

# 주택수요계층화와 연령별 주거사정 변화에 관한 기초연구 -1985년과 1995년의 인구구조 비교를 중심으로-

김 태 일\*

## A basic study on Age-classification of Housing need and Change of residential condition - with comparison of population structure in 1985 and 1995 -

Tae-il Kim\*

### ABSTRACT

Census data is important social index to establish policies in economic field, housing field and social welfare and so on. This study is based that housing needs has been under the influence of change of korean population. And It is aim of this study that is to understand change of residential condition in each group of population separated with 5years term as well as population structure and change of residential condition in over 65years old. 2% census data of 1985 and 1995 is used as a analysis data.

Decreasing children's population, increasing population over 65years old and rapid increasing population over 50~64 years old will be influence on housing needs greatly.

Person of household in 1995 has been decreasing more than person of household in 1985 and has been changing to household with three or four persons. In type of household, household with one person has been increasing and household with one or two persons over 65years old has been increasing rapidly.

**Key words** : Population structure, residential condition, census data, life cycle matix

### 1. 서 론

우리 나라 장래 인구구조의 변화는(통계청, 1996), 점차 과거 피라미드형의 후진국 인구구조에서 양파 모양의 선진국형 인구피라미드의 인구구조로 변해 가

고 있다.

Fig. 1은 1985년과 1995년 인구·주택 총 조사 보고서의 자료를 바탕으로 작성한 것으로 과거 10년 사이에 각 연령별로 상당한 인구변화가 일어나고 있음을 알 수 있다. 우리 나라 인구구조의 변화는 65세 이상의 고령계층의 인구증가와 함께 0~4세 아동인구는 일시적인 증가는 있지만 점차 감소하고 있다는 것이 큰 특징이다.

\* 제주대학교 건축공학과  
Dept. of Architectural Eng., Cheju Nat'l Univ.

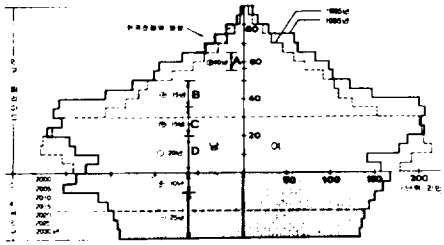


Fig. 1 Change of population in 1985, 1995 and population of children in the future(data : National Statistical Office)

특히, 55세~65세사이의 고령층 인구가 서서히 증가하고 있고, 동시에 35~50세 사이 연령층의 인구 증가가 두드러지고 있어 이들 연령층이 65세 이상의 고령층에 진입하게 되면 상당한 복지수요계층으로 대두될 것으로 예측된다. 이와 동시에 아동인구는 감소<sup>1)</sup>하고 있어서 장기적으로는 교육시설과 지역시설의 공간 재배치문제뿐만 아니라 주택수요에 있어서도 상당한 영향을 주게 될 것으로 예상된다.

주거문제는 인구 및 가족 문제와 밀접한 관계를 가지고 있다. 주거는 가족의 기본적인 생활공간 단위이며 아울러 가족의 혼인, 부양, 상속 등의 가족의 사정에 따라 영향을 미치고 반대로 주거방식이 가족사정에 영향을 주게 된다<sup>2)</sup>.

또한, 인구집단에 있어서 인구규모의 변동 또는 그 구조적 특성의 변화는 주택에 대한 전체적인 수요를 변화시키고, 주거형태 변화를 통해서 새로운 형태의 주거 서비스와 기능을 요구하게 되기도 한다<sup>3)</sup>.

본 연구에서는, 이러한 인식의 바탕 위에 우리나라 인구구조의 변화와 주택수요의 상호의존적 관계에 초점을 두고, 과거 인구구조의 변화에 따른 각 연령별 그 주거사정의 시계열 변화를 파악해 봄으로서 새로운 형태의 주거 서비스와 기능요구를 파악하고 정책적 과제를 도출하고자 함이 연구의 주요 목적이다.

## II. 자료의 활용 및 분석방법

본 연구에서는 통계청이 5년마다 실시하고 있는 인구·주택 총 조사 1985년과 1995년 데이터의 2%표

본 원시데이터<sup>4)</sup>를 통계청으로부터 구입하여 분석자료로 활용하였다.

본 연구에서는 주거사정이 연령에 따른 소득 정도, 결혼상황, 가족관계 등에 따라 영향을 받게 됨으로 연령별로 파악하는 것이 바람직하다고 판단하여, 가구주만을 선별하여 분석하였다. 1985년의 2%표본 원시데이터에서 선별한 가구주는 236,657명이며, 1995년은 261,500명이다.

인구데이터는 Spsswin 75를 이용하여 연령별 인구 변화와 주거사정의 변화를 분석 처리하였다.

## III. 세대구성의 변화에 따른 주거사정의 변화 비교

### 3.1 라이프 사이클 매트릭스(LCM, Life Cycle Matrix)의 변화로 본 세대구성의 변화

사람들의 보편적인 일생은 출생하여 독신생활을 하다가 결혼, 출산, 그리고 자녀의 결혼, 사망의 과정을 거치게 된다. 이는 직접적으로 한 가구의 형성, 성장, 분해, 소실이라는 일련의 과정을 거치게 되는데, 이를 라이프 사이클(Life Cycle)이라 한다. 또한, 이 라이프 사이클에 따라 가구원수가 변하기 때문에 필연적으로 주거에 대한 요구도 달라지게 된다.

三宅 醇(1991)은 가구주의 연령과 가구원수의 관계를 매트릭스 형태로 만들어 라이프 사이클의 변화

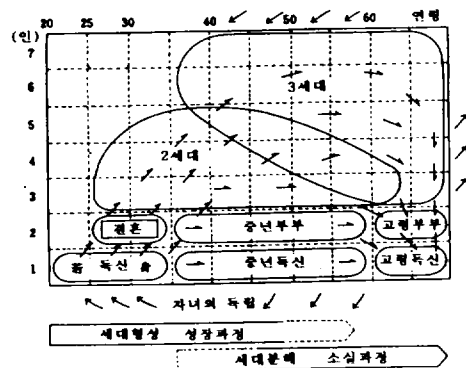


Fig. 2 Process of Life Cycle by Life Cycle Matrix

과정을 명확하게 분석하였는데, 이 매트릭스형태를 라이프 싸이클 매트릭스(LCM, Life Cycle Matrix)라 하였다(Fig. 2).

Fig. 3은 1985년과 1995년의 라이프 싸이클 매트릭스로서 라이프 싸이클의 변화를 잘 나타내고 있다.

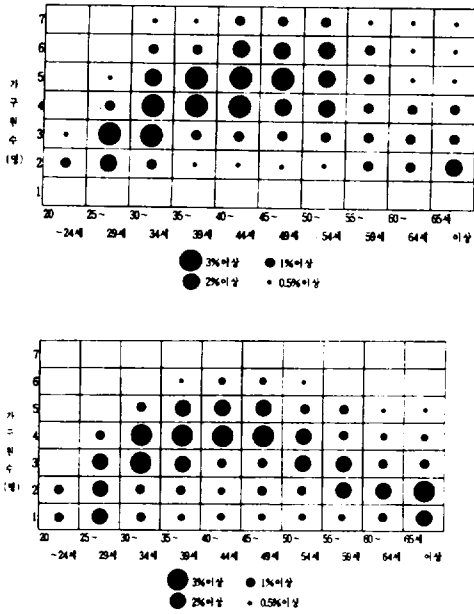


Fig. 3 Change of each shell of Life cycle Matrix (up:1985, down:1995)

1985년의 라이프 싸이클 매트릭스를 보면, 20~29세에서의 독신세대 비율은 낮으나, 30~44세사이의 4~5인 규모의 2세대가 상당히 높은 비율을 차지하고 있다. 또한, 40~54세 사이의 5~7인 이상의 3세대도 높은 비율을 차지하고 있고, 60세 이상 연령에서는 고령부부세대의 비율이 증가하고 있으나 2세대와 3세대의 비율은 일정 부분 차지하고 있어 비교적 전통적인 대가족형태를 가진 사회구조라고 할 수 있다.

그러나, 1995년의 라이프 싸이클 매트릭스를 보면, 1985년과는 달리 연령별 가족구성 형태에 있어서 많은 변화를 보이고 있는데, 20~29세 사이의 독신세대의 비율이 높아지고 있고, 특히 64세 이상의 고령독신세대와 고령부부세대의 비율이 상당히 높아지고 있음을 알 수 있다. 또한, 1~2인 가구의 증가가 두드러

지고 있다.

반면, 3세대의 비율은 상당히 낮아지고 있다. 전반적으로는 우리 나라 가족 형태가 점차 가구원수는 줄어들고 있고 가족형태에 있어서도 3세대에서 독신세대, 그리고 고령자 세대가 급속히 증가하고 있는 등 다양한 세대형태로 변화해 가소 있음을 알 수 있다.

이러한 가구원수의 감소와 세대구성의 형태변화는 더욱 가속화 될 것으로 예상되며 이에 따른 주거요구의 변화에 다양하게 나타날 것으로 예상된다.

### 3.2. 주택수요형태별 수요계층화와 라이프 싸이클 매트릭스의 각 셀별 주거사정의 비교

연령에 따라 세대(가정)의 구성과 구성원수, 그리고 사회적 지위와 경제적 능력이 다르기 때문에 자연스럽게 주택에 대한 수요형태 또한 다르기 마련이다. 본 절에서는 주택에 대한 수요형태를 기준으로 연령별 수요계층화를 시도하고 라이프 싸이클 매트릭스의 각 셀별로 자기 집의 비율 현황과 관련시켜 주거사정의 변화를 살펴 보았다(Fig. 4).

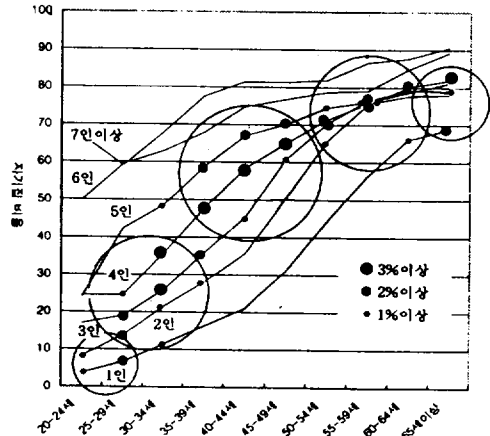


Fig. 4 Rate of owned in each shell of Life Cycle Matrix(1995)

20~24세 사이의 1인 가구에서는 자기 집의 비율이 거의 0%에 가까우나, 1995년에는 6.7%로 다소 높아져, 독신자 주택에 대한 수요가 높아지고 있음을 반영하고 있다. 산업화와 직업, 가족에 대한 가치관이 변하면서

1인 가구는 더욱 증가할 것으로 예상되는데 이 연령층을 「독신용 임대수요층」이라고 할 수 있다(Fig. 4).

25~34세 사이에서는 자기 집의 비율이 15%~30%정도에서 15%~35%로 약간 높아졌는데 3~4인 가구원수인 경우 비율이 높아졌다. 이는 결혼과 함께 자기 집을 구입하거나 자식들이 출생하게 되어 주택을 구입하게 되어 자기 집의 비율이 높아진 것으로 판단된다. 결혼으로 가정(세대)을 형성하여 새로운 주택 수요를 가지게 되므로 이들 연령층을 「세대용 임대수요층」이라 할 수 있다.

35~49세 사이의 연령에서는 큰 변화 없이 40%~70%정도의 자기 집 비율을 나타내고 있으나, 5인 이상 가구의 3세대에서는 가구원수가 줄어들고 자기 집의 비율도 낮아졌다. 이 연령층에서는 자기 집의 비율이 거의 50%를 넘으며 연령이 높아질수록 자기 집의 비율도 높아지게 된다. 이 연령층 세대의 가구원수는 대체로 3인~5인정도이며, 사회적으로도 안정되어 어느 정도 경제력을 가지게 되며, 또한 자녀들도 성장하게 되어 독립적인 생활과 공간을 요구하게 되어 자기 집을 가지고자 하는 요구가 높아지는 시기인데, 이 연령층을 「전기(前期) 자기 집 수요층」이라 할 수 있다.

「후기(後期) 자기 집 수요층」에 해당되는 50~64세의 연령층에서는 7인 이상의 가구에서는 자기 집 비율은 약간 낮아지는 것으로 나타났으나, 전반적으로 약간 자기 집의 비율이 높아지고 있는 것으로 나타났다. 이 연령층은 가정과 사회적으로 어느 정도 지위를 가지게 되고, 또한 경제적으로도 여유가 있는 연령층으로 자기 집을 가지고자 하는 수요를 가지는 있다.

65세 이상 연령층은 고령자를 배려한 주택과 서비스에 대한 요구가 발생하는 「고령자주택 수요층」에 해당된다.

이 연령층에서는 가구원수 1인 혹은 2인의 고령세대가 많으며, 거의 주택취득은 종료되었다고 할 수 있다. 자기 집 비율을 비교해 보면, 1985년과 1995년에 있어서 높은 자기 집 비율을 유지하고 있으나, 1인 가구의 고령독신세대에서의 자기 집 비율은 75%에서 69%로 낮아졌다. 이는 경제력이 다소 낮은 노인들이 배우자와 사별하거나, 자녀세대와 별거하여 전세 혹은 월세에서 생활하는 고령인구가 증가한 것을 의미하는 것으로, 앞으로 이 연령층은 더욱 증가

할 것으로 예상된다. 누구와 살며 어떻게 살아가는가가 최대 관심사인 이들 고령독신세대와 고령부부세대에 대한 적절한 주택의 공급과 복지서비스의 지원이 절실히 요구되고 있다고 할 수 있다.

#### IV. 주거형태·소유형태로 본 연령별 거주사정의 변화

각 연령층별로 주거형태 및 소유관계의 변화를 살펴 보았다. Fig. 5과 Fig. 6은 각각 1985년과 1995년의 연령별 소유형태와 주거형태, 그리고 연령별 소유/주거형태를 나타낸 것이다.

소유형태를 보면, 24세 이하의 연령에서는 1985년의 경우 월세의 비율이 높으나, 1995년에는 자기 집의 비율이 낮아지고 전세의 비율이 높아졌다.

25~34세의 연령에서는 전세, 50세 이상에서는 점차 자기 집의 비율이 높은 등 큰 변화는 없으나, 1995년에 들어 75세 이상의 후기 고령층에서는 오히려 전세와 월세가 증가하였다.

주거형태에 있어서는 1985년에 비해 전반적으로 아파트와 연립주택의 비율이 상당히 높아진 것이 특징인데, 25~34세와 35~49세에서의 아파트 비율이 크게 증가하였다. 64세 이상의 연령층에서도 아파트와 연립주택에서의 비율이 높아져 주거형태가 크게 변하고 있음을 알 수 있는데, 단독주택보다는 아파트와 연립주택이 관리상의 편리 등의 이유 때문인 것으로 판단된다.

연령별 소유/주거형태의 관계를 보면, 자기 집/단독주택과 월세/단독주택의 비율이 낮아지고 자기 집/아파트, 전세/아파트의 비율이 높아져 아파트의 주거형태가 보편적인 주거로 자리잡고 있음을 알 수 있다. 연령별로 보면, 20~24세에서는 전세/단독주택의 거주, 25~34세와 35~49세에서는 자기 집/아파트의 거주 비율이 크게 증가하였다.

60세 이상의 연령층에서는 큰 변화 없이 자기 집/단독주택의 비율이 높으나, 단독주택이라 하여도 대부분이 협소하고 노후한 주택에서의 거주형태라고 할 수 있다. 또한, 1985년에 비해 주택수준이 상당히 낮은 전세/단독주택, 월세/단독주택의 비율이 낮아지지

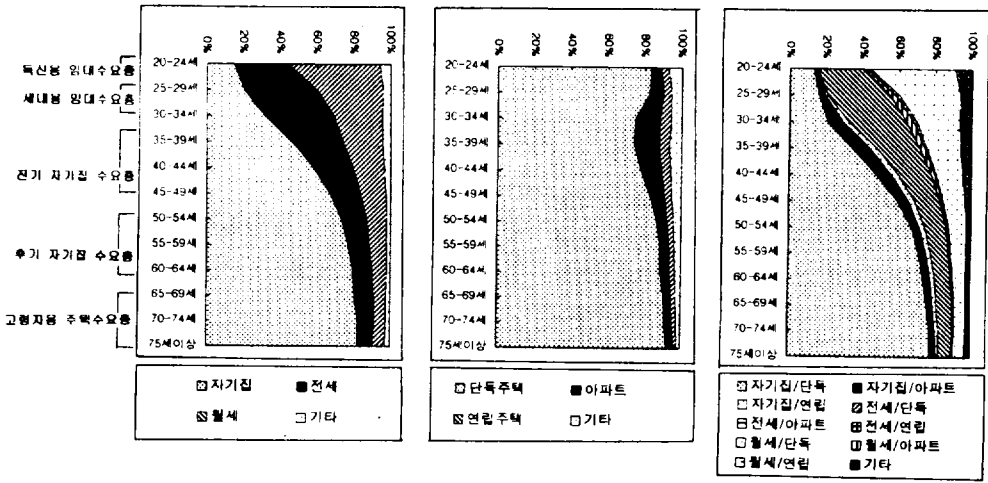


Fig. 5 Type of Occupancy(left), Housing Units(center) Type of Occupancy/Housing Units(right)(1985)

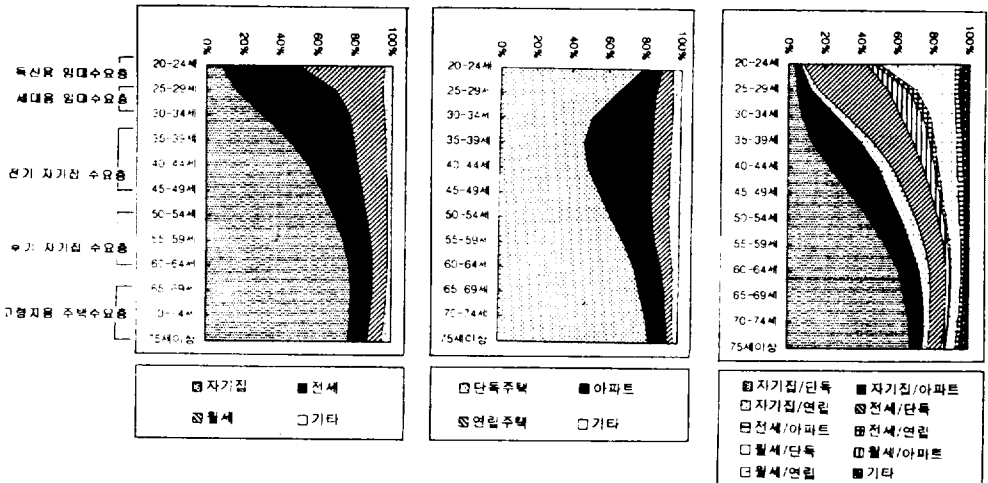


Fig. 6 Type of Occupancy(left), Housing Units(center) Type of Occupancy/Housing Units(right)(1995)

않고, 특히 주택 이외의 건축물에서의 거주비율이 증가하는 등 고령자의 거주환경이 개선되지 않고 있음을 알 수 있다.

V. 결론

전반적으로 인구구조는 아동인구의 감소와 동시에 65세 이상 고령인구의 증가, 그리고 상당한 주택수

요를 가진 50~64세의 예비고령인구가 급속히 증가하고 있어서 이들 연령층이 앞으로 주택과 복지에 대한 상당한 수요를 요구할 것으로 예상된다.

가족구성의 변화를 보면, 1985년에 비해 점차 가구원수의 규모가 줄어 3~4인 규모의 2세대로 축소되어 가고 있다. 한편으로는 독신자 세대가 크게 증가하고 있으며, 특히 64세 이상의 고령인구가 크게 증가하여 고령독신세대와 고령부부세대가 증가하고 있다.

주택사정에 있어서는 자기 집의 비율이 연령층별

로 다소 개선되어 가는 반면에 고령층에서의 자기 집 비율은 점차 낮아지고 있으며, 특히 고령독신세대에서의 자기 집 비율이 크게 낮아지고 있다.

연령별 주거/소유형태에 있어서는, 전반적으로 단독주택의 비율이 낮아져 자기 집/아파트, 전세/아파트의 비율이 높아져 아파트의 주거형태가 보편적인 주거로 자리잡고 있다. 연령별로 보면, 20~24세에서는 전세/단독주택의 거주, 25~34세와 35~49세에서는 자기 집/아파트의 거주 비율이 크게 증가하였다.

60세 이상의 연령층에서는 자기 집/단독주택의 비율이 높으나, 단독주택이라 하여도 대부분 협소하고 노후한 주택에서의 거주형태라고 할 수 있다. 또한, 75세 이상의 연령층에서는 전세/단독주택, 월세/단독주택 등 주거수준이 낮은 주택에서의 거주 비율이 여전히 높고, 특히 주택 이외의 건축물에서의 거주비율이 증가하는 등 고령자의 주거사정이 점차 악화되는 실정이다.

이들 수요계층별 소득수준에 적절한 주택의 다양하게 공급하는 정책적 배려가 절실히 요구되고 있으며, 특히 인구의 노령화와 함께 고령자의 주거사정이 개선되지 않고 있는 것으로 나타나 이에 대한 정책 또한 중요한 과제로 제시되고 있다.

### 참고문헌

권태환, 구성열, 김두섭, 김익기, 1997, 한국인구구조의 변화와 사회 정책적 과제, 1995 인구·주택 총조사 종합분석 통계청보고서.  
 이규식, 1993, 노령화사회와 의료보장: 공적사적 영역과의 역할분담을 중심으로, 사회보장연구 제9권, p82  
 문재성, 유일호, 최성재, 김용하, 1993, 한국의 노령화 추이와 노인복지대책, 한국개발연구원보고서.  
 통계청, 1996, 장래인구추계

이한용, 1986, 가족과 주거문화, 주택금융19(1), p42.  
 전태운, 정상희, 박신영, 이지현, 이현, 류대열, 1993, 한국인의 주거실태현황 및 특성, 1990 인구주택 총조사 종합분석 통계청 보고서.  
 金 泰一, 三宅 醇, 1993, 人口構造との關聯をみる住宅需要の動向分析及び豫測に關する研究, 日本都市計劃學會學術研究論文集, p457-462  
 三宅 醇, 1993, 現代社會とハウジング, 日本:彰國社, pp57-73  
 三宅 醇, 1991, 住宅人權の思想 日本:學陽書房, pp133-154

### 부 록

- 1) 三宅 醇(1993 a)은 이와 같은 아동인구의 감소에 의한 주택수요의 감소현상을 「부(負)의 수요」라 부르며, 이것이 일본에 있어서도 다양한 형태로 영향을 줄 것으로 예측하고 과거의 주택 통계자료의 분석을 통해 영향을 입증하고 있다.
- 2) 이한용(1986), 가족과 주거문화, 주택금융19(1), p42.
- 3) 전태운, 정상희, 박신영, 이지현, 이현, 류대열(1993), 한국인의 주거실태현황 및 특성, 1990 인구주택 총조사 통계청보고서, p3
- 4) 2%표본 원시데이터는 인구·주택 총 조사의 전체 데이터의 표본자료로서 인구·주택 총 조사 설문 자료를 수치자료로 입력하여 연구용으로 사용할 수 있도록 판매하고 있는 원본자료이다. 또한, 본 연구에서 사용된 연령, 주거형태, 소유형태, 가구원수 등의 주요 변수의 데이터 분포에 대한 타당성을 알아보기 위하여 통계청이 발간한 인구·주택 총 조사 보고서 전국편의 자료와 비교 검토한 결과 약간의 오차는 있으나 거의 동일한 것으로 파악되었다.