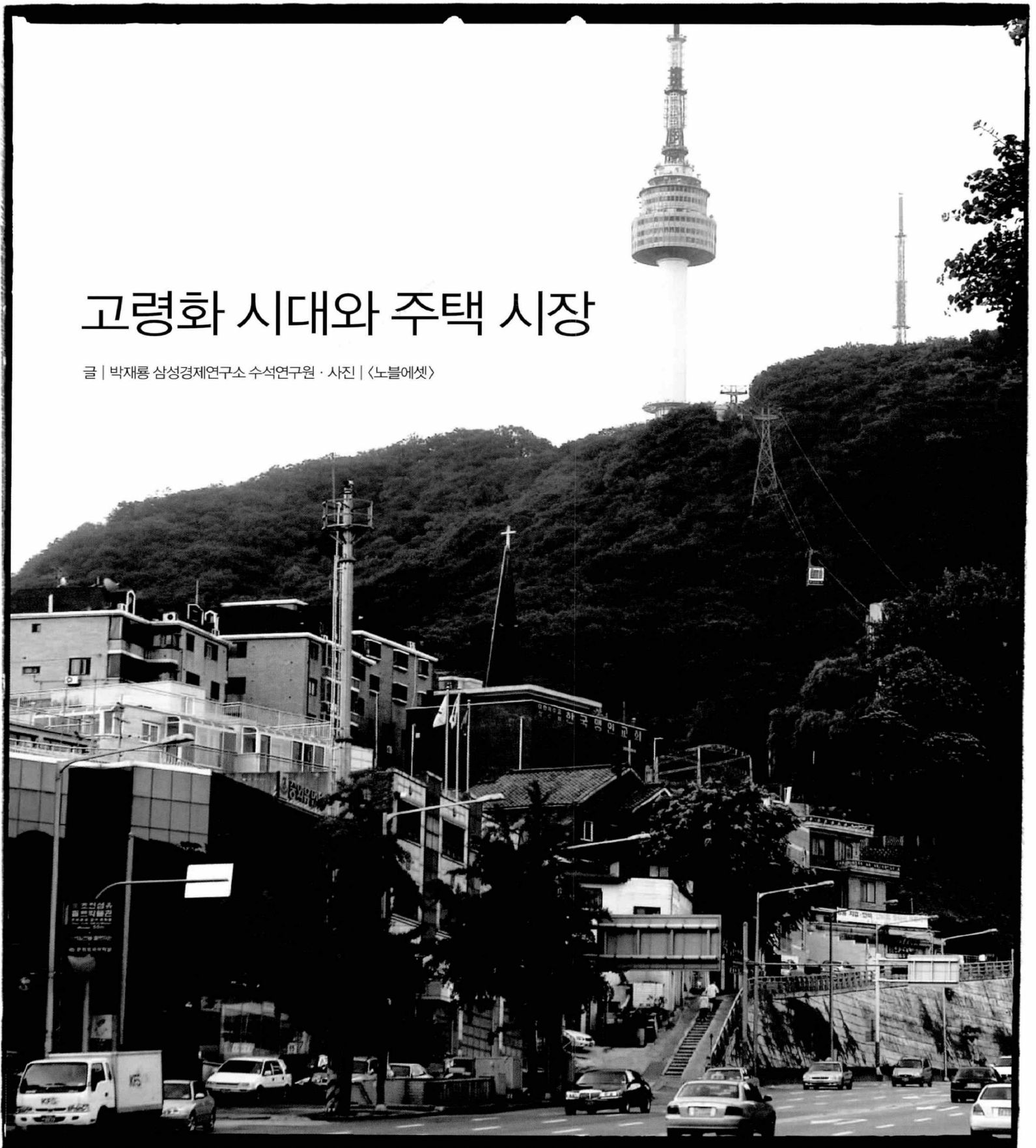


고령화 시대와 주택 시장

글 | 박재룡 삼성경제연구소 수석연구원 · 사진 | <노블에셋>



본격적으로 고령화 시대가 도래하면 모든 분야에 영향을 미치겠지만 주택 시장 역시 예외는 아닐 것이다. 특히 저출산과 인구 감소, 빠른 속도의 고령 인구 증가 등은 주택 시장 내 수요 변화와 가격 등에 상당한 영향을 미칠 전망이다. 한국의 출산율은 이미 세계 최저 수준이고, 인구 규모 역시 2019년부터는 감소세로 돌아설 것으로 예상되고 있다. 총량적인 인구 규모 외에도 보다 관심을 가지고 봐야 할 것이 바로 연령 계층별 구성 변화다.

2000년 7.2%였던 한국의 고령화 비율은 2005년 현재 9.1%에 달하고 있고, 향후 2018년에는 14.3%, 2026년엔 20.8%로 고령 사회와 초고령 사회로 진입할 것으로 예상된다. 이는 여타 다른 선진국들에 비해서도 인구 고령화가 빠른 속도로 진행되고 있음을 의미한다. 이러한 추세가 지속될 경우 한국은 2050년경 고령 인구 비율이 38.2%에 달하게 되어 선진국(25.9%)보다 높은 수준에 이를 전망이다. 또한 연령층별 가구 구성을 보면, 65세 이상 계층의 가구 구성 비중은 2000년 12.1%에서 2010년 16.4%, 2015년 18.3%, 2020년에는 21.0%에 달할 전망이다. 더욱이 1인 가구 중 65세 이상의 비중은 2000년 24.4%에서 2010년 33.6%, 2015년 36.9%, 2020년 40.5%에 달할 것으로 추정되고 있다. 2000년 센서스 조사 결과 총 1인 가구 중 65세 이상이 차지하는 1인 가구 비중은 16.2%였으나 2005년에는 18.1%로 높아진 상황이다. 이는 1인 가구 급증 추세가 65세 이상 고령층의 경우에도 빠르게 나타나고 있다는 증거다.

향후 인구 변화를 기초로 실질 소득과 주거 비용 등을 감안한 장기 주택 수요 추정 결과를 토대로 살펴보면, 2025년부터 주택 수요가 감소할 것으로 예상된다. 2010년까지는 주택 수요가 1.5% 이하로 증가하지만, 2011년부터는 1% 미만으로 둔화되고, 2025년부터는 오히려 주택 수요가 감소한다는 것이다. 물론 이것은 추정치지만 인구 감소와 고령화가 진행되면서 장기적으로 주택 수요는 감소할 수밖에 없다. 하지만 주택 수요의 감소는 인구 감소의 속도에 비해 빠르지 않기 때문에 주택 시장의 영향은 점진적으로 나타날 전망이다. 인구가 2018년을 정점으로 줄기 시작한다면, 주택 수요는 2025년부터 감소할 것으로 예상되기 때문이다.

또 다른 시각에서는 베이비 붐 세대의 퇴직 후 소득 부족으로 주택 가격의 하락을 예상하기도 한다. 베이비 붐 세대가 주택을 구입한 1980년대 말부터 2000년대 초반까지 가계 대출이 급증했는데, 2000년대 대출 중 절반 이상이 주택 관련 대출임을 감안한 것이다. 결국 이들의 퇴직 후 소득은 자산의 80%를 차지하는 부동산 관련 빚을 청산하지 않을 경우 노령 소비를 충당할 충분한 재원이 부족하게 되며, 이를 감내하기 위해 대량의 주택이 매물로 나와 가격 하락을 초래할 거라는 전망이다. 주택 세금 또한 중요한 요인이다. 고령자 소득이 상당히 제한적인 반면, 주거 비용에 해당되는 보유세 부담이 커진다면 오히려 주택

수요의 감소 내지 주거 이동의 계기가 될 수 있다. 2005년 주택 가격 급등을 억제하기 위해 8·31 대책에 포함된 보유세 강화가 매년 경제적 부담으로 작용할 수 있기 때문이다. 특히 종합부동산세의 과표율은 2006년 70%에서 2009년에 100%가 적용되어 과표 기준에 따라 1~3%까지의 세율이 적용될 예정이다. 6억 원 이하의 주택을 보유한 고령자들은 종부세 적용에서 배제될 뿐만 아니라 역모지기의 혜택도 받지만, 6억 원 이상의 주택을 보유한 자는 세금 부담 등으로 주택을 팔거나 다른 곳으로 이사해야 하는 부작용(?)이 초래될 우려도 있는 셈이다. 즉, 소득 없이 고가 주택을 보유한 고령자들은 보유세 부담을 회피하기 위해 저렴한 주택 지역으로 이전할 가능성이 높아 고령 계층 간에도 소득 수준에 따른 양극화 현상이 심화될 것이다. 이런 점에서 볼 때, 일반적으로 장기적 주택 수요는 주거 비용의 변화보다는 소득 변화에 더 민감하게 반응할 거라는 전망이 우세하지만, 다른 계층에 비해 상대적으로 소득이 낮은 고령자에게는 적용되지 않을 수도 있다.

핵가족화의 연장선상에서 보면, 1인 고령자 가구가 앞으로도 계속 늘어나는 추세이기에 이들을 위한 소형 주택들의 수요가 크게 증가할 것이다. 현재의 기준으로 보면 일반 주택보다는 오히려 주상복합이나 오피스텔처럼 건물 내에서 모든 생활이 해결되는 복합적 주거 유형의 선호도가 상대적으로 높아질 전망이다. 또한 고령자를 위한 공동체 시설(유료 실버타운 등)의 확충도 주택 수요에 영향을 미칠 것으로 보인다. 특히 고령층이 전원 생활보다는 각종 편의 시설들이 밀집된 도시 지역의 입지를 선호할 가능성이 높아 입지적으로 특정 지역에 집중될 가능성이 높다. 일본의 경우가 좋은 예가 될 수 있다. 일본에서 한때 꿈의 신도시라 불렸던 다마(多摩) 뉴타운이 인구 고령화에 따라 올드타운이 되고 있다. 고령자 세대는 증가하는 데 비해 낮은 출산율로 인한 청소년 인구가 급감해 1984년 초등학교 수는 1만 743명이었으나 1990년 7,478명으로 줄었고, 중학교 역시 2001년에는 19개 학교 중 4개가 폐교되기에 이르렀다. 또한 인구 감소에 따라 근린 상가 등도 줄어들어 신도시의 주거 편의 수준이 낮아지고 있어 고령 계층의 기존 도시로의 진입이 늘어나고 있다고 한다. 이러한 측면에서 보면, 최근 논의되고 있는 압축 도시(Compact City)는 도시의 무리한 외연 확장을 막고, 고령층의 도시 집중 현상을 타개하는 방법으로도 검토될 수 있을 것이다.

향후 주택 시장 내 고령자들의 안정적 거주 및 생활 여건은 아직 사회 안전망(Social Security)이 불충분하고 가족들의 지원이 축소되는 상황에서 역모기지 제도(고령자가 보유한 주택을 담보로 노후 생활 자금을 연금 형식으로 지급하는 제도)의 활용 정도에 달려 있다고 생각된다. 따라서 정부가 2007년부터 시행 예정인 역모기지 제도의 정착과 활성화가 고령화 시대에 중요한 주택 시장의 바로미터(Barometer)가 될 전망이다. ☞