



보도자료

작성 부동산시장정책연구센터 박진백 부연구위원 (044-960-0312)

배포 국토연구원 지식홍보팀(044-960-0582)

보도일시

■ 즉시보도가능

“인구구조 전환에 따른 부동산시장 영향과 향후 과제”

국토研, 국토정책Brief 제1063호 발간

- 최근 우리나라는 저출산·고령화로 인구 자연감소가 시작되었고 생산가능인구 감소와 노년부양비 상승이 동시에 진행되는 인구구조 전환기에 진입하였으며, 이러한 변화는 사회·경제 전반에 광범위한 영향을 미치고 부동산시장에도 구조적 영향이 예상되는 만큼 이에 대한 종합적인 검토가 필요한 상황이다.
- 국토연구원 부동산시장정책연구센터 박진백 부연구위원과 연구진(김승훈·최경아·조미향·오민준 부연구위원, 권건우 전문연구원)은 국토정책Brief 제1063호 「인구구조 전환에 따른 부동산시장 영향과 향후 과제」를 통해 인구구조 전환이 부동산시장 전반에 미치는 구조적 영향을 분석하고, 부동산시장 안정과 지속가능성 제고를 위한 정책 방향을 제안하였다.
- 박진백 부연구위원과 연구진은 인구구조 전환이 주택수요, 자산 선호, 거시경제, 주거소비, 인구이동 등 부동산시장 전반에 걸쳐 구조적 변화를 야기하고 있다고 진단하였다.
 - (주택자산 선호와 거시경제) OECD 37개국 분석 결과 기대수명이 1년 증가할 때 주택가격은 약 13.9% 상승하는 것으로 나타나, 주택이 저축의 대체 수단으로 기능하고 있음을 실증적으로 확인. 또한 생산가능인구 비중이 1%p 감소할 경우 물가상승률은 약 0.585%p 상승하는 것으로 분석되어, 향후 인구고령화로 고물가·고금리 구조가 장기화될 가능성이 있는 것으로 분석
 - (자산가격과 실물경기) 2010년 이후 주택가격 상승은 총요소생산성을 약 0.03%p 저하시키는 요인으로 작용하였으며, 총요소생산성에 대한 주택가격 기여도가 2010년 이전 3.68%에서 2022년 35.65%로 큰 폭으로 확대되어, 주택 중심 자산구조가 생산성 측면에서 부정적 영향을 키우는 방향으로 작동하는 것으로 분석
 - (공공임대의 가족 형성 효과) 서울시 주거실태조사 미시자료 분석 결과, 공공임대 거주 시 청년층(30세 이하)의 결혼 확률이 자가 대비 약 2.7배(위험비 2.692) 높게

나타났으며, 출산 결정에서도 공공임대 거주 가구는 자가 대비 전체 자녀 출산 가능성이 약 3.4배(오즈비 3.358), 3자녀 이상 출산 가능성은 약 4.3배(오즈비 4.327) 높은 것으로 분석되어, 공공임대 거주와 적정 면적 확보가 청년층 가족 형성에 실질적으로 기여하는 것으로 확인

- (고령가구 주거조정 부재) 60대에서 80대 이상으로 진입하는 과정에서 1인 고령가구의 주거면적은 54.6㎡에서 63.9㎡로 오히려 확대되고 자가 점유율도 46.9%에서 65.4%로 상승하는 반면, 월 생활비는 121.9만 원에서 79.6만 원으로 약 35% 급감하는 것으로 나타나, 고령가구가 자산 유동화 대신 소비 축소로 노후를 감내하는 구조가 확인. 자산 유동화의 대표 수단인 주택연금 가입률은 약 2%에 그쳐 노후 안전판으로 작동하지 못하는 것으로 분석
- (고령층 건강 악화와 고독사) 고령층 건강 악화 시점이 전체 기준 약 77세, 1인가구는 75세로 예측되어 자산 유동화와 주거조정이 해당 시점 이전에 이루어질 필요가 있는 것으로 분석. 한편 2024년 고독사 사망자는 3,924명으로 2020년 대비 19.7% 증가하였고, 50~60대가 전체의 62.9%를 차지하는 가운데, 자살 비중이 20대 이하 57.4%인 반면 70대 이상은 3.8% 이하에 그쳐 고령층 고독사 대부분이 자살이 아닌 질병·돌봄 부재에서 비롯된 것으로 확인
- (인구순이동 결정요인) 청년층(20대) 인구이동은 대학교 재학생 수의 기여도가 37.6%로 가장 높아 교육 여건이 핵심 결정요인으로 분석되었고, 50~60대 이후로는 경제성장률의 기여도가 가장 크게 부상하여 지역경제 활력이 중장년 이후 지방 인구이동의 핵심 요인으로 작용. 특히 수도권 30~40대는 매매가격 기여도가 19.7%로 급격히 확대되어 청장년층의 주거비 부담이 이동을 좌우하는 구조로 분석
- (장기 주택수급 전망) 80세 이상 1인가구의 주거면적은 2022년 51백만 ㎡에서 2072년 214백만 ㎡로 약 4.2배 확대되고, 80세 이상 점유면적 비중 또한 5.9%에서 31.7%로 상승하여 우리나라 주택시장이 초고령 1인가구 중심으로 재편될 것으로 전망. 노후주택 멸실이 이루어지지 않을 경우 50년 이상 노후주택은 2030년 129.5만 호에서 2070년 2,070만 호로 누적되며, 과거 공급량을 유지할 경우 2070년 전국 수급비가 1.94 수준의 재고 과잉에 도달하는 반면 멸실 60% 병행 시 1.08로 수렴하는 것으로 분석되어, 공급량 조정과 멸실의 병행이 함께 이루어질 필요가 있는 것으로 확인

□ 박진백 부연구위원과 연구진은 보고서를 통해 인구구조 전환에 대응한 부동산시장 안정과 지속가능성 제고를 위해 다음과 같은 정책 방안을 제안하였다.

- (부동산시장의 고비용 구조 완화 및 지속가능성 제고) 가계부채 관리체계를 현행 증가율 관리에서 가처분소득 또는 GDP 대비 절대총량 관리 방식으로 전환하고, 전세자금대출 DSR 단계적 확대와 임대인 보증금 부채인식제도 도입을 통한 전세대출 레버리지 완화를 제안. 아울러 주택담보대출 위험가중치 상향과 유한책임형 주

택담보대출 확대, 인허가에서 입주까지 전 단계를 추적하는 주택공급 통합 데이터 베이스 구축, 노후계획도시 정비사업·도심 블록형 개발·토지임대부 주택공급 확대 추진을 함께 제시

- (인구구조 전환 대응 청년층 가족 형성 기반 주택공급) 장기 인구정책의 목표로 합계출산율 인구대체수준인 2.1명 회복을 명시하고, 청년 생애주기(독립·결혼·출산)에 대응하는 공공임대주택을 다양한 평형으로 공급하되 60㎡ 내외 이상 중형 평형 공급 비중을 확대할 것을 제안. 또한 「주택공급에 관한 규칙」 제40조 제2항의 다자녀가구 특별공급 대상 면적 기준을 현행 85㎡에서 102㎡ 이하로 확대하고, 미성년 자녀 3명 이상 세대에는 자녀 수에 따른 소득 차감 비율을 적용하는 소득 기준 조정 제도 도입을 함께 제시. 직주근접형 청년주택 공급 확대, 공실 지식산업센터 등 비주거 건축물의 주거 전환 허용, 결혼 이후에도 거주 가능한 장기 거주형 청년주택 모델 도입 추진도 제안
- (고령층 자산 유동화 활성화 및 고령친화 맞춤형 주택공급) 주거이동 허용형·자녀 승계형·취약 고령층 우대형 주택연금 도입과 가입비용 부담 완화를 통한 주택연금 활용 기반 확대를 제안. 또한 주택지분 매각형 자산 유동화, 매각 후 거주 유지형 제도, 고령친화 주거시설 이동 지원, 고령층 주거면적 축소 이동 시 취득세 등 거래 비용 완화를 통해 자산 유동화 경로를 다양화하고, 의료·돌봄이 결합된 고령층 집합형 주거단지와 독립형→생활지원형→요양형의 건강연령 단계별 주거시설 확대 추진을 제시. 재가 고령층을 위한 무장애 설계 주택 개보수 지원, 방문형 주거 돌봄 서비스, 응급 호출 및 생활 점검 시스템 구축을 통한 고령층 안전 사각지대 해소도 함께 제안
- (국가균형발전과 연계한 정주기반 강화) 기업의 지역 대학 교육·연구 투자에 대한 법인세 세액공제 도입과 기업참여형 교육·취업 연계 프로그램을 통한 지역 청년의 노동시장 정착 지원을 제안. 또한 빈집 위치·노후 상태·소유 정보를 통합 관리하는 빈집 정보관리 시스템 구축, 빈집 리모델링을 통한 청년 정착 주택·귀촌 주택 등 정주주택 전환, 생활 거점 중심의 거주 유도구역제도 도입을 통한 정주구조 재편 추진을 제시. 아울러 일정 기간 체류지역에 주소 등록을 허용하는 복수주소제 도입과 체류형 임대주택·위케이션 주거공간 확대를 통한 생활인구 기반 확충도 함께 제안

첨부. 국토정책brief 1063호(인구구조 전환에 따른 부동산시장 영향과 향후 과제)



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보팀 담당자 (☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.