



한·일 국제워크숍

버블붕괴 25년, 일본 주택정책의 교훈

2015년 6월 24일 수요일

페럼타워 페럼홀

주최



서울연구원
The Seoul Institute



토지주택연구원

목차

제1주제 “부동산시장 침체 이후 주택정책 흐름”

- | | |
|--------------------------------|----|
| 1. 버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개 | 9 |
| 하세가와 히로시 연구관/국토교통성 국토기술정책종합연구소 | |
| 2. 외환위기 이후 한국의 주택정책 | 39 |
| 이종권 선임연구위원/NH토지주택연구원 | |

제2주제 “인구사회구조변화에 따른 주택수요 특성”

- | | |
|------------------------------|----|
| 3. 버블경제기 이후 일본의 주택수요 · 공급 추이 | 57 |
| 나카가와 마사유키 교수/일본대학 | |
| 4. 서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의 | 89 |
| 남원석 연구위원/서울연구원 | |

프로그램

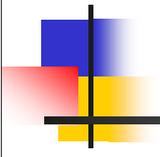
시간	진행순서
14:20 – 16:00	<p>제1주제</p> <p>“부동산시장 침체 이후 주택정책 흐름”</p> <ul style="list-style-type: none">• 버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개 하세가와 히로시 연구관• 외환위기 이후 한국의 주택정책 이종권 선임연구위원 LH토지주택연구원• 종합토론 : 이용만 교수 한성대 부동산학과, 좌장 김찬호 연구위원 주택산업연구원 이상영 교수 명지대 부동산학과 권혁진 과장 국토부 주택정책과
16:00 – 16:20	Coffee Break
16:20 – 18:00	<p>제2주제</p> <p>“인구사회구조변화에 따른 주택수요특성”</p> <ul style="list-style-type: none">• 버블경제기 이후 일본의 주택수요 · 공급 추이 나카가와 마사유키 교수• 서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의 남원석 연구위원 서울연구원• 종합토론 : 박신영 소장 한국도시연구소, 좌장 김용창 교수 서울대 지리학과 유선종 교수 건국대 부동산학과 최경주 과장 서울시 주택정책과

제1주제 “부동산시장 침체 이후 주택정책 흐름”

버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개

하세가와 히로시

연구관/국토교통성 국토기술정책종합연구소



일본 거품경제붕괴이후의 주택시장변화와 주택정책 전개

국토교통성 국토기술정책종합연구소
주택성능연구관 하세가와 히로시

1

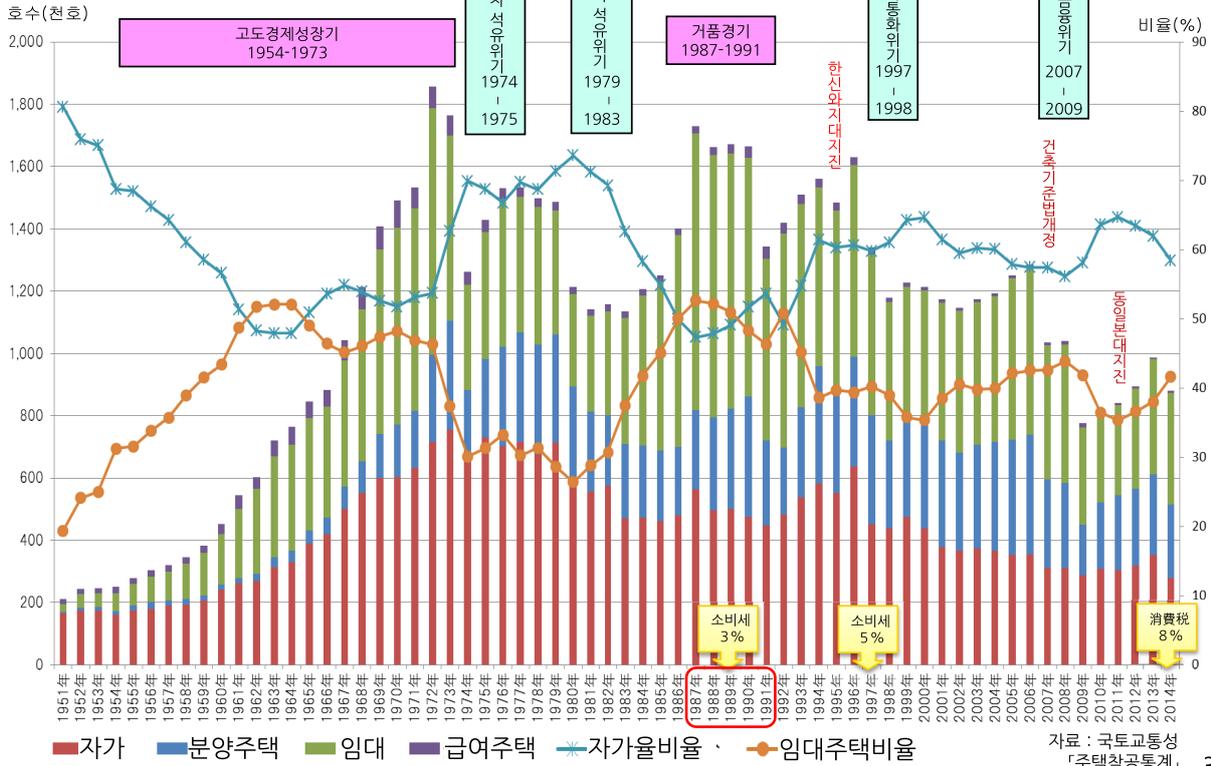
I. 주택시장변화와 이를 둘러싼 사회·경제환경 변화

1. 주택착공호수 추이
 - ① 전국 추이
 - ② 도쿄권·도쿄도·특별구(중심구) 추이
2. 인구·세대구조 변화
 - ① 세대·세대수, 세대형 변화
 - ② 연령별세대구조 변화
 - ③ 만혼과 출생수·출생률 저하
3. 지가수준·주택가격 변화
4. 공가 증가와 기존주택 유통, 활용에
 - ① 공가 상황(전국, 지역별)
 - ② 기존주택 유통량 추이

2

1.1 전국 주택착공 현황

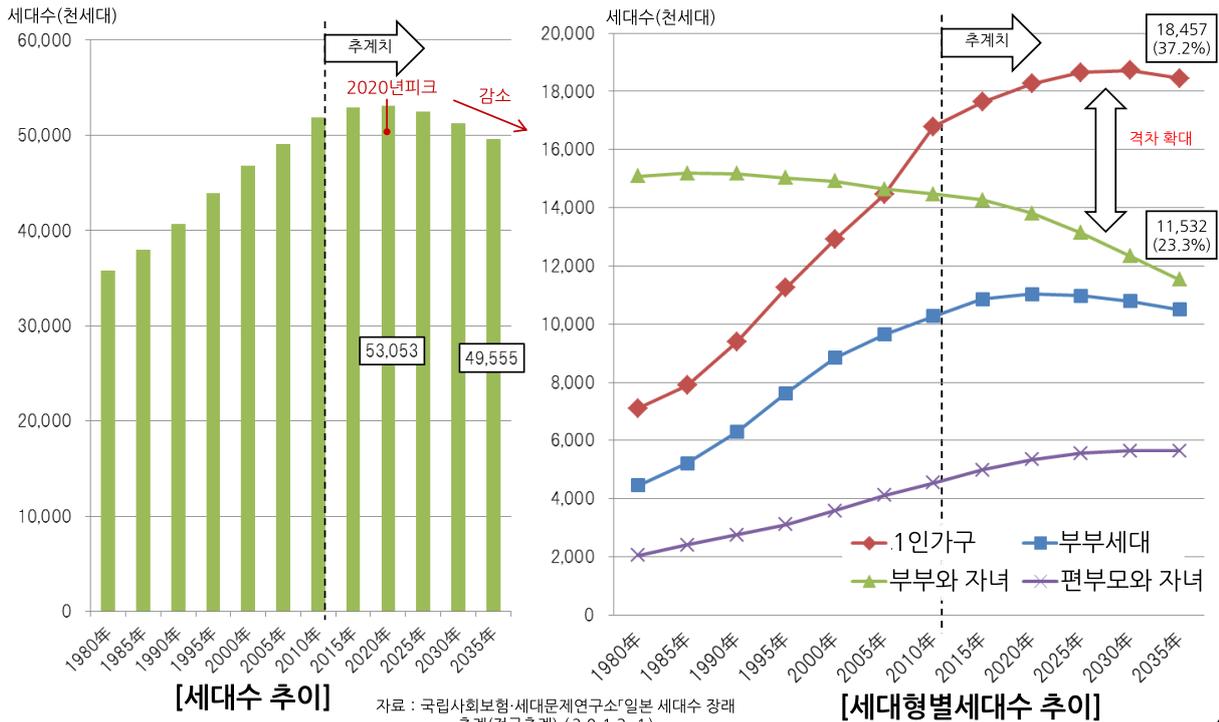
■ 전국 연도별주택착공수



3

1.2 전국 세대·세대 - 세대수 감소

- 세대는 이미 전국에서 감소국면. 세대수도 2020년 이후 전국이 감소로 전환 예상
- 2010년 「1인가구」가 「부부와 자녀가구」를 제치고 가장 많은 세대형으로 나타남. 이후 임대확대

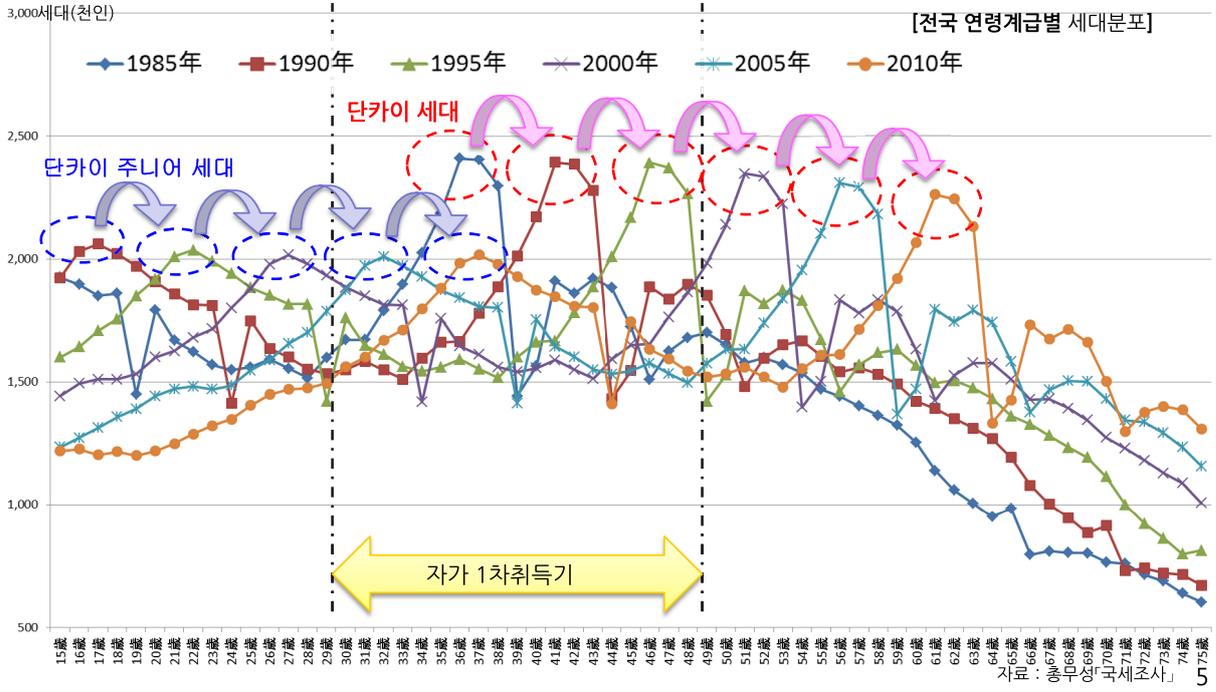


자료 : 국립사회보장·세대문제연구소「일본 세대수 경향 추계(전국추계)」(2013.1)

4

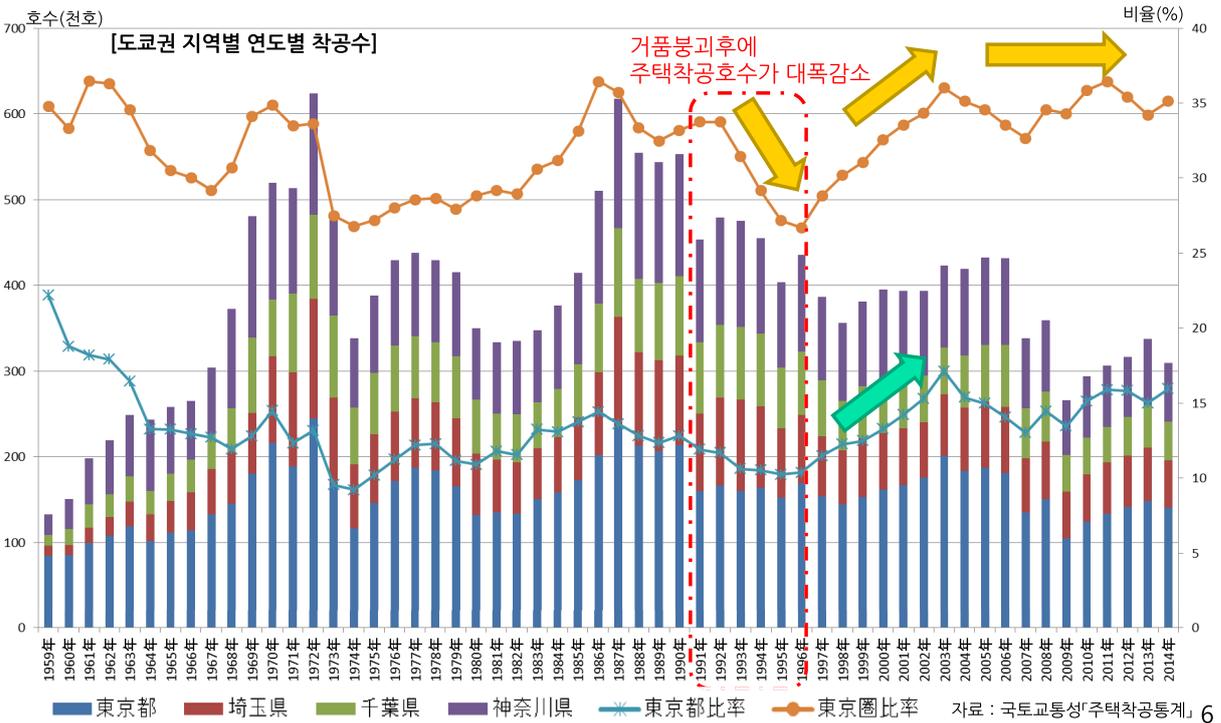
1.3 전국 세대연령 구조변화

- 거품기인 1990년, 대규모 「단카이세대」 자가 1차 취득기, 1995년은 거품기로 주택취득을 하지 못한 단카이세대의 수요로 자가건설이 활발
- 2010년이후, 「단카이 주니어세대」의 자가취득기. 그러나 그 양은 단카이 세대에 비해 적음



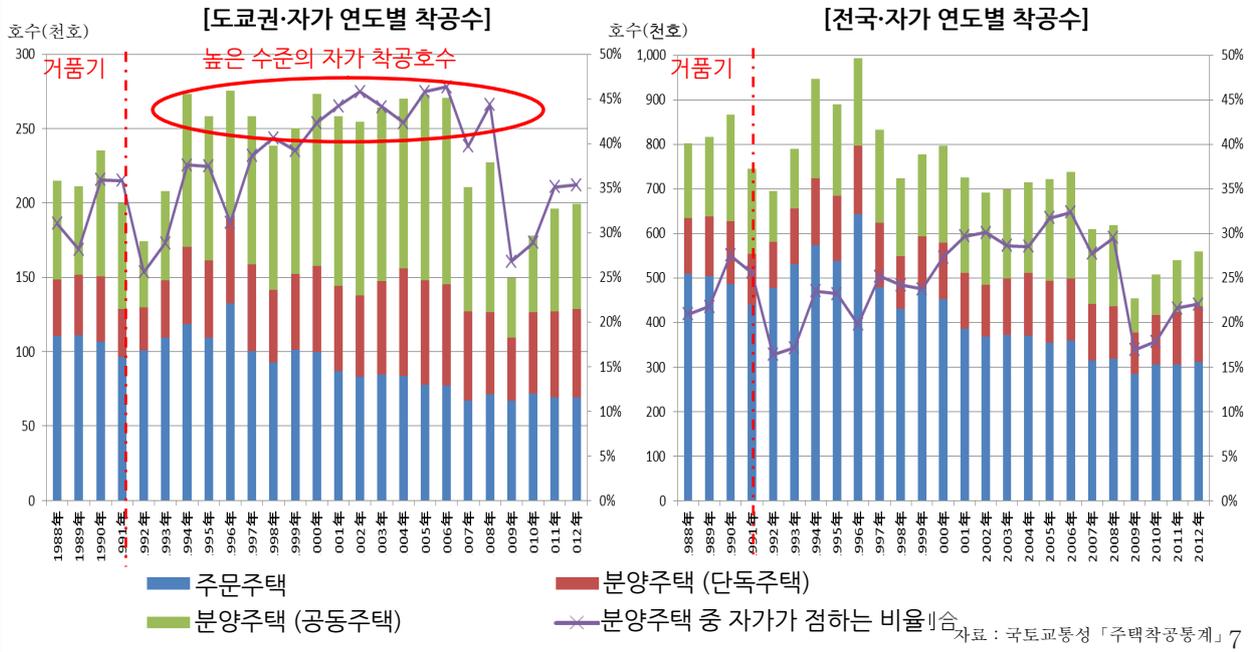
2.1 도쿄권의 주택착공①

- 도쿄권(도쿄도, 카나가와현, 사이타마현, 치바현)은 거품 붕괴 후에 주택착공호수가 큰 폭으로 감소하고 전국 착공수에서 도쿄권이 점하는 비율도 저하. 그러나 그 후 도쿄권이 차지하는 비율이 증가하여, 전국 35%정도를 차지, 고도성장기나 거품기와 거의 비슷한 수준



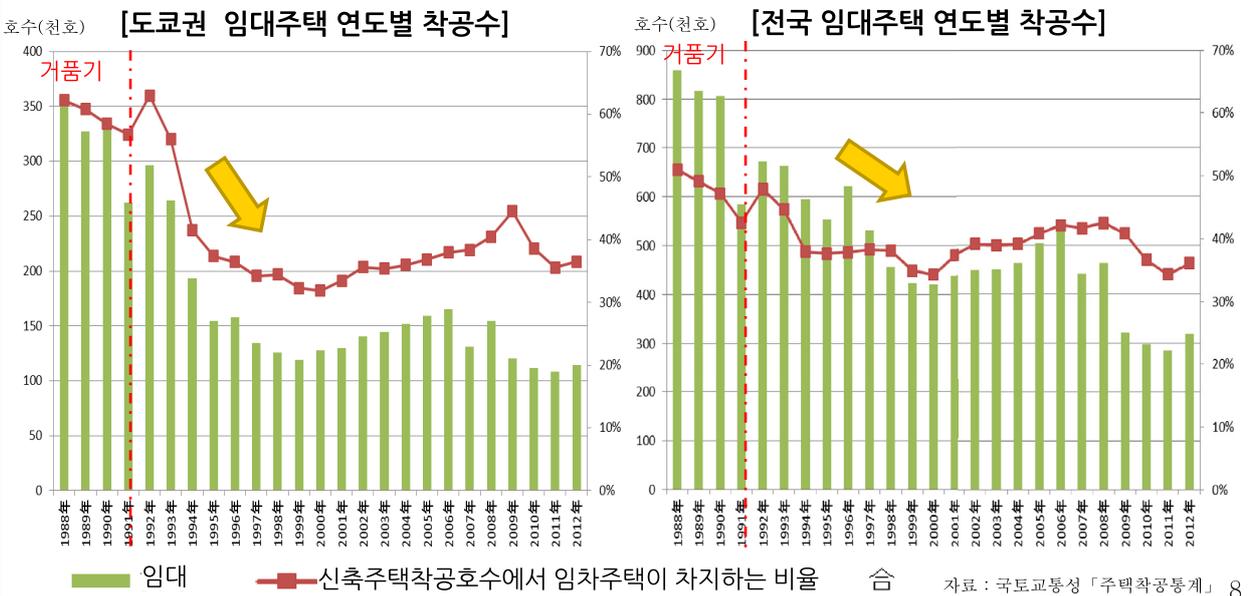
2.1 도쿄권의 주택착공② - 자가

- 자가의 경우 도쿄권은 거품붕괴 후 1992년은 착공수가 감소하였으나, 1994년부터 2006년까지 거품기를 명확히 상회하는 높은 수준의 자가착공이 계속됨
- 특히, 분양주택의 비율이 높아지고 있으나 전국에서는 1997년 이후 감소하는 경향이 있음



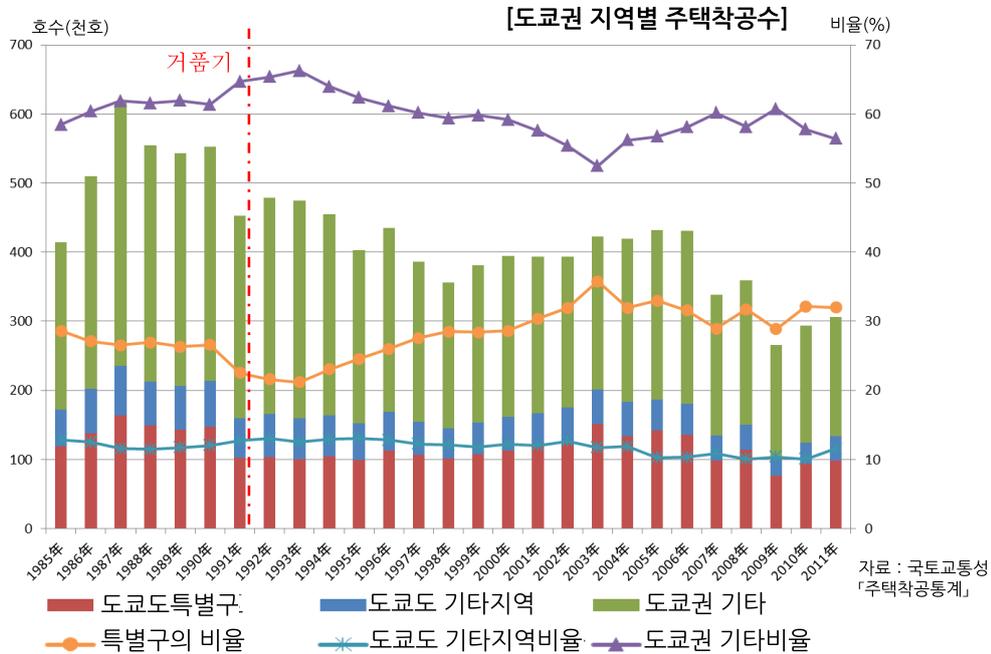
2.1 도쿄권의 주택착공③ - 임대주택

- 도쿄권의 임대주택은 거품붕괴 후에 착공호수가 큰 폭으로 감소하여, 그 감소비율이 전국보다 높음
- 도쿄권에서는 거품기에 임대주택이 전주택착공수의 약 60%. 거품붕괴 후에는 (거품기에 활성화되던) 토지소유자에 의한 투기목적 등의 임대주택건설이 감소
- 자가착공 증가를 넘어서는 임대주택 착공 감소로 거품 붕괴후 전체 주택착공수가 감소



2.2 도쿄도 주택착공 ①

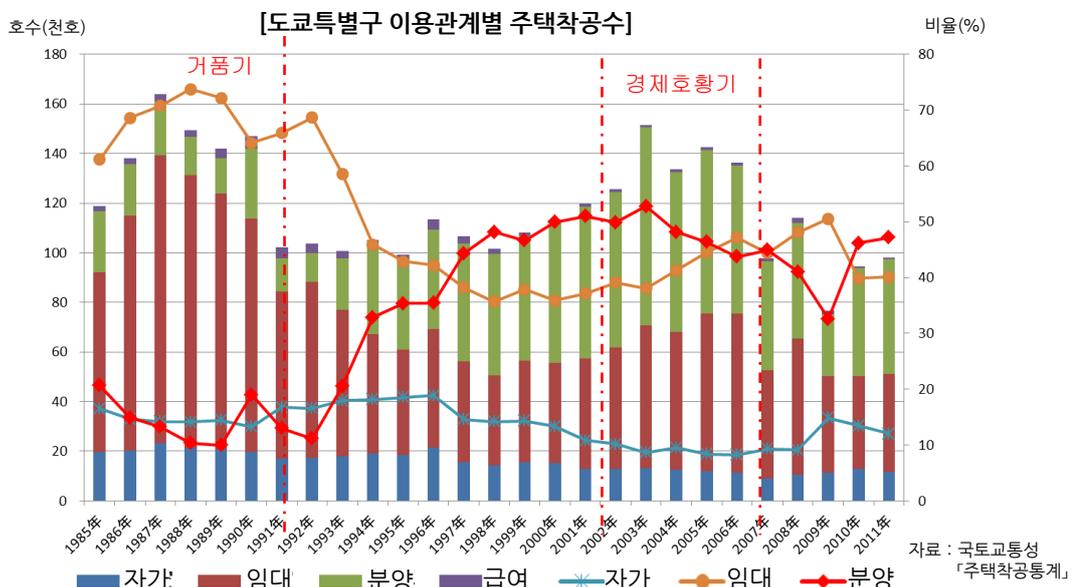
- 거품붕괴후 도쿄권에 건설되는 전체 주택에서 차지하는 「도쿄도 특별구 (중심지)」의 비율이 상승
- 거품붕괴후 지가의 상대적인 하락, 기업이 도심부에 가지고 있던 유휴지 등의 방출로 도심부에서 택지공급이 진행된 것이 요인으로 판단됨



9

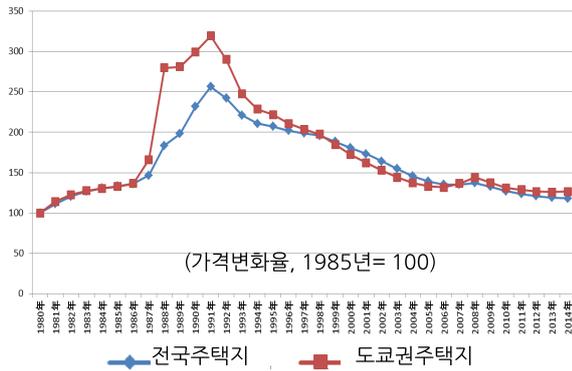
2.3 도쿄특별구(중심부) 주택착공 ①

- 도쿄특별구(중심부)는 거품기에 대규모 임대주택 착공호수가 나타나면서 주택착공을 견인, 거품 붕괴 후에는 임대주택 착공호수가 감소한 반면, 1990년대 중반부터 분양주택(분양 공동주택) 착공 증가
- 2002-2006년경(일본경제의 장기 호황기) 도쿄중심부의 특별구는 거품기에 필적하는 주택착공이 나타났고, **분양주택 착공 증가와 더불어** 임대주택 건설도 활발

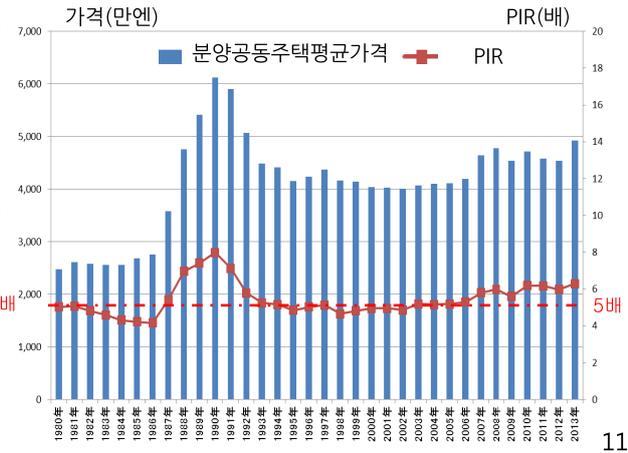
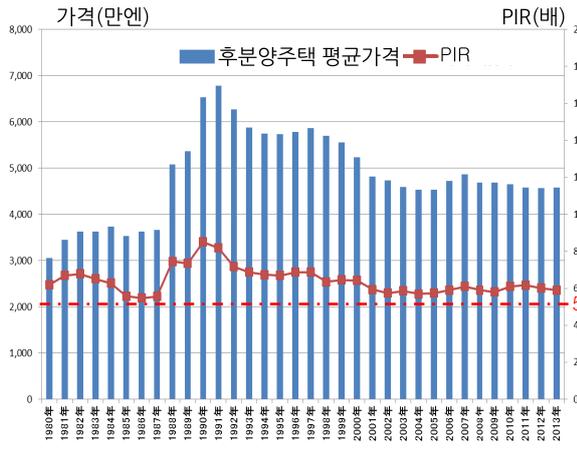


10

2.4 도쿄권 지가/주택가격 변화



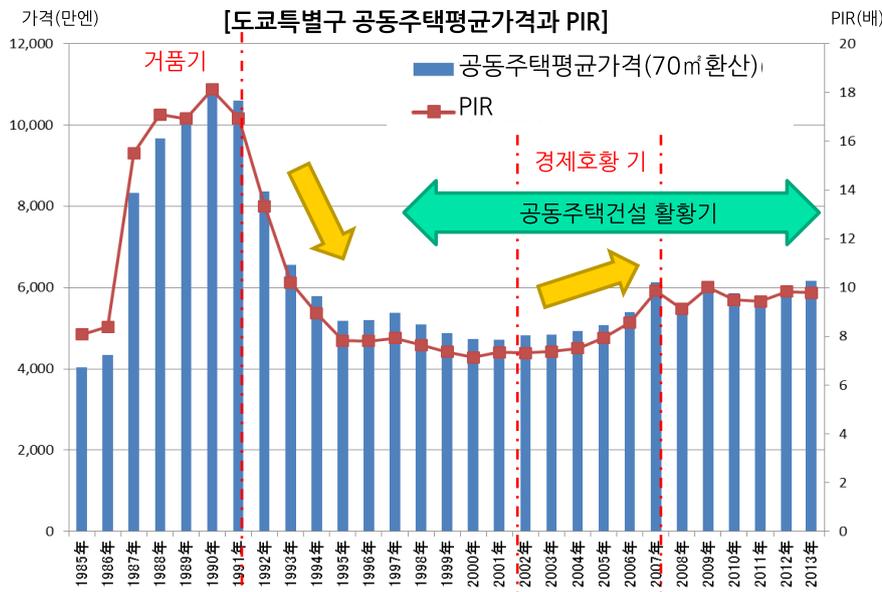
- 도쿄권에서는 거품기에 지가가 거품전의 약 3배 급등
- 거품붕괴후에는 전국과 같은 기조로 서서히 하락하여 현재는 거품전과 거의 비슷한 수준
- 도쿄권 후분양주택은 거품기 연수입대비 주택가격(PIR)은 8이었으나 현재는 6. 분양공동주택은 거품붕괴 후 PIR 이 5 까지 하락했으나, 최근 다시 상승경향으로 6 정도



11

2.5 도쿄특별구(중심부)주택가격 변화

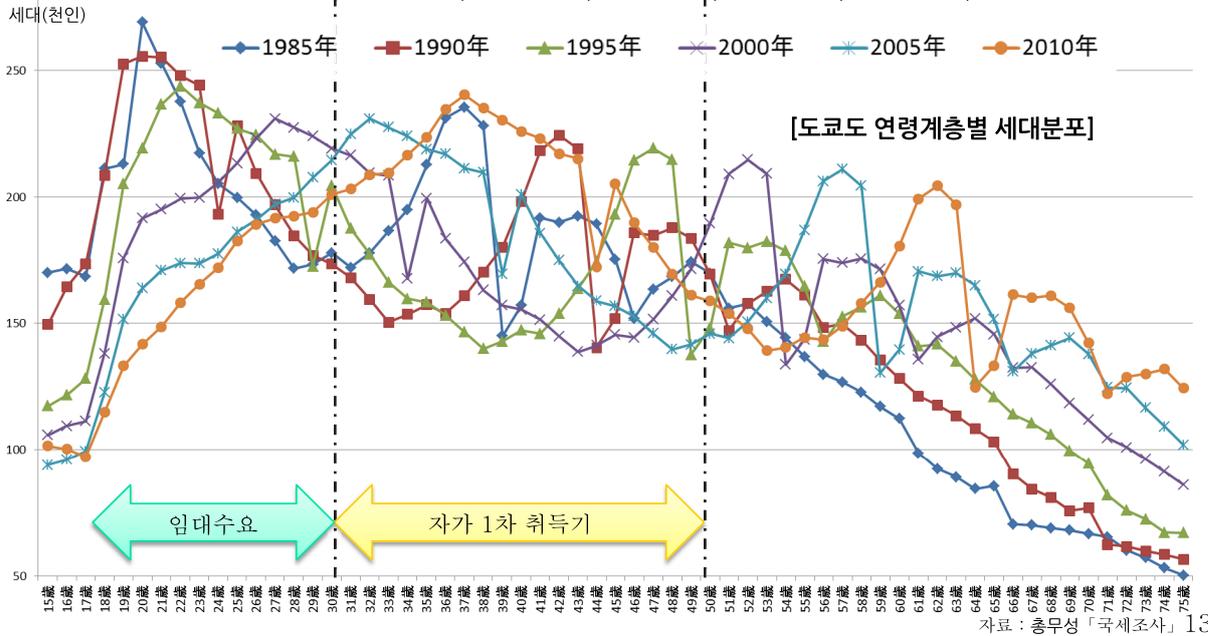
- 도쿄특별구(중심부) 분양 공동주택(바닥면적을 평균 70㎡로 환산)의 평균가격은 거품기에 1억엔을 초과, PIR은 17-18 수준으로 나타남
- 거품붕괴후, 1995년-2005년경 평균가격이 5천만엔까지 하락했으나, 이후 다시 공동주택건설 활황으로 평균가격 상승, 최근 평균가격은 6천만엔, PIR은 약10정도로 나타남



12

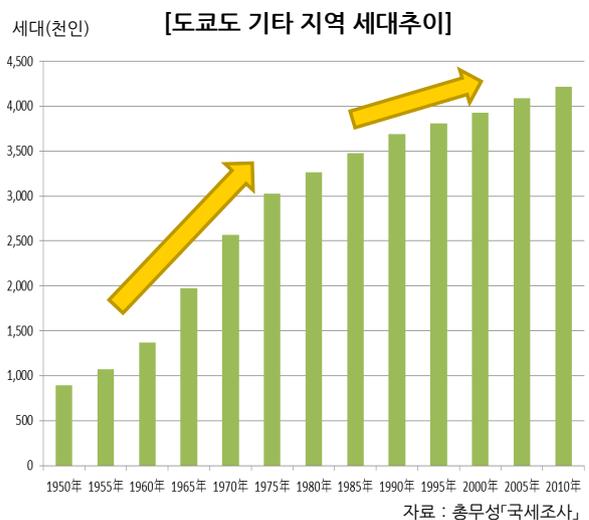
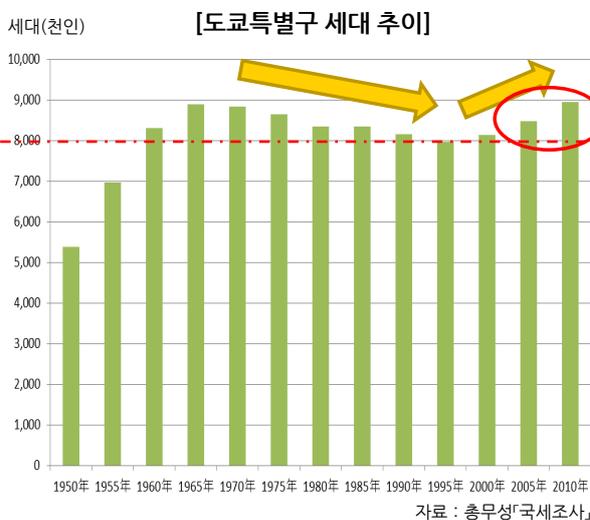
2.6 도쿄도 세대년령 구조 변화

- 도쿄도 「단카이주니어세대」의 수가 「단카이세대」를 상회 (전국에서 유일)
- 거품기에 대량의 청년 세대가 임대수요를 발생시켰으나, 시간이 지나면서 청년층이 감소하였으며, 그로 인해 거품붕괴 후 임대건설량 감소로 이어짐
- 1995년 이후 높은 자가건설은 전반기는 단카이세대의 1차 취득, 중반이후는 단카이세대 및 그 위 세대의 2차수요, 단카이주니어세대 1차수요에 기인하는 것으로 나타남



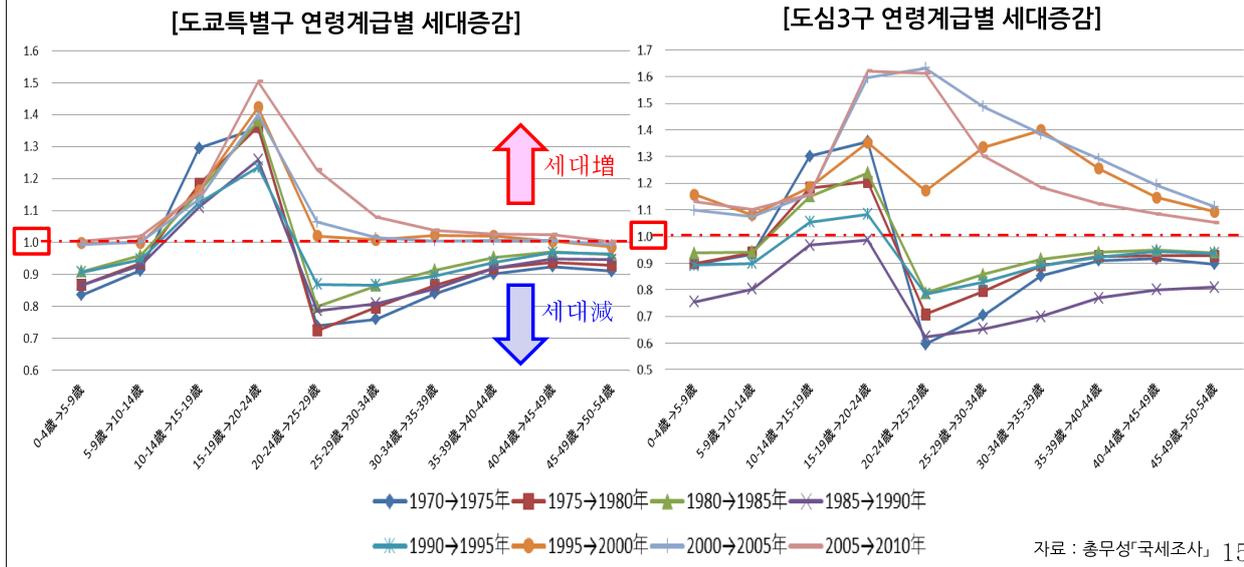
2.6 도쿄도의 세대변화

- 도쿄특별구의 세대는 1965년을 피크로 1995년까지 계속해서 감소해 왔으나, 2000년부터 증가로 전환, 2005-2010년, 5년 동안 약 50만명 증가
- 도쿄도 기타 지역은 고도경제성장기에는 급격히 세대가 지속적으로 증가하는 경향이 나타났으나, 점차 세대증가 속도가 둔화되고 있음



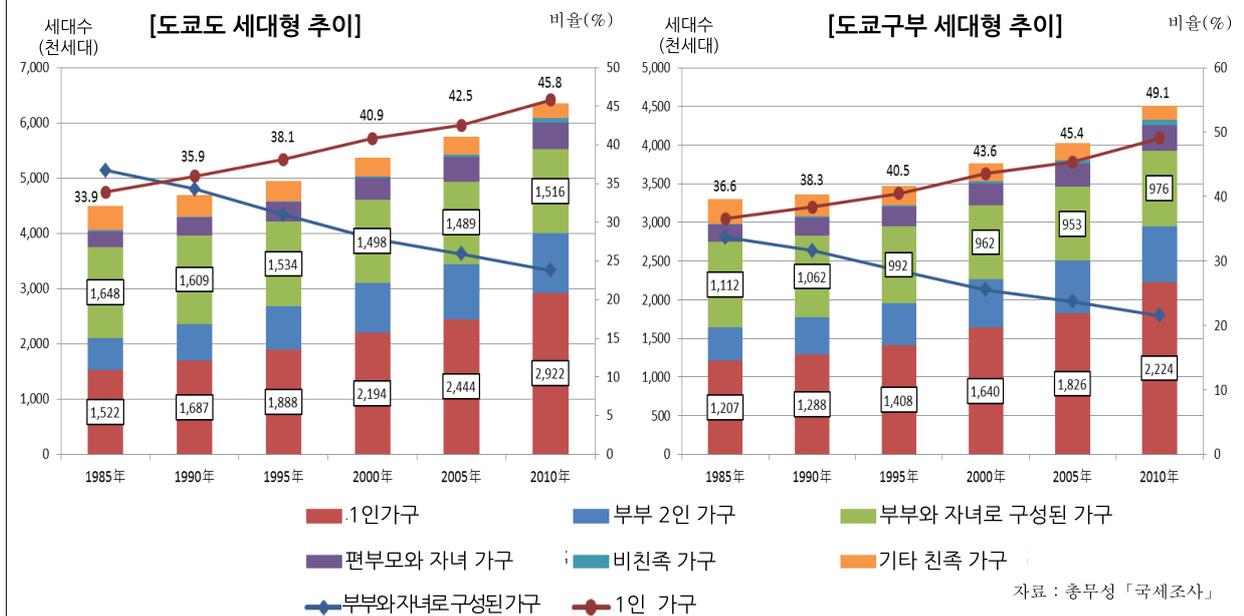
2.8 도쿄특별구(중심부) 세대변화

- 도쿄특별구는 1995년까지 「10-14세→15-19세」, 「15-19세→20-24세」의 세대가 계속적으로 증가했으나, 다른 계층의 감소로 2000년 이후는 「20-24세→25-29세」, 「25-29세→30-34세」의 변화에서도 세대증가가 나타남
- 도심 3구는 2000년 이후, 모든 연령별 계층 변화에서 세대가 증가하였고 청년세대 외에 자녀양육세대 증가로 세대의 도심회귀가 나타나고 있음



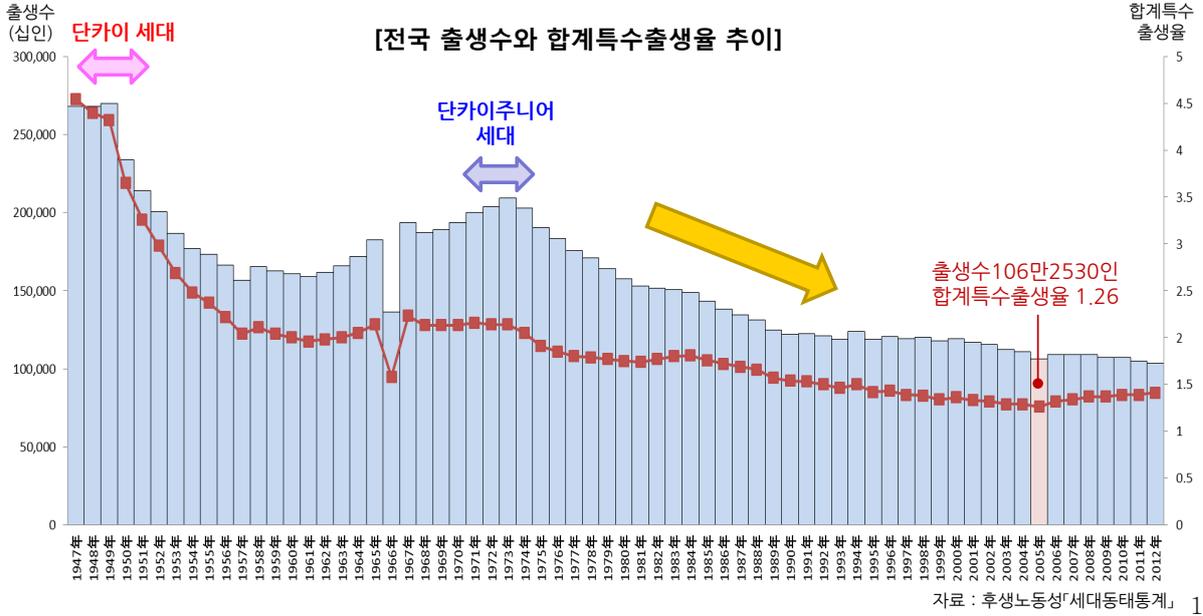
2.8 도쿄도 세대구성

- 도쿄도는 1985년까지는 「부부와 자녀로 구성된 가구」가 가장 많았으나, 1990년 이후 「1인가구」가 가장 많고, 매년 그 차이가 확대되고 있음
- 특별구는 1985년을 기점으로 이미 「1인가구」가 가장 많은 세대형으로 매년 1인 가구가 증가. 현재, 도쿄구부에 거주하는 세대의 과반수가 1인가구로 나타남



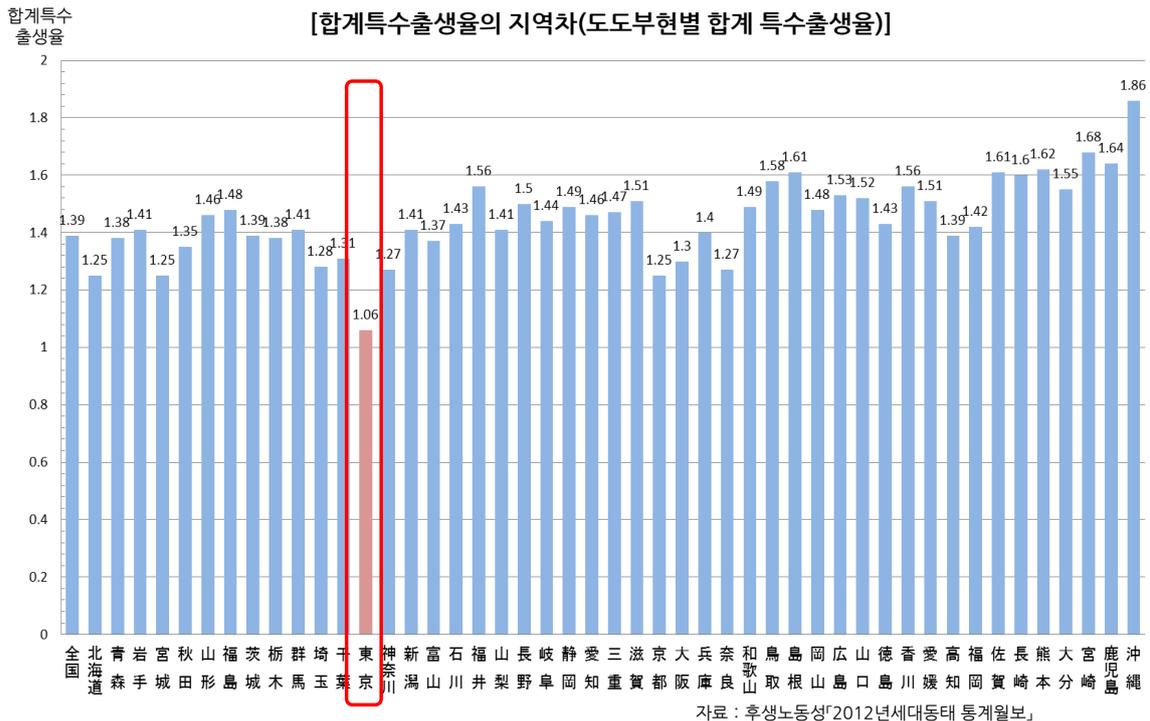
2.9 전국 출생수와 합계특수출생률의 추이

- 일본 전국은 세대감소로 전환, 그 원인은 출생률 저하로 판단됨
- 출생수는 단카이주니어세대 출생이 피크이던 1973년 이후 지속적으로 감소, 2005년에 최저, 106만 2,530인, 합계 특수출생률 1.26을 기록함
- 이후, 합계특수출생률은 증가하고 있으나, 출생수 자체가 감소 중에 있음

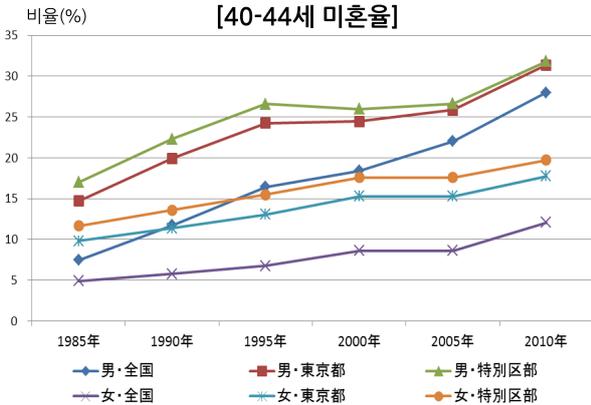
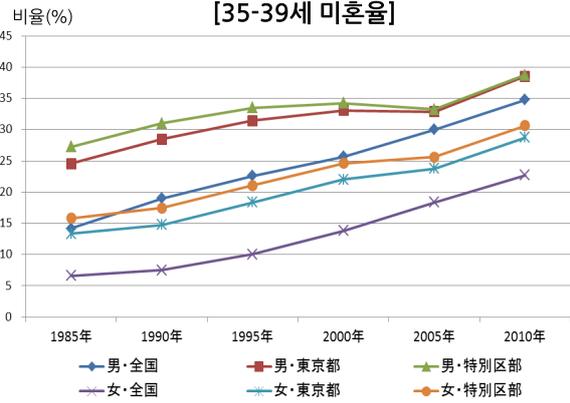
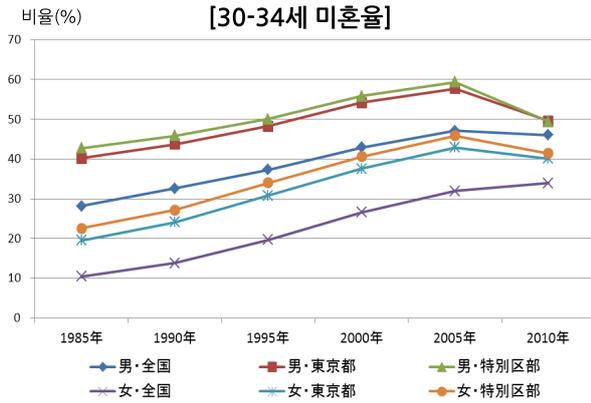


2.10 합계특수출생율의 지역차

- 합계특수출생율은 일본국내에도 지역차가 있으며, 최근 데이터에 도쿄도는 「1.06」으로 특히 낮은 수준에 있음



2.11 도쿄의 미혼율 - 만혼화



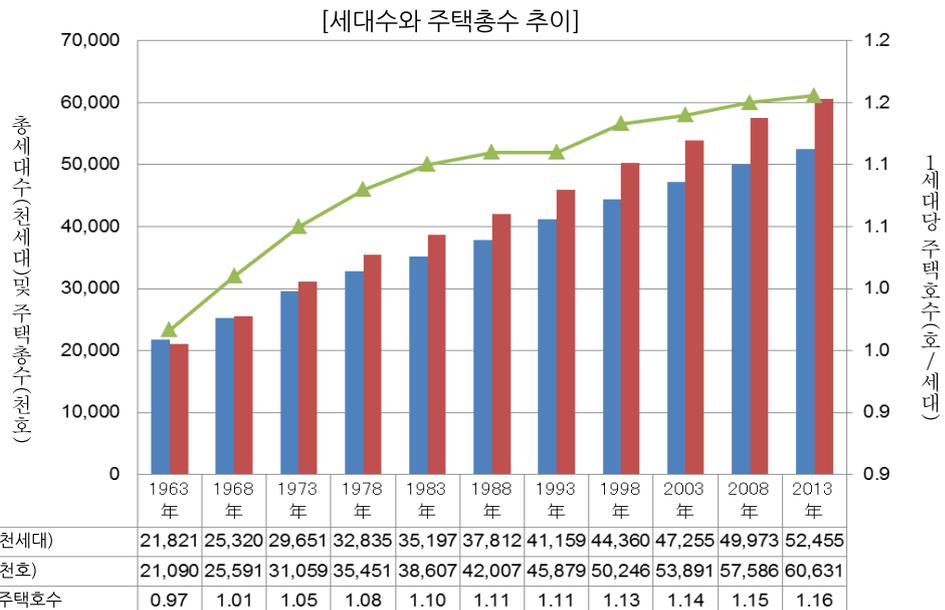
자료(全圖) : 총무성 「국세조사」

- 도쿄도 특별구는 남녀 모두 모든 연령층에서 전국대비 미혼율이 높음. 40-44세에서도 남성의 30%, 여성의 20%가 미혼으로 나타남
- 「30-34세」는 2010년 미혼율이 저하하고 있으나, 다른 연령층에서는 모두 해마다 미혼율이 증가. 특히 2005년 이후 미혼율 증가속도가 상승

19

3.1 세대수와 주택총수 추이

- 1968년 주택총수가 총세대수를 상회한 이후, 주택총수와 총세대수 차는 확대되는 것으로 조사되었으며, 2013년 현재 총세대수 52,455세대 대비 주택총수는 60,631호로 나타남
- 1 세대당 주택호수는 2013년 현재 1.16호 / 세대임



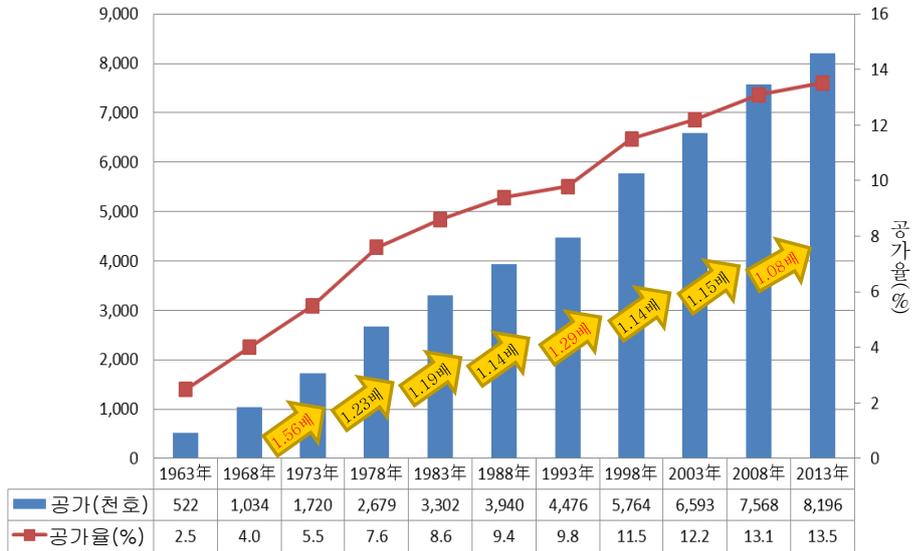
자료 : 국토교통성 「주택·토지통계조사」

20

3.2 공가수와 공가율 추이

- 총세대수 증가를 상회하는 주택총수 증가로 공가 및 공가율이 매년 증가
- 2013년 현재, 공가는 8,496천호, 공가율은 13.5%로 나타남

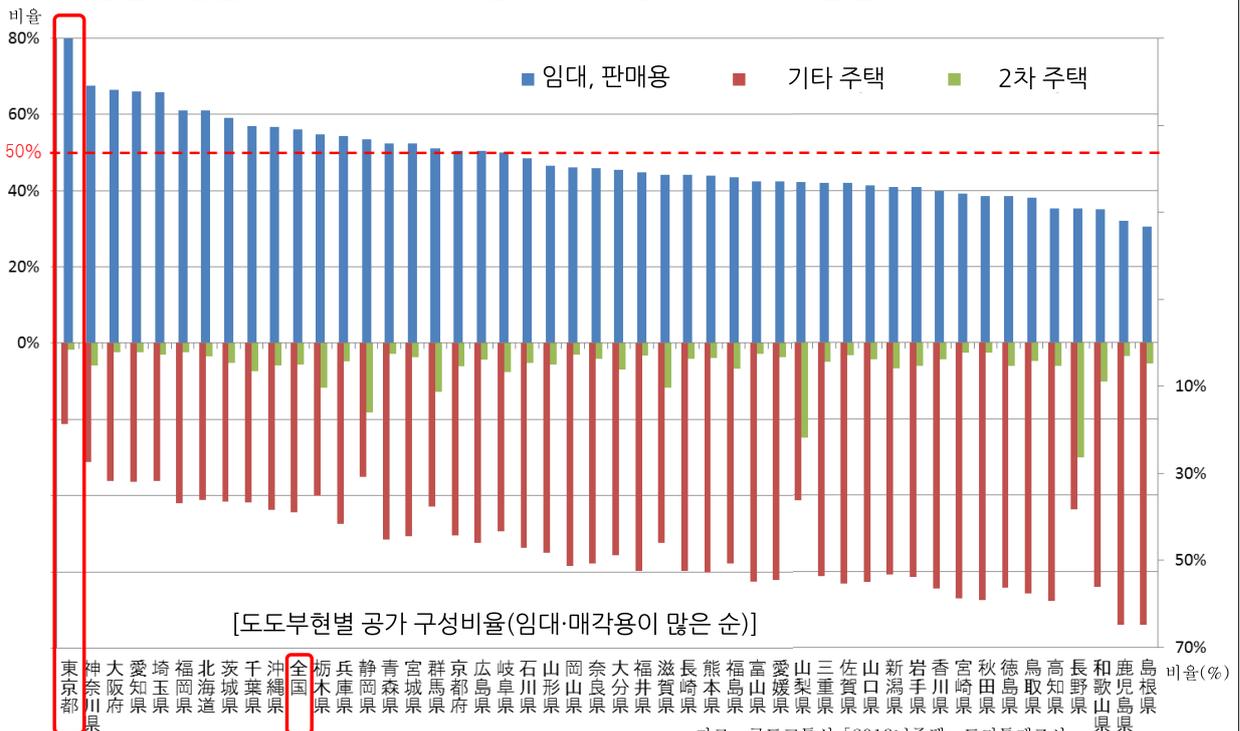
[공가수와 공가율 추이]



자료 : 국토교통성「주택·토지통계조사」

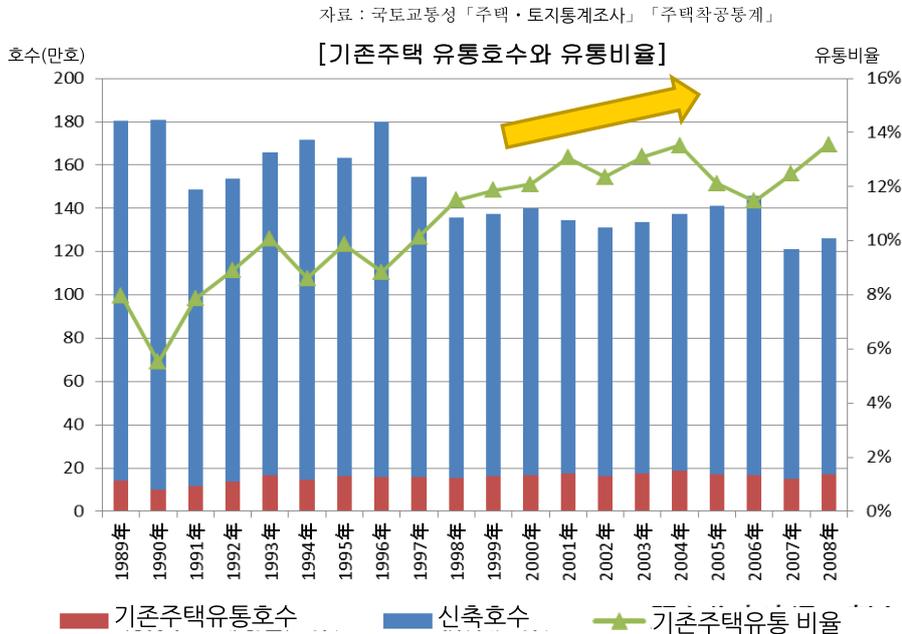
3.3 공가의 종류와 지역차

- 도쿄에서 공가의 80%는 시장의 「임대·판매용」
- 반면 지방권에서는 시장화되지 않는 「기타공가」 비율이 높음



3.4 기존주택 유통량 추이

- 신축착공호수는 감소경향이나 기존주택 유통량은 거의 일정. 그 결과 기존주택 유통 비율(기존주택유통호수 / (신축호수 + 기존주택유통호수))는 증가하는 경향이 나타남
- 단, 구미국가(60-90%)와 비교해 기존주택 유통이 상당히 낮은 수준으로 공가의 유효활용과 기존 재고 활용이 중요한 정책과제임

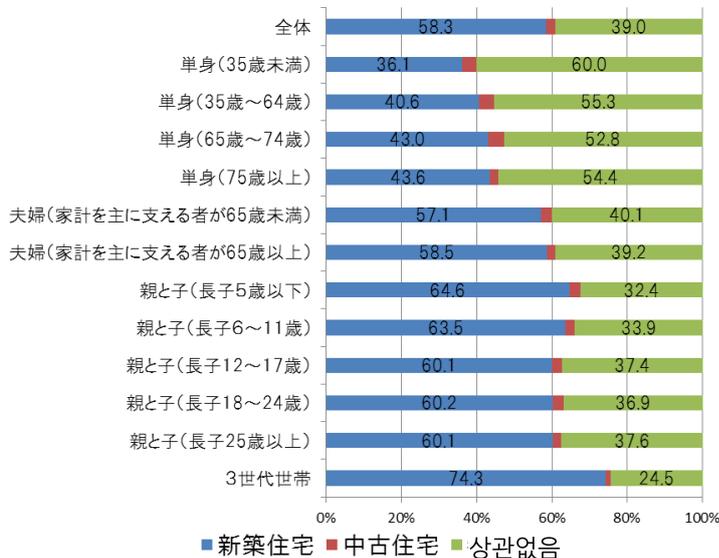


23

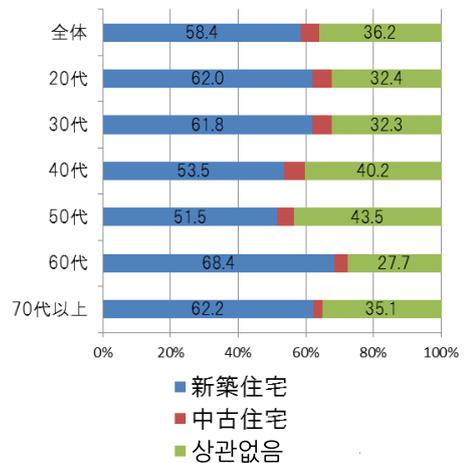
3.4 기존(중고)주택에 대한 수요변화

- 기존통계조사에서 『이상으로 생각하는 주거로서 「신축」과 「중고」』별로 보면, 「중고주택」과 「신축 혹은 중고와 관련 없음」이 약 40%이상을 점유하고 있음
- 「상관없음」은 1인가구, 세대주는 연령 40-50세대로 그 비율이 높음

[주거에 대한 「신축」과 「중고」 -세대유형]



[주거에 대한 「신축」과 「중고」 -연령별]



출전 : 국토교통행정 인터넷모니터 앙케이트 조사 『주생활에 관한 국민앙케이트 미래의 주거를 생각한다』

24

II. 사회/경제상황 변화에 대응하는 주택정책 전개

1. 거품기까지의 국가의 주택정책
 - ① 국가 주택건설5개년 계획, 제6기 계획 개요
 - ② 도쿄도 제 6기 계획 개요
2. 1990년대 중반 이후 국가 주택정책
 - ① 국가 주택시장을 활용한 주택정책체계 변화
 - ② 도쿄도 주택정책 개혁
3. 주생활기본법 제정
4. 경제대책으로서 주택정책(주택금융, 주택세제)
5. 사회정책으로서 주택정책
 - ① 재고대책, 저출산대책, 에너지절약, CO₂ 대책
 - ② 주거안전망의 구축

4.1 거품기까지 국가 주택정책(개요)

1. 주택정책의 3개축

공영주택 (1951년)	국가 및 지방공공단체에 의한 저소득자 용의 양질의 저임대료 주택 공급
공단주택 (1955년)	일본주택공단(현 : 도시재생기구 UR)에 의한 대도시지역의 중간노동자 용 공단주택 공급
주택금융공고 (1950년)	자가취득자 장기·저리 주택자금 융자

2. 「주택건설계획법」에 근거한 정책 추진

- 고도성장에 따른 젊은 세대의 도시집중이나 세대 세분화 등에 의한 주택수요 증대로 1960년대 중반까지도 주택문제가 심각.
- 주택대책을 강화하여 정부 및 지방공공단체에 의한 주택공급을 바탕으로 민간에 의한 건설을 포함하는 일체적인 주택건설계획을 수립, 이에 근거하여 국가, 지방공공단체 및 국민이 상호 협력하는 주택건설을 강력히 추진하기 위하여 **1966년 「주택건설계획법」을 제정**
- 국민 주생활이 적절한 수준으로 안정되기까지 1966년도 이후 **5년마다 「주택건설 5개년 계획」**을 작성(국가 전체계획·지방블록별계획·도도부현별 계획)⇒ **제 8기계획(2001-2005년)까지 계속**
- 계획은 공영주택을 비롯하여 **공적자금을 사용한 주택건설사업량을 결정**

3. 「주택건설5개년계획」 변천(제 1기에서 제 6기까지)

	제 1 기 (1966-1970)	제 2 기 (1971-1975)	제 3 기 (1976-1980)	제 4 기 (1981-1985)	제 5 기 (1986-1990)	제 6 기 (1991-1995)
기본방침	주택난 해소		양적 확보에서 질적 향상에			
목표	「1세대 1주택」 실현	「1인1실 규모를 갖는 주택건설	1985년을 목표로 모든 국민이 그 가족을 구성, 거주지역 등에 따라 양호한 수준의 주택을 확보(특히 질적 향상이 중요)	모든 국민이 그 가족구성, 세대성장별 각 단계, 거주하는 지역 특성 등에 따라 양호한 주거환경하에 안정된 생활을 영위할 수 있는 충분한 주택을 확보(특히 질적향상에 중점)	일본 향후 경제 및 사회변화에 대응하며 국민이 그 라이프사이클의 각 단계, 거주하는 지역의 속성에 따라 안정되고 여유있는 주생활을 누릴 수 있도록 양질의 주택재고 및 양호한 주거환경 형성을 도모	양질의 주택재고 및 양호한 주거환경 형성, 대도시지역의 주택문제 해결, 고령화 사회 대응, 지역활성화 등의 활성화를 갖춘 양호한 주거환경 형성
착공호수 목표/예측 (공적주택)	674만호 (270만호)	825만호 (3838만호)	860만호 (350만호)	770만호 (350만호)	670만호 (350만호)	730만호 (370만호)

27

4.2 국가 「제6기 계획」 개요

■ 제 6 기 주택건설 5 개년 계획(1991-1995년)

시대배경	대도시지역의 지가상승, 임대료 상승
주택건설 목표	<ul style="list-style-type: none"> • 2000년을 목표로 전국에서 반수의 세대가 특히 그 후에 가능한 한 조기에 모든 도시권에서 반수의 세대가 유도주거수준을 달성 • 1995년도에 있어 주택一호당 평균바닥면적을 95㎡. 대도시지역에 중점을 두고 최저주거수준 미만의 세대 해소를 위해 노력
시책추진	<ul style="list-style-type: none"> ① 국공유지 등의 활용, 민간주택의 임차 등을 통해 주택공급, 공공임대주택의 공급규모 ② 적정한 임대료 설정 및 기존 임대료 정기적인 정정, 공공주택상호의 거주변경조치의 확충 ③ 세대인원 3 - 5 인의 표준적세대용 민간임대주택공급을 위해 시가화구역내 농지의 농지소유자 등에 있어 임대주택 건설촉진 ④ 필요에 따른 지역별로 주거환경 정비에 관한 방침책정을 촉진 ⑤ 대도시지역 각권역별 광역적인 시책을 통해 기성시가지의 저층주택시가지, 저·미이용지역, 시가와구역내농지 등에서 토지 유효/고도이용 등을 통해 양질의 주택·택지공급을 촉진 ⑥ 목조임대주택 밀집지구 등의 재건축 촉진 ⑦ 첨단산업 등의 입지, 리조트 개발 등의 지역개발에 따른 주택수요에 따른 계획적 주택공급 ⑧ 친족과 동거하거나 근처에 거주하는 고령자의 다양한 주거방식에 따른 주택공급, 공적임대주택의 정확한 공급에 의한 고령자 등의 주거안정확보 등

⇒ 공공이 주체가 되어 직업 혹은 간접수법으로 주택/택지 공급 추진에 주안

28

4.3 도쿄도 「제6기계획」 개요

- 도쿄는 1991년 계획기간을 1991년-2000년으로 하는 「도쿄도주택 마스터플랜」을 수립. 이 계획 전기 기간은 주택건설계획법에 근거한 「도쿄도 제 6 기 5개년계획(1991-1995년도)」로 성격을 가짐.

【주택정책 과제】

- ① 도쿄는 전국 대비 주거수준 향상이 낮음. 주택규모가 최저주거수준 미만세대는 17.7%로 전국평균(9.5%)의 약 2배
- ② 생활도로나 오픈스페이스 등의 정비가 늦어 노후화된 목조주택 밀집지역의 존재
- ③ 최근 지가급등으로 주택가격 급등. 중간소득층이나 자녀를 갖는 표준적인 3-5인 가구가 새로운 주택을 갖는 것이 곤란
- ④ 구부 중심부 정주세대 감소, 커뮤니티 붕괴도 발생
- ⑤ 도시 갱신이 진행되는 중 남겨진 지역의 요구나 재건축에 의한 임대료 상승 등으로 민간임대주택에 사는 고령자세대 등이 익숙한 지역에서 계속 거주가 곤란

【주택정책 목표】

모든 도쿄도민이 그 세대구성이나 라이프 스타일에 따라 「여유 있는 주생활을 실현」하는 것을 기본이념으로 다음의 ①-④를 목표로, 종합적인 주택정책을 전개

- ① 도민 생활공간의 여유를 확대
- ② 직주 균형을 갖춘 도시구조 정비
- ③ 다양한 인적교류가 가능한 도시형 커뮤니티 형성
- ④ 적절한 주거비부담 실현을 지향

○주택착공호수 목표: 175만호
(자가63만호, 임대 112만호)
○주택지 공급 목표: 5,200ha

29

방향	추진할 기본적 시책
(1) 공공주택 공급	① 저소득층을 대상으로 적절한 주거수준을 갖춘 저임대료의 공영주택(도영주택/구시정촌영주택)의 착실한 공급 ② 중간소득층용으로 고지가를 반영시키지 않도록 「도민주택」 공급 등
(2) 고령자·장애인용 주택 확보	① 고령자나 장애인 생활에 필요한 성능을 갖춘 도영주택(공영주택)공급 ② 도영주택에 필요한 재택 서비스를 받으며 자립된 생활을 할 수 있는 「고령자집합주택」 정비 ③ 서비스 제공 고령자주택(생활지원서비스 포함 이용권설정형주택)공급 ④ 고령자용 민간임대주택 임차, 알선, 고령자세대의 주택변경시임대료 보조 ⑤ 고령자·장애자용 민간주택 건설·개수에 대한 조성·용자 등
(3) 민간주택 공급 유도	① "우량 민간 임대 주택 제도"의 추진·기본 성능(규모·설비·방음성 등)이나 환경이 뛰어난 민간 임대 주택 공급자에 대한 건설비 자금 차입에 대한 이자 보급 등의 지원을 하는 제도 ② 우량민간임대주택 등 도가 관여 또는 지원하고 공급되는 우량 임대주택의 정보를 등록하고 도민에게 제보하는 "주택뱅크" 창설 ③ 주택 취득이나 양질의 주택 건설 등에 대한 대출 알선 ④ 주택에 관한 상담 체제의 강화, 증축 상담원 제도 등의 보급, 증개축에 대한 대출 알선
(4)마치즈쿠리와 연동한 주택공급	① 도시 재개발시 양질의 주택공급과 시가지 정비의 추진 ② 목조주택밀집지역 재생

⇒ 공공이 주체가 되어 직접 또는 간접수법으로 주택·택지 공급 추진에 주안점

30

4.4 도심주거추진을 위한 시책

(1) 국가시책

- 도심 주거를 촉진하기 위한 개별 시책으로 정부는 도시계획법과 건축기준법 등의 법제도 차원에서, 용적률 완화 등 규제 완화 등을 실시(1990년대)

【도심주거를 촉진하기 위한 주요 개별시책】

년차	제도	개요
1990년	용도별용적형 지구계획제도	도심 주변부 등의 주상 병존 지역의 주택 공급을 촉진하므로 주택을 마련한 경우 용적률을 완화하는 제도. -모든 주택 건축물 → 용적률 600% -주택이 60%, 비주택이 40%의 건축물 → 용적률 500% -모두 비주택인 건축물 → 용적률 400%
1992년	유도용적제도 (지구계획)	도로 등 공공 시설이 불충분한채 시가화가 진행되는 것을 막기 위해 공공 시설의 상황에 따른 잠정적으로 낮은 용적률 "잠정 용적률"과 그 지역의 특성에 따른 목표로 하는 높은 용적률 "목표 용적률"의 두 단계의 용적률을 정하여 공공시설정비에 따라 특정행정청이 교통상, 안전상, 방화상, 위생상 차질이 없다고 인정한 경우에 목표 용적률을 인상하는 제도
	용적의 적정배분 제도(지구계획)	적정 배치 및 규모의 공공 시설을 갖춘 토지 구역에서 각각 지구의 특성에 따른 양호한 시가지 환경의 형성 및 합리적인 토지 이용의 촉진을 위하여 용도 지역으로 지정된 용적의 범위 내에서 구역 내에서 용적을 배분하는 제도
1995년	도심공동주택공급 사업	대도시 법에 근거한 제도에서 도심 및 그 주변 지역에서 일정 요건을 충족시키는 양질의 중고층 주택 건설을 실시하는 사업에 대해 국가, 도도부현 등에서 보조. ① 부지에 접한 도로의 중심선 내의 면적이 원칙적으로 500㎡이상, ② 건폐율 최고한도를 두어, 부지 면적에 대한 일정 녹지 면적을 확보, 등이 조건

31

【도심주거를 촉진하기 위한 주요 개별시책(계속)】

년차	제도	개요
1995년	도심주거형종합 설계제도	500㎡이상의 부지에서 부지 내에 일정 비율 이상의 공지를 가진 건축물에 대해 계획을 종합적으로 판단하고, 부지 내에 보행자가 일상 자유로이 통행 또는 이용할 수 있는 공터(공개공지)를 마련함으로써 시가지의 환경 정비 개선에 이바지한다고 인정된 경우, 특정행정청의 허가로 용적률 제한이나 사선 제한, 절대 고도 제한을 완화. 용적률 제한에 대해서는 주택 비율이 3/4이상의 경우 기준 용적률 2.0배 혹은 400%이내의 용적률 완화가 가능
	가로경관유도형 지구계획	통일적인 거리를 유도하기 위하여 벽면 위치의 제한, 건축물 높이의 최고 한도 등을 정하는 동시에, 전면도로 폭에 의한 용적률 제한, 사선 제한을 적용을 면제하는 제도.
1997년	맨션 등 공동주택 공용부분의 용적률 부산입	맨션 등 공동 주택에 대해 공용 복도 또는 계단용으로 제공하는 부분의 면적은 용적률 산정상 총 면적 산입에서 제외
	고층주거유도지구 제도	도시의 주거 기능의 적정 배치를 위하여 고층주택의 건설을 유도해야 할 지구를 도시계획으로 규정하고 용적률 제한, 사선 제한을 완화, 일조규제를 적용 제외. 대상 지역은 제1종 주거지역 등이 혼재되어 있는 용도 지역에서 400%또는 500%의 용적률이 지정된 지역 내.

- 이러한 제도면의 규제 완화와 기업의 유희지의 처분 등(거품경제 붕괴 후 경제 불황기에서 민간 기업은 도심의 유희지, 생산성이 낮은 기업 사택 등의 처분에 적극 나섬)을 통해 도심부에서 많은 택지가 공급되어 1990년대 후반부터 도쿄 특별구(중심부)의 맨션 등 공동주택 공급이 활발해짐.

32

5.1 1990년대 중반이후 국가 주택정책(개요)

(1) 주택시장을 활용한 주택정책 체계로 변화

- 1995년6월 주택택지심의회 답신 「21세기를 향한 주택·택지 기본체계에 대해」
 - 「주택시장이 원활하고 적정히 기능하는 조건 정비」
 - 「주택시장을 활용한 정책목적 달성」
- 2000년 주택택지심의회 답신 「21세기 풍부한 생활을 지원하는 주택·택지정책에 대해」
 - 「주택택지 취득, 이용은 국민의 자구 노력」이 원칙
 - 공공의 역할은 「시장 환경정비」 「시장 유도」, 「시장 보완」
- 행정에 의한 규제 개혁, 시장주의(신자유주의 정책의 명시화)



33

5.2 1990년대 중반이후의 국가 주택정책(개요)

- 국가 주택건설5개년계획에서도 「제7기계획」부터, 「시장중시·재고중시」 방침이 세워졌으며, 2001년부터의 「제8기계획」에서 그 방향이 한층 강화

1. 「주택건설5개년계획」의 변천(제7기-제8기)

	제7기(1996-2000)	제8기(2001-2005)
기본방침	시장중시·재고중시로	
목표	국민의 요구에 대응한 도시 주거의 추진과 주거 환경 정비, 안전하고 쾌적한 도시 주거의 추진과 주거 환경 정비, 곳곳한 장수 사회를 실현하기 위한 환경 정비, 지역 활성화에 이바지하는 주택 주거 환경의 정비 주택의 성능 평가·표시 시스템의 확립 등의 주택 유통 기반의 정비에 의한 유통 촉진. 소비자 상담 창구의 정비 기존 주택재고의 질 향상. 안전성을 진단하는 체제의 확립. 공동 주택의 적절한 유지 관리 체제를 위한 조건 정비	국민의 요구에 대응한 양질의 주택재고 정비, 활력 있는 저출산·고령 사회를 지탱하기 위한 주거 환경 정비, 도시 주거의 추진과 지역 활성화에 이바지하는 주택·주거 환경 정비, 소비자가 접근하기 쉬운 주택 시장의 환경 정비의 추진
착공호수 목표/예측 (공적주택)	730만호 (370만호)	○신규 : 640만호(325만호) ○새로 증개축에 의한 예상치 설정 : 430만건(공공자금지원 : 41만건)

34

2. 국가 「제8기주택건설5개년계획」 개요

■ 제 8 기 주택건설 5 개년계획(2001-2005년)

주택건설 목표	① 주택에 요구되는 기본성능의 지침으로서 주택 성능 수준(배리어 프리화에 대해서는 수치 목표를 도입)을 설정
시책 추진	<p>① 국민의 다양한 요구에 대응하는 양질의 주택재고의 정비</p> <ul style="list-style-type: none"> · 양질의 주택 재고 형성을 뒷받침하는 환경 정비의 추진 · 분양공동주택 유지 관리의 적정화, 재건축의 원활화 · 민간임대주택공급 촉진, 임대차 관계의 적정화 · 환경, IT화 등 21세기의 주거를 지탱하는 주택재고 형성 <p>② 활력있는 저출산·고령사회를 지지하는 주거환경 정비</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주택의 배리어프리화 추진 등 고령사회에 대응하는 주택재고 형성 · 육아하기 쉬운 주거환경 정비 <p>③ 도시주거 추진과 지역활성화를 가능하게 하는 주택·주거환경정비</p> <ul style="list-style-type: none"> · 직주근접 가능한 양질의 주택공급, 양호한 주거환경을 갖춘 주택시가지정비 · 밀집주택시가지 정비 추진 · 우량한 전원주택 정비 등 지역활성화를 가능하게 하는 주택공급 <p>④ 소비자가 접근하기 쉬운 주택시장 환경정비 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> · 소비자가 안심하고 거래할 수 있는 중고주택·임대주택·리모델링 등의 주택시장 환경정비를 위해 대응해야 하는 행동계획(액션 프로그램)의 수립

35

5.3 도쿄도 주택정책의 개혁

- 도쿄도는 1990년대 중반에는 아직 거품으로 야기된 주거 문제에 공공 주체(직접 공급 등)로 대응하는 것이 기본적 사상
- 2000년 이후 계획에서 「시장중시·재고중시」 방침으로 개혁이 이루어짐

1. 도쿄도 「제 8 기계획」 개요

【주택정책 과제】

- | | |
|--|-------------------------|
| ① 양적으로 충족되었으나 질적으로 양호하다고 말하기 어려운 주택 재고 | ③ 유효하게 활용되지 않고 있는 주택 재고 |
| ② 가구 규모와 주택 규모의 미스 매치 | ⑤ 직장과 주거의 불균형 |
| ④ 여전히 비싼 주거비 부담률 | ⑦ 지역의 여러 문제 |
| ⑥ 도영 주택이 안고 있는 여러 문제 | |

【주택정책개혁의 시점】

시점	개혁 개요
① 「주거」 정책으로서 총합화	지금까지의 주로 주택 단위를 대상으로 그 하드웨어 면의 정비를 중심으로 전개한 시책에서, 하드웨어와 소프트웨어라는 양면에서 도민의 주거를 종합적으로 지원하는 시점에 서서 "주거정책"으로 전환을 도모
② 재고활용	그 동안의 신규 건설을 주된 대상으로 한 정책에서 기존 재고를 유효하게 활용하는 "재고 관리"의 시점을 중시하는 정책으로 전환을 도모.
③ 시장활용	그 동안 공공 주택을 중심으로 한 정책에서 공공과 민간을 합한 주택 전체를 대상으로 시장의 활용을 중시한 정책으로의 전환을 도모
④ 지역의 주체적인 대응	도민과 NPO등과 연계한 활동, 주택 서비스와 복지 서비스 일체적인 공급의 필요성. 지역과 밀접한 구시정촌이 중심이 되어 지역의 수요를 중시한 정책으로 전환을 도모

36

【구체적 시책·사업의 전개】		
목표		사업·시책 방침
I. 활력있는주거	1. 활발한 도시생활을 영위하는 주거추진	① 도심주거 추진【중점시책】 ② 역점주거 추진 ③ 활력 있는 지역 커뮤니티 형성
	II. 니즈에 대응한 선택이 가능한 주거	① 양질의 다양한 주택 공급을 유도·시장의 정비 ② 리모델링 추진·리모델링 시장의 정비【중점시책】 ③ 분양공동주택 유지관리 및 재생 대책의 추진【중점시책】 ④ 중소주택생산사업자들의 경영력 및 기술력 향상【중점시책】
III. 누구나 안심하여 살 수 있는 주거	2. 양호한 주택재고 형성과 유지	① 중고주택시장 활성화【중점시책】
	3. 주택재고의 원활한유통과 활용	① 고령자 주택대책 추진【중점시책】 ② 누구에게나 적합한 주거만들기 ③ 안심하고 자녀양육이 가능한 주택·주거환경 정비
	4. 저출산·고령화에 대응	① 주택 방재성능의 향상 ② 주택·주거환경의 방법성 향상 ③ 건강한 주생활을 위한 지원
IV. 풍부하고 활력있는 주거를 지지하는 주택시가지	5. 안심·안전하게 살 수 있는 장소만들기	① 도영주택제도의 근본적 개혁【중점시책】 ·지공평성 및 효율성 확보, 단지·지역활력유지
	6. 주택공공자의 주거 확보	① 환경에 배려한 주거만들기 촉진【중점시책】 ② 주택 장수명화 촉진 ③ 환경에 배려하는 주택시가지 형성
IV. 풍부하고 활력있는 주거를 지지하는 주택시가지	7. 지구환경에 배려하는 주택·마치즈쿠리	① 목조주택밀집지역 정비【중점시책】 ② 교외주택지 주거환경 유지 및 향상 ③ 재해시를 산정한 대응(화재 대비)
	8. 재해에 강한 안전한 주거환경·시가지 정비·재생	

하드웨어 소프트웨어 일체재고증시 시장성등으로 실현

6.1 국가 주생활기본법 제정

(1) 규제완화와 주택정책 3개축의 해체

- 국가 보조금 삭감, 재원이 국가에서 지방으로 이양

1. 주택금융공고의 폐지(2005년)

- 주택금융공고를 폐지, 「독립행정법인 주택금융지원기구」로
→ 주택대출 직접용자시장에서 철수 (민간주택대출의 증권화 업무 등)

2. 주택·도시정비공단(구 일본주택공단 등)의 폐지 (2004년)

- 주택·도시정비공단(구 일본주택공단 등)을 「독립행정법인 도시재생기구」로 개조
→ 분양사업에서 철수, 민간임대사업을 축소
→ 민간 참가가 어려운 「마치즈쿠리사업」 등을 추진

3. 「지역주택교부금(현 : 사회자본정비총합교부금)」의 창설(2005년)

- 「지역의 다양한 수요에 따른 공적임대주택 등의 정비 등에 관한 특별조치법」에 의거, 공영주택건설·정비에 관한 국가 직접보조금을 폐지, 공영주택 등의 관계보조금을 일원화한 「교부금」 창설
→ 지역 자유도를 확대. 창의노력에 의한 주택정책 촉진
→ 일정비율 (약 20%)를 지역 제안에 의한 다양한 주택정책 으로 활용이 가능
→ 한편으로 「지방공공단체에 의한 공영주택정비 축소」가 과제

(2) 주생활기본법 제정

【주택정책 과제의 변화】

- ① 「양」에서 「질」로 본격적인 전환의 필요성
(양질의 주택재고 형성, 기존주택의 유효활용)
- ② 「시장중시」의 필요성(질적 향상을 실현하기 위한 건전한 시장환경 정비)
- ③ 주택정책에 관한 행정대상의 확대에 대응, 다양한 주체와 연대 필요성
(방재, 방범, 마치즈쿠리, 복지, 환경문제, 소비자보호 등)



국민의 풍부한 주생활을 실현하기 위한 기본법으로서 「주생활기본법」을 제정(2006년)

- 기존의 「주택건설계획법」에 근거한 「주택건설5개년계획」 제도폐지
- 「주생활기본법」에 근거한 「주생활기본계획」을 수립
 - 계획기간은 10년으로 5년마다 수정 행정관계사업자 국민등의
 - 행정·관계사업자·국민 등의 주체별 판단, 행동의 기본이 되는 인식과 이념을 결정
 - 계획목표와 기본적인 시책을 결정.
 - 계획목표 달성상황을 측정하기 위한 지표를 결정.
- 국가가 수립하는 「주생활기본계획(전국계획)」에 따라 각 도도부현에서 「주생활기본계획(도도부현계획)」을 수립.

■ 주생활기본계획(계획기간 : 2011년-2020년) 목표

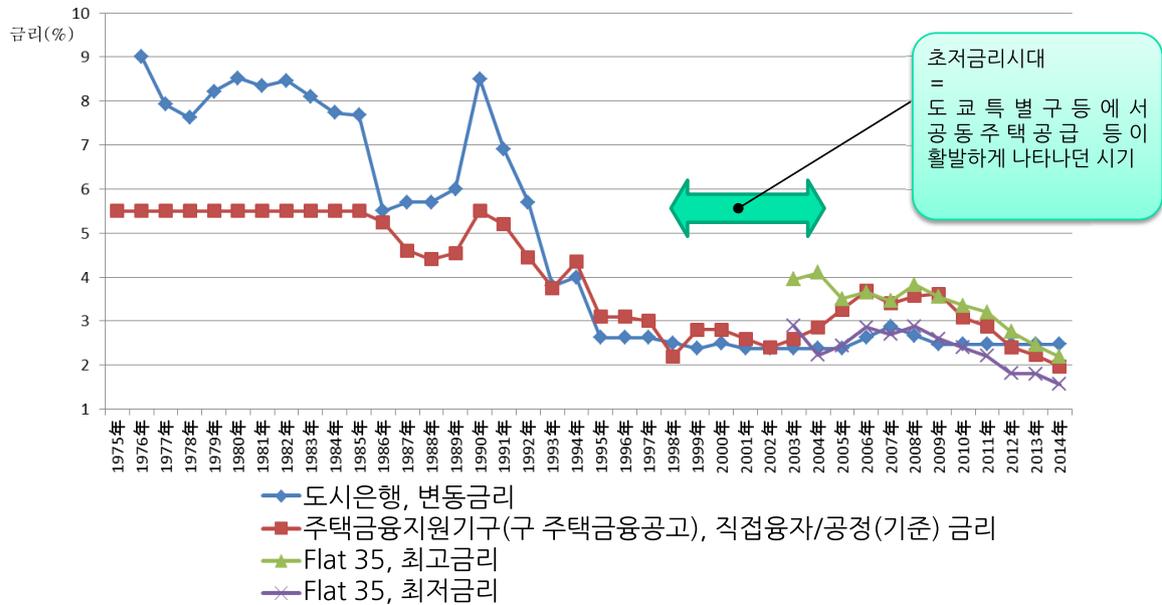
목표	기본적인 시책
1. 안전·안심하고 풍요로운 주생활을 지지하는 생활환경의 구축	주택의 품질·성능의 향상이나 주거환경정비를 도모하며, 주생활의 안심을 지지하는 서비스가 제공되는 환경의 실현을 도모 ① 주생활의 안전을 확보하는 주택 및 주거환경 정비 ② 주생활의 안심을 지지하는 서비스가 제공되는 환경정비 ③ 저탄소사회에 대응하는 주거와 주거방식 추진 ④ 이동·이용의 원활화, 아름다운 가로환경·경관의 형성
2. 주택의 적절한 관리 및 재생	주택재고의 적절한 관리의 촉진, 특히 급증하는 노후 공동주택 등의 적절한 관리와 재생을 도모. ① 주택의 유지관리정보 촉진 ② 공동주택의 적절한 관리·유지수선 촉진
3. 다양한 주거니즈를 적절히 실현가능한 주택 시장 환경정비	국민 한사람 한사람이 각각의 라이프스타일이나 생애발달단계에 따른 주택을 무리 없는 부담으로 안심하고 선택할 수 있는 주택시장 실현을 도모. ① 기존주택이 원활히 활용되는 시장의 정비 ② 장래에 걸쳐 활용되는 양질의 재고형성 ③ 다양한 주거의 니즈에 따르는 주택확보 촉진과 수급 부적합의 해소
4. 주택 확보에 특별히 배려를 필요로 하는 자의 주거안정 확보	시장에서 자력으로 적절한 주택을 확보하는 것이 곤란한 자(고령자, 장애인, 자녀양육세대 등)에 대해 공적임대주택이나 민간임대주택을 통한 중층적인 주거안전망 구축을 도모. ① 공영주택 등의 적절한 공급 ② 민간임대주택에 원활한 입주 촉진

7. 경제대책으로서의 주택정책

- 내수확대 · 경기부양을 도모하는 경제대책으로서 주택(자가)건설 촉진책으로 ①주택금융, ②주택세제에 의한 조장

(1) 주택금융

- 정부계 금융기관인 주택금융공고가 장기 · 저리 · 고정 주택대출을 제공.
- 경기변동을 포함하여 공정보합에 따른 정책금리 실시에 따라서 용자규모를 조정

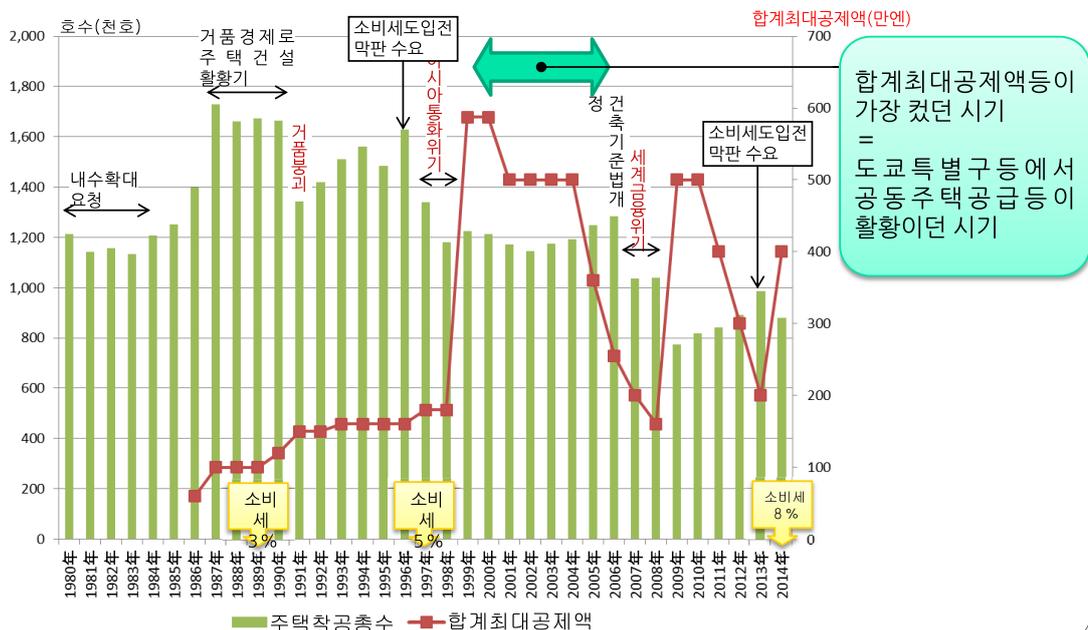


41

7. 경제대책으로서 주택정책

(2) 주택세제

- 주택세제 중 가장 기본적인 제도가 「주택대출감세」. 주택대출을 통해 주택을 취득하는 경우, 주택취득자의 금리부담 경감을 도모하기 위해 **매년말 주택대출잔고로부터 계산한 일정금액을 소득세액으로부터 공제하는 제도.**
- 경기변동에 따라 공제액, 공제기간, 대상범위 등을 조정



42

8. 사회정책으로서 주택정책

- 경제대책으로서 신규주택(자가)건설 촉진책의 일환으로 사회·경제상황 변화에 의한 정책과제에 대한 적
확한 대응, 즉 「사회정책으로서의 주택정책」이 중요.
- 현재 일본사회에서는 다음과 같은 대책이 특히 과제가 되어, 다양한 개별시책이 구체적으로 실시.
 1. **주택재고대책**
 - 양질의 재고형성
 - 기존주택 유통·유효활용
 - 공가의 적정관리, 유통, 노후공가 철거 등
 2. **저출산·고령화대책**
 - 고령자 주거 안정확보
 - 차세대, 자녀양육 세대의 다양한 니즈에 대응 등
 3. **주택(가정부문)에서 에너지절약·CO₂감소 대책**
 - 주택의 에너지절약화 (주택 및 설비의 총합적인 에너지절약화) 등
- 또한 시장활용을 중시로 하는 주택정책이 전개되는 중에 **적절한 주택의 확보가 어려운 세대에 적절한 대
응(안전망)도 중요한 과제.**

43

1. 주택재고대책

- 양질의 주택신축, 기존주택(재고)의 질적향상이나 유통·활용 촉진을 위한 **시장환경 정비**

(1)주택품질확보법(주택품질확보촉진 등에 관한 법률)

- ①주택성능을 평가 표시하기 위한 **공통의 틀을 정해** 주택성능 상호비교를 쉽게 함
 - 필수항목 : 구조안정, 노화경감, 유지관리·정비배려, 온열환경에 관한 항목
 - 선택항목 : 화재시 안전, 공기환경, 빛·시환경, 음환경, 고령자등에 대한 배려, 방법에 관한 항목
- ②성능평가를 받은 주택의 문제에 대해서는 **재판외 분쟁처리 문제를 정비하고**, 만일의 문제가 있는 경우에도 분쟁처리 원활화, 신속화를 도모
- ③**신축주택 취득계약(청부·매매)에서 기본구조 부분(기둥이나 보 등 주택 구조내력상 주요 부분 우수침임을 방지하는 부분)에서 10년간 하자담보책임 (보수 책임등)을 의무화**

(2)주택하자담보이행법 (특정주택하자담보책임 이행 확보 등에 관한 법률)

- ①**하자담보책임행을 위해 자력확보의 의무화(보증금 공탁,보험가입 보험가입)**
- ②**주택검사와 일체적으로 보험을 실시주택하자담보책임보험법인을 국가가 지정**

44

2. 고령자대책

- 1인 또는 부부 고령자세대나 개호가 필요한 고령자가 증가하고 있어 고령자가 안심하고 생활할 수 있도록 **서비스와 연계한 주거를 시장을 활용하여 정비**

(1)고령자주거법 (고령자 주거안정확보에 관한 법률)

○서비스포함 고령자주택의 공급을 촉진하기 위해 그 **등록제도를 창설**

【등록기준의 개요】

하드웨어	<ul style="list-style-type: none"> • 바닥면적은 원칙25㎡ 이상 구조·설비가 일정기준을 만족할 것 • 무장애화(복도부분, 단차해소, 손잡이 설치)
서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 서비스를 제공할 것 (최소한 안부확인·생활상담서비스를 제공) [서비스예 : 식사 제공, 청소세탁 등 가사원조 등]
계약내용	<ul style="list-style-type: none"> • 장기입원을 이유로 사업자로부터 일방적인 해약이 되지 않도록 할 것 등 주거안정을 도모하는 계약 • 보증금, 임대료, 서비스대가이외의 금전을 징수하지 않을 것 • 사전납입금에 관해서 입주자보호를 도모할 것(초기매각 제한,공사완료전 수령금지, 보전조치·반환규칙 명시)의 의무화

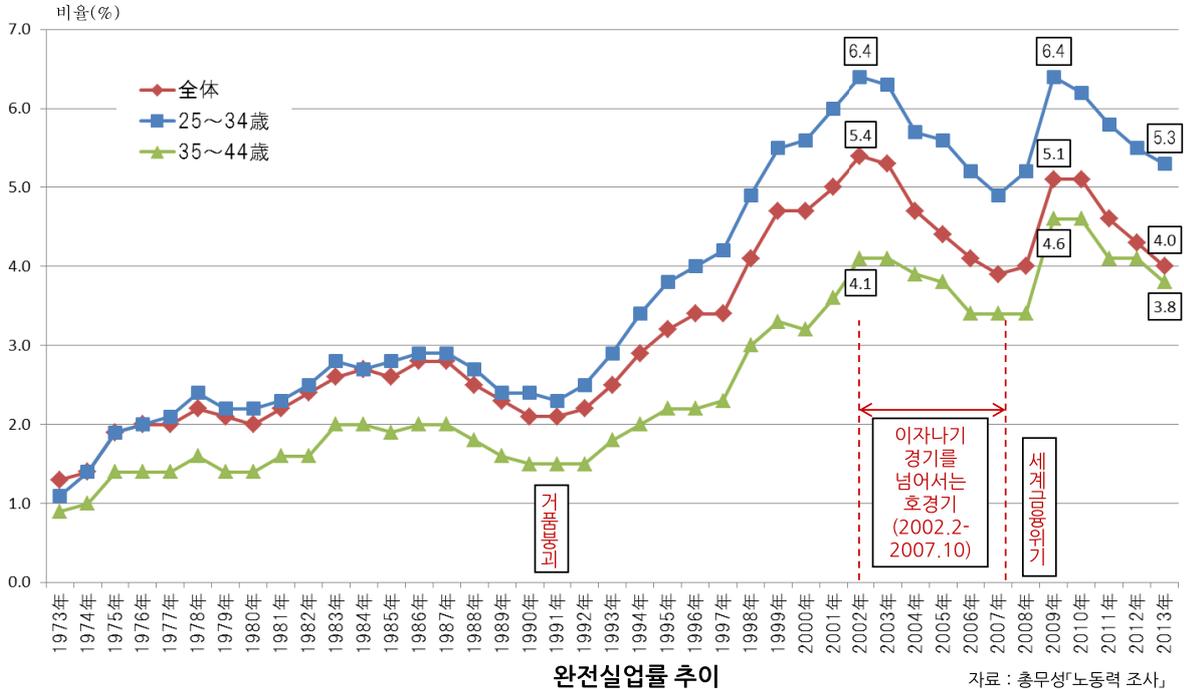
○시장에서 공급을 촉진하기 위해 다음과 같은 유도시책(지원조치)를 정비.

- ①**정비비보조** : 건축비의 1/10, 개보수비의 1/3 (상한100만엔/호)
- ②**세제우대** : 소득세·법인세 감면, 고정자산세·부동산취득세등의 경감조치
- ③**융자** : 정비에 필요한 자금의 대출

안전망 관련 데이터·자료

전국 소득·고용환경 - ① 실업률 증가

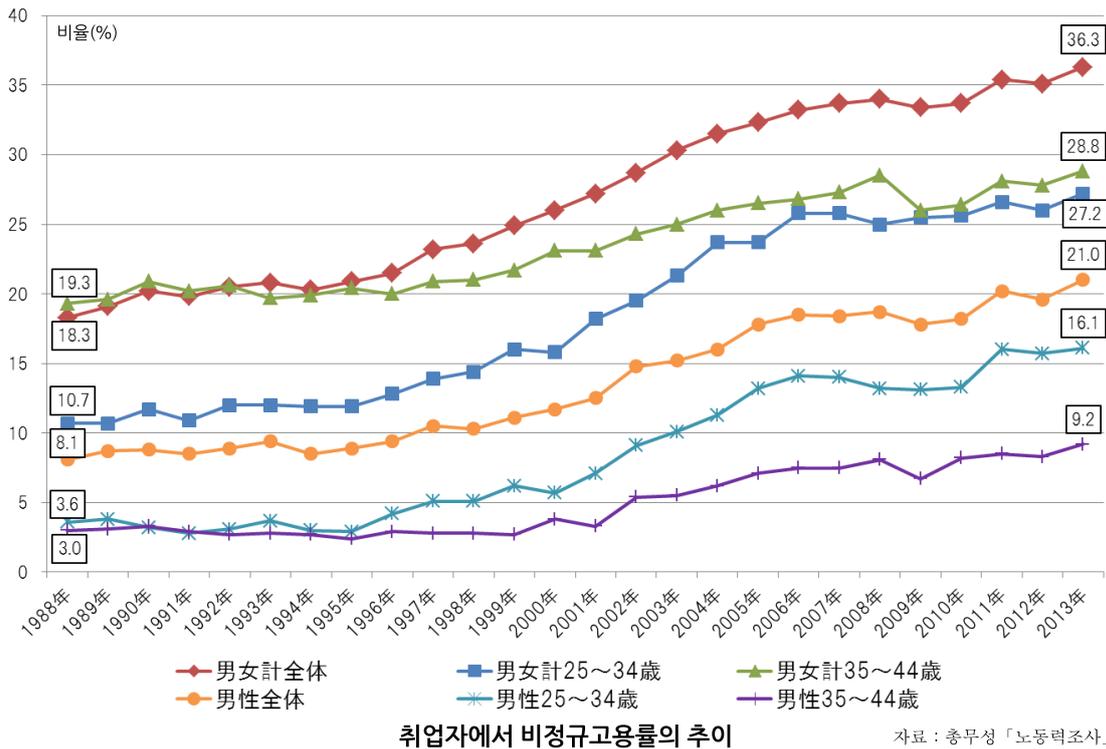
- 실업률은 거품붕괴후 「잃어버린 10년」 기간을 통해 증가. 「이어나기 경기를 넘어서는 호경기(2002년 2월-2007년10월까지의 69개월간)」 기간은 감소(한편 비정규고용은 증가)였으나 세계금융위기(리만 쇼크)후에 다시 증가. 최근은 약간 개선



자료 : 총무성「노동력 조사」 47

전국 소득·고용환경 - ② 비정규고용 증가

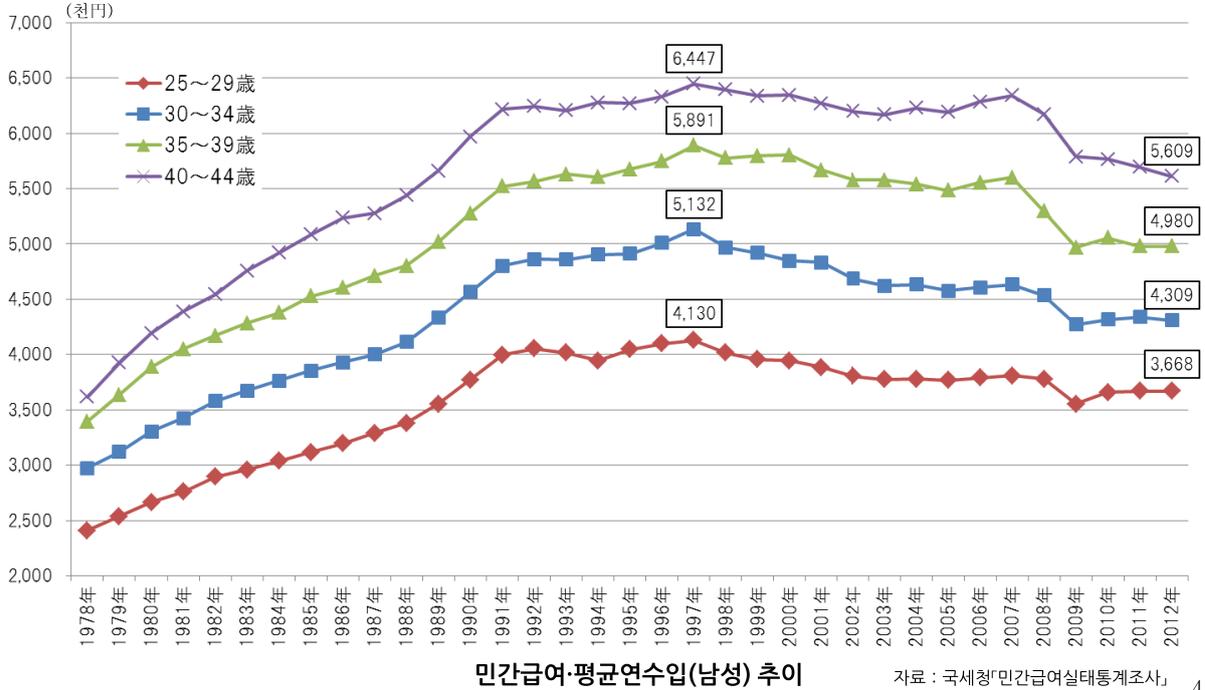
- 노동자파견법 제정과 개정(파견대상업무 확대, 요건 완화)로 2000년 이후 비정규고용이 증대 → 일본형 고용시스템(중신고용·연공서열) 축소



자료 : 총무성「노동력조사」 48

소득 · 고용환경 - ③ 평균연수입 감소

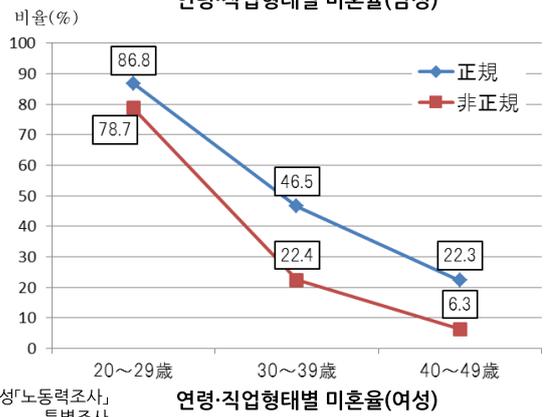
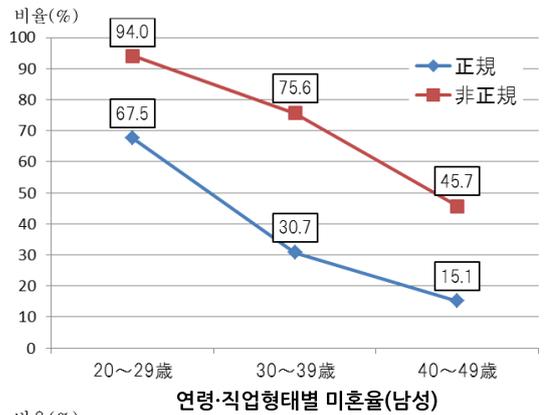
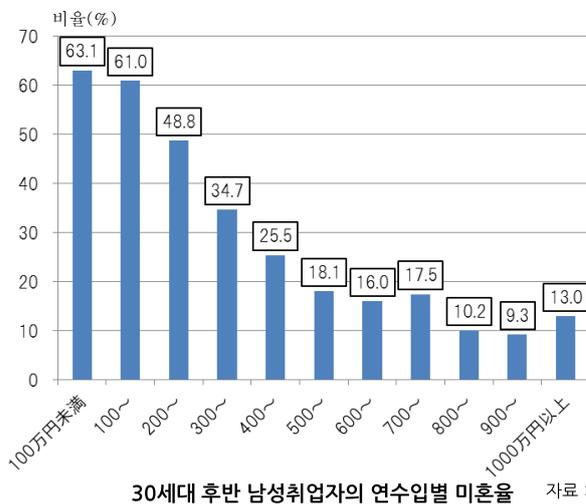
- 민간급여 · 평균연수입(남성)은 증가해 왔으나 1997년을 기점으로 감소로.
- 자가1차취득층인 「35-39세」 세대를 비롯 40대 중반까지 각세대에서 최근 15년간에 평균 연수입이 100만엔 가깝게 감소



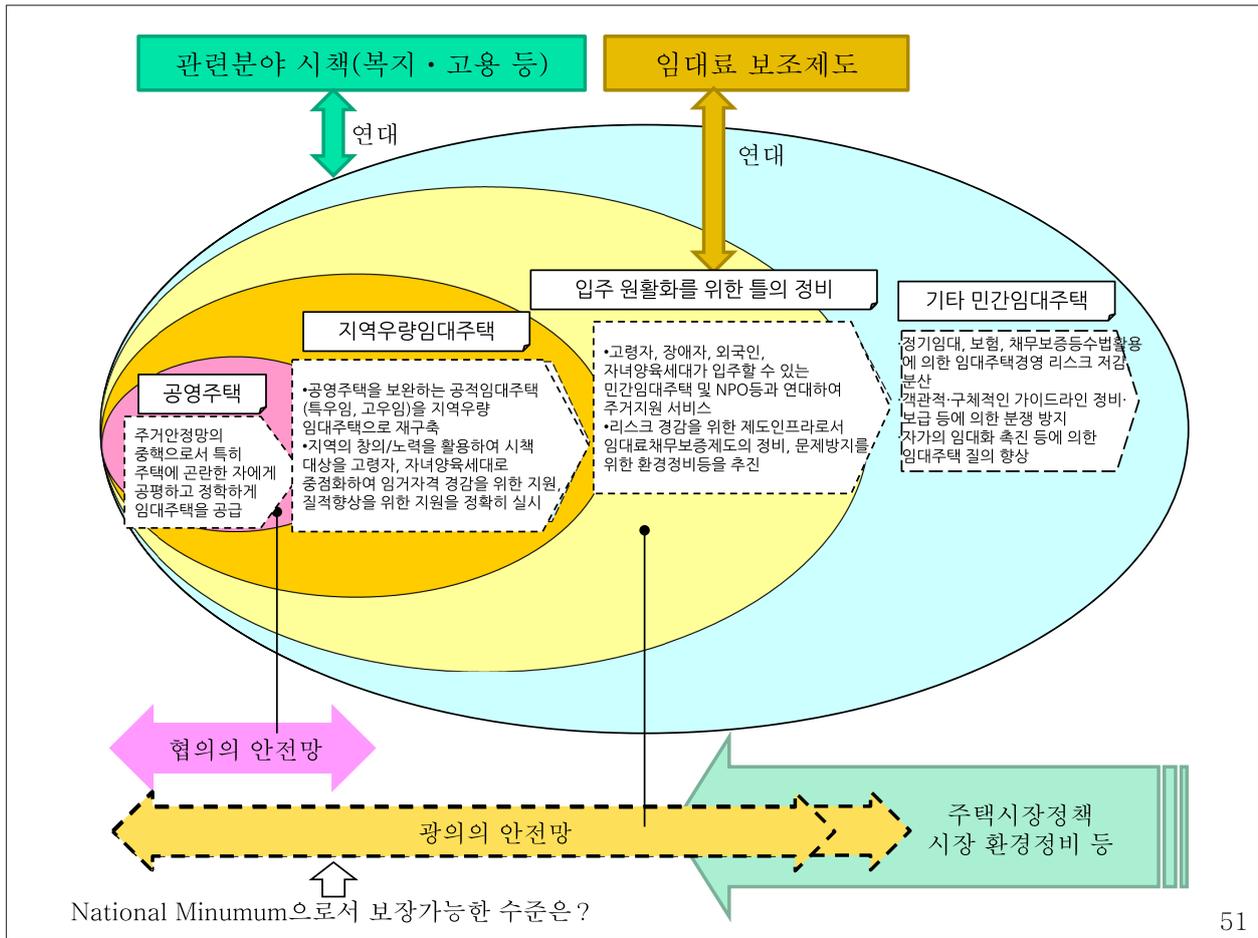
49

소득 · 고용환경 - 연수입과 미혼율

- 남성고용자는 연령층에 상관없이,비정규고용자의 혼인율은정규고용자에 비해 현저히 낮음
- 30세대 후반 남성의 미혼율은 연수입과 밀접하게 관련되어 있고, 저소득층 만큼 미혼율이 높음. (다른 연령층에서도 마찬가지로의 경향이 나타남)

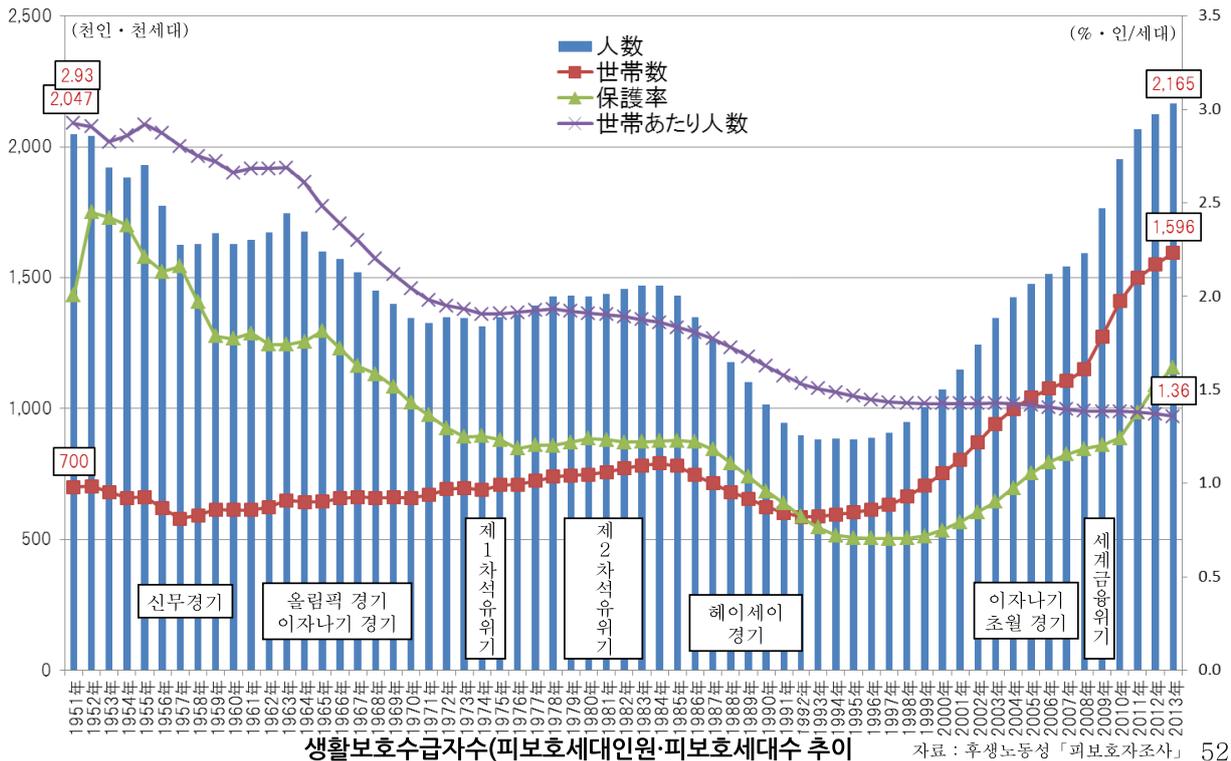


50

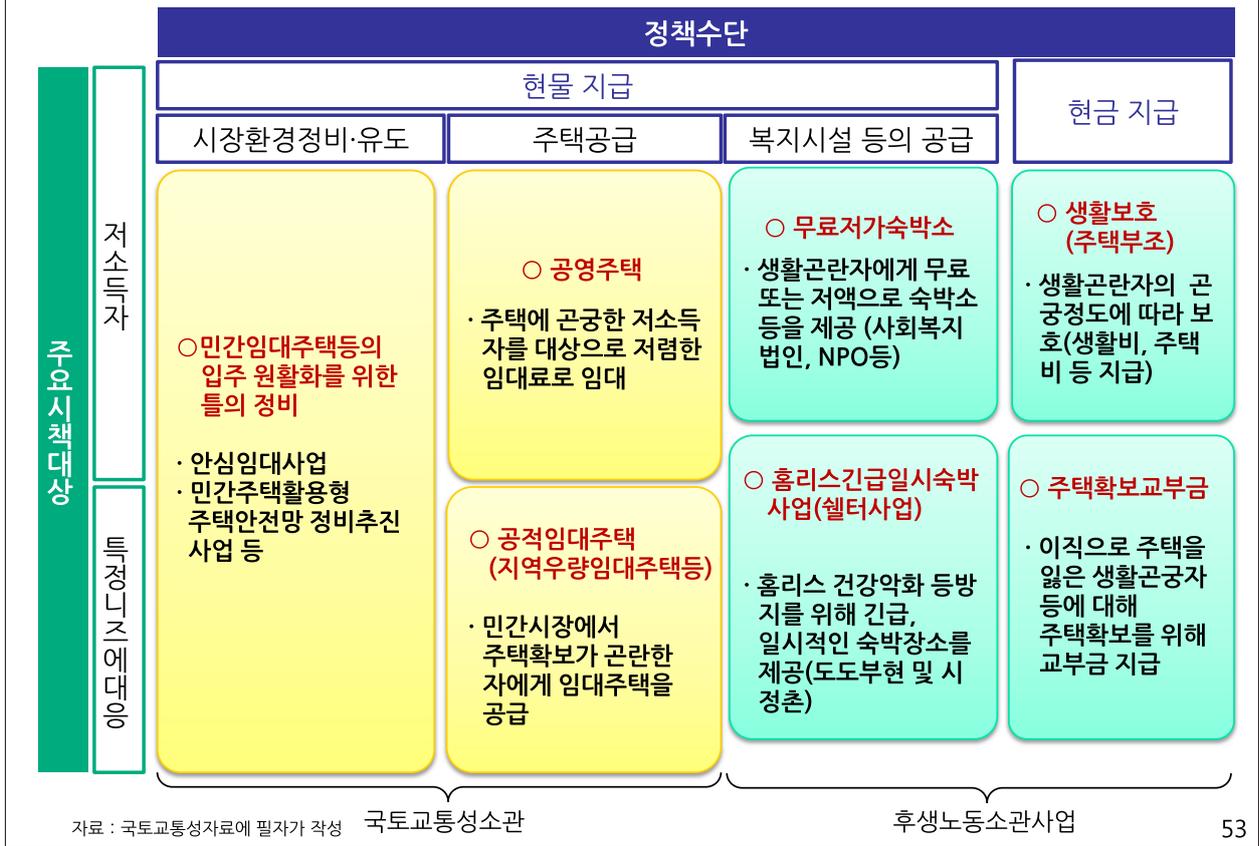


생활보호 수급자 증가

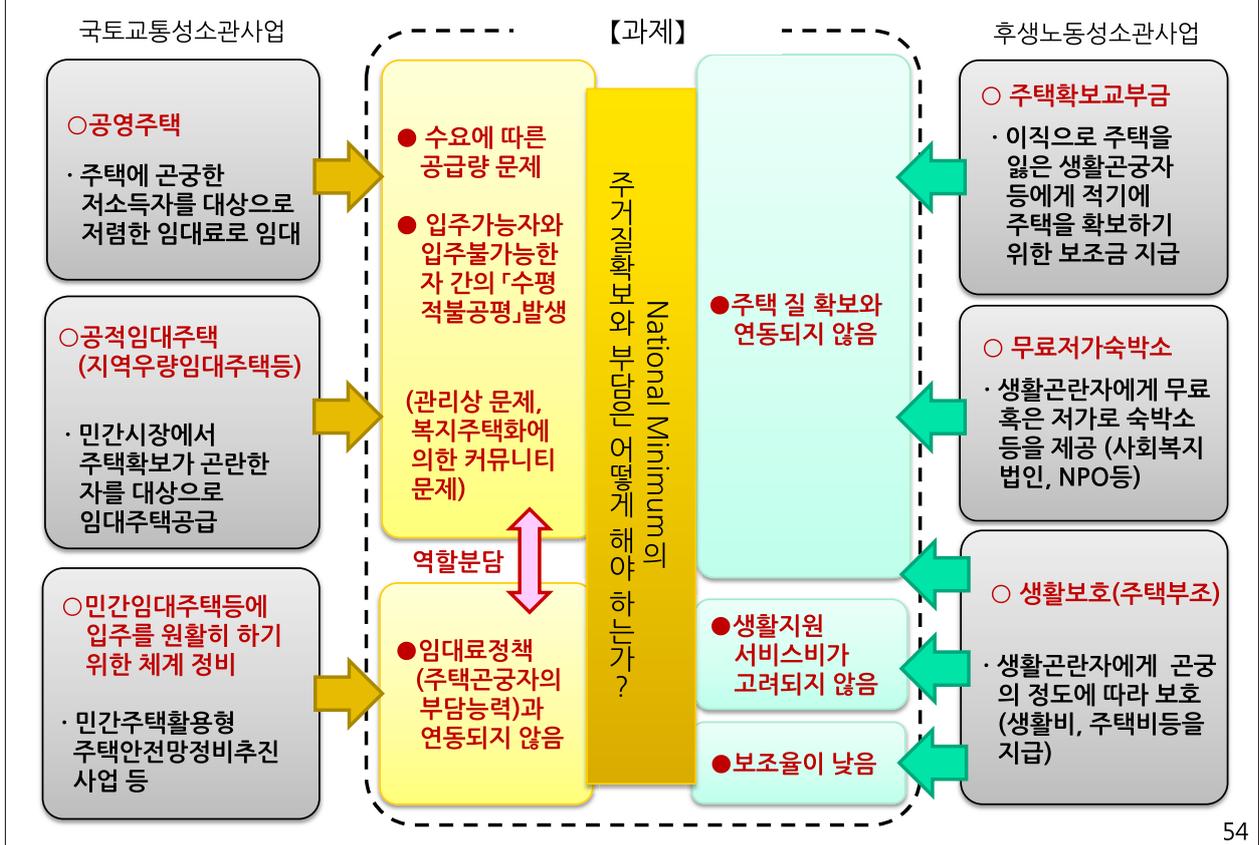
- 생활보호수급자수는 거품붕괴후증가 지속. 2013년 현재, 약216만인으로 과거최고
- 생활보호수급세대수도 증가 지속. 단속세대 수급자(평균세대인수 감소)



주거안전망 현행 체계에 대해



주거안전망 체계와 주요 과제



제1주제 “부동산시장 침체 이후 주택정책 흐름”

외환위기 이후 한국의 주택정책

이종권

선임연구위원/NH토지주택연구원

서울연구원 / 토지주택연구원
일본 버블붕괴 25년 주택정책 교훈
2015.6.24 / 페럼타워



외환위기 이후 주택정책

2015. 6. 24



이종권 | 토지주택연구원

외환위기 이후 주택정책

목 차

- I 주요 지표 추이
- II 외환위기 이후 구조적 여건 변화
- III 글로벌 금융위기 이후 장기침체 국면
- IV 주택정책 전개과정
- V 맺음말

I. 주택시장관련 주요 지표 추이

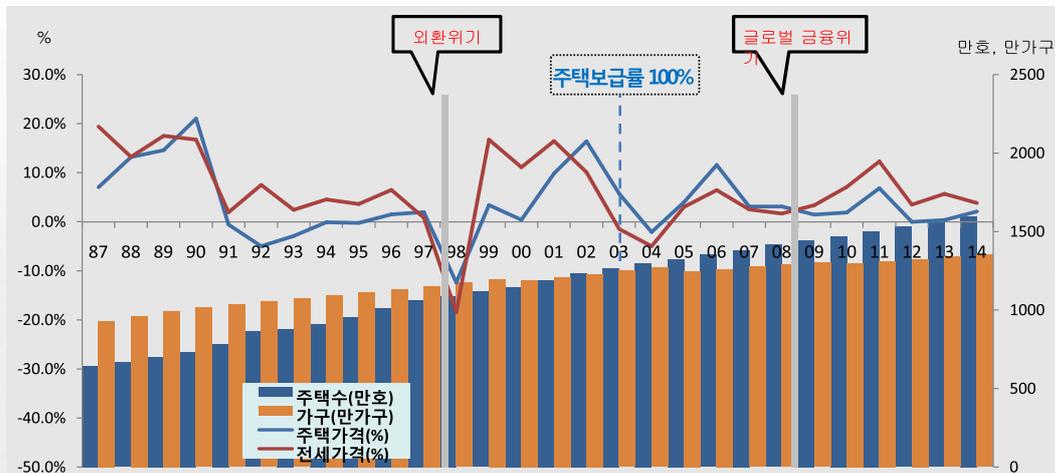
- 1 주요 주택실물지표 추이
- 2 주요 주택관련 금융지표 추이
- 3 소결



1. 주요 주택실물지표 추이

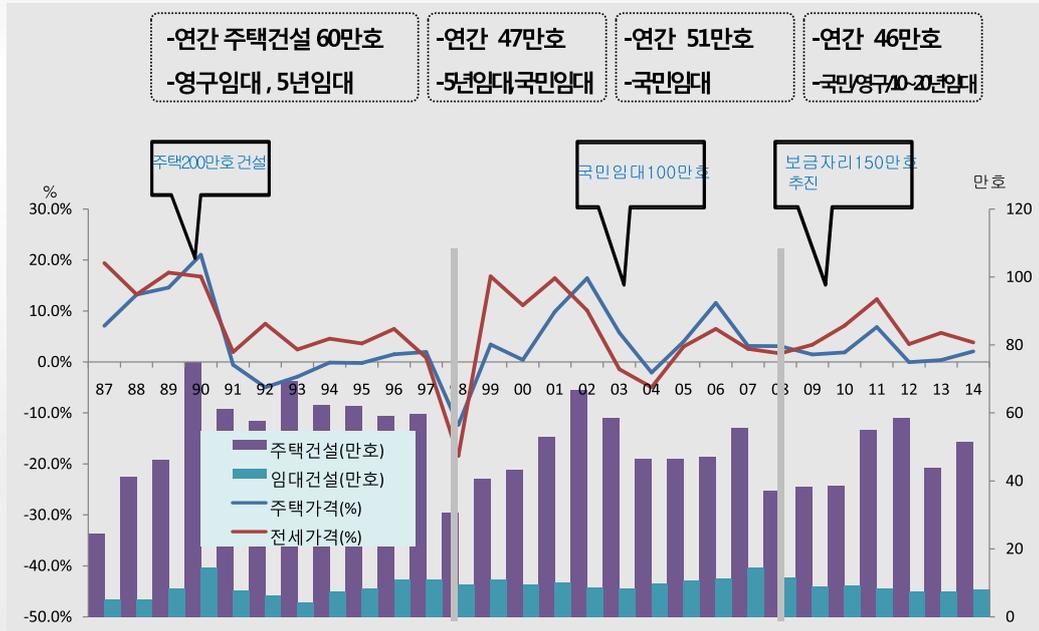
주택수/가구수(stock)

- 구 주택보급률 기준, 2002년 100% 달성(가구수 1,229만가구, 주택수 1,235만호)
- 신 주택보급률 기준, 2008년 100% 달성(가구수 1,661만가구, 주택수 1,673만호)



1. 주요 주택실물지표 추이

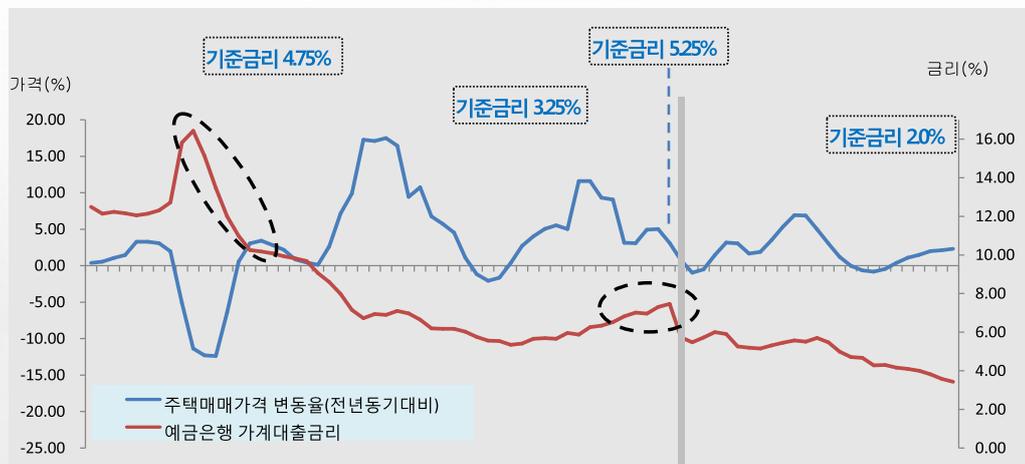
주택건설(flow)



2. 주요 주택관련 금융지표 추이

저금리 기조 & 주택가격

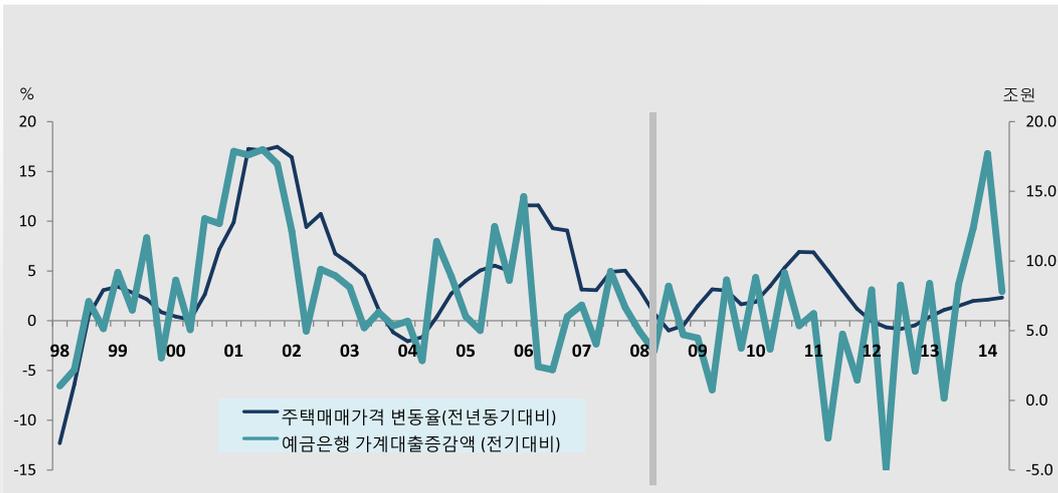
- 한국은행 기준금리 : '99년 4.75% → '01년 4.0% → '03년 3.75% → '05년 3.25%
→ '06년 4.5% → '08년 5.25% → '09년 2.0% → '12년 3.25% → '14년 2.0% → '15년 1.5%



2. 주요 주택관련 금융지표 추이

가계대출 확대

- 금융자유화(liberalization), 글로벌화(Globalization), 증권화(Securitization) → 기업의 직접금융 비중 증대 → 금융기관의 가계대출 (주택담보대출) 확대



3. 소결

주택실물여건

- 한국에서 두 차례의 금융위기는 기본적으로 대외부문에 기인
 - 1998년 외환위기는 단기외채 누적에 따른 대외 유동성위기, 2008년말은 서브프라임 위기
- 금융위기 이전 부동산시장은 하향안정세
 - 1998년 외환위기 직전에는 1980년대말 200만호 건설영향으로 미분양 누적
 - 2008년말 GFC 직전에는 2007년부터 부동산가격이 안정국면 진입 및 지방 미분양 증가

주택관련 금융환경

- 2000년대 가계대출 확대와 저금리 → 부동산 가격 급등 유발
 - 이는 주택실물측면에서의 공급부족과 결합하여 가격불안을 장기화시킴. (외환위기 직후 1998~2001년간 주택건설 급감의 영향이 3~4년 시차를 두고 2003년부터 공급부족 야기)
- 2010년대 GFC이후 금융/재정 취약성 → 초저금리에도 시장 장기침체
 - 저성장/양극화, 저출산/고령화에 따른 구조적 수요감퇴. 초저금리로 전세가격만 급등

II. 외환위기 이후 구조적 여건변화

1 자금순환구조 변화

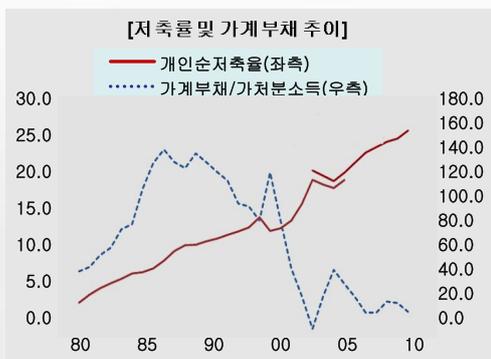
2 주택수급 불일치



1. 자금순환구조 변화

가계금융 확대 + 저금리 → 자가 수요 촉발

- 가계소득 둔화, 저금리 및 차입여건 완화, → 가계대출 확대
 - * 가계소득 둔화 : 80년대 연평균 16.7% → 90년대 12.7% → '00년대 5.7%
 - * 가계 저축률 : 1990년대 20% 수준 → 외환위기 이후 크게 하락하여 '11년 2.7%
 - * 금융기관 대출경쟁 : 주택담보대출에 대한 BIS 위험가중치 우대, 은행부문의 가계대출 경쟁



[예금은행 부문별 대출잔액 증감]

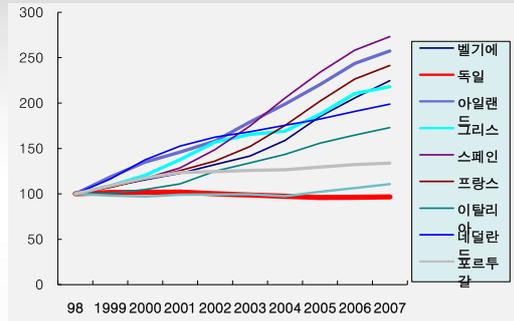
연도	총 대출	기업대출		가계대출	
		대기업	중소기업		
1998	-0.06	-1.97	1.11	-3.08	1.91
1999	48.98	23.33	3.01	20.32	25.65
2000	59.32	22.59	4.48	18.01	36.77
2001	47.16	5.79	-9.81	15.07	41.74
2002	100.34	38.64	1.68	37.01	61.80
2003	63.17	33.16	-3.63	36.79	29.60
2004	13.04	-7.25	-1.88	-5.37	20.29
2005	44.36	14.97	3.93	11.04	29.39
2006	83.11	42.22	-1.32	43.54	40.89

자료: 한국은행, 한국금융연구원, 2013b: 76

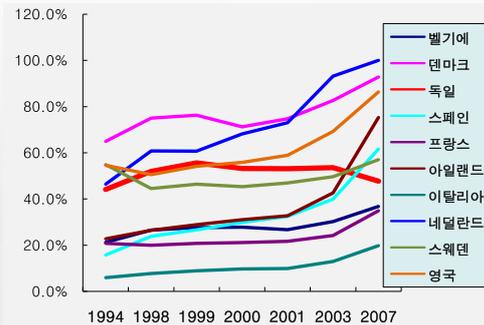
2. 자금순환구조 변화

•글로벌 유동성 팽창과 저금리

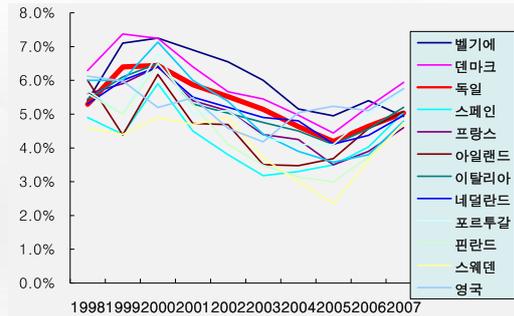
- Greenspan(2003), FRB(2003), Bernanke(2003)
: 미국 주택가격 급등은 경제기초여건(가계소득 증가, 가구증가, 금리하락 등)을 반영
- Arestis & Karakitsos(2003), Godley(1999) 등
: 확장적 재정정책, 동조적 금융정책을 바탕으로 고용없는 경기회복, 가계부채확대 등 거품 경고



< 유럽 각국의 주택가격(지수) 추이 >



< 유럽 각국의 모기지잔액/ GDP 추이 >



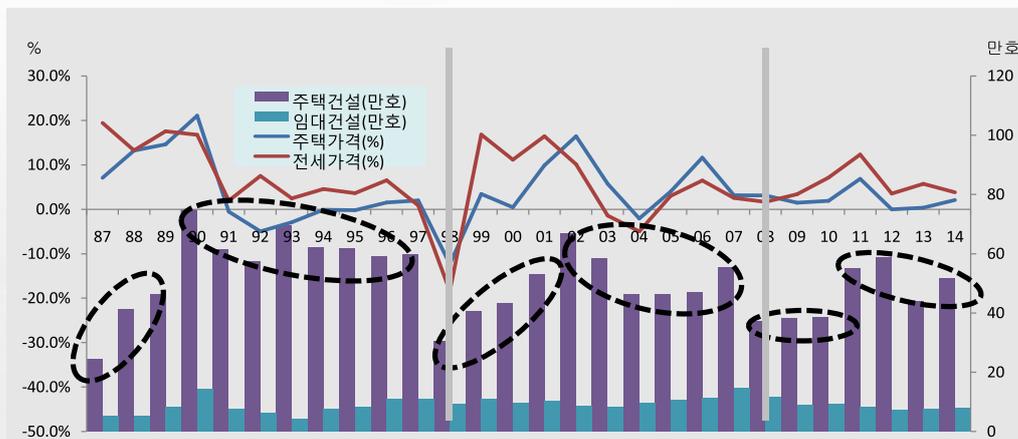
< 유럽 각국의 모기지 금리 추이 >

자료 : EMF(European Mortgage Federation), EMF HYPOSTAT 2007, p.74

2. 주택수급 불일치

총량적 주택공급 부족 + 장기임대 중심의 공공주택 건설

- 외환위기 극복과정에서 부동산시장 빠른 회복 경험 → 부동산불패신화
 - 주택 절대적 부족은 해소, 입지여건(교육, 교통 등)이 비교우위인 강남 및 중대형 중심 수요
 - 외환위기 이후의 주택건설 부족, 2000년대 중반까지 장기임대주택 중심의 주택공급정책
- 자산유동화제도 도입, 장기주택대출 세제지원 등 장기주택금융 촉진책



II. 글로벌 금융위기(GFC) 이후 장기침체 국면

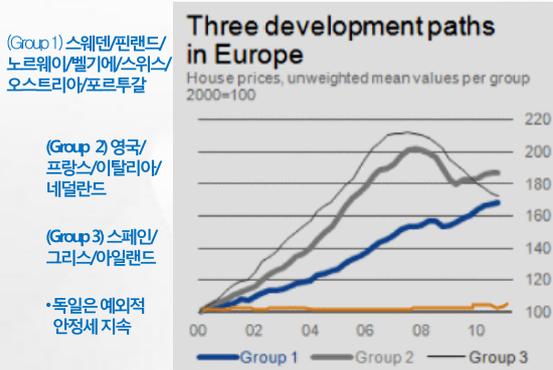
- 1 저성장/양극화
- 2 가계부채 증가
- 3 고령화



1. 저성장/양극화 & 주거문제

글로벌 금융/재정 취약성과 주거문제의 연계 심화

- GFC의 원인으로 금융감독체계의 허술함과 더불어 주택문제, 특히 주택 금융시스템을 포함한 주택체제(Housing system)에 관심



< 유로존 국가 그룹별 주택가격지수 추이 > (World Bank)

		자가율	
		저	고
모기지/GDP	고	조합주의(독일, 덴마크, 네덜란드) • GDP대비 모기지비율 : 58.3 • 자가보유비율 : 47 • 사회임대 : 20.7	자유주의(미국, 영국, 캐나다, 호주, 노르웨이) • GDP대비 모기지비율 : 48.5 • 자가보유비율 : 70.1 • 사회임대 : 9.4
	저	국가발전주의(프랑스, 오스트리아, 핀란드, 일본) • GDP대비 모기지비율 : 28.2 • 자가보유비율 : 58.3 • 사회임대 : 16.8	가족주의(스페인, 포르투갈, 이탈리아, 아일랜드, 벨기에, 러시아) • GDP대비 모기지비율 : 21.6 • 자가보유비율 : 75.5 • 사회임대 : 5.5

Schwartz & Seabrooke(2008)

< 주거자본주의(residential capitalism) 유형구분 >

자료 : OECD stats (대한상공회의소, 2012.6에서 재인용)

2. 가계부채 증가

가계부채 지속 증가세

- 2014년말, 가계대출 1,027조원
 - 예금취급기관 주택담보대출 461조원
- 하우스푸어 문제 대두
 - '주택 포함 순자산 < 원리금' (2~8만 가구)



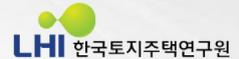
가계부채 증가율 국제비교 (2010년, %)



가계부채/GDP 국제비교 (2010년, %)



자료 : OECD stats (대한상공회의소, 2012.6)



3. 고령화 진전

고령화 진전

- 2010년 총인구 4,858명
 - 인구감소시점 2030년으로 추계
 - 1~2인 가구 비중 증대 → 가구수 증가유지

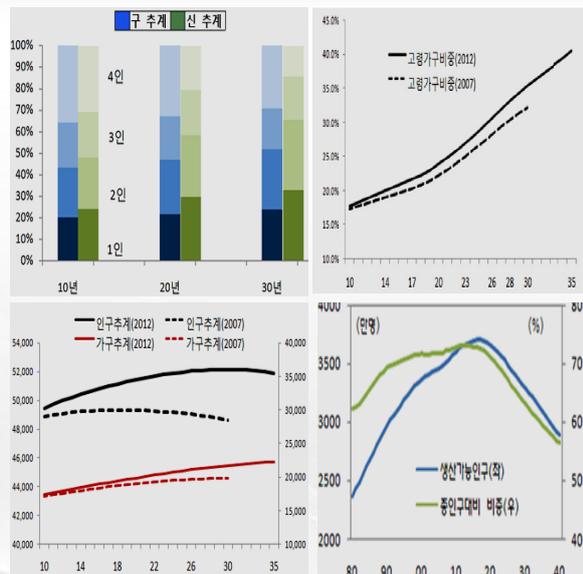
인구감소시점	舊 추계	新 추계
	'18년	'30년

'11~30년간 연평균 가구증가율	舊 추계	新 추계
	0.74%	1.13%

'11~30년간 연평균 가구증가율 - 인구증가율	舊 추계	新 추계
	0.76%	0.86%

고령가구비율	舊 추계	新 추계
20%	'17년	'14년
30%	'28년	'26년

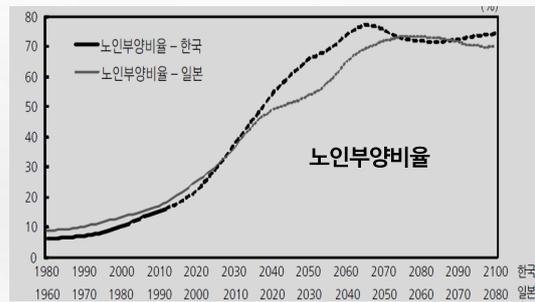
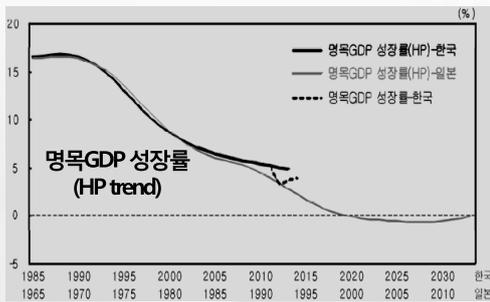
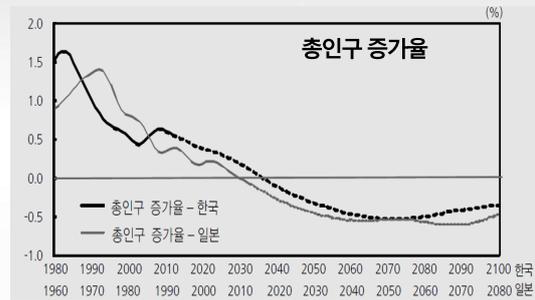
1~2인가구 비중	舊 추계	新 추계
'10년	43.30%	48.10%
'20년	47.10%	58.60%
'30년	51.80%	65.70%



3. 고령화 진전

고령화 - 한국과 일본 비교

- 한국은 인구/가구 구조에서 일본에 20년 후행 경향 (KDI, 2014)



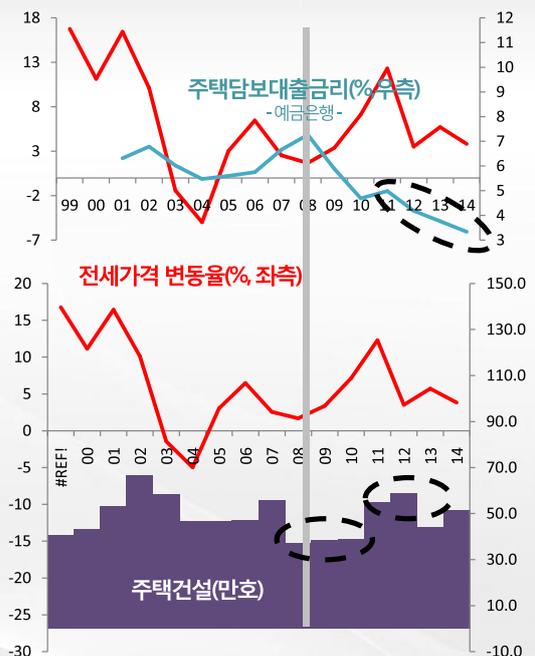
* HP : Hodrick-Prescott Filtering, * 실선은 실측치, 점선은 전망치, * 노인부양비율 : 노인부양비율(= 65세이상 인구/15-64세 인구)
자료 : 권규호 · 조동철(2014)

[최근 이슈] 전세시장 불안

초 저금리에 전세가격만 급등

- 인구가구구조 변화와 소득감소에 따른 구매력 위축 + 초저금리 (복합적 · 구조적 요인)
- 시장침체속 전세가격 상승
- 전세가 과거의 주택자금조달(레버리지) 역할을 하지 못하는 상황에서 전세공급 감소는 자연스러운 시장반응

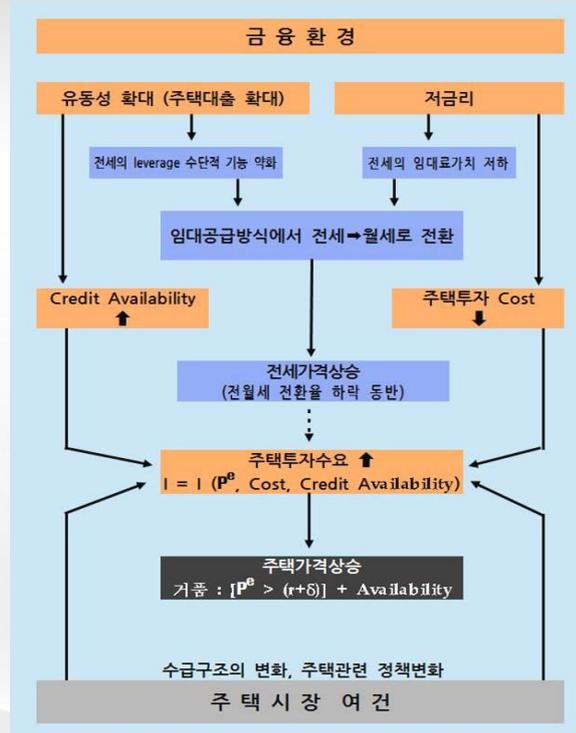
* 전세가격/매매가격 비율(15.2월, 아파트) 70.6%
* '15년 서울 재건축 이주수요 추정('14.10.30대책) : 멸실주택 5.3만호, 신규 입주물량은 4.1만호에 그쳐,
12만호 내외 물량부족 전망



[최근 이슈] 전세시장 불안

전세가격 장기 전망 (이론적 유추)

- 주택수요동기가 회복되지 않는 한, 초저금리 구조에서 전세가격 상승 불가피
- 미국발 글로벌 금리 인상기조 전환시 역전세 현상도 배제못함



II. 주택정책의 전개과정

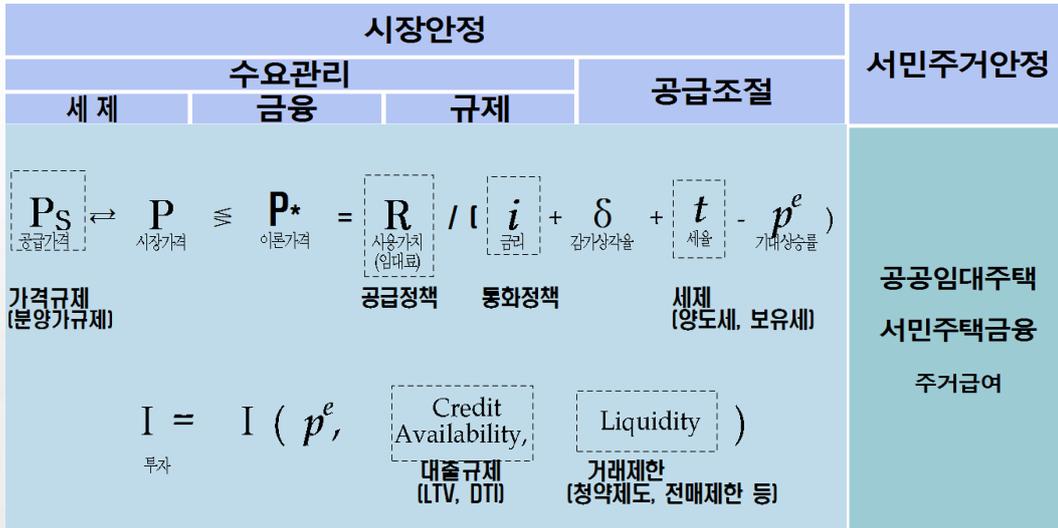
- 1 외환위기 직후 : 1998년 ~ 2002년
- 2 가격급등기(초기) : 2003년 ~ 2005년
- 3 가격급등기(후기) : 2006년 ~ 2007년
- 4 글로벌 금융위기 전후 : 2008년 ~ 2012년
- 1 시장 장기침체 국면 : 2013년 이후



<분석 Frame>

■ 분석 Frame

- 주택시장 일반에 대한 안정정책과 서민주거안정정책으로 대별
- 시장안정책은 중장기 공급조절정책, 단기 수요관리를 위한 세제/금융/규제로 구별



2. 외환위기 직후 1998 ~ 2002년

■ 건설경기 활성화 차원 규제완화 + 소형/장기임대 건설촉진

		시장안정			서민주거안정
		수요관리		공급조절	
		세제	금융		규제
'98	5.8			■분양가 자율화 (수도권 민간택지)	
	5.22	■주택구입자금이자 소득공제	■주택저당채권유통화 도입		
	9.			■분양가 자율화 (수도권 공공택지 중대형)	
	12.12			■준농림지역 개발절차 간소화	
	12.30			■분양가 전면 자율화 (수도권 공공택지 중 소형까지)	
'00	2.8, 1.10			■주택공급 규제완화 (전매제한·재당첨제한 폐지)	
	8.30	■'01년까지 신축주택구입 세제혜택(非수도권)			
	11.1			■수도권 계획도시 건설(판교, 동탄 등)	
'01.	5.23	■'01년까지 신축주택구입 세제혜택(수도권 포함)			■금융지원 : 생애최초 주택구입자금
	8.2			■2003년까지 주택보급률 100% 목표	■국민임대 20만호 건설(2010년까지)
	10.9			■소형주택 의무비율(20%) 부활	
	12.21			■수도권등 555만평 택지개발예정지구 지정	
'02.	5.2			■국민임대 100만호 건설('03-2012)	

2. 주택가격 급등(초기) : 2003년 ~ 2005년

세제/규제 중심의 수요관리 + 장기임대위주의 공공부문 역할집중

	시장안정				공급조절	서민주거안정	
	수요관리			공급조절			서민주거안정
	세제	금융	규제				
'03	5.23		<ul style="list-style-type: none"> ■ LTV 강화(60%→50%) · 투기과열지구 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 투기과열지구/투기지역 확대 지정 · 투기과열지구 : 중소형 50% · 무주택 세대주 우선공급 · 투기지역 : 실거래가 규제 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 주거복지 로드맵 제시 1분위 · 매입임대 / 국민임대 / 주거급여 2~4분위 · 국민임대 / 불량주택 정비 / 전월세자금 5~6분위 · 중소형주택 / 주택구입자금 7분위 이상 · 시장가능 임의 / 모기지론 등 금융지원 ■ 국민임대주택 50만호 건설('03~'07년) ■ 최저주거기준 법제화 추진 	
	10.29	<ul style="list-style-type: none"> ■ 종합부동산세 '05년부터 추진 ■ 1세대 3주택 양도세율 60%로 인상 ■ 개별부담금 재부과 	<ul style="list-style-type: none"> ■ LTV 강화(50%→40%) · 투기지역투기과열지구 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택건설 500만호('03~'12년) · 수도권 4개 시도(원고 등) 건설 ■ 강북뉴타운 기존 3개 + 12곳 추가건설 ■ 신형정수도 건설 및 공공기관 지방이전 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국민임대 100만호('03~'12년간) 건설 ■ 모기지제도 도입(20년이상, 6억이하) 		
'04	6.8				<ul style="list-style-type: none"> ■ (공공) 매입임대 1만호('04~'08) 추진 		
	7.2			<ul style="list-style-type: none"> ■ 신규택지 공급확대 · '04년중 공공택지 1,300만평(수도권700만평) ■ 광복계 개발 조기추진(1,2차 15개지구) ■ 주거환경개선사업 확대(2단계 430개지구) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대주택 다양화(위탁관리형 REITs 도입 추진) 		
	11.12				<ul style="list-style-type: none"> · 임대주택사업 재무적 투자자 참여유인책 		
'05	2.17		<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공택지내 분양가 상한제(제)도입 · 소형주택 : 원가원동제 · 중대형 : 채권분양가 병행입찰제(투기우려지역) 				
	3.9		<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공택지내 분양가 7개항목 공개(역차비, 공사비 등) ■ 분양가 상한제 주택 공급규제 시행(전매제한, 무주택 우선공급, 제당첨금지) 				
	4.27				<ul style="list-style-type: none"> ■ (공공) 전세임대 1만호('06~'15년) 추진 · 다가구 매입임대 확대('04~'15년간 총5만호) 		
	5.4		<ul style="list-style-type: none"> ■ 부동산가격 공시제 및 실거래가 신고제 '06년 시행 				
	6.7				<ul style="list-style-type: none"> ■ 부도임대주택, 주택공사가 매입 		

3. 주택가격 급등(후기) : 2006 ~ 2007년

시장 불안정기(후기) : 2006년 ~ 2007년 : (후기) 금융적 규제수단 강화를 통한 수요관리 → 공급조절 병행

	시장안정				공급조절	서민주거안정	
	수요관리			공급조절			서민주거안정
	세제	금융	규제				
'05	6.30		<ul style="list-style-type: none"> ■ 투기지역 신규 주택담보대출 1회로 제한 ■ 투기지역 LTV 강화(60%→40%) · 6억원초과 아파트 				
	8.30		<ul style="list-style-type: none"> ■ 투기지역 총 주택담보대출 2건 제한 · 2건 초과시 1년내 2건이하로 축소 				
	8.31	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부동산 실거래가 신고 의무화 및 등기부 기재 ■ 보유세(중부세) 강화 · 인별 합산 → 세대별 합산 · 공시가격 9억원초과 → 6억원 초과 ■ 양도세 강화 · 실거래가 기준으로 전환 · 1세대 2주택 양도세 중과(50%) ■ 주택거래세(임·등·등록세) 1%p 완화 ■ 개별부담금 제도입 ■ 기반시설부담금 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공영개발 확대 ■ 공공택지내 분양가상한제, 채권입찰제 전면 도입 ■ 토지보상자금 흐름관리(토지 투기우려지역 부채지주 1억원 초과 토지보상금 전액 채권지급) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 수도권 공공택지 공급확대 · 향후 5년간 1,500만평(5,000만㎡) · 도시개발특별전속법(05.12.30개정) · 토공의 토지비율 강화(연간 5,000만㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생애최초주택 구입자금 지원 재개 ■ 청약우선순위 개편 · 무주택기간/소득/자산/가구원별 병용 ■ 민간매입임대 요건강화(2호→5호, 3년→5년) 		
'06	3.30	<ul style="list-style-type: none"> ■ 제건축 부담금 도입 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 분양가 인허방안(중소형 분양주택용지 공급가격체계 개선 : 감경가 → 조정월가+α) 			
	11.15		<ul style="list-style-type: none"> ■ 투기지역, 아파트 LTV 규제 강화(연평 40%, 비연평 50%) ■ 투기지역 DTI 40%규제 → 수도권 투기과열지구까지 확대 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 수도권 주택공급 164만호('06~'10년) · 도심 경역정비 → 12년까지 총 36만호 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 금융지원 확대 · 국민주택기금 전세자금 지원 확대 · 주택신용보증기금의 임차보증금 보증한도 확대 · 주택금융공사 모기지론 금리 인하 	
	12.23		<ul style="list-style-type: none"> ■ 한국은행 지급준비율 인상(12.23) 				
'07	1.11		<ul style="list-style-type: none"> ■ 투기지역 총 주택담보대출 제한 강화(2건 → 1건) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 분양가 상한제/채권입찰제 → 민간택지로 확대 ■ 분양원가 공개('07.9) · 공공택지 61개 항목 전면공개 · 민간택지는 7개 항목(수도권 및 투기과열지구) ■ 주택청약 추첨제 → 가점제('07.9) 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택바우처 도입계획('08년 이후) ■ 전월세시장 안정대책 · 공공임대주택 입주시기 조기화 · 재건축개발 사업시기 조정 	
	1.31					<ul style="list-style-type: none"> ■ 펀드를 통한 비주택임대주택 50만호 공급(실적 전무) 	

4. 글로벌 금융위기 전후 2008년 ~ 2012년

■ 세제/규제 완화 + 대출규제 유지 + 소형분양 중심의 공공부문 역할강화

		시장안정				서민주거안정
		수요관리		공급조절		
		세제	금융			규제
'08	6.11	■지방 미분양주택 세제지원	■지방 미분양주택 LTV완화(60%→70%)			
	8.21			■수도권 전매제한 완화	■지방 미분양 해소(한매조건부 매입)	
	9.11	■중부세 세부담상한 하향조정				
	9.19			■재건축·재개발 규제 합리화 (조합원 지위양도금지 폐지 등) ■보금자리주택 사전예약제(80%)	■보금자리주택 150만호 공급계획(09~18) ■공공분양 70만호, 공공임대 80만호 ■주택공급 연평균 50만호(수도권 30만호)	■보금자리 공공임대 80만호 ■영구(10만호), 국민분양(40만호), 10~20년(80만호) ■임대주택 입주자 자율지원(사회복지관 등)
	9.23	■중부세 기준상향, 세율인하				
	10.21		■투기지역 2년초과 대출 차분기간(1년→2년)			■미분양 해소(한매조건부 매입 등)
	11.3		■주택투기(과열)지구 해제(강남3구 제외) → DTI 규제도 자동 해제	■재건축 소형의무비율 폐지(중형이하 40%→60%) ■재건축 임대 의무비율 폐지		■지방주택 양도세 완화
12.22			■상한제 주택 재담청 제한 완화	■민간위축 대비, 공공부문 공급역량 강화 ■수도권 공공택지내 주택건설 조기추진 등 ■토지은행(Land Bank) 제도 도입		
'09	2.12			■민영주택 재담청 제한 폐지(한시적)		
	7.6		■수도권 LTV 강화 60%→50%			
	8.20					■금융지원(기금지원, 주공공사 대출보증) 확대 ■주택지원(시설 생활주택, 공급 조기화)
	8.25					■월세 소득공제 신설(300만원 한도) ■주택청약종합저축 소득공제 신설
	8.27				■수도권 GB지구 보금자리주택 조기공급 ■12년까지 12만호 → '12년까지 32만호	
	9.4, 10.8		■은행권 DTI 강화(수도권 투기지역→수도권 非투기지역까지) ■보험사, 저축은행 등 LTV·DTI규제 강화(은행권 수준으로)			
'10	3.18, 4.23, 8.29				■지방 미분양주택 지원방안(해제관련 등) ■미분양 해소(한매조건부 매입 확대, Primary-CBO 등)	■금융지원(담보자금, 전세대출, 대출보증 확대, 금리인하 등) ■주택지원(공공주택 조기 입주, 매입임대 요건완화, 리츠 세계 지원, 도시형 생활주택, 규제완화 등) ■수도권신(재개발·재건축 미수요 분산)
	1.13, 2.11			■분양가 상한제 폐지 추진		
	5.1	■양도세 비과세 거주요건 폐지 ■시흥과천 등 14대1주택(9억원이하)		■토지이용규제 완화(중수제한 완화 등)	■건설사 유동성 지원(CBO, 부실 PF사업장 공공민수, 리츠/펀드에 대한 세계지원 등)	■주택임대관리업 신설
'11	12.7	■다주택자 양도세 중과 폐지 추진		■투기과열지구 해제	■건설업계 지원(CBO 추가발행 등)	■주택지원(공공 매입/전세임대, 민간매입임대 요건완화, 도시형 생활주택 촉진, 주거용 오피스텔-임대주택 등) 확대 ■전세수요분산(생애주택, 사업시기 조정) ■채계/금융지원(담보자금, 한계자금 지원 강화, 전월세 소득공제 한도 확대, 대출보증 한도 확대 등)
	5.10	■투기지역/주택거래신고지역 해제 → LTV·DTI 동일 적용(40→50%)		■민영주택 재담청제 폐지(투기과열지구 외) ■1:1 재건축 규제 완화		
	9.10	■12년말까지 취득세(50%)				

LHI 한국토지주택연구원

5. 시장 장기침체 국면 : 2013년 이후

■ 시장규제의 전면적 완화 + 민간기능을 활용한 주거복지 강화 추구

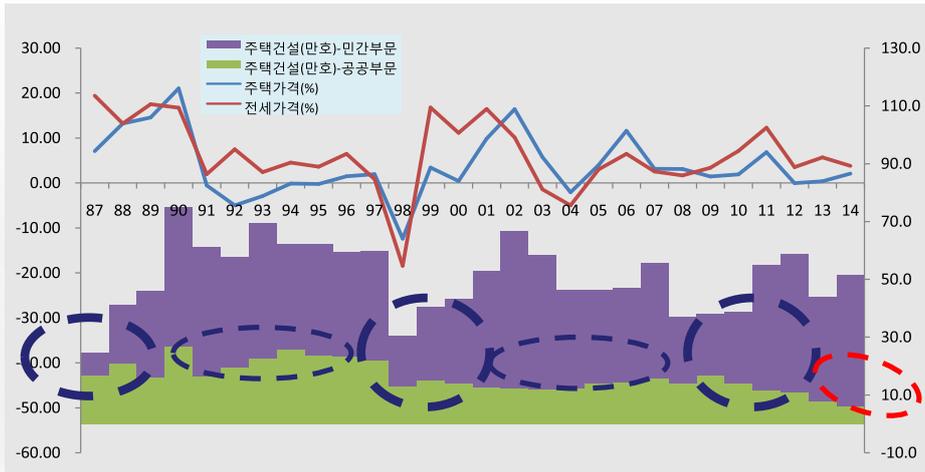
		시장안정				서민주거안정	
		수요관리		공급조절			
		세제	금융			규제	
'13	4.1	■다주택자 양도세 중과 폐지 추진 ■취득세 지원 - 13년말까지 취득세 5년간 양도세 - 생애최초 취득세 한시면제 ■하우스-갯두루어 지원 ■집주인 재산세·중부세 감면		■청약가점제 적용 축소 ■중대형 민영주택 ■채권압박제 폐지	■공공분양주택 공급조절(연 7만호 → 2만호) - 소형주택으로만 공급 - 수도권 GB 신규 보금자리지구 지정 중단 - 도시형생활주택 공급 조절	■보편적 주거복지 - 공공임대 년11만호(국민 3.8, 영구1, 공공 2.2, 매입/전세 4) - 행복주택 5년간 20만호, 대학생 전세임대 3천호 - 주택바우처 도입 - 공공임대주택 관리 공공성 강화(주거복지사 양성 등) - 토지임대부 임대주택 도입 - 렌트투어 지원	■하우스투어 지원 ■프리워크아웃, 신용회복, 부실채권 매입 등 ■공공임대주택리스 활용형 주택매입 ■중공공임대 도입 ■85㎡이하, 10년 의무임대, 최초임대료 및 임대료 인상률 제한 ■지방세 감면(준규제)에 따라 2%~100%, 양도세 감면
	8.28	■취득세율 인하 ■다주택자 차등 세율 폐지				■세계/금융지원(한기모기지, 구입자금 지원, 모기지보험 기업대상 확대, 월세 소득공제 확대, 전세대출 보증한도 확대 등) ■주택지원(민간 임대주택 활성화, 미분양 매입임대 지원 강화)	■중공공임대(선선) 기금지원 : 금리(2.7%), 한도(수도권 1.5억원, 지방 7.5천만원)
	12.3					■구입자금 통합 → 디딤돌 대출 신설 ■행복주택 공급계획 조정('17년까지 20만호→14만호) ■주택지원(소·중주택 재개발, 공공임대 조기 입주, 매입전세임대 확대, 미분양주택 임대 활용, 매입임대 요건완화 → 중공공임대주택 유도) ■전세자금 통합 → 디딤돌대출 신설 ■주택임대 소득 분리과세 ■월세 소득공제 → 세액공제로 전환	■국민주택기금 → 주택도시기금으로 개편 ■공공임대주택 입주자 선정기준/준거기준 정비
'14	2.26						
	7.24		■LTV 완화(70%) ■수도권 DTI 완화(60%)				
	9.1			■청약제도 개편 - 민영주택 가점제 적용 축소 - 국민주택 청약자격 완화 등 ■재정비 규제 완화	■주택복지 폐지	■임대주택 리츠 활성화 : '17년까지 8만호 ■공공임대 리츠 10년말 : 5만호 ■민간계열(수주)공공 임대리츠 3천호	
	10.30				■주택/금융 지원(민영주택 관리자, 대우보 물세 보증보험 확대) ■저리 월세대출 실시(취업준비생, 자활의지 기초수급자) ■주택지원(매입/전세임대 집중 공급, 공공임대 조기 입주) ■조립식 모듈리 주택 활성화 기반 마련 ■수도권신(재건축 미수요 분산)	■중공공임대주택 활성화 ■규제완화, 요건완화, 기금지원 강화, LH 매입주택 등 ■임대주택 리츠 활성화 ■융복합 주택, 세계지원, 기금지원	
'15	1.13					■민간임대 제도개선(4년/8년, 일반형/기업형) ■임대무기간/임대료 상충제한(95%) 외 규제 폐지 ■장기임대(8년이상=중공공임대), 단기임대(4년) ■기업형(8년이상, 300호 건설 또는 100호 매입) ■민간 주택임대사업 육성 특별법 제정 추진	
	4.6				■금융지원(디딤돌대출/취업준비대출/생애대출 금리 인하, 반환보증 보증 대상 확대 및 보험료 인하 등)		
	2.26				■임대주택대출 출시('15년 20조원 한도) ■반도관리 대출 → 고령금리/분할상환 대출로 전환		

LHI 한국토지주택연구원

[최근 이슈] 공공부문 역할

공공부문 역할강화 vs. 시장기능 활성화

- 가격급등기(80년대말, 00년대 중반) 위기 직후(90년대말, 00년대말) → 공공부문 역할 강화
- 2010년대 시장 장기침체속, 민간위축 방어/시장정상화 차원 → 공공부문 역할 퇴조



LHI 한국토지주택연구원

IV. 맺음말

- 1 외환위기 이후 정책관련 쟁점 검토
- 2 향후 정책방향에 대한 제언



LHI 한국토지주택연구원

1. 그간의 정책관련 쟁점 검토

주택공급/주거복지에서 공공부문 책임성 vs 민간 창의성

- 중장기 주택공급기조 유지 및 시장정상화 차원에서 상호보완
- 주거복지 전달의 책임성 / 효율성 차원에서의 협력적 역할분담

세제/규제 : 투기억제/경기조절 수단 vs 시장기능(market power) 충돌

- 개발이익/자본이득 환수차원에서 최소한의 개입, 중장기 관점의 중립적 운용

금융/통화 : 경제안정 차원의 거시적 운용 → 외적 제약요인으로 작용

- 가계부채 관리/주택대출 건전성 관리차원의 미시적 개입

2. 향후 정책방향에 대한 제언

주거수요/욕구의 변화에 대응

- 가구구성/생애주기를 고려한 정책수단의 다양화
- 소규모 도시재생과 연계한 저렴/소형 주택사업모델

구조적 여건변화 → 불확실성하에서 일관성/인내심 있는 정책개입

- 검증되지 않은 정책과잉보다는 기존 정책수단의 정비
- 주택지원/금융지원 정책의 잦은 변화보다는 실효성 강화
- 민간자본활용 신중 필요 (글로벌 금융위기 교훈: 금융/사업기법 복잡화 → 시장위험 내포)

저성장/양극화/고령화 → 재정제약하 지속가능/실현가능한 정책상품

- 임대주택정책 패러다임의 과감한 전환 필요 (장기임대정책에 대한 재검토 등)

Thank you

감사합니다.



제2주제 “인구사회구조변화에 따른 주택수요 특성”

버블경제기 이후 일본의 주택수요 · 공급 추이

나카가와 마사유키

교수/일본대학

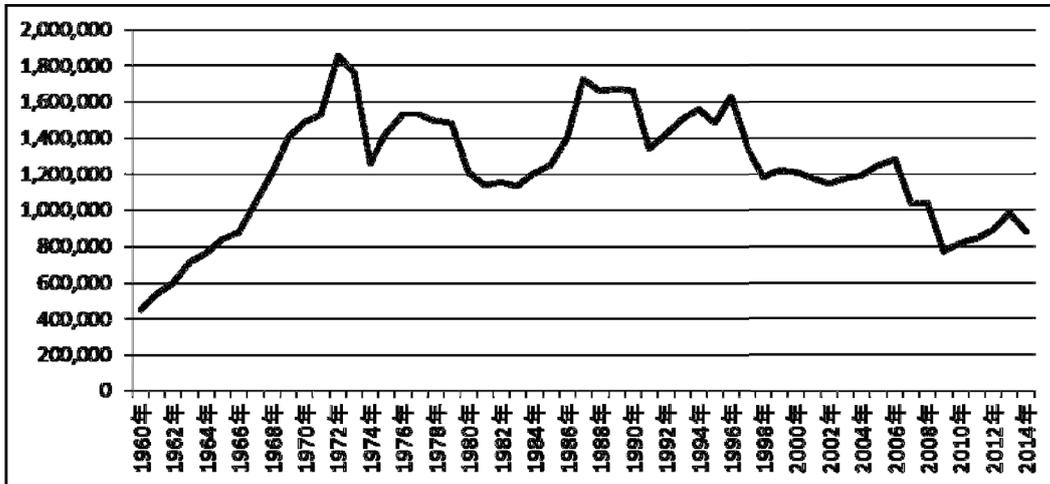
거품경제붕괴후 일본의 주택수요 · 공급 추이

일본대학 경제학부
나카가와 마사유키

1. 주택착공호수 추이와 일본주택시장의 특징

(1) 주택착공호수 추이

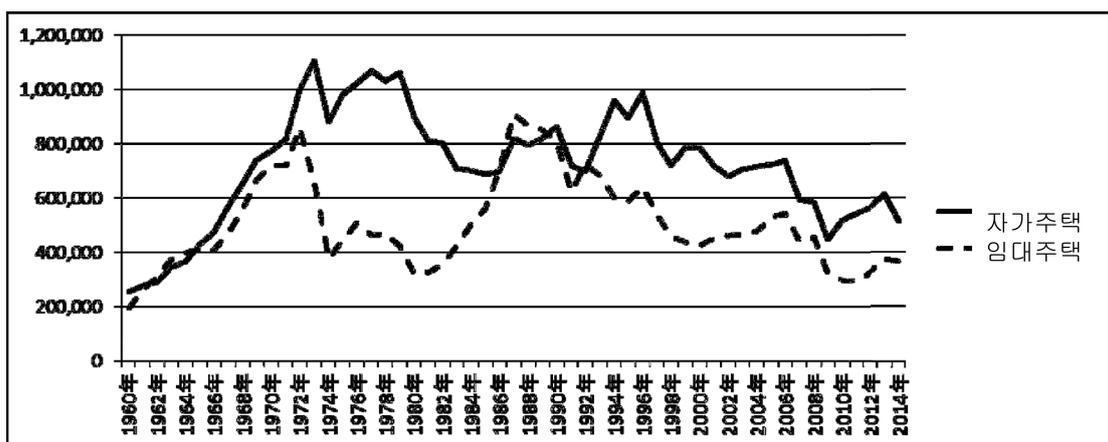
그림 1 주택착공호수 추이



주) 건축착공통계보고시계열일람 (국토교통성)

(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)

그림 2 자가 및 임대주택 착공호수 추이



주) 건축착공통계보고시계열일람 (국토교통성)

(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)

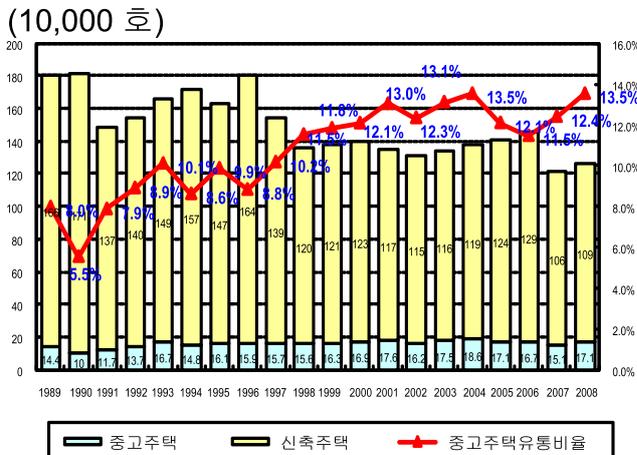
(2) 일본 주택시장의 특징

- ① 중고주택시장 미발달
- ② 중고시장의 미발달이 국민생활에 가져온 것

중고주택 유통량 비율의 국제비교

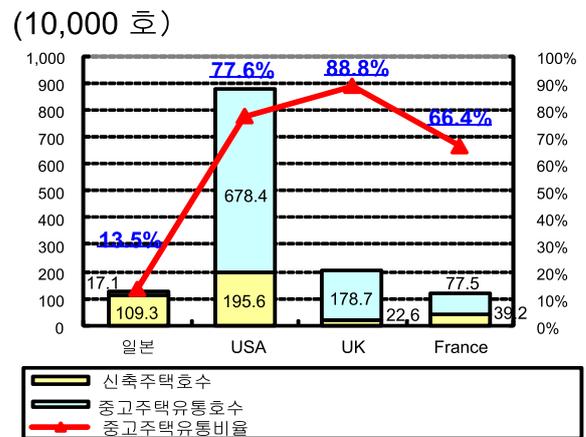
- ◇ 일본 중고주택의 전 주택유통량(중고주택과 신축주택 합계)에서 점하는 비율은 증가추세. 그러나 중고주택유통량 비율은 2008년까지 13.5%에 불과
- ◇ 주요 선진국의 중고주택 유통량 비율은 70~90%정도

[중고주택유통비율 추이]



출처: 주택토지통계조사 (총무성)
주택착공통계 (국토교통성)

[중고주택유통비율 국제비교]



출처: 일본: 주택토지통계조사 (2008, 총무성)
주택착공통계 (2008, 국토교통성)
USA: Statistical Abstract of the U.S. 2006
UK: Communities and Local Government website
<http://www.communities.gov.uk/>
(Existing housing units only for England and Wales)
France: Ministry for the Durable Development website
<http://www.equipement.gouv.fr/>

- 2개의 게임 플레이어가 선택한 전략의 합계는 4가지임
- 판매자만 <관리레벨을 높이는> 전략으로 변경해도 품질에 관한 조사가 이뤄지지 않아 중고주택은 높은 가격으로 팔리지 않으므로 판매자의 이득은 0으로 저하됨
- 구매자만 조사를 하더라도, 판매자가 높은 수준의 관리를 하지 않는 한 비용을 들인 만큼 구매자의 이득은 저하되고 0 이 되지만, 동시에 전략을 바꾸는 경우, 쌍방의 이익은 배증이 됨
- 한 쪽만이 전략을 바꾸더라도, 양측이 전략을 바꾸지 않는 경우, 전략을 바꾼 쪽의 이익은 저하됨
- 두 개의 균형 중 사회적 가치가 낮은 균형을 가치가 높은 균형에 이행 시키는 것은 자연적으로 실현되지는 않음. 판매자와 구매자가 동시에 선택을 변경할 필요가 있음

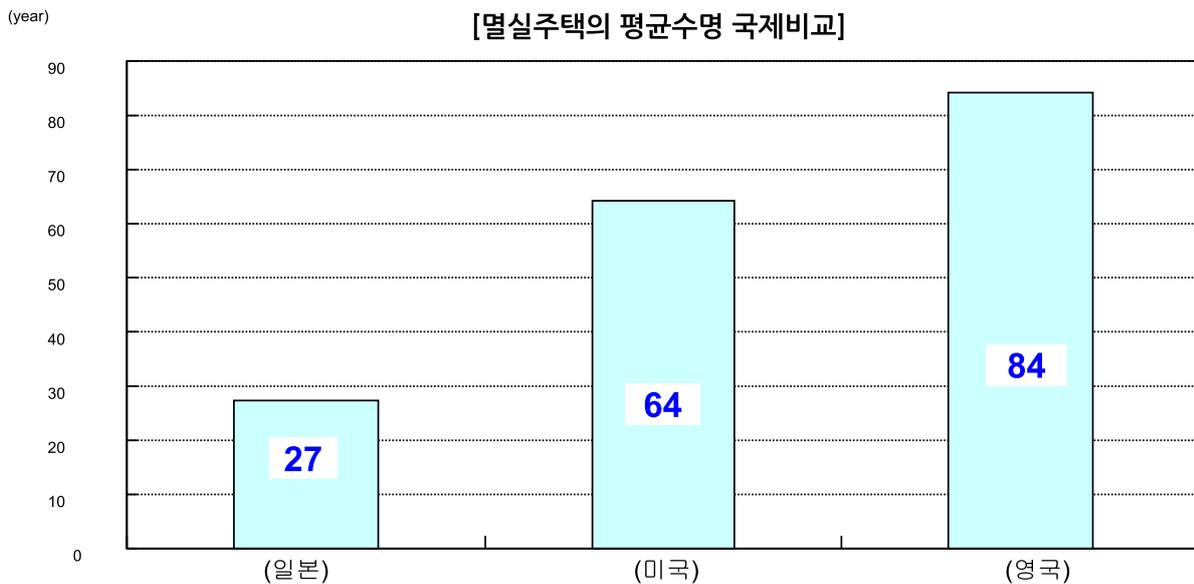
표 1 중고주택시장 판매자와 구매자의 이득표

		구매자	
		중고의 품질을 조사 안함	중고의 품질을 조사함
판매자	자가 유지관리레벨이 낮음	(10,10)	(10,0)
	자가 유지관리레벨이 높음	(0,10)	(20,20)

주택수명 국제비교

◇일본에서 멸실까지 평균적인 주택수명은 27년. 이 수치는 다른 주요선진국보다 대단히 짧음

* 신축에서 멸실까지의 연수를 평가

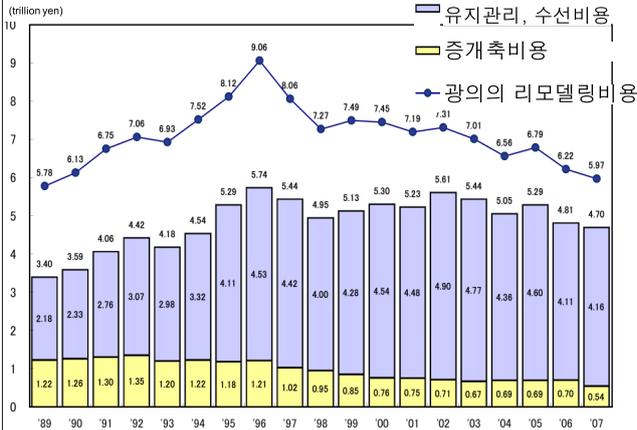


(출처) 일본: 주택토지통계조사 (2003, 2008)
 미국: American Housing Survey (2003, 2007)
 영국: Housing and Construction Statistics (2003, 2008)

리모델링시장의 국제비교

- ◇ 2개 일본 2007년 리모델링 시장규모는 4조 7000억엔 정도로 추정
- ◇ 일본의 리모델링 투자가 주택투자에서 점하는 비율은 다른 주요선진국보다 낮음

[주택 리모델링 시장규모 추이]

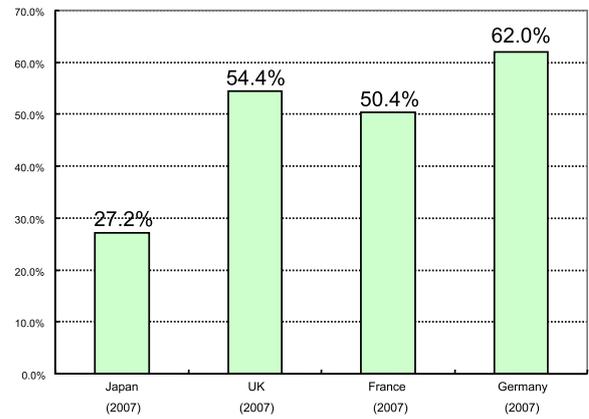


Source: Estimates by the Center for Housing Renovation and Dispute Settlement Support

Note 1: Large-scale repair of condominiums, renovation of the common areas, renovation of rental housing by the rental house owners, and the exterior work for the exterior area are excluded.

Note 2: "Market size in the broad sense" involves the costs for renovation of housing that results in the increase in the number of housing units and the costs to purchase consumer durables and interior products related to housing renovation.

[주택 리모델링 투자비율 국제비교]



Source: Estimates by the Center for Housing Renovation and Dispute Settlement Support for the Japanese data

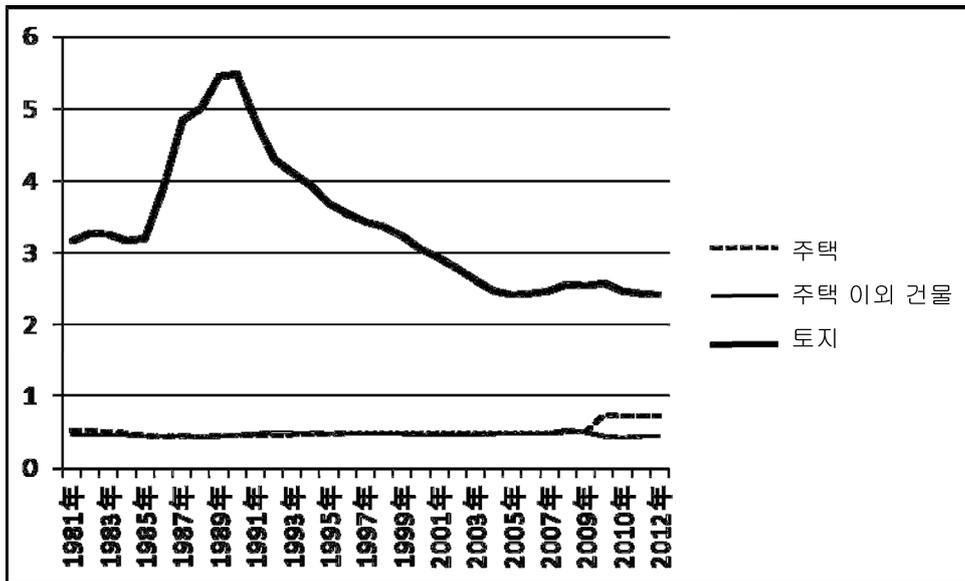
Data of Euroconstruct for the data of UK, France and Germany

2. 거품경제붕괴가 주택시장에 미친 영향

(1) 발란스 시트 조정의 규모

(2) 인구이동의 영향

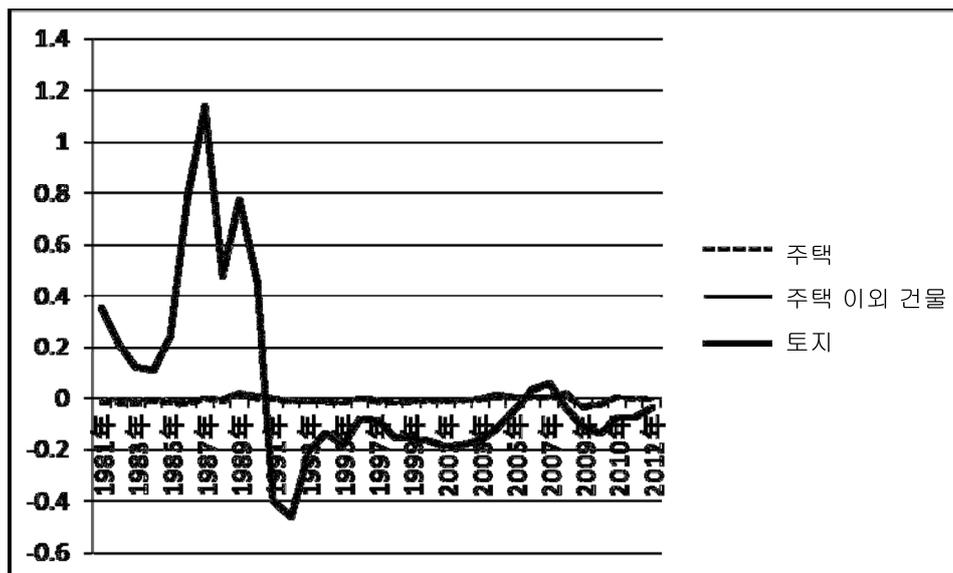
그림 6 주택·주택 이외의 건물·토지의 평가액



주 1) 내각부 「국민경제계산」에 의함

주 2) 2009년까지는 2000년 기준, 그 이후는 2005년 기준

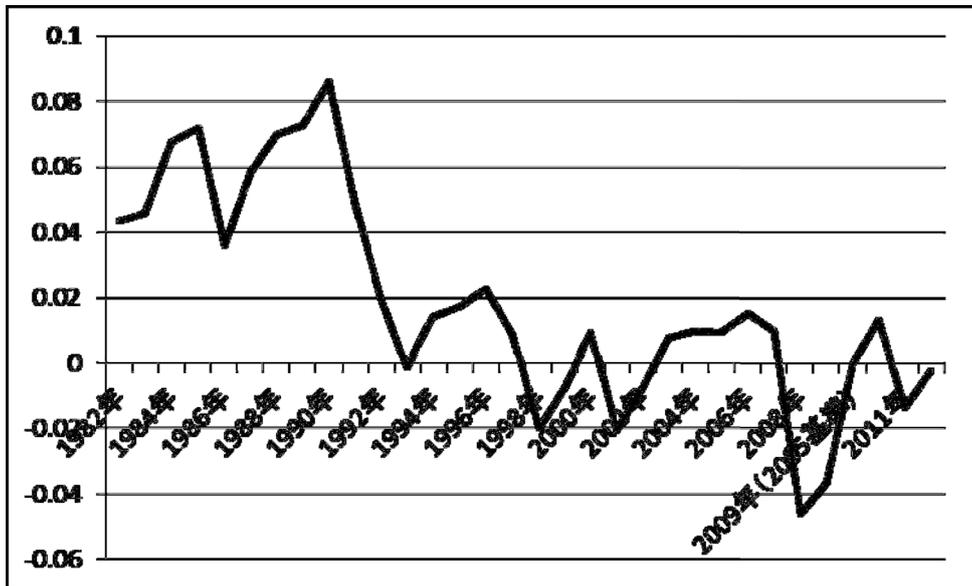
그림 7 주택·주택 이외의 건물·토지의 자본이득 및 손실



주1) 내각부 「국민경제계산」에 의함

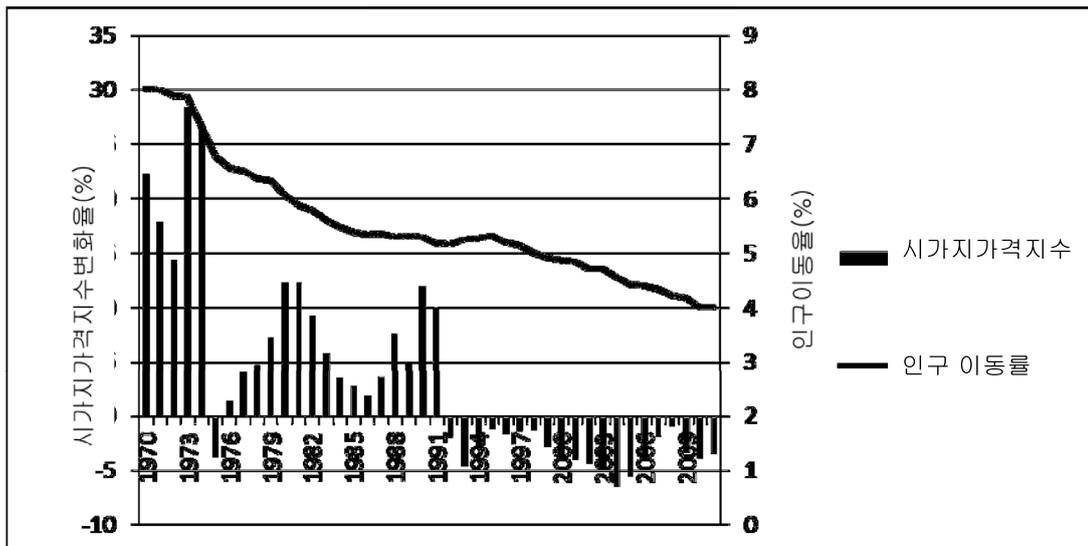
주2) 2009년까지는 2000년 기준, 그 이후는 2005년 기준

그림 8 경제 성장률 추이



주) 내각부 「국민경제계산」에 의함

그림 9 시가지가격지수와 인구 이동률



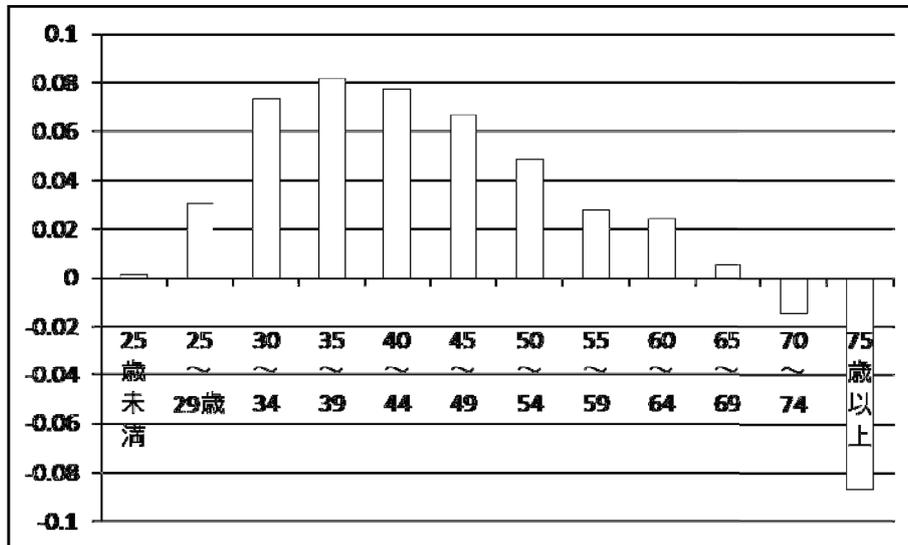
주) 시가지가격지수(부동산연구소), 인구 이동률은 주민기본대장 인구이동보고(2008)

3. 인구요인이 주택시장에 미친 영향

자가수요지수 · 임대수요지수

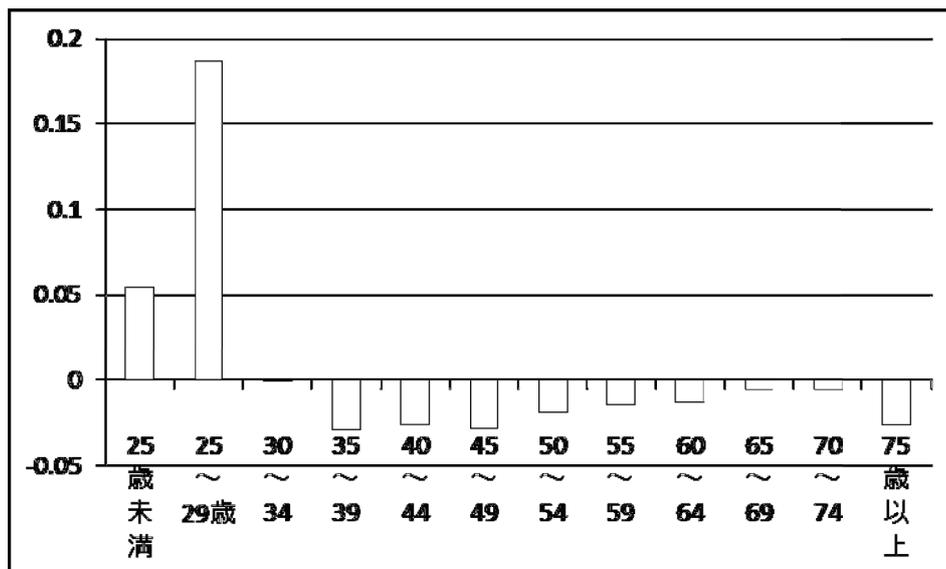
- 각 가구주 연령 계층의 주택 보유 수/각 연령층별 인구(자가 수요율)을 산출하고, 다음 연령 계층으로 이동했을 때의 차이를 그 연령층의 신규 주택을 보유한 수요로 해석. 임대 수요에 관해서도 같은 작업에 의해서 신규임대수요를 파악함
- 시계열적으로 자가수요율, 임대수요율이 안정적이라고 전제하면, 특정 시점의 그것에 각 연령별 인구를 곱함으로써 각 년도의 자가 수요 및 임대 수요를 파악가능함
- 자가수요율, 임대수요율로 2008년의 값을 각 연차에 적용하고, 주택시장에 미치는 인구 요인의 크기를 파악. 이로 인해 상기의 작업으로 파악한 각 연도의 자가수요, 임대수요를 2008년을 기준으로 지수화한 것을 자가수요지수 및 임대수요지수로 칭함

그림 10 각 연령 계층별 자가수요율



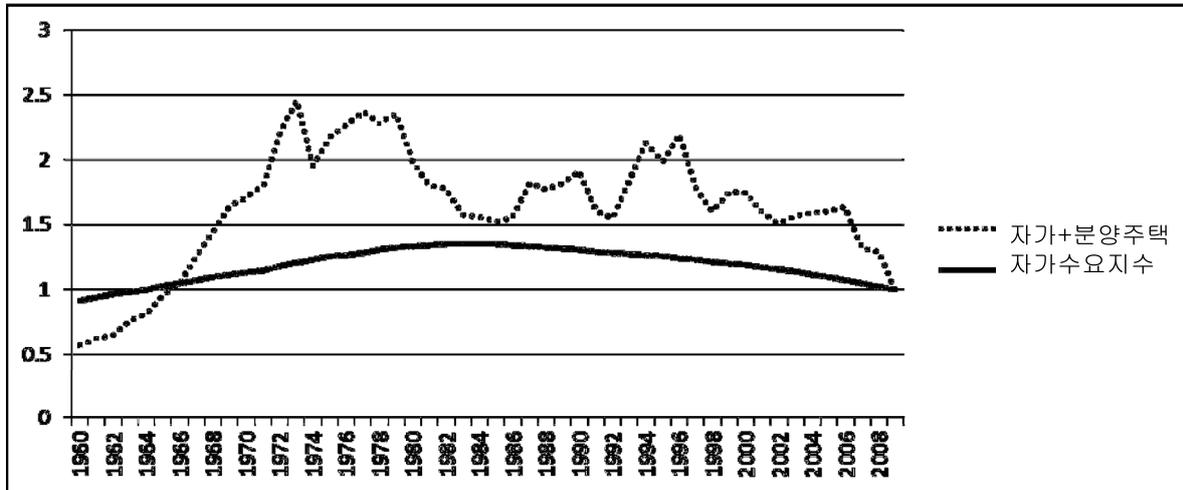
주) 총무성 추계인구 및 주택토지통계조사 (2008)

그림 11 각 연령 계층별 임대수요율



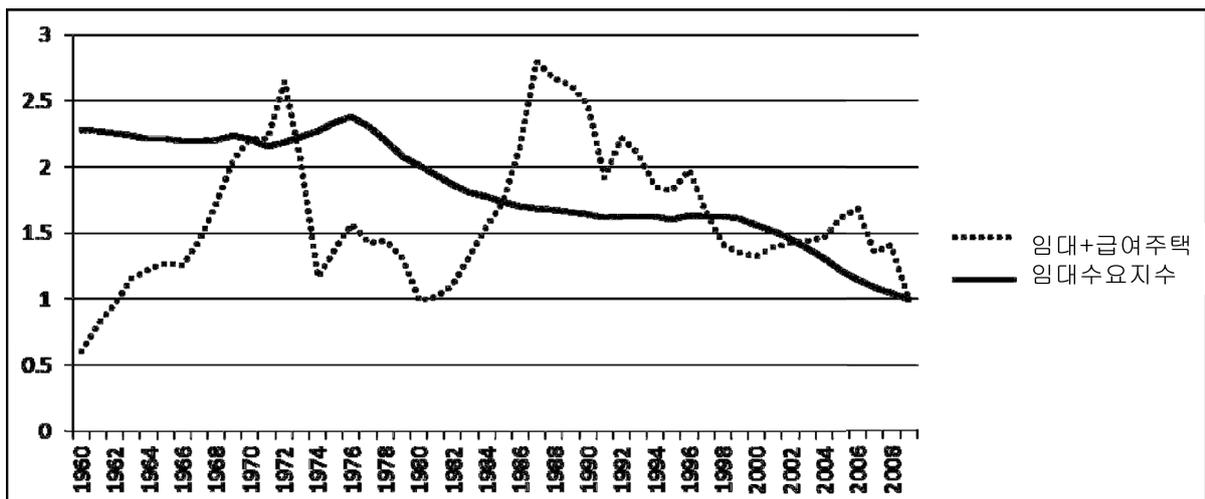
주) 총무성 추계인구 및 주택토지통계조사 (2008)

그림 14 자가수요지수와 주택착공호수



주) 총무성 추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국) 、건축착공통계 (국토교통성)

그림 15 임대수요지수와 주택착공호수

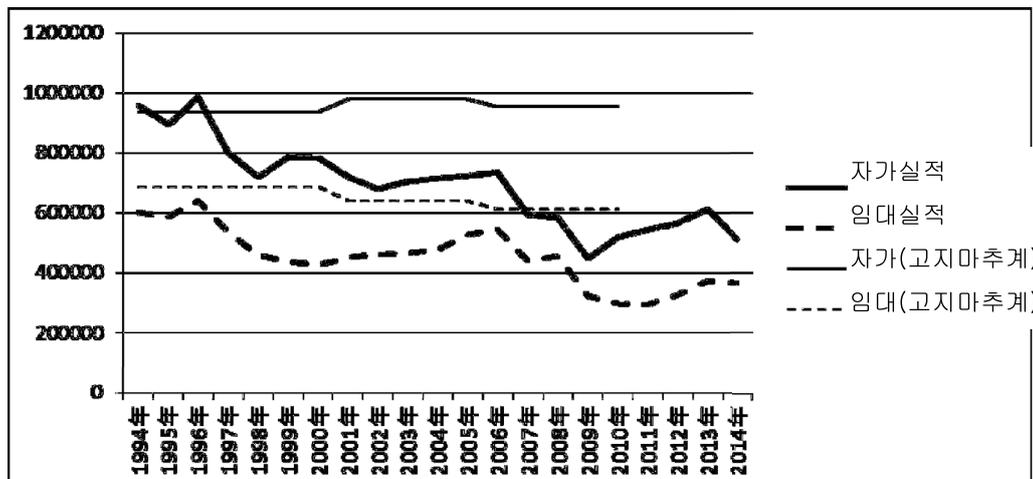


주) 총무성 추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국) 、건축착공통계 (국토교통성)

4 재고구조가 재건축 수요에 미치는 영향

- 小島(고지마, 1995)의 추계는 1995년 당시 착공호수가 완만하게 감소하고 있는 궤적을 예측.
- 실제로는 1997년을 경계로 자가와 임대 모두 크게 감소, 그대로 저수준이 유지되는 결과.
- 이 추계치와 실제 수치의 차이는 무엇에서 발생하는 것인가.

그림 16 자가, 임대 주택착공호수의 실적과 예측 추이



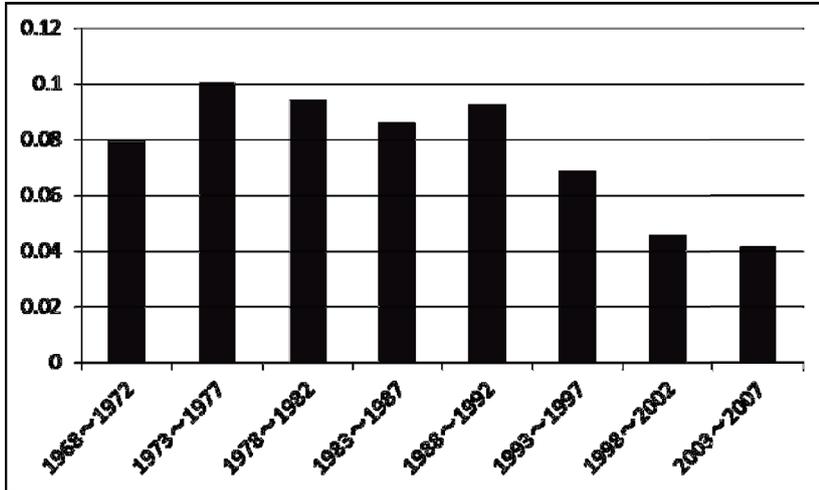
주) 건축착공통계보고시계열일람 (국토교통성)

(http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html)

小島 (1995)

- 1990년 중반까지 멸실율의 급속한 저하
- 아시아금융위기를 계기로 경기의 급속한 악화로 구입자의 예산제약이 강해졌을 가능성.
- 원래부터 재고의 질이 재건축을 필요로 하지 않았을 가능성

그림 17 주택의 멸실률 추이

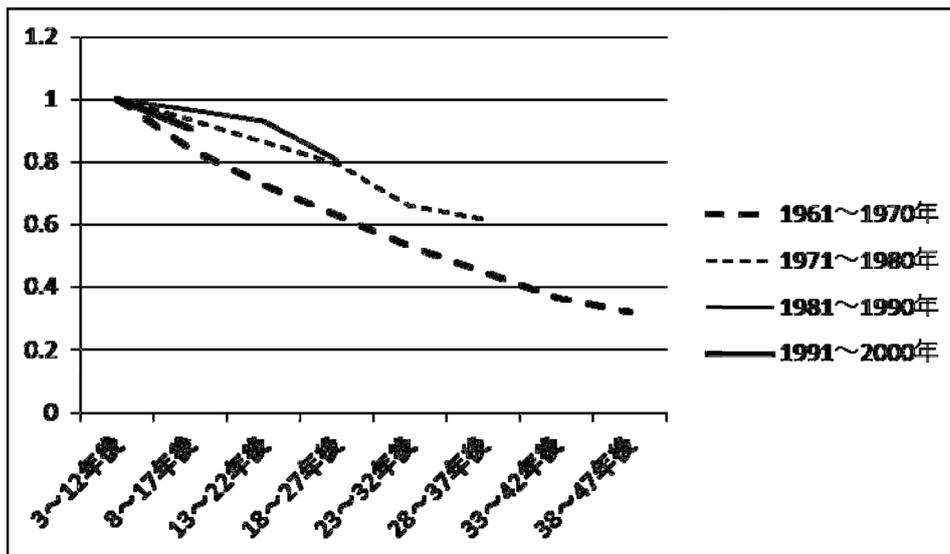


주) 건축착공 통계보고 시계열일람 (국토교통성)

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.htm

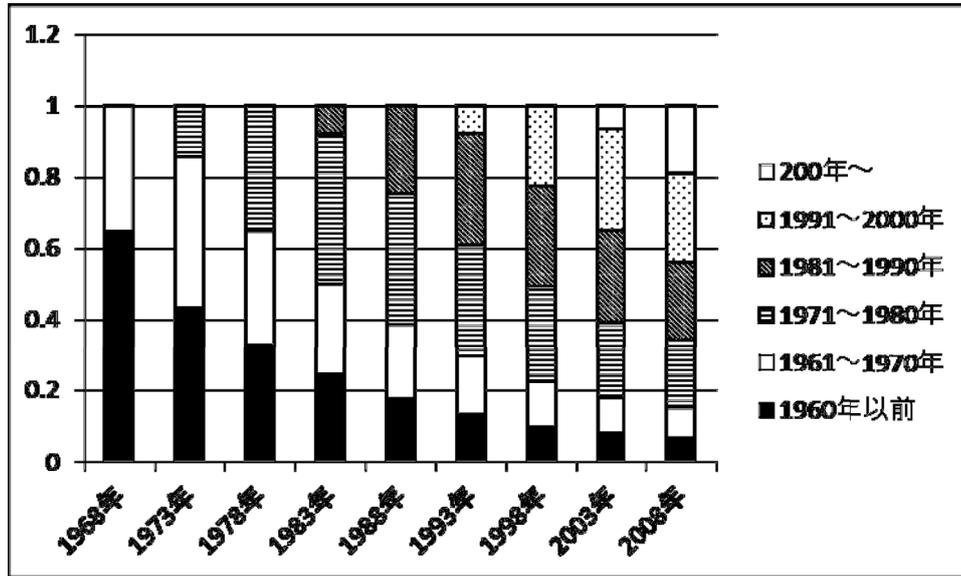
1) 및 주택토지통계조사

그림 18 건축 연차별 주택재고 잔존율



주) 주택통계조사보고 (총무성통계국) 및 주택토지통계조사보고 (총무성통계국)

그림 19 주택재고 건축연차 구성 추이

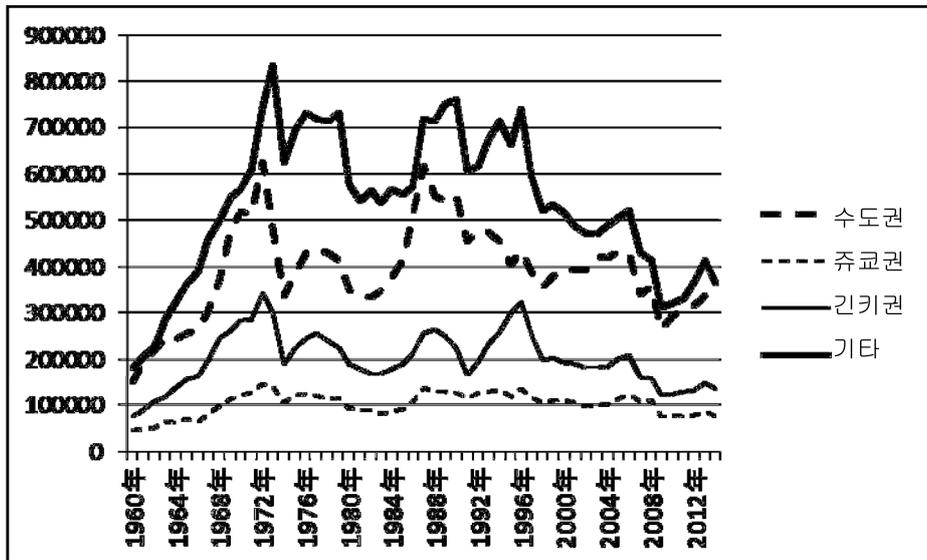


주) 주택통계조사보고 (총무성통계국) 및 주택토지통계조사보고 (총무성통계국)

5. 인구이동이 주택시장에 미친 영향

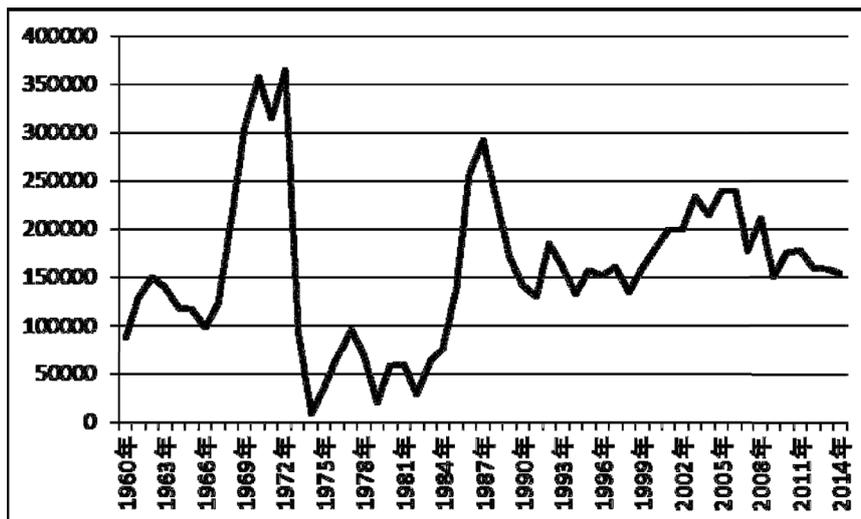
- (1) 인구이동 동향
- (2) 지역별 주택착공호수 동향

그림 20 지역별주택 착공호수 추이



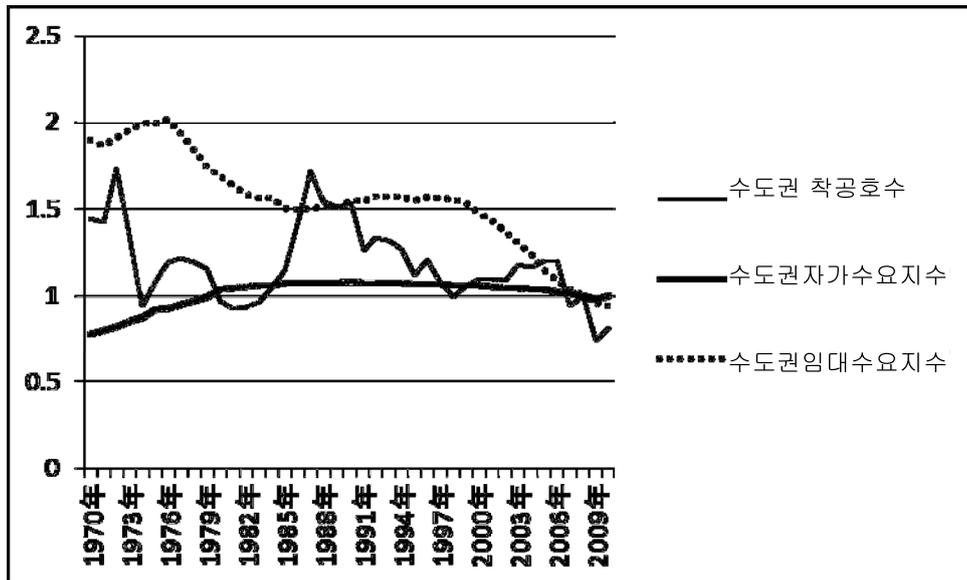
주) 건축착공 통계보고 시계열일람 (국토교통성)
http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html

그림 21 대도시권과 기타지역 착공호수 차이



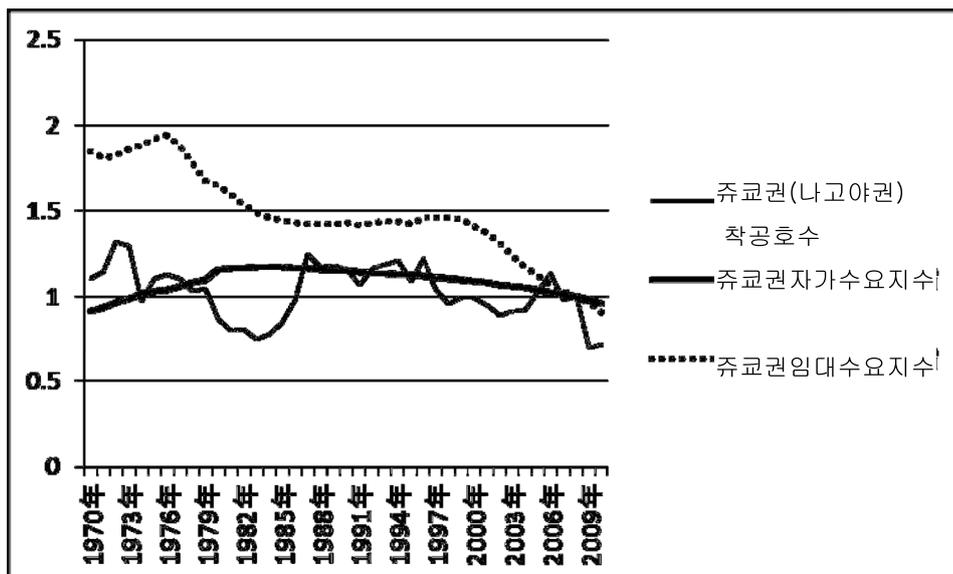
주) 건축착공 통계보고 시계열일람 (국토교통성)
http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html

그림 22 수도권 착공호수, 자가수요지수, 임대수요지수



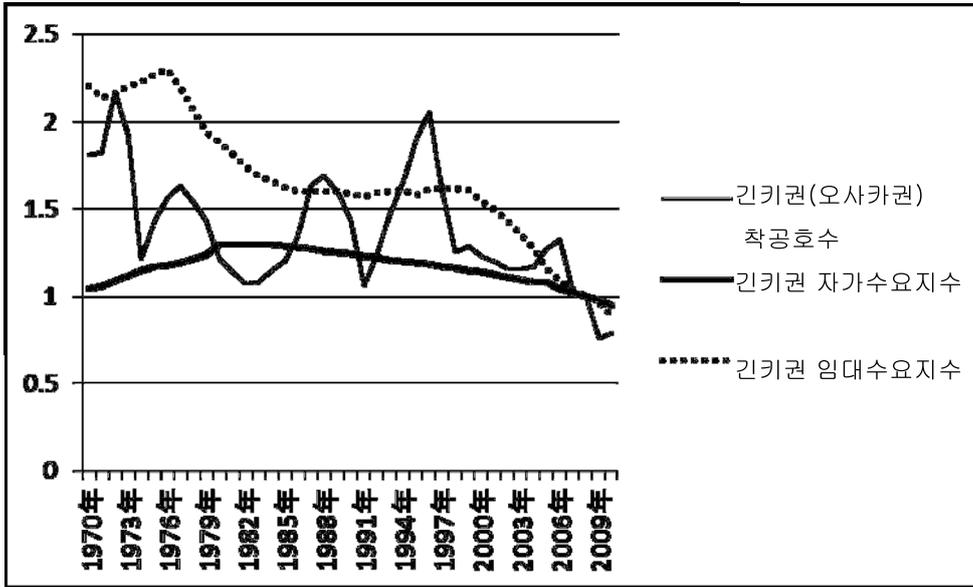
주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국), 건축착공통계 (국토교통성), 장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

그림 23 류쿄권 착공호수, 자가수요지수, 임대수요지수



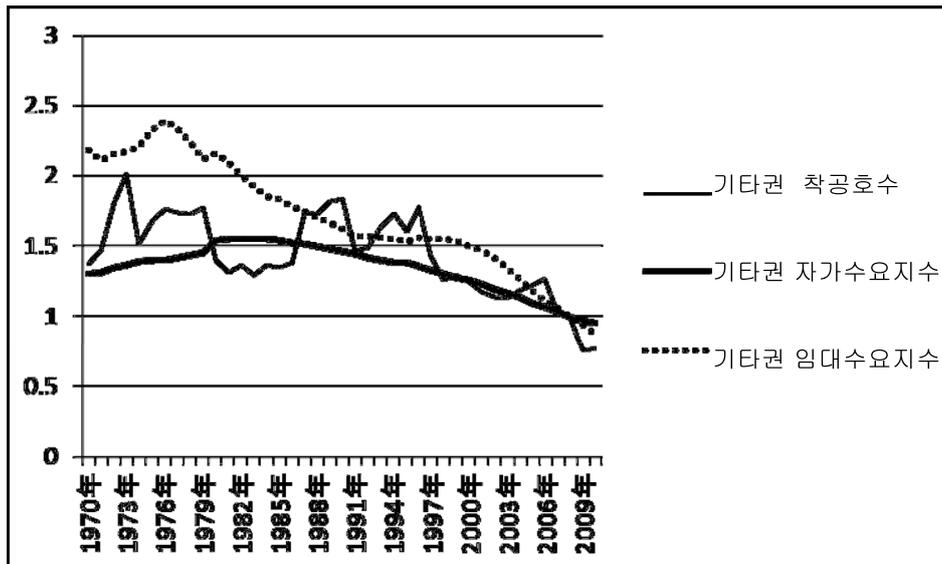
주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국), 건축착공통계 (국토교통성), 장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

그림 24 긴키권 착공호수, 자가수요지수, 임대수요지수



주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국), 건축착공통계 (국토교통성), 장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

그림 25 기타지역권 착공호수, 자가수요지수, 임대수요지수



주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국), 건축착공통계 (국토교통성), 장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

(3) 지방권의 공가 증가

지방권에서 과잉 주택재고 발생

- 이처럼 지방권에서는 시차를 갖고 1990년대 중반까지 주택재고가 확대.
- 거품 경제에서 시차를 가지고 주택재고가 증가한 반면 인구 감소가 시작되면서, 지방권은 대규모 과잉주택재고를 갖게 됨. 이렇듯 지방권에서는 시차를 갖고 1990년대 중반까지 주택 재고확대가 계속됨.
- 공가의 전기 대비 증가율을 3개의 요인으로 분석.

t-1기부터 t기에 걸친 공가증가율

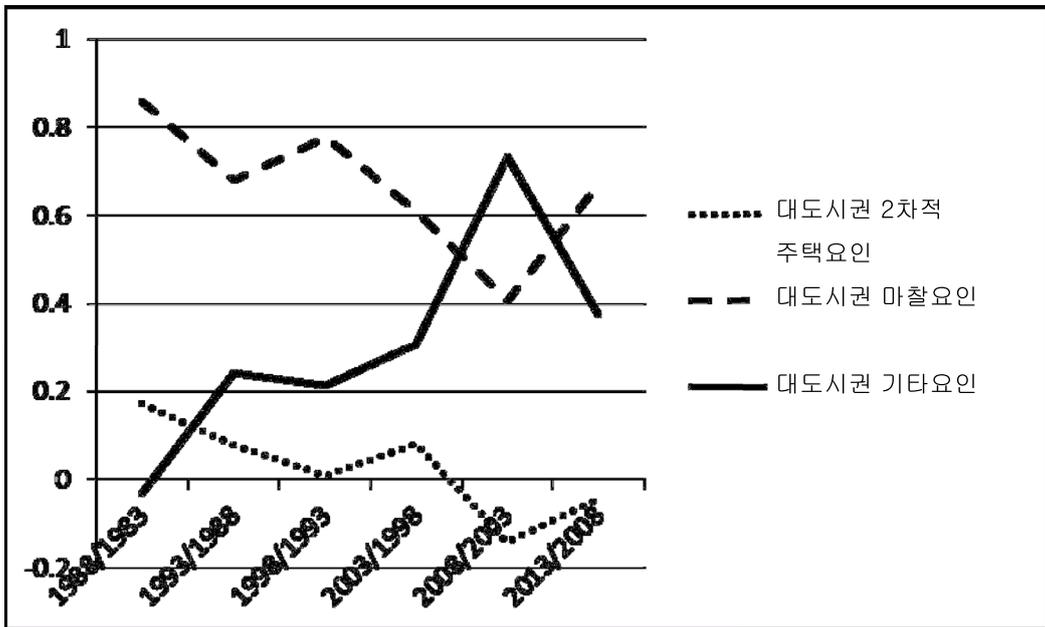
$=((t\text{기의 공가}) - (t-1\text{기의 공가})) / t-1\text{기의 공가}$

$=((t\text{기의 2차적 주택}) - (t-1\text{기의 2차적 주택})) / t-1\text{기의 공가}$

$+((t\text{기의 마찰(摩擦)적 주택}) - (t-1\text{기의 마찰(摩擦)적 주택})) / t-1\text{기의 공가}$

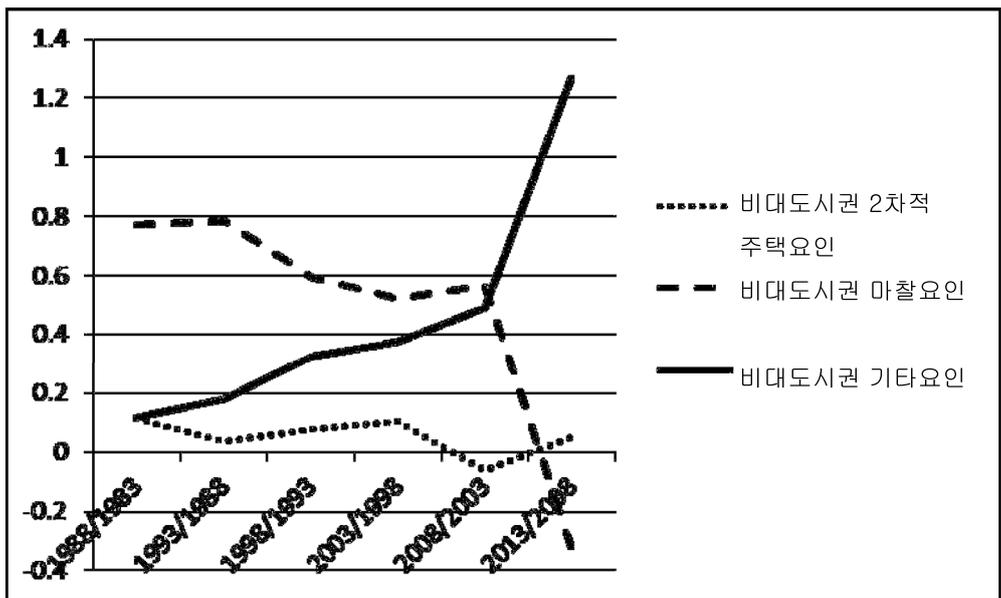
$+((t\text{기의 기타 주택}) - (t-1\text{기의 기타 주택})) / t-1\text{기의 공가}$

그림 26 대도시권의 공가 증가율과 요인분석



주) 주택토지통계조사

그림 27 기타권 공가 증가율 요인분석



주) 주택토지통계조사

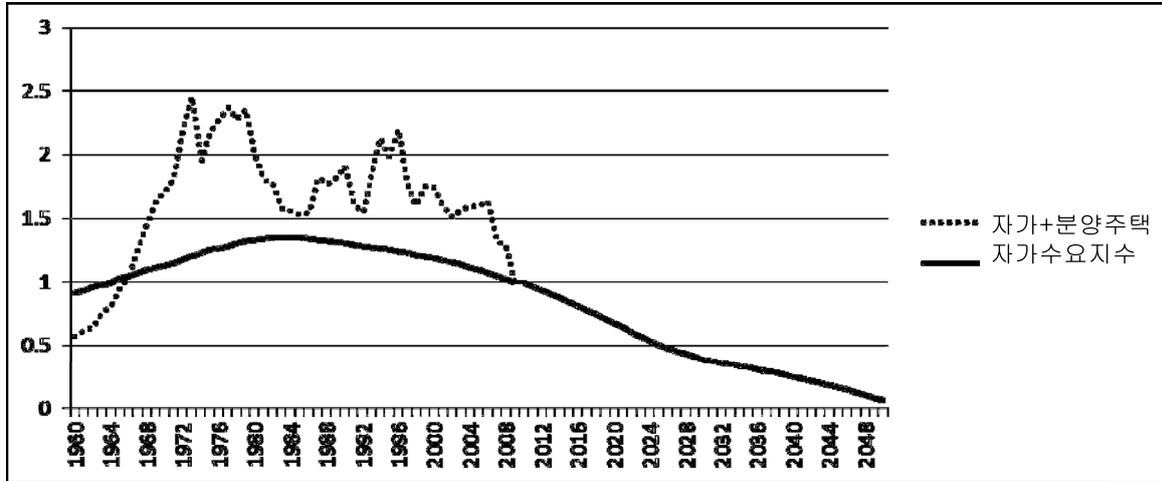
6. 장래 주택수요 · 공급 예측

(1) 주택수요지수로 본 주택수요 예측

장래 주택수요추정 방침

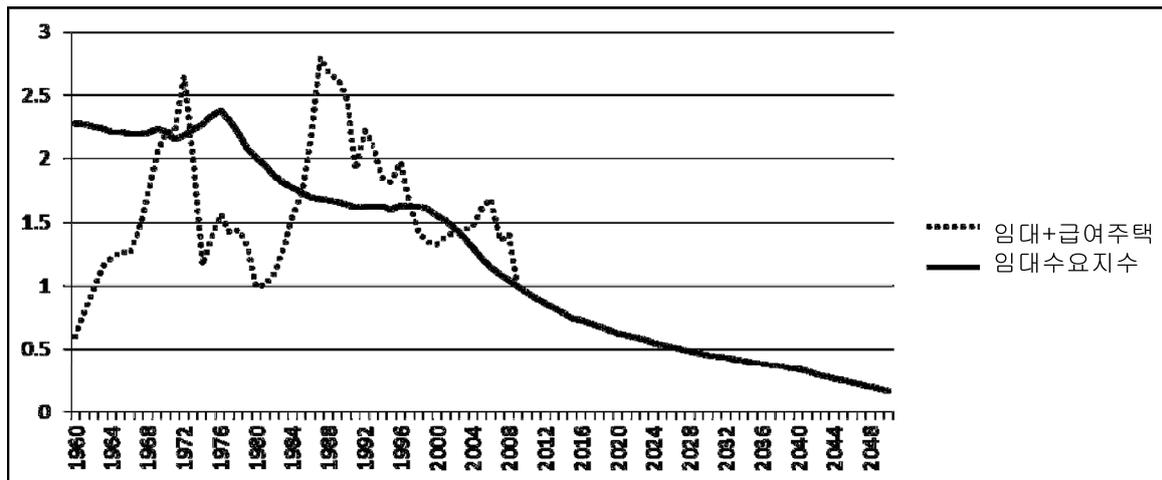
- 일본이 이제 본격적으로 맞이할 인구의 저출산/고령화를 감안하면, 어떻게 주택시장을 예상해야 하는가
- 장래 추계 인구(「일본의 지역별 장래 추계 인구(2013년 3월 추계)」(국립 사회 보장 인구 문제 연구소)와 2008년 각 연령계층별 자가수요율, 임대수요율을 이용하여 2010년 이후 2050년까지 자가 수요 지수를 추계

그림 28 장래 자가수요지수 추계



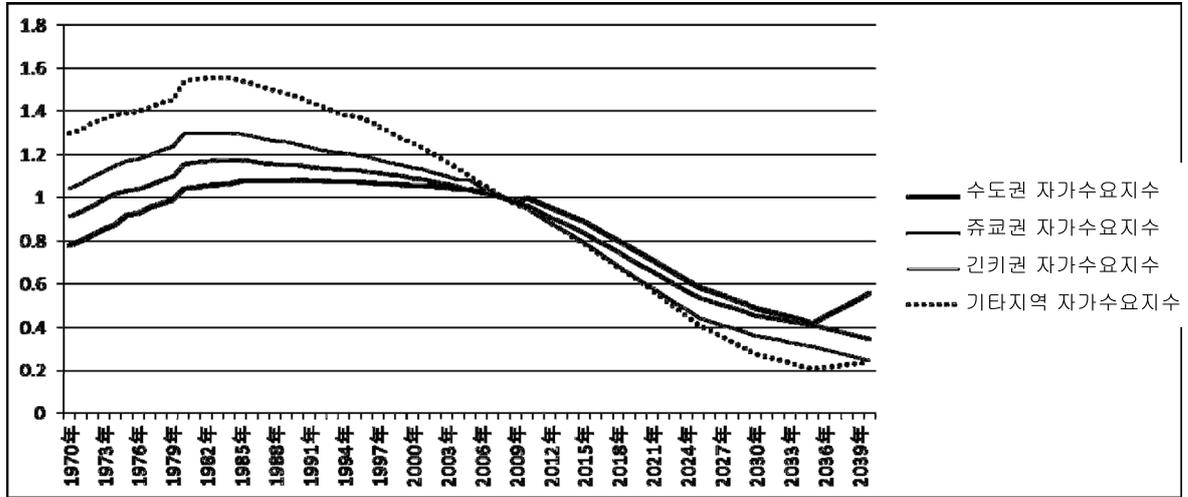
주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국) , 건축착공통계 (국토교통성)
장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

그림 29 장래 임대수요지수 추계



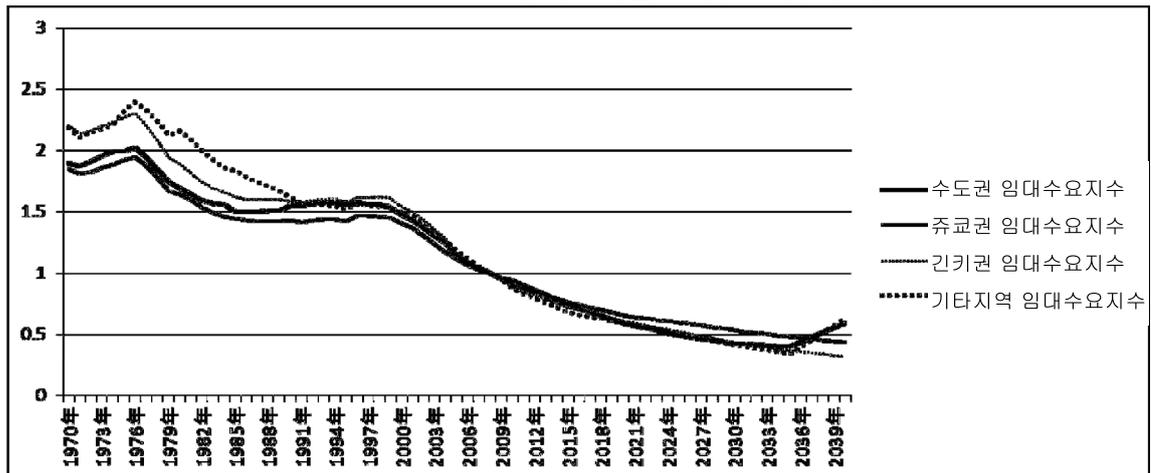
주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국) , 건축착공통계 (국토교통성)
장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

그림 30 장래 권역별 자가수요지수 추계



주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국), 건축착공통계 (국토교통성)
 장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

그림 31 장래 권역별 임대수요지수 추계



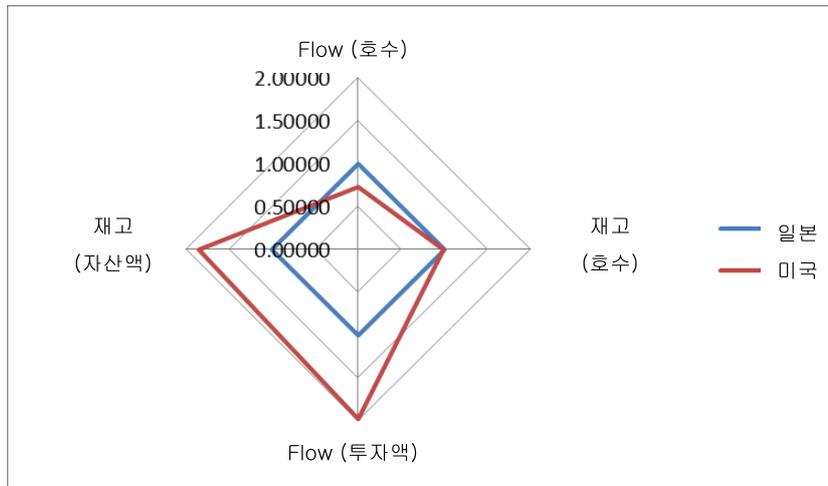
주) 총무성추계인구, 주택토지통계조사 (총무성통계국), 건축착공통계 (국토교통성)
 장래인구추계 (국립사회보장인구문제연구소)

(2) 중고 주택시장 활성화가 주택시장 전체에 미치는 영향

미일 주택시장 구조를 비교 (2005년시점) 하여 예상

	총인구(천인)	세대수(천세대)	주택재고(천호)	신규착공호수(천호)	주택투자액	주택총생산
일본	127,708	49,040	53,866	1,236	18,955.3 (10억엔)	34,691.6(10억엔)
미국	291,089	111,278	120,834	2,068	775 (10억달러)	13,275.9(10억달러)

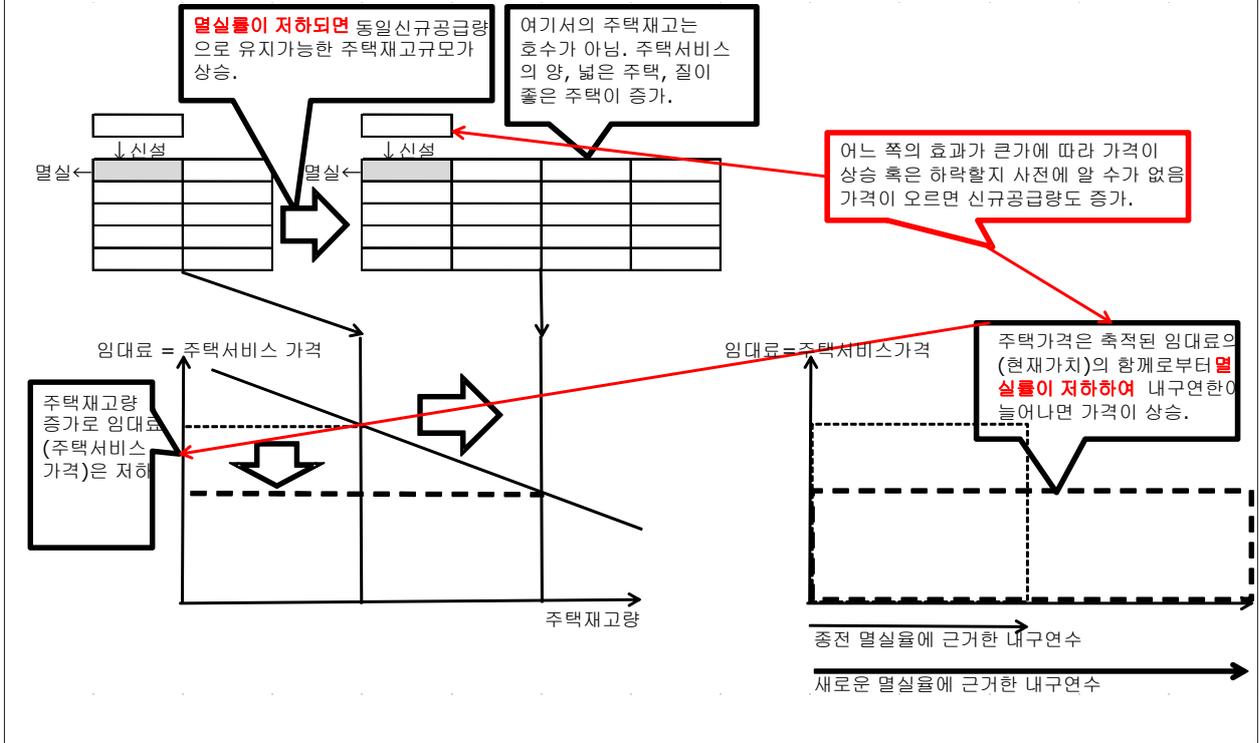
주택재고, 신축착공호수, 주택투자액, 주택자산액을 1인당금액으로 일본을 1로 하여 지수화 (2005년 환율 기준으로 환산)



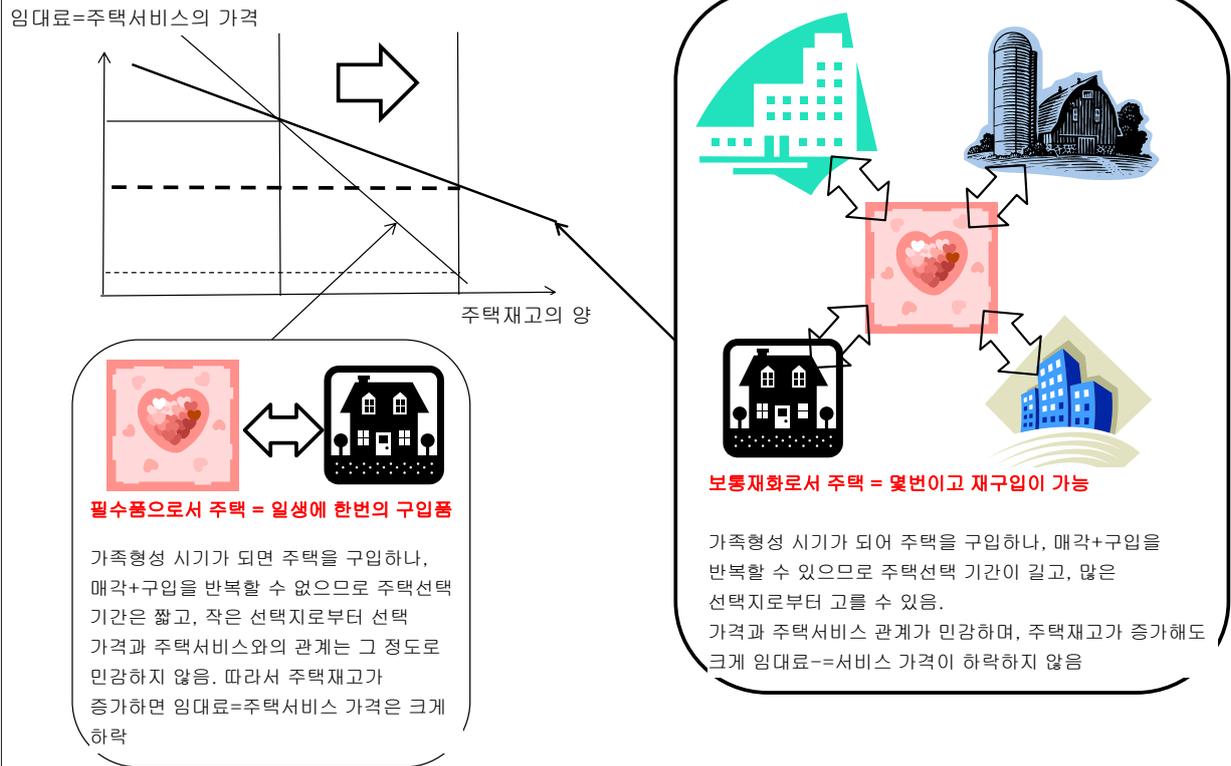
출처) "Financial Accounts of the United States", "National Income and Product Accounts Tables", 「국민경제계산연보」, 「기존 주택시장에 관한 미일비교」 (리쿠르트)

- 일본과 미국의 주택재고수는 양자의 인구 규모를 감안하면 거의 차이가 없음.
- 반면 신축주택착공호수는 일본이 30%정도 많음.
- 1인당 주택투자액과 주택자산액은 오히려 미국이 일본의 2배

시뮬레이션 예측 1 중고시장의 활성화를 멸실을 저하로 표현 → 무엇이 일어날 것인가?



시뮬레이션 예측 2 중고시장 활성화를 소비자행동 변화로 표현 → 무엇이 일어날까?



시뮬레이션 예측 3

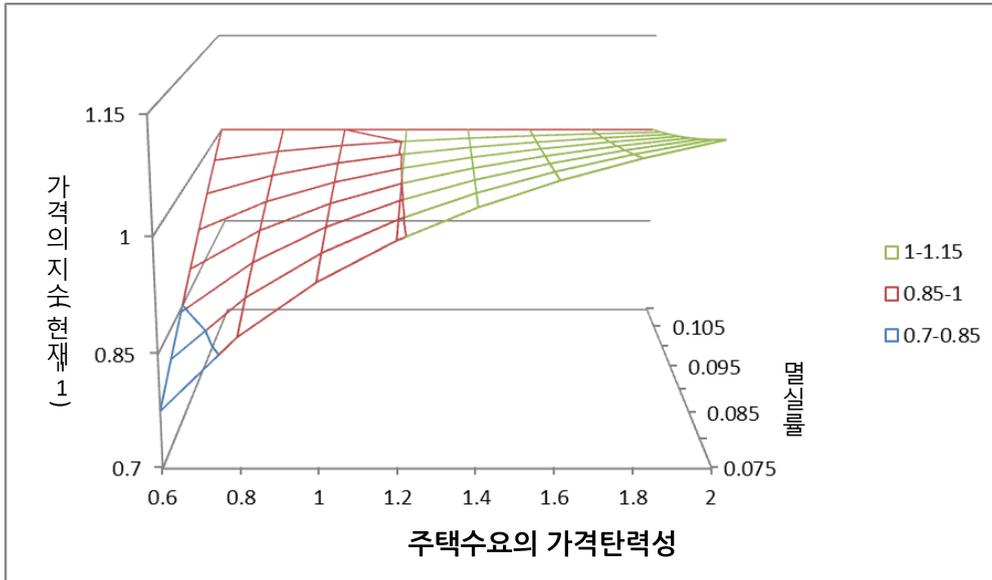
→ **멸실률 저하+소비자 행동의 변화(탄력성의 상승)가 주택 가격, 주택 자산 가치, 투자 액자에 어떤 영향을 미치는지를 시뮬레이션(Stock-Flow 모델)**

- 상각률 δ 을 0.11부터 0.075(미국 영국 수준까지의 중간 지점)까지 저하시킴
- 가격 탄력성을 0.6에서 2까지 변화시킴 (과거의 수도권 공동주택의 실적)

<가격에 어떠한 영향을 미치는가?>

→가격 탄력성이 낮은 영역에서는 가격은 멸실률이 저하하면 20% 정도 저하, 가격 탄력성이 높은 영역에서는 10% 정도 상승

→현재 수도권 아파트의 탄력성 1.3에서는 거의 변화하지 않음

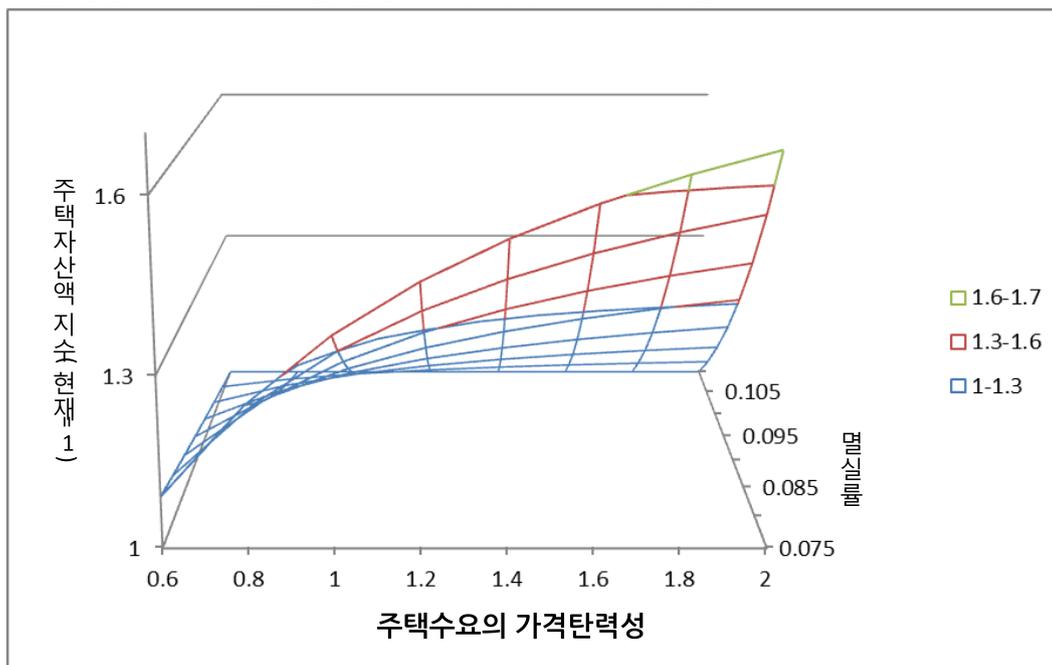


시뮬레이션 예측 4

<주택자산액(S×P)에 어떠한 영향이 있는가?>

→ 모든 탄력성의 설정에 대해서, 주택 자산액은 감가율이 저하하는 만큼 상승. 다만 탄력성이 높을수록 크게 상승

→ 수도권 공동주택의 탄력성 현황 1.3에 대해서는 1.5배 정도

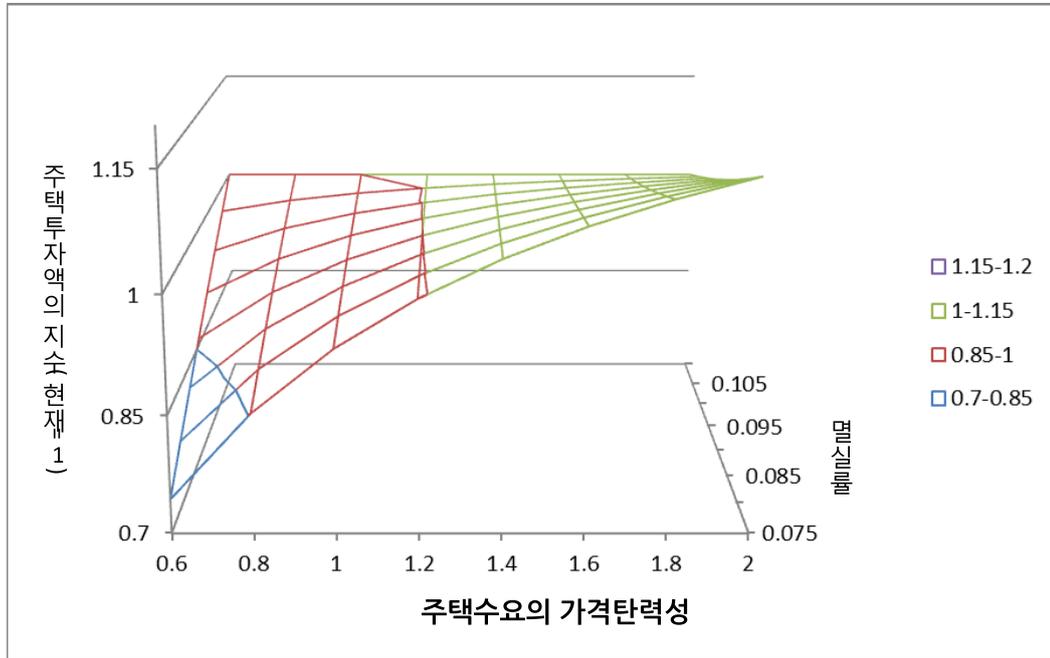


시뮬레이션 예측 5

<주택투자액(C×P)에는 어떠한 영향이 있는가?>

→ 가격 탄력성이 낮은 영역에서는 투자액은 감가율이 저하하는 만큼 저하(20% 정도). 가격 탄력성이 높은 영역에서는 상승(15%정도) .

→현재 수도권 공동주택의 탄력성1.3으로는 거의 변화가 없음



(2) 복수거주의 가능성

사람은 어떤 시점에 주거를 이전?

- 사람은 이하의 NETGAIN이 정(正)인 시점, 즉
이사의 이득 = 획득가능한 소득 증가 + 획득가능한 QOL의 증가
- 증가하는 거주비용 - 이사비용

이 정(正)인 시점에 주거를 이전.

$$NETGAIN_i = \sum_{t=0}^n (1+r_t)^{-t} (WDIFF_{it} + QOLDIFF_{it} - HDIFF_{it} - MOVECOST_{it} + u_{it})$$

$NETGAIN_{it}$ 은 지금 지역으로 이사할 경우의 이득

r_t 은 t 기간의 할인율

$WDIFF_{it}$ 은 t 기간의 현재 거주지와 i 지역간의 임금격차

$QOLDIFF_{it}$ 은 T기간 현거주지와 지역i 간의 Quality of Life 격차

$HDIFF_{it}$ 은 t 기간 현거주지와 지역i의 주택가격 격차

$MOVECOST_{it}$ 은 t 기간에 현거주지로부터 지역i로 이사한 경우의 비용

주거 이전에 영향을 미치는 요인의 변화

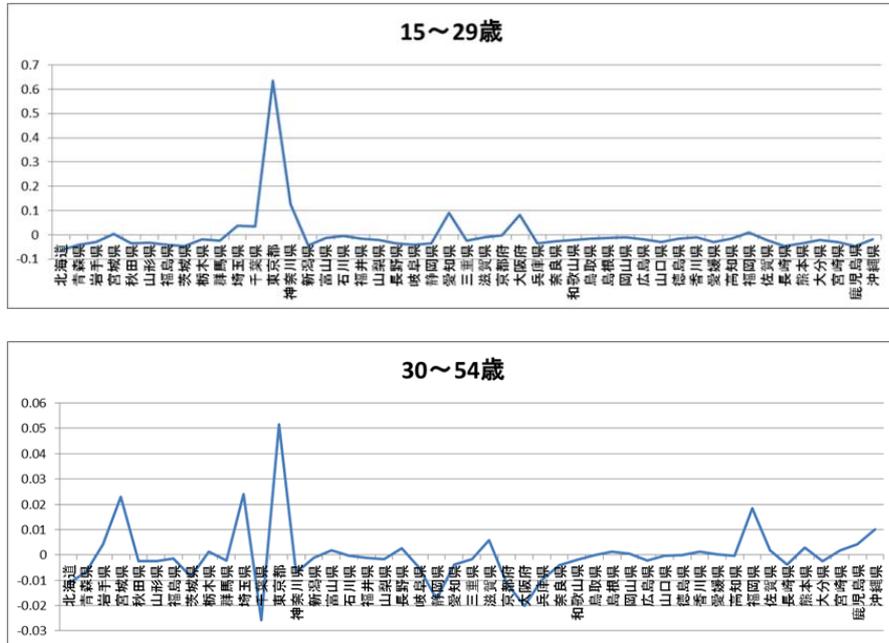
$WDIFF_{it}$ → 부부가 함께 일하면 「어디에서 일하는 것이 가장 높은 수입을 가져오나」
는 부부마다 다를 수 있음. IT 기술의 진전, 위성사무실의 진전으로 지방에 사는 것이 반드시 소득감소를 가져오지 않게 되었음.

$QOLDIFF_{it}$ → 「무엇에 가치를 둘 것인가」로부터 개인간 큰 차이가 있음. 또 연령에 따라서도 크게 변동.

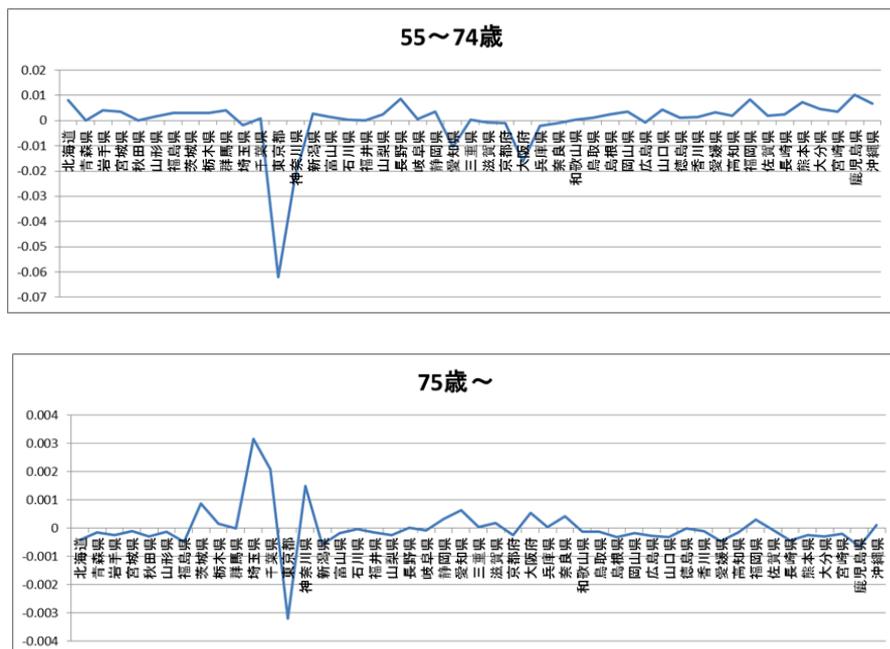
$HDIFF_{it}$ → 대도시, 특히 도쿄권과 지방권의 주택가격격차가 확대. 도쿄권에서 넓은 주택을 소유하는 기회비용이 상승, 지방권에서 센컨드 주택을 소유하는 비용이 저하할 가능성

$MOVECOST_{it}$ 은 t 기간에 현거주지로부터 i 지역에 이사하는 경우의 비용

도도 부현을 넘어 인구 이동을 실시한 사람의 연령별 도도 부현별 구성률 1 (주민 기본 대장 2013)



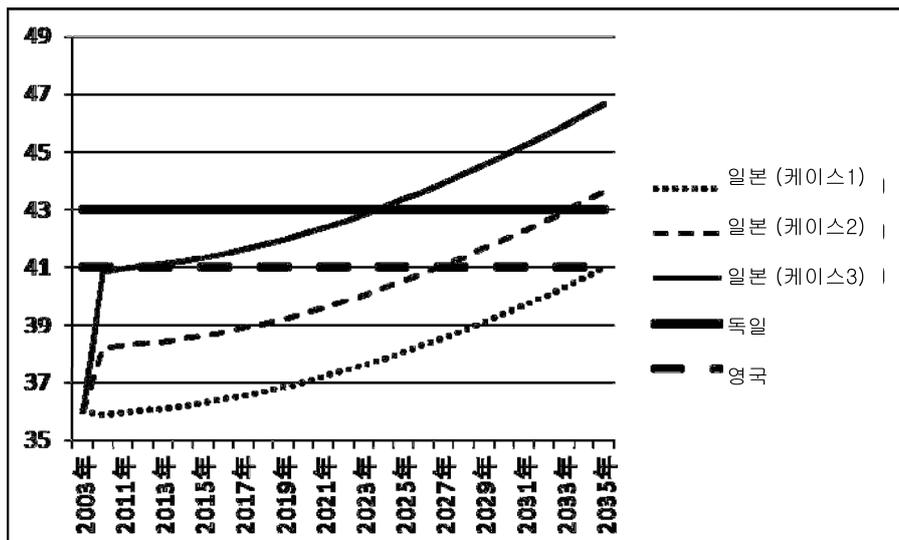
도도 부현을 넘어 인구 이동을 실시한 사람의 연령별 도도 부현 별 구성률 2 (주민 기본 대장 2013)



다지역거주란?

- 가족의 기능 변화와 기술개혁에 따른 삶의 방식의 변화
- 가족구성원의 소득획득기회의 차이, 가치관의 차이 등에 따른 다양한 생활 방식을 가능하게 하는 삶의 방식의 하나
- 주택공급량이 과잉 상태에서는 가격이 떨어지고 미국처럼 큰 부동산을 가계가 소유하는 시대가 도래할 것인가
- 그러기 위해서는 각각의 주택을 재정리해서 큰 것으로 바꾸는 작업이 필요. 향후 일본에서는 내진성능에도 문제가 없는 주택에 대해서는 그것을 살려서 가족이 복수의 주택에 사는 방식이 합리적

일인당 연상면적에 관한 시뮬레이션



주) NTT.COM(2007) 및 일본의 장래인구추계(2014.1. 추계) (국립사회보장인구문제연구소)

일본 주택정책의 시사점

- 일본경제는 거품경제붕괴후 장기 정체기에 들어간 것으로 판단됨. 그러나 거품경제붕괴 직후에 주택착공호수가 급격히 저하된 것은 아님
- 거품경제의 붕괴는 국민에게 커다란 밸런스시트의 조정을 강요했으나, 1997년 까지는 인구요인과 1960년대에 건축된 주택재고의 재건축이 주택착공을 떠받쳤음
- 아시아 통화위기 전후로부터 경제요인의 악화 외에도 인구요인의 장기저하 트렌드와 멸실률이 낮은 1970년대 재고의 재건축기를 맞이한 것이 어울리지면서 주택착공호수가 하향되고 있음
- 특히 지방권에서는 주택착공호수 감소가 늦어진 후에 인구감소가 시작되면서 대규모 공가재고를 안게 됨
- 향후 일본은 인구 감소와 자가수요가 낮은 고령자 비율이 상승으로 신축 수요가 상당히 낮은 수준으로 억제할 것으로 예상됨. 특히 긴키권, 지방부에서 큰 수요 저하가 예상됨
- 향후 주택시장은 신축주택의 공급에 의해서 국민의 거주 수요에 부응하는 것이 아니라 양호한 재고의 순환을 중고주택시장을 통해서 도모하는 구미 모델로의 전환이 요구됨
- 중고주택시장의 시장 환경 정비와 복수거주를 통한 국민의 주거 생활 향상을 정책적으로 추구되어야 함

제2주제 “인구사회구조변화에 따른 주택수요 특성”

서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의

남원석

연구위원/서울연구원

서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의

2015. 6. 24

남 원 석 (서울연구원 연구위원)



CONTENTS

01 / 서울시 인구 및 가구 동태

02 / 설문조사 개요

03 / 세대별 주택수요 특성

04 / 주택 관련 인식 및 선호 정책

05 / 정책적 함의



01

서울시 인구 및 가구 동태

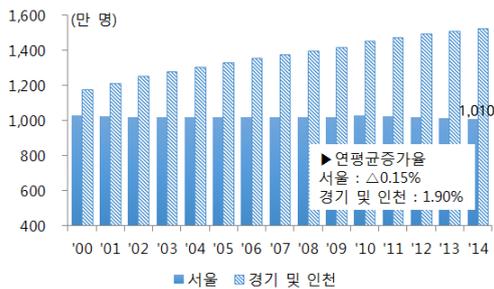
01 서울시 인구 및 가구 동태



🏠 2010년 이후 인구수와 가구수가 동반 감소하는 추세(주민등록 기준)

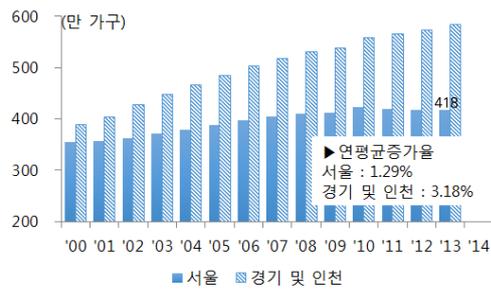
- 인구는 지속적으로 소폭 감소 추세, 가구는 2010년 이후 감소
 - * 실 거주 인구를 조사한 인구주택총조사에서는 '00~'10년간 약 10만 명 감소
- 인접한 경기도와 인천시의 인구 및 가구수는 지속 증가세

[수도권 지역별 인구수 추이]



자료 : 국가통계포털(www.kosis.kr)

[수도권 지역별 가구수 추이]



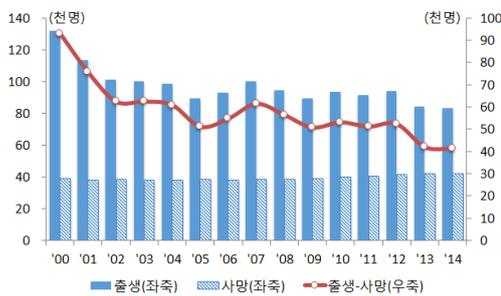
01 서울시 인구 및 가구 동태



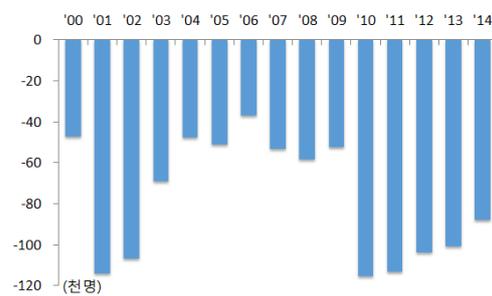
🏠 서울시 인구 감소는 주거이동과 같은 사회적 요인이 크게 작용

- 출생자 수가 줄어드나 출생에 의한 자연 증가는 지속('00년 9.3만 명→'14년 4.1만 명)
- 전입보다 전출이 많은 상황이 지속되면서 주거이동에 의한 인구 감소 발생
* '10년 이후 다소 완화되고 있으나 '14년 약 8.8만 명의 순유출 발생

[서울시 출생자 수 및 사망자 수 추이]



[서울시 순이동 인구 수 추이]



자료 : 국가통계포털(www.kosis.kr)

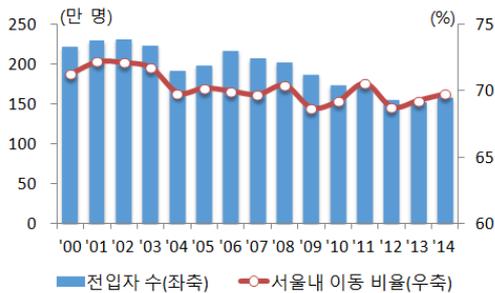
01 서울시 인구 및 가구 동태



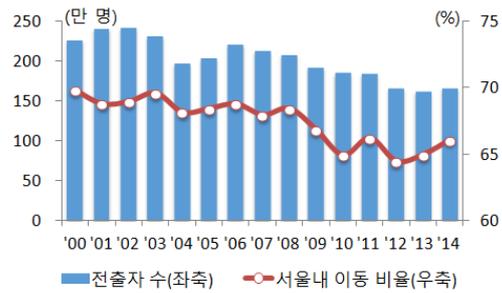
🏠 서울시 전출자 중 서울 내 이동자의 비중은 감소 추세

- '14년 타 시도에서 전입한 인구는 47.6만 명, 타 시도로 전출한 인구는 56.3만 명
* 타 시도로 전출한 인구의 59.1%(33.3만 명)는 경기도로 이주, 그 뒤는 인천(7.7%), 충남 순
- 전국 17개 광역 지자체 중 타 지역으로의 순유출 규모가 가장 큼

[서울시 전입자 수 추이]



[서울시 전출자 수 추이]



자료 : 국가통계포털(www.kosis.kr)

01 서울시 인구 및 가구 동태



🏠 인구 전출의 주된 이유는 주택문제 때문

- 순유출이 높은 서울에서 주거이동의 주된 이유는 주택, 가족 순
 - * 주택 사유에는 내집 마련, 전월세 계약만기, 주택규모 변경 등에 따른 이사 포함
- 경기도 및 인천시는 주택문제가 순유입의 핵심 이유

[사유별 서울시 순이동자 수(2014년)]

구분	직업	가족	주택	교육	주거환경	자연환경	기타	계
서울	7.3	-38.8	-50.7	18.1	-0.9	-9.6	-13.2	-87.8
경기	-3.7	11.9	4.66	-1.3	0.4	-0.3	3.7	5.74
인천	-6.0	1.8	13.1	-2.2	-0.5	-0.9	4.0	9.3

주 : 전입신고 서식의 전입사유(7개 항목) 중 가구별 주거지 이전의 주된 원인 1가지 기재
 자료 : 통계청 보도자료

01 서울시 인구 및 가구 동태

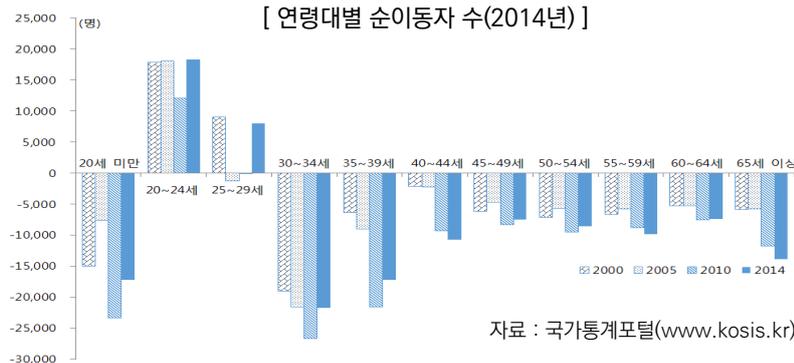


🏠 20대를 제외한 전 연령층에서 순유출 발생, 30대 인구 유출이 두드러짐

- 30대(-39천 명) > 60대 이상(-21.2천 명) > 50대(-18.4천 명) > 40대(-18.2천 명)

개별 가구들이 기존 지역사회를 떠나지 않으면서 안정적인 주거를 유지할 수 있는 방안 모색 필요 → 다양한 연령층의 혼합을 통해 활력 있는 지역사회 형성

[연령대별 순이동자 수(2014년)]



자료 : 국가통계포털(www.kosis.kr)

02

설문조사 개요

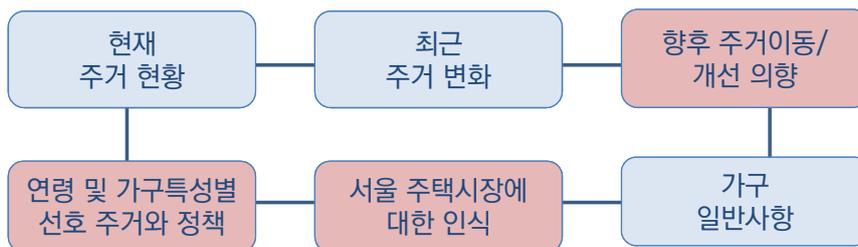
02 설문조사 개요



🏠 2015년 3~4월 간 서울시민 대상 설문조사 시행

- 최근 주택시장 변화에 따른 서울시의 세대별 주택수요 특성 및 주거의식 파악
 - 서울 거주 가구주 또는 배우자를 대상으로 가구방문을 통한 1:1 면접 조사 시행
- * 연령대별 고른 응답이 이루어지도록 표본을 배분하여 총 1,680부 회수

[설문조사 질문지의 구성]



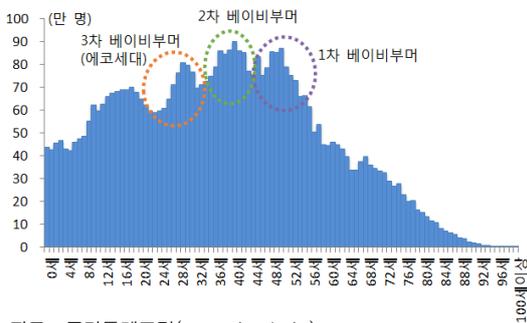
02 설문조사 개요



🏠 설문응답자를 연령대별로 구분하여 주택수요 특성을 비교

- 베이비 부머 연령, 초혼 및 정년 연령, 설문응답 분포 등을 고려하여 세대 구분
- 가구주 연령이 20대, 30대, 40대, 50대, 60대 이상인 가구로 구분

[전국 연령별 인구 분포(2010년)]



자료 : 국가통계포털(www.kosis.kr)

[연령 세대의 구분]

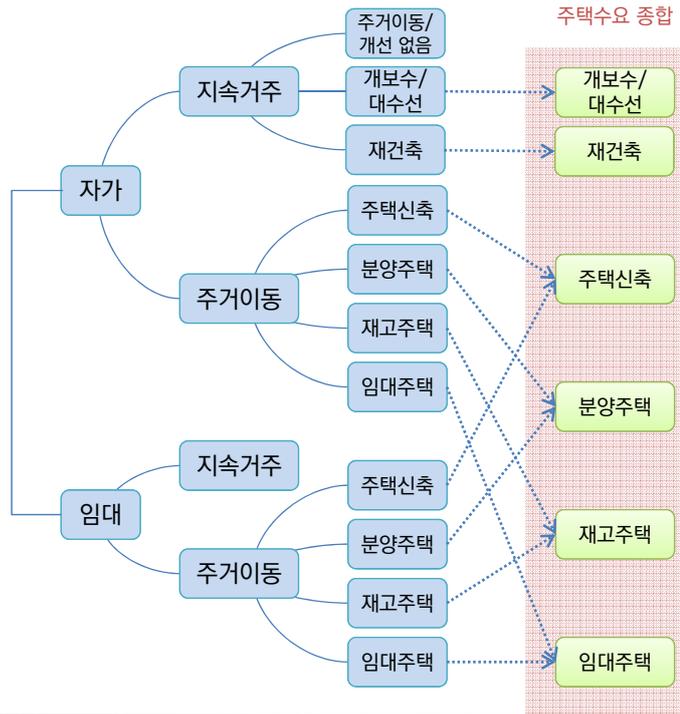


02 설문조사 개요



🏠 주택수요의 구분

- 세대별 자가 가구와 임차 가구의 향후 주거이동 및 개선 의향을 토대로 파악
- * 지속거주는 개보수/대수선, 재건축 등으로 구분
- * 주거이동은 주택신축, 분양주택 구입, 재고주택 구입, 임대주택 입주로 구분



03

세대별 주택수요 특성

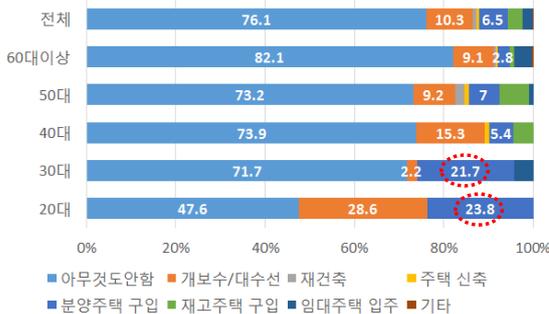
03 세대별 주택수요 특성



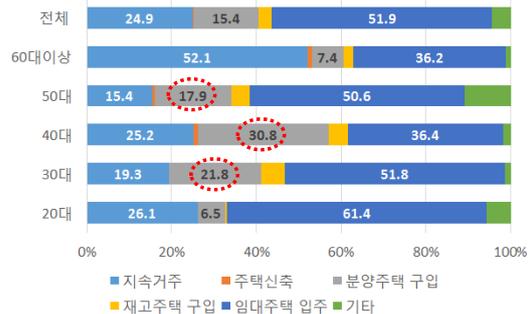
🏠 자가 가구는 주거이동 의향이 적고, 임차 가구는 임대 위주로 주거이동

- 자가 가구 중 20~30대는 타 연령대에 비해 주택 교체 수요가 많은 편
 - 임차 가구 중 30~40대는 분양주택 수요 비중이 높은 편
- * 임차에서 자가소유로 전환하려는 임차 가구 비중은 40대, 30대, 50대 순
- * 현 상태로 지속 거주하거나 임대주택으로 이주하려는 임차 가구 비중은 60대 이상, 20대가 높음

[세대별 자가 가구의 주거이동·개선 의향]



[세대별 임차 가구의 주거이동·개선 의향]



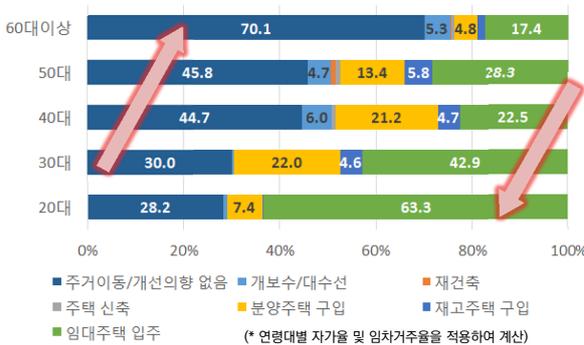
03 세대별 주택수요 특성



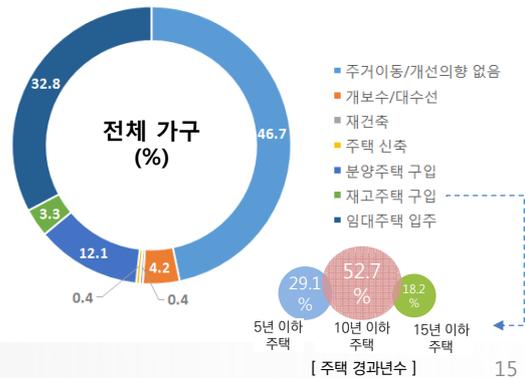
주택수요는 임대주택 입주 33%, 자가 구입 16%, 개보수 등 5%로 분포

- 연령대가 낮을수록 주거이동·개선 의향 및 임대주택 수요 비중이 높음
- 주거이동을 통한 자가 구입 수요는 40대, 30대, 50대 순(재고주택보다 분양주택 선호가 큼)
- 40대 이상에서는 주택 개보수 수요도 일정 수준 존재

[세대별 주거이동·개선 의향 종합]



[전체 가구의 주거이동·개선 의향]



서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의

15

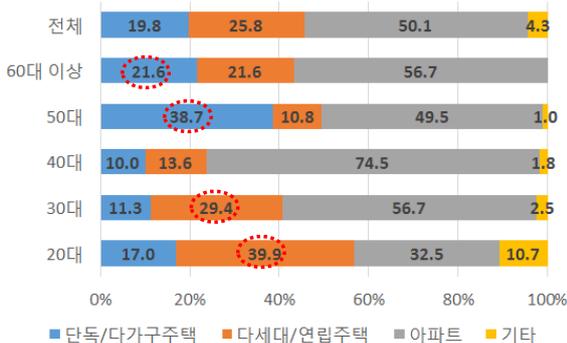
03 세대별 주택수요 특성



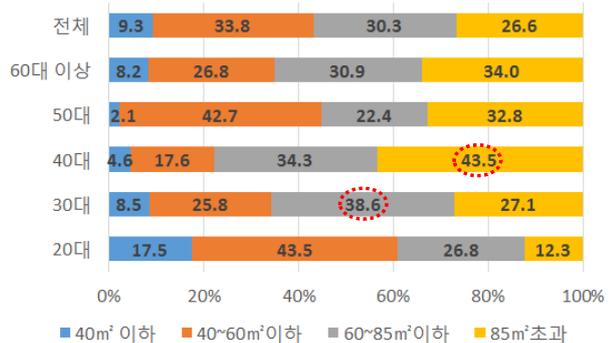
주거이동 시 아파트 선호가 가장 많으며, 선호하는 주거면적은 고르게 분포

- 50대 이상은 단독/다가구 비중이, 20~30대는 다세대/연립 비중이 높은 편
- 20대, 50대 이상은 소형 주택 선호 비중이 가장 높고, 30대는 중형 주택, 40대는 대형 주택 비중이 가장 높음

[세대별 선호 주택유형]



[세대별 선호 주거면적]



서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의

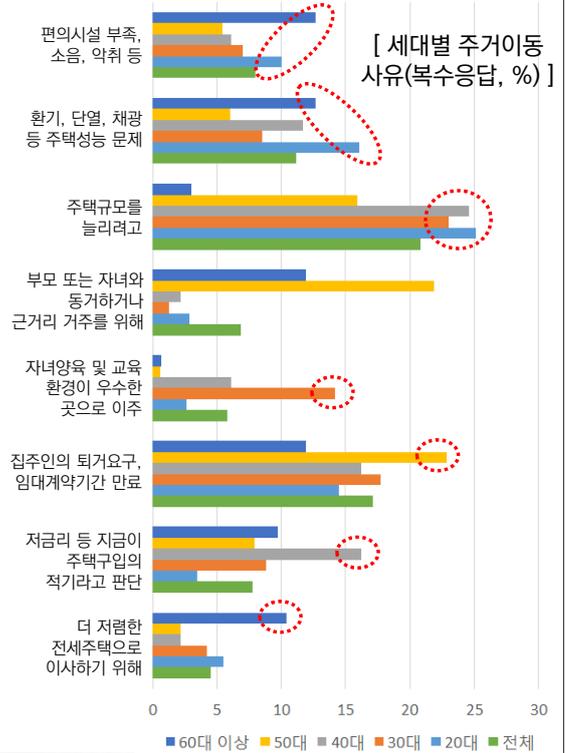
16

03 세대별 주택수요 특성



주택규모 확대, 임대계약 만료, 주택성능 불만 등이 주거이동의 주요 이유

- 20~40대에서 주택규모 확대를 선호하는 비중 높음
- 20대와 60대 이상은 현 주택의 성능 및 주거환경에 대해 불만
- 30대는 자녀양육을 비중 있게 고려하며, 40대는 주택구입에 적극적
- 50대와 60대 이상은 임대차계약 갱신, 전세가격 상승 등에 취약한 것으로 추정



서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의

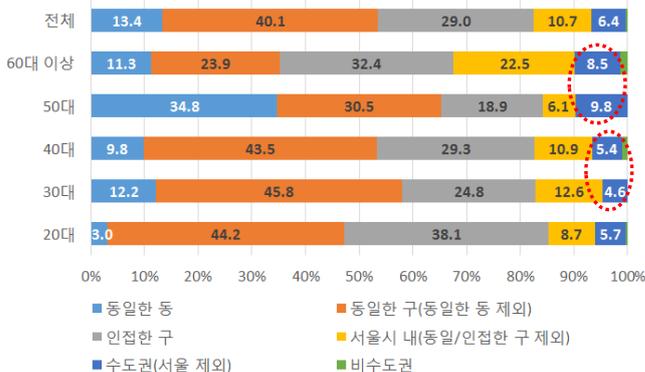
03 세대별 주택수요 특성



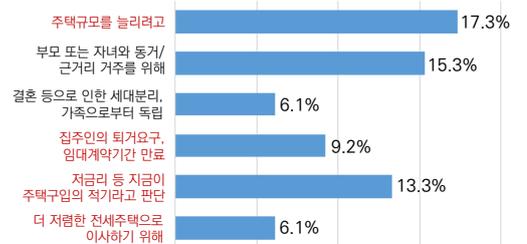
20~40대는 50대 이상에 비해 서울 내에서의 주거이동을 더 선호

- 서울 외곽으로 이주를 선택하는 가구들은 주로 주거문제와 관련
* 주택규모 확대, 주택구입, 임대차계약 만료, 저렴한 전세주택으로 이사 등

[세대별 주거이동의 범위]



[서울 외곽으로 이주하는 주요 이유]



서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의

04

주택 관련 인식 및 선호 정책

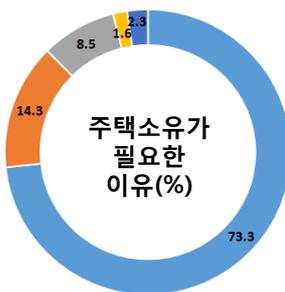
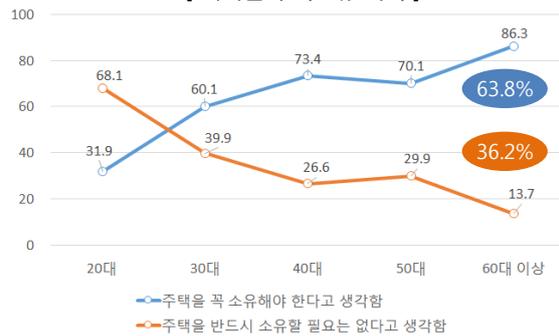
04 주택 관련 인식 및 선호 정책



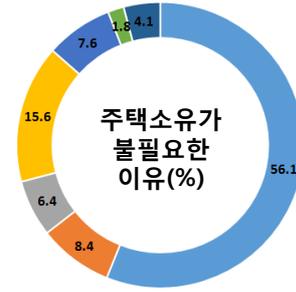
30대 이상은 자가소유 필요 의견 다수

- 20대는 자가소유가 불필요하다는 응답이 다수(68.1%)
- 연령대가 높을수록 자가소유 필요성에 대한 인식도 확대

[세대별 주택소유 의식]



- 안정적인 주거생활
- 주택가격 상승으로 자산형성에 도움
- 임대수익 등 안정적 수입으로 노후 대비
- 대출금 상환 후에는 주거비 부담이 감소
- 자녀에게 물려주기 위해



- 주택구입 자금이 너무 많이 들어서
- 현재/월세 거주가 불편하지 않아서
- 주택가격 하락에 대한 불안감
- 목돈을 다른 곳에 이용(투자)
- 납부할 세금이 부담
- 자유롭게 이사할 수 있어서
- 목돈마련보다 여가(취미)생활을 선호

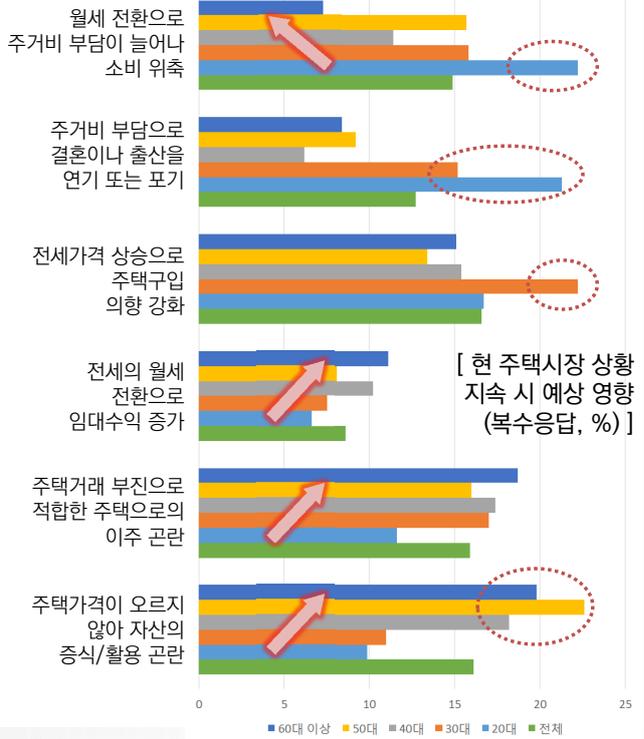
04 주택 관련 인식 및 선호 정책



현 주택시장 상황의 지속 시
 20대는 주거비 부담을 우려,
 40대 이상은 자산가치 하락 등을
 우려하는 비중이 높음

- 30대는 전세가격 상승으로 주택 구입 의향이 강화될 것으로 전망하는 비중이 높음
- 40대 이상은 주택처분 지연에 따른 이주 곤란을 우려하는 비중도 높음

* 현 주택시장 상황 : 주택 매매가격 안정세, 전세가격 지속 상승, 전세의 월세 전환 증가

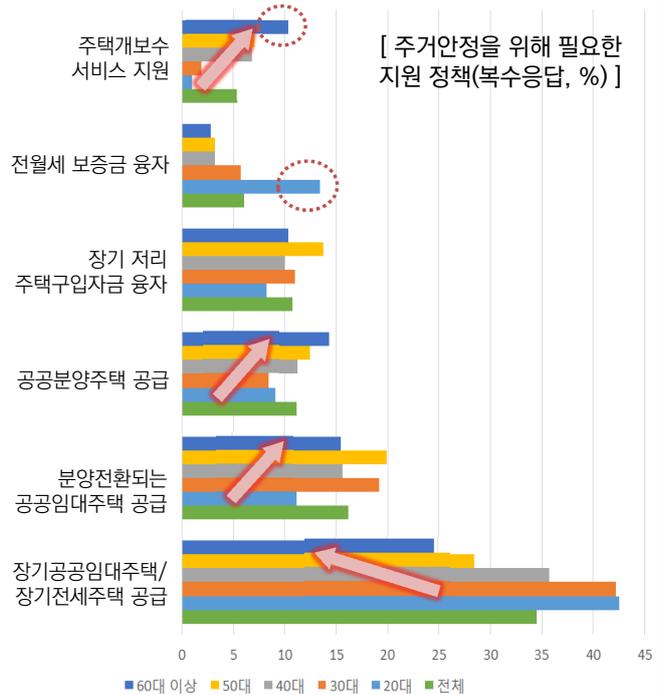


04 주택 관련 인식 및 선호 정책



전반적으로 공공임대주택 정책에 대한 선호가 강하나,
 세대별 필요 정책이 다소 상이

- 연령대가 높아질수록 공공임대주택 비중 감소 및 분양(전환)주택 선호 강화
- 20대는 전월세 보증금 용자에 대한 선호가 큼
- 60대 이상은 주택개보수 서비스 선호가 강함



04 주택 관련 인식 및 선호 정책



🏠 20~30대 가구는 자녀 양육 시 주택의 면적, 저렴한 것을 중요하게 고려

- 주거환경에 비해 주택이 우선적인 고려사항은 아니나 면적, 구조, 가격을 중요시

🏠 (예비)노인층은 의료지원 연계 임대주택, 주택개보수, 보유주택 거래 등에 관심

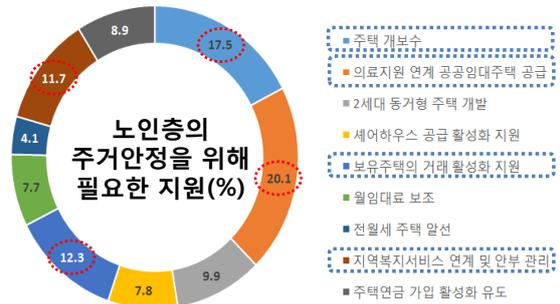
[미성년 자녀 양육 시 주요 고려사항(복수응답, %)]

* 미성년 자녀가 있는 가구만 응답

구분	20대	30대	40대	50대 이상	전체
주택의 넓이 및 구조	14.3	10.9	10.5	12.6	11.1
저렴한 주택 확보 가능성	16.1	6.7	9.3	13.8	9.0
소음 차단, 안전 등 주택의 성능	5.4	9.8	10.8	9.2	9.8
공원, 산책로, 운동시설 등의 접근성	28.6	19.1	12.0	14.9	16.6
양질의 교육시설	17.9	19.6	20.7	19.5	19.9
편리한 통학	1.8	17.3	24.6	18.4	19.2

[노인층의 주거안정을 위해 필요한 지원(복수응답, %)]

* 가구주 연령이 55세 이상인 가구만 응답



05

정책적 함의

05 정책적 함의



세대별 맞춤형 주택정책

- 주거문제로 인해 서울 외곽으로의 비자발적인 주거이동 발생 방지
- 다양한 연령층의 혼합 거주를 통해 지역사회 활력 유지

기본적으로는 공공임대주택 공급을 포함하여 양질의 저렴한 임대주택 재고 확충



