946	11.59562	0.0000
R-squared	0.346503			
Adjusted R-squared	0.315085			

주: *** 99% 신뢰수준, ** 95% 신뢰수준, * 90% 신뢰수준에서 통계적으로 유의함을 의미

자료: 연구진 작성

그렇다고 하여 전국에서 수요측면, 서울에서의 공급측면을 전혀 고려하지 않아야 한다는 의미는 아니다. 본 분석은 수요측면의 변수로 주택매매거래량을 이용하여 분석한 것으로 엄밀히 주택수요는 식별되지 않는다는 의미에서 한계를 가진다. 그리고 주택공급(준공물량), 주택수요(주택매매거래)에 다른 여타 거시경제 및 금융시장, 지역경제의 영향이 포함되어 실현되었다는 것을 전제로 하고 있다. 이러한 전제와 가정이 부동산시장 구조변화에 따라 달라질 경우 상기와 같은 해석은 달라질 수 있다. 또한 공급이 많더라도 수요가 받쳐주지 않으면 시장 변동성이 커질 수 있고, 수요가 많더라도 공급이 이를 충족시켜 준다면 시장 변동성이 작아질 수 있다는 측면에서 공급과 수요는 정책적으로 모두 중요하며, 본 분석은 앞서의 전제와 가정이 인정될 때 각 지역에서 어떤 부분이 정책적으로 상대적으로 중요한가를 평가한 것이라고 할 수 있다.

한편 공급측면의 준공물량이 통계적으로 유의한 전국 모형을 이용하여 부동산시장 변동성을 평균 이하인 0.17 수준으로 유지할 수 있는 공급물량을 시뮬레이션하였다. 원활한 시뮬레이션 수행을 위해 통계적으로 유의한 준공물량, 준공물량의 제곱항으로만 이루어진 함수식을 재추정하였으며, 그 결과는 <표 3-9>와 같다.

표 3-9 | 부동산시장 변동성에 주택공급 및 수요가 미치는 영향(시계열 분석, 전국(2))

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
상수항	0.532404***	0.102427	5.197869	0.0000
준공물량	-1.66E-05***	5.22E-06	-3.18095	0.0019
준공물량 ²	1.70E-10***	6.28E-11	2.705951	0.0079
R-squared	0.141215			
Adjusted R-squared	0.125163			

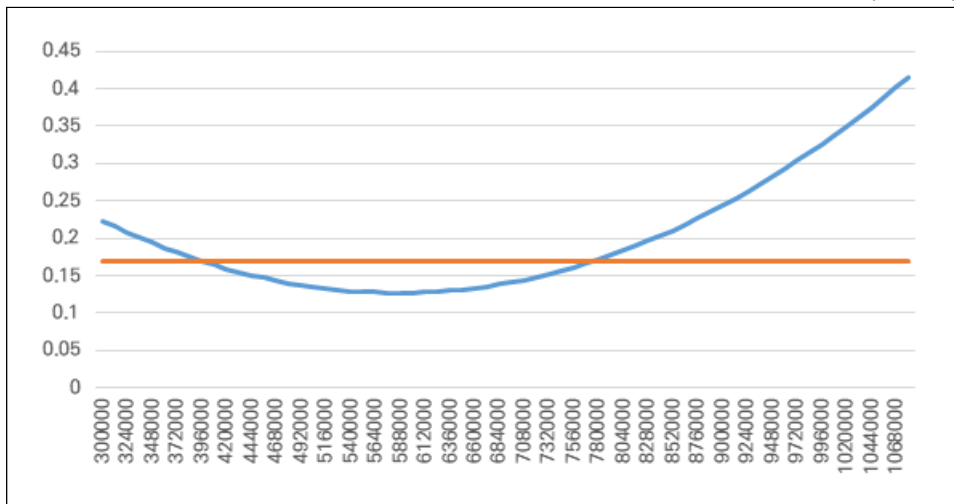
주: *** 99% 신뢰수준, ** 95% 신뢰수준, * 90% 신뢰수준에서 통계적으로 유의함을 의미

자료: 연구진 작성

이 모형에서 도출한 계수 값을 이용하여 부동산시장 변동성을 평균 이하로 유지할 수 있는 공급물량을 시뮬레이션하였으며, 그 결과 연간 단위 환산시 주택공급량 38~39만호 이상 공급 시 변동성이 평균 이하로 유지되는 것으로 분석되었다. 참고로 <표 3-7> 전국 모형의 계수 값을 이용한 분석도 동일한 결과가 도출되었다. 변동성을 최소화시키는 공급물량은 연단위로 56만호 내외이며, 그 이상 증가시에는 다시 변동성이 커지는 것으로 나타났다. 다만 현재의 모형은 과거 추세가 반영된 것으로 앞으로 주택재고가 지속 증가하면서 최소화시키는 이 값은 변동할 가능성이 존재하며, 1차 연구 전문가 조사에서 도출한 40만호 준공물량은 변동성을 평균 이하로 유지시키는 수치로 확인된다.

그림 3-3 | 부동산시장 변동성과 주택공급량(전국 시뮬레이션)

(단위 : 호)



주: 세로축은 부동산시장 변동성, 가로축은 연간 주택공급량으로 월단위 값을 12를 곱해 환산함
 자료: 연구진 작성

3) 지역분석

(1) 지역분석 방법론

지역분석 방법론은 두 단계로 구분하여 진행하였다. 첫 번째는 주택가격 변동률에 영향을 주는 지역요인을 산출하는 과정이다. 2018년 기준 시군구 단위의 지역 여건을 반영하는 변수를 구축하고 종속변수가 주택매매가격 변동률인 회귀분석을 수행하여 통계적으로 유의한 지역요인을 추출하였다. 독립변수는 기존 문헌을 참고하여 인구 변화, 주택수요 및 공급 등이 반영될 수 있도록 설정하였다. 두 번째 단계는 추출한 요인들을 지역별로 살펴보고, 이들 요인의 중첩화를 통해 향후 시장 여건변화로 변동성을 높이는 요인들이 많아지는 지역, 줄어드는 지역 등을 살펴보고 향후 부동산시장 변동성이 지역별로 어떻게 바뀔 수 있을 것인가를 전망한다.

먼저 첫 번째 단계인 주택가격 변동률에 영향을 주는 지역요인을 산출하기 위해 종속변수가 주택가격 변동률인 회귀분석을 수행하였다. 독립변수는 다음과 같이 설정하였다⁴⁾. 지역의 인구 변화 상황은 인구이동에 따른 전출입 변화를 반영하기 위해 2018년 국내인구이동 통계자료와 인구주택총조사 자료를 활용하고, 해당 지역의 순이동을 인구수로 나누어 산출하였다. 주택시장 상황은 수요와 공급요인으로 구분하였으며, 수요는 재고주택 수요인 주택매매거래, 신규주택 수요인 청약경쟁률을 활용하였으며, 공급은 신규주택 공급인 준공물량, 재고주택수를 활용하였다. 그리고 주택공급물량에 대한 수요여력을 반영하기 위해 미분양물량을 독립변수로 이용하였다. 단 모든 독립변수는 해당 시군구의 인구 및 가구 규모, 주택시장 규모를 감안하여 표준화하였다. 즉 독립변수는 인구 대비 순이동자수, 재고주택 대비 주택매매거래량, 가구 대비 준공물량, 가구 대비 재고주택수, 가구 대비 미분양물량으로 상대적 비율로 표준화하였다. 이들 변수를 정리하면 다음과 같다.

4) 분석과정에서 노인가구 비중, 빈집 비중, 노후주택 비중, 정비사업물량 비중, 신규주택수요 비중 변수를 고려하였으나, 통계적으로 유의한 독립변수만을 기술하였다.

표 3-10 | 지역분석 변수 설정

구분			변수명	산식	단위
종속변수			주택매매가격변화	1년간 누적 변동률	%
독립 변수	인구 변화 상황		순이동률	(순이동자/인구)×100	%
	주택시장 상황	수요	주택매매거래비중	(주택매매거래량/재고주택)×100	%
			청약경쟁률	1년간 평균 청약경쟁률 > 5 = 1, 그렇지 않으면 =0	더미
		공급	준공물량 비중	(준공물량/일반가구)×100	%
			재고주택 비중	(재고주택/일반가구)×100	%
	주택수급 상황		미분양 비중	(미분양물량/재고주택)×100	%

자료: 연구진 작성

지역분석을 위해 이용한 변수들의 기초통계량은 다음과 같다.

표 3-11 | 지역분석을 위한 기초통계량

구분			변수명	최소값	평균	최대값	표준편차
종속변수			주택매매가격변화	-16.13%	0.97%	10.71%	4.23%
독립 변수	인구 변화 상황		순이동률	-5.93%	-0.25%	10.06%	2.09%
	주택 시장 상황	수요	주택매매거래 비중	1.10%	4.05%	9.09%	1.72%
			청약경쟁률	1.00	23.22	230.50	39.62
		공급	준공물량 비중	0.19%	3.98%	19.35%	3.37%
			재고주택 비중	52.86%	94.62%	120.23%	12.32%
	주택수급 상황		미분양 비중	0.00%	0.41%	5.63%	0.74%

자료: 연구진 작성

두 번째 단계는 회귀분석의 결과를 토대로 도출한 요인들을 개별적으로 살펴보고, 중첩하여 어느 지역이 변동성을 높이는 요인들이 많은지, 시장 여건변화로 이러한 지역들이 어떻게 변화하는지를 시뮬레이션한다.

(2) 지역분석을 통한 부동산시장 변동성 분석

시군구 데이터를 이용하여 종속변수가 주택가격 상승률인 회귀분석을 수행한 결과는 다음과 같다. 순이동률, 주택매매거래 비중, 청약경쟁률이 높아지면 주택가격 상승률이 커지는 효과가 것으로 분석되었다. 순이동률은 주택가격 변동에 양(+)의 영향을 주는 변수로 순이동률이 높은 지역은 주택가격 상승요인이 있는 높은 지역으로 분석된다. 주택매매거래 비중과 청약경쟁률은 주택가격 변동에 양(+)의 영향을 주는 변수로 주택매매거래 비중이 높은 지역, 청약경쟁률이 높은 지역은 주택가격 상승요인이 있는 지역으로 분석된다. 즉 인구유입이 많고 주택수요 증가 요인이 많은 지역은 주택가격 상승률이 커진다고 할 수 있다.

표 3-12 | 부동산시장 변동성에 지역변수가 미치는 영향

구분		변수명	Coef.	Std.	t	표준화 계수	
						계수 값(Beta)	순위
인구 변화 상황		순이동률	0.5114***	0.1851	2.76	0.2660	3
주택시장 상황	수요	주택매매거래 비중	1.1638***	0.2069	5.63	0.4294	1
		청약경쟁률	1.0555*	0.5555	1.90	0.1238	6
	공급	준공물량 비중	-0.3344***	0.1156	-2.89	-0.2813	2
		재고주택 비중	-0.8112*	0.4631	-1.75	-0.1249	4
주택수급 상황		미분양 비중	-0.0516*	0.0283	-1.83	-0.1350	5
상수항			1.4558	3.1216	0.47	-	-
모형 적합도		adj. R2	0.458				
		F값	22.7***				
		N	155				

주: *** 99% 신뢰수준, ** 95% 신뢰수준, * 90% 신뢰수준에서 통계적으로 유의함을 의미

자료: 연구진 작성

그리고 준공물량 비중, 재고주택 비중, 미분양비중이 낮아지면 주택가격 상승률이 커지며, 준공물량 비중은 주택가격 변동에 음(-)의 영향을 주는 변수로 준공물량 비중

인 낮은 지역은 주택가격 상승요인이 있는 지역으로 분석된다. 재고주택 비중과 미분양 비중은 주택가격 상승 변동에 음(-)의 영향을 주는 변수로 재고주택 비중이 낮은 지역과 미분양 비중이 낮은 지역은 주택가격 상승요인이 있는 지역이다.

종속변수에 대한 독립변수의 영향력은 표준화 계수 값의 크기로 판단할 수 있으며, 주택매매거래 비중, 준공물량 비중, 순이동률, 재고주택 비중, 미분양 비중, 청약경쟁률 순으로 영향력이 큰 것으로 분석되었다. 그리고 변수들의 방향성을 종합하여 정리하면 다음과 같다.

표 3-13 | 부동산시장 변동성에 미치는 지역 요인과 방향성

변수명	지역 특성	주택매매가격 영향 효과
순이동률	높은 지역 (낮은 지역)	주택매매가격 상승폭 증가 (주택매매가격 상승폭 감소)
주택매매거래 비중		
청약경쟁률		
준공물량 비중	낮은 지역 (높은 지역)	
미분양 비중		
재고주택 비중		

주: 예를 들어 순이동률이 높은 지역은 주택매매가격 상승률이 증가함을 의미

자료: 연구진 작성

앞에서 도출한 6개 변수를 지역별로 분석하였다. 변수들의 분포를 감안하여 분석하기 위해 사분위수를 기준으로 순이동률, 주택매매거래 비중, 청약경쟁률은 위사분위수(3사분위) 이상 지역, 준공물량 비중, 미분양 비중, 재고주택 비중은 아래사분위수(1사분위)보다 이하 지역으로 구분하여 이에 해당하는지를 분석하였다.

표 3-14 | 지역 구분 기준

구분	위사분위수(3사분위 값)			아래사분위수(1사분위 값)		
	순이동률	매매거래 비중	청약경쟁률	준공물량비중	재고주택 비중	미분양 비중
기준	0.26%	5.44%	24.92	1.74%	86.14%	0.00%

자료: 연구진 작성

먼저 인구변화 상황인 순이동률에 대한 지역별 현황을 살펴보면 다음과 같다. 순이동률이 가장 높은 지역은 세종시(10.1%), 가장 낮은 지역은 강원도 고성군(-5.9%)으로 나타났으며, 순이동률이 전국 229개 시군구의 3사분위수 이상인 시군구는 73개이며 경기도에서 가장 많은 것으로 나타났다. 순이동률은 수도권과 그 인근지역, 대도시와 세종시와 같이 공공기관이 이전한 지역이 높아 이들 지역은 인구유입으로 인한 주택가격 상승 변동이 큰 지역으로 볼 수 있다.

표 3-15 | 순이동률이 3사분위수 이상인 시군구 현황

시도	시군구 개수	시도	시군구 개수
강원도	5	울산광역시	2
경기도	19	인천광역시	4
경상남도	6	전라남도	2
경상북도	8	전라북도	4
광주광역시	1	제주특별자치도	2
대구광역시	3	충청남도	5
부산광역시	5	충청북도	5
서울특별시	1		
세종특별자치시	1	계	73

주: 순이동률 3사분위수 0.26% 이상인 시군구의 개수를 의미

자료: 연구진 작성

주택시장 환경 중 주택매매거래 비중에 대한 지역별 현황은 다음과 같다. 주택매매거래 비중이 가장 높은 지역은 경기도 광명시(9.1%), 가장 낮은 지역은 전라남도 신안군(1.1%)으로 나타났다. 주택매매거래 비중이 전국 229개 시군구의 3사분위수 이상인 시군구는 57개이며, 서울 21개, 경기 13개로 이들 지역에서 가장 많다. 주택매매거래 비중으로 살펴본 주택수요는 수도권, 지방 대도시에서 많이 발생하고 있는 것으로 볼 수 있다.

표 3-16 | 주택매매거래 비중이 3사분위수 이상인 시군구의 현황

시도	시군구 개수	시도	시군구 개수
강원도	1	서울특별시	21
경기도	13	인천광역시	5
광주광역시	5	전라남도	1
대구광역시	8		
대전광역시	3	계	57

주: 주택매매가격비중 3사분위수 5.44%이상인 시군구의 개수를 의미

자료: 연구진 작성

청약경쟁률이 가장 높은 지역은 대전광역시 서구(230.5대1), 가장 낮은 지역은 경상북도 울진군으로 나타났다. 청약경쟁률이 전국 229개 시군구의 3사분위 이상인 시군구는 29개로 서울에서 가장 많은 것으로 나타났다.

표 3-17 | 청약경쟁률이 3사분위수 이상인 시군구의 현황

시도	시군구 개수	시도	시군구 개수
경기도	4	부산광역시	1
경상남도	1	서울특별시	10
경상북도	1	세종특별자치시	1
광주광역시	3	울산광역시	1
대구광역시	5		
대전광역시	2	계	29

주: 청약경쟁률 3사분위수 24.92이상인 시군구의 개수를 의미

자료: 연구진 작성

주택공급 여건인 준공물량 비중에 대한 지역별 현황은 다음과 같다. 준공물량 비중이 가장 높은 지역은 충청북도 진천군(19.3%), 가장 낮은 지역은 강원도 태백시(0.2%)이다. 준공물량 비중이 전국 229개 시군구의 1사분위수 이하인 시군구는 57개로 서울, 전남에서 가장 많다.

표 3-18 | 준공물량 비중이 1사분위수 이하인 시군구의 현황

시도	시군구 개수	시도	시군구 개수
강원도	2	서울특별시	9
경기도	3	울산광역시	2
경상남도	2	인천광역시	4
경상북도	4	전라남도	7
광주광역시	1	전라북도	6
대구광역시	1	충청남도	5
대전광역시	3	충청북도	2
부산광역시	6	계	57

주: 준공물량 비중 1사분위수 1.74%이하인 시군구의 개수를 의미

자료: 연구진 작성

한편 재고주택 비중에 대한 지역별 현황은 다음과 같다. 재고주택 비중이 가장 높은 지역은 강원도 평창군(120.2%), 가장 낮은 지역은 서울특별시 관악구(52.9%)로 나타났다. 재고주택 비중이 전국 229개 시군구의 1사분위 이하인 시군구는 57개이며, 서울에서 가장 많다. 서울은 재고주택 비중이 낮고, 순이동률, 주택매매거래량 비중 등 수요에 영향을 주는 변수들의 비중이 많아 주택가격 변동성이 커질 수 있는 유인이 강하다고 볼 수 있다. 이들 지역에 대해서는 주택공급과 함께 적절한 수요관리가 필요하다는 것을 시사한다.

표 3-19 | 재고주택 비중이 1사분위수 이하인 시군구의 현황

시도	시군구 개수	시도	시군구 개수
강원도	1	대전광역시	5
경기도	8	부산광역시	6
경상남도	1	서울특별시	24
경상북도	2	울산광역시	2
광주광역시	2		
대구광역시	6	계	57

주: 재고주택 비중 1사분위수 86.14% 이하인 시군구의 개수를 의미

자료: 연구진 작성

주택수급 상황을 나타내는 변수인 미분양 비중에 대한 지역별 현황을 살펴보면, 미분양 비중이 가장 높은 지역은 강원도 고성군(5.63%), 미분양이 없는 지역은 83개이다. 미분양 비중이 전국 229개 시군구의 1분위수 이하인 즉 미분양이 없는 시군구는 76개이며 서울이 가장 많다.

표 3-20 | 미분양 비중이 1사분위수 이하인 시군구의 현황

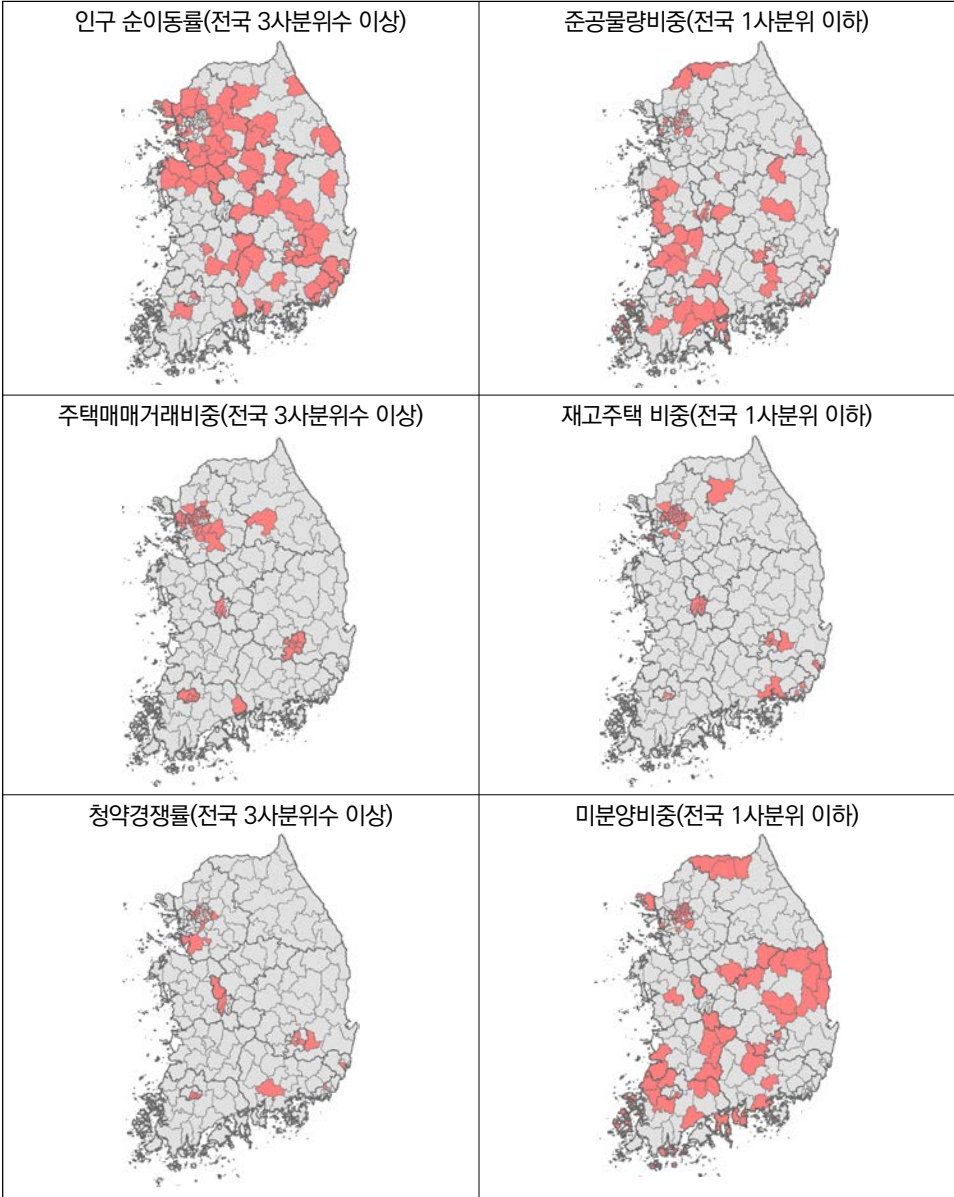
시도	시군구 개수	시도	시군구 개수
강원도	3	세종특별자치시	1
경기도	4	인천광역시	3
경상남도	4	전라남도	10
경상북도	11	전라북도	6
광주광역시	2	충청남도	2
대구광역시	4	충청북도	3
부산광역시	1		
서울특별시	22	계	76

주: 미분양 비중 1사분위수 0% 이하인 시군구의 개수를 의미

자료: 연구진 작성

이러한 6개 변수에 대한 분석 내용을 GIS를 이용하여 시각화하면 다음과 같다. 전국 사분위수 기준 이상이거나 이하인 지역을 붉은색으로 표현한 것이며, 분석단위는 전국 시군구이다. 즉 사분위수를 기준으로 순이동률, 주택매매거래 비중, 청약경쟁률은 위 사분위수(3사분위) 이상 지역, 준공물량 비중, 미분양 비중, 재고주택 비중은 아래사분위수(1사분위)보다 이하 지역으로 구분하여 이에 해당하는지를 분석하여 시군구별로 붉은색으로 표현하였다.

그림 3-4 | 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 지역요인의 시각화



주: 전국 사분위수 기준 위사분위수 이상이거나 아래사분위수 이하인 지역을 붉은색으로 표현한 것이며, 분석 단위는 전국 시군구임
 자료: 연구진 작성

전국 229개 시군구 지역의 시장 여건이 다음과 같이 변한다고 할 때 앞서 도출한 지역요인 6개 변수 중 지역별로 몇 개가 충족되는지를 시뮬레이션하였다. 시나리오는 1차 연구에서 전문가 조사를 통해 도출한 결과를 토대로 재고주택수가 증가하여 재고주택 비중이 증가하고, 준공물량이 감소하고, 연간주택거래가 감소하는 형태로 수행하였다. 단 1차 연구에서 언급되지 않은 변수인 순이동률, 청약경쟁률, 미분양 주택은 다음과 같이 방향성을 가정하였다. 순이동률은 현재 양(+)인 지역은 증가하고, 음(-)인 지역은 감소하는 방향으로 설정하여 지역별 차이가 심화되는 것으로 가정하고, 청약경쟁률은 아파트 선호 현상이 지속되어 높아지는 것으로 가정하였다. 그리고 미분양 주택 비중은 현재 수준이 그대로 유지된다고 가정하였다.

표 3-21 | 지역 부동산시장 여건 변화 분석 시나리오

구 분		미래 부동산시장 모습 (현재 대비 증/감)
1차 연구 결과	재고주택 수(호)	(▲)
	준공물량(호)	(▼)
	연간주택거래(%)	(▼)

자료: 1차 연구인 이수옥, 박천규 외 2018, 107에서 도출한 결과를 토대로 설정



구 분	미래 주택시장 모습	비고
순이동률 (순이동자 수/인구)	지역별 차이 심화	- 순이동자 수: 지역별 과거 추세 반영 - 인구 수: 장래인구추계 결과 참조
주택매매거래 비중 (주택매매거래량/재고주택 수)	감소	- 주택거래량: 1차 연구 결과 참조 - 재고주택 수: 1차 연구 결과 참조
청약경쟁률	증가	- 신규주택 수요 및 아파트 선호 현상 증가 가정
준공물량 비중 (준공물량/일반가구 수)	감소	- 준공물량: 1차 연구 결과 참조 - 가구 수: 장래가구추계 결과 참조
재고주택 비중 (재고주택 수/일반가구 수)	증가	- 재고주택 수: 1차 연구 결과 참조 - 가구 수: 장래가구추계 결과 참조
미분양 비중 (미분양 물량/재고주택 수)	유지	-

자료: 연구진 작성

변화정도는 각 변수의 표준편차를 중심으로 시나리오1은 1표준편차, 시나리오2는 2표준편차, 시나리오3은 3표준편차 변화되는 것으로 가정하여 시뮬레이션하였다.

표 3-22 | 부동산시장 여건 변화 시나리오 설정

구 분	부동산시장 여건변화		
	시나리오 1	시나리오 2	시나리오 3
순이동률(%)	베이스라인(비교기준)인 2018년 대비 ±1σ 변화	베이스라인(비교기준)인 2018년 대비 ±2σ 변화	베이스라인(비교기준)인 2018년 대비 ±3σ 변화
주택매매거래 비중(%)			
청약경쟁률			
준공물량 비중(%)			
미분양 비중(%)			
재고주택 비중(%)			

자료: 연구진 작성

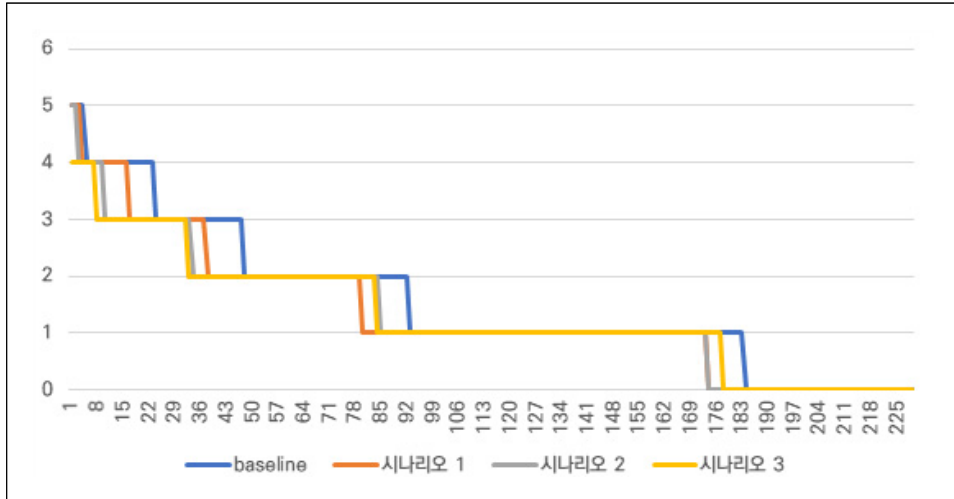
시뮬레이션을 통해 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 지역요인 6개 중 시군구별로 얼마나 충족되는지를 살펴보았다. 충족기준은 앞에서 제시한 <표 3-14>의 2018년의 사분위수이다. 즉 예를 들어 어느 특정지역의 순이동률, 주택매매거래 비중, 청약경쟁률이 2018년 전국 3사분위수보다 높고, 준공물량 비중, 미분양 비중, 재고주택 비중이 2018년 전국 1사분위수보다 낮으면 6개 요인을 모두 충족하는 지역으로 분류된다.

전국 모든 시군구를 대상으로 살펴본 결과는 다음과 같다. 분석결과 <그림 3-13>에서 보는 것과 같이 점차 베이스라인(비교기준) 대비 여러 요인을 이상을 충족하는 지역이 점차 줄어드는 것으로 나타났다. 베이스라인(비교기준)의 평균 충족 개수는 1.52이며, 시나리오3의 평균 충족 개수는 1.31로 나타났다. 앞으로 부동산시장 여건 변화에 따라 전반적으로 부동산시장의 변동성을 줄어들겠지만 지역별 차별성은 심화될 것이라고 해석할 수 있다.

이러한 결과를 토대로 앞으로 부동산시장의 차별화에 대한 지역별 맞춤형 정책시행은 더욱 중요한 정책과제가 될 것으로 예상되며, 국지적인 부동산시장의 변동 위험을 줄이기 위한 정책시행이 필요할 것으로 판단된다. 그리고 침체되는 지역도 발생할 가

능성도 있으므로 이에 대한 정책적 관심도 필요할 것으로 판단된다.

그림 3-5 | 부동산시장 변동성에 영향을 미치는 지역요인의 시군구별 총족 개수(2018년 대비)



자료: 연구진 작성

4. 부동산시장에 대한 동태적 전망과 시나리오 분석

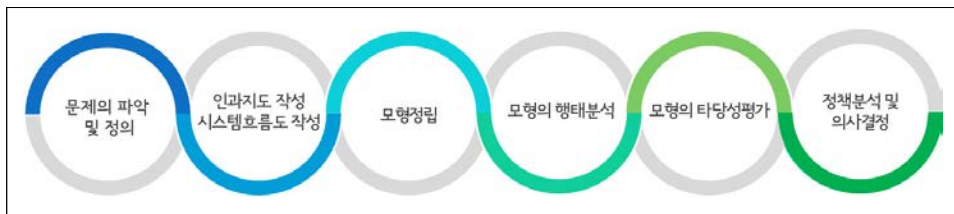
1) 분석방법

1차 연구를 통해 도출된 각 분야별 주요 변수와 그 영향구조를 고려하여, 동태적이고 순환적 인과관계(Circular Causality) 관점을 기초로 인과지도를 작성하고 미래 부동산시장에 영향을 미치는 변수들을 이용한 시스템다이내믹스 모형을 구축하였다. 부동산시장에 영향을 미치는 주요 변수들을 선별하고, 부동산시장을 둘러싼 여러 환경변화가 부동산시장에 어떠한 영향을 미치는 지를 시뮬레이션하여 정책목표를 달성하기 위한 주요 시사점을 도출하고자 한다.

시스템다이내믹스 모형은 다층적이고 상호복합적인 사회적 변수를 논리적으로 재구

성하여 현실 사회와 유사하게 구현함으로써 현실에서 생각할 수 있는 가설들을 모의실험 할 수 있다는 특징이 있다. 시스템다이내믹스 모형을 구축할 때, 시스템을 구성하고 있는 각 요소들이 미치는 영향에 대해 정확히 파악하는 것이 가장 중요하며, 문제의 파악 및 정의, 인과지도 작성, 시스템 흐름도 작성, 모형정립, 모형의 행태분석, 모형의 타당성 평가, 정책분석 및 의사결정 등 7단계로 구분된다(조운숙 외, 2016).

그림 3-6 | 시스템 다이내믹스 모형의 정립 절차



자료: 조운숙 외 2016, 63을 참고하여 작성

2) 인과지도 및 저장-유량 흐름도

미래 부동산시장 분석을 위한 시스템다이내믹스 모형 구축을 위해 우선 수요와 공급을 중심으로 한 주택가격 모형에 주안을 두고 인과지도를 작성하고 모형을 구축하였다. 본 연구에서는 수요측면의 주요 요인으로 유효수요를 결정하는 주요 수단인 주택구매력에 초점을 두었다. 주택구매력(housing affordability)이 주택시장에 미치는 영향에 대해 언급한 대표적인 선행연구로는 Tsai(2013)가 있으며, 주택가격 상승이 주택담보대출 상환액을 증가를 초래하여 주택구매력을 약화시키고 자가주택에 대한 수요를 감소시킨다고 분석하였다. 주택구매력은 가구소득을 기반으로 주택구입 또는 임차에 필요한 자금을 조달할 수 있는 능력으로 측정될 수 있으며⁵⁾, 가구의 소득이나 자산 수준 변화, 주택금융 관련 주요 변수들의 영향을 측정하고 주택 유효수요를 분석하는

5) 주택구매력을 측정하는 대표적인 지표로는 “중간 정도 소득을 가진 가구가 금융기관으로부터 일정 수준의 대출을 받아 중간가격 정도 주택을 구입한다고 가정할 때 현재 소득으로 대출원리금 상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력”을 나타내는 HAI(Housing Affordability Index)가 있다.(김성우 외, 2016)

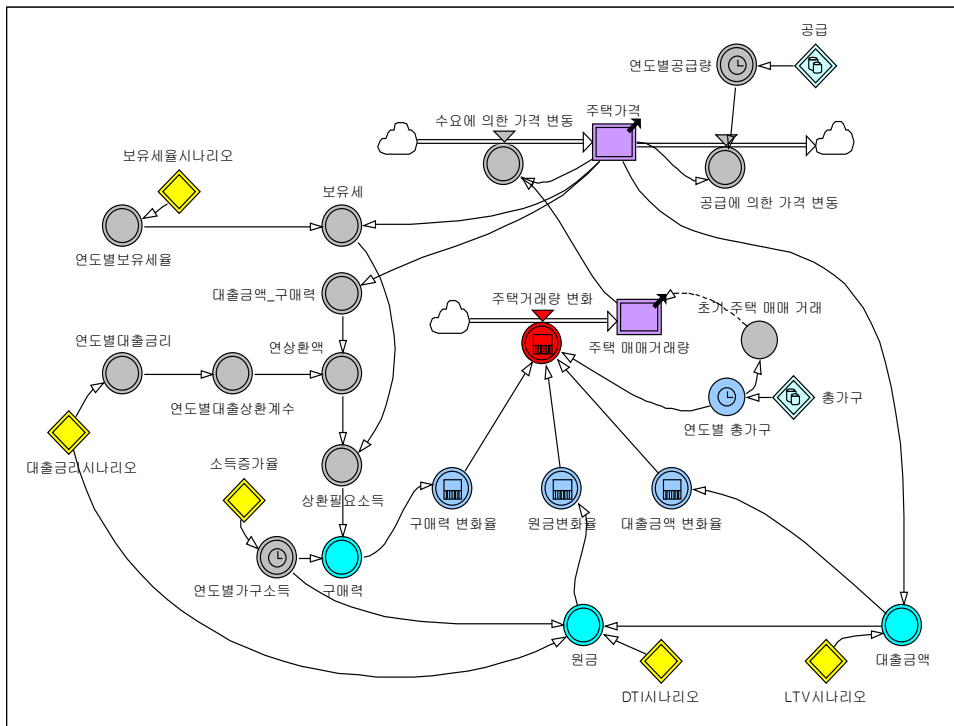
데 유용한 변수가 된다.

부동산시장은 기본적으로 수요와 공급에 의해 움직이므로 수요와 공급에 따른 주택가격의 움직임을 시뮬레이션 할 수 있는 모형을 구상하고자 하였다. 특히 수요의 경우 주택구매력과 인구와의 관계를 통해 분석하며, 공급의 경우 최근 중요한 정책변수로 인식되는 바, 이는 외생화하여 분석하고자 하였다. 공급이 주택가격에 미치는 영향은 주거종합계획 등을 참고하여 중장기 신규주택수요 평균의 근사치인 40만호 내외(추세선)를 넘어설 경우 (-)효과, 그렇지 않을 경우 (+)효과가 있도록 설계하였으며, 영향력은 거시계량모형 등을 참고한 계수 값 적용하였다. 수요에 의한 변동은 소득, 금리 등이 영향을 미치는 구매력에 의해 움직이되, 주거종합계획의 주택수요 분석과 유사하게 가구수에 기반한 구매력의 영향력이 미치도록 설계하였으며, 구매력의 영향력은 주거실태조사를 이용하여 분석한 계수 값을 적용하였다. 또한, 가격상승 기대에 따른 수요변화는 구매력을 구성하는 한 요인인 담보금액에 따라 움직이도록 구성하였다. 즉, 주택가격이 높아져 담보능력이 좋아지면 (+)의 영향을 주고, 낮아지면 (-)효과가 나타나게 된다.

앞서 언급하였듯이, 본 연구에서 구축한 시스템다이나믹스 모형의 기본 틀은 주택가격이 수요에 의한 변동, 공급에 의한 변동에 영향을 받는 구조이며, 공급에 의한 변동은 주택준공을 외생화하여 처리하였다. 주택구매력은 소득, 이자율, LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율), 보유세, 주택가격 등에 영향을 받으며 이는 수요기반이라고 할 수 있는 가구수와 연동하여 구매수요로 실현된다. 즉, 소득이 상승하면 주택구매력이 상승하고, 이자율, 보유세, 주택가격이 상승하면 주택구매력이 감소하는 형태이며, 구매력을 통한 수요와 공급을 통해 결정된 주택가격은 다시 구매력에 영향을 미치는 구조로 설계하였다. 또한, 중요한 수요기반인 가구수와 결합하여 구매수요로 연결되어 가격에 영향을 미치도록 구상하였다. 주거종합계획에서 신규주택수요의 중요한 인자는 가구요인과 소득요인이라고 할 수 있기 때문에, 이를 감안하여 구매력과 인구 및 가구와의 관계를 통해 구매수요가 결정되도록 하는 분석을 마련하였으며, 여기서 가구수는 향후 인구 및 가구구조 변화에 따른 영향도 시뮬레이션 할 수 있도록 구상하였다. 위의 내용을 토대로 인과지도를 작성한 결과는 다음과 같다.

따라 변화하는 유량변수의 값에 영향을 받도록 설정하였다. 주택가격을 예로 들면 금년의 주택가격은 전년도 주택가격에 금년도 주택가격 상승요인과 금년도 주택가격 감소요인을 합산한 값으로 산출하였고, 주택구매력은 소득, 이자율, LTV(주택담보대출 비율), DTI(총부채상환비율), 보유세, 주택가격 등에 영향을 받으며, 본 연구에서는 한국감정원의 구매력지수 산정기준을 토대로 산식을 재구성하여 모형을 구축하였다. 본 모형은 미래의 소득 및 이자율 변화가 시장에 미치는 영향을 시뮬레이션 할 수 있고, LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율), 보유세 등 정책변화에 따른 시장영향을 시뮬레이션 할 수 있다.

그림 3-8 | 부동산시장 시나리오 분석을 위한 저장-유량 흐름도(stock-flow diagram)



주: ◆ - 상수(constant), ● - 보조변수(auxiliary), ■ - 레벨변수(level), ◇ - 엑셀인풋변수(상수),
 ⌚ - 시계열변수 전환, 🏠 - delay함수 적용
 자료: 연구진 작성

3) 시뮬레이션 모형 구축

(1) 베이스라인(비교기준) 분석

앞서 설계한 미래부동산시장 분석을 위한 인과지도 및 시스템다이나믹스 모형을 토대로 미래 베이스라인(비교기준) 분석을 수행하였다. 2018년 시작으로 2040년까지의 모형을 구성하였으며, 각 변수는 다음과 같이 설정하였다. 2019년 조정대상지역의 LTV(주택담보대출비율)·DTI(총부채상환비율) 기준(LTV 60%, DTI 50%)을 초기 값으로 설정하였으며, 이자율은 2018년 주택담보대출금리 4%, 보유세율 1억5천만~3억원 이하 주택 재산세율 0.25%, 가구소득 2018년 가계동향조사 소득 5분위 가구소득 3분위 값 406만원에서 매년 2%씩 증가하도록 구성하였다. 공급은 2018년 63.6만호 2019년 55.0만호, 2020년 50.0만호, 2021년 45.0만호 이후 2040년까지 42.0만호를 유지하는 흐름으로 초기값으로 설정하였다.

표 3-23 | 베이스라인(비교기준) 초기 변수 값

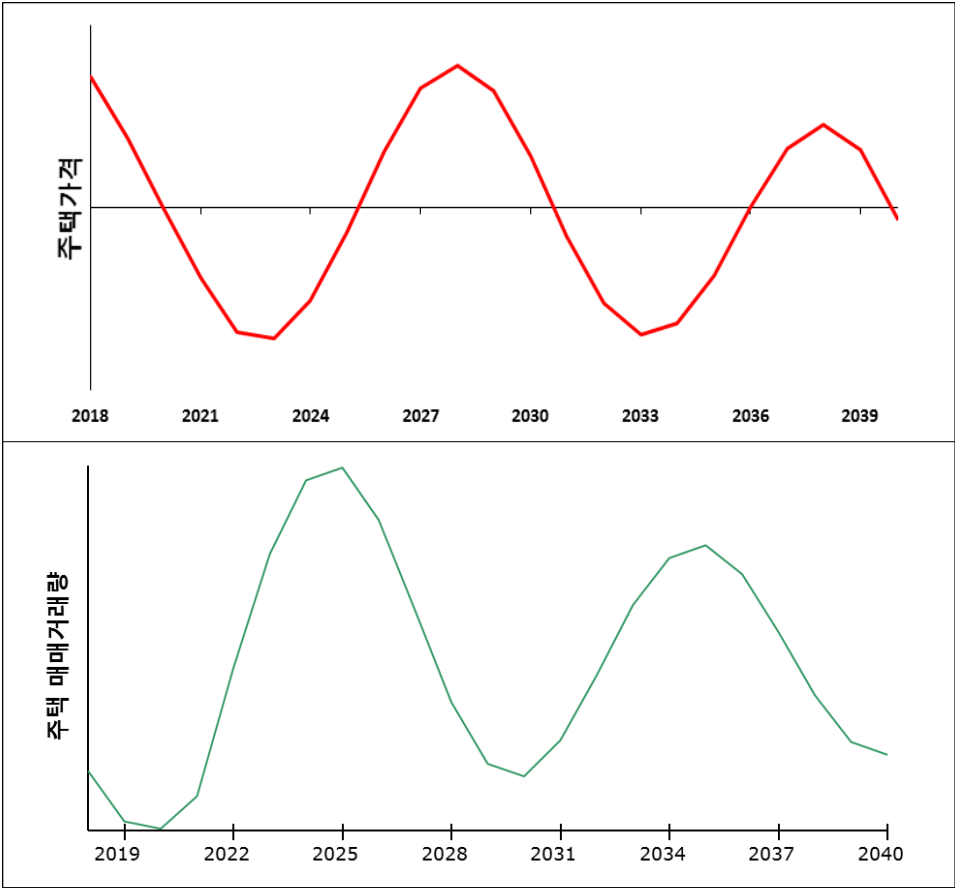
변수명	설명
LTV (주택담보대출비율)	60% (2019년 조정대상지역 LTV)
DTI (총부채상환비율)	50% (2019년 조정대상지역 DTI)
이자율	4% (2018년 주택담보대출 금리, 통계청)
보유세율	0.25%(1억5천만~3억원 이하 주택 재산세율)
가구소득	2018년 4,059천원(가계동향조사 소득 5분위 가구소득 3분위값) 이후 매년 2%씩 증가
공급	2018년 63.6만호, 2019년 55.0만호, 2020년 50.0만호 2021년 45.0만호 이후 42.0만호 유지

자료: 연구진 작성

베이스라인(비교기준) 분석결과, 2018~2040년의 주택가격과 주택거래량은 다음과 같이 순환하는 추세를 보일 것으로 설정되었다. 주택가격은 2018~2022년까지 하강,

2023~2029년까지 상승, 2030~2032년까지 하강, 2040년까지 상승하면서 2회 순환하는 국면을 보이고, 주택매매거래량은 2018~2020년까지 감소, 2021~2025년까지 증가, 2026~2030년까지 감소, 2031~2035년까지 증가, 이후 2040년까지 감소하는 추세를 보이는 것으로 설정되었다.

그림 3-9 | 베이스라인(비교기준) 분석 결과



주: 주택가격의 경우 HP-filter를 활용한 순환변동치임. 베이스라인(비교기준) 분석이며, 초기 변수 값 및 가정에 따라 결과는 달라질 수 있음.

자료: 연구진 작성

(2) 민감도 분석

시스템다이내믹스 모형은 여러 수식으로 구성되어 있으며, 객관적인 자료들뿐만 아니라 수식 또는 상수 도출이 어려움이 있는 자료의 경우 정성적인 값을 사용할 경우가 있기 때문에 모형의 불확실성이 발생할 가능성이 존재한다. 따라서 모형의 정확성과 타당성은 모형을 구성하는 척도의 정확도와 구조의 현실반영 정도로 평가가 되며, 정책의 변화에 따라 모형에 대한 반응 정도와 모형이 가지는 불확실성을 확인하기 위해 민감도 분석을 시행하게 된다. 민감도 분석은 시스템다이내믹스 모델에 사용되고 있는 상수에 대해 난수를 발생시켜 사용자가 임의로 지정한 횟수만큼 시뮬레이션을 수행한 후 그 결과를 확인하는 방법(이수욱 외, 2012)으로 본 연구에서 각 변수들의 분포설정은 정규분포(Normal Distribution: △)타입이 아닌 균일분포(Uniform Distribution: □)타입으로 구성하였다. 균등분포는 최소값과 최대값 사이에 있는 모든 값의 발생 가능성이 동일한 연속확률 분포로써, 구간상 모든 값이 동일한 확률로 발생하는 조건이 본 연구에 적합하므로 선택(한혁수 외, 2010)하였으며, 각 주요 변수의 최대값·최소값은 다음과 같다. 최대값은 초기값의 50%를 더한 값, 최소값은 초기값의 50%를 차감한 값으로 설정하였으며, 보유세율의 경우 우리나라가 다른 나라에 비해 낮은 점을 감안하여 최대값을 1%로 설정하였다.

표 3-24 | 민감도 분석 최대/최소값 설정

변수명	초기값	최소값	최대값
LTV(주택담보대출비율)	60%	30%	90%
DTI(총부채상환비율)	50%	25%	75%
이자율	4%	2%	6%
보유세율	0.25%	0.1%	1%

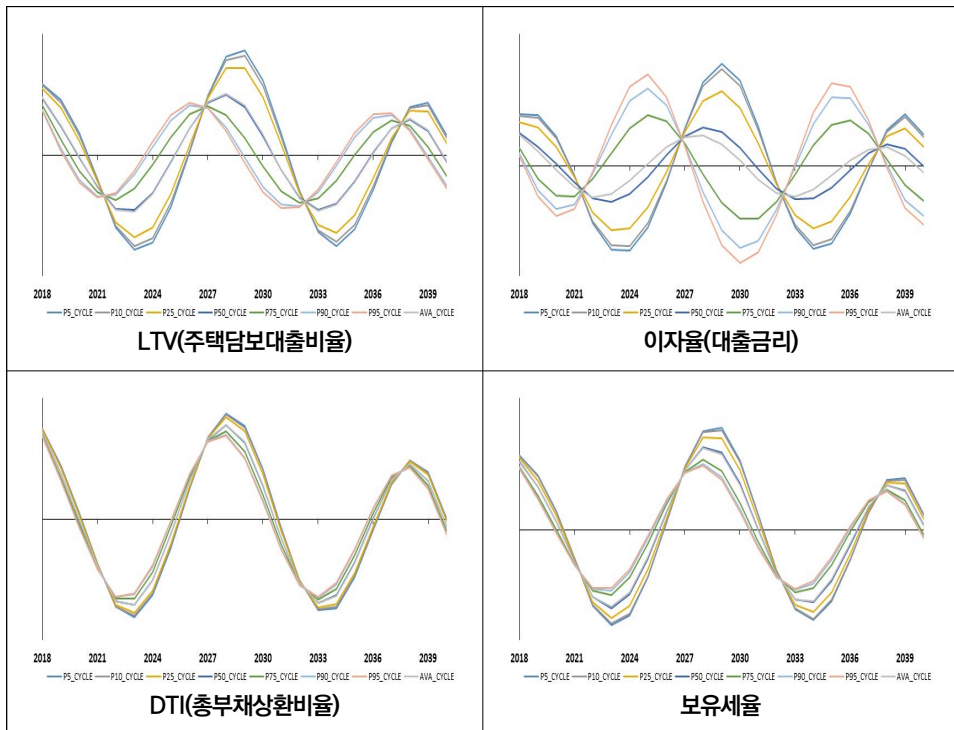
자료: 연구진 작성

본 연구의 민감도 분석의 기간은 모형의 분석기간인 2018~2040년까지로 구성하였으며, 몬테카를로(Monte-Carlo) 시뮬레이션 200회를 기준으로 5%, 10%, 25%,

50%, 75%, 90%, 95% 구간에서 나타나는 주택가격 및 주택거래에 대한 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율), 이자율, 보유세율 변동에 대해 민감도를 확인하였다. 그래프의 각 선은 각 구간에 사용된 변수가 200회로 설정한 시뮬레이션 횟수 중 해당 확률만큼 포함되어 있다는 것을 나타내며, 그래프의 폭이 넓을수록 변수의 민감도가 높다는 것을 의미한다.

주택가격의 민감도 분석결과 보유세율·DTI(총부채상환비율)의 민감도는 낮게 나타나는 것으로 나타났으며, LTV(주택담보대출비율), 이자율(대출금리) 등이 민감도가 높게 나타나는 것으로 확인하였다. 다만 민감도 분석 결과가 베이스라인(비교기준)의 형태와 크게 차이를 보이지 않기 때문에 모형이 안정적인 형태임을 확인할 수 있다.

그림 3-10 | 주요 변수들에 대한 주택가격의 민감도 분석 결과

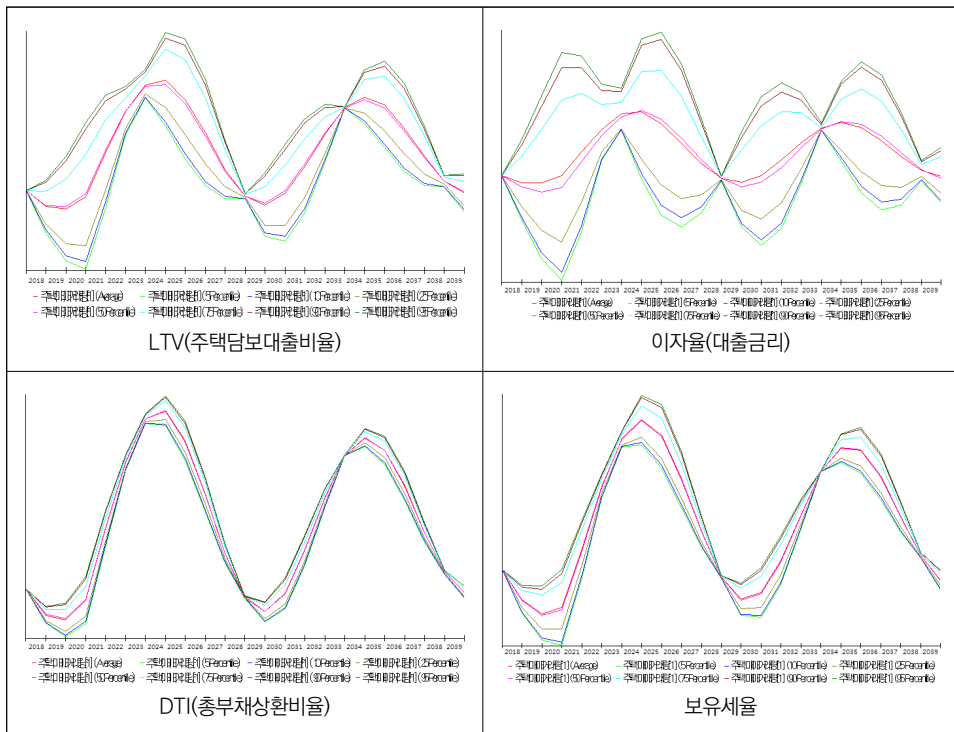


주: HP-filter를 활용한 순환변동치임. 초기 변수 값 및 가정에 따라 결과는 달라질 수 있음.

자료: 연구진 작성

주택거래량의 민감도 분석결과 주택가격과 비슷하게 LTV(주택담보대출비율), 이자율(대출금리)의 민감도가 높은 것으로 나타났으며, 보유세율과 DTI(총부채상환비율)는 낮은 수준으로 나타났다. 대출금리는 주택가격보다 그래프의 폭이 더 넓게 나타나면서 민감도가 더 높은 것으로 확인되었다. 민감도 분석결과 변수들이 무작위로 변화하여도 민감도 분석의 패턴이 일정한 것으로 미루어 모형의 적절성이 확보된 것으로 확인되었다. LTV(주택담보대출비율), 이자율의 민감도가 높아 주택금융, 유동성과 관련된 정책이 시장변동과 관련하여 매우 중요한 요소임을 알 수 있다.

그림 3-11 | 주요 변수들에 대한 주택거래량의 민감도 분석 결과



주: 초기 변수 값 및 가정에 따라 결과는 달라질 수 있음

자료: 연구진 작성

(3) 시나리오 분석

주택구매력의 결정요인인 소득, 이자율, LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율), 보유세율 등의 변화(강화·상승 또는 완화·하강)와 공급의 변화에 따라 부동산 시장의 주택가격과 거래에 미치는 영향에 대한 시뮬레이션을 수행하였다. 각 시나리오의 방향은 베이스라인(비교기준) 초기값의 $\pm 50\%$ 수준으로 설정하였으며, 보유세율의 초기값이 낮기 때문에 상승 1%, 하락 0.1%로 구성하였다.

표 3-25 | 시나리오 설정

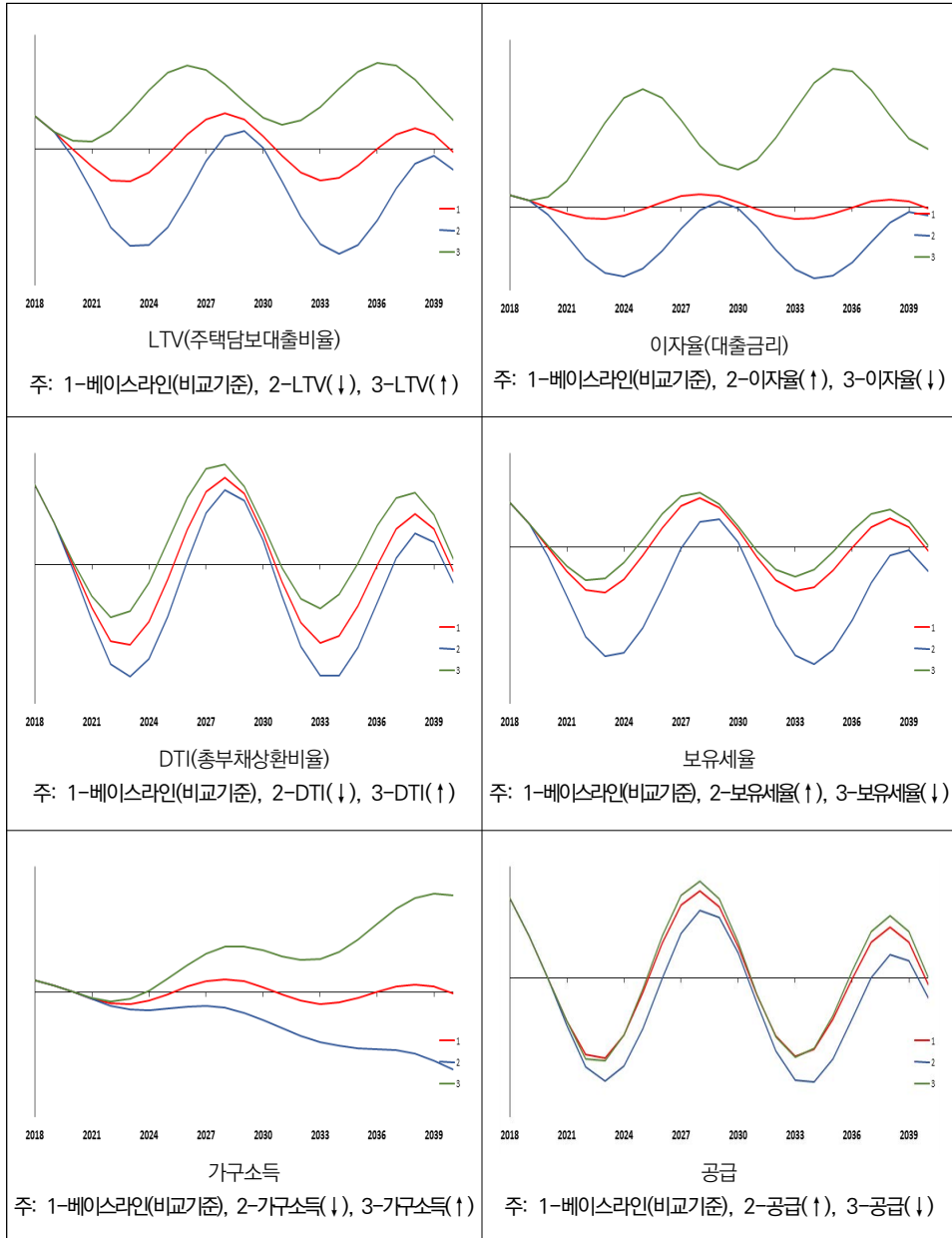
변수명	베이스라인(비교기준)	시나리오 방향	
LTV (주택담보대출비율)	60%	(-)영향	30%
		(+)영향	90%
DTI (총부채상환비율)	50%	(-)영향	25%
		(+)영향	75%
이자율	4%	(-)영향	6%
		(+)영향	2%
보유세율	0.25%	(-)영향	1%
		(+)영향	0.1%
가구소득	4,059천원 이후 2%씩 증가	(+)영향	3%씩 증가
		(-)영향	1%씩 증가
공급	2018년 63.6만호, 2019년 55.0만호, 2020년 50.0만호 2021년 45.0만호 이후 42.0만호 유지	(-)영향	2020년부터 55.0만호 유지
		(+)영향	2022년부터 40.0만호 유지

주: 시나리오 방향은 이론 및 경험적으로 예상되는 주택가격 및 거래에 미치는 방향을 의미

자료: 연구진 작성

시나리오 분석결과는 베이스라인(비교기준)과 비교하기 위해 시나리오 값에서 베이스라인(비교기준)의 추세 값을 차감하여 제시하였다. 주택가격의 시나리오 분석 결과는 경험적으로 예상되는 방향으로 도출되었으며, LTV(주택담보대출비율), 이자율, 가구소득의 변화 시나리오에 민감하게 반응하고, 이자율 하락, LTV(주택담보대출비율) 상승의 시나리오는 주택가격 순환흐름을 앞당기는 효과가 상대적으로 큰 것으로 분석되었다. 시나리오 추정 값, 즉 베이스라인(비교기준)의 추세 값을 차감하지 않은 값의 표준편차를 분석해보면, DTI(총부채상환비율) 하락, 보유세율 상승, 가구소득 감소, 공급 증가 시나리오가 주택가격의 표준편차를 줄이는 것으로 나타났다.

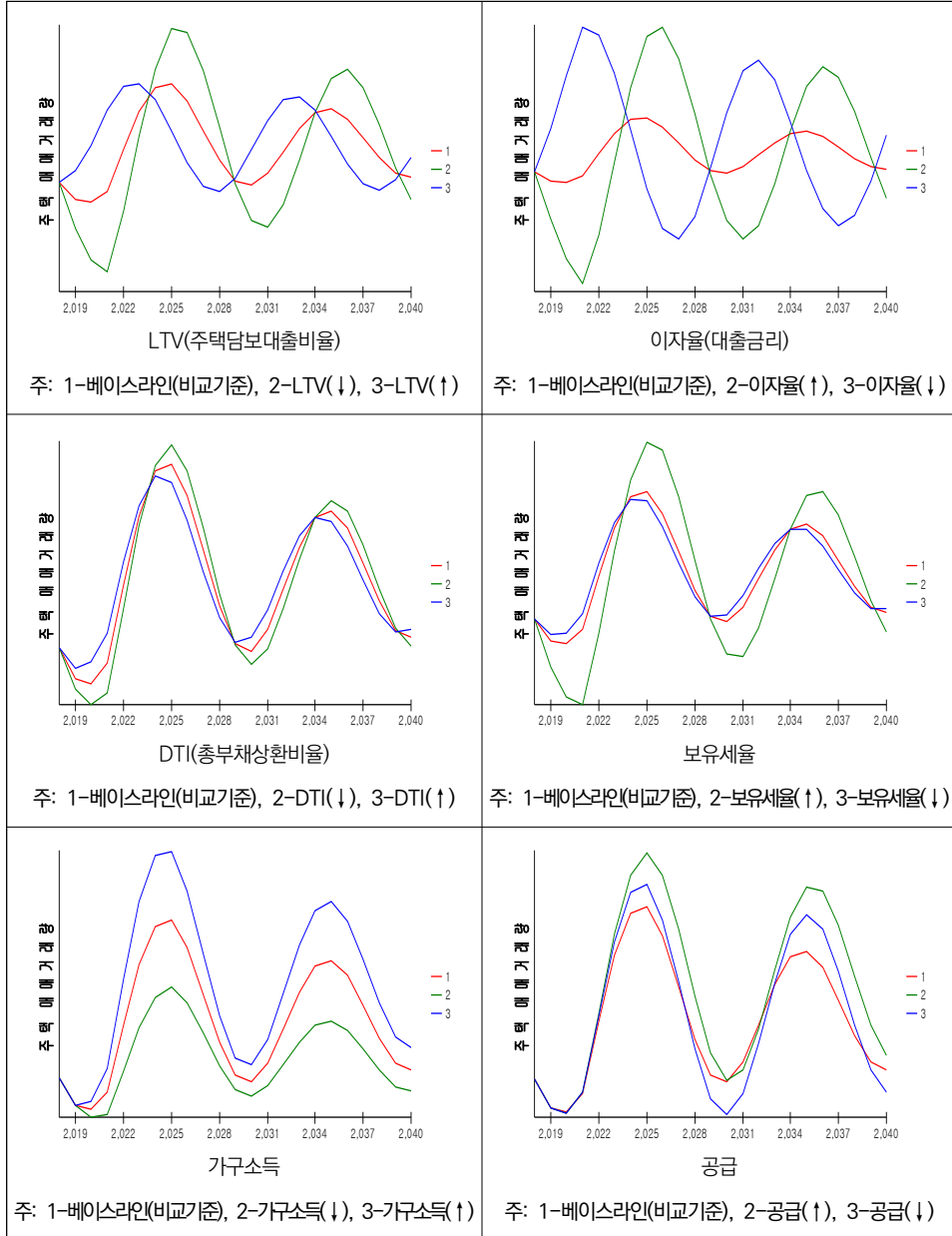
그림 3-12 | 시나리오 분석결과(주택가격)



주: 비교분석을 위해 시나리오는 베이스라인(비교기준)의 추세 값을 차감하여 제시한 것이며, 초기 변수 값 및 가정에 따라 결과는 달라질 수 있음

자료: 연구진 작성

그림 3-13 | 시나리오 분석결과(주택매매거래량)



주: 초기 변수 값 및 가정에 따라 결과는 달라질 수 있음
 자료: 연구진 작성

주택매매거래량의 시나리오 분석 결과는 경험적으로 예상되는 방향으로 도출되었으며, LTV(주택담보대출비율), 이자율, 보유세율, 가구소득의 변화 시나리오에 민감하게 반응하고, 주택가격과 마찬가지로 이자율 하락, LTV(주택담보대출비율) 상승의 시나리오는 주택매매거래량의 순환흐름을 앞당기는 효과가 상대적으로 큰 것으로 분석되었다. 단 이 분석은 개별 변수에 대한 시나리오 분석으로 각 변수들이 중첩될 경우 그 결과는 달라질 수 있을 것이다.

5. 종합 및 시사점

먼저 미래 부동산시장 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석과 관련된 시사점을 도출한 결과는 다음과 같다. 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화에 대한 정책 대응이 필요하다. 시나리오 분석 결과 앞으로 지속될 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화는 상대적으로 공공부문의 지원과 규제 등을 의미하는 공공성의 중요도를 높이는 것으로 나타났다. 즉 이들 이슈에 대응한 정부 등 공공부문의 역할이 중요해진다는 것을 의미한다. 그리고 소득정체, 소득 및 자산 양극화와 같은 트렌드도 공공성, 시장성, 편의성 중 상대적으로 공공성의 중요도를 높이는 것으로 분석되어 이에 대한 정책적 대응도 매우 중요해질 것으로 판단된다. 한편 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경 에너지 수요 증가와 같은 트렌드는 상대적으로 편의성의 중요도를 높이는 것으로 분석되었다. 이는 주택의 구조와 성능에 지대한 영향을 미칠 것으로 예상되며 정책적으로 이러한 산업과 기술이 발전할 수 있는 토대를 마련하는 것이 매우 중요할 것으로 보인다. 부동산시장 미래상에 대응한 정책방안 고려 시 앞서 언급한 내용을 최대한 감안하여 정책방안을 수립할 필요가 있다.

부동산시장 전망과 변동성과 관련된 시사점을 도출한 결과는 다음과 같다. 먼저 시계열 분석결과 부동산시장 변동성에 전국의 경우 주택공급, 서울의 경우 주택수요(주택매매거래)가 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나 전국적으로는 주택공급의 관리가

더욱 중요하고, 서울과 같이 수요가 많은 지역의 경우 부동산시장의 변동성을 줄이기 위해 주택공급과 함께 적절한 수요관리가 병행될 필요가 있다고 여겨진다. 전국과 서울의 시장 변동성에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 변수가 상이하여 지역별로 정책이 차별화되어야 하고 지역 상황에 맞게 시행되어야 한다는 것을 알 수 있었다.

부동산시장 변동성에 대한 지역 분석결과 지역의 공급상황을 보여주는 인구, 주택거래, 청약경쟁률, 공급측면에서 준공물량, 주택보급률, 미분양 등이 부동산시장 변동성에 영향을 주는 중요한 지역 요인으로 도출되었다. 앞으로 부동산시장 여건변화로 부동산시장의 변동성을 증가시키는 요인들을 충족시키는 지역들이 점차 줄어, 전반적으로 부동산시장의 변동성은 줄어들겠지만 지역별 차별화 현상은 심화될 것으로 예상된다. 부동산시장 차별화에 대한 지역별 맞춤형 정책시행이 더욱 중요한 과제가 될 것으로 예상되므로 국지적인 부동산시장 변동 위험 지역에 대한 정책시행, 침체가 예상되는 지역에 대한 정책적 관심이 요구된다.

시스템다이나믹스 모형을 이용하여 중장기 부동산시장을 전망하고 시뮬레이션한 결과를 보면, 저성장으로 인한 소득감소는 수요 감소요인이거나, 유동성 증가는 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용할 것으로 전망된다. 소득이 정체하여 주택구매력이 저하된 상태에서의 주택가격 상승과 변동성 증가는 여러 부작용을 양산시킬 우려가 있다. 시나리오 분석에서 주택가격에 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율)와 같이 정책에 의해 영향을 많이 받는 변수 이외 이자율에 대한 민감도가 높다. 특히 이자율 하락, LTV(주택담보대출비율) 상승의 시나리오는 주택가격 순환흐름을 앞당기는 효과가 상대적으로 큰 것으로 분석되었다. 저금리 상황에서 대내외 여건에 따라 금리가 하락하고 있는 상황에서 금융시장과 관련된 유동성 관리가 매우 중요한 정책목표라고 할 수 있다.

그리고 시나리오 분석에서 DTI(총부채상환비율) 하락, 보유세율 상승, 공급 증가 시나리오가 주택가격의 표준편차 즉 변동성을 줄이는 것으로 나타나 부동산시장 안정과 변동성 관리를 위해 이러한 정책변수의 중요성이 높아질 것으로 예상된다. 특히 그간 학계 등에서 논의되어온 거래세 완화, 보유세 강화라는 기조가 중요한 정책과제가

될 것으로 예상된다. 이와 관련하여 부동산 보유세의 과표가 되는 공시가격의 지역별, 유형별 현실화율 등 형평성을 제고하여 보유세 개편 시 발생할 수 있는 여러 문제점을 사전적으로 해소할 수 있는 방안 마련과 함께 지역경제가 부동산시장에 미치는 영향이 커지고 있으므로 고용 및 산업 위기가 발생한 지역에 대한 탄력적 운영 등 보완장치도 함께 고민할 필요가 있겠다. 그리고 시계열분석 결과, 주택가격 변동성을 과거 평균이하로 줄일 수 있는 주택공급량은 38~39만호 이상으로 나타났다. 이에 근거하여 준공 기준 40만호 내외에서 큰 변동 없이 주택공급이 이루어질 수 있도록 시장을 모니터링 하되 지속적으로 인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요 변화 등을 감안한 적정 주택 공급량 분석이 요구된다.



4

CHAPTER

부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안

- 1. 정책제안의 기본틀 | 91
- 2. 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안 | 95
- 3. 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안 | 121

부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안

이 장에서는 연구의 주요내용과 분석결과를 바탕으로 미래 부동산시장의 안정적 시장관리를 위한 정책방안을 제시하였다. 이 연구에서 “부동산시장의 안정적 관리”란 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키고, 부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시장 변동성을 줄이는 것”으로 정의하였다. 이러한 개념에 기초하여 정책방안은 크게 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안, 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안으로 구분하여 제시하였다.

1. 정책제안의 기본틀

이 연구에서 1차 연구의 연장선상에서 부동산시장 미래상으로 기술하고, 미래 부동산시장 시나리오 분석 등을 수행하였다. 이를 토대로 미래 부동산시장의 안정적 관리를 위해 앞으로 우리가 준비해야 하는 것이 무엇인지를 토대로 정책방안을 정리하였다. 정책방안은 기존 문헌, 전문가 자문, 협동연구, 정책실무자와의 논의 등을 종합하여 제시하였다.

정책방안은 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안, 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안으로 크게 두 부분으로 구분하여 제시하였다. 전자는 이 연구에서 개념 정립한 부동산시장의 안정적 관리에서 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상”과 관련이 깊으며, 후자는 “부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시장 변동성을 줄이는 것”과 관련이 깊다.

이 연구에서 제시한 정책방안은 다음과 같으며, 정책방안 도출과정을 기술하면 다음

과 같다. 먼저 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안의 경우 상당수의 정책방안이 부동산시장의 미래상을 기술하는 과정에서 도출되었다. 부동산시장의 바람직한 미래상을 위해서는 앞으로 다양한 주거형태 등장에 대비하여 주택과 주거기준에 대한 개념 정립과 체계적 관리가 필요하다. 그리고 공동주택 중심의 주거문화 속에서 이웃 간의 갈등이 최소화된 커뮤니티 조성이 필요하며, 이를 위한 미래형 주거서비스 제공 기반을 조성해야한다. 또한 미래형 건축기술 적용 확대를 통해 부동산시장 미래상을 실현할 수 있는 관련 정책방안을 제시하였다. 미래부동산시장 시나리오 분석에서 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경 에너지 수요 증가와 같은 트렌드는 상대적으로 편의성의 중요도를 높이는 것으로 분석되어 정책적으로 이러한 산업과 기술이 발전할 수 있는 토대를 마련하는 것이 매우 중요하다고 판단된다.

부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안은 많은 부분 미래 부동산시장 시나리오 분석결과에서 도출하였다. 부동산시장을 큰 변동 없이 안정적으로 관리하기 위해서는 유동성 관리가 매우 중요하며, 관련 정책방안을 제시하였다. 그리고 지역별 양극화 현상은 심화될 것으로 예상됨에 따라 지역별 맞춤형 정책시행을 위한 정책방안을 제시하였다.

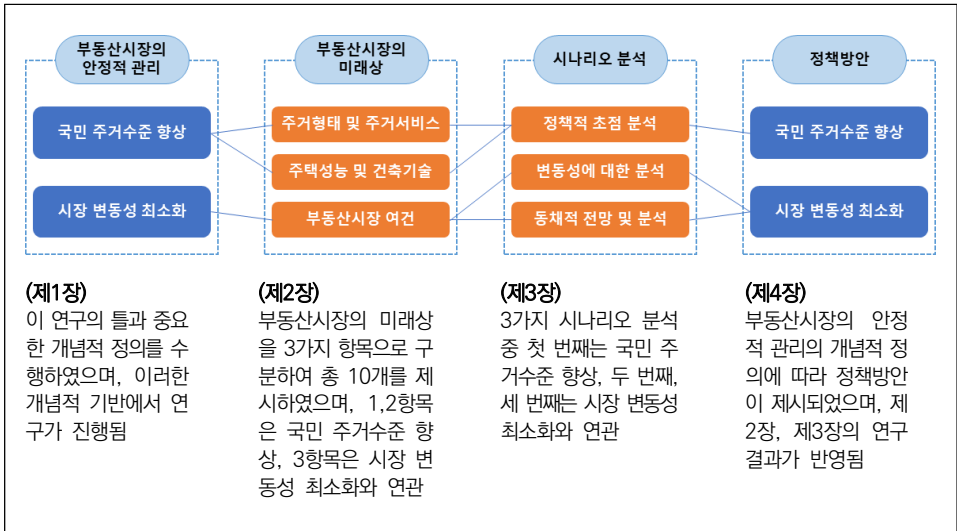
표 4-1 | 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책제안을 위한 기본틀

구분	주요 주제	연구결과의 연계성
국민 주거수준 향상을 위한 정책방안	주택의 개념 재정립	다양한 주거형태에 대응 필요(2장)
	주거기준의 개편 및 체계적 운영과 관리	
	미래형 주거서비스 제공 기반 마련	한국형 선진주거문화 조성 필요(2장)
	미래 건축기술 적용 확대	환경문제, 친환경 에너지 수요 증가 대응 필요(2장,3장)
부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안	유동성 관리 및 안정적 주택공급기반 마련	유동성 증가에 따른 시장변동 증가 대응 필요(3장)
	지역별 부동산시장 변동성 관리체계 마련	지역시장 차별화 심화에 대응 필요(3장)

자료: 연구진 작성

이러한 정책방안 도출과정을 연구보고서 장간의 연계도로 살펴보면 다음과 같다. 간략하게 설명하면 제1장에서 제시한 부동산시장 안정적 관리의 개념에 따라 이 연구가 진행되고 있다고 할 수 있다. 즉 제1장에서 이 연구에서 중요한 개념정의를 하였고, 이에 따라 부동산시장 미래상이 2장에서 제시되었다. 부동산시장 미래상 중 주거형태 및 주거서비스, 주택성능 및 건축기술은 부동산시장의 안정적 관리의 개념에서 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상”(이하 국민주거 향상)과 관련이 깊으며, 부동산시장 여건은 “부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시장 변동성을 줄이는 것”(이하 시장 변동성 최소화)과 관련이 깊다. 제3장에서 미래 부동산시장 시나리오 분석을 수행하였다. 시나리오 분석 중 트렌드에 대응한 정책적 초점 분석은 “국민주거 향상”, 변동성 및 동태적 전망과 분석은 “시장 변동성 최소화”에 방점을 둔 분석이다. 마지막 정책방안은 이 연구의 개념적 정의에 맞게 이 연구의 결과를 종합하여 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안, 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안으로 크게 두 부분으로 구분하여 제시하였다.

그림 4-1 | 정책방안 제시까지의 연구 부문간 연계과정



자료: 연구진 작성

표 4-2 | 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안

구분	정책방안	장단기 과제	관련 법령
국민 주거수준 향상을 위한 정책방안	주택의 개념 재정립 및 주택분류방식 간소화	장기	건축법 제2조, 주택법 제2조
	최저주거기준 개선	단기	주거기본법 제17조
	미래지향적 주거기준 도입: 유도(적정)주거기준	장기	주거기본법 제19조
	공유주거공간, 다중주택에 대한 주거기준 마련	지속	건축법 제2조
	주거기준의 체계적 운영 및 관리	장기	주거기본법 제19조
	비주택 해소를 위한 장기플랜 설정	지속	주택공급에 관한 규칙
	주거생활 서비스 운영방안	지속	주거기본법 제21조
	주거상담 및 정보제공 서비스 체계 구축	단기	주거기본법 제21조
	커뮤니티 활성화를 위한 주거서비스 다양화	지속	주거기본법 제22조
	모듈러주택 공급확대 기반	지속	주택법 제51조
	장수명주택 공급확대 기반	지속	주택법 38조, 주택법 시행령 45조
	제로에너지주택 공급확대 기반	지속	건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙
	스마트시티를 통한 주택과 첨단기술 결합	지속	스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률
부동산시장 변동성 관리를 위한 정책방안	채무조정 및 재융자를 통한 유동성 제약 완화	장기	행정지도 감독 규정
	생애최초, 무주택자에 대한 저리 모기지 공급	단기	행정지도 감독 규정
	주택금융규제 수단(LTV 등)을 통한 유동성 억제	단기	행정지도 감독 규정
	우회대출 등 주택금융규제 회피 방지	단기	행정지도 감독 규정
	정부보증 장기저축상품 개발을 통한 유동성 억제	지속	행정지도 감독 규정
	개발사업 보상금에 대한 유동성 억제	지속	토지보상법 제70조
	보유세 강화 및 부동산 공시가격의 현실화를 제고	지속	지방세법 제110조, 제111조
	실수요자에 대한 취득세 완화 및 탄력적 운영	지속	지방세법 제11조
	양도소득세 초과세 요건 강화 및 탄력적 운영	지속	소득세법 제91조
	다양한 택지공급 전략 수립	지속	택지개발촉진법
	주기적이고 지속적인 택지소요량 파악	지속	주거기본법 제5조, 택지개발업무처리지침
	비영리 주택조합의 활성화와 지원	장기	주택법 제11조
	세제혜택과 임대료 증액기준의 패키지화	지속	민간임대주택에 관한 특별법
	정비사업과 임대주택 공급과의 연계성 강화	지속	도시 및 주거환경정비법 제10조
	규제지역의 개편과 효율적 운영	단기	주택법 제63조, 소득세법 제104조의2
	부담능력을 고려한 주택수급 분석	지속	주거기본법 제5조, 주택법 제54조
	지역맞춤형 정책시행을 위한 지역구분 다양화	지속	주택법 제63조, 소득세법 제104조의2
	시뮬레이션 기반 지역부동산시장 모니터링	지속	주택법 제63조, 소득세법 제104조의2

자료: 연구진 작성

2. 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안

1) 주택의 개념 재정립

(1) 기본 방향

미래 부동산시장 전망에서 살펴보았듯이 인구 및 가구구조 변화에 따라 공유주택에 대한 수요 증가, 중소형주택에 대한 선호 확대, 빈집 개보수 및 활용 등의 추세는 앞으로도 가속화될 전망이다. 이러한 경향은 주택의 유형을 다양화시킬 뿐 아니라 기존에 주택으로 분류되지 않았던 건축물을 주거공간으로 활용하는 사례를 빈번하게 발생시킬 것이다. 현행법상에서 주택의 범주에 속하지 않는 건축물이 실질적으로 주택의 역할을 하게 됨으로서 이해관계자에게 불이익을 초래하거나 주택체계와 정책대상 불일치는 정책추진에 있어 걸림돌로 작용할 우려가 있다. 특히 1인가구의 주거대안으로 관심을 받고 있는 공유주택의 경우 현행법 상 주택으로 분류되지 않아 신규 공급, 개보수, 운영 과정에서 혼선을 빚고 있는 것이 사실이다. 따라서 점차 다양해지고 있고 주택유형과 주거생활의 변화를 고려하여 주택의 개념을 재정립할 필요가 있다. 재정립될 주택의 개념은 궁극적으로 미래 변화될 주택유형과 주거형태를 포괄하는 범위로 설정되어야 할 것이다.

더불어 주택의 분류기준에 대한 정비도 필요할 것으로 보인다. 현재 주택은 크게 단독주택과 공동주택의 2가지 형태로 구분되는데 그 분류 기준이 통일되거나 체계화되어 있지 않은 것으로 파악된다. 예를 들어, 단독주택과 공동주택의 구분 기준은 소유권 유무로 단독주택은 1인이 건축물을 소유한 것이고 공동주택은 구분된 세대별로 소유권을 가지고 있는 것으로 이해된다. 그런데 기숙사의 경우는 공동주택에 속하지만 소유권 기준에는 부합하지 않는다. 또한 단독주택에 속하는 다중주택과 다가구 주택은 소유권 유무가 아닌 주거형태의 독립성을 기준으로 구분하고 있어 분류기준도 상이하며 구분 자체도 명확하지 않다. 이러한 분류체계는 이용자에게 혼란을 초래할 뿐 아니라 주택관련 통계자료 생산에도 일관성이 결여되는 문제를 야기할 가능성이 있다. 그러므

로 주택의 개념을 재정립함과 동시에 주택 분류체계를 단순·명확히 하여 우리나라 주택분류체계를 개선할 필요가 있다.

(2) 주택개념 정립 방안

□ 주택개념 정립을 위한 기반 마련

먼저 법적 안정성을 감안한 점진적인 접근이 필요하다. 현행법에서 정의하고 있는 주택은 물리적 공간으로서의 건축물을 의미하는 것으로 소유권 유무에 기반을 둔 개념이라 할 수 있다. 이런 주택의 개념은 주거의 개념까지를 포괄하는 방식으로 변화될 것이며 분류체계도 이에 맞춰 개선되어야 할 것으로 보인다. 그런데 우리나라의 경우 주택의 유형이 세법 등의 타 법률과 밀접하게 관련되어 있어 주택의 개념과 분류체계에 대한 급격한 변화는 사회적 혼란을 초래할 가능성이 있다. 그러므로 장기적 관점에서 주택의 개념을 재정립해 나가되, 타 법률과의 관계에 대한 선행적 검토와 법적 안정성을 감안한 점진적 접근이 이루어져야 할 것이다.

또한 미래 주택유형 및 주거형태 변화에 대한 기초자료를 마련할 필요가 있다. 최근 가구의 형태가 다양해지면서 주거 및 주택의 유형도 다변화되고 있으나 관련 현황 파악을 위한 기초자료는 전무한 상황이다. 예를 들어, 1인가구의 증가추세가 뚜렷해지면서 공유주거라는 새로운 형태의 주거유형이 만들어지고 있다. 그러나 이러한 주택에 거주하는 가구수, 공급자 정보 및 공급현황, 공유공간의 종류 및 면적 등에 대한 정보는 구득이 불가능하며 연구자들이 개별적으로 설문조사 등을 통해 파악하고 있는 것이 전부이다. 정부가 사회·경제적 변화에 선제적으로 대응하기 위한 주택정책을 수립하기 위해서는 변화하고 있는 주택유형 및 주거형태에 대한 객관적 자료를 바탕으로 현황 파악과 발생가능한 문제점에 대한 고찰이 면밀히 이루어져야 할 것이다.

□ 주택분류방식의 간소화

현재의 복잡하고 다양한 주택분류 방식을 기능이나 용도를 고려한 분류방식으로 간

소화할 필요가 있다. 현재의 법체계 상 소유의 개념을 활용한 주택분류체계를 유지하는 것은 불가피할 것으로 판단되나 실질적으로 의미가 없는 주택의 분류는 주택기능이나 형태, 용도를 중심으로 통합화하는 방안을 고려해볼 수 있을 것이다. 예를 들어, 다가구주택은 단독주택으로 분류되고 연립주택과 다세대주택은 공동주택으로 분류되고 있는데 실질적으로 그 건축물의 기능과 이용형태는 유사한 것으로 볼 수 있다. 해외의 경우, 우리나라와 같이 세분화되고 복잡하게 주택을 분류하기보다 용도나 수립목적 등을 중심으로 포괄적인 범주에서 주택을 정의하고 있는 것이 일반적이다. 일본은 용도를 기준으로 주거전용 건축물과 복합기능형주택(겸용주택)으로 구분하고 있고 미국은 수립목적이나 대상에 따라 단독주택과 집합주택으로 구분하고 있기는 하지만 실질적으로 연방법이나 주법 등에서 주택을 유형화하는 사례는 많지 않은 것으로 나타나고 있다(국토해양부, 2008). 따라서 주택의 개념 정립 시 주택의 유형을 포괄하되, 간소화된 기준을 중심으로 주택을 분류할 수 있도록 하여 공급자가 아닌 수요자 중심의 접근방식을 적용하여야 할 것이다.

2) 주거기준의 개편 및 체계적 운영과 관리

(1) 기본 방향

주택의 개념 재정립과 함께 주택정책이 추구해야하는 궁극적인 지향점 중 하나는 주거의 질적 수준 향상이라 할 수 있다. 가까운 일본의 경우 주택보급률이 100%를 넘어서고 공가비율이 증가하면서 주택정책의 초점이 주택의 양적공급에서 주거환경 향상으로 옮겨가기 시작했다. 우리나라도 2015년 주거기본법을 제정하면서 주택정책의 패러다임을 주택의 물리적 공급 확대에서 주거복지 향상으로 전환하기에 이르렀다. 앞으로도 주거의 질적 수준 향상에 대한 요구는 지속적으로 증가할 것이다. 그런데 주거의 질적 수준을 확보하는데 있어 가장 중요한 사항은 주거의 질적 수준을 평가하고 관리할 수 있는 기준을 마련하는 것이라 할 수 있다. 우리도 인간다운 삶을 살기 위해 필요한 최소한의 주거면적과 시설 등에 대한 기준을 마련하고 최저주거기준 미달가구 비율을

주요 정책지표로 선정하여 정책적으로 관리·지원해 오고 있다. 하지만 공유주택과 같이 새로운 유형에 대한 주거기준의 마련 및 평균적 주거수준 향상을 도모할 수 있는 기준 도입에 대한 목소리가 높아지고 있다. 따라서 미래지향적인 주거기준 도입을 통해 주택시장의 변화에 선도적으로 대응할 수 있는 정책 기초를 마련해야 할 것이다. 더불어 시장에서 공급되는 주택이 주거기준을 만족하도록 유도하고 열악한 주거환경을 개선하기 위해서는 체계적인 운영·관리 방안 및 지원체계 마련이 필요하다.

(2) 주거기준 개편 및 운영·관리 방안

□ 최저주거기준의 지속적인 개선

2004년 제정된 최저주거기준은 인간다운 삶을 영위하기 위해 필요한 최소한의 주거수준으로 면적 및 방수기준, 필수적인 시설기준, 구조·성능·환경기준으로 구성되어 있다. 최저주거기준의 구성요소는 영국이나 일본 등의 사례에 비추어 볼 때 적절히 구성되어 있는 것으로 보이나 주거의 질적 요소를 실질적으로 반영하고 있지 못하다는 측면에서 보완이 필요한 상황이다. 특히 영국의 경우 주택의 구조적 안정성과 채광, 난방, 환기 등의 환경적 요소도 중요한 주거기준으로 평가하고 있으며 주거수준 측정에도 실질적으로 반영하고 있다. 그러나 우리나라는 최저주거기준에서 질적 수준에 대한 요소를 선언적으로 담고 있기는 하지만, 실질적으로 조사와 측정이 어려운 한계점을 가지고 있다. 따라서 최저주거기준이 주거의 질적 수준까지를 실질적으로 포함하기 위해서는 영국과 같이 주택의 구조, 성능, 환경 항목까지를 반영하도록 최저주거기준을 지속적으로 개선해 나가야 할 것이다.

□ 미래지향적 주거기준 도입: 유도(적정)주거기준

최저주거기준과 달리 국민들의 평균적인 주거수준을 측정하고 주거수준의 향상을 도모하기 위해서 유도(적정)주거기준의 도입이 필요할 것으로 보인다. 즉, 최저주거기준은 주거수준의 하한을 의미한다면 유도(적정)주거기준은 정책이 추구해야 할 평균적 주

거수준의 목표라 할 수 있다. 우리나라도 주거기본법이 제정되면서 유도(적정)주거기준을 설정·공고할 수 있도록 되어 그 법적 기틀은 마련되어 있다고 볼 수 있고 유도(적정)주거기준 도입의 필요성에도 모두 공감하고 있는 것으로 보인다. 하지만 구체적 기준 설정과 관련한 다양한 쟁점들이 남아 있어 해외 선진 사례조사 및 국내 현황 분석을 통해 유도(적정)주거기준 도입을 추진할 필요가 있다.

□ 공유주거공간에 대한 주거기준 마련

최근 관심을 받고 있는 공유주거공간¹⁾은 시장에서 공급이 증가하고 있는 것으로 조사되고 있으나 관련 주거기준이 미흡하여 거주자의 주거권이 침해받는 사례들이 보고되고 있다. 실례로 협소한 단독주택을 공유주거공간으로 개조하여 저렴한 임대료를 받는 대신 하나의 방에 4-5명이 거주하게 하거나 채광이나 환기를 위한 창문이 설치되어 있지 않는 방을 제공하는 등의 문제가 발생하기도 한다. 이와 같은 사회적 부작용을 최소화할 필요성이 앞으로 더욱 증가할 것으로 보인다. 또한 공유주거공간이 공급되기 시작한 초기시점이며 정책적으로도 공급 확대를 고려하고 있는 만큼 정부는 관련 주거기준을 마련하여 건전한 시장형성에 기여하여야 할 것이다.

□ 다중주택에 대한 주거기준 마련²⁾

다중주택은 단독주택 중 하나로 규정 상 주로 ‘원룸’ 형태로 된 경우가 많으며 시장에서 방과 작은 거실이 있는 1.5룸과 같은 구조도 가능하나 사업성으로 대부분 원룸 구조로 설치된다. 특히, 독립된 주거 형태가 아닌 것으로 욕실을 설치할 수 있으나 음식을 만드는 취사시설을 설치하지 않도록 하고 있다. 즉, 취사시설인 인덕션, 하이라이트, 가스렌지 등의 가열기구, 싱크대, 주방의 선반과 같은 시설 설치를 금하고 있다.

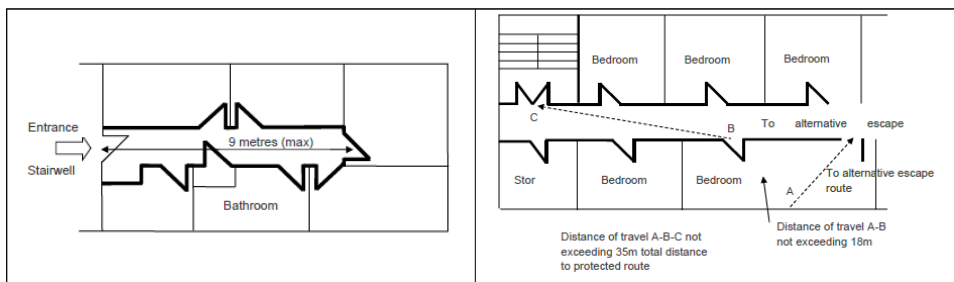
1) 공유주거공간의 법률적 정의는 명확하지 않은 상황이며 통상적으로 비혈연의 1인 가구들이 부엌, 화장실, 거실 등의 공간을 함께 사용하고 침실은 1-2인이 공유하는 주거형태를 의미하는 것으로 받아들여지고 있다.

2) 이와 관련된 내용은 충북대학교 변나향 교수와의 협동연구 결과이다.

그러나 실제로는 인덕션(1구) 등과 같이 간이 취사시설을 설치한 경우가 많으며 이는 불법 사례로 문제가 되고 있다. 단독주택과 비교하였을 때 더 많은 거주자가 있음에도 불구하고 주차 기준은 동일하게 적용되고 있어 다중주택의 주차기준이 완화된 것으로 볼 수 있다.

최근, 일부 지자체에서 오래된 고시원 건물 등을 다중주택으로 용도를 변경하고 리모델링 후 공유주택으로 운영하는 사업을 추진하고 있다. 이를 위해 다중주택에 적용되는 규정에 대한 완화를 요구하고 있는 상황이다. 앞으로 업무시설, 근린생활시설 등 공실이 있는 건물을 다중주택으로 리모델링하려는 수요가 증가할 것으로 보이며, 이에 대한 제도적 차원의 논의가 필요하다. 먼저 상위법에서 공유주택에 관한 용어의 법적 정의가 되지 않은 상황으로 이를 주택으로 분류할 것인지, 현행 주택 분류를 유지하는 가운데 공유주택으로 활용될 경우 시설, 안전, 운영 등에 관한 내용을 행정규칙 등을 이용하여 관리할 것인지에 대한 논의가 필요하다. 그리고 현행법 상 다중주택의 규모는 3개 층, 330㎡ 이하인데 이 면적에 대한 적정성 검토와 조정 필요시 수반되는 시설, 안전, 주차 등에 대한 논의가 필요하다. 화재와 관련하여 영국의 화재안전기준 사례를 참조할 수 있다. 즉 영국은 다양한 주택 구조에 따라 피난 시설과 방까지의 거리 등을 구체적으로 제시하고 있다.

그림 4-2 | 영국 HMO(Houses in Multiple Occupation) 화재안전 가이드라인 평면 예시



주: 왼쪽은 피난 시설(계단실)과 방까지의 거리, 오른쪽은 피난방향이 양방향일 경우의 사례임

자료: Northern Ireland Fire & Rescue Service. 2018. Northern Ireland HMO Fire Safety Guide. Lisburn: Northern Ireland Fire & Rescue Service.

□ 주거기준 체계적 운영·관리방안

주거의 질적 수준 파악을 위해 다양한 주거기준을 마련하는 것은 물론이고 이를 정책지표로 지속적으로 관리하기 위해서는 효율적인 관리 및 모니터링 체계를 마련할 필요가 있다. 현재 최저주거기준의 경우 표본조사인 주거실태조사를 통해 매년 정책대상 가구를 파악하고 있으나 미달가구의 가구특성 등을 세분화하기에는 한계가 있다. 예를 들어, 도시재생 및 주거취약지역 개선사업 추진시 최저주거기준 미달가구 비율을 기초 자료로 활용하도록 되어 있으나 실제 해당 사업지역의 미달가구 비율이라기보다는 사업지역이 속한 광역시도 단위의 비율을 사용할 수밖에 없는 단점이 있다. 다양한 주거기준이 설정되면 이들 기준 미달가구에 대한 파악이 더 어려워질 것이므로 이를 보완하기 위한 정책방안들이 준비되어야 할 것이다. 구체적으로는 정부가 생산·관리 중인 주택관련 행정자료와 표본조사 자료를 연계하거나 장기적 관점에서 행정자료를 통해 주거기준 미달여부를 파악할 수 있는 관리 체계를 마련하여야 할 것이다.

그리고 주거기준의 체계적 운영과 관리를 위해서는 현행 주택 및 주거실태를 보완하는 작업도 필요하다. 현재 주거실태조사는 매년 6만가구를 대상으로 표본조사를 실시하고 있다. 물론 표본의 전체적인 규모가 작다고는 할 수 없으나 그 활용도를 높이기 위해서는 주거실태조사의 표본을 확대하고 주택상태조사를 도입할 필요가 있다. 주거실태조사는 현재 가구들의 주거 수준을 파악하기 위한 목적으로 실시되고 있어 가구를 중심으로 한 조사라 할 수 있다. 그러므로 주택의 물리적 상태에 대한 파악은 불가능한 데 향후 노후주택이 증가하면서 주택의 구조적 안전성 등에 대한 문제가 대두될 가능성이 크다. 따라서 별도의 주택상태조사 혹은 주거실태조사와 병행하는 방안 등을 통해 조사방식을 개선할 필요가 있다. 나아가 주거실태조사의 조사의 문항도 현재와 같이 주거현황 파악에 중점을 두되, 단·장기 관점의 주거상황 변화를 예측할 수 있도록 보완하여 주거실태조사의 실효성을 높이도록 개선해야 할 것이다.

□ 비주택 해소를 위한 중장기 플랜 설정

비주택 해소 문제는 주택정책의 오랜 과제로 정책대상을 파악하고 지원을 확대하기 위해 비주택 실태조사 및 제도개선 방안들을 여러 차례 논의해 왔으나 비주택의 규모는 날로 증가하고 있는 것이 현실이다. 과거 정부에서도 쪽방이나 비닐하우스 등의 비주택 해소를 위한 정책추진을 위해 쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원 업무처리지침 등을 제도화하고 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 등을 개정하기도 하였다(국가인권위원회, 2018). 하지만 해당 방안들이 단기적 관점에서 추진된 탓에 비주택의 근본적 해소에는 기여하지 못했다. 그러나 현실적으로 고시원과 같은 비주택에 거주하고자 하는 수요도 존재함을 감안할 때 비주택의 주거용도 사용을 전면적으로 제한하는 것은 바람직하다고 보기 어렵다. 따라서 비주택을 임대목적의 주거용으로 사용할 경우 관련 주거기준을 충족시켜야 임대가 가능하도록 하는 등의 기준을 마련하고 장기적 관점에서 정부나 지자체 차원에서 이를 지원할 수 있는 금융지원 방안 및 임대주택 공급 방안 등을 마련해야 할 것이다.

3) 미래형 주거서비스 제공 기반 마련

(1) 기본 방향

미래에는 주택, 거주자의 삶, 지역사회를 통합적으로 연계하여 주택과 거주자의 생활 소프트웨어를 연결하여 효율적이고 편리한 삶을 이끄는 주거서비스가 필요할 것이다. 주거서비스는 가구라는 소비자가 주거행위 과정에서 주택이라는 물리적이 매개체를 선택함으로써 제공 받을 수 있는 모든 서비스로 정의되어지고 있다. 이에 따라 여가와 건강, 예술, 업무 활동 등 주택에서 거주자가 원하는 활동을 누릴 수 있는 새로운 주거문화가 정착되는 방향으로 주거서비스가 진화하게 될 것이다. 문화적인 요소와 주거환경의 연계는 곧 주거복지와도 이어지며 주거복지정책이 확대되는데 있어 기여하는 바가 클 것이다. 따라서 주거서비스는 앞으로 주택을 공급하는데 있어서 매우 중요한

게 고려되어야 할 부분으로 자리 잡을 것이다. 거주자의 삶의 질 향상을 위해 주거서비스는 수요자 맞춤형으로 공급되어야 할 것이며, 수요자의 욕구를 파악하여 필요한 시기에 적절한 서비스를 제공하는 것도 중요하다.

기존의 주거서비스는 공간의 유무, 면적과 상태 같은 물리적인 측면 위주로 평가되어 왔다. 미래에는 1~2인 가구 증가와 고령화, 라이프스타일 변화, 다문화 사회의 도래 등으로 다양한 주거문화 수요가 예상되므로 주거서비스의 물리적 평가와 더불어 질적인 평가의 기반도 동시에 마련되어야 할 것으로 판단된다.

최근 우리나라에는 주거지원서비스 공급과 관련된 법령이 마련되고 공공·민간 주체의 주거복지센터 활동을 통한 주거서비스가 전보다 활발해 지고 있다는 하나 체계화된 서비스의 제공과 관리, 조직 체계는 아직 매우 미흡한 단계이다.

주거서비스의 활성화를 위해서 기존 공공자원과 민간, 지역자원을 충분히 활용하는 것이 바람직하다. 공공과 민간부문이 가지고 있는 다양한 자원간의 네트워크를 강화하여 보다 원활하고 효율적인 서비스를 제공할 수 있도록 해야 한다. 그 역량을 최대한 활용하여 지역사회를 기반으로 주거서비스와 관련된 전문가 인력을 지속적으로 확대할 수 있는 방안을 모색해야 한다.

(2) 미래형 주거서비스 제공 기반을 위한 정책방안

□ 다양한 주거생활 서비스 운영방안 마련

미래의 주거서비스는 주택에서 누구나 안정적이고 자립적인 주거생활이 가능하도록 일상생활을 지원할 수 있어야 하며 더 나아가 거주자의 삶의 질을 높일 수 있도록 지원하는 보조적인 서비스의 지원까지도 가능해야 한다. 따라서 다양한 양질의 주거서비스가 원활하고 지속가능하게 제공될 수 있는 환경이 마련되어야 하며, 관련된 서비스로는 ‘육아 및 노인지원서비스’, ‘생활편의지원서비스’, ‘여가건강지원서비스’ 등이 있을 수 있다. 또한 주거생활 서비스의 효율적인 운영을 위한 관리 방안 모색도 필요할 것이다.

육아가구가 걱정 없이 자녀를 키울 수 있는 환경 마련이 중요하며, 이에 가장 필요한 서비스로는 보육지원서비스를 들 수 있다. 공동육아서비스와 멀티룸 등의 운영을 통한 방과 후 아이돌봄, 실내놀이 및 친목모임 프로그램, 도서 대여 및 독서 프로그램, 창작 자유놀이 프로그램 등을 운영하기 위한 기반 마련이 필요하다. 또한 노인가구를 위해서는 물리적 불편을 해소하기 위한 서비스에서 더 나아가 독립적인 생활이 가능하도록 지원하는 서비스가 필요할 것이다. 노인가구는 독거노인, 환자노인 등 여러 가지 형태로 존재하기 때문에 사회복지서비스, 의료서비스와 연계한 관리 체계가 마련되어야 한다.

거주자가 주택에서 편리하게 생활할 수 있도록 돕는 생활편의 지원서비스도 다양하게 운영되어야 한다. 무인택배 보관, 세탁건조, 공용창고, 식사제공, 요리교실, 가사 대행, 재택근무 및 자기개발을 위한 코워킹(coworking) 스페이스 운영 등 거주자의 일상생활을 지원하는 일반적인 서비스의 지원도 필요하다.

새로운 주거문화에 대한 다양한 요구로 기본적인 생활에 필요한 서비스 외에 여가건강지원을 위한 프로그램의 운영이 발달될 것이다. 피트니스, GX프로그램, 실내구기운동 프로그램, 텃밭 가꾸기 및 생태체험, 캠핑 프로그램 등이 운영될 수 있을 것이며, 다양한 서비스의 원활한 운영을 위해서는 운영관리 업체의 역할이 중요해질 것이다. 일본, 미국의 사례를 살펴보면 주택관리 업체를 통해 주거서비스를 지원하고 있으며 거주자의 다양한 서비스 수요를 반영하기 위해 전문 업체와 제휴를 통해 서비스를 제공하고 있다(박수아 외, 2017). 주거서비스 지원센터를 설립하여 운영관리를 체계화하고 서비스 코디네이터를 양성하여 거주자의 수요에 맞는 서비스를 제공해야 한다.

□ 주거상담 및 정보제공 서비스체계 구축

각종 주거문제에 대한 공공·민간의 상담창구 구축과 운영이 필요하다. 주거서비스는 주거문제에 직면한 모든 수요자에게 접근이 쉽고 용이해야 하며 이를 위해서 지자체 단위로 관련조직을 설치하고 전문 인력을 배치하는 것이 바람직하다. 영국은 전국에 지부를 가지고 있는 비영리조직을 통해 주거와 관련문제를 통합적으로 상담해주는 서비스를 제공하고 있으며, 직접적 도움이 어려울 경우에는 필요한 도움을 요청할 수 있

는 공공기관 및 단체에 내담자를 연결해주는 시스템을 운영하고 있다. 미래 주거문화의 질적 향상을 위해서는 공공 및 민간 부문의 자원을 최대한 활용하여 주거문제에 대해 편리하게 전문가의 도움을 받을 수 있는 환경 조성이 필요할 것이다. 궁금한 사항이 있으면 전화, 서면, 이메일 등을 통해 즉각적인 상담이 이루어질 수 있는 주거상담센터 운영이 활발해져야 한다.

주거 관련 제도와 정보제공을 위한 서비스도 이루어져야 한다. 정보의 투명성과 평등이 중요한 시대인 만큼 거주자 포털사이트 등을 운영하여 주택관련 정보를 모든 거주자가 쉽게 접근할 수 있도록 제공해야 하며, 이러한 정보제공 서비스는 최첨단 IT기술과의 융합을 통해 네트워크를 구축해야 한다. 네트워크를 통해 여러 가지 주택 제도 및 주거복지 제도와 관련된 정보도 제공되어야 하며 이와 더불어 혜택을 누릴 수 있는 주거 서비스와 연계하여 통합관리 된다면 수요자가 보다 쉽게 주거서비스에 접근이 가능할 것이다.

이웃 간의 갈등요소 해결을 위한 갈등중재 서비스 운영도 필요하다. 층간소음 문제 등이 사회적인 이슈로 제기되고 있는 가운데 이로 인한 분쟁과 폭력 등의 상황이 대두되고 있다. 이웃과의 분쟁 해결에 대해서도 국가 정책적 차원에서 예방책과 해결책을 강구해야 한다. 영국의 사례를 살펴보면, 입주자가 지역 매니저에게 연락하여 중재를 요청한 후 조정 전문가가 함께 참여하는 중재회의를 통해 갈등조정을 진행하는 과정으로 분쟁조정이 이루어지고 있다(박천규 외, 2018b). 우리나라도 지역사회를 기반으로 갈등조정센터 등을 설립하여 이웃 간의 중재·조정 프로그램을 통한 갈등 조정을 확대시켜 나가야 한다. 가이드라인이 될 수 있는 분쟁관리 매뉴얼을 제작하고 배포하여 실질적 운영에 차질이 없도록 하고 지역별 해결사례 등을 수록하여 문제 해결에 더욱 용이하게 접근할 수 있도록 해야 할 것이다. 또한 분쟁해결에 있어 중립적인 입장에서 상황을 조정할 전문 인력을 확대 육성해 나가는 것이 바람직하다. 조정 전문가 양성을 위한 훈련기관을 마련하여 전문적인 교육프로그램을 운영을 하고, 지속적인 전문가 양성을 위해서는 국가 차원에서 전문인력을 육성하는 방안도 모색해야 한다.

□ 커뮤니티 활성화를 위한 주거서비스 다양화

원활한 공동주거생활을 위해 커뮤니티 의식 형성이 반드시 필요한 과제로 대두되고 있으며 커뮤니티 활성화의 필요성도 높아지고 있다. 공동주거 단지 내의 커뮤니티 시설의 운영과 더불어 운영되는 프로그램에 대한 관리가 이루어져야 한다. 원활한 커뮤니티 프로그램 관리는 위한 방안으로는 커뮤니티 운영 코디네이터 배치, 커뮤니티 프로그램 매뉴얼 개발, 전문 업체와의 제휴서비스 등을 고려해 볼 수 있다.

우선 코디네이터 배치를 위해서는 전문 인력 양성을 위한 여건이 형성되어야 한다. 이를 위해 커뮤니티 코디네이터 교육프로그램 등을 통해 전문가를 배출하여 공동주택 단지의 활동을 지원할 수 있도록 해야 한다. 코디네이터는 커뮤니티 공동체 활성화를 위한 전략을 구성하고 프로그램을 개발, 지역사회와 연계 프로그램 구성 등 다양한 역할을 수행하여 원활한 커뮤니티 활동에 도움을 줄 수 있을 것이다. 전문 코디네이터 외에도 커뮤니티 활성화를 위한 주체는 입주주민이므로 커뮤니티 리더 역할을 수행할 수 있는 역량을 길러주는 것도 중요하다. 커뮤니티 리더로서의 주민 역량 강화를 위한 교육 프로그램을 개설하고 이를 지원하는 서비스도 필요할 것이다.

커뮤니티 활동을 시작하는 입주주민에게 도움을 줄 수 있도록 매뉴얼 개발도 필요하다. 매뉴얼에는 커뮤니티 활성화를 위한 단계별 전략, 맞춤형 커뮤니티 프로그램 뿐 아니라 지역사회에서 활용할 수 있는 커뮤니티 활동에 관한 정보도 제공할 수 있을 것이다. 이러한 매뉴얼은 포털 사이트나 휴대전화 앱을 통해서도 배포가 가능할 것이며 커뮤니티 활동을 위한 공간 찾기 서비스와 활동에 대한 정보를 제공하는 수준으로 이루어질 필요가 있다.

커뮤니티 활성화를 위해 주택단지 내에서 직접적으로 이루어지는 서비스 뿐 아니라 전문 업체와 제휴하여 공급하는 간접적인 서비스의 도입이 필요하다. 전문 업체를 통해 운영되는 서비스는 거주자의 수요를 반영한 맞춤형 서비스로의 지원이 가능할 것이다. 또한 지역사회 커뮤니티 공간 및 프로그램과 연계한 운영 방안과 정보 제공 서비스도 모색할 수 있을 것이다.

4) 미래 건축기술 적용 확대

(1) 기본 방향

건축산업은 각종 사회기반시설 또는 사회간접자본과 국토개발, 교통망 건설 등 인간에게 편의를 제공하고자 하는 제반시설을 공급하는 산업이다. 4차 산업혁명으로 대변되는 기술의 발달(AI, 로봇, IOT, 3D프린팅 등)로 기존에 없었던 새로운 기술이 나타나게 되었으며 미래건축산업도 이러한 기술을 적극 도입하는 방향으로 나아갈 것으로 예상된다(최원철, 2017).

건축은 인간의 생활을 담기 위해 건설되는 모든 구조체를 총괄하는 개념으로 본 연구에서 미래 건축산업에 대한 발전방향과 정책방안은 다양한 건축분야 중 주택과 연관된 건축에 한정하여 논의를 진행한다.

미래에 도래할 사회경제적 변화와 첨단기술의 발달은 주택의 건설단계부터 거주단계까지 주택을 둘러싼 전반적인 환경에 획기적인 변화를 가져올 것으로 기대된다. 주택의 건설단계 측면에서는 기존의 현장형 시공방식에서 벗어나 제조업 공법을 적용한 모듈러주택건축 등이 도입됨으로써 과거 건설방식이 지닌 환경문제 및 단점을 극복하고 신속한 주택공급을 가능하게 할 것으로 기대된다. 주택의 특성 측면에서는 제로에너지주택, 장수명주택 등이 도입됨으로써 기존에 고정된 주택형태에서 벗어나 수요자의 특성에 따라 맞춤형으로 주택의 구조가 변화하고 에너지를 자체적으로 생산·소비함으로써 주택의 질과 효율성이 비약적으로 상승할 것으로 예상된다. 주택과 문화 측면에서는 발달된 ICT기술과 주택이 접목되어 도시 생활 속에서 교통, 환경 등 각종 문제를 해결하는 스마트 시티 등이 실생활에 깊숙이 들어올 것으로 예상된다.

미래의 환경변화에 대응한 건축산업의 변화는 국내 건설·건축산업의 지속가능한 성장을 위해 필수불가결한 요소이며 산업 구성원들의 자생적인 변화노력과 함께 효율적인 정책적 지원이 이루어져야한다. 본 절에서는 앞에서 언급한 미래 건축산업의 발전방향과 관련된 국내 및 해외 사례들을 통해 제안된 이슈들의 진행사항과 앞으로 발전을 위해 필요한 정책적 지원요소 및 정책방안을 제안한다.

(2) 미래 건축기술 적용 확대 방안³⁾

□ 모듈러주택 공급확대 기반 마련

기존의 건축은 자재를 공수하여 건설현장에서 직접 건축하는 방식으로 진행되어왔으며 현장생산, 습식생산, 노동집약적 산업이라는 특성을 지니고 있다. 이러한 산업적 특성으로 기존의 건축방식은 기초공사부터 시공까지 모든 과정이 현장에서 진행되어 기상악화 등 예상하지 못한 환경변화와 이로 인한 사고발생 등 예측하기 어려운 위험에 노출되어 있다. 또한 주택건설을 포함한 모든 건설 사업은 폐기물 발생량이 매우 많은 산업으로 폐기물의 양은 지속적으로 증가하여 2020년 연 평균 1억 톤을 넘어서 건축산업이 국가오염 총량의 1/3을 차지할 것으로 예상된다. 환경에 대한 관심이 고조되고 규제가 엄격해지는 현 추세에 따라 폐기물을 줄이면서 지속가능한 산업을 도모하기 위한 필요성이 제기되고 있으며 이를 달성하기 위해 억제(Reduce), 재사용(Reuse), 재활용(Recycle)하는 3R에 대한 관심도 높아지고 있다. 3R의 관점에서 자원의 재활용, 환경오염예방, 기존의 현장 중심형 건설방식이 갖는 위험성과 예측불가능성을 최소화하며 양질의 품질을 갖춘 건축물을 지을 수 있는 방식으로 모듈러 건축의 활성화가 대안으로 제시되고 있다(SH공사, 2015).

모듈러 건축이란 표준화된 건축 모듈을 공장에서 제작하여 현장에서 직접 설치·조립하는 공업화 건축공법으로 균일한 품질을 유지하면서 대량생산이 가능하며 이러한 과정에서 건축비 절감이 가능한 새로운 건축개념이다. 모듈러건축을 통한 모듈러주택은 현장에서 시공하는 기존 주택과 달리 공장에서 유닛모듈이라는 다수의 입장체로 구성되는 구조체를 만들어 안에 각종 내장재, 기계설비, 전기배선 등을 미리 시공하고 이를 현장에 운반한 후 조립하는 방식으로 앞서 말한 기존 건축이 지닌 문제점들을 해결할 수 있다.

모듈러주택은 단독 또는 여러 층의 모듈러를 쌓아 만들어지며 부재별로 공장제작 및 현장 시공이 가능한 크기의 유닛모듈로 설계되어 창호, 욕실, 마감재, 외장재류도 표

3) 미래 건축기술과 관련하여 SH도시연구원 김형근 연구실장이 조언해 주었다.

준화 규격화 되어 공급할 수 있다. 이러한 특성으로 모듈러주택은 개·보수가 쉽고 재사용이 가능하며 내·외장설비의 분리 및 조립이 가능해 수요자 요구 대응형 주택으로서 거주자의 라이프 사이클과 취향에 맞춰 다양한 형태로도 공급이 가능하며 환경오염을 최소화 할 수 있다.

경제적인 관점에서 모듈러주택은 기존 건축 구성재의 부품화와 조립화를 통해 습식공법에 비해 현장 작업률이 20%로 떨어져 공사기간의 단축을 이룰 수 있으며 건설산업의 제조업화로 우수한 기술력을 보유할 경우 국내뿐 아니라 해외시장 진출을 통해 수출산업으로 전환도 꾀할 수 있을 것으로 예상된다(SH공사, 2015).

표 4-3 | 모듈러 건축과 일반건축 프로세스 비교

사업단계(모듈러 건축)				
1	2	3	4	
설계& 시공성 검토	사업승인&허가	기초공사	구조체설치& 사업부지정리	공기단축
		구조체 공장제작		
사업단계(일반공사)				
1	2	3	4	5
설계& 시공성 검토	사업승인&허가	기초공사	건축공사	사업부지정리

자료: SH도시연구원 2019, 재인용

국내의 모듈러주택은 1992년부터 “조립식 건축”이라는 이름으로 PC(Precast Concreate: 공장에서 목적에 따라 미리 만든 콘크리트 부품)주택으로 이해되어왔으며 (SH도시연구원, 2019) 점차 공업화 건축으로 활용되며 공기단축, 품질향상, 성능인증 측면에서 비교적 우수하게 평가받아 왔다. 초기에는 단층 주거시설, 해외 근로자 숙소, 일반상업시설, 학교시설 등을 건축하는데 도입되어 사용되어 왔으며 최근에는 대학교 기숙사, 오피스텔, 저층 주거시설 등 주택용도로 적용범위가 점차 확대되고 있

다. 현재 국내 주거부분에서 사용되는 모듈러주택은 대학생 기숙사와 임대주택을 중심으로 민간과 공공을 통한 공급이 점차 활성화되고 있는 추세이다.

주택분야에서 모듈러주택이 가지는 장점은 수요자 특성에 맞춘 신속한 공급이 가능하다는 점이다. 대규모 신도시 개발의 시대에 공급된 1~2기 신도시 주택이 노후화됨에 따라 앞으로 점차 해당 주택에 대한 재건축, 재개발에 대한 수요가 증대될 것으로 예상되며 이러한 주택들이 동시에 멸실될 경우 이주수요의 급증과 공급부족으로 인해 큰 불편이 야기될 가능성이 존재한다. 이때 양호한 품질로 수요자의 특성에 맞춰 신속히 공급될 수 있는 모듈러주택은 변화하는 미래 부동산시장 양상에 맞춰 대응할 수 있는 효과적인 방안이 될 수 있다(SH도시연구원, 2019).

모듈러 건축방식은 유럽과 미국에서 먼저 개발된 시스템으로 영국과 미국 등의 나라가 국내보다 발전된 기술을 보유하고 있으며 아시아에서는 일본의 모듈러주택시장이 참고할 만한 여러 사례를 보유하고 있다. 미국은 1950년대에 주택부족 문제를 극복하기 위한 대안으로서 연방정부의 지원 아래 성장하기 시작하여 현대적인 생산프로세스와 경제성을 확보하였으며 2000년대 이후에는 샌프란시스코와 뉴욕 등을 중심으로 고층빌딩도 모듈러 건축방식으로 공급하고 있다. Atlantic B2 프로젝트는 32층 규모의 초고층 주택을 모듈러 기법으로 공급한 사례로 일반 건축물 대비 40%의 공사기간으로 건물을 건축하였다. 기존 건축법대비 경제적이고 실용적인 모듈러 건축방식은 저·중층보다 고층의 건물을 공급할 때 장점이 훨씬 더 부각되며 최근에 나타난 고층건물의 사례 등으로 모듈러 건축에 대한 수요가 더욱더 증대되고 있다. 미국은 모듈러주택의 활성화를 위해 설계기법을 표준화하고 이를 적용함으로써 경제성 확보를 극대화하고 있으며 앞으로도 많은 수의 주택을 모듈러 방식으로 공급할 예정이다. 영국은 다양한 제약조건에서 도시를 지속적으로 발전시키기 위한 해결책 중 하나로 모듈러 건축을 활용하고 있다. 영국의 모듈러주택건축기술은 주택문제와 기후문제, 도시문제를 해결하기 위한 방안으로 대두되었다. 영국은 여름, 겨울의 강수량이 많은 기후적인 측면과 친환경 정책 기조의 강화 등 정책적인 제약조건으로 이를 극복하기 위한 수단으로 모듈러주택시장이 발전하고 있는 추세이다. 영국의 중·저층 모듈러주택의 경우 개인 주거시설

에 주로 이용되고 있으며 미국과 마찬가지로 주거용으로 이용되는 기숙사나 호텔 등이 고층건물도 모듈러 건축방식으로 공급함으로써 모듈러주택이 가진 경제성 측면의 장점을 극대화 하고 있다. 울버햄튼(Wolverhampton)에 건설된 “Victoria Hall”은 25층 규모의 고층 모듈러 건축물로 기숙사 용도로 활용하기 위해 지어졌으며 건물의 높낮이를 다르게 설정하여 외형적인 디자인까지 고려되었으며 한때 최고층 모듈러 건축물로 건축방식의 안정성을 입증하였다. 또한 런던의 “Paragon”은 17층으로 기숙사와 주거용이 복합된 건축물로 4층~17층까지의 다양한 층수의 건물로 구성되어 단일 건물이 아닌 대규모 단지의 형태를 구축한 사례도 보여주고 있다(SH공사, 2015).

일본의 경우 초기 모듈러주택이 사람들에게 낮은 품질, 불안정, 예쁘지 않은 외관 등으로 인식되었다. 이러한 인식 개선을 위해 일본에서는 정부주도로 “하우스55”와 같은 프로젝트 및 품질 개선을 위한 정책을 추진하였으며 민간 영역에서도 모듈러주택에 대한 인식 변화를 위해 자체적인 품질 개선뿐 아니라 지역별 맞춤형 모듈러주택을 개발하여 보급함으로써 사람들의 인식변화를 이끌어 내었다. 일본은 경제성과 효율성에 초점을 맞춘 미국, 영국과 달리 수요자 맞춤형으로 공급할 수 있다는 모듈러주택의 특성에 초점을 맞춰 일본 소비자의 수요에 가장 큰 요인을 차지하는 “주택의 질” 제고하는 방향으로 발전하였다. 일본의 모듈러주택가격은 통상적인 건설현장 주택보다 약 8%더 비싸지만 더 나은 품질과 수요자 맞춤형 주택을 생산함으로써 경쟁력을 갖추나가고 있으며 비용대비 우수한 품질이라는 마케팅 전략을 모듈러주택에 도입, 현대의 첨단기술이 결합된 고성능·고품질 주택을 공급하고 있다. 이러한 고품질의 수요자 맞춤형 주택 공급 사례는 단순 주거의 기능을 넘어 다양한 주택수요에 대한 요구가 높아지는 국내에도 시사점을 줄 수 있을 것으로 보인다(SH공사, 2015).

모듈러주택은 국내보다 해외에서 선진사례들이 나타나고 있으며 모듈러주택건축의 성장을 통해 경제성이 담보된 새로운 건축시장을 열고 해외로의 기술수출을 통한 신시장 개척을 달성하기 위해서는 두 가지 측면의 문제를 극복할 필요성이 있다. 첫 번째로 국내의 기술로 고층건물에 대한 주택건설이 가능해야하며 관련 사례들이 나타나야 한다. 가용한 토지가 한정적인 상황에서 주택을 건설하는 때에는 주어진 건폐율,

용적률 내에서 최대한 많은 주택을 건설할 필요가 있다. 국내에서는 아직 5층 이상으로 준공된 모듈러 건축물이 없으며 실제 준공사례가 없는 상태에서 기존의 방식을 버리고 새로운 주택건축방식을 도입할 위험을 감수하기 어려운 상황이다. 특히 주택 건설사업은 소규모 주택단지라 하더라도 많은 비용이 투입되는 사업이기 때문에 안정적으로 공급할 수 있는 기술신뢰도와 실제 사례 등이 증명되어야 민간영역에서 확산을 기대할 수가 있다. 모듈러 건축을 통해 고층건물이 공급가능한가에 대해서는 미국, 영국 등의 사례에서와 같이 이미 모듈러 건축을 통해 고층건물을 짓고 공급한 사례가 있기 때문에 국내에서도 모듈러주택공법이 적용되기 위해서는 초기단계에서 정책적인 지원을 통해 고층건물 건축에 대한 사례를 늘려야 모듈러 건축이 더욱 활성화될 수 있을 것이다.

두 번째로는 모듈러주택의 특성을 반영한 평면/입면방식의 설계구조 및 표준화가 필요하다. 모듈러주택 기존 주택건축방식보다 경제성이 나아지기 위해서는 모듈의 규격과 사이즈 등의 표준화를 통해 기타 다른 제조업 사업과 같이 낮은 비용으로 대량생산을 이루어내야 한다. 국내의 경우 아직 모듈러주택에 대해 설계의 표준화가 이루어지지 않고 있으며 모듈러 발주처의 경우에도 대량생산에 따른 원가절감효과만을 강조하며 구조적인 특성을 고려하지 않은 요구를 하고 있어 모듈러주택의 장점을 살리지 못하고 있는 현실이다. 미국에서의 사례와 같이 표준화된 설계방식을 수립하고 이를 다양한 평면/입면 방식에 적용할 수 있도록 정책적으로 제도적 장치를 마련하고 지원해야 모듈러주택이 가진 경제적 효과를 누릴 수 있으며 기술발전의 속도도 더욱 가속화될 수 있을 것이다.

□ 장수명주택 공급확대 기반 마련

앞으로의 미래 주택은 오랫동안 사용이 가능하고 에너지 사용을 효율적으로 수행하며 수요자의 특성에 맞춰 주택 자체가 변화 가능한 방식으로 공급될 필요성 등이 제기되며 미래 건축분야에서 주택특성과 관련하여 발전해 나아가야하는 방향으로 장수명주택과 제로에너지주택이 대두되고 있다. 기존의 주택은 흔히 생각하는 아파트와 같이

수요자의 라이프 스타일과 관계없이 동일한 평면 및 내부 구성을 가지고 공급되고 있으며 주택이 노후화 되어 수리가 필요할 경우 큰 공사를 수행하기에는 불편한 구조를 지니고 있다. 다변화되고 늘어나는 수요자의 요구에 대응하면서 한번 주택이 건설할 경우 오랜시간 사용할 수 있는 주택을 공급하기 위해서는 높은 내구성과 가변성, 수리의 용이성을 가지고 있는 주택이 공급되어야 한다.

장수명주택은 주택의 수명이 길면서 사회적 변화와 영향이 적은 구조체 및 공용설비(Support) 부분은 오랫동안 유지하되 수명이 짧으면서 기능적인 변화에 민감한 외장, 내장, 설비(Infill) 등은 쉽게 변화할 수 있도록 구조화하여 사회와 거주자의 요구변화에 맞도록 기능과 성능을 구성할 수 있는 주택을 의미한다(SH도시연구원, 2018). 장수명주택은 기존주택이 가진 한계점을 극복한 다양한 장점을 지닌 주택으로 개인적 측면에서 맞춤형 주택으로 활용가능하며 쉬운 수리 및 교체로 주거비용부담을 절감할 수 있으며 국가적 측면에서 조기 전면철거 재건축을 줄여 사회적 비용을 절감하고 양호한 재고주택을 오랫동안 확보할 수 있는 장점을 가진다.

국내 장수명주택은 가변형 주택단계에서 시작하여 시장에 도입되기 시작하였으며 주택법 38조와 주택법 시행령 제45조의 주택건설기준 등에 관한 규정을 통해 장수명주택을 구조적으로 오래 유지관리 될 수 있는 내구성을 갖추고 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성이 우수한 주택으로 정의하고 보급을 지원하기 위한 여러 혜택을 명시하였다. 국내의 장수명주택 개발은 요소기술에 대한 연구와 요소기술 연구를 종합하여 실험주택을 건설하는 방식으로 구분되어 진행되어 실용화 과정을 거치고 있으며 정부측면에서는 2013년 장수명주택 인증제도를 도입하여 장수명주택으로 일정한 호수 이상 인증 받을 경우 건폐율·용적률·높이제한 완화 등의 혜택을 받을 수 있는 근거 등을 마련하고 있다.

해외에서는 1960년대부터 장수명주택에 대한 개념이 정립되기 시작하여 네덜란드, 핀란드, 일본 등에서 장수명주택에 대한 연구 및 보급이 이루어졌다. 장수명주택에 대한 개념의 시작은 네덜란드였으나 최근에는 일본에서 법과 제도를 체계적으로 정비하여 장수명주택 보급을 위한 다각도의 정책을 수립·시행하고 있다. 일본은 주택수명이

30년으로 서구권에 비하여 짧고 기존주택에 대한 거래비율이 13.3%로 다른 국가에 비해 낮았으며 건설업의 폐기물 발생비율이 높은 특징을 지니고 있었다. 이러한 배경에서 일본은 200년 이상 장기간 사용할 수 있는 장수명주택 보급을 위해 2009년 6월부터 「장기우량주택보급촉진에 관한 법률」을 제정하여 장수명주택의 구조 및 설비에 대한 요건 기준을 제시하고 해당 주택으로 인정받을 경우 세제 완화 및 금융지원 등의 혜택을 받을 수 있도록 인센티브를 제공하는 방식으로 장수명주택의 보급 및 육성을 지원하고 있다(김수암 외, 2019).

장수명주택은 필요성이 지속적으로 제기되고 있으며 다양한 장점을 지니고 있으나 국내에서는 아직 본격적인 산업에 도입되기 전 단계에 머물고 있다. 다양한 연구성과는 아직 비용문제를 해결하지 못해 상용화 단계에 이르지 못한 시점이며 국토교통부 등에서 내놓은 정책도 시장에 확산되지 못하고 있다. SH 공사를 중심으로 공공의무화나 인센티브 부여를 시도하고 있으나 아직 장수명주택이 전체 공급량에서 차지하는 수준은 미미하며 민간에서는 도입에 따른 비용 상승을 우려하고 있어 정책의 확산을 위해서는 비용절감은 위한 해결책이 제시되어야하는 상황이다.

장수명주택 활성화를 위해서는 다양한 장점과 필요성에도 불구하고 장수명주택의 활성화에 가장 큰 장애요인인 초기사업비의 증가와 이에 따른 분양가 상승의 문제를 해결해야한다. 현재 1000가구 이상 아파트는 인증 의무화와 우수·최우수 등급일 경우 용적률 등의 인센티브를 받지만 초기 시공비가 15% 정도 더 발생하며 이를 상쇄할 만한 인센티브는 부족한 실정이다.

단순한 인센티브 외에 인증의 필수화요건을 추가하고 더불어 감정평가시 높은 감정가를 부여하여 초기 시공비 증가요인을 상쇄할 수 있는 장치를 마련하는 등 복합적인 지원 구조체계를 마련할 필요가 있다. 이에 더해 지속적인 기술개발 노력을 정부차원에서 지원하여 비용절감을 위한 다양한 연구가 추진되고 연구결과를 상용화하여 초기 사업비 감소와 민간건설사 참여의 활성화를 이룩하는 방식으로 나아가야한다(김수암, 2013).

사회문화적으로는 수익성의 문제로 재건축을 선호하는 인식의 변화가 필요하며 분양 중심의 주택 산업구조에서 벗어나 오래도록 주택을 관리하며 영위하는 삶의 형태로 나

아가야한다. 국내 주택시장은 현재 20~30년 정도 사용한 주택을 재건축·재개발하여 면적 당 사용비율을 높이고 여기에서 발생하는 개발이익을 사유화 하고자 하는 유인이 강해 기존 주택을 유지·보수해서 사용하는 방식보다 철거 후 재개발하는 방식을 더 선호한다. 80년대 이전에 지어진 주택의 경우 용적률 등 사용면적이 적어 재개발할 경우 개발이익이 많이 발생할 수 있는 구조이나 1~2기 신도시 등 이미 사용면적이 높은 주택은 향후 재개발을 한다 해도 높은 사업성이 발생하지 않을 가능성이 높아 앞으로의 주택 사용방식은 기존의 주택을 오랫동안 유지·보수하며 사용하는 방식으로 전환되어야 할 필요가 있다. 이를 위해 산업체제도 장기수선제도 강화, 리모델링 활성화, 주택 부품시장의 발달 등이 동시에 이루어질 수 있도록 제도를 정비해 나아가야 한다.

□ 제로에너지주택 공급확대 기반 마련

세계적으로 에너지 사용이 급증함에 따라 에너지의 효율적 사용은 전 세계적인 공동 과제로 인식되고 있으며, 미국 등 주요 선진국은 2005년 대비 30% 이하로 감축하는 것을 목표를 설정하는 등 세계적으로 에너지 절감을 위한 움직임이 나타나고 있다(KB 금융지주 경영연구소, 2018). 전 세계적으로 건축물 분야에서 에너지 소비는 1971년에 비해 2010년 2배 증가하였고 지속적으로 증가하는 추세이다. 국내에서도 건축물의 에너지 소비는 전체 에너지 사용량의 20% 이상을 차지하고 있어 에너지 효율이 향상되지 않을 경우 2050년까지 50% 증가할 것으로 예상된다(관계부처합동, 2014).

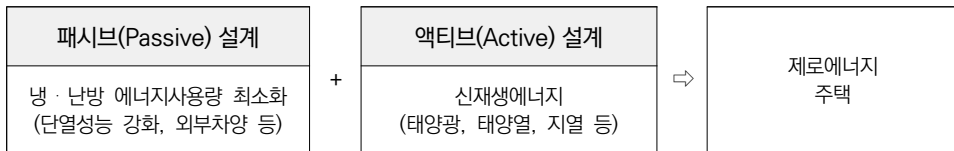
세계 각국은 자원 고갈에 대비하고, 에너지 수요 및 온실가스 감축, 기후변화에 대응한 신기술 개발과 신산업 창출을 이룩하고 해당시장을 선점하기 위해 노력하고 있다. 영국, 미국 등 선진국들은 제로에너지빌딩 달성 목표를 정하고 이러한 사업에 적극 투자하며 미래 건축시장 선점을 위해 노력하고 있으며 탄소배출을 억제하면서 에너지를 절감하는 패시브 하우스를 건설하고 있다.

우리나라도 국토교통부에서 국가 온실가스 감축과 일자리 창출을 목표로 2014년 7월 “제로에너지빌딩 조기 활성화 방안”을 시작으로, 2016년 “제로에너지건축 활성화 추진방안”, 2019년 “제로에너지건축 보급 확산 방안”을 통해 제로에너지 건축물을 단

계적으로 의무화하는 방안을 발표하였다(KB 금융지주 경영연구소, 2018).

에너지 효율화 건축물에 대한 요구가 높아지면서 주택부분에서는 제로에너지주택에 대한 도입 필요성이 생겨나게 되었다. 제로에너지주택이란 주택에 필요한 에너지 사용량을 최소화하고, 태양광 등 신재생에너지를 활용하여 주거기능 유지에 필요한 에너지를 자체적으로 생산, 공급하여 생산한 에너지량과 소비한 에너지량이 제로인 주택을 일컫는다. 제로에너지주택은 단열·기밀성능 강화를 통해 건축물 에너지 사용량을 저감(패시브)하고, 태양광 등 신재생에너지 설비로 에너지를 생산(액티브)하여 에너지소비를 최소화하는 건축물로 패시브 하우스는 고단열, 고효율 제품을 사용하여 에너지가 외부로 나가는 것을 차단하는 설계와 건축자재 등이 중요하고, 액티브 하우스는 신재생에너지원의 효율적인 재사용을 위한 다양한 기술 발달이 요구된다. 4)

그림 4-3 | 제로에너지주택개념



자료: 국토교통부(2019) 보도자료 재구성

국내 제로에너지 건축은 2019년 4월 「녹색건축물 조성 지원법」이 개정됨에 따라 2020년 1월 1일부터 일정 규모 이상의 건축 시 의무화 되었으며, 제로에너지건축 성능 향상, 비용절감을 위한 연구개발(R&D)이 지속적으로 추진되고 있다. 이에 R&D 실증 사업(노원구 EZ하우스), 건축물 유형별(저층·고층·단지형) 시범사업, 인증제도가 운영되고 있으며 다양한 사업성과도 거두고 있다. 제로 에너지 기술이 적용된 건축사례로 아산중앙도서관, 세종·오산·김포 임대형 제로에너지 단독주택단지(298세대), 세종 선거관리위원회, 판교 기업지원허브센터, 서울에너지드림센터 등 11건이 현재까지 준

4) 국토교통부. 2019. 제로에너지빌딩! 미래건축에 대한 패러다임을 바꾸다 - 선도형 제로에너지빌딩 조기 활성화 방안 마련 -. 6월 1일. 보도자료.

공되었으며 2021년까지 화성 남양뉴타운(654호), 과천시식타운(547호), 인천검단(1,188호) 등에 총 2,389호 규모의 시범사업 공급을 추진될 예정이다.⁵⁾

현재 제로에너지건축물은 인증등급에 따라 용적률·건축높이 완화(최대 15%), 취득세 감면(최대 15%), 기부채납률 경감(최대 15%), 신재생에너지 설치보조금(약 30%), 주택도시시기금 대출 한도 상향(최대 20%) 등 다양한 인센티브가 제공되고 있다.⁶⁾

해외의 경우에도 국가별로 제로에너지 건물과 관련된 다양한 기준을 수립하고, 인증 제도를 통해 제로에너지 건축의 강제성을 부여하고 있으며 활발하게 제로에너지주택을 도입하고자 하는 국가로 미국, 영국, 일본 등 있다. 미국은 정부기관을 중심으로 건물의 에너지절감을 우선적으로 추진하고 있으며(허정호, 2010) 정부 차원에서 국제 에너지 절약 규정(IECC, International Energy Conservation Code)을 마련하고, 대부분의 주는 이 기준을 바탕으로 주의 건축법을 제정하여 집행하고 있다. 제로에너지주택의 경우 1990년대 중반부터 패시브 하우스의 형태로 개발되었으며 저소득층 및 임대주택을 중심으로 패시브 하우스가 보급되고 있다. 일본의 경우 2013년 ‘저탄소사회를 위한 주거 추진회의’를 통해 2020년부터 모든 신축 주택에 대해 제로에너지를 의무화할 것을 결정하였다. 또한 제로에너지주택을 보급하기 위한 다양한 사업모형(리스 사업모형, 에너지관리시스템 모형, 배출권거래 모형, 제로에너지타운 모형, 부동산환경펀드 등)이 등장하고 있으며 여러 정책지원 패키지(융자제도, 세제우대, 주택 에코포인트 등)를 운영하고 있다(이상영, 2015).

제로에너지주택은 앞으로 건설 및 경기 활성화, 기술개발 및 신산업 창출을 통한 경제 활성화의 선순환 체계 구축, 에너지비용 절약을 통한 삶의 질 향상 등에 기여할 것으로 예상되며 세계적인 추세에 맞춰 지속적으로 발전할 분야로 전망된다.

제로에너지주택이 활성화되기 위해서는 먼저 추가 공사비의 최소화, 에너지절감액의 최대화가 결합된 다양한 사업모델이 마련되어야 할 필요성이 있다. 에너지 절감액

5) 국토교통부. 2019. 제로에너지빌딩! 미래건축에 대한 패러다임을 바꾸다 - 선도형 제로에너지빌딩 조기 활성화 방안 마련 -. 6월 1일. 보도자료.

6) 박미주. 2019. 내년 1000㎡ 이상 공공건축물부터 제로에너지건축 의무화. 머니투데이. 6월 20일.

의 최대화를 위해서는 기술적으로 패시브 요소에 의한 절감, 액티브 요소에 의한 절감이 증대되어야 하며, 이를 위해 패시브 요소에 사용되는 각종 고효율 제품개발 및 주택에 적용될 수 있는 신재생에너지 산업 발전을 위한 정책적 지원이 이루어져야한다. 추가 공사비에 대한 자금조달 방안도 제로에너지주택 건설 시 일본 사례와 같이 리스방식, 부동산펀드를 통한 지원, 저리 대출 등 혜택을 제공함으로써 공사비에 대한 부담을 덜어 줄 수 있는 정책적 환경을 마련할 필요가 있다.

두 번째로 제로에너지주택 사업과 관련된 다양한 이해관계자들이 함께 참여하도록 거버넌스를 구축해야한다. 현재 정부의 제로에너지건축 로드맵에는 다양한 주체의 참여를 유도하는 방안 또는 역할이 명확히 정립되어 있지 않은 상황이다. 정부 정책과 관련된 사업자를 대상으로 지원하는 방식의 접근에서 벗어나 사업과 관련된 금융기관, 건설회사, 주민 등 참여주체를 확대하여 지속가능한 사업모형이 창출될 수 있도록 유도해야한다.

세 번째로 제로에너지주택의 지속적인 공급을 위해서는 보급 중점에서 벗어나 사업 평가와 사후관리체계 마련 등 향후 유지관리에 대한 대안을 확보해야한다. 미국 뉴욕의 경우 에너지연구개발기구(NYSERDA)의 Energy Smart 프로그램을 통해 에너지효율 증대, 저소득층 에너지복지, 연구개발, 교육·홍보 사업에 주력하는 등 지속적인 종합 지원체계를 구축하고 있으며 전문적이고 일관적인 사업 평가를 위해 평가조직을 별도로 구성하여 각 사업과 에너지 정책의 성과를 꾸준히 모니터링하고 평가함으로써 정책의 지속성을 유지하고 있다(김민경 외, 2011). 제로에너지주택은 한 시점에 공급하는 것이 중요한 것이 아니라 지속적으로 주택을 관리하고 에너지를 사용함으로써 장기적인 관점에서 이익이 창출되는 구조로 공급이후에 평가 및 관리체계를 구축하는 것이 무엇보다 중요하다.

마지막으로 현재 국내에서는 개별 주택단위의 제로에너지건축물 공급을 넘어 도시로 확대 적용하는 지구단위 제로에너지 시범사업을 발표하는 등 제로에너지 건축은 3기 신도시, 행복도시 등 도시단위로 확대될 것으로 기대되는 상황이다. 향후 신도시, 도시재생 단지 또는 공공임대주택 단지에 제로에너지주택이 공급되기 위해서는 거시적인

관점에서 에너지정책과 주택정책이 유기적으로 연계된 미래 주택 및 주거복지 모델을 확립하고 이에 근거하여 개발을 추진해야할 필요가 있다.

□ 스마트시티를 통한 주택과 첨단정보통신기술의 결합

세계 각국은 급격한 도시화로 인한 도시문제를 해결하고, 지속가능한 성장과 새로운 혁신성장의 동력을 창출하기 위한 수단으로 스마트시티의 도입을 추진하고 있다. 스마트시티는 정보통신기술(ICT, Information and Communications Technologies)을 이용하여 도시기반시설과 서비스의 연계를 통해 도시효율성을 증대하는 도시로 최근에는 물리적 측면 외에 환경, 거버넌스 등 비물리적 측면을 포괄하는 개념으로 점차 확대되고 있다. ITU(2014)는 이러한 스마트시티를 현재와 미래 세대의 문화적, 경제적, 사회적, 환경적 측면을 동시에 고려하면서 도시 기능의 효율성 및 경쟁력, 삶의 질을 향상시키는 수단들과 ICT를 활용하는 혁신적인 도시로 정의하였다.

ICT를 연계하여 효율성을 증대하는 스마트시티를 구축하기 위한 국가별 추진 방향은 각 국가나 도시가 당면하고 있는 상황과 정책목표에 따라 상이하게 나타난다. 미국의 경우에는 민간과 지역의 협력 기반 아래 혁신지향적인 도시개발이라는 접근을 취하고 있으며 EU는 도시의 지속가능성과 시민 주도적 접근을 강조한다. 아시아 국가는 정부의 주도 아래 신기술 적용을 통한 도시문제해결을 강조하는 측면이 있다(전성제 외, 2018). 이렇듯 스마트시티는 다른 기술과 같이 하나의 국한된 특성을 지닌 것이 아니라 각 국가 및 도시의 발달단계(신도시, 기존도시), 당면한 문제(교통, 에너지, 환경 등) 등에 따라 개념적 수준과 목표점이 달라지며 이에 국가별, 도시별로 다양한 형태의 스마트시티가 나타날 수 있다.

스마트 시티를 실현을 위해서는 통신/네트워크, 클라우드 플랫폼, 서비스 플랫폼, 스마트 시티 도시운영 플랫폼 등을 필요로 하며, 공공/민간 데이터가 저장되는 공통의 데이터 허브가 필요하다(김호원, 2017). 또한 이러한 ICT 기술 이외에도 이를 활용하는 시민의 주체적인 참여와 적절한 운영을 담보할 수 있는 도시운영시스템이 잘 갖추어져 있어야 한다.

국내에서는 2000년대 초반 정보통신기술의 발달을 적용한 도시의 개념에 대한 논의가 시작되었으며, 2006년 정보통신부가 U-city 서비스 표준모델 개발과 관련 법제도 내용을 담은 “U-City 구축 활성화 기본계획”을 발표하고 2008년 관련 법이 제정됨에 따라 본격적인 사업이 시작되었다. 이후 국토해양부(현 국토교통부)가 2009년 제 1차 유비쿼터스 도시 종합계획을 수립하여 은평, 동탄, 판교 등 신도시에 U-City를 건설하였으며 2014년 미래창조과학부는 사물인터넷 기본계획을 발표하고 서울, 청라·송도 국제도시, 세종시 등에서 스마트시티를 구축하거나 구축할 예정에 있다(전성제 외, 2018).

각 도시가 추진하는 스마트시티 정책은 시민참여, 클라우드, 플랫폼 등 기본 요소를 동일하게 가져가고 있으나 각 지역의 스마트시티 관련 사업이 산발적으로 진행되는 경우가 많아 앞으로 스마트시티의 발전을 위해 체계적인 정책 운영 및 관리의 필요성이 대두되고 있다.

스마트시티는 기술, 제도, 인간 3가지 구성요소가 결합되어 나타나는 새로운 도시의 개념으로 주택은 스마트시티의 개념아래 속한 하나의 요소에 해당하며 스마트시티 내에서 주택은 ICT기술이 융합된 스마트 홈으로 나타날 수 있다. 스마트홈이란 가전제품을 비롯한 집 안의 장치들과 ICT이 결합되어 주택을 원격으로 모니터링하고 제어할 수 있는 주택을 뜻한다. 주택 내의 장치들이 네트워크로 연결되어 인간 중심의 서비스 환경을 제공하는 스마트 홈은 궁극적으로는 주택 스스로 정보를 생성해서 인간 중심의 서비스 환경을 자동적으로 구축하는 방향으로 발전될 것이다.

스마트홈의 발달은 스마트 그리드, 친환경 주택, 생활 편의성과 콘텐츠 소비, 안전과 보안 등 다양한 영역에서 이뤄질 것으로 예측되며 이러한 환경 속에서 사용자들은 기존에 주택을 통해 누리던 서비스에서 나아가 주거환경 안에서 보다 다양한 일을 효율적으로 수행하고 누리며 살아갈 수 있을 것이다(대한건축학회, 2016).

스마트시티는 단순히 하나의 기술적 영역에 대한 논의가 아닌 다양한 기술, 사람, 도시가 접목된 종합적 차원의 거대담론으로 스마트시티의 발전방향도 국가별, 도시별로 직면한 상황에 따라 다양하게 나타날 수 있다.

스마트시티는 개별도시의 성장단계, 도시 인프라 상황, 도시 안에 거주하고 있는 시

민들의 요구사항에 따라 다양한 방향으로 성장할 수 있기 때문에 획일화된 방향의 성장 전략이 아닌 수요에 따라 변화할 수 있는 전략적 대응이 중요하다. 이에 스마트시티 발전을 위한 전략은 중앙정부의 주도아래 계획되고 실천되는 하향식 형태가 아닌 시민들의 참여를 이끌어낼 수 있는 생태계를 조성하여 공공과 민간이 유기적으로 협력하여 발전방향을 이끌어 낼 수 있는 체계 구축이 필요하다.

시민체감형 스마트시티 조성을 위해서는 ICT의 발전과 적용이 시민의 삶과 도시에 어떠한 영향을 미칠지에 대하여 심층적인 분석이 필요하며 이를 위해서는 시민의 의견을 취합할 수 있는 리빙랩, 데이터기반 분석 시스템 등을 정부차원에서 적극적으로 도입해야 한다. 또한 스마트 기술을 도시계획, 관리, 재생차원으로 넓혀서 적용하고 필요한 기술이 있다면 이를 산업분야에 적극적으로 요구하여 빠르게 변화하는 스마트 시티의 특성에 맞는 새로운 도시모델을 선도적으로 창조해나갈 필요가 있다(안용준 외, 2018).

3. 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안

1) 유동성 관리 및 안정적 주택공급기반 마련

(1) 기본 방향

유동성은 주택가격변동성을 확대시키는 중요 요인 중의 하나로 적절한 유동성 관리를 통해 주택시장을 안정화시킬 수 있는 정책방안 마련이 필요하다. 높은 주택가격 상승기대, 경제 활황기, 경제 침체기에서의 경기부양을 위한 금리인하는 유동성을 크게 확대시킬 수 있으며 반대로 글로벌 금융위기와 같은 신용경색이 발생할 경우 유동성은 크게 제약될 수 있는데 이는 주택가격의 급격한 변동성을 초래하는 요인이 된다.

유동성의 급격한 확대 또는 수축은 부동산시장의 가격변동성을 확대시킬 수 있는 주요 요인으로 인식되며 적절한 유동성을 유지할 수 있는 정책방안을 추진할 필요가 있다. 유동성이 크게 확대되었을 경우에는 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비

을) 규제 등과 같은 주택금융규제 수단을 활용할 필요가 있다. 반대로 유동성이 크게 위축되었을 때에는 주택금융규제 완화를 통한 유동성 공급과 함께 주택담보대출 상환에 어려움이 있는 가구, 실수요 가구를 중심으로 적절한 주택금융지원이 필요하다.

주택가격 변동은 수요측면과 함께 공급의 영향을 크게 받는다. 주택수요는 인구 및 가구요인, 소득요인, 멸실요인 등의 영향을 받으며 지역에 따라 차별화되어 나타나며, 주택수요에 따른 공급의 변동이 이루어지지 않을 경우 주택가격 변동성이 확대될 가능성이 높다. 주택공급은 택지확보, 인허가, 건설 및 준공에 이르기까지 장시간이 소요되기 때문에 비탄력적인 특성을 가지고 있다. 주택가격의 변동성을 완화하기 위해서는 주택수요에 맞는 주택공급이 탄력적으로 이루어질 수 있도록 정책방안을 추진할 필요가 있다. 전월세 시장의 경우 주택매매시장의 영향을 받을 수 있으며, 전세가격은 경우에 따라 매매가격보다 변동성이 큰 특징이 있다. 무주택 서민의 안정적 주거안정을 위해서는 공공임대주택의 재고확보가 필요하며 이를 위해 전국뿐만 아니라 세부 지역에서도 일정비율 이상의 재고를 확보하는 목표를 설정하여 추진할 필요가 있다.

(2) 유동성 관리 및 안정적 주택공급기반 마련

□ 유동성 관리 방안

먼저, 유동성 제약이 발생할 경우에는 가계에 유동성을 완화하여 경매에 따른 주택가격 하락압력을 완화할 필요가 있다. 유동성제약이 발생한 경우의 정책대응은 서브프라임 모기지 부실로 금융위기가 발생했던 미국의 사례를 참고할 필요가 있다. 오바마 행정부의 경우 서브프라임모기지 부실로 가계의 유동성제약이 발생했을 때, 2009년 2월 MHA(Making Home Affordable) Program을 통해 채무조정(HAMP, Home Affordable Modification Program) 또는 재융자(HARP, Home Affordable Refinancing Program)로 가계의 유동성 제약을 완화한 바 있다. HAMP는 영구적으로 모기지상환금을 감축시켜 채무자를 우량수준만큼 도달할 수 있도록 모기지상환부담을 낮추는 프로그램이고, HARP는 자산가치 하락으로 순자산은 마이너스이나, 상환능력

이 있는 경우 채용자를 통해 저리대출로 전환하는 프로그램을 의미한다(이재민 외, 2014). 또한 실직한 상태의 주택소유자에게 일시적으로 모기지납부액을 낮추어주는 Home Affordable Unemployment Program(UP)과 쇼트세일(Short Sale, 담보대출 원금이 주택가격을 넘는 주택을 담보대출 잔액 이하로 판매)과 차압전소유권이전(deed-in-lieu of foreclosure)을 통해 주택이 차압되는 것을 막기 위한 HAFA(Home Affordable Foreclosure Alternative Program)도 추진하였다.

표 4-4 | 미국 오바마 정부의 주택비용부담 완화 대책(Making Home Affordable)

주요 프로그램	주요 내용
융자조정프로그램 (HAMP, Home Affordable Modification Program)	• 모기지 납부에 어려움을 겪는 소유자에게 이자율, 상환금액, 융자기간 변경 등을 통해 모기지를 부담가능 수준으로 조정하는 프로그램 • 연방 저당공사인 Fannie Mac이나 Freddie Mac에 의해 소유되거나 보증된 채무를 관리하고 있는 채권관리기관(servicer)은 HAMP 프로그램에 의무적으로 참여해야 함 • 자격조건: 4가구 이하의 주택소유자이면서 미납부된 채권금액이 일정 수준 이하. 2009년 1월 이전에 생성된 모기지 이어야하며 월 모기지 납부 총액이 월 세전소득의 31%를 초과해야 함
재융자프로그램 (HARP, Home Affordable Refinancing Program)	• Fannie Mac이나 Freddie Mac에 의해 소유되거나 보증된 채무를 지고 있는 주택소유자들에게 월 지불금을 부담가능한 수준으로 조정하는 재융자(refinance) 기회를 제공하는 프로그램 • 자격조건: 4가구 이하의 주택소유자이면서 현재 꾸준히 모기지 납부를 하고 있어야 하며, 1순위 담보 모기지의 가치가 해당 주택시장가치의 125% 이하인 경우
실직자 지원 프로그램 (UP, Home Affordable Unemployment)	• 실직한 상태의 주택소유자에게 3개월 동안 1순위 담보 모기지에 한해서 납부금액을 월 세전소득의 31% 미만으로 낮춰주는 프로그램 • 자격조건: 실업급여를 받는 실직상태이고, 채권관리기관이 HAMP 프로그램 참여 기관이어야 함. 2009년 1월 이전에 생성된 모기지여야 하며 현재 미납부된 채권금액이 일정 수준 이하여야 함.
차압자 주택이동 프로그램 (HAFA, Home Affordable Foreclosure Alternative Program)	• 현재의 주택비용을 더 이상 부담하기 어려운 주택소유자들의 주택이 차압되는 것을 막고 쇼트세일(Short Sale, 담보대출 원금이 주택가격을 넘는 주택을 담보대출 잔액 이하로 판매)이나 차압전소유권이전 등의 방식을 통해 부담가능한 주택으로 옮기도록 돕는 프로그램

자료: 김영민 2010, 62-64를 재정리

금융시장의 영향에 따른 유동성제약 외에 생애최초 주택구입가구, 무주택가구 등의 경우 자산, 소득의 부족으로 유동성이 제약받을 수 있는데 이러한 계층에 대해서 일정한 소득조건 하에서 저리의 모기지를 공급함으로써 유동성을 완화할 수 있다.

저리의 모기지 대출지원을 통한 사례로는 프랑스의 무이자대출제도(Prêt à taux zero PTZ), 협정대출제도(Prêt conventionné PC) 등을 참고할 필요가 있다. 프랑스에서는 1995년부터 민간주택의 구매를 돕기 위한 보조대출인 무이자 대출 제도를 실시한 바 있다. 무이자대출은 최근 2년 동안 주택을 보유하지 않은 사람이 제1주택을 구매할 때 이용할 수 있는데 다만, 일반대출에 추가적으로 받는 보조대출로만 가능하다. 무이자대출을 받을 수 있는 가족구성원별 소득상한액과 대출가능금액의 차이가 있다. 한편, 협정대출제도(Prêt conventionné PC)는 기본주택을 보수하고자 하는 사람이나 주택을 취득하고자 하는 모든 사람을 위한 대출제도로 이자율의 상한선에 대한 제한이 있는 것을 특징으로 한다. 협정대출제도를 이용하기 위해서는 소득제한 조건은 없으나 최대 1년 안에 구입자의 기본주택(제1주택)⁷⁾이 되어야 하는 조건이 필요하다. 협정대출의 대상은 주택부지구입, 주택건축, 신규주택구입, 기존주택구입 및 보수, 에너지절감 및 거주이외용도의 공간을 거주용 전환 시 필요한 공사비용 등에 해당한다. 협정대출의 상환기간은 5년에서 30년이며 고정이율 및 변동이율의 상한은 다음과 같다.

표 4-5 | 프랑스 긴장지구분류에 따른 무이자대출 상한선

가구 내 거주자수	Zone A bis/ A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5명 이상	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

자료: 프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871> (2019년 10월 23일 검색).

7) 기본주택의 개념은 연간 최소 8개월 이상 거주하는 곳을 의미한다.

표 4-6 | 대출기간에 따른 협정대출이율 현황(2019년 9월 현재)

구 분	12년 이하	12년-15년	15년-20년	20년
고정이율	2.45 %	2.65 %	2.80 %	2.90 %
변동이율	2.45 %	2.45 %	2.45 %	2.45 %

자료: 프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10793> (2019년 10월 23일 검색).

반대로 유동성이 급격히 확대될 경우 가계부채 증가와 함께 주택가격 변동성이 크게 확대될 가능성이 높기 때문에 주택금융규제수단(LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율), DSR(총부채원리금상환비율))을 이용하여 주택금융을 억제함으로써 주택가격 변동성을 완화할 필요가 있다. 정부에서도 조정대상지역, 투기과열지구 및 투기지역에 대해서 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율) 규제를 차등화하여 적용함으로써 가계의 유동성을 억제하여 주택가격변동성을 완화시키는 정책을 추진하고 있다. 2018년 9.13대책에서는 규제지역에서 한층 강화된 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율) 규제를 적용해오고 있다.

표 4-7 | 2018년 9.13대책에서 규제지역에 따른 LTV, DTI규제 적용

주택가격	구 분		투기과열지구 및 투기지역		조정대상지역		조정대상지역 外 수도권		기타	
			LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
고가주택 기준 이하 주택 구입 시	서민실수요자		50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	없음
	무주택세대		40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
	1주택 보유 세대	원칙	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음
		예외	40%	40%	60%	50%	60%	50%	60%	없음
	2주택이상 보유세대		0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음
고가주택 구입 시	원 칙		0%	-	0%	-	고가주택기준 이하 주택구입시 기준과 동일			
	예 외		40%	40%	60%	50%				

자료: 관계부처합동. 2018. 주택시장 안정대책. 9월 13일. 보도자료.

유동성 관리의 실효성을 제고하기 위해서 우회대출 등 주택금융규제를 회피하는 사례들을 파악하고 이에 대한 적절한 관리가 이루어질 필요가 있다. 개인 소유일 경우 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율) 규제를 받지만 임대사업자, 법인, 개인사업자의 경우 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율) 규제를 적용받지 않아 이와 같은 우회대출을 통해 관련 금융규제를 우회할 수 있었다. 이에 정부는 2018년 9.13대책을 통해서 투기지역·투기과열지구에서 주택임대업자의 주택담보대출에 대해서도 LTV(주택담보대출비율) 40% 규제를 적용한 바 있으며 2019년 11월에는 주택매매업자에 대해서도 동일한 LTV(주택담보대출비율) 규제를 적용하기로 하였다⁸⁾. 최근에는 P2P(Peer to Peer) 부동산담보대출을 통해서 LTV(주택담보대출비율) 70~90%의 주택담보대출이 가능하고 DTI(총부채상환비율) 규제적용은 받지 않은 것으로 나타나 이에 대한 모니터링과 관리의 필요성이 증대하고 있다. 한국 P2P 금융협회에 따르면 2019년 9월말 기준 개인 P2P 대출잔액⁹⁾은 2,704억 원으로 2년전의 524억 원과 비교하여 약 5배 수준으로 증가한 것으로 확인되었다¹⁰⁾. 유동성 관리의 실효성을 높이기 위해서는 우회대출 경로를 면밀히 파악하여 과도한 자금이 부동산시장에 유입되지 않도록 모니터링하는 것이 필요하다고 생각한다. 주택금융의 창구가 다양화되고 있으므로 사전에 이들을 파악하여 현행 제도 내에서 관리가 가능한지 등을 살펴보는 것이 필요하며, 관리 범위 밖에 존재할 경우 이를 체계적으로 관리할 수 있는 방안을 강구할 필요가 있다.

경제침체에 따른 금리인하로 유동성이 증가하게 될 때, 경제에 대한 불확실성이 확대되면서 많은 자금이 상대적으로 안전자산으로 인식하는 부동산으로 유입될 가능성이 높다. 금리도 낮아 다른 저축성 상품에 대한 유인이 약화되어 있고, 주식 등 자본시장은 불확실성이 높아 부동산에 자금이 유입되어 시장 변동성이 커질 수 있는 것이다.

8) 자신의 집을 신탁회사에 맡긴 후 이 증서를 은행 등에 넘기면 최대 LTV 80%의 대출이 가능하다.

9) NAVER 지식백과, P2P 대출(Peer to peer lending)

<https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=2723989&cid=42107&categoryId=42107> (2019년 11월 25일 검색)

10) 심혁주. “2019. 집값 85%까지 빌려줍니다”... ‘거품’ 만드는 P2P대출. MoneyS. 11월 19일.

부동산으로의 자금유입을 줄이기 위해서 정부보증을 통한 연금형 상품이나 세제혜택이 있는 장기저축상품을 개발하여 이를 활성화하는 방안을 강구해 볼 수 있다. 민간 금융기관의 연금형 상품의 경우 수익률이 높지 않고 상대적으로 리스크가 큰 측면이 있다. 시중 유동자금을 유입할 수 있도록 한시적으로 정부보증을 통한 특화형 연금 상품이나 세제혜택 큰 장기저축상품을 개발하여 이를 활성화할 필요가 있다.

한편, 경기활성화를 위한 각종 개발사업 과정에서의 보상금도 부동산시장의 불안요인이 될 수 있다. 이 때문에 보상금에 대한 유동성 억제방안도 적극적으로 검토해볼 수 있다. 즉 현금대신 토지로 보상하는 대토보상을 활성화할 필요가 있으며 장기 연금형 보상도 강구해 볼 필요가 있다. 대토보상, 연금형 보상을 통해 현금보상비율이 크게 줄어들게 되면 보상금의 부동산시장 유입에 따른 가격 변동 위험이 줄어들 수 있다.

□ 세제 개편 방안

우리나라는 다른 나라와 비교하여 보유세 세율이 낮고 취득세와 같은 거래세 세율이 높은 구조이다. 해외의 주요 국가들과 같이 보유세 부담을 늘리고 취득세 부담을 낮추는 방향으로 점차 나아가고 있지만 여전히 보유세 부담은 낮은 수준이다. 우리나라도 오래 전부터 이와 같은 원칙으로 세제를 개편하고 있으며 한국 부동산시장의 고유한 특징을 고려하여 구체적이고 심도 있는 지속적인 접근이 요구된다.

우리나라의 보유세 부담률은 2015년 기준 0.16%로 OECD 주요국가 평균인 0.41%를 크게 하회하고 있는 상황이다(이선화, 2018). 취득세 부담이 높은 것과 부동산 가치가 GDP에서 차지하는 비중이 높기 때문에 실효보유세율이 상대적으로 낮은 것도 있으나, 부동산에 대한 과도한 투자가 시장의 변동성을 키우지 않도록 일정 부분 강화하는 방안을 고려할 수 있다. 보유세를 높이면 주거비부담이 증가될 우려가 있으나, 주택가격 상승에 따른 부의 불평등을 완화하고 주택에 대한 과도한 투자수요를 억제하고 주택가격의 변동성을 완화하는 순기능도 있다. 앞서 3장의 분석 결과에서 보유세의 인상은 시장의 변동성을 줄이는 효과가 있는 것으로 나타났다. 그리고 “우리나라의 보유세 비중은 다른 OECD 국가에 비해 낮은 편이며, 생산적인 경제활동 대신 비생산적

인 부동산 보유에 상대적으로 많은 자본을 투자하고 있어 이로 인한 비효율성도 크다”는 지적이 있다(최승문·신상화 2018).

부동산 보유세의 과표가 되는 공시가격의 지역별, 유형별 현실화율 등 형평성을 제고하여 보유세 개편 시 발생할 수 있는 여러 문제점을 사전적으로 해소할 수 있는 방안 마련도 필요하며 지역경제가 부동산시장에 미치는 영향이 커지고 있으므로 고용 및 산업 위기 발생 지역에 대한 탄력적 운영 등 제도적 보완장치도 마련할 필요가 있다.

취득세와 양도소득세의 경우 생애최초주택구입자와 실수요자에 대해서는 세율을 크게 낮추되 부동산시장 불안 우려가 있는 일부 규제지역에서 탄력적으로 운용할 필요가 있다. 취득세 인하에 대한 기조는 유지하되 일정가격 이하의 주택을 구매하는 실수요자에 대한 취득세는 크게 경감하는 구조로 시행하는 방안을 검토할 필요가 있다. 영국의 경우 고가 주택에 대한 취득세 중과세 정책을 시행하고 있으며, 150만 파운드(한화 약 22억 5천만원) 이상의 주택에 대해서는 12%라는 고율의 SDLT(취득등록세)를 부과하고 있다. 그리고 캐나다의 경우 외국인에 의한 투기수요가 증가하여 부동산가격이 급등하자 외국인에 대한 취득세율 15%를 20%로 인상한 바 있다. 향후 시장상황에 따라 취득세율도 탄력적으로 적용할 수 있는 기반을 마련하는 것이 필요할 것으로 보인다.

주택가격의 변동성을 완화하기 위해서 시장상황에 따른 양도소득세의 탄력적 운용이 필요하다. 시장이 과열되었을 때에는 양도세 비과세 요건을 강화하고 투기적 수요에 대해 양도세를 강화하여 운용할 필요가 있으며 반대로 시장이 위축되었을 때에는 양도세에 대한 규제를 완화하여 운용할 필요가 있다. 우리나라의 경우 시장상황에 따라 양도소득세의 세율을 달리 적용해 왔고, 최근 시장과열 우려가 있는 조정대상지역에 대해 양도세율을 기본세율대비 10%p 강화하여 적용하고 있다.

그리고 양도소득세 비과세 요건에 대해서도 영국의 사례를 참고할 수 있다. 영국의 경우 주로 거주하던 주택(main home)일 경우에는 과세대상에서 제외된다(UK government(a) 2019년 10월 6일 검색)되나 단, 거주하던 주택일 경우라도 1가구 1주택 소유이면서 취득한 이후 한 시기도 빠짐없이 계속 거주했었고, 주택의 일부를 임대하거나 사업상으로 사용한 적이 없는 경우에만 비과세 대상이 된다(UK

government(b) 2019년 10월 6일 검색). 비과세 요건이 우리나라보다 훨씬 강하다고 할 수 있는데, 우리나라의 경우 전세라는 특이한 임차유형이 존재하고, 이를 이용한 소위 겹투자가 부동산투자 행태로 나타나 주택가격에 비해 크게 작은 유동성이 시장에 유입되더라도 시장변동성이 커질 수 있는 우려가 존재한다. 우리나라의 부동산시장 행태와 세제의 안정성을 감안하여 양도소득세 비과세 요건을 보다 세분화하여 영국과 같이 계속 거주한 경우 완전 비과세, 일부 기간만 거주할 경우 일부 비과세 등으로 세분화하는 방안을 검토할 수 있다고 여겨진다.

표 4-8 | 영국의 취득세(SDLT) 부과기준 및 세율 변화

년 월	주요 내용
1984.03	£30,000 초과 주택에 대해서 1%의 SDLT 부과
1991.12	경제불황으로 주택수요 진작(to stimulate demand)을 위해 £250,000 초과 주택에 대해서만 1%의 SDLT 부과하는 것으로 변경
1992.08	경제 회복으로 1% SDLT 부과기준을 다시 £30,000 초과로 변경
1993.03	주택가격 상승으로 과세기준 상향 조정 *기준 £30,000 초과 시 주택가격 1% 과세에서£60,000 초과로 변경
1997.08	보수당 집권 후 고가 주택에 대한 과세기준을 추가 *£60,000~250,000 구간 1%, £250,000~500,000 구간 2%, £500,000 초과 시 3%의 SDLT 과세
	이후 몇 번에 걸쳐 세율을 높이는 정책이 도입
2005.03	생애최초 주택구입자 지원을 위해 면세 구간을 2배로 높여 조정 *£120,000~250,000 구간 1%, £250,000~500,000 구간 3%, £500,000 초과 시 4%의 SDLT 과세
2006.03	면세 구간을 추가(£5,000)로 높여 조정 *£125,000~250,000 구간 1%, £250,000~500,000 구간 3%, £500,000 초과 시 4%의 SDLT 과세
2008.09	글로벌 금융위기로 저가주택에 대한 면세 범위를 2010년 1월까지 한시적으로 £125,000에서 £175,000로 확대
2010.03	생애최초 주택 구입자 지원을 위해 이들에 대한 면세범위를 £250,000 까지 확대
2010.04	고가주택에 대한 중과세를 위해 £1,000,000 초과 주택 대상으로 하는 새로운 구간을 추가. 이 구간의 세율을 5%로 규정.
2012.03	고가주택에 대한 중과세를 위해 £2,000,000 초과 주택 대상으로 하는 새로운 구간을 또다시 추가. 이 구간의 세율을 7%로 규정 *£1,000,000~2,000,000 구간 5%, £2,000,000 초과 시 7%의 SDLT 과세

년 월	주요 내용	
2014.12	세율 및 구간을 다시 조정하여 규정. 구간 및 세율을 아래와 같음	
	세율	과세 구간
	0%	£125,000 이하
	2%	£125,000 초과 £250,000 이하
	5%	£250,000 초과 £925,000 이하
	10%	£925,000 초과 £1,500,000 이하
	12%	£1,500,000 초과

자료: 영국 Stamp Duty Rates의 Historic Rates. <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> (2019년 10월 3일 검색)을 요약 및 재정리

또한 영국의 경우 주택에 대한 양도소득세율은 과세대상자의 소득과도 연동되어 있다. 고소득자로서 초과세금납부자¹¹⁾일 경우 28%의 세율이 적용되고, 기본세율납부자의 경우 양도소득의 규모에 따라 세율이 달라진다. 자신의 연간 과세대상액 소득에 주택처분을 통해 발생한 소득을 합하여 기초세율납부자 범위 이내인 £50,000 이하일 경우 18%의 세율이 적용되고, 그 초과분에 대해서는 28%가 적용된다(UK government(c) 2019년 10월 6일 검색). 최근 영국은 주택재고 부족과 가격상승문제가 제기되면서 외국인에 대한 양도세 감면제도 폐지, 일시적 1가구 2주택자에 대한 양도세 면제 기간을 18개월에서 9개월로 단축하는 등의 양도소득세 과세를 탄력적으로 운용하고 있다. 영국의 양도소득세 비과세 요건, 소득과 연계되는 세율 등은 충분히 참고할 수 있는 부분이라고 판단된다.

□ 안정적 주택공급기반 마련

인구가 계속 유입되거나 만성적인 주택수급 문제가 반복되는 지역의 주택가격 안정을 위해서는 장기적으로 주택을 안정적으로 공급하기 위한 체계를 마련할 필요가 있다. 주택공급과 주택가격과의 관계를 논할 때 대표적인 해외사례로 영국 런던이 주로 논의되는데 최근 영국의 경우 런던을 중심으로 한 주택가격 불안 문제를 해결하기 위해 안정적인 주택공급이 필요함을 인식하고 장기주택계획(DCLG, 2017)에서 주택공급

11) 연간 과세대상 소득이 £50,000 를 초과할 경우 여기에 해당한다.

확대를 위해 다양한 정책을 추진하고 있다¹²⁾.

영국은 2008년 말 금융위기 이후 런던을 중심으로 주택가격이 크게 오른 것으로 나타났다. 런던의 주택중간가격은 2009년 약 25만 파운드에서 2018년 약 45만 파운드로 약 80% 상승하였다. 이에 영국 정부는 장기주택공급계획(DCLG, 2017)을 세우고 ‘고장난 주택시장(Broken market)’을 고치기 위한 첫 과제로 안정적 주택공급을 위한 택지확보 방안마련을 추진하였다. 택지확보를 위해서 구체적으로 방치된 공업용지(Brownfield) 활용, 유허 공공용지 활용, 그린벨트의 제한적 해제, 고밀개발 유도 등을 추진하였다. 첫째, 방치된 공업용지 활용에서는 소위 브라운필드(Brownfield)로 통칭되는 방치된 상업, 공업용지를 생산적인 주거공간으로 활용하는 것이다. 상업, 공업용지는 상당부분 도심내에 위치하고 있어 도시재생과 연계할 수 있는 장점이 있으며 외곽지역의 불필요한 개발을 최소화할 수 있다. 영국 정부는 2019년에 발표된 국가계획정책 프레임(National Planning Policy Framework; NPPF)¹³⁾의 변경을 통해 브라운필드 지역을 활용한 주택공급의 중요성을 강조하고 이를 적극 유도하는 정책을 시행하고 있다. 둘째, 유허 공공용지 활용에서는 공공용지 활용을 통해 총 16만호를 공급하는 계획을 수립하여 추진하고 있으며 이를 위해 건설촉진프로그램(Accelerated Construction programme)을 통해 지방정부와 협업을 강화하였다. 공공용지를 활용한 택지개발을 추진하는 지방정부를 재정적으로 지원하기 위해 4천5백만 파운드(£)의 Land Release Fund를 조성하였으며, 지방정부가 공공용지를 택지 등으로 처분하는 것을 용이하게 하고, 택지 개발 등의 개발 사업에서 지방정부가 적극적인 역할을 할 수 있도록 권한을 주는 정책 방안도 제시하였다. 셋째, 그린벨트의 제한적 해제에서는 그린벨트로 지정된 지역 중 그린벨트로서, 즉 녹지로서의 효용을 가지지 못하고 있는 경우 이런 지역에 한해 주택공급을 위한 택지로 활용하는 정책을 제시하였다. 기본적으로 영국 정부는 그린벨트를 엄격하게 보호하고 해제를 원칙적으로 허용하지 않는다는

12) 이와 관련된 내용은 프랑스 리옹3대학 이수진 교수와의 협동연구 결과이다.

13) NPPF는 영국 정부가 2012년 수립한 국토계획 지침으로, 영국(잉글랜드) 내 토지이용, 도시개발, 건축 등 국토개발 및 보존과 관련한 모든 정부 정책이나 계획을 세울 때 우선적으로 고려해야 할 사항을 지침 형태로 제시한 것이다.

방침을 천명하였다. 그러나 지방정부가 유휴 공업용지나 기타 용지를 최대한 활용하거나 기존 시가지의 고밀화 등 여타 옵션을 모두 충분히 활용하였음에도 불구하고 필요한 적정 택지를 확보하지 못하였을 경우에는 택지로 사용하기 위한 목적으로 녹지가 훼손된 지역, 즉 택지로의 전환이 환경에 미치는 영향이 높지 않은 지역에 한하여 그린벨트에서 해제하는 것을 허용하는 정책을 도입하였다. 마지막으로, 고밀개발 유도에서는 수요가 많음에도 가용 토지가 제한적인 지역의 경우 고밀 개발이 이루어질 수 있도록 유도하는 정책을 제시하였다. 런던 교외와 같이 수요가 많고 가용토지는 제한적임에도 저밀개발이 이루어지면서 적절한 밀도의 개발이 이루어지지 못하였다. 수요가 높고 가용 토지가 적은 지역 내 모든 개발사업은 저밀도 주택공급을 피하고 토지의 효율적 사용이 가능한 고밀 개발로 진행되도록 하였으며 도심 내 특정 지역의 경우 고밀개발지역으로 지정하여 고밀개발을 유도하는 방안 등을 제시하였다.

우선 영국의 사례에서 보는 것과 같이 계획적인 토지이용과 주택수급 관리를 위한 다양한 택지공급 전략을 수립할 필요가 있다. 기존 도심지와 접근성이 높은 지역에 일정 규모 이상의 택지 조성, 장기 미집행 도시계획시설, 국·공유지 등을 활용하는 다양한 택지공급 전략을 수립하는 것이 필요하다. 택지소요량에 비해 기존 시가지 가용택지, 기확보 택지가 부족한 경우 마련해 놓은 다양한 전략 내에서 택지소요량을 충족시킬 수 있는 대안을 찾아낼 수 있어야 한다.

이를 위해서는 신규주택수요와 공공임대주택 등 정책적 소요 등을 감안하여 중장기 택지소요가 어느 정도 될 것인지를 파악하는 것이 중요하다. 택지의 경우 확보하여 조성까지 상당히 긴 시간이 소요되므로 정기적으로 최소 향후 5~10년 택지소요량을 파악하여 기확보량과 비교하면서 필요할 경우 추가적으로 택지를 확보하는 체계를 갖추는 것이 필요하다. 현행 주거종합계획에서 10년 단위로 주택수요와 택지소요량을 파악하고 있고 계획 수립 이후 5년 후 이를 수정 및 보완하고 있지만 수정·보완시 목표연도는 기존 그대로 유지되므로 계획종료 기간이 가까울수록 매우 짧은 미래 기간에 대한 소요량만 파악되는 문제가 있다. 즉 목표연도가 2022년일 경우 2019년에는 미래 3년간의 소요량만 파악되며, 계획기간이 종료가 임박한 2021년에는 미래 1년간의 소요량

만 파악된다. 최소 미래 5년간의 택지소요량을 지속적으로 파악하기 위해서는 계획 수립 이후 5년 후 수정·보완 시에도 주택수요 및 택지소요에 한해서는 목표연도를 연장하여 향후 10년간의 주택수요 및 택지소요를 재추정하는 것이 필요하다. 이 경우 계획 기간 종료가 임박한 시기가 다가와도 최소 5년 이상의 택지소요량은 지속적으로 파악할 수 있다는 장점이 있다.

그리고 택지 정보에 대한 구체적인 파악이 중요하다. 기확보된 택지, 택지로 활용가능한 유흥토지, 정비사업으로 확보가능한 추가 주택수 등을 종합하여 3년 이내로 주택공급이 가능한 택지, 여기서 공급가능한 주택수 등을 지속적으로 모니터링할 수 있는 체계 구축이 필요하다. 이를 위해서는 택지정보시스템, 건축행정시스템, 정비사업시스템 등 주택공급과 관련된 여러 시스템을 연계한 시스템 개발이 필요하며, 이를 통해 3년 이내 주택공급이 가능한 택지, 3년 이내 공급이 가능한 주택수 등의 통계를 지역별로 생산하고, 여러 시나리오(예: 용적율, 건폐율 등)에 따라 이를 분석할 수 있어야 한다.

□ 공공임대주택 재고 확대 및 민간임대주택 공급 활성화

안정적 주택공급기반 마련과 함께 임차인의 주거안정을 위한 전월세 가격의 변동성을 완화하기 위해서 공공임대주택의 재고를 확대할 필요가 있다. 전월세 가격의 급격한 상승은 임차인의 주거불안으로 이어질 수밖에 없기 때문이다.

프랑스의 경우 2000년에 제정된 ‘연대와 도시재생에 관한 법(loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain SRU)’을 통해 2020년까지 일정수준 인구규모를 갖춘 코뮌¹⁴⁾에 대해서 사회복지주택을 최소 20% 이상 보유하는 것을 의무화하였다. 그 후 마련된 플로 법(Loi Duflot)을 통해서도 보다 강화하여 2025년까지 사회복지주택을 25% 보유하는 것으로 수정하였다.

공공임대주택의 재고를 확대하는 데에는 비용부담이 수반되어야 하는데 이를 위해서

14) 해당되는 코뮌은 자체인구가 3500명 이상(파리도시권의 경우 1500명이상)이며, 전체 인구가 5만 이상의 도시권이나 코뮌연합체(Intercommunalité)에 속해야 한다. 이 때, 해당 도시권이나 코뮌 연합체는 인구1만 5천명 이상의 코뮌을 하나라도 포함해야 한다.

필요한 자금을 확보하고 비영리단체의 참여를 적극 유도할 필요가 있다. 비주거용 개발에서 공공임대주택의 신규공급을 위한 개발비용을 부과할 수 있다¹⁵⁾. 소매, 호텔, 오피스 빌딩 등 상업용 개발에 부담금을 부과하여, 이를 재원으로 (해당 사업이 진행되는 주변 지역) 공공주택 개발에 지원하는 것이다. 예를 들어 버지니아주의 앨링톤(Arlington, Virginia)에서는 상업개발에 (연결) 개발비용을 부과하였고, 1 sf(square foot)에 1.77 미국 달러를 부과하였다. 이를 통하여 2008년에서 2012년 약 8백 8십만 달러를 조성하였고, 2013년에서 2016년 약 1천 3백 9십만 달러의 자금을 조성할 수 있는 것으로 ChangeLab Solutions (2005: 40)은 추정하였다.

비영리 주택조합의 활성화와 지원도 필요하다(Council of European Housing, 2008). 폴란드에서는 TBS(housing association)을 운영하고 있으며 이는 프랑스의 HLM(Habitation à loyer modéré)과 유사하다. 그리고 공공과 민간의 공동프로그램 일명 PPP(public-private partnership)의 운영과 지원도 필요하다. 호주에서는 비영리 단체는 30년 임대기반으로 공공임대주택사업을 PPP 형태로 추진하였다. 헝가리에서도 PPP를 활용하여 주택사업이 진행되기도 한다.

또한 세제혜택과 임대료 증액기준을 패키지화한 정책도 필요하다. 특히 프랑스 정부에서는 사회복지주택 공급확대 이외에도 세제 혜택을 통한 안정적인 민간임대주택 공급을 활성화를 위해 피넬 조치(Dispositif Pinel), 코스 조치(Dispositif Cosse), 드노르망디 조치(Dispositif Denormandie) 등을 추진하였다¹⁶⁾. 피넬 조치(Dispositif Pinel)는 2013년에 추진된 것으로 신규주택을 구입하여 임대하거나 임대 목적의 주택 건설 투자 시 세제혜택을 주는 정책으로 정부가 정한 임대료 상한선 이내에서 임대료가 책정될 경우에 한한다. 세제 할인율은 최초 임대계약 후 6년간 연 2%, 이후 3년 연장 시 2%, 3년 재 연장 시 연 1%로 최장 12년까지 세제혜택을 주어 장기임대를 유도하고 있다.

15) 이와 관련된 내용은 상명대학교 유승동 교수와의 협동연구 결과이다. 이 중 해외의 공공주택 공급과 관련된 구체적인 내용은 부록에 수록하였다.

16) 이와 관련된 내용은 프랑스 리옹3대학 이수진 교수와의 협동연구 결과이다. 이 중 프랑스와 관련된 구체적인 내용은 부록에 수록하였다.

표 4-9 | 피널조치에 따른 세금할인율

구 분	총 세제 할인율	연 할인율 환산
최초 6년	12%	2%
3년 연장 시	6%	2%
3년 재연장 시	3%	1%

자료: 프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151> (2019년 10월 3일 검색).

코스 조치(Dispositif Cosse)는 2017년부터 실시된 제도로, 임대료 수준에 따라 세제혜택을 달리함으로써 민간임대주택의 가격안정을 유도하고 있다. 민간임대 사업자는 정부가 정한 임대료 상한선 이내에 임대할 경우 임대료 수준에 따라 12~85%까지 세제를 할인받을 수 있다. 임대료 기준이 최저가, 저가, 중간 등 다양하게 제시되는 것이 특징이다.

표 4-10 | 프랑스 긴장지구 분류에 따른 임대료 수준별 코스조치 임대료 상한선(제공미터당, 2019년)

구 분	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
최저가임대료	9,35 €	7,19 €	6,20 €	5,93 €	5,51 €
저가임대료	12,01 €	9,24 €	7,96 €	7,64 €	7,09 €
중간수준임대료	17,17 €	12,75 €	10,28 €	8,93 €	8,93 €

자료: 프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34115> (2019년 10월 3일 검색).

도시가 성숙해감에 따라 노후 주택 및 열악한 주거환경을 개선하는 재개발, 재건축, 도시재생에 대한 수요가 확대되고 있다. 재개발, 재건축의 경우 도심에 양질의 주택을 공급함으로써 주거수준을 높일 수 있는 장점이 있으나 저소득층 원주민 이탈 등의 젠트리피케이션(gentrification)과 같은 사회적인 문제를 나타낼 우려도 있다. 이에 정부에서는 전면철거와 같은 정비사업과 더불어 주택개보수, 리모델링을 통한 도시재생을 병행적으로 추진할 필요가 있다. 주택개보수, 리모델링은 집주인의 부담이 커서 활성화되기 어려운 한계가 존재하는 만큼, 주거수준 향상이라는 정책목표를 고려하여 공공에서 세제 등의 지원을 통해 이를 활성화할 필요가 있다. 집주인뿐만 아니라 도심의 오래된 주택의 열악한 주거환경에서 거주하는 임차인도 많기 때문에 주택개보수를 통해 임대할 경우 임차인의 주거환경이 크게 개선될 수 있다.

개보수된 주택이 임대주택으로 활용될 경우 이에 대해 세제 혜택을 부여하는 정책을 검토할 수 있다. 프랑스의 드노르망디 조치(Dispositif Denormandie)는 2019년 1월 1일부터 시행된 정책으로 구도심에 있는 낡은 주택을 리노베이션하여 임대할 경우 세제혜택을 받을 수 있는 정책이다. 이는 구도심 재개발이라는 지자체의 목적과도 부합하는 것으로 222개의 코뮌이 해당정책의 대상으로 선정되었다.

우리나라의 경우 서울에서 노후주거지 재생수단으로 2011년부터 건축법에 건축규제 완화 특례를 부여하여 리모델링활성화구역 제도를 도입하였으나 실제 리모델링사업이 추진된 실적은 2014년 일반상업지역인 충무로에 위치한 건축물 2건에 불과한 것으로 나타났다(장남중, 2018). 또한, 저리용자를 통한 주택개보수, 에너지절감을 위해 창호 등 주택개보수를 일부 지원하고 있는데 이러한 제도는 재정부족 등으로 전국적으로 확대하는 데에는 한계가 있다. 리모델링 활성화를 통한 노후주거지 개선, 주택개보수를 통한 주거환경 개선은 집주인과 임차인의 주거수준을 향상시키고 국민경제에도 긍정적 영향을 미칠 수 있음을 고려하여 세제지원 등을 통한 활성화가 필요하다.

2) 지역별 부동산시장 변동성 관리체계 마련

(1) 기본 방향

향후 인구구조 변화는 지역별로 인구 유출입이 상이하게 나타나면서 그 편차도 심화될 것으로 전망된다. 인구구조 변화에 따라서 지역별 주택의 수요와 공급 여건이 차별화되고 가격 변동도 이에 영향을 받을 것이다. 이러한 미래 부동산시장 환경 변화에 대응하기 위해서는 지역의 시장여건과 변화를 사전에 모니터링하고 예측하여 시장의 불안요소에 대응해야 한다.

특히 현재 부동산시장 관리제도로서 중요하게 운영되고 있는 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역의 체계 조정이 필요할 것으로 보인다. 현재 소관법령이 이원화되어 있고 시기에 따라 필요에 따라 도입되다 보니 각 규지지역의 지정요건과 지정효과가 중복된 측면이 존재한다. 향후 부동산시장의 차별성이 심화될 것에 대비하여 이를 체

계적으로 정비하는 것이 필요할 것으로 보인다. 이에 이 연구에서는 시장상황 단계별로 정책의 강도가 강화되는 방식의 규제지역 조정방안과 실행력 제고를 위한 사전 준비사항 등을 제시하였다.

그리고 수요에 맞는 주택의 공급은 부동산시장 안정을 위해 중요한 과제이다. 특히 주택수요가 추정되면 이 중 부담가능한 수준으로 어느 정도를 공급해야하는지에 대한 수요분석의 고도화가 필요할 것으로 보인다. 신규로 공급되는 주택이 부담가능하지 않다면 미분양 발생의 원인이 되기도 하고, 일부 계층에게만 주택이 공급되어 자산 양극화의 문제가 되기도 한다. 앞의 연구 내용에서 소득 정체와 소득 및 자산 양극화는 중요한 이슈가 될 것이며, 이는 정부 정책의 지원과 규제를 의미하는 공공성을 강화시킬 것이라고 분석된다. 앞으로 주택수요 분석 시 부담능력을 고려한 시도가 필요할 것으로 보이며, 이는 지역별, 계층별 수급불일치를 해소하는데 일조할 것으로 보인다.

지역맞춤형 정책 시행을 위한 지역구분의 다양화가 필요하다. 앞으로 부동산정책은 수급관리, 주거복지, 임대차보호 등 다양해질 것으로 전망되며, 이에 따라 해당 정책 목표에 맞는 지역구분 기준이 마련되어야 한다. 이는 정책이 필요한 곳에 적시적소에 효율적으로 시행되기 위한 기반이 될 것으로 생각한다. 그리고 시뮬레이션 기반 지역별 부동산시장 모니터링 체계 구축이 필요하다. 부동산시장의 지역적 차별화를 고려할 때 현 상황 및 중장기 여건을 지역 차원에서 파악하고 시장의 변동성을 주기적으로 점검·관리할 필요성이 증대되고 있으며, 이를 위해 시뮬레이션에 기반한 부동산시장 모니터링 체계 구축이 필요하다.

(2) 지역별 부동산시장 변동성 관리체계 마련

□ 규제지역 체계 조정

정부는 부동산가격의 안정을 위하여 필요한 경우 규제지역을 지정하여 시장을 관리하고 있다. 특히 주택시장의 규제지역은 2019년 11월 8일 기준 투기지역 16개, 투기과열지구 31개, 조정대상지역 39개로 지정되어 있다. 규제지역은 주택가격, 분양권

등 거래동향, 청약상황 등의 모니터링을 통해 시장상황에 따라 신규 지정되고 해제된다. 대출 규제와 세제 강화 등을 적용하는 규제지역의 지정은 해당 지역의 실수요자를 보호하고 투기수요를 억제하여 주택시장 안정화를 도모하기 위해 시행한다.

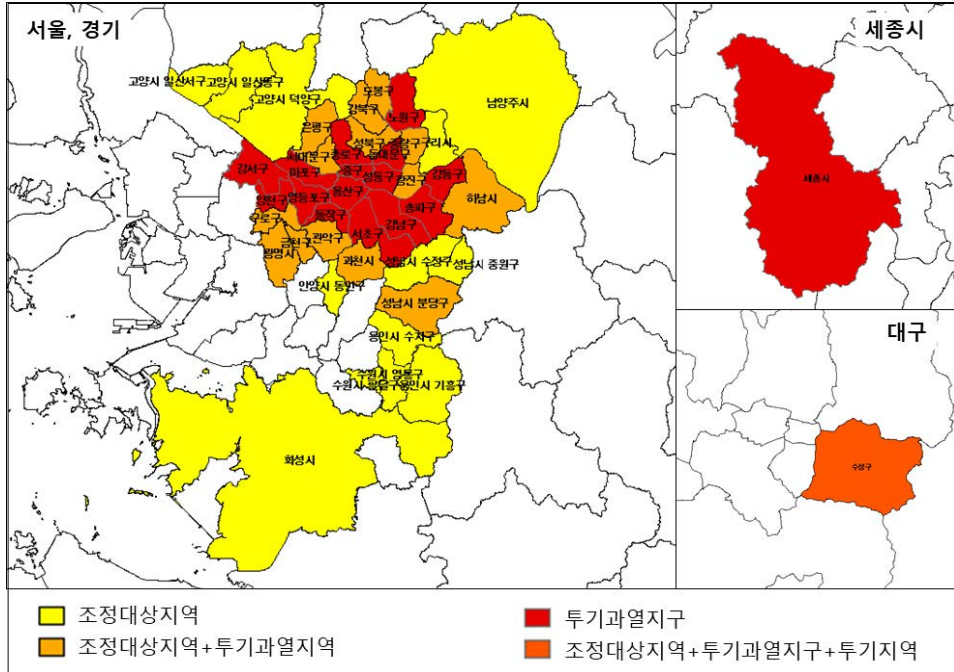
표 4-11 | 규제지역 현황(2019.11.8. 기준)

구분		투기지역(16개)	투기과열지구(31개)	조정대상지역(39개)
근거법		소득세법 제104조의2, 시행령 제168조의3	주택법 제63조, 시행규칙 제25조	주택법 제63조의제2항 · 시행규칙 제25조의2
지정 지역	서울	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서('17.8.3), 종로, 중구, 동대문, 동작('18.8.28)	전 지역('17.8.3)	전 지역('16.11.3)
	경기	-	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28)	과천, 성남, 하남, 고양*, 남양주**, 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구('18.8.28) 수원팔달, 용인수지·기흥('18.12.31)
	부산	-	-	(부산진, 남, 연제, 가장(일광면), 해운대, 동래, 수영 해제)
	대구	-	대구수성('17.9.6)	-
	세종	세종('17.8.3)	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)
지정 요건	공통 요건	주택가격 상승률 > 전국소비자물가상승률 *130%	해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역	직전월부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시·도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역
	선택 요건	평균 가격 상승률	O	X
		청약경쟁률	X	O
		분양권 전매거래량	X	O
		주택보급률 또는 자가주택비율	X	O
		주택건축허가 실적 또는 주택분양계획	X	X

주: 고양시는 2019.11.8. 이후 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드) 제외 지역 해제/ 남양주시는 2019.11.8. 이후 다산동, 별내동 제외 지역 해제

자료: 국토교통부. 2018. 민간택지 분양가상한제 서울 27개동 지정 조정대상지역 부산 3개구 전부 해제, 고양·남양주 부분 해제. 11월 6일. 보도자료; 국토교통부. 2017. 투기과열지구 · 투기지역 · 조정대상지역 설명자료. 8월 2일. 보도자료; 국토교통부. 2018. 조정대상지역 조정을 통한 시장안정 기조 강화. 12월 28일. 보도자료를 재정리

그림 4-4 | 규제지역 지정기준에 의한 지역 구분(2019.11.8. 기준)



주: 고양시는 2019.11.8. 이후 삼송택지개발지구, 원흥-지축-향동 공공주택지구, 덕은-킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드) 제외 지역 해제/ 남양주시는 2019.11.8. 이후 다산동, 별내동 제외 지역 해제
 자료: 연구진 작성

3가지로 다층화되어 있는 규제지역 중 조정대상지역, 투기과열지구는 「주택법」에 근거하고 투기지역은 「소득세법」에 근거하여 개별적으로 지정된다. 즉 현행 규제지역은 국토교통부, 기획재정부로 관련 소관법령이 이원화되어 있으며, 각 규제지역의 지정요건과 지정효과가 중복된 측면이 존재한다. 그리고 조정대상지역의 지정요건은 상대적으로 투기과열지구 등에 비하여 완화되어 있으나, 세제규제가 적용되어 규제 효력은 오히려 강한 측면도 존재한다.

향후 부동산시장은 지역별, 신규주택 및 재고주택, 주택유형별로 차별화가 심화될 것으로 예상된다. 그리고 부동산시장의 불안양상은 국지적으로 발생하였다가 확산되기도 한다. 이를 감안하여 단계별로 정책의 강도를 높여 중첩하여 시행하거나 신규주택 또는 재고주택 등 하위시장 상황에 따라 중첩하여 시행하는 방안 등으로 규제지역 체계

를 개편을 검토하는 것이 필요하다.

즉 예를 들어 1단계에서 2~3단계 규제지역으로 갈수록 지정요건도 강화되고 정책의 강도가 강화되도록 설계하는 방안을 검토할 수 있다. 현행 규제지역에 포함된 금융규제(일반가계, 임대사업자), 세제, 청약 및 전매제한 등 관련 정책의 강도가 1단계에서 2~3단계로 강화되는 개념이다. 즉 어느 특정지역에서 시장불안 양상이 나타나면 일단 1단계로 지정하고, 향후 시장양상에 따라 2~3단계 규제지역으로 지정하거나 규제지역을 넓히고, 시장이 안정되면 점차 높은 단계의 규제를 풀어 상대적으로 약한 단계를 적용하는 것이다. 이 경우 정책 당국에서도 지정과 해제의 유연성을 확보하고, 시장 내 규제지역 지정과 해제에 대한 불확실성을 줄어둘 수 있을 것이라고 생각한다.

다만 지역별로 이러한 규제지역 조정체계를 성공적으로 운영하기 위해서는 단계별 규제지역이 신속하게 되도록 지정 및 해제될 수 있도록 하는 것이 중요하다. 시장상황 특성에 따라 1단계 지정된 지역은 이후 2~3단계 지정 가능성이 높아 시장이 조기에 안정되는 효과도 있겠지만, 1단계 지정 이후 더 강한 규제 적용 전에 투자하려는 수요가 증가하거나 인근지역으로 투자수요가 확산되는 경우도 발생할 수 있다. 후자에 대해 대비하기 위해서는 단계별로 지정되는 정책시차를 줄여 시장불안 양상이 지속되거나 확산될 조짐이 있으면 신속하게 2~3단계가 지정되도록 제도적 기반을 다지는 것이 필요하다. 예를 들어 1단계 규제지역 지정 후 2~3개월이 아닌 1개월 내에 바로 더 높은 단계의 규제지역 지정이 가능하도록 제도를 구비하는 것이다. 이를 위해서 1단계 규제지역 지정 후 우선적으로 계약 이후 실거래신고기간을 크게 단축시켜 거래양상을 실시간으로 모니터링 할 수 있도록 하고 이러한 자료를 이용하여 바로 2~3단계 규제지역 지정이 가능하도록 제도를 정비하는 것이 필요하다.

그리고 시장이 불안한 지역에 국한하여 규제지역을 선정하는 것과 더불어 일부 규제 경우에는 1차적으로 일정 인구 이상의 도시, 평균 주택가격이 전국 평균에 비해 높은 지역 등에 폭넓게 적용하고, 지역상황에 따라 해당 규제를 일부 지역에서 제외하는 형태의 정책 적용도 검토할 필요가 있다. 특히 규제로 인한 우회, 이른바 풍선효과 등이 크게 우려되는 상황에 이러한 규제접근 방식은 큰 효과를 거둘 수 있을 것이라고

생각된다. 다만 폭넓은 규제 시행 이후의 부작용 우려 발생 가능성이 존재하므로 제외 지역을 신속하게 해제할 수 있는 대응체계와 이후 논하게 될 정책특성에 맞는 다양한 지역구분 체계를 사전에 마련할 필요가 있다.

□ 부담능력을 고려한 지역별 주택수급 분석

지역별 맞춤형 주택공급은 부동산시장 변동성을 관리하는데 있어 매우 중요하다. 다만 신규로 공급되는 주택이 부담가능하지 않다면 이는 미분양 발생의 원인이 되기도 하며, 일부 계층에게만 주택이 공급되어 자산 양극화의 문제가 되기도 한다. 이러한 문제를 발생시키지 않고 주택을 공급하기 위해서는 부담능력을 고려한 지역별 주택수요 분석이 필요하다. 공급은 인허가, 착공, 준공 물량 등으로 식별이 가능하나, 수요는 식별되지 않은 변수로 이를 추정하는 것은 매우 어렵다. 우리나라에서는 주거종합계획과 관련된 학술연구 등에서 주택소비 측면의 수요를 추정하고 있으며, 여기에서 도출한 수치가 주로 공급과 비교된다.

단 이러한 수요분석 결과에는 어느 정도를 부담가능한 수준으로 공급해야 하는지에 대한 정보가 없다. 물론 분석할 수 있는 자료의 한계도 존재하고, 공공임대주택 수요가 별도의 분석을 통해 추정되어 이를 기반으로 관련 공급계획이 수립되는 측면이 존재한다. 그렇지만 주거종합계획과 관련 수요관련 연구에서 도출되는 주택수요가 모두 민간 부문에서 시장가격으로 충족되어야 하는지, 일부는 공공에서 직·간접적으로 부담가능한 수준으로 충족되도록 유도해야하는지에 대한 정보가 부족하다.

지역별 수요 파악과 관련한 최근 해외 사례로 2018년 영국국가주택연합회(National Housing Federation)에서 발표한 “Housing supply requirements across Great Britain” 보고서가 있다¹⁷⁾. 이 보고서는 영국의 주택협회를 대변하는 단체인 영국국가주택연합회에서 향후 2031년까지 필요한 주택공급량을 추정한 보고서이다(Bramley, 2018). 이 보고서에서 주택수요는 소득과 임대료 수준이 고려된 부담가능

17) 이와 관련된 내용은 프랑스 리옹3대학 이수진 교수와의 협동연구 결과이다.

성 기반 주택소요 산출 모형(Affordability-based local housing needs model) 등을 통해 분석하고, 이를 반영하여 주택공급량을 추정한다. 여기에서 이용되는 변수는 40세 미만 신규가구 중 시장가격의 주택가격 또는 임대료를 부담할 수 없는 가구비율, 신규생성가구수, 신규전입가구수, 현재 누적된 사회주택소요, 사회주택의 재임대호수 등이다. 분석결과, 잉글랜드 전체로는 2031년까지 연 34만호의 신규주택공급이 필요하며, 이 중 부담가능한 주택으로 14만 5천호가 공급되어야 한다는 결과를 도출했으며, 런던의 경우 연간 7만 4천호 신규공급이 필요하며 이 중 약 4만 5천호가 부담가능한 주택으로 공급되어야 한다고 추정하였다.

주택의 안정적 공급기반을 마련하되 미분양, 자산의 양극화 같은 문제를 발생시키지 않기 위해서는 부담능력을 고려한 지역별 주택수요 분석이 필요하며, 이를 달성하기 위한 전략을 마련할 필요가 있다. 지역별로 주택수요를 추정하고, 어느 일정량을 부담 가능한 수준으로 저렴하게 공급되어야 하는지를 분석하고 이러한 양이 충족될 수 있도록 관련 전략을 수립해야 한다. 예를 들어 신규택지 개발이 어려운 지역에 대해서는 정비사업에서 저렴한 주택인 임대주택비율 설정을 위한 지표가 될 수 있고, 사회주택 지원을 위한 정책지원 기준으로 활용될 수 있다. 그리고 저렴한 주택의 공급이 시급할 때 세제 및 금융, 용적율 등을 완화하여 해당 주택의 공급을 유도하는 인센티브 기준으로도 활용될 수 있다.

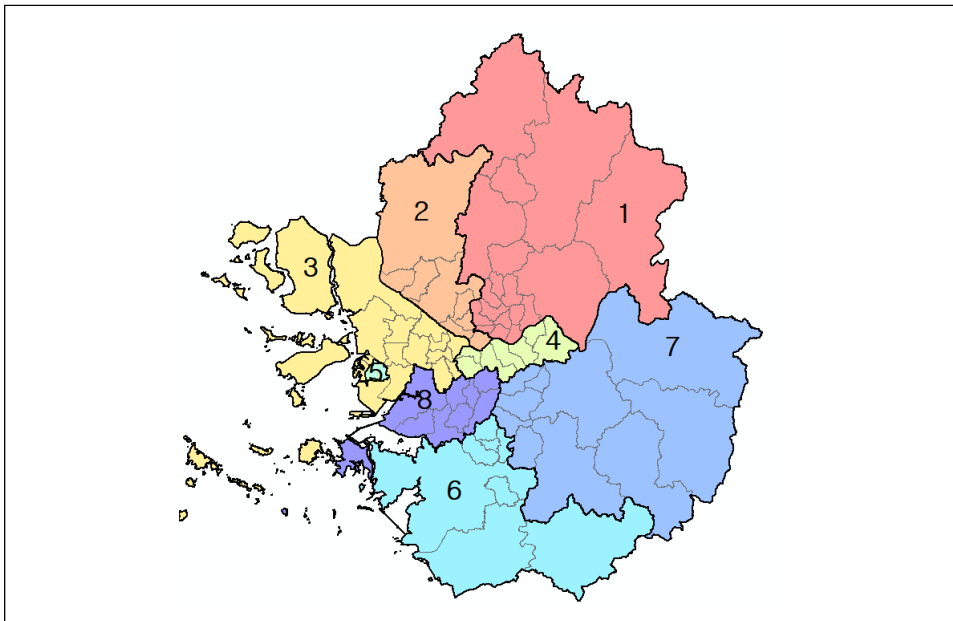
앞으로 지역별로 부동산시장이 차별화되고, 저성장과 이로 인한 양극화가 예견되는 현실에서 수요 총량 대비 과부족을 중심으로 해석하는 기존 수요분석체계를 보다 고도화하여 부담가능한 주택이 적절한 지역에 공급되어 수급불균형으로 인한 시장 불안이 발생하지 않도록 하는 것이 중요하다.

□ 지역맞춤형 정책 시행을 위한 지역구분의 다양화

앞으로 주거정책을 포함한 부동산정책은 더욱 다양화될 것으로 예상된다. 주택수급 정책, 임차인보호, 주거복지 등 다양화되는 정책의 효과성을 높이고 정책시행의 부작용을 최소화하기 위해서는 지역맞춤형 정책 시행을 위한 지역구분의 다양화가 필요하다.

우선 인구이동에 기반한 주택시장권역(Housing Market Areas) 구분과 활용이 필요하다. 주택시장권역이란 “한 가구의 주택 탐색과 이주 범위를 의미하는 공간적 탐색범위”라고 정의할 수 있다(박천규 외, 2013). 주택시장권역은 인구이동데이터, 실거래데이터 등을 활용하여 구분이 가능하다. <그림 4-5>는 시군구 단위의 인구이동데이터를 인트라맥스 기법에 적용하여 수도권 주택시장권역 구분 결과이며, 이는 필요에 따라 읍면동 단위의 인구이동데이터를 이용하여 보다 세분화된 구분도 가능하다.

그림 4-5 | 수도권 주택시장권역 구분



주: 인구이동에 기반하여 수도권 주택시장권역을 8개로 구분한 결과임
자료: 연구진 작성

주택시장권역은 해당 권역 내에서 주택에 대한 주택탐색과 주거이동을 통한 주택소비가 이뤄진다는 측면에서 지역별 주택수급계획의 수립, 각종 부동산관련 정책의 피급효과 분석에 활용할 수 있다. 전자의 경우를 예를 들어 설명하면, 수요가 집중되는 A라는 특정지역에 이를 분산시킬 수 있는 새로운 주거지 조성이 필요할 때 신규택지 개

발이 가능한 가용지를 A지역이 포함된 주택시장권역 내에서 찾아낼 수 있을 것이다. 또한 주거복지 정책과 관련하여 임대주택 입지 선정 등에도 활용될 수 있다.

그리고 후자의 경우를 예를 들어 설명하면, 정비사업이 진행될 경우 기존 주택 멸실에 따른 주거이동이 일어나 어느 지역의 전세가격 등 임대료를 상승시킬 수 있을 것인가를 주택시장권역을 통해 살펴볼 수 있고, 어느 해당 지역에 영향을 주는 부동산정책 시행 시 이러한 영향이 우선적으로 파급되는 지역을 주택시장권역을 통해 예견할 수 있다.

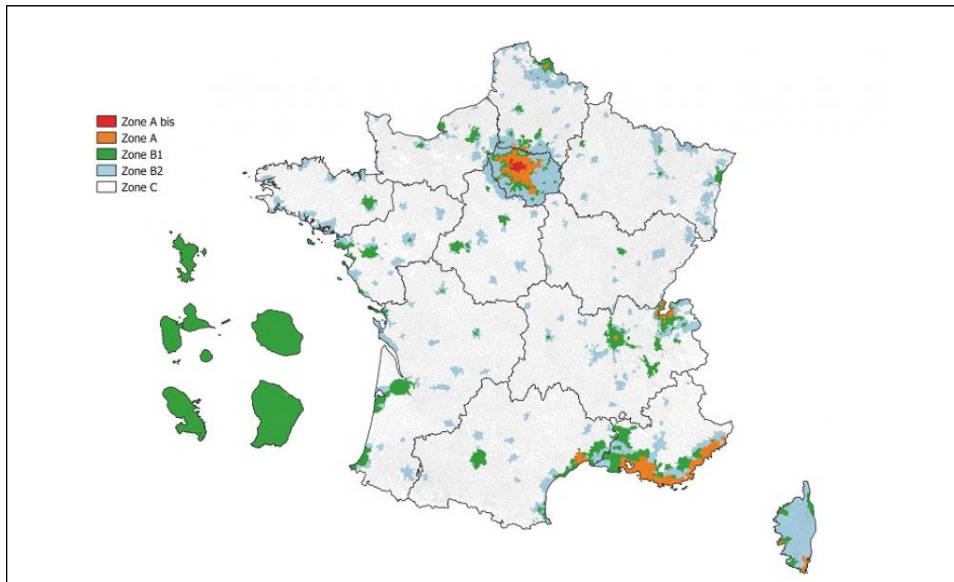
그리고 다양해지는 부동산정책 목적에 따라 지역구분 기준을 마련할 필요가 있다. 프랑스의 경우 주택수급 상황, 인구상황 등을 종합적으로 고려하여 지역을 구분하여 다양한 정책에 활용하고 있다¹⁸⁾. 프랑스의 ABC존(A/Abis/B1/B2/C)는 2003년에 고안되었고 2006, 2009, 2014년에 재설정되었으며, 이는 임대차시장의 긴장상태에 따라 분류한 것이다. 이 분류에 따라 정부가 실행하는 각종 조치들의 수혜자격과 액수가 달라진다. 부동산시장의 긴장상태는 주택수급과 가격 측면에서 결정되는데, ‘긴장지구(Zone tendue)’는 수요에 비해 공급이 충분하지 않은 지역이고, 반대로 완화지구는 공급이 수요를 충분히 충족되는 지역이다. 프랑스는 가장 긴장도가 높은 Abis 지구부터 가장 완화된 C지구까지 총 5개 지구로 구분하며, 각 지구는 인구변화, 주택수급, 임대료 및 물가 등을 반영하여 구분하고, 필요시 갱신된다.

ABC존은 프랑스 정부가 실시하는 다음과 같은 각종 정책 시행을 위한 기준이 된다. A, B1 지구는 임대주택투자 촉진을 위한 부가가치세 10% 할인 인센티브가 부여된다. 그리고 ABC존에 따라 리노베이션이 필요한 노후주택에 투자를 촉진하기 위한 사업(Borloo ancien)에서 임대료 상한선과 임대자격자의 소득수준, 그리고 가구 금융지원과 관련하여 무이자 대출(Prêt à taux zéro PZT)의 소득상한선, 대출가능액 등이 차등화된다. 또한 저소득계층의 사회적 대출(Prêt d'accession sociale PAS)의 소득상한선, 주택을 다른 사람에게 임대하는 경우 세금 할인 혜택을 받을 수 있는 뒤플로 조치(Duflot), 피넬 조치(Pinel) 수혜 권리, 협정 대출(Prêt conventionné) 관련 소득상한

18) 이와 관련된 내용은 프랑스 리옹3대학 이수진 교수와의 협동연구 결과이다. 이 중 프랑스와 관련된 구체적인 내용은 부록에 수록하였다.

선, 주택 및 토지관련 수익에 대한 세금할인제도, 임대료 상한선이 결정된다. 또한 A지구에서는 규모가 작은 민간 임대주택(원룸)의 경우 임대료가 지나치게 높을 경우 특별 세금이 부과되기도 한다.

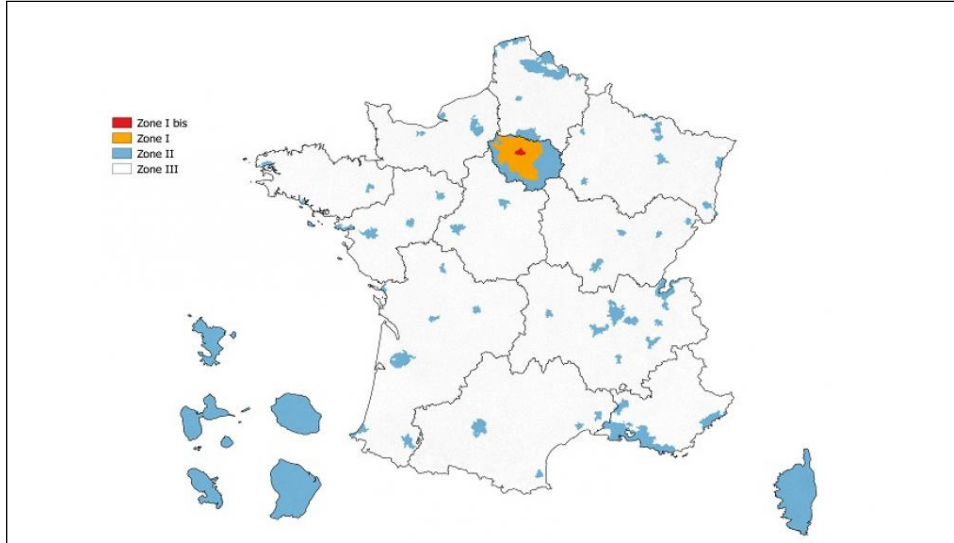
그림 4-6 | 프랑스 ABC존 구분



자료: 프랑스 Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c> (2019년 10월 17일 검색).

한편 프랑스는 I/II/III존도 운영 중이다. I/II/III존은 1978년 도입된 제도로 주택임대 보조금(APL, ALF, ALS)을 지급하기 위한 지역구분이다. 또한 사회복지주택의 임대료 상한선을 정하기 위해 사용된다.

그림 4-7 | 프랑스 I/II/III존 구분



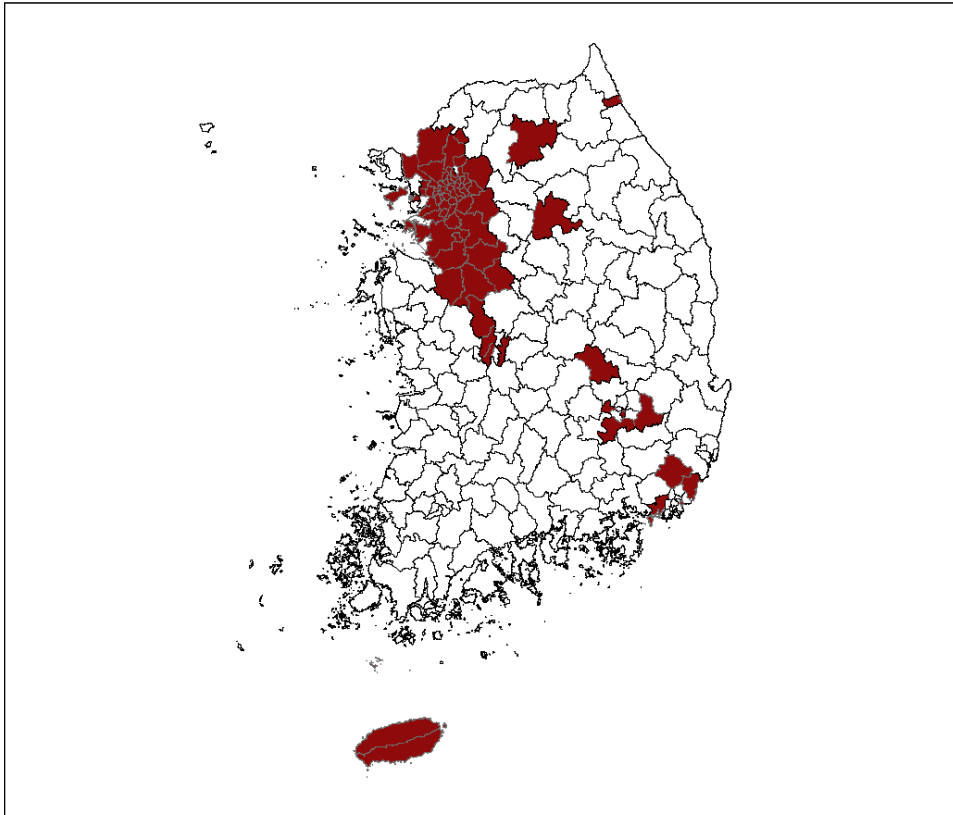
자료: 프랑스 Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c> (2019년 10월 17일 검색).

향후 우리나라도 주거복지, 주택공급, 금융 및 세제 등 관련 부동산정책이 다양화될 것으로 예상된다. 그리고 인구 및 가구구조 변화, 주택수급여건 변화 등으로 부동산시장의 차별화 현상은 심화될 것으로 전망된다. 앞으로 부동산정책 목표에 부합하는 지표를 발굴하고, 이를 이용한 지역구분의 다양화가 필요할 것으로 보인다. 예를 들어 임대차시장에 국한하여 설명하면, 임차서민의 주거안정을 위해 임대주택 공급을 위한 인센티브 지원, 임차인 보호를 위한 각종 정책 지원 등을 위해서는 지역별 인구 및 가구 규모, 주택보급률 및 자가점유율 등이 중요한 지표로 이용될 수 있고 이를 활용한 지역구분이 정책지원 강도를 위한 기준이 될 수 있다. 그리고 부동산시장 변동성 관리를 위해 앞 장 지역 분석에서 제시한 순이동률, 주택매매거래 비중, 청약경쟁률, 준공 물량 비중, 미분양 비중, 재고주택 비중 등을 이용한 지역 구분이 활용될 수 있다.

전자의 예를 프랑스 사례를 고려하여 시범적으로 분석해보면 다음 <그림 4-8>과 같다. 즉 인구가 5만 이상이고, 자가점유율이 전국 평균 이하인 지역을 시군구별로 중첩

하여 구분해보았다. 인구 및 자가점유율은 통계청 자료이며, 소득 대비 임대료는 주거 실태조사를 이용하여 시도별 자료를 중첩한 것이다.

그림 4-8 | 임대차시장 정책지원을 위한 지역구분 예시(인구+자가점유율)



자료: 연구진 작성

□ 시뮬레이션 기반 지역별 부동산시장 모니터링 체계 구축

미래의 부동산시장은 지역요인이 강화되고 독립성이 심화될 전망이다. 부동산시장의 지역적 차별화를 고려할 때 현 상황 및 중장기 여건을 지역 차원에서 파악하고 시장의 변동성을 주기적으로 점검·관리할 필요성이 증대되고 있다. 지역별 주택시장을 안

정적으로 관리하기 위한 지역별 부동산시장 모니터링을 위해 다음과 같은 정책방안을 제시하였다.

시물레이션에 기반한 모니터링 체계 구축하여 미래여건 변화에 따른 지역별 부동산 시장 영향에 대응할 필요가 있다. 인구감소 속도가 빠른 지역 등 시장이 위축되는 지역, 인구 유입이 지속적으로 많으나 공급이 부족하여 시장과열이 예상되는 지역 등에 대응하기 위해서는 중장기에 변화할 것으로 예상되는 부동산시장의 근본 요인과 이에 대한 영향을 예측할 수 있는 체계 마련이 필요하다. 구체적으로 본 연구 3장의 시나리오 분석과 같은 주택시장의 거시적·미시적, 지역별 변화 양상 연구를 통해 보다 정밀한 모니터링 기반을 구축하는 노력이 요구된다. 미래 시나리오별 예측을 통해 지역별, 시장 유형별(신규주택-기존주택) 예측의 정밀도를 높이고 지역 차원의 맞춤형 주택정책을 실현할 수 있다. 예를 들어 가구대비 준공물량이 많아 미분양 또는 빈집이 증가할 것으로 예상되는 지역 등에 대해서는 공급물량 관리 등 적절한 시장 관리체계를 지원함으로써 국지적 불안요소의 파악과 처방이 가능하다.



CHAPTER 5

결론 및 향후 과제

- 1. 연구결과의 종합 | 151
- 2. 연구의 성과와 의의 | 154
- 3. 연구의 한계와 향후 연구과제 | 155

결론 및 향후 과제

이 장에서는 연구결과를 종합하고, 연구의 성과와 한계를 기술하였다. 이 연구는 부동산시장과 관련된 연구를 중장기 미래 연구까지 연구 영역을 확대시켰다는 점에서 기여한 측면이 있으나 이 연구의 한계를 보완한 더욱 발전적인 연구를 기대한다. 이 연구에서 다양한 주거형태가 등장함에 따라 주택 개념 및 주거기준 정립 방안을 제시하였으나, 이와 관련된 지속적이고 구체적인 논의가 필요하며, 다양한 계량기법을 이용하여 미래 부동산시장에 대한 시나리오 분석을 수행하였으나, 부동산시장을 둘러싼 다양한 변수들을 고려하지 못한 한계의 지속적인 보완이 필요하다.

1. 연구결과의 종합

이 연구에서는 1차 연구(2018년)의 연장선에서 부동산시장 미래상에 대해 논의하고, 미래 부동산시장을 분석할 수 있는 시나리오 분석을 수행하는 한편, 미래 부동산시장 환경에 적절하게 대응할 수 있는 정책방안을 제시하였다.

이 연구에서 미래 부동산시장에 대한 미래상은 10개로 압축하여 정리하였다. 향후 부동산시장의 미래는 우리나라의 특수한 주택시장을 반영하여 아파트를 중심으로 한 공동주택 문화가 지속되는 가운데 여러 디지털 기술과 건축기술이 접목될 것을 예상된다. 즉 한국에서 유난히 발달한 공동주택 중심의 주거문화와 여러 기술들이 접목된 한국형 스마트 주택문화가 나타날 것으로 전망된다. 이에 따라 제로 에너지 기술도 공동주택에 쉽게 적용이 가능하고, 모듈러주택의 경우도 중고층 아파트에 접목이 가능하도록 관련 기술 발전이 필요할 것으로 보인다.

앞으로 1~2인 가구가 증가함에 따라 소형주택에 대한 수요가 증가할 것으로 전망되나, 주택의 평면과 면적은 생활양식의 다각화된 변화를 반영하고, 생산활동 및 여가활

동이 주택 내로 흡수되어 1인당 주거면적은 증가할 것으로 예상된다. 그리고 공유주택과 공동체 주택산업이 증가할 것으로 이에 대한 개념이 정립되고, 관련 주거기준도 마련되어야 할 것으로 보인다.

한편 고령화에 따른 고령자 및 은퇴자를 위한 커뮤니티 케어 주거단지가 나타날 것으로 예상되는데, 이에 대한 제도적 기반을 마련함과 더불어 단순히 물리적인 공간만 제공하는 것도 아니고 서비스만 제공하는 것이 아니라 공간과 서비스가 함께 지원되는 형태로의 발전 방향을 모색해야 한다.

한편 노후주택과 빈집이 증가함에 따른 이들에 대한 정비 및 관리체계가 마련될 것으로 보인다. 이를 위해서는 관련된 정보가 원활하게 공유되는 것이 무엇보다 필요하다. 현행 정비사업관리시스템의 경우 철거방식의 재건축, 재개발이 주요 사업범위이고, 추정분담금 정보 생산에 치중되어 있는 것이 사실이다. 앞으로 빈집, 소규모 정비사업, 아파트 리모델링 등 다양한 형태의 정비사업 모델이 종합적으로 구현된 시스템 개발이 필요하며, 이를 통해 사업단계별 관련 정보가 원활하게 유통되어 이해관계자들의 갈등을 최소화하는 것이 필요하다. 그리고 1990년대 초반에 대량으로 공급된 주택이 노후화되면서 이들에 대한 적절한 관리도 큰 이슈가 될 것으로 보인다. 이들에 대해서는 도시성장기반이라는 보다 큰 틀에서 체계적으로 정비되어 관리될 수 있는 제도적 장치를 사전에 마련하는 것이 필요하다.

마지막으로 부동산시장은 지역별로 차별적인 움직임을 보일 것으로 예상된다. 소비자들의 선호, 인구이동 패턴 등 영향에 따라 지역별로 차별화된 움직임을 보일 것이며 지역 호재, 지역 경제상황이 부동산시장을 움직이는 주요 요인이 될 것이다. 앞으로 지역별 맞춤형 정책의 중요성이 더욱 높아질 것으로 예상되며 이에 따라 지역 맞춤형 정책 기반을 강화해야 한다.

정책방안은 국민 주거수준 향상을 위한 정책방안, 부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안으로 크게 두 부분으로 구분하여 제시하였다. 전자는 이 연구에서 개념 정립한 부동산시장의 안정적 관리에서 “부동산시장 미래 트렌드에 대응하여 국민 주거수준을 향상”과 관련이 깊으며, 후자는 “부동산시장의 건전하고 안정적인 성장을 위해 시

장 변동성을 줄이는 것”과 관련이 깊다.

국민 주거수준 향상을 위한 정책방안의 경우 상당수의 정책방안이 부동산시장의 미래를 기술하는 과정에서 도출되었다. 부동산시장의 바람직한 미래를 위해서는 앞으로 다양한 주거형태 등장에 대비하여 주택과 주거기준에 대한 개념 정립과 체계적 관리가 필요하다. 그리고 공동주택 중심의 주거문화 속에서 이웃 간의 갈등이 최소화된 커뮤니티 조성이 필요하며, 이를 위한 미래형 주거서비스 제공 기반 마련에 대한 정책방안을 제시하였다. 미래형 건축기술 적용 확대를 통해 부동산시장 미래를 실현할 수 있는 관련 정책방안을 제시하였다. 미래부동산시장 시나리오 분석에서 공기질(미세먼지 등) 중시, 친환경 에너지 수요 증가와 같은 트렌드는 상대적으로 편의성의 중요도를 높이는 것으로 분석되어 정책적으로 이러한 산업과 기술이 발전할 수 있는 토대를 마련하는 것이 매우 중요하다고 판단하였다.

부동산시장의 변동성 관리를 위한 정책방안은 상당부분 미래 부동산시장 시나리오 분석결과에서 도출하였다. 저성장으로 인한 소득감소는 수요 감소요인이거나, 유동성 증가는 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용할 것으로 전망이다. 소득이 정체하여 주택 구매력이 저하된 상태에서의 주택가격 상승은 여러 부작용을 양산시킬 우려가 있다. 이에 따라 앞으로 주택담보대출 등 유동성 관리가 매우 중요한 정책과제가 될 것으로 보이며, 이에 대한 대응방안을 지속 마련할 필요가 있다.

부동산시장의 변동성에 대한 시나리오 분석 결과 전국적으로는 주택공급의 관리가 더욱 중요하고, 서울과 같이 수요가 많은 지역의 경우 부동산시장의 변동성을 줄이기 위해 주택공급과 함께 적절한 수요관리가 병행될 필요가 있다고 여겨진다. 전국과 서울의 시장 변동성에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 변수가 상이하여 지역별로 정책이 차별화되어야 하고 지역 상황에 맞게 시행되어야 한다는 것을 시사한다. 앞으로 부동산시장 여건변화로 부동산시장의 변동성을 증가시키는 요인들을 충족시키는 지역들이 점차 줄어, 전반적으로 부동산시장의 변동성은 줄어들겠지만 지역별 차별화 현상은 심화될 것으로 예상된다. 이에 따라 앞으로 부동산시장 차별화에 대한 지역별 맞춤형 정책시행이 더욱 중요한 과제가 될 것으로 예상되며, 국지적인 부동산시장 변동 위험

지역에 대한 정책시행, 변동성이 줄어들어 침체가 예상되는 지역에 대한 정책적 관심이 요구된다.

2. 연구의 성과와 의의

1) 정책적 측면

이 연구가 정책적으로 기대되는 점은 다음과 같다. 먼저 주거수준 향상을 위한 정책 방안, 시장 변동성 관리를 위한 정책방안으로 구분하여 각 부문별 정책방안을 균형감 있게 제시하였다. 부동산시장의 안정적 관리라 함은 가격 및 거래 등 시장지표의 안정적 관리로만 생각하는 경향이 강한데 이 연구는 주거생활 측면의 안정성과 시장지표의 안정성 양 측면을 모두 고려하여 정책방안을 제시함으로써 중장기적으로 확고한 시각에서 정책을 수립할 수 있는 참고자료를 생성하였다는 점에서 기여하였다.

둘째, 미래 부동산시장 환경변화에 맞춰 정책적으로 우선적으로 준비해야하는 부분들을 다수 다뤄 제시하였다. 특히 향후 다양한 주택 및 주거 유형이 등장할 것으로 판단되는데 현재는 이를 답을 수 있는 큰 그릇이 없는 상황이다. 이 연구에서 주택 개념의 정립, 주거기준의 정립과 관련된 정책방안을 제시하였으며, 이는 다양한 주택 유형 등장에 대응한 관련 법령 및 제도 개선을 위한 정책 참고자료로 활용될 수 있다.

셋째, 부동산시장 변동성과 관련된 다양한 정책방안을 발굴하여 제시하였다. 계량분석을 통해 향후 부동산시장의 변동성에 영향을 주는 요인을 발굴하여 제시하였으며, 이에 근거하여 부동산시장의 변동성을 줄일 수 있는 방안을 다각적으로 제시하였다. 특히 지역별 부동산시장 차별성에 따른 맞춤형 정책을 강화가 필요한 바 이와 관련된 다양한 정책방안을 제시하였다.

2) 학술적 측면

이 연구가 학술적으로 기대되는 점은 다음과 같다. 첫째, 이 연구는 부동산시장과 관련된 연구를 중장기 미래 연구까지 연구 영역을 확대시켰다는 점에서 기여한 측면이 있다. 특히 중장기 부동산시장 전망과 안정적 관리에 대한 개념적 정의를 정립하고 연구를 수행하였으며, 이는 향후 관련 연구를 수행하는데 필요한 기초 개념으로 충분히 활용될 수 있다.

둘째, 부동산시장 변동성과 관련된 분석방법을 제시하였다. 이 연구에서 부동산시장 변동성을 시계열 분석, 지역 분석, 시스템다이나믹스를 이용한 동태적 분석 등 다양한 방법론을 이용하여 분석하였으며, 이러한 다양한 분석방법은 관련된 다른 연구의 지속적인 발전을 유도할 수 있다.

셋째, 부동산시장 미래 트렌드를 발굴하고, 정책과의 관계를 분석할 수 있는 방법론을 제시하였다. 1차 연구에서 수행한 설문조사를 이용하여 향후 미래 트렌드 변화가 공공성, 시장성, 편의성 등에 영향을 미치는 구조를 파악하고, 미래 부동산시장 트렌드의 변화로 향후 정책의 무게가 어디에 있어야 할 것인지를 분석할 수 있는 방법론을 제시하였다.

3. 연구의 한계와 향후 연구과제

이 연구는 부동산시장과 관련된 연구를 중장기 미래 연구까지 연구 영역을 확대시켰다는 점에서 기여한 측면이 있으나 다음과 같은 점에서 한계를 가지며 이를 보완한 지속적인 연구를 희망한다.

첫째, 다양한 주거형태가 등장함에 따라 주택 개념 및 주거기준 정립을 제시하였으나, 이와 관련된 지속적이고 구체적인 논의가 필요하다. 특히 공유주택과 관련된 주거기준과 관련하여 해외의 다양한 사례를 벤치마킹하되 우리나라 주거형태에 맞는 기준

을 마련해야 한다.

둘째, 미래 부동산시장 시나리오 분석에 대한 지속적인 연구가 필요하다. 이 연구에서 다양한 계량기법을 이용하여 미래 부동산시장에 대한 시나리오 분석을 수행하였으나, 부동산시장을 둘러싼 미래 트렌드를 모두 포괄하지 못하는 한계를 가진다. 이 연구의 1차 연구와 이번 2차 연구에서 파악한 미래 부동산시장 트렌드가 부동산시장에 미치는 영향 구조를 토대로 분석모형을 구축하고 시나리오 분석을 수행하는 후속 연구를 기대한다. 그리고 시스템다이나믹스 모형을 구축하는 과정에서 균일분포를 가정한 부분은 이 연구의 한계이다.

셋째, 부동산시장의 행태 특성을 감안한 후속연구가 필요하다. 주지하다시피 부동산 시장은 심리와 정책에 따라 움직이는 특성이 강하다. 부동산정책의 실효성을 높이기 위해서는 부동산시장 내 존재하는 행태적 특성을 감안한 정책의 설계가 필요하다. 이 연구에서 제시한 여러 정책방안, 해외사례를 경제실험하여 우리 실정에 맞는 최적의 정책조합을 찾아야 할 것이다.

마지막으로 미래 부동산시장과 관련된 지속적인 연구를 기대한다. 부동산시장이라는 연구영역은 더욱 넓어지고 있다. 건축기술, 프롭테크, 빅데이터 등도 부동산시장의 영역이라고 할 수 있다. 이 연구에서 크게 다루지 못한 미래 부동산시장 영역에 대한 연구가 지속되기를 희망한다.

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 강식, 김성주. 2011. 아파트문화, 계속될 것인가. 경기연구원 이슈&진단(17), 1-25.
수원: 경기연구원.
- 국가인권위원회. 2018. 비주택 주거실태 파악 및 제도개선 방안. 서울: 국가인권위원회
- 국토교통부. 2018. 2018년도 주거실태조사. 세종: 국토교통부.
- 국토해양부. 2008. 미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구. 세종: 국토교통부.
- 김도연, 윤재신. 2010. 1인가구를 위한 공유주택 기준 설정에 관한 기초연구. 한국주거학회 학술대회논문집, 302-307.
- 김민경, 김민영. 2011. 해외 제로에너지 타운사례를 통해 본 제로에너지타운 정책 방향. 서울도시연구 제12권, 제1호: 159-180.
- 김명직, 장국현. 2011. 금융시계열 분석. 서울: 경문사.
- 김성우, 정건섭. 2016. 주택임대시장 구조 변화와 전월세 선호특성 분석. 한국비교정부학보 제20권, 제3호: 73-87.
- 김수암, 백정훈, 양현정. 2019. 일본 기존주택의 장기우량주택인정제도와 장기우량화 리폼 추진사업의 내용 및 시사점. 한국주거학회 춘계학술발표대회 논문집 제31권, 제1호: 121-124.
- 김수암. 2013. 장수명주택의 특성과 활성화를 위한 방향. 부동산포커스 제59호, 60-74.
- 김승연 외. 2018. (부양의무자 기준 개선에 따른) 서울형 기초보장제도 운영체계 개편 방안. 서울: 서울연구원.
- 김영민. 2010. 주택압류를 줄이기 위한 미국의 주택비용부담 완화 대책, 국제노동브리프 11월 호. 세종: 한국노동연구원.

-
- 김용창, 이성호. 2010. 미래예측기법을 이용한 주택의 미래분석. 지리학논총 Vol. 55/56, 69-90.
- 김윤명 외. 2016. 국토교통 비전 2045 수립을 위한 연구. 세종: 국토교통부.
- 김지혜, 장국현. 2016. 리츠의 변동성 요소와 점프리스크에 관한 연구. 한국증권학회지 제45권, 제4호: 895-913.
- 김창훈. 2015. 파워심 소프트웨어 사용법. 서울: (주)스트라모.
- 김호원. 2017. 스마트시티 정보보호 및 보안 이슈. 부산과학기술기획평가원(편), 2017 부산 R&D주요 정책이슈. 내부자료.
- 대한건축학회. 2016. 건축산업의 미래이슈와 대응전략 연구. 서울: 대통령소속 국가건축정책위원회.
- 박경옥. 2009. 주택평면의 변천과 주거생활양식. 한국주거학회지 제4권, 제2호: 43-58.
- 박수아 외. 2017. 일본·미국 민간임대관리회사의 주거서비스 프로그램 운영 비교. 한국주거학회 추계학술발표대회 자료집 제 29권, 제2호: 239-242.
- 박천규 외. 2012a. 전월세시장 구조변화에 대응한 서민 주거안정방안 연구. 세종: 국토연구원.
- 박천규 외. 2012b. 지역별 부동산시장의 분석 및 정책방안(II). 세종: 국토연구원.
- 박천규 외. 2013. 지역 부동산시장의 미시적 동태분석과 정책시뮬레이션 모형 구축 연구(I). 세종: 국토연구원.
- 박천규 외. 2018a. 광주광역시 정비사업관리시스템 구축사업. 광주: 광주광역시.
- 박천규 외. 2018b. 도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제. 세종: 국토연구원.
- 안용준, 이상호, 유명옥 외. 2018. 시민참여기반의 스마트시티 모델 정립. 대전: 대전세종연구원.
- 윤득근. 2015. 셰어하우스 공용 공간에 나타난 한국전통주거공간의 무자성적(無自性的) 특성에 관한 연구. 한국과학예술포럼 제19권, 515-525.
- 이상영. 2015. 해외 제로에너지주택 사업모형의 검토와 시사점. 주택금융월보 제126호.

-
- 2-17. 부산: 한국주택금융공사.
- 이선화. 2018. 부동산 보유세제의 현황 및 과세체계 개요. KILF 리포트 vol. 51. 서울: 한국지방세연구원.
- 이수욱 외. 2012. 부동산정책 시뮬레이션 모형 개발과 정책결정지원시스템 구축(I). 세종: 국토연구원.
- 이수욱, 박천규 외. 2018. 중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(I). 세종: 국토연구원.
- 이재민, 유경원. 2014. 가계부채가 내수에 미치는 영향. 서울: 국회예산정책처.
- 이창무 외. 2002. 보증부월세시장의 구조적 해석. 국토계획 제37권, 제6호: 87-97.
- 임석호. 2012. 모듈러 건축물의 기술개발 현황과 향후과제. 서울: 쌍용건설 기술연구소
- 장남중 외. 2017. 서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 개선방안. 서울: 서울연구원
- 전성제 외. 2018. 한국형 스마트 도시관리 플랫폼 구현방안 수립. 진주: 한국토지주택공사.
- 정의철, 심종원. 2005. 아파트 전월세 구성비율 결정요인 분석. 국토연구 제44권, 제1호: 87-99.
- 조윤숙 외. 2016. 2016 국토에 날개를 달다: 대한민국 2050 미래 향해. 전주: 한국국토정보공사
- 천현숙. 2002. 아파트 주거문화의 특성에 관한 사회학적 연구 : 아파트 주거의 확산요인을 중심으로. 박사학위 논문, 연세대학교.
- 최승문, 신상화. 2018. 부동산 보유세의 세부담 및 경제적 효과 분석. 세종: 조세재정연구원.
- 최원철. 2017. 4차 산업혁명과 미래건축. 대한건축학회지 제61권, 제12호: 10-15.
- 한국국토정보공사. 2017. 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축 방안 연구. 전주: 한국국토정보공사.
- 한혁수. 2010. 과학적 프로젝트 관리를 위한 경영과학 기법 적용[PDF발표자료]. SPID 컨설팅 정기 기술 세미나. <http://www.spidconsulting.com/index.php/user/>

-
- board/view/item/126/control/board/item/125/type/DOWNLOAD/page/50
(2019년 11월 8일 검색).
- 허정호. 2010. 미국의 건물에너지절약 제도 및 정책. 대한건축학회 제54권, 제2호: 81-85.
- KB 금융지주 경영연구소. 2018. 제로에너지주택의 기본모델 패시브와 액티브 하우스.
- SH공사. 2015. 모듈러주택 해외 사례집. 서울: SH도시연구원.
- SH도시연구원. 2018. 장수명주택의 기본설계 가이드라인. 서울: SH도시연구원.
- SH도시연구원. 2019. 도시 속 새로운 집 모듈러 새로운 주택의 미래로 실현되다. 서울: SH도시연구원.
- Boston Consulting Group. 2019. *BUILDING THE HOUSING OF THE FUTURE*. Boston: Boston Consulting Group.
- ChangeLab Solutions. 2005. *Preserving, Protecting, and Expanding Affordable Housing: A Policy Toolkit for Public Health*. Oakland: ChangeLab Solutions.
- Council of European Housing. 2008. *Housing Policies and Vulnerable Social Group*. France: Council of Europe.
- DCLG(Department for Communities and Local Government of the UK). 2017. *Fixing our broken housing market*. London: DCLG
- DCLG(Department for Communities and Local Government of the UK). 2019. *National Planning Policy Framework*. London: DCLG
- Engle, R. F., and G. G. J. 1993. *A permanent and transitory component model and stock return volatility*. Manuscript(University of California, San Diego)
- Furman Center for Real Estate and Urban Policy. 2008. *The Effects of Inclusionary Zoning on Local Housing Markets: Lessons from the San Francisco, Washington DC and Suburban Boston Areas*. New York: NYU

-
- Furman Center.
- Green R. K. and S. Malpezzi. 2003. *A Premier on U.S Housing Markets and Housing Policy*. Washington: The Urban Land Institute.
- Holmans, A, Christine Whitehead and Kathleen Scanlon. 2002. *Fiscal Policy Instruments To Promote Affordable Housing*. Cambridge: Cambridge Centre for Housing and Planning Research.
- ITU. 2014. Smart sustainable cities: An analysis of definition. Switzerland: ITU.
- Mawhorter, S, Carolina Reid, Liana Arnold, Derek Taylor, Julia Morris, Ryan Kelley-Cahill. 2018. *Local Housing Policies Across California. Presenting the Results of a New Statewide Survey*. Berkeley: Turner Center for Housing Innovation.
- Northern Ireland Fire & Rescue Service. 2018. *Northern Ireland HMO Fire Safety Guide*. Lisburn: Northern Ireland Fire & Rescue Service.
- Tsai. 2013. *Housing Affordability, Self-occupancy Housing Demand and Housing Price Dynamics*. Habitat International, 40: 73-81.
- Tsenkova, S.; Witwer, M. 2011. *Bridging the Gap: Policy Instruments to Encourage Private Sector Provision of Affordable Rental Housing in Alberta*. Canadian Journal of Urban Research 20, no.1: 52-80.

【 관련문헌 】

1) 보도자료 및 신문기사

- 관계부처합동. 2014. 기후변화 대응 제로에너지빌딩 조기 활성화 방안. 7월 17일. 보도자료.
- 관계부처합동. 2018. 주택시장 안정대책. 9월 13일. 보도자료.
- 국토교통부. 2017. 투기과열지구·투기지역·조정대상지역 설명자료. 8월 2일. 보도자료.

국토교통부. 2018. 민간택지 분양가상한제 서울 27개동 지정 조정대상지역 부산 3개 구 전부 해제, 고양·남양주 부분 해제. 11월 6일. 보도자료.

국토교통부. 2018. 조정대상지역 조정을 통한 시장안정 기조 강화. 12월 28일. 보도자료.

국토교통부. 2019. 제로에너지빌딩! 미래건축에 대한 패러다임을 바꾸다 - 선도형 제로에너지빌딩 조기 활성화 방안 마련 -. 6월 1일. 보도자료.

박미주. 2019. 내년 1000㎡ 이상 공공건축물부터 제로에너지건축 의무화. 머니투데이. 6월 20일.

심혁주. “2019. 집값 85%까지 빌려줍니다”... ‘거품’ 만드는 P2P대출. MoneyS. 11월 19일.

2) 웹문서

국가통계포털 <http://kosis.kr> (2019년 11월 1일 검색).

국토교통통계누리. <http://stat.molit.go.kr> (2019년 11월 7일 검색).

서울특별시 공동체주택(공동체주택 소개). <http://soco.seoul.go.kr/cohousingIntro.do> (2019년 11월 16일 검색).

한국감정원 부동산통계정보 <https://www.r-one.co.kr/> (2019년 11월 7일 검색).

한국은행 경제통계시스템 <http://ecos.bok.or.kr/> (2019년 11월 7일 검색).

북아일랜드 주택기구의 Houses in Multiple Occupation Standards. https://www.nihe.gov.uk/index/advice/renting_privately/hmo.htm (2019년 11월 16일 검색).

램베스 의회(Lambeth Council)의 Houses in Multiple Occupation. <https://www.lambeth.gov.uk/housing/landlords/houses-in-multiple-occupation-hmo-guide> (2019년 11월 16일 검색).

영국 Stamp Duty Rates의 Historic Rates. <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> (2019년 10월 3일 검색).

영국 정부(UK government). <https://www.gov.uk/council-tax/second-homes-and>

-empty-properties (2019년 10월 6일 검색).

영국 정부(UK government(a)). <https://www.gov.uk/capital-gains-tax/what-you-pay-it-on> (2019년 10월 6일 검색).

영국 정부(UK government(b)). <https://www.gov.uk/tax-sell-home> (2019년 10월 6일 검색).

영국 정부(UK government(c)). <https://www.gov.uk/capital-gains-tax/rates> (2019년 10월 6일 검색).

트레이딩 이코노믹스(TRADING ECONOMICS). <http://www.tradingeconomics.com> (2019년 11월 1일 검색).

프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10793> (2019년 10월 23일 검색).

프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871> (2019년 10월 23일 검색).

프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151> (2019년 10월 3일 검색).

프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34115> (2019년 10월 3일 검색).

프랑스 Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c> (2019년 10월 17일 검색).

프랑스 Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c> (2019년 10월 17일 검색).

3) 법령

건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙. 2019. 국토교통
부령 제623호·산업통상자원부령 제333호(5월 13일 일부개정).

건축법. 2019. 법률 제16415호(4월 30일 타법개정). 제2조.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률. 2019. 법률 제16138호(12월
31일 일부개정). 제70조.

금융감독원 금융행정지도 감독 규정. 2019.

도시 및 주거환경정비법. 2019. 법률 제16493호(8월 20일 일부개정). 제10조.

소득세법. 2019. 법률 제16761호(12월 10일 타법개정) 제91조., 제104조, 2항.

스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률. 2018. 법률 제15309호(12월 26일 타법
개정)

주거기본법. 2015. 법률 제13378호(6월 22일 제정). 제17조, 19조, 21조, 22조.

주택건설기준 등에 관한 규정. 2018. 대통령령 제29459호(12월 31일 일부개정).

주택공급에 관한 규칙. 2019. 국토교통부령 제646호(8월 16일 일부개정).

주택법 시행령. 2019. 대통령령 제30178호(10월 29일 일부개정). 45조.

주택법. 2019. 법률 제16415호(4월 30일 타법개정). 제2조, 11조, 38조, 51조, 54조,
63조.

민간임대주택에 관한 특별법. 2019. 법률 제16630호(11월 26일 일부개정).

지방세법. 2019. 법률 제16855호(12월 31일 일부개정) 제11조, 110조, 111조.

택지개발업무처리지침. 2019. 국토교통부훈령 제1247호(11월 24일 일부개정).

택지개발촉진법. 2018. 법률 제15682호(6월 12일 일부개정).

SUMMARY



The Future Prospects and Stabilization Policy of the Real Estate Market

Park Chungyu, Lee Soowook, Kim Jeehye, Noh Minji, Lee Younsang, Hwang Gwanseok,
Kang Sungwoo, Oh Ahyeon, Choi Jin, Byun Nahyang, You Seungdong, Lee Sujin

Key words: Real Estate Market, Future Prospects, Housing Quality, Stabilization Policy, Market Volatility

The biggest goal of Korea's real estate policies is to improve people's housing welfare. For this, it is required to reduce the short-run volatility of the real estate market and keep it stable from a mid- and long-term perspective. To be free from the criticism that such real estate policies are just short-term fixes and conservative treatments, there is a necessity to forecast mid- and long-term real estate market trends and be well prepared against various future situations. In case real estate policies are developed and implemented in an improvised manner after a particular issue has occurred, they become less effective in reducing market volatility. In addition, it would be difficult to estimate policy effects. If guidelines on the future real estate market, diverse policy pools and a system needed to analyze the effects of such policies are already available, the authority could be better prepared against predicted market situations with enhanced market responsiveness.

This secondary study (2019) attempted to discuss future prospect for the real

estate market as an extension of the primary study, analyze future real estate market scenarios and suggest policies to properly respond to future real estate market situations, and the details are as follows: First, this study proposes future prospects for the real estate market. It aims to specifically envision the future real estate market by summarizing the results of the primary study and getting advice from experts. It is also targeted to suggest policies, focusing the conceptualization of housing and utilization and application of housing technologies according to such future prospects for the real estate market. Second, it attempted to analyze future real estate market scenarios. Specifically, this study tried to develop and utilize a future real estate market analysis model which can simulate market fluctuations according to changes in real estate market mechanism. Third, it proposes diverse policy pools to manage the future real estate market in a stable and secure fashion. To properly respond to uncertain future real estate market, it is necessary to bring up diverse future scenarios and develop diverse policy pools to be well prepared against various situations.

This study aims to suggest some practical policies such as a policy needed to be prepared against future prospects for the real estate market mentioned in the primary study and Chapter 2 of this study and a policy targeted to manage real estate market volatility and improve people's housing welfare. The policy plan was divided into two categories: a plan to improve people's housing quality and a plan to manage the risk of real estate market. The former is closely related with 'improvement of people's housing welfare by properly responding to future real estate market trends' while the latter is about 'reducing market volatility for the stable and solid growth of the real estate market'.

부 록

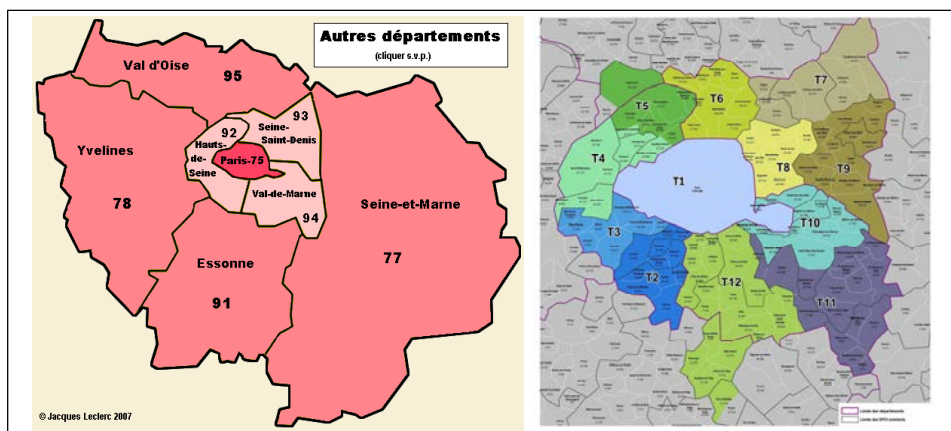
APPENDIX



▣ 부록1: 프랑스의 주요 부동산정책¹⁾

1) 프랑스의 행정구역

부도 1 | 프랑스의 수도권 일드프랑스(좌)와 그랑파리(우)의 행정구역



자료: http://www.axl.cefam.ulaval.ca/europe/france_dept-IledeFrance.htm, (2019년 10월 25일 검색).
http://www.prefectures-regions.gouv.fr/var/ire_site/storage/images/media/media-ile-de-france/images/carte-des-territoires-avec-tableau-22-01-2016/140076-1-fre-FR/Carre-des-territoires-avec-tableau-22-01-2016.jpg (2019년 10월 25일 검색).

프랑스의 수도권의 행정지명은 일드프랑스 레지옹 Région Ile-de-France인데, 파리를 포함하여 8개 데파르트망으로 구성되어 있다. 파리는 하나의 코뮌이자 데파르트망이며, 데파르트망 번호는 75이다. 그 주변을 둘러싸는 세 개의 데파르트망인 오드센 92 Haut-de-Seine, 센생드니 93 Seine-Saint-Denis, 발드마른 94 Val-de-Marne이 작은 고리 Petite couronne를 형성하며, 이 작은 고리를 둘러싸는 네 개의 데파르트망이

1) 이 내용은 프랑스 리옹3대학 이수진 교수와의 협동연구 결과이며, 이 연구와 관련된 내용을 요약하여 재정리하였다.

큰 고리 Grande courronne를 형성한다. 이와 같은 행정구분은 현재 그랑파리로 인해 재편된 행정구분과 병기되어 사용되고 있다. 그랑파리에 의하면 작은고리가 큰 고리의 일부를 포함하며 11개 테리투아 Territoire로 분화되었다. 파리를 포함하여 총 12개의 테리투아로 구성되었다.

2) 프랑스의 주택 개념

주택에는 네 가지 종류가 있다. 기본주택 혹은 제1주택(résidences principales), 제2주택(résidences secondaires), 임시주택(logements occasionnels), 공실주택(logements vacants)으로 구분한다. 이밖에 특별한 성격을 지닌 주택이 있다. 시니어 레지던스, 가구가 구비된 침실, 일시적 숙소, 이동식 주택, 모빌 홈이 있으며, 이들은 모두 통계 및 경제연구소의 분류상 주택의 범위에 들어간다.

3) 프랑스의 정책지역 구분

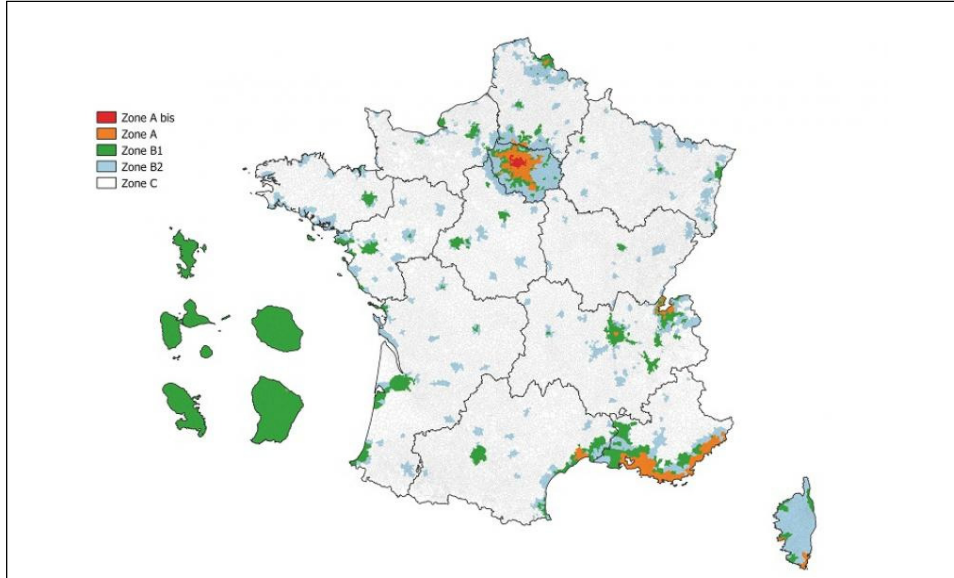
□ ABC 지구 (A/Abis/B1/B2/C)

이 구분은 2003년에 고안되었으며, 2006, 2009, 2014년에 재설정되었다. ABC 존이라고 부르는데, 임대시장의 긴장상태에 따라 분류한 것이다. 이 분류에 따라 정부가 실행하는 각종 조치들의 수혜자격과 액수가 달라진다.

현지의 부동산 시장의 긴장상태는 양과 가격의 측면에서 수요와 공급의 차이에 의해 결정된다. ‘긴장지구(Zone tendue)’는 수요에 비해 공급이 충분하지 않은 지역이고, 반대로 완화지구는 공급이 수요를 충분히 충족시키는 지역이다.

정부는 국토를 가장 긴장도가 높은 Abis 지구부터 가장 완화된 C지구까지 총 5개 지구로 구분하였다. 지구는 지역의 역동성을 반영하는 통계치(인구변화 등)와 현지 시장의 수요와 공급 밸런스상태, 임대료와 물가를 반영하여 구분하며, 이는 필요시 재분류 및 갱신된다.

부도 2 | 프랑스 ABC존 구분



자료: <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c> (2019년 10월 17일 검색).

Zone A : 파리와 인근 도시권(최대 긴장지구 Abis 포함), 코트 다쥐르 la Côte d'Azur, 제네바 도시권 프랑스 부분(la partie française de l'agglomération genevoise), 그 외 임대료와 주택가격이 높은 코뮌들

Zone A bis : 파리와 주변 4개 데파르트망, (이블린 Yvelines, 오드센 Hauts de-Seine, 센생드니 Seine-St-Denis, 발드마른 Val-de-Marne, 발두아즈Val-d'Oise)에 위치한 76개 코뮌

Zone B1 : A와 Abis에 속하지 않은 수도권 도시 중 임대료와 가격이 높은 곳, 가격이 높은 몇몇 도시, 해외영토 데파르트망상(départements d'Outre-Mer)의 코뮌들

Zone B2 : 중간규모 도시권의 중심도시, 수도권 코뮌 중 Abis, A, B1에 속하지 않은 코뮌, 코르시카 섬(Corse)에서 A, B1에 속하지 않은 코뮌들

Zone C : 나머지 지역

ABC 지구 구분은 정부가 실시하는 다음과 같은 각종 조치를 실행하기 위한 기준선을 결정한다.

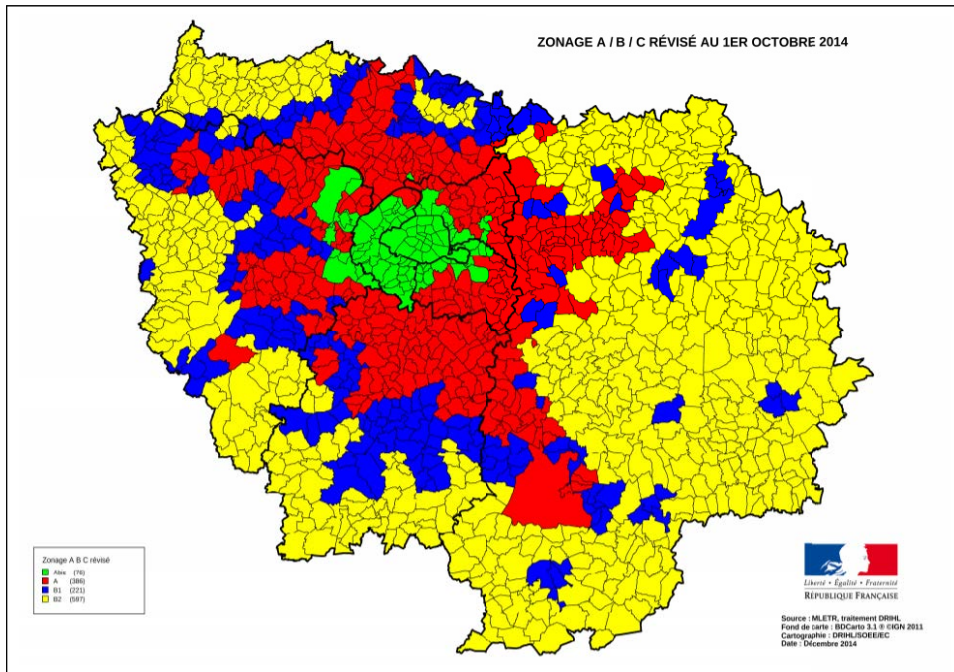
- 민간 임대 관련 각종 조치에서 임대료 상한선과 임대자격자의 소득수준
- 임대투자 촉진을 위한 제도상에서 기관 투자자들을 위한 조치 : A, B1 지구는 부가가치세 10% 할인
- 리노베이션이 필요한 구주택에 투자를 촉진하기 위한 사업(Borloo ancien)에서 임대료 상한선과 임대자격자의 소득수준
- 무이자 대출(Prêt à taux zéro PZT)의 소득상한선, 대출가능액 등
- 저소득자들만 혜택을 받을 수 있는 사회적 대출(Prêt d'accession sociale PAS)의 소득상한선
- 주택을 다른 사람에게 임대하는 경우 세금 할인 혜택을 받을 수 있는 뒤플로 조치(Duflot), 피넬 조치(Pinel) 수혜 권리.
- 협정 대출(Prêt conventionné) 관련 소득상한선
- 국립주거청(Anah)에서 실시하고 있는 주택 및 토지관련 수익에 대한 세금할인제도, 임대료 상한선
- A지구에서는 규모가 작은 민간 임대주택(원룸)의 경우 임대료가 지나치게 높을 경우 특별 세금 부과

ABC지구의 구분은 2003년 만들어진 이후로 지속적으로 수정되어 왔다. 이는 일괄적인 계산법에 따른 것이라기보다는 주택부와 재정부가 협의하여 수요공급과 시장가격의 변동을 고려하여 새로운 정책이 나올 때마다 상황에 맞게 갱신하는 것이다. 가령 2009년에는 셀리에 scellier 지구라 불리었는데, Abis가 존재하지 않았고, B1은 인구 25만명 이상의 코뮌, B2는 인구 5만 이상 25만 이하의 코뮌으로 정하였다. 나머지는 모두 C로 포함되었다. 한번 지구이 되면, 이는 항상 법으로 명시되며, 공공서비스 홈페이지를 통해 내가 살고 있는 코뮌이 어느 지구에 속하는지 바로 알아볼 수 있다.

2014년에 갱신된 일드프랑스 긴장지구 현황은 다음 <부도 3>과 같다. 수요공급의

불균형이 가장 심한 녹색지구(Abis)는 파리와 파리를 둘러싼 3개 데파르트망의 일부로서 76개 코뮌이 이에 해당한다. 그 외연에 있는 작은 고리와 큰 고리 사이에서 나머지 지역이 각각 A지구 386개 코뮌, B1. 221개 코뮌, B2, 597개 코뮌이다.

부도 3 | 2014년 일드프랑스 긴장지구 분포

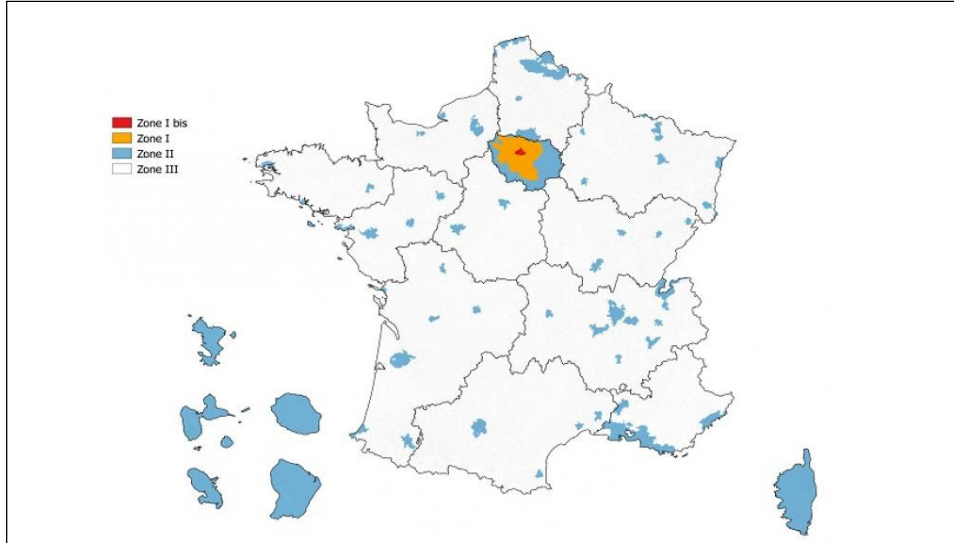


자료: http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/141229_zoneABC_Octobre_2014_cle11cadf.pdf (2019년 10월 17일 검색).

□ I/II/III 지구

1978년 도입된 제도로 주택임대 보조금(APL, ALF, ALS)을 지급하기 위한 지구구분이다. 또한 사회복지주택의 임대료 상한선을 정하기 위해 사용된다. 여러 차례 수정되었으며, 그 결과로 수도권 내에 Ibis가 생겨났다.

부도 4 | 프랑스 I/II/III존 구분



자료: <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-1-2-3> (2019년 10월 17일 검색).

3) 부동산 관련 주요 세제

□ 거주세 (Taxe d'habitation)

지방세로 1월 1일 현재 주택의 위치와 개인의 소득 및 가족구성에 따라 책정된다. 거주지에 대해서 주택소유자, 임대자, 무료로 거주하는 사람 등이 대상이 되며, 1월 1일에 소재지에 살고 있는 사람이 내는 것이다. 제2주택 보유시 이에 대한 거주세를 부담한다. 2018년부터 정부는 가족 구성과 소득수준에 따라 거주세 할인정책을 실시하였다. 거주세는 2020년부터 폐지될 예정이다. 2020년에는 국민의 80%가 기본주택에 대한 거주세를 내지 않으며, 2021년부터 나머지 가구들도 점차적으로 거주세를 내지 않을 것이다. 거주세는 자치단체 및 거주구역에 따라 편차가 매우 심한 세금으로 중산층 가계에 부담을 많이 주었다. 정부는 거주세의 폐지로 국민들의 구매력을 향상시키고자 하며, 이에 따라 향상되는 구매력은 가구당 연평균 723 유로에 이를 것으로 예상된다. 해당 세금은 다른 세금으로 대체 부과되지 않는다.

□ 토지세 (Taxe foncière sur les propriétés bâties TFPB)

지방세로 건축이 이루어진 토지를 대상으로 매겨지는 세금으로 1월 1일 현재 집을 소유하고 있는 사람이 낸다. 집이 다른 사람에게 임대된 경우에도 소유주가 낸다. 주택, 주차장, 거주용으로 정박하여 고정된 상태로 있는 배, 상업 혹은 산업 용도의 건물, 산업 및 상업용도의 설치물(작업장, 창고 등), 상업용지 혹은 광고용으로 활용되는 장소가 이에 해당한다.

□ 공실 주택세(Taxes sur les logements vacants TLV et THLV)

지방세로 1년 이상 비어 있는 주택에 대해 내는 세금이다. 정부가 정한 긴장지구(Zone tendue)에 있는 주택은 공실주택세(TLV)의 대상이며, 그 외 지구에는 공실주택거주세(THLV)가 부과된다.

□ 이동형 거주세(Taxe sur les résidences mobiles)

지방세로 캠핑트레일러, 캠핑카와 같이 육상의 공간을 차지하는 주택에 거주하는 경우, 그리고 이를 주요 주거주택(제1주택)으로 사용하는 경우, 이동형 거주세를 내야 한다.

□ 가구가 없는 임대주택에 관한 소득세(Impôt sur le revenu - Revenus fonciers de location vide)

가구가 없는 아파트나 집을 다른 사람에게 임대할 경우, 임대소득을 신고해야 하는데, 이는 다른 소득과 마찬가지로 소득세에 속한다. 임대주의 수입에 따라서 세율이 달라지는데, 연간 임대소득이 15000유로 미만인 경우 소액으로 간주되어 일괄적으로 낮은 세율의 혜택을 받는다.

□ 가구가 구비된 임대주택에 관한 소득세(Impôt sur le revenu – Revenus fonciers de location meublée)

전문 임대업자가 아닌 일반인이 기본적인 가구가 구비되어 있는 주택을 다른 사람에게 임대할 경우, 이 임대수입은 일반적인 소득세와 같은 누진세 적용을 받는다. 이 소득은 산업 및 상업적 이익과 같은 기준으로 처리된다.

□ 주택판매 차익에 관한 세금

주택 판매에서 얻게 된 차액은 소득으로 간주되어 소득세 부과대상이 되나, 해당주택이 기본주택(제1주택)인 경우에는 이 경우에서 제외된다.

4) 주택취득 지원 제도

□ 무이자 대출제도(Prêt à taux zero PTZ)

1995년부터 민간주택의 구매를 돕기 위한 보조 대출인 무이자 대출 (Prêt à taux zero PTZ)제도를 실시하였다. 무이자 대출은 최근 2년 동안 주택을 보유하지 않은 사람이 제1주택을 구매할 때 이용할 수 있으며, 일반 대출에 추가적으로 받는 보조대출로만 가능하다. 무이자 대출은 건설 혹은 주택의 구입비용과 부동산 중개비 목적으로 사용할 수 있으나 공증인 비용과 국가에 등록하는 절차에 필요한 비용 등에는 사용할 수 없다. 아래 표는 주택이 위치한 지구와 가족구성원의 수에 따라 달라지는 무이자 대출의 자격과 받을 수 있는 무이자 대출 액수이다.

부표 1 | 긴장지구 분류에 따른 무이자 대출 자격 소득 상한선

가구 내 거주자수	Zone A bis/ A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8명 이상	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

자료: 프랑스 공공서비스, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871> (2019년 10월 3일 검색).

부표 2 | 긴장지구 분류에 따른 무이자 대출 상한선

가구 내 거주자수	Zone A bis/ A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5명 이상	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

자료: 프랑스 공공서비스, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871> (2019년 10월 3일 검색).

□ 협정 대출제도(Prêt conventionné PC)

기본주택을 보수하고자 하는 사람이나 주택을 취득하고자 하는 모든 사람을 위한 대출제도로 이자율의 상한선의 제한이 있으며, 소득 상한선 조건은 없다. 협정대출을 받아 구입한 주택은 최대 1년 안에 구입자의 기본주택(제1주택)이 되어야 한다. 기본주택의 개념은 연간 최소 8개월 이상 거주하는 곳이다. 협정대출의 대상은 주택부지 구입과 주택건축, 신규주택 구입, 구주택 구입과 보수공사, 에너지절감 및 거지이외용도의 공간을 거주용으로 전환할 시 필요한 공사비용이다. 공사비용은 최소 4천유로 이상

이어야 한다. 협정대출의 이율은 고정이율과 변동이율이 있으며 아래 표와 같다. 상환 기간은 5년에서 30년이다.

부표 3 | 2019년 9월 1일 현재 대출기간에 따른 협정대출 이율

구분	12년 이하	12년-15년	15년-20년	20년
고정이율	2.45 %	2.65 %	2.80 %	2.90 %
변동이율	2.45 %	2.45 %	2.45 %	2.45 %

자료: 프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10793> (검색일 2019년 10월 3일).

5) 임대주택 공급 및 임대료 안정 제도

□ 드노르망디 조치 (Dispositif Denormandie)

2019년 1월 1일부터 구도심에 있는 낡은 주택을 리노베이션하여 임대할 경우 세제 혜택을 받을 수 있다. 이는 구도심 재개발이라는 지자체의 목적과도 부합하는 것으로 222개의 코뮌이 해당정책의 대상으로 선정되었다.

□ 2013 피넬 조치 (Dispositif Pinel)

신규주택을 구입하여 임대하거나 투자 목적의 주택 건설 시 세제혜택을 주는 조치이다. 신규주택을 가구가 없는 상태에서 주거목적으로 임대할 경우, 6년 이상 그 임대료를 정부가 정한 상한선 이내에서 책정할 경우, 세제혜택을 받을 수 있는데, 이는 상황에 따라 9년에서 12년까지도 가능하며, 세금의 할인율은 아래 표와 같다. 이 조치는 2021년 말까지만 유효하다.

부표 4 | 임대기간에 따른 피널조치 세금할인율

구분	세금할인율	연 할인율
6년	12%	2%
3년 연장	6%	2%
3년 재연장	3%	1%

자료: 프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151> (2019년 10월 3일 검색).

□ 코스 조치 (Dispositif Cosse)

2017년부터 실시된 제도로, 주택을 임대할 때 정부가 제시하는 상한선 이내의 저렴한 가격으로 임대할 경우 12~85%까지 세금의 할인을 받을 수 있다. 임대료가 낮을수록 세금 할인률이 높으며, 임대자들을 위해 존재하는 민간협회에 주택임대를 위탁하는 경우, 가장 많은 세제혜택을 받을 수 있다. 이 조치에 따르면 세금할인은 6년간 받을 수 있으며, 공사가 필요할 시에는 9년까지 받을 수 있다. 코스조치는 신규 및 구주택에 모두 적용되며, 가구를 갖추지 않은 빈 집의 임대에도 적용된다. 세입자는 이 집을 기본 주택으로 사용해야 하며, 주택 소유주와 가족 혹은 직계존비속이 아니어야 한다.

부표 5 | 프랑스 긴장지구 분류에 따른 코스조치 임대료 상한선(제곱미터당, 2019년)

구분	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
최저가임대료	9,35 €	7,19 €	6,20 €	5,93 €	5,51 €
저가임대료	12,01 €	9,24 €	7,96 €	7,64 €	7,09 €
중간수준임대료	17,17 €	12,75 €	10,28 €	8,93 €	8,93 €

자료: 프랑스 공공서비스. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34115> (2019년 10월 3일 검색).

□ 파리시 주택임대료 상한선 제도 실시

파리시는 다양한 계층의 주택에 대한 접근성을 향상하고자 임대료 상한선 규제 (Encadrement du loyer) 정책을 마련하였다. 파리시의 주택임대료는 2005년부터 2015년 사이 50%가 상승하였다. 시는 임대료의 무분별한 상승을 제한하고자 2015년

부터 2017년까지 파리 시내 표준 임대료를 산정하여 임대료 상한선을 마련하고 시행하였다. 그러나 첫 번째 제도는 임대료가 지나치게 낮았으며, 운영방식에도 문제가 있어 행정재판에 의해 제도가 취소되었다.

파리시는 2019년부터 새롭게 제도를 개편하여 시행에 들어갔다. 사회복지주택을 제외한 민간임대주택은 2019년 7월부터 일드프랑스의 행정수장인 프레페(Prefet)가 정한 임대료의 상한선을 준수해야 한다. 3개 종류의 임대료가 산정되어 있다. 기준 임대료, 경감임대료(-30%), 할증임대료(+20%) 세 가지인데, 경감임대료는 30%가 할인된 것이며, 할증 임대료는 20%가 할증된 것이다. 계약서는 기준임대료, 할증임대료를 반드시 표기해야 하며, 할증임대료를 초과하는 임대료를 산정할 수 없다. 예외적으로 해당 구역의 비슷한 종류의 임대주택에 비해 특별히 가구를 갖추거나 편의시설을 갖춘 경우, 추가 임대료를 적용할 수 있으며, 이는 계약서상에 명시되어야 한다. 이 제도는 파리 전역에 적용되며 어길 시 개인은 5천유로 이하의 벌금, 기업의 경우 1만 5천 유로 이하의 벌금에 처한다. 집주인이 벌금형에 처해 있는 경우에도 세입자는 법원을 통해 임대료를 재조정할 수 있다. 파리시는 데파르트망 조정위원회(Commission départementale de conciliation (CDC)를 통해 분쟁을 사전에 조정하며, 필요한 자료를 제공하도록 안내하고 있다.

6) 주택건설과 도시환경 개선

□ 신규 우선지구 법 (Loi de nouvelle géographie prioritaire)

2014년 2월 21일 창안된 법으로 도시정책을 개혁하고 열악한 지구를 우선적으로 개발하려는 목적을 지닌다. 열악지구 선별기준은 주민의 소득수준을 기준으로 1514개의 지구(quartier)가 선정되었다. 이 법은 도시재생에 있어 지역주민의 참여를 적극적으로 유도하여 도시재생과 지역주민의 삶의 안정이 함께 이루어질 수 있도록 하는 데 목적이 있다.

□ 주택, 지역과 디지털 환경 변화에 관한 법 (Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN)

간단하게 엘랑(ELAN)법이라 불리며, 주택건설 촉진, 관련 기준 단순화, 에너지 전환, 주민 서비스의 디지털화, 약자의 보호를 담는 법으로 2018년 11월 23일에 공포되었다. 주택의 건설을 늘리고, 더 좋고 환경친화적인 자재를 이용하되 건설비용을 줄이기, 사회복지주택 분야를 재구조하기, 사회적 혼합을 장려, 사회적 연계성을 강화한 생활환경 조성 등이 목적이며 주요 골자는 다음과 같다.

이 법에서는 주택건설을 늘리기 위해 주택건설에 필요한 절차를 간소화하였다. 국가와 지자체 사이에 파트너십 체결을 통해 몇몇 규제를 간소화하고, 코뮌은 코뮌 연합체에 기본공사를 의뢰하며, 도시개발문서와 각종 상위규제들의 호환성을 강화하도록 하였다.

12000여 호의 주택을 관리하는 사회복지주택 관리 회사들은 2021년 1월21일까지 기능적인 측면을 공유하여 구조조정을 한다. 사회복지주택에 거주하는 임차인들을 대상으로 매입을 촉진하기 위한 방안을 제안한다.

세대간 혼합거주를 장려하고자 60세 이상의 거주민이 주택의 일부를 30세 미만의 젊은 계층에게 임대할 수 있으며, 이 경우 임대자는 임대료를 보조받기 위한 주택보조비(ALS)를 정부로부터 받을 수 있다. 거주자가 임대자인 경우에도 일부분을 재임대하는 것이 가능하다.

프랑스의 집 계약은 통상 2년을 단위로 하며, 상호간 언급이 없을 시 자동연장되는데, 라이프 스타일이 다양화되고 시민들의 이동성이 강화됨에 따라 1개월에서 10개월 기간의 단기 임대계약제도가 새롭게 마련되었다. 해당 주택은 가구를 갖춘 주택으로 직업교육, 학업, 인턴십, 공공시민서비스, 직업상의 이유로 단기 임대를 할 경우가 이에 해당된다.

에어비엔비와 같은 관광객을 대상으로 주택을 임대하는 경우, 기본주택의 경우 연간 120박을 초과할 수 없으며, 제 2주택은 지자체의 규정에 따른다. 이를 위반할 경우 소유주에게는 주택 하나당 최대 1만 유로의 벌금, 플랫폼 운영업체에게는 최대 5만 유로의 벌금이 부과된다.

□ 기업의 주택 건설 참여금 (Participation des employeurs à l'effort de construction PEEC)

1953년에 시작된 제도로 1% 주택(1% logement)이라고 불린다. 건설 및 주거법에 의거하여 민간 기업 중 농업분야를 제외한 모든 기업에 근로자가 20명 이상인 경우 해당 지역의 주택건설에 재정적으로 참여해야 한다. 1992년부터는 고용주가 노동자에게 지불한 임금의 0.45%를 건설 참여금으로 의무적으로 내야 한다. 만약 고용주가 이 참여금을 이와 같은 목적으로 조성된 기관에 내거나 혹은 직접 주택건설에 직접 투자하는 경우에는 면제된다. 약 10만개 이상(1천4백만 근로자)의 기업이 이에 해당된다.

■ 부록 2: 해외의 공공주택 공급 지원제도²⁾

1) 보조금 및 금융지원의 활용

스페인의 경우 공공주택에 소요되는 건설공사비의 10%~20%에 대한 보조금을 지원하였다. 스웨덴에서도 공공주택을 건설하는 민간 그리고 공공 공급자에게 보조금을 제공한다. 그러나 스웨덴에서 제공되는 보조금은 건설공사비의 약 15%에 한정되어 있고, 전체 공사비의 상한도 있다. 물론 상한을 초과하는 부분에 대한 공사비 지원은 제공되지 않는다. 그리고 보조금을 지원받은 임대업자는 해당 주택을 저소득층에게 임대해야 한다. 미국에서는 공공주택 가운데 문제가 있는 사업을 개선하기 위하여 Hope VI 프로그램을 연방정부에서 운영하여 26개 주에 제공하였다(Council of European Housing, 2008:22). 독일의 경우 임대업자는 공공주택에 (미리 사전에 결정된) 시장 임대료 보다 낮은 임대료를 부과하기 위해 소요비용에 대한 보조금을 받을 수 있다. 보조금을 지원받기 위해서는 물론 주택에 대한 기준이 있으며, (일정한) 정책 수혜조건에 부합하는 입주민에게 임대하여야 한다. 독일에서 공공주택의 임대료는 건설비용

2) 이 내용은 상명대학교 유승동 교수와의 협동연구 결과이며, 공공주택 공급과 관련된 내용을 요약하여 재정리하였다.

에 따라 변하는 경우도 일부 있지만, 전반적으로 일정한 수준으로 유지되는 경향이 있다. 호주와 뉴질랜드에서 임대주택의 건설을 위해서는 정부에서 운영하는 공공기관이 자금을 공급하며, 이는 연방정부의 예산상황으로 조성된다(Council of European Housing, 2008:22).

스웨덴에서는 기존 주택개선을 위하여 (1회에 한하여) 6년 동안 지급되는 보조금 제도가 있으며 보조금은 공사비용의 2%로 보조금이 제한된다. 프랑스에서는 신규 공공주택 건설을 위한 비용 또는 기존 공공주택 개선을 위한 비용의 약 12.7%에 해당하는 금액이 보조금으로 제공된다. 주택시장에서 민간 사업자도 동 보조금을 받을 수 있지만, 보조금을 획득하기 위해서는 개발사업이 (물리적) 제한기준에 부합하고, 임대인은 임대료 부과기준을 준수해야 한다. 저소득층 가운데 특히 소득이 낮은 극빈층을 대상으로 주택이 개발되는 경우 사업자는 공사비의 20%에 해당하는 금액을 보조금으로 받을 수도 있다. 임대인이 임대료 규제를 수용한다면, 임차인은 주거비보조를 신청할 수 있다. 그리고 (소득규정에 부합하게) 임차인이 결정되면 표준 공사비에서 20-35%에 해당하는 대수선 비용에 대한 지원도 가능하다.

개발업자가 이용할 수 있는 (공공에서 지원하는) 지원 대출(subsidized loans)도 있다. 스페인에서는 개발업자에게 보조금을 지급하고 있으며, 동시에 이와 별개로 보조금이 지원되는 대출제도를 운영하고 있다. 미국에서는 20년 동안 저리 임대료를 부과하는 임대업자를 대상으로 해당 주택의 개발자금에 대한 대출을 지원하고 있다. 독일에서도 공공 또는 민간 건설업자가 진행하는 공공주택 개발사업에 대한 정부에서 지원하는 대출 프로그램을 운영하고 있다. 임대인은 동 대출 프로그램을 이용하고, 30년 동안 공공임대주택으로 운영하며 (일정 소득계층을 대상으로) 임대료를 시장 임대료보다 낮게 부과해야 한다. 스웨덴에서는 과거 신규 주택건설과 기존 주택의 개보수에서 이자(에 대한) 보조금을 제공하였으며, 이와 같은 보조금은 사업이 진행된 이후 노후화가 진척됨에 따라 (매년) 감소하는 것으로 설계되었다. 보조금은 민간과 공공 개발자에게 동시에 제공되었지만, 주택임대에 대한 소득과 관련하여 특별한 규정은 없었다. 그리고 보조금은 실제 공사비 기준이 아닌 표준화된 투자비용을 기준으로 제공되

었지만, 현재 동 이자 보조 프로그램은 중단되었다. 핀란드에서는 1949년 이후 주정부가 공공 임대주택 건설에 필요한 공사비의 60% 그리고 단독주택의 경우 주택건설에 필요한 공사비의 40%까지 저리 대출을 제공하였다. 저리대출이 혜택을 받은 임대업자는 임대차 계약에서 (프로그램이 도입된) 초기에는 임차인의 소득을 제한할 필요가 없었다. 그러나 프로그램을 운영하면서 점차 임차인에 대한 소득이 도입되었다. 참고로 과거 대출이자 지원프로그램을 소규모 건설사업에 한정하였지만, 임대차에서 임차인의 소득기준과 가계기준에 따라 보조제도를 탄력적으로 운영하였다. 그러나 공사비에 대한 이자 지원을 받은 사업장이 대부분 대도시에 집중되고 있었다는 주장도 있다. 캐나다에서는 과거 1975년에서 1978년 지원임대 주택프로그램을 운영하였고, 공공임대 주택건설을 촉진하기 위하여 10년 동안 호의적 대출조건의 프로그램을 운영하였다. 프랑스에서도 공공주택 건설에 보조금이 포함된 대출제도를 운영하고 있다.

미국에서는 1959년 연방정부가 고령자와 장애인들이 거주하는 공공 임대주택에 대하여 건설관련 비용에 대한 금융지원을 제공하였다. 참고로 미국에서 고령자와 장애인을 대상으로 추진하는 사업에 대한 정책지원이 높다고 Green Malpezzi (2003)는 평가하였다. 그리고 비영리 (혹은 배당이 제한된) 주택공급자가 저소득층 또는 중산층을 위한 임대주택에 대한 공급에 소요되는 금융비용에 대한 이차지원을 1961-1969년 기간동안 운영하였다. 현재 연방정부에서 지원하고 있는 프로그램은 대부분 종료되었다. 과거 동 프로그램에 수혜대상인 공공주택은 시장에서 20년 동안 거래되거나 또는 재개발이 진행될 수 없으며, 입주자는 저소득층과 중산층이어야 했다(Green Malpezzi, 2003 : 91).

그 외 다양한 형태의 공급자 지원정책을 보유하고 있다. 스페인에서는 공공주택을 건설하기 위하여 토지가 시장보다 낮은 가격에 공급되며, 경우에 따라서는 무료로 제공되는 경우도 있다. 이탈리아에서는 지방정부가 공공주택 사업을 위하여 토지를 매입하거나 강제로 수용할 수 있는 권리를 가지고 있다. 덴마크에서는 지역정부 그리고 중앙정부에서 주택협회(housing association)에게 제공하는 보증제도도 운영하고 있다. 저소득층의 임대료 지급보증을 임대업자에게 제공하는 경우도 있다. 프랑스에서는 임

대료 지급에 대하여 정부에서 보증하고 있으며, 미국에서는 저소득층의 임대료 지급과 관련하여 1차시장에서 Ginnie Mae와 Fannie Mae가 대출에 대한 지급보증을 제공하고 있다. 독일에서도 민간 주택담보대출과 관련하여 연방정부에서 공공의 보증을 제공하고 있는 지역도 있었다. 영국에서 공공주택에 (민간에서 제공된) 장기 대출에 지방정부에서 보증을 제공한다(Council of European Housing, 2008:28). 캐나다에서는 캐나다금융주택공사(Canada Mortgage Housing Corporation)가 공공주택 건설에 공급된 자금에 대하여 신용위험에 대한 보증을 제공한다.

네덜란드에서 채권발행을 위해서 담보로 제공된 주택담보대출과 관련하여 (1차 시장에서) 지급보증을 지방정부와 중앙정부에서 중복으로 동시에 제공하고 있다. 지급보증의 경우는 주택시장의 환경에 따라 지방정부, 중앙정부, 정부 공공기관, 주택협회 등 다양한 주체를 통하여 제공될 수 있다. 미국에서는 신규 개발과 대규모 재활 프로그램(New Construction and Substantial Rehab Program)을 통하여 민간 개발업자 또는 임대업자가 운영하고 있는 공공임대 주택에서 임차인 소득의 30%와 공정시장임대료(fair market rent)의 차이를 보전한 사례도 있다 (Green Malpezzi, 2003:93). 동 사업은 당시 정치적 논쟁의 대상이 되어 해당 예산이 대폭적으로 삭감되었고, 이로 인하여 일반인을 대상으로 진행되었던 제도가 고령자와 장애인을 중심으로 개편되었다. 그러나 동 사업은 1980년대 종료되었다.

주택건설에 적합한 택지를 확보하는 것은 어렵고 특히 공공주택 건설에 토지의 확보는 필수적이다. 따라서 정부, 지방정부, 혹은 공공기관이 공공주택 건설에 토지를 무상으로 기부하는 경우도 있다. 예를 들어 2002년 캐나다 캘거리의 공공기관인 캐나다 토지회사(Canada Lands Company)는 연방정부의 군부대 토지를 민간회사에게 공공주택을 건설하도록 제공하였다(Tsenkova and Witwer, 2011:62). 연방정부 뿐만 아니라 지방정부도 토지를 무상으로 제공하여 공공임대주택을 건설하도록 지원할 수 있다. 캐나다 밴쿠버 시는 공공임대주택을 건설하기 위하여 장기간 토지를 민간에 임대하였다. (Tsenkova and Witwer, 2011:62) 장기임대는 공공임대주택 건설에 비용을 절감할 수 있고, 이와 동시에 (지방)정부는 동 토지에 적합한 인프라 시설도 제공할

수 있다.

미국에서는 주정부와 지방정부는 조세면제 채권을 발행할 수 있으며, 자금은 공공 목적으로 활용되어야 한다. 공공목적이란 개념은 논쟁의 대상이기는 하지만, 이를 통하여 주택시장에서 민간(임대주택) 개발자가 필요한 자금을 지원해 주는 방향으로 활용되기도 한다(Green Malpezzi, 2003:95).

네델란드와 덴마크에서는 공공주택 개발업자의 소득세를 면제한다. 그리고 독일의 경우 1990년까지 소득세를 면제하였다. 미국에서는 저소득층 대상으로 공공주택을 건설하는 개발업자에게 10년간 건설공사비를 기준으로 연간 9%까지 세액공제(tax credit)을 제공했다. 대표적으로 US Low-Income Housing Credit(LIHTC)가 이에 해당하며, 1986년에 도입된 제도에서는 저소득 혹은 중간 소득층을 위해 임대주택을 개발하는 회사에서 개인당 1.25 미국 달러, 그리고 이후 1.75 미국 달러의 세액공제를 제공하였다. 이는 민간투자자의 수익률을 높이기 위한 방식이다(Council of European Housing, 2008:26). 동 사업을 위한 지원은 연방정부에서 제공하였지만, 관리는 주정부의 주택금융기구에서 진행하였다. 흥미롭게도 세액공제를 받을 수 있는 권리는 시장에서 거래되기도 하였다. 동 사업을 통하여 건설된 주택의 경우 일정 부분이 저소득층에게 임대되어야 한다. 주 정부 산하 공적 기관에 의해 해당 주에서 특정 사업에서 저소득층을 위한 주택개발 사업을 대상으로 세액공제가 할당되는 시스템이다. 이와 같은 공제에 대한 자격조건에 충족되기 위해서 건설 및 개건축에 상당한 비용이 지출되어야 한다. 15년의 의무기간 동안 전에 주택이 판매되거나 저소득층이 거주하지 않는다면 해당 세액공제에 이자가 벌금으로 부과되어 납부되어야 한다. 독일에서는 시장 임대료보다 낮은 임대료의 주택이 임대된다면 조세공제가 제공되며, 공제되는 금액은 개발업자의 다른 부분의 소득을 고려하여 설정된다.

소득을 직접 공제해 주는 제도도 있다. 영국에서는 1989-1993년 민간 임대회사의 경우 소득의 매년 40,000 영국 파운드까지 소득을 과세대상에서 면제해 주었다. 그리고 자본이득에 대한 것도 세금을 공제해 주었으며, 물론 이와 같은 소득공제는 일정 기준을 충족해야 했다. 미국에서는 1980년대 일정기간 임대인이 주택에 대한 감가상

각 기간을 15년으로 설정할 수 있었고, 이후 감가상각 기간 27.5년으로 확대되었다. 독일에서는 1990년 임대주택공급을 확대하기 위하여 감가상각률을 확대하였다. 호주에서는 민간 임대시장에서 신규로 건설된 주택에 투자된 금액을 1년에 2.5%씩 상각할 수 있으며, 캐나다에서는 매년 4%까지 감가상각이 가능하다.

여러 가지 유형의 소득세와 관련된 조세혜택이 운영되고 있다. 독일, 미국, 캐나다에서는 주택임대자의 대출이자와 관리비용이 세금을 위한 소득계산에서 공제되었다. 독일과 미국에서는 임대인이 임대차 영업에서 손실이 발생한 경우 이와 같은 소득을 다른 소득과 상계할 수 있다. 1960년대 핀란드에서는 임대주택에 소득과 재산세에 대한 세금을 면제하기도 하였지만, 동 제도는 1972년에 변경되었다. 캐나다에서는 민간 임대인이 임대자산에서 손실이 발생하는 경우 다른 세금이 부과되는 소득과 상계할 수 있다. 미국에서는 1986년까지 임대주택의 자본이득에 대하여 소득세가 낮게 책정되었다. 미국의 주 정부 또는 지방정부에서 공공주택의 자금조달을 위하여 발행한 유동화 증권에 대하여 이자에 대한 면제를 시행하고 있다. 아일랜드에서는 임대주택에 건설 혹은 전환비용이 소득과 상계가 가능하다. 그리고 이는 임대인이 임대하고 있는 해당 임대주택만 제한되는 것이 아니라 임대인이 보유하고 다른 임대주택과도 서로 상계가 가능하다. 이탈리아에서는 주택의 개보수를 위한 비용의 일정 부분이 소득에 직접 상계될 수 있다. 그리고 독일에서는 주택금융기관에 대하여 특별한 세제혜택을 적용하고 있다.

토지 및 재산세와 관련한 호의적 제도를 운영하고 있는 국가도 있다. 스위스에서는 신규 주택 혹은 개보수한 주택은 10년 동안 재산세가 감면된다. 프랑스는 신규 민간 임대주택에 대한 토지세를 2년간 면제하며, 모든 신규 주택에 대하여 2년 동안 재산세가 면제된다.

부가가치세(Value-Added Tax) 제도를 운영하고 있기도 하며, 스페인에서는 신규 주택에 대한 부가가치세 6%가 감면된다. 프랑스에서는 공공주택을 공급하는 공급자인 HLM(Habitation à loyer modéré)에 대하여 부가가치세가 할인된다.

2) 개발부과금 및 토지이용규제의 활용

신규 개발사업에서 지방자치단체, 지방정부, 학교구역(school districts), 그리고 공공시설구역(utility district)은 개발부과금(development fees)을 부과한다. Mawhorter et al. (2018:17)에 따르면 미국 캘리포니아에서 개발비용에서 개발부과금이 차지하는 비중은 중위 주택가격을 기준으로 6-18%에 이른다. 부과금은 단체, 구역 등에 따라 다르며, 단일 단체 또는 개발 구역 안에서도 장소에 따라 그리고 주택유형에 따라 변화할 수 있다. 물론 개발사업에 따라 부과금이 차등적으로 부과되는 경우도 있다.

신규 개발 또는 재개발에 관련된 (연결) 개발비용(Linkage Fees)을 부과할 수 있다. 비주거용 개발에서 부담금을 부과하여, 주거용 개발사업에 활용할 수 있도록 목적을 설정하고 직접 개발부담금을 부과하는 것을 의미한다. 비주거용 개발이란 물론 소매, 호텔, 오피스 빌딩 등 상업용 개발에 부담금을 부과하여, 이를 재원으로 (해당 사업이 진행되는 주변 지역) 공공주택 개발에 지원하는 것이다. 개발비용의 부과로 직후 근접의 이슈를 해결할 수 있는 대안이 될 수도 있다(ChangeLab Solutions, 2005: 39). 동시에 개발을 통해서 그 지역을 벗어날 수 있는 기존 거주민들에게 새로운 주택을 제공할 수 있는데 활용할 수 있다. 예를 들어 버지니아주의 앨링톤(Arlington, Virginia)에서는 상업개발에 (연결) 개발비용을 부과하였고, 1 sf(square foot)에 1.77 미국 달러를 부과하였다. 이를 통하여 2008년에서 2012년 약 8백 8십만 달러를 조성하였고, 2013년에서 2016년 약 1천 3백 9십만 달러의 자금을 조성할 수 있는 것으로 ChangeLab Solutions (2005: 40)은 추정하였다.

공공주택 건설을 위한 밀도 보너스(density bonus)제도도 운영되고 있다. 동 보너스는 공공주택을 건설하는데 필요한 비용을 시장 임대료를 적용하는 주택을 추가적으로 건설하여 보전하는 방식이다(Tsenkova and Witwer, 2011). 이를 통하여 건설업자는 (추가) 주택건설을 위해 필요한 토지비용을 절감할 수 있다. (시장 임대료에 대한 규제 등으로) 건설자금이 부족한 경우, 추가 주택을 건설할 수 있는 밀도를 높여주는 것이다. 이와 별개로 개발비용을 다른 여러 가지 방식으로 줄여줄 수도 있다. 건물의 높

이를 완화해줄 수도 있으며, 주차장과 관련된 제한을 완화해 줄 수도 있다(Mawhorter et al., 2018:20). 용도지역 규제에서 주거용 건축물을 건설하기 위해서는 주차장이 구비되어야 한다. 주차장 건설을 위해 토지가 필요하고, 건설비용도 필요하다. 주차장 건설에 대한 제한을 완화하므로 건설비용을 절감해 주는 것이다. 주차장조건을 완화해 주는 것이 반드시 특정 계층에게 국한될 필요는 없다(ChangeLab Solutions, 2005).

주택시장에 공공주택을 제공하기 위하여 용도지역제(Inclusionary Zoning)도 운영하고 있다. 이는 시장임대료를 제공하는 주택과 더불어 저렴한 공공주택을 통하여 (저소득층을 위한) 임대주택을 공급하도록 규정하는 것이다. 로스앤젤레스에서는 5호 이상 주택을 건설할 때 12%는 저소득층 그리고 10%는 주택바우처를 받고 있는 임차인에게 할당해야 한다. 그리고 5호 이상의 아파트를 건설하는 경우 시장임대료보다 낮은 임대료를 가지고 있는 주택을 20%에서 40%(호기준)를 포함해야 한다(Council of European Housing, 2008:26). 시장임대료의 주택과 비시장 주택을 한 개발사업에 혼합하는 방식이며, 이와 같은 계층적 혼합이 NIMBY(Not In My Back Yard)와 같은 이슈를 유발하기도 한다(Tsenkova and Witwer, 2011:59). 공공의 관점에서는 가장 저렴하게 공공주택을 제공할 수 있는 방식이기도 하지만, 시장이 적절하게 운영되는 것을 방해한다는 부정적 의견도 있다. 그리고 건설업자에게는 직접적 비용으로 인식하게 되고 수익감소를 유발할 수도 있다. (Tsenkova and Witwer, 2011:60).

Furman Center for Real Estate and Urban Policy (2008)는 용도지역제는 자치단체에 따라 변화가 크며, 그 자치단체의 정책 목표와 인구 및 주택숫자에 따라 변화할 수 있다고 강조한다. 샌프란시스코, 보스턴 외각, 그리고 워싱턴 (DC)의 3개 지역에 대한 비교를 진행한 Furman Center for Real Estate and Urban Policy (2008)에서는 샌프란시스코가 동 제도를 제일 먼저 도입하였고 강제성이 높다고 분석한다. 샌프란시스코에서는 건설을 대신해서 비용을 납부하고 공공주택 건설자체를 면제받을 수도 있다. 워싱턴에서도 이는 의무적으로 적용하지만, 대규모 개발사업에 한정된다. 그리고 해당 주택이 공공주택으로 유지되어야 하는 기간도 (상대적으로) 단기이다. 주정부와 지역 규제기관들은 개별자치단체가 용도지역제를 적용하는 것을 제한하거나 촉진할 수

도 있다. 예를 들어 매사추세츠(Massachusetts)주는 용도지역과 관련하여 도시나, 자치단체에 자율권을 제공한다. 따라서 보스턴 외각을 중심으로 약 43%의 자치단체에서 공공주택이 제공되지 않았으며, 공공주택이 제공된 경험이 없다는 자치단체도 있다. (Furman Center for Real Estate and Urban Policy, 2008). 참고로 Mawhorter et al. (2018:23)에 따르면 2015년에서 2017년 동안 캘리포니아 주의 57%의 자치단체에서는 밀도 보너스 그리고 용도지역제 적용을 하지 않았다고 한다.

공공임대주택의 규모를 확보하기 위해서 자치단체가 임대주택에 대한 아파트 전환제도(condo conversion ordinance) 또는 호텔 전환제도(hotel conversion ordinance)도 있다. 아파트 전환제도는 법적으로 하나의 아파트가 여러 채로 변경할 수 있는 것을 의미하며, 사례로 방이 4개가 있는 하나의 아파트가 법적으로 4개의 개별적인 아파트 4개로 전환이 허가되는 경우이다 (ChangeLab Solutions, 2005: 27). 동 정책의 목표는 현재 주거하고 있는 임차인을 보호하기 위함이며, 이를 통하여 임대주택이 줄어드는 것을 막기 위한 제도이다. 실제 집행사례를 살펴보면 아파트를 전환하기 위해서는 90일에서 3년 전에 기존 임차인에게 아파트를 전환한다는 사실을 공지해야 하며, 기존의 임차인들이 다른 지역(또는 주택)으로 이주할 수 있는 조치를 취해야 한다. Mawhorter et al. (2018:24)는 주택시장에서 조사한 자치단체의 약 50%가 아파트 전환을 규제하고 있으며, 자치단체의 약 10%만이 호텔전환 규제제도를 보유하고 있다고 보고하고 있다. Amherst, Massachusetts에서는 아파트 전환제도가 도입되지 않았다. 그리고 이와 같은 전환제도를 보유하고 있는 도시도 항상 전환이 가능한 것이 아니라 예를 들어 임대주택의 공실률이 5%이상 이거나 이를 허가하기 위한 특별한 시장의 요건이 존재한다(ChangeLab Solutions, 2005: 28).

주택 개발업자가 일정 부분의 공공주택 공급을 의무화 하고 있는 경우도 있다. 아일랜드에서는 2000년에 민간 주택 개발업자가 주택개발사업에서 20%의 토지를 지역정부가 저렴한 주택 공급을 위하여 기존 용도 또는 농지의 가치로 낮은 가격에 구입할 수 있게 하였다.

비주택용지에 주택과 비주택을 혼합하여 건설하거나, 주택을 건설하도록 의무화 할

수 있다. 토지이용규제의 경우는 재무적인 관점보다는 도시계획적 관점이 강조된다. 미국과 일본에서는 비주택용지에 주택을 건설하거나, 비주택을 주택과 건설하는 정책이 성공적으로 실행되기도 하였다(Holmans et al. (2002:50). 스웨덴에서는 주거용으로 구분되지 않았던 용도지역에서 낮은 비용에 주거용 주택을 제공할 수 있도록 지적 제도를 변경하였다. 그러나 도시계획적 관점에서 부정적 여론이 생길 수 있어, 이를 극복하기 위한 대안으로 비주택용지(에서 경제활동을 하고 있는) 종업원 등을 대상으로 허가가 진행될 수 있다. 비주택용지에 주거용을 건설하여 주거서비스에 대한 적절한 비용을 어떻게 평가하는가에 대한 이슈도 대두될 수 있다.

3) 임차인 보호제도와 연계

원인소거제도(Cause Eviction Ordinance)가 있으며 오크랜드(Oakland)에는 약 11개의 원인 가운데 하나가 해당되어야 임대차 계약을 종료할 수 있다(ChangeLab Solutions, 2005: 27). 이는 임대인이 임의대로 임대차 계약을 종료할 수 없게 하는 것으로 명백한 원인을 명시하는 것이다. 캘리포니아 주에서는 약 10%의 자치단체가 동 제도를 운영하고 있다(Mawhorter et al., 2018:25). 시애틀(seattle)주의 경우 원인소거제도를 1980년대 도입하였고 시애틀에서는 명백한 원인의 경우 18가지이다.³⁾ 대표적인 예는 임대료 지불 또는 퇴거 공지를 받은 이후 임대료를 지불하지 않는 경우; 임대료 지불 또는 퇴거 공지를 받은 이후 이에 따르지 않는 경우; 임대인이 주택을 (90일 이전에 임차인에게 주택에서 소거하라는 서면 공지 이후) 매도하고자 하는 경우; 임대인이 거주하기 위하여 (90일 이전에 임차인에게 주택에서 소거하라는 서면 공지 이후) 임대차를 해제하는 경우; 임대인이 임차인과 같이 주택을 공유하기 희망하지 않는 경우 등 이다. 하지만 많은 주 혹은 지방정부에서 이와 같은 제도를 운영하고 있지 않다(ChangeLab Solutions, 2005)

3) [https://www.seattle.gov/sdci/codes/codes-we-enforce-\(a-z\)/just-cause-eviction-ordinance](https://www.seattle.gov/sdci/codes/codes-we-enforce-(a-z)/just-cause-eviction-ordinance)
(2019년 2월 12일 검색).

캘리포니아 주에서 약 13%는 임대료 규제제도(rent control ordinance)를 보유하고 있다(Mawhorter et al., 2018:24). 그러나 이들은 대부분 주요 광역지역(metropolitan area)에 해당하고, 광역지역이 아닌 경우 임대료 규제는 보유하고 있지 않다. 덴마크에서는 민간 임대 주택시장에서 전통적으로 임대료 규제가 있으며, 스웨덴과 덴마크에서는 정부의 지원을 통하여 건설된 임대주택에는 임대료 규제를 적용하고 있다. 임대업자는 자신이 투자한 비용을 충당할 수 있을 정도의 (시장임대료 보다 낮은) 임대료를 받도록 규정하고 있다. 오스트리아에서는 다층 아파트에 임대료를 제한하는 정책이 있다. 신규로 건설된 주택과 더불어 기존 주택의 임대계약을 제한하고 있으며, 기존 임차인에 대한 임대료의 상승은 물가의 상승수준 정도로 변경할 수 있다. 단 급증상황에서 주택의 개보수가 필요한 경우에는 그 이상 조정할 수 있다. 독일의 일부 지방에서는 임대차 계약기간 동안에는 임대인이 자신이 주택에 거주할 목적으로 임대인이 임차인을 퇴거시킬 수 없다.

정부에서 지원을 받고 운영되고 있는 공공 임대주택이 민간 임대주택으로 전환되는 시점에 공공 임대주택 운영자가 우선 매입할 수 있는 권리를 보장해주는 경우도 있다(ChangeLab Solutions, 2005: 25) 임대업자가 공적인 목적에서 임대주택을 운영하다가 정부지원이 중단되는 시점에 이를 민간 주택사업자에게 이전 혹은 판매할 유인이 높다. 따라서 기존 공공주택이 지속적으로 공공주택으로 관리될 수 있는 정책지원과 개발도 필요하다.

4) 공공과 민간의 협력

비영리 주택조합의 활성화도 주택공급을 활성화하는 조치로 볼 수 있다(Council of European Housing, 2008: 57). 폴란드에서는 TBS(housing association)을 운영하고 있으며 이는 프랑스의 HLM(Habitation à loyer modéré)과 유사하다. 그리고 공공과 민간의 공동프로그램 일명 PPP(public-private partnership)의 운영과 지원도 필요하다. 호주에서는 비영리 단체는 30년 임대기반으로 공공임대주택사업을 PPP 형태로 추

진하였다. 헝가리에서도 PPP를 활용하여 주택사업이 진행되기도 한다.

중앙, 연방, 및 지방 정부에서 주택정책의 목표를 설정하는 것은 중요한 주택공급제로 볼 수 있다(ChangeLab Solutions, 2005). 시 혹은 그 하위자치단체에서 주택공급 목표를 달성할 수 있도록 다양한 제도화를 수립할 수 있다. 구체적 목표가 설정되므로, 동 공급목표가 원활하게 진행될 수 있도록 각 자치단체는 필요자금을 조성하고, 재정적 지원도 가능하다. 그리고 목표를 달성하기 위하여 각종 행정절차를 진행하게 된다.

주택신탁펀드(housing trust fund)는 주택개발업자, 비영리개발업자 등이 저소득층 혹은 특정 정책목표 계층을 위한 주택을 건설할 수 있도록 자금을 조성하는 것이다(ChangeLab Solutions, 2005: 41). 다양한 수단 즉 기부, 연결 부담비용, tax incremental financing 등 다양한 정책 도구를 활용하여 자금을 조달할 수 있다. 동시에 채권발행, 행정절차에 부과금 부과, 부동산 이전세 등을 통하여서도 자금을 조성할 수 있다. 그러나 이와 같은 주택신탁펀드에 대해서는 자금의 조성과 집행에 있어서 정부의 역할과 감독이 중요한 이슈로 부각된다. 콜로라도 볼더(Boulder, Colorado)에서는 매년 1.5백만 미국달러에서 2백만 미국달러를 조성하여, 저소득층의 주거비 지원에 활용하고 있다(ChangeLab Solutions, 2005).

인류애를 적절하게 활용하는 것도 공공주택 건설에 도움이 된다(Tsenkova and Witwer, 2011:69). 주택사업에 기부 활성화를 위하여 조세제도를 조정할 수 있으며, 기업의 다양한 사회활동에 주거 관련된 사업에 참여를 촉진할 수 있다. 개발업자 또는 건설업자를 포함한 다양한 기업들이 주택이슈에 관심을 유지하고, 주택시장에 문제를 해결하기 위하여 지원방안을 다양한 방식으로 모색할 수 있는 기반을 조성하는 것도 필요하다.

공공주택 개발사업에 대한 사회의 부정적인 의견과 여론을 줄이는 것도 정부 규제를 줄이는 방식이라 볼 수 있다(Tsenkova and Witwer, 2011:69). 특히 저소득층을 위한 주택단지의 개발에서 일부 공동체의 조직적인 반대가 있을 수 있다. 이를 해소하기 위하여 다양한 방식으로 시민들의 참여와 공감을 이끌어내는 과정이 진행될 필요가 있으며, 호의적인 여론을 형성하는 것도 필수적이다.

기본 19-38

중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(II)

연구진 박천규, 이수욱, 김지혜, 노민지, 이윤상, 황관석, 강성우, 오아연, 최진, 변나향,
유승동, 이수진

발행인 강현수

발행처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인쇄 2019년 12월 28일

발행 2019년 12월 31일

주소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전화 044-960-0114

팩스 044-211-4760

가격 7,000원

I S B N 979-11-5898-476-2

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2019, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주십시오.

박천규, 이수욱, 김지혜, 노민지, 이윤상, 황관석, 강성우, 오아연, 최진, 변나향, 유승동, 이수진. 2019.
중장기 부동산시장 전망과 안정적 시장관리를 위한 정책방안 연구(II). 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(II)

The Future Prospects and Stabilization Policy of the Real Estate Market



제1장 서론

제2장 부동산시장의 미래상

제3장 미래 부동산시장 시나리오 분석

제4장 부동산시장의 안정적 관리를 위한 정책방안

제5장 결론 및 향후 과제



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국토연구원로 5 (반곡동)
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

