

# 국내 부동산의 유형별 변천사 ① 아파트



## 김서은의 부동산 이야기

- 고려대학교 정책대학원 경제학 석사
- (주)오션앤랜드 개발사업부 이사
- 부산동부관광단지 골프&리조트 사업 담당

우리나라 아파트의 역사를 들여다보면 탄생과 소멸, 그리고 재탄생의 과정을 끊임없이 반복하고 있음이 드러난다. 초창기에는 웃지 못할 에피소드도 많았지만 이제 아파트문화는 어엿한 우리 문화의 한 영역으로 자리 잡았다. 해방 이후 첫 아파트로 1950년대에 들어선 중앙아파트에 이어 5.16 직후 마포아파트가 당시로서는 혁신적인 생활공간을 선보이자 “김장독은 어디에 묻느냐?” “먹을 물도 없는데 수세식 화장실이 웬 말이나?” 등의 질문이 쏟아졌고 술에 취해 밤늦게 귀가하는 남편들은 똑같은 현관문 때문에 헛갈려 옆집으로 들어가기 일쑤였다.

그런 과정을 거친 아파트가 전국에 857만 호(2010년)나 있으며 전체 주택에서 차지하는 비중은 58.4%(수도권 63.4%)에 이른다. 그러나 눈부신 양적, 질적 성장만큼 부정적인 요소도 속속 드러나면서 아파트는 다시 과도기적 상황에 직면해 있다. 과연 아파트가 나에게 적합한 주거 유형인지 따져 보고 장래 우리 가족의 주택 계획을 새로이 짜는 게 바람직하다.

## 아파트의 도심 집중 가속화

아파트의 직접적 영향요소는 인구, 소득계층, 주택 공급량 등이고 부동산정책, 금융시장, 교육 환경, 교통, 편의시설 등은 외부 영향요소들이다. 부동산정책과 금융시장을 제외하면 모두 아파트의 도심 집중과 관련이 깊

다. 최근에는 압축도시(Compact City; 도심 기능을 집약적으로 개발한 도시 속의 도시) 건설과 주거, 오피스, 쇼핑, 실내공원 등 다양한 기능을 갖춘 복합용도 개발(Mixed Use Development)이 도심 활성화의 축으로 직주근접(職住近接)을 실현시키고 있다.

편부모 가정과 맞벌이 부부 및 노인층 증가 등의 영향으로 직장과 일상을 근거리에서 향유하려는 경향이 심화될수록 아파트의 고층화와 도심 집중 현상이 가속화할 것이다. 도심 외곽은 전기자동차 등 그린 에너지원의 발달과 함께 고급 단독주택과 타운하우스 형태로 발전하고 기존의 고층 아파트들은 노후화가 진행되며 많은 문제점이 대두될 것으로 우려된다.

## 소득 대비 주택 구매력

최근 주택 수요-공급 측면에서 특히 주목되는 요소가 1인 가구다. 우리나라의 1인 가구는 2000년 16.3%에서 2010년 24.4%로 늘어나며 처음으로 4인 가구(23.1%)를 앞질렀다. 앞으로는 저소득층 위주인 기존의 1인용 주택과 달리 일정 소득 이상자를 겨냥한 다양한 형태의 1~2인용 주택의 수요가 높아질 것으로 보인다.

소득분위별로 보면 저소득층일수록 부동산 자산 비율이 높고 고소득층일수록 금융 자산 비율이 높다. 저소득층일수록 주택이 자산의 거의 전부를 차지하며 저축은 미미하다. 게다가 경제협력개발기구(OECD) 1위인 소득1분위 비율에 청년실업자 증가와 경제활동인구 감소까지 감안하면 향후 소득 대비 구매여력은 더욱 낮아질 수밖에 없다. 주택 수요에 발맞춰 공급이 이뤄져도 실수요자의 자가 구입보다는 소득 4~5분위의 고소득층이 흡수해 임대주택시장에 내놓는 양상으로 발전할 가능성이 크다.

## 주거 환경 측면의 전망

앞으로 아파트 선호도는 탑상형에서 판상형으로, 조



지금까지 아파트시장에서는 신규 또는 10년 안팎의 아파트가 주로 거래됐으나 앞으로는 30~40년 된 아파트들이 주요 상품으로 자리매김할 전망이다. 사진\_임헌정 기자

망권보다는 다양성과 실용성 쪽으로, 베란다가 있는 아파트로의 회귀 현상이 두드러질 것으로 보인다. 구체적으로는 온돌형 난방, 기능이 확대된 단지 내 커뮤니티센터 등의 인기가 높고 층간 소음 제거, 내진 설계 등 첨단 건축공법 아파트, 유비쿼터스 아파트, 평면구조 가변화 아파트, 2세대 거주형 복층아파트, 2세대 거주형 현관 분리 아파트 등도 눈길을 끌 것으로 관측된다.

과거에는 혼인과 함께 부모에게서 독립해 세대를 따로 차렸으나 최근에는 육아, 가족과의 정서적 유대감 확보, 노부모 부양 등의 이유로 동일 단지 또는 독립적인 생활공간이 확보되는 2세대용 아파트를 선호한다. 이러한 추세는 앞으로 더 확산될 것으로 전문가들은 내다보고 있다.

### 자산 가치 측면의 전망

1980년대에 집중적으로 건설된 아파트들은 어느덧 30년이 넘었다. 앞으로 10~20년을 더 버텨 재건축하거나 아니면 리모델링을 고려해야 하는 선택의 기로에 놓인 것이다. 아파트시장은 지금까지 신규 또는 10년 안팎의 아파트 위주로 거래됐으나 앞으로는 30~40년 된 아파트들이 주요 상품으로 자리매김할 것으로 보인다. 이

에 따라 입지와 연한, 잔존가치 등이 시세를 좌우하는 변수로 부각되고 평가기법은 크게 복잡해질 것이다.

### 임대시장 확대는 대세

또 다른 변수는 임대시장이다. 공공 임대 비율이 낮고 민간 임대 비율이 높은 환경에서 앞으로는 아파트의 보유가치보다 임대가치가 더 부각되고 임대소득은 은퇴자들의 주요 소득원이 될 것이다. 최근 미국에서는 항공사 프로그램을 응용해 임대가격 동향, 아파트 수요, 계절적 요인 등에 의해 임대료가 자동으로 산출되는 임대 방식이 유행하고 이제 우리나라도 임대인은 수익성 극대화 와 전문적 관리를 통한 잔존가치 제고를 기대하고 임차인은 좀 더 값싸고 체계적인 임차 서비스를 받을 수 있는 기업형 임대관리회사에 의존하는 방식이 활기를 띠 전망이다.

아파트는 지난 몇십 년 동안 우리나라 주택시장 전반을 주도해 왔고 여전히 가장 선호되는 주택 유형이지만 지금은 정체기를 맞아 혼돈의 과도기적 상황에 직면해 있다. 아파트는 더 이상 자산을 증식시켜 주는 행운권은 아니다. 