코로나19와 4차 산업시대의 주택공급정책

발표자 : 이 한 준 박사
한선재단 국토교통연구회 회장
전)경기주택도시공사 사장
전)한국교통연구원 부원장

발표순서

1. 문재인 정부 부동산정책 문제

2. 바람직한 주택공급정책을 위해서는

3. 총 인구감소와 저출산 고령화 문제

4. 코로나19 및 4차 산업시대의 주택·교통·도시

5. 문재인 정부 주택공급정책에 대한 고언

6. 결론 및 건의

1.문재인정부 부동산 정책 문제

1.1 경제정책의 철학 부재

- 소득주도성장

- 경제정책실종

- 경제정책 = 부동산정책

1.2 정책남발로 시장의 신뢰상실

- 초기 강남3구의 불로소득환수 ➪ 규제정책(금융 · 세제 등)

- 두더지 잡기 정책추진

- 민간임대사업장려 ➪임대차3법으로 민간임대업규제 ➪임대시장실종

- 문재인정부의 부동산 정책남발(23회)로 정책 목표 상실

1. 문재인정부 부동산 정책 문제

1.3 급진적인 반시장 정책도입에 따른 부작용

- 좋은 집에 살겠다는 건 모든 국민의 희망!
  ➪ 좋은 집에 사는 자는 투기꾼

- 1가구 1주택 강요, 토지거래허가제, 분양가상한제, 주택가격 원가공개, 금융거래동결, 임대차 3법 등

➪ 민간주택공급 위축, 전세시장 실종

➪ 월세전환급증

➪ 저소득층 주거비인상

- 보유세 및 거래세 동시인상 ➪ 부동산거래 동결

▶ 일관성 없는 정책남발로 20~30대 신조어 ➪ "영 끌" "이생집망"

1.문재인정부 부동산 정책 문제

1.4 부동산 특성을 무시한 공급대책

- 초기 규제정책(금융, 세제)으로 부동산시장 통제실패

  ➪ 공급정책전환 ➪ 급조된 공급계획마련(3기신도시 등)

  ➪ 미래 수요 및 산업의 변화를 담지 못한 졸속 공급정책

- 지역특성을 무시한 즉흥적인 공급대책

- 공급 소요기간 ➪ 계획수립 후 최소 7~10년 ➪ 차기 정부 임기중 공급.

▶부동산은 일반 공산품과 달라 시장에 매물로 형성되기 까지는 긴 시간 소요
→ 공급정책을 발표한 정권 임기내 성과 기대 어려움.

➪ 따라서 공급정책은 장기적인 수급상황을 면밀하게 파악을 통한 지속가능한 공급정책이 마련되어야 부동산시장을 안정시킬수 있음.

2. 바람직한 주택공급정책을 위해서는

2.1 중·장기 인구동향

- 총 인구의 변화

- 서울 및 수도권도시 인구변화

2.2 거주인구 및 규모의 변화

- 가구당 거주인구 : 1인(30.2%) 2인(30.2%) 3인(20.7%) 4인(16.2%) 5인 이상(5.1%)

⇨ 1인, 2인가구의 증가

- 가구당 주거규모 ⇨재택근무, 원격교육 ⇨주거공간 확대 및 형식변화

2.3 미래 산업의 변화

- 4차 산업에 따른 입지여건 변화

- 4차 산업에 따른 시설규모 변화

3. 총 인구감소와 저출산 고령화 문제

3.1 대한민국 총 인구전망

-합계출산율(대한민국 0.98/세계평균 2.4명) ➪ 198개국 중 198위

-통계청 : 2019년(5,171만) ➪ 2028년(5,194만)을 정점으로 급격한 감소

-삼성경제연구소 : 2100년(1/2) ➪ 2500년(5만)

-유엔미래보고서 : 2305년(5만)

3.2 저출산 고령화 추세

- OECD 국가 중 초고속 고령화 국가

- 14세 이하 인구 ➪ 대한민국(12.5%) 세계평균(26.4%)

- 65세 이상 인구 ➪ 대한민국(15.8%) 세계평균(9.8%)

- 중위 연령 변화 : 2010(38세) ➪ 2020(43세) ➪ 2030(50세)

3. 총 인구감소와 저출산 고령화 문제

3.3 수도권 인구동향

- 과거 수도권 인구변화 추이 :
  - 1990년 1818만(서울 1047/경기 596/인천 175만)
  - 2000년 2183만(서울 1028/경기 903/인천 252만) ⇨(서울 19/기타346/**365**)
  - 2010년 2456만(서울 1025/경기 1158/인천 273만) ⇨(서울 3/기타270/**273**)
  - 2019년 2579만(서울 974/경기 1310/인천 295만) ⇨(서울 51/기타 72/**123**)

- 전입인구변화추세: **365**(1990~2000) ⇨ **273**(2000~2010) ⇨ **123**(2010~2019)

- 수도권 요인별 인구변화 : 서울의 인구감소(19/3/51만)와 지방전입 및 자연증가 (346 ⇨ 270 ⇨ 72만)인구의 급격한 감소 ⇨ 지방전입인구의 한계봉착

- 수도권 인구는 2030년을 정점으로 급격하게 감소예상

4. 코로나19 및 4차 산업시대의 주택·교통·도시

4.1 코로나19 바이러스로 인한 통행변화

- 통행행태 변화

- 총 통행량 감소
- 출·퇴근, 업무, 등·하교 통행량 감소
- 쇼핑, 레저 통행량 감소

- 통행패턴 변화

- 출 퇴근 시간대 통행량 집중도 하향
- 보행, 자전거, 킥 보드 등 PM이용 증가
- 온라인 쇼핑증가
- 개인·가족단위관광, 국내관광 증가

4. 코로나19 및 4차 산업시대의 주택·교통·도시

4.2 코로나19 및 4차 산업으로 주거·업무·판매시설 변화

- 미래 주거시설

- 입지선정기준 : 직장·교육 < 안전성· 자연환경
- 프라이버시 확보를 위해 주택 규모가 커지고 단층보다는 복층, 아파트보다는 단독주택이나 타운 하우스 등으로 다양화 예상

▶ 자율 주행은 운전 해방, 재택근무는 출·퇴근 자유화,
온라인 교육은 자녀의 우수학군 선호도 퇴조

⇨ 주택의 입지·규모·형태 다양화

⇨ 도시계획체계의 대규모 변화 촉진

4. 코로나19 및 4차 산업시대의 주택·교통·도시

4.2 코로나19 및 4차 산업으로 주거·업무·판매시설 변화

- 미래 업무시설

- 시설입지 : 임대료, 교통 혼잡 등을 탈피하여 입지 다변화,
- 시설규모 : 재택근무로 인해 공간규모 대폭축소

⇨ 업무시설은 입지 다변화와 시설규모 대폭축소 예상

▶도심 공실 오피스 증가로 용도변경(오피스텔/주거) 사례 증가

EX) 서울비전사옥(논현동), KT공항빌딩(공항동), 현대제철사옥(잠원동),
신동해빌딩(여의도), NICE빌딩(여의도), 우덕빌딩(역삼동) 등

4. 코로나19 및 4차 산업시대의 주택·교통·도시

4.2 코로나19 및 4차 산업으로 주거·업무·판매시설 변화

-미래 판매시설

- 판매형태 : 온라인 주도형
- 시설입지 : 임대료, 교통 혼잡 등을 탈피하여 입지의 다변화
- 시설규모 : 매장면적의 감소로 규모 축소

⇨ 판매시설은 매장면적 규모축소와 입지 다변화 예상

▶ 롯데백화점, 롯데마트, 롯데아웃렛, 신세계백화점, 이마트, 홈플러스 등 대형 유통기업의 대대적인 구조조정 진행 중.

4. 코로나19 및 4차 산업시대의 주택·교통·도시

4.3 자율주행 및 공유자동차로 인한 인프라 정책

- 자율주행 및 공유자동차가 상용화

- 자동차 보유대수는 감소하고 차량 당 운행횟수·주행거리 증가
- 차량보유대수 감소 ⇨ 주차장설치기준 축소조정 ⇨ 건축물건설비용절감.
- 공유자동차증가 ⇨ 장기주차 감소 ⇨ 도심주차시설 부족해소

  ⇨공유자동차 대기 공간 확보 ⇨ 주유소 활용
- 자율주행 ⇨ 차선 당 용량증가 ⇨ 차선 폭 및 도로면적 축소

  ⇨ 토지가용면적 증가 ⇨ 조성원가 절감.
- PM이용 증가 ⇨ PM이용로 확보를 위해 도로 폭 원의 조정요인

▶ 베를린시 코로나 차선도입 :

보도 폭 확충(2→4m), 자전거도로(1.8→2.5m), 차선 폭(3→2.6m)

4. 코로나19 및 4차 산업시대의 주택·교통·도시

4.4 로봇, 드론의 택배·물류를 위한 인프라 정책

- 국토교통부 주요정책(2030년)
  - 지능형 주택, 스마트 모빌리티 서비스, 자율주행 분야 집중육성
  - 완전자율주행 상용화 (2027) 자율주행 핵심인프라완비(2024)
  - SKY TAXI운영계획(2025) : 240Km/h, 여의도~인천국제공항
  - 자율주행 킥보드 : 조지아주 애틀랜트시 큐리오랩(Go X) 100대
  - 로봇택배 : "딜리 Z"(실내외 통합 자동 로봇/배민) "스카우트"(아마존)

- 온라인 산업발달로 택배·물류 수송량 폭증 ➪ 신속·정확한 배송
- 차량, 인력 택배 ➪ 로봇, 드론에 의한 무인 택배
- 로봇의 물류·택배를 위한 인프라 ➪ 지하공간 택배·물류 수송로 확보
  중간 하역 및 보관 장소(주유소)
- 드론의 물류·택배(소량/신선 식품류 등)를 위한 인프라
  ➪ 주거·건축물의 공간 확보(베란다/발코니 등)

5. 문재인정부 주택공급정책에 대한 고언

5.1 문재인정부의 주택공급대책

- 국토부 (8· 4) 수도권 주택공급대책 : 총 127만 가구

- 공급 수단 ➪ 공공택지(84만5천) 정비사업(38만6천) 기타(4만)
- 도시별 공급 규모 ➪ 서울(36만4천) 인천(15만1천) 경기(75만6천)
- 연도별 공급규모 ➪ 2020(17만 8천) 2021(20만 1천) 2022(19만 5천) 2023년 이후(65만 7천)

- 3기 신도시의 주택공급 규모 ➪ 남양주(왕숙 6.6만) 하남(교산 3.2만) 고양(창릉 3.8만)
부천(대장 2만) 인천(계양 1.7만) 등 총 17만 3천 가구

- 공급 시기의 적정성

- 정부는 2025년 공급 목표로 추진

➪ 재건축·재개발 및 신도시는 계획단계에서 공급까지는 최소 7~10년 소요

▶ 현 정부가 추진하는 3기 신도시 및 재건축·재개발사업으로 주택이 부동산시장에 매물로 공급되는 시기 ➪ 2027년 이후로 차기 정부에서 공급/문재인 정부와 무관

5. 문재인정부 주택공급정책에 대한 고언

5.2 바람직한 주택공급정책을 위한 고언

- **당면한 문제해결을 위해 미래변화를 담지 못한 급조된 정책은 차기 정부부담**

➪ 2030년에도 현재의 부동산문제가 주택이 공급되는 시기에도 동일하게 존재할까?

➪ 여유를 갖고 미래의 변화를 담은 체계적인 공급 로드 맵 필요.

- **도시공간구조 변화에 따른 인구이동을 감안한 단계적인 공급 로드 맵 필요.**

•수도권 거주자의 주택선호 순위 ?

서울내부 ➪ 서울과 인접된 주요도시 ➪ 수도권 외곽 접근성 낮은 지역

- **3기 신도시가 완성되면 2기. 1기 신도시 주민과 수도권 주민 이주.**

• 서울시내에서 재건축·재개발이 이뤄지면 경기도의 2기, 1기 신도시 등 서울에 근접한 도시 순으로 순차적인 인구이동 예상.

- **경기도에서 서울로 이주한 가구 수를 유지시키기 위해서는 자연인구 증가 및 지방전입인구 필요**

➪ 총 인구 및 전입인구 감소 ➪ 빈집 및 노인문제가 사회적 이슈로 등장.

5. 문재인정부 주택공급정책에 대한 고언

5.2 바람직한 주택공급정책을 위한 고언

- 서울의 주택 가격안정·주거환경개선을 위해 재건축·재개발사업 반드시 필요.

- 재건축·재개발사업지구의 주택 가격 폭등 완화

  ➪ 선별적 인·허가로 희소성 문제

  ➪ 재건축·재개발사업은 주거환경·생활여건 등을 고려한 단계적인 로드맵에 의해 일관성 있는 투명한 인·허가 절차를 통해 지속적으로 추진하여 재건축·재개발의 희소성 제거 및 정확한 공급계획 정보제공을 통해 시장의 순기능에 의해 조정

- 3기 신도시 개발계획의 전면적인 재조정 필요

- 자족도시를 목표로 과다한 도시지원시설 용지와 업무·상업시설 배정.
- 온라인 활동 급증 등으로 미래에는 업무·상업시설 규모 대폭 감소 전망
- 시장규모 협소, 기업규제과다, 4차 산업영향 등

⇨ 자족용지에 입주할 국내·외 기업 유치 한계.

- 드론, 로봇, 재택근무, 원격교육 등

⇨ 주거형태 및 규모, 입지 변화를 반영한 주택·건축설계기준 조정

- 자율주행, 드론, 로봇, PM이용 급증

⇨ 도로 등 인프라 공급계획 변화반영

- 1인, 2인가구의 증가와 인당 주거공간 규모확대에 부합한 주택 공급계획반영

▶ 인프라 시설규모 및 주차시설규모 축소 ⇨ 가용 용지면적증가 ⇨ 부지 조성원가 절감효과 및 건축물부설주차장 설치기준 완화 ⇨ 주택건설 원가절감 효과 기대

⇨ 3기 신도시의 총 사업비를 상당수준 절감시키는 긍정적인 효과 기대

6. 결론 및 건의

➪ 총 인구감소, 수도권 유입인구 감소추세, 재건축·재개발사업 등 도시개발사업에 따른 수도권 지역의 순차적인 인구이동 변화, 바이러스로 인한 온라인산업 발달, 4차 산업혁명으로 AI, 자율주행 및 공유자동차, 드론, 로봇 등의 상용화에 따른 도시·교통·주택의 규모와 입지, 형태변화에 따른 도시계획체계의 급격한 변화와 1~2인가구 증가 등을 담은 미래지향적 주택공급정책 수립필요.

➪ 미래의 도시 스마트시티 구현에 앞서 코로나 19 및 4차 산업혁명으로 급격히 변화되는 주택·교통·도시의 변화요인이 반영된 “MASTER PLAN”을 마련하고 3기 신도시 및 재건축·재개발사업 등에 의한 단계적 주택공급정책 추진 요망.

➪ 주택공급정책은 부동산의 특성상 정권의 재임기간중 성과가 나타나기 보다는 차기 또는 차차기 정부까지 영향을 미치는 정책이므로 단기 성과에 집착하기 보다는 중장기적으로 지속가능한 정책이 마련되고 꾸준하게 추진되어야 성과를 기대할 수 있음.