

코로나19가 국내 부동산시장에 미치는 영향과 변화에 관한 연구

경 정 익*

이 재 응

인하대학교 정책대학원 서울사이버대학교 부동산학과

세계 각국은 코로나19(Covid-19) 팬데믹이 아직 종료되지 않은 상황에서 급격한 사회변화와 경제적인 충격에서 벗어나고자 다방면으로 노력을 기울이고 있다. 역사적으로 보면 흑사병, 콜레라 등의 전염병이 인류 역사에 큰 영향을 미친 것처럼, 인류는 이번 코로나19 팬데믹 역시 세계사적 변화와 위기를 동반하면서 국가, 기업, 개인에게 이르기까지 엄청난 충격과 변화를 가져왔다. 코로나19는 사회·경제·산업 등 모든 분야에서 많은 변화가 있듯이 주거와 사무실, 상가 등 부동산에도 향후 많은 변화가 있을 것으로 예상되고 있다. 따라서 실제 코로나19로 인한 부동산에 대한 영향과 변화를 검증해 본다는 것은 향후 부동산 정책수행과 부동산 산업 및 투자자는 물론 일반 소비자에게 이르기까지 매우 중요할 뿐만 아니라, 큰 의미를 갖는다고 할 수 있다.

따라서 본 연구는 이와 같은 코로나19로 인한 변화가 곧 부동산 시장의 변화에 어떠한 영향을 미칠 것인가를 살펴보고 전망해 보는 것이다.

본 연구는 문헌과 선행연구 고찰, 설문조사를 통한 빈도분석, 상관분석, 다변량분석을 하여 실제 부동산분야에 영향과 변화에 대해 나타난 결과를 도출하였다. 이와 같이 도출된 연구결과는 부동산정책을 수립하고, 부동산시장에 대한 전망을 분석하는데 있어 기초자료로 활용될 것으로 기대된다. 다만, 본 연구는 연구 분석의 틀과 측정항목의 개발에 있어 검증의 객관성이 미흡하다는 한계가 있다. 또한 코로나19는 아직 현재 진행 중으로 코로나에 대한 인식과 영향이 초기와 지금과는 많은 차이가 있어 시기적으로 코로나19 이후를 예측하기가 쉽지 않다고 할 수 있다. 따라서 코로나19가 종식되는 시점에 후속연구가 필요하다고 할 수 있다.

주요어: 부동산, 코로나19, 팬데믹, 부동산시장 변화

이 논문은 2021년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(2021S1A5B5A17048954)

* 교신저자: 김정익 /인하대학교 정책대학원 초빙교수 /인천광역시 미추홀구 인하로 100

/Tel: 032-860-6041/E-Mail: kyungci@inha.ac.kr

I. 서론

세계 각국은 코로나19(Covid-19) 팬데믹이 아직 종료되지 않은 상황에서 급격한 사회변화와 경제적인 충격에서 벗어나고자 다방면으로 노력을 기울이고 있다. 코로나19 확진자는 2023년 4월 현재 전 세계 7억 4,617만 명이며, 국내는 3,118만 명에 이르고 있다(NCOV, 2023. 5. 1). 2019년 말에 발생하여 전 세계를 휩쓴 코로나19 충격은 예상과 달리 장기화되면서 코로나19 이후(Post Covid-19)는 2022년 4월 코로나와 공존(With Covid-19)하는 체제로 전환을 하여 지금에 이르고 있다.

역사적으로 보면 흑사병, 콜레라 등의 전염병이 인류 역사에 큰 영향을 미친 것처럼, 인류는 이번 코로나19 팬데믹 역시 세계사적 변화와 위기를 동반하면서 국가, 기업, 개인에게 이르기까지 엄청난 충격과 변화를 가져왔다. 되돌아보면 감염병은 지속적으로 발생하여 이번 코로나19 팬데믹도 예견된 위험인 '회색 코벨소'로서 위험에 대한 과소평가와 미온적인 대비로 나타난 재앙이라 하고 있다¹⁾.

코로나19 확산이 시작된 2020년 초 다수의 부동산 전문가는 부동산시장에 부정적 영향이 매우 강할 것으로 예상하였었다. 그러나 이러한 예상과는 달리 발생 초기에만 단기간 주택시장의 하락세를 보이다가 그 이전과 다름없거나 오히려 지표상 상승세를 이어갔다. 코로나19로 인한 경제 침체를 대응하기 위한 막대한 유동성 증가와 저금리로 인해 유럽, 미국 등 주요 선진국과 국내 부동산 시장도 상승세가 지속되었다. 코로나19의 대응으로 이루어진 대규모 통화의 양적완화로 인한 영향이 유사 이래 최대 인플레이션으로 세계경제의 심각한 침체가 우려되었다. 따라서 2022년 중반이후 선제적으로 이를 대응하기 위해 급격한 금리인상이 단행되어 부

동산시장은 냉각되는 상황에 이르고 있다.

코로나19는 사회·경제·산업 등 모든 분야에서 많은 변화가 있듯이 주거와 사무실, 상가 등 부동산에도 향후 많은 변화가 있을 것으로 예상되고 있다. 따라서 실제 코로나19로 인한 부동산의 영향과 변화를 검증해 본다는 것은 향후 부동산 정책수행과 부동산 산업 및 투자자 그리고 일반 소비자에게 이르기까지 매우 중요하다고 할 수 있다.

본 연구의 목적은 코로나19 이후 실제 부동산분야에 미치는 영향과 변화가 어떠한 것인지를 도출하여 향후 부동산 정책을 수행하고 부동산개발, 투자 등 그리고 일반 소비자에게 이르기까지 제반 부동산 활동의 대비와 효율성을 기하고자 하는 것이다.

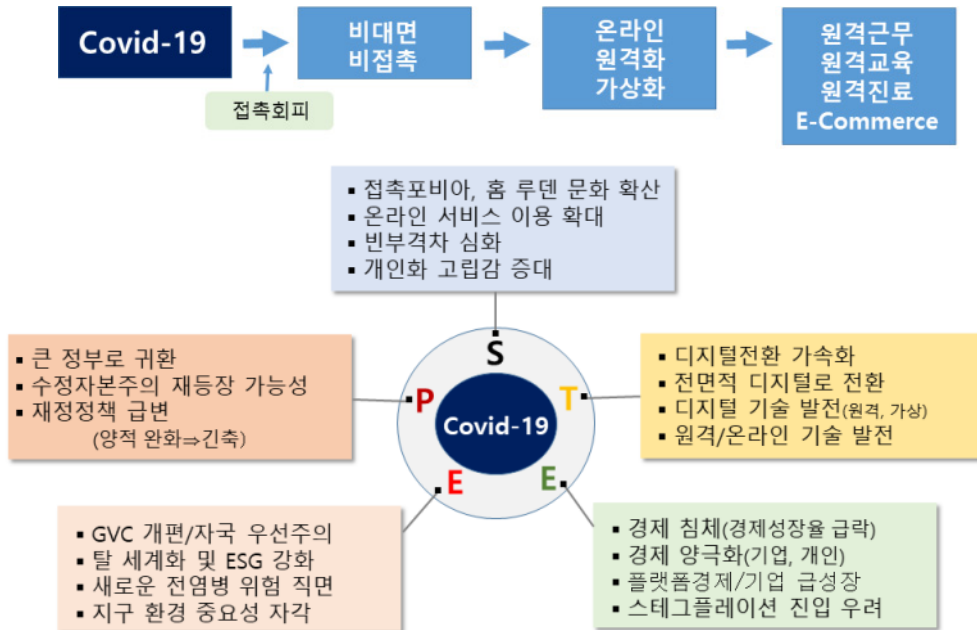
따라서 본 연구는 코로나19가 발생한 2019년 말로부터 2023년 초까지 기간을 설정하여 코로나19에 대한 문헌고찰과 선행연구 등을 바탕으로 설문조사를 통해 영향과 변화요인을 객관화하고 측정항목을 개발하여 빈도분석, 교차분석, 상관분석, 다변량분석을 실시하여 코로나19 팬데믹에 따른 사회, 기술, 경제, 환경, 정책부문에서 영향과 변화를 도출하였다.

II. 선행연구 및 문헌 고찰

1. 코로나19의 영향과 변화

코로나19 팬데믹은 전 세계 사회, 경제, 문화 등 전 분야에 걸쳐 많은 변화와 충격을 주고 있다. 특히 디지털 기술의 발전으로 급진적이며 파괴적, 융복합 이란 특징을 하는 4차산업혁명시대에 진행되는 디지털 전환(Digital Transformation) 역시도 코로나19로 인해 더욱 가속화되는 계기가 되었다. <그림 1>과 같이 코로나19는 감염을 방지하기 위

1) 위험예측보고서인 WEF 글로벌 리스크 리포트는 2007년 발간이 시작된 이래 2020년까지 매년 대규모 감염병 유행을 경고해왔으며, 코로나19 발생 직전인 2019년 11월에는 넷플릭스 다큐멘터리 'The Next Pandemic'에 빌 게이츠가 출연해 신종 바이러스 대유행을 예고하기도 했음(CNN, 2020. 6. 26.).



<그림 1> 코로나19로 인한 변화 경로 및 영향

해 디지털 기술에 의해 비대면 비접촉으로 인한 온라인화, 원격화, 가상화가 구현되어 STEEP에 의한 다양한 분야에 미치는 영향을 기술하면 다음과 같다.

1) 사회(Social) 부문

코로나19가 사회부문에 미치는 영향과 변화에 대한 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 코로나19로 인한 영향으로 동료 및 고객과의 근접성, 대인간 상호작용 등 직업의 물리적 속성이 일자리 변화의 주요요인으로 부각되고 있다. 따라서 현장에서 고객서비스를 제공하는 등 물리적 접근성이 높은 직업군에는 심각한 타격이 되었다. 그리고 고객과 직접적으로 대면하는 상호작용이 없는 컴퓨터 기반의 사무분야에서는 원격근무가 확대

되어²⁾ 이는 디지털전환이 가속화하고 지속될 것으로 예상하고 있다(Mckinsey Global Institute, 2021).

둘째, 코로나19로 접촉을 회피하는 현상이 더해지면서 전개되는 비대면 사회는 단순히 빠른 디지털 사회로의 전환에 그치지 않고 경제활동의 거리, 일과 노동 방식에 거리두기라는 현상이 나타났다.

셋째, 코로나19 발생 이후 원격화를 중심으로 노동계급이 재편될 것이라는 합의가 형성되고 있다. 코로나의 장기화로 유연근무제는 확대와 정착이 가속화되고 있으며(김유한, 2020; 정익중, 2020), 인공지능의 발전으로 지식노동의 무인화·알고리즘화와 함께 일자리와 노동구조에 급격한 변화가 이루어지고 있다.

다섯째, 1인 가구가 증가함에 따라 개인화(Personalization) 트렌드는 코로나19 이후에 물리적

2) 취업 플랫폼인 사람인이 800개 기업을 대상으로 “재택근무 시행 및 지속 여부”에 관해 조사한 결과 53% 기업이 코로나 확산 이후 재택근무를 실시하였으나 거리두기가 완화된 시점에 15%만이 재택근무방식을 유지할 계획이라 함. 반면 네이버는 사내 설문에서 55%가 전면 재택근무를 원하고 있음(한국경제, 2022. 5. 26.).

측면의 타의적 고립에서 심리적인 자의적 고립으로 변모하며 기존의 개인화 추세를 더욱 강화할 것으로 보인다(한국전자통신연구원, 2020). 따라서 개인은 밖에서 활동을 기피하고 집에서 시간을 보내는 ‘홈 루덴(Home Ludens)’문화가 나타나고 있다.

여섯째, 코로나19의 높은 감염율과 확산으로 건강과 안전에 대한 이슈가 크게 부상하는 계기가 되고 있다. 일상생활로부터 비즈니스에 이르기까지 개인의 건강과 안전이 가장 우선시되는 의식의 변화가 있다.

일곱째, 소비행태는 오프라인에서 온라인으로 빠른 변화가 나타나고 있다. 즉 코로나19가 기존 트렌드의 변화를 가속화 하는 것이다. 코로나 팬데믹으로 인한 ‘온라인 60%’라는 의미는 소비 방식에 있어서 온라인이 주(主)가 되고 오프라인이 부(附)가 됨으로서 모든 삶의 디지털화로 주종관계가 역전된다는 것이다.

2) 기술부문(Technology)

우리의 의지와 무관하게 디지털 전환에 대한 사회적 수용성은 높아져 생산과 소비, 일하는 방식 등 경제·사회 전 영역에서 변화가 이루어지고 있다.

인공지능, 빅데이터, 확장현실(XR) 등으로 대표되는 4차산업혁명 기술이 코로나19로 인한 비대면 기조를 구현해 줄 수 있는 대안으로 사회 전반에 매우 빠르게 적용되어 4차산업혁명 시대로의 전환을 가속화시켜 이에 대한 영향과 변화는 다음과 같다.

첫째, 종전까지는 부분적이며 단편적으로 진행되어 온 디지털화(Digitalization)는 코로나 이후 완전하고 전면적인 디지털화로 전환이 가속화되고 있다(한국경제, 2021; 맥킨지 앤드 컴퍼니, 2021).

인공지능, 빅데이터, 블록체인, XR 등 4차산업혁명 기술들은 코로나19 방역과 비대면을구현해 줄 수 있는 대안이 됨으로서 사회 전반에 매우 빠르게 활용되고 있어 4차 산업혁명 시대로의 전환을 가속

화시키며 이로서 거대 ICT 기업은 승자독식의 거대한 기업으로 성장되고 있다.

둘째, 생산과 소비, 유통 등 경제 전반에서 자동화·지능화를 통한 생산성 향상을 위해 활용되는 디지털 기술은 코로나19 대응 과정에서 비대면·비접촉 거리를 유지한 채 무중단 생산과 서비스 제공이 가능한 무인화와 확장현실과 메타버스 기반의 비대면 기술이 발전하는 계기가 되고 있다.

셋째, 코로나19를 대응하는 과정에서 디지털 기술은 생존의 필수재로 삶의 질을 개선하고 경제 활동의 기본 인프라로 인식되고 있다. 먹고, 자고, 건강을 지키고, 소비하는 일상의 모든 삶에 디지털 기술이 기반이 되고 있어 세계 각국은 서둘러 디지털 기술을 도입하고 있으며, 유례없이 빠른 속도의 변화가 체감되고 있다.

넷째, 코로나19로 인해 디지털 기술은 생산성을 높이고 인간관계를 확장하기 위한 보조 수단에만 머물지 않고 개인의 건강과 생계를 보호하고 공동체의 지속가능성을 보장하는 생존의 필수품이라는 점을 확고하게 인식시켜 주고 있다.

3) 경제부문(Economy)

첫째, OECD는 코로나19로 전 세계 경제의 동반 하락을 유발하여 회복이 불확실하여 오랜 기간 경제 침체가 지속될 것으로 전망하고 있다(OECD, 2020). 기업들이 봉쇄기간 중 발생한 손실을 만회하는데 수 개월이 소요되고 고객들은 새로운 경제 환경에 적응하는데 적지 않은 시간이 필요하는 등 코로나19의 영향은 비교적 오래 지속될 것으로 예상된다(Mann, 2020). 그리고 주요국들이 팬데믹에 대응하는 과정에서 풀린 유동성과 코로나19라는 질병이 발생시킨 공포 그리고 이 질병이 가속화된 나라별·지역별 갈등 등이 현재의 매우 복잡한 인플레이션을 발생시키고 있다(정용택, 2022).

둘째, 경제적 양극화란 메가트렌드는 팬데믹에

의해 더욱 자극되고 있으며 그 충격은 상대적으로 저소득 노동자 계층에 크게 나타나고 있다. 감염 위험과 사망률 뿐만 아니라, 고용 불안정과 소득 규모 감소가 이들에게 집중되어 이를 해소하기 위해 재정정책에 포함된 현금 지원 등이 일종의 기본소득처럼 작동되고 있다(중앙일보, 2020).

셋째, 코로나19 대응 과정에서 기존 편리함을 추구하는 소비자 니즈(Needs)에 접촉 포비아(Phobia) 현상이 더해지면서 온라인 소비의 규모와 범위가 빠르게 증가하고 있으며, 이 과정에서 축적된 소비자의 디지털 경험은 향후 온라인 소비를 지속시킬 관성으로 작용되고 있다³⁾. 그 예로 코로나19 대응 과정에서 온라인 소비의 전체 매출이 증가했을 뿐만 아니라, 식료품 등 오프라인 중심으로 소비가 이루어지던 제품들도 온라인으로 대체되고 있으며, 오프라인 위주로 운영되던 교육, 쇼핑 및 의료 서비스 등이 온라인으로 대체되는 등 원격-X 서비스가 급증하고 있다(한국전자통신연구원, 2020).

넷째, 비접촉 요구 증가로 인해 라스트 마일(Last mile)⁴⁾ 배송까지 포함하는 모든 유통부문의 무인화가 진행되고 있다. 향후 유통시장은 차별적 무인화 서비스를 제공하는 소수 대형업체 중심으로 가격 및 서비스를 차별화될 것이며, 궁극적으로 무인화 기술을 가진 소수의 유통 대형업체의 시장으로 집중될 것이 전망되고 있다(한국전자통신연구원, 2020).

4) 환경부문(Ecology)

첫째, 인류의 역사는 세균과 바이러스와의 끊임 없는 싸움의 여정이라 할 수 있다. 인류는 기원전 5세기 장티프스, 17세기 흑사병, 19세기 콜레라, 20세기 이후 스페인독감과 사스, 메르스 그리고 현재 코로나19에 이르기까지 다양한 바이러스와 세균에 의

한 새로운 질병(Disease X)은 인류를 크게 위협하고 있다.

둘째, 최근 코로나19에 인한 각국의 봉쇄정책으로 인해 글로벌 공급망의 심각한 문제가 노출되어 글로벌 가치사슬(GVC)의 안정성을 강화하고 국제분업 구조를 재구성하는 계기가 되고 있다. 공급망의 원거리와 집중화로 공급 불확실성이 비례되어 다변화, 지역화, 분산화가 요구되고 있다. 이렇듯 글로벌 금융위기, 신흥국의 공급망 확대 등으로 인해 탈세계화 움직임은 코로나 이후 더욱 강화되고 있다.

셋째, 코로나 이후 생산과 소비, 유통의 모든 영역에서 디지털화를 넘어 비대면·비접촉 경제에 성공적으로 안착한 기업과 그렇지 못한 기업 간 격차는 더욱 크게 벌어지고 있다. 그리고 종전까지 디지털 기술로 인한 일자리와 노동환경의 변화는 단순·반복적인 업무와 저숙련 노동자 대체가 주이었으나, 코로나19 대응 과정에서 비대면·비접촉으로 전환됨으로서 지식노동자의 일자리에도 변화가 나타나고 있다.

넷째, 코로나19로 인해 가속화되는 디지털 사회에서는 무인화에 대한 사회적 수용성이 높아지면서, 고용환경의 디지털 전환이 빨라지고 일자리가 더욱 다양해질 전망이다.

5) 정책부문(Policy)

첫째, 팬데믹으로 인해 탈 세계화와 자국 우선주의, 재국지화(Deglobalization and Relocalization)가 유발되고 경기 침체로 대량실업에 따른 노동시장 변화, 충분한 유동성 공급에 의한 금융 위기 그리고 민간과 공공의 부채 증가에 따른 재정상태 악화가 우려되고 있다(양승철, 2020). 그리고 주요국이 동시다발적으로 추진한 코로나19 대응 경기부양책에는

3) 인공지능이 주도하는 4차산업혁명에는 기존에 물리적으로 진행됐던 산업혁명보다 파급 속도가 빠르며, 이는 인간의 직업, 고용, 노동구조에 근본적인 변화를 초래하고 부(富)의 양극화로 이어질 것으로 예상되고 있음.

4) 유통업체의 상품이 목적지에 도착하기까지의 전 과정을 의미함.

국민에 대한 현금지원을 포함하고 있어 일종의 기본소득 제공과 같은 효과로 나타나고 있다.

둘째, 코로나로 인한 경제적, 기술적 양극화 해소와 경제 약화를 대비한 사회안전망에 대한 국민의 기대가 높아지면서 ‘큰 정부로의 귀환’이 당연시 되어가고 있다(Mazzucato & Ouaggitto, 2020).

셋째, 코로나 팬데믹으로 인한 경제적 불평등은

과거 100년 동안 경험한 수정자본주의와 신자유주의라는 두 차례의 자본주의 변화에 버금가는 경제 정책 전환의 촉매제로 작용하고 있다(한국전자통신연구원, 2020). 즉 코로나19로 인한 경제적 불평등 구조는 국민의 사회안전망 강화 요구를 상승시켜 정부의 역할과 시장개입을 더욱 강화시키는 수정자본주의가 재등장할 가능성이 있다.

<표 1> 팬데믹(Covid-19)에 의한 영향과 변화

분야	팬데믹(Covid-19)에 의한 영향과 변화
사회부문	<ul style="list-style-type: none"> • 광범위하고 빠른 전 세계적 감염으로 상상이상의 위기감 고조 • 비접촉 비대면 사회로 변화 강요 <ul style="list-style-type: none"> - 사회전반의 미증유로 혼란과 변화 직면 • 팬데믹에 의한 원격화의 새로운 일상 고착 • 원격화에 의한 노동계급 개편 • 개인화에 의한 사회적 고립감 증대
기술부문	<ul style="list-style-type: none"> • 디지털기술에 의한 일자리와 노동환경 변화 • 디지털전환의 가속화 • 무인화, 원격화, 가상화로 특징되는 디지털기술 발전 • 부분적 디디털화에서 완전하고 전면적인 디지털로 전환 • 전자상거래(e-Commercial)의 이용 증가
경제부문	<ul style="list-style-type: none"> • 팬데믹(Covid-19)에 의한 전 세계 경제위기 직면 • 경제 활동의 형태, 방식 변화 강요 • 팬데믹에 의한 경제적 양극화 심화 • 온라인 소득 규모와 범위 확대 가속화 • 유통 전 구간 무인화 대형업체 집중 투자
환경부문	<ul style="list-style-type: none"> • 새로운 전염병 위협 • 글로벌 공급망(GVC)의 탈세계화, 다변화 및 지역화, 분산화 가속화 전망 • 유연(재택, 원격)근무 정착 • 일자리의 디지털 전환 • 탈세계화 및 ESG 강화
정책부문	<ul style="list-style-type: none"> • 큰 정부로 귀환 • 경제적 불평등과 수정자본주의 재등장 가능성 • 대규모 재정 투입 및 저금리 정책 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 소상공인, 중소기업 경제적 피해 최소화 및 보상 정책 추진 • 적극적인 재정정책 추진 • 자가격리 및 방역강화 우선 정책 추진

Ⅲ. 코로나19로 인한 부동산 변화 이슈 도출

1. 코로나19로 인한 부동산 변화

앞에서 살펴 본 바와 같이 다양한 선행연구 고찰과 문헌조사를 바탕으로 코로나19로 인한 사회, 기술, 환경, 경제, 정책부문에서 도출된 주요변화 중에서 부동산 시장의 영향과 변화를 줄 만한 요인을 도출하기 위해 설문조사를 실시하였으며 그 결과는 <표 2>에서 보는 바와 같다.

설문조사는 2022년 10월 1일부터 3주간 온라인으로 리커트 5점 척도에 의해 실시하였다. 접수된 설문지는 총 246부로 접수되어 불성실하게 응답한 12

부를 제외한 234부에 대해 통계분석 패키지(SPSS V.25)에 의해 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 코로나19 이후 근무형태는 60%가 재택근무와 대면근무가 혼합된 근무형태가 될 것으로 나타나고 있다.

둘째, 사회적 측면에서 온라인 확대와 근무, 교육, 의료 등이 원격으로 확대될 것이며, 원격에 의한 비즈니스가 경쟁력이 높아질 것이라는 예상을 설문조사 결과가 뒷받침하고 있다.

셋째, 기술적 측면의 디지털 확대와 비대면이 필수재가 될 것이며 모든 분야에 디지털 기술이 확대 적용될 것이라는 앞에서 언급한 예상과 설문조사 결과가 일치되고 있다.

<표 2> 코로나19로 인한 영향과 변화 설문조사 결과

구분		아주 아니다	아니다	보통	그렇다	매우 그렇다	계(%)	
혼합근무		A3	10.3	8.6	20.9	25.6	34.6	100
사회	온라인확대	B1	0.9	4.3	13.7	29	52.1	100
	원격 확대	B2	0.9	4.7	18.8	39.7	35.9	100
	원격 경쟁력	B3	2.1	3	22.6	35.5	36.8	100
	개인고립감	B4	6	8.5	33.8	32.5	19.2	100
기술	디지털 확대	C1		1.7	12.4	37.6	48.3	100
	비대면 확대	C2	0.4	1.7	11.5	35.5	50.9	100
	비대면 필수재	C3	1.3	3.8	18.4	38	38.5	100
	기술 확대	C4		3.8	13.7	39.7	42.8	100
경제	코로나 장기지속	D1	3.4	7.3	32.9	35	21.4	100
	경제 양극화	D2	1.3	2.6	17.1	35.5	43.5	100
	온라인 소비 확대	D3		1.7	12.4	39.3	46.6	100
	온라인 배송 확대	D4		0.9	7.3	36.8	55	100
	온라인 쇼핑	D5		1.7	10.3	36.3	51.7	100
환경	코로나 위험 지속	E1	0.4	1.7	13.7	35.5	48.7	100
	금융위기 확대	E2	0.4	3	19.2	41.5	35.9	100
	기업 경쟁력	E3	0.9	2.6	22.2	40.2	34.1	100
	디지털 일자리 증가	E5	1.7	3.8	17.1	41.9	35.5	100
정책	대응정책 요구	F2	0.9	3.4	19.2	35.9	40.6	100
	정부역할 강화	F4	0.9	2.6	16.7	33.8	46	100
	정부 시장 개입	F5	2.1	6.4	31.6	35.5	24.4	100

넷째, 경제적 측면에서 앞의 선행연구에서 코로나19는 장기 지속되지 않는다는 의식과 경제 양극화와 온라인 소비, 배송, 쇼핑이 확대될 것이라는 예상은 설문조사 결과와 일치되고 있다.

다섯째, 환경적 측면에서 코로나 위험은 지속될 것이며, 금융위기 확대, 디지털, 온라인 기업의 경쟁력이 확대되고 디지털 일자리의 증가가 이루어질 것이라는 예상 역시 설문조사 결과와 일치하고 있다.

여섯째, 정책적 측면은 코로나로 인해 정부의 역할과 시장개입이 더욱 증대되고 강화될 것이다.

2. 코로나19에 의한 부동산 영향 주요 이슈 도출

코로나19로 인해 생활양식부터 산업구조에 이르기까지 앞에서 살펴본 바와 같이 그 이전과는 차별되는 새로운 패러다임 변화로 인해 부동산에도 많은 변화가 이루어지고 있다. 따라서 앞에서 설문조사를 통해 도출된 주요 변화를 바탕으로 코로나19 이후 부동산에 영향을 미칠 수 있는 이슈를 도출해 보면 다음 <표 3>과 같다.

<표 3> 코로나19 이후 부동산시장 변화에 대한 주요 이슈

구분	부동산시장 변화 주요 이슈
유연근무	코로나19이후 유연근무 지속 여부
	코로나19이후 유연근무와 기존 근무를 혼합한 근무 가능성
부동산 가치	코로나19이후 도심 및 외곽지역 주택가치의 변화
	코로나19이후 도심 및 외곽지역 주택임대료 변화
	코로나19이후 도심 및 외곽지역 상가가치 변화
	코로나19이후 도심 및 외곽지역 상가 임대료 변화
	코로나19이후 도심 및 외곽지역 사무실 가치 변화
	코로나19이후 도심 및 외곽지역 사무실 임대료 변화
	코로나19이후 도심 외곽 공유오피스 수요 변화
주택의 변화	유연근무로 인해 거주 공간 확대 요구 증가로 도심에서 넓은 공간의 외곽으로 이동 여부
	비접촉 비대면에 따라 직주근접에 따른 도심의 주택 수요 증가
	코로나19로 인한 주택의 적정 면적 증가
	주택의 다양한 기능(흡입과 배기, 공기청정 및 소독기능, 비접촉 출입기능 등)이 있는 주택 선호 여부
	주택의 문화와 여가 활동을 충족할 수 있는 기능 보완 요구
토지의 변화	코로나19로 전자상거래가 확대되고 물류서비스의 경쟁으로 물류시설 설치를 위한 토지 수요 확대
	코로나19이후 용도지역 변경을 통해 적정 밀도를 조절하고, 복합적인 토지이용을 추진하여 이동 감소와 과밀 해소
	코로나19로 인한 심각한 상권쇠퇴지역 위험 정도에 따른 토지가격 영향
정책	코로나19이후 정부의 지나친 개입으로 부동산시장이 왜곡될 가능성

첫째, 코로나19 이후에 유연근무는 지속되거나 확산될 것인가는 중요한 이슈이다. 유연근무의 지속성 여부가 부동산시장에 미치는 영향은 매우 크다고 할 수 있다. 즉 유연근무는 주택가격과 형태와

배치, 규모, 기능 등에 많은 변화를 야기할 것이며, 사무실과 상가 등 상업용부동산에도 미치는 영향이 지대하다.

Mckinsey는 코로나19가 최고조로 달했을 때 보

다는 감소할 수 있으나 국내·외에서 재택근무는 지속될 가능성이 커 선진국의 경우 약 20~25%가 주 3~5일 집에서 근무할 가능성이 있으며 글로벌 설문조사에서 800여명의 고위경영진 중 2/3이 자동화 및 AI에 대한 투자 증대를 예상한 바 있다 (Mckinsey, 2020. 7).

실제 애플과 구글은 2022년 4월부터 사무실 복귀가 예정되었으나 주 5일 중 3일만 출근하는 것으로 알려졌으며, 트위터의 경우도 2022년 3월부터 사무실을 개방하면서도 출근 여부를 선택하도록 하였다. 그리고 EY컨설팅이 22개국 1,500개 기업 임원들과 직장인 1만 7,000여 명을 대상으로 실시한 설문조사에 의하면 기업 임원 측 응답자의 22%는 주5일 전면 사무실 출근을 시행하기를 원하는 반면 직원의 80%는 최소 주 2일 이상 재택근무를 하는 하이브리드 근무 형태를 선호하는 것으로 나타났다(한경비즈니스, 2022. 7. 12.).

국내에서는 2022년 4월 23일 상업용 부동산 데이터 업체인 알스퀘어와 커리어 플랫폼 사람이 직장인 2,625명을 대상으로 '직장인 근무환경 인식'을 조사한 결과 37.1%가 오피스 출근을, 36.9%가 오피스 출근과 재택근무가 혼합된 하이브리드 근무형태를 선호하는 것으로 나타나고 있다.

둘째, 코로나19로 인한 경제 침체를 극복하기 위해 적극적으로 추진한 양적 완화정책은 향후 인플레이션을 넘어 스테그플레이션을 우려하게 되며, 큰 정부의 귀환과 수정자본주의 재등장을 우려하고 있다. 2021년 미국 경제는 코로나19 위기로부터 빠르게 회복하면서 달러가 강세로 전환하였고, 2022년 들어 미국 연방준비제도가이사회(FED)가 통화긴축을 가속화하면서 달러화 가치가 더욱 가파르게 상승하

여 무역 감소, 물가상승 압력, 외채부담 가중, 자본유출 확대 등으로 이어져 경제성장 및 금융안정에 걸림돌로 작용할 가능성이 있다(국제금융센터, 2022)5). 이러한 현상은 정부의 적극적인 시장개입으로 부동산시장의 왜곡 가능성 있으며, 장기적인 부동산 경제침체가 우려된다.

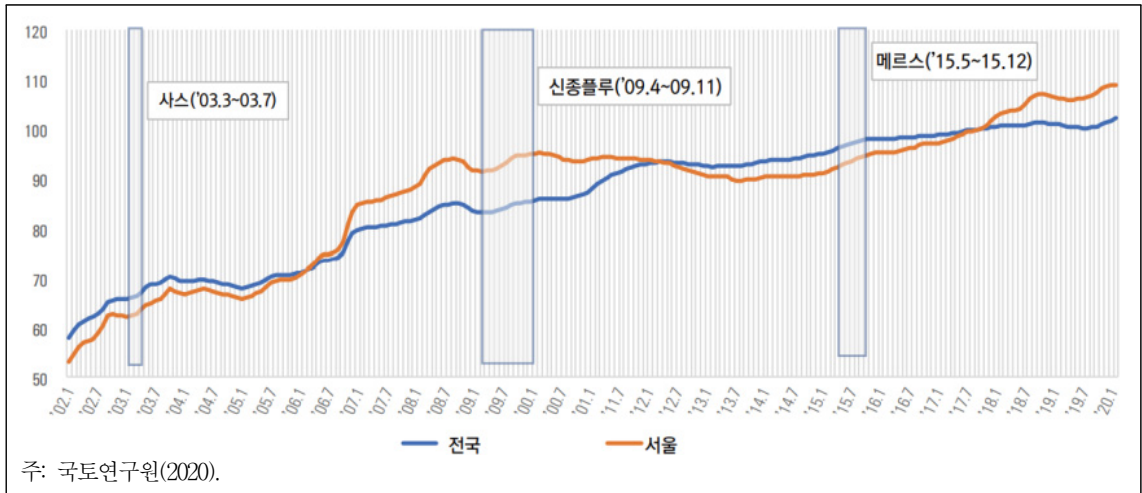
한국건설산업연구원(2021)에서는 2000년 이후 코로나19 감염 시기는 대부분 거시경제, 부동산시장 모두 경기 순환 주기상 상승기로서, 사스와 신종플루, 메르스 등의 3차례 감염병이 직접적으로 주택시장에 영향을 미쳤다고 판단하기는 어렵다고 분석하고 있다6). 그리고 국토연구원(2020)에서도 2003년 사스와 2009년 신종플루 그리고 2015년 메르스의 유행이 주택가격 변동에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 분석한 바 있다.

반면 미국의 경우 연방준비은행의 존 먼드레곤과 UC샌디에이고의 조헨스 윌랜드는 미국 민간 연구조직인 미국경제연구소(NBER)의 '주택 수요와 재택근무'라는 연구보고서에서 코로나19에 따른 재택근무 확산으로 도시 이주수요가 증가되고 주택수요 급증과 임대료 상승으로 인해 미국의 주택가격이 15% 상승하였다. 이는 투기적 거품도 재정지출 확대나 저금리 같은 부양책이 원인이 아니라, 경제 팬더멘탈 요소라 할 수 있는 근무형태의 변화가 원인으로 분석하고 있다(한국경제, 2022. 5. 26).

코로나19로 인한 사회적 거리 두기의 일상화와 학교 개학 연기 그리고 재택근무 권유 및 유도, 자가격리 의무화 조치 등으로 주거공간이 재조명받게 되었다. 재택근무와 '집밥' 취식문화와 '집콕' 여가문화의 확산 등으로 인해 주거공간에 머무르는 시간이 증가함에 따라 주거시설에서 필요한 기능이

5) 국제금융센터(2022.7.1), 달러 강세는 신흥국 스테그플레이션 위험을 확대, Global View 「세계경제 해외시각」

6) 2000년 이후 발병한 감염병인 중증급성호흡기증후군(사스, 2003.3~), 인플루엔자A H1N1(신종플루, 2009.4~), 중증호흡기증후군(메르스, 2015.5~)11) 이후 전국 아파트 매매가는 상승세로서 발병 이후 40개월째 되는 달(M+40)과 발병 직전(M-1) 아파트 가격과 비교하면 상승 폭은 각각 20.4%(사스), 16.0%(신종플루), 8.9%(메르스)에 이르고 있다. 또한 경기종합지수도 감염병 발병 초기 1~2개월 동안만 둔화된 이후 지속해서 상향 곡선을 나타냄.



<그림 2> 전염병 발생 구간 및 주택가격 변동추이

다양화, 고도화되면서 적정 면적 증가(최소 주거기준, 국민주택 규모, 소형주택 기준)과 기능에 대한 정책적 변화가 요구되고 있다. 또한 최근 주택시장에서 직주근접에 대한 선호가 높아져 왔는데, 감염병에 대한 경각심이 높아지며 대중교통 이용을 피하거나 이용시간을 줄이기 위해 직주근접 주택의 선호가 더욱 강화되고 있다. 이러한 현상은 도심 내 주택 수요의 증가로 이어질 것으로 예상되고 있다. 즉 도심 내 상업부동산 수요 감소와 맞물려 포스트 코로나 시대 도시의 토지이용 계획제도의 전반에 대한 근본적 변화가 요구되고 있다. 그리고 비주거용 부동산 역시 수요의 감소와 주거 및 복합용도 수요 증가와 직주근접 선호 강화에 대응해서 기존의 토지이용 제도를 재검토할 필요가 있다. 예를 들어 상업지역에 강제되고 있는 비주거용도 의무비용을 축소할 필요가 있는 것이다.

코로나19로 인한 각국의 봉쇄정책으로 글로벌 협업체계가 제한되고 글로벌 공급가치사슬(GVC)이 재편되어 원자재 가격이 상승되고 있다. 이러한 건축자재 가격 상승은 분양가 상승과 주택가격 상승

에 영향을 미치게 될 것으로 최근 정부는 분양가 상승에 대해 발표한 바가 있다(국토교통부, 2022)⁷⁾.

셋째, 코로나19로 인해 주거부동산은 많은 변화가 예상된다. 실제 코로나19로 인한 비접촉 비대면 근무가 확산됨에 따라 거주 공간에서 근무, 교육, 문화활동 등을 하게 됨에 따라 공간의 확대가 요구되며, 거주비용의 제한으로 이를 해결하기 위한 도심에서 근교로 이주소요가 증가할 것이다. 또한 비접촉 비대면 증가로 직주근접에 따른 도시의 주택 수요도 증가할 것이다. 그리고 주택공간은 적정면적의 증가와 다용도 공간(Multiroom)이 추가 요구되며, 주택의 기능도 고도화가 될 것이다. 즉 실내공간의 흡입과 배기 기능과 공기청정 및 소독기능, 비접촉 출입기능이 요구되며, 문화 여가활동을 위한 기능도 요구될 것이다.

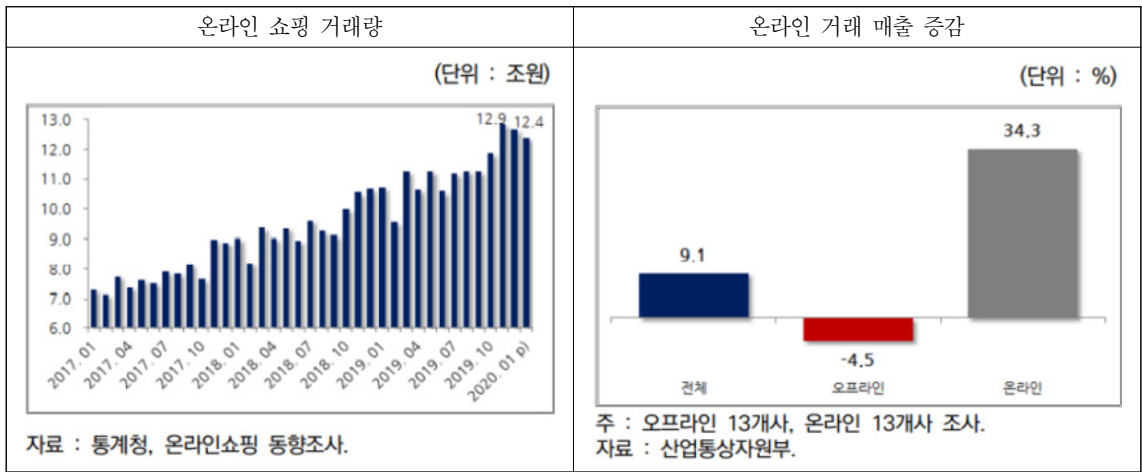
넷째, 디지털 기술에 의해 진행되고 있는 디지털 전환은 코로나19로 인해 가속화가 됨으로서 오프라인에서 온라인으로 빠르게 전환이 이루어지고 있다. 이러한 디지털전환의 가속화로 전자상거래가 확대되고 있다.

7) 국토교통부(2022.6.21), 분양가 제도운영 합리화 방안.

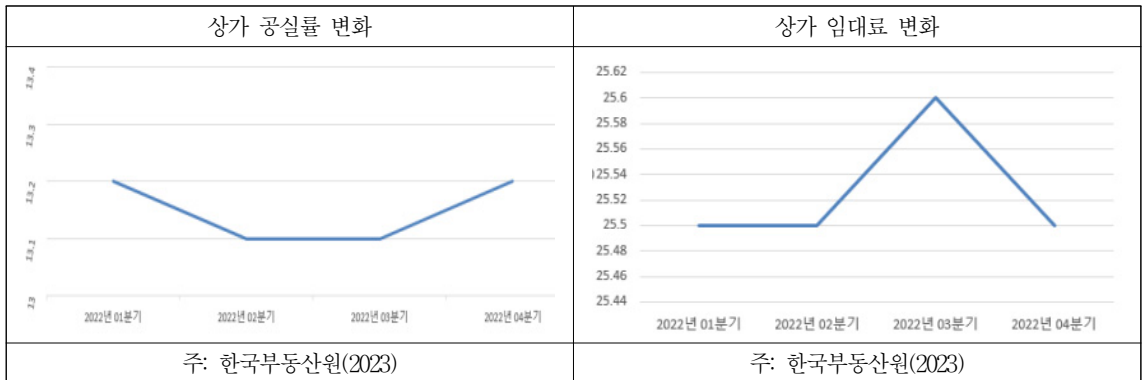
통계청에서 발표하는 매월 온라인쇼핑 동향에 대한 보도자료를 살펴보면 코로나19가 발생하기 전인 2019년 12월에는 온라인 거래액이 12조 6,847억 원이었으나 2020년 12월에는 15조 9,946억 원이며, 2022년 3월에는 17조 2,324억 원으로 증가되고 있다(통계청, 2020; 통계청, 2022). 특히 코로나19 발생 시기인 2020년 2월 주요 유통업체(오프라인 13개사, 온라인 13개사) 매출 증감률을 확인해 보면 온라인

부문은 34.3% 증가한 반면 오프라인 유통업체 매출은 4.5% 감소한 것으로 조사되고 있다. 즉 대형마트 10.6%, 백화점 21.4% 감소한 것으로 나타나는 등 소형 유통업체의 어려움은 극심할 것으로 판단된다⁸⁾.

그리고 코로나19로 인한 유연근무 확산으로 오피스 역시 수요가 감소되었으나 코로나 이후에도 유연근무가 지속될 것인지는 아직 의견이 분분하다.



<그림 3> 온라인 쇼핑 거래 및 매출 증감



<그림 4> 상가 공실률과 임대료 변화

8) 중소기업중앙회 설문 결과, 코로나19 지속시 감내할 수 있는 기간이 3개월 이내라고 응답한 기업이 42.1%에 이룸(중소기업중앙회, 2020).

특히 4차산업혁명시대 다양한 분야에서 디지털 전환이 이루어져 전자상거래가 확대됨에 따라 상가부동산의 수요 감소가 진행되고 있는 상태에서 코로나19는 이러한 경향이 더욱 급속도로 확대되는 계기가 되었다. 쇼핑, 의료, 교육에 이르기까지 광범위한 영역을 아우르는 언택트 소비가 코로나19 이후에도 지속될 것으로 예측되고 단기적 트렌드가 아닌 장기적 생활 방식이 되고 있다(황지영, 2020). 이러한 코로나19의 감염회피로 인한 비대면 비접촉으로 온라인화 원격화 확산으로 오피스, 상가 등 상업용 부동산시장이 축소되는 구조적 문제가 발생하고 있으며, 온라인과 오프라인의 양극화가 갈수록 더욱 심화되고 있다. 상가는 코로나19 발발 이전에도 빈점포가 늘어나는 추이가 지속되고 있었으나 코로나19의 여파로 중대형 상가를 중심으로 공실률이 더욱 상승하여 가치는 점차 하락할 것으로 예상할 수 있다.

코로나19의 장기화에 따라 취약한 임차인의 금융 상태를 고려할 때 상업용 부동산시장의 침체는 불가피할 것으로 판단된다. 임차인의 대부분인 소상공인의 취약한 산업 구조 및 금융 구조를 감안할 때 장기간 매출 감소를 감내하기는 어려운 상황이다. 따라서 정책자금 지원이 이루어지고는 있으나, 단기 효과에 그칠 가능성이 커 장기적으로는 임대료 미납이 담보대출 연체로 이어지고 있다. 그리고 최근 임대소득을 목적으로 하는 부동산임대업의 담보대출이 빠르게 증가한 점도 부담으로 작용되고 있는 것이다. 최근 미국의 경우 상업용 부동산 가격은 지난해 이후 급격한 금리인상과 원격근무 확대 등 구조적 변화로 인해 '22.7월 고점 대비 11% 하락하며 주택가격(-6.6%)보다 빠르게 위축되고 있다(박미정·윤인구, 2023).

또한 언택트(Untact)의 확산으로 전자상거래의 폭발적인 증가와 새벽 배송 또는 1시간 배송 서비스가 출시되고 있는 등 배송 경쟁이 심화로 도시 내 또는 인근 물류시설 확충과 시설의 고도화가 이루어지고 있어 물류 부동산의 수요가 증가하게 될 것으로 예상된다.

다섯째, 코로나19로 주거의 질과 주거과밀은 거주민의 건강에 악영향을 미쳤다는 결과가 나타났다(Tinson and Clair, 2020). 밀집도가 높은 생활환경은 집단감염 발생 가능성을 높여 이를 대비하기 위한 완충공간이 필요하다. 용도지역제를 통한 밀도 조절은 주거지역에서의 밀도와 함께 인구 이동, 교통 정체를 모두 조절할 수 있다(Brinkley 2020; Suleiman 2021)고 하고 복합적인 토지이용은 이동을 감소시켜 감염병 전파를 예방할 수 있다(Ercoskun & Mhlanga 2020)고 한다. 따라서 용도지역 변경을 통해 적정 밀도를 조절하고, 복합적인 토지이용을 추진하여 이동 감소와 과밀 해결을 통하여 감염병 전파 위험성을 낮추어야 할 것이다(이진희 외, 2021). 코로나19로 인해 심각한 상권 쇠퇴가 예상되는 지역에 대하여 새로운 용도지구를 지정하고 보다 유연한 이용을 통하여 쇠퇴를 예방할 수 있는 방안이 고려될 수 있다. 따라서 감염 위험 정도는 토지가격에 영향을 미칠 것으로 보인다.

여섯째, 코로나로 인한 양극화 해소와 경제 약화를 대비한 '큰 정부로의 귀환'과 국민의 사회안전망 강화에 대한 기대와 요구를 상승시켜 정부의 역할과 시장개입이 강화되어 수정자본주의가 재등장할 가능성이 있는 것이다. 따라서 부동산 시장에 정부의 지나친 개입으로 시장이 왜곡될 가능성이 있다.

9) 미국은 2017년에서 2018년 15천개, 2019년 9천개, 2020년 상반기 1위 명품 백화점인 니만 마커스(Neiman Marcus)를 비롯한 2만 5천개의 매장이 폐업을 할 것으로 예측하고 있으며, 국내는 1993년 이후 승승장구하던 이마트가 2019년 사상 첫 적자를 기록하고 홈플러스, 롯데마트 등도 성과가 적은 매장 중심으로 정리를 하는 중임(황지영, 2020).

IV. 실증분석

1. 측정항목 개발

앞에서 도출한 부동산의 영향과 변화요인을 검증하기 위해 <표 4>과 같이 측정항목을 개발하여 설

문조사를 실시하였다. 설문문항은 먼저 유연근무제에 대한 항목 3개와 사회, 기술, 경제, 환경, 정책 분야에 대해 각 4~5개 문항을 그리고 주택, 상가, 토지 등 부동산 가치에 대해 총 5개 문항으로 구성하였으며 5점 리커트 척도로 측정하였다.

<표 4> 측정항목 구성

측정 항목		문항 수	측정 항목	문항 수
유연근무 지속 여부		1	유연근무 지속	3
STEEP 분야	사회분야	5	부동산 가치 측면	9
	기술분야	4	부동산 수요 측면	4
	경제분야	5	주택의 형태와 질	6
	환경분야	5	일반적 특성	8
	정책분야	5	계	54

따라서 2022년 10월 1일부터 3주간 온라인으로 설문조사를 실시하였다. 접수된 설문지는 총 246부로 불성실하게 응답한 12부를 제외한 234부에 대해 통계분석 패키지(SPSS V.25)에 의해 계량분석을 실시하였다.

을 살펴보면 <표 5>와 같이 성별로는 비율이 비슷하며, 학력은 대학 재학 및 졸업 이상이 86%이며, 연령대는 40대와 50대가 73%이며, 서울수도권에 거주와 비수도권 인구가 비슷하다. 재택근무 경험자는 28%이며, 코로나 확진 경험자가 63.6%로 나타나고 있다.

먼저 본 연구의 설문조사에 응답한 대상의 특성

<표 5> 표본의 통계학적 특성

구분		인원(명)	%	구분		인원(명)	%
성별	남자	114	48.7	연령대	20대	14	6.0
	여자	120	51.3		30대	18	7.7
학력	고졸	33	14.1		40대	56	23.9
	대제/졸	162	69.2		50대	115	49.1
	대학원제/졸	25	10.7		60대 이상	31	13.2
	박사	14	6.0	거주지	서울	69	29.5
직업	교수/연구직	9	3.8		수도권	92	39.3
	공무원	24	10.2		수도권의 대도시	32	13.7
	부동산업	65	27.8	수도권의 중소도시	41	17.5	
	학생	36	15.4	재택근무 경험	없음	167	71.4
	전업주부	9	3.8		6개월 이상	10	4.3
	기타	91	38.9		1년 이상	17	7.3

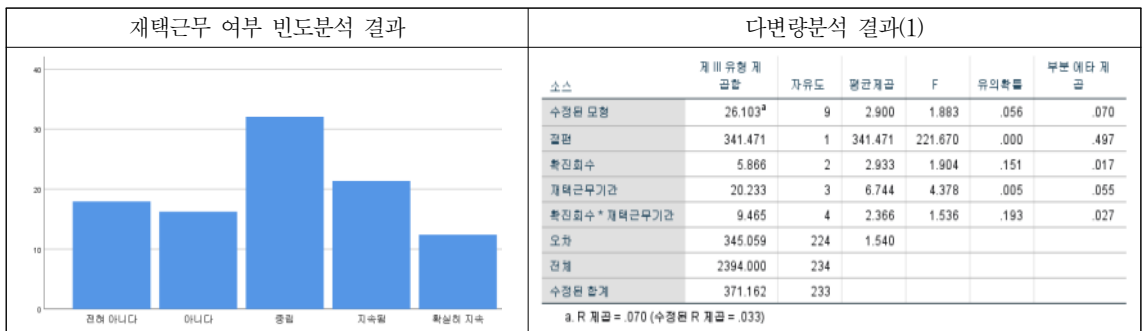
구분		인원(명)	%	구분		인원(명)	%
부동산 경력	5년 이내	89	63.6	코로나 확진회수	2년 이상	40	17.1
	5~10년	21	15.0		없음	85	36.3
	11~20년	18	12.8		1회	144	61.5
	21년 이상	12	8.6		2회	5	2.1

2. 코로나19로 인한 국내 부동산시장 변화와 영향 검증

본 연구는 코로나19 이후 부동산 시장에 어떠한 변화와 영향이 나타날 것인지를 살펴보는 것이다. 이를 위해 부동산의 주택, 토지, 상가의 변화 가능성을 측정할 수 있는 항목을 개발하여 실시한 설문조사 결과를 빈도분석과 교차분석을 통해 통계분석을 실시한 결과를 바탕으로 유의미한 8가지 항목을 도출하였다, 따라서 도출된 8가지 항목을 중심으로 분석 심층분석이 필요한 경우 다원변량분석을 실시하였다.

1) 유연근무 지속 가능성

코로나19 이후 재택근무의 지속 가능성을 살펴보기 위해 빈도분석을 실시한 결과인 <그림 2>에서 보는 바와 같이 재택근무 지속여부는 아직 명확하지 않은 것으로 나타나고 있다. 또한 재택근무 지속과 상관관계가 있는 요인을 살펴보기 위해 다변량분석을 실시한 결과 재택근무 경험만이 상관관계가 있는 것으로 나타나고 있다. 또한 재택근무기간이 장기일수록 재택근무 지속가능성이 있는 것으로 나타나고 있다. 이는 재택근무의 편리함과 이점을 체험해 봄으로서 재택근무를 선호하고 희망함을 의미하는 것으로 판단된다.



<그림 2> 재택근무 정량분석 결과

2) 도심외곽으로 이주하는 수요 증가 여부

코로나19로 인해 주거용부동산은 많은 변화가 예상된다. 실제 코로나19로 인한 비접촉 비대면 근무가 확산됨에 따라 거주 내부공간에서 근무, 교육,

문화활동 등이 증가하게 됨에 따라 생활공간 확대가 요구되며 거주비용의 한계로 이를 해결하기 위한 도심 외곽으로 이주요구가 증가할 것이라는 가정을 할 수 있다. 반면에 비접촉 비대면에 따라 직주근접에 따른 도심의 주택수요가 증가할 것이라는

가정을 하여 설문조사를 통해 살펴보았다.

교차분석을 실시한 결과 <표 6>에서 보는 바와 같이 중립이 33.7%, 긍정이 44.0%로 나타나고 있어 예상하는 가정의 실현 가능성이 어느 정도 있어 보

인다. 그중 직업적으로 교수/연구직, 부동산업 종사자, 전업주부가 더욱 이주 수요가 많을 것으로 나타나고 있다.

<표 6> 도심 외곽으로 이주 수요 증가 여부 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

	구분	사례수	부정	중립	긍정
성별	남자	114	33	40	41
	여자	120	19	39	62(51.7)
	소계	234	52	79(33.7)	103(44.0)
연령대	20대	14	3	5	6
	30대	18	3	8	7
	40대	56	15	16	25
	50대	115	27	39	49
	60대이상	31	4	11	16
	소계	234	52	79	103
학력	고졸	33	10	10	13
	대제/대졸	162	31	58	73
	대학원제/졸	25	7	7	11
	박사	14	4	4	6
	소계	234	52	79	103
직업	교수/연구직	9	1	2	6(66.7)
	공무원	24	8	6	10
	부동산업	65	10	22	33(60.8)
	학생	36	12	12	12
	전업주부	9	1	1	7(77.8)
	기타	91	20	36	35
	소계	234	52	79	103
거주지	서울	69	20	21	28
	수도권	92	17	30	45
	비수도권	73	15	0	30
	소계	234	52	79	103
확진 회수	없음	85	22	28	35
	1회	144	28	50	66
	2회	5	2	1	2

3) 주택의 전용면적, 다양한 기능 선호도 증가, 여가 활동 여부

주택공간은 적정면적의 증가와 다용도 공간(Multiroom)의 수요가 증가되며, 주택의 기능도 고도화가 이루어지게 될 것이다. 즉 실내공간의 흡입과 배기 기능과 공기청정 및 소독기능, 비접촉 출입 기능이 요구되며, 문화 여가 활동을 위한 기능도 요구될 것이다.

먼저 주택의 전용면적 증가할 것이라는 가정에 대해 설문조사를 하여 교차분석을 실시한 결과 <표 7>에서 보는 바와 같이 중립이 28.6%, 긍정이 59.2%로 나타나고 있어 예상하는 가정의 실현 가능성이 높다. 그중 연령대는 20대, 50대 순으로 긍정적이며, 대졸 또는 재학 이상 고학력, 교수/전문가, 공무원 등 전문성 있는 직종, 서울에 거주지가 더욱 긍정적임 것으로 나타나고 있다.

<표 7> 전용면적 증가 여부 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

구분		사례 수	부정	보통	긍정
성별	남자	114	36	34	44
	여자	120	16	33	71(59.2)
	소계	234	52	67(28.6)	115(49.1)
연령대	20대	14	3	3	8
	30대	18	2	5	11(61.1)
	40대	56	13	16	27
	50대	115	26	33	56
	60대이상	31	8	10	13
	소계	234	52	67	115
학력	고졸	33	11	13	9
	대재/재졸	162	32	50	80(68.0)
	대학원재/졸	25	5	3	17(64.3)
	박사	14	4	1	9
	소계	234	52	67	115
직업	교수/연구직	9	2	1	6(66.7)
	공무원	24	7	3	14(58.3)
	부동산업	65	11	23	31
	학생	36	8	6	22(61.6)
	전업주부	9	0	2	7(77.8)
	기타	91	24	32	35
	소계	234	52	67	115
거주지	서울	69	18	14	37(53.6)
	수도권	92	17	30	45
	비수도권	73	17	0	33
	소계	234	52	67	115
확진 회수	없음	85	18	25	42
	1회	144	33	41	70
	2회	5	1	1	3(60.6)

다음은 주택의 다양한 기능을 선호할 것이라는 가정에 대해 설문조사를 하여 교차분석을 실시한 결과 <표 8>에서 보는 바와 같이 중립이 18.0%, 긍정이 77.8%로서 예상하는 가정의 실현 가능성을 높이고 있다. 코로나19 이후 주택은 다양한 기능을 선

호하여 기능성 주택이 경쟁력을 가지게 될 것으로 보인다. 그중 연령대는 50대가 더욱 긍정적이며, 대출 또는 재학이 80.9%로 젊은 연령대는 소형평형의 다양한 기능이 요구되며, 지역별로는 지역 구분 없이 모든 지역에서 요구되고 있다.

<표 8> 주택의 다양한 기능 선호 여부 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

	구분	사례 수	부정	보통	긍정
성별	남자	114	9	22	83(72.8)
	여자	120	1	20	99(82.5)
	소계	234	10	42(18.0)	182(77.8)
연령대	20대	14	0	3	11(78.6)
	30대	18	1	4	13(72.2)
	40대	56	2	11	43(76.8)
	50대	115	6	16	93(80.9)
	60대 이상	31	1	8	22(71.0)
	소계	234	10	42	182
학력	고졸	33	3	8	22(66.7)
	대재/재졸	162	1	30	131(80.9)
	대학원재/졸	25	5	4	16(64.0)
	박사	14	1	0	13(92.9)
	소계	234	10	42	182
직업	교수/연구직	9	0	0	9(100)
	공무원	24	4	3	17(70.8)
	부동산업	65	1	5	59(90.8)
	학생	36	0	6	30(83.3)
	전업주부	9	0	2	7(77.8)
	기타	91	5	26	60(65.9)
	소계	234	10	42	182
거주지	서울	69	2	8	59(85.2)
	수도권	92	5	20	67(72.8)
	비수도권	73	3	0	56(76.5)
	소계	234	10	42	182(76.5)
확진 회수	없음	85	3	15	67(78.8)
	1회	144	7	25	112(77.8)
	2회	5	0	2	3(60.0)

다음은 주택의 여가활동을 위한 별도공간의 증가할 것이라는 가정에 대해 교차분석을 실시한 결과 <표 9>에서 보는 바와 같이 중립이 21.0%, 긍정이 74.8%로서 예상하는 가정의 실현 가능성을 높이고 있다. 코로나19 이후 주택은 여가 활동을 위한 별도

의 공간이 필요하게 되어 그러한 주택이 경쟁력을 가지게 될 것이다. 그 중 연령대는 50, 60대에서 더욱 긍정적으로 나타나고 있으며, 대졸 또는 재학이 78.4%에서 거주지역은 서울지역에서 더욱 요구되고 있다.

<표 9> 주택의 별도 공간(여가활동) 증가 여부 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

구분		사례 수	부정	보통	긍정
성별	남자	114	8	23	83(72.8)
	여자	120	2	26	92(76.7)
	소계	234	10	49(21.0)	175(74.8)
연령대	20대	14	0	2	12(85.7)
	30대	18	0	5	13(72.2)
	40대	56	4	15	37(66.1)
	50대	115	5	21	89(77.4)
	60대 이상	31	1	6	24(77.4)
	소계	234	10	49	175
학력	고졸	33	1	11	21(63.6)
	대재/재졸	162	3	32	127(78.4)
	대학원재/졸	25	4	4	17(68.0)
	박사	14	2	2	10(71.4)
	소계	234	10	49	175
직업	교수/연구직	9	1	2	6(66.7)
	공무원	24	2	4	18(75.0)
	부동산업	65	1	10	54(83.1)
	학생	36	1	6	29(80.6)
	전업주부	9	0	4	5(55.6)
	기타	91	5	23	63
	소계	234	10	49	175
거주지	서울	69	1	12	56(81.2)
	수도권	92	4	24	64
	비수도권	73	5	0	55(76.5)
	소계	234	10	49	175
확진 회수	없음	85	3	20	62(72.9)
	1회	144	7	27	110(76.4)
	2회	5	0	2	3(60.0)

4) 공유오피스 수요 증가 여부

코로나19로 인해 디지털 전환이 가속화됨에 따라 또한 비대면 비접촉으로 앞에서 살펴 본 바와 같이 재택근무와 대면근무를 혼합한 근무형태가 될 것이며, 공유오피스 수요가 증가할 것으로 예상되고 있다. 따라서 공유오피스 수요가 증가할 것이라는 가정

에 교차분석을 실시한 결과 <표 10>에서 보는 바와 같이 중립이 38.0%, 긍정이 50.4%로서 나타나 가정의 실현 가능성을 높이고 있다. 코로나19 이후 공유오피스의 수요는 지속될 것으로 나타나고 있다. 이러한 공유오피스는 20, 30대가 선호하며, 코로나19 확진자일 경우 그 중요성이 큰 것으로 나타나고 있다.

<표 10> 공유오피스 수요 증가 여부 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

구분		사례 수	부정	보통	긍정
성별	남자	114	16	47	51
	여자	120	11	42	67
	소계	234	27	89(38.0)	118(50.4)
연령대	20대	14	0	5	9(64.3)
	30대	18	2	6	10(55.6)
	40대	56	5	21	30
	50대	115	12	48	55
	60대 이상	31	8	9	14
	소계	234	27	89	118
학력	고졸	33	5	13	15
	대재/재졸	162	16	64	82
	대학원재/졸	25	3	8	14
	박사	14	3	4	7
	소계	234	27	89	118
직업	교수/연구직	9	1	2	6
	공무원	24	2	8	14
	부동산업	65	10	22	33(56.5)
	학생	36	7	12	17
	전업주부	9	0	2	7
	기타	91	7	43	41
	소계	234	27	89	118
거주지	서울	69	9	21	39
	수도권	92	11	39	42
	비수도권	73	7	0	37
	소계	234	27	89	118
확진 회수	없음	85	15	27	43(50.6)
	1회	144	12	60	72(50.0)
	2회	5	0	2	3(60.0)

5) 코로나19 이후 토지시장 변화 여부

코로나19로 인해 온라인에 의한 배송이 급증함에 따라 물류산업이 급속도로 증가하고 업체간 빅데이터, 인공지능 등을 활용한 풀필먼트(Fulfillment)에 의한 빠른 배송서비스의 경쟁이 치열해지고 있다. 따라서 빠른 배송을 위해 배송시설 설치를 하기 위한 물류 토지 수요가 증가하고 있다. 또한 밀집도가 높은 환경은 집단감염 발생의 가능성을 높여 이를 대비하기 위한 완충공간이 필요하다.

이를 위한 용도지역제를 통해 주거지역에서의 밀도와 함께 인구 이동, 교통 정체를 모두 조절할 수 있다(Brinkley 2020; Suleiman 2021)고 하며, 복합적인 토지이용은 이동을 감소시켜 감염병 전파를 예방할 수 있다(Ercoskun & Mhlanga 2020)고 한

다. 따라서 용도지역 변경을 통해 적절한 밀도로 조절하고, 복합적인 토지이용을 추진하여 이동 감소와 과밀 해결을 통해 감염병 전파 위험성을 낮추어야 할 것이다(이진희 외, 2021). 코로나19로 인해 심각한 상권 쇠퇴가 예상되는 지역에 대해서는 새로운 용도지구를 지정하고 보다 유연한 토지이용을 통하여 쇠퇴를 예방할 수 있는 방안을 고려할 필요가 있다. 그리고 감염 위험 정도는 토지가격에 영향을 미칠 것이다.

먼저 코로나19 이후 물류시설을 위한 토지가 확대될 것이라는 가정에 교차분석을 실시한 결과 <표 11>에서 보는 바와 같이 중립이 24.8%, 긍정이 68.4%로 나타나 예상하는 가정의 실현 가능성을 높이고 있다. 있다. 그중 연령대는 50대, 30대, 거주지는 수도권에서 긍정적인 것으로 나타나고 있다.

<표 11> 물류토지 확대 여부 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

구분		사례 수	부정	보통	긍정
성별	남자	114	13	28	73(64.0)
	여자	120	3	30	87(72.5)
	소계	234	16	58	160
연령대	20대	14	1	4	9(64.3)
	30대	18	1	5	12(66.7)
	40대	56	4	18	34(60.7)
	50대	115	8	23	84(73.0)
	60대 이상	31	2	8	21(67.7)
	소계	234	16	58	160
학력	고졸	33	3	6	24(72.7)
	대재/재졸	162	9	43	110(67.9)
	대학원재/졸	25	3	5	17(68.0)
	박사	14	1	4	9(64.3)
	소계	234	16	58	160
직업	교수/연구직	9	0	2	7(77.8)
	공무원	24	1	5	18(75.0)
	부동산업	65	3	11	51(78.5)
	학생	36	3	9	24(66.7)
	전업주부	9	0	5	4

	구분	사례 수	부정	보통	긍정
직업	기타	91	9	26	56
	소계	234	16	58	160
거주지	서울	69	6	14	49(71.0)
	수도권	92	4	27	61(66.3)
	비수도권	73	6	0	50(68.5)
	소계	234	16	58	160
확진 회수	없음	85	7	18	60(70.6)
	1회	144	9	38	97(67.4)
	2회	5	0	2	3(60.0)

감염병 전파 위험을 낮추기 위해 토지의 용도 변경으로 이동수요 감소로 과밀을 해결하여야 한다는 가정에 교차분석을 실시한 결과 <표 12>에서 보는 바와 같이 중립이 24.8%, 긍정이 68.4%로 나타나

예상하는 가정의 실현 가능성을 높이고 있다. 그중 연령대는 50대, 거주지는 비수도권에서 긍정적인 것으로 나타나고 있다.

<표 12> 토지의 용도 변경으로 이동수요 감소 의식 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

	구분	사례 수	부정	보통	긍정
성별	남자	114	20	37	57
	여자	120	12	38	70
	소계	234	32	75(32.1)	127(54.3)
연령대	20대	14	5	3	6
	30대	18	3	8	7
	40대	56	8	17	31
	50대	115	10	36	69(60.0)
	60대 이상	31	6	11	14
	소계	234	32	75	127
학력	고졸	33	3	15	15
	대재/재졸	162	18	54	90(55.6)
	대학원재/졸	25	7	6	12
	박사	14	4	0	10(71.4)
	소계	234	32	75	127
직업	교수/연구직	9	3	0	6(66.7)
	공무원	24	2	5	17(70.8)
	부동산업	65	9	14	42(64.6)
	학생	36	4	10	22(61.1)
	전업주부	9	1	4	4

구분		사례 수	부정	보통	긍정
직업	기타	91	13	42	36
	소계	234	32	75	127
거주지	서울	69	13	14	42
	수도권	92	12	34	46
	비수도권	73	7	0	39(52.7)
	소계	234	32	75	127
확진 회수	없음	85	12	29	44
	1회	144	19	43	82
	2회	5	1	3	1

코로나로 인해 주거, 업무, 쇼핑, 여가활동 등을 위한 복합적인 토지 수요가 증가할 것이라는 가정에 교차분석을 실시한 결과 <표 13>에서 보는 바와 같이 중립이 28.6%, 긍정이 60.0%로 나타나 예

상하는 가정의 실현 가능성을 높이고 있다. 그 중 연령대는 50대, 거주지는 서울, 수도권, 비수도권 모두 긍정적인 것으로 나타나고 있다.

<표 13> 복합적인 토지용을 위한 토지 수요 증가 교차분석 결과

[단위: 개(%)]

구분		사례 수	부정	보통	긍정
성별	남자	114	16	34	64(56.1)
	여자	120	11	33	76(63.3)
	소계	234	27	67(28.6)	140(60.0)
연령대	20대	14	1	3	10(71.4)
	30대	18	0	8	10(55.6)
	40대	56	8	16	32(57.1)
	50대	115	14	32	69(60.0)
	60대 이상	31	4	8	19(61.3)
	소계	234	27	67	140
학력	고졸	33	4	13	16
	대재/재졸	162	15	45	102(63.4)
	대학원재/졸	25	3	6	16(64.0)
	박사	14	5	3	6
	소계	234	27	67	140
직업	교수/연구직	9	2	2	5
	공무원	24	2	5	17(70.8)
	부동산업	65	6	15	44(67.7)
	학생	36	0	13	23(63.9)
	전업주부	9	1	2	6(66.7)
	기타	91	16	30	45
	소계	234	27	67	140

구분		사례 수	부정	보통	긍정
거주지	서울	69	10	17	42(60.9)
	수도권	92	11	28	53(57.6)
	비수도권	73	6	0	45(61.4)
	소계	234	27	67	140
확진 회수	없음	85	10	21	54(63.5)
	1회	144	16	45	83(57.6)
	2회	5	1	1	3(60.0)

6) STEEP분야와 부동산시장과의 상관분석

다양한 문헌과 선행연구를 토대로 코로나19로 인한 STEEP분야의 변화와 이에 따른 부동산의 변화를 예상하였으나 설문조사를 통해 검증하여 보면 주거용부동산, 상업용부동산의 수요와 가치의 연관성은 없는 것으로 나타나고 있다.

사회, 기술, 경제, 환경, 정책 측면에서의 변화와 부동산의 주거, 상업, 토지 등 부동산시장의 변화와의 pearson 상관관계 분석을 실시하여 본 결과 <표

14>와 같이 나타나고 있다. 대부분 상관관계가 0.05 이하 유의수준에서 pearson 상관계수가 0.25에서 0.4로 비교적 낮은 상관관계가 있는 것으로 나타나고 있다.

즉 혼합근무와 원격근무 확대, 온라인 확대, 원격형태 확대와 그리고 디지털 기술의 확대는 비대면 확대와 상관관계는 0.737로 매우 높은 것으로 나타나고 있다. STEEP 분야와 부동산분야의 상관관계를 살펴보면 디지털기술의 확대와 주택의 다양한 기술의 선호, 별도 공간의 수요 증대와 상관계수가

<표 14> 상관관계 분석 결과(pearson)

구분	재택근무기간	혼합근무	온라인확대	원격확대	디지털확대	비대면확대	경제양극화	온라인소비확대	온라인배송확대	온라인쇼핑	전용면적증가	다양한기능선호	별도공간요구	공유오피스증가	물류토지확대	복합토지증가
재택근무기간	1	.009	.056	-.030	.028	.038	-.019	.100	.067	.072	.072	.013	.016	.053	.053	.021
혼합근무	.009	1	.506**	.514**	.317**	.288**	.173**	.317**	.255**	.251**	.157**	.291**	.257**	.268**	.272**	.188**
온라인확대	.056	.506**	1	.697**	.535**	.491**	.262**	.483**	.467**	.348**	.186**	.304**	.251**	.217**	.306**	.159**
원격확대	-.030	.514**	.697**	1	.523**	.491**	.266**	.496**	.438**	.293**	.242**	.276**	.278**	.212**	.373**	.157**
디지털확대	.028	.317**	.535**	.523**	1	.737**	.290**	.495**	.475**	.423**	.288**	.448**	.412**	.321**	.320**	.196**
비대면확대	.038	.288**	.491**	.491**	.737**	1	.361**	.467**	.489**	.424**	.259**	.443**	.372**	.305**	.294**	.225**
경제양극화	-.019	.173**	.262**	.266**	.290**	.361**	1	.277**	.417**	.250**	.181**	.286**	.326**	.135**	.247**	.216**
온라인소비확대	.100	.317**	.483**	.496**	.495**	.467**	.277**	1	.587**	.460**	.246**	.347**	.375**	.232**	.313**	.161**
온라인배송확대	.067	.255**	.467**	.438**	.475**	.489**	.417**	.587**	1	.703**	.189**	.337**	.319**	.188**	.270**	.161**
온라인쇼핑	.072	.251**	.348**	.293**	.423**	.424**	.250**	.460**	.703**	1	.177**	.386**	.359**	.239**	.355**	.176**
전용면적증가	.072	.157**	.186**	.242**	.288**	.259**	.181**	.246**	.189**	.177**	1	.484**	.514**	.284**	.375**	.313**
다양한기능선호	.013	.291**	.304**	.276**	.448**	.443**	.286**	.347**	.337**	.386**	.484**	1	.767**	.419**	.544**	.377**
별도공간요구	.016	.257**	.251**	.278**	.412**	.372**	.326**	.375**	.319**	.359**	.514**	.767**	1	.406**	.528**	.424**
공유오피스증가	.053	.268**	.217**	.212**	.321**	.305**	.135**	.232**	.188**	.239**	.284**	.419**	.406**	1	.367**	.350**
물류토지확대	.053	.272**	.306**	.373**	.320**	.294**	.247**	.313**	.270**	.355**	.375**	.544**	.528**	.367**	1	.359**
복합토지증가	.021	.188**	.159**	.157**	.196**	.225**	.216**	.161**	.161**	.176**	.313**	.377**	.424**	.350**	.359**	1

** 상관관계가 0.01 수준에서 유의, * 상관관계가 0.05 수준에서 유의

0.4 이상으로 비교적 상관관계가 있으며 주택의 전용면적 증가, 공유 오피스의 증가, 물류토지의 수요 확대 등이 미약한 상관관계가 있는 것으로 나타나고 있다.

V. 결론

1. 연구요약

2019년 말부터 시작된 코로나19 팬데믹으로 전 세계 사회, 경제뿐만 아니라, 일상생활에 이르기까지 엄청난 영향을 미치고 있다. 이러한 코로나19는 만 3년 반이 지나고 있다. 역사적으로 보면 과거의 흑사병, 콜레라 등 전염병으로 인류는 많은 변화를 강요받았다. 이번 코로나19 역시 인류에게 많은 변화를 강요하고 있으며 장기화가 요구되고 있어 물리적, 물질적 변화뿐만 아니라, 인식의 변화, 사고방식의 변화 등 정신적 변화를 강요되고 있다.

본 연구는 이와 같은 코로나19로 인한 변화가 곧 부동산 시장에 어떠한 변화와 영향을 미칠 것인지를 살펴보고 전망해 보고자 하는 것이다. 코로나19 팬데믹이 과거 역사적인 전염병으로 인한 변화와 마찬가지로 일상생활을 포함하여 모든 분야에서 커다란 변화를 가져오고 있어 생활 밀착적인 부동산에도 장단기적인 변화와 영향을 살펴보는 것은 매우 중요하기 때문이다.

따라서 본 연구는 문헌고찰과 선행연구, 설문조사를 하여 빈도분석, 상관분석, 다변량분석을 통해 실제 부동산분야에 영향과 변화로 도출된 결과는 다음과 같다.

첫째, 코로나19로 인한 부동산시장의 영향은 예상과는 달리 크지 않을 것이다. 선행연구에서도 과거 사스, 신종플루, 메르스 등 감염병에 주택시장에 영향을 미쳤다고 판단하기 어렵다는 분석과 맥을 같이 한다(국토연구원, 2020; 한국건설산업연구원,

2021). 즉 본 연구에서도 주택과 상가, 사무실 등 부동산 가치와 임대가치에는 영향이 미미할 것으로 나타나고 있다.

현재 부동산가격의 급격한 하락과 부동산경기 침체는 코로나19로 인한 변화라고 하기 보다는 양적 완화를 통한 풍부한 유동성으로 인한 인플레이션을 대비하기 위한 금리인상에 따른 간접적인 영향으로 본 연구에서는 논외로 하고자 한다.

둘째, 코로나19가 부동산시장에 영향을 미치는 근본적 요인인 근무방식은 재택근무와 대면근무가 혼합된 방식이 될 것이다. 어떠한 근무방식이 될 것인가는 부동산에 미치는 영향은 매우 크고 중요하다고 할 수 있다. 주거용 부동산의 경우 주택의 형태와 거주면적 변화, 주택의 이동, 기능 등과 연관성이 깊으며, 상업용부동산(사무실, 상가)에서도 많은 영향이 있다. 본 연구를 통해 도출된 예상 근무방식은 혼합방식으로 부동산에 영향은 제한적이라 할 수 있다.

셋째, 재택근무로 인한 도심 외곽으로 이주수요 증가, 주택의 전용면적 증가와 다양한 기능 선호도 증가, 여가활동을 위한 별도의 공간 필요성, 공유오피스 수요 증가 등의 변화가 있을 것이다. 연령대는 50대, 20, 30대이며, 학력은 대졸 이상의 고학력, 직업은 전문적인 직업에서 그 영향과 변화가 나타나고 있다.

넷째, 코로나19 이후 토지의 변화는 먼저 물류시설을 위한 토지의 수요가 증가할 가능성은 매우 높은 것으로 나타나고 있다. 또한 감염병 전파 위험을 낮추기 위해 비수도권에서의 토지의 용도 변경으로 이동 수요를 감소시켜 과밀을 해결해야 한다는 것이다. 그리고 주거, 업무, 쇼핑, 여가활동 등을 위한 복합적인 토지 수요가 더욱 증가할 것으로 나타나고 있다.

2. 연구 시사점과 한계

본 연구를 통해 도출한 코로나19가 부동산시장에 미치는 영향과 변화는 코로나 종식후 부동산정책 수행하거나 거시적인 부동산시장 흐름을 예상하고 대비하는데 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 연구 분석틀과 측정항목 개발이 연구자에 의해 이루어져 검증되지 않은 상태에서 정량화한 분석을 실시함으로써 일반화하기에는 많은 제한이 있다. 둘째, 코로나19는 아직 현재 진행 중으로 코로나에 대한 인식과 영향이 초기와 지금과는 많은 차이가 있어 시기적으로 코로나19 이후를 예측하기가 쉽지 않다고 할 수 있다. 따라서 코로나19가 종식이 되는 시점에 후속연구가 필요하다고 할 수 있다.

참고문헌

- 고명삼(1993), 생산시스템의 자동화기술의 진화, 대한전기학회.
- 국제금융센터(2022. 7. 1), 달러 강세는 신흥국 스태그플레이션 위험을 확대, Global View 「세계 경제 해외시각」.
- 국토교통부(2022. 6. 21), 분양가 제도운영 합리화 방안.
- 국토연구원(2020), 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안, 국토이슈리포트 제14호, 2020. 4. 2.
- 김유한(2020). 유연근무제 확산을 위한 스마트 워크 선호도 증대에 관한 연구. 『한국인사행정학회보』, 19(3): 159-186
- 매일경제신문(2022. 3. 3.), 코로나 이후 일터의 다섯 가지 변화.
- 박미정·윤인구(2023), 미국 상업용 부동산 시장의 위험요인 및 평가, Issue Analysis(2023. 6. 1.), 국제금융센터.
- 박현일(2020), 코로나19 이후 새로운 기준의 건설, 건축, 제64권 제8호.
- 양승철(2020), 코로나19 팬데믹과 부동산 시장의 변화, 감정평가학 논집 제19권제2호, 한국감정평가학회.
- 이진희·김동근·박효숙·박민숙·박정호·이경주·손중혁(2021), 감염병 대응을 위한 공간정책 방향, 국토연구원.
- 정용택(2022), 글로벌 인플레이션, 팬데믹 대응 과정에서 발생한 복합적 현상, KCI 특집.
- 정익중(2020). 코로나19로 인한 아동돌봄 문제에 대한 해외 대응과 그 시사점. 『국제사회보장 리뷰』, 2020(여름).
- 중앙일보(2020. 5. 26.), 미국 3,700조, 일본 1,150조 ... 동시에 돈 풀기 나선다.
- 조혜림·윤성범·정영제(2020), 코로나19로 인한 서울 통행 변화 분석 및 미래 대응방안, 교통기술과 정책, 제17권 제3호.
- 중소기업중앙회(2020), 코로나19 관련 긴급 중소기업 피해실태조사.
- 최천운(2021), 코로나19 이후 부동산 법제도 개선 방안, 부동산법학 제25집, 한국부동산법학회.
- 통계청(2020), 인구로 보는 대한민국.
- 통계청 보도자료(2021), 2020년 12월 온라인쇼핑 동향 및 연간 온라인 쇼핑 동향(2021. 2. 3).
- 통계청 보도자료(2022), 2022년 3월 온라인쇼핑 동향 및 1/4분기 온라인 해외 직접 판매 및 구매 동향(2022.5.2.).
- 한경 비즈니스(2022.7.12), 서울·경기 찍고 제주까지...전국으로 퍼지는 공유 오피스.
- 한국건설산업연구원(2021), 포스트 코로나 시대, 건설업체의 경영 현안 및 대응 과제.
- 한국경제신문(2022. 5. 26), 집값의 미래는 재택근무가 결정한다.

한국건설산업연구원(2020), 코로나19 사태의 부동산경기 파급효과 및 대응 방안.

한국전자통신연구원(2020), 코로나 이후 글로벌트렌드.

황지영(2020), 코로나가 촉발한 연택트 소비트렌드와 미래전망, STEPI Future Horizon Focus Vol. 46.

Backer, S. R., Farrokhnia, R. A., Meyer, S., Pagel, M., and Yannelis, C.(2020), How Does Household Spending Respond to an Epidemic? Consumption During the 2020 COVID-19 Pandemic(No. w26949.), National Bureau of Economic Research, <https://www.nber.org/papers/w26949.ack>.

BBC 뉴스(2022.4.5.), 코로나19: 기업들 2년 만에 '전원 출근'... 사무실 복귀 시작하나.

Brinkley, C.(2020). How pandemics have changed American cities - often for the better. The Conversation. <https://bit.ly/3b6ryQz>.

CNN(2020.6.26.), Bill Gates predicted pandemic. Hear his advice now.

Ercoskun, O., & Mhlanga, T. S.(2020). Mapping, modeling and measuring photovoltaics potential in urban environments using google project sunroof. Gazi University Journal of Science Part B: Art Humanities Design and Planning, 8(2), 593-606.

OECD(2020), Economic Outlook, www.oecd.org/economic-outlook/june-2020.

McKinsey & Company(2020), Supply-chain recovery in coronavirus times-plan for now and the future.

Mann, C. L.(2020), "Economics in the time of COVID-19: 8 Real and Financial Lenses to Assess the Economic Consequences of COVID-19", London: CEPR Press, pp.81-85.

Mazzucato & Ouaggitto(2020), The Big Failure of Small Government, Project Syndicate.

NCOV, <https://ncov.kdca.go.kr/>

Suleiman, H. K.(2021), An outlook of post COVID-19 urban planning & design. The World after the Pandemic, 145-157.

Tinson and Clair(2020), Better housing is critical for our health and the COVID-19 recovery. 25 Books Rainwater and Lena Gerabhty.

투고일자: 2023. 5. 8.

심사일자: 2023. 6. 4.

게재확정일자: 2023. 6. 8.

The Impact and Change of COVID-19 on the Domestic Real Estate Market

JungIk Kyung

JaeWoong Lee

Inha University

Seoul Cyber University

Countries worldwide have been following various efforts to escape the rapid social changes and economic shocks even though the COVID-19 pandemic has not yet ended. Similar to other epidemics, such as the Black Death and cholera, that immensely impacted human history, the COVID-19 pandemic has also brought tremendous shocks and changes to countries, companies, and individuals, accompanying historical changes and crises. Besides the society, economy, and industry, COVID-19-related changes are expected in real estate development, such as housing, offices, and shopping malls. Verifying the impact and changes on real estate caused by COVID-19 is very important and meaningful to the real estate industry, investors, real estate policy implementation, and ordinary customers. Therefore, this study examines and predicts how changes caused by COVID-19 will soon affect the real estate market.

This study reveals the impact and changes in real estate by reviewing literature and previous studies and conducting frequency analysis through surveys, correlation analysis, and multivariate analysis. The study results can be used for establishing real estate policies and analyzing real estate market prospects.

However, this study has limitations in that the objectivity of verification is insufficient in developing the research analysis framework and measurement items. Predicting the future might be impossible as COVID-19 is still in progress, and many differences exist between previous times and the present regarding perceptions and impacts of COVID-19. For this purpose, a follow-up study must be conducted after the COVID-19 pandemic ends.

Key words: Real Estate, Covid-19, Pandemic Change in the Real Estate Market