

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| 보 도 자 료     | 주택산업연구원                               |
| 정 책 연 구 실   | kje2012@khi.re.kr<br>mikkim@khi.re.kr |
| 김 지 은 책임연구원 | 02-3215-7670                          |
| 김 미 경 책임연구원 | 02-3215-7632                          |

총 11 매 (별 첨 : 7 매)

“ 「앞으로 10년, 미래주거 트렌드」 는  
수요자는 에코세대를 중심으로,  
주거특성은 실속형과 사용가치 중심형으로 변화”

주택산업연구원(원장 권주안)은 17일 오후 2시에 서울 강남구 논현동 건설회관 중회의실에서 「미래 주거 트렌드」라는 주제로 세미나를 개최하였다. 제 1주제는 김지은 책임연구원이 「주거 트렌드 변화」, 제 2주제는 김미경 책임연구원이 「중장기 주거소비 선택 변화」에 대해서 발표했다.

제1주제 발표에서 김지은 책임연구원은 미래 주거트렌드는 현재 에코세대가 수요자의 중심계층이 되면서 주택규모를 축소하고, 주거비를 절감하는 주택에 대한 관심이 증가하는 실속형으로 바뀌나, 주택의 가치는 사용가치를 중시하여 첨단기술과 친환경을 기반으로 한 기능성 향상과 주택의 거주성 뿐만 아니라 임대사업용으로 활용할 수 있는 이용성을 중시하는 것으로 변화 한다고 말했다.

이에 따라 앞으로 10년, 주거트렌드 변화의 특징은 수요자의 세대교체 (Generation Change)를 통해 실속형을 추구하기 위한 2-Downgrade(주택규모 축소, 주거비 절감)과 사용가치 증진을 위한 4-Upgrade(주택의 기능, 주거환경, 주택 기술, 임대용 주택)으로 제시하였다.

\* 설문조사는 조사기관 『갤럽』을 통해 2주간(2016년 4월 7일~4월 20일) 진행되었으며, 표본크기는 1020개, 신뢰수준 95%, 표본오차 ±3.07이다.

7대 메가트렌드와 20개 세부트렌드는 다음과 같다< 요약본 4페이지 참조 >.

#### □ 메가트렌드 1. 베이비붐세대와 에코세대 본격 수요교체

베이비붐세대가 빠져나간 자리를 에코세대가 채우면서 주택시장의 수요교체가 본격적으로 이루어진다

#### □ 메가트렌드 2. 실속형 주택 인기

실속형 주거소비는 주택규모 축소로 이어져 전용면적 40~60㎡가 대세가 된다.

#### □ 메가트렌드 3. 주거비 절감 주택 인기

주택도 가성비(가격대비성능)가 중요해진다. 주거비 절감 요구가 커지면서 에너지자급주택 등 친환경 에너지 주택이 인기를 끌 것이다.

#### □ 메가트렌드 4. 주택과 공간기능의 다양한 스타일링

기능은 다양화되고 면적은 최소화시킨 1인 가구를 위한 '기능 복합 초소형 주택' 선호, 그리고 공간 활용을 위한 가변형 구조와 첨단 기능성 가구를 사용하며 '나만의 주거공간'을 스타일링 한다.

#### □ 메가트렌드 5. 자연주의 "숲세권"

첨단기술이 강조되는 현실에서 자연에 대한 욕구는 더욱 증가한다. 주거선택시 공원과 녹지 등 쾌적성이 더욱 중요해지고, 숲세권 도심주택과 단독주택 및 자연속 세컨하우스의 인기가 늘어난다.

#### □ 메가트렌드 6. 첨단기술을 통한 주거가치 향상

첨단기술의 향상은 맞춤형 스마트 서비스로의 진화, 주택과 관련 산업과의 콜라보레이션(Collaboration)을 통해 주거가치를 향상시킨다.

#### □ 메가트렌드 7. 월세시대, 임대사업 보편화

월세시장으로 빠르게 전환되면서 임대수익형 주택에 대한 관심이 크게 증가한다.

제 2주제 발표자로 나선 김미경 책임연구원은 『중장기 주거소비 선택 변화』에서 “금융위기 이후 자가소비의 정체, 전세의 월세화로 주거소비 패턴 변화가 발생하고 있지만, 전체적인 현상이 아니라 생애주기(연령) 및 소득에 따라 양극화가 나타나고 있다”고 진단하였다. 특히 자가와 임차가구, 20대·60대 이상과 기타연령대간의 양극화가 확대 진행되고 있으며, “현재와 같은 청년층과 노년층 임차가구의 월세 소비 증가 추세가 지속될 경우 주거비 부담이 증가하여 주거불안문제가 심화될 가능성이 높다”고 주장하였다.

또한 “미래 주거소비 패턴은 연령이 늘어나면 임차보다는 자가선택이 증가하지만, 임차시장에서는 월세가 꾸준히 증가하는 것으로 나타났고, 은퇴 이후 고령층에서는 월세보다는 전세를 더 선호하는 경향이 나타난다”고 하였다.

현재 주거소비 패턴의 특징을 살펴본 결과 ① 비수도권 및 비아파트, 소형, 신규주택에서 월세시장 확대 ② 청년층(20대)의 월세소비의 빠른 증가 ③ 장년층(4050세대)의 자가가구와 임차가구의 주거소비 양극화 ④ 노년층(60대 이상) 임차가구의 높은 주거비부담(RIR) 등이었다.

향후 주거소비 패턴 추정결과 ① (연령효과) 고령화가 진행되더라도 자가소비는 증가하지만 임차시장에서는 전세보다는 월세소비 선택이 증가하는 경향이 나타났다. 한편, 은퇴(55세) 이후에는 월세소비보다는 주거안정 확보를 위해 전세소비를 선택하려는 경향이 있는 것으로 추정되었다. ② (소득효과) 경제 성장에 따른 소득 증가로 자가소비가 증가하며 임차시장에서는 월세소비 보다는 전세소비가 증가하므로 향후 경제성장 속도에 따라 임차시장 구조가 변화할 수 있다고 제시했다.

주거소비 변화를 고려했을 때, 주거안정을 위한 정부의 정책방향은 가구의 생애주기와 소득을 복합적으로 고려하면서 ▲ 청년층을 위한 주거비부담 완화 프로그램 강화, ▲ 소득 증가에 따른 자가소비 계층을 위한 내 집 마련 지원 정책 지속, ▲ 안정적인 주거소비를 위한 민간임대주택공급 확대(예 : 뉴스테이 유형 다양화 등), ▲ 고령 가구를 위한 월세 부담이 없는 장기전세주택이나 월세 부담을 최소화하는 집주인 리모델링 주택 등의 꾸준한 확대가 필요하다.

<첨부>

[제1주제] 앞으로 10년, 주거트렌드 변화

[제2주제] 중장기 주거소비 선택 변화

## [제1주제 : 앞으로 10년, 주거트렌드 변화]

### □ (메가트렌드 1.) 세대교체 (Generation Change)

#### ~ 베이비붐세대와 에코세대의 본격 수요교체

- 소득증가, 가구원수 증가로 주택규모 확대를 희망하는 에코세대가 본격적으로 주택시장의 구매수요로 진입하게 된다.
- 주거이동을 계획한 베이비붐세대는 서울보다 경기·광역시·기타 시도로의 이동을 희망하고 주택규모를 축소한다. 반면 에코세대는 서울내 이동이 더욱 활발해져 베이비붐 세대가 떠난 도심의 자리를 메우게 된다.
- 주거선택 요인은 20대·에코세대는 아파트(동북권→동남권), 30대는 아파트(서남권→동남권), 40대·50대·베이비붐은 단독/다가구(경기남부→기타시도), 60대는 아파트(동북권→경기북부)로 주거이동을 계획한다.

### □ (메가트렌드 2.) Downgrade ① 주택규모 축소 ↓ ~ 실속형 주택 인기

- 저성장 기조하에 소비자의 라이프스타일은 실속형이 대세가 된다. 가족 수에 맞는 적정 규모의 주택을 소비하고, 디자인보다 실용성을 중시한다. 베이비붐세대의 주택규모 축소 계획과 에코세대의 주택규모 확대 계획으로 시장에서는 세대간 주택교체가 본격화된다. 전용면적 60~85㎡의 우위는 지속되지만 규모축소시에는 전용면적 40~60㎡가 대세가 되어 주택규모의 Downsize가 진행된다.

### □ (메가트렌드 3.) Downgrade ② 주거비 절감 ↓ ~ 주거비 절감 주택 인기

- 미래 소비자는 주거비 부담에 더욱 민감하게 반응하여 주거비 절감주택 수요 증가가 예상된다. 소비자도 주택의 가성비(가격대비 성능)를 주택구매의 주요 요인으로 고려하기 시작하였다.
- 베이비붐 세대는 미래 관리비 등의 주거비 부담을 가장 크게 고민하고 있으며, 이에 대한 해답으로 에너지 생산 및 에너지 거래주택, 저에너지 주택, 그린하우스에 높은 관심을 보였다. 이제 주택구매시 '주거비가 얼마인가요?'라는 질문이 무

엇보다 중요해진다.

□ (메가트렌드 4.) Upgrade ① 주택의 기능 가치 ↑  
~ 주택과 공간기능의 다양화

1) 기능 복합 초소형 주택

- '기능 복합 초소형 주택' 은 기능은 다양화되고 면적은 최소화된 도심형 주택으로 1인가구의 선호가 증가할 것이다.

\* 초소형 주택 거주자가 있는 1인가구들은 현재 대부분 아파트에 거주하며, 문화생활을 누리고 즐기기 위해 돈을 쓰고, 수익형 부동산에 관심을 보였다. 교통 편리성과 직주근접을 주거선택의 주요 요인으로 고려하면서 스마트폰을 통해 주택 내부기기를 조절하고, 보안서비스와 고급 서비스를 선호했다. 즉, '주택의 규모'보다는 '주거의 기능'을 더욱 중요시 하는 특징을 보인다.

2) 주거 공간 기능의 다양화

- 가구 구성원 변화와 거주자의 다양한 공간활용 요구가 주거공간 내에서 증가한다. 벽의 이동이나 확장을 통해 소비자의 라이프스타일과 생활패턴에 맞도록 공간을 변경하거나 가구의 기능적 변신이 더욱 중요해진다.
- 개인이 소비하는 공간은 잠만 자는 곳이 아니라, 비즈니스, 미팅 등 다양한 요구에 대응할 수 있어야 하며, 빠른 변신을 통한 '나만의 주거공간 스타일링'에 대한 요구는 더욱 증가할 것이다.

□ (메가트렌드 5.) Upgrade ② 주거환경 가치↑ ~ 자연주의 "숲세권"

- 저성장 기조가 장기화되고, 일상의 여유없는 삶, 첨단화 속에서 그 무엇으로도 대체할 수 없는 자연과 휴식공간은 더욱 선호될 것이다. 녹지나 공원, 산 등을 고려하는 쾌적성, '숲세권'이 미래 주거선택시 가장 중요한 고려요인이 된다.
- 아파트 중심의 주거문화는 지속되지만 미래에 보다 적극적으로 자연을 즐기고자 하는 사람들은 단독주택을 선택하여 이동을 준비하고, 은퇴준비자는 실속을 가미하여 저렴하게 자연과 여가를 즐기기 위한 '세컨하우스'를 '조립식 주택, 이동식 주택, 3D하우스로 선택하고자 한다.

## □ (메가트렌드 6) Upgrade ③ 주택기술 가치 ↑ ~ 첨단 기술을 통한 주거가치 향상

- 스마트 기술의 융복합을 통한 새로운 경험은 주택기술과 주거서비스를 통해서 보다 더 현실화된다. 1단계가 IOT를 통한 스마트화라면, 2단계는 Big Data를 통한 '개인 맞춤형 스마트 서비스'로 진화할 것이다.
- 소비자는 스마트폰의 주택 기능 조절과 개인 맞춤형 스마트 서비스를 적극적으로 요구했다. 주거서비스의 우선순위는 보안과 의료서비스, 커뮤니티 서비스 순이었으며, 이 외에도 자동차의 자동점검 알림서비스와 같은 '주택 내 하자점검 서비스', '로봇 가사 서비스' 등을 선호했다.
- 이와 같은 서비스는 주택과 관련 산업과의 콜라보레이션(Collaboration)을 통해 거주자의 생활과 건강, 커뮤니티 서비스 등 주거가치를 높일 수 있는 방향으로 계속 발전할 것이다.

## □ (메가트렌드 7) Upgrade ④ 임대용 주택 가치 ↑ ~ 월세시대, 임대사업 보편화

- 월세시장으로의 빠른 변화와 임대수익 가치를 더욱 중요시 생각하는 소비자의 인식 전환은 주거의 활용가치를 더욱 Upgrade 시킨다. 이제는 주택의 구매보다는 임대 수익용 부동산의 우선 구매에 관심을 갖으며, 소득 4~5분위에서 임대수익 부동산 우선 구매 의사가 높았다. 이들은 다가구주택 또는 상가주택 등의 구매를 통해 임대수익과 주거안정을 동시에 꾀하려 한다. 저금리 월세시대에 '개인 임대사업자'를 준비한다

## [7대 메가트렌드와 20개 세부트렌드]

| 구분                  |                   | 7대 메가트렌드                   | 20대 세부트렌드  |
|---------------------|-------------------|----------------------------|--|
| 수요<br>방향            | 1                 | 베이비붐세대와<br>에코세대<br>본격 수요교체 | ① 베이비붐의 빈자리 에코세대가 채우다                                |
|                     |                   |                            | ② 베이비붐 세대는 전원생활,<br>에코세대는 도심생활                       |
|                     |                   |                            | ③ 20대~30대, 에코세대 아파트로<br>40~50대, 베이비붐 세대 단독/다가구로 이동   |
| Downgrade           | 2                 | 실속형 주택 인기                  | ④ 실속형이 대세  |
|                     |                   |                            | ⑤ 규모 Downgrade, 전용 40~60㎡ 대세                         |
|                     | 3                 | 주거비<br>절감주택 인기             | ⑥ 주택도 가격대비성능이다                                       |
| ⑦ 주거비를 Downgrade 하라 |                   |                            |  |
| ⑧ 친환경 에너지 절감주택 인기   |                   |                            |  |
| Upgrade             | 4                 | 기능복합<br>초소형 주택             | ⑨ 고소득 1인가구   |
|                     |                   |                            | ⑩ 초소형 주택, 기능과 서비스 OK                                 |
|                     |                   | 공간 기능의<br>다양화              | ⑬ 1공간 다기능  |
|                     |                   |                            | ⑭ 나만의 공간을 스타일링하라                                     |
|                     | 5                 | 자연주의<br>“숲세권”              | ⑬ 아파트보다 단독주택   |
|                     |                   |                            | ⑭ 이젠 ‘숲세권’   |
|                     |                   |                            | ⑮ ‘자연속’ 세컨하우스 인기                                     |
|                     | 6                 | 첨단 기술을 통한<br>주거가치 향상       | ⑯ 맞춤형 스마트 서비스로 진화                                    |
|                     |                   |                            | ⑰ 생활의 가치를 높여주는 주거서비스                                 |
|                     |                   |                            | ⑱ 사물의 연결을 뛰어넘어 주택과 관련 산업과<br>의 콜라보레이션(Collaboration) |
| 7                   | 월세시대,<br>임대사업 보편화 | ⑲ 월세시장으로 빠른 변화             |  |
|                     |                   | ⑳ 임대사업자를 준비한다              |  |

## [제2주제 : 중장기 주거소비 선택 변화]

□ (주택거래 특징) 전세거래는 추세적으로 감소하며 월세는 지속적으로 증가, 비수도권, 비아파트, 소형, 신규주택의 월세 시장 확대 양상이 관측된다.

- 주택임대시장에서 월세 거래가 차지하는 비중은 2011년 31.0%에서 2015년 41.2% 까지 증가하고 있으며, 지역과 주택유형에 관계없이 월세 시장이 지속적으로 확대되는 양상을 보이고 있다.
- 유형별로 비수도권·비아파트·소형주택·신규주택시장에서 월세거래 비중이 크게 나타나며 보증금은 안정세를 보이는 가운데 보증금 대비 월세 비율이 빠르게 증가하고 있다.

□ (가구특성별 주거소비 현황) 월세소비가 꾸준히 증가하고 있으나 생애주기(연령)와 소득수준에 따라 주거소비가 차별화된 경향을 보이고 있다.

- 청년층(20대)은 소득 증가가 크지 않은 반면, 월세소비가 뚜렷하게 증가하고 있으며 비아파트·소형주택에 거주하는 임차가구가 지속적으로 증가하고 있다. 특히 20대의 대다수(81%)가 저소득층(4분위 이하)에 분포하고 있어 청년층 주거불안 문제가 심화될 가능성이 존재한다.
- 장년층(4050세대)은 자가가구의 경우 소득이 크게 증가하였으나 임차가구는 소득 증가가 크지 않으며, 저소득층과 중소득층의 자가소비가 빠르게 감소하고 있다.
- 노년층(60대 이상)은 저소득층과 1인 가구임에도 다른 연령대에 비해 자가율이 높게 나타나는 반면, 임차가구의 경우 소득 수준이 낮아 주거비 부담은 매우 크게 나타난다.

□ (중장기 주거소비 선택) 인구구조 변화와 시장여건 변화에 따라 주거소비 선택이 다양하게 나타나며 이에 따라 점유형태별 선택 확률이 차별적으로 나타날 수 있다.

- 연령효과 분석결과 고령화에 따른 가구주 연령 증가는 자가 선택을 증가시키는

반면 임차시장에서는 준월세로의 전환을 촉진시킨다. 그러나 은퇴 연령(55세 이후)에 들어서면 주거 안정을 위해 월세보다는 전세소비를 선택하려는 경향이 여전히 존재하는 것으로 나타난다.

- 연령증가 시나리오에 따르면 향후 10년간 고령화에 따른 가구주 연령 증가(가계 추계자료의 장래 가구주 연령 증가, 현재 대비 평균 +3.58세)시 자가선택 비율을 현재 대비 4.8%p 증가시키고, 임차가구에서는 전세 대비 준전세 선택확률을 0.26%p, 준전세 대비 준월세 선택확률을 0.5%p 증가시킨다.
- 소득효과 분석결과 경제성장에 따른 소득 증가의 효과는 자가선택 확률을 증가시키며, 임차유형 선택에서는 준월세 보다는 준전세 또는 전세 선택확률을 증가시킨다.
- 소득증가 시나리오에 따르면 향후 10년간 완만한 소득 증가(과거10년간 GDP성장률 중 가장 낮은 3개 연도 평균상승률로 10년 누적 상승, 20.3%)를 가정할 경우 자가선택 비율을 현재 대비 1.5%p 증가시키나, 임차가구에서는 전세 대비 준전세 선택확률을 0.53%p, 준전세 대비 준월세 선택확률을 0.6%p 감소시킨다.

※ 준전세는 보증금이 월세의 12~240개월치인 월세계약형태이며, 준월세는 보증금이 월세의 12~240개월치인 월세계약형태를 의미함

#### □ (향후 정책방향) 주거안정을 위한 정부의 정책은 가구의 생애주기와 소득을 복합적으로 고려하여 정책 대상별로 맞춤형 지원이 필요하다.

- 주택임대시장에서 전세의 월세화가 가속화되고 이러한 추세는 상대적으로 저렴한 주택인 비아파트, 소형주택에서 더 빠르게 이루어지고 있어 20대 청년층의 주거소비는 향후 더욱 불안정해질 것으로 예상되므로 청년층의 주거문제를 해소하기 위한 주거비부담 완화 프로그램을 강화할 필요가 있다.
- 임차가구의 소득은 평균 12% (2002~2014년) 증가하여 자가가구의 소득 증가인 24.9%의 절반 수준에 미치지 못하는 것으로 나타났다. 따라서 임차가구의 주거비부담은 내집마련을 위한 자산축적을 어렵게 만들 수 있고, 지속적인 주거비상승은 임차가구의 경제기반을 더욱 약화시킬 수 있으므로 소득 증가에 따른 자가소비가 가능한 계층을 위해 내 집 마련 지원 정책이 지속될 필요가 있다.
- 월세화가 빠르게 진행되고 있어 보다 안정적인 주거소비가 가능한 임대주택 수요가 증가할 것으로 예상되나, 이러한 수요를 공공의 공급만으로 충족시키기는 현실적으로 한계가 있다. 따라서 민간을 활용한 다양한 유형의 뉴스테이 등 월세부담

을 줄일 수 있는 임대주택의 공급 확대를 위한 노력을 기울일 필요가 있다.

- 고령화에 따라 보다 안정적인 주거소비가 가능한 전세 거주수요가 증가할 것으로 예상되나 월세화 추세가 가속화되고 있어 은퇴 후 정기적인 소득이 부재한 고령가구의 경우 주거소비에 어려움을 겪을 것으로 예상된다. 따라서 임차 고령 가구를 위한 월세 부담이 없는 장기전세주택이나 월세 부담을 최소화하는 집주인 리모델링주택 등과 같은 주택공급의 확대가 필요하다.