

# 가구구성의 변화에 따른 주택수요예측에 관한 연구

정 별 아\* · 김 태 일\*\*

## A Study on Change of Household's Constitution and Anticipation of Housing Demand

Byeol-A Jeong\* · Tae-il Kim\*\*

### ABSTRACT

Demand for housing has been under the influence of change of population structure. Change of housing situation with population structure change was analyzed, and is to anticipate demand for housing with people of all classes in the future.

2% census data of 1980 to 2000, from The Statistics Operations, was used to ascertain relationship between population structure change and housing demand.

1) Life Cycle Matrix(L.C.M.), which represents relations between householders and the number of family members indicates that there was 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 demand for rental tenure of people who are 25~34 years old after marriage. In case of a group over 70 years old, they has a tendency to live in the rental house in stead of having their own house.

3) The ratio of occupying their own room is over 70% revealing people live in better condition compared with those to in other provinces. 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.

**Key words** : Change of household, Anticipation of housing demand, population statistics

### 1. 서론

#### 1.1. 研究의 背景 및 目的

통계청에서 발표한 2000년도 인구주택 총 조사 보고서에 의하면 우리나라의 인구증가율은 해마다 감소하고 있는 추세이나 주택수와 가구수는 증가 추세에 있어 주택의 수급에 균형이 맞지 않고 다양한 수요층의 요구에 부응하지 못하는 것이 현 실정이다.

\* 제주대학교 대학원

Graduate School, Cheju Nat'l Univ.

\*\* 제주대학교 건축공학과, 첨단기술연구소

Dept. of Architectural Eng., Cheju Nat'l Univ., Res. Inst. of Adv. Tech.

주택수요에 관한 세부적인 예측은 여러 가지 주택관련 정책수립과 주택 건축 계획에 유용하게 활용될 수 있다.

주택수요에 영향을 미치는 요인으로서의 가구의 증감 및 특성, 사회적 배경, 주택정책 등 여러 가지가 있다. 특히 가구의 증감은 주택수요의 직접적 요인이 된다. 가구의 인구사회학적 특성, 가구 규모 등의 가구 구성형태는 주택수요의 변수로 작용하므로 주택수요예측분야에서 중요하다고 할 수 있다.

인구와 주택에 관한 상호관계를 연구하는 학문 분야로서 주택인구학이라는 학문이 1990년대에 들어와서 점차 다루어지고 있다. 우리나라에서도 인구주택총조사의 2%나 10%원시자료 등과 같은 통계 데이터를 학술적 연구 용도로 구매 및 활용 가능하게 됨에 따라 인구 및 가구와 주택연구에 대한 학문적 연계성이 높아졌다. 그러나 아직 인구와 가구구성의 변화 및 주택수요와의 관련성을 시계열적 흐름에 따라서 각각적으로 분석한 연구는 미비한 실정이다.

본 연구에서는 이와 같은 관점에서 인구통계에 따른 가구구성 요소 중 가구주의 연령, 가구원수의 등의 의한 가구구성의 변화로 주택수요를 살펴보고 장래의 주택 수요에 대한 예측을 하고자 함이 본 연구의 목적이다.

## II. 研究의 範圍 및 方法

본 연구에서 먼저 인구구조변동과 주거사정의 관련성을 알아보기 위하여 우리나라의 연령별 남자 인구의 증감 및 주택정책에 대한 시대적 연대를 비교하고 관계를 분석하여 본다. 다음으로 세대구성의 변화에 따른 주택수요를 분석하기 위해 가구주의 연령 및 가구원수 규모에 따른 세대형성과정 생활주기에서 본 변화를 살펴본다. 이를 위해 이를 위해 통계청에서 매5년마다 실시하는 인구주택총조사의 1980년부터 2000년까지의 2%표본 조사 원시데이터를 이용한다.

인구주택 총 조사의 자료는 국내에 거주하는 모든 내·외국인과 이들이 거주하고 있는 거처에 대한 각종 항목이 총 조사되어 있으므로 객관적이고 정확한

연구의 기초자료라고 할 수 있다.

2장에서 분석한 가구주의 연령층과 가구원규모와 관련된 가구구성의 변화는 주택의 수요와 연관된다. 가구구성과 점유형태별 주택수요는 수요의 계층화로 구분되며 주택수요의 변화를 시계열별 통계분석방법으로 분석하였다. 그리고 그 결과를 이용하여 장래의 주택수요 인구변화에 따른 주택의 수요를 예측도 예측해본다.

5장에서는 주거사정의 변화분석에 있어서 주거사정의 질적 변화분석을 위하여 주거수준의 시계열적 분석을 실시하였다. 분석내용을 바탕으로 가구구성의 변화에 따른 주택수요를 예측하고 향후 전망과 과제를 모색해 보는 장으로 구성하였다.

## III. 分析結果

### 3.1. 우리나라 人口構造 變化와 住居事情 變化와의 聯關性

경제성장률과 지가변동 등의 사회경제적 배경, 그리고 정부의 주택건설계획 및 주택정책은 주택의 공급형태에 영향을 끼쳐왔다. Fig.1은 5세 연령별로 구분된 인구피라미드를 5년 주기로 살펴본 코호트 방법으로 인구추계를 주택의 수요 및 공급지표와 연관시킨 그림이다. 그 결과 인구변동과 맞물린 다양한 사회적 배경과 정부의 주택정책의 변화는 관련이 있는 것으로 볼 수 있으며 다음과 같이 요약할 수 있다.

1950년 전쟁직후 태어난 인구증가세대들이 1975년에서 1980년 사이에 20~29세가 되었는데 이들은 베이비붐 세대라고 일컬어지는 세대로 '다1'의 그림에서 인구가 급증한 부분과 맞물린다. 이들 계층은 주택에 있어서 임대수요층이 되는데 이 임대수요층의 증가는 1985년까지 이어졌다.

임대수요층의 증가에도 불구하고 1978년의 투기억제정책으로 주택난이 뒤따라 '라1'에서 나타났듯이 전세주택수의 대거 증가로 이어졌다. 그리고 이 주택난은 1970년에서부터 계속 시행되어진 정부의 대규모 주택단지 개발을 가속화시켰다.

과열된 부동산경기가 1978년의 투기억제정책으로

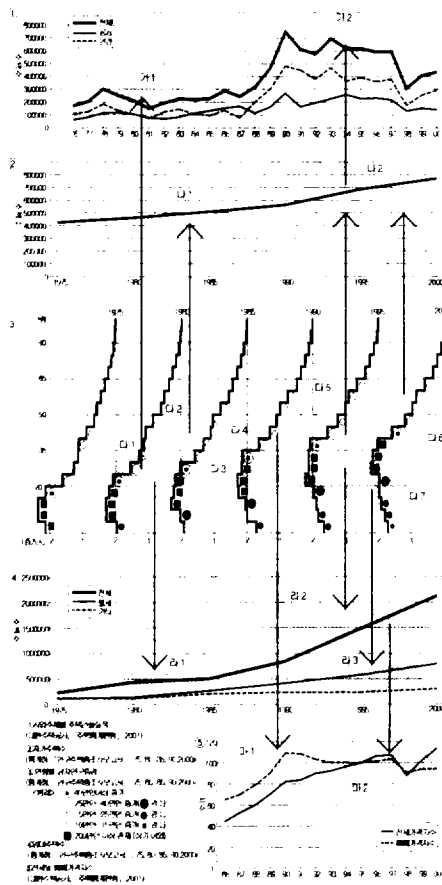


Fig. 1. Relation between housing situation and population structure.

약간 침체되었으나 1980년경부터 20대와 30대의 남자 인구의 증가추세는 1980년경 임대수요와 분양수요를 동시에 증가시켰다. 그러나 인구증가에 따른 가구증가율상승 보다 주택보유 수 및 건설호수가 미치지 못해 주택 보급률은 여전히 낮은 실정이었다. 그리고 40~49세 경의 연령층도 증가하였음을 알 수 있는데 이는 자가 주택수의 증가를 유발시켰다. 1986년에서 1990년 사이에는 25세에서 34세 사이의 연령대의 인구가 급증하였음을 알 수 있는데 특히 20세부터 29세 연령층은 70년대의 '제2베이비붐 세대'로 그림에서 보듯이 5세 단위 인구수가 200만 명 이상으로 주택수요 측면에서 대량의 수요가 유발되었고 전세 및 매매가격지수를 급상승시키는 요인이 되었다. 그리고 이 수요층은 2000년대부터 고령자 수요층을 형성하여 장래

에 계속 이어지는 고령자주택의 집중적 수요가 예측된다.

1970년대 말까지 이어진 지속적인 유년 인구성장은 1990년대의 세대용 임대 수요층과 2000년부터 2010년까지의 예상될 자기 집 수요층으로 안정적인 대량 수요를 유발한다. 이들 자기 집 수요층 '다5'와 '다6'은 '가2'에서 나타나듯 전체 주택건설호수를 급격히 상승시켰다.

20대 인구의 급증추세는 둔화되었으나 20~34세 연령대의 대량수요층은 계속 이어졌다. 특히 이들 세대용 임대수요층은 '라1'에서 나타나듯 대량의 전세 주택 수를 증가시켰고 전세가격지수 상승의 원인이 되었다.

센서스조사가 시작된 역사이후로 처음으로 1996년 경에 20대 이후 연령 대에서 인구 감소 층이 나타났다. 현대의 여성들의 출산기피현상과 6.25를 전후하여 감소된 인구 층이 자녀출생시기에 도달하여 출생률 감소현상은 최저 치에 다 달았다. 이 때부터 인구는 감소추세로 들어서서 주택수요 또한 감소의 수요층이 되었다.

이들 수요층은 2000년부터 세대용 임대 수요층의 변화요인으로 작용하는데, 여기에 핵가족화 현상 등의 사회 현상과 대립되어 '라3'에서 나타나듯 월세를 비롯한 임대수요는 오히려 증가하고 있다. 이 시기에는 1998년에 IMF이라는 국가의 경제위기가 도래되어 주택시장을 포함한 전 경제의 경기침체 및 부도 사태, 구조조정 등으로 사회가 전반적 침체에 빠진 시기이다.

2000년은 앞서 발생한 외환위기 여파로 그 시기에 결혼과 분가를 앞둔 주택수요계층이 경제회복기에 접어들며 일시적 수요가 증가하였다.

이들 연령층이 본격적 자기 집 수요 시기가 되는 2020년경 이후에는 수요요구에 부합되지 않는 아파트나 주택형태는 미분양사태나 소규모 건설업체가 도태되는 현상을 초래할 수도 있다. 이와 같이 여러 가지 상황과 여건의 변화는 다양한 주택수요를 유발하며 현재와 미래의 주택수요를 가능하게 한다. 인구의 변화가 주택수요에 직접적 인과관계를 규정짓기는 어려우나 정부의 주택정책과 경제, 사회적 배경과 더불어 인구증감은 주택 수요와 공급에 관련이 깊은 사실을 볼 수 있다.

### 3.2. L.C.M로 본 世代構成의 變化와 住宅需要의 階層化

주택수요는 일정 시점에서 주택 또는 주거서비스를 실제로 구매하려는 욕구라고 정의할 수 있다.

주택수요는 일가족 혹은 동거인으로 구성된 가구의 단위로 이루어진다. 주택을 결정하는 요인에는 가구의 인구학적 특징, 가구의 소득, 주택의 가격, 신용대출의 가능성, 가구의 자산 등 가구의 여러 사정에 따라 영향을 받는다. 그러나 가장 주된 요인은 대체적으로 가족의 생애주기 즉 '라이프사이클'이라고 명칭되는 변화시기에 따라 주거사정이 대부분 좌우되는 것이 일반적이다.

三宅 醇(1991)과 김태일[5][6]은 이 라이프사이클을 가구주의 연령과 가구원수의 관계를 표로 작성하여 일종의 매트릭스형태로 구성하였는데 이를 L.C.M(Life cycle matrix)이라 한다.

우리나라의 인구변화의 분석을 통하여 L.C.M의 변화를 살펴보면 Fig. 2와 같다. Fig. 2는 연도별로 인구주택총조사 2%표본 데이터를 사용하여 세대주가 본인인 가구 중에서 7인 이하의 가구원수와 가구주의 연령이 20세 이상에서 5세별로 나타낸 라이프사이클 매트릭스이다. 세대구성의 전반적 시계열적 흐름을 살펴보면 다음과 같다.

가구원수가 5인 이상의 3세대가구는 줄고 3.4인의 2세대가구가 증가하였고 독신의 1인가구가 늘고 특히 20대 및 30대 초반의 독신자세대가 급증하였다. 또한 65세 이상의 고령독신세대가 급증하였다.

그리고 자녀와의 동거기피로 50대의 중년부부세대 및 고령부부세대가 늘어났고 만혼화 경향으로 2세대 가구중 35~44세의 4인가구가 급속한 증가세를 나타낸 특징이 있다.

### 3.3. 住宅需要의 階層化

주택의 수요층은 가구주의 연령층과 가구원규모와 관련이 깊으며 가족생애주기와 관련하여 L.C.M에 따른 가구주의 연령층과 가구원 규모는 그와 관련된 수요층의 주택수요와 연관된다. 주택의 수요층은 가족주기, 가구주의 연령과 소득수준 등 몇 가지 변수에

따라 크게 구분할 수 있다. 그 중 재산과 소득수준의

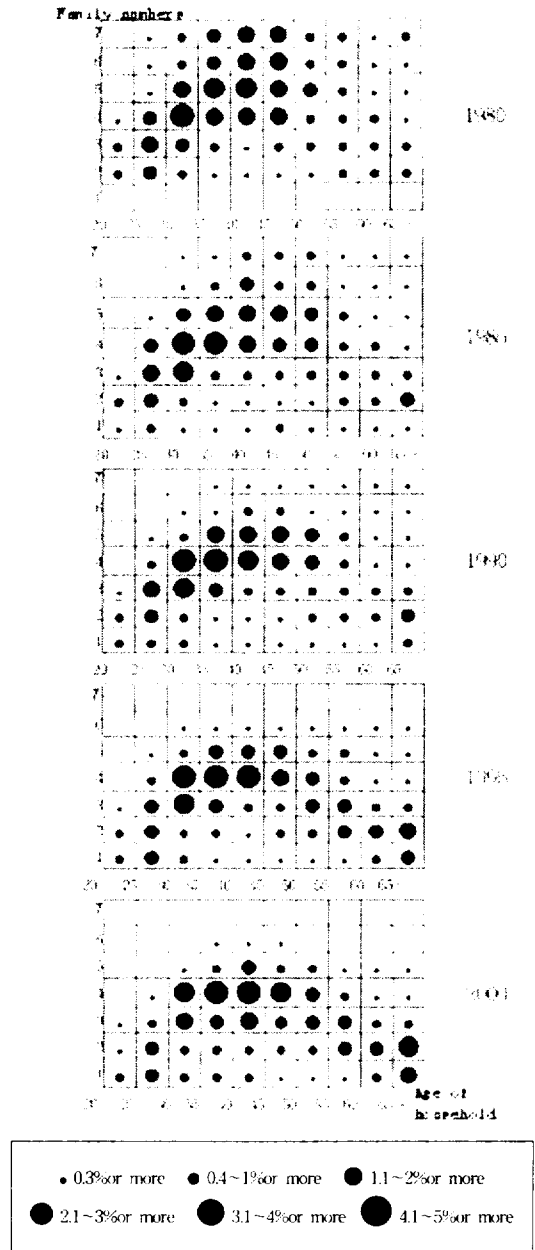


Fig. 2. Change of life cycle matrix

경제여건은 연공서열(年功序列)식 사회적 배경에서 연령에 좌우될 수밖에 없다. 三宅 醇[11]과 김태일[6]이 일본사회의 연공서열식 소득수준에 따른 주택수요 계층을 본 연구에서 Table 1과 같이 적용하였다. 이

는 가구주의 연령 및 점유형태에 따른 주택수요의 계층화라고 할 수 있다.

는 가까운 곳에 거주하는 경우가 많아지고 있는 추세이다.

Table 1. A group of housing demand by age (Kim, [6])

age	20~24	25~34	35~49	50~64	65~74	75~
group	독신용 임대 수요층	세대용 임대 수요층	前期 자가 수요층	後期 자가 수요층	前期 고령자 주택 수요층	後期 고령자 주택 수요층

### 3.4. 住宅需要豫測

주택수요예측은 여러 측면에서 예측을 시행할 수 있으나 가구구성의 연령층과 가구규모별 수요층에 따라 수요를 예측하는 것은 구체적인 공급계획을 수립하는데 도움이 된다.

주택의 수요는 가구 수와 직결된다. 그러므로 어느 특정 계층의 증가는 그 연령층과 가구원 규모와 연관된 수요층의 주택수요 증가로 이어진다고 할 수 있다.

Fig. 3은 1980년부터 2000년까지의 L.C.M.에서 각 셀의 증감추세를 산출하여 2015년까지 장래 예측 증감비율을 추정한 후 우리나라 전체 가구 수에 대입한 결과이다. 가구주의 연령별 및 가구원수에 대한 시계열별 우리나라의 주택수요의 변화를 예측 및 파악할 수 있다.

1980년에서 2000년은 실적치이고 2005년도에서 2015년은 예측치를 표시하였다.

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

5인 이상의 대가족형 3세대가구의 감소는 많은 것을 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 거리

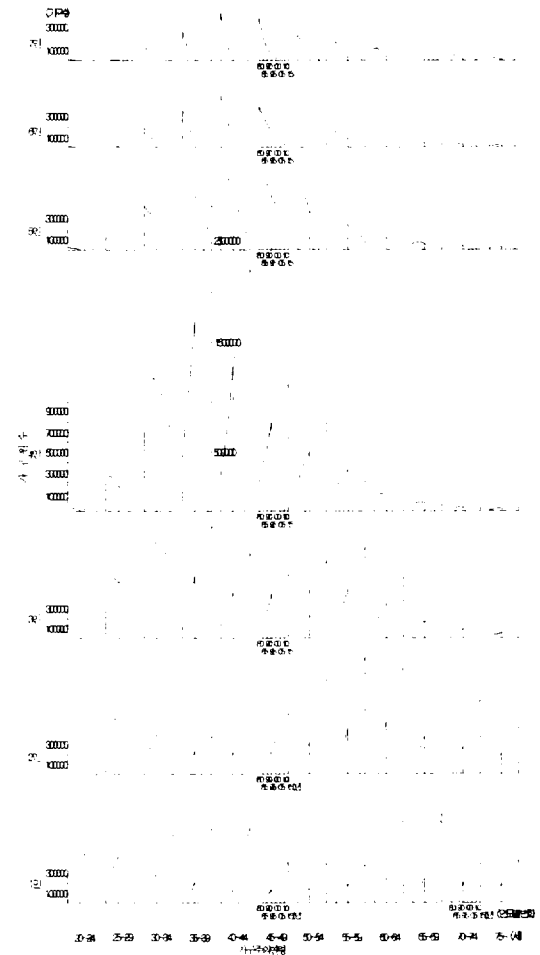


Fig. 3. Anticipation of increasing households(solid line: substantial, dotted line: an estimate)

이는 새로운 주생활양식을 생성시키고 있는데 이를 토대로 3세대 동거형 독립주택을 개발 가능성을 시사하고 있다. 예를 들면 공동주택의 한 단지 내 거주, 별도로 분리된 복층 주택 및 연립형 주택, 부모는 단독주택을 선호하고 자녀세대는 공동주택에 거주하기 위한 복합형 주거단지 개발 등이 여기에 포함된다.

다음으로 60세 이상 노인의 1인 가구와 2인 가구의 증가를 예측한 결과가 Table 2이다.

Table 2. An increase of households above 60 years old

	2000	2005	2010	2015
1 person	748,000 (+248,000)	977,000 (+229,000)	1,064,000 (-87,000)	1,489,000 (-426,000)
2 persons	1,064,000 (+294,000)	1,326,000 (+261,000)	1,530,000 (-204,000)	1,780,000 (-250,000)

60세 이상의 노인가구의 증가도 급증할 것으로 예상되며 주택의 수요형태 면에서 다른 주택수요계층보다 편이한 수요형태를 차지할 것으로 예상된다.

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

가장 현저한 증가세를 보이고 있는 계층은 전 연령에서 나타나고 있는 1인 가구의 급증추세이다. 1인 가구는 홀로 숙식을 해결하는 주생활 양식이므로 작은 소규모인 경우가 많고 학생이나 직장인, 무연고 혹은 자식이 없는 노인, 혹은 자식이 있어도 독립하여 생활하는 노인이 주 대상자인데 주택의 규모가 협소하고 주거환경도 좋지 못한 것을 알 수 있다.

그러나 이들 계층의 증가는 이들의 보호와 주생활 개선차원에서 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, 주택의 개·보수 후 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 전망이다. 오피스텔과 원룸형 아파트 및 연립주택 등은 교통과 상권이 발달된 도심에서 차츰 그 수요가 증가될 전망이다.

그리고 또 다른 현저한 증가세는 35~44세의 3인 및 4인가구가 급증할 것으로 예상된다.

이 연령의 가구주는 주택의 연령계층별 수요층 중에서 전기 자가수요층에 해당되는데 이는 주택보급률이 96%임에도 불구하고 나타나는 아파트의 분양 열

풍에도 드러난다. 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 신규 아파트에 편중되는 근본원인을 파악하고 일부 시공회사의 독점과 분양가규제강화를 통해 투기를 막고 실수요자를 위한 공급이 필요하다. 30~34세의 3인 및 4인 가구는 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.

Table 3. An anticipation of households who are 35~41 years old

year	2000	2005	2010	2015
3 persons	762,000 (-133,000)	915,000 (-152,000)	990,000 (+75,000)	1,113,000 (+123,000)
4 persons	2,273,000 (+390,000)	2,605,000 (+332,000)	2,847,000 (-242,000)	3,064,000 (+217,000)
increment	523,000	485,000	318,000	339,000

이는 앞으로 임대수요의 감소를 의미하며 주택의 질이 낮고 경쟁력이 없이 시공되어진 임대용 다세대 및 다가구주택의 수요외면으로 연결될 것이며 전세물량감소와 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 2인 가구의 증가율이 급격히 높아질 것으로 추정되는데 이는 자녀들의 결혼 후 분가현상이 원인일 것으로 추측된다.

이 연령층은 후기 자가 수요층으로 45~54세의 연령대에서 자녀들의 결혼시기를 맞으면서 보다 나은

생활환경으로 이주하려고 현재보다 넓고 정돈된 주택을 구입하려고 하는 경향이 많다. 그래서 이주 혹은 수선하거나 자가에 있는 유주택자의 자가 재(再)구매행위가 많이 이루어진다.

그리고 마지막으로 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 생활 면에서 가족과 주위의 관심과 보조가 필요하지만 현재 증가하고 있는 1인 가구는 거기에서 소외되기 쉬운 여건이므로 행정적 차원의 서비스와 지원이 필요하다.

### 3.5. 住居水準의 時系列 變化

주거사정의 변화분석에 있어서 주거의 점유형태와 주택유형의 변화뿐만 아니라 주거수준의 변화를 살펴보는 것은 주거사정의 질적 변화를 파악함에 있어서 중요하다고 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. 우리나라의 법제적인 주거기준으로서는 건설교통부가 '인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 최소한 보장되어야 할 주거생활의 기준이 되는 기준'으로서 「최저주거기준」을 발표하였는데 기준요소로 면적기준, 시설기준, 구조·성능·환경기준이 있다.

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

Table 4에서 사용방수에 따른 가구원수의 구성을 보면 가구원수 1인당 최소방수는 1개 이상, 가구원수가 2인인 가구의 최소방수는 식사실 겸 부엌과 침실이 1개, 3인은 침실이 2개, 4인과 5인 가구는 침실이 최소 3개, 6인 이상 가구는 최소한 침실이 4개가 확보되어야 하는데 이는 부부침실 확보 및 자녀와 노부모

침실을 되도록이면 분리하는 개념에서 나온 것이다.

Table 4. The lowest dwelling criterion in Korea

Number of persons	Composition	Dwelling area(m <sup>2</sup> )
1	1 K 1)	12 (3.6py)
2	1 DK	20 (6.1py)
3	2 DK	29 (8.8py)
4	3 DK	37(11.2py)
5	3 DK	41(12.4py)
6	4 DK	49(14.8py)
7	4 DK	52(15.8py)

1) K: Kitchen, DK: Dining and Kitchen.  
The number of Bedroom

사용방수에 대한 기준은 김태일[6]의 연구에서 각 가구 당 사용방수를 가구원수로 구분을 하여 Fig. 4와 같이 가구의 가구원수에 따른 사용방수에 의한 주거수준을 제시하였는데, 기본적으로 우리나라의 최저주거기준인 Table 4와 비교해 볼 때 C부분이 건설교통부에서 발표한 최저주거기준에 해당된다.

우리나라의 최저주거기준과 비교를 하여보면 가구원수 1인을 기준으로 2개 이상에 해당되는 가장 사용방수가 많은 집단이 A이며, 1인당 1개 수준인 B집단이 그 다음 수준이고 C 집단이 건설교통부에서 발표한 최저주거기준에 해당된다.

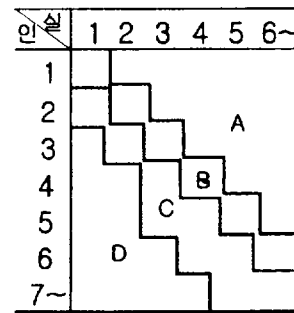


Fig. 4. A number of using room by family member (Kim)[6].

따라서 D집단은 최저주거기준보다 낮은 수준이므로 개선이 필수적인 열악한 주거환경에 있다고 할 수

있다.

Table 5는 1980년에서 1995년까지 인구·주택총조사 2% 표본원자료를 분석한 결과이다. Table 5에서 보면 가장 주거수준이 낮은 집단인 D가 80년에는 64.1%이고 95년에 10.8%로 감소하였다. 이보다 상위 집단인 C는 80년에는 25.3%에서 95년 그리고, 사용방수가 1인당 1개 수준인 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.

Table 5. The relation between household and using room(unit:%)

year group	1980	1985	1990	1995
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

#### IV. 結 論

인구변화는 주거사정의 변화에 영향을 주게 된다. 인구변화에 따라 가구구성도 따라 변화하기 때문이다. 가구구성은 주택의 수요에도 영향을 준다는 것을 본 연구를 통해 알 수 있었다.

이 주택수요의 수요계층은 가구의 연령과 가구원 구성 수 및 라이프사이클에 따라 구분할 수 있다. 인구구조로 각 계층별 수요변화를 알아내어 분석, 예측하는 일은 주택의 수급조절과 관련된 정책수립에 대단히 중요하다.

LCM의 변화결과로 주택의 수요계층별 변화추세를 살펴보면 다음과 같다.

「독신용 임대수요층」은 직장인 및 학생들로 이루어진 1인 가구의 증가로 말미암아 1990년 이후 급격히 늘어나 앞으로는 수요증가가 많을 것으로 예상된다.

「세대용 임대수요층」은 결혼연령의 만혼화로 가구 구성 수가 감소하였고 그에 따라 임대주택의 주요 수

요층이기는 하나 주택의 질이 낮은 임대주택은 수요 외면으로 이어질 것이다.

「전기자가수요층」은 35~44세의 3내지 4인가구가 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.

「후기자가수요층」은 1990년 이후 급격한 증가세를 보이는데 자가율은 높으나 자녀결혼과 더불어 다소 주생활에 변화를 겪는 경우가 많아 주택 수요에 영향을 줄 것으로 예상된다.

65세 이상의 「고령자주택수요층」은 노인가구가 급증할 것으로 예상되며 노인가구의 증가는 향후 주택수요에서 중요한 변수로 작용할 것으로 예상된다. 노인이 거주하는 가구는 다른 연령층의 가구보다 주거의 안전 및 생활 면에서 주위의 관심과 보조가 필요하지만 현재 증가하고 있는 1인 가구는 보호 면에서 소외되기 쉬운 계층이므로 행정적 차원의 지원과 대책이 더욱 필요하다.

사용방수 측면에서 본 주거수준의 변화를 살펴보면 전(全)연령층에서 수준이 상승하였음을 알 수 있다. 이와같이 인구·주택 통계자료를 통해 주거사정의 변화를 수요계층별로 알 수 있어 이를 통해 주거의 점유형태별 수요요구에 맞는 주거모델 개발에 일조할 수 있다. 우리나라의 주거사정은 양적인 면에서는 주택 공급이 원활하게 보이지만 인구와 주거사정의 변화로 본 주택의 수요와 공급 상호 측면에서는 보다 다양한 수요계층의 요구에 부합된 주택의 공급형태가 이루어져야 할 것으로 사료된다.

#### 참고문헌

- 1) 강길부, 1996, 우리나라 주택수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구, 박사학위논문, 경원대 대학원.
- 2) 권오현, 2001, 지역별 주거수준 비교 분석, 건설산업동향, 한국건설산업연구원.
- 3) 김재홍, 1997, 한국 도시가구의 주택점유형태별 주



- 거면적수요의 차이에 관한 연구, 사회과학논집7권, 울산대학교.
- 4) 김종택, 1991, 한국 주택시장의 수요와 공급양태에 관한 연구, 석사학위논문, 동국대학교 경영대학원.
  - 5) 김태일, 1994a, 인구구조의 변화로 본 고령화동향과 연령별 주택수요의 예측에 관한 연구, 대한건축학회논문집 10권, 대한건축학회.
  - 6) 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.
  - 7) 양새화, 김정례, 2000, 한국·미국·일본의 주거관련통계 비교분석, 생활과학논문집1권, 울산대학교.
  - 8) 최진천, 1985, 가구 및 가족변화와 주택문제, 주택정보, 서울: 인포웨이브.
  - 9) 통계청, 2000, 인구추계, 통계청.
  - 10) 황순철, 1981, 주택수급에 관한 이론적 배경, 서울: 한신문화사.
  - 11) 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.
  - 12) 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.