



인구-주택-도시 변화를 고려한 주택시장 구조변화 장기 전망 연구

최영상 강영신

국민의 주거 행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

주택시장

인구 - 주택 - 도시 변화를 고려한 주택시장 구조변화 장기 전망 연구

2024. 12



-
- 저 자 : 최영상 연구위원 (051-663-8172 / choiys@hf.go.kr)
강영신 연구원 (051-663-8178 / 6094@hf.go.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

목 차

I. 연구배경	1
II. 인구, 주택, 도시 부문의 환경변화	3
1. 인구-가구 부문 환경변화	3
1) 인구 감소 확대 및 비수도권 생산인구 감소	3
2) 생산가능 인구 감소 및 비수도권 인구 감소 확대	7
3) 가구감소 전망 및 1인가구 증가 특성	10
2. 주택부문 환경변화	13
1) 전국단위 주택 및 아파트 노후화	13
2) 4권역별 주택 및 아파트 노후화	14
3. 도시 부문 환경변화	20
1) 전국 아파트 확산 경향	20
2) 4권역별 아파트 확산 경향	23
3) 대단지 아파트 확산 경향	30
III. 주택시장 구조변화 장기전망	32
1. 주택수요 위축 경향	32
1) 전국단위 주택수요 위축	32
2) 권역별 주택수요 위축	34
2. 아파트 확산 경향의 지속	39
1) 향후 아파트 공급 전망	39
2) 공공주택 확대 정책	42
3) 아파트 비중 확대 경향 전망	44
3. 단지형 아파트 재건축 사업진행 문제	46
1) 아파트 정비사업 환경 변화	46
2) 재건축 분담금 증가 문제 대두	50
4. 지역별 아파트 재건축 양상 차별화	54
IV. 결론 및 시사점	59

요 약

- 본 연구는 주택시장의 구조적 변화에 영향을 미칠 것으로 예상되는 주택시장의 환경적 요인을 인구, 주택, 도시 부문으로 구분하여 각 부문의 주요한 변화요소를 추출 및 분석하여 정리
 - 최근 주택시장은 구조적이고 중대한 변화들이 진행 중, 이러한 구조적 변화에는 주택시장 자체의 요인 뿐 아니라 주택시장의 환경적 요인인 인구, 도시, 문화, 정책, 사회적 측면의 변화들이 영향을 미침
- 분석결과 인구부문에서는 인구감소 가속화 및 가구 감소의 진행이, 주택 부문에서는 주택 및 아파트 노후화가 권역별로 차별적이지만 빠르게 진행되는 것이 주요 변화로 분석. 또한 도시부문에서는 도시단위의 단지형 아파트의 광범위한 확산이 중요한 변화로 분석됨
- 아파트 비중이 높은 우리나라의 특성상, 본 연구 또한 시장환경 분석을 통해 도출되는 구조변화의 장기전망은 아파트 시장 중심의 구조 변화를 다루게 되는 경향성을 가짐
 - 우리나라 주택시장은 단지형 아파트가 지배적인 주택유형으로 지속적으로 확산되어온 특수성을 가지고 있음을 고려해 볼 때, 향후 주택시장의 주요한 구조변화 대부분은 아파트 시장을 중심으로 진행
- 인구, 주택, 도시부문의 변화를 기반으로 분석한 주택시장 구조변화 장기전망은 다음과 같이 정리해 볼 수 있음
- 1) 인구 및 가구 감소로 인한 주택수요의 전반적 위축 및 권역별 차별성, 2) 아파트 비중증가 지속 및 대단지 아파트 확산 지속, 3) 노후 아파트 단지 누증으로 인한 재건축 문제의 대두, 4) 권역별 아파트 재건축 방식의 차별화 전망
 - 향후 수도권 일부지역 및 비수도권 상당수의 지역은 기존의 노후 아파트 재개발·재건축 진행에 있어 다양한 유형의 리스크 발생 예상. 정주여건의 지속적 악화를 완화하기 위해, 지역별로 지역 특성에 따른 정책대응이 필요

I. 연구배경

- 인구감소 추세, 가구구조의 변화, 수도권 인구집중, 노후주택 누적, 1기 신도시 문제, 재건축 필요 아파트 단지의 대규모 적체 등 주택시장 뿐 아니라 주택시장에 영향을 미치는 다양한 부문의 변화가 빠르게 진행 중
- 각 부문 변화들은 수많은 요소들이 중첩되어 있고, 각 요소들에 대한 분석들도 분절되어 있을 뿐만 아니라 관련 연구들의 목적 또한 다름. 따라서 이를 종합적으로 조망하고, 주택시장 관련 변화요소들을 추려내기 어려움
 - 주택시장에 영향을 미치는 주택시장의 환경적 요소에 관한 연구 분야들은 그 분야가 다종다양하여, 각 연구 분야의 선행연구들은 서로 분절되어 다른 관점으로 분석을 진행시켜왔음
 - 인구 및 가구 관련한 연구 분야 뿐 아니라, 주택시장 관련 정량-정성적 연구들, 도시부문과 관련해 진행되는 도시계획, 도시공학, 건축학 관련 연구들은 각 분야마다 방향성이 달라 시장전체 변화의 일관적 조망이 어려움
 - 주택시장-주택금융의 관점에서 전체적이고 구조적인 주택시장의 변화를 탐색하는 연구는 적은 편으로, 본 연구는 주택시장 및 주택시장의 환경적 요인들의 주요변화를 정리하고 시장의 구조적 변화에 대한 분석을 시도
- 따라서 본 연구는 인구-주택-도시 부문의 수많은 요소들 중 주택시장의 구조변화와 밀접한 요소들을 추출하여 해당 변화의 양상이 어떻게 진행되는지에 대해 1차적으로 분석을 시도
 - 시장환경의 주요한 변화들을 인구, 주택, 도시 부문으로 구분 및 추출하여 주택시장의 구조변화와 관련된 요소들로 정리하고, 이를 기반으로 주택시장의 장기적 구조변화를 전망할 필요가 있음
 - 이를 위해 본 연구는 주택시장 및 주택시장환경 각 부문의 주요 데이터를 수집 및 분석하며, 각 부문의 정책 및 정량-정성적 변화 추이, 권역별-지역별 자료, 해외사례 등을 정리하고 선별

- 인구, 주택, 도시 부문의 환경변화 중 주요한 요소들은 그 특성을 고려해 볼 때 확정적인 미래를 예상할 수 있으므로, 예견된 미래에 기반한 장기 관점의 시장 구조변화 전망을 가능케 함
- 이러한 1차적 분석을 바탕으로 본 연구는 향후 주택시장에서 진행될 것으로 예상되는 중요한 구조변화에 대한 전망을 정리 분석
- 아파트 비중이 높은 우리나라의 특성상, 주택시장 관련 환경부문의 분석을 통해 도출되는 시장 구조변화의 장기전망은 아파트 시장 중심의 변화를 다루게 되는 경향성을 가짐
 - 한국의 경우 수도권에 전체인구의 절반이상이 거주하고, 아파트 비중이 65%에 이를 정도로 지배적인 주택유형으로 존재하는 특수한 시장구조를 형성하고 있음
 - 도시화가 약 90% 이상 진행된 한국의 특성상, 대도시 권역의 아파트 비중은 약 70-80% 수준을 보이는데, 이로 인해 본 연구는 아파트 시장의 구조적 변화에 관한 내용이 주를 이루는 경향이 있음
- 본 연구의 방향성은 주택시장의 구조적 변화와 더불어 그로 인해 발생하는 거시적이고 장기적 단위의 문제점에 대해 분석하는 것이 목적
 - 최근까지 시장변화의 흐름을 고려해 볼 때 예상 가능한 각 영역의 분석을 바탕으로 장기적이고 구조적인 시장 변화양상의 추정이 가능
 - 특히 한국 특유의 단지형 아파트 비중 증가추세는 대단지 아파트의 누증과 병행되어 진행되므로, 노후 대단지 아파트의 연속적이고 광범위한 확산이라는 또 다른 도시적 문제와 순환적으로 연결되는 측면이 있어, 이에 관한 복합적이고 다면적인 분석이 필요
- 주택시장에 영향을 미치는 환경변화를 바탕으로 분석한 주택시장 구조변화 전망 연구는 향후 예견된 시장의 중대한 문제 파악 및 문제 해결 등에 관한 기초 연구로 활용이 가능할 것으로 보임

II. 인구, 주택, 도시 부문의 환경변화

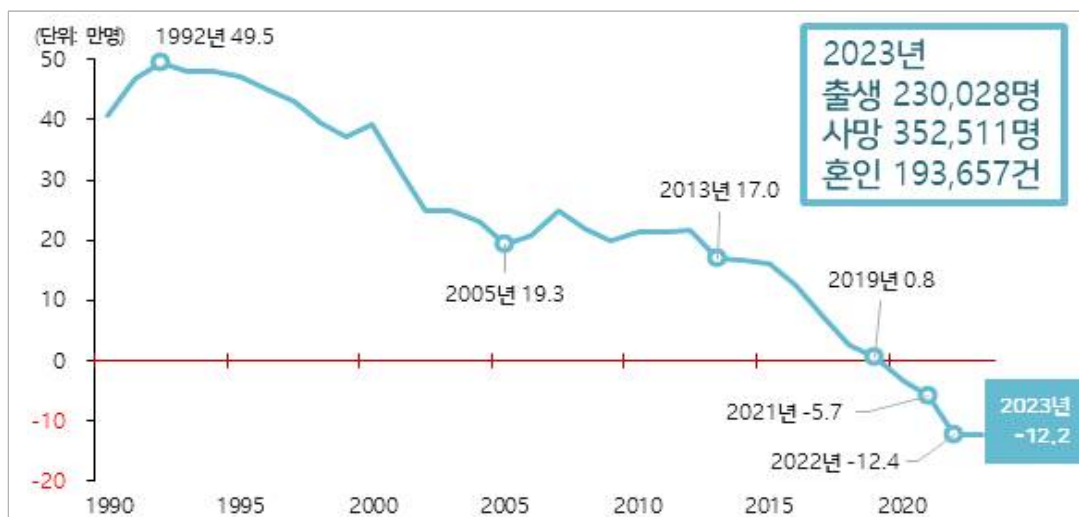
1. 인구-가구 부문 환경변화

1) 인구 감소 확대 및 비수도권 생산인구 감소

▣ (총인구 감소추세) 우리나라 인구는 2019년 정점을 기록하고, 2020년경 총인구 감소 본격화. 그 감소폭이 최근 1-2년 사이에 10만 명대로 확대 되는 추세를 보임. 출생아수는 최저치를 지속적으로 갱신

- 총인구는 2021년 약 5.7만 명 감소했으나, 2022년에는 12.4만 명 감소, 2023년 12.2만 명 감소
- 2023년의 경우 출생아 수 약 23만 명, 사망자 수는 약 35만 명으로, 2022년에 이어 인구가 10만 명 이상 감소
- 총인구 감소 추세는 2020년대 들어 빠르게 그 양상이 변화된 것으로, 2005-2013년 기간에는 인구가 20만 명 내외의 증가세를 보여왔으나, 증가폭이 꾸준히 감소하다가 2019년에는 약 0.8만 명 증가하며 보합수준을 기록한 이후 빠르게 감소세로 전환

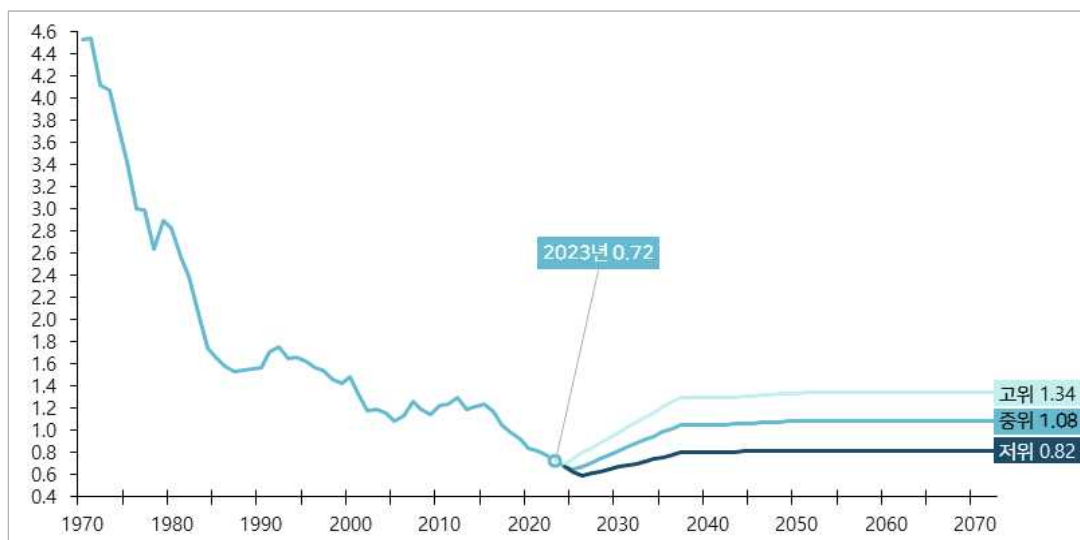
〈그림 1〉 2023년 총인구 감소 추세



※ 자료 : 통계청

- (출산율 추계) 2022년 출산율 추계상 향후 출산율은 소폭 증가할 것으로 예상하고 있으나, 2023년 출산율이 0.72임을 고려해볼 때 향후 출산율은 저위추계 혹은 그 이하 수준을 보일 가능성 또한 존재
- 합계출산율은 1970년대 약 4.5명 대의 수치를 보였으나, 이후 지속적 감소세를 보이며 1980년대에는 대체수준(2.1명) 아래로 하락. 2000년대를 지나며 하락세 가속, 2018년에는 1명대 이하인 0.98명 으로 하락
 - 출산율은 2023년 0.72명으로 감소하는 추세를 보였으나, 가장 최근인 '24년 3분기에는 0.76명으로 소폭 반등하는 양상을 보임
 - 합계출산율 추계는 저위, 중위, 고위 가정으로 출산율을 추계하며 이는 장래 출산의 불확실성을 고려한 것으로, 2022년에는 합계출산율 추계의 저위 수준을 0.8대 수준으로 전망
 - 합계출산율: 특정연도에 출산한 모의 연령별 출산율을 따를 경우 한 여성이 가임기간(15~49세)동안 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아수
 - 그러나 최근 혼인건수가 전반적으로 하락하고, 출산의향 또한 지속적으로 감소하는 등 다양한 요인으로 인해 향후 저위 추계 전망 조차 유지 가능한지에 대한 의문이 확대

〈그림 2〉 합계출산율 추계

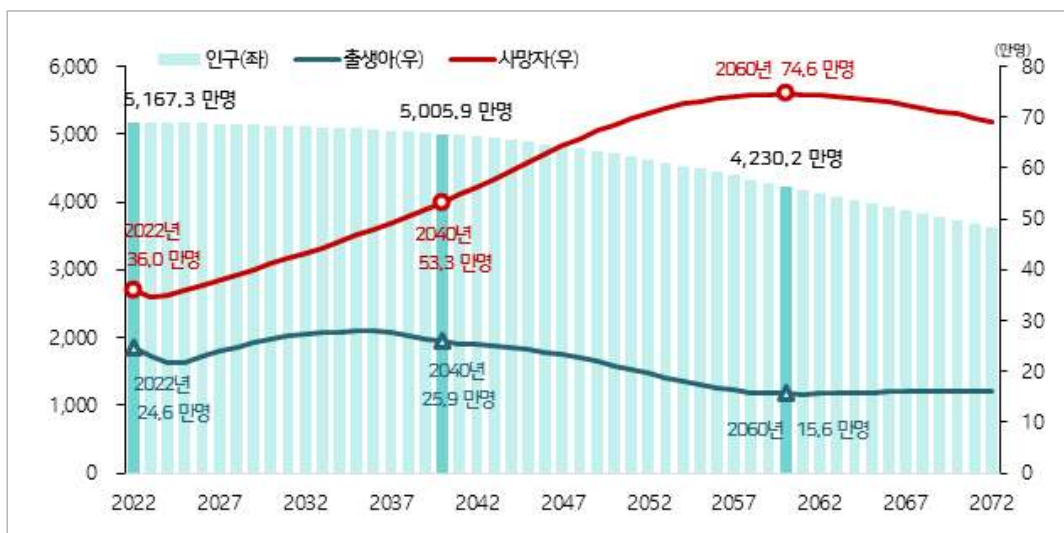


※ 자료 : 합계출산율(통계청 「장래인구추계」)

※ 주) 2023년까지는 인구동향조사 합계출산율 실적치, 2024년부터는 장래 출산력 가정에 의한 합계출산율

- (출생 및 사망 추계) 중위기준 출생자 추계는 2020년대 20만 명 수준에서 장기 추계상 16만 명 수준으로 감소, 사망자 추계는 2020년대 36만 명에서 장기 추계상 70만 명대로 증가 전망
 - 중위추계에서의 출생아수는 2022년 25만 명에서 2025년 22만 명 수준으로 줄어들고, 2072년에는 16만 명까지 감소할 전망
 - 사망자수 중위추계 기준으로 2022년 36만 명에서 지속적으로 증가세를 보이며 2029년에 40만 명을 넘어서고, 2072년에는 69만 명으로 2022년에 비해 1.9배 많아질 전망
- 2023년 총인구 감소는 12.2만 명 수준으로 추계상 중위 수준의 사망자 및 출생자 추계의 격차와 비슷한 수준을 보이고 있음

〈그림 3〉 사망자 추계 출생아 중위추계



구분	시나리오	2022	2023	2024	2025	2030	2040	2050	2060	2072
출생	중위추계	25	23	22	22	26	26	21	16	16
	고위추계	25	24	24	26	32	33	27	23	26
	저위추계	24	23	21	20	21	19	15	10	9
사망	중위추계	36	35	35	36	41	53	69	75	69
	고위추계	36	33	33	34	38	51	67	75	72
	저위추계	36	36	37	38	44	56	70	74	66

※ 자료 : 통계청, 2023년 장래인구추계

□ (인구증감 과거 및 현재) 사망자 지속 증가 추세, 출생아 지속 감소 추세, 사망자 - 출생자 격차 확대 경향으로 인구감소 가속 경향 진행 중

- 2022년 중위추계 상 향후 인구감소는 지속적으로 확대 될 것으로 보이며, 자연증가(출생아수-사망자수) 규모는 2022년 -11만 명에서 2040년 -27만 명, 2072년 -53만 명 수준으로 인구 자연감소 추세가 강해질 전망
- 그러나 2023년 및 향후 전망을 고려 해 볼 때 사망자 추계는 중위수준에서 일정할 것으로 예상되나, 출생자 수가 중위보다 빠르게 감소할 가능성이 있어 인구가 전망보다 빠르게 감소할 가능성이 존재

□ (외국인 인구 경향) 상대적으로 내국인 대비 외국인 인구 증감은 일정

- 내국인과 비교하여 외국인 인구 증감은 일정할 것으로 가정되며. 국제이동에 의한 인구 유입 규모는 2022~2023년 15만 명 수준으로 추정, 2024년 이후 6만 명 수준일 것으로 전망

〈그림 4〉 인구감소 추계



※ 자료 : 통계청, 2023년 장래인구추계

2) 생산가능인구 감소 및 비수도권 인구 감소 확대

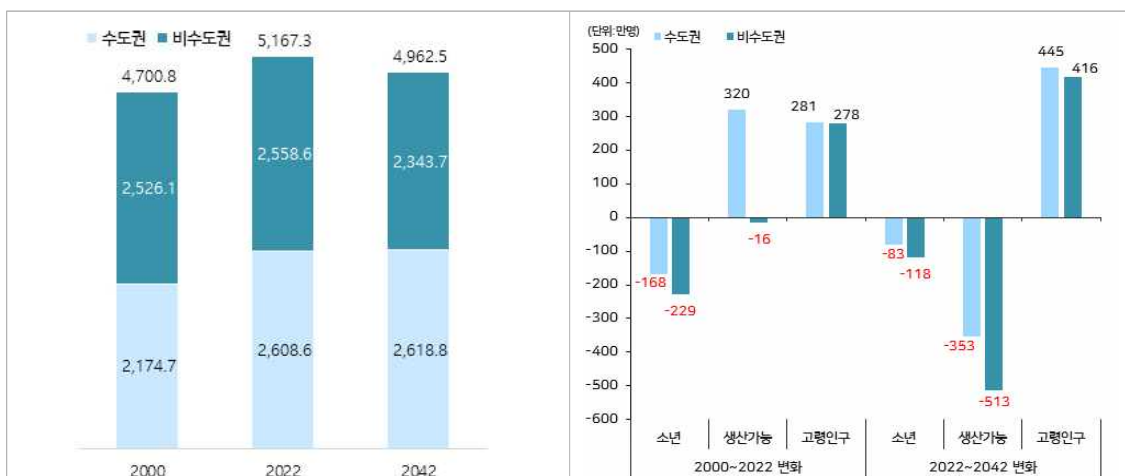
□ (인구감소 전망) 중위추계로 가정할 경우 2042년 총인구는 2022년 5167만 명 대비 205만 명 감소한 4,962만 명으로 전망, 수도권-비수도권 인구 격차는 50만 명에서 275만 명으로 확대 전망

- 국내 총인구는 2000년 4,701만 명에서 2022년 5,167만 명으로 466만 명 증가. 인구증가 비중을 나누어 보면 수도권이 434만 명 증가, 비수도권이 32만 명 증가하여, 수도권을 중심으로 인구가 증가한 것을 알 수 있음
- 2020년에는 수도권 인구 대비 비수도권 인구가 21만 명 더 적은 것으로 나타났는데, 이후 수도권 인구 집중이 연속적으로 진행되어 2022년 기준으로 비수도권 인구는 수도권 대비 약 50만 명 더 적음
- 수도권 인구집중은 향후 장기간에 걸쳐 지속될 것으로 예상, 2042년 비수도권 인구는 수도권 대비 약 275만 명 더 적어질 것으로 전망

□ (생산가능인구 감소전망) 중위추계로 가정할 경우 2022-2042년 기간 생산가능 인구는 수도권 353만 명 감소, 비수도권 513만 명 감소 전망

- 2000-2022년 약 20년간 생산가능인구는 수도권은 약 320만 명 증가하였으나, 비수도권은 16만 명이 감소. 반면 고령인구는 수도권 · 비수도권 모두 280만 명 내외로 증가

〈그림 5〉 총인구 감소추세 / 향후 추세



※ 자료 : 통계청

□ (비수도권 고령인구 증가) 전반적인 생산가능인구 감소추세에 반해, 향후 고령인구 증가추세는 지속될 것으로 전망. 청년인구 이동으로 인해 수도권 대비 비수도권의 생산가능인구 감소폭이 클 것으로 예상

- 전반적 생산연령인구의 감소로 인해 수도권 및 비수도권의 총인구감소가 예상되나 비수도권의 생산연령인구 감소폭이 더 클 것으로 전망됨에 따라 비수도권의 총인구감소가 더 두드러질 것으로 예상

□ (지방 인구유출) 2000-2022년 기간 간 비수도권에서 수도권으로 장기간 인구유출 양상이 지속, 향후에도 인구유출 양상의 지속 예상

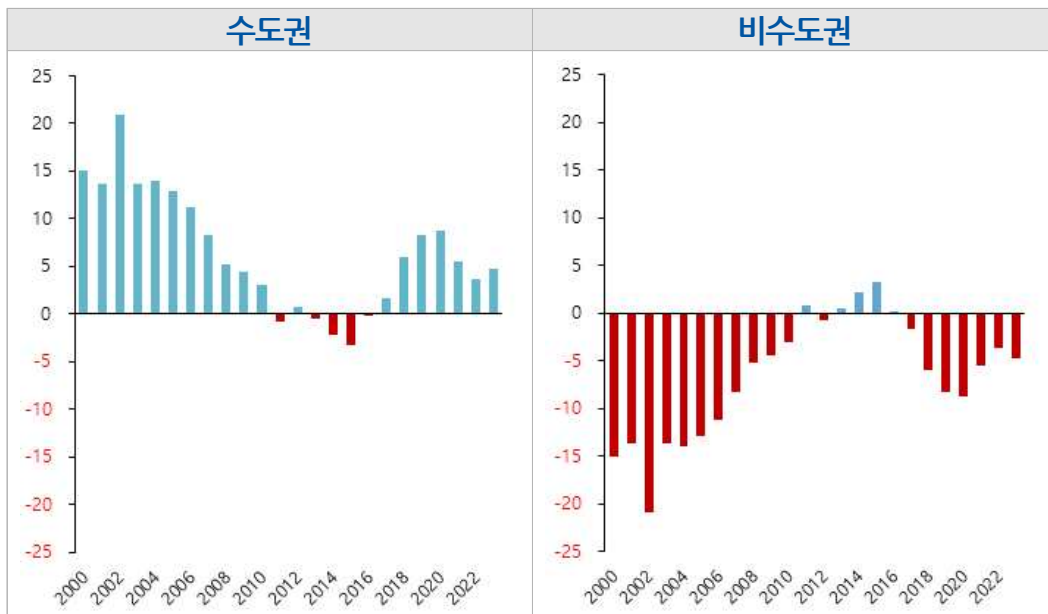
- 우리나라는 과거 장기간에 걸쳐 비수도권 인구유출이 진행되었는데, 순인구 이동 추이를 보면 비수도권 유입인구가 소폭 증가한 시기는 2010년대 초 중반으로 해당 시기를 제외하고는 대부분 기간 동안 비수도권의 유출인구가 수도권으로 유입되는 양상이 장기간 지속
- 2020년대 또한 수도권과 세종 등의 지역을 중심으로 인구 유입이 진행됨. 반면 부산, 경남, 경북 등의 지역에서는 인구 유출이 큰 폭으로 진행
- 이로 인해 지방지역의 인구감소를 보여주는 인구소멸 위험지역이 크게 증가함. 출산율 하락, 고령인구 증가로 인구소멸지역 증가는 가속화 될 것으로 예상

□ (비수도권 인구감소 하락세 확대) 인구증가율* 하락으로 전국 순인구 감소 추세, 비수도권은 인구감소세는 가속화 양상

* 인구증가율은 출생·사망인구, 이동인구 및 외국인까지 고려되어 지역의 인구 변화를 볼 수 있는 지표로 자연증가율과 사회적 증가율의 합을 나타내며, $\{(당해년\ 총인구 - 전년\ 총인구) \div 전년\ 총인구\} \times 100$ 로 산출

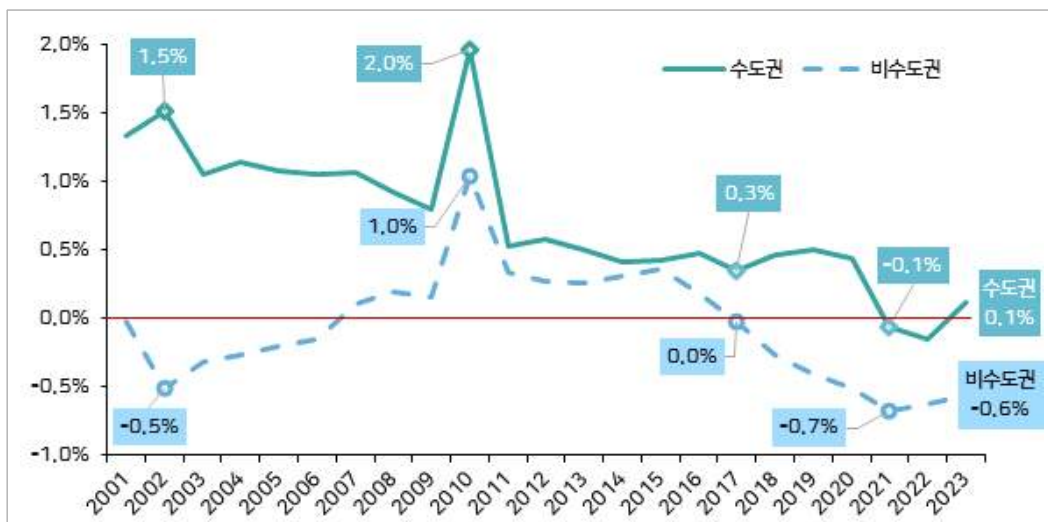
- 수도권의 인구증가율은 2017년 0.3% 수준이었으나, 이후 감소세를 보이며 2021년 - 0.1%를 기록, 이후 소폭 상승세를 보였으나 전반적인 감소 추세는 지속
- 비수도권은 2014년 0.5%를 기록한 이후, 2017년 0%대로 하락, 2020년에는 -0.7% 하락세를 보이며, 연속적인 인구감소 양상을 보임

〈그림 7〉 수도권 및 비수도권 순인구 이동 추이



※ 자료 : 통계청

〈그림 8〉 순인구 증감을 추이

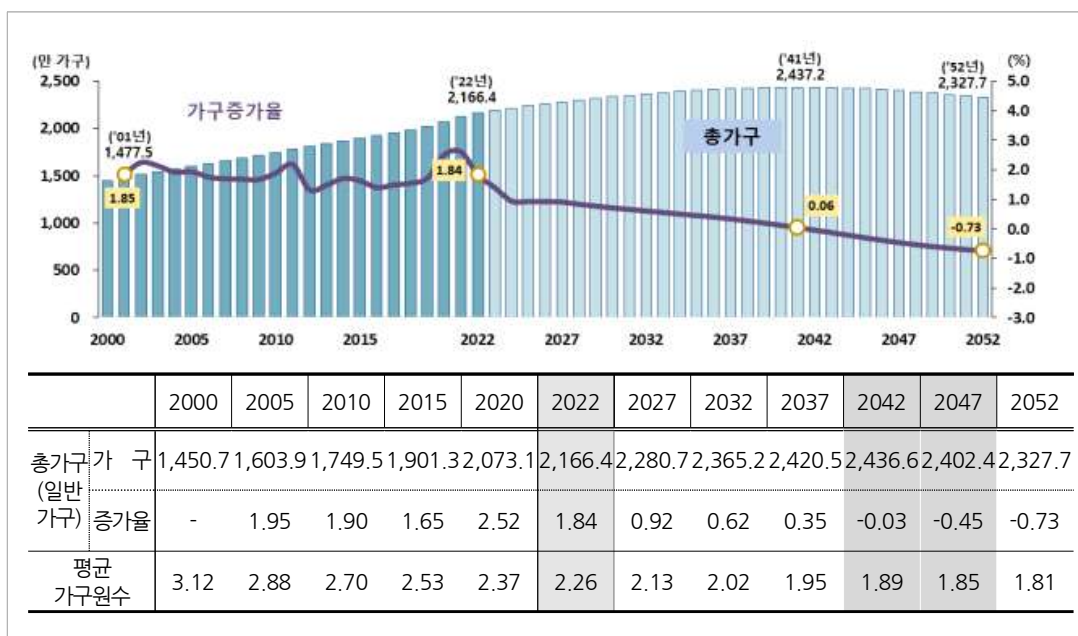


※ 자료 : 통계청

3) 가구감소 전망 및 1인가구 증가 특성

- (총가구 장기추이) 2022년 가구추계에 따르면 총가구는 2041년 이후 감소세로 전환, 2022년 기준 총가구는 약 2,166만 가구이며, 2041년에 약 2,437만 가구로 최대 수준에 이를 것으로 추정
- (총가구) 2022년 총가구는 2,166만 4천 가구에서 2041년 2,437만 2천 가구까지 증가한 후 감소, 이후 감소세가 지속됨에 따라 2052년에는 2,327만 7천 가구로 감소할 것으로 전망
- (가구증가율) 전년 대비 2022년 총가구는 1.84% 증가하였으나, 향후 가구증가율은 점차 감소할 것으로 추정, 이로 인해 2042년부터 가구증가율은 마이너스로 전환, 2052년에는 -0.73%로 전망
- 총인구의 경우 2020년을 정점으로 상승추세가 감소추세로 전환되었으나, 총인구 추이와는 다르게 총가구는 1인가구 증가 등 가구 분화로 인해 2041년을 정점을 기록한 이후 감소 추세로 전환
- 1인가구의 지속적인 증가로 인해 가구당 평균 가구원수는 2022년 2.26명에서 점차 감소하여 2052년 1.81명까지 감소할 전망

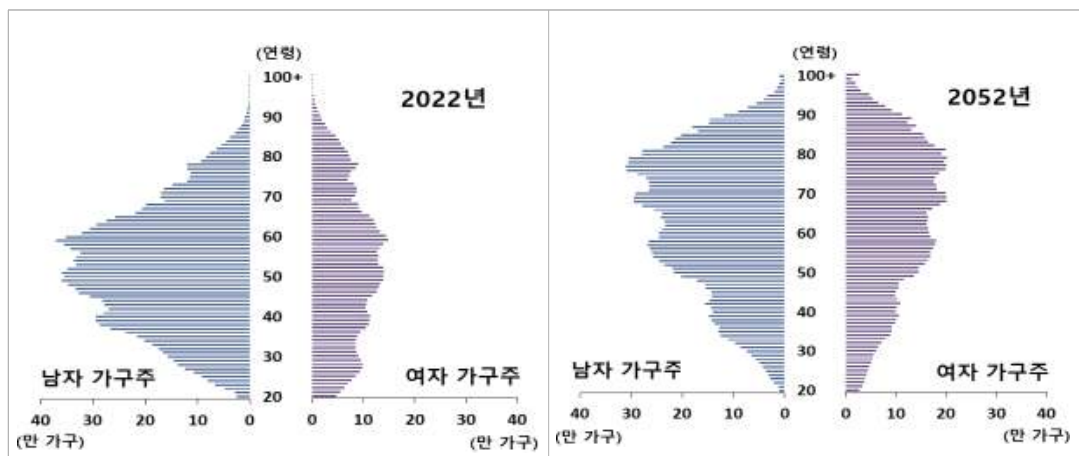
〈그림 9〉 총가구 장기 추이



※ 자료 : 통계청, 2023 장래가구추계

- (고령 가구주 증가세) 고령 가구주는 2052년까지 약 2.3배 증가 예상. 이로 인해 연령대비 가구 분포가 현재와는 매우 다른 방향으로 변환 예상
- (고령자 가구) 가구주가 65세 이상인 고령자 가구는 2022년 522만 5천 가구(24.1%)에서 2052년 1,178만 8천 가구(50.6%)로 2.3배 증가할 것으로 예상
- (여성 가구주) 2022년 여성 가구주는 735만 1천 가구(33.9%)이었으나, 2052년에는 965만 7천 가구(41.5%)로 1.3배 증가 예상. 이로 인해 가구주 성비 비중도 변화 예상
- (가구주 연령) 2022년에는 40~50대 가구주가 전체의 41.8%로 가장 많았으나, 2052년에는 70대 이상이 41.5%로 가장 많아질 것으로 전망. 전반적으로 가구주의 고령화가 향후 빠르게 진행될 것으로 예상
- 2020-2040년 기간 고령가구가 큰 폭으로 증가, 더불어 여성 고령가구주 또한 지속적으로 증가 할 것으로 예상. 가구주의 연령대 분포가 과거와 크게 차별적인 방향으로 변화할 것으로 전망

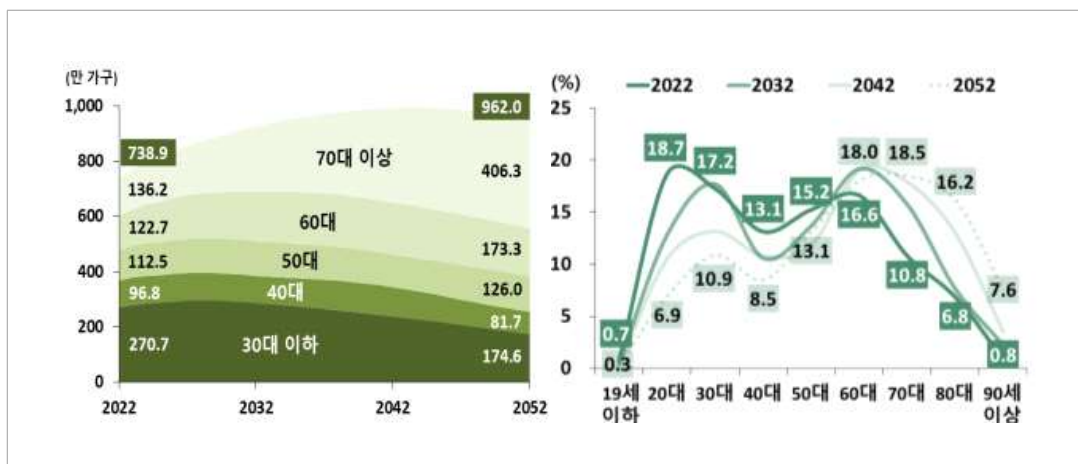
〈그림 10〉 연령별 1인 가구 변화



※ 자료 : 통계청, 2023 장래가구추계

- (고령 1인가구 증가) 최근까지 지속적으로 증가한 1인가구는 향후에도 증가할 것으로 예상, 1인가구는 2022년 739만 가구에서 2052년 962만 가구로 증가 추정
 - (1인가구 비중) 1인가구의 지속적인 증가로 인해 총가구 대비 1인가구 비중은 2022년 34.1%(738.9 만 가구)
 - 향후 1인가구 증가 전망을 기준으로 볼 때, 1인가구 비중은 2052년 41.3%(962만 가구)로 추정, 현재 대비 7.2%p(223만 1천 가구) 증가할 것으로 전망
- (1인 가구주 특성 변화) 2025-2040년 기간 30-40대 1인가구는 감소세, 반면 60-70대 이상 1인가구는 큰 폭으로 증가 전망
 - (가구주 연령) 2022년 1인가구 중 30대 이하의 비중이 36.6%(270만 7천 가구)로 가장 높으나, 2052년에는 70대 이상이 42.2%(406만 3천 가구)로 가장 많은 비중을 차지할 전망
 - 즉 향후 1인가구 증가의 대부분은 30-40대 보다 60대 이상이 총 가구 증가의 대부분을 차지할 것으로 증가
 - 이는 인구의 전반적인 고령화와 더불어 1인가구의 구조 또한 빠르게 고령 1인가구 중심으로 재편되는 것을 의미

〈그림 11〉 연령별 1인 가구 추계



※ 자료 : 통계청, 2023 장래가구추계

2. 주택부문 환경변화

1) 전국단위 주택 및 아파트 노후화

□ (전국 주택 노후화) 전국적으로 주택 전반의 노후화가 진행 중, 2023년 기준 20년 이상 노후주택 비중은 53.7%로 절반 이상의 주택이 노후주택

- 사용년수가 20-30년 된 주택은 약 545만호로, 전체 주택(1,954.6만호) 중 약 27.89%를 차지, 30년 이상 경과 주택은 504만호로 전체 주택에서 약 25.81%의 비중을 보임

□ 이는 10년 후* 30년 이상 노후 주택이 50% 이상이 될 수 있음을 추정케 하며, 이중 30년-40년 경과된 노후주택은 약 27% 이상, 40년 이상 노후주택은 약 25% 수준에 이를 수 있음을 추정케 함

* 재개발 재건축의 진행이 없다고 가정하고, 10년 이후의 누적 노후주택을 가정

□ (전국 아파트 노후화) 아파트 또한 전국적으로 노후화가 진행 중, 2023년 기준 20년 이상 노후 아파트 비중은 전체 아파트 대비 약 46.93%로 주택 대비 노후비중은 낮은 편이나 높은 수준의 노후화를 보임

- 특히 아파트의 경우 20-30년 경과 아파트가 총 아파트가 30%에 달해, 10년 이후 노후 아파트가 지속적으로 누증될 것을 예상해 볼 수 있음

〈표 1〉 전국 주택 및 아파트 노후화

전국	전체 주택	전체 아파트				총 인구	
호수	1954.6	1263.1				약 5125만	
	20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트		10년 이후 노후주택	10년 이후 노후아파트
호수	545.0	378.9	504.5	213.9			
비중	27.89%	30.00%	25.81%	16.93%		53.69%	46.93%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

2) 4권역별 주택 및 아파트 노후화

□ (서울 권역 주택 노후화) 서울의 경우 주택 및 아파트 모두 노후화가 진행 중, 특히 주택과 아파트 모두 50% 이상의 노후화가 진행 중이며, 특히 아파트 노후화가 광범위하게 진행 중

- 서울의 사용연수 20-30년 경과 주택은 서울 총 주택(315.5만호)중 약 29.95%인 약 94.5만호이며, 30년 이상 경과 주택은 82만호로 총 주택에서 약 25.99%의 비중을 보임
- 이를 통해 10년 후 노후 주택이 55% 이상이 될 수 있음을 예상, 또한 30년-40년 주택은 약 29% 이상, 40년 이상 주택은 약 25% 수준에 이를 수 있음을 추정케 함

□ (서울 권역 아파트 노후화) 서울 아파트 또한 노후화 진행이 심각한 수준, 2023년 기준 20년 이상 노후 아파트 비중은 총 아파트 대비 약 54.33%로 주택대비 비중은 소폭 낮으나 높은 수준을 보여줌

- 특히 서울 아파트의 경우 20-30년 경과 아파트가 총 아파트가 약 32%에 달해, 10년 이후 노후 아파트 문제가 크게 누증될 것을 예상해 볼 수 있음
- 서울의 총인구는 약 934만 명 수준인데, 주택 및 아파트 노후화가 모두 50%를 초과할 것으로 예상. 향후 서울의 주택 노후화 문제가 대두될 것으로 전망

〈표 2〉 서울 권역 주택 및 아파트 노후화

서울	총 주택	아파트			총인구	
호수	315.5	188.65			약 934만 명	
	20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	10년 이후 노후주택	10년 이후 노후아파트
호수	94.5	60.2	82.0	42.3		
비중	29.95%	31.91%	25.99%	22.42%	55.94%	54.33%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

□ (경인 권역 주택) 경인을 통합해서 볼 경우 주택은 20년 이상 된 노후 주택의 비중이 45% 수준이며 아파트는 40% 초반인데 이는 타 지역대 비 낮은 수준

- 20-30년 경과 주택은 약 139.2만호로 경인 권역 총주택(599만호) 중 약 28.05% 비중을 차지하며, 30년 이상 경과 주택은 76.1만호로 총 주택에서 약 17.87%의 비중을 보임
- 경인 권역은 10년이 지나면 30년 이상 노후 주택이 약 46%가 될 것으로 추정되며, 노후 주택 비중이 타 권역대비 낮은 것이 특징
- 이는 경인지역에 1-2기 신도시를 통해 대규모 신규주택이 지속적으로 공급되었기 때문이며, 높은 연립다세대 비중 또한 신도시 개발과 더불어 일정 부분 진행되는 연립다세대 공급 때문인 것으로 추정

□ (경인 권역 아파트) 경인 권역의 아파트 또한 노후화가 진행 중이나 타권역 대비 그 비중은 낮은 편, 2023년 기준 20년 이상 노후 아파트 비중은 총아파트 대비 약 41%

- 경인 권역의 아파트는 30년 이상 아파트가 12.9%로 낮은 것이 특징이며, 이는 전술한 것과 같이 신규아파트 공급 및 활발한 재정비 사업의 진행에 따른 것으로 추정

〈표 3〉 경인 권역 주택 및 아파트 노후화

경인	총주택	아파트			총인구		
호수	599	423.7			약 1,670만		
	20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	10년 이후 노후주택	10년 이후 노후아파트	
호수	139.2	103.8	76.1	37.5			
비중	28.05%	28.30%	17.87%	12.99%	45.92%	41.29%	

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

- (5대 광역시 권역 주택) 지방 5대 광역시 권역의 경우, 20년 이상 된 주택 비중이 약 57%로, 20-30년 경과 주택과 30년 이상 노후 주택 노후화 비중이 비슷한 수준을 보임
- 지방 5대 광역시 권역의 경우 20-30년 경과 주택은 총 주택(368만호)중 약 108.3만호로 권역 총주택 대비 약 29.4% 비중을 차지하며, 30년 이상 경과 주택은 104.2만호로 권역 총주택에서 약 28.27%의 비중을 보임
 - 5대 광역시의 경우 20년-30년 경과 주택의 비중과 30년 경과 주택의 비중이 비슷한 수준을 보이고 있으며, 이를 통해 향후 10년간 지속적으로 노후주택이 증가할 것을 예상
- (5대 광역시 권역 아파트) 지방 5대 광역시 20년 이상 노후 아파트 비중은 약 51%로 향후 막대한 물량의 아파트 노후화가 추정됨
- 5대 광역시 권역의 아파트 중 20-30년 경과 아파트의 비중은 30.96%로 총 아파트 중 20-30년 노후 아파트 비중이 높게 나타나고 있어, 향후 10년에 걸쳐 노후 아파트가 큰 폭으로 증가할 것을 추정할 수 있음
 - 5대 광역시 권역 아파트의 경우, 권역의 특성을 고려해 볼 때 타지역 대비 집약적 양상을 보이는 것이 특징. 특히 각 광역시 중 부산과 대전의 경우 30년 이상 아파트가 20% 이상으로 높아 시별로 양상이 차별적

〈표 4〉 5대 광역시 권역 주택 및 아파트 노후화

5대 광역시	총주택	아파트			총인구	
호수	368.57	272.55			약 980만	
	20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	10년 이후 노후주택	10년 이후 노후아파트
호수	108.3	84.4	104.2	55.2		
비중	29.40%	30.96%	28.27%	20.25%	57.67%	51.21%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

- (8도 권역 주택) 비수도권 8도를 통합적으로 볼 때, 주택의 노후화는 58% 수준, 이는 8도의 노후주택이 10채 중 6채 수준으로 누적되고 있음을 의미. 타 권역대비 누증되는 노후주택이 가장 높은 비중을 보임
- 지방 8도 권역의 경우 20-30년 경과 주택은 8도 권역 총주택(약 656만호) 중 약 176.6만호로 권역 총주택 대비 약 26.92% 비중을 차지하며, 30년 이상 경과 주택은 210만호로 권역 내 총주택에서 약 32%의 비중
 - 또한 20년-30년 경과 주택 비중에 비하여 30년 경과 주택의 비중이 높은 것으로 나타나고 있는데, 이후 10년간 30년 이상 노후주택은 순차적으로 40년 이상 노후주택으로 전환되면서 노후주택 문제의 대두가 예상
- (8도 권역 아파트) 8도의 경우 지역을 통합해서 볼 때 20-30년 경과 아파트의 비중은 약 32%이며, 30년 이상 노후 아파트 또한 16% 이상으로 나타나고 있어, 10년 후 노후 아파트는 49% 에 근접할 것으로 예상
- 8도의 경우 지방 중소도시 및 읍면지역이 포함되어 있어 지역별로 아파트 비중이 차별적일 것으로 예상되나, 아파트는 364만호로 전체 주택 대비 아파트 비중이 절반이 넘어감
 - 30년 이상 노후주택 비중과는 달리 20년 이상 노후 아파트의 비중은 전반적으로 낮은 편, 따라서 아파트 보다는 비아파트 노후 주택의 누적이 향후 문제가 더 심각해질 것으로 예상

〈표 5〉 8도 권역 주택 및 아파트 노후화

경인	총주택	아파트			총인구	
호수	656.01	364.7			약 1580만	
	20-30년 주택	20-30년 아파트	30년 이상 주택	30년 이상 아파트	10년 이후 노후주택	10년 이후 노후아파트
호수	176.6	118.3	210.03	61.0		
비중	26.92%	32.44%	32.02%	16.74%	58.94%	49.18%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

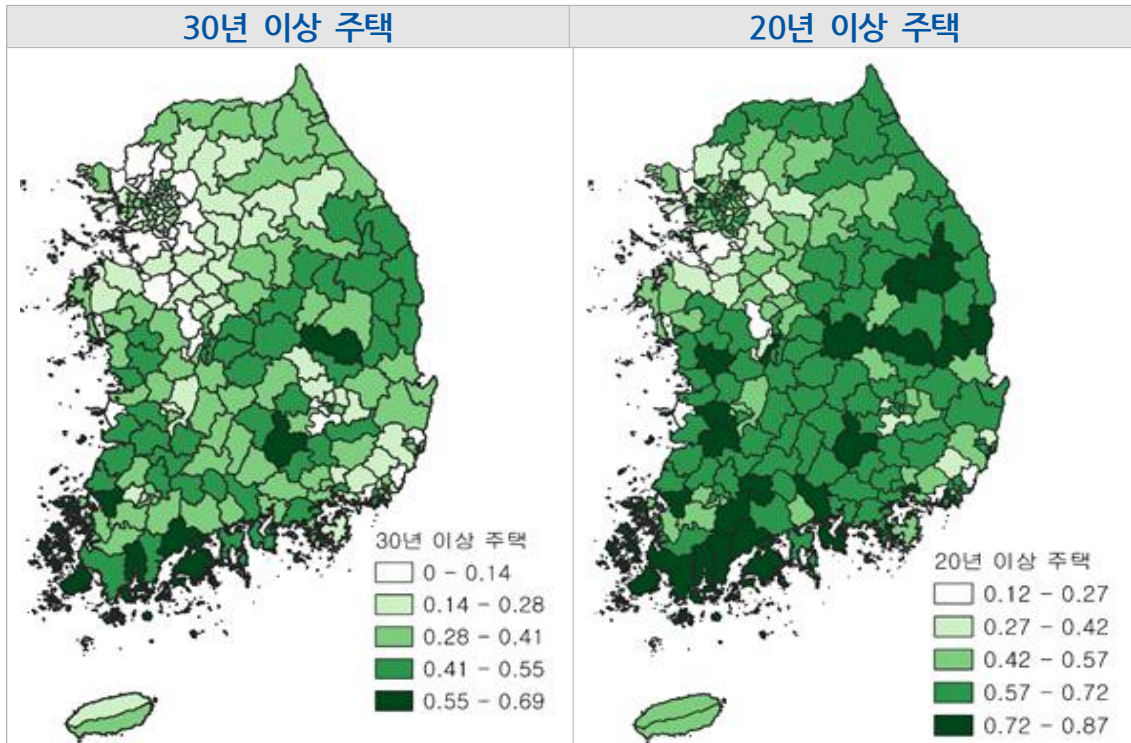
- (노후주택 누적 특성) 서울과 광역시는 주택 및 아파트 노후화가 빠르게 진행 중이며, 8도의 경우 아파트 대비 주택의 노후화 비중이 높으나 20년 이상 아파트 노후화 또한 약 50%에 근접
 - 반면 경인 지역의 경우 타 권역 대비 노후 주택 및 노후 아파트 누적의 양상이 덜 한 것이 특징, 그러나 비중은 각각 40% 이상으로 높은 수준
- (권역별 노후화 차별성) 주택 노후화의 진행은 권역별로 진행의 양상이 다른데, 수도권은 연립·다세대 등 아파트 외 노후 주택 비중이 높아 지역마다 노후화 양상이 차별적
 - 노후주택의 누적은 서울과 5대 광역시 8도 지역 모두 25% 이상을 차지하고 있으며, 8도의 노후주택 누적이 30% 이상으로 빠르게 진행
- (노후 아파트 누적특성) 30년 이상 노후 아파트는 서울과 5대 광역시 누적이 20% 이상으로 나타나 높은 수준의 노후 아파트 누증 경향을 보여 주며, 8도와 경인지역의 노후 아파트는 상대적으로 낮은 경향을 보여줌
 - 신도시가 많이 개발된 경인 지역의 경우 상대적으로 노후 아파트 누증이 낮은 편, 그러나 경인 지역 또한 10년 후에는 30년 이상 노후 아파트가 각각 40% 이상 예상

〈표 6〉 4권역별 노후주택 요약

10년 후 예상 노후 주택 아파트			현재 30년 이상 노후 주택 아파트	
서울	주택	아파트	주택	아파트
비중	55.94	54.33	25.99%	22.42%
경인통합	주택	아파트	주택	아파트
비중	45.92	41.29	17.87%	12.99%
5대광역시 통합	주택	아파트	주택	아파트
비중	57.67	51.12	28.27%	20.25%
8도 통합	주택	아파트	주택	아파트
비중	58.94	49.18	32.02%	16.74%

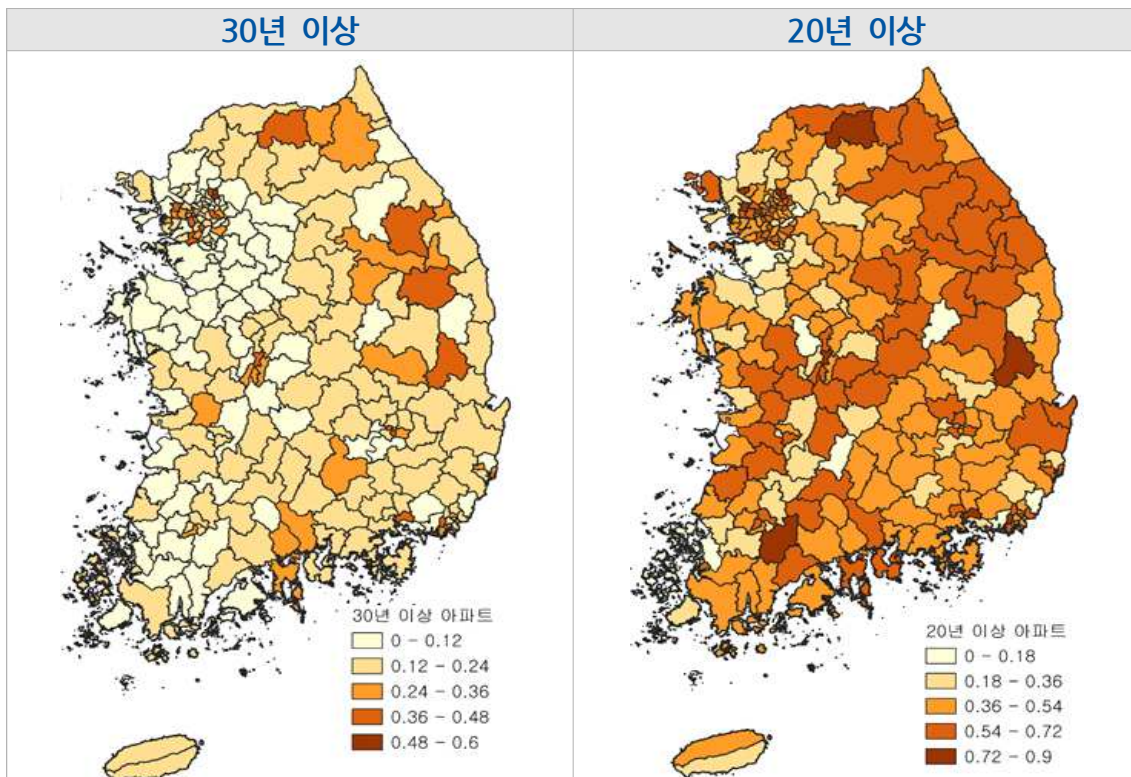
※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

〈그림 12〉 전체 주택 중 노후 주택 비중(시군구별)



※ 자료 : 통계청

〈그림 13〉 전체 아파트 중 노후 아파트 비중(시군구별)



※ 자료 : 통계청

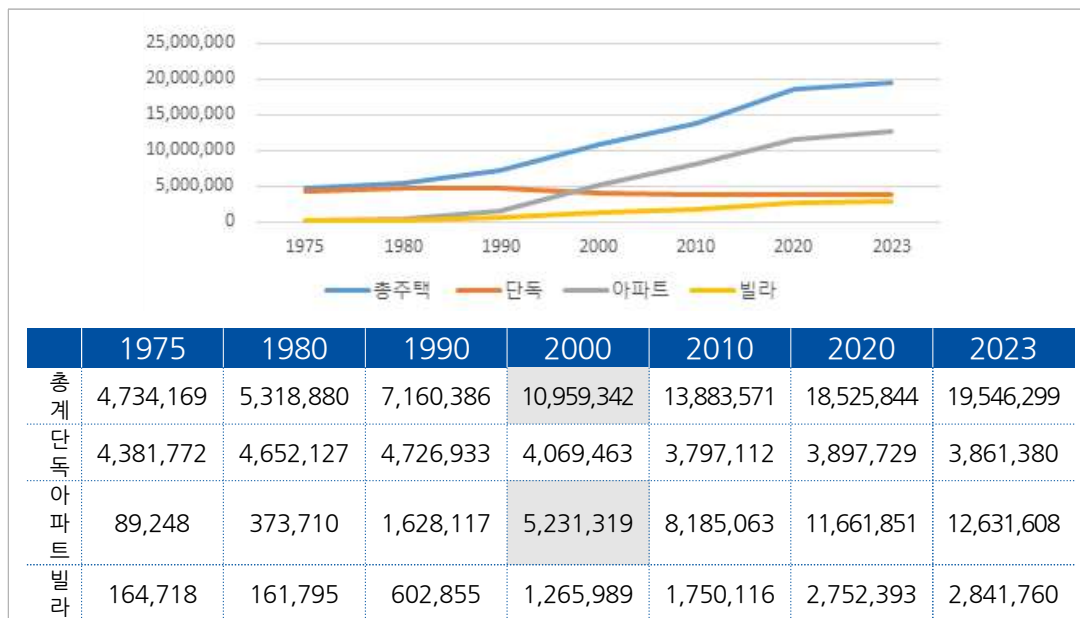
3. 도시 부문 환경변화

1) 전국 아파트 확산 경향

□ (전국 아파트 비중 증가 추이) 1975년 이후 2023년까지 약 50년간 한국의 총주택은 473만 호에서 1,954만 호로 약 1,480만 호가 증가함. 특히 아파트의 경우 8.9만 호에서 1,263만 호로 증가

- 전국 주택은 2023년 기준 약 1,954 만 호이며, 이중 단독주택은 약 386만 호, 아파트 1,263만 호, 연립 다세대 주택¹⁾ 284만 호, 기타 주택²⁾ 약 21만 호
- 1975년 단독주택은 총 주택 약 473만 호 중 92.6%인 438만 호였으며, 아파트의 경우 1.9%인 8.9만 호에 불과하였으나 1980년대와 1990년대를 지나면서 전체 재고 주택 중 약 절반에 달하는 물량으로 증대

〈그림 14〉 전국 주택 유형별 추이



※ 자료 : 통계청

- 연립·다세대 또한 아파트와 더불어 꾸준히 물량이 증가하여 2023년 기준 약 284만 호에 이름

1) 연립·다세대 주택은 연립주택과 다세대주택의 호수를 합산하여 정리, 연립·다세대 주택은 시장에서 통칭 빌라로 분류됨
 2) 기타주택은 주로 비주거용 건물내 주택 및 영업용 건물내 주택을 통칭, 기타주택은 주택의 요건을 가지고 있는 경우 주택으로 간주되나 일반적인 주택유형으로 특정하기는 어려워 본 연구에서는 논외로 취급

- 1980-2010년대 총주택이 큰 폭으로 증가한 것에는 1960-70년대 주택 부족이 극심한 시기에 시행된 대량 주택공급 정책 체계 하에서 아파트가 지속적으로 대규모 공급된 것이 주요 원인
 - 대량 주택공급 정책 체계 하에서 아파트가 공급되면서 아파트 외 주택유형의 증감도 크게 변화해왔으며, 1970년대에서 2020년대까지 시기별로 주택 유형별 증감의 양상이 다르게 나타나고 있어 이를 살펴볼 필요가 있음
- (시기별 주택유형별 증감) 총주택이 1,300만 호 증가하는 도중에 아파트 증가는 약 1,100만 호 증가, 연립·다세대 또한 약 250만 호 증가. 반면 단독주택은 약 90만 호가 감소
 - 총주택의 경우 1990년대, 2000년대, 2010년대에 집중적으로 증가. 각각 10년 마다 약 380만 호, 약 290만 호, 약 460만 호가 증가
 - 1990-2020년 주택 증가는 공동주택 특히 아파트를 중심으로 진행됨. 아파트는 각 10년간 약 360만 호, 약 295만 호, 약 350만 호 증가 하였으며 연립·다세대 주택은 66만 호, 48만 호, 100만 호 증가
 - 반면 단독주택의 경우 감소추세가 진행되어, 1990-2000년 단독주택 65.7만 호 감소, 2000-2010년 27.2만 호 감소. 2010-2020년에는 10만 호 증가 하였으나, 최근인 2020-2023년 동안 3.6만 호 감소

〈표 7〉 유형별 주택 증감

	1980	1990	2000	2010	2020	2023
총주택	584,711	1,841,506	+3,798,956	+2,924,229	+4,642,273	1,020,455
단독주택	270,355	74,806	-657,470	-272,351	+100,617	-36,349
아파트	284,462	1,254,407	+3,603,202	+2,953,744	+3,476,788	969,757
연립·다세대		441,060	663,134	484,127	+1,002,277	89,367

※ 자료 : 통계청

- (전국 주택유형별 비중 추이) 총 주택 내에서 아파트 비중은 지속적으로 증가하였으나, 단독주택 비중은 지속적으로 감소. 2023년 총 주택 대비 아파트 비중은 약 64.6%, 단독주택 비중은 19.76%

- 1975년 단독주택 비중은 92.56%이었으나, 이후 감소세가 지속되며 2020년 21.04%로 감소한 후, 최근 2023년에는 20% 이하인 19.76%로 비중이 하락
 - 아파트 비중은 1975년 1.9%로 낮았으나, 1990년대 및 2000년대에 걸쳐 23%에서 48%까지 비약적으로 증가. 이후 증가세를 지속하여 2020년에는 약 63% 까지 증가
 - 연립·다세대 비중의 경우 1980년 약 3%이었으나 2020년 15%에 육박하는 수준까지 증가
- 단독주택과 아파트의 1990년 비중은 각각 66%, 22.7%였으나 2023년에는 단독주택 19.7%, 아파트 64.6%로 두 유형의 비중이 전환되어 시장의 지배적인 주택유형이 약 30년 만에 자리를 맞바꾸는 양상을 보임
- 특히 1990년대와 2000년대 주거유형 변화의 폭이 매우 컸는데 1990년에서 2010년까지 약 20년간 아파트 비중은 22.74%에서 58.94%로 약 46%에 가까운 큰 폭의 비중증가를 보인 것이 주목할 지점임

〈표 8〉 전국단위 주택유형별 비중 변화 추이

	1975	1980	1990	2000	2010	2020	2023
단독 비중	92.56%	87.46%	66.02%	37.13%	27.35%	21.04%	19.76%
아파트 비중	1.89%	7.03%	22.74%	47.73%	58.96%	62.95%	64.62%
빌라 비중	3.48%	3.04%	8.42%	11.55%	12.61%	14.86%	14.54%

※ 자료 : 국토교통부 보도자료(221026) 청년·서민 내집마련 기회 확대, 공공분양 50만 호 공급

- 한편 주택유형별 비중의 추이는 권역별로 나누어 볼 경우, 전국단위와는 다른 나름의 시사점을 가지므로 이를 권역별로 구분하여 볼 필요가 있음
- 단지형 아파트가 대부분 도시권역의 뼈대를 이루고 있는 현재, 도시환경 변화의 관점에서 권역별로 아파트 비중 차이 및 주거 유형 비중 간 차이점은 다양한 면에서 분석이 필요

2) 4권역별 아파트 확산 경향

□ (서울 아파트 비중) 서울의 경우 아파트 및 연립·다세대 비중을 통합한 공동주택 비중이 약 91%로 전국에서 공동주택 비중이 가장 높으며, 단독주택 비중은 9% 대로 인천 다음으로 낮음

- 아파트는 총주택 315.5만 호 중 약 59%를 차지하는 188.6만 호이며, 연립·다세대는 94.9만 호로 약 30%의 비중을 보임, 단독주택의 경우 약 29.2만 호로 총주택 대비 약 9% 비중을 보임
- 서울의 경우 전국에서 단독주택이 가장 빠르게 감소하는 지역으로 그간 아파트와 연립·다세대의 증가가 빠르게 진행되어 왔으며, 과거와 더불어 최근에도 그 비중은 지속적으로 증가
- 이는 향후 서울의 노후주택을 정비하는 과정에서 구 단위로 공동주택 중심의 주택공급이 지속될 경우, 단독주택 비중이 더욱 감소할 가능성을 내포

□ 2015-2023년 기간 서울의 아파트는 24.9만 호 증가, 연립·다세대 17.8만 호 증가, 단독주택 6.3만 호 감소하여 총 주택은 36.2만 호 증가. 서울은 최근에도 아파트와 연립·다세대 등 공동주택 중심의 주택증가 양상을 보임

〈표 9〉 서울의 주택유형별 비중 및 최근 증가추이

	총주택	아파트	연립다세대	단독
호수	315.53만 호	188.65만 호	94.9만 호	29.2만 호
비중		59.8%	30.1%	9.2%

서울 주택유형별 증감(2015-2023)

	2015	2020	2023	2015 - 2023
총주택	279.3만 호	301.5만 호	315.5만 호	+36.2만 호
단독	35.5만 호 (12.7%)	30.7만 호 (10.2%)	29.2만 호 (9.2%)	-6.3만 호
아파트	163.6만 호 (58.6%)	177.2만 호 (58.8%)	188.6만 호 (59.8%)	+24.9만 호
연립다세대	77.1만 호 (27.6%)	90.6만 호 (30.1%)	94.9만 호 (30.1%)	+17.8만 호

※ 자료 : 통계청

- (경기 인천 아파트 비중) 경기와 인천을 통합해서 볼 경우 아파트 비중은 70% 이상이며, 경기는 71%, 인천은 65.9%, 인천지역은 경기지역 대비 아파트 비중은 낮으나 연립·다세대 비중이 높은 것이 특징
- 경인 통합의 경우 아파트 비중은 70%이나 연립·다세대 비중은 18%, 단독주택은 10% 수준으로 공동주택 비중이 높음, 한편 경기와 인천을 나눠서 볼 경우 공동주택 부문에서는 나름의 차이가 존재
 - 경기지역 아파트 비중은 71% 이상이며, 연립·다세대 비중이 17% 이상을 차지. 경기도의 인구가 약 1,300만 명이 넘어가고 시지역 및 읍면지역 등이 복합적으로 존재하는 것을 고려해 볼 때 아파트 비중은 높은 수준
 - 경기의 경우 아파트와 연립·다세대를 포괄하는 공동주택 비중이 약 89.5% 정도이며, 단독주택은 10.5% 비중을 보임
 - 인천의 아파트 비중은 경기도에 비해 낮은 편으로 65.9%, 연립·다세대 비중은 타권역 대비 높은 23.8%로, 인천의 공동주택 비중은 92% 이상을 차지. 단독주택 비중은 전국에서 가장 낮은 수준인 8.2%

〈표 10〉 경인통합 및 경기-인천 아파트 비중

경인통합

	총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	599	423.7	110.8	60.2
비중		70.7%	18.5%	10.1%

경기

	총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	485.9	347.7	83.9	50.9
비중		71.6%	17.3%	10.5%

인천

	총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	113.1	76	26.9	9.3
비중		65.9%	23.8%	8.2%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

- (5대 광역시 아파트 비중) 지방 5대 광역시를 통합해서 볼 경우, 아파트 비중은 73% 이상으로 수도권 대비 높은 편이나, 연립·다세대 비중은 수도권 보다 낮은 반면 단독 주택 비중은 수도권 보다 높은 것이 특징
- 지방 5대 광역시를 통합해서 볼 경우 아파트 비중은 73% 이상이며, 연립·다세대는 10.2%, 단독주택은 15% 비중을 차지. 각 광역시 별로 볼 경우 5대 광역시 아파트 비중은 약 70-80% 비중으로 시별로 약 10-15% 차이를 보임

〈표 11〉 5 광역시 통합

	총주택	아파트	연립다세대	단독
호수	368.57	272.55	37.47	55.2
비중		73.9%	10.2%	15.0%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

- (광역시별 아파트 비중) 지방 5 광역시 중 광주의 아파트 비중이 81.5% 이상으로 광역시 및 전국에서 가장 높은 수준이며, 부산의 아파트 비중은 69.2%로 광역시 중 아파트 비중이 가장 낮음
- (부산) 부산의 아파트 비중은 69.2%, 연립·다세대 비중은 15.7% 이며, 단독주택 비중은 14.1% 로 광역시 중 아파트 비중이 가장 낮게 나타난 것이 특징
- (대구) 대구의 경우 아파트 비중이 75.2%, 연립·다세대 비중이 7.7% 로, 단독주택은 16.7% 로 광역시중 단독주택 비중이 가장 높은 수준을 보임
- (광주) 광주의 경우 아파트 비중이 81.5%, 연립·다세대 비중이 3.6%, 단독주택은 13.9% 로 광역시 뿐 아니라 전국에서 아파트 비중이 가장 높고 연립·다세대 비중은 전국에서 가장 낮은 것이 특징
- 한편 광주는 높은 아파트 비중으로 인해 공동주택 비중 또한 높아 단독주택 비중은 광역시 중 가장 낮은 것으로 나타남

- (대전) 대전의 경우 아파트 비중이 75.6%, 연립·다세대 비중은 8.8%, 단독주택 비중은 14.7%, 아파트 비중이 광주 다음으로 높은 것이 특징
- (울산) 울산의 경우 아파트 비중이 74.3%, 연립·다세대 8.1%, 단독주택은 15.9% 비중. 5광역시 중 단독주택 비중이 대구 다음으로 높은 것이 특징

〈표 12〉 5대 광역시 아파트 비중

부산					대구				
	총주택	아파트	연립 다세대	단독		총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	132.9	92	20.9	18.75	호수	87.63	65.87	6.75	14.67
비중		69.2%	15.7%	14.1%	비중		75.2%	7.7%	16.7%
광주					대전				
	총주택	아파트	연립 다세대	단독		총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	56.05	45.68	2.03	7.77	호수	51.4	38.84	4.5	7.55
비중		81.5%	3.6%	13.9%	비중		75.6%	8.8%	14.7%
울산									
	총주택	아파트	연립 다세대	단독					
호수	40.59	30.16	3.29	6.46					
비중		74.3%	8.1%	15.9%					

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

□ (8도 권역 아파트 비중) 지방 8도 지역을 통합해서 볼 경우, 아파트 및 연립·다세대와 같은 공동주택 비중은 타 권역 대비 낮으나, 단독주택 비중은 타권역 대비 높은 것이 특징

- 지방 8도 지역을 통합해서 볼 경우, 아파트 비중이 55.6%로 타 권역 대비 낮은 편이며, 연립·다세대 비중도 6.8%로 타권역 대비 낮으나, 단독주택 비중은 36.6%로 총 3채 중 1채가 단독주택일 정도로 단독 비중이 높음
- 그러나 각 도 별로 아파트 비중은 40-60% 범위로 도지역 별로 상당한 수준의 차이를 보이고 있으며, 연립·다세대의 경우에는 제주도를 제외하고 공통적으로 낮은 비중을 보이는 것이 특이사항

〈표 13〉 8도 통합

	총주택	아파트	연립다세대	단독
호수	656.01	364.7	44.76	239.94
비중		55.6%	6.8%	36.6%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

□ (8도 권역 개별 도지역 아파트 비중) 지방 8도 중 경남의 아파트 비중이 62.3% 이상으로 8도 권역에서 가장 높은 수준, 제주의 아파트 비중은 31.6%로 광역시중 가장 낮은 아파트 비중을 보임

- (강원) 강원도의 아파트 비중은 57.4%, 연립·다세대 비중은 5.2%, 단독주택은 35.6% 비중을 보임. 강원은 강원, 충청을 포함하는 중부지역 내에서 아파트의 비중이 가장 낮음
- (충북) 충북의 아파트 비중은 61.5%, 연립·다세대 비중은 5.5%, 단독주택은 31.5%로, 중부지역에서 단독주택 비중이 가장 낮은 것이 특징
- (충남) 충남의 아파트 비중은 58.4%, 연립·다세대 비중은 7.2%, 단독주택은 33.2%로, 연립·다세대 비중이 중부지역에서 가장 높은 것으로 나타남

〈표 14〉 8도(중부권) 아파트 비중

강원

	총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	67.48	38.73	3.51	24.06
비중		57.4%	5.2%	35.6%

충북

	총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	65.92	40.08	3.7	21
비중		61.5%	5.5%	31.5%

충남

	총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	89.49	51.05	6.6	30.7
비중		58.4%	7.2%	33.2%

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

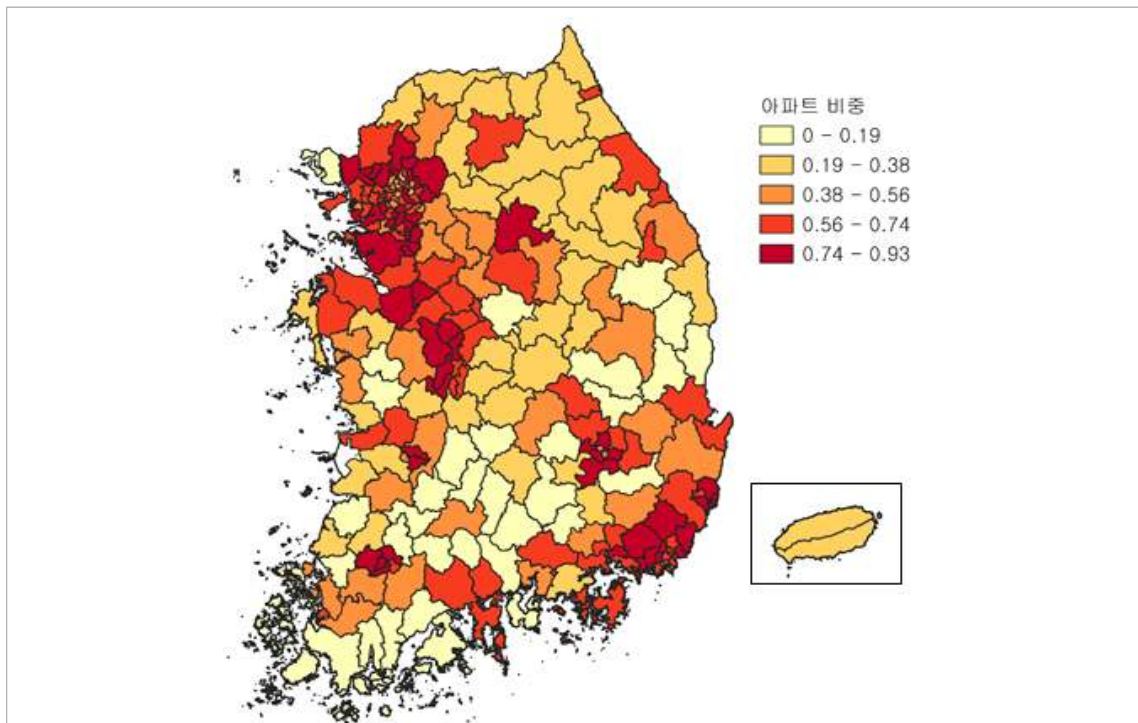
- (전북) 전북의 경우 아파트 비중은 58%, 연립·다세대 비중은 4.3%, 단독주택은 36.3%. 8도 권역 내에서 연립·다세대 비중이 가장 낮음
- (전남) 전남의 아파트 비중은 47%, 연립·다세대 비중은 7.7%, 단독주택은 47.9% 비중을 보임. 전국에서 단독주택 비중이 가장 높으며, 약 2채 중 1채가 단독주택일 정도로 단독주택 비중이 높은 것이 특징
- (경북) 경북의 경우 아파트 비중은 51%, 연립·다세대 비중은 7%, 단독주택 비중은 40.3%, 단독주택 비중이 전남에 이어 두 번째로 높은 수준을 보임
- (경남) 경남의 아파트 비중은 62.3%, 연립·다세대 비중은 4.8%, 단독주택은 31.5% 비중. 8도 지역 중 연립·다세대 비중이 전북에 이어 두 번째로 낮은 것이 특징
- (제주) 제주도의 경우 아파트 비중은 31.6%, 연립·다세대 비중은 27.4%, 단독주택은 38.6%로, 연립·다세대 비중이 이례적으로 8도 지역 중 가장 높으며, 주택유형 비중이 균형적인 것이 특징
 - 제주의 아파트 비중은 전국에서 압도적 수준으로 낮은 데 반해 연립·다세대 비중은 전국기준 서울 다음으로 높은 것이 특징으로, 공동주택 중 아파트 8만 호, 연립·다세대 6.87만 호로 비슷한 재고물량을 보임
- 전국에서 아파트 비중이 가장 높은 지역은 광주, 대전, 대구 순이며, 연립·다세대 비중은 서울, 제주, 인천 순. 단독주택 비중은 전남, 경북, 제주 순으로 높게 나타남

〈표 15〉 8도(남부권) 아파트 비중

전북					전남				
	총주택	아파트	연립 다세대	단독		총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	75.53	43.24	3.28	27.91	호수	82.4	38.19	6.87	40
비중		58.0%	4.3%	36.3%	비중		47.0%	7.7%	47.9%
경북					경남				
	총주택	아파트	연립 다세대	단독		총주택	아파트	연립 다세대	단독
호수	110.8	55.53	7.8	45.59	호수	131.19	81.42	6.39	4.16
비중		51.0%	7.0%	40.3%	비중		62.3%	4.8%	31.5%
제주									
	총주택	아파트	연립 다세대	단독					
호수	25.28	8	6.87	9.78					
비중		31.6%	27.4%	38.6%					

※ 자료 : 통계청, 단위: 만호

〈그림 15〉 시군구별 아파트 비중



※ 자료 : 통계청

3) 대단지 아파트 확산 경향

- (대단지 아파트 현황) 1,000세대 이상 대단지 아파트의 경우 1970년대에는 존재하지 않았으나, 단지형 아파트의 인기와 지속적인 도시 정비사업 및 신도시 개발 등으로 대단지 아파트가 빠르게 확산
- 2024년 기준 1,000세대 이상 아파트는 2,579단지이며, 단지별 합계 총 세대수는 약 393만 세대로, 약 1,200만 명에 가까운 인구가 대단지 아파트에 거주하는 것으로 추정
 - 과거 대단지 아파트 세대의 기준은 약 500세대였으나, 대단지 아파트 비중이 높아진 최근에는 1,000세대 이상을 대단지로 인식
 - 1,000세대 이상 - 2,000세대 이하 대단지 아파트는 약 2,238단지로 세대 총 합계는 약 300만 세대이며, 2,000세대 이상- 3,000세대 이하 대단지 아파트는 약 257 단지로 세대 총 합계는 약 60만 세대
 - 3,000세대 이상 대단지는 총 84 단지, 세대 총 합계는 약 33만 세대
- 대단지 아파트에 거주하는 393만 세대 중 1,000-2,000세대 아파트에 거주중인 가구는 약 300만 세대, 2,000-3,000세대 아파트가 약 60만 세대, 3,000세대 이상은 약 33만 세대. 세대 기준으로 대단지 아파트 세대의 약 75%는 1,000-2,000세대 단지에 거주
 - 70년대 초 대단지 아파트 거주세대는 0 세대였으나, 50년 만에 약 400만 세대가 1,000세대 이상 대단지 아파트에 거주

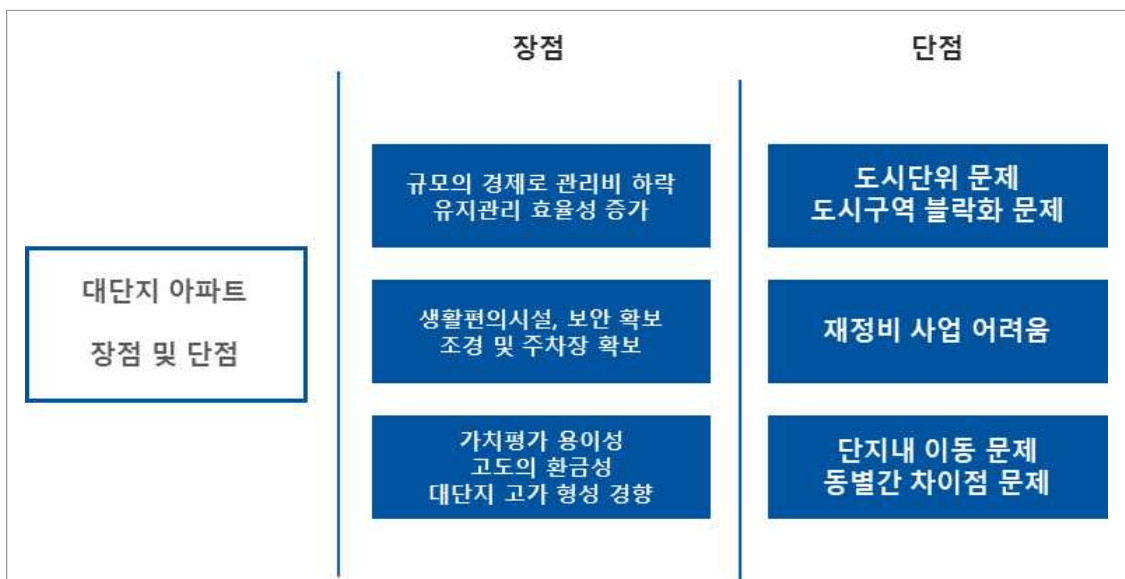
〈표 16〉 대단지 아파트 현황

	1,000~ 2,000 미만	2,000~ 3,000 미만	3,000 이상	총계
단지 수	2,238 단지	257단지	84단지	2,579 단지
세대 수	2,997,943	603,246	329,610	3,930,699
(1,000자리 반올림)	300만 가구	60만 가구	33만 가구	약 393만 가구
인구추정	900만 명	180만 명	100만 명	인구 1,180만 명

※ 자료 : 국토교통부 2024년 5월 k-apt 공동주택관리시스템

- (대단지 아파트의 특징) 대단지 아파트는 대규모 세대수 및 면적으로 인해 다양한 특성을 가지고 있으며, 이러한 특성은 장점과 단점으로 작용
- (장점) 대단지 아파트의 장점은 주로 미시적 측면, 개별가구 측면의 장점으로 작용하며, 대단지 아파트의 인기 및 확산의 주요한 동력
 - 대단지 아파트는 생활 편의적 관점에서 규모의 경제로 인한 관리비 하락 및 유지관리 효율성 증가, 대규모 면적으로 인한 생활편의시설 확보, 공동 보안 용이성, 주차장 확보, 양호한 조경 등이 주요한 장점으로 꼽힘
 - 또한 자산, 경제적 관점에서는 편리하고 직관적인 가치평가, 고도의 환금성, 소규모 아파트 대비 고가 가격 형성 등이 특징이자 장점으로 꼽히며, 이는 대단지 아파트 인기와 확산의 중요한 축으로 작용
- (단점) 대단지 아파트의 단점은 주로 거시적, 도시적, 장기적 측면의 문제이며, 규모 자체에서 발원하는 문제들이 주를 이루는 것이 특징
 - 대단지 아파트의 단점은 도시 구조의 블록화로 인한 탄력적인 도시계획 및 도시 정비의 어려움, 세대수 규모로 인한 재정비 사업 진행 및 주민협회의 난항, 대단위 면적으로 인한 동간 거주환경의 차이점 등이 꼽힘. 이는 면적 및 세대수 규모 그 자체에서 발원하는 문제로 도시적 차원의 문제를 야기

〈그림 17〉 대단지 아파트 장점 및 단점



III. 주택시장 구조변화 장기전망

1. 주택수요 위축 경향

1) 전국단위 주택수요 위축

□ (인구 감소) 현재 진행되고 있는 인구감소 및 인구감소 가속화 경향성은 향후 주택수요 위축의 주요한 원인 중 하나로 작용할 것으로 예상

- 앞서 살펴본바와 같이 2023년 12.2만 명이 감소한 내국인 인구는 사망자의 점진적인 증가, 출생아의 지속적 감소, 사망자-출생자 격차 확대 등의 영향으로 2020-2030년 기간 약 10-20만 명 내외의 인구감소가 지속될 것으로 추정
- 약 20만 내외의 인구감소는 매년 지방 중소도시 1개 수준의 인구감소이자, 소형 지자체 5-6개 수준의 인구감소로, 이로 인해 전국단위 주택잠재수요가 전반적으로 위축될 것으로 추정
- 더불어 20세-60세 사이의 구매력 있는 생산가능인구의 대규모 감소 추세는 총인구 감소세 보다 더욱 빠르게 진행될 것으로 예상. 총인구 감소와 더불어 생산인구감소 또한 주택수요 위축에 영향을 미칠 것으로 보임

□ (가구 감소) 인구 감소와 더불어 진행되는 가구 감소는 주택수요 위축의 주요한 다른 한축으로 작용

- 2020년대 진행된 가구증가는 1인 가구 중심의 증가인데 더해, 2040년대 부터 전체 가구 감소세로 전환되는 것 또한 주택수요의 위축에 영향을 미칠 것으로 보임
- 최근 진행된 인구감소와 달리 가구의 총량은 최근에도 지속적으로 증가해 왔으며, 이 추세는 약 2040년대까지 진행될 것으로 예상됨
- 2010-2020년대 가구 증가는 1인가구의 증가가 주를 이뤄 왔는데, 향후 1인 가구 증가는 다음과 같은 특징을 가지고 있음

- (1인 가구 증가세 특징) 앞서 살펴본 가구 추계상 향후 1인 가구 증가의 대부분은 60대 이상일 것으로 예상되며, 이로 인해 향후 총 가구 대비 1인 가구 비중은 현재 약 30% 에서 37%까지 증가 예상

 - 특히 청년 인구의 감소와 더불어 고령인구의 전반적인 빠른 증가로 70세 이상의 1인 가구가 크게 증가할 것으로 추정
 - 주택구매력이 약한 고령 1인 가구 중심의 가구 증가는 결국 전반적 주택수요의 위축이 가속적으로 진행될 가능성을 예상케 함
- 1인 가구의 주택구입 의향은 기본적으로 낮은 것이 특징인데, 2021년 기준 약 47% 로 이는 2019년의 49.1% 보다 더 감소한 것

 - 2020년 기준 1인가구의 실질 점유형태는 자가 약 34.3%, 임차 약 64.7% (월세 41.2%, 전세 17.5%, 무상 6%)로 1인 가구의 자가 점유율은 2-4인 가구 대비 낮은 것이 특징
- (고령 1인 가구의 주택수요) 2019-2021년의 1인 가구 주택구입 의향 감소추세는 고령 1인 가구의 증가 또한 영향이 있을 것으로 추정, 향후 고령 1인 가구가 지속 증가할 경우 주택구입 의향 또한 감소추세가 지속될 것으로 예상

 - 고령 1인 가구는 청년층 1인 가구에 비해 주택 구입의향이 더 낮고, 주택 구입에 따르는 부담도 더 높은 편으로, 고가 주택가격을 형성하고 있는 도시 권역의 고령 1인 가구는 임차로 주택을 점유할 가능성이 높음
 - 따라서 향후 60-70대 고령 1인 가구의 증가로 인해 1인 가구의 실질 점유 형태 또한 자가 보다 임차방식이 증가할 것으로 전망
- 주택구매의향이 낮은 1인 가구 중심의 현재 가구 증가세는 전국단위에서 주택수요를 감소시킬 것으로 보임, 더불어 향후 고령 1인 가구 비중의 빠른 증가세는 주택수요 위축의 가속화로 연결

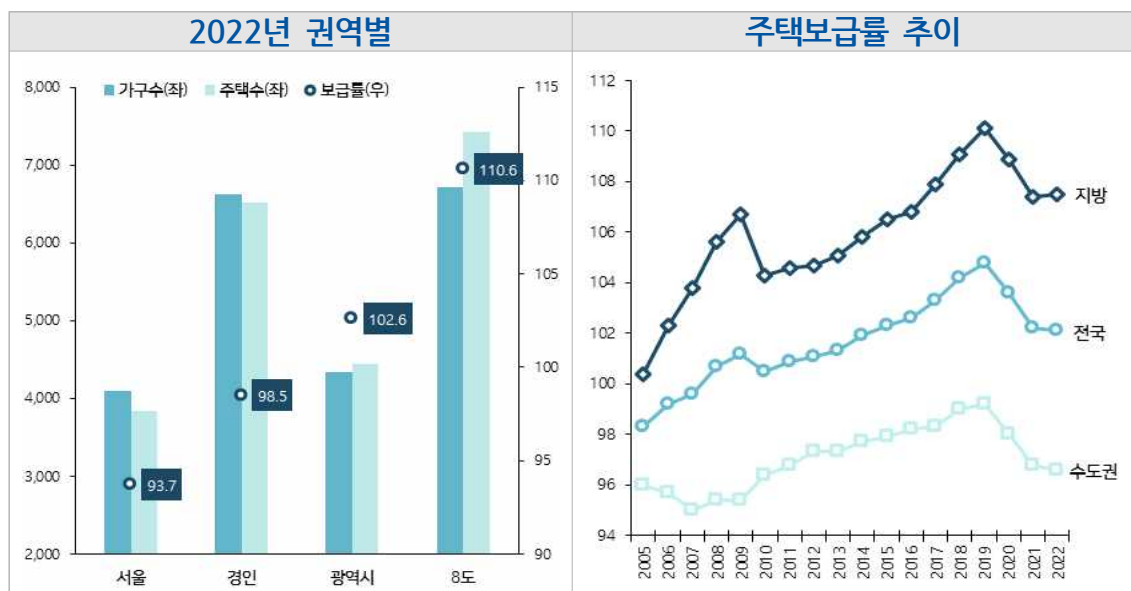
2) 권역별 주택수요 위축

- 전국단위의 주택수요 위축이 진행될 것으로 예상되는 가운데, 권역별로 그 양상이 다를 것으로 예상됨. 이의 대략적인 추정을 위해 다음과 같이 권역별로 구분하여 수요위축의 양상을 예상

 - 수도권 및 비수도권, 혹은 권역별로 주택보급률 및 천인당 주택 수, 인구의 이동 및 증감, 고령인구 증가 등의 추이를 살펴보고 이를 기반으로 권역별로 주택수요의 위축 양상을 전망
- 주택 보급률 추이를 보면 8도 권역, 광역시 권역, 경인 권역, 서울 순으로 주택 보급률이 높은 것으로 나타나며, 향후 가구감소 시기에 돌입할 경우 현재의 주택보급률은 증가할 것으로 예상

 - 최근 1인 가구 증가로 인해 주택보급률은 수도권과 비수도권 공통으로 하락 추세를 보임
 - 주택보급률은 가구 당 주택수를 기준으로 가구수가 감소할 경우, 일정수준의 주택밀실이 없으면 주택보급률은 증가함. 따라서 가구수 감소는 주택 보급률 증가로 이어짐

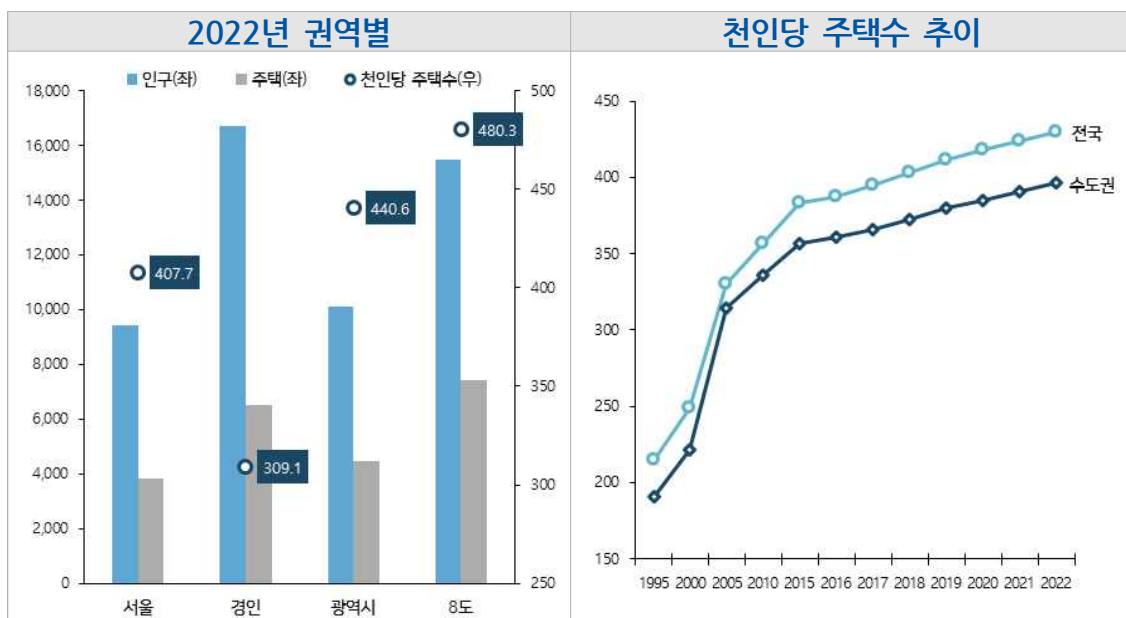
〈그림 18〉 권역별 주택보급률 및 주택보급률 추이



※ 자료 : 통계청

- 1,000인당 주택수는 주택보급률과 다른 양상을 보임. 천인당 주택수는 경인권역이 가장 적고, 8도 지역이 가장 많은데, 이를 통해 주택보급률과 다르게 인구대비 주택물량은 경인지역이 가장 부족함을 알 수 있음
- 천인당 주택수의 경우 서울이 407.7호, 경인이 309.1호, 광역시가 440.6호, 8도가 480.3호로, 경인 지역의 인구대비 주택수가 타권역대비 상대적으로 크게 부족한 것으로 나타남
- 이는 가구수를 기준으로 하는 주택보급률과는 다르게 인구대비 주택물량은 경인권역에서 가장 부족함을 보여주며, 이를 통해 향후 상당기간 경인 지역의 주택수요는 일정부분 유지될 것으로 예상할 수 있음
- 한편 천인당 주택수 추이에서 보듯 수도권을 제외한 비수도권의 천인당 주택수는 지속적으로 증가, 인구감소 경향을 고려해 볼 때 향후 지속적인 사망자 확대에 의해 비수도권의 천인당 주택수는 더욱 증가할 것으로 예상
- 인구 및 가구 감소추세를 고려해 볼 때, 향후 주택보급률 및 천인당 주택수는 비수도권을 중심으로 증가세를 보일 것으로 예상. 즉 비수도권의 재고주택 물량이 수도권 대비 상대적 과잉양상을 보일 것으로 추정

〈그림 19〉 천인당 주택수

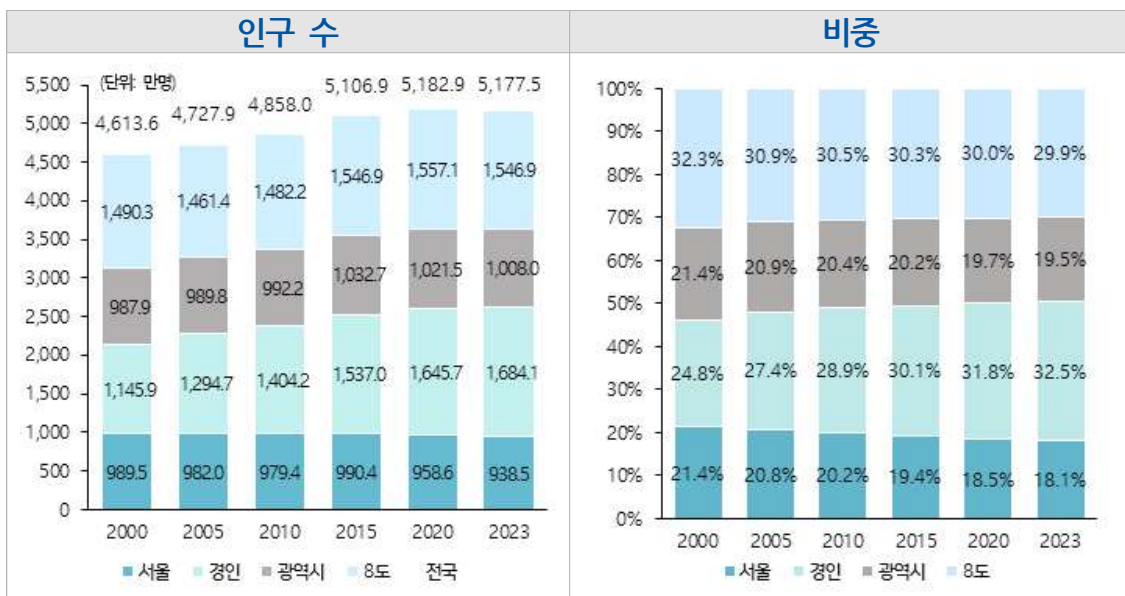


※ 자료 : 통계청

□ (권역별 인구 감소) 현재 전국단위의 인구 감소 진행 중, 경인지역을 제외한 모든 권역 인구감소 추세 진행 중. 특히 지방 5대 광역시 및 8도 권역의 인구감소는 2020년대 들어 가속화 되는 경향을 보임

- 총인구는 4,613.6만 명에서 2020년 5,182.9만 명까지 증가하였으나, 2023년 5,177.4만 명으로 감소. 특히 5 광역시 인구는 최근 2015-2023년 기간 24.7만 명이 감소, 8도 지역 2021-2023년 기간 약 10만 명 감소
- 서울의 경우 2020년대를 전후로 약 50.2만 명의 인구가 줄었는데도 불구하고, 전국의 주택수요가 집중됨에 따라 큰 폭의 가격 상승세를 보임. 그런데 이러한 서울주택가격 상승은 주거부담으로 이어져 서울의 인구유출에 영향을 미침

〈그림 20〉 권역별 인구 추이 및 인구비중



※ 자료 : 통계청

〈표 17〉 권역별 인구수 변화

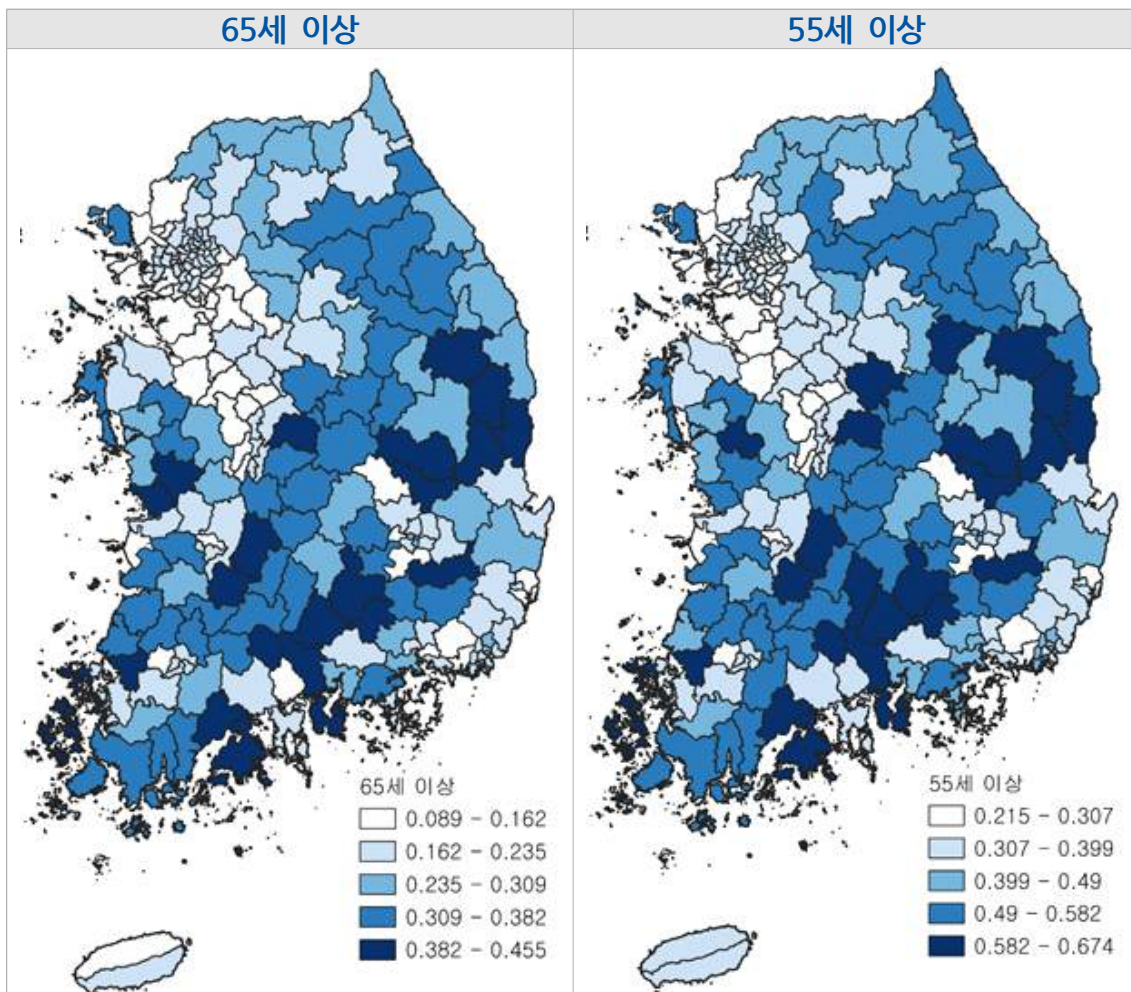
	2000-2005년	2006-2010년	2011-2015년	2016-2020년	2021-2023년
서울	-7.5	-2.6	11	-31.8	-20.1
경인	148.8	109.5	132.8	108.7	38.4
5대 광역시	1.9	2.4	40.5	-11.2	-13.5
8도	-28.9	20.8	64.7	10.2	-10.2

※ 자료 : 통계청

□ 특히 8도 권역의 경우 지자체에 따라 인구수준의 차이가 매우 큰데, 8도중 군단위 지역은 급격한 인구감소 및 고령인구 증가 추세를 보이고 있음

- 8도 권역의 경우 인구 50만 명 이상의 중견도시 뿐 아니라 20-30만 명 수준의 중소도시, 인구 3만 명 내외의 지자체 등 각 지자체에 따라 인구 수준의 차이가 매우 큼
- 8도 권역 군단위 지역의 경우 현재 고령인구 비중이 빠르게 증가 중, 군단위 지역 중 고령인구 비중이 가장 높은 지역은 경상북도 의성군으로 고령인구 비중이 45.5%, 10년 후의 고령인구에 포함되는 55세까지 인구층은 대구 광역시 군위군의 경우 인구의 67.4%가 준고령인구

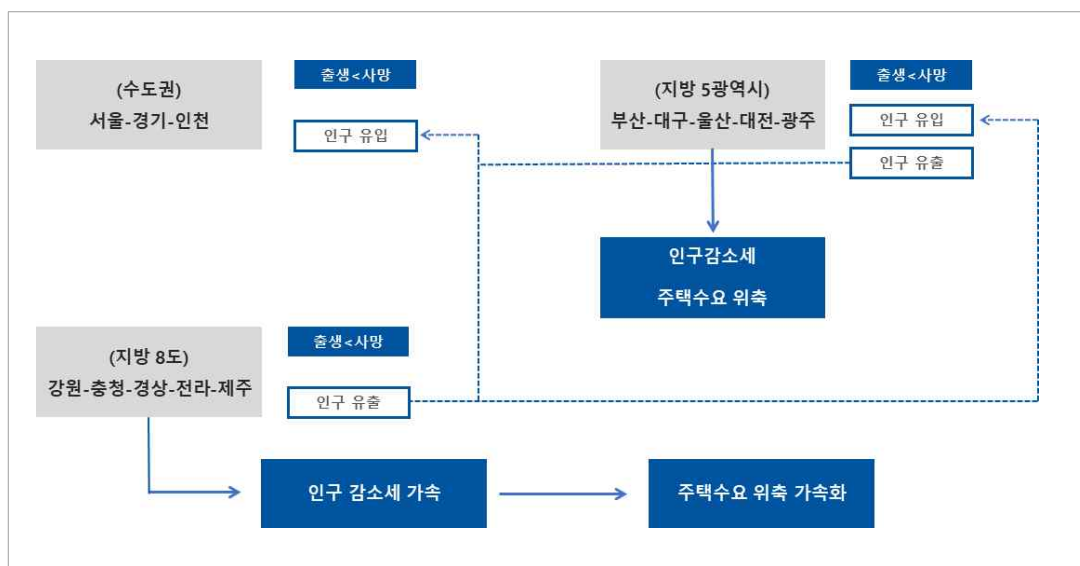
〈그림 21〉 지자체별 고령인구 비중



※ 자료 : 통계청

- (인구유출과 인구유입의 권역별 차별성) 인구 자연감소(사망자-출생자)로 인한 인구감소현상은 대부분의 권역이 유사한 양상을 보임, 이에 반해 권역별로 인구의 유출 및 유입은 차별적인 양상을 보임
 - 대도시 권역인 수도권과 지방 5대 광역시의 경우 자연감소가 진행 중인 가운데, 수도권은 일자리 집중으로 인한 인구유입이 진행
 - 지방 5대 광역시의 경우 수도권으로의 인구유출과 8도 권역에서 유출된 인구가 유입되는 인구유입이 이중적으로 진행
- 특히 8도 권역의 경우 인구유출과 인구 자연감소 양상이 이중적으로 진행됨에 따라 타 권역 대비 인구 감소가 빠르게 진행
 - 8도 권역의 경우 일자리 부족으로 인해, 각 권역의 청년인구가 가까운 5대 광역시나 수도권으로 이동함에 따라 인구유출이 지속적으로 진행중. 또한 높은 고령인구 비중으로 인해 자연감소의 폭도 높게 나타남
- (권역별 주택수요 위축 특성) 인구감소로 인한 주택수요 위축이 전반적으로 진행 중인 가운데, 8도 권역의 경우 타 권역 대비 인구 감소세가 가속되고 있어 주택수요 위축 또한 가속화 될 것으로 전망

〈그림 22〉 수도권 비수도권 주택수요 위축 구조



2. 아파트 확산 경향의 지속

1) 향후 아파트 공급 전망

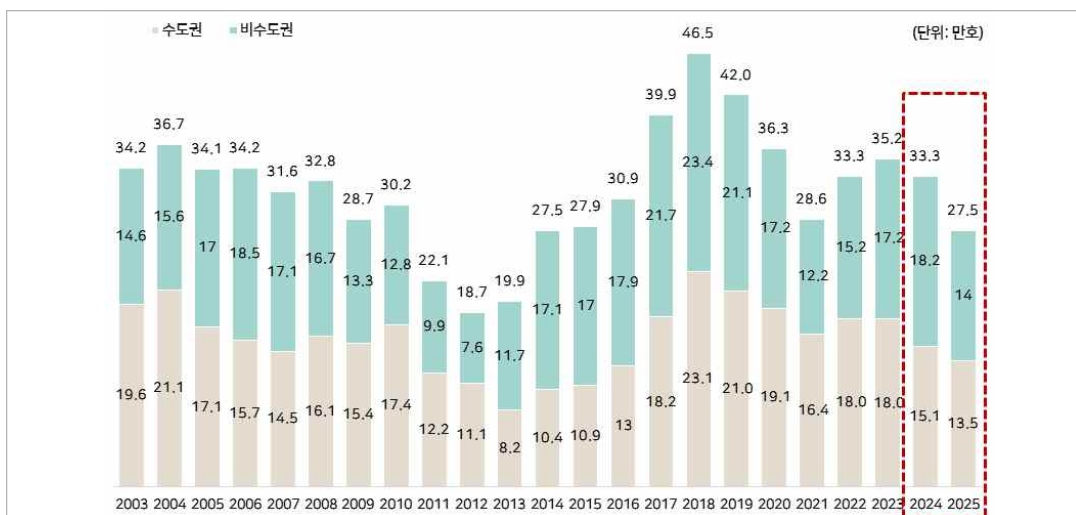
□ 아파트의 경우 공급지표의 흐름을 살펴보면 단기, 중기, 장기적인 공급 물량의 예측이 가능한데, 입주 및 착공 지표를 고려해 볼 때 향후 4-5년간 100-130만 호 수준의 실제공급 물량을 추정해 볼 수 있음

- 아파트 입주의 경우 2025년 아파트 입주물량이 예정되어 있으며, 아파트 착공의 경우 향후 2-3년간 착공된 물량이 완공되면 아파트 공급으로 연결되므로 향후 단기(1-2년), 중기(2-4년)의 공급 물량수준의 추정이 가능함
- 인허가 물량의 경우 약 4-7년간 상대적으로 장기적인 공급물량을 추정이 가능, 인허가는 착공까지 이어지는 물량의 변동성이 큰 것이 특징으로 실제공급 물량과 괴리가 있으나 일정부분 공급은 진행될 것으로 예상

□ (단기공급-입주) 아파트 입주 물량 추이를 볼 때 2024년 - 2025년 공급될 것으로 예정되어 있는 아파트 물량은 약 60만 호 수준

- 2024년 아파트 입주물량은 33.3만 호, 2025년 아파트 입주예정 물량은 약 27.5만 호로, 약 60만 호의 아파트 공급이 예정

〈그림 23〉 아파트 입주 및 입주예정물량

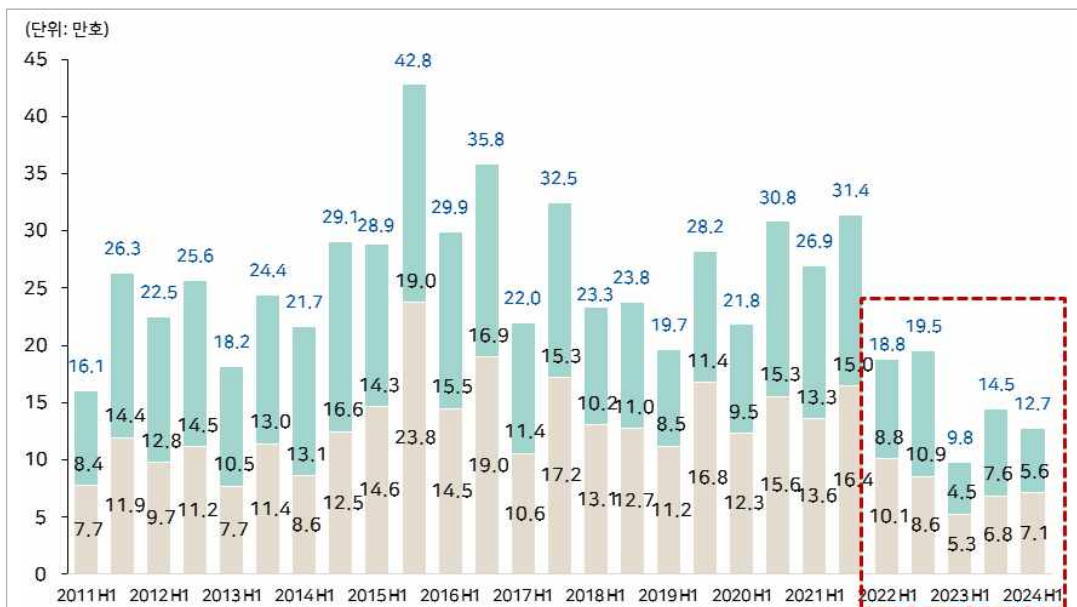


※ 자료 : 통계청

□ (중기공급-착공) 최근 진행된 착공물량을 고려해 볼 때, 약 3-4년의 기간 동안 예상 아파트 공급물량은 대략 70만 호 내외로 예상

- 최근 아파트 공급은 비수도권 중심의 주택시장 침체로 인해 착공물량의 수준이 과거에 비해 큰 폭의 감소세를 보이고 있음
- 착공에 들어간 아파트는 완공 및 입주까지 보통 약 3-4년 정도의 기간이 소요되므로, 2022-2024년 착공된 물량들은 중기적으로 아파트 공급으로 연결
- 2022년 아파트 상하반기 착공물량은 약 38만 호, 2023년 아파트 상하반기 착공 물량은 약 25만 호, 2024년 아파트 착공 물량은 약 12만 호로 나타남
- 2022-2024년 착공 물량은 총 75만 호, 그러나 향후 비수도권 PF 문제 및 미분양 문제 등이 심화될 경우 해당 착공물량의 완공까지는 시간이 추가적으로 들거나, 물량의 변화가 생길 가능성 존재

〈그림 24〉 아파트 착공물량 추이

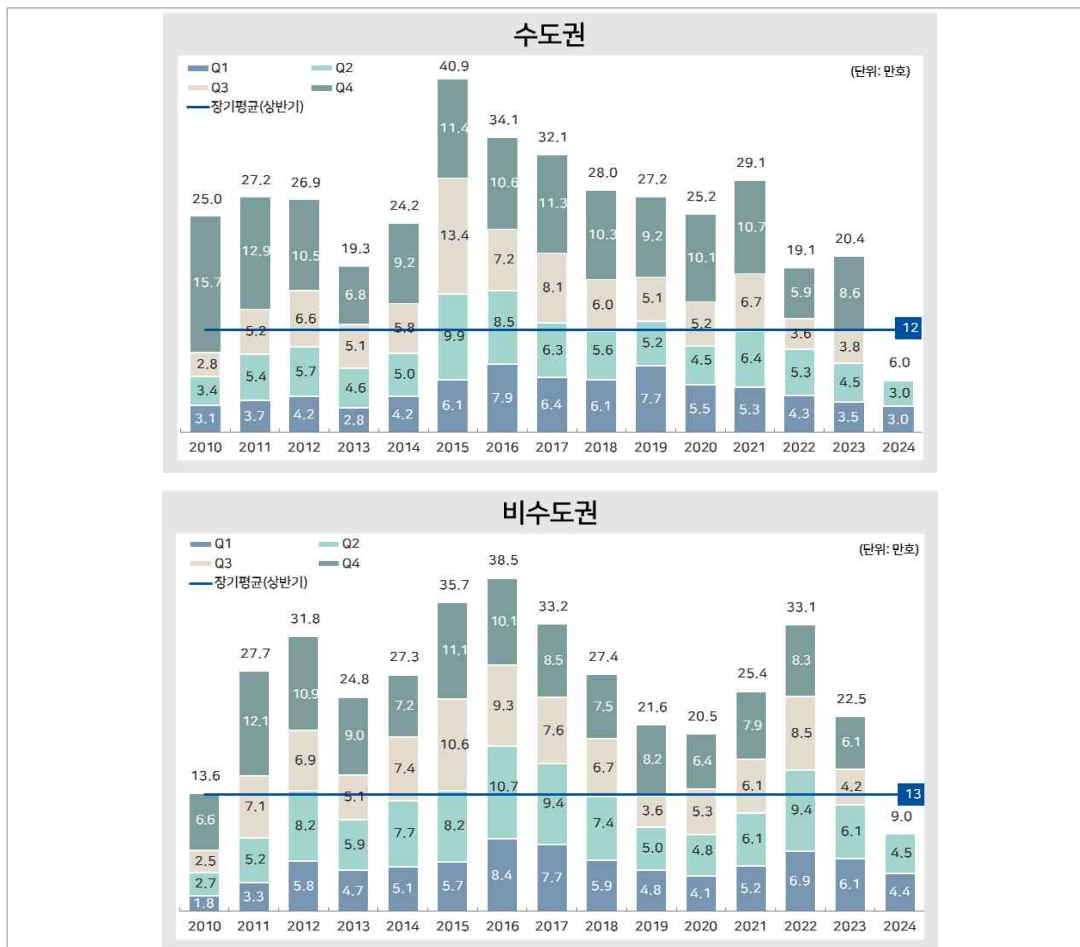


※ 자료 : 통계청

□ (장기공급-인허가) 인허가의 경우 2022-2024년 기간 총 인허가 110만 호 수준 공급추이를 보임. 그러나 향후 시장상황에 따라 인허가 물량과 실제 공급물량 간에는 상당한 격차가 있을 것으로 예상

- 지난 2-3년 간 아파트 인허가는 비수도권 주택시장 침체 및 PF 문제, 공사 비용 증가 등의 문제로 인해 공급물량이 과거대비 감소세를 보임
- 최근 집계상 비수도권 인허가물량이 수도권 인허가 대비 많은 것으로 나타났다는데, 총 인허가 약 110만 호 중 수도권이 약 46만 호, 비수도권 65만 호
- 인허가 물량의 실제 착공 및 공급은 시장상황에 따라 큰 폭의 변동을 보이므로 상당부분 괴리가 있을 것으로 보임. 그러나 사업성이 양호한 지역의 경우 인허가의 상당부분은 실제공급으로 이어질 것으로 추정

〈그림 26〉 수도권 및 비수도권 인허가



※ 자료 : 통계청

2) 공공주택 확대 정책

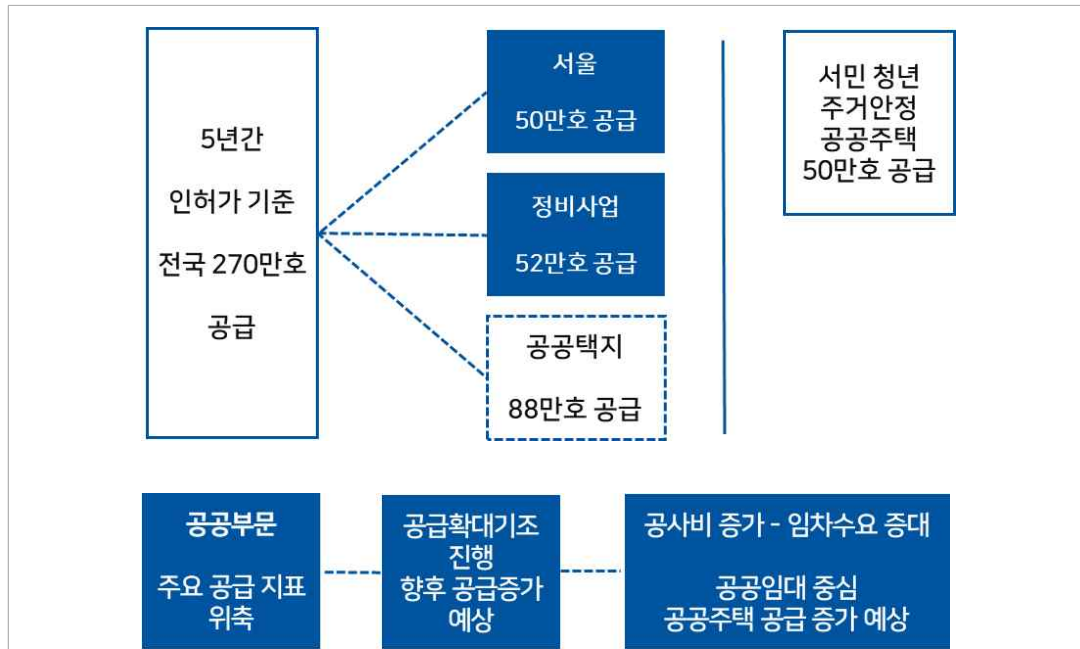
- (주택공급 확대 정책) 정부는 2022년 8.16 공급 정책을 통해 공공주택을 포함, 270만 호 이상 공급(인허가 기준)을 목표. 또한 2022년 10.16 공공주택 공급확대 정책을 통해 공공주택 50만 호 공급을 목표로 하는 계획을 발표

 - 공공택지 계획 물량의 진행 및 공공주택 공급확대 정책 진행에 따라 향후 공공주택 공급이 점진적으로 증가할 것으로 예상
- (공공 주택 착공저조) 그러나 최근 공사비 증가 및 고분양가 부담 등으로 인해 공공주택 착공 물량은 큰 폭으로 감소

 - 2022-2024년 기간 공공주택 착공 물량이 큰 폭으로 감소하였으며 특히 2024년 상반기 착공물량은 역대 최저 수치를 보임
 - 공공주택 착공은 2010년 이후 최저 7.3만 호에서 최대 11만 호 이상의 물량이 착공되어 왔으나, 2022년 이후 4만 호 이하로 크게 감소. 특히 2010년 이후 일정 수준을 유지한 공공임대 착공 물량이 급감
- (향후 공공주택 방향성) 향후 공공주택 정책은 공공 분양주택보다는 공공 임대주택 중심으로 진행될 것으로 예상, 과거와 마찬가지로 일정규모 이상의 단지형 아파트로 공급이 확대 될 것으로 예상

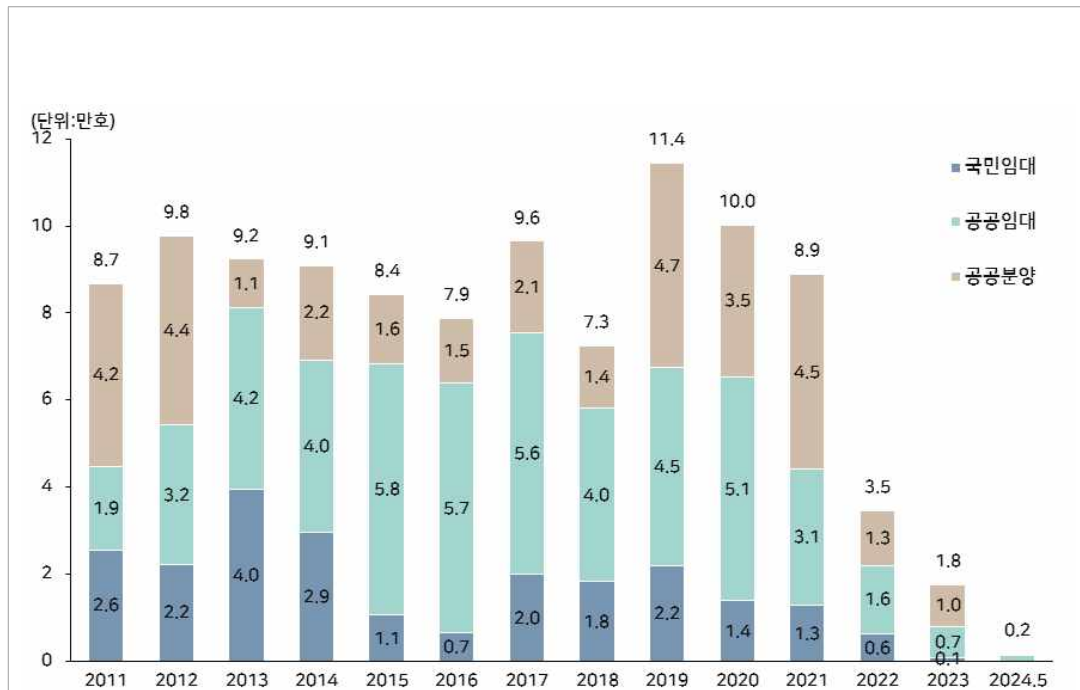
 - 앞서 살펴본 것과 같이 주택구매의향이 높은 생산가능 인구가 향후 지속적으로 감소함에 따라 매매수요에 대응하는 공공분양주택 보다는 임차 수요에 대응하는 공공임대주택을 중심으로 공공주택이 공급될 것으로 보임
 - 공공임대주택 공급의 경우 기존의 노후 공공임대주택 개선 및 매입형 공공임대 등 기존주택 활용방식과 더불어, 공공임대 노후화 확대에 의한 신규 공공임대 아파트 공급도 진행될 것으로 예상
 - 따라서 공공영역에서 착공 및 공급되는 아파트 물량도 향후 연평균 10만 호 내외에 이를 것으로 기대해 볼 수 있음. 공공아파트 공급은 민간 아파트 공급과 더불어 아파트 비중 증가에 영향을 미침

〈그림 27〉 공공주택 정책 방향성



※ 자료 : 통계청

〈그림 28〉 공공주택 착공



※ 자료 : 통계청

3) 아파트 비중 확대 경향 전망

- (아파트 비중 확대) 앞서 살펴본 것과 같이 민간과 공공부문에 걸쳐 아파트 공급은 상당기간 지속될 것으로 예상, 이로 인해 우리나라 지배적인 주택 유형인 아파트의 비중은 향후 더욱 증가할 것으로 전망

 - 입주 및 착공 물량지표를 통해 예상되는 확정적인 아파트 공급 물량은 약 100-130만 호 이상으로 전망, 여기에 더해 공공부문의 대규모 아파트 공급 계획으로 인해 향후 5년간 아파트 비중은 지속적으로 증가할 것으로 보임
- 아파트 비중의 증가 및 공동주택 비중의 증가 경향성은 상당기간 지속될 것으로 예상, 이를 통해 장기적으로 우리나라 주택시장의 획일적 구조가 과거보다 더욱 강화될 것으로 전망

 - 3기 신도시 계획의 진행으로 인해 상당한 물량의 연립주택 및 다세대 주택 또한 지속적인 증가할 것으로 추정되며, 반면 단독주택은 감소세를 보이며 그 비중이 감소할 것으로 보임
- 현재 아파트 비중은 약 64.6%이나, 이후 약 100-130만 호 이상 공급될 아파트 물량을 가정해 볼 때 장기적으로 아파트 비중은 약 70% 내외에 이를 것으로 추정

 - 이러한 장기전망은 주택 및 아파트의 멸실 및 빈집의 증가, 재개발-재건축 등으로 인한 재고주택 변화 등은 고려하지 않은 추세적이고 가정적인 전망임

〈표 18〉 전국단위 주택유형별 비중 전망 추정

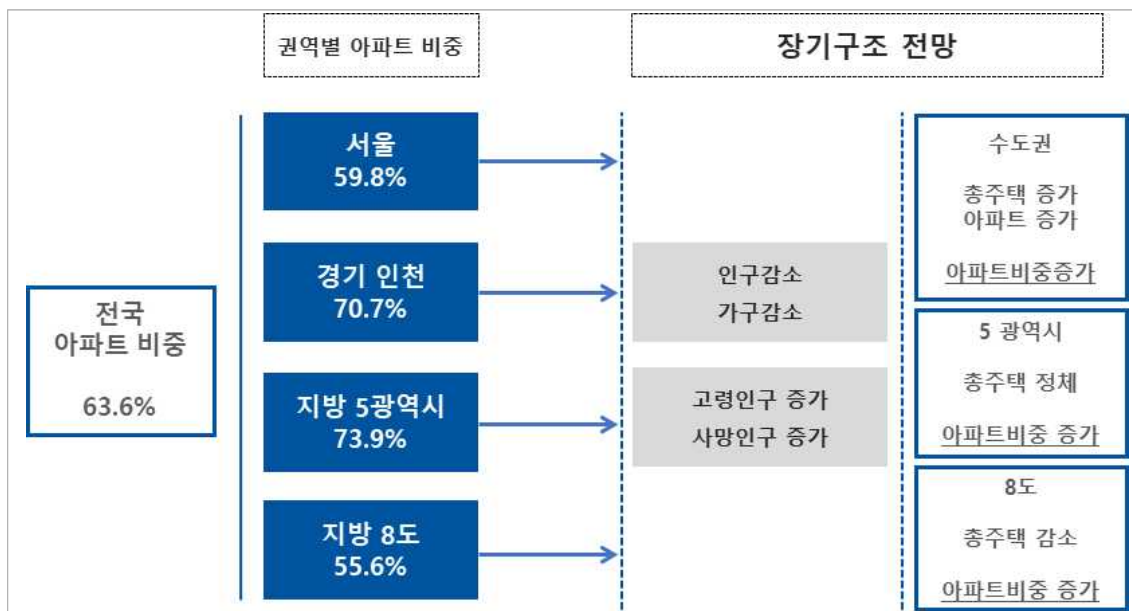
	2000	2010	2020	2023	2030 이후 장기전망
단독주택 비중	37.13%	27.35%	21.04%	19.76%	10-15%
아파트 비중	47.73%	58.96%	62.95%	64.62%	70% 수준
연립다세대 비중	11.55%	12.61%	14.86%	14.54%	15-20%
총주택 호수				약 1954만	약 2100만 이상

□ (권역별 아파트 비중 증가 경향) 권역별 인구 및 가구 변동은 차별적 양상이 예상되나, 아파트 비중 증가 경향은 유사한 양상을 보일 것으로 전망

- 우리나라는 대규모 아파트 공급정책 연계로 인해 대단지 신축아파트 선호 현상이 장기간 확산. 이로 인해 급속하게 대규모 단지형 아파트 비중이 증가해 왔음
- 이로 인해 장기간에 걸쳐 서울 - 경인 - 지방 5 광역시 - 8도 권역을 가리지 않고 아파트 비중이 빠르게 증가하여 재고주택의 유형별 구조가 크게 변화
- 8도 권역의 경우 향후 인구감소로 인한 주택 철거물량이 증가할 것으로 예상되는데, 이러한 주택철거 방식은 협의가 용이한 단독주택을 중심으로 진행될 것으로 보임. 이는 해당지역의 주택총량 감소를 의미함
- 향후 8도 권역내 주택총량 감소가 진행될 경우, 아파트 비중은 오히려 증가할 것으로 예상. 이는 전국단위 전반적 아파트 비중 증가로 다시 이어짐

□ 아파트 비중의 지속적인 증가는 대단지 아파트 확산과 병행되어 진행되므로 노후 대단지 아파트의 광범위한 확산이라는 또 다른 도시적 문제와 순환적이고 장기적인 연결지점이 형성

〈그림 29〉 권역별 아파트 확산 경향 전망



3. 단지형 아파트 재건축 사업진행 문제

1) 아파트 정비사업 환경 변화

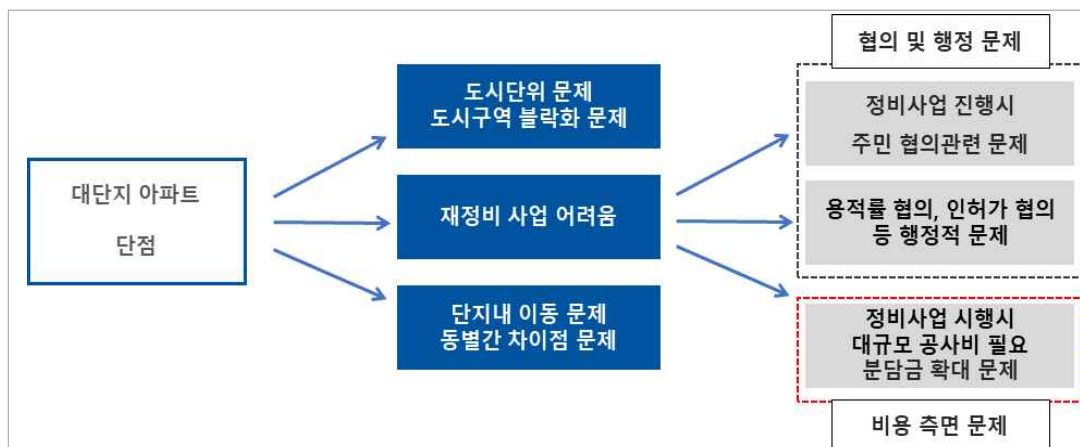
□ (단지형 아파트에 내재된 재건축 문제) 단지형 아파트는 주택 노후로 인한 재건축 관련 문제가 주요한 단점으로 내재되어 있으며, 아파트외 주택유형에 비해 재건축시 특수하고 다양한 문제점이 돌출되는 것이 특징

- 특히 대단지형 아파트는 재건축 관련 문제점들이 중소형 단지보다 더욱 큰 문제로 잠재되어 있으며, 이는 아파트 기준으로 전체 재고주택의 절반 이상 대단지 아파트 기준으로 전체 재고주택의 1/5 물량이 장기적으로 재건축 관련 문제가 순차적으로 도래함을 의미

□ 단지형 아파트 재건축은 시간적 측면에서 주민협의 및 행정 문제로 인해 장기간 소요. 또한 비용적 측면에서 건물의 철거와 주민이주, 공사비 등 막대한 자금이 소요되는 것이 사업진행의 큰 문제점으로 꼽힘

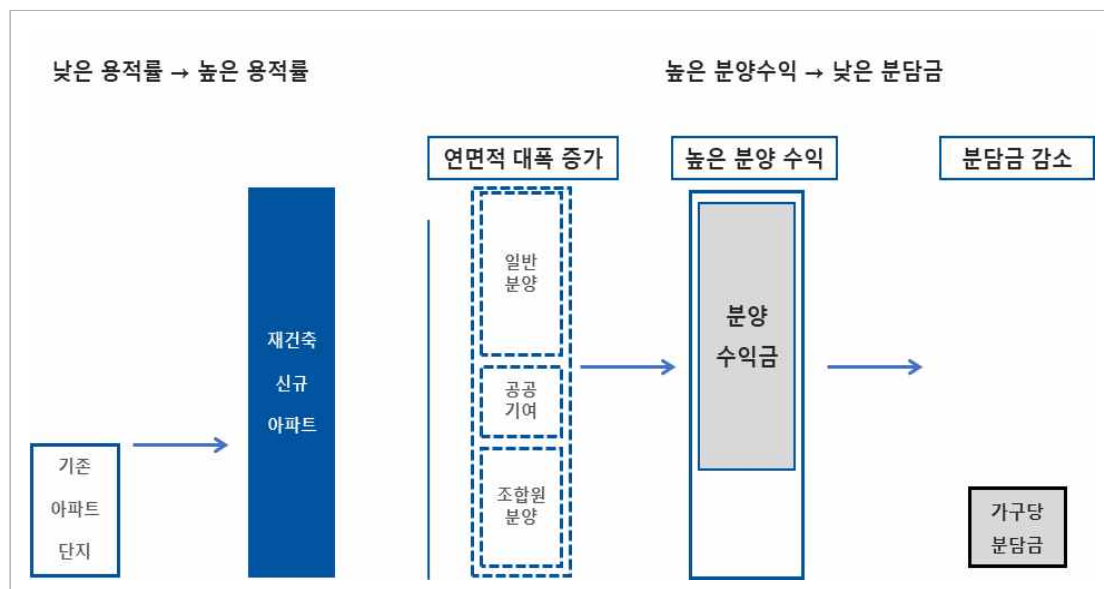
- 단지형 아파트의 단점 중 재건축 관련 문제점은 주민협의 및 행정적 문제와 비용측면의 문제로 구분된다고 볼 수 있음
- 아파트 재건축은 기본적으로 이해관계자가 많아 사업진행 협의가 어려우며, 도시기반 시설과도 밀접한 연관성이 있어 행정적 협의 또한 어려움. 여기에 더해 재건축시 소요되는 자금 규모가 막대하며 자금 집행 또한 어려움

〈그림 30〉 대단지 아파트 재건축사업 관련 문제



- (과거 단지형 아파트 정비사업 진행) 지난 기간 아파트 재건축사업은 활발하게 진행되어 왔는데, 이는 기존 구축 아파트의 낮은 용적률로 인해 용적률 확대방식 재건축 사업의 경우 사업성이 양호했기 때문
 - (구축 아파트의 낮은 용적률) 과거 1980-1990년에 공급된 대규모 주공 아파트 및 민간 아파트의 상당수는 10층 이하의 저층 아파트로 이는 용적률이 상향될 경우 충분한 사업성이 확보될 수 있음을 의미
 - (분양수익금을 통한 사업비 조달) 용적률 상향을 통해 일반분양 물량이 대규모로 발생하면, 이를 통해 공사비 등 사업비의 상당수를 쉽게 조달이 가능했으며 이로 인해 가구당 분담금이 낮았던 것이 과거 사업방식의 특징
- 그러나 최근 들어 용적률이 낮은 저층 - 구축 아파트단지 중 사업성 있는 단지들의 재건축 사업이 대부분 완료되어, 향후에는 과거와 같은 사업방식을 기대하기 어려워짐
 - 또한 최근 들어 경제적 환경이 크게 변화함에 따라 재건축 사업의 사업성에 다양한 문제점이 발생

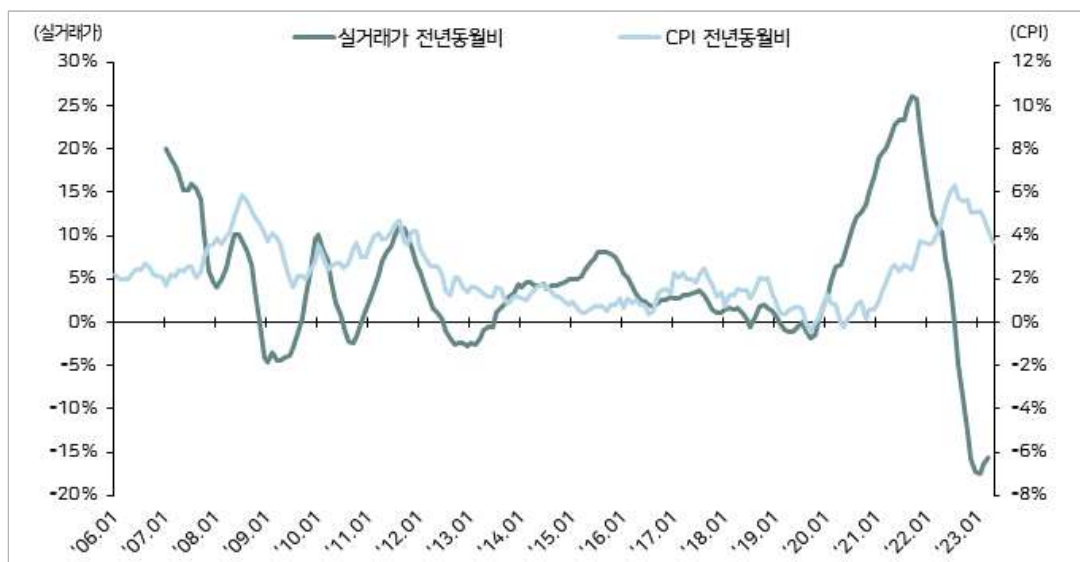
〈그림 31〉 과거 용적률 확대 방식 재건축 사업 구조



□ 과거에는 상당기간 낮은 물가상승률, 낮은 이자율, 지속적인 아파트가격 상승으로 인해 공사비와 사업조달 비용이 전반적으로 낮게 유지되었으며, 분양수익금 또한 높아 재건축사업에 유리한 경제적 환경이 뒷받침

● 그러나 2020년대 들어 급격한 인플레이션, 이자율 상승, 주택가격의 급변동 등으로 사업성의 후퇴와 조달비용 증가 등 불리한 경제환경 변화가 동시에 진행

〈그림 32〉 아파트 실거래가 추이 및 CPI 추이



※ 자료 : 한국은행, 한국부동산원

〈그림 33〉 2019-2022 CPI 변동 및 연간 아파트 실거래가 변동



※ 자료 : 한국은행, 한국부동산원

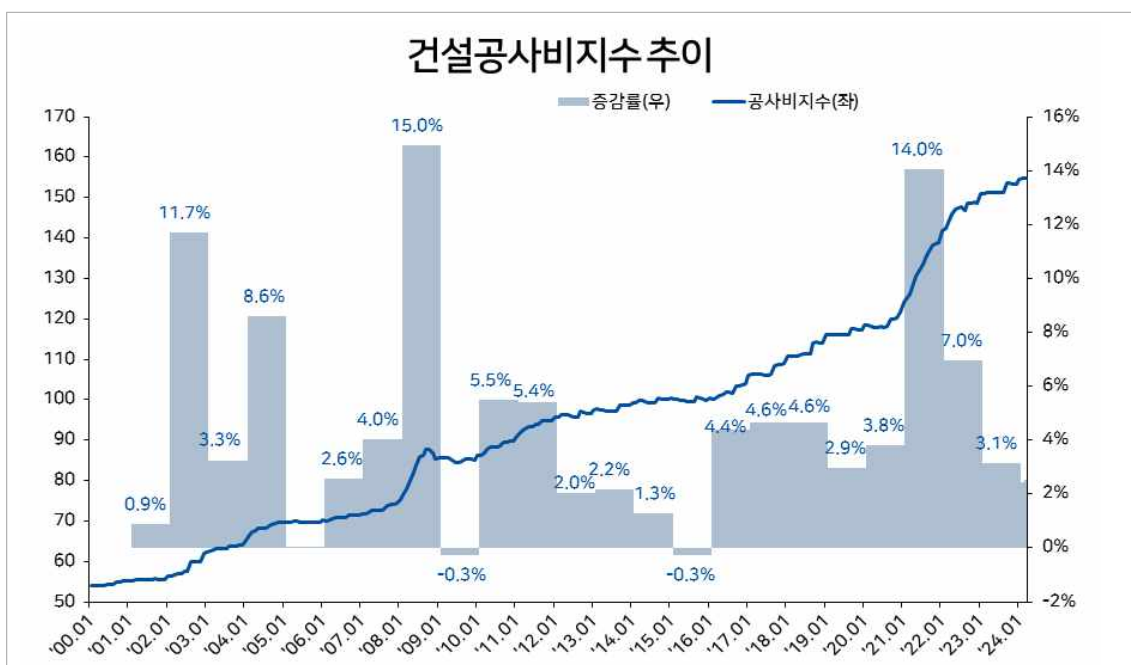
□ (공사비 증가) 전 세계적인 물가 상승으로 인한 건설 자재가격 증가, 인건비 증가 등으로 인해 2020년대 들어 공사비가 비약적으로 증가

- 건설 공사비는 2021년 14%, 2022년 7% 상승하며 높은 상승률을 보임, 특히 2020-2023년 기간 동안 높은 수준의 상승률을 보였음
- 2017-2019년 기간 또한 각각 4.4%, 4.6%, 4.6%로 상당한 폭의 공사비 상승률을 보였음
- 2023년 12월 공사비 지수는 153.2 로 전년말 148.5 대비 상승세, 더불어 국내외의 전반적인 인플레이션과 더불어 글로벌 차원의 공사자재 부족으로 인해 향후 지속적인 공사비 상승이 예상

□ (공사비 분쟁 증가) 공사비 상승으로 최근 건설 중인 아파트 단지중 상당수가 건설사에 의한 추가적 공사비 증액이 요구됨, 이로 인해 건설사와 조합 간의 공사비 분쟁이 크게 증가 추세

- (공사비 검증 의뢰 추이) 2019년 3건 → 2020년 13건 → 2021년 22건 → 2022년 32건 → 2023년 30건 → 2024년 40건 이상 증가 추정

〈그림 34〉 최근의 인구감소 및 가구 감소



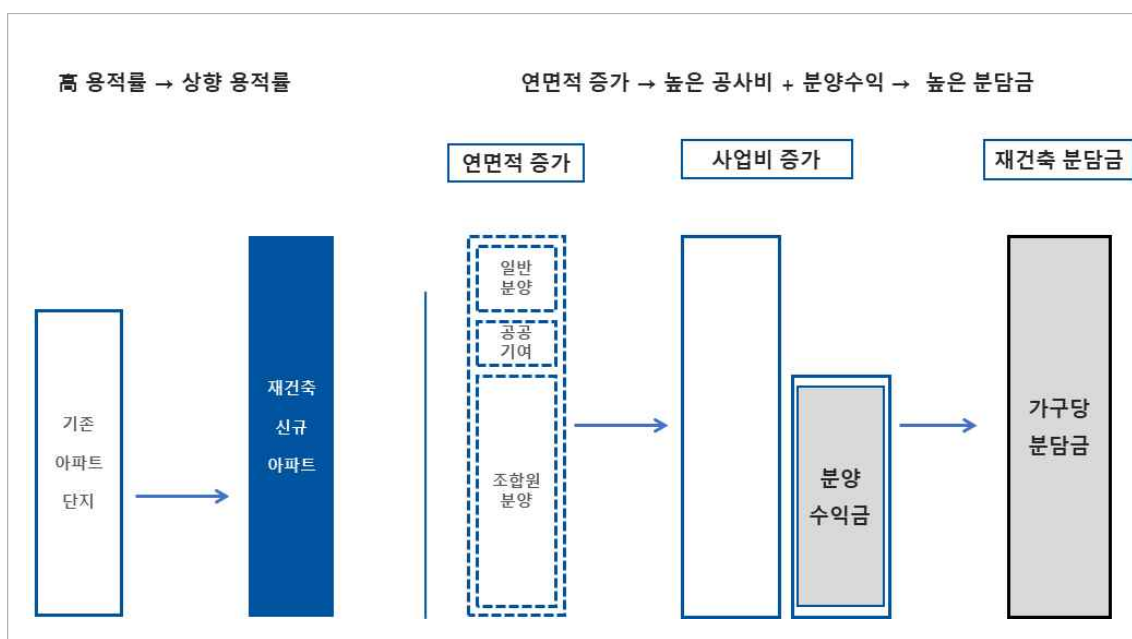
※ 자료 : 건설산업연구원

2) 재건축 분담금 증가 문제 대두

□ (용적률 확대 재건축 진행 문제) 최근 전반적인 사업비 증가로 인해 기존의 용적률 상향 재건축 사업구조는 조합의 가구당 분담금이 크게 증가하기 때문에 사업진행의 큰 어려움을 겪을 것으로 예상

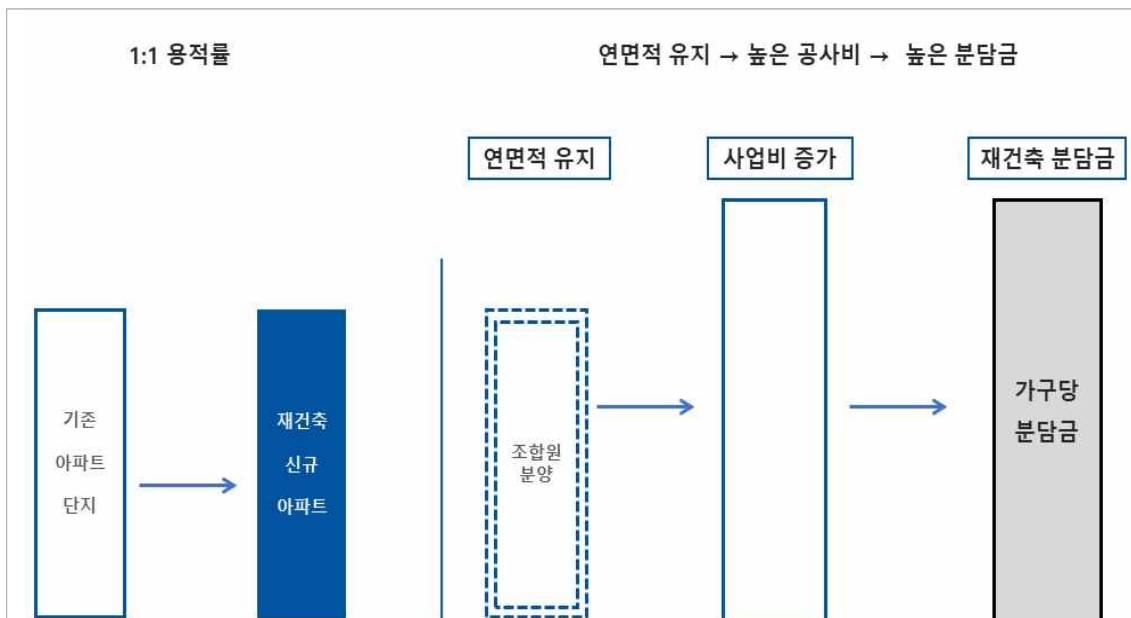
- 앞서 살펴본 것과 같이 낮은 용적률을 가진 사업성 높은 단지형 아파트들의 상당수가 이미 재건축 사업이 완료. 현재 남은 아파트 단지들의 대부분은 이미 고 용적률 아파트들로 재건축시 사업성이 떨어짐
- 고 용적률 아파트의 경우 용적률 상향 재건축으로 발생하는 추가 연면적에서 조합원 분양과 공공기여 관련 면적을 차감하고 나면, 재건축으로 인한 추가적인 일반 분양분이 과거에 비해 현저히 적음
- 일반분양분이 적는데 반해, 연면적 확대에 따른 건설 공사비는 과거에 비해 큰 폭으로 증가. 이로 인해 가구당 재건축 분담금이 과거에 비해 크게 증가하는 문제점이 발생
- 높은 가구당 분담금 증가는 다시 주민협의 및 행정협의, 건설사 공사비의 문제와도 연계되므로, 재건축 사업진행의 중대한 문제요소로 작용

〈그림 35〉 최근 용적률 확대방식 사업구조와 분담금 증가



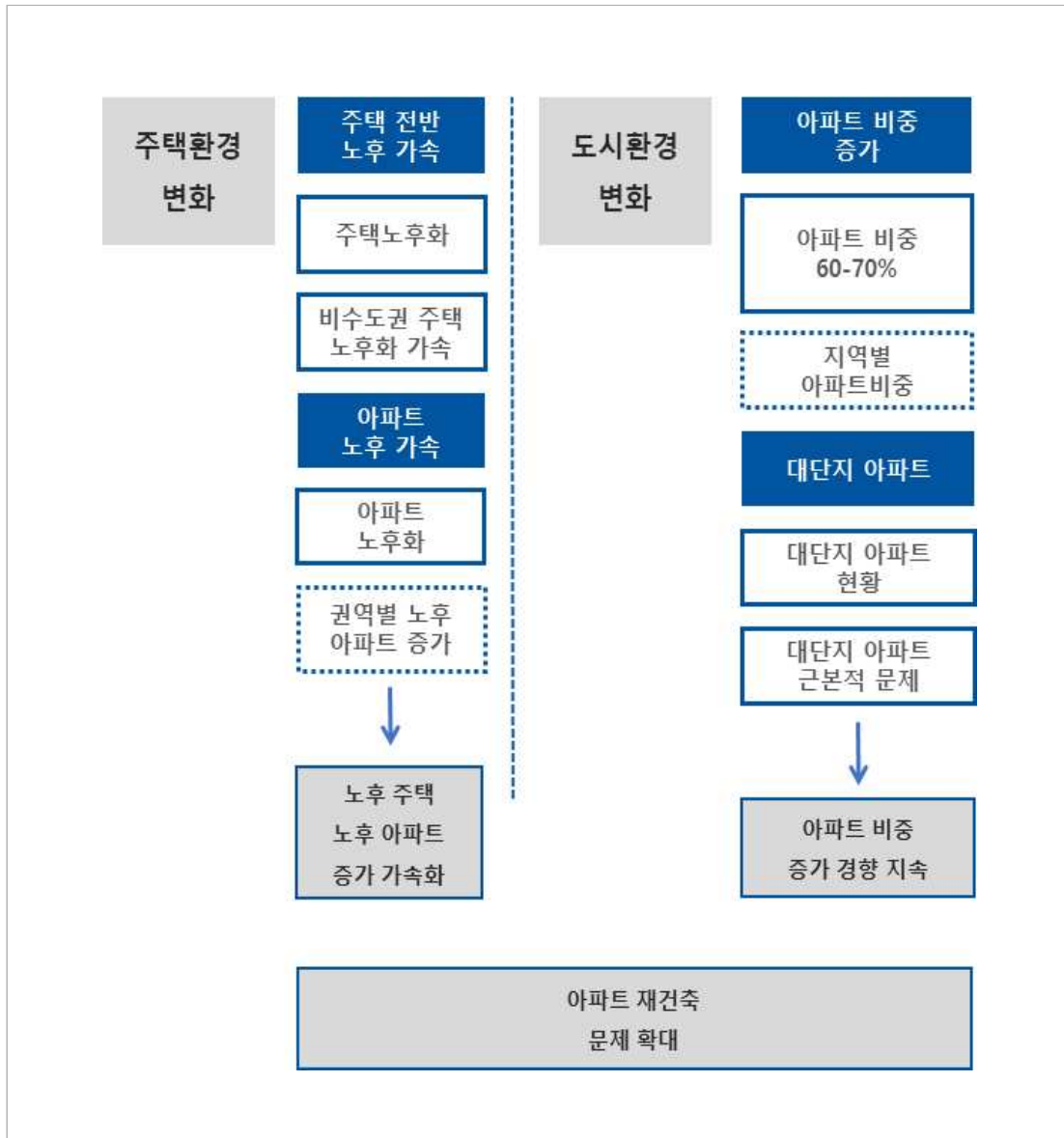
- (사업비 증가로 인한 기존 재건축 방식 진행의 어려움) 기존 재건축 방식은 인플레이션 등으로 인한 공사비 증가에 더해 이자율 증가로 사업비 관련 대출 비용 또한 증가하여 전반적인 사업비가 과거에 비해 크게 증가
 - 기존 용적률 상향 방식 재건축 문제로 인해 사업비를 줄이는 방식인 1:1 재건축 방식이 검토되고 있으나, 이 또한 분담금 증가 문제를 피하기는 어려움. 높은 비용부담은 필연적으로 주민 협의문제로 이어지고, 공사비 분쟁까지 연결되므로 사업의 진행에 악순환적인 요소로 작용
- (1:1 재건축 진행 문제) 1:1 재건축의 경우 연면적이 유지되므로 사업비가 기존방식 대비 낮으나, 비용이 그대로 분담금으로 이어져 재건축 해당 가계의 큰 부담으로 작용
 - 1:1 재건축의 경우 분양분 없이 높은 사업비가 그대로 조합의 높은 분담금으로 이어지는데, 이는 사업성이 양호한 일부 고가주택 지역의 경우를 제외하고 비수도권 대부분의 지역에서는 재건축에 따른 사업성이 낮음을 의미
 - 예를 들어 분담금이 2-3억 원인 경우의 아파트 재건축 사업성과 4-6억 원인 경우의 재건축 사업성은, 해당지역 구축 아파트와 신축 아파트 간의 가격 차이에 따른 사업의향 및 사업진행, 수익성에 있어 큰 차이가 존재

〈그림 36〉 1:1 재건축 사업구조와 분담금 증가



- (재건축 사업의 문제 확대) 앞선 두 사례와 같이 현재의 시장 상황을 고려해 볼 때, 향후 재건축 사업의 분담금 문제는 더욱 심화될 가능성 존재
 - 지속적인 인플레이션 및 공사비 상승, 비수도권 주택가격 하락, 이자율 상승으로 인한 PF 비용 증가 등은 향후 재건축 및 재정비사업 시장 전망의 불확실성으로 작용할 것으로 예상
- (시장 환경변화 및 구조변화 장기전망) 주택시장 환경변화에서 도출되는 노후아파트 증가의 가속화는 아파트 비중 증가 문제와 맞물려 있는데, 이러한 두 요소가 결합되어 복합적으로 아파트 재건축 문제에 영향을 미침
- 향후 기존의 재건축 방식은 분담금 증가로 인해 사업진행에 있어 큰 어려움을 겪을 것으로 추정되는데, 과거에 공급된 구축-고층 대단지 아파트의 경우 그 규모에 비례해보면 더욱 큰 어려움이 예상
 - 지속적으로 확대되고 있는 대단지 아파트는 미래의 중요한 사회적, 도시적 문제로 대두될 것으로 예상되며, 우리나라 주거환경 전체의 구조적 문제점으로 확대될 것으로 예상
 - 왜냐하면 전 세계적으로 몇몇 도시국가를 제외하고, 대부분의 도시 권역 아파트 비중이 70% 내외인 국가는 한국이 유일
 - 또한 과거의 신속-대규모 아파트 공급으로 인해 아파트 노후화 적체물량의 규모와 속도가 가장 심각한 국가 또한 우리나라로 이는 세계적으로 유례를 찾기 힘든 동시적이고 불가역적인 주택 노후화 진행임
 - 반면 단독주택 및 소규모 연립다세대의 경우 철거비용이 낮고, 주민협의도 상대적으로 용이하며 건설비용 또한 상대적으로 저렴하여, 비교적 탄력적인 운용이 지자체 단위에서 가능할 것으로 보임
- 이로 인해 비수도권 상당수 지역은 아파트의 노후화가 점차 가속화 되어 정주여건의 악화가 해당지역의 도시적 문제로 점진적으로 확대될 것으로 전망

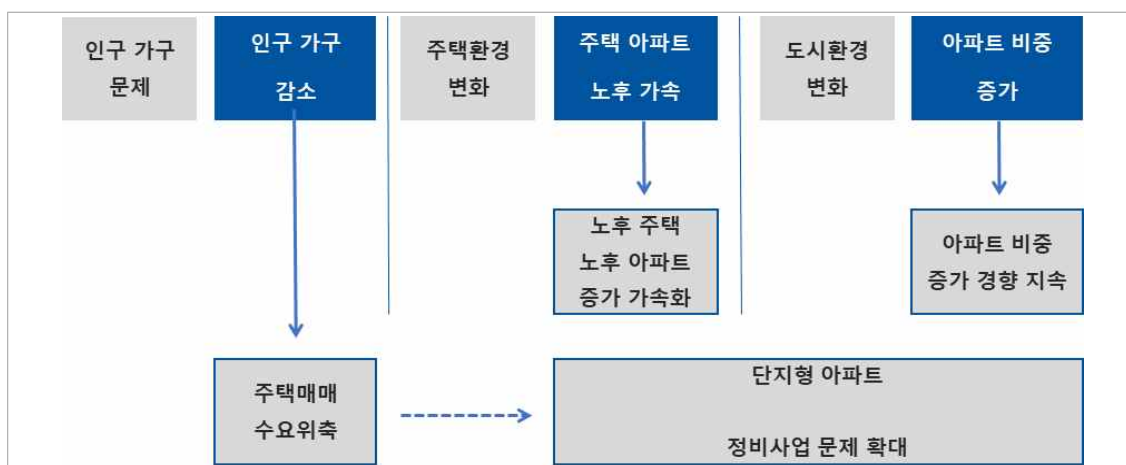
〈그림 37〉 주택-도시 환경변화와 장기 구조전망



4. 지역별 아파트 재건축 양상 차별화

- 인구, 주택, 도시 부문의 주요한 변화 분석에서 살펴본 것과 같이 각 부문의 주요변인은 주택시장의 구조변화에 영향을 미침
 - (인구감소와 주택수요 위축) 인구부문에서는 인구 및 가구의 전반적 감소 및 권역별 차별적 감소세를 예상, 이로 인해 주택수요 또한 전반적 주택수요의 위축 및 권역별 수요위축의 가속화가 차별적일 것으로 전망
 - (주택-도시 부문) 주택부문에서는 주택 및 아파트의 노후화가 권역별로 차별적이지만 빠르게 진행 될 것으로 예상, 도시부문에서는 아파트 비중의 지속적 증가 및 대단지 아파트 확산이 예상
 - (아파트 재건축 문제의 확대) 주택수요 위축 및 노후 아파트 비중의 증가는 장기적으로 아파트 재건축 문제와 연결됨
- 환경변화로 인해 야기되는 주택시장의 구조적 변화는 서로 상호적인 영향을 미침, 즉 단지형 아파트 비중의 지속적 증가와 병행되는 아파트 노후화, 주택수요 위축은 필연적으로 정비사업 문제의 확대로 연결됨
 - 즉 각 부문에서 추출해낸 변인들은 구조변화에 영향을 미침과 동시에 서로 연결되어 시장전체에서 앞으로 대두될 문제점을 유추할 수 있게 함

〈그림 39〉 인구 주택 도시 환경변화와 구조변화 전망



- 인구, 가구 감소 가속화의 차별적 진행으로 인한 권역별 주택수요 위축은 세부 지역에 따라 그 격차가 매우 클 것으로 예상, 이로 인해 비수도권 상당수 지역에서 과거와 같은 아파트 재건축 진행은 어려울 것으로 보임
- 앞서 살펴본 것과 같이 8도 권역 중 군단위 지역 및 중소도시 지역, 5대 광역시 일부 침체 지역의 경우 주택수요의 위축 및 인구감소의 가속화가 예상보다 더 큰 폭으로 진행될 것으로 전망
- (권역별 세부지역 특성에 변화 양상 차별화) 대도시 권역으로 분류되는 수도권 및 지방 5대 광역시는 지역별로 상당한 차별성이 존재, 지방 8도의 경우 여러 특성이 중첩되어 세부 지역별 차별성은 더욱 큰 폭으로 존재
- 수도권은 서울과 인천 뿐 아니라, 경기남부와 경기북부의 경우에도 주택 시장 환경이 큰 차이를 보이고 있으며, 각 권역의 주택수요 및 주택시장의 구조 또한 큰 차별성을 보임. 지방 5대 광역시 또한 상당한 차별성을 지역 별로 보임
- 지방 8도의 경우 50만 이상 도시 및 중소도시, 일반적인 읍면 지역, 지방 소멸지역 등 지역에 따라 주택시장 변화양상 및 정비사업 진행양상은 지역 차별적인 경향을 가질 것으로 보임

〈그림 40〉 수도권 및 5대 광역시 권역의 구분



- 아파트 재건축 사업 진행의 양상은 지역별 인구특성, 주택수요 특성 등에 따라 차별적으로 진행될 것으로 전망. 따라서 아파트 재건축방식을 유형에 따라 구분하여, 지역 특성에 맞는 재건축 방식 필요
- (재건축 방식의 형식적 구분) 우리나라의 경우 일반적으로 확대 재건축 방식을 당연하게 인식. 그러나 아파트 재건축은 형식적으로 확대, 유지, 축소 3가지로 분류. 또한 재건축이 아닌 전면철거방식도 존재
 - (재건축 방식에 관한 인식) 한국의 경우 인구가구 및 주택수요가 수십 년간 지속 확대. 이로 인해 아파트 재건축은 확대 재건축 방식을 당연하게 인식, 그러나 아파트 재건축 방식은 형식적으로 다음과 같이 3 방식으로 구분
 - (확대방식) 아파트 확대 재건축은 형식적으로 면적확대 방식과 용적률 상향 방식으로 구분. 한국의 경우 대부분의 재건축은 용적률 상향 방식을 적용하여 왔으며, 이는 한국의 가장 일반적인 아파트 재건축 방식으로 여겨짐
 - (유지방식) 유지 재건축 방식은 1:1 재건축을 의미하며, 이의 경우 용적률 상향을 통해 아파트의 물리적 형태는 변경 될 수 있으나, 세대수나 연면적은 이전의 수준을 유지
 - (축소방식) 축소 재건축 방식은 일반적으로 아파트 단지의 기존 세대가 축소되는 세대수 축소 방식을 기본으로, 연면적의 축소 등을 통해 공사비 및 사업비의 규모를 줄이거나 주거환경을 개선하는데 주목적이 있음
 - (철거) 빈집비중 증가 및 주거환경 악화로 인해 기존의 용도가 다할 경우, 일부 혹은 전면 철거를 통해 건물을 제거하고 다른 용도로 부지를 활용

〈그림 42〉 단지형 아파트 재건축 방식의 형식적 구분



□ (일본의 축소 재건축 및 철거 사례) 일본의 경우 대단지 맨션*의 세대수 축소 재건축이 일부 진행 중이며, 지방의 노후 맨션 및 빈집 맨션의 경우 철거 방식도 적용

* 일본의 경우 우리나라의 아파트와 같은 주거형태를 맨션으로 지칭

- (일본의 대단지 맨션 축소 재건축) 도쿄도(東京都) 고토구(江東區) 다츠미(辰巳) 잇초메(丁目) 도영(都営) 맨션은 1969년 건설된 3,326세대 규모의 도쿄내 대표적 노후 대단지 맨션으로, 최근 인구감소 양상을 고려해 2,950세대로 세대수를 축소한 재건축 계획을 발표. 현재 재건축이 진행 중
 - 도쿄 23구는 서울의 25구와 유사한 위상을 가지며, 고토구는 도쿄의 동쪽에 위치하고 있으며, 중심부 대비 비교적 거주비용이 낮아 인기 있는 주거지역
- (일본의 지방 노후맨션 철거사례) 2020년 7월 오츠시 시가현에서는 시내에서 폐허가 된 맨션을 ‘빈집대책특별조치법’에 따라 해체. 이는 빈집 소유자에게 철거 등을 권고하고 소유자가 이에 응하지 않으면 지방자치단체가 대신 주택을 철거하는 방식, 해당방식의 지방맨션 철거사례 지속적 증가 추세
- 일본 비수도권의 경우, 지역 내 빈집 문제가 심각해 정주환경 악화 우려가 높아지자 일본 정부는 공실이 된 맨션들을 철거하는 행정집행을 확대 및 적용한다는 방침을 발표

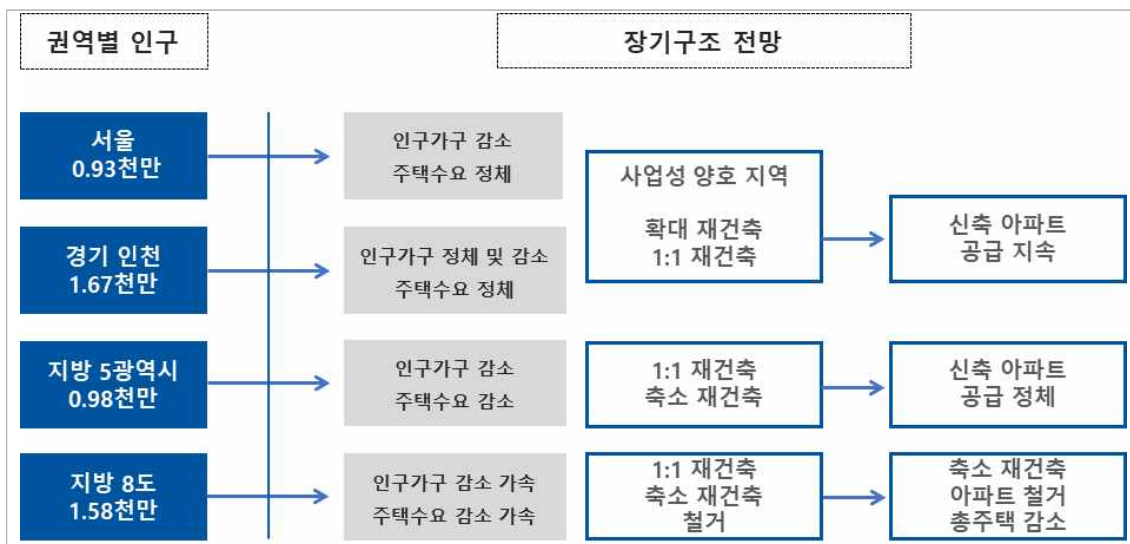
〈그림 44〉 일본 도쿄도 고토구 다츠미 잇초메 도영 아파트



※ 자료 : 일본 고토구청

- (권역특성과 권역별 재건축 방식 차별화) 권역별 주택수요 위축의 속도 및 정도가 차별적임을 고려해 볼 때, 아파트 정비사업 중 공사비를 최소화하는 세대규모 축소 재건축 방식이 지방 8도 권역에서 증가할 가능성이 존재
- 서울과 경인권역을 포괄하는 수도권은 인구가 가구가 감소하더라도 전국적인 주택수요가 집중되는 특성을 가지고 있으며, 고가주택 지역이 상당부분 존재
 - 따라서 수도권은 일정 정도의 주택 수요가 유지될 가능성이 높으므로 신축 아파트 수요가 지속될 것으로 보임. 이로 인해 과거와 유사한 확대 재건축 및 1:1 재건축을 중심으로 노후 단지 재건축이 진행 될 것으로 전망
 - 지방 5대 광역시의 경우 전반적 주택수요 감소로 인해 신축 아파트의 공급 정체가 예상, 1:1 재건축 및 축소재건축 방식이 일부 도입될 것으로 보임
 - 특히 8도 권역은 인구 및 가구 감소 가속화로 주택수요 위축 또한 가속화 될 것으로 예상. 따라서 8도 권역의 침체지역을 중심으로 축소재건축 및 아파트 철거 방식의 확대가 전망. 이는 8도 권역의 총주택 감소로 연결
 - 한편 장기적으로 4권역별로 재건축 양상 뿐 아니라 주택유형 비중 및 공동 주택의 유형 또한 지역 특성별로 차별화될 가능성 존재

〈그림 45〉 권역별 정비사업 양상의 차별성

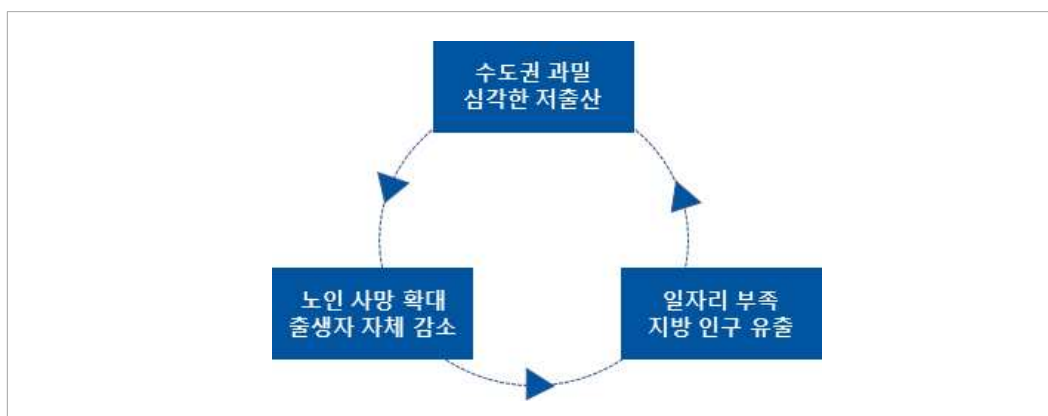


주) 저자 작성

IV. 결론 및 시사점

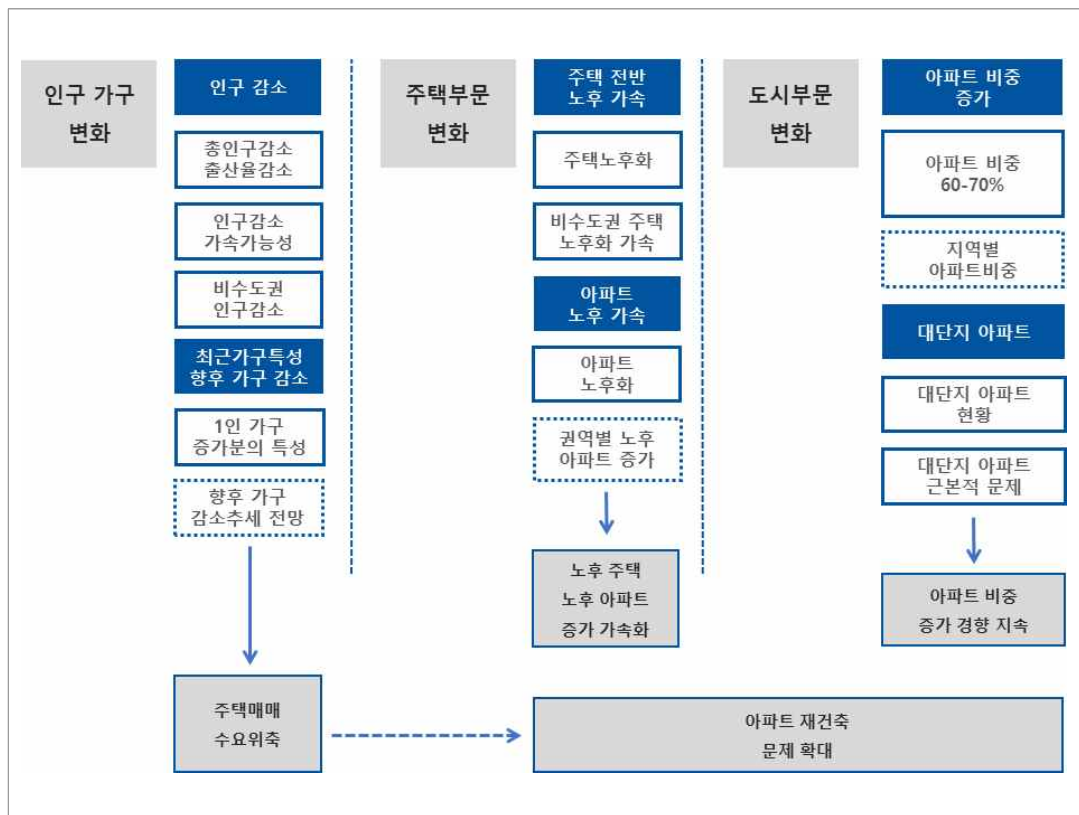
- 주택시장은 현재 다양하고 중대한 변화들이 진행 중, 주택시장의 구조적 변화에는 주택시장 자체적 요인 뿐 아니라 주택시장의 환경적 요인인 인구, 도시, 사회 등 다양한 측면의 변화들이 영향을 미침
- 이에 본 연구는 구조적 변화에 영향을 미칠 것으로 예상되는 환경적 요인을, 인구-주택-도시 부문으로 구분하여 주요 변화를 추출하여 정리
- 분석결과 인구가구 부문에서는 장기적으로 인구 및 가구 감소가 전망되며, 주택부문에서는 주택 및 아파트의 노후화가 권역별로 차별적이지만 빠르게 진행 될 것으로 예상. 또한 도시부문에서는 아파트의 지속적 비중 증가추세 및 대단지 아파트의 광범위한 확산이 도시단위로 진행 중
- 특히, 비수도권 인구감소 경향은 순환적으로 그 감소폭이 확대되는 특성이 있어 향후 주택시장에 강력한 영향력을 장기간 미칠 것으로 예상
 - 수도권은 낮은 출산율로 인한 인구감소, 비수도권은 인구이동 및 출생자 수의 자체적 감소, 사망자 확대로 인한 인구감소가 진행 중. 이는 수도권 및 지방간 상호적 영향을 통해 전반적인 인구감소 악순환 구조를 강화

〈그림 47〉 인구감소 악순환 구조



- 인구-주택-도시부문의 환경변화를 기반으로 분석한 주택시장 구조변화와 관련한 주요한 전망은 다음과 같이 4가지로 정리
- 1) 인구가구 감소로 인한 주택수요의 전반적 위축, 2) 아파트 비중 증가 추세 지속, 3) 주택수요 위축 및 노후아파트 누증으로 인한 단지형 아파트 재건축 문제의 대두, 4) 권역별 아파트 재건축 사업의 차별화
- 인구, 주택, 도시 부문의 주요변화는 주택시장의 구조변화와 유기적이고 복합적으로 연결되어 상호적 영향력을 미침
- 아파트 비중의 지속증가 및 노후아파트 누증은 확정적으로 노후 아파트 단지의 확산으로 이어지는데, 이는 인구감소로 인한 주택수요 감소와 맞물려, 과거와는 다른 아파트 재건축 문제의 대두로 연결됨. 다시 말해 시장 환경 변화와 구조변화의 각 요소는 상호 영향력을 가진 동학적 관계성을 가짐

〈그림 49〉 주택시장 환경변화 및 구조변화 요약



- 이는 재건축 분담금 확대 문제를 포함한 아파트 정비사업 관련 문제점이 현재의 주택시장의 구조변화 관련 이슈이기도 하지만 장기적 관점에서 지역 특성별로 주택관련 사회적 인식 변화에 영향을 미칠 문제임을 의미
- (시사점) 향후 수도권 일부지역 및 비수도권 상당지역은 노후 아파트단지의 재개발·재건축 진행에 있어 난항을 겪을 것으로 예상되므로, 정주여건의 지속적인 악화를 완화하기 위한 다양한 정책시도 필요
- 특히 미래 에너지 절감 주택, 저비용 건설 주택 및 장수명 아파트의 필요성이 확대됨에 따라 토지가격이 낮은 비수도권 지역의 경우 다양한 형태의 주택 개발을 위한 실험적 정책시도가 가능할 것으로 예상
 - 이를 통해 정주여건을 상향시키고 일자리를 유치하려는 노력이 성공하는 지역의 경우 과도한 주택가격을 형성한 수도권에 비해 경쟁력을 회복하여 인구유입을 기대할 수 있을 것으로 추정
 - 비수도권의 경우 다양한 방향의 구조변화 전망이 가능한데, 예를 들어 최근 상당기간 인구가 크게 유입된 제주의 경우 아파트 비중이 크게 증가함
 - 이로 인해 해당 지역 아파트-빌라-단독주택의 주거유형별 비중이 3-3-3의 비율을 이루는 등, 주택시장의 구조가 크게 변화
 - 이러한 권역 및 지역별 인구유입 양상 및 주택시장의 구조적 변화를 고려해 볼 때, 정주여건의 장점 및 개선에 따른 해당지역의 변화에 대한 다면적 전망이 필요
 - 그러나 이는 일자리 정책이 병행되고 성공한다는 전제조건이 필요하므로, 중앙 정부와 지방정부 간 긴밀한 협력을 바탕으로 한 지원 및 정책대응이 중요함
 - 따라서 장기적으로 비수도권 각 지역별로 지역의 상황을 고려한 지역맞춤형 연구들이 정부-지자체 차원에서 진행될 필요가 있음
- 시장 구조변화에 대응하기 위해 장기적 관점에서 주택도시정책 및 아파트 정비사업 대응정책 개발을 위한 다양한 방면의 연구 진행이 필요. 더불어 지역중심 정주여건 개선 및 지역 경제 활성화 연구 또한 필요

- 한편 아파트 외 주택유형인 연립다세대 및 단독주택 시장의 구조변화 및 관련 주택정책의 방향성, 혁신적 주거지역 개발 등에 관한 연구 또한 진행될 필요가 있음
- 특수한 한국 주택시장에서 진행되는 특수한 변화를 전망하는 본 연구는 주택정책 및 주택금융 측면의 정책적 대응에 필요한 다면적 관점을 제공한다는 점에서 나름의 의미를 가짐
- 주택시장의 구조변화 장기전망에 관한 본 연구의 결과는 다양한 주택금융 상품 및 주택연금 사업, 주택 보증사업 등의 진행에 도움이 되는 기초연구로서 활용범위가 넓을 것으로 예상
- 국내 주택시장의 특성을 고려한 재건축 · 재개발 아파트 시장에 관한 전망은 미래 신규 사업전개의 참고자료로 활용이 가능할 것으로 보임

참 고 문 헌

1. 건설산업연구원
2. 건설정책연구원
3. 국토교통부
4. 대한건설협회
5. 통계청
6. 한국부동산원
7. 한국은행 경제통계시스템
8. 주택금융연구원
9. 2023년 장래인구추계(2022-2072)
10. 2023년 장래가구추계(2022-2072)