

碩 士 學 位 論 文

人口構造의 變動에 따른 住居事情의
時系列 變化와 將來豫測에 關한 研究



濟州大學校 大學院

建 築 工 學 科

정 별 아

2002 年 12 月

人口構造의 變動에 따른 住居事情의
時系列 變化와 將來豫測에 關한 研究

指導教授 金 泰 一

정 별 아

이 論文을 工學 碩士學位 論文으로 提出함

2002 年 12 月

 제주대학교 중앙도서관
정별아의 工學 碩士學位 論文을 認准함

審査委員長 _____

委 員 _____

委 員 _____

濟州大學校 大學院

2002 年 12 月

目 次

Table Contents	ii
Figure Contents	iii
Abstract	iv
I. 序 論	1
1. 研究의 背景	1
2. 研究의 範圍 및 方法	2
3. 分析資料(人口住宅總調查 2%標本 原資料)	3
4. 用語의 定意	4
II. 人口構造變化에 따른 住宅需要變化의 理論的 背景	8
1. 既存 研究의 動向	8
2. 우리나라 住居事情의 現況	11
3. 우리나라 人口構造 變化와 住居事情 變化와의 聯關性	14
III. 우리나라 住居事情의 時系列 變化 考察	20
1. L.C.M로 본 世代構成의 變化와 住宅需要의 階層化	20
2. 住宅需要階層에 따른 自家比率의 變化	28
3. 占有形態 및 住宅類型別 住居事情의 變化	32
4. 住居事情의 將來豫測	39
5. 住居水準의 時系列 變化	49
IV. 結論	63
1. 分析內容 整理	63
2. 向後 展望과 課題	65
參考 文獻	67

Table Contents

Table 1	분석자료의 항목 분류	5
Table 2	연령계층별 인구 및 구성비 추이	12
Table 3	주택현황 (1970~2000년)	13
Table 4	연도별 주택정책과 주택관련개정법	14
Table 5	연령별 주택수요계층화 (김태일,1994b)	28
Table 6	20~24세와 25~29세 단독가구의 증가예측	42
Table 7	60세 이상 노인 단독가구와 2인가구 증가예측	43
Table 8	35~44세의 3인 및 4인가구 증가예측	43
Table 9	60세 이상 노인 단독가구와 2인가구 증가예측(제주)	48
Table 10	우리나라 최저주거 기준 사항 중 면적기준	51
Table 11	연도별 가구원수와 사용방수와의 관계 (단위:%)	53
Table 12	전국과 제주의 연도별 가구원수와 사용방수에 의한 주거수준비교(C부분이 우리나라의 최저주거기준에 해당되는 수준임)	54
Table 13	가구원수별 1인당 주거면적 (단위: 평)	55

Figure Contents

Fig.1 인구피라미드 (좌:전국, 우:제주)	11
Fig.2 인구변동과 관련된 주택사정	17
Fig.3 라이프 사이클 매트릭스	21
Fig.4 연도별 라이프 사이클 매트릭스(실적치)	23
Fig.5 라이프 사이클 매트릭스의 변화(제주)	26
Fig.6 연도별 자가비율 그래프 (실적치)	30
Fig.7 1980년~1995년의 점유 및 주택유형별 변화 (전국, 좌;점유형태, 중;주택유형, 우;점유형태/주택유형)	33
Fig.8 1985년과 1995년의 점유 및 주택유형별 변화 (제주, 좌;점유형태, 중;주택유형, 우;점유형태/주택유형)	37
Fig.9 1980년~2000년 라이프 사이클 매트릭스의 변화	40
Fig.10 전국의 연령별 가구원수별 변화예측 (실선; 실적치, 점선; 예측치)	41
Fig.11 1980년~2000년 라이프 사이클 매트릭스의 변화(제주)	47
Fig.12 제주지역의 연령별·가구원수별 변화예측 (실선; 실적치, 점선; 예측치)	48
Fig.13 가구원수별 사용방수	52
Fig.14 연령별 주거면적 (2인가구)	56
Fig.15 독신용 임대수요층의 주거면적	57
Fig.16 세대용 임대수요층의 주거면적	58
Fig.17 전기자가 수요층의 주거면적	59
Fig.18 후기 자가수요층의 주거면적	60
Fig.19 전기 고령자주택 수요층의 주거면적	61
Fig.20 후기 고령자주택 수요층의 주거면적	62

Abstract

This study is based on the fact that demand for housing has been under the influence of change of population structure. The objective of this study is to analyze change of housing situation with population structure change, and is to anticipate demand for housing with people of all classes in the future.

To accomplish this research, 2% census data of 1980 to 2000, carried out by The Statistics Operations, is used to ascertain relations between population structure change and housing demand.

Data analysis depict as follows:

1) Life Cycle Matrix, which represents relations between householders and the number of family members(L.C.M.) indicates that there is an increase in second household's housing made up of 3~4 family members. Also there is an increase in housing demand for old people in their late 60's, especially for only one person household and an old couple household.

2) In terms of ownership of housing, there is apparent demand for rental tenure of people who are 25~34 years old after marriage. In case of a group over 70 years old, they have a tendency to live in the rental house in stead of having their own house.

3) Usually, people have a tendency to live in apartments and apartment unit in a private house as well.

4) The ratio of occupying their own room is over 70% revealing

people live in better condition. Of course, there are still room for improvement.

The findings show that demand for housing is met comparatively well in quantity and quality respects. However, it is anticipated that there will be much more demand for rentals and housings designed for the elderly and for dwellers in rentals. It is necessary to plan a new housing policy to meet the several expected demands.



I. 序論

1. 研究의 背景

주택은 한 국가의 중요한 물적 자원이며, 인간 삶의 필수불가결한 터전이다.

모든 인간은 혈연이든 비혈연이든 가구를 구성하여 거주지에서 정주하려 하고, 따라서 주택이 존재할 수밖에 없기 때문에 주택은 우리의 삶에 있어서 아주 중요한 영향을 미친다.

개개인으로 구성된 세대를 포함한 기본 단위를 가구라고 한다. 그 가구는 사회를 구성하고 주택의 기본 수요 매체이다. 2000년도에 통계청에서 실시한 인구주택총조사 자료에 의하면 우리나라는 2000년도를 기준으로 4천7백만 명의 인구가 9백만 채의 주택과 1천2백만8천 가구를 구성하고 있다. 고령화 사회의 진입 등의 사회적 변화와 함께 인구증가율은 해마다 감소하고 있는 추세이다. 그러나 주택수와 가구수는 이와 역행으로 증가 추세에 있어 수급에 균형이 맞지 않고 각 연령별 수요계층의 요구에 부응하지 못하는 것이 현 실정이다.

주택의 수요는 시장경제원리에서 수요자의 요구에 따른 공급에 불균형이 오면 여러 가지 문제점이 야기될 수밖에 없는데, 수급불균형의 근본원인은 인구의 지나친 대도시 집중화, 꾸준히 증가하고 있는 핵가족화, 그리고 심각해진 경제난 등에서 가중된 주택경기침체와 경제난에서 파생된 기형적 주택시장 등에 그 원인이 있다고 할 수 있다. 그러나 주택수요를 유발하는 가장 직접적인 원인은 가구수의 증감이다¹⁾.

주택 수요층에 대한 계층화 연구와 그에 따른 각 계층별에 따른 주거사정의 변화에 대한 고찰과 분석이 배재된 단순한 1가구1주택의 양적 공급을 지속해왔던 정책과 그에 따른 주택시장구조로 말미암아 주택보급률 92.6%에도 불구하고 일부 지역의 신규주택 미분양실태 및 서민주거사정의 불안정 등을 야기하였다. 이에 정부는 주택난 해소를 위해 건설업체에 대한 규제책으로 용적률 강화와 규모별 주택건설수 의무조절 등을 책정하고 있지만 여전히 대도시에서는 과도한 고밀집화, 난개발로 인한 주거환경악화, 그리고 중소 주택건설업체의 다세대, 다가구주

1) 최진천; “가구 및 가족변화와 주택문제”, 「주택정보」, 1985, p.30

택 건설선호, 대형건설업체의 호화 및 대형아파트 건설 선호로 인한 주택의 빈부 편중현상 등이 심해졌다. 또한 소형 및 임대 아파트 부족으로 인한 전세값 폭등 등 주택문제는 끊이지 않고 있다.

이러한 문제를 근본적으로 해결하기 위해서 주택공급업자와 수요자 간의 적정 수급을 마련하여야 할 것이다. 적정 수급대책을 수립하기 위한 바탕은 보다 과학적이고 체계적으로 주택의 수요예측에 관한 접근방법을 모색해 보는 길이라고 할 수 있다.

2. 研究의 範圍 및 方法

인구변화는 주거사정의 변화와 주택수요에 영향을 주는데 인구변동에 따라 가구구성도 변화하기 때문이다. 이 가구구성은 주택수요에 영향을 미치게 된다.

또한 인구구조의 변화는 연령층의 증가와 감소와도 직접적인 관련이 있는데 이 연령층은 주택수요계층의 각 계층별 증감에 영향을 주는데 지금까지 주택 수요예측에 관한 연구는 경제이론에 바탕을 둔 경제학적 연구에 치중되어 왔고, 국내의 전반적인 주택수요 연령층별 및 지역간의 수급균형에 초점을 둔, 인구경향과 주택사정의 관계에 대한 연구는 미비하였다고 할 수 있다. 특히 인구통계와 관련된 자료를 통한 연구는 그러한 사회적 관점에서 주택수요의 규모와 형태를 파악하기 위한 중요한 수단이라고 할 수 있다.

본 연구에서는 우리나라의 전반적 주거사정의 흐름을 파악하기 위해 인구구조의 변화가 주거사정에 어떤 영향을 미치는가를 모색해보고 인구주택총조사의 시계열자료로 우리나라 주거사정의 전반적 흐름의 변화를 살펴보고자 하였다. 연령에 따른 소득수준으로 주택의 수요계층별 구분을 토대로 한 주거의 점유형태 및 주택유형에 있어서 수요의 변화를 파악하고 나아가서 인구구조의 시계열 추세를 통해 연령별 및 가구원수별 개략적 장래 수요변화를 예측하고자 하였다. 이를 위해 통계청에서 매5년마다 실시하는 인구주택총조사 자료중 1980년부터 2000년까지의 2%표본 원자료를 이용해 시계열적 주거사정의 변천을 분석함으로써 주택의 세대구성별 변화와 소유 및 점유형태별 주택수요변화 등을 통계프로그램인 'SPSS

Win '을 활용하여 분석한다.

인구주택총조사의 자료는 국내에 거주하는 모든 내·외국인과 이들이 거주하고 있는 거처에 대한 각종 항목이 총조사되어 있으므로 객관적이고 정확한 연구의 기초자료라고 할 수 있다.

그리고 지역과 전국간의 주거사정의 차이점과 장래의 수요인구변화에 따른 주택수요의 예측도 분석하기 위해 지역사회 중 하나인 제주지역에서의 주거사정을 전국과 동일한 방법으로 고찰해 본다. 제주지역의 인구구조변동 및 세대구성에 따른 주택수요에 대해 알아보기 위해 전국과 마찬가지로 통계청의 인구주택총조사 2%표본원자료로 인구구성의 세대구성별 및 주택의 소유 및 점유형태별 주택수요의 변화를 시계열 통계분석방법으로 분석하였다. 그리고 제주지역의 주거수준도 아울러 분석하고 전국과 제주지역을 비교를 하였다. 그리하여 제주지역의 전반적 주거사정의 흐름을 분석하고 제주지역에서의 향후의 주거사정의 변화와 장래에 대한 변화예측을 전국과 마찬가지로 시계열 방법으로 연구하고자 하였다.

검토된 분석내용을 바탕으로 결론에서는 향후 전망과 과제를 모색해 보는 장으로 구성하였다.



3. 分析資料(人口住宅總調查 2%標本原資料)

본 연구를 하기위하여 이용한 자료인 인구주택총조사는 국가 및 지방자치단체의 각종 정책수립과 평가, 학술연구, 통계모집단자료 등에 활용하기 위한 기초자료를 제공하기 위하여 대한민국 영토중 행정권이 미치는 전지역에 상주하는 내·외국인 및 이들이 살고 있는 모든 거처(주택포함)와 공무로 해외에 체류중인 외교관·수행원 및 그 가족을 대상으로 인구 및 가구와 주택의 제반 사항을 조사하는 체제이다.

인구주택총조사에는 전국 전가구의 모든 조사표를 집계한 전수조사가 있고 인구·가구·주택의 보다 세부적인 속성을 파악하기위해 총조사구의 10%를 추출하여 세부사항을 추가조사한 표본조사가 있다.

전수조사의 조사항목으로 95년도를 보면 인구와 주택부문으로 나누어 인구에 성명, 가구주와의 관계, 성별, 나이, 종교, 교육정도, 혼인상태등 7개 항목과 주택에 거처의 종류, 가구구분, 점유형태, 사용방수, 주거시설 형태, 연건평, 대지면적, 총방수, 건축년도, 편의 시설수 등 10개 항목이 있다.

인구의 변동사항이 주택의 수요변화에 영향을 주는 각종 요인을 분석하기 위하여 본 논문에서 통계분석시 사용한 구체적자료는 인구주택 총 조사10%표본조사 중 학계·연구기관 등의 각종 연구에 필요한 심층분석 자료로 활용할 수 있도록 하기 위하여 원자료 중 2%를 표본 추출한 '2%표본 원자료'를 사용하였다.

<Table 1>에서는 2%표본 원자료에서 조사된 각 항목들을 크게 두가지의 성격으로 분류할 수 있다.

인구통계적 항목에는 다시 3항목으로 다시 세분할 수 있으며 주택관련항목도 3항목으로 세분할 수 있다. 인구통계적 항목에는 가구원특성에 대한 변수에는 성별, 나이, 결혼유무, 직업의 종류가 대표적 변수이고, 생활특성상에 대한 변수로 경제수준, 직장통근방법등이 있으며 지역적 분포 및 이동에 대한 변수로 거주지역, 1년전 및 5년전 거주지역등이 있다. 주거관련 변수에는 주택의 물리적 특성인 연면적, 주택의 형태, 건축연도등이 있고 가구구성적 요인에는 가구원수, 점유형태, 가구주와의 관계등이 있다. 그리고 주거수준에 대한 요소도 포함되어 있는데 사용방수 및 시설형태등의 항목등으로 구성되어 있다.

<Table 1> 분석자료의 항목 분류

인구통계적 변수	주거관련 변수
1. 가구원의 특성에 대한 변수 ●나이 ●성별 ●결혼 ●교육수준 ●직업	1. 가구구성형태에 대한 변수 ●점유형태 ●가구주와 관계 ●가구원수 ●세대수 ●가구 종류 ●핵가족
2. 생활특성상에 대한 변수 ●경제수준 ●직장 통근방법	2. 주택의 물리적 특성요소 ●주택 형태 ●연건평 ●건축년도 ●총 거주가구수 ●충방수
3. 지역적 분포 및 이동에 대한 변수 ●거주지역 ●1년전 거주지역 ●5년전 거주지역	3. 주거수준에 대한 요소 ●사용방수 ●1인당연면적 ●부엌,욕실형태 ●화장실 형태

4. 用語의 定意

본 논문에서 사용된 용어의 내용상 의미를 정의하면 다음과 같다.

① 시계열 분석(時系列 分析)

시계열 분석이란 수요예측방법 중 하나로 수요예측이란 어떤 미래의 일정기간 동안에 제품과 용역에 관해 기대되는 수요의 수준을 나타낸다.

이 수요예측기법에는 계량적으로 정확한 숫자적 표현을 요구하지 않는 주관적

자료로 구성된 방법인 定性的 方法과 과거 경험적 자료의 확장 또는 인과변수로 예측할 수 있도록 하기 위한 定量的 方法이 있는데 정량적 방법에는 인과적 모형과 시계열기법으로 나눌 수 있다.²⁾

본 논문에서 사용된 시계열분석은 과거의 시간적 자료로 추세를 파악하여 미래를 예측하는 기법³⁾으로 인구주택총조사 자료로 주거사정의 전반적 변화흐름을 파악하고 변화추세를 통해 장래 수요변화를 예측한 것이다.

② 주택수요(住宅需要)

주택수요는 일정 시점에서 주택 또는 주거서비스를 실제로 구매하려는 욕구라고 정의할 수 있다. 여기에서 욕구라는 것은 단순한 구매하기를 희망하는 욕구가 아닌 실제적이고 구체적인 일정 시점, 일정 기간의 조건이 있는 경우를 의미한다⁴⁾. 본 논문에서 언급된 주택수요는 가구수의 증감변화로 가구주의 연령별 및 가구원수별 변화를 개략적 증감추세로 주택의 수요를 예측한 것이다.

③ 가구(家口)

가구는 일반적으로 식생활이나 기타 생활을 영위하기 위해서 이루어진 주거형태에 기초한 개념으로서, 우리나라의 경우 1980년 센서스에서는 “1인 또는 2인 이상이 모여서 취침, 취사 및 생계를 같이 하는 단위”라고 정의하고 있다. 가구는 크게 일반가구와 집단가구로, 구분되고 있는데 일반가구에서는 가구주와 그 가족만이 살고 있는 가구, 가구주 및 그 가족과 친족 또는 그 밖의 사람이 같이 살고 있는 가구, 혈연관계가 없는 5명이하의 사람들이 가구주를 중심으로 같이 살고 있는 가구, 그리고 혼자 살고 있는 단독가구 등이 포함되며, 집단가구는 혈연관계가 없는 2인 이상의 사람들이 모여 기숙사, 고아원 등 시설에서 기거를 같이 하는 경우와 6인 이상이 동일거처에서 집단하숙 또는 자취를 하고 있는 경우를 가리킨다⁵⁾.

④ 세대(世帶)와 세대(世代)

2) 추 헌: 「현대 경영학 원론」, 형설출판사, 1993, p.345.

3) 추 헌, 前揭書, p.347.

4) 강길부; “우리나라 주택수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구”, 박사학위논문, 경원대 대학원, 1996, pp.6~14.

5) 김종택; “한국 주택시장의 수요와 공급양태에 관한 연구”, 석사학위논문, 동국대학교 경영대학원, 1991, pp.74~75.

본 연구에서의 세대(世帶)는 가구와 동일한 개념으로 주거단위를 의미한다.

그러나 <Fig.4>와 3장 1절과 2절에서 기재된 세대(世代,Generation)는 동일 세대를 사는 사람이라는 사전적 의미로 世帶와 구별된다. <Fig.4>에서의 세대는 미혼자녀의 1세대와 부부세대의 2세대, 그리고 노부모세대를 뜻하는 3세대로 구분된다. 그러나 가족형태에 대한 개념으로 쓰인 용어인 핵가족과 확대가족의 의미와는 차이가 있다.

핵가족은 부부세대만 혹은 부부와 미혼자녀로 구성된 가족형태이고 확대가족 혹은 대가족은 직계 혹은 방계의 3세대이상으로 구성되어진 가족형태이다⁶⁾.

3세대가구는 통상 확대가족에 해당하나 2세대가구는 핵가족과 반드시 일치되는 개념은 아니다. 부부만으로 구성된 1세대가족도 핵가족에 포함되고 2세대가구 중 양친+부부가 동거하는 가구도 존재하는데 핵가족에 포함되지 않고 가족형태상 확대가족에 해당되어 2세대와 동일한 개념은 아니다.

⑤ 가구원수

가구원수는 가구를 구성하는 구성원의 숫자를 통칭하였는데 예를 들어, 1인이 거주하는 가구를 단독가구라고 하고 가구원수 2인인 가구를 2인가구라고 칭하였다.

⑥ 점유형태 및 주택유형

1980년도 인구주택총조사 보고서에 의하면 주택과 주택 이외의 사람이 거주하는 장소(예를 들어 오피스텔이나 기숙사 등)등을 거처라고 하였고 거처 중에서 주택을 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 영업용 건물내 주택으로 구분하였다. 본 연구에서는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기타로 주택을 구분한 것을 주택유형이라고 명칭하였다.

또한 주택의 소유관계를 법률상 소유여하를 불문하고 실제 가구원소유로 되어 있는 집을 자기집이라 하였고 금전상의 계약형태에 따라 전세, 월세, 보증부월세, 사글세 및 무상으로 나누어 '점유형태'에 따른 구분을 하였다. 본 연구에서는 자기집을 자가라고 명칭하고 전세는 전세, 월세와 보증부월세를 통합하여 월세라고 통칭하고, 나머지 형태를 기타라고 구분을 하여 점유형태에 따른 주택을 구분하였다.

6) 통계청, 「인구주택총조사 보고서」, 1980, p.10.

II. 人口構造變化에 따른 住宅需要變化의 理論的 背景

1. 關聯된 既存 研究 動向

1970년 이후에 연구가 이루어진 주택수요와 관련된 석·박사 학위논문 및 주택 관련 연구소의 기존 문헌을 개략적으로 분류해보면, 주택수요와 공급, 주택문제와 정책, 주택금융시장에 관한 주제의 연구 등으로 크게 구분할 수 있다.

그 중 주택의 수요와 공급 측면에서는 계량적 수요함수모형의 추정을 구하는 경제학적 분야의 연구가 많은 빈도를 차지함을 알 수 있다.

수요 공급이론에는 박종완(1990)은 주택수요의 결정요인에 소득분포, 주택가격, 가계소비지출등의 종속변수가 적용한다는 추정모형을 내세우고 있다. 윤주현(2000)은 거시경제변수, 주택시장상황변수, 상대가격 등을 적용한 주택가격 모형에 따른 주택가격 전망을 시계열별로 분석하였다.

우리나라의 주택수급정책의 문제점과 개선방향을 제시하는 연구로 권용우(1991)는 우리나라 주택문제의 형성배경을 분석하였고, 윤혜정(1998)은 인구학적 계층간 형평에 관한 실태와 문제점에서 정책의 경과와 방향을 제시하였으며 강길부(1996)는 주택문제를 정책적 해결방안에서 대안을 제시하고 있다.

i. 이와 같이 주택수요에 관한 기존연구들은 수요, 공급함수의 추정방법 및 추정 결과에 중점을 둔 경제학적 측면의 연구가 대부분이고 이와 다른 측면의 주택수요에 관한 연구로는 사회, 인구학적 변수인 가구특성에 관한 주택수요분석을 연구한 문장혁(1998)의 연구가 있으며 21세기 주거선호도 조사연구보고에서는(한국주택신문,1999) 주택수요선호양식과 주거의식에 관한 조사를 하였다. 이는 주로 사회변화와 주거수요측면에 초점을 두고 있다. 진이운(2000)은 소유형태별, 월임대료, 주택구입금액의 지불능력과 소득에 따른 주택의 소요계층을 설정하였다.

공간적 입지특성에 따른 우리나라 인구밀도의 공간적 분포 특성변화를 연구한 권인(1999)은 지방과 대도시간 센서스 데이터가 인구밀도의 영향을 미치는 차이에 대해 논의하고 있다.

도시의 인구밀도와 주택 및 토지특성과의 관계에 대해 연구한 기존 연구로는

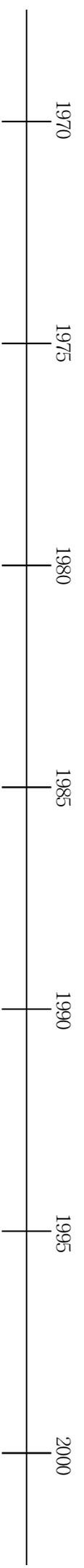
이재근(1989)의 연구가 있으며, 김철주(1975)는 도시주거지 개발에 있어서 밀도에 관하여 연구한 바가 있다.

이주영(1996)은 한국의 인구요인이 주택투자에 미친 영향을 분석함에서 우리나라의 연령별 인구구조를 미국의 학설에 적용시켜 인구와 주택투자율의 관계를 나타내고 있다.

인구구조와 주택수요와의 관계를 연령별 인구계층화와 주택수요에 초점을 두고 직접적인 인구통계자료를 이용하여 분석한 기존연구로 김태일(1994a,2000)은 인구구조의 변화를 중심으로 고령화동향과 연령별 주택수요를 예측하고 고령자 주택형태의 변화와 고령자주택수요를 연구하였다. 또한 김태일, 三宅 醇(1991)은 인구자료를 이용하여 인구구조의 변화와 주택수요와의 영향과 그리고 주택의 수요계층을 연령별 인구에 따른 주택수요계층으로 나누어 설명하였다.

본 연구에서는 이 선행연구 등을 이론적 배경으로 주거사정의 시계열적 변화와 주택수요예측의 구체적 지표로 활용하고자 한다.





주 택 수 요 와 공 급

- 도시주택 공급과 공공의 역할(80,김삼두)
- 도시화에 따른 주택수요와 공급에 관한 연구(82,최재림)
- 주택공급의 증대방안에 관한 연구(87,한인수)
- 한국의 주택수요행태에 관한 연구(88,이정행)
- 수도권 주택수요에 대한 예측(90,박종완)
- 수도권을 중심으로 한 주택개발과공급방안에 대한 연구(93,이혜정)
- 한국의 주택수요 결정요인에 관한 연구(94,안계관)
- 우리나라 주택시장의 수요공급 및 전망(97,김영태)
- 가구특성에 따른 주택수요분석(98,문정혁)
- 1980년대 신규주택배분에 관한 연구(98,하성규)
- 지역별 상경 주거공급규모 예측(99,대한국도도시계획학회,최완)

주 택 문 제 와 정 책

- 미국의 대도시 주택문제에 관한 연구(76,박대성)
- 미국의 대도시 주택문제에 관한 연구(79,공병익)
- 미국의 주택실태와 개선방향(82,윤수영)
- 임대주택의 공급확대에 관한 연구(84,박정혜)
- 미국의 주택정책에 관한 연구(85,강석근)
- 한국 주택금융행태의 변화와 정책과제(86,하성규)
- 우리나라 주택문제의 형성배경원인(91,권용우)
- 한국주택정책에 관한 연구(92,손병두)
- 우리나라주택수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구(96,김길부)
- 한국 주택정책의 성과와 문제점에 관한 연구(98,윤혜정)
- 주택공급 민영화(99,주택연구소)
- 새로운 주택보급률산정과 주택정책의 전환(99,국토연구원)



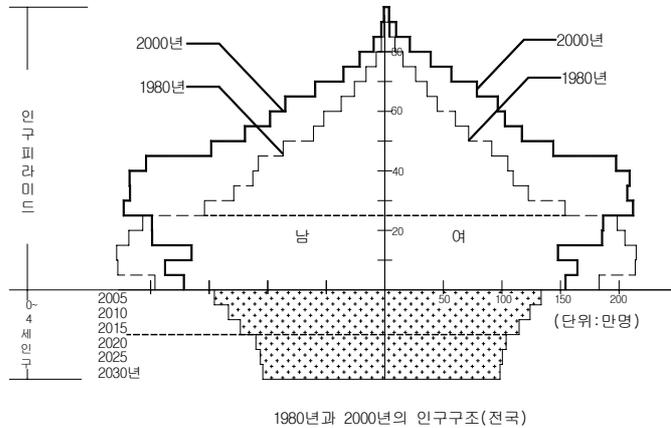
주 택 금 융 과 시 장

- 주택금융정책 개선에 관한 연구(83,최정일)
- 우리나라 주택금융의 효율적 배분방안(91,허수용)
- 경제사회적 환경변화에 따른 주택금융의 발전방향에 관한 연구(94,김상진)
- 주택시장의 가격동향과 투자실태에 관한 연구(94,심규환)
- 주택금융수요실태조사와 결과 분석(97,주택은행)
- 주택시장구조변화와 주택금융발전방향(00,김승동)
- 주택시장경기동향 및 단기전망연구(00,국토연구원)

주 택 과 인 구 문 제

- 대도시의 과잉집중되는 인구추세와 주택문제(71,이정근)
- 서울시 인구과밀현상과 주택정책에 관한 연구(74,이용진)
- 경제개발계획과 인구 및 주택변동에 관한 연구(79,지정만)
- 도시의 인구밀도와 주택 및 토지특성과의관계(89,이계근)
- 인구구조변화로 본 고령화동향과 연령별 주택수요의 예측에 관한 연구(94,김태일)
- 특수수요계층의 주거생활시설 개발방안 및 타당성분석에 관한 연구(98,강희만)
- 한국의 인구요인의 주거특성에 미친 영향분석(98,이주영)
- 공간적 입지특성에 따른 우리나라 인구밀도의 공간적 분포특성에 관한 연구(99,권인)
- 세대구조의 변화와 고령층의 주거사건변화에 관한 연구(00,김태일)
- 지방농민을 고려한 주택의 수요계층 규명(00,대한주택공사)
- 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형수요에 관한 실증분석(01,임영진)

2. 우리나라 住居事情의 現況



<Fig.1> 1980과 2000년의 인구피라미트
(인구주택총조사자료를 근거로 연구자가 작성함.)

인구변화는 주택사정의 변화와 주택수요에 영향을 주는데, 인구변동에 따라 가구구성도 따라서 변화하기 때문이다. 이 가구구성은 주택수요에 영향을 미치게 된다.

또한 인구구조의 변화는 연령층의 변화를 가져오는데 이 연령층은 주택수요계층의 각 계층별 증감에 영향을 준다. 어떤 계층의 증가 및 감소와 같은 인구구조의 변화는 주거사정에 많은 변화를 가져오게 된다.

통계청에서 발표한 인구·주택 총 조사의 1980년과 2000년의 자료를 근거로 작성한 전국의 인구피라미드 변화를 나타낸 것이다. <Fig. 1>에서 알 수 있듯이 0~14세의 유년 인구층이 감소하고 15~64세의 중위연령층이 두터워지는 양파모양으로 변모하고 있는 것이 특징으로 통계청에서 발표한 시도별 장래인구추계결과(2002)에서는 2020년경에 노령인구층이 두터워지는 선진국형의 항아리형태로 변화할 것으로 예측된다.

이와 같은 현상은 아동인구의 급격한 감소와 아울러 중,노년층의 급격한 증가로 인하여 장래 주택문제뿐만 아니라 경제측면 등에 있어서 심각한 사회문제로 대두될 것으로 예상된다.

이는 과학의 발달과 평균수명의 연장으로 인한 사망률저하, 출산기피현상으로

인한 출생률감소로 노인인구가 급속히 증가하여 전쟁, 재해 등의 특별한 변수가 없는 한, 향후에 이같은 변화추세는 계속 이어질 것으로 보인다.

<Table 2> 연령계층별 인구 및 구성비 추이

	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030
총인구	32 241	38 124	42 869	47 008	49 594	50 650	50 296
0~14세	13 710	12 951	10 973	9 911	8 552	7 034	6 217
15~64세	17 540	23 717	29 701	33 702	35 741	35 948	32 475
65세+	991	1 456	2 195	3 395	5 302	7 667	11 604
구성비	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0~14세	42.5	34.0	25.6	21.1	17.2	13.9	12.4
15~64세	54.4	62.2	69.3	71.7	72.1	71.0	64.6
65세+	3.1	3.8	5.1	7.2	10.7	15.1	23.1

자료: 통계청, 장래인구추계결과, 2001.11. p.16.

2001년도에 발표된 통계청의 장래인구추계에서도 나타나듯 출생률 감소로 인한 0~14세 유.소년인구 비율은 2000년도에 총인구중 21.1%로 1970년 이후 지속적인 감소세를 보이며 전체 인구성장률은 2022년부터 감소추세로 들어설 전망으로 분석했다. 또한 65세 이상 노령인구는 2000년 현재 총인구중 7.2%로 고령화 사회로 진입하였고 14%인 고령사회로 도달하는데 걸리는 시간은 19년이며 14%에서 20%인 초고령사회로 진입하는 기간은 불과 7년에 불과하여 다른 어떤 선진국보다도 빠른 속도로 고령사회로 진입할 것을 전망했다. 이런 지속적인 사회의 고령화는 노인복지체제와 주거문제를 비롯한 각종 노인문제의 변혁을 요구하고 있다.<Table 2>

뿐만 아니라 이같은 인구구조의 변화는 전반적인 사회구조자체의 일대 전환을 필요로 하고 있으며 그에 따른 국가정책과 각종 산업구조의 전환이 요구되며 그 중 가장 현실적으로 시급한 문제는 주거문제로 노인주거뿐만 아니라 전반적 주택시장의 점검과 정책의 대전환이 필요할 것으로 보인다.

우리나라 현재의 주택사정은 주택현황 자료를 보면 다음과 같은 현황을 알 수 있다.

<Table 3> 주택현황 (1970~2000년)

주택현황	단위	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
주택보유수	천호	4360	4734	5319	6104	7160	9570	11472
건설호수	천호	115	180	212	227	750	619	433
공공	천호	12	63	106	132	269	236	140
민간	천호	103	117	105	95	481	391	293
주택 보급률	%	78.2	74.4	71.2	69.8	70.4	86	96.2
주택투자/GDP	%	4.24	5.16	5.45	4.61	8.76	7.43	3.84
천명당주택건설호수	%	3.6	5.1	5.6	5.6	17.5	13.8	9.2

자료: 건설교통부, 건축물통계, 1999. 12

주택보급률은 2000년에는 96.2%로 여타 선진국에 비해서 뒤떨어지지 않는 보급률을 보이며, 정부에서 추진한 1가구 1주택의 목표에 근접해 가고 있다. 그러나 이런 양적인 공급에 초점이 맞추어지면서 공급 면에서 여러 가지 부작용과 불합리한 공급형태가 나타나는 등의 문제점이 나타났다.



3. 우리나라 人口構造 變化와 住居事情 變化와의 聯關性

1) 우리나라 주택정책의 변화

경제성장률과 지가변동 등의 사회경제적 배경, 그리고 정부의 주택건설계획 및 주택정책은 주택의 공급형태에 영향을 끼쳐왔다. 인구변동과 맞물린 다양한 사회적 배경과 정부의 주택정책의 변화는 다음과 같이 요약할 수 있다.

<Table 4> 연도별 주택정책과 주택관련개정법

년도	정책	개정법
1960~1970년	제1차 경제개발5개년계획 (‘62~’66)	토지수용법(‘62) 공영주택법(‘63)
1971~1975년	제3차 경제개발5개년 계획 주택250만호 건설10개년 계획	주택촉진법(‘72) 토지기준지가제도(‘73) 특정지구개발촉진법(‘73)
1976~1980년	공공주택 건설	부동산투기방지대책(‘78) 택지개발촉진법(‘80)
1981~1985년	임대주택육성방안	도시재개발법(‘83) 임대주택건설촉진법(‘84)
1986~1990년	주택200만호 건설계획(‘88~’93)	토지공개념(‘89)
1991~1995년	제7차 경제개발계획(‘92) 공공임대주택25만호건설계획	
1996~2000년	국민임대주택20만호공급계획	

1) 1960~1970년의 사회적배경과 주택정책

1960년부터 1970년까지는 20세이상의 남자인구 비율이 전체의 60%에 못 미쳤다. 1960년부터 1970년까지는 당시 사회경제적 상황으로 주택에 대한 공급은 활발히 이루어지지 않았다. 정치적으로 유신정권이 들어섰고 경제정책이 강력한 정권중심

의 개발정책으로 1962년부터 시작된 제1차 경제개발 5개년계획이 시작되었으나 투자재원부족으로 공급수는 미미하였다⁷⁾.

2) 1971~1975년의 사회적배경과 주택정책

1970년에 들어서부터 제3차 경제개발5개년 계획(1972~1977)에 의해 서울 강남지역을 비롯해 도시의 주택난을 해소하기 위해 대규모 아파트 개발이 이루어졌다. 정부의 주택250만호 건설10개년 계획이 세워지고 주택촉진법이 제정되어 아파트 단지개발이 급격히 확산되었다. 그에 따른 택지난으로 부동산 투기열풍과 주택가격이 상승되었다.

3) 1976~1980년의 사회적배경과 주택정책

주택난으로 정부가 시행한 대규모 아파트개발은 연간 80만호가 건설되었으며 그중 73년이전은 주로 대한주택공사와 정부가 직접 주도하였다.

아파트개발붐과 부동산 투기 열풍은 1978년에 최고조에 이르렀다. 정부는 이에 대응하여 78년도에 주택가격 안정책과 투기억제정책을 펼치게 되었다⁸⁾.

4) 1981년~1985년의 사회적배경과 주택정책

70년대 말의 정부의 주택가격안정책과 투기억제정책으로 부동산 시장은 잠시 소강상태에 빠져 그 결과 1980년의 주택보급률이 하락하게 되었다. 그리하여 1981년에 주택경기 활성화 조치로 1970년대과 마찬가지로 대량건설을 중심으로 한 주택정책이 계속되었다. 이시기의 연간 주택건설실적은 17만호에서 30만호로 증가하였다⁹⁾.

민간업체의 택지수요 증가 및 아파트에 대한 인기로 주택가격 안정화 위한 지자체중심의 공공부문 주택건설 및 택지공급의 확대가 추진되었다.

이 시기는 또한 후에 나타날 대규모의 주택수요의 전시기로서 1983년 시행된 도시개발법 개정투자로 민간업자 참여를 유도하였는데 이는 오히려 저소득층과의 격차를 심화시키는 결과를 가져왔다.

5) 1986~1990년의 사회적배경과 주택정책

심화되어진 주택난과 사회불안조성으로 제5공화정부는 1988년부터 1993년까지

7) 이경희 외2인, 1993 주거학개론, 문운당, p.144.

8) 대한주택공사 부설 주택도시연구원 Webzine: Houzine 임서환, 한국의 주택사 중 정책 변천사

9) 대한주택공사 2000, 주택통계편람

주택200만호 건설계획을 추진하였다. 공영개발 지구에 민관합동개발방식이 도입되고 1988년에 지자체에 의한 택지 개발을 확대하기 위해 지방공사가 설립되어 대규모 택지개발 및 주택건설이 추진되었다.

그에 따라서 주택가격이 급등되고 주택 및 토지에 대한 투기현상이 만연하였다. 1989년과 1990년도에는 연간 건설호수가 70만호를 웃도는 비약적 기록을 보이기도 하였다. 그에 따른 공급물량과 주거방식의 개발이 시급이 요망되어 각종 주택 공급대책을 수립하게 하였다.

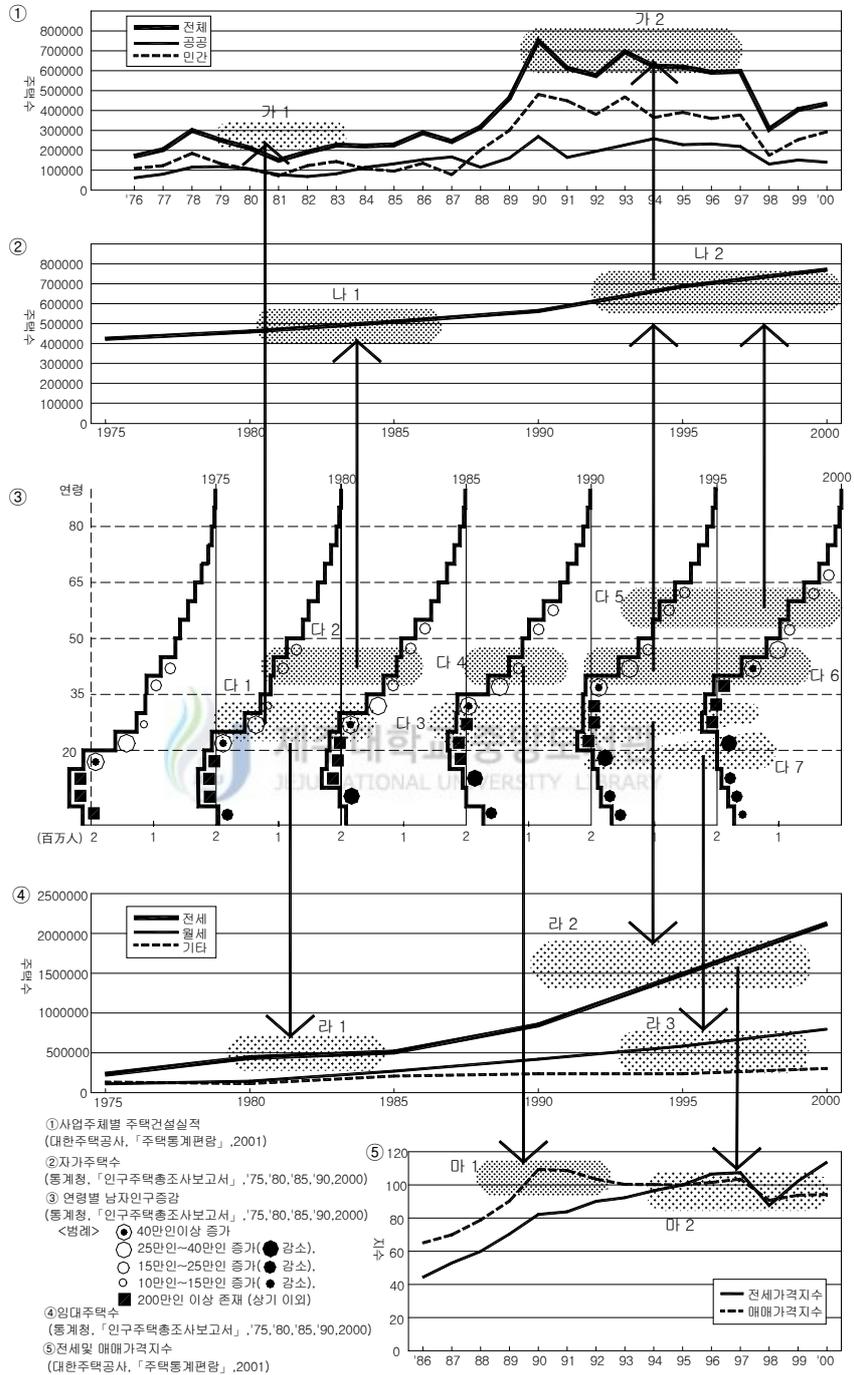
6)1991~1995년의 사회적배경과 주택정책

1980년대말의 대규모 건설사업으로 공급된 주택물량으로 주택보급률은 상승세를 이었다. 정부의 200만호 건설사업은 93년도까지 추진되었으나 단기간의 대량주택 건설사업은 거품경제형성, 물가상승 등의 여러가지 사회적 부작용을 유발시킨 한 요인이 되었다.

7)1996~2000년의 사회적배경과 주택정책

이 시기에는 1998년에 IMF(국제통화기금)구제금융이라는 국가의 경제위기가 도래되어 주택시장을 포함한 전 경제의 경기침체 및 부도사태, 구조조정 등으로 사회가 전반적 침체에 빠진 시기이다.

1999년과 2000년은 앞서 발생한 외환위기 여파로 그 시기에 결혼과 분가를 앞둔 주택수요계층이 경제회복기에 접어들며 일시적 수요가 증가하였다. 정부도 이에 보조를 맞추어 양도소득세감면, 분양권 전매 허용 등의 부동산 규제완화를 하여 주택시장은 회복국면에 접어들었다. 일부에서는 주택경기가 과열현상까지 나타나, 정부의 규제정책이 다시 필요한 요인도 생겨났다.



<Fig. 2> 인구변동과 관련된 주택사정

2) 인구변동에 따른 주거사정의 변화

1) 1976~1980년

이 시기에는 전후세대들이 출산연령에 이르러 20~24세의 연령층의 인구수가 급증하는 베이비붐이 일어났다. <Fig.2>의 '다1'부분에서 1975년에서 1980년 사이에 20~29세중심으로 남자인구가 급증하여 주택의 임대수요층이 증가한 시기라고도 맞물린다.

임대수요층의 증가는 '85년까지 이어졌으며 임대수요층의 증가에도 불구하고 '78년의 투기억제정책으로 주택난이 뒤따라 '라1'에서 나타나듯이 전세주택수의 대거 증가로 이어졌다. 그리고 '가1'에서 나타나듯이 '70년에서부터 계속 시행되어진 정부의 대규모 주택단지 개발을 한층 더 가속화시켰다.

2) 1981년~1985년

과열된 부동산경기가 '78년의 투기억제정책으로 약간 침체, 소강되었으나 1980년경부터 20대와 30대의 남자인구의 증가추세는 계속 이어져 '다1'에서와 같이 특히 20~24세와 29~34세인구가 급증하였다.

따라서 이 시기에서는 임대수요와 분양수요가 동시에 증가하였다. 그러나 인구 증가에 따른 가구증가율상승보다 주택보유수 및 건설호수가 미치지 못해 주택보급률은 여전히 낮은 실정이었다. 그리고 40~49세경의 연령층도 증가하였음을 '다2'를 통해 알 수 있는데 이는 '나1'에서와 같이 자가 주택수의 증가를 유발시켰다.

3) 1986~1990년

25세에서 34세 사이의 연령대의 인구가 급증하였음을 알 수 있는데 특히 20세부터 29세 연령층은 베이비붐 세대로 그림에서 보듯이 5세단위 인구수가 200만명 이상으로 주택수요 측면에서 대량의 수요가 유발되었고 '마1'에서 나타나듯이 전세 및 매매가격지수를 급상승시키는 요인이 되었다. 그리고 이 수요층은 2000년대부터 고령자 수요층을 형성하여 장래에 계속 이어지는 고령자주택의 집중적 수요가 예측된다.

4) 1991~1995년

'나6'에서 보면 1970년대 말까지 이어진 지속적인 유년 인구성장은 1990년대의 세대용 임대 수요층과 2000년부터 2010년까지의 예상될 자기집 수요층으로 안정적인 대량 수요를 유발한다. 이들 자기집수요층인 '다5'와 '다6'은 '가2'에서 나타나

듯 전체 주택건설호수를 급격히 상승시켰다.

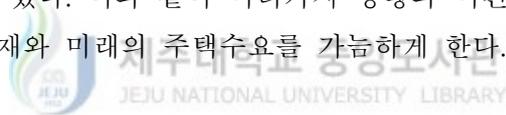
‘다3’에서의 20대 인구의 급증추세는 둔화되었으나 20~34세 연령대의 대량수요층은 계속 이어졌다. 특히 이들 세대용 임대수요층은 ‘라1’에서 나타나듯 대량의 전세주택수를 증가시켰고 ‘마2’에서와 같이 전세가격지수 상승의 원인이 되었다.

5)1996~2000년

센서스가 시작된 역사이후로 처음으로 20대이후 연령대에서 인구감소층이 나타났다. 현대의 여성들의 출산기피현상과 6.25를 전후하여 감소된 인구층이 자녀출생시기에 도달하여 출생을 감소현상은 최저치에 다달았다. 이 때부터 인구는 감소추세로 들어서서 주택수요 또한 감소의 수요층이 되었다.

‘다7’에서 보면 이들 수요층은 2000년부터 세대용 임대 수요층의 변화요인으로 작용하는데, 여기에 핵가족화 현상 등의 사회 현상과 대립되어 ‘라3’에서 나타나듯 월세를 비롯한 임대수요는 오히려 증가하고 있다.

이들 연령층이 본격적 자기집수요 시기가 되는 2020년경 이후에는 수요요구에 부합되지 않는 아파트나 주택형태는 미분양사태나 소규모 건설업자가 도태되는 현상을 초래할 수도 있다. 이와 같이 여러가지 상황과 여건의 변화는 다양한 주택수요를 유발하며 현재와 미래의 주택수요를 가늠하게 한다.



Ⅲ. 우리나라 住居事情의 時系列 變化 考察

1. L.C.M로 본 世代構成의 變化와 住宅需要의 階層化

1) L.C.M(Life Cycle Matrix) 이론

주택수요는 일종의 소비군이라고 볼 수 있는 수요군이 형성한다. 그 수요군은 가구라는 단위로, 일가족 혹은 동거인이 구성한 세대가 다시 형성하는데 다시말하면 주택의 수요는, 세대로 구성된 가구의 단위로 이루어지는 것이다.

가구는 가구주가 존재하고 그 가구의 경제적 능력, 주택소유의 가치관, 사회적 여건에 따라 주택을 선택하여 거주하게 된다.

주택수요의 결정요인에 대한 견해는 인구의 변화, 소득의 변화, 주택가격, 주택금융제도 등에 의해 결정된다고 하는 해석이 있다¹⁰⁾.

또다른 주택수요의 결정요인에 대한 해석은 주택의 물리적 특성에 따라 해석한 견해로 주택의 규모 및 질, 주변환경, 교통 등의 요인을 지적한 견해가 있다¹¹⁾.

그리고 주택의 점유형태와 가구의 소득과 가구원수 등에 따라 수요형태에 영향을 받았다는 견해에 김재홍¹²⁾의 연구가 있다.

주택시장에서의 의사결정단위는 가구로서 가구의 형성과정과 가족구성형태를 주택수요에 관한 요인으로 간주한다¹³⁾.

주택을 결정하는 요인에 각 가구의 여러 사정에 따라 영향을 받는다. 그러나 가장 주된 요인은 대체적으로 가족의 생애주기 즉 ‘라이프 사이클’이라고 명칭되는 변화시기에 따라 주거사정이 대부분 좌우되는 것이 일반적이다.

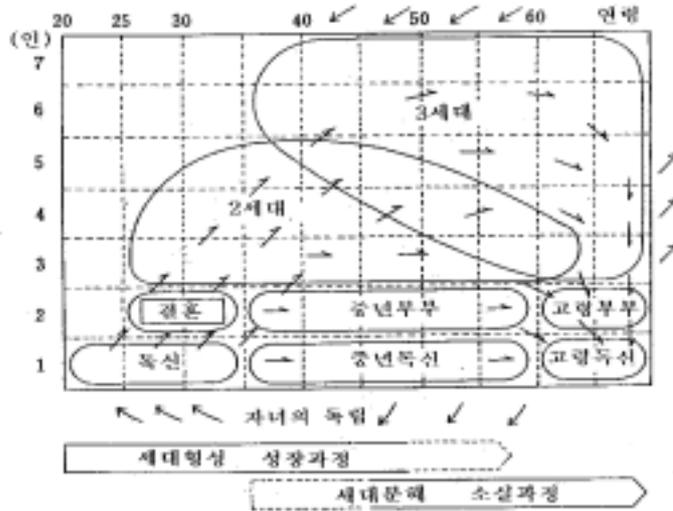
가구원수 단위에서 단독가구인 독신청년층이 결혼을 하여 세대를 형성하는 그룹에서부터 라이프사이클의 과정이 시작되는데, 독신청년층이 결혼하여 부부세대

10) 황순철; 「주택수급에 관한 이론적 배경」, 한신문화사, 1981, pp.122~123.

11) 강길부; 前揭論文, pp.8~14.

12) 김재홍; “한국 도시가구의 주택점유형태별 주거면적수요의 차이에 관한 연구”, 「사회과학논집」 7권, 울산대학교, 1997, pp.15~30.

13) 대한건축학회 편, 건축학전서3, 「주거론」, 기문당, 2002, p.291.



<Fig. 3> 라이프 사이클 매트릭스,
 자료인용:三宅醇(1991),김태일(1994a)

가 되고 이들이 자녀출산을 함에 따라 2세대가구가 된다. 2세대를 이루며 삶을 지속하다가 자녀들이 성장하여 결혼을 하게 된다. 결혼한 자녀가 독립하여 분가하지 않고 동거하면 그들은 3세대가구가 되며 독립을 하게 되면 자녀들이 다시 부부세대가 되고 남은 부모세대들은 이들의 연령에 따라 중년부부세대나 고령부부세대가 되는 것이다.

또한 중년이나 노년층들도 이 중, 사별이나 이혼 혹은 미혼 등으로 독신으로 구성된 단독가구도 존재한다. 이렇듯 세대의 형성과 소멸을 통해 각기 다른 여러 형태의 가구가 존재하는데 가구주의 연령대나 가구원수에 따라 주거 및 가구의 형태가 달라진다.

三宅醇(1991)과 김태일(1994a,1994,b)은 이 라이프 사이클을 가구주의 연령과 가구원수의 관계를 표로 작성하여 일종의 매트릭스형태로 구성하였는데 이를 L.C.M(Life Cycle Matrix)이라 한다.<Fig.3>

2)우리나라의 인구변화의 분석을 통한 L.C.M.의 변화

우리나라의 인구변화의 분석을 통하여 L.C.M.의 변화를 살펴보면 <Fig. 4>와 같다.

<Fig.4>는 연도별로 인구주택총조사 2%표본 원자료를 사용하여 세대주가 본인인 가구중에서 7인이하의 가구원수와 가구주의 연령이 20세 이상에서 5세별로 나타낸 라이프 사이클 매트릭스이다.

가구구성의 전반적 변화를 보면, 1980년에 가구원수가 4인 이상, 가구주 연령이 30~50세로 보편적 형태가 1990년에는 가구원수가 3내지 4인의 2세대(世代)가구로 확연하게 변화되고 있음을 알 수 있다. 그리고, 20~34세의 독신층이 1980년보다 1990년과 1995년에 현저한 증가를 하였다. 또한 중년독신세대와 고령독신세대 및 고령부부세대도 현저한 증가세가 나타났다.

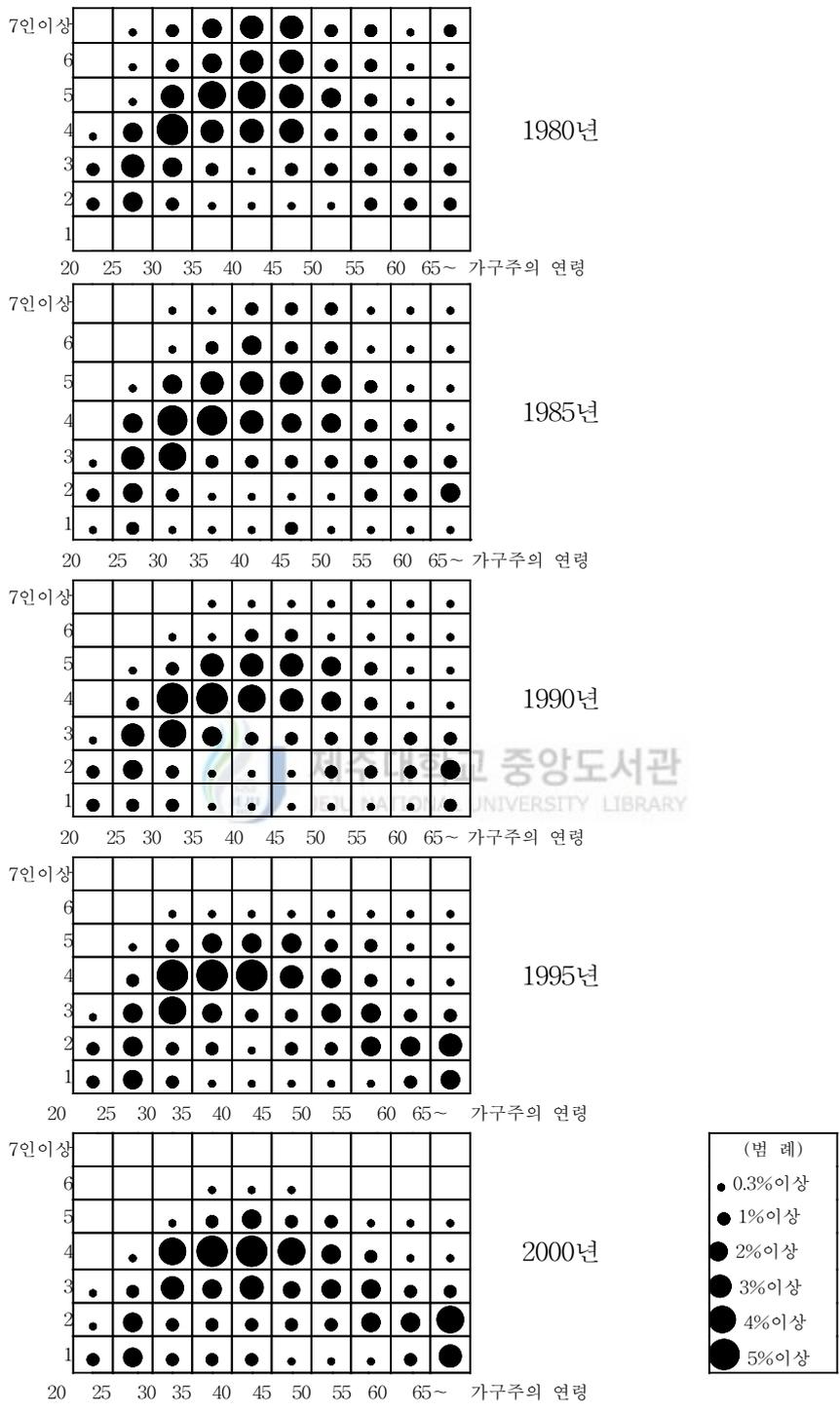
가구원수의 변화 측면에서 볼 때, 가구의 구성원수는 1995년으로 갈수록 그 수가 적어져, 가구원수가 5인 이상인 가구는 급격히 감소하고 1인 및 2인가구는 증가하는 경향이 나타났으며, 가구주의 연령대가 과거 30~50세에 집중되어 있던 현상이 90년대부터는 20대부터 65세이상의 고령자의 전연령층으로 분산되어진 것으로 변화하였다.

이를 연도별로 구체적으로 살펴보면, 1980년에는 가구주의 연령이 35~44세이며 가구원수가 5인 및 6인인 가구와 7인 이상인 다인수가구 구성이 주를 이루고 있음이 보편적임을 알 수 있다. 1985년에 들어섬에 따라 차츰 6,7인의 가족수가 4,5인으로 줄어 전반적 가구원수가 줄어들고 있음을 알 수 있는데 1980년에 비해 현저한 변화는 없는 것으로 나타났다.

1990년에 뚜렷한 변화를 보이는 부분은 모든 연령에 걸쳐 단독가구가 증가하였고 특히 65세 이상의 고령 독신세대와 20대의 독신층이 증가했음을 알 수 있다. 또한 6~7인의 가족수가 4~5인으로 줄어 전반적 가구원수가 줄어들고 있음을 알 수 있다.

단독가구의 증가 원인은 핵가족화와 노인부양기피에 따른 독거노인의 증가, 산업화에 따른 도시화로 직장 및 자취학생증가, 이혼 및 독신가구의 증가, 직장인증가 등이 주요 원인으로 생각된다.

20대의 독신층의 증가는 급속한 경제발전으로 직업의 다양화 및 전문화로 인해



<Fig. 4> 1980~2000년 연도별 라이프 사이클 매트릭스(실적치)

고소득직의 증가와 그에 따른 20대의 경제적 자립으로 인한 독립가구의 증가, 그리고 초혼연령이 늦어진 것에 그 원인이 있다고 볼 수 있다.

그리고 가구원수가 과거에 비해 줄어든 것은 자녀출생수의 감소와 핵가족화 심화, 고령독신세대의 급속한 증가 등에 주요 원인이 있는 것으로 판단된다.

30~34세는 1980년에는 4인가구가 대부분이었으나 1990년에는 5인 이상의 가구가 급격히 줄고 3인가구가 늘어났고 1995년에는 4인가구가 줄고 단독가구가 증가하는 현상이 나타났다. 이는 결혼연령에 따른 가구구성의 변화로 보이는데 초혼시기가 늦어지면서 가구구성연령이 높아지고 독신가구가 늘어난 것을 나타낸다.

35~44세에서는 과거 6,7인가구 중심에서 1990년부터는 3인 및 4인가구가 늘어났다. 이는 자녀출생수의 감소 원인이 일차적이고 결혼연령의 만혼화에도 일부 영향이 있는 것으로 추측된다.

60~64세에서는 1995년에 2인가구의 증가현상이 나타났다. 이는 자녀들 결혼 후 자녀세대와 동거를 하지않고 분가를 시키든가 부부가 독립하여 거주함을 알 수 있다.

65세이상 연령대는 1995년이 되면서 2인가구 및 단독가구가 급증하였다.

그 배경으로는 50대후반 및 60대초반의 2인가구에서는 부모세대들이 결혼자녀와의 동거 기피경향이 강하나 65세가 넘고 홀로된 고령자일 경우에는 건강악화로 인한 질병과 부양노동, 경제적 부담 및 경로효친사상이 쇠퇴로 자녀세대가 부양을 기피하는 현 세대에서 문제의 심각성이 심화되고 있다.

이와 같은 흐름을 종합해서 볼 때 전반적 추세는 가구주 20~34세의 독신세대가 뚜렷한 증가추세를 보이고 있고 60세이상의 노인의 고령독신세대 혹은 고령부부세대도 증가추세가 뚜렷함을 알 수 있다. 그리고 가구주 35~49세 및 60세 이상의 5~7인 가구원수로 이루어진 다인수가구는 현저한 감소추세를 보여서 이에 대한 대책마련이 요구되고 있다.

전체적으로 가구구성의 변화를 시계열 흐름별로 살펴보면 다음과 같다.

- ①가구원수가 5인 이상의 가구는 줄고 3,4인의 2세대가구가 증가하였다.
- ②독신의 단독가구가 늘고 특히 20대 및 30대초반의 독신자세대가 급증하였다.
- ③65세이상의 고령독신세대가 급증하였다.

④50대의 중년부부세대 및 고령부부세대가 늘어났다.

⑤2세대가구중 35~44세의 4인가구가 급속한 증가세를 나타내었다.

3) 제주지역의 인구변화의 분석을 통한 L.C.M.의 변화

인구구조의 변동에 따른 주택수요계층의 증감과 계층별 주거사정의 변화는 지역단위로도 각 수요계층별 주택수요를 예측할 수 있다. 전국과 지역간 차이를 보일 수 있는 지역의 주거사정의 변화와 주택수요변화를 살펴보는 것은 지역적 주거사정의 변화관찰 면에서 의의가 있다고 할 수 있다. 전국의 각 지역 중 제주지역은 도서지역이기 때문에 향토성이 짙고 독특한 지역적 특색을 지니고 있다. 특히 인구구조와 주거문화는 육지지방과 다른 문화적 특징을 보여 왔으므로 연구의 가치가 더욱 있다고 할 수 있다.

1980년부터 2000년도까지의 인구와 세대구성의 변화를 살펴보기 위하여 L.C.M. 변화를 살펴보면 <Fig. 5>와 같다.

전반적인 세대구성별 가구의 변화를 보면, 전국과 유사한 부분도 있고 약간의 차이도 있음을 알 수 있다. 전국과의 공통점은 모든 연령에 걸쳐 단독가구가 증가하였고 가구주의 연령분포와 가구원수의 변화 및 분포를 전반적으로 볼 때, 가구의 구성원수는 적어져 가구원수가 5인 이상인 가구는 감소하고 단독가구 및 2인 가구는 증가하는 경향이 나타났으며, 가구주의 연령은 과거 30~50세에 집중되어 있던 현상이 90년대부터는 모든 연령대로 균일하게 분포된 것으로 변화하였다.

구체적인 연도별 변화내용으로는 1980년에는 전국과 제주 공통적으로 가구주의 연령이 35~44세이며 가구원수가 5인 및 6인인 가구와 7인 이상인 가구구성이 보편적이었다.

1990년에 뚜렷한 변화를 보이는 부분은 모든 연령에 걸쳐 단독가구가 증가하였고 특히 65세 이상의 단독가구와 20대의 단독가구가 증가했음을 알 수 있다. 또한 6~7인의 가족수가 4~5인으로 줄어 전반적 가구원수가 줄어들었음을 알 수 있다.

1980년부터 전국과 비교해서 볼 때 제주지역에서의 특이할만한 가구사항을 살펴보면 전국에 비해 노인가구의 비율이 높은 것을 알 수 있다.

1990년을 거쳐 제주지역에서는 가구주연령이 30세에서 40세사이의 3인내지 4인가구가 급격히 늘어났다. 가구주가 30세에서 40세사이의 3인내지 4인가구가 급격히 늘어난 데에는 다음과 같은 원인을 예상할 수 있다.

제주지역은 전국의 다른 지역에서처럼 90년대를 거쳐 급속히 핵가족화현상이 확산된 것이 아니라 전통적으로 부부위주의 생활방식 및 장남분가원칙에 따라 핵가족형태가 보편화 되어왔었다¹⁴⁾. 그런데 제주시의 급격한 도시화 현상으로 인구 증가 및 집중현상으로 신규주택수요가 발생하였고 1965년부터 1975년까지 자녀출생수가 전국보다 많았는데¹⁵⁾ 이 연령대의 인구가 신규 가구를 구성한 것이 이시기의 가구증가 주원인으로 볼 수 있겠다.

2000년도는 이와 같은 현상이 더욱 두드러져 전체적 가구주의 연령이 1980년대 및 1990년대에 40세 연령대 중심에서 20대에서부터 60대까지 가구주가 분포되어있고 가구원수 또한 1인에서부터 5인까지 골고루 분포하고 있는 형태를 보이고 있다.

앞서 기술한 변화를 토대로 제주지역의 가구분포의 특징과 변화추세를 정리하면 다음과 같다.

① 모든 연령에 걸쳐 공통적으로 5인이상 가구원수의 가구는 줄고 단독가구와 2인가구가 증가하였다.

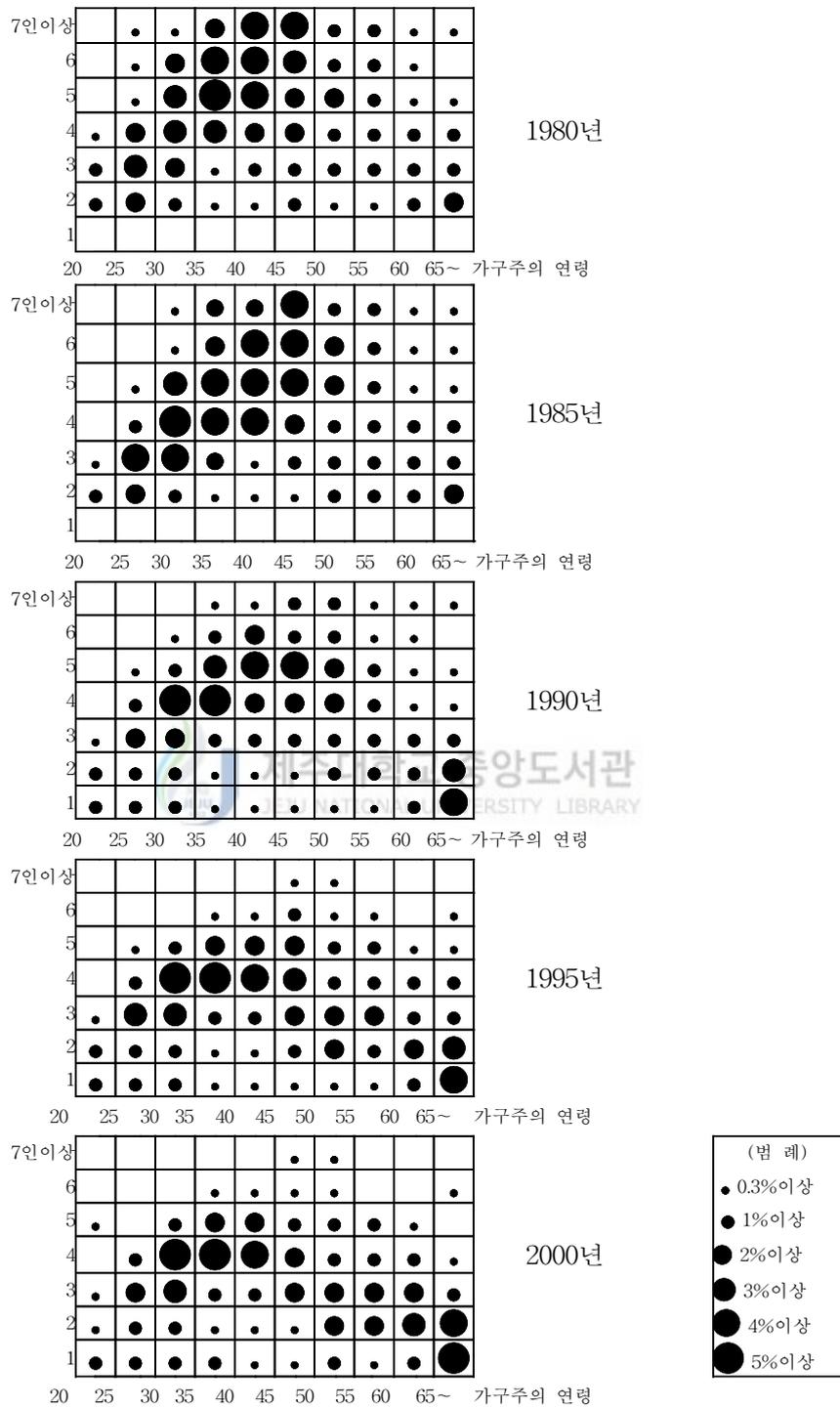
② 35~44세의 4인가구가 급속한 증가세를 보이고 있는데 앞으로도 증가할 전망이다.

③ 50~64세의 2인 및 3인가구가 급속한 증가추세이다.

④ 70세이상의 고령자의 단독가구가 급속한 증가추세이다.

14) 이창기; 「제주도의 인구와 가족」, 영남대학교 출판부, 1999, p. 119.

15) 이창기, 前掲書,, p.127.



<Fig. 5> 라이프 사이클 매트릭스의 변화(제주)

2. 住宅需要階層에 따른 自家比率의 變化

1) 주택수요의 계층화

주택의 수요층은 가구주의 연령층과 가구원수와 관련이 깊으며 가족생애주기와 관련하여 L.C.M.에 따른 가구주의 연령층과 가구원규모는 그와 관련된 수요층의 주택수요와 연관된다. 주택의 수요층은 가족주기, 가구주의 연령과 소득수준 등 몇 가지 변수에 따라 크게 구분할 수 있다. 그 중 재산과 소득수준의 경제여건은

<Table 5> 연령별 주택수요계층화 (김태일,1994b)

연령	20~24세	25~34세	35~49세	50~64세	65~74세	75세 이상
주택수요 계층	독신자용 임대수요층	세대용 임대수요층	전기(前期) 자가(自家) 수요층	후기(後期) 자가(自家) 수요층	전기(前期) 고령자주택 수요층	후기(後期) 고령자주택 수요층

연공서열(年功序列)식 사회적 배경에서 연령에 좌우될 수밖에 없다. 김태일(1994b)은 三宅 醇(1991)이 일본사회의 연공서열식 소득수준에 따른 주택수요계층을 구분한 것을 한국에 적용시켜 <Table 5>와 같이 구분하였다.

<Table 5>에서 보면 20세이상 인구에서 연령을 연령에 따라 수요형태를 구분하였는데 먼저 20~24세 연령층은 주로 미혼인 가구주로 구성되어있는 단독가구가 많은데 이들은 직장이나 학업 등의 이유로 가족으로부터 독립하여 거주하고 있다.

이 연령층의 주거의 점유형태를 살펴보면 경제적 여건과 주택소유의 필요성이 적은 계층으로 이 수요계층을 “獨身者用 賃貸需要層”이라고 하였다.

25~34세의 연령층은 주로 결혼을 하여 분가한 후 자가 마련의 목표를 실현하기 이전 기간동안에 주택을 임대하여 거주하는 계층에 해당되므로 “世代用 賃貸需要層”이라고 하였다.

35~49세에서는 자녀출생을 마치고 어느 정도의 경제력도 생겨 본격적인 자가를 소유하고 하는 욕구가 증대되는 시기로 주택의 규모나 질적인 수준보다 자가 마련에 일차적 목표가 있는 계층이며 “前期 自家 需要層”이라고 하였다.

50~64세의 연령층은 경제력이 기반이 잡히고 자녀의 성장과 혼인을 앞두고

보다 더 크고 수준이 높은 주택을 구입하고자 하는 욕구가 생기는 연령층으로서 35~49세의 연령층과 구분되는 “後期 自家 需要層”이라고 하였다.

65세 이상의 연령층은 라이프 사이클 중 쇠퇴기에 해당하는 연령층으로 3세대 동거가족 혹은 자녀의 분가를 통해 가구원수의 변화가 많고 자녀들을 출가시키는데 따른 재산축소와 퇴직으로 인한 경제력 저하로 인해 이들 연령층에서는 주택의 취득보다는 거주형태와 부양형태에 대한 관심이 높아지는데 이 연령층을 “高齡者住宅 需要層”이라고 지칭하였다. 그리고 건강이 더욱 약화되는 75세를 기준으로 정하여 “前期高齡者住宅 需要層”과 “後期高齡者住宅需要層”으로 세분하였다.

2) 주택수요계층별 자가비율의 변화

<Fig.6>는 L.C.M.의 각 셀별로 자가의 소유비율을 나타낸 것으로 전체적으로 연령과 가구원수가 높아질수록 주택의 자가취득률은 높아짐을 알 수 있다.

20~24세의 독신자용 임대수요층의 자가비율을 살펴보면 전체적으로는 다른 연령대에 비해 자가비율이 낮고 80년에서 95년으로 갈수록 자가비율이 떨어지는 결과를 알 수 있다. 가구원수 면에서는 2인파 3인가구의 비율이 많은데 90년대로 올수록 단독가구의 비율이 급격히 높아졌다. 그러나 자가비율은 가구원수가 적은 가구일수록 떨어졌고 4인 이상 가구의 자가비율이 높았으나 7인 이상의 가구는 자가비율이 일정하지 못한 경향을 나타내었다. 그러나 전반적으로 유의한 변화량은 아니며 도시지역에서의 이들은 도시로의 이주와 독신층의 증가로 단독가구를 중심으로 점차 많은 수요를 보일 것으로 예상된다. 이 연령대는 과거에는 주로 주택의 방 1개나 임대용 소형아파트나 소형 다가구주택 혹은 일명 원룸주택이라고 불리는 소형주택을 임대하는 형태를 나타내고 있다. 1995년으로 갈수록 1인과 2인의 자가비율이 낮아졌으나 전체 단독가구의 수는 많아졌음을 감안할 때, 앞으로 이들 연령층의 자가 비율은 높아질 것으로 예상된다.

25~34세의 세대용 임대수요층은 자가의 비율이 50% 미만으로 자가수요 욕구는 높으나 경제력이 부족한 계층으로 임대료의 등락과 주택의 임대지원 정책에 따라 수요형태에 많은 변화를 보일 수 있는 계층이다. 이 중 25~29세의 4인가구의

경우, 자가비율이 낮아졌고 단독가구의 자가비율은 높아졌다. 3인가구의 경우는 전체가구수에서의 비율은 낮아졌으나 자가율이 2%가량 높아졌다. 이는 임대율이 낮아졌다는 것을 의미하는데 젊은 세대용 임대수요층에서 자가율이 높아졌다는 것은 부모로부터 경제적 지원을 받았을 가능성이 높으며 자가구매욕구가 높아졌음을 알 수 있다.

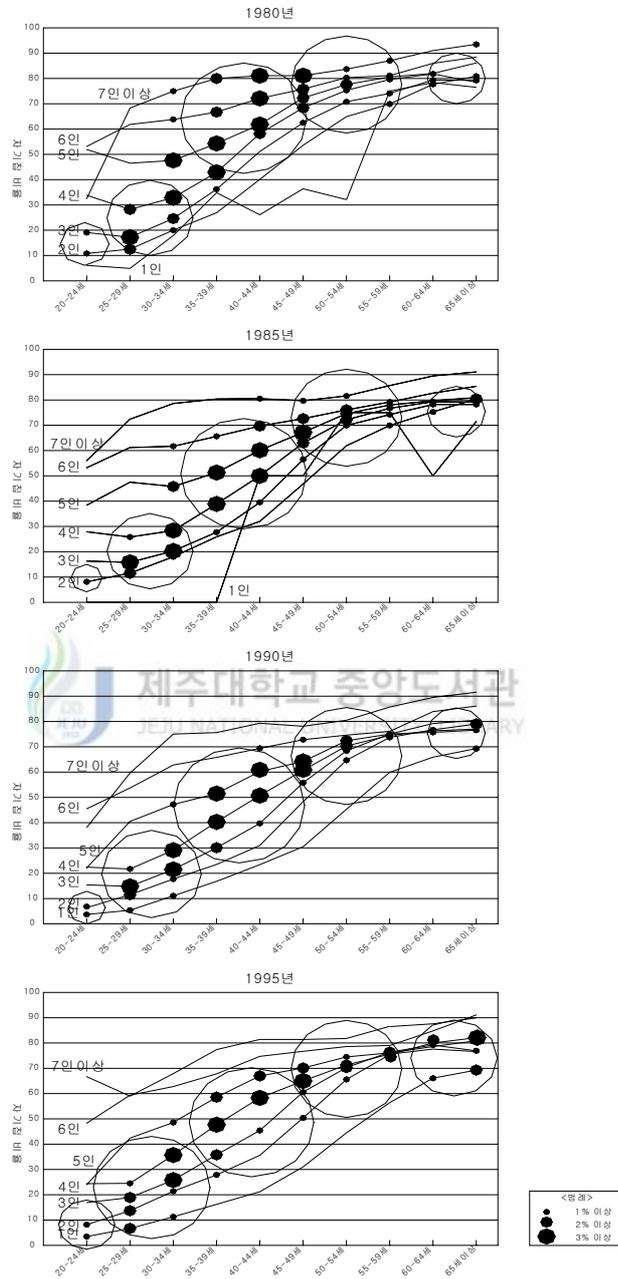
30~34세의 3인가구의 자가비율은 85년에 내렸다가 95년에 올라가는 등, 일정하지가 않고 경제적, 사회적 여건에 따라 자가비율이 변동함을 알 수 있다.

35~49세의 전기자가 수요층에서는 그림을 보면 자가 비율은 80년보다 85년에 약간 낮아졌다가 다시 95년에는 높아졌음을 알 수 있다. 80년에는 7인과 6인가구의 자가 비율이 높았으나 85년에는 급격히 낮아지고 5인과 4인가구의 자가 비율이 높아졌다. 그리고 90년에는 5인과 4인가구의 자가 비율이 전반적으로 높고 95년에 들어서는 5인가구의 자가 비율이 떨어지고 4인가구의 자가 비율만 높아지는 것을 알 수 있다. 이는 가구원수가 적어짐에 따라 자가의 마련 가능성도 높아진다는 것을 알 수 있다. 앞으로 핵가족화의 진행이 가속됨에 따라 자가의 수요도 높아지리라 예상된다.

50~64세의 후기 자가 수요층에서는 자가 비율이 더욱 높아진다. 50세가 넘어 경제력이 기반이 잡히고 자녀의 성장과 혼인을 앞두고 보다 더 크고 수준이 높은 주택으로의 이주를 통해 주거상승을 원한다. 따라서 후기 자가 수요층에서는 자가 비율이 더욱 상승한다.

65세 이상이 되면 자녀들이 혼인을 함에 따라 3세대 동거가족이 되기도 하나 자녀의 분가를 통해 가구원수가 줄어드는 경우가 많다. 그림에서 보면 80년과 85년에는 자가의 비율이 오히려 줄어드는 경향을 보인다. 그 이유는 가구원수의 감소에도 원인이 있으나 자녀들을 출가시키는데 따른 재산축소와 퇴직으로 인한 경제력 저하에 주 원인이 있다고 할 수 있다.

전기 고령자 수요층과 후기 고령자 수요층에서는 그림에서 보듯이 고령부부세대 혹은 고령 독신세대는 점차 늘어나고 있으며 이들 계층의 거주에 대한 보호와 관심이 필요한 실정이다.



<Fig.6> 1980~1995년 연도별 자가비율 그래프

(실적치)

3. 占有形態 및 住宅類型別 住居事情의 變化

1) 전국의 점유형태별 주거사정의 변화

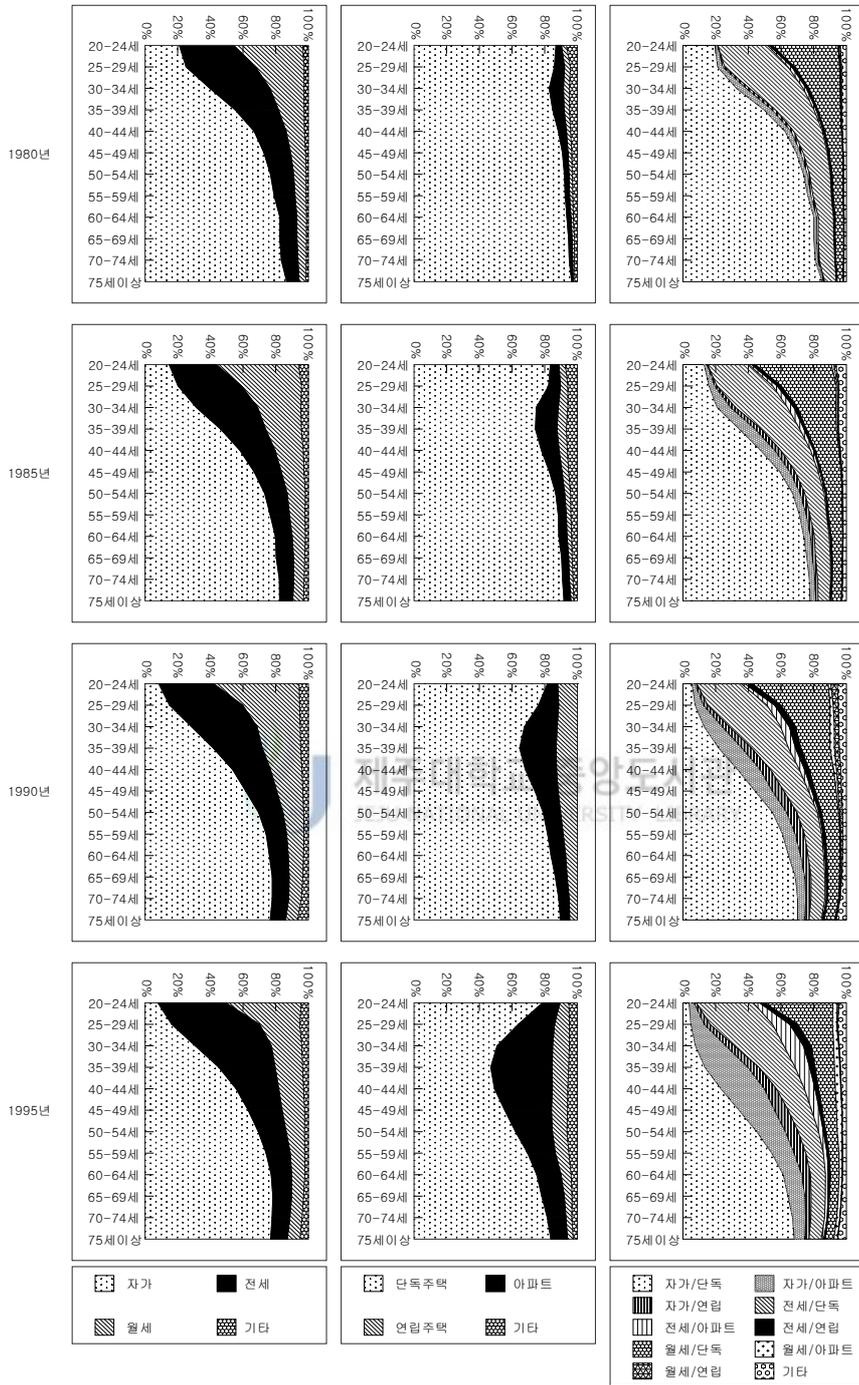
<Fig. 7>의 좌측 그림에서 보면 연령별로 구분을 하여 각 구분별로 자가, 전세, 월세, 기타로 주거의 점유형태를 분석하였다.

20~24세의 주거점유형태를 살펴보면 1980년부터 1985년까지 가장 많은 비율을 보인 형태는 「월세」와 「전세」가 가장 많은 비율을 보이고 있다. 이는 L.C.M에서 해당되는 20~24세의 젊은 독신층이 경제력을 기반으로 타인의 집에서 무상기거를 하기보다는 주택을 임대하는 추세로 변화하였음을 나타낸다고 볼 수 있다.

25~34세의 연령대의 주거 점유형태를 살펴보면, 이 연령층은 L.C.M에서 결혼하여 세대를 이루는 세대용임대수요층에 해당되는 것과 일치하는 주거점유형태인 「전세」가 가장 많은 비율인 20%이상을 보이고 있다. 다음으로 많은 형태는 「월세」형태로 전체의 절반이상의 비율이 전세, 혹은 월세의 임대주거형태를 보이고 있어 임대수요층의 전형적인 형태라고 할 수 있다.

35~49세의 전기 자가 수요층을 살펴보면 다음과 같다. 1985년과 1990년은 자가의 형태가 가장 많으나 1980년과 1995년은 간소한 차이이기는 하나, 가장 많은 주거소유형태가 자가가 아닌 전세나 월세로 나타났다. 이는 이 연령대가 자가를 소유하는 것을 희망하나 우리나라의 높은 주택가격으로 실제로 주택을 구입하지 못하고 전세나 월세로 임대하는 경우가 많기 때문으로 풀이된다. 그리고 정부의 임대주택정책 활성화로 임대주택에 공급이 늘어났고 전세자금대출 등 금융세계지원정책에 힘입어 보다 저렴한 가격에 양질의 임대주택 수요의 활성화가 이루어진 것도 한 측면이라 할 수 있겠다.

50~64세의 후기 자가 수요층은 실제로 1980년에서 1995년의 주거소유형태



<Fig. 7> 1980년~1995년의 점유 및 주택유형별 변화
(전국, 좌;점유형태, 중;주택유형, 우;점유형태/주택유형)

에서 자가의 비율이 전체에 비해 월등히 높으므로 이 연령대에서는 안정된 자가 수요층이라고 할 수 있다. 이를 <Fig.4>의 L.C.M.의 변화와 비교해보면 1980년과 85년의 후기자가수요층은 대가족규모의 3세대가구가 많은 비율을 차지했으나 90년대에 이르러 단독 및 2인규모의 부부 및 독신세대가 늘어나는 변화를 하였다. 그러나 이들 연령층이 경제적으로 여유가 있는 계층임을 비추어볼때 점유형태면에서 자가 수요에 대한 변화는 많지 않을 것으로 보인다.

65세부터는 고령자주택수요층이며 이 연령층의 주거소유형태를 살펴봄으로써 고령자의 주택실태를 일부 파악할 수 있다. 65~74세 연령에서 1980년과 1985년은 자가의 비율이 가장 많이 차지하였으나 1990년부터는 자가보다 기타의 비율이 급증하였다. 기타란 자가와 임대를 제외한 경우를 말하나 주로 무상기거인 경우가 많은데 자식의 명의로 주택을 증여하였거나 경제적 능력부족으로 자식의 주택에 동거하는 경우가 많기 때문으로 풀이된다.

이를 <Fig.4>의 L.C.M.의 변화와 비교해보면 1980년과 85년의 고령자주택수요층도 대가족규모의 3세대가구에서 90년대에 이르러 단독 및 2인 규모의 고령자부부 및 특히 고령자독신세대가 늘어났다는 점을 볼 때 이들 연령층의 점유형태는 경제적으로 여유가 많지 않은 여건으로 비추어볼 때 자가형태의 감소와도 연관되는 것으로 볼 수 있다.

2)주택유형별 주거사정의 변화

주택유형에 있어서 1980년에 비해 1995년에 변화된 가장 큰 특징으로는 아파트의 비율이 늘어났으며 그것과 상응하여 단독주택이 줄고 연립주택¹⁶⁾이 증가하였다.

20~24세의 주택유형변화에서는 1985년부터 약간의 변화는 있었으나 유의한 변화는 나타나지 않았다. 1995년에 아파트와 연립주택의 비율이 15%를 약간 상회하나 다른 연령층에 비해 낮은 비율을 보이고 있다. 경제적 여건상으로 고가의 아파

16) <Fig.7>에서 연립주택항목에 다세대도 포함된 것임. 다가구주택은 현행법상 단독주택에 포함되나 실제로는 공동주택 개념에 근접함.

트를 임대하거나 구매하기보다는 단독주택을 일부 임대하여 거주하는 경우가 많기 때문으로 해석된다.

25~34세의 세대용임대수요층에서는 연령에 따라 약간 차이를 보이는데 25~29세의 연령층에서는 1990년에 연립주택 비율이 가장 높게 나타났다. 이 연령층이 점유형태에 있어서 자가보다 임대비율이 높는데 <Fig. 7>의 우측그림에서 보듯이 20~29세는 단독주택의 전세임대가 가장 많은 비율을 차지한다. 30~34세에서는 아파트의 비율이 높게 나타나고 점유형태는 전세/아파트의 형태가 가장 많은 비율을 차지해 이 연령대의 아파트 증가 현상이 두드러짐을 알 수 있다.

35~49세의 전기 자가 수요층에서는 35~39세에서 1990년과 1995년에 아파트의 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 다음으로 40~44세, 45~49세의 순서로 아파트의 증가세가 나타나 전기 자가 수요층에서 아파트의 비율이 높아짐을 알 수 있다. 이는 이 연령대에서 아파트 거주율이 높음을 나타내는데 자가비율은 후기 자가 수요층 보다 낮으나 주택유형은 아파트가 가장 높아 자가 보다 임대를 통한 아파트거주가 많을 것으로 분석된다.



50~64세의 연령대의 주택유형변화에서 1985년에 비해 1995년에서의 아파트의 비율이 증가하였으나 전기 자가 수요층보다 높지 않고 가장 많은 형태가 자가/단독주택을 나타내고 있다. 그러나 아파트가 새로운 주거형태로 자리 잡고 있음을 알 수 있어 이들 후기 자가 수요계층에서 아파트의 거주비율은 증가될 것으로 예상된다.

65세 이상의 고령자주택수요층에서는 1980년에 비해서는 아파트 거주비율이 높아졌으나 가장 많은 형태로는 자가/단독주택을 나타내고 있다.

연립주택 및 다세대주택을 포함한 공동주택과 다가구주택도 과거 20년 동안 많은 수의 증가가 있었는데 최근에는 신규수요가 아파트분양으로 편중되면서 미분양이 증가되었다.

이처럼 아파트 위주의 주거단지로 분양이 집중되는 원인은 아파트 자체의 장점도 있으나 교육여건 등 주위 생활환경, 입지적 여건도 요인이 된다. 그러나 도심

과 도심외곽지역의 무분별한 아파트건설로 인한 택지난, 미분양, 부동산 투기 등의 문제점이 생겨나고 있다. 최근 주말농장주택, 전원주택 등의 새로운 주거형태가 확산됨에 따라 아파트의 수요집중이 완화되어야 할 것으로 보여진다.

3) 제주지역의 점유형태 및 주택유형별 주거사정의 변화

<Fig.9>는 20세 이상의 가구주를 5세별로 구분을 하여 주택의 점유형태와 주택형태에 대한 유형변화를 위의 <Table 5>와 같은 수요계층별로 분석하였다.

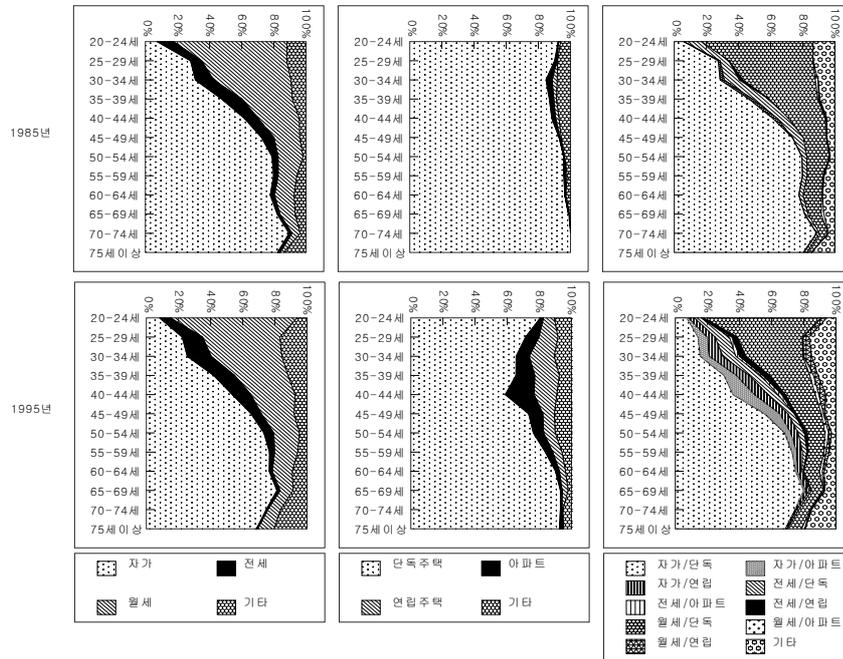
점유형태의 변화를 살펴보면 전국과 비교해서 볼 때 제주지역은 전국에서 자가 비율이 가장 높고 다음이 보통 전세비율이 많은데 <Fig.20>에서 나타나듯 제주지역은 월세비율이 전세비율보다 훨씬 높다. 이는 2000년 실시한 권오현(2001)의 연구와도 일치한다.

월세비율이 전국에서 가장 높는데 여기서 월세 방식이라고 하는 것은 실제 제주지역의 전형적인 주택임대차방식인 1년분 임대료를 미리 지불하는 사글세형태가 대부분을 차지한다. 과거부터 제주지역이 지역 내 주거이동이 잦고 거래액수가 비교적 적어 이 사글세 형태가 보편화된 것으로 추측된다.

20-24세의 연령층은 <Fig.9>에서 나타나듯이 월세가 가장 높은 비율을 차지한다. 이 연령 대는 학업과 취업이유로 도시로 이주해온 인구가 대부분이므로 경제적 여건이 월세의 주원인으로 분석된다. 이 연령층은 최근 20여 년 동안 도시인구집중으로 급증한 계층이기는 하나 전반적 주택수요

비중을 차지하지는 못한다. 그러나 최근에는 주로 소형아파트나 소형 다가구주택 혹은 일명 원룸주택이라고 불리는 새로운 주택형태를 출현시키고 있다.

25~34세의 연령층은 자가 수요 욕구는 높으나 경제력이 부족한 계층으로 임대료의 등락과 주택의 임대지원 정책에 따라 수요형태에 많은 변화를 보일 수 있는 계층이다. 주거 점유형태를 살펴보면, 독신자용 임대수요층과 마찬가지로 제주지역이 전국에 비해 「월세」가 가장 높은 비율을 보이고 있어 임대수요층의 전형적인 형태라고 할 수 있다. 이들 연령은 최근 결혼연령의 만혼화로 증가추세는 보이고 있지 않지만 현재보다 양질의 임대 현재보다 양질이며 하자가 적은 임대주택이 원활히 공급되어진다면 임대주택 수요가 훨씬 늘어날 것으로 예상된다.



<Fig.8>1985년과 1995년의 점유 및 주택유형별 변화

(제주, 좌;점유형태, 중;주거형태, 우;점유형태/주택유형)

35~49세의 전기자가 수요층은 자가구매를 희망하는 실수요자층이므로 정부의 저금리의 주택구입 자금대출 및 공급측면에서 대단위의 주거단지 개발은 아파트 선호추세와 맞물려 당분간 분양수요는 지속될 것으로 보인다. 그러나 도시인구집중으로 인한 빈집의 발생 및 인구편중에 대한 대책과 문제점도 주시하여야 할 것이다. 주택유형에서는 아파트의 비율이 1985년에 비해 1995년에 급격히 증가하여 이 연령층의 아파트선호경향을 알 수 있다.

50~64세의 후기 자가 수요층에서는 1980년과 1995년의 주거점유형태에서 자가의 비율이 전체에 비해 월등히 높으므로 이 연령에서는 안정된 자가 수요층이라고 할 수 있다.

65~74세에서는 1985년에 비해 1995년에는 자가의 비율이 줄고 월세와 기타의 비율이 급증하고 있는 것으로 나타났다. 고령자층의 가구비율은 2장에서 보듯이 급속히 증가하는데 반해 자가의 비율이 감소하는 현상은 주거환경의 악화라고 볼

수 있으므로 이들 계층의 거주에 대한 정책적 보호가 필요할 것으로 판단된다.

주택유형에 있어서는 전국에 비해 큰 차이가 있는 특징으로는 아파트의 비율이 전국에서 가장 낮게 나타났으며 그것과 상응하여 연립주택 및 다세대 주택의 비율은 전국의 평균보다 상당히 높은 특징이 있다¹⁷⁾. 그러나 35~49세의 연령대의 주택유형변화에서 1985년에 비해 1995년에서의 아파트의 비율이 급격히 증가하여 아파트가 새로운 주거형태로 자리 잡고 있음을 알 수 있어 이들 ‘자가 수요 계층’에서 아파트의 선호현상은 지속될 것으로 예상된다. 특히, 2015년경에는 35~64세의 자가 수요계층이 더욱 증가할 것으로 예측되어 이들 계층의 아파트 수요 현상은 지속될 것으로 예상된다. 그리고 연립주택¹⁸⁾ 및 다세대주택을 포함한 공동주택의 증가현상도 지속될 것으로 보인다.



17) 권오현;“지역별 주거수준 비교 분석”,한국 건설 산업연구원, 2001, p.22.

18) <Fig.6>과 <Fig.7>에서 연립주택항목에 다세대도 포함된 것임. 다가구주택은 현행법상 단독주택에 포함되나 실제로는 공동주택 개념에 근접함.

4. 住居事情의 將來豫測

1)전국의 주거사정 장래예측

주거사정은 여러 측면에서 예측을 시행할 수 있으나 연령층과 가구규모별 수요층에 따라 수요를 예측하는 것은 구체적이고 현실적 공급계획을 수립하는데 중요한 자료가 될 수 있다.

주택의 수요는 가구수와 직결된다. 그러므로 어느 계층의 증가는 그 연령층과 가구원규모와 연관된 수요층의 주택수요가 예측된다고 할 수 있다.

1980년부터 2000년까지의 L.C.M.에서 각 셀의 시계열변동추세선으로 2015년까지 장래 증감비율을 추정하였다. 그 결과로 연도에 따른 시계열별 우리나라의 L.C.M.변화를 살펴보면 <Fig.9>와 같다.

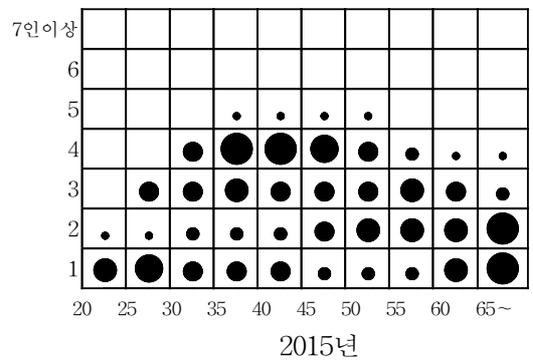
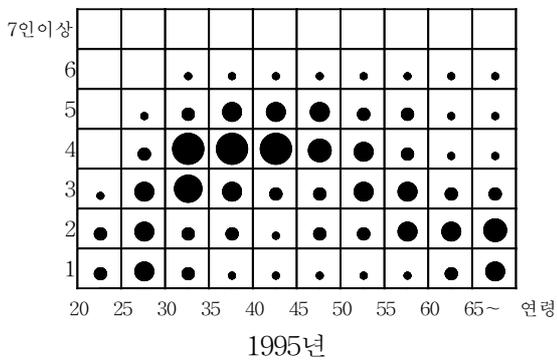
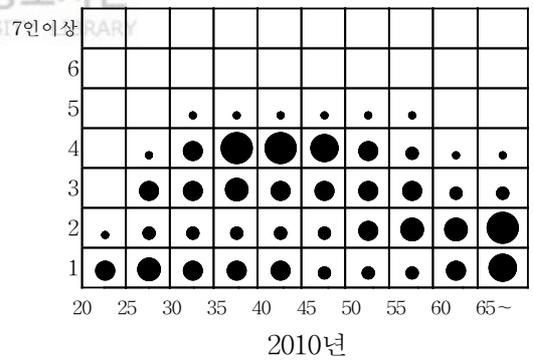
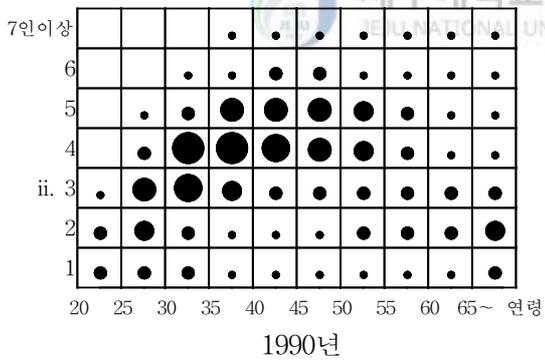
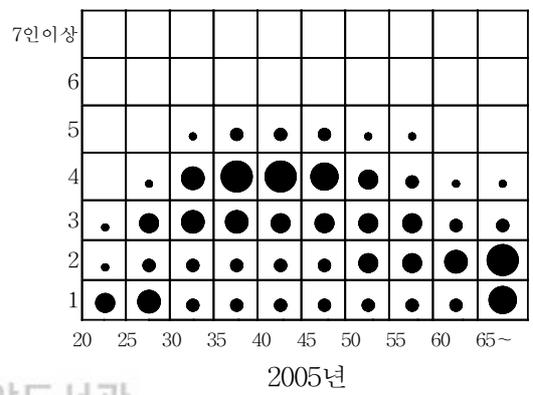
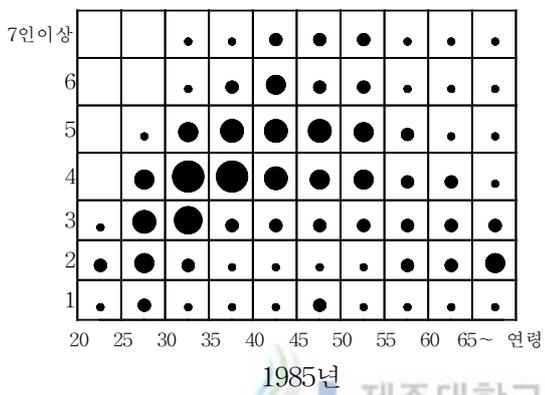
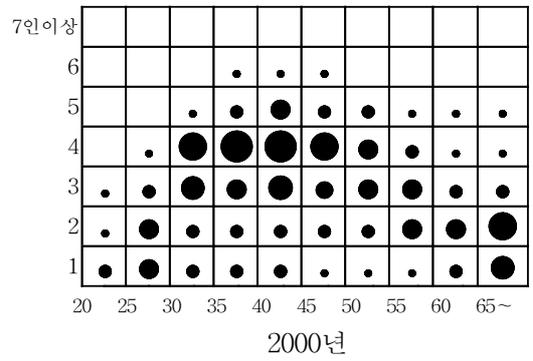
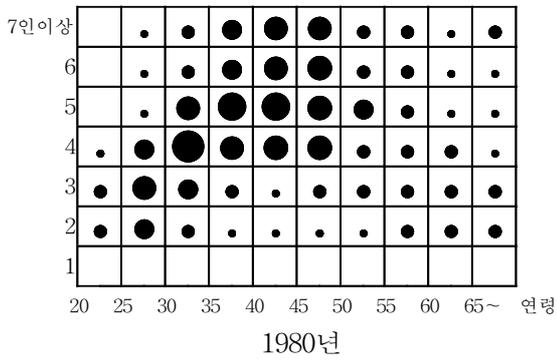
가구수의 증감변화로 장래 주택의 수요상황을 함께 예측할 수 있는데 이와 같은 분석은 종합적 변화흐름과 함께 각 연령별 및 가구원수별로 보다 구체적인 변화추세와 주택 실제 필요 분량을 예측할 수 있다.

<Fig.10>은 우리나라의 연령별 및 가구원수별 실제 가구수와 예측치를 나타낸 것으로 예측치는 가구비율의 변화를 시계열추세선으로 계산한 뒤, 추계인구를 곱하여 실가구수를 추정한 것으로 L.C.M.과 같은 배열형태를 나타낸다. 그 결과로 연도에 따른 시계열별 우리나라의 가구수의 변화를 살펴볼 수 있다.

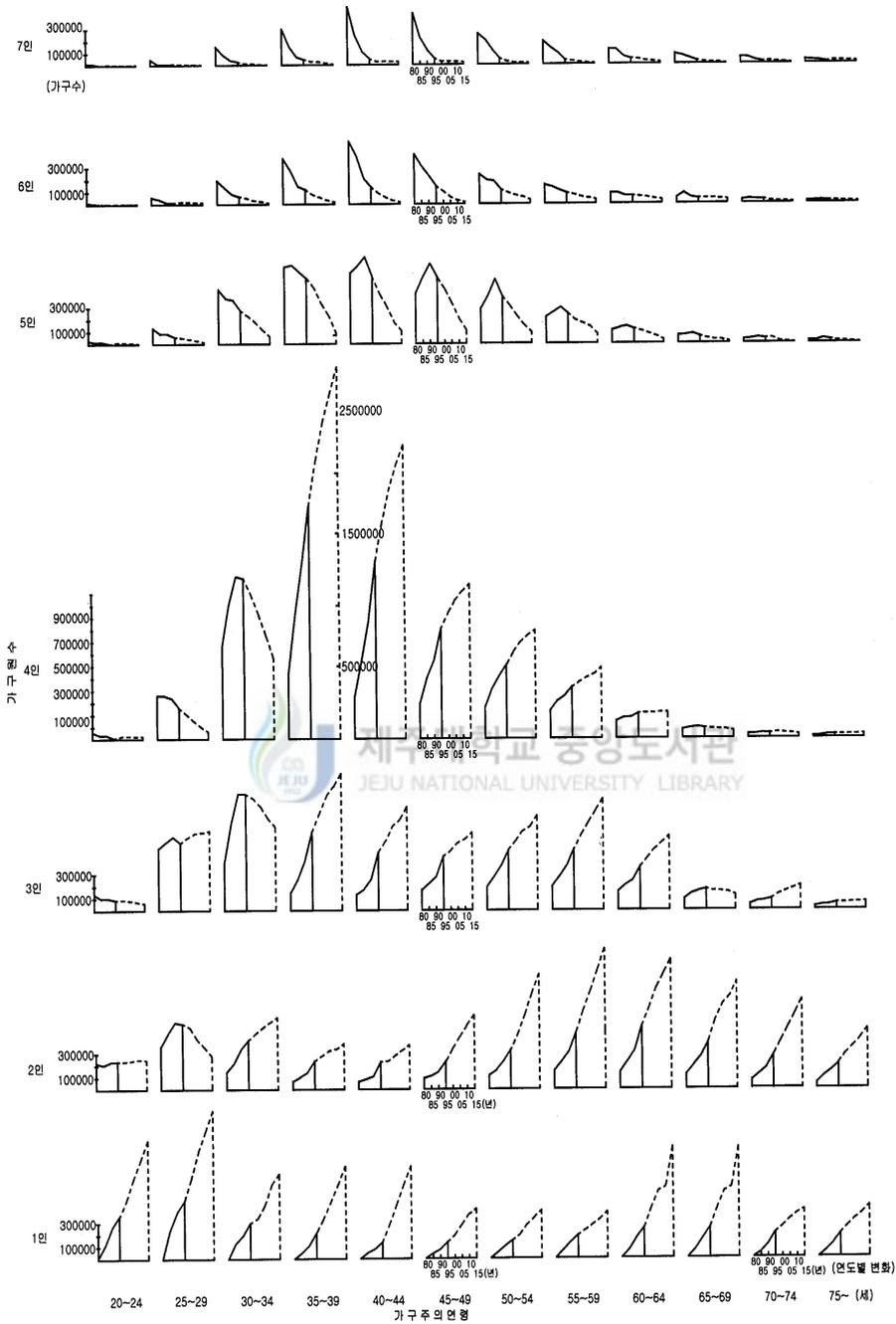
1980년에서 1995년은 실적치이고 2000년도에서 2015년은 예측치를 표시하였다. 따라서, 예측치는 각 셀의 연도별 시계열변동추세를 추정한 것으로 정확한 주택소요량을 추산한 것이 아니라, 개략적 주택소요를 예측한 것이다.

변화흐름을 종합해서 볼 때 전반적 추세는 단독가구의 증가는 전연령에 걸쳐 증가하며 특히 20대의 증가추세가 뚜렷함을 알 수 있다. 4인이하의 가구는 증가하는 반면 5인이상의 가구는 감소추세가 뚜렷하다. 시계열적 변화로 보아 2015년까지 가면서 5~7인가구와 4인이상의 노인가구는 매우 감소할 것으로 예상된다. 2000년도부터 2015년까지 갈수록 60세이상의 가구가 늘어나며 특히 단독가구의 증가추세가 뚜렷함을 알 수 있다.

단독가구는 홀로 숙식을 해결하는 주생활 양식이므로 작은 소규모인 경우가 많고 학생이나 직장인, 무연고 혹은 자식이 없는 노인, 혹은 자식이 있어도 독립



(범례) ● 0.3% 이상 ● 1% 이상 ● 2% 이상 ● 3% 이상 ● 4% 이상 ● 5% 이상



<Fig.10> 전국의 연령별 가구원수별 변화예측
(실선; 실측치, 점선; 예측치)

하여 생활하는 노인이 주 대상자인데 주택의 규모가 협소하고 주거환경도 좋지 못한 것을 알 수 있다.

그러나 이들 계층의 증가는 이들의 보호와 주생활개선차원에서 보다 나은 환경으로 개선될 필요가 있고 소득이 없는 노인 또는, 소년가장 등을 위해 정부의 적극적 주거환경 개선 보조의 지원 등이 필요하다. 예를 들어 개조비용 지원, 주택리모델링 업체의 사후 대금을 국가가 지원, 또는 보조하거나 자식들에게 상환시키는 방안 등, 여러 방안을 강구해 볼 필요가 있다.

또, 독신 직장인을 위한 생활에 편리한 주택, 즉, 요즈음 전산망이 완비되어 재택 및 가정 내 업무 가능한 시설이 된 주택이 인기를 얻을 전망이며, 오피스텔과 원룸형 아파트 및 연립주택 등은 교통과 상권이 발달된 도심에서 차츰 그 수요가 증가될 전망이다.

이 중에서 증가세가 두드러진 20~29세의 단독가구의 증가세를 표로 나타내면 <Table 6>과 같다.

<Table 6> 20~24세와 25~29세 단독가구의 증가예측

단독가구	2000년	2005년	2010년	2015년
20~24세	273,303 (+75,861)	372,175 (+98,872)	458,250 (+86,075)	547,830 (+89,580)
25~29세	373,994 (+105,739)	496,233 (+12,239)	589,179 (+92,946)	684,788 (+95,609)

20대 단독가구의 이와같은 증가는 결혼연령이 높아진 것과 도시의 직장인의 증가에 그 원인이 있는데 이들은 주택수요층에서 독신용 임대수요층에 해당되어 향후 주택공급에 많은 영향을 미칠 것으로 예상된다.

5인 이상의 가구감소는 3세대가 동거하는 확대가족의 감소 뿐만 아니라 여러 방면의 주택수요변화를 시사한다.

가치관의 변화, 생활상 편의추구로 노부모를 모시지 않고 여성의 직장생활, 사회참여로 가사와 육아에 할애하는 시간이 줄고 바깥활동을 많이 함에 따라 자녀들을 돌봐줄 시설을 찾게 되고 혹은 노부모에게 위탁하는 경우가 많아졌다. 거리상 많이 떨어진 곳을 원하지 않고 부모들도 자식이 근처에 사는 것을 싫어하지

않으므로 가구는 독립하되 거리는 가까운 곳에 거주하는 경우가 많아지고 있는 추세이다. 이는 새로운 주생활양식을 생성시키고 있는데 이를 토대로 3세대 동거형 독립주택을 개발 가능성을 시사하고 있다. 예를 들면 공동주택의 한 단지내 거주, 별도로 분리된 복층주택 및 연립형 주택, 부모는 단독주택을 선호하고 자녀세대는 공동주택에 거주하기 위한 복합형 주거단지 개발 등이 여기에 포함된다. 국가도 무조건 핵가족화되는 것을 방관하거나 문제시하기 보다는 이러한 여러 방안을 생각하여 바람직한 방향으로 유도하거나 지지해줄 필요가 있는 것이다.

다음으로 60세이상 노인의 단독가구와 2인가구의 증가를 예측한 결과가 <Table 7>이다.

<Table 7> 60세 이상 노인 단독가구와 2인가구 증가예측

60세 이상 기준	2000년	2005년	2010년	2015년
단독 가구	747,988 (+247,721)	976,958 (+228,970)	1,063,796 (+86,838)	1,489,413 (+425,617)
2인 가구	1,064,444 (+293,858)	1,325,873 (+261,429)	1,530,229 (+204,356)	1,780,447 (+250,218)

60세이상의 노인가구의 증가도 급증할 것으로 예상되며 주택의 수요형태 면에서 다른 주택수요계층보다 판이한 수요형태를 차지할 것으로 예상된다.

그리고 또다른 현저한 증가세는 L.C.M.의 변화와 <Table 8>에서도 나타나듯이 35~44세의 3인 및 4인가구가 급증할 것으로 예상된다.

이 연령의 가구주는 주택의 연령계층별 수요층 중에서 전기 자가수요층에 해당되는데 <Table 8>에서 보면 2015년 가구예측수는 2015년경에는 약 300여만가구가 예상된다. 이들 전기 자가수요층은 2장에도 나타나듯 자가율이 증가하는 추세로 경제여건의 개선과 주택구입대금의 저금리 대출제도, 생애 첫 주택 구입자금대출제도 등에 의해 분양을 통한 주택구입은 증가할 전망이다.

이는 주택보급률이 96%임에도 불구하고 나타나는 아파트의 분양 열풍에도 드

<Table 8> 35~44세의 3인 및 4인가구 증가예측

35~44세	2000년	2005년	2010년	2015년
3인 가구	762,372 (+132,737)	914,930 (+152,558)	990,148 (+75,218)	1,112,779 (+122,631)
4인 가구	2,272,734 (+390,077)	2,605,226 (+332,492)	2,847,700 (+242,474)	3,064,434 (+216,734)
증가분	522,814	485,050	317,692	339,365

러난다. 주택가격은 안정되지 않고 일부 수도권 지역 및 유명대기업건설업체를 중심으로 분양수요가 과열되고 전매 및 투기열풍까지 나타나 실수요자를 위한 주택마련 대책과 시장안정이 시급하다. 실수요자가 특정 지역과 대형 건설업체가 건설한 신규아파트에 편중되는 근본원인을 파악하고 일부 시공회사의 독점과 분양가규제강화를 통해 투기를 막고 실수요자를 위한 공급이 필요하다.

30~34세의 3인 및 4인가구는 세대용 임대수요층으로 만혼화의 영향으로 가구구성 숫자가 감소할 것으로 예상된다.

이 계층의 감소는 임대수요 자체의 감소를 의미하기도 할 뿐만 아니라 3절에서 보듯이 세대용 임대수요층에서 자가비율이 늘고 있는 점을 볼 때 경제적 능력이 부족하더라도 남의 주택을 임대하기보다 소형규모일지라도 자가를 구매하려는 욕구와도 일치한다.

이는 앞으로 임대수요의 감소를 의미하며 주택의 질이 낮고 경쟁력이 없이 시공되어진 임대용 다세대 및 다가구주택의 수요외면으로 연결될 것이며 전세물량 감소와 더불어 월세와 전세금의 폭등으로 이어질 것이다.

주택형태 면에서도 세대용 임대수요층의 감소는 다세대 및 다가구주택의 미분양현상으로 나타날 가능성이 높다. 이는 영세건설업자의 연쇄부도로 사회적 손실을 가져오게 된다.

2010년경에는 45~54세의 가구증가율은 둔화되고 55~64세의 인구 중 2인가구의 증가율이 급격히 높아질 것으로 추정되는데 이는 자녀들의 결혼 후 분가 현상

이 원인일 것으로 추측된다.

이 연령층은 후기 자가 수요층으로 45~54세의 연령대에서 자녀들의 결혼시기를 맞으면서 보다 나은 생활환경으로 이주하려고 현재보다 넓고 보수된 주택을 구입하려고 하는 경향이 많다. 그래서 이주 혹은 수선하거나 자가가 있는 유주택자의 자가 재 구매행위가 많이 이루어진다. 그 대상물은 중대형평형의 신규분양 아파트일 경우가 많다.

그러나 앞서 논한바와 같이 이 연령대의 가구증가율이 둔화되고 있는 만큼 이 연령대의 중대형평형의 수요는 소폭에 그칠 전망이다. 55~64세는 후기 자가수요층 중에서도 45~54세의 연령대와 약간 상이한 증가율을 보여주고 있다. 1990년 이후 급격한 증가세를 보이는데 자녀들의 결혼 후 분가 현상이 주원인으로 새로운 주택 수요층으로 부각되고 있다. 앞서 나온 45~54세가 중대형의 고급화된 주택을 필요로 한다면 10년 내외의 짧은 기간 내에 가구원수의 감소로 작고 쾌적한 주택이 필요한 변화가 일어난다.

또한 경제적 수준과 자녀출가 등으로 주택내의 시설수준은 라이프 사이클 중 가장 높아진다고 할 수 있다. 따라서 주택형태도 신규 아파트의 분양에 많은 비중을 차지하는 계층으로 볼 수 있다.

그리고 앞서 서술한 바와 같이 2010년 예측치는 60세 이상의 노인가구가 급증할 것으로 예상되며 노인가구의 증가는 향후 주택수요에서 중요한 변수로 작용할 것으로 예상된다. 노인이 거주하는 가구는 다른 일반가구들보다 안전 및 생활면에서 가족과 주위의 관심과 보조가 필요하지만 현재 증가하고 있는 단독가구는 거기에서 소외되기 쉬운 여건이므로 행정적 차원의 서비스와 지원이 필요하다.

2) 제주지역의 주거사정 장래예측

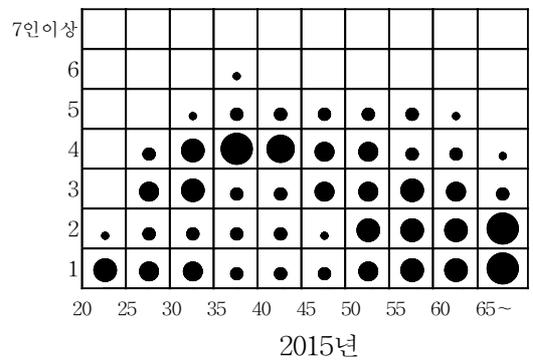
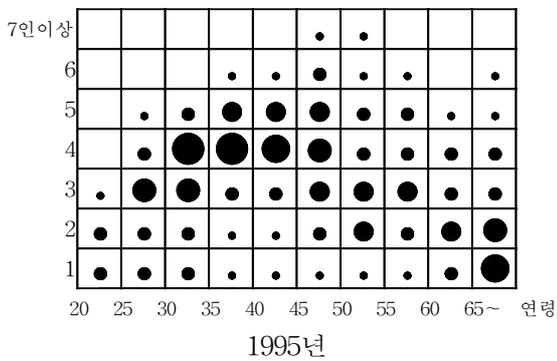
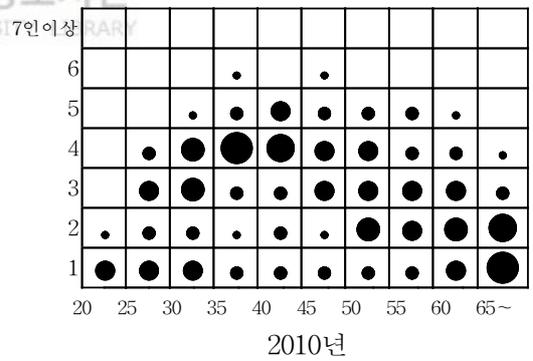
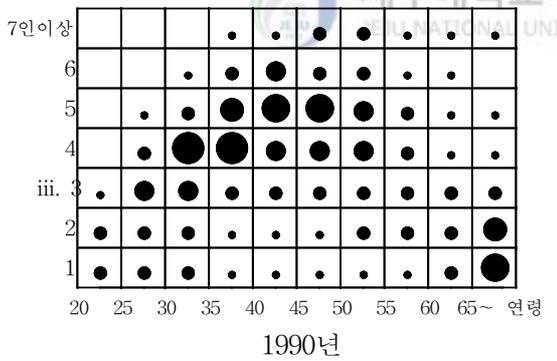
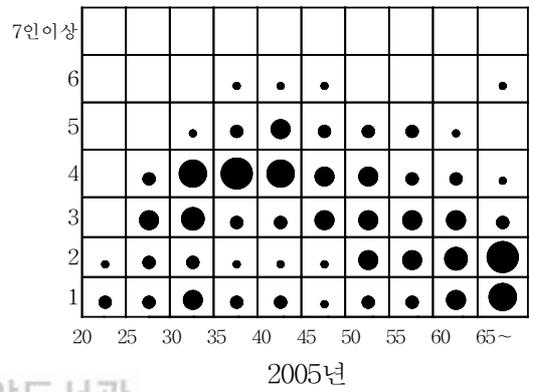
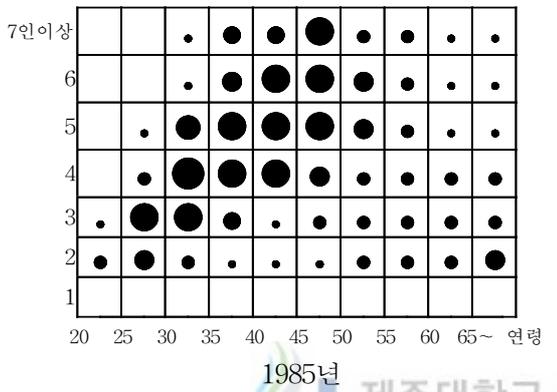
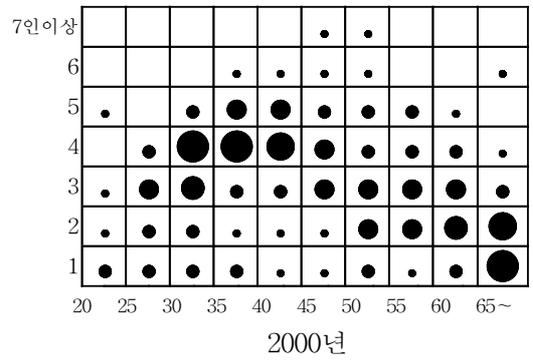
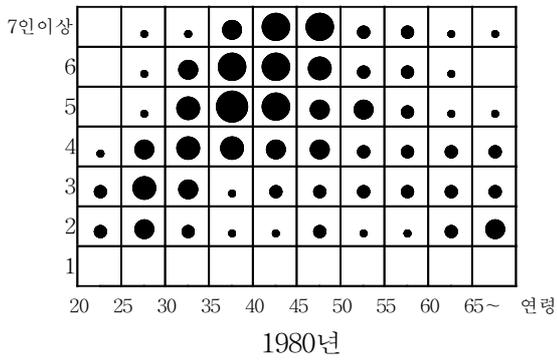
제주지역의 1980년부터 2000년까지의 L.C.M에서 각 셀의 시계열변동추세선으로 2015년까지 장래 증감비율을 추정한 L.C.M.변화를 살펴보면 <Fig.11>과 같다. <Fig.12>는 제주지역의 가구수의 증감변화를 L.C.M.과 같은 형태로, 연령별 및 가구원수별 가구비율의 변화를 시계열추세선으로 계산한 뒤, 제주지역의 추계인구를 곱하여 실제 가구수를 나타낸 것이다. 제주지역의 향후 예측되는 주택수요를 구체적인 변화추세와 함께 주택의 개략적 주택 필요 분량을 예측할 수 있다.

변화흐름을 종합해서 볼 때 전반적 추세는 가구주 35~44세의 4인가구가 뚜렷한 증가추세를 보이고 있고 특히 65세 이상 노인의 단독가구와 50~64세정도 연령층의 2인가구의 증가추세가 뚜렷하므로 그에 대한 주택수요가 예상된다. 제주지역의 향후 증가할 것으로 예측되는 60세이상의 단독가구와 2인가구의 주택수요를 보면 <Table 9>와 같다.

<Table 9> 60세 이상 노인 단독가구와 2인가구 증가예측

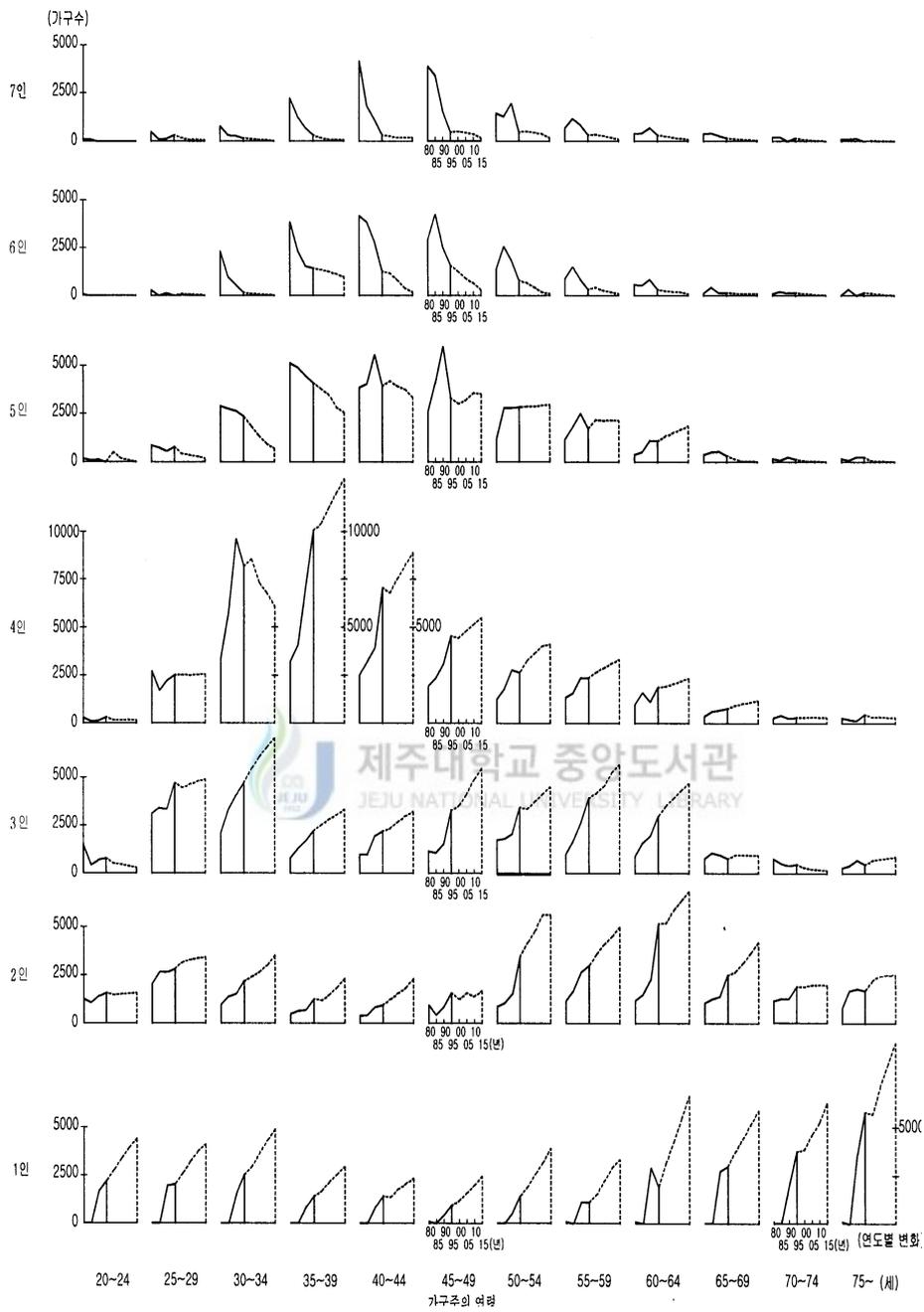
60세 이상 기준	2000년	2005년	2010년	2015년
단독 가구	16,522 (+2,071)	22,731 (+6,209)	24,731 (+1,391)	28,218 (+4,096)
2인 가구	11,990 (+682)	14,905 (+2,915)	16,243 (+1,338)	17,613 (+1,370)
계	28,512	37,636	40,974	45,831

2000년도부터 2015년까지 갈수록 60세이상의 가구가 늘어나며 특히 단독가구의 증가추세가 뚜렷함을 알 수 있는데 노인가구의 증가는 향후 주택수요에서 중요한 변수로 작용할 것으로 예상된다. 노인이 거주하는 가구는 다른 일반가구들보다 안전 및 생활면에서 가족과 주위의 관심과 보조가 필요하지만 현재 증가하고 있는 단독가구는 거기에서 소외 시 되기 쉬운 여건이므로 행정적 차원의 서비스와 지원이 필요하다. 90년을 거쳐 제주지역에서는 가구주가 30세에서 40세사이의 3인 내지 4인가구가 급격히 늘어났는데 그에 따른 주택의 대량적 수요를 시사한다.



(범례) ● 0.3% 이상 ● 1% 이상 ● 2% 이상 ● 3% 이상 ● 4% 이상 ● 5% 이상

<Fig.11> 1980년~2000년 라이프 사이클 매트릭스의 변화 (제주)



<Fig.12> 제주지역의 연령별·가구원수별 변화예측
(실선; 실적치, 점선; 예측치)

2010년경에는 제주지역은 50~69세의 2인가구가 급증할 것으로 예상되는데 이에 비해 전국은 45~54세의 가구증가율은 둔화되고 55~64세 인구 중 1~3인가구의 증가율이 급격히 높아질 것으로 추정된다. 또한 25~29세의 3인가구 및 25~34세 사이의 4인가구는 줄어들 것으로 예상되는데 그 이유는 결혼하는 연령이 늦어져 가구를 구성하는 숫자도 따라 줄어들기 때문으로 추측된다. 2015년경에는 45~54세의 가구증가율은 둔화되고 55~64세 인구 중 단독~3인가구의 증가율이 급격히 높아질 것으로 추정되는데 이는 자녀들의 결혼 후 분가 현상이 원인일 것으로 추측된다. 또한 25~29세의 3인가구 및 25~34세 사이의 4인가구는 줄어들 것으로 예상되는데 그 이유는 결혼하는 연령이 늦어져 가구를 구성하는 숫자도 따라 줄어들기 때문으로 추측된다.

가구분포의 전반적 추세는 가구주가 30세에서 40세사이의 3인내지 4인가구가 급격히 늘어나 제주지역에서 가구증가현상은 급속히 확산되고 있음을 시사한다. 또한 70세 이상의 노인의 독신가구의 급속한 증가는 제주지역의 두드러진 가구 구성 특징이라 할 수 있다. 따라서 이들 노인계층에 대한 주택의 대응방안이 다각도로 필요하다.

주거점유형태는 전국의 경향이 월세임대를 선호하는 추세와 맞물려 전반적 연령층의 월세수요가 당분간 지속될 것으로 보인다. 그러나 2015년경에는 45~54세인구와 25~29세의 임대수요층은 줄고 35~40세의 가구주가 증가하므로 자가 수요층이 급증할 것으로 보인다.

주거형태변화를 살펴보면 35~49세 연령대의 아파트의 비율이 급증한 것으로 나타나 아파트가 새로운 주거형태로 자리 잡고 있음을 알 수 있어 이들 '자가 수요계층'에서 아파트의 선호현상은 지속될 것으로 예상된다. 특히, 2015년경에는 40~60대의 자가 수요계층이 더욱 증가할 것으로 예측되어 이들 계층의 아파트 수요현상은 지속될 것으로 예상된다.

질적 변화를 나타내는 주거수준은 1인당 사용방수 면에서는 전국평균보다 상위 수준임을 알 수 있다.

이와 같은 결과로 보면 양적인 면에서는 제주지역 내의 주택 공급이 원활하게 보이지만 인구와 주거사정의 변화로 본 주택의 수요와 공급 상호 측면에서는 금후예측을 포함한 수요에 부합된 주택의 공급형태가 이루어져야 할 것으로 사료된다.

5. 住居水準의 時系列 變化

1) 주거수준의 의의

주거사정의 변화분석에 있어서 주거의 점유형태와 주택유형의 변화뿐만 아니라 주거수준의 변화를 살펴보는 것은 주거사정의 질적 변화를 파악함에 있어서 중요하다 할 수 있을 것이다.

주거수준은 주거생활의 수준을 평가하는 기준으로서 인간답게 살아가기 위한 최소한의 기준으로 주택보급률에 의한 주거의 양적(量的)수준과 욕실과 화장실 등 위생설비유무에 의한 질적(質的)수준, 그리고 거주면적과 거주인원수 혹은 사용방수와 거주인원수와의 관계에 의한 입체적인 주거수준으로 구분된다.

주거기준을 국가의 제도로서 1976년부터 운용하여 온 일본의 경우 전체가구의 거주수준 파악과 동시에 정책 수립의 근거수단으로 주택통계조사를 통해 최저거주수준을 파악하고 있다¹⁹⁾.

우리나라에서는 건설교통부가 1999년에 ‘인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 최소한 보장되어야 할 주거생활의 기준이 되는 기준’으로서 『최저주거기준』을 발표하였는데 이것이 최초의 법제적인 주거기준이라고 할 수 있다.

최저주거기준에 대한 요소로는 면적기준, 시설기준, 구조·성능·환경기준 등 여러 측면이 있다. 주거의 과밀수준을 나타내는 면적기준으로는 주택의 평균규모, 1인당 주거면적, 주택당 평균방수, 가구당 사용방수, 1방당 인구수 등이 있다.

우리나라의 경우 주택의 평균규모는 1970년에 도시지역 50.4㎡에서 1990년에는 88.6㎡로 늘어났으며, 1인당 주거면적은 1980년의 9.3㎡에서 1990년 13.8㎡로 증가하였고, 입식부엌, 수세식 화장실, 온수목욕시설을 갖춘 주택이 1980년에 14.5%, 19.6%, 6.9%에서 1990년에 61.3%, 64.3%, 40.9%로 증가하였다.

면적에 대한 기준 중 보편적이라 할 수 있는 1인당주거면적과 가구원수별 사용방수에 대한 요소를 본 논문에서는 기준으로 하였다.

1인당주거면적이란 가구원 1명당 주거면적이므로 주택의 평균규모에서 가구원수로 나눈 것이다.

19) 박인석;“일본 주거기준제도의 성격 및 운용체제 연구”, 「대한건축학회논문집」 14권1호, 대한건축학회,1998, pp.29~38.

본 논문에서는 주택수와 주택보급률 등의 양적인 측정지표보다는 가구원수와 사용방수와의 관계에 의한 입체적 주거수준에 초점을 두어 시계열별 주거수준 변화를 분석하였다.

2) 사용방수에 대한 기준

우리나라는 1999년 9월23일 「인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 최소한 보장되어야 할 주거생활의 기준이 되는 기준」으로서 “최저주거기준”을 규정하고 발표²⁰⁾하였고, 이 기준을 통해 주거의 질적 수준 제고 및 저소득층에 대한 지원을 강화할 수 있는 여건이 된다.<Table 10>

<Table 10> 우리나라 최저주거 기준 사항 중 면적기준

가구원 수(인)	실(방) 구성	총 주거면적(m ²)
1	1 K ¹⁾	12 (3.6평) ²⁾
2	1 DK	20 (6.1평)
3	2 DK	29 (8.8평)
4	3 DK	37(11.2평)
5	3 DK	41(12.4평)
6	4 DK	49(14.8평)
7이상	4 DK	52(15.8평)

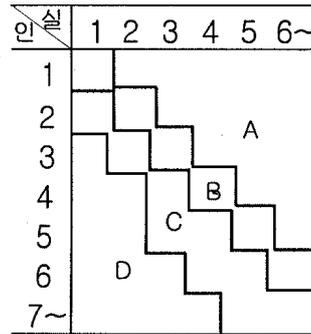
1) K: 부엌, DK: 식사실 겸 부엌. 숫자는 침실수

2) 단독가구의 주거면적은 '95년도 1인당 평균주거면적의 69%, 일본의 단독가구 최저주거면적 4.2평의 85%수준임.

<Table 10>에서 사용방수에 따른 가구원수의 구성을 보면 가구원수 1인당 최소 방수는 1개이상, 가구원수가 2인인 가구의 최소방수는 식사실 겸 부엌과 침실이 1개, 3인은 침실이 2개, 4인과 5인가구는 침실이 최소 3개, 6인이상가구는 최소한 침실이 4개가 확보되어야 하는데 이는 부부침실 확보 및 자녀와 노부모 침실을 되도록이면 분리하는 개념에서 나온 것이다.

20) 최저주거기준은 면적기준, 시설기준, 구조·성능·환경기준 등 세가지 요소로 구성되었다.

방(room)에 대한 정의를 보면, 우리나라에서는 침실, 서재, 응접실(거실), 식당 등과 같이 사면이 벽 또는 문으로 막혀있고 천정고가 1.8m이상, 넓이가 3.3m²이상인 공간을 말하는데 복도, 베란다, 욕실, 지하창고 등은 제외한다²¹⁾.



<Fig.13>가구원수별 사용방수

자료인용: 김태일(1994b)

사용방수에 대한 기준은 김태일(994b)의 연구에서 각 가구당 사용방수를 가구원수로 구분을 하여 <Fig.13>과 같이 가구의 가구원수에 따른 사용방수에 의한 주거수준을 제시하였는데, 기본적으로 우리나라의 최저주거기준인 <Table10>과 비교해 볼 때 C부분이 건설교통부에서 발표한 최저주거기준에 해당된다.

우리나라의 최저주거기준과 비교를 하여보면 가구원수 1인을 기준으로 2개 이상에 해당되는 가장 사용방수가 많은 집단이 A이며, 1인당 1개수준인 B집단이 그 다음 수준이고 C 집단이 건설교통부에서 발표한 최저주거기준에 해당된다. 따라서 D집단은 최저주거기준보다 낮은 수준이므로 개선이 필수적인 열악한 주거환경에 있다고 할 수 있다.

<Table 11>은 <Fig.13>을 기준으로 1980년에서 1995년까지 인구·주택총조사 2%표본 원자료를 분석한 결과이다.

21) 양세화,김정례; “한국·미국·일본의 주거관련통계 비교분석”, 「생활과학논문집」 1권,울산대학교,2000, p.54.

<Table 11> 연도별 가구원수와 사용방수와의 관계 (단위:%)
 (C부분이 우리나라의 최저주거기준에 해당되는 수준임)

연도 구분	1980년	1985년	1990년	1995년
A	3.5	4.7	13.2	28.2
B	7.1	9.3	21.5	32.0
C	25.3	29.1	32.2	28.6
D	64.1	56.9	33.1	10.8

<Table 11>에서 보면 가장 주거수준이 낮은 집단인 D가 80년에는 64.1%이고 95년에 10.8%로 감소하였다. 이보다 상위 집단인 C는 80년에는 25.3%에서 95년에 28.6%, 그리고 사용방수가 1인당 1개수준인 B는 85년에 7.1%에서 95년에 32%로 가장 많이 상승하였다. A집단 또한 85년 3.5%에서 95년 28.2%로 급증하여 1인당 사용방수가 80년에 비해 95년에 월등히 높아졌음을 알 수 있다.



3) 제주지역의 주거수준의 시계열 변화

<Table 12> 전국과 제주의 연도별 가구원수와 사용방수에 의한 주거수준비교
(C부분이 우리나라의 최저주거기준에 해당되는 수준임)

연도 구분	전국				제주			
	1980년	1985년	1990년	1995년	1980년	1985년	1990년	1995년
A	3.5	4.7	13.2	28.2	5.3	14.0	21.8	47.5
B	7.1	9.3	21.5	32.0	11.6	14.5	24.9	26.0
C	25.3	29.1	32.2	28.6	31.5	36.2	32.5	21.5
D	64.1	56.9	33.1	10.8	51.6	35.3	20.9	5.3

<Table 12>은 <Fig.13>를 기준으로 1980년에서 1995년까지 인구주택 총조사 2%표본 원자료를 분석한 결과이다.

<Table 12>에서 보면 가장 주거수준이 높은 집단이 A가 전국은 85년 3.5%에서 95년 28.2%로 급증하여 1인당 사용방수가 80년에 비해 95년에 급격히 높아졌음을 알 수 있다. 특히 제주지역은 47.5%로 상승하여 전국에 비해 1인당 사용방수가 월등히 높아졌음을 알 수 있다. 다음으로 사용방수가 1인당 1개수준인 B는 전국은 85년에 7.1%에서 95년에 32%로 가장 많이 상승하였고 제주지역도 26%로 많은 상승률을 보인다.

우리나라의 최저주거기준에 속하는 C의 경우 전국이 80년에는 25.3%에서 95년에 28.6%로 근소하게 상승하였고 제주지역은 10%가량 감소하여 21.5%를 보이고 있다. 전국이 제주보다 최저주거기준에 속하는 비율이 높아 주거수준을 상승시킬 여지가 더 많은 것으로 보인다. 마지막으로 최저주거수준 이하인 D가 전국과 제주 둘 다 큰 감소현상을 보이고 있으나 95년 기준으로 약11%나 남아있고 제주지역도 5.3%가 남아있어 아직 주거수준에 대한 개선작업이 지속적으로 추진되어야 할 것으로 보인다. 그러나 전국에 비해 전반적으로 수준이 높은 계층이 많은 것으로 미루어 전국보다 주거수준이 높은 일면을 나타낸다고 할 수 있겠다.

4) 가구원수별 총 주거면적

다음은 1980년부터 1995년까지 가구원수별 총 주거면적²²⁾을 산출한 결과이다²³⁾. <Table 10>의 우리나라 최저주거기준 사항 중 가구원수별 총 주거면적기준과 비교해 볼 때 전 가구원수에 대한 총 주거면적은 최저주거기준보다 상회하는 것으로 나타났다.

<Table 13> 가구원수별 1인당 주거면적 (단위: 평)

연도 가구원수(인)	1980년	1985년	1995년	1980년도에 대한 1995년도의 상승률
1	14.3	19.2	18.5	129 %
2	8.5	9.0	10.9	128 %
3	6.1	6.6	7.8	127 %
4	4.8	5.3	6.2	129 %
5	3.9	4.5	5.5	141 %
6	3.4	3.8	4.8	141 %

전반적으로 보면 가구원수가 적을수록 1인당 거주면적이 적게 나타나는 것을 알 수 있으며 연도순으로 살펴보면 1980년에서 1995년으로 갈수록 모든 가구원수에서 1인당 거주면적이 늘어난 것을 알 수 있다. 이는 주거수준의 향상화로 볼 수 있다. 특히 단독가구의 경우 95년도에 약간 면적이 감소하였으나 1980년에서 1985년 사이에 5평정도의 급격한 상승을 보이고 있다.

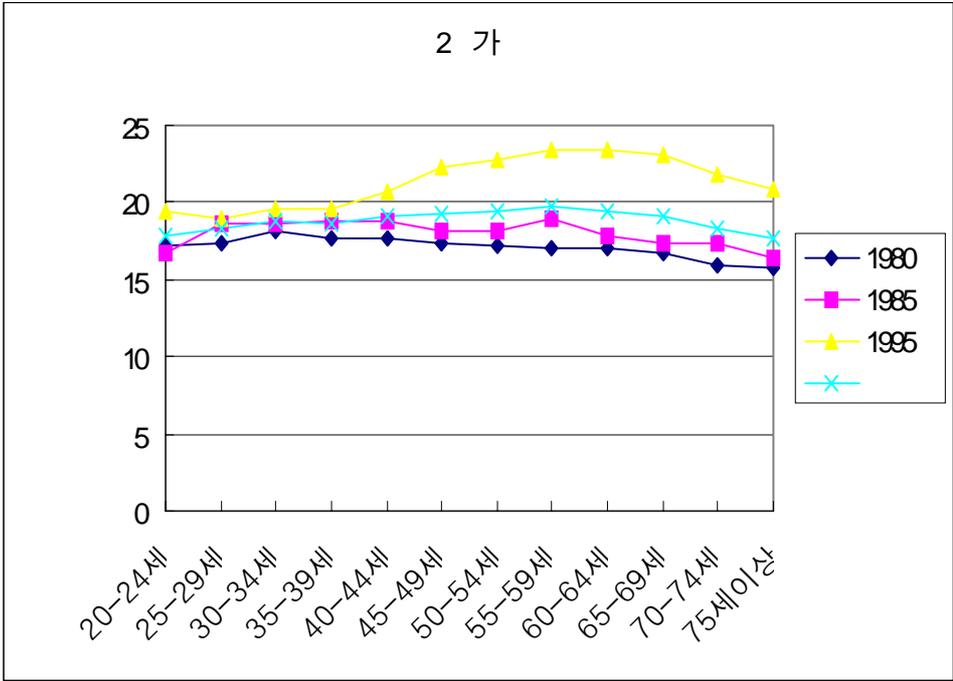
2인가구의 경우는 라이프 사이클 매트릭스에서 중년부부세대 및 고령부부세대에 해당되는 연령으로 128%의 주거면적 상승률을 보이고 있다.

3내지 4인가구의 경우는 보통 30~40세의 2세대가구에 해당되는데 단독가구와 2인가구와 비슷한 주거면적의 증가를 보이고 있다. 5내지 6인가구의 경우는 3세대 대가족에 해당되는데 거주면적에 많은 증가세를 보이고 있다.

그 중 2인가구의 연령별 주거면적의 결과를 살펴보면 다음과 같다.

22) 여기서 총주거면적은 현관,복도등의 공용면적을 제외한 침실, 욕실 등의 전용주거면적을 의미한다.

23) 1990년도의 인구주택총조사 자료에서는 연건평 데이터가 수치가 아닌 범주수치인 관계로 분석에서 제외함.



<Fig. 14> 연령별 주거면적 (2인가구)

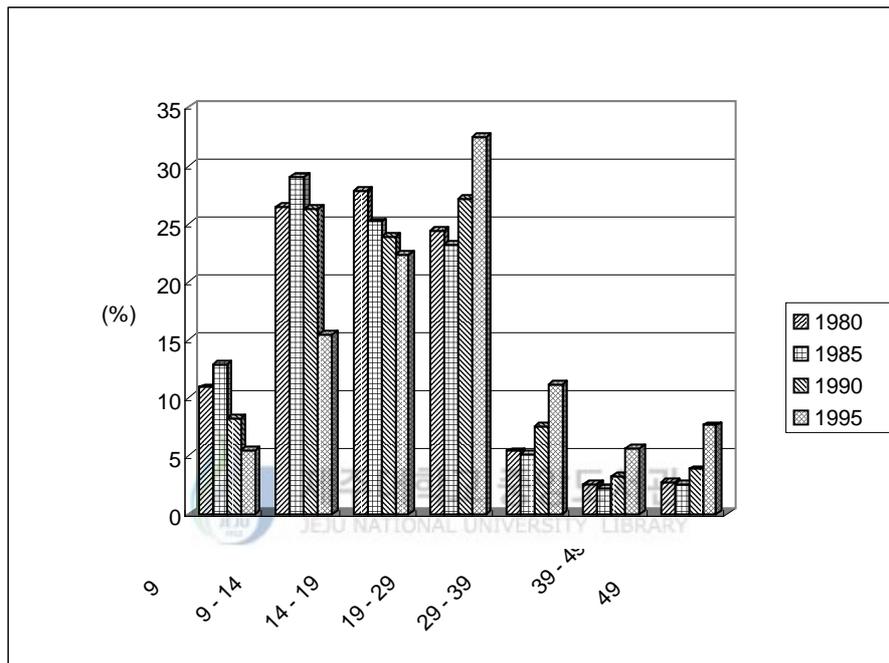


연령별로 볼 때 55~64세의 연령대인 중년부부세대층에서 가장 많은 면적 증가를 보이고 있다. 이는 이 연령대가 다른 연령대에 비해 가구수가 증가하는 것과는 관련이 있다. 1995년으로 갈수록 자녀출가 후 가구 소득증가로 보다 넓은 주택을 구입하게 되는 비율이 높아졌다.

5)주택수요계층별 총주거면적

다음은 주택수요계층별 거주면적의 시계열적 변화를 살펴보았다.

(1)독신용임대수요층



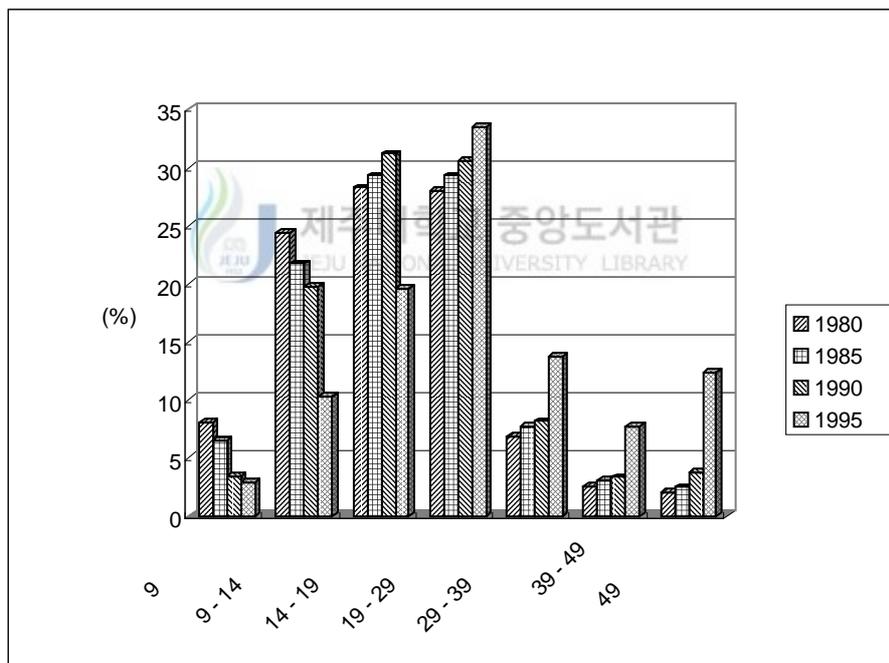
<Fig.16> 독신용 임대수요층의 주거면적

위의 각 연령별의 주택수요계층을 기준으로 각 수요층별로 연면적의 변화를 살펴보면 다음과 같다. 또한 모든 분석은 가구주와의 관계에서 가구주 본인인 가구만을 선별하여 분석하였다.

<Fig.15>는 20~24세의 독신용 임대수요층의 연면적 변화이다. 젊은 연령층이기는 하지만, 주로 사용하는 주택의 연면적은 9평 미만의 소형보다는 10평 내지 20평형대의 규모로 나타났다. 그러나 9평 미만의 이른바 ‘셋방’이라고 불리는 주택 내 일부 방을 임대하는 이 경우는 다른 연령층에 비해서는 그 비율이 10%내외로 많은 실정이지만 1995년으로 갈수록 그 비율은 더욱 적어지고 있다. 이는 독신용

주택이지만 취사가 불가능한 임대 ‘셋방’에서 탈피하여 10평형대의 원룸식 다가구 주택이나 다세대주택을 선호하는 경향을 보이고 있음을 알 수 있다. 19평~29평 이상의 비율도 1985년 이후로 급격히 증가하였는데 이는 젊은 독신자층이 직장 생활에서 생긴 경제력과 부모의 도움을 얻어서라도 조금이라도 더 큰 면적의 주택에서 생활하려는 경향으로 해석된다. 최근에 이른바 원룸식 오피스텔의 주요 분양 및 임대주체가 20~30대의 독신자 직장인인데²⁴⁾ 이 시설은 대개 10~20평이 주를 이루고 있으며 내부시설 또한 가구 및 가전제품이 설치된 빌트인(Built-in) 형식과 인터넷전용선 등 고급인테리어가 갖추어진 것이 선호되고 있다고 하여²⁵⁾, 향후 이들 수요계층을 위한 주택으로 고급화 경향은 가속되어질 것으로 전망된다.

(2)세대용 임대수요층



<Fig. 16> 세대용 임대수요층의 주거면적

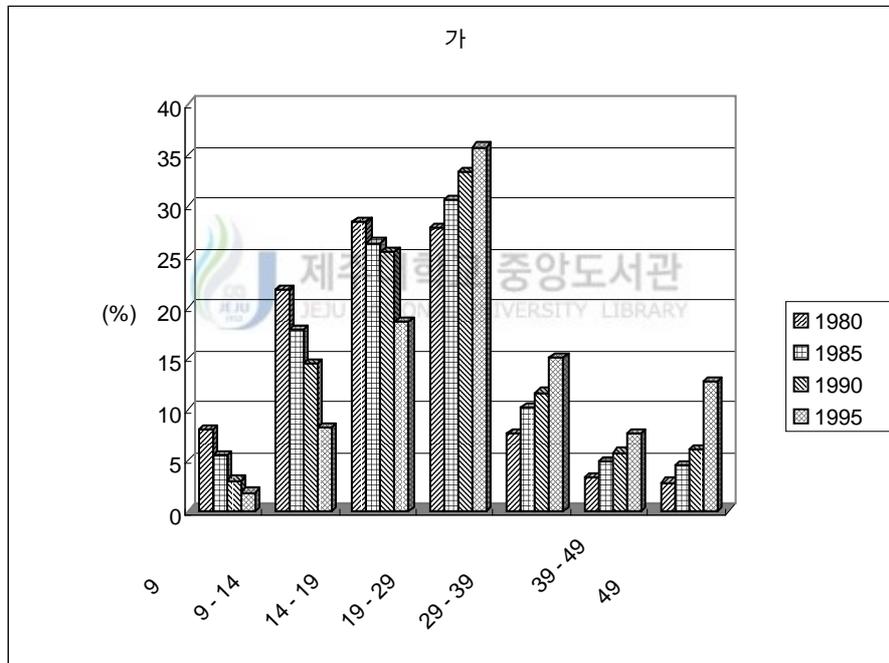
세대용 임대수요층은 25~34세의 신혼부부가 주를 이루는 층으로 가구원수는

24) 정창무(2002), 대한국토도시계획학회(국토계획) Vol.37, No.3, p.188.

25) 한국주택신문; “주택임대사업 투자자 몰린다”, 「 521호」, 2001.3.14일자.

3~4인이 대부분이다.<Fig.16>에서 나타나듯 이들 연령층은 연면적이 14~29평이 가장 많은 비율을 차지하고 있다. 여기서 유의한 사항은 14~19평의 이른바 ‘공공주택’형의 소형면적의 비율은 1995년에 들어서 급격하게 줄어들고 20~29평의 ‘국민주택’평형은 증가하였고, 특히 30평 이상의 민간건설업체가 주도하여 건설한 중규모 주택(아파트를 포함한 모든 형태의 주택을 말한다.)은 급속히 늘어난 현상을 보이고 있다. 이는 신혼부부가 중심인 세대용 임대수요층에서도 주택의 대규모화 경향이 영향을 미치고 있는 것을 반영하고 있다고 볼 수 있다.

(3)전기 자가 수요층

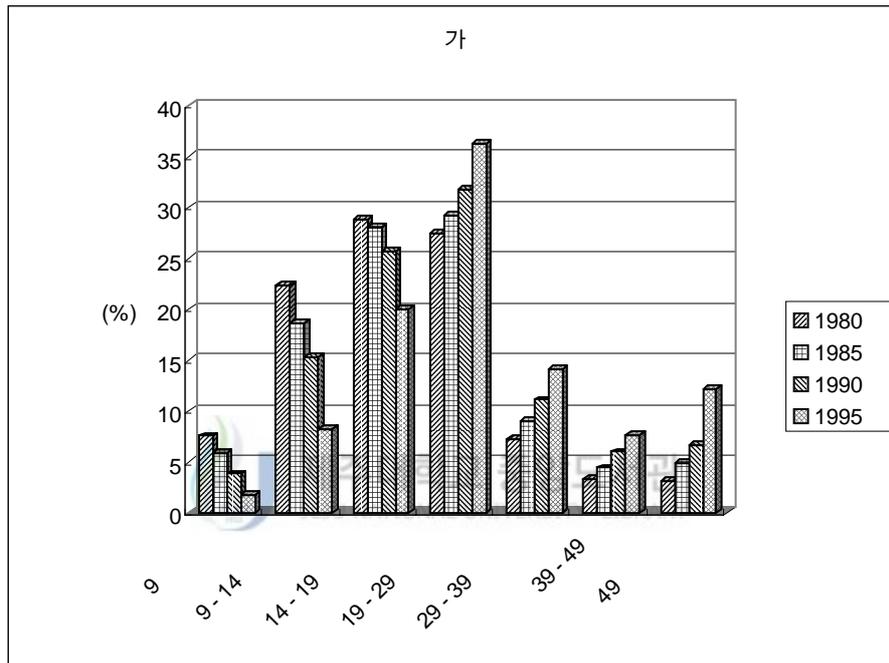


<Fig. 17> 전기자가 수요층의 주거면적

전기자가 수요층의 연면적 변화는 35세~49세의 세대주인 가구를 분석하였는데 <Fig. 6>에서 나타나듯 자가의 비율이 1985년부터 오히려 감소하는 현상을 보였는데 이와 관련하여 보면, 19~29평의 수요가 늘어나며 중규모 임대주택의 공급 확대와 선호경향과 연관되었다고 볼 수 있다. 그리고 특히 유의할 사항은 49평 이상

의 평형에서 급격한 증가가 나타나 대형평형의 선호현상이 두드러진 변화를 알 수 있다. 19평 이하의 중·소규모 평형은 급격한 감소현상을 보여 이에 대한 주택 공급업체의 인식이 필요하다.

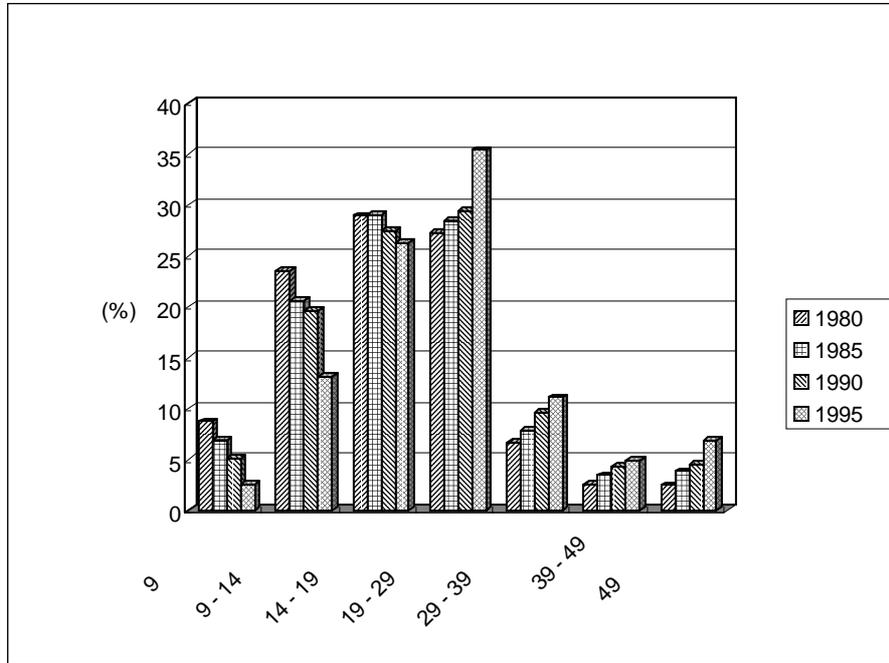
(4) 후기 자가 수요층



<Fig. 18> 후기자가수요층의 거주면적

50~64세의 후기 자가 수요층의 연면적비율 변화는 전기 자가 수요층의 분포 및 변화와 유사한 형태를 보이고 있으나 전반적으로 29평이상의 비율이 전기 자가 수요층보다 많아 연령이 높아질수록 큰 규모의 주택을 소유하는 것으로 나타났다. 14~19평의 비율이 95년도에 전기 자가 수요층보다 더 큰 폭으로 감소하였고 29~39평의 비율은 전기 자가 수요층보다 더욱 많이 증가한 것으로 볼 때 후기 자가 수요층은 근래로 올수록 소규모보다 대규모의 주택을 선호함을 알 수 있다. 이는 49평이상의 대형평형의 급격한 증가에서도 나타난다.

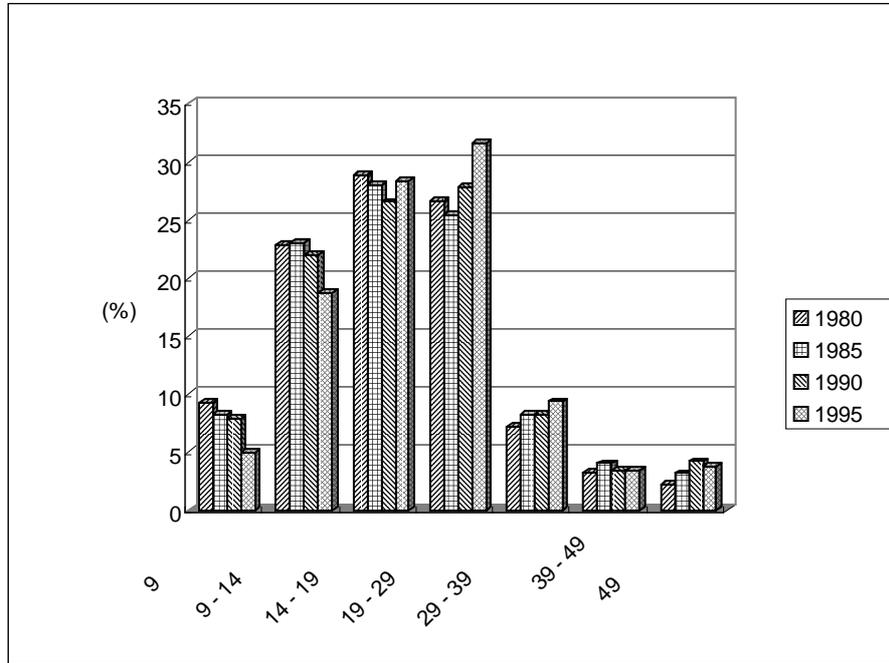
(5) 전기 고령자주택 수요층



<Fig. 19> 전기 고령자주택 수요층의 거주면적

65~74세사이의 전기 고령자주택 수요층에서 보면 각각의 평형에서는 다른 연령의 수요층과 유사한 패턴을 보이나 19평미만의 평형에서는 소폭의 감소현상을 보이고 29평이상의 평형의 비율은 증가하나 적은 비율로 증가함을 알 수 있다. 이는 65세이상의 노인이 거주하는 주택이 다른 연령층에 비해 상대적으로 면적이 작고 면적의 증가추세도 낮음을 의미한다. 그러나 19~29평은 95년도에 급상승하여 고령자주택수요에서 19~29평형의 증가추세를 알 수 있다.

(6) 후기 고령자 주택 수요층



<Fig.20> 후기 고령자주택 수요층의 거주면적

75세 이상의 후기 고령자주택 수요층은 65~74세의 전기 고령자주택 수요층과 비교해서 볼 때 차이가 있는데 39평~49평 및 49평이상 평형은 매우 적은 비율과 증가율을 보이고 있고 9평미만과 9~14평 미만은 전기 고령자주택 수요층보다 많은 비율을 보이고 있다. 또한 14~19평과 전기 고령자주택 수요층이나 자가 수요층에서처럼 감소하지 않고 19~29평은 전기 고령자주택 수요층이나 자가 수요층에서처럼 급상승의 변화는 보이지 않고 소폭 상승하였다. 이와같은 변화를 볼 때 후기 고령자주택 수요층은 큰 규모의 주거면적을 확보하지 못하고 주로 10평형대의 소규모주택에서 거주하며 주거면적의 향상도 적은 것으로 나타났다. 75세의 고령자임에도 불구하고 주거면적은 가장 협소하여 주거환경도 따라서 열악함이 우려되는 문제를 안고 있다.

IV. 結 論

1. 分析內容 整理

주거사정의 변화와 수요예측 분석에 있어서 연령별 및 가구원수규모별 수요계층 증감추세와 점유형태 및 주택형태의 변화를 살펴보는 것은 주거사정의 변화를 파악함에 있어서 중요하다고 할 수 있을 것이다. 또한 인구·주택 통계자료를 통해 주거사정의 변화를 수요계층별로 알 수 있어 이를 통해 주거의 점유형태별, 주택유형별 수요요구에 맞는 주거모델 개발에 참고자료로 이용할 수 있다.

1980년부터 2000년까지 가구원수와 가구주의 연령에 대한 변화를 살펴보면 가구의 가구원수는 감소하여 1980년대에 많은 비율을 차지한 5인 이상의 가구는 줄고 3~4인가구 위주의 가구가 증가하고 있음을 알 수 있다. 가구주의 연령도 35~44세의 가구가 급속한 증가를 보이고 있어 향후 이들 계층에 대한 주택수요가 예상된다. 또한 모든 연령층에서 단독가구가 증가하였고 특히 65세이상의 고령자용 주택수요층 및 20대와 30대 초반의 독신자용 임대수요층이 급증하였고 후기자가수요층인 50대 후반의 가구가 많이 증가하여 향후 이들의 요구에 맞는 주택공급이 필요하다고 할 수 있다.

가장 많은 증가가 예상되는 35~49세의 「전기자가수요층」은 4인가구위주로 급증할 것으로 예상되는바 수요가 늘어날 것으로 예상된다. 특히 임대가구들이 자가로 전환을 희망하는 계층이므로 일부 특정지역과 대형건설업체에 수요가 집중되는 근본원인을 파악하고 주택가격안정을 통해 실수요자를 위한 공급이 필요하다. 주택유형면에서 아파트의 비율이 급속히 늘어났고 사회적 여건으로 자가의 비율이 급상승하지는 못하였으나 향후 주택시장의 여건에 따라 수도권 및 대도시를 중심으로 아파트의 수요는 여전히 이어질 것으로 예상된다. 그러나 과도한 아파트 위주의 공급은 지양되어야 할 것이다.

50~64세의 「후기자가수요층」은 1990년 이후 급격한 증가세를 보이는데 자가율은 높으나 가구원수 적은 소규모가구 위주로 증가하므로 이들 자가계층을 위한 수요에 대비하여야 할 것이다. 이 연령층은 1990년 이후 급격한 증가세를 보이므로

새로운 주택수요층으로 부상하고 있다. 자녀결혼과 더불어 다소 주생활에 변화를 겪는 경우가 많아 주택 수요에 영향을 줄 것으로 예상된다.

65세이상의 「고령자주택수요층」은 노인가구가 급증할 것으로 예상되며 노인가구의 증가는 향후 주택수요에서 중요한 변수로 작용할 것으로 예상된다. 노인이 거주하는 가구는 다른 연령층의 가구보다 주거의 안전 및 생활면에서 주위의 관심과 보조가 필요하지만 현재 증가하고 있는 단독가구는 보호면에서 소외되기 쉬운 계층이므로 행정적 차원의 지원과 대책이 더욱 필요하다.

「독신용임대수요층」은 1990년 이후 급격히 늘어나 앞으로도 수요증가가 많을 것으로 예상된다. 그러므로 수요자요구취향에 맞는 독신직장인 및 학생위한 원룸식 임대주택이나 오피스텔 활성화로 이어질 것으로 예상된다.

「세대용임대수요층」은 결혼연령의 만혼화로 가구구성 수가 감소하였고 그에 따라 임대주택의 주요 수요층이기는 하나 수요가 감소하므로 주거수준 낮은 임대주택은 수요외면으로 이어질 것이므로 임대주택의 질적향상이 필요하다고 할 수 있다.

수요계층별 주거면적의 변화는 20평 이상이 증가현상을 보였으며 특히 1995년 이후 49평이상에서 거주하는 가구가 많은 증가를 보이고 있다.

주거사정의 분석과 예측은 지역사회로 세분하여 주거사정의 분석과 예측에 적용할 수 있고 전국과 지역사회의 비교에도 이용될 수 있다.

본 연구에서 제주지역을 분석한 결과 L.C.M.에서 가장 많은 증가를 보인 수요층은 가구주연령 30~40세의 「세대용임대수요층」 및 「전기자가수요층」으로 1990년 이후 급격히 늘어났다.

또한 70세 이상의 노인의 독신가구의 급속한 증가는 제주지역이 전국보다 고령화추세가 두드러진 가구 구성 특징이라 할 수 있다. 따라서 이들 노인계층에 대한 주택의 대응방안이 다각도로 필요하다.

주거점유형태에 있어서는 전국보다 월세가 압도적으로 많고 자가 수요계층에서의 자가비율이 급속히 높아지고 있다. 2015년경에는 45~54세인구와 25~29세의 임대수요층은 줄고 35~40세의 가구주가 증가하므로 자가 수요층이 급증할 것으로 보인다.

또한 주택유형의 변화에 있어서는 전국보다 단독주택의 비율이 높으나 모든 연

령층에서 아파트의 비율이 높아지고 있고 특히 자가수요계층에서 아파트의 비율이 뚜렷하다. 35~49세 연령대의 아파트의 비율이 급증한 것으로 나타나 아파트가 새로운 주거형태로 자리 잡고 있음을 알 수 있어 이들 '자가 수요계층'에서 아파트의 선호현상은 지속될 것으로 예상된다. 특히, 2015년경에는 40~60대의 자가수요계층이 더욱 증가할 것으로 예측되어 이들 계층의 아파트 수요현상은 지속될 것으로 예상된다.

질적 변화를 나타내는 주거수준은 1인당 사용방수 면에서는 전국평균보다 상위 수준임을 알 수 있다.

연령별 및 가구원수규모별 수요계층 증감추세와 점유형태 및 주택형태의 변화를 정리하여 본 결과, 전국과 제주지역의 주거사정은 양적인 면에서는 주택 공급이 원활하게 보이지만 주택의 수요와 공급 상호 측면에서 장래 주택수요계층에 부합된 공급형태와 주택유형공급이 이루어져야 할 것으로 생각된다.

2. 向後 展望과 課題

앞으로 주택의 수요경향은 20대 단독가구 증가, 자녀출가 및 핵가족화로 노인 단독가구 및 노인부부가구가 증가할 것으로 예상되며, 50~64세에서도 출가한 자녀와의 분가로 2~3인가구가 급속히 증가할 것으로 예상된다. 또한 30~50대의 자가수요층을 중심으로는 4인가구 정도의 가구가 보편적이나 주거면적은 갈수록 커질 것으로 예상된다.

또한 주거수준의 향상으로 거주면적이 커지고 주택 내부시설이 고급화될 것으로 예상된다. 한편으로는 내부공간 계획의 다양화도 요구되어질 것으로 예상되며 일률적 평면이 아닌 다양한 선택, 사양 및 요구사항을 반영한 설계가 개발되어야 할 것으로 예상된다. 그리고 단독가구의 급증에 대비하여 원룸식 주택평면의 개발 및 내부시설이 고급화된 소규모 임대주택이 수요에 증가가 있을 것으로 예상된다.

자가 수요계층의 임대주택으로 3~4인가구 중심의 양질의 임대주택이 확대되어야 할 것이며 현재 전세시장의 안정을 위하여 투기의 단절 및 주택가격안정 정책도 강화되어야 할 것으로 보인다.

그리고 변화하는 현대사회 소비자의 취향과 요구를 정확히 파악하여 주거시장

의 변화양상과 원인을 알고 수요변화에 따른 공급형태와 주택유형을 파악하여 수요층의 수요요구에 맞는 주택공급이 이루어져야 할 것이다. 아울러 수요감소층에 대한 대책이 수립되어야 할 것으로 보인다.



參考文獻

1. 文獻

- 강길부(1996), 「우리나라 주택수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구」, 박사학위논문, 경원대 대학원,
- 권오현(2001), 「지역별 주거수준 비교 분석」, 『건설산업동향』, 한국건설산업연구원.
- 김재홍(1997), 「한국 도시가구의 주택점유형태별 주거면적수요의 차이에 관한 연구」, 『사회과학논집』 7권, 울산대학교.
- 김종택(1991), 「한국 주택시장의 수요와 공급양태에 관한 연구」, 석사학위논문, 동국대학교 경영대학원.
- 김태일(1994a), 「인구구조의 변화로 본 고령화동향과 연령별 주택수요의 예측에 관한 연구」 『대한건축학회논문집』 10권, 대한건축학회.
- 김태일(1994b), 「高齢者の在宅福祉を支える住宅・地域施設の連繫整備計画に関する研究」, 일본, 京都대학, 박사학위논문.
- 김태일(2000), 「인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구」, 『한국노년학회』 20권, 한국노년학회.
- 대한건축학회 편(2002), 건축학전서3, 「주거론」, 기문당.2002
- 대한주택공사(2000), 「주택통계편람」
- 박인석(1998), 「일본 주거기준제도의 성격 및 운용체제 연구」 『대한건축학회논문집』 14권, 대한건축학회,
- 오택섭(1991), 『사회과학 데이터 분석법』, 서울: 나남출판사.
- 양세화, 김정례(2000) 「한국·미국·일본의 주거관련통계 비교분석」, 『생활과학논문집』 1권, 울산대학교.
- 이경희 외2인(1993) 「주거학개론」, 문운당.
- 이창기(2001), 『제주도의 인구와 가족』, 경북: 영남대학교출판부.
- 정창무(2002), 「대한국토도시계획학회(국토계획)」 Vol.37, No.3.
- 정충영·최이규(2000), 『SPSSWIN을 이용한 통계분석』, 서울: 무역경영사.
- 제주도지 편찬위원회(2001), 『제주여성문화』, 제주도

최막중 외1인(2001), 「가구특성에 따른 주거입지 및 주택수요에 관한 실증분석」, 『국토계획』 36권, 대한국토도시학회.

최진천(1985), 「가구및 가족변화와 주택문제」, 『주택정보』, 서울: 인포웨이브.

추 헌(1993), 「현대 경영학 원론」, 형설출판사,

통계청(2000), 「인구추계」, 통계청.

황순철(1981), 『주택수급에 관한 이론적 배경』, 서울: 한신문화사.

三宅 醇(1991), 「人口構造の變化と住宅事情」, 『住宅人權の思想』 日本:學陽書房.

三宅 醇(1993), 「日本の住宅事情史」, 『現代社會のハウジング』 日本:彰國社

2. 인터넷

한국주택신문 (<http://www.housingnews.co.kr/>)

대한주택공사 부설 주택도시연구원 Webzine: Houzine 임서환, 한국의 주택사
중 정책변천사 (<http://houzine.jugong.co.kr>)

통계청 홈페이지 (<http://www.nso.go.kr/>)

동아플러스 부동산전문사이트(<http://www.dongaplus.com/>)

