



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

석사학위논문

수도권 1인가구 주택수요전망과
주택공급분석

2012년



HANSUNG
UNIVERSITY

한성대학교 부동산대학원

부동산개발및관리전공

조 성 철

석사학위논문
지도교수 민태욱

수도권 1인가구 주택수요 전망과 주택공급분석

Metropolitan Housing Demand with an single-person household
Analysis of housing supply

2011년 12월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발및관리전공

조성철

석사학위논문
지도교수 민태욱

수도권 1인가구 주택수요전망과 공급분석

Metropolitan Housing Demand with an single-person household
Analysis of housing supply

위 논문을 부동산학 석사학위 논문으로 제출함

2011년 12월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발및관리전공

조 성 철

조성철의 부동산학 석사학위논문을 인준함

2011년 12월 일

심사위원장 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

국 문 초 록

수도권 1인가구 주택수요전망과 공급분석

한성대학교 대학원

부동산개발 및 관리전공

조 성 철

산업화 이전의 농경사회에서는 가족의 노동력을 근본으로 한 대가족제도가 일반적이었다. 하지만 산업화로 말미암아 농촌의 노동력이 도시로 흡수되면서 대가족 제도는 그 힘을 잃고, 핵가족화 시대에 접어들게 되었다.

하지만, 이런 보편적인 가족 구성 또한 산업구조가 변화함에 따라 좀 더 다양한 가구의 발생을 불러일으켰다.

개인주의, 개성의 다양성 및 경제적 능력의 향상은 가족이라는 테두리에서 벗어난 새로운 집단, 즉 1인가구의 탄생을 촉진시켰다. 그리고 이러한 가구의 등장은 사회적, 문화적 영향력을 행사하기 시작했다.

우리나라의 경우 지속적인 경제성장을 바탕으로 개인의 소득이 증가하고, 개인주의가 확산됨에 따라 1인가구가 증가하고 있다. 이러한 인구 및 가구구조의 변화는 부동산 시장, 특히 주택시장에 커다란 영향을 미칠 요소가 될 것이다.

1인가구에 의한 주택수요의 변화가 이루어지고 있는 가운데, 주택을 공급하기 위해서는 기본적으로 1인가구의 주택수요를 예측하는 것이 필요하다.

본 연구에서는 수도권 1인가구의 2011년부터 2015년까지의 단기간의 주택수요를 예측하였다. 다른 연구들이 장기간의 주택수요를 예측한 것과는

달리 단기간을 분석한 것은 분석방법 및 자료의 한계를 극복하고자 함이었다. 분석방법은 연령별 인구의 주택수요면적에 따른 주택수요예측방법인 Mankiw-Weil의 수정모형과 1인가구의 소요방수를 이용한 방수모형을 분석으로 모형으로 삼았다.

M-W수정모형의 분석자료는 2010년 가계동향조사 항목을 추출하여 이용하였으며, 방수모형은 인구주택총조사 자료를 이용하였다. 그리고 장래 인구추계는 통계청 자료를 활용하였다.

분석결과 수도권 1인가구의 연평균 주택수요는 24,500~25,700호가 될 것으로 예측되었다.

수도권 1인가구와 관련된 주택공급제도를 살펴보았는데, 이는 수요자관련제도와 공급자관련제도로 나눌 수 있다.

수요자 관련제도로는 주택청약제도, 국민주택기금 수요자 대출, 국민임대주택 등이 있으며, 공급자 관련제도로는 소형주택의무비율, 매입임대사업자, 도시형생활주택, 준주택 등이 있다. 그러나 현재의 주택공급정책으로는 증가하는 수도권 1인가구의 수요에 적절히 대응할 수 없을 것으로 보인다.

현행 주택공급정책의 문제점을 파악하고, 일본, 영국, 미국 등 해외의 사례 및 주택공급정책을 분석하여 수도권 1인가구의 주택공급의 대안을 제시하였다.

【주요어】 1인가구, Mankiw-Weil수정모형, 소요방수모형, 주택수요, 주택공급

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 방법	4
제 2 절 선행연구	6
1. 선행연구 검토	6
제 2 장 1인가구의 현황 및 주택공급	12
제 1 절 1인가구 현황	12
1. 1인가구의 정의	12
2. 전국 1인가구	14
3. 수도권 현황	22
4. 수도권 1인가구 주거특성	23
제 2 절 주택공급	28
1. 주택공급정책의 전개	28
2. 주택유형별 현황	30
3. 주택규모별 현황	32
제 3 장 1인가구 주택수요 전망	34
제 1 절 분석자료의 선정	34
1. M-W수정모형	34
2. 방수를 이용한 주택수요모형	38
3. 장래인구 및 가구추계자료	39

제 2 절 자료의 분석	41
1. M-W 수정모형	41
2. 수도권 1인당 방수모형	53
제 3 절 1인가구 수도권 주택수요 전망	58
1. M-W수정모형	58
2. 방수모형	60
3. 주택수요추정의 결과	61
제 4 장 주택공급전망	62
제 1 절 주택공급전망	62
1. 수요자 관련제도	62
2. 공급자 관련제도	66
제 2 절 해외사례	75
1. 일본	75
2. 영국	77
3. 미국	78
제 5 장 결론	82
제 1 절 연구의 결론	82
제 2 절 연구의 한계	86
【참고문헌】	88
【부 록】	93
ABSTRACT	93

【 표 목 차 】

[표 2-1] 1인가구의 정의	13
[표 2-2] 전국 가구원수별 추이	15
[표 2-3] 주요국가의 1인가구 비율	15
[표 2-4] 시도별 1인가구 비율	16
[표 2-5] 성별 1인가구의 연령 및 혼인상태	18
[표 2-6] 지역별 1인가구의 연령	19
[표 2-7] 1인가구의 연령별 주거유형 및 점유형태	21
[표 2-8] 수도권 가구현황	23
[표 2-9] 수도권 1인가구 거주형태	24
[표 2-10] 수도권 1인가구 연령별 거주형태	25
[표 2-11] 수도권 1인가구 점유형태	26
[표 2-12] 수도권 1인가구 연령별 분포	26
[표 2-13] 수도권 1인가구 연령별 남녀비율	27
[표 2-14] 수도권 1인가구 평균 거주기간	27
[표 2-15] 수도권 주택유형별 재고현황	31
[표 2-16] 수도권 주택건설인허가 실적	31
[표 2-17] 주택규모별 재고현황	32
[표 2-18] 주택규모별 건설실적인허가 실적	33
[표 3-1] 수도권 1인가구 장래추계	40
[표 3-2] 연령별 구간의 표시	41
[표 3-3] 가계동향조사 자료분석	41
[표 3-4] 항상소득의 추정계수	43
[표 3-5] 1인가구의 항상소득	44
[표 3-6] 자가가구의 사용자비용을 위한 가정	49
[표 3-7] 1인가구의 주거비용	49
[표 3-8] 주거비용에 대한 선행연구	50
[표 3-9] 1인가구 주택수요 전망 기본자료	51
[표 3-10] M-W수정모델 회귀계수	52

[표 3-11] 연도별 수도권 방수현황	53
[표 3-12] 주택당 방수, 1인당 방수, 1인당지역총생산	53
[표 3-13] 주택당방수 및 1인당 방수 전기대비 증가율	54
[표 3-14] 수도권 1인가구 연도별 방수	55
[표 3-15] 수도권 주택재고 현황	56
[표 3-16] 수도권 1인당 방수증가	57
[표 3-17] 수도권 1인가구 연간 수요 주택면적	58
[표 3-18] 1인가구 평균주거면적 선행연구	58
[표 3-19] 수도권 1인가구 연간 수요 주택면적 및 가구수	60
[표 3-20] 주택수요예측모형의 비교	61
[표 4-1] 1인가구 관련 제도	62
[표 4-2] 저소득가구 전세자금	63
[표 4-3] 근로자서민주택 전세자금	63
[표 4-4] 근로자서민주택 구입자금	64
[표 4-5] 매입임대 주택자금	64
[표 4-6] 국민임대주택 기본입주자격	65
[표 4-7] 국민임대주택 면적별 입주자격 및 선정순위	66
[표 4-8] 공공 매입임대주택의 유형	68
[표 4-9] 수도권 임대주택사업자 현황	69
[표 4-10] 임대주택사업자 등록요건 및 세제상 혜택	69
[표 4-11] 도시형 생활주택의 분류	70
[표 4-12] 주거용 오피스텔과 도시형생활주택의 세법상 비교	71
[표 4-13] 수도권 도시형생활주택 인허가 실적	72
[표 4-14] 준주택의 시설 등의 설치기준 완화	74
[표 4-15] 쉼어형 주택유형과 특징	76

【 그림 목 차 】

<그림 1-1> 연구 흐름도	5
<그림 2-1> 1인가구 비율	17
<그림 2-2> 연령별 1인가구 비율	20
<그림 3-1> 주택수요함수 추정계수	51
<그림 3-2> 1인당 방수그래프	54



HANSUNG
UNIVERSITY

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경 및 목적

미래학자 Alvin Toffler는 산업사회에서 근대적 핵가족 모델(독립부부와 그들의 미혼자녀로 구성된 2세대 가구)은 제3의 물결시대에는 보편적인 가족 모델이 아님을 이미 예견하였다. 이러한 예측은 역사적으로 유래를 찾기 힘든 제2의 물결시대의 보편적인 근대적 핵가족 형태가 절대다수를 차지하고 있는 미국의 현실에 기반하고 있다.¹⁾

지난 1960년대 이후 대부분의 서구 산업 국가들은 극심한 가족 변화를 경험하고 있는데, 대부분의 서구 가족 학자들은 한결같이 결혼과 가족이 커다란 위기를 겪고 있다고 본다. 심지어 일부는 이러한 현상에 대하여 "가족의 죽음"(Cooper, 1972)이라는 표현을 쓰기도 한다. 그런데 우리가 가족의 변화를 논할 때에 성급한 결론을 내려서는 안 되는데, 왜냐하면 오늘날의 가족 변화는 역사적으로 유일한 현재의 상황이라는 맥락을 고려해야만 하기 때문이다. 역사적으로 살펴볼 때 서구 산업국가들의 어느 시대에도 근대적 의미의 핵가족(즉 독립적인 부부와 그들의 결혼하지 않은 자녀로 구성된)이 강력한 결혼 및 가족의 전형적인 모델이 된 경우는 없었는데, 특히 세계 제2차 대전이 끝난 후 1960년대 중반까지 근대 핵가족 모델은 서구 산업 국가들에서 가장 화려한 위세를 떨쳤다. 물론 오늘날 서구 국민들의 많은 수가 여전히 이러한 모델에 따라 살고 있지만, 극심하게 손상된 변화를 겪고 있음을 부인할 수 없으며, 가족이 급격한 사회 변화에 직간접적인 영향을 받는다는 사실은 이제 더 이상 논의의 대상에서조차 제외되어 있다. 오늘날 근대적 의미의 핵가족은 서구 산업 국가들에서 다양한 가족 유형 가운데 단지 한 가지일 뿐이며, 결혼과 가족

1) 김겸효(2003), 「1인 가구를 위한 도시주거 계획-선택목록과 공유공간을 중심으로」, 경기대학교 건축전문대학원 석사학위논문, p16

이외에 다양한 형태의 개인적인 삶의 양식들이 존재한다.(Peuckert,1991)²⁾

1960년대 이후 급격한 산업화는 우리나라의 인구 및 사회구조에 큰 영향을 미쳤다. 과거 대가족 중심의 가족체제는 가구 분화로 인하여 핵가족화 및 소가족화 형태로 변모하였다. 산업화 과정에서는 부모+자녀의 4인가구가 보편적인 가족 형태가 되었고, 주택공급정책도 이에 상응하는 방향으로 이루어졌다. 하지만 이런 보편적인 가족 구성 또한 사회와 산업구조가 변화하게 됨에 따라 좀 더 다양한 가구의 발생을 불러 일으켰다.

“나” 중심의 사고방식의 변화에 따른 개인주의 및 개성의 다양성과 개인의 경제적 능력의 향상은 가족이라는 테두리를 벗어나 자유로운 삶을 영위하고자 하는 집단을 만들어 내었다. 그리고 남성의 가부장적 역할이 점점 약화되고, 여성들의 사회적 진출이 활발해지면서 과거 싱글에 대한 부정적인 이미지가 긍정적으로 바뀌어 가고 있다.

자유주의의 확산과 인식이 변화에 따른 1인가구의 공급이 비교적 자발적인 1인가구의 형성이라면, 비자발적인 1인가구의 공급도 증대되고 있다.

비정규직의 확산에 따른 낮은 임금의 집단, 가족의 해체에 따른 이혼가구 증가, 노령화에 따른 고령인구의 증가, 늦어지는 사회초년생들의 사회진출 및 결혼 지연 등은 비자발적인 1인가구 공급의 주요 원인이라고 볼 수 있다.

2010년 인구주택총조사에 따르면 전국 4백 3만여 가구 중 전체가구 중 1인가구가 차지하는 비율이 1970년 3.7%에서 2010년 23.3%로 크게 증가하였다. 이는 전세계적으로 확산되는 현상으로서 선진국들에서는 두드러지는 현상 중의 하나이다. 미국, 일본, 영국 등은 2006년을 기준으로 1인가구가 30%에 육박하고 있고, 독일과 노르웨이 등의 유럽국가들은 30%를 넘어 40%에 다가가고 있다. 소득이 높아지고 개인주의가 확산될수록 1인가구의 비율이 높은 것을 알 수 있다.

우리나라도 지속적인 경제성장을 바탕으로 소득이 증가하고, 개인주의가 확산됨에 따라 여타 선진국과 같은 현상이 앞으로 지속화 될 것으로 예상된다. 이러한 인구 및 가구구조의 변화는 부동산 시장, 특히 주택시장에 커다란 영

2) 서수경(2002), 「서구의 ‘포스트모던 가족’연구에 대한 고찰」, 『한국가족관계학회지』, Vol.7 No.1, p19

향을 미칠 요소가 될 것이다.

이러한 현상은 특히 대도시일수록 심화되는 경향이 있다. 일본의 경우 2005년 기준으로 수도 도쿄의 싱글가구는 전체 가구의 42.5%를 차지하는 등 대도시에서의 1인가구 증가는 점점 더 심화될 전망이다.³⁾

인구 및 가구구조의 변화는 주택 시장을 움직이는 중요한 수요자 측면의 핵심요인이라고 할 수 있다. 주택수요는 일반적으로 수요 주체인 가구원수 및 가구 구성, 가구주의 연령에 의해 결정되기 때문이다. 이 외에도 직업 및 가구의 실질소득, 주택의 상대가격, 주택의 사용자가격을 결정하는 금융비용, 주택 금융 및 주택세 등의 영향을 받는다.⁴⁾

1인가구에 의한 주택수요의 변화가 이루어지는 가운데, 주택을 공급하기 위해서는 기본적으로 1인가구의 주택수요를 예측하는 것이 필요하다. 국토해양부 및 각 지자체, 연구기관에서는 통계청의 인구구조 전망을 기초로 하여 다양한 주택수요를 전망하고 있다. 많은 연구에서 인구변화와 소득, 주거비용 등에 감안한 Mankiw-Weil를 이용하여 총 주택공급량을 추정하고 있다.

그러나 국내의 주된 연구는 총량적인 장기주택수요변화에 초점을 두고 있으며, 주택시장의 지역적 특성 및 주택유형에 대한 연구는 이루어지지 않고 있다. 주택은 기본적으로 이질적인 성격을 지닌 재화, 다양한 특성을 가진 재화임을 간과한 것이다.

그리고 1인가구의 경우 일반적으로 보통가구와는 다른 특성이 있기 때문에 총 주택수요량을 산정할 때는 다른 접근방법이 필요하다. 신미림(2011)이 Mankiw-Weil 모형을 이용하여 서울시 1인가구 수요특성을 살펴보고, 1인가구의 실제 주택수요량을 예측하여 매년 약 1만 가구의 주택수요가 필요할 것으로 전망하였다.

그러나 본 연구에서는 이미 서울의 인구를 넘어서 1,100만명을 넘는 경기도와 인천을 분석의 범위에 포함시킨 수도권으로 확장하고자 한다. 경기도는 저출산 고령화에도 불구하고 지속적으로 인구가 증가할 것으로 예상되며, 1-2인

3) 변미리(2011), 「1인가구, 도시의 구조를 바꾸다-1인가구의 부상과 특징 분석」, 『서울시정개발연구원』, p23

4) 김경환(1997), 「인구의 연령구조 변화와 주택수요 및 주택가격」, 『대한부동산학회지』, Vol.17 No.1, p70

가구가 전체의 50%에 육박하는 등, 앞으로 1인가구의 주택수요에도 큰 영향을 미칠 것으로 보이기 때문이다.

본 연구에서는 1인가구의 특성 및 주택수요, 그리고 주택공급정책을 살펴봄으로써 1인가구를 위한 적절한 주택공급정책에 대한 필요성을 탐구할 예정이다.

2. 연구의 방법

통계청의 1인가구에 대한 조사결과 및 기존 문헌에 대한 조사를 통해 1인가구의 현황과 특성을 살펴보았다. 조사를 통해 1인가구를 정의하고, 1인가구의 사회적, 경제적 특성을 분석하였다.

수도권 1인가구 주택수요량 추정에 대한 분석방법은 두 가지를 병행하였는데, 인구학적 측면에서 접근한 M-W수정모형과 1인가구의 소요방수 및 면적을 토대로 한 방수모형으로 수도권 1인가구의 주택수요전망을 전망하였다. 이를 위해 가계동향조사의 항목을 이용하여 주택수요전망에 필요한 각종 자료를 수집하였고, 통계청의 1970년대 이후 인구주택총조사를 이용하여 수도권 1인가구의 소요방수 및 면적을 산출하였다.

우리나라 주택공급정책 및 주택공급현황을 기존 문헌 및 정부 발표자료를 통해 살펴봄으로써, 수도권 1인가구 주택공급 현황과 현 주택공급정책이 수도권 1인가구 수요에 적절히 대비할 수 있는지에 대하여 분석하고, 해외사례를 조사하였다.

<그림 1-1> 연구 흐름도



제 2 절 선행연구

1. 선행연구의 검토

1) 1인가구에 대한 선행연구

1인가구의 주택수요 등에 관한 연구들은 1990년대 후반부터 진행되어 오고 있으며, 그 유형은 1인가구에게 적합한 주택모형, 1인가구의 라이프스타일에 관한 연구 등 다양한 분야에서 1인가구에 대한 관심이 증대되고 있다.

변미리(2008)는 1인가구 증가에 따른 정책 제안을 하였다. 첫째로, 서울시의 1인 가구의 특성을 밝히고 서울의 1인가구는 가치관, 경제환경, 사회문화적 영향 등이 서로 상이한 집단으로 정의하였다. 서울의 1인가구를 ‘산업예비군’, ‘골드세대’, ‘불안한 독신자’, ‘실버세대’로 나누고 각 집단별 목표에 따라 정책의 차별화가 이루어져야 한다고 보았다. 둘째로, 1인가구가 지하철 2호선을 근간으로 밀집분포 되어 있기 때문에, 지하철 2호선 축 중심의 ‘싱글벨트’를 고려한 다양한 주거방식과 공간에 대한 계획을 요구했다. 셋째로, ‘불안한 독신자’ 그룹에 대한 사회적 배려를 통해 1인가구의 삶의 만족도를 높여야 한다고 보았다.⁵⁾

신상영(2010)은 서울시 1인가구 주거지의 공간적 분포특성을 통해, 1인가구가 도심 및 주요 부도심 입지경향이 높고, 역세권, 대학가 등에 주로 분포하고 있음을 밝혔으며, 연령대에 따라 공간적 분포에 차이가 있음을 연구하였다. 연구결과 1인가구를 위한 소형주택은 도시의 외곽지역보다는 기성시가지의 중심지와 대중교통체계를 근간으로 건설되어야 하며, 1인가구는 소득과 자산보유 수준이 절대적으로 낮기 때문에 전세나 자가보유 보다는 월세를 중심으로 주택을 공급해야 한다고 하였다.⁶⁾

5) 변미리(2008), 「서울의 1인가구 현황과 도시정책 수요」, 『한국행정학회 학술대회 발표논문집』, Vol.2009 No.12, pp180~200

6) 신상영(2010), 「1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구: 서울시를 사례로」, 『국토계획』, Vol.45 No.4, pp81~95

조주현, 김주원(2010)은 서울시 1인가구가 인구의 구조상 사회, 경제적으로 취약한 계층으로 보았다. 1인 가구의 자가 주택소비는 주택의 단위당 가격이 낮은 지역이나 형태의 소비를 하며, 차가 주택소비 역시 규모가 작거나 선호도가 낮은 주거형태를 선택하고 있는 것으로 분석했다. 그리고 대다수의 1인가구가 경제적으로 취약하고 사회적으로 소외될 가능성이 높은 가구이기 때문에 사회안전망이 필요하다고 하였다.⁷⁾

신은진, 안건혁(2010)은 1인 가구의 소득계층별 거주지 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 1인가구의 경우 소득에 상관없이 직장과의 가까움수록, 범죄율이 낮을수록 거주지 선택을 할 확률이 높다. 계층별로 살펴본다면 중소득계층의 경우 지하철 접근성이 좋을수록, 중,고소득층의 경우 상업시설을, 저소득층의 경우에는 녹지시설과 복지시설의 접근성을 선호하였다. 1인가구의 직주접근성 및 대중교통 접근성을 향상시킬 수 있는 방안을 고려하여야 하며, 안전한 거주환경을 조성하기 위해 법령의 개선을 요구했다. 그리고 계층별 선호시설을 도심 외에도 설치하여야 한다고 보았다.⁸⁾

1인가구의 주택수요의 특성에 대한 연구들을 살펴보면, 1인가구가 대부분 낮은 소득과 불안정한 가족형태의 모습을 보이고 있기 때문에 이에 대한 정책적인 보완의 필요성을 언급하고 있다. 1인가구만을 위한 사회안전망 성격의 주택의 공급이나, 주택 외의 복지정책을 통해 1인가구의 삶의 질을 높여야 한다는 것이다.

이 외에도 소형가구를 중심으로 하는 연구들도 활발히 진행되고 있다. 소형가구는 주로 1인가구 또는 2인 가구가 거주 가능한 주택으로 실제로 1인가구에게 필요한 주택에 대한 연구라고 볼 수 있다.

김주원(2011)은 소형가구의 연령대별 주택소비량과 면적별 주택재고량을 비

7) 조주현외(2010), 「1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로」, 『부동산학연구』, Vol.16 No.4, pp33~52

8) 신은진외(2010), 「소득별 1인 가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구-서울시 거주 직장인을 대상으로」, 『국토계획』, Vol.45 No.4, pp69~79

교하고 이를 통해 정책적 대안을 제시하였다. 소형가구의 주택수요량과 면적별 주택재고량을 비교 했을 때 60㎡이하의 소형 주택의 공급량이 부족하고 40㎡이하의 초소형 주택의 재고량이 부족한 것으로 분석했다. 또한 면적뿐만 아니라 소형가구가 주로 거주하는 주택유형인 단독, 다가구 주택과 기타 유형의 주택재고가 부족하다고 보고, 소형주택의 수요자들이 임대료 상승 및 주거환경 악화 등으로 인해 적절한 주거수준을 상실할 수 있다고 분석했다.

그러므로 주택시장에서 이질적인 소형가구 수요자에 대한 세분화된 전망과 정책적 지원을 요구하고 있다.⁹⁾

강성호(2011)은 2008년 주거실태조사를 통해 1, 2인 가구의 거주현황을 연구하였다. 점유형태별로 보면 1, 2인가구는 자가 31%, 전세 23%, 월세 31%로 차가비율(63%)이 자가비율(31%)보다 높은 비율을 보이고 있다. 전체의 69.8%가 단독주택에 거주하며, 주택규모는 74.4%가 33㎡~65㎡의 규모에서 거주하는 것으로 분석하였다. 1, 2인 가구의 선호 주택의 특성은 첫째, 39%가 아파트 형태의 주거형태를 선호하였고, 주택규모는 40㎡이하의 소형주택을 선호하는 것으로 나타났다. 특히 노인가구의 경우에는 이보다 큰 60㎡~85㎡를 32.3%가 선호하는 것으로 나타났다. 거주희망지역으로는 수도권 내에서 거주하기를 대부분 희망하는 것으로 연구되었다. 이러한 분석 결과를 바탕으로 1, 2인 가구의 주택재고현황과 문제점을 살펴보았는데 첫째, 소형주택의 부족, 둘째, 임대주택 공급의 부족, 셋째, 획일적인 주택공급정책을 문제점으로 도출하였다.¹⁰⁾

2) 주택수요전망에 관한 선행연구

일반적으로 주택수요를 예측하는 방법으로는 Makiw-Weil의 모형(1989)을 적용하고 있다. 이는 인구 및 인구구조의 장기변화에 기초하며, 개별가구의 주택수요를 그 가구의 연령별 가구원 수의 함수로 가정하고 연령별 가구원 수에

9) 김주원(2011), 「소형가구 주택수요 특성에 관한 연구-주택정책 제안을 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원 박사학위논문, pp56~58

10) 강성호(2011), 「가구분화에 따른 주택공급방안, 1, 2인 가구를 중심으로」, 명지대학교 유통경영대학원 석사학위논문, pp45~52

대한 회귀계수를 추정한 후 이를 이용하여 주택수요를 예측하는 방법으로, 뒤에서 구체적으로 언급하기로 한다. M-W와 관련된 주요 연구들은 다음과 같다.

Englehardt-Poterba(1991)는 주택수요변수가 주택의 상대가격에 통계적으로 유의한 음(-)의 효과를 미친다는 사실을 발견하고 주택가격의 변화요인은 인구요소가 아니며 외삽법에 의한 미국주택가격 추정은 주의를 요한다고 하였다.¹¹⁾

Swan(1995)은 올바른 주택수요를 추정하기 위해서는 인구통계학적 변수 외에 실질소득, 상대가격, 이자율 등과 같은 주요변수를 포함시켜야 한다고 보며, 주택가격을 예측하기 위해서는 공급측면에 대한 고려도 필요하다고 보았다. 실질소득, 상대가격, 이자율 등을 감안한 수정된 M-W모형을 통한 주택수요를 예측한 결과 인구변수의 효과가 감소하였다고 밝혔다.¹²⁾

서울시정개발연구원(2002)에서는 서울시 주택수요를 전망하는데 있어 ARIMA모형을 이용하여 전망하였다. 1980-2000년간의 장기시계열변수를 이용하여 주택수급시장(주거용 주택건설면적, 주택재고시장)의 결정요인을 파악하였다. 수요측 결정요인으로는 주택의 상대가격(수요의 가격탄력성), 소득, 가구원수, 충격더미(IMF사태)를 사용하였고, 공급측 결정요인으로는 가구원수, 통화량, 생산요소비용(공급의 요소비용 탄력성), 유형고정자산, 충격더미(IMF사태)를 사용하였다.¹³⁾

정의철, 조성진(2005)은 장기주택수요를 예측하는데 있어 M-W 기본모형이 인구구조에만 의존하는 점을 비판하고, 주거비용과 소득을 추가적으로 고려한 수정된 모형을 추정하였다. 2002년 가구소비실태조사 자료를 이용하여 모형을

11) G. Englehardt. and Poterba. J, "House price and demographic change", 1991, pp539-546

12) Swan Craig, "Demography and the Demand for Housing A Reinterpretation of the Mankiw-Weil Demand Variable", 1995, pp41-58

13) 변창흠외(2002), 『서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구』, 서울시정개발연구원, p74

추정하고 2030년까지의 우리나라 인구의 연령구조 변화와 소득 및 주거비용에 대한 가정에 따라 장기주택수요를 예측하였다. 분석 결과 주택수요 증가율은 소득 및 주거비용의 변화에 대한 가정에 따라 다르게 나타나는 것으로 연 3%~4.8%정도의 증가율을 가질 것으로 분석하였다.¹⁴⁾

정창무(2008)는 M-W모형을 비판하고 주택수요를 견인하는 기본적인 동인을 세대별 또는 개인별 프라이버시 확보라는 점에서 방수에 근거한 추정모형을 제시하였다. 방수추정모형을 통해 주택수요량을 제시하고, 1986년부터 2005년까지의 전세가격지수와 비교하여 모형의 적정성을 검토하였다.¹⁵⁾

이창무, 박지영(2009)는 M-W 기본모형인 인구연령구조에 더불어 가구특성, 주거비용, 소득, 지역, 한계 주택수요 등을 복합적으로 고려할 수 있는 보완된 M-W모형을 구축하였다. 소득의 영향은 탄력성을 추정하는 구조가 아니라 소득그룹별 주택수요의 차이가 수용될 수 있도록 소득그룹별 독립적인 연령그룹 변수의 한계영향력이 추정될 수 있는 구조를 선택하였다. 또한 주거비용의 경우는 직접적인 주거비용 대신 지역별 주거비용의 편차를 수용할 수 있는 구조를 선택하여 간접적인 통제가 가능하도록 구성하였다. 분석결과 1, 2인가구화를 동반하는 노령가구는 주거소비를 줄이지 않는 것으로 파악되었으며, 2030년까지 지속적으로 주거소비가 증가하는 것으로 파악되었다.¹⁶⁾

황현정(2009)는 경기도 주택수요 예측을 하는데 있어 M-W기본모형과 수정된 M-W모형(소득과 주거비용을 감안한 모형)을 사용하여, 경기도 시·군별 주택수요전망을 하였다. 두 가지 모형을 통한 주택수요전망의 결과 경기도는 2020년까지 108만호의 주택수요량이 발생하며, 증가추이는 2007년 이후부터 점차 둔화되는 것으로 나타났다.¹⁷⁾

14) 정의철외(2005), 「인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구」, 『국토계획』 Vol.40 No.3, pp37~46

15) 정창무(2008), 「맨큐-웨일 장기주택수요모형의 적정성 평가-서울지역을 중심으로」, 『대한건축학회지』, Vol.24 No.2, pp245~252

16) 이창무외(2009), 「가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형」, 『국토계획』, Vol.44 No.5, pp149~161

17) 황현정외(2009), 「경기도 인구구조에 따른 주택수요 추정」, 『지역연구』, Vol.25 No.4,

신미림(2011)은 서울시 1인가구의 주택수요를 예측하기 위해 주거면적을 종속변수로 두고 연령대별 가구변수와 항상소득, 주거비용 변수를 회귀시킨 M-W 수정모형을 사용하였다. 여기서 도출된 연령대별 계수를 토대로 향후 20년간의 주택수요량을 추정하였다. 항상소득은 주택수요에 양(+)의 효과를 주고 주거비용은 음(-)의 효과를 주는 것으로 분석하였다.¹⁸⁾

장영호(2011)는 서울시 공동주택에 거주하는 1인가구의 가구특성 및 거주밀도 분석을 통해 1인가구의 거주면적에 대한 영향인자를 분석하여 다음과 같은 결과를 도출하였다. 첫째, 거주지역의 1만가구당 공동주택거주 1인가구수가 1씩 증가할수록 공동주택에 거주하는 1인가구의 연면적의 크기가 0.005m²만큼 감소하는 것으로 분석되었다. 둘째, 1인가구가 아파트보다는 연립주택이나 다세대주택에 거주하게 되면 연면적의 크기가 6.787m²만큼 감소하는 것으로 분석하였다. 셋째, 1인가구가 아파트보다는 비거주용 건물 내 주택에 거주하게 되면 연면적의 크기가 13.32m²만큼 증가하는 것으로 분석하였다. 넷째, 본인 소유의 주택에 거주할 때보다 전세주택에 거주할 시에는 연면적의 크기가 14.34m² 만큼 줄어들며, 다섯째, 본인 소유의 주택에 거주할 때보다 월세주택에 거주할 시에는 연면적의 크기가 18.03m²만큼 줄어드는 것으로 분석했다. 여섯째 1인가구의 연령이 1세 증가할 때마다 거주면적이 0.135m²만큼 감소하였다.

기존의 연구들이 1인 가구의 주택수요량에 초점이 맞춰져 있었다면 장영호의 연구는 적정 주택수요를 도출하기 위한 1인가구의 적정 주택면적 산정에 초점을 맞춘 것으로 보인다.¹⁹⁾

pp107~121

18) 신미림(2010), 「서울시 1인가구 주택수요 예측」, 서울시립대학교 대학원 도시공학과 석사학위논문 pp22~34

19) 장영호(2011), 「1인가구의 거주면적에 대한 영향인자 분석」, 서경대학교 대학원 도시환경시스템 공학과 석사학위논문, pp45~51

제 2 장 1인가구의 현황 및 분석

제 1 절 1인가구 현황

1. 1인가구의 정의

1인가구는 혼자 사는 사람들이다. 독립된 공간에서 의식주의 일상생활을 혼자 영위하는 사람들을 1인가구로 통칭한다. 국외의 경우 미국, 영국 및 유럽이 센서스에서 가구를 한사람이나 그 이상의 사람들이 동일가구를 형성하여 함께 사는 것을 정의하고 있다. 이런 점에서 1인가구는 ‘one preson household’로 지칭하며, 그 의미는 한 사람만으로 구성된 가구를 지칭한다.

일본의 경우 1인가구를 단독세대로 표기하고 있는데, 여기서 세대의 개념은 가족과 함께 생활하는 세대와 혼자 사는 세대가 포함된 ‘일반세대’와 학생기숙사에서 공동으로 생활하는 학생, 병원 입원자, 사회시설 입소자 등을 포함하는 ‘시설세대’로 구분된다. 또한 일반세대는 세대원의 세대주와의 관계를 바탕으로 2인 이상의 세대원으로 구성된 세대 가운데, 세대주와 친족관계에 있는 세대원이 있는 ‘친족세대’와 2인 이상의 세대원으로 구성된 세대 중 세대주와 친족관계에 있는 사람이 없는 ‘비친족세대’, 그리고 세대원이 혼자인 ‘단독세대’로 구분하고 있다.²⁰⁾

한편 이러한 1인가구는 형성 요인에 따라 자발적 1인가구와 비자발적 1인가구로 구분되며, 인구학적 특성에 따라 청년 1인가구, 장년 1인가구, 노년 1인가구로 분류할 수 있으며, 사회문화적 특성에 따라 비혼(非婚) 1인가구와 혼(婚)1인가구 등으로 구분가능하다.

▶ 청장년 1인가구와 고령자 1인가구

20대 연령층부터 50대 연령층의 1인가구를 청장년 1인가구로 통칭하며, 60대 이상 연령자 1인가구를 고령자 1인가구로 부른다.

20) 김혜영외(2007), 「비혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태조사」, 『한국여성정책연구원』, p77

▶ 자발적 1인가구와 비자발적 1인가구

이는 1인가구의 형성 요인과 관련하여 구분한 것이다.

▪ 자발적 1인가구

- 주로 30대 이상의 연령층에서 결혼연령이 늦어지면, 부모로부터 독립함
- 도시의 새로운 문화와 라이프스타일을 창출하는 골드세대
- 시장의 주요 대상자

▪ 비자발적 1인가구

- 여러 가지 강제적 요인에 의해 본인의 의도보다 사회적 요인 작동
- 경제적 이유로 가족이 해체된 1인가구
- 이혼, 별거 등으로 인한 1인가구
- 기러기아빠(엄마), 사별로 인한 노인 1인가구 등
- 사회정책적 대상자들

▶ 비혼(非婚) 1인가구

혼인을 경험하지 못했거나 현재 혼인상태가 아닌 1인가구²¹⁾

[표 2-1] 1인가구의 정의

저자	1인가구 지칭	개념
배화옥 ²²⁾	단독가구	혼자서 살림하는 가구
김행신외 ²³⁾	단독가구	노인 한명이 단독으로 거주하는 것
여운경외 ²⁴⁾	단독가구	가구원이 한명인 가구
박은아 ²⁵⁾	단독가구	만 60세 이상 노인이 1개월이상 독립된 형태
통계청	1인가구	혼자서 살림하는 가구, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지
차경옥 ²⁶⁾	1인가구	성인 한명이 단독으로 가구를 구성하는 것
한국여성 정책연구원 ²⁷⁾	(비혼) 1인가구	현재 법적으로나 사실적으로 무배우자로서 생활하고 단독으로 세대가 분리되어 혼자 생활하는 가구

21) 변미리(2008), 전계논문, p190

22) 배화옥(1993), 「우리나라의 단독가구실태에 관한 소고」, 『한국인구학회지』, Vol.16 No.2, pp 125-139

23) 김행신외(1998), 「노인단독가구의 주거 지원에 관한 연구」, 『대한건축학회』, Vol.14 No.8 pp59-67

24) 여운경외(2001), 「가구유형에 따른 소비지출패턴 비교 분석」, 『소비자학연구』, Vol.12, No.4, pp65-81

25) 박은아(2005), 「부부단독가구 노인의 부부간 의사소통, 의사결정 참여가 가정생활만족도에 미치는

2. 전국 1인가구

1) 1인가구 현황

다음은 전국 가구원수별 추이를 나타낸 것이다. 자료는 통계청의 인구총조사 자료를 이용하였다.

1970년에는 6인 이상 가구가 전체의 43.8%로 전체 가구의 절반을 차지할 정도로, 대가족 제도가 일반적이었다. 하지만 산업화 및 도시화로의 인구 집중으로 6인 이상 가구는 그 비율이 40년 만에 1.8%로 감소하였다.

3, 4인 가구는 1970년대 조사 이래 지속적으로 증가하다가, 1995년을 기점으로 증가폭의 감소 또는 증가율이 낮아지게 되었다. 1980년대 중반부터 1990년대 초반까지 1, 2인 가구는 소폭 증가세를 유지하였으나, 1995년 이후 증가폭이 커지면서 지금은 전체 인구의 각각 1/4를 차지하고 있다.

가구구성의 변화 가운데 가장 주목되는 부분은 1인가구의 증가이다. 1975년 처음으로 1인가구를 집계한 이래 1975년 4.2%에 불과하였으나, 2010년에는 23.9%로 다른 가구 증가율에 비해 매우 높은 증가율을 보이고 있다.

영향」, 『한국가정관리학회지』, Vol.23 No.3, p197

26) 차경옥(2006), 「남성 1인가구의 경제구조 분석: 연령 및 혼인상태에 따른 비교」, 『한국가정관리학회지』, Vol.24 No.1, pp253-269

27) 김혜영외(2007), 전계서, p20

[표 2-2] 전국 가구원수별 추이

(단위 : 천)

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 이상	합계
2010	414 23.9%	420 24.3%	369 21.3%	389 22.5%	107 6.2%	31 1.8%	1,733 100.0%
2005	317 20.0%	352 22.2%	332 20.9%	428 27.0%	122 7.7%	35 2.3%	1,588 100.0%
2000	222 15.5%	273 19.1%	298 20.9%	444 31.1%	144 10.1%	47 3.3%	1,431 100.0%
1995	164 12.7%	218 16.9%	263 20.3%	411 31.7%	166 12.9%	71 5.5%	1,295 100.0%
1990	102 9.0%	156 13.8%	216 19.1%	335 29.5%	214 18.8%	111 9.8%	1,135 100.0%
1985	66 6.9%	117 12.3%	157 16.5%	242 25.3%	186 19.5%	187 19.5%	957 100.0%
1980	38 4.8%	83 10.5%	115 14.5%	161 20.3%	159 20.0%	237 29.8%	796 100.0%
1975	28 4.2%	55 8.3%	81 12.3%	107 16.1%	121 18.3%	270 40.7%	664 100.0%
1970		53 9.7%	74 13.3%	86 15.5%	98 17.7%	244 43.8%	557 100.0%

주요 국가들의 1인가구의 비율을 보면, 노르웨이 39.7%, 일본 31.2%로 이미 1인가구 비율이 30%를 넘어섰다. 이 외에도 영국, 미국이 각각 29.0%, 26.7%로 20% 후반대에 머물고 있는 것을 알 수 있다. 우리나라의 경우 2010년 현재 약 24%로, 여타 선진국의 사례에서 볼 수 있듯이 1인가구의 비중이 점점 증가할 것으로 보인다.

[표 2-3] 주요 국가의 1인가구 비율²⁸⁾

구분	한국 (2010)	미국 (2010)	영국 (2010)	일본 (2010)	노르웨이 (2011)
1인가구비율	23.9%	26.7%	29.0%	31.2%	39.7%

28) 미국 Census Bureau, 영국 Offici of National Statistics, 일본 Statistics Bureau, 노르웨이 Statistics Norway

2) 시도별 1인가구 비율

지역별 1인가구의 비율을 보면 전남이 28.9%로 가장 높고, 경기도가 20.3%로 가장 낮은 것을 알 수 있다. 2005년에 비해 경북(4.9%p)이 가장 많이 증가한 반면, 제주(2.5%p)가 증가폭이 가장 낮았다.

그림 2-1을 살펴보면 서울과 부산 등 대도시 지역보다는 지방에서의 1인가구의 비율이 높은 것을 알 수 있다. 이는 고령화에 의한 것으로 보이며, 고령화에 따른 1인가구의 증가폭이 지방에서 더욱 심화되는 것을 알 수 있다.

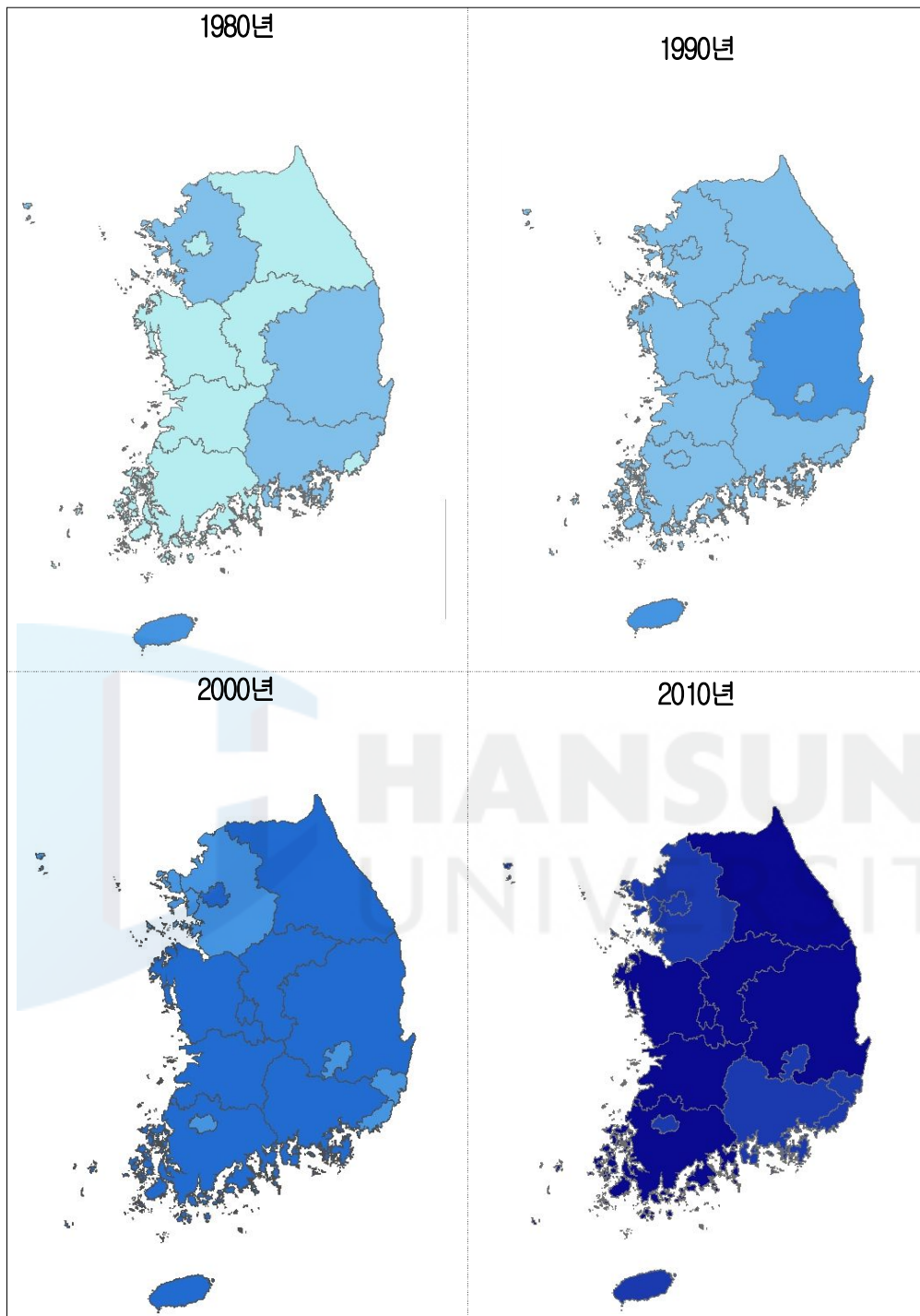
[표 2-4] 시도별 1인가구 비율²⁹⁾

(단위:%, %P)

구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005 (A)	2010 (B)	증감
전국	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5	20.0	23.9	3.9
서울	4.5	6.7	9.1	12.9	16.3	20.4	24.4	4.0
부산	4.0	5.9	7.8	10.7	13.8	18.8	23.4	4.6
대구	-	8.4	10.0	11.8	14.2	18.2	22.2	4.0
인천	-	6.5	7.9	10.3	13.0	17.2	20.8	3.6
광주	-	-	8.1	12.1	14.7	19.0	23.7	4.7
대전	-	-	7.8	11.5	15.2	20.6	25.3	4.7
울산	-	-	-	-	13.9	17.1	20.7	3.6
경기	5.1	7.0	8.1	10.6	12.6	16.9	20.3	3.4
강원	4.6	6.8	9.7	15.0	18.8	23.5	27.9	4.4
충북	4.0	6.8	8.1	13.2	17.1	22.7	26.9	4.2
충남	3.1	4.8	6.6	12.9	17.2	22.6	27.0	4.4
전북	4.0	6.3	8.6	14.1	17.4	22.1	26.5	4.4
전남	4.6	6.0	8.9	16.3	19.7	24.6	28.9	4.3
경북	6.2	9.0	12.3	15.9	18.5	23.9	28.8	4.9
경남	5.3	7.8	10.0	13.8	17.1	21.4	24.9	3.5
제주	11.2	12.7	12.7	15.8	16.6	21.5	24.0	2.5

29) 통계청, 2010 인구주택총조사

<그림2-1> 1인가구 비율³⁰⁾



30) 통계청

3) 가구주의 연령 및 혼인상태

1인 가구는 연령계층별로는 70세 이상이 19.2%로 일반가구에 비하여 7.5%p 높은 것으로 나타났고, 20~29세의 비율이 1인가구가 10.9%p 높은 것으로 나타나, 1인가구의 고령화 비율이 일반가구에 비하여 높으며 미혼의 젊은층의 비율이 높은 것을 알 수 있다. 성별로는 여자가 53.5% (2,218천 가구)이며, 남성은 30대, 여성은 70세 이상에서 비율이 높다. 혼인상태별로 보면 남성은 미혼(남성 1인 가구의 57.7%)에서, 여성은 사별(여성 1인 가구의 45.7%)에서 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 2010년 자료에 따르면 1인가구가 이혼가구의 비율이 6.1%p 높았으며, 사별비율 역시 17.5%p 높다.

[표 2-5] 성별 1인가구의 연령 및 혼인상태³¹⁾

(단위: 천가구, %)

구분	2005년		2010년	
	일반가구	1인가구	일반가구	1인가구
합 계	15,887 (100)	3,171 (100)	17,339 (100)	4,142 (100)
20세미만	71 (0.4)	44 (1.4)	68 (0.4)	49 (1.2)
20~29세	1,318 (8.3)	679 (21.4)	1,302 (7.5)	763 (18.4)
30~39세	3,586 (22.6)	629 (19.9)	3,368 (19.4)	791 (19.1)
40~49세	4,369 (27.5)	474 (15.0)	4,432 (25.6)	628 (15.2)
50~59세	2,979 (18.7)	366 (11.5)	3,773 (21.8)	591 (14.3)
60~69세	2,111 (13.3)	430 (13.6)	2,364 (13.6)	527 (12.7)
70세이상	1,453 (9.1)	548 (17.3)	2,033 (11.7)	793 (19.2)
미혼	2,030 (12.8)	1,428 (45.0)	2,504 (14.4)	1,843 (44.5)
배우자 있음	11,120 (70.0)	368 (11.6)	11,547 (66.6)	534 (12.9)
사별	1,832 (11.5)	1,002 (31.6)	2,021 (11.7)	1,208 (29.2)
이혼	904 (5.7)	373 (11.8)	1,267 (7.3)	556 (13.4)

31) 통계청, 2010인구주택 총조사 전수자료

4) 거주지역

2005년 동부에 사는 1인가구 중 가장 많은 비율을 차지하는 연령대는 20~29세로써 25.4%를 차지하고 있으며, 30~39세가 23.2%로 그 뒤를 잇고 있다. 그런데 2010년 조사에 따르면 동 연령대에서 여전히 가장 높은 비율을 차지하고 있지만, 그 비율은 감소하고 있으며, 50~59세, 70세이상의 비율이 소폭이나마 증가하는 추세에 있는 것을 알 수 있다. 이러한 현상은 읍·면부지역에서도 나타나는데 2005년 70세이상의 비율이 37.0%에서 2010년에는 39.2%로 소폭 증가한 것을 알 수 있다.

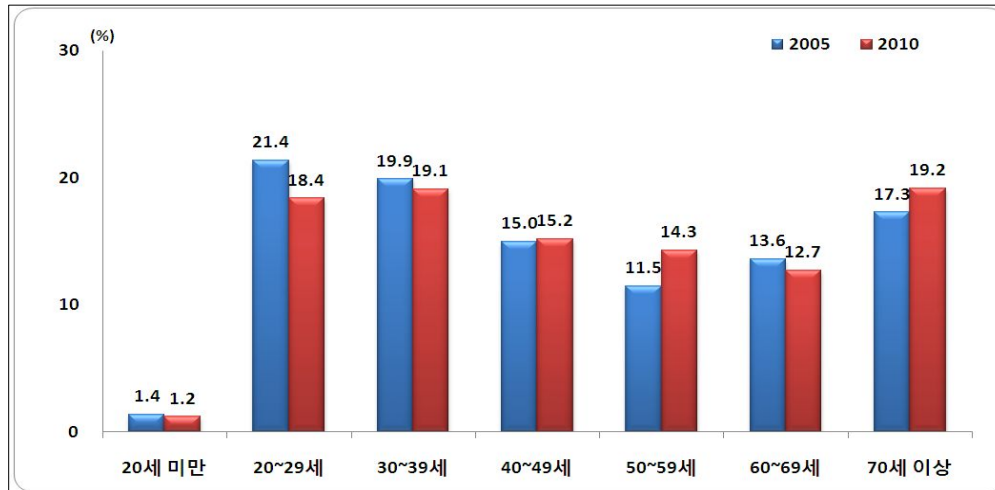
동지역에 78.3%(3,244천 가구)가 거주하며, 읍·면지역에 21.7%(898천 가구)가 거주하고 있다. 동지역에서는 30대(21.8%), 읍·면지역은 70세 이상(39.2%)에서 비중이 높은 것으로 나타났다.

[표 2-6] 지역별 1인가구의 연령³²⁾

구분	2005년			2010년		
	1인가구	동부	읍·면부	1인가구	동부	읍·면부
합 계	3,171 (100)	2,440 (100)	731 (100)	4,142 (100)	3,244 (100)	898 (100)
20세미만	44 (1.4)	38 (1.6)	6 (0.8)	49 (1.2)	42 (1.3)	6 (0.7)
20~29세	679 (21.4)	619 (25.4)	60 (8.2)	763 (18.4)	691 (21.3)	73 (8.1)
30~39세	629 (19.9)	565 (23.2)	64 (8.8)	791 (19.1)	706 (21.8)	85 (9.4)
40~49세	474 (15.0)	396 (16.2)	78 (10.7)	628 (15.2)	529 (16.3)	99 (11.0)
50~59세	366 (11.5)	276 (11.3)	90 (12.3)	591 (14.3)	463 (14.3)	127 (14.2)
60~69세	430 (13.6)	268 (11.0)	162 (22.1)	527 (12.7)	371 (11.4)	156 (17.4)
70세이상	548 (17.3)	277 (11.4)	271 (37.0)	793 (19.2)	441 (13.6)	352 (39.2)

32) 통계청, 2010 인구주택총조사 전수자료

<그림 2-2> 연령별 1인가구 비율³³⁾



5) 주거실태

1인 가구는 단독주택에서의 거주비율이(59.4%) 높으며, 특히 20세 미만에서의 단독주택 거주비율이 75.2%로 매우 높다. 아파트에서의 거주비율이 가장 높은 연령대는 50~59세이다. 생애주기가설에 의한 선행연구 등에 따르면 가구 소득은 50대까지 증가하다가 60대부터 감소하는 것으로 나타났으며, 1인가구 중 50~59세 역시 단독주택에 비하여 비교적 주택가격이 높은 아파트 거주 비율이 높은 것을 알 수 있다.³⁴⁾ 주된 점유형태를 보면 50대 이하에서는 월세,

33) 통계청, 2010 인구주택총조사 전수자료

34) 이수옥(2007), 「부동산시장의 환경변화와 대응한 정책방향 연구:인구와 가계자산 변동을 중심으로」, 『국토연구원』, p17 에서 D.S.Lee는 우리나라 가구를 대상으로 40세 미만, 40~49세, 50~59세, 60세 이상 등 4단계로 가족생애주기를 분류하고, 생애주기별로 자녀 연령, 가족 구성원 수, 가구의 소득과 주택소비, 용자의 관계와 특성을 설명함. 정희수, 권혁일(2004)도 D.S.Lee의 연구결과를 이용해 생애주기를 다음과 같이 구분하였음

제1단계(40세 미만) : 가족형성 및 확대기로 첫아이 출산 및 연령 10세 미만, 가계소득 증가, 주택 규모 확장기

제2단계(40세~49세) : 가족안정기로 진입, 19세 미만 자녀 1~2명, 자녀교육 투자 증대, 가구소득 계속 증가, 주택규모 확대 및 주택구입 용자액 증가

제3단계((50세~59세) : 자녀연령 20~29세로 출가 시작, 가족규모 축소 및 교육 부담 축소, 큰 규모의 주택으로 사할 필요성은 축소되지만 자가 소유욕구는 지속

60대 이상에서는 자가인 것을 알 수 있다.

점유형태를 보면 자가의 비율이 연령이 증가하면서 같이 증가하는 것을 알 수 있다. 특히 자가의 비율은 50세 이상에서 증가폭이 커지는데 이는 생애주기가설에 대한 선행연구와 유사한 형태를 보이고 있다.

[표 2-7] 1인가구의 연령별 주거유형 및 점유형태³⁵⁾

(단위 : 천가구, %)

구분	계	20세 미만	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70세 이상
합계	4,142 (100)	49 (100)	763 (100)	791 (100)	628 (100)	591 (100)	527 (100)	793 (100)
주거유형	단독주택	2,460 (59.4)	37 (75.2)	504 (66.0)	400 (50.6)	336 (53.4)	324 (54.8)	310 (58.7)
	아파트	1,057 (25.5)	4 (7.7)	108 (14.2)	234 (29.6)	192 (30.6)	183 (31.0)	153 (29.1)
	연립	83 (2.0)	0 (0.6)	7 (1.0)	13 (1.6)	13 (2.1)	16 (2.6)	16 (3.0)
	다세대	235 (5.7)	2 (3.4)	41 (5.4)	58 (7.3)	40 (6.3)	35 (5.9)	31 (5.8)
	비거주용 건물내 주택	69 (1.7)	1 (2.3)	13 (1.8)	13 (1.6)	13 (2.0)	13 (2.3)	9 (1.7)
	주택이외 거처	239 (5.8)	5 (10.8)	89 (11.7)	73 (9.2)	35 (5.6)	20 (3.4)	9 (1.7)
점유형태	자가	1,323 (31.9)	2 (4.1)	46 (6.0)	124 (15.6)	139 (22.1)	205 (34.7)	292 (55.4)
	전세	903 (21.8)	5 (10.7)	185 (24.2)	241 (30.5)	148 (23.5)	114 (19.4)	89 (16.9)
	월세	1,636 (39.5)	35 (72.4)	475 (62.3)	382 (48.4)	293 (46.7)	223 (37.7)	116 (22.0)
	사글세	124 (3.0)	5 (10.8)	36 (4.7)	14 (1.8)	19 (3.1)	20 (3.5)	13 (2.5)
	무상	157 (3.8)	1 (2.0)	21 (2.8)	30 (3.8)	29 (4.6)	28 (4.8)	17 (3.2)

제4단계(60세 이상) : 자녀 30세 이상, 가족 축소 및 해체, 소득은 감소하지만 상속 및 자가주택에 대한 애착때문에 자가율 변동은 미미

35) 통계청, 2010 인구주택총조사

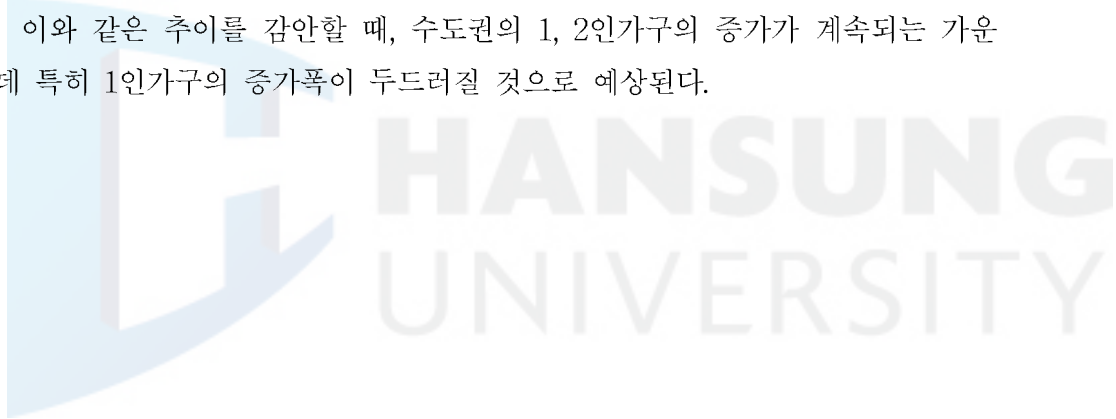
3. 수도권 가구 현황

수도권의 가구별 가구원수를 살펴보면 1970년대 6인 이상 가구는 전체의 36.2%로 전국과 대비하여 다소 낮은 편이나, 여전히 수도권 전체 가구수의 1/3를 차지하고 있다. 이 비율은 1980년대 이후 급격히 감소하여 2010년에는 2.0%에 불과할 정도로 비중이 급격히 감소하였다. 5인가구의 경우는 6인 이상 가구에 비하여 감소폭은 크지 않았으나, 지속적으로 감소하여 2010년에는 6.5%를 나타냈다.

4인가구의 가구비율은 1995년도까지 지속적으로 증가하여 34.6%를 기록하였으나, 점차적으로 그 비율이 감소하고 있어 2010년 현재 24.8%이다. 3인가구의 수는 점진적으로 증가하고는 있으나, 증가폭은 감소하고 있다.

1,2인가구는 전국 추이와 마찬가지로 지속적으로 증가하고 있는데, 특히 1인가구의 증가폭이 두드러진다. 2005년까지 2인가구가 1인가구보다 1.4%p 높았으나, 2010년 현재는 1인가구의 수가 2인가구의 수를 상회하고 있다.

이와 같은 추이를 감안할 때, 수도권의 1, 2인가구의 증가가 계속되는 가운데 특히 1인가구의 증가폭이 두드러질 것으로 예상된다.



[표 2-8] 수도권 가구현황³⁶⁾

(단위 : 천)

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 이상	합계
2010	182	181	187	204	53	16	825
	22.1%	21.9%	22.7%	24.8%	6.5%	2.0%	100.0%
2005	138	147	163	220	59	16	746
	18.5%	19.8%	21.9%	29.5%	8.0%	2.3%	100.0%
2000	93	108	141	220	66	20	650
	14.4%	16.6%	21.7%	33.8%	10.3%	3.1%	100.0%
1995	67	83	122	200	75	29	579
	11.7%	14.5%	21.1%	34.6%	13.1%	5.1%	100.0%
1990	42	60	98	158	92	39	491
	8.7%	12.3%	20.0%	32.1%	18.8%	8.0%	100.0%
1985	26	45	66	107	74	63	382
	6.8%	11.9%	17.3%	28.1%	19.4%	16.5%	100.0%
1980	13	31	45	67	60	73	291
	4.7%	10.7%	15.5%	23.0%	20.8%	25.3%	100.0%
1975	95	19	29	39	43	76	217
	4.4%	8.9%	13.5%	18.3%	19.8%	35.1%	100.0%
1970		18	25	29	31	59	163
		11.2%	15.8%	17.8%	19.0%	36.2%	100.0%

4. 수도권 1인가구 특성

1) 거주형태

수도권 1인가구는 2010년 현재 약180만가구로 일반가구 대비 비중은 22.1%를 차지하고 있다. 수도권 1인가구 중 52.17%에 해당하는 약 95만가구가 단독주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 아파트 24.27%, 다세대주택 9.68%, 연립주택 2.41%, 오피스텔을 비롯한 비주택거처가 11.47%로 나타났다.

36) 통계청, 각년도 인구주택총조사

2005년과 비교해 보면, 단독주택의 거주비율은 약 9.63%p 낮아지고, 아파트 및 비주택거처가 각각 7.57%p, 3.97%p 상승하여 1인가구의 주거형태에 변화가 나타나고 있는 것을 볼 수 있다.

비주택거처 비율이 상승하는 것은 높은 주택가격과 중대형 아파트 위주의 주택공급체제에서 1인가구가 원룸을 비롯한 대체주거지로서 오피스텔, 고시원 등에서 거주할 수밖에 없음을 의미한다.

[표 2-9] 수도권 1인가구 거주형태³⁷⁾

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용주택	주택이외
2005	61.80%	16.70%	2.30%	9.00%	2.70%	7.50%
2010	52.17%	24.27%	2.41%	9.68%	1.90%	9.57%
증감	9.63%	-7.57%	-0.11%	-0.68%	0.80%	-2.07%

연령별 거주형태를 살펴보면 모든 연령대에서 단독주택 거주비율이 가장 높은 것을 알 수 있다. 아파트의 경우 연령이 높을수록 거주비율이 증가하는데, 20대 초반의 경우 아파트에 거주하는 비율이 6.82%에 불과하지만, 연령이 높아질수록 아파트 거주비율이 증가하며 80~84세에서 거주비율이 가장 높다.

이와는 대조적으로 주택이외의 거처의 경우는 연령대가 낮아질수록 점유비율이 높아지는데, 주택이외의 거처라 함은 i) 오피스텔 ii) 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실 iii) 기숙사 및 특수사회시설 iv) 판잣집, 비닐하우스, 움막 v) 기타 (i ~ v 이외의 거처로 업소의 잠만 자는 방, 건설 공사장의 임시 막사 등 임시적 거주를 위한 구조물 등) 등을 말한다.

연립주택과 비거주용건물내 주택의 경우에는 모든 연령대에서 비교적 비슷한 점유율을 보였으며, 다세대주택의 경우에도 30세 이전의 연령대를 제외하고는 큰 차이를 나타내지 않았다.

37) 통계청, 2005년, 2010년 인구주택총조사

[표 2-10] 수도권 1인가구 연령별 거주형태³⁸⁾

합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택	주택이외의거처
20세미만	62.49%	6.85%	0.84%	5.25%	4.35%	20.21%
20~24	64.66%	6.82%	0.76%	5.86%	2.92%	18.98%
25~29	59.16%	12.49%	1.25%	8.40%	2.15%	16.55%
30~34	50.55%	21.68%	1.62%	10.36%	1.72%	14.07%
35~39	47.48%	26.93%	2.04%	10.56%	1.68%	11.31%
40~44	50.04%	27.05%	2.27%	9.91%	1.85%	8.89%
45~49	52.58%	26.12%	2.51%	9.65%	2.04%	7.10%
50~54	52.27%	26.91%	2.93%	10.02%	2.16%	5.72%
55~59	49.76%	29.60%	3.43%	10.59%	2.16%	4.47%
60~64	47.14%	32.58%	3.97%	11.35%	1.91%	3.05%
65~69	47.16%	33.25%	4.24%	11.40%	1.53%	2.42%
70~74	48.01%	33.86%	4.12%	10.87%	1.32%	1.82%
75~79	49.19%	34.69%	3.64%	9.66%	1.12%	1.71%
80~84	50.64%	34.87%	3.33%	8.34%	0.94%	1.88%
85세이상	52.52%	33.46%	3.09%	7.71%	0.85%	2.38%

2) 점유형태

수도권 1인가구의 점유형태별 현황을 살펴보면, 자가비율이 21.87%, 전세 32.32%, 월세(보증부월세 및 월세) 41.78%, 사글세 1.26%, 무상주택이 2.78%로 보증금+월세 거주비율로 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 수도권 1인가구 중 78.13%로 이상이 차가형태로 거주하고 있어, 일반가구에 비하여 차가점유 비율이 상대적으로 높다.³⁹⁾

38) 통계청, 2010년 인구주택총조사

39) 통계청의 2010년 인구주택총조사에 따르면, 수도권 일반가구의 자가점유율은 46.42%, 차가점유비율은 53.58%로 나타났다.

[표 2-11] 수도권 1인가구 점유형태⁴⁰⁾

구분	자기집	전세	보증금+월세	사글세	무상
가구수	379,019	560,053	724,045	21,780	48,130
비율	21.87%	32.32%	41.78%	1.26%	2.78%

3) 연령별 분포

수도권 1인가구의 연령별 분포를 살펴보면 25~29세 이하의 1인가구가 전체의 15.11%로 가장 높은 비율을 보이고 있으며, 30~34세 13.42%, 35~39세 11.14%로 그 뒤를 잇고 있다. 비교적 경제활동이 활발한 25세에서 40세에서 1인가구가 증가하고 있으며, 1인가구의 54.26%가 미혼이라는 점에서 볼 때, 동 연령대의 1인가구 증가의 원인으로는 청년층에서 초혼연령이 높아짐에 따라 장기간 미혼으로 생활하는 것이 가장 큰 원인으로 보인다. 이 외에도 33.89%가 배우자와의 사별 또는 이혼으로 인하여 형성된 1인가구인 점을 볼 때 1인가구의 증가는 사회적, 문화적 영향을 많이 받는 것으로 볼 수 있다.

[표 2-12] 수도권 1인가구 연령별 분포⁴¹⁾

연령	가구수	비율	연령	가구수	비율
20세미만	16,668	0.91%	55~59	104,667	5.74%
20~24	112,871	6.19%	60~64	97,011	5.32%
25~29	275,431	15.11%	65~69	97,052	5.32%
30~34	244,565	13.42%	70~74	93,565	5.13%
35~39	203,065	11.14%	75~79	73,270	4.02%
40~44	161,409	8.85%	80~84	41,543	2.28%
45~49	146,621	8.04%	85세이상	19,282	1.06%
50~54	135,830	7.45%			

다음은 수도권 1인가구의 연령별 남녀비율을 나타낸 것이다. 수도권 1인가구의 남녀 비율을 살펴보면, 여성이 50.31%로 남성의 49.96%와는 근소한 차

40) 통계청, 2010 인구주택총조사

41) 통계청, 2010 인구주택총조사

이가 난다. 하지만 연령별로 살펴보면 20세부터 44세까지는 남성의 비율이 여성에 비해 높은 반면, 55세 부터는 여성의 비율이 급증하는 것을 볼 수 있는데, 수도권 1인가구는 “청장년 남성”, “노년층 여성”의 형태를 보이고 있는 것으로 나타난다.

[표 2-13] 수도권 1인가구 연령별 남녀비율⁴²⁾

연령	남성	여성	연령	남성	여성	연령	남성	여성
~20세	46.5%	53.4%	40~44	61.9%	38.0%	65~69	30.0%	69.9%
20~24	41.4%	58.5%	45~49	58.7%	41.2%	70~74	24.0%	75.9%
25~29	54.7%	45.2%	50~54	53.5%	46.4%	75~79	18.5%	81.4%
30~34	62.6%	37.3%	55~59	45.7%	54.2%	80~84	16.5%	83.4%
35~39	63.2%	36.7%	60~64	36.9%	63.0%	85세~	20.7%	79.2%

4) 거주기간

2010년 주거실태조사에 따르면 수도권 1인가구의 42.62%가 현 거주지에서 2년 미만동안 거주하였다. 이는 전국 평균 24.38%보다 18.24%p 높은 것으로 1인가구의 상당수가 차가형태의 거주형태를 보이는 것과 관련이 있다. 우리나라 전세(임대차)기간은 주택임대차보호법에 의해 2년까지 거주가 가능한 상황에서 1인가구가 보통가구에 비하여 거주이전이 빈번한 것을 알 수 있다. 반면 10년 이상 장기 거주자는 14.71%로 전국 평균의 절반에 불과한 실정이다. 이는 1인가구의 주거안정성이 보통가구에 비해 낮은 것을 의미한다.

[표 2-14] 수도권 1인가구 평균 거주기간⁴³⁾

구분	2년 미만	2~3년	3~5년	5~10년	10년 이상
보통가구	24.38%	10.82%	15.04%	20.13%	29.63%
1인가구	42.62%	12.38%	15.50%	14.79%	14.71%

42) 통계청, 2010 인구주택총조사

43) 통계청, 2010 인구주택총조사

제 2 절 주택공급

1. 주택공급정책의 전개

1980년대 후반 이후 정부는 매년 연간 50만호 내외의 주택을 공급하는 계획을 수립, 집행하여 왔다. 1993년부터 1997년까지는 매년 55만호 공급계획을 수립하였으며, 2004년에서 2007년까지는 매년 52만호 공급을 계획하였다. 그러나 주택시장의 상황에 따라 연간 실제 공급량은 31만호(1998년)~75만호(1999년)로 변동폭이 매우 크게 나타났다.

계획대비 실제 공급량을 살펴보면 1997년까지는 계획한 물량보다 많은 물량이 공급되었으나, 외환위기로 인하여 1998년에서 2000년까지는 실제 공급물량이 계획량보다 적게 공급되었다. 주택시장의 상황에 따라 연도별로 실제 공급량이 2003년까지 매년 큰 차이를 보였으며, 2004년 이후 46만호 정도로 안정되었다가 2007년 다시 56만호로 증가하였다. 지역별로는 실제 공급량 중 수도권에 공급된 물량이 40~50% 내외로 1999년이 가장 높은 58.7%였으며, 2006년이 가장 낮은 36.6%를 기록하였다.

1988~1992년 사이에는 주택 200만호 건설계획을 통해 개국 이래 최초로 소득계층별 주택공급 프로그램을 수립, 시행하였다. 소득계층별 주택공급 프로그램을 살펴보면 소득 1분위의 도시영세민을 위한 영구임대주택, 소득 2~4분위의 저소득근로자를 위한 근로자주택(분양, 임대), 소득 3~5분위의 중산화 가능계층을 위한 소형분양주택 및 장기임대주택 공급 프로그램을 운영하였다.

이후 1993~2002년까지는 체계적인 소득계층별 주택공급 프로그램이 없었다. 다만, 문민정부(1993~1997년) 기간 중에 종전의 저소득층용 영구임대주택에 대체하여 50년제 공공임대주택이 공급되었으며, 국민정부(1998년~2002년)기간 중에는 50년제 공공임대주택에 대체하여 국민임대주택이 공급되었다.

2003년 출범한 참여정부 때부터 소득계층별 주택공급 프로그램이 재설계되었다. 참여정부 소득계층을 4그룹으로 구분하고 각 그룹별 특성에 따라 주택공급 프로그램을 수립, 시행하였다. 정부는 주택공급 대상계층을 소득분위에 따라 임대료 지불능력 취약계층, 자가구입 취약계층, 정부지원시 자가구입 가능계층, 자력 자가구입 가능계층으로 구분하여 소득계층별로 주택공급 프로그램

램을 상이하게 운용하였다. 이 시기에 공공부문 주택공급의 핵심은 국민임대주택 100만호 공급계획이었다.

2008년 9월 19일 발표된 ‘국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안’을 살펴보면 향후 10년간(2009~2018년) 500만호의 주택을 공급하기로 계획하였으며, 지역별로 수도권 300만호, 지방 200만호를 공급계획이 있다. 공급주체별로는 민간이 350만호, 공공이 보금자리주택 150만호를 공급하여 공공, 민간 혼합방식을 유지하도록 하였다. 주택유형별로는 분양주택 410만호, 임대주택 90만호(공공 80만호, 민간 10만호)를 공급할 계획이며, 규모별로는 중소형주택(전용 85㎡ 이하) 300만호, 중대형주택(전용 85㎡초과) 200만호를 공급할 계획이다.

민간이 공급하는 350만호의 공급내용을 살펴보면 자력으로 주택구입이 가능한 소득 7~10분위 계층을 대상으로 중대형 분양주택 200만호를 공급하기로 하였으며, 소득 4~6분위 계층을 대상으로 다세대, 단독주택 100만호를 공급하고, 국민주택기금 등을 지원할 계획이다. 또한 소득 5~6분위 계층을 대상으로 중소형 분양주택 40만호와 임대주택 10만호를 공급하고, 국민주택기금 및 택지 등을 지원할 계획이다.

보금자리주택 150만호 공급 내용을 살펴보면 무주택 서민을 위해 향후 10년간 공공부문에서 보금자리주택 150만호를 직접 건설 공급하기로 하였다. 주택공급방식은 저소득층의 직주접근성 제고를 위해 도시외곽보다는 도심이나 도시근교에 집중 공급하기로 하였다. 지역별로는 수도권 100만호, 지방 50만호를 공급하고 유형별로는 임대주택 80만호, 분양주택 70만호를 공급할 계획이다. 수도권 보금자리주택은 당초 연간 10만호 공급을 계획하였으나, 개발제한구역 지구개발을 앞당겨 2012년까지 연간 15만호를 공급하기로 상향조정하였다.

2011년 주택종합계획에 따르면 2010년 보금자리주택은 신규건설 인허가 물량은 약 12만호로 전화지구와 매입물량을 포함할 시에는 약 16.5만호 공급한 것으로 나타났다. 이 중 수도권이 12.9만호, 지방 3.6만호를 차지하고 있다.⁴⁴⁾

공공임대주택 80만호 공급 내용을 살펴보면 임대주택 유형으로는 지분형 임대주택 20만호, 장기 전세형 임대주택 10만호, 국민임대주택 40만호, 영구임대

44) 국토해양부, 『2011년 주택종합계획』, p7

주택 10만호를 공급하기로 하였다. 지분형 임대주택은 소득 3~5분위 계층 서민들의 점진적 자가소유를 촉진하기 위하여 초기에 소액의 지분을 취득한 후 단계적으로 지분을 상향 조정하여 10년 임대 후에 분양 전환할 계획이다.

장기 전세형 임대주택은 임대기간이 10~20년이며, 소득 3~5분위 계층에게 월임대료 부담이 없는 전세형으로 공급할 계획이다. 국민임대주택과 영구임대주택의 임대기간은 30년으로 하고, 국민임대주택은 소득 2~4분위 계층을 대상으로 시중 임대보증금 및 임대료의 60~70%로 공급하되 소득에 따라 차등임대료를 적용한다. 영구임대주택은 소득 1분위의 최저소득층을 위해 재정을 지원하여 시중 임대보증금 및 임대료의 30%로 공급할 계획이다. 분양주택 70만호는 소득 3~5분위 계층을 대상으로 중소형 저가주택으로 공급될 예정이다.

2009년~2018년 유형별 주택공급계획을 살펴보면 저소득층은 주거안전망 구축, 중위소득층은 내집마련 촉진, 고소득층은 주택가격 안정을 정책목표로 설정하였다. 그리고 소득분위를 기준으로 1~2분위는 임대료 부담능력 취약계층, 3~4분위는 자가구입능력 취약계층, 5~6분위는 정부지원시 자가구입가능계층, 7~10분위는 자력으로 자가구입가능 및 교체수요 계층으로 구분하여 공급주택의 유형 및 규모, 정책지원의 내용 등을 차등화하였다.⁴⁵⁾

2. 주택유형별 현황

수도권 주택유형별 재고현황에 따르면, 1970년대에 가장 주된 주택유형은 단독주택으로서 전체 주택 재고의 88.5%를 차지하고 있으며, 아파트를 비롯한 다른 주택유형은 2~4%대에 불과하였다. 그러나 1970년대 이후 단독주택의 점유비율은 지속적으로 감소하여 1980년 77.25%, 1990년 48.4%, 1995년 31.8%, 2000년 23.9%, 2005년 18.9%, 2010년 15.6%의 점유율을 보였다. 이에 반하여 아파트는 1970년 2.3%에 불과하였지만, 지속적으로 점유율이 증가하여 2010년에는 63.3%를 차지하였다. 연립 및 다세대는 비율도 1970년에 비하여 약 5배 증가한 20.3%를 나타내는 것을 알 수 있다.

45) 김근용외(2009), 전계논문, p17~24

[표 2-15] 수도권 주택유형별 재고현황⁴⁶⁾

(단위:천호, %)

구분	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010
단독주택	970 (88.5)	1,271 (77.2)	1,326 (48.4)	1,191 (31.8)	1,092 (23.9)	1,092 (18.9)	1,021 (15.6)
아파트	26 (2.3)	224 (13.6)	894 (32.6)	1,668 (44.6)	2,470 (54.0)	3,363 (58.2)	4,154 (63.3)
연립/ 다세대	50 (4.6)	100 (6.1)	441 (16.1)	761 (20.3)	882 (19.3)	1,257 (21.7)	1,331 (20.3)
비거주용 주택	50 (4.6)	52 (3.1)	78 (2.8)	120 (3.2)	131 (2.9)	70 (1.2)	59 (0.9)
합계	1,096 (100.0)	1,646 (100.0)	2,739 (100.0)	3,739 (100.0)	4,576 (100.0)	5,782 (100.0)	6,565 (100.0)

2004~2010년의 주택인허가 실적을 살펴보면 전체 인허가 물량 중 아파트의 공급량이 70~80%의 비중을 차지하는 것을 알 수 있다.

최근 들어 다세대 인허가 물량이 일부 증가하기는 하였으나, 1인가구가 상대적으로 많이 거주하고 있는 다가구, 다세대 공급량은 수요를 따라가지 못하고 있기 때문에, 1인가구 주택수요량을 충족하기에는 불가능한 상황이다.

[표 2-16] 수도권 주택건설인허가 실적⁴⁷⁾

(단위:천호, %)

구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
단독	3,870 (1.6)	3,627 (1.8)	6,284 (3.5)	10,933 (3.5)	12,019 (5.6)	11,176 (4.1)	11,840 (4.4)
다가구	43,109 (17.6)	7,764 (3.8)	12,009 (6.6)	18,011 (5.7)	21,904 (10.2)	21,651 (7.9)	25,539 (9.4)
다세대	12,002 (4.9)	8,674 (4.3)	10,537 (5.8)	20,105 (6.3)	47,623 (22.1)	20,784 (7.6)	33,223 (12.3)
연립	856 (0.3)	1,793 (0.9)	2,768 (1.5)	2,323 (0.7)	3,130 (1.5)	2,992 (1.1)	3,042 (1.1)
아파트	184,917 (75.6)	181,629 (89.3)	149,855 (82.6)	265,454 (83.8)	130,421 (60.6)	215,759 (79.2)	197,388 (72.8)

46) 통계청, 각년도 가구주택총조사

47) 통계청, 연도별 주택인허가 실적

3. 주택규모별 현황

수도권 주택규모별 재고현황을 살펴보면, 1980년대 가장 많은 주택규모는 전용면적 기준 85㎡초과 100㎡이하 주택이 29.8%로 가장 많았다. 이 규모의 주택은 1990년 31.4%, 1995년 32.6%, 2000년 32.6%, 2005년 35.8%로 지속적으로 증가하였으나, 2010년에는 5.5%로 급격히 감소하였다. 60㎡초과 85㎡이하 주택규모는 1980년에 23.2%에서 2010년 33.5%로 지속적으로 증가하고 있는 가운데, 60㎡이하의 주택 중 40㎡초과 60㎡이하 주택규모는 2005년까지 증감 폭이 미미하였으나, 2010년에 약 3배가량 증가하였다. 20㎡초과 40㎡이하의 주택의 경우도 2005년까지는 2% 미만대를 유지하였으나, 2010년에는 10%로 큰 폭으로 증가한 것을 알 수 있다. 2005년 이전까지는 중대형 위주의 주택의 비율이 높았지만, 2005년 이후부터는 중소형 주택의 비중이 점점 높아지는 것을 알 수 있다.

[표 2-17] 주택규모별 재고현황⁴⁸⁾

(단위 : 천호, %)

구분	1980	1990	1995	2000	2005	2010
20㎡ 이하	42 (2.5)	23 (0.8)	15 (0.4)	13 (0.3)	14 (0.2)	9 (0.1)
20㎡~ 40㎡	94 (5.7)	47 (1.7)	73 (1.9)	75 (1.6)	84 (1.5)	630 (10.0)
40㎡~ 60㎡	307 (18.6)	391 (14.3)	541 (14.5)	579 (12.7)	613 (11.1)	1,842 (29.3)
60㎡~ 85㎡	383 (23.2)	653 (23.8)	946 (25.3)	1,327 (29.0)	1,521 (27.5)	2,110 (33.5)
85㎡~ 100㎡	491 (29.8)	860 (31.4)	1,220 (32.6)	1,491 (32.6)	1,983 (35.8)	344 (5.5)
100㎡~ 130㎡	163 (9.9)	333 (12.1)	369 (9.9)	446 (9.7)	588 (10.6)	622 (9.9)
130㎡~ 165㎡	84 (5.1)	164 (6.0)	226 (6.0)	253 (5.5)	313 (5.6)	399 (6.3)
165㎡~ 230㎡	58 (3.5)	160 (5.8)	202 (5.4)	210 (4.6)	236 (4.3)	195 (3.1)
230㎡ 초과	25 (1.5)	106 (3.9)	148 (4.0)	181 (4.0)	188 (3.4)	140 (2.2)
계	1,648 (100.0)	2,741 (100.0)	3,741 (100.0)	4,578 (100.0)	5,541 (100.0)	6,293 (100.0)

48) 통계청, 연도별 인구주택총조사

[표 2-18] 주택규모별 건설실적인허가 실적⁴⁹⁾

(단위:호, %)

구분	계	60㎡이하	60초과~85㎡미만	85㎡초과
2000	240,985 (100.0)	70,449 (29.2)	111,791 (47.1)	58,745 (24.6)
2001	304,396 (100.0)	133,680 (43.1)	123,522 (42.5)	47,194 (14.4)
2002	376,248 (100.0)	144,564 (38.4)	167,634 (44.6)	64,050 (17.0)
2003	297,289 (100.0)	97,048 (32.6)	140,180 (47.2)	60,061 (20.2)
2004	205,719 (100.0)	77,083 (37.5)	87,581 (42.6)	41,055 (19.9)
2005	197,901 (100.0)	61,755 (31.2)	89,594 (45.3)	46,552 (23.5)
2006	181,346 (100.0)	21,344 (11.8)	89,995 (49.6)	70,007 (38.6)
2007	302,551 (100.0)	87,904 (29.1)	112,612 (37.2)	102,035 (33.7)
2008	197,580 (100.0)	75,067 (38.0)	70,839 (35.9)	51,674 (26.2)
2009	255,158 (100.0)	65,509 (25.7)	107,229 (42.0)	82,420 (32.3)
2010	250,218 (100.0)	90,103 (36.0)	103,299 (41.3)	56,816 (22.7)

이상을 통해 살펴본 수도권 1인가구의 주택공급 현황을 살펴보면 1인가구의 거주비율이 높은 다가구(단독주택)이나 소형공동주택의 임대주택형태가 매우 부족한 것을 알 수 있다. 특히 1인가구의 경우 저소득층의 비율이 보통가구에 비하여 높으며, 보통가구에 비하여 높은 차가점유비율을 보이고 있다. 우리나라의 총 임대주택 공급수준은 OECD국가에 비하여 매우 낮은 4% 수준에 머무르고 있다.⁵⁰⁾ 최근까지도 수도권 내 대규모 보금자리주택 지정으로 주변 시세에 비하여 저렴한 주택을 공급하고자 하는 정책이 이루어지고 있지만, 실질적으로 1인가구와 같은 저소득 서민층이 거주하기에는 높은 부담수준을 가진다.

49) 통계청, 주택건설인허가 실적

50) 장경석외(2007), 「지불가능주택의 공간적 분포 변화에 관한 연구-서울 2003~2007년 아파트 매매가격을 중심으로」, 『국토계획』, Vol.44 No.1, p82

제 3 장 1인가구 주택수요 전망

제 1 절 분석모형의 설정

1. M-W 수정모형

1) 기본모형

Mankiw and Weil은 연령별 인구의 변화가 미국 주택시장을 변화시킨 주요 요인이라고 파악하였다. 즉 1950년대 베이비 붐에 따른 인구증가가 이들이 성년이 되는 시점인 1970년대의 주택수요 증가 및 실질주택가격 증가의 원인이 되었다는 것이다. 그리고 1990년대에는 베이비 버스트 세대가 주요 주택수요 계층으로 등장하면서 과거 40년간보다 주택수요는 천천히 증가할 것이며, 실질주택가격도 향후 20년에 걸쳐 지속적으로 하락할 것으로 추정하였다.

주택수요는 소득 및 주거비용과 가구원 수, 가구원들의 연령 등 가구의 경제적, 인구학적 특성들의 함수라고 할 수 있다. 그러나 M-W모형은 비교적 예측이 가능한 연령별 인구구조만을 사용하여 주택수요를 분석하였다. 분석의 궁극적 목표가 주택수요의 총량이라고 한다면 개인의 수요에 대한 추정계수는 큰 의미가 없으며, 대신 특정 연령의 가구원을 가진 가구의 주택수요 예측치가 더 큰 의미를 가지므로, 미국 전체 인구의 연령별 분포를 이용하여 주택수요를 추정하였다. M-W모형에서 특정 가구의 주택수요량(D)은 그 가구 구성원들의 주택수요량의 합이며, 각 구성원의 주택수요량은 연령에 의해 결정된다. 즉,

$$D = \alpha_0 \sum_j \text{Dummy}0_j + \alpha_1 \sum_j \text{Dummy}1_j + \dots + \alpha_{99} \sum_j \text{Dummy}99_j \quad (1)$$

여기서 $\text{Dummy}i_j$ 는 j가구원이 i세이면 1 아니면 0의 값을 갖는다. 따라서 α_i 는 연령이 i세인 가구원의 주택수요량을 의미하게 된다. M-W는 1970년도 미국의 인구주택센서스 0.1%의 표본 자료를 이용하여 α_i 값을 추정하였다. 종속

변수 D는 조사가구가 자가가구인 경우 거주주택의 매매가격을 이용하고 임차 가구에 대해서는 월임대료의 100배를 매매가격으로 가정하였다.

1970년 자료를 이용해 추정한 결과 20세와 30세 사이에 주택수요가 급격히 늘어나고, 20세 이전에는 거의 주택수요에 기여하지 못하고 있으며, 40세 이후에는 약 1%씩 감소하는 것으로 나타났다. 1980년 자료를 이용하여 동일한 모형을 추정한 결과 α_i 값이 크게 높아졌는데 이를 실질소득향상에 기인한 주택 수요증가가 반영된 것으로 해석하였다.

M-W모형에 의해 추정된 α_i 값들에 각 연령별 인구를 곱하여 각 연령별 주택수요의 총량을 계산하고 그 결과를 합하여 t년도 총 주택수요를 추정하였는데, t년도에 연령이 i인 인구의 수를 $N(i,t)$ 라고 할 때 t년도의 총 주택수요(D_t)는

$$D_t = \sum_j \alpha_i N(i,t) \quad (2)$$

위 식으로 추정된 미국의 주택수요의 증가율은 1950년대 베이비붐 세대가 성년이 되기 시작한 1970년대부터 높아져 1980년대에 정점에 이르는 것으로 분석되었다. 또한 1950년대부터 위 식으로 예측한 1970년대 주택수요와 실제 주택수요는 매우 근사한 것으로 나타났으며 실질가격에 있어서도 예측치와 실제 자료가 근사하게 나타났음을 제시하였다.

한편 M-W는 식(2)에 의해 추정된 D_t 값을 총 주택수요로 사용하고 총 주택스톡 또는 실질(상대)주택가격과 총 주택수요를 회귀분석하였다. 분석 결과 총 주택수요가 총 주택스톡에 미치는 영향은 통계적으로 유의적이지 않았던 반면 주택수요가 실질주택가격에 미치는 효과는 통계적으로 유의하였다. M-W는 이를 이용하여 향후 주택가격을 예측하였는데 실질주택가격은 연간 3%씩 감소할 것으로 예측되었으며 따라서 2007년까지 실질주택가격은 47%까지 감소할 수 있음을 보였다.⁵¹⁾

2) M-W 수정모형

M-W의 연구가 발표된 이후 많은 학자들에 의해 그들의 연구에 대해 비판

51) 정의철외(2005), 전제논문, pp37~46

적 견해가 제기되었다. 그러나 대부분의 비판이 주택수요에 대한 추정 및 예측보다는 실질주택가격의 변화에 집중되었다. Swan(1995)은 주택서비스의 수요를 올바르게 추정하기 위해서는 인구통계학적 변수뿐 만 아니라 실질소득, 상대가격 및 이자율 등과 같은 주택수요를 결정하는 중요한 변수를 포함시켜야 하며, 주택가격 예측시에도 공급측면의 변수도 고려되어야 한다고 주장하였다.

정의철, 조성진(2005)은 M-W모형에서 생략된 주택수요에 영향을 미치는 기타변수들(가격과 소득)을 추가변수로 도입하여 주택수요 수정모형을 제시하였다. 이 연구에서는 기본연구와는 다르게 연령별 주택수요가 아닌 연령구간별 주택수요를 추정하는 모델을 구축하였다.

특정년도 t에서 가구 i의 주택수요(h_t^i)는 연령구간별 가구원수, 주거비용, 항상소득의 함수로 가정한다.

$$h_t^i = \alpha + \sum_j \alpha_j^i X_{jt}^i + \beta C_t^i + \gamma Y_t^i + \varepsilon_{ij} \quad (3)$$

여기서 X_{jt}^i 는 연령구간 j에 속해 있는 가구 i의 가구원 수이며, C_t^i 는 가구 i의 주거비용, Y_t^i 는 항상소득을 의미한다.

따라서 t년도의 총 주택수요의 추정치는

$$\sum_{i_t} \hat{h}_t^i = \sum_{i_t} \hat{\alpha} + \sum_{i_t} \sum_j \hat{\alpha}_j^i X_{jt}^i + \hat{\beta} \sum_{i_t} C_t^i + \hat{\gamma} \sum_{i_t} Y_t^i \quad (4)$$

한편 $\overline{C}_t$ 를 가구의 t년도 평균주거비용, $\overline{Y}_t$ 를 평균항상소득이라 하고, t년도 가구 수를 HH_t 라 할 때,

$$\sum_{i_t} C_t^i = \overline{C}_t \times HH_t \quad (5-1)$$

$$\sum_{i_t} Y_t^i = \overline{Y}_t \times HH_t \quad (5-2)$$

이므로 식 (4)는 다음과 같이 표현된다.

$$\sum_{i_t} \hat{h}_t^i = \sum_{i_t} \hat{\alpha} + \sum_{i_t} \sum_j \hat{\alpha}_j^i X_{jt}^i + \hat{\beta} \overline{C_t^i} HH_t + \hat{\gamma} \overline{Y_t^i} HH_t \quad (4')$$

한편 t+1년도의 총 주택수요는

$$\begin{aligned} \sum_{i_{t+1}} \hat{h}_{t+1}^i &= \sum_{i_{t+1}} \hat{\alpha} + \sum_{i_{t+1}} \sum_j \hat{\alpha}_j^i X_{jt+1}^i + \hat{\beta} \overline{C_t^i} (1+\kappa_t) HH_{t+1} \\ &+ \hat{\gamma} \overline{Y_t^i} (1+m_t) HH_{t+1} \end{aligned} \quad (6)$$

여기서 X_{jt+1}^i 는 t+1년도 연령구간 j에 속해 있는 가구 i의 가구원 수, κ_t 는 평균 주거비용증가율, m_t 는 평균 주거비용 증가율, HH_{t+1} 는 t+1년도 가구 수이다. 따라서 식 (4)와 식 (6)을 이용하면 t+1년도와 t년도 사이의 총 주택수요 변화분($\sum_{i_{t+1}} \hat{h}_{t+1}^i - \sum_{i_t} \hat{h}_t^i$)과 변화율($(\sum_{i_{t+1}} \hat{h}_{t+1}^i - \sum_{i_t} \hat{h}_t^i) / \sum_{i_t} \hat{h}_t^i$)을 구할 수 있다.

3) 가계동향조사

수도권 1인가구의 주택수요를 M-W수정모형을 통해 전망하기 위해 ‘2010년 가계동향조사’ 자료를 이용하였다. ‘2010년 가계동향조사’는 전국 10,668가구를 대상으로 가구원수, 연령, 직업, 학력, 소득, 입주형태, 주거면적, 월세평가액, 소득, 지출 등 m-w모형을 통해 주택수요를 추정하기 기본적인 자료를 제공하고 있다.

연간 가계동향조사는 월단위로 조사한 자료를 취합한 것으로서, 가구별로 최소 1차에서 최대 12차까지 조사된 내용이 ‘차수’ 구분없이 제공된다. 가계동향조사의 경우 매년 시행되는 통계조사로서 중장기적인 측면에서 연속성을 가지고 있다. 이러한 점 때문에 가구의 변동성을 시계열적으로 분석하기에 적합한 자료이다.

2010년 가계동향조사는 2005년 인구주택총조사 10% 표본조사구를 통해 매월 작성하고 있지만, 모든 가구에 대해 동일하게 12차수로 조사를 진행하

는 것이 아니기 때문에 1회~12회까지 가구마다 조사 빈도가 다르다. 따라서 가계동향조사 자료를 이용해 1인 가구의 특성을 시계열적으로 분석하기에는 다소 무리가 따른다.⁵²⁾

2. 방수를 이용한 주택수요모형

1) 방수모형

주택수요를 견인하는 동인은 소득수준 증가에 비례한 주택수요면적의 증가이며, 이러한 요구가 세대간, 가구구성원간 별개로 구분된 방수 확대로 이어져 전반적인 주택수요를 견인하게 된다는 점이다. 소득수준이 향상된 세입자가 자가 주택을 마련하고자 청약저축에 가입하거나, 단칸방에 살다가 아이들이 성장함에 따라 아이들에게 독방을 줄 수 있는 더 큰 집으로 이사를 하는 것 등은 주택면적 확대를 위한 주택수요증가를 보여주는 단적인 예라고 할 수 있다. 다시 말해 사생활 확보를 위한 욕구는 주택 내에 더 많은 방들을 대한 욕구로 이어져 주택수요면적이 증가하게 된다.

수도권의 경우 전반적인 인구감소추세에도 불구하고 주택수요가 증대되고 있는 현상은 단적으로 세대간 또는 세대구성원간 사생활 보호를 위해 더 많은 방에 대한 수요가 소득향상에 따라 꾸준히 진행되고 있다는 점이다.

주택수요함수는 지역총생산의 증가(소득의 증가)에 따라 증가하며, 이는 다음과 같은 수식으로 표현할 수 있다.

- ▶ 지역별 1인당 방수 = $\alpha + \beta X_n$ (1인당 지역총생산)
- ▶ 주택수요면적 = (1인당 방수 * 인구증가분) * 평균 방면적
- ▶ 주택수요량 = 주택수요 / 평균 주거면적

2) 인구주택총조사

1인당 방수모델을 통한 1인가구의 주택수요를 전망하기 위하여, 통계청의 2010년 인구주택총조사 자료를 활용하기로 한다. 본 자료는 인구규모, 분포

52) 신미림(2010), 전계논문, p63

및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악, 각종 정책 입안의 기초자료 제공하기 위하여 작성 되었으며 5년을 주기로 조사된다. 본 자료를 통해 주택별 방수, 연면적, 가구수 등을 파악할 수 있다.

3. 장래인구 및 가구추계자료

1인가구의 주택수요를 추정하기 위해서는 장래인구 및 가구수에 대한 가정이 필요하다. 이에 대한 가정은 통계청의 장래인구 및 가구추계자료를 사용하였다. 장래추계자료는 매 5년마다 실시하는 인구주택총조사에 기초로 작성된다.

통계청의 장래인구 및 가구추계자료는 매년마다의 지역별, 인구별, 가구별 수를 예측하며, 각종 연구 및 정책자료에 광범위하게 인용되고 있다. 본 연구에서도 이를 기초로 하여 향후 5년간 1인가구 전망치를 사용하였다.

그런데 통계청의 장래인구 및 가구추계자료 중 수도권 1인가구의 연령대별 분포는 발표하지 않아, 자료로 사용할 수가 없다. 그래서 본 연구에서 이용할 수도권 1인가구의연령별 가구수는 다음과 같은 방법을 통해 추론하고자 한다.

▶ 수도권 1인가구 연령대별 장래추계 =

연도별 수도권 1인가구수 * 연도별 전국 1인가구 연령대별 비율

위와 같은 방식을 이용하여 다음과 같이 수도권 1인가구 장래추계를 연령대별로 구분하였다.

[표 3-1] 수도권 1인가구 장래추계

(단위:명)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0~14세	291	279	268	261	255	238
15~19세	20,463	21,097	21,373	21,367	21,146	20,759
20~24세	95,699	94,910	96,356	99,230	102,583	105,736
25~29세	176,000	168,552	160,338	153,674	149,882	149,040
30~34세	151,453	154,413	156,988	157,119	153,947	148,018
35~39세	125,574	122,937	119,858	117,501	116,816	118,145
40~44세	108,071	110,966	113,866	116,022	116,768	115,808
45~49세	115,842	115,541	115,292	115,626	117,127	119,726
50~54세	117,123	122,159	126,207	128,727	129,641	129,511
55~59세	98,031	106,603	115,135	123,920	132,435	139,487
60~64세	100,212	104,274	107,891	111,685	117,246	125,929
65~69세	115,128	115,865	117,747	121,949	128,105	134,459
70~74세	137,277	142,292	147,899	151,908	153,707	154,839
75~79세	118,355	126,932	133,913	140,452	146,597	152,101
80~84세	62,418	68,242	74,664	81,397	88,278	95,337
85세이상	28,430	31,310	34,263	37,410	40,855	44,576
합계	1,572,375	1,608,384	1,644,068	1,680,260	1,717,402	1,755,723

제 2 절 자료의 분석

1. M-W 수정모형

1) 표본인구의 설정

분석자료에서 설정한 2010년 가계동향조사를 이용하여, 연령대별 인구분석 자료를 작성하기로 한다. M-W 기본 모형에서는 연령별 주택수요면적을 추정하였지만, 본 연구에서는 통계청에서 발표하고 있는 연령대별 장래인구 및 가구추이를 기본으로 설정하기로 하며, 각 연령별 나이구간 및 표시는 다음과 같이 하였다.

[표 3-2] 연령별 구간의 표시

구분	연령구간	구분	연령구간
d0014	0~14세	d5054	50~54세
d1519	15~19세	d5559	55~59세
d2024	20~24세	d6064	60~64세
d2529	25~29세	d6569	65~69세
d3034	30~34세	d7074	70~74세
d3539	35~39세	d7579	75~79세
d4044	40~44세	d8084	80~84세
d4549	45~49세	d8500	85세이상

2) 표본자료의 분석

다음은 2010년 가계동향조사 분석을 통해 살펴본 가구당 평균주거면적, 평균가구소득, 평균주거비용이다. 주거비용은 m²당 연평균 주거비용이다.

[표 3-3] 가계동향조사 자료분석

구분	주거면적 (m ²)	평균가구소득 (만원)	주거비용 (m ² 당/원)	표본수
전체	68.99	2,795	110,417	10,068
1인가구	53.97	1,154	93,398	1,515
2인가구	68.30	1,891	99,756	2876
3인가구	70.50	2,993	115,439	2633
4인가구	73.50	4,070	124,690	2776
5인가구	78.16	4,133	114,395	867

1인가구의 주거면적은 평균 53.97㎡로(전국 1인당 28.48㎡) 전체 가구 주거 평균면적과 불과 15.02㎡이며, 2인가구와는 14.33㎡ 차이밖에 나지 않아, 1인가구의 주거수요면적이 다른 가구에 비해 상대적으로 큰 것을 알 수 있다.

평균소득은 전체 평균의 약 41%에 불과하나, 주거비용은 84%에 달하여, 1인가구는 상대적으로 낮은 소득과 높은 주거비용을 부담하고 있는 것을 알 수 있는데, 다른 가구에 비하여 주거비용이 높은 것은 월세 때문인 것으로 분석되었다. 이 때 평균가구소득은 맞벌이가구의 증가 및 여성의 사회적 진출비용 증대에 따른 가구 내 소득에서 차지하는 배우자(여성)의 소득이 증가하는 것을 반영하여 가구주의 소득뿐만 아니라 배우자 소득을 포함시켰다.⁵³⁾

주거비용은 월세+수도광열비+기타비용으로 후술할 주거비용과는 다른 방식으로 산정하였음을 밝혀둔다.

3) 항상소득의 추산

Friedman(1957)은 실제로 측정되는 소득을 실제소득(observed income)이라 할 때, 실제소득은 항상소득과 (permanent income)과 임시소득(transitory income)의 합이며, 소비는 현재소득이 아닌 미래의 현금흐름의 현재가치, 즉 항상소득에 의존한다는 항상소득가설(permanent income hypothesis)을 주장하였다. 기존의 연구들에 의해 주택과 같은 내구재의 소비에 적합한 소득변수가 항상소득임은 널리 알려져 왔으며, 항상소득의 추정은 현재소득에 영향을 미치는 인적자산과 비인적 자산으로 구분하여 추정한다.⁵⁴⁾

항상소득은 일반적으로 3가지 방법에 의해 계산된다. 첫째, 만일 시계열자료가 가능하다면 수년간 소득의 평균을 취한다. 둘째, 항상소득을 결정하는 요인인 교육과 연령 같은 장기적 특성에 기초한 도구적 변수를 통해 추정한다. 셋째, 대리변수로서 지출을 이용한다.⁵⁵⁾ 본 모델에서는 주택점유형태 선택함수

53) 박혜진(2006), 「기혼여성 취업소득의 가구 내 집행과 의미에 관한연구」, 이화여자대학교 대학원 여성학과 석사학위논문, pp27~39에 따르면 남편과 아내의 소득은 1, 소득분리형(아내의 소득은 소비, 남편의 재산은 재산형성, 2. 소득부분결합형(소비는 공동지출, 남은 부분은 각자 운영), 3. 소득전체 결합형(소득을 결합, 소비, 운영)한다고 하였다. 연구결과에 따르면 어떤 형태가 되든지 배우자의 소득은 가구의 소비 및 자산형성에 기여를 하게 되므로, 본 연구에서도 가구주의 소득뿐만 아니라 배우자의 소득을 가구의 소득으로 포함시켰다.

54) 조주현외(2010), 전제논문, p38

55) 장성수외(2005), 「중장기 주택시장 전망 연구」, 『주택산업연구원』, Vol.2005 No.2, pp25

및 주택수요함수의 독립변수로 이용할 항상소득을 인적자본모형을 가지고 추정하였다.

항상소득의 추정에서 현재 소득은 다음과 같이 항상소득과 임시소득으로 구성된다.

$$Y = Y^P + Y^T$$

Y = 현재소득

Y^P = 항상소득

Y^T = 임시소득

항상소득은 교육수준, 나이 등 인적자본과 비인적자본의 함수로 볼 수 있으므로 현재소득에 이들 변수를 회귀하여 나온 결과를 항상소득이라 할 수 있다. 그리고 회귀결과의 잔차는 임시소득으로 볼 수 있다. 본 연구에서도 이러한 방법을 이용하여 현재소득에서 항상소득과 임시소득을 구분하였다.⁵⁶⁾

가구소득을 종속변수로, 독립변수로는 가구주성별, 연령, 연령제곱, 배우자, 총자산, 학력, 1인가구여부인 회귀방정식을 이용하여 항상소득계수를 다음과 같이 추정하였다.

[표 3-4] 항상소득의 추정계수

모형	Estimate	공선성통계량	
		공차	VIF
(상수)	-3618.629***		
가구주성별	1229.109***	0.684	1.463
가구주연령	230.801***	0.019	52.165
가구주연령제곱	-270.752***	0.019	51.466
배우자유무	861.611***	0.493	2.029
총자산	0.05***	0.933	1.072
고졸이하	933.67***	0.713	1.403
대졸이상	646.585***	0.904	1.106
1인가구	214.997**	0.586	1.705
종속변수:연가구소득			
Adj R-sq = 0.405			

* p<0.1, **p<0.05, ***p<0.001

56) 이수욱(2007), 전계서, p88

추정결과 설명변수들이 예상한 부호를 가지며, 1인가구(유의수준 5%이내 유의) 변수를 제외한 모든 변수에서 유의수준 1%에서 모두 유의한 것으로 나타났다. 다른 모든 조건이 동일할 경우 배우자가 존재하며, 학력이 높을수록 소득이 증가하는 것으로 나타났다.

가구주의 성별, 연령, 배우자, 총자산, 학력, 1인가구 변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

순자산은 가구 총 저축에서 총 부채를 차감하여 구하였으며, 2010년 가구동향조사항목에서 다음과 같은 항목을 추출하여 구하였다.

▶ 총 저축 = 주택가격(자가가구는 월세평가액*100) or 보증금(전세, 보증부월세의 보증금) +금융자산(저축및적금+저축성보험료+펀드)

그런데 총 부채는 2010년 가구동향조사의 항목에 포함되어 있지 않아 정확한 부채규모를 파악할 수 없었기 때문에 이자비용을 이용하여 대리변수를 구하였다.

▶ 총 부채 = 가구동향조사의 연이자비용 / 5.7%(통계청, 2010년 당좌대출 및 마이너스통장 대출을 포함한 평균 이자율, 통계청)

항상소득모형을 이용하여 다음과 같이 1인가구의 평균항상소득을 도출하였으며, 이를 주택수요함수의 독립변수로 이용하기로 한다.

[표 3-5] 1인가구의 항상소득

1인가구의 항상소득	1,147
------------	-------

(단위:만원/연)

정의철(2005)은 보통가구의 평균항상소득을 3,801만원, 조주현(2010)는 보통가구의 평균항상소득을 3,315만원으로 추정하였다. 그런데 양현석(2008)은

2005년 주거실태조사연구를 통해 1인가구의 평균소득이 보통가구의 평균소득에 31%에 불과하다고 하였다.

본 연구에서 1인가구의 항상소득은 1,147만원으로 정의철(2005) 연구의 31%, 조주현의 연구의 35%, 본 연구의 보통가구의 평균항상소득(3,163만원)의 36%로 기존 연구와 부합한다고 할 수 있다.

4) 주거비용

주거비란 주택을 점유하고 있는 자가 주택이 주는 서비스의 대가로 지불하는 주거관련 비용의 총합이라 할 수 있다. 앵겔과 슈바베에 의한 전통적 주거비는 생존의 수단으로서 주택에 필요한 비용으로 임대료와 광열비만을 의미하였다. 그러나 지금은 주택이 생존의 수단으로서 뿐만 아니라 투자의 목적, 주거욕구의 반영, 자아의 표현, 주거가치의 실현이 이루어지는 중요한 장소로서의 개념으로 변화하였다. 또한 공동주택에서는 설비의 고급화, 기계화, 첨단화, 다양한 에너지의 사용 등으로 인하여 주거비의 범위는 무척 다양하고 복잡해지고 있다. 이와같이 많은 연구와 문헌에서 주거비에 대한 정의는 다양하게 나타나고 있다. 주거생활 뿐만 아니라 사회생활 또는 문화생활도 주거를 중심으로 이루어진다는 관점에서 주거생활에 직접적으로 필요한 비용으로는 지대, 임대료, 설비비, 가구 집기비, 수선비, 상하수도료, 오물수거비등을 제시하고, 이외에 전기, 가스, 석유, 연탄 등의 연료를 위한 광열비와 통근이나 통학, 외출 등을 위한 교통비, 가옥세 토지세 등도 주거비와 관련이 있다고 보는 견해도 있다.

한편 거주에 필요한 비용-대출이자, 재산세, 자가 소유자의 보험 및 기타 자기 소유에 드는 비용 그리고 임대료, 주차료 및 기타 임차인에게 드는 비용으로 정의하는 경우도 있으며, 이러한 비용에 추가적으로 광열비, 수도비, 가구 및 집기비용 그리고 가구운영비용(household operation expenses)을 포함하여 정의하는 경우도 있다.

우리나라 통계청에 따르면 주거비는 '주택 및 토지에 관련된 소비지출'로 정의되고 있으며, 여기에서 재산증식을 위한 주택 및 토지 등의 구입비용은 제외된다. 통계청 분류에 따른 주거비에는 월세(실제로 지불한 주택 또는 주거

용 토지의 임대료 및 권리금), 주택 설비 및 수선비(수선재료비, 설비수리서비스비용) 및 기타주거비(공동주택관리비, 화재보험료, 승강기유지비)가 포함되어 있다. 이외에 주거생활과 관련된 비용이라 할 수 있는 전기, 가스, 난방비 등의 광열비, 상하수도료, 가구집기, 가사용품비, 주택관련 세금, 월세평가액은 별도 계상되고 있다.

주거비는 주택점유형태에 따라 자가 거주자의 비용과 차가거주자의 비용으로 구분할 수 있다. 차가거주자의 주거 비용의 계산은 비교적 단순하고 자가거주자의 주거비용보다 연구자들 간에 의견이 일치되는 정도가 높으며, 가장 중요한 항목은 임대료이다.⁵⁷⁾

주택소유의 구입자가 어떤 주택을 사용하면서 부담하는 비용은 사용자비용의 개념을 이용하여 정의할 수 있다. 사용자비용이란 주택구입에 투입된 자기자본의 기회비용, 주택구입시 차입한 타인자본에 대해 지불한 이자비용, 감가상각비 및 유지보수비, 보유세 등을 합한것에서 주택판매시 얻을 수 있는 예상자본이익을 차감한 것으로 정의한다.⁵⁸⁾

가구의 사용자비용 및 주거비용에 대한 추정은 연구자마다 다양한 방법을 이용하여 산정하고 있다.

① 주택산업연구원⁵⁹⁾

▶ 난방비, 전기료, 상하수도, 취사연료비, 주택수선·유지비 등을 모두 포함하는 월평균 주택관련 지출비

② 정의철⁶⁰⁾

▶ 자가가구의 경우 주택의 단위당 매매가격에 한계소득세율, 용자비용, 명목이자율, 위험프리미엄, 유지관리비율 등을 감안하여 책정하고, 차가가구는 보증금에 명목이자율과 월세등을 감안

③ 조주현⁶¹⁾

▶ 자가가구의 사용자 비용

57) 양현석(2008), 「입주유형별 주택수요추정 및 예측」, 고려대학교 대학원 경제통계학과 석사학위논문, p14

58) 이중희(1997), 『주택경제론』, 전영사, p98

59) 장성수외(2005), 전게서, p25

60) 정의철(2005), 전계논문, p38

61) 조주현(2010), 전계논문, p40

= {(1-이자소득세율) * 평균이자율 + 실효 취득등록 및 보유세율 + 유지관리비 및 감가상각률 - 주택가격상승률} * 주택가격

▶ 차가가구의 사용자 비용

= (보증금 * 저축성 수신금리 + 월세 * 12)

④ 양현석⁶²⁾

▶ 자가 및 전세의 면적(m^2)당 연간 주거비 = (월세평가액 + 유지관리비) / 전용면적 * 12

▶ 월세의 면적(m^2)당 연간 주거비 = (월세평가액 + 월세 + 유지관리비) / 전용면적 * 12

▶ 유지관리비 = 관리비 + 보험료 + 광열수도 + 도배 + 바닥 + 기타

주거비용을 산정하는 방식은 상기와 같이 다양한 방법이 있으나, 본 연구에서는 정의철(2005)의 연구에서와 같이 자가가구의 주거비용을 실제 지출된 비용 외에도 유무형의 비용을 감안할 수 있는 방식을 적용하여 구하기로 한다.

가구의 주거비용은 자가가구의 경우 사용자비용이고, 임차가구의 임대료를 주거비용으로 설정하였다.⁶³⁾

자가가구의 사용자 비용은

$C_i^o = V[(1-t_k)\alpha i + \gamma_p + \rho + \sigma - \epsilon]$ 로 나타낼 수 있다.

V = 현 주택의 단위당 매매가격

t_k = 한계소득세율

α = 주택가격 대비 융자금 비율

i = 명목이자율

γ_p = 재산세 실효세율

ρ = 주택투자에 대한 위험프리미엄

σ = 주택가격 대비 유지관리비용의 비율

62) 양현석(2008), 전계논문, p16

63) 자가가구의 사용자비용은 가구의 보유자산 전액을 주택을 구입하는데 투입하고, 양도소득세가 현실적으로 비과세 되는 조건(3년 보유)을 가정하였다.

ϵ = 주택가격 예상 상승률

2010년 가계동향조사 항목 중 현 주택의 실제 매매가격은 조사되어 있지 않기 때문에 현 주택의 단위당 매매가격을 알 수는 없다. 그렇기 때문에 본 연구에서는 대리변수로 월세평가액을 이용하기로 하여 단위당 주택가격을 구하였다.

▶ 단위당 주택가격 = 월세평가액⁶⁴⁾ * 100 / 전용면적

한계소득세율은 자료를 통하여 관찰할 수 없으므로 20%로 가정하였고, 주택가격 대비 용자금 비율은 주택 구입시 용자한 금액을 구입가격으로 나누어 구하였다. 그런데 2010년 가계동향조사에는 조사가구들의 용자금액 용자비율이 조사되지 않았기 때문에 ‘주택이자비용’항목을 이용하여 용자금액을 조사하였다.

▶ 용자비율 = (조사가구의 주택이자비용/연 5%⁶⁵⁾) / 주택가격

명목이자율은 2010년 3년 만기 회사채 수익률인 4.66%⁶⁶⁾로, 재산세 실효세율은 취득등록세 등을 감안하여 0.5%, 주택주자에 대한 위험프리미엄은 4%로 가정하였다.

유지관리비용의 비율은 2010년 가계동향조사 항목 중 주택유지 및 수선비용을 이용하였다.

▶ 유지관리비용의 비율

= 주택유지 및 수선비용(벽지, 바닥재, 기타주택유지및수선재, 설비 수리서비스, 세놓는 주택수선) / 주택가격 * 100

64) 월세평가액 : 자가점유주택 및 무상 주택의 귀속임료, 가계수지항목 분류해설

65) 연 5%는 2010년 주택담보대출 평균금리로서 통계청의 자료를 이용하였다.

66) 통계청

또한 주택가격 예상 상승률은 국민은행의 주택가격동향을 이용하여 1986년 1월부터 2010년 12월까지의 연평균 주택매매가격변화율 3.46%을 대리변수로 이용하였다.

[표 3-6] 자가가구의 사용자비용을 위한 가정

구분	적용	비고
한계소득세율	20%	
명목이자율	4.66%	2010년 3년만기 회사채수익률
실효 취득등록세 및 세율	0.5%	
주택투자위험프리미엄	4%	
유지관리비용	3.26%	2010년 가계동향조사
주택가격 예상상승률	3.46%	1986.1~2010.12까지의 연평균 주택상승률

전세가구의 주거비용은 전세보증금에 명목이자율을 곱하고 이를 주거면적으로 나누어 계산하였고, 보증부월세 가구의 주거비용은 보증금에 명목이자율을 곱하고 이에 월세를 12를 곱한 1년 총월세액을 더한 값을 주거면적으로 나누어 구하였으며, 월세가구의 경우 월세에 12를 곱한 1년 총월세액을 주거면적으로 나누어 구하였다.

- ▶ 전세가구 주거비용 = 전세보증금 * 명목이자율 / 주거면적
- ▶ 보증부월세 가구주거비용 = (보증금 * 명목이자율 + 월세 * 12)/주거면적

이상과 같은 방식을 통하여 다음과 같이 1인가구의 주거비용을 구하였으며, 57,294원/㎡이다.

[표 3-7] 1인가구의 주거비용

1인가구의 주거비용	57,294
------------	--------

(단위:만원/연,㎡당)

주거비용과 관련된 선행연구를 살펴보면, 정의철(2005)은 보통가구의 주거비용을 20.85만원/평으로, 양현석(2008)은 자가, 전세, 월세 각 126,431원/㎡, 121,059원/㎡, 109,173원/㎡, 신미림(2011)은 187,740원/㎡으로 산출하였다.

연구자별로 주거비용의 차이가 나는 이유는 먼저 연구자별 분석년도의 자료의 차이에 기인한 것으로 보인다. 양현석, 신미림은 주거비용 산정에 수도광열비를 주거비용에 포함하였으나, 정의철 및 본인의 연구에서는 수도광열비는 주거비용에서 제외하였다. 그리고 정의철(2005)와 본인의 주거비용 차이는 분석년도의 이자율, 주택가격 예상상승률 등의 차이에서 비롯된 것으로 보인다.

[표 3-8] 주거비용에 대한 선행연구

연구자	주거비용(㎡당)	비고
정의철	63,070	보통가구
양현석	118,877	보통가구
신미림	187,740	1인가구

5) 주택수요전망을 위한 가정

수도권 1인가구의 주택수요를 예측하기 위해서는 연도별 가구수와 연령구간별 인구 수, 평균 주거비용의 변화율, 평균항상소득의 변화율에 대한 가정이 필요하다.

항상소득과 주거비용 증가율은 일반적으로 시계열자료를 가지고 예측하는 것이 일반적이지만, 가계동향조사의 경우 동일한 가구를 대상으로 조사하는 것이 아니기 때문에 이를 분석자료로 활용하기에는 무리가 있다.

그래서 본 연구에서는 항상소득과 주거비용 증가율을 지난 5년간 도시가구의 연평균 소득증가율과 소비자물가지수 증가율로 적용하기로 한다.⁶⁷⁾

1인가구의 주택수요량을 예측하기 위한 가정은 다음과 같다. 항상소득은 1,147만원이며, 주거비용은 ㎡당 57,294원이다. 그리고 소득증가율은 4.14%, 주거비용증가율은 2.76%로 하였다.

67) 통계청 및 한국은행

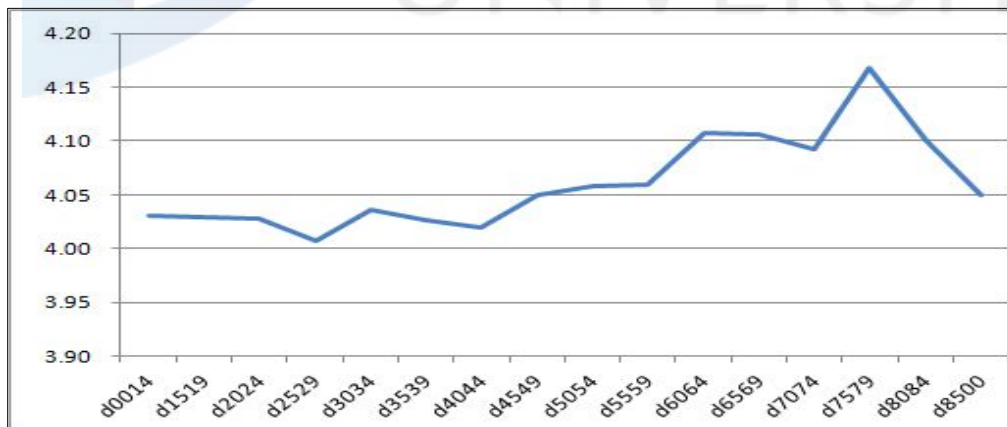
[표 3-9] 1인가구 주택수요 전망 기본자료

구분	비고
항상소득(만원)	1,147
주거비용(m ² 당/원)	57.294
소득증가율	4.14%
주거비용증가율	2.76%

6) 수도권 1인가구의 주택수요함수

다음은 연령대별 주택수요함수의 추정계수를 그래프로 나타낸 것이다. 5세 단위로 연령구간을 추정한 결과 25~29세의 주택수요가 가장 낮고, 40세부터 높아지는 것을 볼 수 있다. 이는 주택수요가 40대 이상의 성인가구원에 의해 결정되는 것으로 볼 수 있다. 연령구간별로 살펴보면 60~64세구간에서 정점에 도달한 상태에서 주택수요가 꾸준히 유지되는 것을 볼 수 있다. 이는 40대 이후에 주택마련 이후 가구의 주거수요면적이 증가하는 것에 기인하는 것으로 보이고, 60세 이후에도 이와 같은 주거수요면적이 높은 것은 기존의 주택을 줄여서 이사를 하는 것이 아니라, 기존 주택에서 계속 거주하기 때문인 것으로 분석된다.

<그림 3-1> 주택수요함수 추정계수



[표 3-10] M-W수정모델 회귀계수

모형	Estimate	공선성통계량	
		공차	VIF
(상수)	4.11***		
d0014	0.05***	0.458	2.185
d1519	0.05***	0.691	1.447
d2024	0.04***	0.813	1.230
d2529	0.02**	0.723	1.384
d3034	0.05***	0.507	1.972
d3539	0.04***	0.390	2.564
d4044	0.04***	0.409	2.446
d4549	0.07***	0.429	2.328
d5054	0.07***	0.521	1.919
d5559	0.08***	0.633	1.580
d6064	0.12***	0.657	1.521
d6569	0.12***	0.699	1.430
d7074	0.11***	0.743	1.345
d7579	0.18***	0.841	1.189
d8084	0.12***	0.979	1.022
d8500	0.07**	0.988	1.012
로그항상소득	0.12***	0.576	1.735
로그주거비용	-0.10***	0.892	1.121
1인가구	-0.14***	0.581	1.721
종속변수 : 로그면적 AdjR-sq=0.232 Adj R-sq = 0.232			

* p<0.1, **p<0.05, ***p<0.001

2. 수도권 1인당 방수모형

1) 수도권분석

수도권 1인당 방수를 추론하기 위한 기본 자료는 다음과 같으며, 1985년부터 2010년까지 6차례에 걸친 인구 및 주택센서스 자료를 조사한 것이다.

1985년에서 2010년간 항목별 연평균증가율은 가구수 3.23%, 인구 1.77%, 주택호수 4.51%, 총방수 5.54%로 나타났다. 인구수의 증가폭이 크지 않는 가운데 주택호수와 총방수의 증가율이 두드러진다.

[표 3-11] 연도별 수도권 방수현황⁶⁸⁾

연도	가구수	인구수	주택호수	총방수
1985	3,797,999	15,701,721	2,089,737	8,016,346
1990	4,919,405	18,586,128	2,738,810	11,699,778
1995	5,792,619	20,189,146	3,739,008	16,322,480
2000	6,552,449	21,354,489	4,575,791	20,102,119
2005	7,531,021	22,766,850	5,539,321	24,802,109
2010	8,415,045	24,336,199	6,291,007	30,879,415
연평균 증가율	3.23%	1.77%	4.51%	5.54%

[표3-11]를 보면 주택당 방수 증가율은 크지 않지만 1인당 방수증가율은 상대적으로 매우 큰 것을 볼 수 있다.

수도권 1인당 방수 증가율은 1985년 0.511에서 2010년 1.269로 연평균 3.71%의 높은 증가율을 보이고 있는 반면, 주택당 방수증가율은 1985년 3.836에서 2010년 4.909로 연평균증가율은 0.99%로 방수증가율의 약 1/4수준에 머문다.

[표 3-12] 주택당 방수, 1인당 방수, 1인당지역총생산

연도	주택당방수	1인당방수
1985	3.836	0.511
1990	4.272	0.629
1995	4.365	0.808
2000	4.393	0.941
2005	4.477	1.089

68) 통계청 kosis 인구 및 주택센서스 자료(총 방수는 총방수는 방, 거실 및 식사용방의 합계임)

2010	4.909	1.269
연평균증가율	0.99%	3.71%

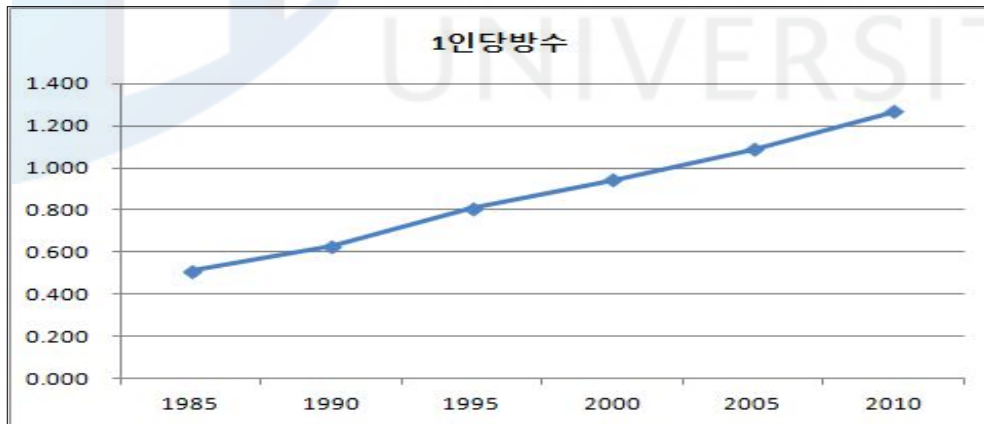
주택당방수 증가율을 보면 1990년 11.4%로 가장 높은 증가율을 보였으며, 2010년 9.6%를 기록하였다. 이에 비하여 1인당 방수는 1990년 23.3%, 1995년 28.4%, 2000년 16.4%, 2005년 15.7%, 2010년 16.5%의 증가율을 보였다.

[표 3-13] 주택당방수 및 1인당 방수 전기대비 증가율

연도	주택당방수	1인당 방수
1985	-	-
1990	11.4%	23.3%
1995	2.2%	28.4%
2000	0.6%	16.4%
2005	1.9%	15.7%
2010	9.6%	16.5%

분석 기간 간 1인당 방수 증가율을 보여주는 다음 그림을 보면 수도권은 거의 일직선에 가까운 모습을 보여주고 있다.

<그림 3-2> 1인당 방수그래프



2) 1인가구의 분석

통계청에서 5년단위로 실시하는 인구주택총조사에서 1인가구에 대한 자료는

2000년부터 집계하기 시작하였다. 자료의 불충분으로 인하여 분석에 필요한 가정은 수도권 1인가구에서 분석한 내용을 이용하기로 한다.

[표 3-14] 수도권 1인가구 연도별 방수⁶⁹⁾

연도	주택수	방수	수도권 1인당 방수	보통가구 1인당 방수
2000	936,927	1,410,456	1.505	0.941
2005	1,380,245	3,247,866	2.353	1.089
2010	1,822,848	4,444,984	2.438	1.269

2000년부터 2010년까지의 수도권 1인가구의 방수는 수도권 평균보다 높은 것을 알 수 있다. 2000년 수도권가구의 1인당 평균 방수는 0.941개이었으나, 1인가구의 평균 방수는 1.5개로 수도권 1인당 평균 방수보다 높은 것을 알 수 있다. 2000년에서 2005년도 사이에 수도권 1인가구의 1인당 방수가 크게 증가한 것을 알 수 있다.

3) 수도권 주택면적별 공급현황

1995년~2000년동안 해도 수도권 내 가장 많이 공급된 주택면적은 60㎡ 이상~85㎡미만(구 14평이상~19평미만)으로 전체 공급물량의 약 45%을 차지하였고, 85㎡이상~100㎡미만(구 19평이상~29평미만)이 약 32%을 차지하였다. 이후 2000년부터 2005년까지 60㎡이상~85㎡미만의 주택공급은 수도권 내 공급량의 절대적 감소하에 (1995년~2000년 대비 38.9% 수준) 절대량 및 상대적 공급량(전체 공급의 20% 수준)도 감소하였다. 하지만 수도권 내 공급의 절대량의 감소에 비해 85㎡이상~100㎡미만의 주택공급량은 상대적으로 감소폭이 작았으며, 상대적 공급량은 51%로 증가하였다.

1995년 이전자료의 부족으로 당시의 1인가구의 1인당 방수를 정확히 알 수는 없으나, 1995년부터 2005년까지 주택공급현황을 보면 60㎡~100㎡ 주택의 공급이 대부분이었고, 동 기간 간 40㎡미만의 주택공급량이 적었다는 것을 본다면, 소형주택의 부족으로 인하여 1인가구가 주택필터링⁷⁰⁾의 효과로 보다 규

69) 통계청, 연도별 인구주택총조사

모가 큰 소형주택으로 이동을 했을 것으로 분석된다.

수도권 주택재고 현황표를 살펴보면 2010년 20㎡~40㎡의 주택의 수가 2005년도에 비해 7.5배 증가한 것을 볼 수 있다.

[표 3-15] 수도권 주택재고 현황⁷¹⁾

(단위:명)

구분	1995	2000	2005	2010
계	3,739,008	4,575,791	5,539,321	6,291,007
20㎡ 이하	14,805	12,755	13,624	9,197
20㎡ ~ 40㎡	72,844	75,168	84,139	629,899
40㎡ ~ 60㎡	540,581	579,400	613,241	1,842,148
60㎡ ~ 85㎡	945,863	1,327,013	1,521,191	2,110,106
85㎡ ~ 100㎡	1,219,575	1,491,412	1,983,014	344,429
100㎡ ~ 130㎡	369,065	445,641	588,025	621,932
130㎡ ~ 165㎡	225,510	253,151	312,868	398,596
165㎡ ~ 230㎡	202,423	210,079	235,576	194,867
230㎡ 초과	148,342	181,172	187,643	139,833

한편 수도권 1인당 평균 방수 연평균증가율을 살펴보면 2000년~2005년 3%, 2005년~2010년 3.1%이고, 1985년~2010년의 연평균증가율은 3.7%이다. 이에 반하여 수도권 1인가구의 평균 방수 연평균 증가율은 2000년~2005년 9.3%에서 2005년~2010년 0.7%로 증가폭이 매우 둔화된 것을 볼 수 있다.

70) 중·고소득층에게 주택취득의 분위기를 조성하여 주택금융(住宅金融)을 지원하고, 이 층이 새 주택에 이사하여 생기는 공가를 더 낮은 소득층에게 제공하여 나타나는 현상을 주택여과과정이라 한다. 미국의 주택정책의 사상배경은 시장경제원리와 자유방임주의다. 이 때문에 주택문제 해결은 이러한 주택여과과정에 기초를 두고 전개한다.(www.naver.com 지식백과)

71) 통계청, 연도별 인구주택총조사

[표 3-16] 수도권 1인당 방수증가⁷²⁾

연도	보통가구(A)	연평균증가율(A)	1인가구(B)	연평균증가율(B)
2000	0.941		1.505	
2005	1.089	3.0%	2.353	9.3%
2010	1.269	3.1%	2.438	0.7%

4) 1인당 방수모형 추정

1인당 방수를 이용한 주택수요모형은 원래 지역총생산을 포함하는 모형이었으나, 본 연구에서 사용된 수도권 1인가구의 통계는 2000년부터 작성되어, 2000년 이전의 1인가구의 평균 사용방수를 이용할 수 없는 한계를 가진다.

그렇기 때문에 본 연구에서는 1인가구의 방수증가율을 자료가 작성된 2005년부터 2010년의 연평균 증가율 0.7%를 적용하여, 비교적 단순한 주택수요함수를 도출하고자 한다.

▶ n차년도 수도권 1인가구 필요방수

$$= 2.438 * (1 + 0.7\%)^n * \{n\text{차년도 1인가구수} - (n-1)\text{차년도 1인가구수}\}$$

제 3 절 1인가구 수도권 주택수요 전망

1. M-W수정모형

M-W수정모형을 대응하여 수도권 1인가구의 주택수요를 전망하여 보았다. 다음은 M-W수정모형을 이용하여 분석한 1인가구 주택수요면적을 나타낸 것이다.

72) 통계청, 연도별 인구주택총조사

[표 3-17] 수도권 1인가구 연간 수요 주택면적

(단위: m²)

연도	2011	2012	2013	2014	2015
연면적	1,673,808	1,661,822	1,692,174	1,741,905	1,802,958
가구수	25,172	25,008	25,448	26,196	27,114
소득상승률 : 4.14%					
물가상승률 : 2.76%					

M-W수정모형을 추정한 결과와 가정을 토대로 수도권 1인가구 주택수요량을 추정하였다. 단, 주택 호당 면적은 다음의 산식에 따라 66.5m²로 가정하였다. 1인가구 평균주거면적과 전체가구 평균주거면적은 2010년 가계동향조사 자료를 이용하였으며, 산정방식은 국토연구원(2007)의 연구방식을 따르기로 한다.

▶ 수도권 1인가구 평균주거면적 =

1인가구 평균주거면적 53.97m² * 85m² / 전체가구 평균주거면적 68.99m²

(2010년 가계동향조사)

[표 3-18] 1인가구 평균주거면적 선행연구

구분	면적	자료
장영호(2011) ⁷³⁾	63.7m ²	2005년 주거실태조사
신미림(2011) ⁷⁴⁾	43.5m ²	2008년 가계동향조사
국토연구원(2009) ⁷⁵⁾	69.3m ²	2008년 주거실태조사
주택산업연구원(2007) ⁷⁶⁾	49.6m ²	2005년 주거실태 및 주택수요조사
윤해연(2001) ⁷⁷⁾	23.3m ²	1995년 가구소비실태조사

73) 장영호(2011), 전계논문, p77

74) 신미림(2011), 전계논문, p75

75) 김근용외(2009), 「수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구」, 『국토연구원』, p58

76) 권주안외(2007), 「1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안」, 『주택산업연구원』, p29

77) 윤해연(2001), 「비표준가구의 주택수요 특성 분석」, 한양대학교 대학원 도시공학과 석사학위논문

장영호(2011)년 2005년 주거실태 및 주택수요조사를 통하여 1인가구의 주택 규모를 추정하였으며, 주거유형별로 1인가구의 평균주택규모는 단독주택 73.2 m², 다가구 49.3m², 아파트 78.4m², 연립다세대 62.3m², 오피스텔 44.7m²로 나타났다.

신미림(2011)은 2008년 가계동향조사를 이용하여 1인가구의 평균사용면적을 43.5m²로 추정하였고, 주택산업연구원은 2005년 주거실태 및 주택수요조사⁷⁸⁾를 이용하여 49.6m²로 산정하였다.

윤해연(2001)은 1995년 가구소비실태조사 분석을 통해 젊은 1인가구의 평균 사용면적을 7.06평(23.3m²)로 산정하였다.⁷⁸⁾

M-W수정모형에 의한 수도권 1인가구의 연평균 연면적수요량은 1,714,745m², 주택수요량은 25,788호로, 매년 약 25천호~27천호가 필요한 것으로 나타났다.

2. 방수모형

앞에서 추정한 수도권 1인가구의 소요방수를 바탕으로 수도권 1인가구의 주택수요면적을 예측하기로 한다. 주택수요를 전망하기 위해서는 1인가구의 소요방수면적에 대한 가정이 필요하다.

1인가구 현황을 파악한 2010년 인구주택총조사에 따르면 1인가구의 소요방수는 알 수 있지만, 방의 면적은 정확히 알 수가 없다.⁷⁹⁾ 하지만, 주택면적 및 방의 개수는 조사되어 있어 개략적인 방1개당 면적을 도출할 수 있다. 자료에 따르면 방1개당 면적은 약 18.5m²로 도출되었다.⁸⁰⁾

문, p70

78) 1인가구의 평균주거면적에 대하여 연구별로 각각 상이한 통계치를 내고 있는데, 이는 자료 발표기관 수집한 표본들의 차이 및 구간별로 표본의 면적을 산정한데 기인한 것으로 보인다. 본 연구에서는 국토연구원에서 산정한 방식을 따르기로 한다.

79) 방수모형을 연구한 정홍재(2005)는 보통가구의 방1개당 소요면적에 대한 가정을 다음과 같이 하였다. “방한개당 8.57평으로 가정하였는데, 이는 가구원 한사람이 희망하는 방의 면적을 전용률 75%의 국민주택규모인 25.7평에 거실을 포함한 방의 수가 4개라 가정하여 산출된 1방당 면적이다.” 하지만 본 연구에서는 기존 연구와는 달리 1인가구의 방1개당 면적을 구하기 있기 때문에 실제 통계치에 근거하여 계산하기로 한다.

80) (연면적별 주거규모의 중간값/방수)의 평균값으로 주택규모당 방1개당 면적은 5.7m² ~ 25.2m²로 나타났다.

[표 3-19] 수도권 1인가구 연간 수요 주택면적 및 가구수

연도	2011	2012	2013	2014	2015
연면적	1,584,564	1,581,254	1,614,992	1,668,987	1,734,021
가구수	23,828	23,778	24,286	25,098	26,076

방수모형을 통해 추정한 수도권 1인가구 연평균 연면적 수요량은 1,636,764 m², 가구수는 24,613호로 매년 23천호~26천호 필요한 것으로 나타났다. 가구수 산정을 위한 주택연면적은 M-W모형에서와 동일하게 적용하였다.

3. 주택수요추정의 결과

M-W수정모형과 방수를 이용한 추정 결과치를 비교하면 M-W수정모형이 방수모형보다 매년 추가적으로 소요되는 연면적은 77,981m² 및 주택량은 1,175가구가 더 많은 것으로 예측되었다. 이는 모형의 분석 방식에 차이에 기인한 것으로 보이며, 방수모형에 적용할 수 있는 수도권 1인가구에 대한 소득자료가 존재하여 방수에도 소득효과를 적용할 수 있었다면 두 모형간 차이가 좁혀졌을 것으로 예상된다.

두가지 모형의 특성을 비교하여 본 연구에서는 2011년부터 2015년까지 수도권 1인가구의 추가주택수요는 모형의 결과치를 이용하여 다음과 같이 예측하였다.

매년 수도권 1인가구의 주택연면적은 평균 약 16.3만m²~17.1만m² 이 추가적으로 소요될 것으로 보이며, 가구수는 약 24.6천호~25.7천호 소요될 것으로 전망된다.

[표 3-20] 주택수요예측모형의 비교

구분		2011	2012	2013	2014	2015
연면적 (㎡)	M-W	1,673,808	1,661,822	1,692,174	1,741,905	1,802,958
	방수	1,584,564	1,581,254	1,614,992	1,668,987	1,734,021
가구수	M-W	25,172	25,008	25,448	26,196	27,114
	방수	23,828	23,778	24,286	25,098	26,076



HANSUNG
UNIVERSITY

제 4 장 주택공급전망

제 1 절 주택공급전망

1인가구와 관련된 주택 공급제도를 아래와 같이 수요자 관련제도와 공급자 관련제도로 구분해서 살펴보았다.

[표 4-1] 1인가구 관련 제도

수요자 관련 제도	공급자 관련 제도
-주택청약제도 -국민주택기금 수요자 대출 -국민임대주택	-소형주택의무비율 -매입임대사업자 -도시형생활주택 -준주택

1. 수요자 관련제도

1) 주택청약제도

신규분양주택은 ‘주택법(제4장)’ 및 ‘주택공급에 관한 규칙’에 의하여 공급이 이루어진다. 적용대상은 주택법에 의하여 사업계획승인(건축법 제 11조의 규정에 의한 건축허가를 포함)을 얻어 건설·공급하는 주택 및 복리시설로 청약자격은 ‘당해 주택건설 지역에 거주하고 입주자 모집공고일 현재 무주택 세대주’이며, 민영주택의 경우는 ‘당해 주택건설 지역에 거주하는 20세 이상의 자(유주택자 가능)’이다.

2007년 9월 실수요자 중심의 주택공급을 위한 무주택청약가점제 도입('07.9.부터)되었으며, 주택분양 시 우선순위를 가점으로 결정하였다. 가점 기준을 살펴보면 무주택기간(32점), 부양가족수(35점), 입주자저축 가입기간(17점)을 점수화하여 합산점수(총점 84점)가 높은 순으로 입주자를 선정한다. 이러한 가점제의 실시에 따라 부양가족이 없는 1인가구는 다른 무주택세대주와의 우선순

위에서 뒤쳐질 수 밖에 없어 공급에 제한이 따르는 것이 현실이다.⁸¹⁾

2) 국민주택기금 수요자 대출

국민주택기금이란 주택건설자금의 원활한 공급을 통해 국민주택건설을 촉진하고 저리의 주택자금 지원으로 무주택서민의 주거안정을 도모하고자 하는데 그 목적이 있으며, 『주택종합계획』의 차질 없는 추진을 위해 필요한 재원을 효율적으로 지원하여 주택시장의 근본적 안정을 도모하고, 무주택 서민층의 주거안정에 우선순위를 두고 지원한다.

무주택자 및 근로자를 위한 지원자금의 종류 등은 다음과 같다.

[표 4-2] 저소득가구 전세자금

구분	저소득가구 전세자금
자격	-시·군·구청장의 추천을 받은자 -세대주를 포함한 세대원 전원이 6개월 이상 무주택인 세대주(단 35세미만 단독세대주 제외)
대상주택	-전용면적 60㎡이하 주택 원칙 -오피스텔불가
대출금액	지역별 전세보증금의 70%이내
금리	연 2.0%
대출기간	15년 분할상환(50% 범위내에서 만기일시상환 가능)

[표 4-3] 근로자서민주택 전세자금

구분	근로자서민주택 전세자금
자격	-소득 3천만원이하 -세대주를 포함한 세대원 전원이 6개월 이상 무주택인 세대주(단 35세미만 단독세대주 제외)
대상주택	전용면적 85㎡이하의 주택, 오피스텔 불가
대출금액	호당 6천만원(전세가격의 70%이내) 3자녀 이상 8천만원
금리	연 4.5%
대출기간	2년 이내 일시상환 가능(3회 연장, 최장 6년까지 가능)

81) 강후식(2011), 「1인가구 대상 소형주택 공급활성화 방안에 대한 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, p50

[표 4-4] 근로자서민주택 구입자금

구분	근로자서민주택 구입자금
자격	-부부합산 연소득 2천만원 이하 -세대원 전원 6개월이상 무주택자 (만35세 미만 단독세대주 제외)
대상주택	전용면적 85㎡이하(사업계획을 받지 않은다세대, 오피스, 주상복합아파트 제외)
대출금액	최대 1억(3자녀 1억 5천만원)
금리	연 4.5%
대출기간	1년 거치 19년(또는 3년 거치 17년) 원리금균등분할상환

[표 4-5] 매입임대 주택자금

구분	매입임대 주택자금
자격	임대주택법에 의한 임대사업자
대상주택	비투기과열지구 내 전용면적 85㎡이하의 미분양 아파트
대출금액	주택가격의 1/2이내에서 세대당 6천만원이내
금리	연 5.0%
대출기간	5년 이내 일시상환(1년단위 연장 가능)

표에 의한 신청자격을 보면 매입임대주택자금 대출을 제외하고 주택구입 및 전세자금 대출의 경우 만35세 미만의 단독 세대주의 경우는 대출이 제한된다. 이는 상대적으로 낮은 소득 수준을 보이는 1인가구가 주택을 구입하거나 임차하는 경우 낮은 구매력으로 적절한 주거 마련이 어려운 점을 간과한 지원기준이다. 1인가구도 국민주택기금 대출 대상에 포함시키고, 이것이 다수의 자가 혜택을 받는 것을 우선한다는 정책기준에 반한다면 다른 지원대상보다 조금 높은 금리의 적용 등의 방안을 도입하여 1인가구도 저리의 주택자금 혜택을 받을 수 있도록 해야 할 것이다.⁸²⁾

82) 권주안(2009), 전계서, 55p

3) 국민임대주택

국민임대주택의 경우 전용 40㎡ 이하의 규모에 한해서만 1인가구 단독세대 주 입주가 가능하다. 전반적인 국민임대주택의 공급이 줄어드는 가운데 동 규모의 국민임대주택 공급실적이 저조하여 향후 지속적으로 증가할 1인가구 주택수요에 적절히 대응하기 어려운 현실이다.

국민임대주택 기본입주자격을 살펴보면 소득은 전년도 도시근로자 월평균소득의 70%이하로서 2010년 기준으로 보면 2,805천원이하이어야 한다. 부동산은 토지, 주택 포함하여 12,600만원 이하, 자동차는 2,467만원 이하인 경우 입주자격이 주어지게 된다.

[표4-6] 국민임대주택 기본입주자격

구분	소득	부동산	자동차
기본입주 자격	-전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 (4인 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 70%이하 -2010년 도시근로자 월평균소득은 4,007천원 (70%:2,805천원)	토지, 주택포함 12,600만원 이하 (토지:개별공시지가) (건물:공시가격)	2,467만원 (취득가액을 기준으로 매년 10% 감가상각)

상술하였다시피 1인가구의 경우는 전용 40㎡이하에서만 입주자격이 주어지게 된다. 그런데 국민임대주택 입주자 선정순위를 보면, 다른 조건이 모두 동일할 때 소득이 낮을수록, 자녀가 많을수록 선정순위가 높아지게 되어, 1인가구의 경우에는 입주선정 순위가 낮아질 수 밖에 없게 된다.

[표 4-7] 국민임대주택 면적별 입주자격 및 선정순위⁸³⁾

구분	입주자격	입주자선정 순위
전용 50m ² 미만	-3인이하가구: 2,805천원 이하 -4인가구: 3,112천원이하 -5인이하: 3,296천원이하	-1순위:당해 시·군·구 거주자 -2순위:연접한 시·군·구 중 사업주체가 지정하는 시·군·구에 거주하는 자 -3순위:제1,2순위 이외 (도시근로자 월평균소득의 50%이하에게 우선 공급, 동일순위는 3자녀 이상 우선공급)
전용 50m ² 이상 ~60m ² 이하	상동	-1순위:청약저축 24회이상 납입자 -2순위:청약저축 6회이상 납입자 -3순위:제1,2순위 제외자 (동일 순위 내 경쟁시 시·군·구 거주자 우선 공급)
우선 공급자	-사업지구 철거민등 -장애인 등 -3자녀 이상가구 -신혼부부	-1순위:혼인기간 3년이내, 자녀가 있는자 -2순위:혼인기간 3년 초과 5년이내, 자녀가 있는자

2. 공급자 관련제도

1) 소형주택 의무비율

소형주택 의무비율 공급제도는 주택을 건설할 때 의무적으로 소형주택을 지어야 하는 제도이다. 1998년 IMF직후 건설경기 침체를 원인으로 민간택지 및 재건축 사업에서는 소형주택 의무비율이 폐지되었다가 2001년 12월 수도권에 서의 소형주택의무비율이 다시 적용되었다.

주택규모별 건설실적을 살펴보면 60m² 미만의 소형주택 비율이 감소하고 있는 것은 경제 호황에 따른 소비자들의 중대형 평형 선호현상도 있지만, 소형 주택의무비율이 완화에 따라 시공사가 사업성 확보가 용이한 중대형 평형의

83) portal.newplus.go.kr/보금자리주택new

공급을 늘리는데도 그 이유가 있는 것으로 판단된다.⁸⁴⁾

소형평형의무비율은 주택공급, 수요와는 무관하게 주택가격 억제, 또는 경기 활성화를 위한 정부정책으로 사용되어 왔기 때문에, 1인가구의 안정적인 주거 공급 정책이 되기 어려운 것이 현실이다.

수도권 정비계획법상 과밀억제권역에서 시행되는 재건축과 민영주택건설사업이 대상이 된다. 민영주택건설사업은 공공택지가 아닌 사업자 보유 택지에서 시행되는 주택건설사업으로서, 공공택지에서 시행되는 주택건설사업, 재개발, 재건축, 주거환경개선사업, 직장, 지역조합은 별도의 기준을 적용받는다.

2) 매입임대사업자

매입임대주택은 지자체, 주택공사 등이 기존주택을 매입하여 운영하는 공공 매입임대주택과 임대주택법에 따라 임대주택사업자로 등록하여 매입한 주택을 임차인에게 공급하는 민간매입임대주택이 있다.⁸⁵⁾

공공매입주택은 기존주택 매입, 재개발, 재건축 주택매입, 부도임대주택 매입, 건설중 에 있는 주택매입, 국민주택기금 융자금 미상환 임대주택 매입 등이 있다. 재개발, 재건축주택매입을 제외하고 보금자리주택건설 등에 관한 특별법, 령에 따르고 있다.⁸⁶⁾ 2004년도 보금자리주택건설 등에 관한 도입된 기존주택매입 임대사업은 과거 공공임대주택 정책의 문제점을 극복하기 위해 도심에 소재한 다가구 주택 등 기존주택을 매입하여 도심 내 기초생활수급자 등 최저소득계층에게 저렴하게 공급함으로써 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 한 것이다. ⁸⁷⁾

우리나라의 공공임대주택은 대도시의 택지난과 높은 택지비용 때문에 임대 수요가 많은 대도시보다는 지방도시 혹은 대도시 외곽에서 대규모 단지 위주로 공급되고 있다.⁸⁸⁾ 그렇기 때문에 도시에 일자리를 가진 저소득 1인가구가

84) 강후식(2011), 전계논문, p52

85) 박미연(2011), 「민간매입임대주택사업 활성화 방안」, 경기대학교 서비스경영전문대학원 석사학위논문, p27

86) 남상호(2010), 「기존주택 매입임대사업의 개선방안에 관한 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, p6

87) 박미연(2011), 상계논문, p24

88) 용태호(2011), 「공공매입임대사업의 개선방안에 대한 연구: LH기존주택 매입임대사업을 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, p27

많은 상황에서 공공임대주택은 1인가구에게 효과적인 주거공간을 제시할 수 없다는 한계가 있다.

[표 4-8] 공공 매입임대주택의 유형⁸⁹⁾

구분	개념
기존주택 매입	기존주택가 소재 다가구주택 등을 매입하여 공급하는 임대주택
재개발, 재건축 주택매입	민간조합 등이 재개발, 재건축한 주택을 매입하여 공급하는 임대주택
부도임대주택 매입	임차인 보호를 위하여 부도가 발생한 민간건설사업자가 건설한 공공임대주택을 매입하여 공급하는 임대주택
건설중에 있는 주택매입	국민주택기금 회수, 건설경기 활성화를 위하여 건설이 중단, 방치된 주택 중에서 매입하여 공급하는 임대주택
국민주택기금융자금 미상환임대주택 매입	국민주택기금의 자금융자를 받아 건설된 주택으로서 일정기간동안 융자금의 원리금을 상환하지 아니하는 주택 중에서 매입하여 공급하는 임대주택

민간매입임대주택은 1993년 ‘임대주택법’을 개정하면서 본격적으로 매입임대주택사업이 등장하게 되었으며, 1997년 세제혜택 등으로 매입임대주택사업자수가 계속 증가하고 있는 추세이다.⁹⁰⁾

특히 2008년 이후 주택공급의 지속적인 공급 감소로 인하여 차가가구의 주거부담 비용이 지속적으로 증가함에 따라 정부에서는 (민간)임대주택 사업자에게 세제상 혜택을 부여하여 임대주택의 공급을 늘리려고 하고 있다.

하지만, 민간이 공급하는 임대주택은 대부분이 주택건설업체가 임대주택을 건설하고 이를 임대하는 방식이다. 따라서 주택경기가 호황일 때에는 임대주택의 공급보다는 분양주택의 공급에 치중하게 되고, 불황일 때는 자금순환의 차선책으로 일정기간 임대 후 분양을 전제로 임대주택을 공급하는 것이 일반적이다.⁹¹⁾

89) 남상호(2010), 전계논문, p6

90) 박미연(2011), 전계논문, p27

91) 김도곤(2001), 「우리나라 임대주택사업의 문제점과 개선방안에 관한 연구」, 용인대학교 경영대학원 석사학위논문, p7

수도권 매입임대주택사업자 수는 2010년 2,2289명으로 4년 넘게 증가세를 보이고 있다. 그러나 이러한 증가에도 불구하고 전체 민간매입임대주택은 감소함에 따라 1인가구의 주택공급에 긍정적인 영향을 미치지 못한 것으로 나타났다.

임대주택사업자수가 증가한 원인은 세제상 혜택에 따라 기존 매입임대주택사업자가 세제상 혜택을 받기 위해 사업자등록을 한 경우이다. 이 경우에는 수치상의 변화만 가져올 뿐, 실제 임대주택증가에는 영향을 미치지 않는다. 임대주택사업자의 증가는 안정적인 임대수입을 기대하는 투자자의 증가라는 점이다. 은행예금금리보다 높은 수익률과 안정성으로 인하여 임대사업에 투자하는 임대사업자가 증가한 것으로, 대체 투자대상이 나타나면 투자규모가 축소될 위험이 있다.

[표 4-9] 수도권 임대주택사업자 현황⁹²⁾

(단위:호)

구분	2006	2007	2008	2009	2010
임대사업자	20,287	20,471	21,816	22,038	22,289
임대가구수		143,905	122,048	117,317	115,276
1인당 임대가구수		7.03	5.59	5.32	5.17

[표 4-10] 임대주택사업자 등록요건 및 세제상 혜택⁹³⁾

구분	내용
등록기준	-임대주택 1호 이상 -공시가격 기준 수도권 6억원 or 지방 3억원 전용 149㎡이하 -5년이상 임대
세제상혜택	-중부세 합산 배제 -양도세 중과 배제 -법인세 추가과세 배제 -재산세 면제 또는 25~50% 감면 -취득세 면제 또는 25% 감면

92) 부동산써브, 한국주택신문, 2011년 9월 7일

93) 국토해양부, 필자 재구성

3) 도시형 생활주택

도시형 생활주택이란 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’상의 도시지역에 주택건설사업계획승인을 받아 건설하는 20세대 이상 150세대 미만의 공동주택을 말한다. 유형별로 살펴보면 단지형 다세대, 원룸형, 기숙사형으로 나눌 수 있다. 단지형 도시형 생활주택은 세대당 주거전용면적이 85㎡이하의 다세대 주택으로 건축법상으로는 ‘다세대주택’에 포함된다. 원룸형은 12㎡이상 50㎡이하로서 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌의 설치가 가능한 구조이다. 기숙사형은 7㎡이상 30㎡이하로서 취사장, 세탁실, 휴게실 등을 공용으로 설치하여 사용하여야 한다.

[표 4-11] 도시형 생활주택의 분류⁹⁴⁾

구분	내용	용도	혜택
단지형 다세대	세대당 주거전용 면적 85㎡ 이하의 다세대주택	건축법상 ‘다세 대주택’	-주택기금지원 -주차장설치기준 완화 (원룸형 60㎡ 당 1대, 기숙사형 은 65㎡당 1대) -분양가상한제 미적용 -분양절차 완화 -용도변경시 적용기준 제외 (2012.5.3까지) -상업지 또는 준주거지역내 가능 (주상복합 형태) -높이제한, 동간 이격거리 완화 -진입도로 기준 완화 -무주택자 간주 -학교용지부담금 제외 -공동 구역의 경우 용적률 산 정시 제외
원룸형	세대당 주거전용 면적 12㎡ 이상 50㎡이하, 세대별 독립된 주거가 가 능하도록 욕실, 부 엌을 설치	건축법상 아파 트, 연립주택, 다 세대주택 中 하 나에 해당	
기숙사 형	세대당 주거전용 면적 7㎡이상 30 ㎡이하로서 취사 장, 세탁실, 휴게 실 공동 사용	건축법상 아파 트, 연립주택, 다 세대주택 中 하 나에 해당	

오피스텔과 도시형 생활주택을 세법상 혜택을 비교해 본다면, 오피스텔의 경우 취득세가 4.6%에 달하는데 비하여, 도시형 생활주택은 전용 60㎡이하의

94) 국토해양부(2010), 『도시형 생활주택가이드』

경우 분양 또는 매입시 면제를 받을 수 있다. 재산세는 오피스텔은 감면 혜택이 없지만, 도시형 생활주택은 감면 또는 면제가 가능하다. 이 외에도 부가가치세, 소득세, 양도소득세에 대하여도 도시형 생활주택의 세제상 혜택이 오피스텔에 비해 더 많다.

[표 4-12] 주거용 오피스텔과 도시형생활주택의 세법상 비교⁹⁵⁾

구분	오피스텔		도시형 생활주택
	업무용	주거용	
취득세	4.6%		-최초 분양받는 경우 (주택거래신고지역 제외) -전용 60㎡ 이하 : 면제 -매입의 경우 전용 40㎡이하 & 1억이하 (면제)
재산세	감면 없음	감면 없음	-2세대이상 매입임대하는 경우 전용 40㎡이하 : 면제 전용 60㎡이하 : 50%감면 전용 85㎡이하 : 25%
임대 소득세	-월임대료 과세 -보증금에 대한 간주임대소득 과세		-월임대료 과세 -보증금에 대한 과세는 '13년 말까지 배제
양도 소득세	-상가과세와 동일 (주택비과세 등 적용 배제)	-1주택 비과세 적용 -매입임대주택 등록시 다주택	-1주택 비과세 적용 -매입임대주택으로 등록시 다 주택 중과배제 -임대주택의 거주주택 비과세 적용

2009년부터 도입된 도시형생활주택의 전국 인허가 실적은 2009년 1,688호, 2010년 20,529호이며, 수도권이 그 중 62.3%를 차지하고 있다. 2010년까지 도시형생활주택의 인허가 실적 누계를 보면, 원룸형 11,949세대(90.1%)이며, 단

95) 신한은행(2011), Review&Prospect, 10월호, p15

지형 다세대 주택은 831세대(6.3%), 기타가 477세대(3.6%)의 순으로 나타났다.

도시형생활주택은 주로 대도시, 도심에 임대형 원룸으로 공급되고 있고, 건설기간도 6개월~1년 이내로 짧아 공급의 확대 효과가 비교적 빠른 것으로 나타났다.

[표 4-13] 수도권 도시형생활주택 인허가 실적

지역	1~3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	1,575	833	751	780	1,237	1,731
수도권	309	746	330	500	273	970
지역	9월	10월	11월	12월	계	
전국	3,131	4,264	2,702	3,520	20,529	
수도권	1,974	2,015	1,658	2,503	11,278	

도시형 생활주택은 기존주택에 비해 규제완화와 제도적 지원이 뒷받침되고 있다. 그러나 혜택에도 불구하고 현행법상 주택기금을 지원하는 경우를 제외하고는 임대료 규제에 대한 근거가 없는 것이 현실이다. 지가가 높은 도심지역, 역세권, 상업지역, 준주거 지역의 입지와 공급자의 사업성 개선을 위한 대형 평형 공급의 선호, 임대료 규제가 불가능한 상황에서 면적규정의 완화 등은 소득이 높은 일부 1인가구의 주택수요에는 유효하나 저소득의 1인가구들의 거주는 불가능하게 만들 것으로 보인다.⁹⁶⁾

4) 준주택

준주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 고시원, 노인복지주택 및 오피스텔을 말한다. 준주택은 고령화 및 1~2인 가구 증가 등 변화된 주택수요 여건에 대응하여 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 활용이 가능한 주거시설의 공급을 활성화하기 위해서 도입한 제도이며, 준주택의 종류는 다음과 같다.

가. 오피스텔

오피스텔은 오피스(Office)와 호텔(Hotel)의 합성어로, 건축법상으로는 ‘업무

96) 김주원(2011), 전계논문, pp86~90

시설'에 해당하나 시장에서는 업무용 및 주거용으로 혼용 사용되고 있다. 즉, 이용자들에게는 사용의 선택권이 묵시적으로 권장되어온 일종의 혼합형 상품이라고 할 수 있다. 1990년대 서울 전역에 공급되었던 오피스텔은 2003년 주차장법 강화로 분양사업성이 낮아지면서 소형 오피스텔 공급이 급격히 감소하였다.

그러나 최근 오피스텔 공급 활성화를 위한 각종 규제 등이 완화되면서 공급 활성화에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.⁹⁷⁾

나. 노인복지주택

노인복지주택은 노인복지법에 의한 노인주거복지시설로서 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설이다.(노인복지법 제32조) 노인복지주택 중 유료노인복지주택은 1993년 노인복지법 개정 시 유료라는 개념이 도입되면서 등장하였으며, 흔히 말하는 실버타운이 이에 해당된다. 2009년 보건복지가족부의 노인복지시설 현황에 따르면 수도권 내 노인복지주택은 약 30개 시설이 있으며, 정원은 5,645명으로 나타났다.⁹⁸⁾

다. 고시원

고시원은 1970년대 신림동 고시촌에서 자생적으로 생기기 시작한 이후 인접 지역으로 확대되면서 저소득 1인가구의 주거공간으로 사용되었다. 이후 지속적인 법개정을 통해 고시원이 합법화 되었고, 2010년 준주택에 포함되었다. 고시원은 룸 내부에 화장실 및 샤워실이 없는 저가형부터 룸 내부에 독립된 화장실과 샤워실이 갖추어져 있는 고급형까지 다양한 종류가 있다. 최근에는 독립된 화장실과 샤워실이 갖추어져 있는 원룸에 가까운 형태가 고시원 시장의 주력 상품으로 자리 잡고 있다.

97) 허혁재(2011), 「소형임대주택의 수요변화와 공급활성화에 대한 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, p20

98) 유선종외(2010), 「유료노인복지시설의 가격결정요인에 관한 연구」, 『부동산학연구』, Vol.16 No.3, pp21~39

[표 4-14] 준주택의 시설 등의 설치기준 완화

구분	내용
시설	-전용 출입구 설치 기준 완화 -욕실 설치기준 완화 -오피스텔의 업무용 사용비율 폐지
주차장	-오피스텔: 세대당 0.8대 -노인복지주택: 세대당 0.2대 -고시원: 250㎡당 1대
자금지원	국민주택기금지원
용도지역완화	상업지 및 공업지역 내 설치 가능

준주택은 주택의 범주에는 포함되지 않지만 실질적으로 1인가구의 주거공간이 되고 있다. 준주택은 건축법상 용도는 그대로 유지되면서 사업추진 관련 인허가가 주택보다 용이하게 적용된다는 특징이 있다.

오피스텔은 주택은 아닌 업무시설로 분류되어 있어, 주택 수에 포함되지는 않는다. 하지만, 실제로 주거로 사용한다면 주택으로 간주되어 중과세를 피할 수 없게 되어, 많은 경우 오피스텔은 실제로 주거용으로 사용할 지라도 업무용으로 신고하는 경우가 많고, 주택임대차보호법에 의한 대항력과 우선변제권을 취득할 수 없는 문제가 발생한다.

고시원은 2009년 건축법 시행령에 고시원의 용도분류를 함으로서 용도에 대한 해석을 명확히 하였다. 고시원의 경우 화장실의 단독설치가 가능하지만, 주방, 휴게실 등은 공동으로 사용하여야 한다. 고시원은 1인가구가 이용하기에 비용이나 도심 근접성 면에서 유리하지만, 거주의 안정성이 매우 떨어지는 것으로 보인다.

노인복지주택은 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 생활에 필요한 각종 편의 시설을 제공하는 주택을 말한다. 주거서비스, 건강관리 등 고령자생활 편의 및 케어시설이 결합된 주택이다. 최근 공급된 노인복지주택의 경우 수도권 인근지역에 위치하는 것이 대부분이고, 도심지에 공급된 노인복지주택의 경우 비용적인 측면에서 저소득층 노인1인가구가 접근하기 어려운 것이 현실이다.

제 2 절 해외사례⁹⁹⁾

1. 일본

일본의 가구 구성원은 도쿄 도심3구의 경우 200년 2명 미만, 2004년 1.85명으로 가구 구성원 감소 현상이 현저하게 나타나고 있으며, 2020년에는 1인가구가 전국적으로 30%을 넘을 것으로 추정하고 있어, 1인가구는 최대 비율 가족유형이 될 것으로 전망하고 있다. ¹⁰⁰⁾

일본도 이러한 현상에 따라 다양한 형태의 소형주택이 공급되고 있는데, 도심에는 주택 내 부엌, 욕실, 화장실 공간과 설비를 공동으로 이용하는 주택유형으로 룸셰어, 셰어드 하우스, 게스트하우스 등 셰어형 주택이 증가하고 있다. 셰어형 주택유형은 룸셰어, 밍글아파트 및 하우스 셰어링 등 다양한 형태로 나타나고 있다. 게스트하우스 등은 신규 공급보다는 기존주택을 재활용하고 있다. 셰어형 주택은 통상 1개월 이상으로 계약하지만, 중도에 해약이 가능하여 탄력적인 대응이 가능해 관광객 등의 숙박용으로 사용되기도 한다. 그중 게스트 하우스는 도심을 중심으로 증가 추세에 있는데, 동경, 가나카와, 사이타마, 치바현을 중심으로 1990년에 2건에서 2007년 429건으로 증가하였다. ¹⁰¹⁾

현재 일본에서 셰어형 주택은 젊은 층을 중심으로 커뮤니티의 중용성과 새로운 주거의식을 고양시키는 매개체로서의 기능을 하고 있다. 또한 셰어형 주택 이외에 우리의 원룸형태와 유사한 원룸 맨션도 공급되고 있었다. 지하층을 제외하고 3층 이상인 최저 주거 전용면적 18㎡에서 49㎡ 미만가구가 10가구 이상 되는 공동주택을 말한다. 일본 정부는 거리경관의 훼손, 기존 주거지역 거주자와의 분쟁, 지역 커뮤니티 보호 등의 차원에서 ‘건축 지도요강’의 형태로 가이드라인을 정해서 입지 및 시설규정을 제한하고 있다.¹⁰²⁾

99) 김근용외(2009), 전계서 pp73~93 및 김리영외(2010), 「수요변화에 따른 주택공급 방안」, 『주택산업연구원』, pp69~78

100) 이재훈외(2008), 「미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구」, 『한국주거학회』, p98

101) 정지영(2008), “シェア居住と不動産のストック活用によるツネズモデルの可能性について”, 都市住宅學會, 62号, p17

102) 이재훈(2008), 전계논문, p59

이러한 현상은 우리나라에는 없는 독특한 주거문화라고 할 수 있다. 우리나라의 경우 1인가구 = 1주택의 개념이 강하지만, 개인주의가 발달한 일본에서는 1인가구가 1주택을 이용하기 보다는 다수의 1인가구가 1주택을 이용하는 개념도 가능한 것으로 보인다.

[표 4-15] 셰어형 주택유형과 특징¹⁰³⁾

유 형	특 징
게스트하우스	-사업자가 전문적으로 경영 관리하며 가구, 가전, 일상세오할에 필요한 비품 구비 -규모는 2인실 이상이며 최소 5인상 최대 100인이하의 거주자가 공동생활
룸 셰어	-아파트 등의 공동주택 유닛를 빌려 혈연관계가 없는 거주자들이 동거하는 형태 -개인실, LDK ¹⁰⁴⁾ , 욕실, 화장실 등은 공동이용
하우스셰어	룸 셰어와 유사한 공간구성과 이용이나, 집 한 채인 경우(우리나라의 다가구 개념과 유사)
밍글아파트	-동성 친구 2인이 공동생활하는 주거형태 -개인실은 열쇠로 관리, 부엌, 욕실은 공동이용 -전기세, 난방비 공동이용 가능 비품은 반반부담
하우스셰어링	-도시재생기구가 행하는 룸셰어 타입 -이사율, 공가율이 높은 가족형 가구 주호를 1인가구에게 이대하는 유형

이와 더불어 일본은 고령화에 대응한 주거정책을 실시하고 있다. 일본은 65세 이상 인구가 2000년 약 17%에서 2015년에는 약 25%에 달할 것으로 예측되고 있다. 또한 노형화 가구가 차지하는 비율이 2000년 33%에서 2015년에는 약 41%에 달할 것으로 전망된다.

일본의 주택공급제도 중 저소득층 지원과 관련된 정책은 공영주택제도, 특정우량임대주택제도, 고령자대상우량임대주택제도, 실버하우징 프로젝트 제도

103) 권윤지(2009), 「미래형 소형주택의 적용성에 관한 연구」, 『한국주거학회』, Vol.2, pp174~179

104) LDK는 거실, 식당, 부엌 의미

등이 있다.

공영주택제도는 주택확보가 어려운 저소득층에 대해 건강하고 문화적인 생활을 영위할 수 있도록 주택을 저렴한 임대료로 공급하는 것을 목적으로 한다. 일본의 경우도 우리와 마찬가지로 정부주도로 공영주택공급량을 계획, 수립한다. 이는 국가와 지방공공단체가 협력하고 연계하면서 저소득층에 필요한 공영주택을 계획적이며 안정적으로 공급하기 위함이다.

특정우량임대주택제도는 대도시권을 중심으로 민영차가의 거주수준이 열악하고, 중소득층을 대상으로 한 양질의 임대주택 재고가 부족한 문제를 해결하기 위해 도입된 제도이다. 민간사업자에게 임대건설 비용을 지원함으로써 건설비, 임대료 감액 보조를 해 주며, 대도시 위주로 공급되어 있는 것이 특징이다.

고령자대상우량임대주택제도는 고령자를 대상으로 한 임대주택 공급이 부족한 상황에서 민간임대주택에서는 고령자 입주를 꺼리기 때문에, 정부에서 마련한 주택공급 정책이다. 고령단신, 부부세대를 대상으로 하고 있으며, 소득제한이 없는 것이 특징이다. 민간 토지소유자 등에 의한 공급을 원칙으로 하고 있으나 공공에 의해서도 공급이 가능하다. 민간사업자 등이 고령자대상임대주택을 공급하고자 한다면, 도도부현 지사(우리나라의 자치단체장)에게 신청할 수 있다. 민간사업자는 주택공급과 관련된 비용의 일부를 지원받을 수 있으며, 일정 조건하의 입주세대의 경우에는 임대료 지원을 받을 수 있다. 지방공공단체 등에 의한 고령자임대주택의 경우도 민간사업자에 의한 그것과 비슷한 혜택이 주어진다.

2. 영국

영국은 주택 수급불균형으로 인한 주택가격 상승으로 홈리스 등 심각한 주거 빈곤의 문제가 나타났다. 1980년대 이후 사회임대주택의 공급이 급격하게 감소하면서 지방정부의 사회임대주택 신규 건설이 거의 중단되었다. 주택공사의 지원을 받는 주택협회가 대안으로 부상하였으나, 공급물량이 지방정부의 신규 건설이 줄어드는 것을 따라잡지 못했다.

주택가격이 상승하고 사회주택의 재고가 줄어들면서 저소득층을 위한 부담 가능한 주택(affordable housing)의 수요와 공급이 불일치가 심화되었다. 부담 가능한 주택의 공급부족은 다양한 사회적 문제가 야기시켰다. 특정 지역의 주택가격 상승과 임대료의 인상은 지역 내 직장이 소재한 사람들을 외곽으로 이 전시키게 되었다. 특히 간호사, 교사, 경찰과 같은 공공서비스에 종사하는 이른바 키워커(key worker)들이 외곽으로 이전함에 따라 지역 내에서 키워커를 구하기 어려워 공공서비스 제공에 장애가 나타날 수 있으며, 이런 문제는 주택가격이 높은 런던과 남동부 지역에서 심각하게 나타났다.

이러한 상황을 타개하고자 영국 정부는 주택공급을 확대하기 위한 계획으로 사회적 임대주택과 저렴한 자가소유용 주택공급을 증가시키려 하고 있다. 이를 위해 지분형 주택 등으로 저렴한 자가주택을 공급하기 위해 지방주택회사를 설립하여 공공이 보유하고 있는 토지를 활용할 계획이다.

사회주택 임차인에 대한 주택마련 지원정책은 지방정부 임차인에 대한 구매권(Right to Buy)제도와 주택조합 임차인을 위한 취득권(Right to Acquire) 제도로 구분된다. 구매권은 지방정부 임차인이 할인된 가격에 자신이 생활하는 주택을 구입할 수 있는 권리를 제공하는 것이고, 취득권은 등록된 사회주택 사업자의 임차인들이 할인된 가격에 임대사업자로부터 주택을 구입할 수 있는 권리이다.

주택금융지원으로는 자가소유자 모기지 지원(Homeowners Mortgage Support:HMS)제도가 있다. 이 제도는 일시적으로 혹은 예측하지 못한 소득감소를 경험한 가구를 돕기 위한 것으로 최대 2년까지 모기지 이자 상환을 연기할 수 있다.

노인주택을 위한 정책으로는 쉼터드 하우스, 베리 쉼터드(엑스트라-케어)하우스, 서포티드 하우스, 리타이어먼트 주거단지, 케어홈 등이 있다.

3. 미국

2000년 이후 8년간 미국의 인구는 8.4%, 주택수는 약 11.35% 증가하였다. 인구의 증가율에 비하여 주택수의 증가율이 높은 것은 그 기간 간 부동산 경

기의 활성화로 주택가격이 크게 올랐기 때문이다. 연간 공급되는 신규주택은 약 130만에서 200만호로 미국 전체 재고의 약 1.2~1.6%정도이다.

미국의 주요 주택공급유형은 단독주택(single family house)이 전체 주택공급의 80~85%이상으로 단독주택의 공급이 압도적이다.

미국의 주택시장은 민간주도의 공급시장이 형성되어 있으며, 정부가 적극적으로 주택공급을 계획, 실행하는 경우는 매우 드물다. 저소득층에 대한 지원역시 정부의 역할은 소극적이고, 시장 매커니즘에 전적으로 의존한다. 그렇다고 해서 정부의 역할이 전혀 없는 것은 아니다, 다만, 시장을 통해 간접적으로 영향을 미치고 있을 뿐이다. 연방주의 채택으로 인하여 주택공급과 관련된 정책은 중앙정부, 주정부, 지방정부의 역할이 각각 나누어져 있다.

(1)중앙정부

중앙정부는 저소득층의 주거문제를 해결하기 위해 HUD(주택 및 도시 개발부)¹⁰⁵⁾는 중앙정부 예산으로 지방정부의 공공주택공사를 재정적으로 지원한다. 공공임대주택사업과 주택바우처의 실행은 주요한 정책 중의 하나이다.

이러한 정책은 주로 저소득층, 노인, 장애인 등 사회취약계층에게 집중된다. 저소득층의 주택소유자에게는 FHA¹⁰⁶⁾에서 downpayment가 낮은 금융상품을 제공하거나, 신용평가가 낮은 소비자를 상대로 높은 위험률을 가진 금융상품을 제공하고 있다. 또, Ginne Mac이나 Verterans Administration, Federal Agricultural Administration 등에서는 저소득층, 재향군인, 농부 등 특정한 그룹을 위한 모기지 상품을 제공하고 있다.

(2)주정부

주정부는 직접적으로 주택시장에 개입하는 경우는 별로 없다. 그러나 지난 20년간 중앙정부의 역할이 점차로 주정부로 이양됨에 따라 주정부의 주택시장에서의 역할이 증가되는 추세에 있다.

주정부의 주택금융공사는 채권시장에서 은행이나 모기지 업자에 비하여 저렴한 이자로 자본의 동원이 가능하다. 이렇게 낮은 비용을 실제 금융 수요자

105) Department of Housing and Urban Development

106) Federal Housing Authority

에게 직접 전달함으로써 저소득 주택수요자의 금융부담을 덜어준다.

(3)지방정부

주택을 건설하는 사업자나 개인은 반드시 지방정부의 도시계획국의 허가를 받아야 하기 때문에 지방정부는 최종적으로 주택공급의 양과 질을 규제하는 기관이라고 할 수 있다. 지방정부는 지방주택공사를 통하여 저소득층의 주택 문제를 해결하기 위해 공공주택을 임대하거나 주택바우처 프로그램을 이용하고 있다.

(4)민간중심의 주택공급계획 수립

미국의 주택시장은 특별한 사정이 없는한 주택공급에 관여하지 않는다. 그렇기 때문에 주택공급에 대한 예측도 주로 민간에서 담당하고 있으며, 특히 건설회사들의 모임인 NAHB¹⁰⁷⁾는 회원 회사들의 의사결정을 위해 주택시장의 동향에 대한 수요예측을 하고 서비스로 제공하고 있다.

(5)주택 지원정책

미국은 주택공급시장에 직접적으로 관여하지는 않지만, 다양한 방법으로 주택시장에 간접적으로 영향을 미치고 있다. 주택을 사기위해 모기지를 하였을 경우 대출금에 대한 이자는 소득에서 공제를 하여 준다. 또한 재산세 납입분에 대하여 소득에서 공제가 가능하며, 양도차익에 대해서는 일정조건 하에서 비과세 한다.(5년 보유, 2년 거주, 개인 25만불, 부부 50만불) 그렇기 때문에 주택가격이 비싼 주택소유자일수록 혜택이 많이 돌아가게 된다. 반면에 집을 소유하지 않거나 저가주택을 보유하는 가는 혜택이 없거나 작다.

(6)저소득층 지원정책

저소득층에 대한 직접적인 지원정책은 SRO¹⁰⁸⁾, QHWRA¹⁰⁹⁾의 Section5, Section32 Homeownership, ADDI¹¹⁰⁾가 있다.

107) National Association of Home Builders

108) Single Room Occupancy Program

109) The Quality Housing and Work Responsibility Act

SRO는 주택은 오래된 호텔이나 학교, 대규모로 버려진 주택을 개량하여 공급하는 형태로 우리나라의 단칸방 개념으로 노숙자를 위한 임대지원 사업의 한 형태이다.

SRO프로그램¹¹¹⁾은 HUD가 오래된 주거시설들의 재생사업을 PHAs¹¹²⁾(공공주택사무소)와 연간기부계약(Annual Contributions Contracts)을 체결함으로써 다수의 1인 거주지를 공급하고 있다. 공공주택사무소들은 프로그램에 참여하는 지주에게 섹션8 임대지원보조금(rental assistance payments)을 지불하며 임대지원 보조금은 임차인의 수입과 주택규모 등에 따라 차별적으로 적용하고 있다.¹¹³⁾

QHWRA의 Section5, Section32 Homeownership 프로그램은 공공임대주택을 저소득층에게 분양하는 것으로, 분양을 받은 자는 반드시 그 곳에 거주하여야 한다. ADDI은 저소득층이 주택을 구입할 때 downpayment를 보조하는 프로그램이다.

미국의 공공임대주택은 LHA¹¹⁴⁾가 소유 관리하고 있다. 공공임대주택이 주택수요자에게 직접적인 주거공간을 제공하는 것에 비하여 바우처제도는 주택수요자에게 주거비를 보조하는 정책으로, 가구소득에 의해 결정된다.

(7) 주택공급자 지원정책

중앙정부가 시행하는 주택공급자를 위한 가장 중요한 프로그램 중 하나는 LIHTC¹¹⁵⁾이다. LIHTC는 저소득층을 위한 임대주택사업자에게 소득세를 감면하여 줌으로서 민간투자를 유인하는 정책이다. LIHTC 프로그램을 통해 정부에 의한 주택공급보다 보다 효율적으로 주택공급이 가능하게 되었다.

110) American Dream Downpayment Initiative)

111) 1986년 McKinney-Vento Homeless Assistance Act의 섹션 441에 의해 승인

112) Public housing agencies

113) 김윤이(2009), 「외국의 주거지원 경험이 특징 및 시사점:미국과 일본을 중심으로」, 『한국도시연구소』, p360, 보통은 30% 수준으로 HUD에서 정한 공정 시장 임대료(fair market rent FMR) 범위 이내에서 산정

114) Local Housing Authority

115) Low Income Housing Tax Credit

제 5 장 결론

제 1 절 연구의 결론

2010년 실시한 인구주택총조사에 의하면, 1인가구는 5가구 중 1가구꼴로 조사되어, 사회·문화적으로 영향을 끼칠뿐만 아니라 주택시장에도 큰 영향을 미칠 것으로 보인다. 이것은 비단 우리나라 뿐만 아니라 선진국에서 두드러지는 현상으로 미국을 비롯한 유럽각국의 1인가구 비중은 30%를 이미 넘어섰고, 대도시일수록 그 비중이 증가하는 추세에 있다.

소득의 증가와 개인주의의 확산이 1인가구의 증대에 영향을 미치고 있지만, 이와 더불어 사회적 현상에 의한 1인가구의 증가도 두드러진다. 비정규직의 확산, 이혼증가, 노령화에 따른 고령증가 등은 주요한 사회적 현상들이다.

2010년 인구주택총조사에 의한 1인가구 현황을 살펴보면, 전국적으로 1인가구 비율이 가장 높은 지역은 전남으로 전체가구의 약 3분의 1인 28.9%가 1인가구로 구성되어 있고, 경기가 20.3%로 가장 낮다. 전남의 경우 1인가구가 높은 것은 고령화에 따라 1인가구가 증가한 것으로 볼 수 있다. 이러한 사실은 읍, 면부 지역에 거주하는 60세 이상 고령자가 전체 1인가구의 56.6%를 차지하고 있는 사실과 무관하지 않다.

수도권의 경우 1인가구는 전체 가구수 중 22.1%를 나타냈으며, 1인가구의 수는 지속적으로 증가하고 있는 상황이다. 거주형태는 단독(다가구포함)주택의 주거비율이 높은 것을 알 수 있다. 그러나 수도권 내에서는 오피스텔 등의 공급이 지방에 비하여 활발히 공급되었기 때문에 오피스텔을 비롯한 비거주용 주택의 비율이 상대적으로 높은 11.5%를 차지하는 것이 특징이다.

점유형태를 보면 차가가구의 비율이 자가га구에 비하여 2배 이상 높은 것을 알 수 있다. 특히 보증금+월세가 수도권 1인가구 중 45%를 차지하고 있는데, 1인가구의 소득이 보통가구에 비해 상대적으로 낮기 때문에 주택을 구입할 여력이 상대적으로 떨어지는 것으로 볼 수 있다.

수도권 1인가구의 연령별 분포를 살펴보면, 25세에서 40세사이의 비율이 높

은 것으로 분석되었다. 이는 지방에 비하여 청장년층의 비율이 상대적으로 높은 것과, 주택구입비용 증가로 인하여 결혼을 미루는 미혼층이 증가하기 때문인 것으로 보인다.

본 연구에서는 수도권 1인가구의 2011년부터 2015년까지의 단기간의 주택수요를 예측하였다. 본 연구에서 채택한 방법은 연령별 인구의 주택수요면적에 따른 주택수요예측방법인 M-W수정모형과, 1인가구의 소요방수를 이용한 방수모형을 분석방법으로 이용하였다.

두 모델을 이용하여 도출한 수도권 1인가구의 주택수요는 주택연면적 기준으로 2011년부터 2015년까지 매년 약 16.3만 m^2 ~17.1만 m^2 가 추가적으로 발생할 것으로 보이고, 가구수로는 매년 약 24.6천호~25.7천호가 소요될 것으로 전망되었다.

1인가구와 관련된 주택공급제도는 크게 수요자 관련 제도와 공급자 관련 제도로 나누어 볼 수 있다.

수요자관련제도로는 주택청약제도, 국민주택기금 수요자 대출, 국민임대주택이 있다. 주택청약제도는 청약가점제를 통해 점수가 높은 주택수요자에게 주택을 우선 공급하는 공공정책이다. 그런데, 주택청약제도의 가점 항목을 보면 청약저축가입기간, 무주택기간, 부양가족으로 이루어져 있어, 부양가족이 없는 1인가구에게는 매우 불리하게 적용된다.

국민주택기금 수요자 대출은 저소득가구를 위한 금융지원책으로서, 주택구입, 전세자금을 시중에 비하여 유리한 조건에서 받을 수 있는 정책이다. 그러나 현황을 살펴보면 만 35세 미만의 단독세대주의 경우 대상에서 제외되어 실질적으로 정책의 혜택을 받을 수 없게 된다.

사업자의 주택건설 금융지원이 불충분한 것도 문제점으로 지적된다. 사업자에 담보설정이 어려운 소규모 사업장의 경우 사업주가 쉽게 사업을 진행할 수 없다. 최근 도시형생활주택 건설에 국민주택기금을 이용하여 저리로 자금을 지원받을 수 있지만, 금액과 기준이 현실을 반영하지 못한다.¹¹⁶⁾

국민임대주택은 상대적으로 저렴한 임차료를 지불하면서 안정적인 주거지원을 받을 수 있는 제도이다. 1인가구의 경우에도 전용 40 m^2 이하의 규모에 한해

116) 사업주들이 선호하는 원룸형의 경우 m^2 당 80만원까지 국민주택기금의 지원이 가능하나 최고 2,400만원(30 m^2)까지만 가능하다.

입주가 가능하다. 하지만 최근 국민임대주택의 공급현황을 살펴보면 공급물량이 감소하고 있는 것을 알 수 있어, 1인가구를 위한 국민임대주택공급이 부족한 상황이다.

공급자 관련제도로는 소형주택의무비율, 매입임대사업자, 도시형생활주택, 준주택 등이 있다.

소형주택의무비율은 주택 건설 시 의무적으로 소형평형을 건설하도록 하는 제도인데, 그 동안 주택의 수요, 공급의 원칙보다는 주택가격을 조절하기 위한 정책적 도구로 사용되어 왔으며, 1인가구를 위한 안정적인 정책이 되기 어려웠다.

매입임대사업자는 공공과 민간부문으로 나눌 수 있다. 공공에 의한 주택공급량이 감소하고 있고, 임대사업자를 통한 민간의 임대주택공급을 활성화하려고 하였으나, 오히려 임대주택의 절대수가 감소하고 있어, 현 임대사업자제도가 주택공급에 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 보인다.

도시형생활주택은 최근 각광받고 있는 수도권 1인가구의 주택공급의 대안이자, 투자대상이 되고 있다. 도심지 중심지에 위치하고 있어, 편의성이 높아 1인가구 증가에 효과적이거나, 높은 임대료 및 주택가격으로 인하여 저소득의 1인가구가 주거하기에는 주거비용이 높다.

준주택의 도입은 수도권 1인가구에 필요한 소형주택공급이 증가하였다. 하지만, 세제상의 불확실성, 제도권의 보호가 주택에 비해 상대적으로 미흡하고, 거주환경의 열악, 높은 경제비용으로 인하여 1인가구가 장기적으로 거주하기에는 다소 무리가 있는 것으로 나타났다.

1인가구의 증가와 관련해서 외국의 선진국들의 현황 및 대응방안을 고찰하여 보았다.

일본은 1인가구의 증가 및 인구의 고령화에 대응한 다양한 주거형태 및 노인주택 정책을 활용하고 있다. 일본의 1인가구 주거형태는 우리나라에는 아직 도입되지 않은 독특한 주거형태들이 있다. 우리의 1인가구의 경우 1인가구=1주택의 개념인데 반하여, 일본은 다수의 1인가구=1주택의 개념이 자리잡고 있다는 것이다.

또한 일본에서는 증가하는 고령자 1인가구를 위한 주택공급정책을 펼치고

있다. 공영주택제도는 공공에 의해 건설되면 저소득층을 위한 직접 공급정책이며, 고령자대상우량임대주택제도는 민간 및 공공이 임대주택을 건설, 운영할 때 경제적 비용을 지원하는 제도이다.

영국은 주택공급량의 절대적 감소로 인하여 주택가격이 상승하고 이로 인한 다양한 사회문제를 겪고 있다. 대안으로 주택협회를 통해 주택공급을 유도하고 있지만, 주택수요를 따라잡지 못하고 있는 현실이다. 이러한 가운데 주택공급을 확대하기 위한 계획으로 사회적 임대주택과 저렴한 자가소유용 주택공급을 증가시키려 하고 있다. 이를 위해 지분형 주택 등으로 저렴한 자가주택 공급을 계획하고 있다.

미국의 주택시장은 민간주도의 공급시장이 형성되어 있으며, 간접적인 방법을 통해 저소득층 및 주택공급에 영향을 미치고 있다. 정부에서 저소득층을 위한 주택지원 방안은 대부분 주택금융정책, 임대료를 지원하는 바우처 제도 등에 한정되어 있다.

다만, 저소득층에 대한 직접적인 지원정책은 SRO, QHWR의 Section5, Section32 Homeownership, ADDI가 있다.

앞에서 살펴본 바와 같이 현행과 같은 국민임대주택 등과 같은 정부의 주택공급정책은 증가하는 수도권 1인가구의 주택수요량을 충족시킬 수 없을 것으로 보인다. 또한 수도권 1인가구는 청장년층, 노년층, 저소득층 등 다양한 연령대와 형태를 보이고 있기 때문에 일률적인 공공정책으로는 시장의 수요에 부합하기 어렵다.

때문에 보다 다양한 유형의 주택공급이 가능한 민간에 의한 주택공급이 활성화될 강구함과 동시에 정책적인 배려를 고려하여야 할 것이다.

첫째로, 수도권 1인가구에 대한 차별화된 금융지원이 필요하다. 현재의 주택금융정책은 1인가구에게 적절한 주택마련 자금을 지원하여 주지 못하고 있다. 소득과 경제능력을 감안한 금융 및 복지 차원의 지원을 고려하여야 할 것이다.

둘째로 1인가구를 위한 주택공급을 활성화하기 위한 보다 적극적인 세제혜택이 필요하다. 최근 임대주택사업자에게 다주택자 양도세 중과세 배제, 종부

세 완화 등 일련의 세제혜택이 주어지고 있지만 민간에 의한 임대주택 공급을 늘리기에는 한계가 있다.

셋째, 주택수요자를 위한 직접적인 방안으로는 해외의 사례에서 살펴보았듯 바우처 지급을 고려할 수 있다. 이는 저소득층 1인가구에게 낮은 주거비용으로 보다 나은 주거환경을 제공받을 수 있는 기회를 제공하여 줄 것이다. 그리고 공공의 직접적인 주택건설에 의한 공급비용보다 낮은 비용으로 더 많은 수요자에게 혜택이 돌아 갈 것으로 예상된다.

넷째, 주택을 자산의 개념이 아닌 주거의 개념으로의 인식의 변화이다. 일본의 경우처럼 1주택에 2이상의 1인가구가 거주하는 것과 같이 주거의 개념으로 접근한다면 이는 주택공급도 또 다른 대안이 될 수 있을 것이다.

제 2 절 연구의 한계

본 연구는 수도권 1인가구의 2011~2015년까지의 주택수요 전망 및 주택공급 정책을 살펴보았다. 수도권 1인가구 예측하는데 있어, 현재와 같이 인구구조 및 사회적 인식의 변화가 빠르게 변화하고 있는 가운데 주택수요량을 예측하는 것은 매우 어려운 과정이다.

본 연구에서는 주택수요모델을 통해 수도권 1인가구의 주택수요를 전망하는데 있어, 두 가지 모델을 이용하였다. M-W수정모델을 이용한 분석에는 2010년 가계동향조사를 이용하였는데, 실질주택가격, 지역의 구분 등 자료가 제시하는 내용만으로 모델을 설정하고 분석하는데 매우 어려움이 있었다. 또한 방수모델의 경우 통계청에서 발표하는 1인가구의 통계가 2000년도부터 발표됨에 따라 통계적으로 유의한 주택수요함수를 도출할 수 없어 부득이 대체변수를 이용할 수 밖에 없었다.

또한 본 연구의 기반이 되는 통계청의 1인가구 전망치가 현실과 괴리가 있다는 것이 본 연구의 가장 큰 한계점이다. 2010년 인구주택총조사에 따르면 이미 수도권 1인가구는 180만을 넘었으나, 통계청의 자료에 따르면 2015년까지 수도권 1인가구는 180만을 넘지 않는 것으로 나온다. 부득이 본 연구에서는 수도권 1인가구 증가에 대한 자료를 도출 할 수 없었기 때문에 통계청의

자료를 이용, 수도권 1인가구 증가분을 향후 5년간 증가치로 이용하였다.

그리고 공급정책에 대한 분석과 해외사례의 부족으로 인하여, 심도있는 대안을 제시 못한 한계가 있다.

그러므로 향후 연구에서는 보다 적절한 자료조사와 통계청에서 2010년 인구주택총사를 이용하여 새롭게 발표될 수도권 1인가구의 전망치를 이용하여 수도권 1인가구의 주택수요예측이 이루어져야 할 것으로 보인다.



【참고문헌】

1. 국내문헌

- 김희철(2010), 『SPSS17과 함께하는 회귀분석 입문』, 비즈프레스
- 민태욱(2003), 『부동산사법의 이론과 실제』, 부연사
- _____(2011), 『부동산조세법』, 부연사
- 변창흠외(2002), 『서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구』, 서울시정
개발연구원
- 서혜선(2009), 『SPSS(PASW)회귀분석』, 한나래아카데미
- 이태교외(2009), 『부동산정책론』, 법문사
- 성태제(2007), 『SPSS/AMOS를 이용한 알기 쉬운 통계분석: 기술통계에서 구조방
정식 모형까지』, 학지사
- 이중희(1997), 『주택경제론』, 전영사

2. 국외문헌

- Craig Swan(1999). 『*Demography and the Demand for Housing A
Reinterpretation of the Mankiw-Weil Demand Variable.*』
- Englehardt. G. and J. Porteba(1991). 『*House price and demographic change.*』

3. 학술지

- 권윤지(2009), 「미래형 소형주택의 적용성에 관한 연구」, 『한국주거학회 학술발표
대회 논문집』, Vol.2
- 권주안외(2007), 「1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안」, 『주택산업연구
원』
- 김경환(1997), 「인구의 연령구조 변화와 주택수요 및 주택가격」, 『대한부동산학회
지』, Vol.17 No.1
- 김근용외(2009), 「수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구」, 『국토연구원』
- 김리영외(2010), 「수요변화에 따른 주택공급 방안」, 『주택산업연구원』

- 김윤이(2009), 「외국의 주거지원 경험이 특징 및 시사점: 미국과 일본을 중심으로」, 『한국도시연구소』
- 김행신의(1998), 「노인단독가구의 주거 지원에 관한 연구」, 『대한건축학회』, Vol.14 No.8
- 김혜영의(2007), 「비혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태조사」, 『한국여성정책연구원』
- 박은아(2005), 「부부단독가구 노인의 부부간 의사소통, 의사결정 참여가 가정생활만족도에 미치는 영향」, 『한국가정관리학회지』, Vol.23 No.3
- 배화옥(1993), 「우리나라의 단독가구실태에 관한 소고」, 『한국인구학회지』, Vol.16 No.2
- 변미리(2008), 「서울의 1인가구 현황과 도시정책 수요」, 『한국행정학회 학술대회 발표논문집』, Vol.2009 No.12
- _____(2011), 「1인가구, 도시의 구조를 바꾸다-1인가구의 부상과 특징 분석」, 『서울시정개발연구원』
- 서수경(2002), 「서구의 ‘포스트모던 가족’연구에 대한 고찰」, 『한국가족관계학회지』, Vol.7 No.1
- 신상영(2010), 「1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구: 서울시를 사례로」, 『국토계획』, Vol.45 No.4
- 신은진외1(2010), 「소득별 1인 가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구-서울시 거주 직장인을 대상으로」, 『국토계획』, Vol.45 No.4
- 여윤경외(2001), 「가구유형에 따른 소비지출패턴 비교 분석」, 『소비자학연구』, Vol.12, No.4
- 유선종의(2010), 「유료노인복지시설의 가격결정요인에 관한 연구」, 『부동산학연구』, Vol.16 No.3
- 이수욱(2007), 「부동산시장의 환경변화와 대응한 정책방향 연구: 인구와 가계자산변동을 중심으로」, 『국토연구원』
- 이용만(2008), 「헤도닉 가격 모형에 대한 소고」, 『한국부동산연구』, Vol.14, 『한국부동산분석학회』
- 이재훈외(2008), 「미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구」, 『한국주거

학회』

장경석외(2007), 「지불가능주택의 공간적 분포 변화에 관한 연구-서울 2003~2007년

아파트 매매가격을 중심으로」, 『국토계획』, Vol.44, No.1

장성수외(2005), 「중장기 주택시장 전망 연구」, 『주택산업연구원』, Vol.2 No.2

정의철외(2005), 「인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구」, 『국토

계획』, Vol.40, No.3

정창무(2008), 「탠큐-웨일 장기주택수요모형의 적정성 평가-서울지역을 중심으로」,

『대한건축학회지』, Vol.24 No.2

조주현외(2010), 「1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로」,

『부동산학연구』, Vol.16 No.4

차경욱(2006), 「남성 1인가구의 경제구조 분석: 연령 및 혼인상태에 따른 비교」,

『한국가정관리학회지』, Vol.24 No.1

황현정외(2009), 「경기도 인구구조에 따른 주택수요 추정」, 『지역연구』, Vol.25

No.42

4. 정부문서

국토해양부, 『2011년 주택종합계획』

국토해양부, 『2010년 주택업무편람』

국토해양부(2010), 『도시형생활주택가이드』

5. 학위논문

강성호(2011), 「가구분화에 따른 주택공급방안, 1, 2인 가구를 중심으로」, 명지대학

교 유통경영대학원 석사학위논문

강후식(2011), 「1인가구 대상 소형주택 공급활성화 방안에 대한 연구」, 건국대학교

부동산대학원 석사학위논문

김점효(2003), 「1인 가구를 위한 도시주거 계획-선택목록과 공유공간을 중심으로」,

경기대학교 건축전문대학원 석사학위논문

김도곤(2001), 「우리나라 임대주택사업의 문제점과 개선방안에 관한 연구」, 용인대

학교 경영대학원 석사학위논문

- 김주원(2011), 「소형가구 주택수요 특성에 관한 연구-주택정책 제안을 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문
- 김창기(2011), 「준주택 공급정책 개선방향에 관한 연구」, 상명대학교 재테크경영대학원 석사학위논문
- 남상호(2010), 「기존주택 매입임대사업의 개선방안에 관한 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문
- 박미연(2011), 「민간매입임대주택사업 활성화 방안」, 경기대학교 서비스경영전문대학원 석사학위논문
- 박혜진(2006), 「기혼여성 취업소득의 가구 내 집행과 의미에 관한연구」, 이화여자대학교 대학원 여성학과 석사학위논문
- 신미림(2010), 「서울시 1인가구 주택수요 예측」, 서울시립대학교 대학원 도시공학과 석사학위논문
- 양현석(2008), 「입주유형별 주택수요추정 및 예측」, 고려대학교 대학원 경제통계학과 석사학위논문
- 용태호(2011), 「공공매입임대사업의 개선방안에 대한 연구: LH기존주택 매입임대사업을 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문
- 윤해련(2001), 「비표준가구의 주택수요 특성 분석」, 한양대학교 대학원 도시공학과 석사학위논문
- 장영호(2011), 「1인가구의 거주면적에 대한 영향인자 분석」, 서경대학교 대학원 도시환경시스템공학과 석사학위논문
- 허혁재(2011), 「소형임대주택의 수요변화와 공급활성화에 대한 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문

5. 기타정기간행물

신한은행(2011), Review&Prospect, 10월호

6. 신문

부동산써브

한국주택신문

7. 기타자료

portal.newplus.go.kr/보금자리주택new

통 계 청 (<http://www.kostat.go.kr>)

네 이 버 (www.naver.com)



ABSTRACT

Metropolitan Housing Demand with an single-person household Analysis of housing supply

Jo, Sung Chul

**Major in Real Estate Development
and Management**

Graduate School of Real Estate

Hansung University

In pre-industrial agricultural society as the root of family labor was an extended family system generally. However, due to the industrialization of the rural labor force as the extended family system absorbed into the city to lose its power, was to enter into nuclear family era.

However, these universal changes in family structure as also the industrial structure of various household generates more aroused.

Individualism, individuality, and the economic ability to improve the diversity of the family away from the border, a new group, ie, promoted the birth of a ingagu. And the emergence of these households, social and cultural influence began.

In case of Korea, on the basis of sustained economic growth and an increase in personal income, the spread of individualism has increased as a single person-household. These changes in the structure of the population and household real estate markets, particularly in the housing market have

a significant impact will be a factor.

Single person-household demand for housing due to a change made in the middle, basically in order to provide housing for a single person-household it is necessary to estimate the demand for housing.

In this study, a metropolitan area of single person-household 2011-2015 predicted the short-term demand for housing. Other studies predict long-term demand for housing, as opposed to the analysis of short-term analysis, and how it overcomes the limitations of the data has have to make. How to analyze the housing needs of the area's population according to age housing corporation rooms Mankiw-Weil forecast model and a modification of the required proof of ingagu analysis using a waterproof model, will host

Modify the model analysis of M-W in 2010 household survey was used to extract an item, waterproof model, this study used the Population and Housing Census. Population Projections and the Bureau of Statistics data was utilized.

Single person-household analysis of a metropolitan area from 24,500 to 25,700 annual housing demand is expected to be the arc.

Metropolitan area associated with a single person-household have seen housing scheme, which related to consumer and provider systems can be divided into related systems.

Consumer-related institutions offer a housing scheme, the National Housing Fund consumer loans, including the National Housing and related systems provider a duty ratio of a small house, buying rental operators, urban living homes, junjutaek include: However, the current housing policy include an increase in capital can not respond appropriately to the needs of single person-household seems.

Dentify current problems in housing policy, and Japan, the United Kingdom and the United States and other foreign policy analysis of the case and the

Metropolitan Housing ingagu of a proposed housing alternatives.



감사의 글

먼저 바쁜 시간 와중에서도 논문의 방향을 제시하여 주시고 검토하여 주신 민태욱교수님과, 심사 때마다 날카롭게 지적을 해 주셔서 식은땀을 흘리게 해주셨지만 많은 점을 깨닫게 해 주신 이용만교수님, 백성준교수님께 진심으로 감사의 말씀을 올립니다. 훌륭한 세분의 교수님이 아니셨다면 저의 졸렬한 논문은 감히 없었을 것이라고 할 수 있을 것입니다.

처음 입학할 때만 하여도 언제 2년이 가려나 했는데 어느덧 졸업을 한답시고 논문까지 작성하게 되니 감개가 무량할 따름입니다. 대학원을 다니면서 가장 큰 보람 중의 하나는 좋은 교수님들과 원우님들을 만나 연을 맺게 된 것이라고 생각합니다. 일일이 이름을 열거할 수 없지만, 가르침을 주셨던 모든 교수님들과 많은 도움을 받았던 원우님들께 이 자리를 빌어 다시 감사의 말씀을 전하고자 합니다.

또한, 제가 몸담고 있는 신한은행 부동산전략사업팀의 이광일부장님 휘하 모든 팀원들에게 감사드립니다. 팀의 막내임에도 불구하고 물심양면으로 배려하여 주신 덕분에 무사히 학업을 마칠 수 있었습니다. 자산관리팀의 수장으로서는 항상 지도편찰을 아끼지 않으신 이춘우부부장님과 대학원이라는 길을 열어주신 임기홍부부장님께 이 자리를 빌어 다시 한 번 감사의 말씀을 올립니다.

그리고 논문을 작성하게 용기를 북돋아 준 차희범님과 논문을 작성하면서 고민을 함께 나눴던 박형래, 이환성, 송윤석님에게 감사드립니다. 술잔을 나누며 서로의 어려움을 토로하고 서로 도와주지 않았다면 좀 더 어려운 길이 되었을 것이라고 생각합니다.

마지막으로 다시 학업을 시작한 아들을 항상 걱정하시면서 보살펴주시는 아버지, 어머님과 남동생, 그리고 학교 다니면서 많이 신경써주지 못해도 응원해주고, 용기를 북돋아 준 영원한 나의 반쪽 민경이에게 감사와 미안한 마음을 이 글을 통해 다시 전달합니다.