

다양한 유형의 주택공급 확대 방안의 한계점과 개선 방안 : 소규모 가구를 중심으로

이호일 대한건설정책연구원 선임연구원
(lhi0904@ricon.re.kr)

- I. 서론
- II. 1인 가구의 주거행태 및 주택공급 현황
- III. 1·10 부동산대책 주요 내용
- IV. 1·10 부동산대책 한계점 및 개선 방안
- V. 결론

4

■ 국문요약 ■

우리나라의 가구 형태는 1·2인 가구를 중심으로 급격하게 변화하고 있으며, 앞으로 이러한 현상이 지속되면, 1·2인 가구 대상의 소형주택 공급이 부족하게 될 것이다. 그러므로, 현재 4인 가구 위주로 구성되어 있는 우리나라의 주택공급정책은 이러한 사회적 변화에 빠르게 대응해야 한다. 하지만, 소규모 가구를 대상으로 한 주택공급 실적을 살펴보면 2023년 기준으로 매우 저조한 상태이다. 따라서, 정부는 이러한 인구변화로 인한 주택수요의 변화에 대응하고 다양한 유형의 주택을 공급하기 위해 1.10 부동산대책을 발표하였다.

하지만, 이번 1.10 부동산대책은 ①주택공급에 대한 수요층이 명확히 설정되어 있지 않다는 점, ②대책의 영향력이 전국적으로 획일적이라는 점, ③이번 정책에 아파트를 제외하여 공급에서는 개발사업의 동기가, 수요에서는 실수요의 동기가 부족하다는 점에서 한계점이 존재한다.

이를 해결하기 위해서는 ①정책 대상이 되는 수요계층을 명확히 하여 특성을 구체적으로 설정해야 하며, ②수도권과 지방을 구분하여 주택공급을 조절하되 지방의 미분양 물량을 최소화하기 위해 노력해야 하며, ③민간건설사의 사업추진 동기를 부여하기 위해 직접적인 미분양 물량에 대한 보증이나 보증이 여의치 않을 경우 지원 대상을 아파트로 확대해야 한다.

주제어 : 1·10 부동산대책, 주택공급정책, 소형주택, 주택공급, 1인 가구

I. 서론

우리나라 총가구 및 1·2인 가구 현황을 살펴보면, 총가구에 비해 1·2인 가구가 더 빠르게 증가하고 있으며, 특히 1인 가구는 2018년 이후 연평균 6%씩 증가하고 있어 다른 가구에 비해 증가세가 더 빠른 것으로 나타난다.

2022년 기준, 1인 가구는 약 750만 가구로 전체 가구인 2,177만 가구의 34.5%를 차지하고 있으며, 특히 주택가격이 급등했던 2020년부터 2021년까지 가구분화가 심화되어 연간 약 8%씩 증가하였다.

표 1 총가구 및 1·2인 가구 현황

(단위: 천 가구, %)

| 구분 | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 총 가구수 | | 19,979 | 20,343 | 20,927 | 21,448 | 21,774 |
| 1인 가구 | 가구수 | 5,849 | 6,148 | 6,643 | 7,166 | 7,502 |
| | 가구비율(%) | 29.3 | 30.2 | 31.7 | 33.4 | 34.5 |
| | 증가율(%) | 4.1 | 5.1 | 8.1 | 7.9 | 4.7 |
| 2인 가구 | 가구수 | 5,446 | 5,663 | 5,865 | 6,077 | 6,261 |
| | 가구비율(%) | 27.3 | 27.8 | 28.0 | 28.3 | 28.8 |
| | 증가율(%) | 3.5 | 4.0 | 3.6 | 3.6 | 3.0 |

자료: 통계청(2023), 2022년 인구주택총조사 결과

우리나라 총가구 및 1·2인 가구 추계를 살펴보면, 이러한 1·2인 가구의 증가세는 앞으로도 지속될 것으로 예상된다. 특히, 1인 가구의 경우 2050년 까지 전체 가구의 약 40%까지 증가하고, 2인 가구의 경우 2050년까지 약 36%까지 증가하여 2050년에는 우리나라 가구 형태의 대부분이 1·2인 가구 위주로 형성될 것으로 예상된다.

표 2 총가구 및 1·2인 가구 추계

(단위: 천 가구, %)

| 구분 | | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|-------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 총 가구수 | | 22,309 | 23,180 | 23,709 | 23,866 | 23,572 | 22,849 |
| 1인 가구 | 가구수 추계 | 7,653 | 8,255 | 8,719 | 9,055 | 9,156 | 9,054 |
| | 가구비율(%) | 34.3 | 35.6 | 36.8 | 37.9 | 38.8 | 39.6 |
| 2인 가구 | 가구수 추계 | 6,669 | 7,370 | 7,892 | 8,231 | 8,372 | 8,272 |
| | 가구비율(%) | 29.9 | 31.8 | 33.3 | 34.5 | 35.5 | 36.2 |

자료: 통계청(2023), 장래가구추계

지역별 1인 가구 및 비율 추이를 살펴보면, 수도권은 2018년 246만 가구에서 2022년 325만 가구로, 지방은 2018년 196만 가구에서 2022년 242만 가구로 증가하여 수도권 및 지방 모두 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타났다. 특히, 서울지역의 1인 가구 증가 추세가 다른 지역에 비해 가장 가파른 것으로 나타났다.

표 3 지역별 1인 가구 및 비율 추이

(단위: 천 가구, %)

| 구분 | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 전국 | 1인 가구 | 5,849 (29.3%) | 6,148 (30.2%) | 6,643 (31.7%) | 7,166 (33.4%) | 7,502 (34.5%) |
| | 총가구 | 19,979 | 20,343 | 20,927 | 21,448 | 21,774 |
| 수도권 (세종 포함) | 1인 가구 | 2,463 (28.3%) | 2,630 (29.4%) | 2,840 (30.8%) | 3,079 (32.5%) | 3,249 (33.6%) |
| | 총가구 | 8,710 | 8,934 | 9,220 | 9,483 | 9,660 |
| 서울 | 1인 가구 | 1,229 (30.0%) | 1,300 (33.4%) | 1,391 (34.9%) | 1,490 (36.8%) | 1,564 (38.2%) |
| | 총가구 | 3,840 | 3896 | 3982 | 4,047 | 4,100 |
| 지방 (광역시 제외) | 1인 가구 | 1,955 (31.3%) | 2,009 (31.8%) | 2,173 (33.5%) | 2,331 (35.1%) | 2,416 (36.0%) |
| | 총가구 | 6,241 | 6,310 | 6,494 | 6,643 | 6,719 |
| 광역시 | 1인 가구 | 1,431 (28.5%) | 1,509 (29.6%) | 1,630 (31.3%) | 1,756 (33.0%) | 1,837 (34.1%) |
| | 총가구 | 5,028 | 5,100 | 5,213 | 5,323 | 5,395 |

자료: 통계청(2023), 1인 가구 비율(시도/시/군/구)

2022년 기준으로 전체 1인 가구 중 30대 이하 청년층이 36.5%, 60대 이상 노년층이 35.3%를 차지하고 있으며, 전체 1인 가구 중 청년층 비중은 2015년 이후 큰 변화가 없는 반면, 노년층 비중은 크게 증가하고 있다. 또한, 30대 이하 청년층의 과반수 이상이 수도권에 거주하고 있는 반면, 60대 이상 노년층의 66.8%가 광역시를 포함한 지방에 거주하고 있는 것으로 나타났다.

앞서 언급한 것과 같이 우리나라의 가구형태는 1·2인 가구 중심으로 급격하게 변화하고 있으며, 앞으로 이러한 현상이 지속되면 1·2인 가구 대상의 소형주택 공급이 더욱 부족하게 될 것이다. 그러므로, 현재 4인 가구 위주로 구성되어있는 우리나라의 주택공급 정책은 이러한 사회적 변화에 빠르게 대응해야 한다. 따라서, 본 고에서는 1인 가구의 주택공급 현황 및 1·10 부동산대책을 자세히 살펴보고, 1·10 부동산정책의 한계점 및 개선 방안을 검토하고자 한다.

II. 1인 가구의 주거행태 및 주택공급 현황

표 4 연령별 1인 가구 분포

(단위: 천 가구, %)

| 구분 | 20대 이하 | 30대 | 40대 | 50대 | 60대 이상 |
|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| 전국 | 1,440 (100%) | 1,300 (100%) | 978 (100%) | 1,138 (100%) | 2,649 (100%) |
| 수도권 (세종 포함) | 716 (49.7%) | 694 (53.5%) | 451 (46.2%) | 454 (39.9%) | 933 (35.2%) |
| 서울 | 418 (29.0%) | 358 (27.6%) | 194 (19.8%) | 180 (15.8%) | 414 (15.6%) |
| 지방 (광역시 제외) | 366 (25.4%) | 308 (23.7%) | 291 (29.8%) | 399 (35.1%) | 1,052 (39.7%) |
| 광역시 | 358 (24.9%) | 296 (22.8%) | 235 (24.0%) | 285 (25.0%) | 664 (25.1%) |

자료: 통계청(2023), 2022년 인구총조사

1. 1인 가구의 주거행태

전용면적별 1인 가구의 거주 비율을 살펴보면, 1인 가구의 평균 주택규모는 50.3㎡이며, 전체 1인 가구 중 42.8%의 1인 가구가 40㎡ 이하의 소형주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다.

표 5 전용면적별 1인 가구의 거주 비율

(단위: %)

| 구분 | 40㎡ 이하 | 40-60㎡ | 60-85㎡ | 85㎡ 초과 |
|----|--------|--------|--------|--------|
| 비율 | 42.8% | 27.5% | 21.2% | 8.4% |

자료: 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사

전체 1인 가구 중 전·월세로 점유하고 있는 임차가구는 전체의 약 61.9% 수준이며, 이를 연령별 주거 점유 형태로 구분하여 살펴보면, 20대 이하는 75.3%, 30대는 59.7%로 30대 이하 1인 가구의 대부분이 월세로 거주하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 연령대가 높아질수록 임차비율은 낮아지고 자가 비율이 높아지는 것으로 나타났다.

표 6 연령별 1인가구의 주거점유형태 현황 (2021년 기준)

(단위: %)

| 구분 | 20대 이하 | 30대 | 40대 | 50대 | 60대 이상 |
|----|--------|------|------|------|--------|
| 자가 | 2.0 | 9.0 | 20.9 | 25.5 | 54.5 |
| 전세 | 18.8 | 27.7 | 19.1 | 13.2 | 8.5 |

| 구분 | 20대 이하 | 30대 | 40대 | 50대 | 60대 이상 |
|----|--------|------|------|------|--------|
| 월세 | 75.3 | 59.7 | 54.7 | 54.4 | 27.3 |
| 무상 | 3.9 | 4.3 | 5.3 | 6.9 | 9.7 |

자료: 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사

1인 가구의 주거유형을 살펴보면, 1인 가구는 2022년 기준 단독주택(41.0%)과 아파트(34.0%)에 대부분 거주하는 것으로 나타났으며, 2018년 이후 1인 가구의 단독주택 거주는 점차 줄어든 반면 아파트 거주와 오피스텔, 고시원 등 주택이외 거주는 증가하는 것으로 나타났다.

표 7 1인 가구의 주거유형 현황

(단위: 천 가구, %)

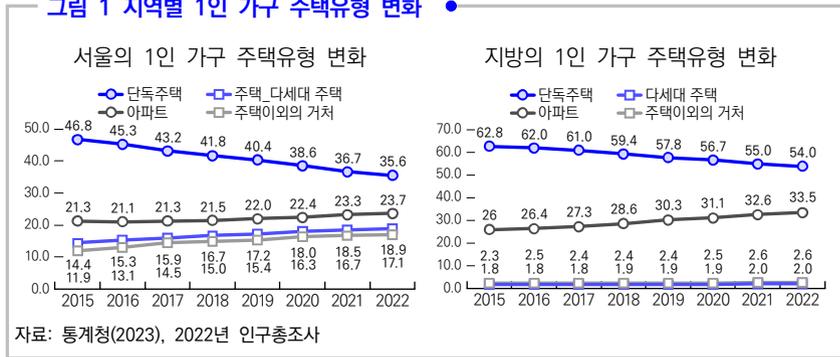
| 구분 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 단독주택 | 2,762 (47.2%) | 2,790 (45.4%) | 2,921 (44.0%) | 3,025 (42.2%) | 3,076 (41.0%) |
| 아파트 | 1,751 (29.9%) | 1,927 (31.3%) | 2,124 (32.0%) | 2,373 (33.1%) | 2,554 (34.0%) |
| 연립주택 | 98 (1.7%) | 104 (1.7%) | 115 (1.7%) | 127 (1.8%) | 134 (1.8%) |
| 다세대주택 | 538 (9.2%) | 576 (9.4%) | 636 (9.6%) | 699 (9.8%) | 744 (9.9%) |
| 비거주용 건물내 주택 | 121 (2.1%) | 124 (2.0%) | 124 (1.9%) | 132 (1.8%) | 133 (1.8%) |
| 주택이외 거처 (오피스텔, 고시원 등) | 579 (9.9%) | 626 (10.2%) | 723 (10.9%) | 809 (11.3%) | 862 (11.5%) |
| 총 1인가구 | 5,849 (100%) | 6,148 (100%) | 6,643 (100%) | 7,166 (100%) | 7,502 (100%) |

자료: 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사

지역별 1인 가구의 주거유형별 구성을 연도별로 살펴보면, 주택유형의 변화를 뚜렷하게 파악할 수 있다. 전체적인 흐름은 서울과 지방 모두 단독주택의 비율이 현저하게 감소하고 다른 주택 유형의 주거형태로 이전한 것을 확인할 수 있다. 즉, 서울지역의 1인 가구는 단독주택 거주가 크게 줄어든 만큼 아파트와 오피스텔, 고시원 등 주택이외의 거처로 주거 형태가 변화하였으며, 지방은 단독주택 거주 감소분만큼 아파트 수요가 흡수한 것을 알 수 있다.

본 고의 서론에서도 언급한 것과 같이 우리나라의 전체가구 중 1인 가구의 증가와 더불어 주거행태가 급격하게 변화하고 있고, 그 변화의 속도가 매우 빠르게 진행되고 있다는 것을 알 수 있다.

그림 1 지역별 1인 가구 주택유형 변화



2. 1인 가구의 주택공급 현황

1인 가구를 대상으로 한 소형주택의 공급 현황을 파악하기 위해 전체 주택 유형별 인허가 실적과 주택규모별 인허가 실적을 살펴보았다. 2018년 이후, 다가구주택의 인허가 실적은 연평균 26.2%씩 감소하였고, 다세대주택의 인허가 실적은 연평균 20.0%씩 감소한 반면 아파트의 인허가 실적은 연평균 6.8%씩 증가하였다.

표 8 주택유형별 인허가 실적 (가구수 기준)

(단위: 천 호, %)

| 구분 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 아파트 | 406.2 (62.3%) | 378.2 (72.8%) | 351.7 (72.8%) | 423.4 (73.3%) | 427.7 (78.6%) | 342.3 (85.8%) |
| 단독주택 | 59.1 (9.1%) | 46.0 (8.9%) | 45.0 (9.3%) | 51.2 (8.9%) | 44.2 (8.1%) | 29.9 (7.5%) |
| 다가구주택 | 114.7 (17.6%) | 37.6 (7.2%) | 30.8 (6.4%) | 38.8 (6.7%) | 26.5 (4.9%) | 12.0 (3.0%) |
| 다세대주택 | 59.7 (9.2%) | 44.5 (8.6%) | 44.6 (9.2%) | 46.9 (8.1%) | 33.4 (6.1%) | 8.9 (2.2%) |
| 연립주택 | 12.2 (1.9%) | 13.4 (2.5%) | 11.3 (2.3%) | 17.6 (3.0%) | 12.5 (2.3%) | 5.9 (1.5%) |
| 합 계 | 651.8 (100%) | 519.7 (100%) | 483.4 (100%) | 577.8 (100%) | 544.3 (100%) | 399.0 (100%) |

자료: 국토교통부(2024), 주택건설실적통계

또한, 주택규모별 인허가 실적을 살펴보면, 3·4인가구가 주로 거주하고 있는 60㎡ 이상의 중대형 주택의 공급은 2023년 기준 73%에 이르는 반면, 1·2인 가구가 주로 거주하고 있는 60㎡ 이하 소형주택의 주택공급은 27%로 매우

저조한 것을 알 수 있다. 소형주택은 양도차익보다는 월세수익을 목적으로 하는 투자수요가 큰 특징을 가지고 있으며, 현재까지 진행되고 있는 고금리 기조와 더불어 주택수 산정으로 인한 부동산 세금의 증과세 대상이 됨으로써 수요가 크게 감소하였고, 이로 인해 공급도 크게 감소한 것으로 볼 수 있다.

표 9 주택규모별 인허가 실적

(단위: 천 호, %)

| 구분 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 40㎡이하 | 76.8 (13.9%) | 62.7 (12.9%) | 55.1 (12.0%) | 75.3 (13.8%) | 29.5 (5.7%) | 25.1 (6.4%) |
| 40~60㎡ | 142.1 (25.6%) | 133.3 (27.3%) | 124.5 (27.2%) | 192.0 (35.2%) | 80.2 (15.4%) | 80.0 (20.6%) |
| 60~85㎡ | 238.4 (43.0%) | 210.6 (43.2%) | 205.2 (44.9%) | 183.9 (33.7%) | 287.0 (55.0%) | 205.3 (52.8%) |
| 85㎡초과 | 96.9 (17.5%) | 81.3 (16.7%) | 72.7 (15.9%) | 94.2 (17.3%) | 125.1 (24.0%) | 78.5 (20.2%) |
| 합 계 | 554.1 (100%) | 488.0 (100%) | 457.5 (100%) | 545.4 (100%) | 521.8 (100%) | 338.9 (100%) |

자료: 국토교통부(2024), 주택건설실적통계

III. 1.10 부동산대책 주요 내용

1. 1.10 부동산대책의 추진 배경

1인 가구, 고령화 등으로 인해 우리나라 가구 형태가 급격하게 변화될 것으로 예상됨에 따라 인구변화로 인한 주택수요의 변화에 대응하기 위해 다양한 유형의 주택공급이 활성화될 필요가 있다. 또한, 2023년 기준 주택공급의 선행지표인 연립·다세대 및 60㎡ 이하 소형주택의 인허가, 착공 실적이 매우 저조하게 나타났다. 따라서, 정부는 주택공급을 가로막는 규제를 혁파하고, 임대주택 공급자의 부담 경감 등을 통해 주택공급 확대를 위한 기반을 조성하고, 1·2인 가구 주거수요에 부응하는 다양한 유형의 주택공급을 위해 부동산 1·10 대책을 발표하였다.

2. 1.10 부동산대책의 주택공급 확대방안

정부는 부동산 1.10 대책을 통해 다양한 유형의 주택공급 확대 대응 방안을 발표하였다. 정부의 발표 내용¹⁾에 따르면 정부는 다양한 유형의 주택공급 여건을 개선하기 위해 주거사다리 역할을 수행하는 소형주택에 대한 공급규

IV.
1.10
부동산대책
한계점 및
개선 방안

제를 개선하고, 세제·금융지원을 통해 사업 여건을 개선하는 것을 목표로 하고 있다.

특히, 부동산 1·10 대책의 주요 내용으로 다양한 유형의 주택공급을 위한 세제·금융지원으로 ① 향후 2년간 준공되는 신축 소형주택(60㎡ 이하) 중 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택에 대한 원 시취득세를 최대 50%까지 감면해주는 세제지원 내용, ② 도시형생활주택 등 용자한도를 1년간 한시적으로 상향하고 금리도 저리로 지원(분양 3.0%, 임대 2.0%)하는 것과 함께 공사비 지원단가를 현실화하고 비아파트 용자 심사기준을 통해 빠른 공급이 가능하도록 하는 자금지원 내용, ③ 도시형생활주택 및 오피스텔 PF대출의 보증한도를 70%에서 80%로 확대하고, 자기자본 선투입 요건 완화 등의 공적보증 지원을 강화하는 보증지원 내용이 포함되어 있다.

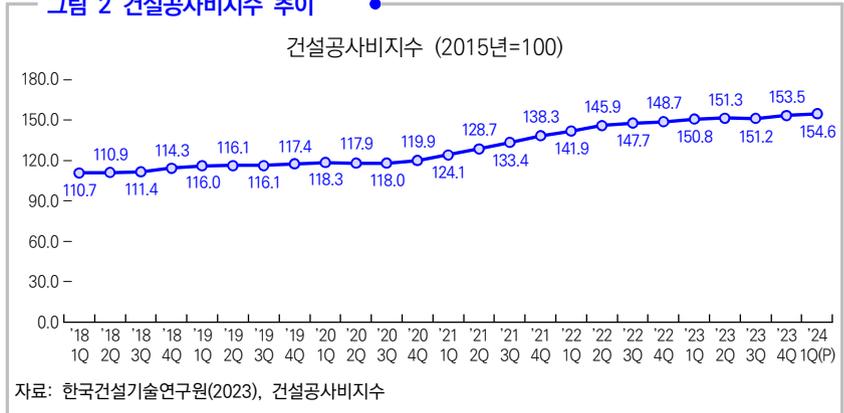
1. 1.10 부동산대책의 한계점

1·2인 가구의 주거행태와 주거공급 현황에 대한 분석을 바탕으로 1.10 부동산대책의 주요 내용을 검토한 결과, 이번 부동산대책의 소형주택 공급 정책 방안에 대한 한계점은 다음과 같다.

첫째, 1.10 부동산대책에 대한 명확한 수요층이 설정되어 있지 않다는 점이다. 주택수요를 매매수요와 실수요로 나누어 고려하면 민간에서의 비아파트 소형주택의 공급만을 촉진시킨다고 해서 매매수요와 실수요가 그만큼 반응할 수 있을지는 고민해보아야 할 사항이다. 매매수요 입장에서는 지금과 같은 고금리시기에 아파트를 제외한 소형주택의 임대 수요는 매우 저조할 것이며, 실수요 입장에서도 자산 및 소득의 여건이 좋지 않은 청년층, 신혼부부, 노년층 등 1·2인 가구가 건설공사비 급증(그림 2 참고)로 인해 전가된 높아진 주택가격과 이에 따라 함께 높아진 전월세 비용을 감당하기는 쉽지 않을 것으로 생각된다. 또한, 1·2인 가구의 주거 선호현상으로 단독주택이 크게 감소하고 아파트 수요가 크게 증가하고 있는 상황에서 아파트를 제외한 소형주택의 주택공급에 대해 주택수요가 적극적으로 반응하기에는 현실적으로 쉽지 않을 것이다.

1) 관계부처 합동(2014.1.10.), “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안”

그림 2 건설공사비지수 추이



둘째, 1.10 부동산대책의 영향력이 전국적으로 획일적이라는 점이다. 지역별 주택유형별 주택공실 현황을 살펴보면, 수도권은 주택공실률은 5년간 평균 4.9% 수준에 불과하였지만, 지방의 주택공실률은 5년간 평균 12.3%에 이르고 있다. 이러한 상황에서 60대 이상의 노령층이 주로 거주하고 있는 지방지역은 비아파트 소형주택의 수요부족이 원인이 되어 사업성 부족으로 인해 주택공급이 원활하게 진행되기 어려울 것이다. 만약 지방지역에 비아파트 소형주택의 주택공급이 크게 증가한다고 하더라도 이러한 현상은 지방지역의 수요부족으로 인해 오히려 지방지역의 부동산 미분양 물량 증가와 함께 공급과잉으로 인한 지방의 부동산가격 하락을 부추길 가능성이 크다.

표 10 주택유형별 지역별 주택공실 현황

(단위: 천 호, %)

| 구분 | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 전국 | 빈집수 (비율) | 1,420 (8.1%) | 1,518 (8.4%) | 1,511 (8.2%) | 1,395 (7.4%) | 1,452 (7.6%) |
| | 전체 주택수 | 17,633 | 18,127 | 18,526 | 18,812 | 19,156 |
| 수도권 (세종포함) | 빈집수 (비율) | 358 (5.0%) | 389 (5.2%) | 383 (5.0%) | 352 (4.5%) | 375 (4.7%) |
| | 전체 주택수 | 7,182 | 7,441 | 7,647 | 7,820 | 7,987 |
| 서울 | 빈집수 (비율) | 94 (3.2%) | 93 (3.2%) | 97 (3.2%) | 97 (3.2%) | 101 (3.2%) |
| | 전체 주택수 | 2,894 | 2,954 | 3,015 | 3,068 | 3,111 |
| 지방 (광역시 제외) | 빈집수 (비율) | 689 (12.6%) | 725 (13.0%) | 727 (12.8%) | 673 (11.7%) | 675 (11.6%) |
| | 전체 주택수 | 5,455 | 5,579 | 5,686 | 5,744 | 5,807 |

| 구분 | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 광역시 | 빈집수 (비율) | 302 (6.9%) | 319 (7.1%) | 317 (7.0%) | 289 (6.3%) | 321 (6.8%) |
| | 전체 주택수 | 4,393 | 4,480 | 4,548 | 4,593 | 4,696 |

자료: 통계청(2023), 2022년 인구총조사

셋째, 아파트를 1.10 부동산대책의 세제·금융지원 대상에서 제외했다는 점이다. 앞서 1·2인 가구의 주거행태에서 살펴보았듯이 단독주택, 다가구주택, 연립주택 등 비아파트 부동산유형은 해당 가구가 선호하는 주거유형은 아니며, 오피스텔, 고시원 등 주택이외 거처의 경우도 아파트에 비하면 선호도가 크지 않다. 고금리 기조로 인한 부동산 불황기에 많지 않은 비아파트의 수요를 바탕으로 비아파트의 미분양 리스크를 감내하고 부동산개발사업을 진행할 민간 건설사는 거의 없을 것이다. 또한, 1.10 부동산대책의 취득세 감면, 공사비 지원단가 증가, PF대출 보증한도 확대, 공적보증지원 강화 등의 세제·금융지원을 제공한다고 하더라도 비아파트의 미분양 리스크를 포함한 모든 사업 리스크는 온전히 민간 건설사가 책임져야 한다. 따라서, 이러한 상황에서는 민간 건설사가 많은 잠재적 사업 리스크를 감수하고 비아파트 소형주택 개발사업을 추진해야 할 동기가 매우 부족하다.

2. 1.10 부동산대책의 개선 방안

1인 가구, 고령화 등의 인구변화로 인한 주택수요의 변화에 대응할 수 있는 소형주택의 공급 활성화는 주택시장의 안정과 국민의 안정된 주거생활을 위해 필요하다. 하지만, 1.10 부동산대책은 1·2인 가구의 주거복지와 건설경기 활성화라는 두 마리 토끼를 모두 잡으려 하고 있다. 앞서 설명한 1.10 부동산대책의 한계점을 극복하기 위해 세 가지의 개선 방안을 제시하고자 한다.

첫째, 1·2인 가구를 위해 공급되는 60㎡ 이하 소형주택의 수요층을 명확히 설정해야 한다. 앞서 1·2인 가구의 주거행태에서 살펴본 것과 같이 1인 가구가 많은 계층은 30대 이하의 청년층과 60대 이상의 노년층이고, 2인 가구가 많은 계층은 신혼부부이다. 우선 정책 대상이 되는 수요계층을 명확히 설정하여 높아진 건설비용으로 인해 높아진 주택가격과 예상되는 임차료 수준이 해당 가구들이 감당할 수 있는 수준인지 선호하는 주택 유형인지 등 수요층의 특성을 구체적으로 설정해야 한다.

V. 결론

둘째, 1·2인 가구의 증가율을 지역별로 구분하여 지역별 한계공급량을 설정하여 지방에서 발생할 수 있는 미분양 물량을 최소화해야 한다. 따라서, 지역별로 무분별한 소형주택 공급을 예방하기 위해 지역별 1·2인 가구의 증가 속도를 고려하여 지역별로 소형주택의 공급을 조절해야 한다.

셋째, 1·10 부동산대책의 지원 대상을 아파트로 확대해야 한다. 아파트를 추구하는 1·2인 가구의 주거 선호도를 배제하고 비아파트 위주의 수요층 없는 주택공급은 지양되어야 한다. 또한, 1·10 부동산대책에서 추구하는 비아파트 소형주택 위주의 주택공급을 목표로 달성하고자 한다면 이번 대책에서 제시한 세제·금융지원 수준으로는 민간 건설사의 동기부여를 이끌어내기 힘들 것으로 판단된다. 따라서, 정부가 비아파트 소형주택에서 발생할 수 있는 미분양 물량에 대해서 직접적으로 보증하는 방안이나 보증이 여의치 않을 경우 부동산정책의 지원 대상을 아파트로까지 확대해야 한다.

우리나라의 1·2인 가구의 급격한 증가에 대응하고 건설경기를 활성화하기 위해서는 소형주택의 지속적인 공급이 필수적이다. 또한, 이러한 소형주택의 공급이 시장에 반영되기 위해서는 최소 3~5년의 긴 시간이 필요하므로 선제적으로 움직임 필요가 있다.

최근 소형주택에 대한 주택공급 부족과 아파트 유형으로의 공급 쏠림현상을 단순히 공급측면에서만 바라보기보다는 수요와 공급측면을 함께 종합적으로 고려할 필요가 있다. 2024년 하반기부터 예정되어 있는 금리인하로 인해 부동산시장이 차츰 회복될 기미를 보이고 있다. 이러한 시기에 부동산 PF사태로 자금조달의 어려움을 겪고 있는 많은 민간건설사와 부동산시장에 이번 1·10 부동산대책이 마중물 역할을 할 수 있기를 기대해 본다.

참고문헌

1. 국토교통부(2022), 2021년 주거실태조사
2. 국토교통부(2024), 주택건설실적통계
3. 통계청(2023), 2022년 인구주택총조사 결과
4. 통계청(2023), 장래가구추계
5. 통계청(2023), 1인가구비율(시도/시/군/구)
6. 통계청(2023), 2022년 인구총조사
7. 한국건설기술연구원(2023), 건설공사비지수