



1. 서론

□ 연구 배경과 목적

- 우리 사회는 빠른 인구·가구 구조변화와 사회경제적 변동이 예견되고 있으나 부동산 분야에서는 그에 대한 장기적·적극적 대책마련이 부족한 실정임
- 이 연구는 중장기적 측면에서 부동산 분야의 트렌드와 주요 이슈가 부동산시장에 미칠 영향력을 분석하는 데 목적이 있음

□ 연구 범위와 방법

- 주택분야에 중점을 두어 분석하고 중장기 전망을 위해 목표연도를 2035년으로 설정
- 질적 연구와 양적 연구의 적절한 조합을 통해 다양한 이해관계자들의 의견을 균형적으로 수렴
- 중장기 부동산시장의 트렌드와 주요 이슈 도출은 문헌조사, 전문가심층면담조사(In-Depth Interview, IDI), 부동산전문가 설문조사(2회)의 과정을 통해 조합하고 유형화
- 트렌드와 주요 이슈를 감안한 시장 변동요인의 영향력을 파악하기 위해 별도의 통계 및 계량 분석 수행

□ 연구수행체계

- 이 연구는 2개년(2018~2019) 동안, 7개의 연구내용으로 구분 수행. 7개 구성 틀 가운데 부동산시장 관련분야 및 트렌드 선정, 전문가조사 등으로 분야별 트렌드 및 이슈 분석, 중장기 부동산시장 트렌드와 이슈 도출 등을 1차년도에 수행

- 부동산시장 트렌드와 주요 이슈를 도출하는 절차는 ① 중장기 전망을 위한 부동산시장 관련분야 선정 → ② 관련분야별 미래 트렌드와 주요 이슈 검토 → ③ 부동산시장 트렌드 및 주요 이슈 도출 → ④ 2035년의 부동산시장 개념화 및 변동수준 분석 → ⑤ 2035년 부동산시장 안정을 위한 정책제언 → ⑥ 이 연구의 학술적·정책적 기대효과를 제시하는 과정으로 진행
- 2차년도(2019)에는 미래 시나리오 작성, 시뮬레이션 모형 개발 및 구축 등으로 바람직한 부동산시장의 미래 모습을 제시하고 선제적인 시장 대응 전략을 제안

□ 선행연구와의 차별성

- 선행연구들은 미래에 특정 연구분야에서 나타날 트렌드와 주요 이슈를 도출을 목적으로 연구수행
- 본 연구는 트렌드, 이슈 외에 시장의 변동수준을 예측하고, 국민주거안정을 위해 그 변동성을 최소화하기 위한 정책 및 제도개선 방안을 가상실험(시뮬레이션)을 통해 제시하고자 한다는 점에서 차별화됨

2. 부동산시장의 주요 정책변화와 2017년의 부동산시장

□ 시기별 부동산시장 변화와 주요 특징

- (주택매매가격) 참여정부(2003~2007) 4.9% → 이명박정부(2008~2012) 2.7% → 박근혜정부 이후(2013~2017) 1.5%로 상승폭 둔화
- (주택전세가격) 참여정부(2003~2007) 1.3% → 이명박정부(2008~2012) 5.2%, 박근혜정부 이후(2013~2017) 3.0% 상승
- (주택거래) 주택매매가격변동률과 상관성이 큰 것으로 나타났으며, 2015년 119.4만 건으로 최고의 거래수준 기록
- (주택공급 및 재고) 2003년 이후 2008년~2009년의 기간 동안 37.1만~38.7만 호가 공급된 것을 제외하면 매년 50만 호 내외의 주택 공급
- (주택시장 순환국면) 전국은 2013년 3분기에 저점 통과, 2015년 3분기 회복 →

확장국면 진입 후 4분기에 정점 통과 → 2016년 1분기 둔화국면으로 전환, 2017년 2분기 이후 수축국면 지속

□ 시기별 주요 부동산정책과 특징

- 2000년 이후의 부동산정책은 ① 수요관리(투기억제), ② 서민주거안정, ③ 주택수요 활성화 등으로 구분 가능

표 1 | 역대정부의 부동산정책 유형과 실적

구분	참여정부 (2003~2007)	이명박정부 (2008~2012)	박근혜정부 (2013~2016)	문재인정부 (2017.5~)	소계
수요관리정책	6	3	2	3	14
서민주거안정	6	2	5	1	14
주택시장 활성화	-	11	5	-	16

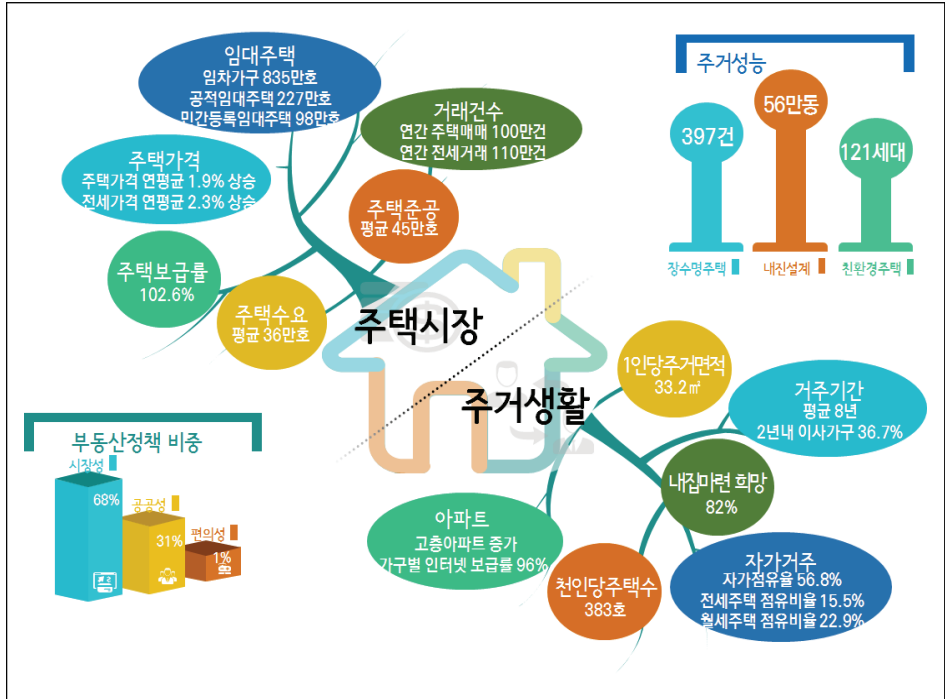
자료: 저자작성, 국민경제자문회의(2018.3), p.34 재인용

- 부동산정책은 경기여건 변동, 인구 및 가구구조변화, 도시 발전과 확장, 주택 공급량 등에 따라 단기대책을 취할 수밖에 없었던 한계 존재

□ 2017년의 부동산시장

- (시장측면) 주택보급률 102.6%, 전세와 매매가격 상승, 평균 36만 호의 주택수요와 연평균 45만 호의 주택준공, 임차가구 835만, 공적임대주택 227만 호, 민간 등록 임대주택 98만 호
- (주거생활측면) 고층아파트 증가 및 아파트 주거문화 보편화, 10가구 중 6가구는 자가 거주, 무주택자 10가구 중 8가구는 내 집 마련 희망, 천인당 주택수는 383호, 생활 불편저감 위한 주택보급이 확대되는 추세

그림 1 | 2017년의 부동산시장



주: 부동산정책 비중은 역대정부별 부동산정책 유형에 따라 추정(예, 시장정책 비중은 이 보고서 <표 2-7>에서 정리한 전체 정책 44건 대비 수요관리정책 14건과 주택시장 활성화 정책 16건의 비중)

자료: 저자작성

3. 부동산시장 관련분야의 트렌드와 주요 이슈

□ 부동산시장 미래분석을 위한 관련분야의 선정

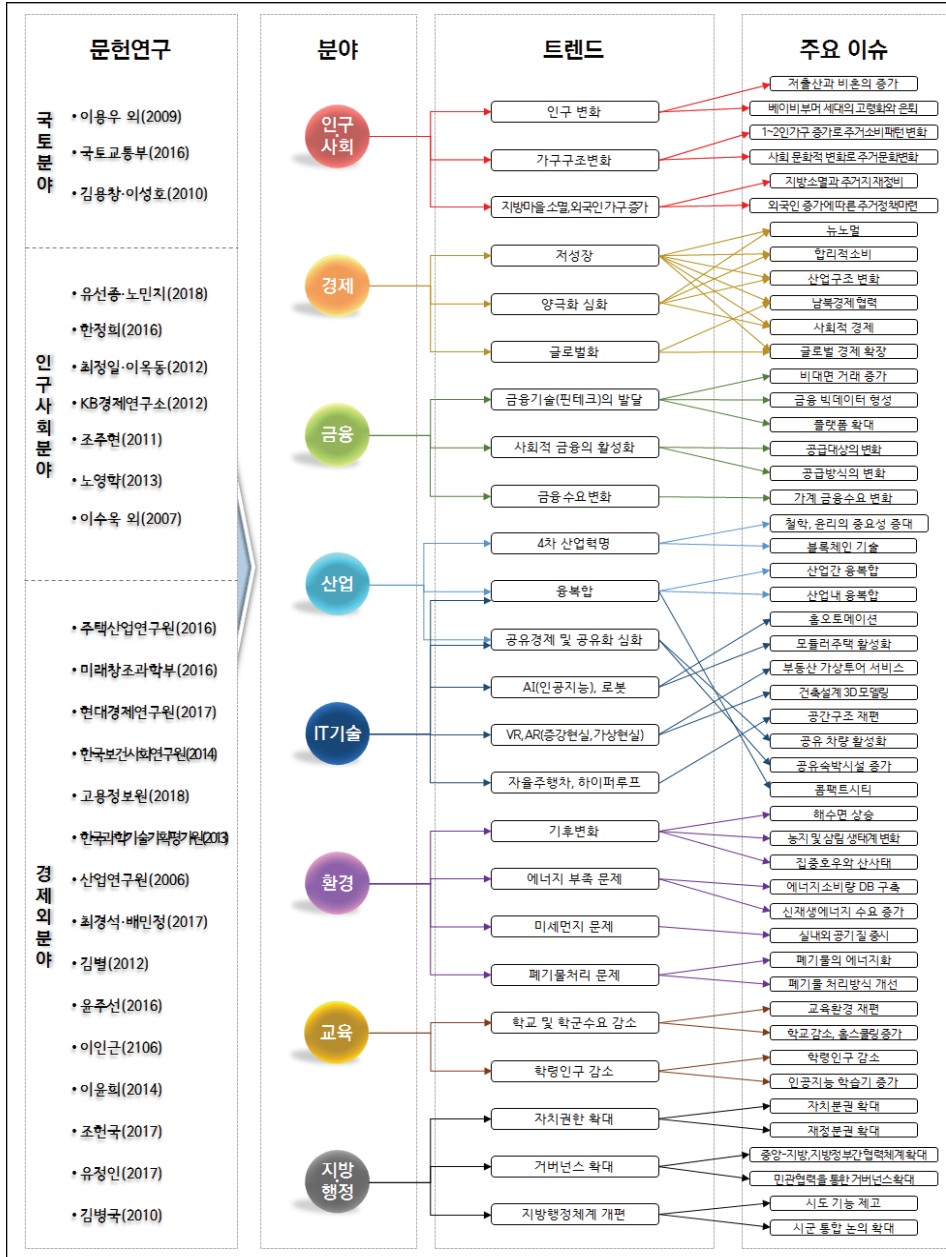
- 미래예측 및 국토교통 미래 관련 선행연구 분석, 전문가 심층면담, 부동산전문가 설문조사, 계층(AHP)분석 등으로 관련분야와 트렌드 도출
- 선행연구 분석을 통해 1차로 인구·사회, 경제, IT기술, 교육 등 8개 분야와 저출산·고령화, 인공지능, 기후변화 등 분야별 트렌드 24개 선정

- 관련분야별 트렌드에 대한 정확도를 높이기 위해 분야별 전문가 22인을 대상으로 1:1 심층면담조사와 전문가집단인터뷰(FGI)를 병행 실시
- 17개 질문의 설문지로 종사하고 있는 업무분야의 트렌드, 각 트렌드와 부동산 시장의 관계, 부동산시장의 미래 이슈 등에 대해 심층면담

□ 관련분야의 미래 트렌드

- 문헌조사와 분야별 전문가를 대상으로 심층면담(IDI) 후 인구·가구, 경제, 금융, 산업, IT기술, 환경, 교육, 지방·행정 등 8개를 관련분야로 설정하고 트렌드 도출
- 인구·사회분야 트렌드로 인구구조변화·가구구조변화·지방소멸 및 외국인가구 증가 등 3개
- 경제분야 트렌드로는 저성장·양극화 심화·글로벌화 등 3개
- 금융분야는 금융기술 발달·사회적 금융 활성화·저출산고령화에 따른 금융수요 변화 등 3개
- 산업분야 트렌드는 4차 산업혁명·융복합·공유경제 및 공유화 등 3개
- IT기술분야 트렌드로는 인공지능 및 로봇·증강 및 가상현실·자율주행차 및 하이퍼루프 등 3개
- 환경분야의 트렌드는 기후변화·에너지부족·미세먼지·폐기물처리 등 4개
- 교육분야는 학령인구 감소·학교 및 학군수요 감소 등 2개
- 지방·행정분야 트렌드로 자치권한 확대·거버넌스 확대·지방행정체계 개편 등 3개 선정
- 8개 분야에서 총 24개를 부동산시장 관련분야의 주요 트렌드로 선정

그림 2 | 부동산시장 관련분야의 미래 트렌드와 주요 이슈



자료: 저자 작성

4. 부동산시장의 미래 트렌드와 주요 이슈

□ 부동산시장 주요 변동요인 등의 선정방법

- 제3장에서 도출된 관련분야별 트렌드와 이슈, 부동산시장 영향 지표 등을 설문화 하여 부동산전문가 대상 조사와 AHP분석(계층분석)을 실시
- 1차 조사는 부동산전문가 등 550인을 대상으로 이루어졌고, 2차 AHP분석에는 1차조사 응답자 152명 중 51명의 최종 조사결과를 활용
 - (1차 조사) 미래의 트렌드 7개와 관련 주요 이슈 27개 조사, 미래 주택 모습에 영향을 미칠 것으로 판단되는 30개 지표의 변화 수준에 대한 평가를 실시
 - * 부동산시장 관련분야의 트렌드 24개에 대한 중복성과 중요성, 그리고 부동산 특성 등을 감안하여 7개의 부동산시장 트렌드와 27개의 주요 이슈를 선정한 후 설문조사 수행
 - (2차 조사) 미래 주택시장 평가기준(공공성·시장성·편의성)*에 대한 중요도 평가, 트렌드와 미래 이슈의 영향, 20개 지표의 변화 수준 등 조사
 - * 미래 주택시장에 대한 균형적인 평가를 위해 공공성, 시장성, 편의성으로 평가기준을 제시하고 각각의 중요도를 조사. 1차 대상 30개 지표 중 우선순위가 높은 20개를 도출하여 조사

□ 부동산시장의 미래 이슈

- (중요도 평가) ‘시장성’의 상대적 중요도가 0.3533, ‘공공성’과 ‘편의성’이 각각 0.3148, 0.3319로 나타남

표 2 | 중요도 평가기준에 대한 AHP분석 결과

구분	공공성	시장성	편의성	중요도
공공성	1.0000	0.9174	0.9214	0.3148
시장성	1.0901	1.0000	1.0962	0.3533
편의성	1.0853	0.9122	1.0000	0.3319
계	3.1754	2.8296	3.0176	-

CI: 0.0004 CR: 0.0007

자료: 저자 작성

- (트렌드에 대한 상대적 중요성 평가) 모든 기준에서 인구 및 가구구조 변화의 중요도가 가장 높고, 지방분권 및 행정체계 변화가 가장 낮음
- (공공성) 인구 및 가구구조 변화의 상대적 중요도는 0.1798, 저성장 및 양극화 심화 0.1618, 학령인구 감소와 학군수요 변화 0.1465의 순
- (시장성) 인구 및 가구구조 변화 0.1757, 학령인구 감소와 학군수요 변화가 0.1537로 2순위, 저성장 및 양극화 심화가 0.1516으로 3순위
- (편의성) 인구 및 가구구조 변화는 0.1709, 4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달 0.1589, 학령인구 감소와 학군수요 변화가 0.1455
- (부동산시장의 주요 이슈) 시장성 중시 경향이 지속될 것이나 주거의 공공성과 편의성에 대한 인식변화로 주요 이슈도 사회경제적 여건 변화(악화)와 환경과 지방권한 강화 등에 맞춰 변화할 것으로 예상
- 중장기 부동산시장의 27개 주요 이슈로는 저출산 및 비혼 증가, 고령화 심화, 1~2인 가구 등 소형가구 증가, 외국인가구 증가, 도시·비도시간 인구분포 편차 심화, 소득 정체, 소득 및 자산 양극화, 합리적 소비 확대, 공유경제 시장 확대, 안전자산 선호 증대, 비대면 거래 증가, 인공지능 로봇기술 발달, 빅데이터 활용 증대, 공기의 질 중시, 친환경에너지 수요 증가, 학령인구 감소, 학군수요 감소 등

표 3 | 중장기 부동산시장 7대 트렌드에 대한 AHP분석 결과

구분	공공성		시장성		편의성	
	중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
인구 및 가구구조 변화	0.1798	1	0.1757	1	0.1709	1
저성장 및 양극화 심화	0.1618	2	0.1516	3	0.1380	5
금융기술 발달과 가계부채 증가	0.1297	5	0.1429	4	0.1263	6
4차 산업혁명과 인공지능 기술 발달	0.1301	4	0.1341	5	0.1589	2
기후변화 및 환경오염	0.1290	6	0.1237	6	0.1421	4
지방분권 및 행정체계 변화	0.1231	7	0.1183	7	0.1183	7
학령인구 감소와 학군수요 변화	0.1465	3	0.1537	2	0.1455	3
계	1	-	1	-	1	-
CI	0.0010		0.0008		0.0010	
CR	0.0008		0.0006		0.0008	

자료: 저자 작성

□ 중장기 부동산시장 변동의 주요 요인

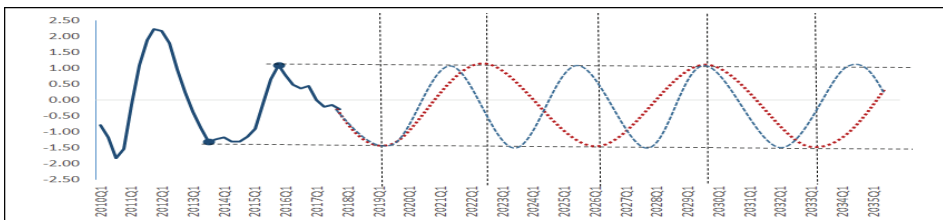
- (1차 조사) 현재와 다른 미래 부동산시장의 변화상에 대해 스마트 주택수가 2.9점으로 현재보다 가장 변화가 크고 많이 증가할 것으로 전망. 반면, 현재보다 감소할 것이라 판단한 것은 중개업소 수로 -0.8점 수준 예상
- (2차 조사) 증가할 것으로 예상한 항목은 1인당 주거면적, 공적주택수, 주택보유율, 월세거주비중, 중·소형주택비중, 아파트 비중 등인 반면, 방의 개수, 자가점유율, 신규준공물량, 연간주택가격상승률, 매매가 대비 전세가 비율, 연간주택거래 등은 감소할 것으로 예측

5. 부동산시장의 변동수준 분석과 2035년의 부동산시장 전망

□ 부동산시장 순환국면 전망

- 관련분야 트렌드와 주요 이슈가 부동산시장에 영향을 미치게 되고, 이에 따라 부동산 시장에서는 시장작동 매커니즘을 구성하는 요인들에 변화가 발생
- 미래 부동산시장 분석을 위해 기준이 될 자료로 미래 주택시장 순환국면 변화를 우선 분석하고 이를 베이스로 활용
- (주택시장 순환국면) 최근 국면전환기간이 길어지는 특성을 반영할 경우, ‘고점 → 저점’과 ‘저점 → 고점’의 국면전환기간을 각각 3년 2분기로 가정
- 전국 순환국면 전망결과, 2019년 중 저점을 통과할 것으로 전망. 고점은 짧은 순환국면 가정 시 2021년과 2025년, 2029년, 2034년에, 긴 순환국면 가정 시 2022년, 2033년에 나타날 것으로 예상

그림 3 | 전국 주택시장 순환국면 전망

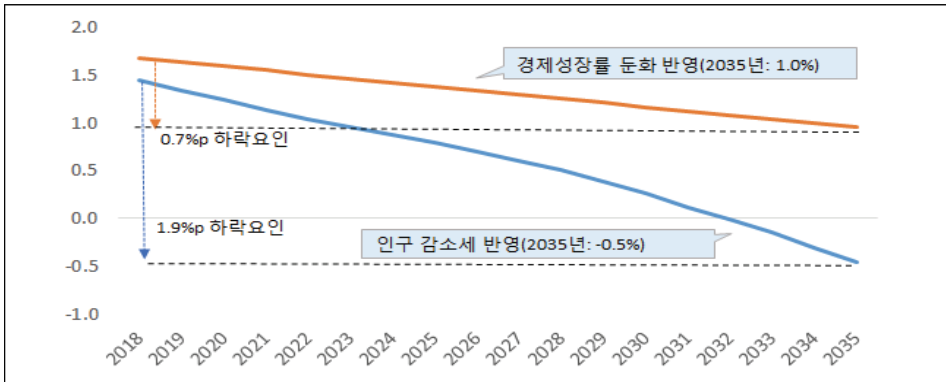


주: 짧은 순환국면과 긴 순환국면 모두 단기저점은 최근 상승폭을 고려하여 2019년 2분기로 동일하게 설정
자료: 저자 작성

□ 중장기 부동산시장의 변동수준 분석

- 현시점부터 최근 장기추세 변동, 전문가 설문조사 결과를 고려하여 2035년까지 평균적인 전망치를 제시. 시범적으로 주택가격과 인구, GDP와의 장기적 균형관계를 식별하여 인구감소 등의 트렌드가 주택가격에 미치는 영향 분석
- 전국 주택가격과 인구, GDP와의 장기적인 균형관계로 볼 때, 인구감소와 GDP 성장을 둔화로 주택가격은 2018~2035년 사이에 각각 1.9%p, 0.7%p 하락요인으로 작용할 것으로 추정

그림 4 | 인구 및 경제성장을 둔화에 따른 전국 주택매매가격 변동률 변화



주: 주택가격과 인구, 주택가격과 GDP를 각각 별도로 장기균형식을 추정하여 주택가격의 변동률을 산출한 것이며 주택수급상황, 유동성 등 다른 요인은 고려하지 않음

자료: 저자 작성

□ 2035년의 부동산시장 전망

- 주택수요가 감소하고 주택의 이용과 거주라는 인식이 확산되겠지만, 고령화와 저성장 등으로 주택가치 상승과 활용은 지속될 전망
- 공유주택, 서비스 레지던스 등 다양한 유형의 주택공급이 확대되고, 주택시장의 지역적 차별화도 심화될 것으로 예상
- 주거생활 및 기능 측면에서는 소형주택, 패시브하우스, 월세시장 일반화, 1인당 주거면적 증가, 스마트주택·건강주택 공급 확대, 내진·방음·미세먼지·하자 등과 관련한 주택성능 향상 등이 미래 부동산시장의 모습으로 부각될 것으로 전망

<부동산시장 측면의 전망>

- ① 주택가치 상승과 활용은 지속된다.
- ② 수요자 니즈(needs)에 부합하는 다양한 유형의 주택공급이 확대된다.
- ③ 주택수요가 감소한다.
- ④ 주택시장의 지역별 차별화가 심화된다.
- ⑤ 부동산 거래와 주택금융 업무에서 비대면 거래가 증가한다.
- ⑥ 중개업의 역할과 행태가 변화한다.
- ⑦ 일부지역에서는 대로변 역세권 주택수요가 감소하고, 교외지역의 주택수요가 증가하는 양상이 나타난다.
- ⑧ 주택의 기능이 다양화되고 신기술 도입으로 가격이 상승한다.
- ⑨ 모듈러주택 공급으로 주택건축 가능지역이 확대된다.

<주거생활측면의 전망>

- ① 1인당 주거면적이 증가하고 월세 구도가 확실해진다.
- ② 빅데이터 기반 개인 정밀 맞춤형 주거서비스가 이루어진다.
- ③ 주거서비스가 다양화 된다.
- ④ 새로운 주거시설(서비스 레지던스 등) 시장이 형성된다.
- ⑤ 공유형 아파트수요가 증가한다.

<주택유형과 성능 측면의 전망>

- ① 에너지효율, 패시브하우스 등 성능이 주택 가치를 결정짓는다.
- ② 주택자재 및 제품의 다양화와 표준화가 동시에 진행된다.
- ③ 재해위험이 큰 지역은 주택가치가 더 하락하고 비용부담은 더 증가한다.
- ④ 수요자 취향의 주택 건설공급 시대가 본격화 된다.
- ⑤ 주택·산업 결합형태의 건축양식이 발달한다.

<부동산정책 측면의 전망>

- ① 주거의 공공성 강화와 편의성 제고가 부동산정책의 주된 목표가 된다.
- ② 사회적 금융 활성화로 금융공급 대상 및 방식이 변하고, 리스크 관리기법의 발달로 금융소비 대상도 확대될 것이다.
- ③ 부동산분야에 빅데이터 활용이 일반화된다.
- ④ 빅데이터를 활용한 시장위험 분석과 정책대응이 일반화된다.
- ⑤ 빅데이터 구축으로 주택 수요·공급의 예측력이 향상된다.
- ⑥ 부동산정책 수립과 집행을 위한 지방의 권한과 자율성이 확대된다.
- ⑦ 지역별로 차별화된 부동산정책과 제도 기반이 구축되기 시작한다.

6. 결론 및 정책제언

□ 연구의 결론

- 저출산·고령화 등 인구 및 가구구조 변화와 경제적 요인으로 미래 부동산시장에서는 ‘공공성’과 ‘편의성’이 현재보다 중시될 전망
- 부동산시장의 내부 요인들에 의해 임대주택공급, 임대료, 아파트, 자가보유, 주택가격 등은 미래에 더 큰 변동성을 보일 것으로 예상
- 인구변화와 저성장으로 주택가격 변동률은 모두 하락하지만, 인구변화로 인한 하락 효과가 상대적으로 더 크게 나타날 것으로 전망

□ 정책제언

- 2035년 부동산시장 안정을 위한 과제로 16개 과제를 도출. 사회경제적 여건변화에 대응한 과제로 인구변화에 대응한 주거정책, 고령인구 주거복지정책, 주택개념·유형·계약 등에 관한 새 기준 마련, 부동산정책 지방이관 및 위임사무 정비, 북한 주택시장 개방 대비 등 제안
- 부동산시장 안정을 위한 과제로 소비자 지향 주택공급 환경 확대, 부동산시장 지역차별화 확대에 대비, 지역소멸로 인한 시장붕괴 완화, 주거정비사업 체계 재편, 통합 빅데이터 구축 및 활용 지원 강화 등 제시

- 주거복지 및 주택기능 향상을 위한 과제로는 세대별 주거소비패턴 반영, 주거 서비스 향상 기준 마련, 기존 건축기준 개선, 패시브하우스 등 보급기준 정비, 노후 공동주택 주거성능 개선기준 마련, IT기술 확산 패턴 정책적용 등을 제안

<사회경제적 여건변화에 대응한 정책제언>

- ① 인구 변화에 대응한 주거정책 추진
- ② 고령인구 관련 주거 및 주거복지 정책 수립
- ③ 주택개념, 유형, 주택통계 이용, 계약방식에 대한 새로운 제도적 기준 마련
- ④ 지방정부의 부동산정책 자율성 확대를 위한 이관 및 위임사무 정비
- ⑤ 남북경제협력 시대 북한지역의 주택시장 개방에 대비

<부동산시장 안정을 위한 정책제언>

- ① 소비자 지향의 주택공급 환경 확대
- ② 주택시장의 지역적 차별화에 대응
- ③ 지방마을 소멸로 인한 지역 부동산시장 붕괴에 대비하는 정책 추진
- ④ 도시 및 주거정비사업 체계 개편
- ⑤ 통합 빅데이터 인프라 구축 및 활용 지원

<주거복지 향상과 주거기능 증진을 위한 정책제언>

- ① 주거정책에 세대별 주거소비패턴 반영
- ② 주거서비스 향상을 위한 기준과 기초자료 구축
- ③ 주택등급·인증제도 강화 및 관련 정보제공 의무화, 기후변화에 맞게 기존 건축 기준에 대한 개선 등
- ④ 패시브하우스 등 보급 확대를 위한 기준 정비
- ⑤ 노후 공동주택 주거성능 개선 방안마련
- ⑥ IT기술 확산 패턴을 고려한 정책 적용

표 4 | 2035년의 부동산시장 전망과 정책제언

2035년의 부동산시장 전망	부동산시장 안정을 위한 정책제언	관련 법령
부동산시장 측면	사회경제적 여건변화에 대응한 정책제언	
<ul style="list-style-type: none"> • 주택가치 상승과 활용 지속 • 니즈에 부합하는 다양한 유형의 주택공급 확대 • 주택수요 감소 • 주택시장의 지역별 차별화 심화 • 부동산 거래 등에서 비대면 거래 증가 • 중개업의 역할과 형태 변화 • 교외지역 주택수요 증가, 대로변 수요 감소 • 신기술 도입으로 인한 주택가격 상승 • 모듈러주택 공급으로 주택건축 가능지역 확대 	<ul style="list-style-type: none"> • 인구변화에 대응한 주거정책 추진 • 고령자 주거 및 주거복지 정책 수립 • 주택의 새로운 제도적 기준 마련 • 부동산정책 이관 및 위임사무 정비 • 남북협력시대 주택시장에 대비 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법(제54조 등), 동법 시행령(제58조 등) • 주거기본법(제5-6조, 제16조 등), 동법 시행령(제2조 등) • 장애인·고령자등 주거약자지원에관한법률(제5조~제10조 등) • 택지개발촉진법, 도시개발법 등
주거생활 측면	부동산시장 안정을 위한 정책제언	
<ul style="list-style-type: none"> • 1인당 주거면적 증가 및 월세중심 시장 • 빅데이터 기반 개인 맞춤형 주거서비스 제공 • 주거서비스 다양화 • 새로운 주거시설 시장 형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 소비자 지향의 주택공급 환경 확대 • 주택시장의 지역적 차별화에 대응 • 지역 시장 위기에 대비한 정책 추진 • 도시 및 주거정비사업 체계 개편 • 통합 빅데이터 인프라 구축 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법(제66조~제77조 등), 동법 시행령 등 • 공동주택관리법 및 시행령, 도시및주거환경정비법 및 시행령 • 주택법(제88조), 동법 시행령(제89조) 등
주거유형과 성능 측면	주거복지 향상과 주거기능 증진을 위한 정책제언	
<ul style="list-style-type: none"> • 성능기반 주택가치 중시(패시브 하우스 등) • 주택자재 및 제품의 다양화와 표준화 • 재해위험 지역 주택가치 하락 및 비용부담 증가 	<ul style="list-style-type: none"> • 세대별 주거소비패턴 반영 • 주거서비스 향상 기준과 자료 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거기본법(제5조, 제17조~제22조) 및 동법 시행령 등 • 주택법(제51조, 제70조) • 에너지절약형친환경주택 건설기준, 장수명주택건설·인증 기준, 건축물 에너지절약 설계기준, 녹색건축인증기준 등
부동산정책 측면		
<ul style="list-style-type: none"> • 주거의 공공성 강화를 위한 정책 지향 • 리스크 관리 위한 금융소비 대상 확대 • 빅데이터 이용한 시장위험 분석 및 정책 대응 • 빅데이터 기반 수요 및 공급 예측력 향상 • 지방의 부동산정책 권한 확대 • 지역별로 차별화된 부동산정책과 제도 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택등급·인증제도 강화 등 • 기후변화에 맞게 건축기준 개선 등 • 패시브하우스 등 보급 기준 정비 • 노후 주택 주거성능 개선 방안 마련 • IT기술 확산을 고려한 정책적용 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거기본법(제5조, 제17조~제22조) 및 동법 시행령 등 • 주택법(제51조, 제70조) • 에너지절약형친환경주택 건설기준, 장수명주택건설·인증 기준, 건축물 에너지절약 설계기준, 녹색건축인증기준 등 • 공동주택법(제29조, 제34조 등) 및 동법 시행령, 주택법(제54조) • 주택법(제88조), 동법 시행령(제89조) 등

자료: 저자 작성

□ 연구의 학술적·정책적 기대효과

- 그동안 연구가 부족했던 장기적인 시각에서 부동산시장에 영향을 미치는 트렌드와 이슈를 종합 및 구체화하였다는 점에서 학술적·정책적으로 기여
- 첫째, 부동산시장 관련분야와 주요 트렌드를 종합하고, 시장 평가기준을 시장성, 공공성, 편의성으로 균형감 있게 설정하여 접근 및 제시
- 둘째, 부동산정책은 단기적인 측면에서의 대응도 중요하나 장기적인 시각에서 확고한 기본방향을 가지고 이루어져야 한다는 측면에서 이 연구는 관련 정책의 기초자료가 될 수 있음
- 셋째, 사회경제적 여건변화, 부동산시장 안정, 주거복지 및 주거기능 등 다각적인 시각에서 정책과제를 제시함으로써 장기적으로 부동산시장 미래상을 마련하고 정책의 일관성 유지에 기여할 것으로 기대
- 넷째, 질적·양적 연구방법의 적절한 조합, 이해관계자 의견의 객관적 수렴 등과 부동산시장의 순환적 흐름 및 전망 결과 제시는 중장기 측면에서 정책을 수립할 수 있는 기반을 조성하는 데 크게 기여할 것으로 기대
- 마지막으로, 2차년도(2019년)에 수행 계획인 가상실험 모형은 부동산시장 매커니즘 변화에 따른 시장 변동성을 사전에 측정할 수 있는 정책의사결정 시뮬레이션 모형을 개발하여 제공함으로써 정책담당자가 사전에 정책효과를 파악하는 기제(Tool)를 제공 받을 수 있을 것으로 판단

□ 연구의 한계와 향후계획

- 이 연구는 부동산시장의 미래상을 분석하기 위한 1차년도 연구에 해당하며, 2차년도(2019)에는 1차년도 연구의 한계를 보완·발전된 연구를 수행할 예정
- 시뮬레이션을 통한 시장변화상 제시, 부동산시장 불확실성을 감소시키기 위한 정책과제 제안에 중점을 두고 추진
- 2차년도 연구에서는 부동산시장 내부 요인의 변동에 대해 더 심도 있게 다루고, 이를 기반으로 시뮬레이션 모형을 개발 및 구축
- 부동산시장 구조 변화 전망과 2035년의 부동산시장을 구체적으로 제시