

요약

저출산·고령화로 인구·가구구조 바뀌어 주택 수요구조 변화

서울시는 저출산과 고령화 현상이 심화되어 인구 성장이 정체되고 1·2인 가구가 늘어나는 등 인구와 가구 구조의 변화를 겪으면서 주택의 수요구조가 바뀌고 있다.

연령대별로 인구가동패턴도 다르게 나타나고 있는데, 청년인구인 20대는 서울시로의 유입이 많고 핵심 경제활동 인구인 30~40대는 서울시 외곽으로의 유출이 많다.

주택 공급은 중대형 주택에서 소형 주택으로 변화하고 있으나, 최근 인구와 가구 구조, 주택수요의 변화에는 빠르게 대응하지 못하는 상황이다.

저성장·저금리 기조가 지속되면서 주택 매매시장은 보합세를 유지하는 반면, 전세가격은 지속적으로 상승하고 월세 시장은 과거보다 빠른 속도로 확대되는 등 과거와 다른 양상을 보이고 있다.

일본은 버블경제 붕괴 이후 주택정책의 방향·목표 전환

일본은 버블붕괴 이후 장기간 부동산시장이 침체되었고 인구 성장이 정체되었으며 고령 및 1·2인 가구가 크게 늘어나는 등 우리와 유사한 인구·사회·경제적 여건 변화를 경험하였다.

주택매매 수요가 위축되면서 임대주택에 대한 관심이 확대되고, 신규주택에 대한 선호로 기존주택의 거래가 부진하여 가치가 저하되는 등 주택시장이 과거와는 다르게 움직였다.

일본 정부는 변화하는 여건에 대응하고자 주택의 양적 공급보다 질적 향상에 집중하고 기존주택을 효율적으로 활용하도록 주택정책의 방향과 목표를 전환하였다.

저출산과 고령화에 대응하고자 제도적인 토대를 마련하였고, 지역의 다양한 수요를 반영하기 위해 중앙정부가 주도하는 주택정책을 지방에서 주도하도록 하였다.

서울시도 환경변화에 따라 통합적 주택정책 마련 바람직

서울시 주택시장은 장기적으로 자가, 고액전세, 월세 시장으로 재편될 것으로 예상된다. 월세시장이 확대되면 저소득층 주거비 부담이 심화될 것으로 우려된다.

주택시장의 재편에 따른 장기 전망에 대응하기 위해서 지방정부 주도, 주택 재고 관리, 주거복지 중심으로 주택정책의 패러다임을 전환해야 한다.

주거복지, 주거재생, 주택시장의 개별적인 영역으로 추진되었던 기존의 주택정책에서 다양한 주민과 지역의 수요에 대응하기 위해 주거복지, 주거재생, 주택시장의 영역을 통합적으로 연계하여 주택정책을 마련해야 한다.

이를 위해 향후 서울시는 주택임대차시장의 월세시대에 대비하여 공공과 민간부문이 함께 협력하여 부담 가능한 임대주택을 활성화하는 방안을 마련해야 할 것이다.

또한 기존주택을 효율적으로 관리·활용하며 원활하게 거래될 수 있도록 하면서, 지속적으로 주거환경의 질을 향상시키기 위한 정책을 마련해야 한다.