

碩 士 學 位 論 文

指導教授 安 正 根

人口와 家口構造에 대한 趨勢分析과
住宅必要量 豫測에 관한 研究

A Study on Trend Analysis and Forecast of Demand for Houses
with Respect to Population and Structure of Household

2003年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產學科

不動產 開發 및 管理 專攻

金 富 根

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 安 正 根

人 口 와 家 口 構 造 에 대 한 趨 勢 分 析 과
住 宅 必 要 量 豫 測 에 관 한 研 究

A Study on Trend Analysis and Forecast of Demand for Houses
with Respect to Population and Structure of Household

위 論 文 을 不 動 產 學 碩 士 學 位 論 文 으 로 提 出 함

2003年 12月 日

漢 城 大 學 校 不 動 產 大 學 院

不 動 產 學 科

不 動 產 開 發 및 管 理 專 攻

金 富 根

金 富 根의 不動産學 碩士學位論文으로 認定함

2003年 12月 日

심사위원장 인

심사위원 인

심사위원 인

국 문 초 록

본 연구는 주택 시장의 수급 불균형의 원초적 원인인 인구 및 가구의 동향을 파악하여 주택 필요량을 예측하는데 주 목적이 있다.

주택도 시장원리인 수요와 공급에 의해 여러문제들이 발생한다. 이러한 문제중 주택공급의 부족으로 발생하는 수급상의 불균형을 해소하기위해, 먼저 주택수요의 기본단위인 가구의 변화에 따른 증감을 분석하고 예측하였다.

가구의 변화도 시간의 흐름에 따라 다양하게 변화하고 특색을 나타낸다. 1980년부터 2000년까지의 변화를 보면 가구수의 증가는 연평균 2%이상 지속적으로 증가를 보이고, 그 증가폭이 인구 증가율보다 가구증가율이 2-3배 많은 것으로 나타났다. 이러한 증가의 원인은 핵가족화 의한 1세대가구 및 1인가구의 증가가 그 근본원인이라 하겠다.

이러한 현상은 2000년 이후에도 상당기간 지속되는데, 인구가 증가하는 마지막 해(年)인 2023년이후에도 상당기간 지속될것으로 보인다. 그 증가폭을 보면 2000-2005년간은 매년 약 24만가구, 2005-2010년간은 매년 약 22만 가구, 2010-2015년간은 매년 약 14만 가구, 2015-2020년간은 매년 약 12만 가구 정도로 예상된다. 그 변화의 내용을 보면 2000년 이전처럼 핵가족화와 더불어 1인가구의 증가가 계속된다. 그 중 1인가구는 이혼,만혼,취업,학업등의 원인으로 계속하여 증가하는데 2025년 21.5%(2000년 15.5%)에 이를 것으로 예상된다. 특히 변화의 주목(注目)은 노령화 및 여성화인데 그 추계현황을 보면 2000-2020년간에 65세이상 노인가구주는 전체가구의 12.1%→21.0%로, 여자 가구주는 18.5%→21.9%로 크게 증가한다. 또한 가구당 평균 가구원수도 2000년 3.1명에서 2020년 2.7명으로 계속 줄어간다.

주택량도 정부의 지속적인 주택공급 정책으로 1970년 443만호에서 2000년 1,147호로 30년만에 2.6배로 증대되었다. 또한 주택유형별 분포를 보면 2000년 현재 아파트가 47.7%(5,231천호)로 가장 많고 다음이 단독주택 37.1%(4,069천호)등으로 나타났다. 1995년까지는 우리나라의 주된 주택은 단독주택이었으나 2000년은 아파트가 단독주택보다 구성비(10.6%)가 높게났다. 또한 주택에 살고 있는 가구 구성원 1인이 점유하는 평균 연건평은 6.1평으로 1995년보다 0.9평이 늘어났다.

주택보급률은 2000년 기준 96.2%로 선진국 수준인 116.7%에 아직 못 미치고 있으며, 선진국이 주택보급의 기준으로 삼는 인구 1000명당 주택 수는 2000년말 237.5가구로 세계평균인 280.1가구에 아직도 못 미치고 있다. 자가점유율도 2000년 54.2%로 선진국 수준인 약 60%의 수준에 아직 못 미치고 있다.

향후 주택 필요량을 보면, 보통 가구수의 변화량과 2000년의 인구, 주택, 가구수 데이터를 기준으로 선진국 수준(주택 보급률 116.7%, 인구천명당 가구수 446호)에 도달하는 것으로 가정할시, 우리나라의 주택보급은 2020년까지는 15,436천호와 22,590천호가 되도록 공급을 하여야 한다. 이것을 연평균 공급량으로 계산하면 2001년부터 매년 198.2천호(주택보급률 116.7% 적용)와 555.9천호(인구 1천명당 주택수 적용)를 공급하여야 된다.

이상의 자료에서 보듯 정부는 장기적이고 종합적인 주택 공급계획을 수립하여 국민을 위한 기본 방향을 정하고, 점진적으로 목표를 달성하여야 될것으로 보인다.

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경과 목적	1
제2절 연구의 범위와 방법	3
제 2 장 주택 필요량과 수요량 예측에 관한 이론적 고찰	5
제 1 절 주택 소요(필요)와 수요의 개념	5
제 2 절 주택 필요량의 예측기법	7
제 3 절 주택 수요량의 예측기법	11
제 4 절 주택 필요량의 예측모형(ARIMA 모형)	13
제3장 우리나라의 인구 및 가구,주택현황 분석	16
제1절 전반적 인구현황	16
제2절 전반적 가구현황	22
제3절 전반적 주택현황	32
제4절 인구구조의 변화에 의한 가구 및 주택현황의 변화	39
제5절 우리나라 주택현황의 시계열 변화 고찰	41
제4장 우리나라의 장래 인구,가구량 및 주택 수요량	47
제1절 장래 인구 추계	47
제2절 장래 가구 추계	53
제3절 장래 주택 필요량 추계	65
제5장 결론	68
참고 문헌	70
ABSTRACT	71

표 목 차

<표3-1>. 세계 속의 한국인구, 2000	16
<표3-2>. 세계 인구구조 및 평균연령(Median age)	17
<표3-3>. 1980년이후 유소년, 청장년 및 고령인구 현황	18
<표3-4>. 연령 계급별 인구	18
<표3-5>. 계급별 혼인상태별 인구구성비	19
<표3-6>. 1980년이후 65세이상 인구	20
<표3-7>. 고령인구의 혼인상태	21
<표3-8>. 인구 및 일반가구 추이 : 1985-2000	22
<표3-9>. 가구구성 추이 : 1985-2000	23
<표3-10>. 가구원수별 일반가구 구성비 추이 : 1985-2000	24
<표3-11>. 가족 형태별 가구	24
<표3-12>. 가구주의 연령별 분포 : 1985-2000	26
<표3-13>. 총인구에 대한 가구주율	27
<표3-14>. 가구주의 혼인상태별 구성 ; 1985-2000	27
<표3-15>. 혼인상태별 가구주율	28
<표3-16>. 가구주의 연령별 가구주율	28
<표3-17>. 고령자 거주가구	29
<표3-18>. 연령별 및 지역별 1인가구	30
<표3-19>. 1인가구의 혼인상태	31
<표3-20>. 주택수 현황	32
<표3-21>. 주택유형별 주택수	33
<표3-22>. 거주가구수별 주택	34
<표3-23>. 주택유형별 평균방수	35
<표3-24>. 주택방수	36
<표3-25>. 연건평별 주택규모	37
<표3-26>. 주택유형별 평균연건평	37
<표3-27>. 건축년도별 주택	38
<표4-1>. 수도권 인구증가율 추이	47
<표4-2>. 시도별 인구 추이	48
<표4-3>. 시도별 인구구성비	48

<표4-4>. 유년인구 구성비 추이	49
<표4-5>. 시도별 생산가능인구 구성비 추이	50
<표4-6>. 시도별 노령인구 구성비 추이	51
<표4-7>. 시도별 순이동자 추이	52
<표4-8>. 가구수 추이	53
<표4-9>. 가구주의 성 및 주요 연령 계층별 구성비 : 2000-2020	54
<표4-10>. 가구주의 성 및 혼인상태별 가구추이 : 2000-2020	55
<표4-11>. 가구구성별 가구 : 2000-2020	58
<표4-12>. 「부부 가구」 : 2000-2020	59
<표4-13>. 「부모+자녀 가구」 및 「편부모+자녀 가구」 : 2000-2020	60
<표4-14>. 「3세대 이상 가구」 : 2000-2020	62
<표4-15>. 「1인 가구」 : 2000-2020	63
<표4-16>. 가구원수별 가구 : 2000-2020	64
<표4-17>. 인구,가구,주택 현황	66
<표4-18>. 주택의 양적 지표의 추이	66
<표4-19>. 주택예상 현향추이	67

그림 목차

[그림3-1]. 년도별 고령인구 추이	20
[그림3-2]. 가족형태별 가구	25
[그림3-3]. 연령별 1인가구 분포	31
[그림3-4]. 1인가구의 혼인상태	32
[그림3-5]. 년도별 주택수 현황	33
[그림3-6]. 주택 유형별 현황	34
[그림3-7]. 건축 년도별 주택현황	38
[그림3-8]. 라이프 사이클 매트릭스	42
[그림3-9]. 1980-2000년 연도별 라이프 사이클 매트릭스(실적치)	46
[그림4-1]. 시도별 인구증가율 추이	49
[그림4-2]. 시도별 유년인구(0~14세) 구성비 추이	50
[그림4-3]. 시도별 노령인구(65세 이상) 구성비 추이	51
[그림4-4]. 가구주 혼인상태별 구성(남자)	55
[그림4-5]. 가구주 혼인상태별 구성(여자)	56
[그림4-6]. 가구구성별 가구분포	57
[그림4-7]. 연령별 부부가구수 분포	58
[그림4-8]. 연령별 부부+자녀가구수 분포	60
[그림4-9]. 연령별 편부+자녀가구수 분포	60
[그림4-10]. 연령별 편모+자녀가구수 분포	60
[그림4-11]. 3세대 가구수 분포	61
[그림4-12]. 1인 가구수 분포	63
[그림4-13]. 연도별 가구원수별 가구	64

제 1 장 序 論

제 1 절 연구의 배경과 목적

주택은 인간이 비.바람이나 추위,더위와 같이 자연적 피해와 도난, 파괴와 같은 사회적 침해로부터 보호받기 위해 반드시 갖추어야 삶의 최소한 요소이다.

주택은 근대에 와서 가족구성원의 핵화(核化)와 순수한 가정생활의 장소로서 소형화,단순화가 이루어져 가면서 수요는 계속 증가하며 그 수요를 충족하기 위해 도시화의 발달과 더불어 도시 집단주택(공동주택)의 유형으로 공급량을 확대하였다.

주택은 수요자의 다양한 요구에 의해 주택을 공급하게 되는데 수요의 기본단위인 가구는 소유하고 있는 주택저량으로부터 적절한 양의 주택 서비스를 제공받기를 원한다. 주택저량이 제공하는 주택서비스가 필요한 양을 충족시키지 못할 경우,소비자는 더 많은 주택서비스를 요구하게된다.¹⁾ 이러한 욕구를 충족하기 위해서는 전반적인 수요를 적절하게 파악하여 적절한 위치에 적당한 유형의 주택을 공급을 하여야될 것이다.

이렇듯 주택을 공급하기 위한 기초자료로서 인구변화에 의한 인구량 및 인구구조의 형태(연령별 분포,지역별 분포 등), 가구수량,가구의 형태(가구유형별 분포,가구유형별 특색 등)등을 면밀히 분석하여 소비자의 형태에 맞춰 주택을 공급하여야 한다.

또한 주택의 수요는 시장경제원리에서 수요자의 요구에 따른 공급에 불균형이 오면 여러 가지 문제점이 야기될 수밖에 없는데, 수급불균형의 근본원인은 인구의 지나친 대도시 집중화,꾸준히 증가하고 있는 핵가족화, 그리고 심각해진 경제난 등에서 가중된 주택경기침체와 경제난에서 파생된 기형적 주택시장 등에 그 원인이 있다고 할 수 있

1) 안정근(2001),현대부동산학,법문사,p164

다. 그러나 주택수요를 유발하는 가장 직접적인 원인은 가구수의 증감이다.²⁾

현재까지 국민의 기본적인 삶을 질의 향상을 위해 정부도 주택공급 정책에 부단히 노력하여 왔다. 그래서 2000년말 주택보급률은 96.2%로 100%에 근접하였고, 실제 자가거주률은 54.2%에 도달해 있다.³⁾

또 향후 인구추계를 보면 우리나라는 2023년(5,068.3만명)까지는 인구가 계속 증가 할것으로 예상되며, 가구수는 적어도 인구가 증가하는 2023년까지는 증가 할것으로 예상된다.

그리고 2020년까지의 가구유형을 보면 부부+자녀 가구는 감소하고 부부가구 및 1인가구는 계속증가하는 등의 다양한 형태로, 가구유형의 증감의 변화가 생기는 것으로 전망된다.⁴⁾

이러한 인구 및 가구의 동향을 분석하여 향후 주택의 필요량을 유추해 보는데 본 연구의 목적이 있다.

•

2) 최진천(1985), 가구 및 가족변화와 주택문제, 주택정보, p30.

3) 통계청(2002), 한국의 인구 및 주택, 보도자료.

4) 통계청(2002), 장래 가구 추계 (2000-2020), 보도자료.

제 2 절 연구의 범위와 방법

현 주택의 현황과 향후 필요량을 예측하기 위해선 주택수요의 기본 단위인 가구현황과 가구유형을 알아야 될것이다. 그래서 먼저 인구변화를 분석하고 또 가구변화를 분석하여, 그 변화의 원인들을 바탕으로 주택 변화의 추세와 필요량을 알수 있으며, 주택 변동량의 기초적 원인을 알수 있을 것으로 본다.

이러한 인구,가구,주택의 현황 및 변화를 분석하는 내용을 면밀히 나열하면 다음과 같다.

첫째 인구는 연도별 수량적 변화, 연령별 인구분포 및 비중, 변화량 등을 근거로 어느 특별한 변화를 파악하여, 이런 변화를 중심으로 가구변화와의 관계를 알고, 또 가구변화의 원인을 알아본다.

둘째 가구 또한 연도별 시간의 변화에 의한 수량적 변동을 파악하고 또 가구의 연령별 분포 및 비중, 가구 구성원의 변화,그 구성원의 수적 변화등을 면밀히 파악하며, 그 변동의 동향을 연구하여 향후 가구 수량과 유형의 추세를 알아본다. 또 이 가구의 데이터를 근거로 주택과 비교 분석하여 주택의 수급문제를 제시한다.

셋째로 주택도 시간의 흐름에 의한 수량적 변화추세와 유형별 분포, 면적 및 방수,가구원과의 관계등을 분석한다.

넷째 위와같은 데이터를 근거로 현재의 주택 수급의 문제점과 장래의 주택의 필요량을 알아볼수 있을 것이다.

이러한 모든 데이터는 통계청이 5년마다 조사 분석 보도하는 2000년 11월기준, 2002년 발표한 자료를 인용하고, 분석하였다. 일부자료는 다른 논문집이나 참고문헌에서 인용,분석하여 첨부하였다. 많은 부분을 인용함으로 개인적 분석이 많지 않음에 아쉬움으로 남는다.

한편 이번 논문의 자료를 수집,분석함으로 연구 범위의 넓음 알았고 또 이번 자료를 깊이있게 분석,연구하면 주택의 수급문제 해결할수 있는 즉 주택의 필요량을 파악하는 기초적 토대가 될 수 있음을 알았

다.

짧은 기간 논문을 준비하면서, 주택 수요를 결정짓는 주택 수요자의 경제적능력 현황에 대한 분석은 하지 못하였다. 결국 주택의 공급은 수요자의 필요량과 실제로 살수 있는 능력을 갖춘 수요자의 량에 의해 결정지어 짐을 알수 있는데, 이러한 실제적 수요, 유효 수요는 파악하지 못하고 잠재적 수요에 의한 필요량만을 파악하게 됨을 아쉽게 생각한다.

제 2 장 住宅 必要量과 需要量 豫測에

관한 理論的 考察

제 1 절 주택 소요(필요)와 수요의 개념

본 연구에 앞서 주택소요(housing need)와 주택수요(housing demand)의 개념의 차이를 정리할 필요가 있을 듯하다.

주택소요(housing need)는 ‘인간의 존엄성을 유지하는데 필요한 최소한의 주택’으로 정의 할수 있다. 이러한 주택소요의 개념에는 주택을 시장에서 거래되는 수많은 상품 중의 하나로 보아서는 안 되고 삶의 터전을 제공하는 사회적 필수품 또는 기본적 필요(basic need)라는 의미가 내포되어 있다. 따라서 주택소요는 가계의 선호 및 지불능력과는 거리가 먼 개념이다. 또한 주택소요의 수준이 언제 어디서나 동일한 것이 아니라 시간과 공간에 따라 다르다는 사실이다.⁵⁾

주택수요(housing demand)는 간단히 말하면 소비자인 가계 즉 가구가 ‘주택을 구매하려는 욕구’라고 정의 할수 있다. 주택수요는 일정 시점에 주택스톡⁶⁾을 구매하려는 욕구 또는 일정기간에 주택서비스⁷⁾를 구매하려는 욕구로 정의할수 있다. 주택수요는 이처럼 스톡개념과 플로우개념 두 가지로 정의 할수 있으나, 반드시 사전적(事前的)인 개념으로 이해되어야 한다. 따라서 가계가 실제로 구입한 사후적인 주택수요는 사전적 주택수요와 같을 수도 있고 다를 수도 있다. 이러한 주택수요의 개념에는 주택이 다른 재화나 용역과 마찬가지로 시장에서 거

5)이중희(1997), 주택경제론, 박영사, p12

6)주택스톡(housing stock):우리가 일상생활에서 흔히 집, 주택이라고 부르는 주거용 건물(residential structures)을 말한다.

7)주택서비스(housing service):주택스톡에서 창출되는 각종편익, 추위, 더위, 비, 눈 등의 자연적 위험 또는 인위적위험으로부터 인간을 보호하는 기능, 식사, 잠자기, 휴식, 자녀양육등 기타 사생활을 할수 있는 일상적 생활공간을 제공하는 기능을 말한다.

래되는 하나의 상품이라는 의미가 내포되어 있다. 따라서 주택수요는 가계의 선호 및 지불능력과 밀접한 관계를 지닌 개념이다.⁸⁾

주택수요는 시장체제에서 설명되는 주택입주자의 지불능력, 소득, 주택가격 등 각종 요인의 복합적 상관관계에서 설립되는 경제학적 개념이다.⁹⁾

다시 요약해서 정리하면 주택 소요는 인간의 존엄성을 유지하는데 필요한 최소한의 주택으로 정의할 수 있고, 주택수요는 주택을 구입하고자 하는 욕구로 간단히 정의되고 있다. 결국 주택소요는 소득과 같은 부담능력과 관계없이 인구증가, 가구분화, 주택열실 등 비경제적 요인에 의해 내재되고 있는 잠재적 수요를 의미한다. 한편 주택수요는 경제적 요인에 의도된 주택구매능력을 의미한다고 볼 수 있다.¹⁰⁾

이렇듯 주택 소요와 수요의 개념의 차이를 인식하고, 본 논문의 범위를 보면 오히려 주택수요 보다, 주택의 구매능력부분이 연구부분에서 배제된 관계로 주택소요에 가까운 것 같다.

8) 이중희(1997), 주택경제론, 박영사, p11

9), 10) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 보고서, p55

제 2 절 주택 필요량의 예측기법

1. 단순 합산법

주택 소요량의 추정에 관해 최근까지 가장 빈번하게 사용된 방법은 어림짐작에 의한 단순합산법이다. 이방법에 의해 1990년대 초에는 ‘보통가구수 + 열실주택수’로 파악해 왔으며, 90년대 중반에는 ‘보통가구수 + 열실주택수 + 1인가구증가분/2’로 계산되어왔다. 이렇게 단순합산법이 그 동안 사용된 근거는 다가구주택의 증가량이 1인 가구증가량을 충분히 흡수할 수 있는 능력을 갖고 있었기 때문이다. 따라서 이 기간 동안의 주택소요는 보통가구증가분 + 열실주택수로 계산될 수 있다. 그러나 90년대 후반 들어 1인가구는 급격히 증가하는 반면(95-2000년 동안 일반가구증가의 대부분을 1인가구가 차지함) 다가구주택수는 급격히 감소 하였다. 따라서 1인가구 증가분이 다가구주택의 주거단위에 모두 수용된다고 볼수 없으므로 1인가구 증가량의 1/2을 별도로 추가하여 주택소요에 합산하였다.¹¹⁾

한편 장영희(1997)는 1997-2003년간의 서울시 주택소요량을 추정하면서 대안1에서는 정부의 공식보급률 산정이 보통가구만을 대상으로 하고 있다는 점에서 보통가구를 주택소요가구로 간주하여 산출하였고, 대안2에서는 보통가구와 더불어 단독가구 50%까지를 주택소요대상으로 간주하였다. 이는 1995년 센서스결과 단독가구의 약 50%가 경제력 즉 주택 구매능력이 없는 30세 미만이거나 65세 이상인 것으로 나타났다.¹²⁾

그런데 현재 추세대로 다가구단독주택의 공급량이 감소세를 보이고 1인 가구의 증가가 선진국 수준으로 계속 증가세를 보일 경우 기존의 단순합산법은 주택소요를 과소추정하는 한계를 보인다. 따라서 현재 1인가구 전체를 고려하여 분석범위를 보통가구에서 일반가구로 넓혀야

11), 12) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 보고서, p56, 57

할 것이다. 이는 주택보급률의 산정개선방법에도 논의되는 것으로 정책지표의 일관성을 위해 정책 대상가구를 통일할 필요가 있다. 또한 기존 단순합산법에서는 외국인가구를 고려하지 않고 있다. 그러나 외국인 가구 또한 급격한 증가세를 보이고 있으므로 주택소요에 포함되어야 한다.¹³⁾

2. 원단위법

원단위법에 의해 주택소요를 파악하는 방법은 일종의 사상(mapping)에 의한 방법으로 세가지 유형이 있다.

가. 소득수준별 인구대비 주택소요량 추정

이는 선진국과 유사한 방법으로 일정한 국민소득수준에서 인구 대비 주택소요량을 구하는 방법이다. 예를들어 선진국의 경험에 의하면 국민소득 10,000달러 수준에서는 인구 대비 약 1.1%의 주택소요가 필요하고, 국민소득 15,000달러 수준에서는 인구대비 약 1%의 주택소요가 필요하다고 파악하는 방법이다. 이는 체계적 근거는 희박하지만 결론론적으로 정확도가 높고 검증용으로도 가치가 있어 매우 의미 있는 방법이라고 한다.¹⁴⁾ 그러나 이방법은 한 국가 전체의 주택소요를 추정할때는 어느정도 정확성이 있다고 할수 있으나, 지역별로 인구대비 적정주택소요량이 차이가 날수 있으므로 지역주택소요량을 추정할 때는 한계가 있을 것으로 생각된다.¹⁵⁾

나. 인구당 주택수를 이용한 주택소요량 추정

14) 대한주택공사(2001), 가구중심형 주택소요 예측모형 개발, 보고서

15) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 보고서, p57

이방법은 인구 1,000명당 주택수를 접근하는 방법으로 장기적으로 1,000명당 400호(또는 주택 목표수)의 주택이 확보되기까지 향후 주택 열실이 얼마이며 향후 주택이 얼마나 건설되어야 하는가를 예측해 보는 방법이다. 이는 주거단위수 기준이며, 1인가구를 포함하는 개념으로서 매우 정상적이고 압축적이다.¹⁶⁾참고로 선진국의 인구 1천명당 주택수는 미국 429호, 영국 417호, 프랑스 470호, 일본 371호이고, 선진국 평균(2000년말기준)은 446호 이다.(한국은 2000년말기준 238호, 2001년기준 250호이다)

다. 주택보급률을 이용한 주택소요량 추정

이방법은 인구 및 가구의 향후 예측치의 오차 범위가 적게 산출되었을 때 가능한 방법이다. 만일 향후 인구통계가 정확히 제시되어 있다면 인구를 목표연도의 가구당 가구원수로 나누어 주택을 필요로 하는 가구총량을 산출한 다음, 이들 가구 총량에 대하여 목표로 하는 주택과 주택보급률을 적용하므로서 필요한 주택소요량을 산정하는 방법이다.그러나 이 방법은 주택과 주택보급률을 정의하는 방법에 있어서 기준이 모호하여 현실과 목표간의 괴리가 크게 발생하는 단점이 있다.¹⁷⁾

3. 1인당 주거면적을 이용하는 방법

안건혁은(2000)은 현재의 통계자료를 이용하는 경우 자료간 오차가 커 가구증감 및 주택열실에 대한 정확한 예측이 불가능하므로, 1인당 주거면적을 이용한 추정은 가구수,주택열실,1인가구 등을 고려하지 않으므로 주택연면적을 이용한 추정이 인구에 따라 필요한 주택총량을 산정하는데 더 정확하다고 보았다. 이 방법의 골자는 먼저 자체적인

16) 대한주택공사(2001),가구중심형 주택소요 예측모형 개발,보고서 p12

17)서울시정개발연구원(2002),서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구,보고서,p58

인구예측과 함께 선진국의 사례를 적용하여 1인당 주거면적을 예측하고, 이를 이용하여 향후 주택재고 면적을 추정한 후 주택재고면적을 주택공급호수로 변환하기 위해 평형대별 분포비율 또는 주택의 기준면적을 이용하여 나누어 기간별 주택수요량을 추정하는 것이다. 주택연면적을 이용한 방법은 주택규모나 시장여건의 변화에 추정계수가 민감하게 반응하며, 1인당 주거면적 예측시 선진국의 사례와 유사하게 경제 성장과 소득규모가 커지지 않으면 주거 연면적과 주택 소요량은 과소 추정될 우려가 있다. 특히 위방법은 외국의 사례를 이용하여 거시경제 변수(국민소득수준)와의 관련성을 부여하므로 엄밀하게 따지면 주택수요추정에 가깝다고 볼수 있다.¹⁸⁾

4. 주거단위(dwelling unit)기준법

이방법은 한주택에 여러가구가 같이 거주하는 다가구주택과 영업용 주택등의 형태가 존재하는 관계로 주택소요량을 추정하는 경우 이들을 세분화하는 주거단위로 접근해야 된다는 개념이다.

18) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 보고서, p58, 59

제 3 절 주택 수요량의 예측기법

1. 설문지 조사방법

설문지 조사방법의 가장 기본형태는 가계수요조사를 통해 향후 주택구입계획이 있는 가구의 비율을 구하고 이를 기준년도 기준 전체가구수에 곱하여 주택구입계획이 있는 가구 전체를 유추하는 방법이다. 이를 통해 향후 구입주택에 대한 규모별, 유형별, 기간별, 지역별 패턴 분석을 통해 단순총량예측이 아닌 다양한 기준의 수요량을 예측할 수 있고 총주택수요에서 기존재고주택에 대한 수요를 제하면 신규주택에 대한 수요를 감안하여 추정할 수 있다.¹⁹⁾

2. 1인당 주거면적을 이용한 방법

1인당 주거 연면적을 이용한 방법은 장래 인구전망을 이용하여 향후 필요 연면적을 추정한 후 평형별 주택연면적 배분비율을 이용하여 규모별 수요량을 추정하는 방법이다. 먼저 90.95년 인구주택센서스 자료를 이용하여 주택연면적을 조사하고 과거년도 주거용 건물의 신축 연면적 즉 건축허가 면적을 이용하여 각 년도의 주거용 건물연면적을 추정한후 각 년도 인구를 이용하여 1인당 연면적을 구한 다음 과거 추세에 의해 향후 1인당 연면적을 추정한다. 추정한 1인당 주거면적과 통계청의 장기 인구추계를 이용하여 향후 신축연면적을 구한다음 신축 연면적을 주택호수로 전환하기 위해서는 평형대별 배분비율을 이용한다. 따라서 90.95.2000년 인구센서스의 평형대별 분포비율을 구하고 추세에 의해 배분비율의 예측치를 구하여 향후 규모별 주택수요량을 예측할수 있다. 그러나 1인당 주거면적을 이용한 방법은 주택열실을 고려하지 않았으므로 주택수요가 과소되는 단점이 있다.²⁰⁾

19,20) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 보고서, p71

3. 탄력성 개념을 이용한 수요예측방법

탄력성을 이용한 추정방법은 개인주택수요함수의 추정을 통해 얻은 소득 및 가격탄력성을 이용하여 총수요를 예측하는 방법으로 총수요증가분을 개인 수요증가분과 가구증가분으로 나누어 추정하는 방법이다. 이방법은 주어진 탄력성을 이용하므로 가격, 소득변수의 변동에 대한 다양한 예측치를 제시할수 있으나 일정시점에서의 횡단면자료의 분석 결과인 수요변화율을 장기 주택수요전망의 근거로 이용하기 때문에 내재적 한계가 있다는 단점이 있다. 또한 탄력성을 이용한 방법은 총량 위주의 주택수요예측만 가능하고 규모별 유형별 분석은 불가능하다.²¹⁾

4. 주거선택모형

앞에서 언급한 세방법들은 근본적으로 향후 주택수요의 추정치를 제시하는데 목적이 있으나 주거선택모형에 근거한 방법은 설문지 조사를 토대로 횡단면 분석을 통해 주택점유형태 및 주거입지수요에 대한 결정요인을 파악하는데 그주요한 목적이 있다. 기존의 주거선택형태에 관한 연구에 따르면, 로짓모형을 이용하여 주택규모선택에 영향을 주는 변수들에는 가구주연령, 가구원수, 가구수의 교육수준, 소득, 주택가격, 주택방수, 주거밀도 및 자산등을 들수 있고, 주택유형선택에 영향을 미치는 변수들로는 가구주연령, 가구원수, 가구수의 교육수준, 소득, 주택가격, 주택규모, 결혼경과년수, 부부취업여부 등이 있다고 파악하였다.²²⁾

한편 주택점유형태의 선택과 주택유형 및 주택유형선택간의 결합주택수요를 추정할수 있는 다항로짓모형도 있다.

21), 22) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 보고서, p72

제 4 절 주택 필요량의 예측모형(ARIMA 모형)

ARIMA모형이란 시계열분석의 한 방법으로, 그 특성치와 인과 관계에 있는 다른 변수를 고려치 않고 그 자신의 현재 및 과거의 값들만으로 그 특성을 파악하고자 하는 방법이다. Box-Jenkins(1976)는 ARIMA 모형에 의한 시계열의 모형식별(Identification), 추정(Estimation), 문제점 진단(Diagnostic Checking), 예측(Forecasting)등 일반의 반복과정을 간편하게 실행할 수 있도록 실용화함으로서 비구조적 예측에 있어서 큰 전기를 마련하였다.²³⁾

자기회귀이동평균모형(ARIMA: AutoRegressive Integrated Moving Average)은 자기회귀모형(AR:AutoRegressive)과 이동평균모형(MA:Moving Average)을 합친 것으로 일반적으로 ARIMA(p,d,q)의 형식으로 표시한다. ARIMA모형에서 적합시킬 모형의 기본형태는 시계열이 차분을 필요로 하느냐 여부에 따라 다르다. 시계열을 차분하지 않아도 정상적인 경우에는 ARIMA(p,q)모형을 적합시키고, 차분을 필요로 하는 경우에는 차분을 하여 정상화시킨 후 ARIMA(p,q)모형을 적합시킨다. 즉 $W_t = (1-B)^d y_t$ 와 같이 원시계열 y_t 를 d번 차분한 시계열을 W_t 라고 할때, y_t 의 모형을 ARIMA(p,d,q)모형이라고 한다.²⁴⁾

ARIMA(p,d,q)모형의 기본형태는 다음과 같다.

$$(1-\theta_1 L - \theta_2 L^2 - \dots - \theta_p L^p)(1-L)^d y_t = \delta + (1-\theta_1 L - \theta_2 L^2 - \dots - \theta_p L^p) \varepsilon_t$$

t:시간을 나타내는 지표

ε_t :서로 독립인 $N(0, \sigma^2)$ 을 따르는 오차항으로 백색잡음(white noise)

L: $L y_t = y_{t-1}$ 의 역할을 하는 후행연산자

p:AR의 차수

q:MA의 차수

23), 24) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 보고서, p79

d: 차분의 차수

δ : 상수

ϕ, θ : 파라메타

ARIMA(p,d,q)형태의 시계열모형은 특정 경제이론에 기초한 경제변수들간의 관계를 고려하지 않고, 단지 추정대상변수의 과거 움직임에 기초하여 규칙을 찾아내는 것이다. 이와같이 ARIMA모형은 단일변수 시계열모형(Univariate time series model)임에도 불구하고 단기에측에 관해서는 전통적인 회귀방법보다도 높은 정확성을 갖는 것으로 알려져 있으며, 근대적 시계열분석의 큰 틀을 이루고 있다.²⁵⁾

주어진 시계열자료에 대한 시계열 모형을 구축하고자 할때는 우선 산포도를 그려보는 것이 중요하다. 이는 주어진 시계열 수준이나 분산이 시간이 경과함에 따라 일정한지 즉,정상성을 가지고 있는지를 일차적으로 파악할수 있는 유용한 수단이기 때문이다. 만일 원시자료가 정상성을 만족하는 시계열이라면 주어진 시계열로부터 구한 자기상관함수(ACF),부분자기상관함수(PACF)를 이용하여 잠정적인 시계열 모형을 식별하게 된다.하지만 표본모형식별 통계량들이 이론적 모형식별통계량과 동일한 형태를 나타내고 있는 경우는 흔치않다. 따라서 주어진 시계열에 대해 여러 개의 유사한 모형이 가능할수 있으므로 최적 모형선택의 문제가 발생한다. 일반적으로 다양한 차수를 가진 여러 시계열모형이 가능하다면 차수가 높은 ARIMA시계열 모형보다는 적은 수의 모수를 가진 ARIMA시계열 모형을 결정하는 것이 바람직하다고 알려져 있다.²⁶⁾

Box-Jenkins에 의해 제안된 ARIMA시계열 모형의 구축절차는 다음과 같은 3단계로 구성된 반복된 절차이다.

첫째, 시계열자료로부터 얻은 모형식별통계량(ACF,PACG)를 이용하여

25), 26) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구,보고서, p80

원시계열의 정상성 검토후 잠정적인 모형을 선택하고,(Model Identification)

둘째, 선택된 시계열 모형의 모수를 추정한 다음,(Estimation)

셋째, 선택모형의 적합성을 진단하여 부적합한 경우 첫째 단계로 돌아가서 모형을 수정하여 모수추정과 모형진단과정을 반복하여 만족스러운 모형이 선택될 때까지 계속하는 것이다.(Diagnostic Checking)

3단계 모형구축 절차를 거쳐 만족스러운 시계열 모형이 결정되면 이 모형으로 미래의 값을 예측하는 것이다.²⁷⁾

27) 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구,보고서,p80

제 3 장 우리나라의 人口 및

家口,住宅現況 分析

제 1 절. 전반적 인구 현황

2000.11.01일 현재 우리나라의 총조사인구는 45,985,289명(외국인 제외)(외국인포함:46,136,101명)이며 남녀별 인구를 보면 남자 23,068,181명(50.2%)이고, 여자 22,917,108명(49.8%)이다. 우리나라의 인구변천은 인구성장과 산업성장으로 도시화 속도가 빨라지면서 이농현상과 도시유입, 결혼지연, 인공유산의 과정을 거치면서 출산력 감소와 평균수명 연장에 따라 노인인구의 증가에 이르렀다.

우리나라인구는 표3-1(2000년기준)처럼 선진국과 비교해서 인구 부양비는 생산인구는 100명당 9.6명이 적고 평균연령은 5.6세 낮고 합계출산율도 0.06명이 낮다. 그리고 평균수명도 0.6세 낮다. 이처럼 선진국보다 인구는 젊은 반면 출산율은 더 낮은 수준을 보이고 있다.

2000년 세계 인구밀도는 45명/km², 선진국은 23명/km², 개도국은 59명/km²이다. 우리나라는 481명/km²으로 방글라데시(954명/km²), 대만(617명/km²)에 이어 3위를 차지하고 있다.(남북은 317명/km²으로 세계 9위) 그리고 2003년 세계인구는 매초마다 4.2명 출생하고 1.8명 사망하여 2.4명이 증가한다. 즉 1명증가 소요시간은 0.4초이다. 우리나라는 1명증가 소요시간은 115.4초 이다.²⁸⁾

<표3-1>. 세계 속의 한국인구, 2000

인구지표	세계	선진국	후진국	한국
인구 (백만명)	6,057	1,191	4,865	47
인구밀도 (명/km ²)	45	23	59	472
도시인구비율 (%)	47.0	76.0	39.9	81.9
중위연령	26.5	37.4	24.3	31.8
부양인구비	58.4	48.3	61.1	38.7
고령화지수	23.1	78.2	15.5	35.0
1995-2000 인구증가율 (%)	13.5	3.0	18.2	7.8
1995-2000 합계출산율	2.82	1.57	3.10	1.51
1995-2000 평균수명	65.0	74.9	62.9	74.3

자료: UN (2001).

28) 통계청(2003), 세계 및 한국의 인구현황, 보도자료, p3

주: 1) 부양인구비=[{(0-14세인구)+(65세이상인구)} / (15-64세인구)] × 100
 2) 고령화지수= {(65세 이상 인구)/(0-14세 인구)} × 100

연령별 인구 비중 및 나라별 평균연령을 보면 우리나라는 0-14세의 인구 비중은 21.1%로서 선진국 수준인 반면, 65세 이상 인구는 7.2%로서 세계 평균 수준이다. 그리고 15-64세는 71.7%의 인구 비중을 나타내고 있다

<표3-2>. 세계 인구구조 및 평균연령(Median age)

	2000년			평균 연령 (세)
	인구 구성비			
	0-14	15-64	65(+)	
<세계>	29.9	63.2	6.9	26.5
선진국	18.3	67.4	14.3	37.4
개도국	32.9	62.0	5.1	24.3
아프리카	42.6	54.1	3.3	18.4
남미	31.6	63.0	5.4	24.4
북미	21.5	66.2	12.3	35.6
아시아	30.3	63.8	5.9	26.2
유럽	17.5	67.8	14.7	37.7
오세아니아	25.4	64.7	9.9	30.9
남한	21.1	71.7	7.2	31.8
북한	25.3	68.2	6.5	29.4

자료 : UN. (World Population Prospects), The 2000 Revision. 2001
 통계청.(장래 인구추계), 2001
 통계청.(북한인구 추계결과). 1999.
 평균연령은 UN 자료임.

통계청 인구조사(2000. 11. 1)에서 인구구조의 다양한 현상을 보여주고 있다. 연령별분포(표3-4)를 보면 30대 정점으로 연령이 낮아지거나 높아질수록 적어지는 현상을 볼수 있다. '95년 계급별 연령과 비교하면 40대이하 저연령층은 감소, 40대이상의 고연령층은 증가추세에 있다. 우리나라의 중위연령은 32세로 '95(29.7세)에 비해 2.3세가 높아져 우리나라도 중위연령 30세이상의 고령인구(Aging Population) 국가에 진입하였다.²⁹⁾

연령구조별 변화율(표3-3)을 보면 15세미만 유소년인구가 5년동안 597천명(-5.8%)감소하여 '80년이후 지속적인 감소하고 있으며, 15-64세의 청장년인구는 1,295천명(4.1%), 65세이상 고령인구는 732천명(27.7%)이 각각 증가 하였다.³⁰⁾

29), 30) 통계청(2001), 전수 집계결과(인구부문), 보도자료, p17, 19

<표3-3>. 1980년 이후 유소년, 청장년 및 고령인구 현황

(단위 : 천명, %)

	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년
전 국	37,407	40,420	43,390	44,554	45,985
0-14	12,656	12,095	11,135	10,236	9,639
15-64	23,305	26,575	30,093	31,678	32,973
65+	1,446	1,750	2,162	2,640	3,372
[구성비]	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-14	33.8	29.9	25.7	23.0	21.0
15-64	62.3	65.8	69.3	71.1	71.7
65+	3.9	4.3	5.0	5.9	7.3
유소년부양비 ¹⁾	54.3	45.5	37.0	32.3	29.2
노년부양비 ²⁾	6.2	6.6	7.2	8.3	10.2
노령화지수	11.4	14.5	19.4	25.8	35.0

주위 1) 유소년부양비=유소년인구(0-14)/청장년인구(15-64)×100

2) 노년부양비=노년인구(65세이상)/청장년인구(15-64)×100

자료 : 통계청. (전수집계결과. 인구부분), 2001

<표3-4>. 연령 계급별 인구

(단위 : 천명, %)

	1995년		2000년		증감(95-2000)	
	인구	구성비	인구	구성비	인구	구성비
계	44,554	100.0	45,985	100.0	1,431	-
0-4	3,427	7.7	3,130	6.8	-297	-0.9
5-9	3,096	6.9	3,444	7.5	348	0.5
10-14	3,712	8.3	3,064	6.7	-648	-1.7
15-19	3,863	8.7	3,692	8.0	-171	-0.6
20-24	4,304	9.7	3,848	8.4	-456	-1.3
25-29	4,138	9.3	4,097	8.9	-41	-0.4
30-34	4,230	9.5	4,093	8.9	-137	-0.6
35-39	4,134	9.3	4,187	9.1	53	-0.2
40-44	3,071	6.9	3,996	8.7	925	1.8
45-49	2,464	5.5	2,952	6.4	488	0.9
50-54	2,064	4.6	2,350	5.1	286	0.5
55-59	1,913	4.3	1,968	4.3	55	0.0
60-64	1,495	3.4	1,789	3.9	294	0.5
65-69	1,044	2.3	1,376	3.0	332	0.6
70-74	763	1.7	918	2.0	155	0.3
75-79	456	1.0	601	1.3	145	0.3
80-84	246	0.6	304	0.7	58	0.1
85이상	132	0.3	173	0.4	41	0.1
유소년인구 (0-14)	10,236	23.0	9,639	21.0	-597	-2.0
청장년인구 (15-64)	31,678	71.1	32,973	71.7	1,295	0.6
고령인구 (65+)	2,640	5.9	3,372	7.3	732	1.4

자료 : 통계청. (전수집계결과. 인구부분), 2001

혼인상태별 인구구조(표3-5)를 보면 15세이상의 경우 인구비율이 유배우는 60.6%이고 미혼은 30.1%, 사별 7.4%, 이혼 1.9%이다. 또한 '95년대비 증감을 보면 20세이상은 모든 연령층에서 미혼인구비율이 증가하고 특히 25-34세에서 집중적으로 증가세를 보이고 있음을 알수있다. 이는 만혼화, 독신주의의 영향이다. 한편 이혼율도 25세이상 전 연령층에서 증가하며, 특히 40-54세 연령층에서 크게 증가 하였다. 이러한 미혼율, 이혼율의 증가는 다양한 가족구조의 변화와 더불어 주택수요 유형의 변화 요인으로 작용하고 있다. 이런 요인은 출산력 감소와 가족에 의한 아동, 노인 부양능력의 감소 등의 사회문제로도 나타나고 있다.³¹⁾

<표3-5>. 계급별 혼인상태별 인구구성비

(단위 : 천명, %)

구분	혼인상태					95년 대비 증감				
	인구	미혼	기혼			인구	미혼	기혼		
			유배우	사별	이혼			유배우	사별	이혼
계	36,347	30.1	60.6	7.4	1.9	2,028	-0.7	-0.1	-0.1	0.9
15~19	3,692	99.5	0.5	0.0	0.0	-172	0.0	0.0	0.0	0.0
20~24	3,848	93.5	6.4	0.0	0.1	-456	3.5	-3.5	0.0	0.0
25~30	4,097	55.6	43.8	0.1	0.5	-41	8.6	-8.8	0.0	0.2
31~34	4,093	19.5	78.7	0.3	1.5	-137	6.3	-6.8	-0.1	0.6
35~39	4,187	7.5	88.6	0.9	3.0	53	2.5	-3.1	-0.4	1.0
40~44	3,996	3.8	89.7	2.2	4.3	925	1.4	-2.3	-0.8	1.7
45~49	2,952	2.1	89.1	4.4	4.4	488	0.9	-1.5	-1.3	1.9
50~54	2,350	1.2	87.1	7.9	3.7	286	0.5	-0.4	-1.9	1.7
55~59	1,968	0.8	83.4	13.2	2.6	55	0.3	0.6	-2.3	1.4
60~64	1,789	0.5	77.5	20.4	1.5	294	0.2	3.8	-4.8	0.7
65+	3,372	0.3	52.0	47.0	0.7	732	0.1	4.4	-4.9	0.3

자료 : 통계청.(전수집계결과, 인구부분), 2001

31) 통계청(2001), 전수 집계결과(인구부분), 보도자료, p27, 28

고령인구구조의 변화를 보면 65세이상 인구가 2000년 조사결과 1980년 1,446천명보다 2.3배 증가한 3,372천명으로 전체인구의 7.3%를 차지한다. '95년 이후 5년동안 증감을 보면 총 인구 증가율 3.2%(1,431천명, 외국인제외)보다 65세이상 인구의 증가율(27.7%, 732천명)이 훨씬 많으므로 급격한 고령인구 증가추세를 볼수있다.³²⁾

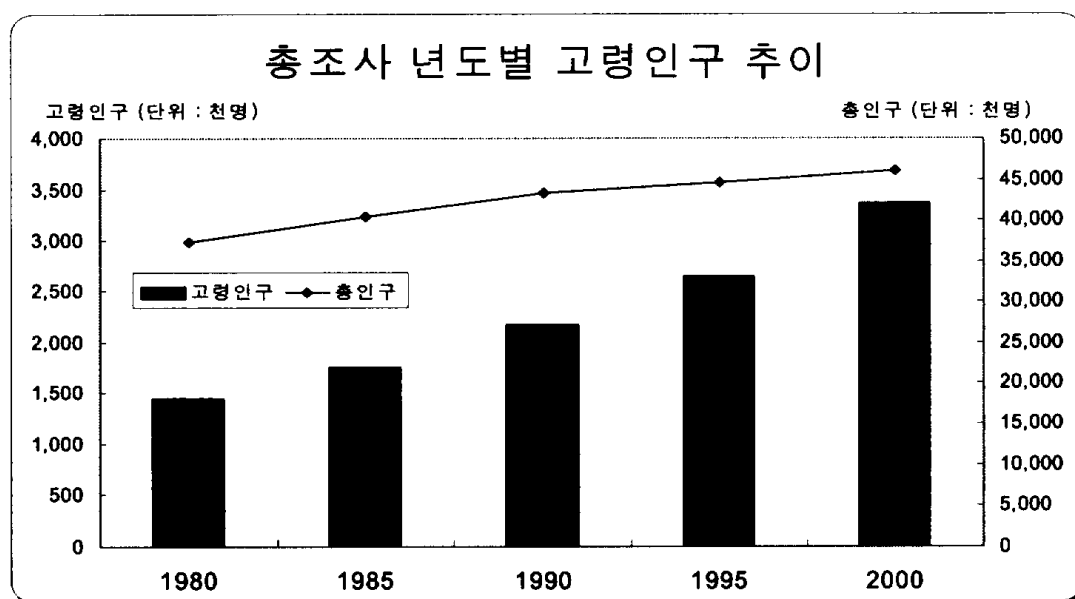
<표3-6>. 1980년이후 65세이상 인구

(단위 : 천명)

구분	1980	1985	1990	1995	2000	증감(95-2000)
총인구	37,407	40,420	43,390	44,554	45,985	1,431(3.2%)
65세이상 인구	1,446	1,750	2,162	2,640	3,372	732(27.7%)
구성비	3.9	4.3	5.0	5.9	7.3	1.4%p

자료 : 통계청.(전수집계결과.인구부문),2001.

주 : 외국인 제외



[그림3-1]. 년도별 고령인구 추이

자료 : 통계청.(전수집계결과.인구부문),2001

32)통계청(2001), 전수 집계결과(인구부문), 보도자료, p29

65세이상의 고령인구의 혼인상태별 인구구조를 보면 전체 3,372천명 중 유배우 인구가 1,752천명(52%)으로 가장 많고, 사별 1,584천명(47.0%), 이혼 25천명(0.7%), 미혼 10천명(0.3%)으로 나타났다. '95년 대비 증감을 보면 사별인구는 4.9%감소하고, 이혼인구는 0.35%, 미혼인구는 0.1% 각각 증가하였다. 특히 평균수명 증가로 유배우 인구는 4.4% 증가 하였다.³³⁾

<표3-7>. 고령인구의 혼인상태

(단위 : 천명, %)

구분	1990년		1995년		2000년	
		구성비		구성비		구성비
계	2,162	100.0	2,640	100.0	3,372	100.0
유배우	1,020	47.2	1,256	47.6	1,752	52.0
사별	1,133	52.4	1,369	51.9	1,584	47.0
이혼	6	0.3	10	0.4	25	0.7
미혼	3	0.2	5	0.2	10	0.3

자료 : 통계청.(전수집계결과.인구부분),2001

33)통계청(2001),전수 집계결과(인구부분),보도자료,p30

제 2 절 . 전반적 가구 현황

우리나라의 가구수는 지난 15년간 매년 2-3%대의 높은 증가율을 보여왔다. 총가구수(일반가구)는 1985년에 9,571천가구였던 것이 지속적으로 늘어 1990년에는 11,355천 가구로, 1995년에는 12,958천 가구로, 2000년에는 14,312천 가구로 1995년에 비해 1.1배가 늘어났다.³⁴⁾

가구수 대비 인구비는 표3-8과같이 1985년 4.22, 1990년 3.82, 2000년 3.21로 감소하는 것과 같이 가구수의 증가가 지속되고 있음을 알 수있다. 또한 표3-8에서와같이 인구증가율 보다 가구수 증가율이 매

<표3-8>. 인구 및 일반가구 추이 : 1985-2000

(단위: 명, 가구, %)

	인구(a)	가구(b)	연평균 증가율(%)		(a)/(b)
			인 구	가 구	
1985	40,419,652	9,571,361	1.56	3.73	4.22
1990	43,390,374	11,354,540	1.43	3.48	3.82
1995	44,553,710	12,958,181	0.53	2.68	3.44
2000	45,985,289	14,311,807	0.63	2.01	3.21

주 : 외국인, 집단가구 제외

자료 : 통계청의 「인구주택총조사 보고서(각년도)」 자료에서 계산

자료:통계청.보도자료(장래가구 추계).2002

년 2-3배이상 높게 나타나고 있다.

우리나라의 주된 가구유형인 2세대가구가 60%이상의 높은 비중을 차지하고 있으나 2세대이상 가구의 비중은 점차 감소하고 있다.반면 1세대가구 및 1인가구는 크게 증가하고 있음을 표 9에서 알 수 있다. 1세대가구는 양적으로나 비중으로나 모두 크게 증가하여 1985년 9.6%

34) 통계청(2002), 장래 가구 추계(2000-2020), 보도자료, p6

(916천가구)에서 2000년 14.2%(2,034천가구)로 크게 증가 하였으며,³⁵⁾ 1인가구는 독신, 만혼, 이혼증가, 취업, 사별등으로 그수가 매년 급격히 증가하여 1985년 6.9%(661천가구), 1995년 12.7%(1,642천가구), 2000년에는 15.5%(2,224천가구)를 차지 하였다.

핵가족 가구(부부, 부부+미혼자녀, 편부모+미혼자녀)의 비율은 인구 증가에 따라 꾸준히 증가 하였으나 전체 가구수에 대한 비중은 68%로 변동이 없는 것으로 나타났다.

위와같이 가족규모는 수년간 꾸준히 소가족화가 급속히 진행되고 있음을 알수있다.

기타 일반가구의 가구원수별 규모를 보면 4인가구가 1995년보다 2000년도에 8.2% 증가 하였으나 그구성비는 0.6%감소 하였고 4인 이상 가구가 1995년에는 50.1% 절반을 차지 하였으나 2000년은 3인 이하 가구가 55.5%로 절반을 넘는 것으로 나타났다. 즉 3인 이하의 가구는 전체 가구에서 차지하는 비중이 지난 15년간(1985-2000) 지속적으로 증가하였고 그 변화량은 1인가구(6.9%→15.5%), 2인가구(12.3%→19.1%), 3인가구(16.5%→20.9%)이다. 반면 5인 이상 가구는 감소(5인 19.5%→10.1%, 6인 12.4%→2.4%, 7인 7.2%→0.9%)하였다.³⁶⁾

<표3-9>. 가구구성 추이 : 1985-2000

(단위 : 가구, %)

	계	1세대	2세대	3세대 이상	비혈연 가구	1인 가구	핵가족
1985	9,571,361 (100.0)	915,529 (9.6)	6,412,196 (67.0)	1,422,830 (14.9)	159,865 (1.7)	660,941 (6.9)	6,586,227 (68.8)
1990	11,354,540 (100.0)	1,219,667 (10.7)	7,529,077 (66.3)	1,418,091 (12.5)	166,224 (1.5)	1,021,481 (9.0)	7,726,327 (68.0)
1995	12,958,181 (100.0)	1,640,434 (12.7)	8,200,487 (63.3)	1,291,864 (10.0)	182,990 (1.4)	1,642,406 (12.7)	8,886,488 (68.6)
2000	14,311,807 (100.0)	2,033,763 (14.2)	8,696,082 (60.8)	1,198,298 (8.4)	159,231 (1.1)	2,224,433 (15.5)	9,780,777 (68.3)

자료 : 통계청의 「인구주택총조사 보고서(각년도)」 자료에서 계산

자료:통계청.보도자료(장래가구 추계).2002

35), 36) 통계청(2002), 장래 가구 추계(2000-2020), 보도자료, p7

<표3-10>. 가구원수별 일반가구 구성비 추이 : 1985-2000

(단위 : %)

	1985	1990	1995	2000
1인	6.9	9.0	12.7	15.5
2	12.3	13.8	16.9	19.1
3	16.5	19.1	20.3	20.9
4	25.2	29.5	31.7	31.1
5	19.5	18.9	12.9	10.1
6	12.4	5.9	3.8	2.4
7인 이상	7.2	3.8	1.7	0.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 통계청의 「인구주택총조사 보고서(각년도)」 자료에서 계산

자료:통계청.보도자료(장래가구 추계).2002

2000년 기준 가족형태별 가구구성을 보면 부부+미혼자녀 가구가 57.8%로 가장 높으며, 다음으로 부부 가구가 14.8%, 편부모+미혼자녀 가구 9.4%, 부부+편친+자녀 가구 5.4% 의 순으로 나타났다. 또한 구성비 변동을 보면 1995년에 비해 핵가족의 부부 가구가 2.2%, 편부모+미혼자녀 가구 0.8% 증가 하였고 나머지는 모두 낮아져 핵가족화가 지속적으로 진행되고 있음을 알수있다.³⁷⁾

<표3-11>. 가족 형태별 가구

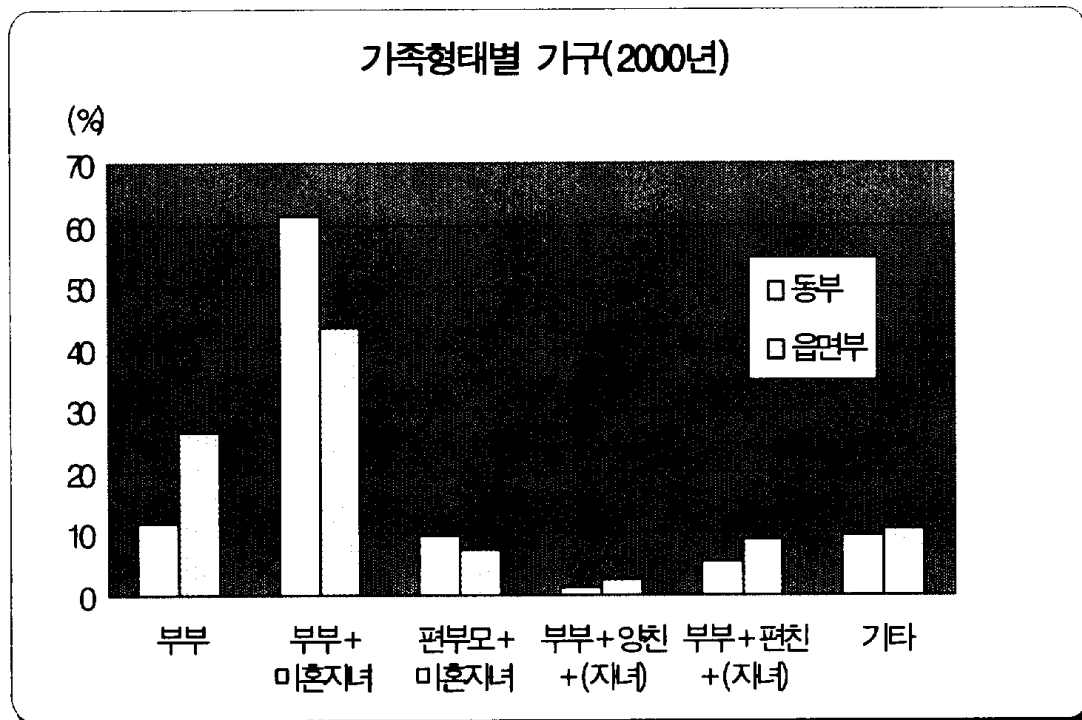
(단위: 천가구, %)

	1995년		2000년		증감(95~2000)	
					증 감	증감율
전 국	11,133	(100.0)	11,928	(100.0)	795	7.1
·핵가족	8,886	(79.8)	9,781	(82.0)	895	10.1
부부	1,399	(12.6)	1,765	(14.8)	366	26.2
부부+미혼자녀	6,528	(58.6)	6,892	(57.8)	364	5.6
편부모+미혼자녀	960	(8.6)	1,124	(9.4)	164	17.1
·직계가족	1,001	(9.0)	947	(7.9)	-54	-5.4
부부+양친	22	(0.2)	24	(0.2)	2	9.1
부부+편친	99	(0.9)	113	(0.9)	14	14.1
부부+양친+자녀	173	(1.6)	168	(1.4)	-5	-2.9
부부+편친+자녀	707	(6.4)	642	(5.4)	-65	-9.2
·기타	1,245	(11.2)	1,199	(10.1)	-46	-3.7

주의 : 1인가구, 비혈연가구 제외

자료:통계청.보도자료(전수집계결과).2002년

37)통계청(2002).전수집계결과(가구.주택부문).보도자료,p12



[그림3-2]. 가족형태별 가구

자료: 통계청. 보도자료(전수집계결과). 2002년

표3-12의 가구주의 연령별 분포를 보면 5가구중 4가구가 남자가 가구주로 나타난 가운데 여자 가구주가 점점 증가하는 패턴을 보이며 남자 가구주는 1985년 84.3%에서 2000년 81.5%로 감소한 반면 여자 가구주는 15.7%에서 18.5%로 증가하였다.³⁸⁾ 특히 평균수명 연장 등 고령인구증가에 따라 고연령(65세이상)가구주는 1985-2000 년간 꾸준히 증가(7.0%→8.6%→9.7%→12.0%)하고 있다.

38) 통계청(2002). 장래가구추계(2000-2020). 보도자료, p9

<표3-12>. 가구주의 연령별 분포 : 1985-2000

(단위 : %)

	1985			1990			1995			2000		
	남	여	전체	남	여	전체	남	여	전체	남	여	전체
0-14	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15-19	0.6	0.5	1.1	0.4	0.4	0.8	0.3	0.3	0.6	0.3	0.3	0.6
20-24	2.3	1.7	4.0	1.7	1.5	3.2	1.6	1.4	3.0	1.2	1.3	2.6
25-29	10.5	1.1	11.6	9.2	1.1	10.3	7.2	1.1	8.3	5.6	1.4	7.0
30-34	13.8	1.0	14.8	15.2	1.0	16.2	13.3	1.0	14.3	10.9	1.1	12.0
35-39	12.6	1.1	13.7	13.1	1.2	14.3	14.6	1.4	16.0	13.1	1.4	14.5
40-44	11.0	1.4	12.4	10.8	1.3	12.1	11.4	1.4	12.8	13.1	1.9	15.0
45-49	10.5	1.7	12.2	9.2	1.5	10.7	9.3	1.5	10.8	9.9	1.7	11.6
50-54	8.2	1.8	10.0	8.4	1.7	10.1	7.7	1.6	9.3	7.9	1.6	9.5
55-59	5.6	1.7	7.3	6.4	1.8	8.2	6.9	1.7	8.6	6.4	1.6	8.0
60-64	4.2	1.4	5.6	4.1	1.6	5.7	4.9	1.7	6.6	5.5	1.7	7.2
65-69	2.7	1.0	3.7	2.9	1.3	4.2	2.9	1.5	4.4	3.8	1.7	5.5
70-74	1.4	0.6	2.0	1.7	0.8	2.5	1.9	1.1	3.0	2.1	1.4	3.5
75-79	0.6	0.3	0.9	0.8	0.4	1.2	0.9	0.6	1.5	1.1	0.9	2.0
80-84	0.2	0.1	0.3	0.3	0.2	0.5	0.3	0.3	0.6	0.4	0.4	0.8
85+	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2
계	84.3	15.7	100.0	84.3	15.7	100.0	83.4	16.6	100.0	81.5	18.5	100.0

자료 : 통계청의 「인구주택총조사 보고서(각년도)」 자료에서 계산

자료: 통계청, 보도자료(장래가구 추계). 2002

총 인구중 가구주가 차지하는 가구주율은 2000년 31.1%로 1995년 29.1%보다 2.0%가 높아졌다. 이는 1인가구증가, 핵가족 증가등으로 가구수의 꾸준한 증가로 인한 것으로 1995-2000년의 가구증가율(10.4%)이 인구증가율(3.4%)보다 높게 났다. 1995-2000년 성별 가구주의 증가율을 보면 여자가구주가 23.6% 증가한 반면, 남자 가구주는 7.8% 증가하여 여자 가구주도 15.8%로 계속 증가하고 있음을 알 수 있다.³⁹⁾

39) 통계청(2002). 전수집계결과(가구, 주택부문). 보도자료, p15

<표3-13>. 총인구에 대한 가구주율

(단위: 천명, %)

	1995년		2000년		증감(95~2000)	
	가 구 주	가구주율	가 구 주	가구주율	증 감	증감율
전 국	12,958	29.1	14,312	31.1	1,354	10.4
남자	10,811	48.4	11,659	50.5	848	7.8
여자	2,147	9.7	2,653	11.6	506	23.6

주) 가구주율은 가구주수(가구수)를 인구수로 나눈 비율임.

자료: 통계청. 보도자료(전수집계결과). 2002

혼인상태별 가구주의 구성비의 변화를 보면 대체로 유배우 가구주는 감소하는 반면 만혼 및 이혼의 증가로 미혼, 이혼 가구주의 비중은 늘어나고 있음을 표3-14을 통해 알수있다.⁴⁰⁾

혼인상태별 가구주율을 보면 2000년 기준으로 이혼, 사별, 유배우, 미혼 순으로 나타났으며 이혼가구주수는 1995년보다 98.9% 증가하고 가구주율도 2.6% 높아 졌다. 미혼가구주수도 1995년보다 20.2% 증가하고 가구주율도 1.8% 높아졌다. 이는 만혼현상과 부모와 떨어져 독립생활을 하는 경향 때문이다.⁴¹⁾

<표3-14>. 가구주의 혼인상태별 구성 ; 1985-2000

(단위 : %)

가구주 혼인상태	1985	1990	1995	2000
○ 남자	100.0	100.0	100.0	100.0
- 유배우	92.3	91.2	89.9	88.3
- 사별	1.6	2.0	1.9	1.9
- 이혼	0.5	0.8	1.2	2.1
- 미혼	5.6	6.0	7.0	7.6
○ 여자	100.0	100.0	100.0	100.0
- 유배우	22.7	17.7	15.7	16.6
- 사별	52.3	56.3	56.1	50.5
- 이혼	4.3	5.6	7.1	11.6
- 미혼	20.7	20.4	21.1	21.4

자료 : 통계청의 「인구주택총조사 보고서(각년도)」 자료에서 계산

자료: 통계청. 보도자료(장래가구 추계). 2002

40) 통계청(2002). 장래가구추계(2000-2020). 보도자료, p11

41) 통계청(2002). 전수집계결과(가구. 주택부문). 보도자료, p16

<표3-15>. 혼인상태별 가구주율

(단위: 천명, %)

	1995년			2000년			증감(95~2000)	
	인 구	가구주	가구주율	인 구	가구주	가구주율	가구주	증감율
계	34,318	12,958	37.8	36,347	14,312	39.4	1,354	10.4
미 혼	10,562	1,211	11.5	10,934	1,456	13.3	245	20.2
유 배 우	20,825	10,060	48.3	22,024	10,739	48.8	679	6.7
사 별 혼	2,555	1,408	55.1	2,672	1,562	58.5	154	10.9
이 혼	367	278	75.8	705	553	78.4	275	98.9
남 자	16,995	10,811	63.6	17,981	11,659	64.8	848	7.8
미 혼	6,108	758	12.4	6,317	889	14.1	131	17.3
유 배 우	10,408	9,723	93.4	11,010	10,300	93.6	577	5.9
사 별 혼	304	204	67.1	323	223	69.0	19	9.3
이 혼	169	125	74.0	324	246	75.9	121	96.8
여 자	17,323	2,147	12.4	18,366	2,653	14.4	506	23.6
미 혼	4,454	452	10.1	4,617	567	12.3	115	25.4
유 배 우	10,417	337	3.2	11,013	440	0.0	103	30.6
사 별 혼	2,251	1,204	53.5	2,350	1,339	57.0	135	11.2
이 혼	197	153	77.7	381	307	80.6	154	100.7

주) 연령, 혼인상태등 미상과 15세미만 가구주는 합(소)계에만 포함됨

자료: 통계청. 보도자료(전수집계결과). 2002

가구주의 연령별 분포를 보면 40-49세 연령층이 26.6%(3,807천명)로 가장 많고, 다음으로 30-39세(26.5%)이며, 60세이상도 19.4%를 차지하고 있습니다. 60세이상 연령층의 가구주는 평균수명의 연장 등 고령 인구 증가에 따른 노인 1인가구 증가에 기인하여 1995년 2,109천명(16.3%)에서 31.3% 증가한 2,770천명으로 나타났다.⁴²⁾

<표3-16>. 가구주의 연령별 가구주율

(단위: 천명, %)

	1995년			2000년			증감(95-2000)	
	가구주	구성비	가구주율	가구주	구성비	가구주율	가구주	증감율
계	12,958	100.0	29.1	14,312	100.0	31.1	1,354	10.4
30세미만	1,557	12.0	6.9	1,436	10.0	6.7	-121	-7.8
30~39세	3,923	30.3	46.9	3,788	26.5	45.7	-135	-3.4
40~49세	3,059	23.6	55.3	3,807	26.6	54.8	748	24.5
50~59세	2,310	17.8	58.1	2,511	17.5	58.1	201	8.7
60세이상	2,109	16.3	51.0	2,770	19.4	53.7	661	31.3

자료: 통계청. 보도자료(전수집계결과). 2002

42) 통계청(2002). 전수집계결과(가구. 주택부문). 보도자료, p17

65세이상의 고령자 거주가구 현황을 보면 2000년 11월 현재 고령자 거주 가구는 2,618천가구로 1995년보다 20.0% 증가 하였으며, 일반가구 증가율(10.4%)의 거의 배 정도 높게 증가하였다. 고령자 거주가구는 일반가구 중 18.3%를 차지하며, 1995년 16.8%보다 1.5% 높아졌으며 이는 평균수명 연장등으로 인한 65세이상 고령인구 (전체인구의 7.3%) 증가와 노인 1인가구 증가에 기인 한 것이다.⁴³⁾

<표3-17>. 고령자 거주가구

(단위: 천가구, %)

	1995년	2000년	증감(95 ~ 2000)	
			증 감	증감율
전 국	12,958 (100.0)	14,312 (100.0)	1,354	10.4
60세 이상	3,153 (24.3)	3,761 (26.3)	608	19.3
65세 이상	2,182 (16.8)	2,618 (18.3)	436	20.0

자료: 통계청. 보도자료(전수집계결과). 2002

1인가구 현황을 살펴보면 2000년 현재 2,224천가구로 1995년 보다 35.4%(582천명) 증가 하였고, 연령별 1인가구의 분포를 보면 30세미만 연령층이 25.2%(561천가구)로 가장 많으며, 1995년보다 가장 많이 증가한 연령층은 40-49세로 79.9%가 증가 하였다. 특히 70세이상 노인 1인가구(355천가구)도 1995년보다 65.9%증가 하였고, 구성비도 3.0% 높은 16.0%를 나타냈다.⁴⁴⁾

1인가구의 혼인상태를 보면 미혼이 43.0%로 가장 많으며, 다음으로 사별(35.1%), 유배우(12.0%) 및 이혼(9.8%) 순으로 나타났다. 미혼자는 957천명으로 1995년 보다 26.1%(198천명) 늘어났으나 그 구성비는 오히려 3.2% 감소 하였다. 배우자와 사별하고 혼자사는 경우는 781천명

43) 통계청(2002). 전수집계결과(가구.주택부문). 보도자료, p26

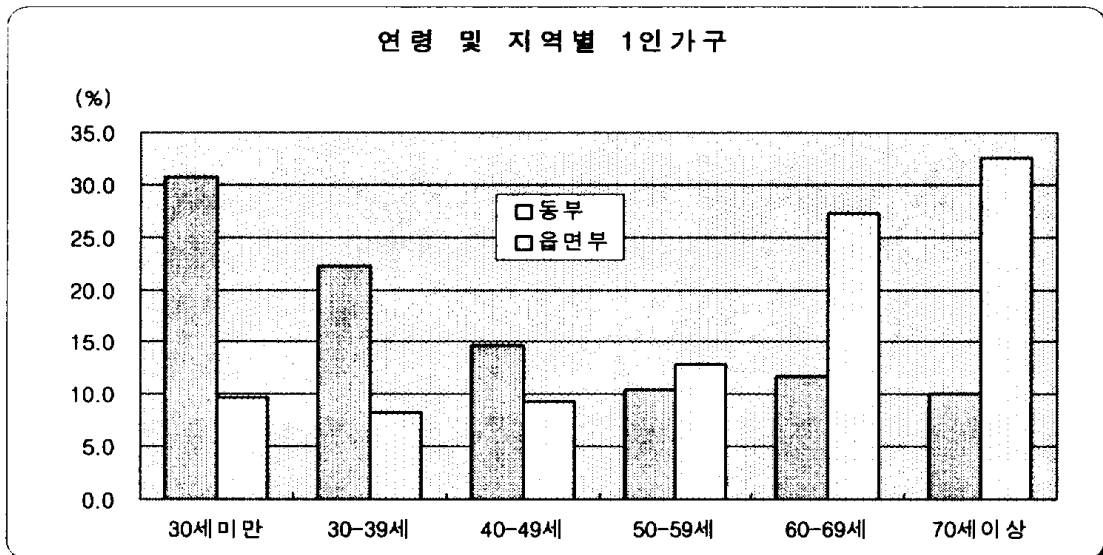
44) 통계청(2002). 전수집계결과(가구.주택부문). 보도자료, p27

으로 1995년보다 34.0%(198천명)늘어났으나 구성비는 약간(0.4%) 감소하였다. 이혼하고 혼자사는 사람은 219천명(9.8%)으로 1995년보다 116.8%로 크게 증가하여 구성비도 3.6% 증가 하였다. 배우자가 있으면서 혼자사는 사람도 267천명(12.0%)으로 1995년보다 34.2%(68천명)증가하여, 직장등으로 가족과 떨어져 사는 사람도 증가하고 있음을 보여준다.⁴⁵⁾

<표3-18>. 연령별 및 지역별 1인가구

(단위: 천가구, %)

	1995년	2000년	증감(95~2000)	
			증 감	증감율
전 국	1,642 (100.0)	2,224 (100.0)	582	35.4
30세미만	517 (31.5)	561 (25.2)	44	8.5
30~39세	297 (18.1)	415 (18.7)	118	39.7
40~49세	164 (10.0)	295 (13.3)	131	79.9
50~59세	183 (11.2)	246 (11.1)	63	34.4
60~69세	267 (16.2)	352 (15.8)	85	31.8
70세이상	214 (13.0)	355 (16.0)	141	65.9



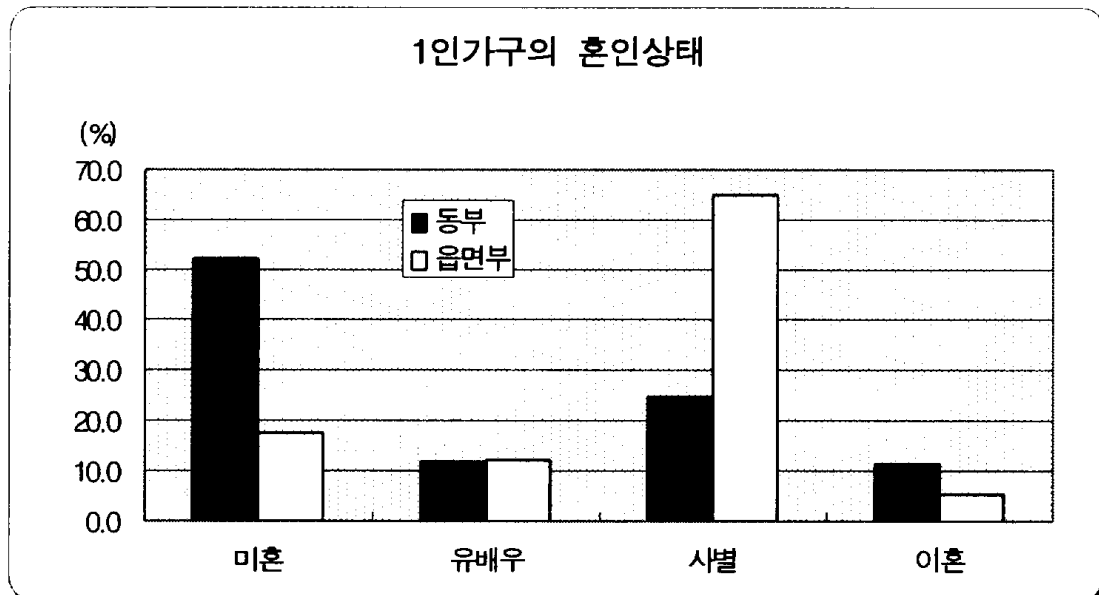
[그림3-3]. 연령별 1인가구 분포

45) 통계청(2002). 전수집계결과(가구, 주택부문). 보도자료, p28

<표3-19>. 1인가구의 혼인상태

(단위: 천가구, %)

	1995년	2000년	증감(95~2000)	
			증 감	증감율
전 국	1,642 (100.0)	2,224 (100.0)	582	35.4
미 혼	759 (46.2)	957 (43.0)	198	26.1
유배우	199 (12.1)	267 (12.0)	68	34.2
사 별	583 (35.5)	781 (35.1)	198	34.0
이 혼	101 (6.2)	219 (9.8)	118	116.8
동 지 역	1,186 (100.0)	1,643 (99.9)	457	38.6
미 혼	687 (58.0)	855 (52.0)	168	24.5
유배우	140 (11.8)	196 (11.9)	56	40.0
사 별	271 (22.9)	402 (24.5)	131	48.3
이 혼	87 (7.3)	189 (11.5)	102	117.2
읍면지역	457 (100.0)	582 (100.0)	125	27.3
미 혼	72 (15.7)	102 (17.5)	30	41.7
유배우	59 (12.9)	71 (12.2)	12	20.3
사 별	312 (68.2)	379 (65.1)	67	21.5
이 혼	15 (3.2)	30 (5.2)	15	100.0



[그림3-4]. 1인가구의 혼인상태

자료 : 통계청.보도자료(전수집계결과).2002

제 3 절 전반적 주택현황

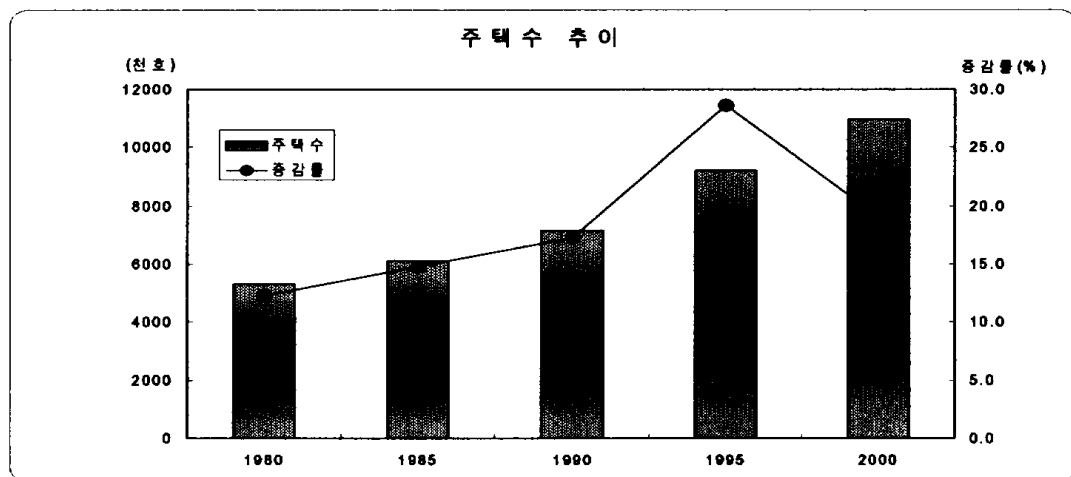
우리나라의 총주택수는 1970년 443만호에서 2000년 1,147호로 30년 만에 2.6배로 증대되었다. 이는 1988-1992년의 주택 200만호 공급계획의 성공에 기인한 것으로 이 이후에도 주택건설물량이 연간 60-70만호로 I.M.F이전인 1997년까지 확대 공급되었다.

2000.11.1 현재 우리나라의 총주택수(빈집제외)는 10,959,342호로 1995년보다 19.1%(1,754,413호)증가 하였다. 전기간(90-95년)의 증가율 28.6%보다는 낮은 편이나 같은 기간의 가구증가율 10.4% 보다는 훨씬 상회하고 있다.⁴⁶⁾

<표3-20>. 주택수 현황

(단위: 호, %)

	1995년	2000년	증감(95 ~ 2000)	
			증 감	증감율
전 국	9,204,929	10,959,342	1,754,413	19.1
(빈 집)	(365,466)	(513,059)	(147,593)	(40.4)
동 지 역	6,562,695	8,123,046	1,560,351	23.8
읍면지역	2,642,234	2,836,296	194,062	7.3



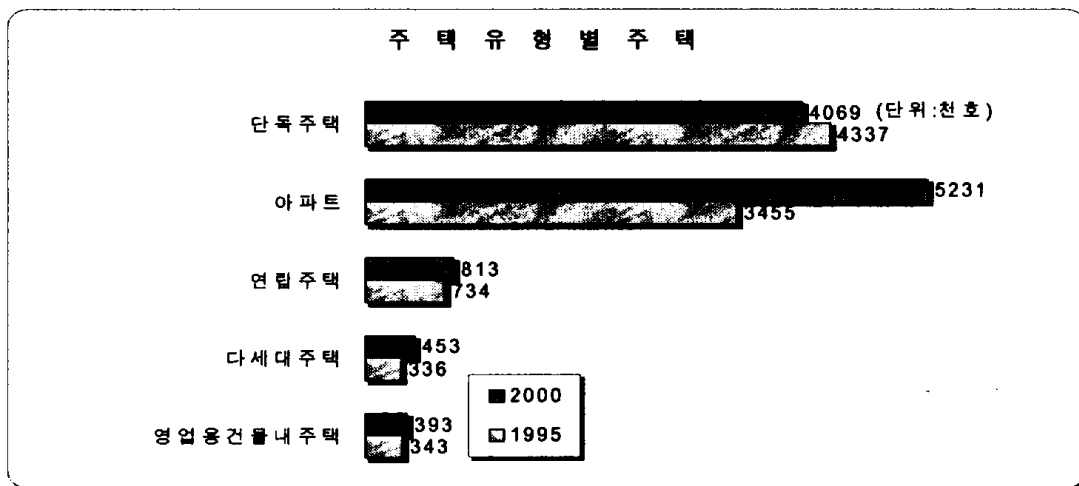
[그림3-5]. 연도별 주택수 현황

자료 : 전수집계결과(가구·주택부분), 통계청, 2001

46) 통계청(2002). 전수집계결과(가구·주택부분). 보도자료, p43

주택유형별 주택 분포를 보면 아파트가 47.7%(5,231천호)로 가장 많고 다음이 단독주택 37.1%(4,069천호)등으로 나타났다. 1995년까지는 우리나라의 주된 주택은 단독주택이었으나 2000년은 아파트가 단독주택보다 구성비(10.6%)가 높게났다. 즉 95-2000년 동안 단독주택은 6.2%감소, 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대)은 43.6% 크게 증가하였다.⁴⁷⁾

[그림3-6]. 주택 유형별 현황



<표3-21>. 주택유형별 주택수 (단위: 천호, %)

	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	영업용건물내주택
전국						
1995년	9,205 (100.0)	4,337 (47.1)	3,455 (37.5)	734 (8.0)	336 (3.7)	343 (3.7)
2000년	10,959 (100.0)	4,069 (37.1)	5,231 (47.7)	813 (7.4)	453 (4.1)	393 (3.6)
증감(95-2000)	1,754	-268	1,776	79	117	50
(증감율)	19.1	-6.2	51.4	10.8	34.8	14.6
동지역						
1995년	6,563 (100.0)	2,210 (33.7)	3,164 (48.2)	633 (9.6)	309 (4.7)	247 (3.8)
2000년	8,123 (100.0)	2,077 (25.6)	4,671 (57.5)	691 (8.5)	419 (5.2)	264 (3.3)
증감(95-2000)	1,560	-133	1,507	58	110	17
(증감율)	23.8	-6.0	47.6	9.2	35.6	6.9
읍면지역						
1995년	2,642 (100.0)	2,127 (80.5)	291 (11.0)	102 (3.9)	27 (1.0)	96 (3.6)
2000년	2,836 (100.0)	1,992 (70.2)	560 (19.7)	122 (4.3)	34 (1.2)	128 (4.5)
증감(95-2000)	194	-135	269	20	7	32
(증감율)	7.3	-6.3	92.4	19.6	25.9	33.3

자료 : 전수집계결과(가구·주택부문), 통계청, 2001

47) 통계청(2002). 전수집계결과(가구·주택부문). 보도자료, p44

거주가구수별 주택현황을 보면 1가구 1주택가구는 총 주택중 87.1% (9,550호)로 1995년에 비해 5.4%증가하여 2가구이상은 모두 감소하였다. 주택당 평균 가구수는 1995년 1.4가구에서 2000년 1.3가구로 0.1가구 줄어 들었다. 주택유형별로 보면 아파트등 공동주택은 1주택에 거의 1가구만 살고 있으나 단독주택은 1주택에 1.7가구가 살아 1995년보다 0.1가구가 감소 하였다.⁴⁸⁾

<표3-22>. 거주가구수별 주택 (단위 : 천호, 가구, %)

	계	1가구	2가구	3가구	4가구	5가구	6가구 이상	주 택 당 평 균 가 구 수
전 국								
1995년	9,205 (100.0)	7,521 (81.7)	777 (8.4)	405 (4.4)	224 (2.4)	136 (1.5)	142 (1.5)	1.4
2000년	10,959 (100.0)	9,550 (87.1)	637 (5.8)	334 (3.0)	181 (1.7)	120 (1.1)	138 (1.3)	1.3
증 감 (증감율)	1,754 19.1	2,029 27.0	-140 -18.0	-71 -17.5	-43 -19.2	-16 -11.8	-4 -2.8	-0.1
동지역								
1995년	6,563 (100.0)	5,050 (77.0)	663 (10.1)	371 (5.7)	211 (3.2)	130 (2.0)	137 (2.1)	1.5
2000년	8,123 (100.0)	6,851 (84.3)	543 (6.7)	308 (3.8)	172 (2.1)	116 (1.4)	133 (1.6)	1.4
증 감 (증감율)	1,560 23.8	1,801 35.7	-120 -18.1	-63 -17.0	-39 -18.5	-14 -10.8	-4 -2.9	0.1
읍면지역								
1995년	2,642 (100.0)	2,470 (93.5)	114 (4.3)	34 (1.3)	13 (0.5)	6 (0.2)	5 (0.2)	1.1
2000년	2,836 (100.0)	2,699 (95.2)	93 (3.3)	26 (0.9)	9 (0.3)	4 (0.1)	5 (0.2)	1.1
증 감 (증감율)	194 7.3	229 9.3	-21 -18.4	-8 -23.5	-4 -30.8	-2 -33.3	0 0.0	

자료 : 전수집계결과(가구.주택부분), 통계청, 2001

48) 통계청(2002). 전수집계결과(가구.주택부분). 보도자료, p46

주택의 방수를 보면 주택당 방수가 4개는 43.1%→3개 21.7%→5개 13.8%의 순으로, 1995년에는 4개 34.5%, 5개 57.5% 였다.

1995년에 비해 2000년의 경우 방 3개이하의 주택은 모두 감소하고 방 4개 이상의 주택은 대부분 증가세를 보여 가구의 주택규모와 거주 환경이 개선되었음을 알게된다. 동.읍면지역 모두 방 4개인 주택이 가장 많으며 방 3개인 주택은 동지역이, 방 5개이상 인 주택은 읍면지역 이 상대적으로 많다. 그리고 주택당 평균 방수는 4.8개로 1995년 4.6 개보다 0.2개 많아졌다.⁴⁹⁾

주택유형별 방수를 보면 단독주택이 6.3개로 1995년에 비해 1.0개 증가 또 영업용건물내주택이 0.6개 증가, 그 외에는 1995년과 비슷한 수준이다.

<표3-23>. 주택유형별 평균방수

(단위 : 개)

	평 균	단독주택	아 파 트	연립주택	다세대주택	영 업 용 건물내 주택
전 국	4.8	6.3	3.8	3.9	3.7	5.2
1995년	4.6	5.3	3.8	3.8	3.6	4.6
동 지 역	5.0	8.0	3.8	3.9	3.7	5.6
1995년	4.9	6.9	3.9	3.9	3.6	5.0
읍면지역	4.3	4.5	3.7	3.8	3.7	4.5
1995년	3.7	4.1	3.8	3.6	3.6	3.7

자료 : 전수집계결과(가구.주택부분), 통계청, 2001

49) 통계청(2002). 전수집계결과(가구.주택부문). 보도자료, p49

<표3-24>. 주택방수

(단위 : 천호, %)

	1995년			2000년		
	전국	동지역	읍면지역	전국	동지역	읍면지역
계	9,205 (100.0)	6,563 (100.0)	2,642 (100.0)	10,959 (100.0)	8,123 (100.0)	2,836 (100.0)
1개	87 (0.9)	50 (0.8)	36 (1.4)	86 (0.8)	57 (0.7)	29 (1.0)
2개	621 (6.7)	269 (4.1)	352 (13.3)	361 (3.3)	238 (2.9)	123 (4.3)
3개	2,458 (26.7)	1,577 (24.0)	881 (33.4)	2,376 (21.7)	1,815 (22.3)	561 (19.8)
4개	3,512 (38.2)	2,626 (40.0)	886 (33.5)	4,724 (43.1)	3,614 (44.5)	1,110 (39.1)
5개	959 (10.4)	654 (10.0)	305 (11.6)	1,510 (13.8)	827 (10.2)	683 (24.1)
6개	461 (5.0)	371 (5.6)	91 (3.4)	586 (5.3)	408 (5.0)	178 (6.3)
7개	251 (2.7)	215 (3.3)	36 (1.4)	278 (2.5)	216 (2.7)	62 (2.2)
8개이상	856 (9.3)	801 (12.2)	55 (2.1)	1,038 (9.5)	948 (11.7)	90 (3.2)

자료 : 전수집계결과(가구·주택부분), 통계청, 2001

주택의 연건평별 주택의 현황을 보면 19-29평미만이 36.2%로 가장 많으며, 다음은 14-19평미만 29.2%이다. 또한 연건평 29평 미만 주택이 78.6%를 차지하여 1995년보다 0.4%가 늘어났다. 1995년과 비교하면 연건평 14평미만, 39평이상의 비중이 감소하는 것으로 나타나 가구의 생활수준과 규모에 알맞은 주택을 선택하는 것으로 보인다. 한편 주택당 평균 연건평은 24.7평으로 1995년의 24.4평보다 0.3평 증가한 것으로 나타났으며 주택 유형별로는 단독주택이 30.3평→아파트 21.1평→연립주택 20.5평(영업용 건물내 주택제외) 등의 순이다. 특히 주택에 살고 있는 가구 구성원 1인이 점유하는 평균 연건평은 6.1평으로 1995년보다 0.9평이 늘어났다.⁵⁰⁾

50) 통계청(2002). 전수집계결과(가구·주택부분). 보도자료, p51

<표3-25>. 연건평별 주택규모

(단위 : 천호, %)

	계	7 평 미만	7 ~ 9 평 미만	9 ~ 14 평 미만	14 ~ 19 평 미만	19 ~ 29 평 미만	29 ~ 39 평 미만	39 ~ 49 평 미만	49 ~ 69 평 미만	69 ~ 99 평 미만	99 평 이상
전 국											
1995년	9,205 (100.0)	44 (0.5)	217 (2.4)	1,199 (13.0)	2,406 (26.1)	3,333 (36.2)	934 (10.1)	476 (5.2)	382 (4.1)	155 (1.7)	60 (0.7)
2000년	10,959 (100.0)	38 (0.3)	209 (1.9)	1,208 (11.0)	3,198 (29.2)	3,970 (36.2)	1,120 (10.2)	545 (5.0)	408 (3.7)	174 (1.6)	89 (0.8)
증감 (증감율)	1,754 19.1	-6 -13.6	-8 -3.7	9 0.8	792 32.9	637 19.1	186 19.9	69 14.5	26 6.8	19 12.3	29 48.3
동지역											
1995년	6,563 (100.0)	32 (0.5)	173 (2.6)	867 (13.2)	1,618 (24.7)	2,229 (34.0)	672 (10.2)	422 (6.4)	347 (5.3)	146 (2.2)	56 (0.9)
2000년	8,123 (100.0)	27 (0.3)	176 (2.2)	931 (11.5)	2,381 (29.3)	2,755 (33.9)	764 (9.4)	476 (5.9)	364 (4.5)	165 (2.0)	85 (1.0)
증감 (증감율)	1,560 23.8	-5 -15.6	3 1.7	64 7.4	763 47.2	526 23.6	92 13.7	54 12.8	17 4.9	19 13.0	29 51.8
읍면지역											
1995년	2,642 (100.0)	12 (0.5)	44 (1.7)	333 (12.6)	788 (29.8)	1,103 (41.8)	262 (9.9)	54 (2.1)	34 (1.3)	8 (0.3)	3 (0.1)
2000년	2,836 (100.0)	12 (0.4)	33 (1.2)	277 (9.8)	816 (28.8)	1,214 (42.8)	356 (12.6)	69 (2.4)	44 (1.6)	10 (0.4)	4 (0.1)
증감 (증감율)	194 7.3	0 0.0	-11 -25.0	-56 -16.8	28 3.6	111 10.1	94 35.9	15 27.8	10 29.4	2 25.0	1 33.3

자료 : 전수집계결과(가구.주택부분), 통계청, 2001

<표3-26>. 주택유형별 평균연건평

(단위 : 평)

	주택유형별 주택당 평균 연건평						거주 인구 1 인 당 평균연건평
	계	단독주택	아 파 트	연립주택	다세대 주 택	영업용 건물내 주 택	
전 국	24.7	30.3	21.1	20.5	18.0	30.5	6.1
1995년	24.4	27.8	21.2	20.2	17.1	29.3	5.2
동 지역	25.6	37.8	21.2	20.4	17.9	32.8	5.8
1995년	25.7	34.5	21.2	20.1	16.8	31.3	5.0
읍면지역	22.1	22.4	20.4	21.4	19.5	25.8	7.0
1995년	21.0	20.9	20.9	20.6	19.8	24.2	6.1

자료 : 전수집계결과(가구.주택부분), 통계청, 2001

건축된 년도별 주택현황은 총주택 중 1995년이후에 건축된 주택은 28.7%로 가장 많으며 또한 1990년이후에 건축된 주택은 56.4%, 1980년대는 24.9%, 1980년 이전에는 18.6%로 나타났다.

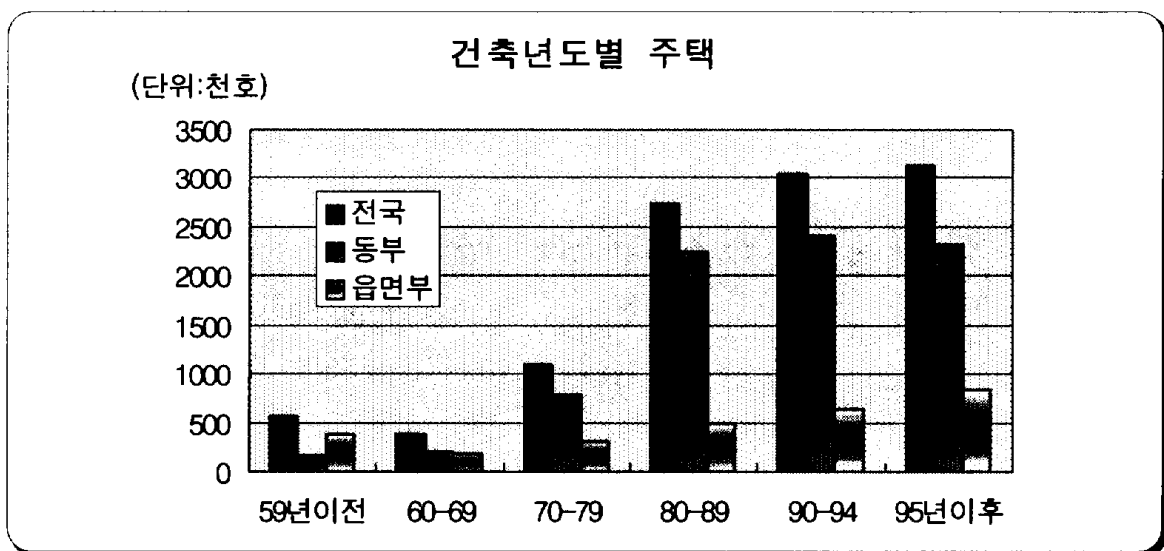
지역별로는 동지역이 1980년이후 건축된 주택이 85.7%를 차지 하는데 비하여 읍면지역은 68.9%로 이지역이 오래된 주택이 많은 것으로 보인다.⁵¹⁾

<표3-27>. 건축년도별 주택

(단위: 천호, %)

	전 국		동 지 역		읍면지역	
	주택	구성비	주택	구성비	주택	구성비
계	10,959	100.0	8,123	100.0	2,836	100.0
' 59년 이전	563	5.1	173	2.1	390	13.8
' 60 ~ ' 69년	388	3.5	200	2.5	188	6.6
' 70 ~ ' 79년	1,093	10.0	787	9.7	306	10.8
' 80 ~ ' 89년	2,730	24.9	2,241	27.6	490	17.3
' 90 ~ ' 94년	3,041	27.7	2,412	29.7	629	22.2
' 95 ~ 이후	3,143	28.7	2,310	28.4	833	29.4

자료 : 전수집계결과(가구.주택부분), 통계청, 2001



[그림3-7]. 건축 년도별 주택현황

자료 : 전수집계결과(가구.주택부분), 통계청, 2001

51) 통계청 (2002). 전수집계결과(가구.주택부분). 보도자료, p54

제 4 절 인구구조의 변화에 의한 가구 및 주택현황의 변화

인구변화는 주택현실의 변화와 주택시장에 영향을 주는데, 인구변화는 가구구조를 변화시키고 그 변화된 가구구조는 주택시장에서 수요자의 변화된 특징으로 나타나게 된다. 그러므로 시간의 흐름에 따라 인구 구조는 계속 변화하는데 지금껏 지나온 우리나라의 시대적 변화상을 살펴보자.

1. 1981 ~ 1985년

1978년의 투기억제책으로 과열된 부동산의 경기가 약간 침체되었으나 20,30대 남자인구의 증가로 20~24세와 29~34세의 인구가 급증하였다. 따라서 이시기는 임대수요와 분양수요가 동시에 증가하였다. 즉 인구 증가에 따른 가구 증가량을 주택 공급량이 따르지 못하여 주택보급률은 여전히 낮은 실정이다. 그리고 40대의 연령층의 증가로 자가주택수의 증가를 유발시킨다.⁵²⁾

2. 1986 ~ 1990년

25~34세 사이의 인구가 급증하였는데 특히 20~29세 연령층은 베이비붐 세대로서 인구수가 200만명 이상으로서 주택수요 측면에서 보면 대량의 수요를 유발시켰고 또한 전세 및 매매가격지수를 급상승시키는 요인이 되었다. 그리고 이 수요층은 2000년대부터 고령자 수요층을 형성하여 향후 고령자 주택의 수요로 작용하게 될 것이다.⁵³⁾

3. 1991 ~ 1995년

1970년대 말까지 이어진 지속적인 유년 인구성장은 1990년대의 세

52), 53) 정별아(2002), 인구구조의 변동에 따른~, 학위논문, p18

대용 임대 수요층과 2000년대의 자가 수요층으로 이어진다. 이러한 자가수요층은 전체 주택공급량을 급격히 상승 시켰다. 한편 20대의 인구 증가추세는 둔화되었으나 20-34세 연령대의 많은 수요층은 계속 유지되었다. 이들의 임대 수요는 전세수요 및 전세 가격지수 상승의 원인이 된다.⁵⁴⁾

4. 1996 ~ 2000년

인구증가세는 꾸준히 이어지나 연령별 분포 변화를 보면 유년층(1-15세)의 인구는 계속 감소한다. 그 원인으로는 출산률 저하, 초혼연령의 상승 등이 있다. 반면 노인인구는 급속도로 증가하고 있다. 그원인으로는 평균수명의 상승으로 인한 것이다.

이러하 인구의 변화는 핵가족화, 이혼증가, 만혼, 등으로 가구형태에 변화를 주는데, 1인가구의 증가 즉 3인가구 이하의 증가, 4인 가구이상의 감소세로 나타난다.

한편 주택소요는 인구 및 가구수가 증가하는 2020년대까지는 적어도 주택공급을 필요로 하게 되는데. 이와같이 주택 필요량은 계속 상존한다. 그러나 살의사와 살능력을 다 갖춘 실질적 수요(유효수요)는 얼마큼 되는지, 살의사는 있는데 살능력이 안되는 잠재적 수요는 얼마나 되는지를 적절히 파악하여 주택을 적당한 시기에 공급을 하여야 될 것이다.

54) 정별아(2002), 前掲書, p18

제 5 절. 우리나라 주택현황의 시계열 변화 고찰

1. L.C.M(Life Cycle Matrix) 이론

주택수요는 일종의 소비군이라고 볼 수 있는 수요군을 형성한다. 그 수요군은 가구라는 단위로, 일가족 혹은 동거인이 구성한 세대로 다시 형성하는데 다시말해 주택의 수요는 세대로 구성된 가구의 단위로 이루어지는 것이다.⁵⁵⁾

가구는 가구주가 존재하고 그 가구의 경제적 능력, 주택소유의 가치관, 사회적 여건, 가구구성인 형태에 따라 주택을 선택하여 거주하게 된다. 주택수요를 결정하게 되는 요인으로서는 인구의 변화, 소득의 변화, 주택가격, 주택금융제도 등이 있다.⁵⁶⁾

또다른 주택수요의 결정요인에 대한 해석은 주택의 물리적 특성에 따라 해석한 견해로 주택의 규모 및 질, 주변환경, 교통 등의 요인이 있다.⁵⁷⁾

그리고 주택의 점유형태와 가구의 소득과 가구원수 등에 따라 수요형태에 결정에 영향을 받는다는 견해의 연구가 있다.⁵⁸⁾ 주택시장에서의 의사결정단위는 가구로서 가구의 형성과정과 가족구성형태를 주택수요에 관한 요인으로 간주한다.⁵⁹⁾

주택을 결정하는 요인에는 각 가구의 여러 사정에 따라 영향을 받는다. 그러나 가장 주된 요인은 대체적으로 가족의 생애주기 즉 ‘라이프 사이클’ 이라고 명칭하는 변화시기에 따라 주거사정이 대부분 좌우되는 것이 일반적이다.⁶⁰⁾

55), 60) 정별아(2002), 前掲書, p20

56) 황순철(1981), 주택수급에 관한 이론적 배경, 한신문화사, p122-123

57) 장길부(1996), 우리나라 주택수요 구조의~, 학위논문, p8-14

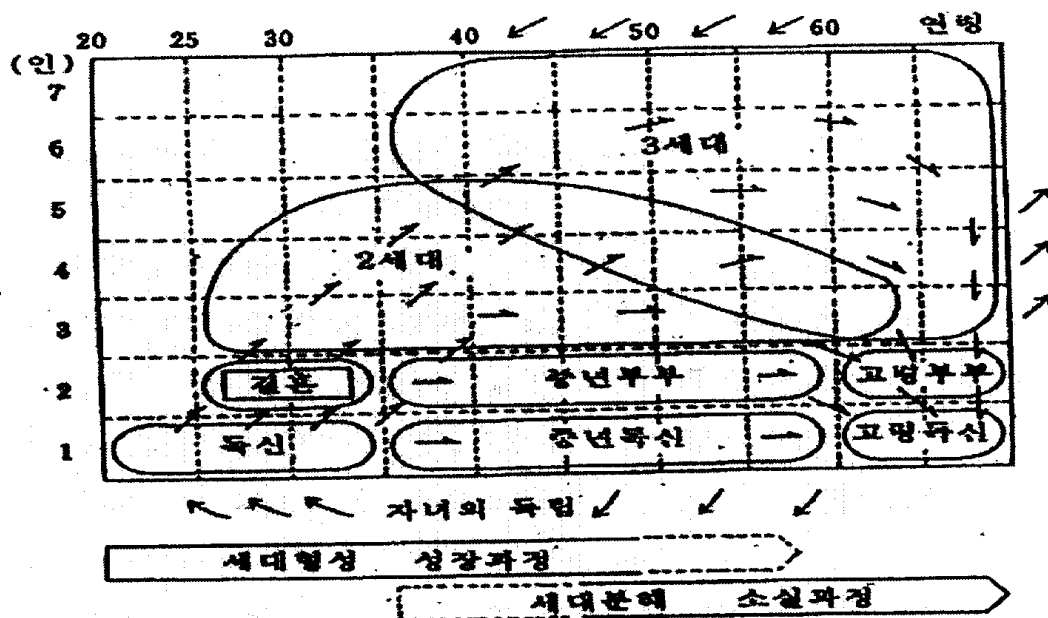
58) 김재홍(1997), 한국 도시가구의 주택점유형태별~, 학위논문, p15-30

59) 대한건축학회(2002), 주거론, 기문당, p291

가구원수 단위에서 독신가구인 독신청년층이 결혼을 하여 세대를 형성하는 그룹에서부터 라이프사이클의 과정이 시작되는데, 독신청년층이 결혼하여 부부세대가 되고 이들이 자녀를 출산함에 따라 2세대가구가 된다. 2세대를 이루며 삶을 지속하다가 자녀들이 성장하여 결혼을 하게 된다. 결혼한 자녀가 독립하여 분가하지않고 동거하면 그들은 3세대가구가 되며 독립을 하게 되면 자녀들이 다시 부부세대가 되고 남은 부모세대들은 이들의 연령에 따라 중년부부세대나 고령부부세대가 되는 것이다.⁶¹⁾

또한 중년이나 노령층들도 이 중, 사별이나 이혼 혹은 미혼등으로 독신으로 구성된 단독가구(1인가구)도 존재한다. 이렇듯 세대의 형성과 소멸을 통해 각기 다른 여러 형태의 가구가 존재하는데 가구주의 연령대나 가구원수에 따라 주거 및 가구의 형태가 달라진다.⁶²⁾

三宅 醇(1991)과 김태일(1994a, 1994b)은 이 라이프 사이클을 가구주의 연령과 가구원수의 관계를 표로 작성하여 일종의 매트릭스형태로 구성하였는데 이를 L.C.M(Life Cycle Matrix)이라 한다.(그림.3-8)



[그림3-8]. 라이프 사이클 매트릭스

자료: 김 태일(1994a). 정별아(2002), 인구구조의 변동에 따른~, 학위논문, p21

61), 62) 정별아(2002), 前掲書, p21

2. 우리나라의 인구변화의 분석에 의한 L.C.M의 형태

우리나라의 인구변화의 분석을 통하여 L.C.M의 변화를 살펴보면 (그림3-9)와 같다.(그림3-9)는 연도별로 인구 주택총조사 2%표본 원자료를 사용하여 세대주가 본인인 가구중에서 7인이하의 가구원수와 가구의 연령이 20세이상에서 5세별로 나타낸 라이프 사이클 매트릭스이다.⁶³⁾

가구구성의 전반적 변화를 보면, 1980년에 가구원수가 4인이상 가구주 연령이 30-50세가 보편적 형태였으나, 1990년에는 가구원수가 3-4인의 2세대(世代)가구로 변화되고 있음을 알수 있다. 그리고 20-34세의 독신자층이 1980년 보다 1990년과 1995년에 확연히 증가 하였다. 또한 중년 독신세대와 고령 독신세대 및 고령부부세대도 현저한 증가세를 나타냈다.⁶⁴⁾

가구원수의 변화 측면에서 볼때 가구의 구성원수는 1995년으로 갈수록 그 수가 적어져, 가구원수가 5인이상인 가구는 급격히 감소하고 1인 및 2인가구는 증가하는 경향이 나타났으며 가구주의 연령대가 과거 30-50세에 집중되어 있던 현상이 1990년대부터는 20대부터 65세이상의 고령자의 전연령층으로 분산 변화 하였다.⁶⁵⁾

이를 연도별 구체적으로 살펴보면 1980년에는 가구주의 연령이 35-44세이며 가구원수가 5인 및 6인인 가구와 7인이상인 다인가구 구성이 주를 이루고 있으며 이러한 형태가 보편적임을 알수있다. 1985년에는 차츰 6,7인의 가족수가 4,5인으로 줄어 전반적으로 가구원수가 줄어들고 있음을 알수있다. 1980년에 비하여 현저한 변화는 없는 것으로 나타났다.⁶⁶⁾

1990년에 뚜렷한 변화를 보이는 부분은 모든 연령에 걸쳐 단독가구(1인가구)가 증가하였고 특히 65세이상의 고령 독신세대와 20대의 독신층이 증가했음을 알수있다. 또한 6-7인의 가족수가 4-5인으로 줄어 전반적 가구원수가 줄어들고 있음을 알수 있다. 단독가구의 증가 원인

63), 64), 65), 66) 정별아(2002), 前掲書, p22

은 핵가족화와 노인부양기피에 따른 독거 노인의 증가, 직장인 증가 등이 주요 원인으로 생각된다.

20대의 독신층의 증가는 급속한 경제발전으로 직업의 다양화 및 전문화로 인해 고소득직의 증가와 그에 따른 20대의 경제적 자립으로 인한 독립가구의 증가, 그리고 초혼연령이 늦어진 것에 그 원인이 있다고 볼수 있다.⁶⁷⁾

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

30-34세는 1980년에는 4인가구가 대부분이었으나 1990년에는 5인 이상의 가구가 급격히 줄어들고 3인가구는 늘어나고 1995년에는 4인가구가 줄고 단독가구가 증가하는 현상이 나타났다. 이는 결혼연령에 따라 가구구성의 변화로 보이는데 초혼시기가 늦어지면서 가구 구성연령이 높아지고 독신가구가 늘어난 것을 나타낸다.⁶⁸⁾

35-44세에서는 과거 6,7인가구 중심에서 1990년부터는 3-4인가구가 늘어났다. 이는 자녀출생수의 감수가 일차적 원인이고 결혼 연령의 만혼화에도 일부 영향이 있는 것으로 추측된다.

60-64세에서는 1995년에 2인가구의 증가현상이 나타났다. 이는 자녀를 출가시킨 후 자녀세대와 동거를 하지 않고 분가를 시키든가 부부가 독립하여 거주하게 됨을 알수있다.⁶⁹⁾

65세이상 연령대는 1995년이 되면서 2인가구 및 단독가구가 급증하였다. 그 배경으로는 50대 후반 및 60대초반의 2인가구에서는 부모세대들이 결혼자녀와의 동거 기피성향이 강하고 65세가 넘고 홀로된 고령자일 경우에는 건강악화로 인한 질병과 부양노동,경제적 부담 및 경로 효친사상이 쇠퇴로 자녀세대가 부양을 기피하는 현 세태에서 문제의 심각성이 심화되고 있다.⁷⁰⁾

이러한 흐름을 종합해서 볼때 전반적 추세는 가구주 20-34세의 독신세대가 뚜렷한 증가추세를 보이고 있고 60세이상의 노인의 고령독

67),68),69),70) 정별아(2002),前掲書,p24

신세대 혹은 고령부부세대도 증가추세가 뚜렷함을 알수 있다

그리고 가구주 35-49세 및 65세이상의 5-7인 가구원수로 이루어진 다인가구는 현저한 감소세를 보여서 이에 대한 대책마련이 요구되고 있다.

전체적으로 가구구성의 변화를 시계열 흐름별로 살펴보면 다음과 같다.⁷¹⁾

가. 가구원수가 5인이상의 가구는 줄고, 3-4인의 2세대가구는 증가한다.

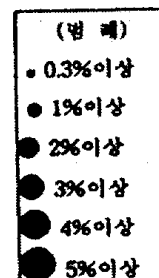
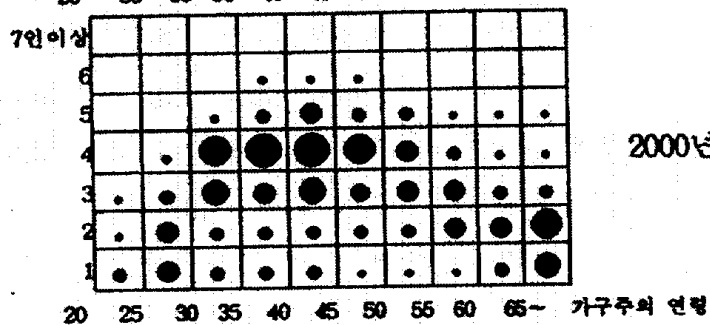
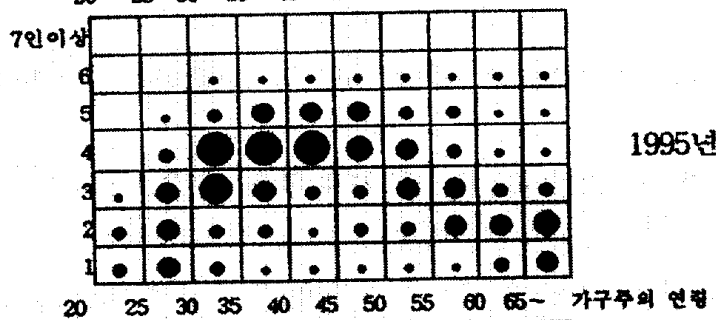
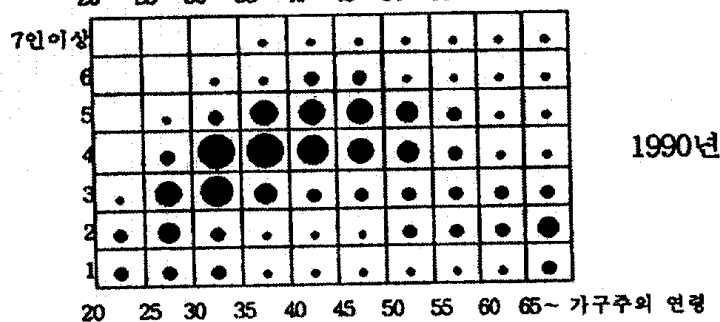
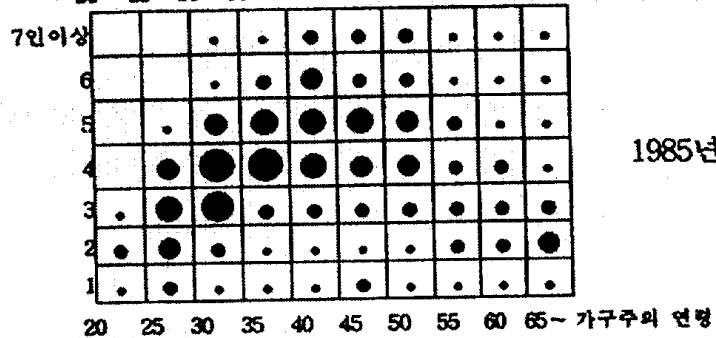
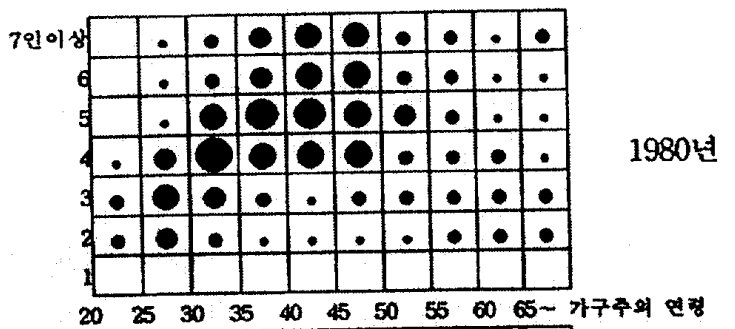
나. 독신의 단독가구가 늘고 특히 20대 및 30대초반의 독신자 세대가 급증하였다.

다. 65세이상의 고령독신세대가 급증하였다.

라. 50대의 중년부부세대 및 고령부부세대가 늘어났다.

마. 2세대가구중 35-44세의 4인가구가 급속한 증가세를 나타내었다.

71) 정별아(2002), 前掲書, p24



[그림3-9]. 1980-2000년 연도별 라이프 사이클 매트릭스(실적치)

자료 : 인구구조의 변동에 따른~, 정별아, 2002, p23

제 4 장 우리나라의 將來 人口, 家口량

및 住宅 必要量

제 1 절 장래 인구 추계

통계청 보도자료인 「 시도별 장래인구추계 결과 」에 의해 향후 우리나라의 인구추계를 알아 보고자 한다.

2000년 현재 전국인구는 47,008천명이고, 2010년에는 49,594천명, 2020년에는 50,650천명에 이를 전망이며, 2023년 50,683천명을 정점으로 이후부터는 감소하는 것으로 추정된다. 이와같이 인구는 계속 증가하나 그 연평균 증가폭은 1995-2000년 0.83%에서 2000-2005년 0.61%, 2015-2020년 0.12%로 점차 낮아질 전망이다.

시도별 인구지수를 보면 특히 수도권인구는 최근 인구이동의 큰폭 둔화에도 젊은층 유입에 따라 인구의 자연증가는 계속 늘어날 전망되며, 2000년 46.3%에서 2010년 48.3%, 2020년 49.8%로 늘어날 전망이다. 그중 서울인구는 21.4%(2000년)로 가장 많이 거주 하고 있으며, 그러나 점차 감소하여 2010년 19.9%, 2020년 18.8%에 이를 전망이다.

경기도 인구는 2004년부터 10,077천명으로 서울인구 10,004천명 보다 더 많아질 전망이다.

<표4-1>. 수도권 인구증가율 추이

(단위 : 천명, %)

	1970-75	1980-85	1985-90	1990-95	1995-00	2000-05	2010-15	2015-20
인구증가율	4.02	3.34	2.82	2.16	1.27	1.09	0.63	0.39
자연증가율	1.96	1.65	1.29	1.41	1.09	0.86	0.53	0.29

주, 자연증가율 = 출생률 - 사망률

자료 : 통계청.보도자료(한국의 인구 및 주택).2002

<표4-2>. 시도별 인구 추이

(단위 : %)

	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2020
전 국	32,241	38,124	42,869	45,093	47,008	48,461	49,594	50,650
서울	5,686	8,516	10,473	10,342	10,078	9,983	9,869	9,508
부산	2,046	3,309	3,803	3,852	3,733	3,653	3,573	3,392
대구	1,295	1,889	2,293	2,475	2,529	2,556	2,577	2,557
인천	804	1,253	1,897	2,334	2,522	2,668	2,789	2,962
광주	651	874	1,125	1,274	1,382	1,455	1,522	1,605
대전	548	820	1,036	1,287	1,397	1,504	1,605	1,758
울산	283	546	794	980	1,036	1,084	1,124	1,188
경기	2,636	3,774	5,972	7,738	9,146	10,304	11,295	12,729
강원	1,914	1,824	1,562	1,482	1,516	1,523	1,522	1,490
충북	1,516	1,450	1,374	1,412	1,494	1,532	1,562	1,584
충남	2,379	2,191	1,992	1,784	1,879	1,921	1,944	1,939
전북	2,491	2,329	2,047	1,922	1,927	1,902	1,875	1,800
전남	3,450	2,974	2,480	2,089	2,035	1,968	1,895	1,744
경북	3,374	3,157	2,736	2,702	2,773	2,769	2,753	2,677
경남	2,795	2,746	2,776	2,909	3,036	3,097	3,137	3,154
제주	374	472	509	512	524	540	552	563
수도권	9,126	13,544	18,342	20,414	21,747	22,955	23,953	25,199
7대도시	11,313	17,207	21,421	22,544	22,677	22,903	23,059	22,971

자

료: 통계청. 보도자료(시도별 장래인구 추계). 2002

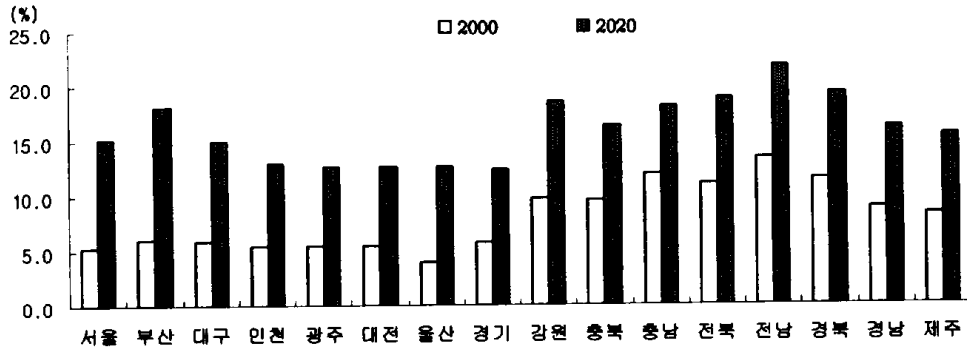
<표4-3>. 시도별 인구구성비

(단위 : %)

	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2020
전 국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
서울	17.6	22.3	24.4	22.9	21.4	20.6	19.9	18.8
부산	6.3	8.7	8.9	8.5	7.9	7.5	7.2	6.7
대구	4.0	5.0	5.3	5.5	5.4	5.3	5.2	5.0
인천	2.5	3.3	4.4	5.2	5.4	5.5	5.6	5.8
광주	2.0	2.3	2.6	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2
대전	1.7	2.2	2.4	2.9	3.0	3.1	3.2	3.5
울산	0.9	1.4	1.9	2.2	2.2	2.2	2.3	2.3
경기	8.2	9.9	13.9	17.2	19.5	21.3	22.8	25.1
강원	5.9	4.8	3.6	3.3	3.2	3.1	3.1	2.9
충북	4.7	3.8	3.2	3.1	3.2	3.2	3.1	3.1
충남	7.4	5.7	4.6	4.0	4.0	4.0	3.9	3.8
전북	7.7	6.1	4.8	4.3	4.1	3.9	3.8	3.6
전남	10.7	7.8	5.8	4.6	4.3	4.1	3.8	3.4
경북	10.5	8.3	6.4	6.0	5.9	5.7	5.6	5.3
경남	8.7	7.2	6.5	6.5	6.5	6.4	6.3	6.2
제주	1.2	1.2	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
수도권	28.3	35.5	42.8	45.3	46.3	47.4	48.3	49.8
7대도시	35.1	45.1	50.0	50.0	48.2	47.3	46.5	45.4

자료: 통계청. 보도자료(시도별 장래인구 추계). 2002

[그림4-1]. 시도별 인구증가율 추이



자료: 통계청, 보도자료(시도별 장래인구 추계), 2002

유년인구(0-14세)의 전국적 구성비를 보면 출산력 감소로 인해 2000년 21.1%에서 점차 감소하여 2010년 17.2%, 2020년 13.9%에 이를 전망이다. 즉 모든 시도에서 유년인구는 낮아질 전망이다.⁷²⁾

<표4-4>. 유년인구 구성비 추이

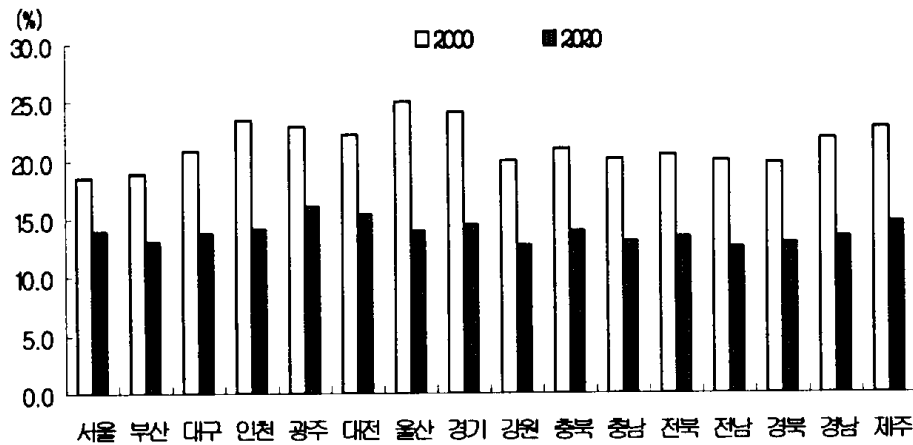
(단위 : %)

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020
전국	42.5	34.0	25.6	21.1	19.6	17.2	15.3	13.9
서울	36.3	31.3	24.7	18.8	17.6	16.4	15.8	13.9
부산	38.6	33.0	25.5	18.8	17.3	15.4	14.5	13.1
대구	38.4	31.5	25.3	20.0	19.2	16.9	15.2	13.8
인천	39.8	31.9	27.1	23.4	20.7	17.2	15.0	14.1
광주	40.7	34.8	27.4	23.0	21.9	19.7	17.7	16.1
대전	41.2	34.1	26.7	22.5	20.5	18.1	16.5	15.3
울산	40.2	36.2	30.1	25.1	22.0	18.0	15.2	14.0
경기	42.9	32.7	26.8	24.1	21.9	18.5	15.7	14.4
강원	45.5	36.5	25.3	20.0	18.8	16.5	13.8	12.7
충북	45.9	34.6	25.5	21.0	19.8	17.5	15.2	13.9
충남	45.9	35.6	24.3	20.1	19.5	17.3	14.3	13.0
전북	45.8	37.1	25.7	20.4	19.5	17.2	14.7	13.5
전남	46.8	38.9	25.8	20.0	19.0	16.4	13.5	12.5
경북	44.5	34.4	24.0	19.7	18.5	16.5	14.2	12.9
경남	43.8	34.5	25.8	21.8	20.2	17.2	14.5	13.4
제주	44.1	37.7	25.5	22.8	22.0	19.0	16.0	14.6

자료: 통계청, 보도자료(시도별 장래인구 추계), 2002

72) 통계청(2002), 시도별 장래 인구추계, 보도자료, p10

[그림4-2]. 시도별 유년인구(0~14세) 구성비 추이



자료: 통계청, 보도자료(시도별 장래인구 추계), 2002

전국 생산가능인구(15-64세)는 2000년 총인구의 71.7%이고, 2015년 72.1%, 2020년 71.0%에 이를 전망이다. 또한 전국의 노령인구(65세이상)는 총인구대비 2000년 7.2%, 2010년 10.7%, 2020년 15.1%로 평균수명 증가에 계속 증가할 전망이다. 즉 노령인구는 모든 지역에서 증가하는 추세이다. 2000년대비 2020년 노령인구가 2배이상 늘어난 지역은 서울, 울산, 경기 등 9개 시도에 이른다.

<표4-5>. 시도별 생산가능인구 구성비 추이 (단위: %)

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020
전국	54.4	62.2	69.3	71.7	71.4	72.1	72.1	71.0
서울	62.1	66.2	71.8	73.1	75.3	74.3	72.2	71.0
부산	59.6	64.7	71.0	75.1	74.4	73.8	71.4	68.9
대구	59.5	65.8	70.8	73.2	73.1	73.5	72.8	71.2
인천	58.0	65.2	68.9	71.2	72.4	74.4	74.7	73.0
광주	56.7	62.2	68.5	71.5	71.1	71.8	71.9	71.4
대전	56.5	62.9	69.2	72.3	72.7	73.7	73.5	72.2
울산	56.4	61.0	66.7	70.9	72.8	75.2	75.6	73.3
경기	54.0	63.6	68.8	70.2	71.0	73.1	74.3	73.3
강원	51.8	59.4	68.0	70.2	68.7	68.9	70.1	68.7
충북	50.5	60.2	67.2	69.5	68.6	69.4	70.7	69.8
충남	50.3	58.9	67.8	68.0	66.4	67.3	69.1	68.9
전북	50.5	58.1	66.9	68.6	67.2	67.8	68.4	67.7
전남	48.9	55.6	66.4	68.6	64.5	65.1	66.3	65.7
경북	51.7	60.2	67.6	69.9	67.7	68.2	68.9	67.9
경남	52.2	60.7	67.8	69.8	69.2	70.7	71.7	70.4
제주	50.7	57.2	68.5	68.9	67.9	69.1	70.4	70.1

자료: 통계청. 보도자료(시도별 장래인구 추계). 2002

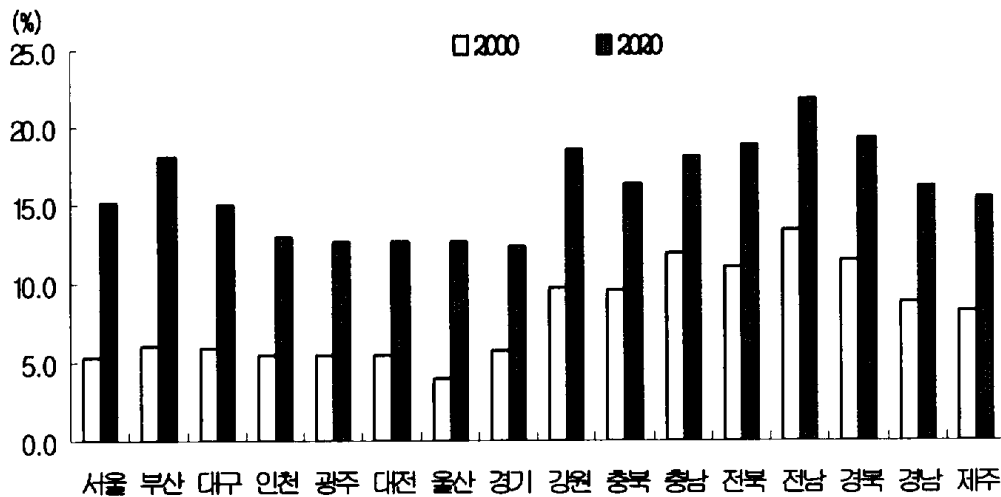
<표4-6>. 시도별 노령인구 구성비 추이

(단위 : %)

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020
전 국	3.1	3.8	5.1	7.2	9.0	10.7	12.6	15.1
서울	1.7	2.5	3.5	5.3	7.1	9.3	12.0	15.1
부산	1.8	2.3	3.5	6.1	8.3	10.9	14.1	18.1
대구	2.1	2.7	3.9	5.9	7.7	9.6	12.0	15.0
인천	2.2	2.9	4.0	5.5	6.9	8.4	10.3	12.9
광주	2.6	3.1	4.1	5.5	7.0	8.5	10.4	12.6
대전	2.3	3.0	4.1	5.4	6.8	8.2	10.0	12.6
울산	3.5	2.9	3.1	4.0	5.3	6.9	9.2	12.7
경기	3.0	3.7	4.5	5.7	7.1	8.4	10.0	12.3
강원	2.7	4.2	6.7	9.8	12.5	14.6	16.0	18.6
충북	3.6	5.2	7.3	9.6	11.6	13.0	14.1	16.3
충남	3.8	5.5	7.9	11.9	14.1	15.4	16.6	18.1
전북	3.7	4.8	7.4	11.1	13.3	15.0	16.9	18.8
전남	4.3	5.5	7.9	13.4	16.4	18.5	20.2	21.8
경북	3.9	5.5	8.4	11.4	13.8	15.4	16.9	19.2
경남	4.0	4.8	6.4	8.9	10.6	12.1	13.7	16.2
제주	5.2	5.1	6.0	8.2	10.1	11.8	13.6	15.4

자료: 통계청. 보도자료(시도별 장래인구 추계). 2002

[그림4-3]. 시도별 노령인구(65세 이상) 구성비 추이



자료: 통계청. 보도자료(시도별 장래인구 추계). 2002

시도별 인구이동 추이를 보면 1995-2000년 6.1%에서 향후 2010-2015년 4.5%, 2025-2030년 3.4%로 점차 낮아질 것으로 전망된다.

<표4-7>. 시도별 순이동자 추이

(단위 : 천명, %)

	1985-90	1990-95	1995-00	2000-05	2010-15	2020-25	2025-30
서울	286	-883	-652	-521	-370	-235	-187
부산	43	-259	-210	-179	-124	-63	-45
대구	83	7	-58	-54	-44	-34	-29
인천	306	235	75	55	37	24	18
광주	104	72	13	9	6	3	2
대전	80	147	55	48	39	31	27
울산	88	18	9	5	7	9	8
경기	925	1,381	947	758	525	343	262
강원	-237	-115	-15	-11	-7	-7	-5
충북	-144	-9	10	8	7	2	2
충남	-252	-117	25	25	17	3	4
전북	-302	-132	-63	-48	-31	-24	-19
전남	-495	-302	-98	-63	-43	-32	-24
경북	-326	-116	-39	-31	-20	-16	-12
경남	-153	73	2	1	-1	-3	-1
제주	-5	0	-1	-1	0	-1	-1
수도권	1,517	733	371	292	193	132	93
7대도시	989	-663	-768	-638	-448	-265	-207
시도간 이동률	7.7	6.4	6.1	5.5	4.5	3.7	3.4

* 시도간 이동률은 전입률과 전출율의 5년 평균값임
 자료: 통계청. 보도자료(시도별 장래인구 추계). 2002

제 2 절 장래 가구 추계

우리나라의 총가구수는 2000년 14,609천 가구에서 2010년에는 16,864천 가구로 늘고, 2020년에는 18,158천 가구에 달할 것으로 전망된다. 즉 인구가 증가하게 되는 2023년 이후에도 상당기간 가구수는 증가할 것으로 예상된다. 또한 가구 증가폭은 2000-2005년간은 매년 약 24만가구, 2005-2010년간은 매년 약 22만 가구, 2010-2015년간은 매년 약 14만 가구, 2015-2020년간은 매년 약 12만 가구 정도로서 가구수는 증가 하지만 그 증가 폭은 둔화될 것으로 예상된다.

<표4-8>. 가구수 추이

(단위 : 천가구, 천명, %)

	2000	2005	2010	2015	2020
o 가구 ¹⁾	14,609	15,789	16,864	17,571	18,158
(증가) ²⁾	1,463	1,180	1,075	707	587
(연평균증가율) ³⁾	2.13	1.57	1.33	0.83	0.66
o 일반가구 인구 ⁴⁾	45,427	46,978	48,181	48,849	49,194
(증가) ²⁾	1,561	1,550	1,204	667	345
(연평균증가율) ³⁾	0.70	0.67	0.51	0.28	0.14

주: 1) 2000년은 인구주택총조사 조사자료로서 누락분이 보정된 자료이며, 2005-2020년은 추계자료임

2) 직전 기간에서부터의 순증가

3) 직전 기간에서부터의 연평균 증가율

4) 외국인, 특별조사구, 집단시설 인구 제외

자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002

가구주의 성별 및 연령별 가구의 현황을 추계해보면 가구주의 노령화 및 여성화, 핵가족화와 더불어 우리나라의 가족구조 및 주택수요에도 적지않은 영향을 미칠 것으로 예상된다.

그 추계현황은 2000-2020년 간에 65세이상 노인가구주는 전체의 12.1%→21.0%로, 여자 가구주는 18.5%→21.9%로 증가한다. 특히 75세이상 노령가구주는 3.1%→7.9%로 높아질 것으로 추정된다.⁷³⁾

반면 생산 활동인구인 25-64세의 남자가구주는 84.9%→77.1%로 줄어드는 것으로 추정된다.

<표4-9>. 가구주의 성 및 주요 연령 계층별 구성비 : 2000-2020

(단위 : %)

가구주 연령	2000	2005	2010	2015	2020
○ 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
- 25미만	3.0	2.6	2.1	2.2	1.9
- 25-64	84.9	83.0	81.5	79.5	77.1
- 65이상	12.1	14.4	16.4	18.3	21.0
(75+)	(3.1)	(3.9)	(5.3)	(6.8)	(7.9)
○ 남 자	81.5	80.5	79.5	78.8	78.1
- 25미만	1.4	1.2	0.9	0.9	0.8
- 25-64	72.4	70.2	68.2	66.2	63.9
- 65이상	7.6	9.1	10.3	11.6	13.4
(75+)	(1.7)	(2.1)	(2.9)	(3.8)	(4.4)
○ 여 자	18.5	19.5	20.5	21.2	21.9
- 25미만	1.6	1.5	1.2	1.2	1.1
- 25-64	12.4	12.8	13.3	13.3	13.2
- 65이상	4.5	5.3	6.1	6.7	7.6
(75+)	(1.4)	(1.8)	(2.4)	(3.0)	(3.5)

자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002

2000-2020년간 혼인상태별 가구주의 변화폭을 예상해 보면, 남자는 유배우의 경우 -2.8%로 감소, 이혼 1.9%, 사별 0.6%, 미혼 0.4%은 증가, 여자는 미혼 -3.5%, 유배우 -1.6%, 사별 -0.4% 감소하고 이혼은 5.3% 증가로 예상된다.(표37)

73) 통계청(2002), 장래가구추계(2000-2020), 보도자료, p15

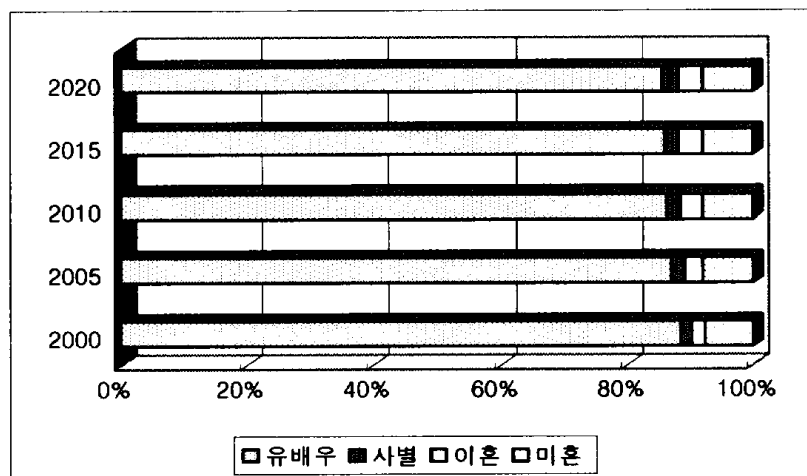
<표4-10>. 가구주의 성 및 혼인상태별 가구추이 : 2000-2020

(단위 : 천 가구, %)

가구주 혼인상태	2000		2005		2010		2015		2020	
	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비
계	14,609	100.0	15,789	100.0	16,864	100.0	17,571	100.0	18,158	100.0
유배우	10,963	75.0	11,556	73.2	12,119	71.9	12,458	70.9	12,718	70.0
사별	1,594	10.9	1,730	11.0	1,964	11.6	2,152	12.2	2,352	13.0
이혼	564	3.9	805	5.1	1,005	6.0	1,144	6.5	1,241	6.8
미혼	1,487	10.2	1,697	10.8	1,775	10.5	1,817	10.3	1,847	10.2
남자	11,901	100.0	12,713	100.0	13,408	100.0	13,840	100.0	14,179	100.0
유배우	10,514	88.3	11,058	87.0	11,566	86.3	11,878	85.8	12,120	85.5
사별	228	1.9	255	2.0	292	2.2	323	2.3	359	2.5
이혼	251	2.1	362	2.8	455	3.4	520	3.8	568	4.0
미혼	908	7.6	1,038	8.2	1,095	8.2	1,119	8.1	1,133	8.0
여자	2,708	100.0	3,076	100.0	3,455	100.0	3,730	100.0	3,979	100.0
유배우	449	16.6	498	16.2	552	16.0	580	15.6	598	15.0
사별	1,366	50.5	1,476	48.0	1,672	48.4	1,828	49.0	1,993	50.1
이혼	313	11.6	443	14.4	550	15.9	624	16.7	674	16.9
미혼	579	21.4	659	21.4	681	19.7	698	18.7	714	17.9

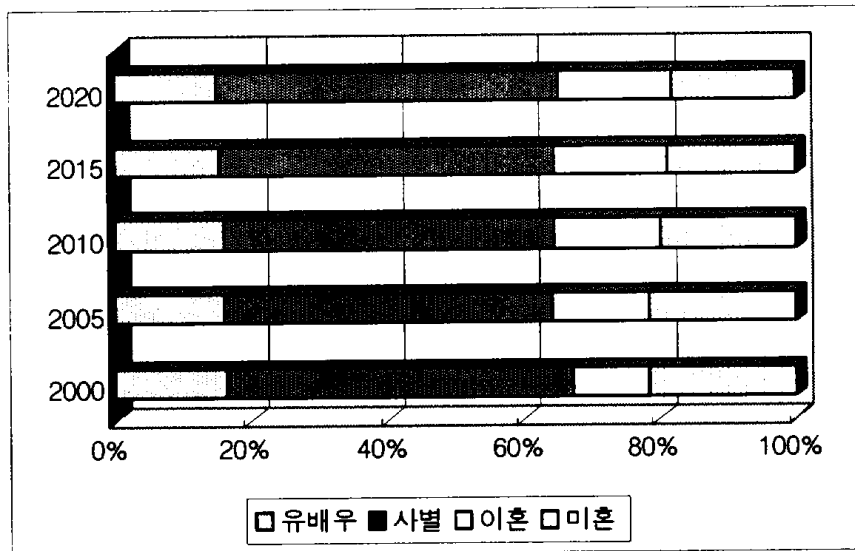
자료: 통계청, 보도자료(장래가구추계), 2002

[그림4-4]. 가구주 혼인상태별 구성(남자)



자료: 통계청, 보도자료(장래가구추계), 2002

[그림4-5]. 가구주 혼인상태별 구성(여자)



자료: 통계청, 보도자료(장래가구추계), 2002

우리나라의 가구구성별 가구현황을 예상해 보면, 2000-2020년간 우리나라의 주된 가구유형인 부부+자녀가구의 비중은 48.2%→41.5%로 감소하고 부부가구와 1인가구는 각각 12.3%→18.9%, 15.5→21.5%로 증가하는 것으로 예상되며, 1인가구의 경우는 외국의 현황을 통해 보듯이 향후 우리나라는 1인 가구도 더 늘어날 것으로 보인다. [참고 외국의 1인가구 현황 호주(2001년 23%), 독일(2000년 36%), 미국(2000년 26%), 일본(2000년 28%, 2020년 추정 30%)] ⁷⁴⁾

또한 3세대가구는 8.4%→4.7%로 줄며, 편부+자녀가구, 편모+자녀가구는 전체가구에서 차지하는 비중은 거의 변화가 없으나 가구수는 각각 59천 가구, 202천 가구씩 늘어난다. 한편 핵가족의 비율은 거의 20년간 68.3%→68.2%로 거의 변화가 없는 것으로 나타난다.

74) 통계청(2002), 장래가구추계(2000-2020), 보도자료, p22

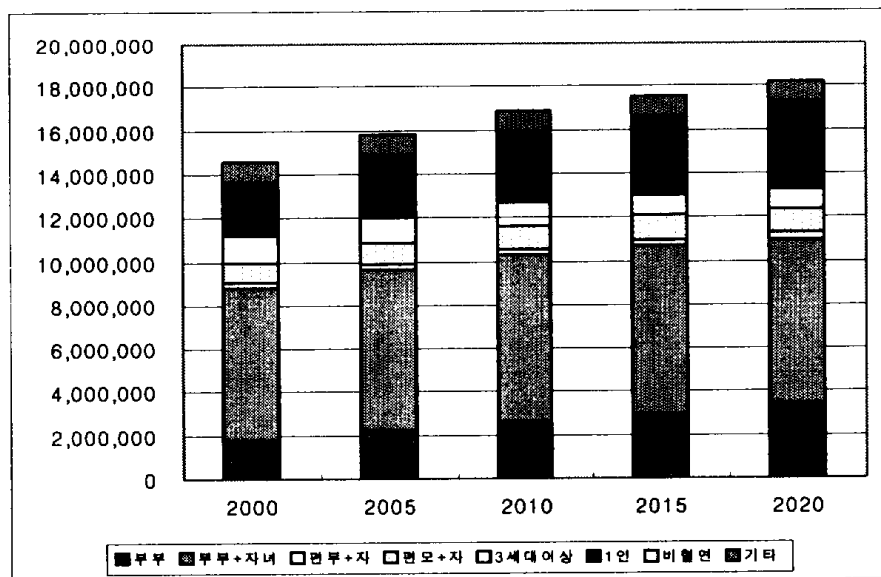
<표4-11>. 가구구성별 가구 : 2000-2020

(단위 : 천 가구, %)

가구구성	2000		2005		2010		2015		2020	
	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비
계	14,609	100.0	15,789	100.0	16,864	100.0	17,571	100.0	18,158	100.0
부부	1,802	12.3	2,185	13.8	2,597	15.4	2,987	17.0	3,429	18.9
부부+자녀	7,035	48.2	7,435	47.1	7,666	45.5	7,688	43.8	7,537	41.5
편부+자녀	225	1.5	242	1.5	266	1.6	279	1.6	284	1.6
편모+자녀	923	6.3	1,005	6.4	1,080	6.4	1,112	6.3	1,125	6.2
(핵가족) ¹⁾	9,984	68.3	10,868	68.8	11,609	68.8	12,066	68.7	12,375	68.2
3세대 이상	1,223	8.4	1,152	7.3	1,073	6.4	964	5.5	852	4.7
1인 가구	2,270	15.5	2,677	17.0	3,109	18.4	3,493	19.9	3,897	21.5
비혈연	163	1.1	160	1.0	150	0.9	143	0.8	136	0.7
기타	969	6.6	933	5.9	922	5.5	905	5.2	898	4.9

주 : 1) 「부부 가구」, 「부부+자녀(미혼) 가구」, 「편부+자녀(미혼) 가구」, 「편모+자녀(미혼) 가구」의 합계

자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002



[그림4-6]. 가구구성별 가구분포

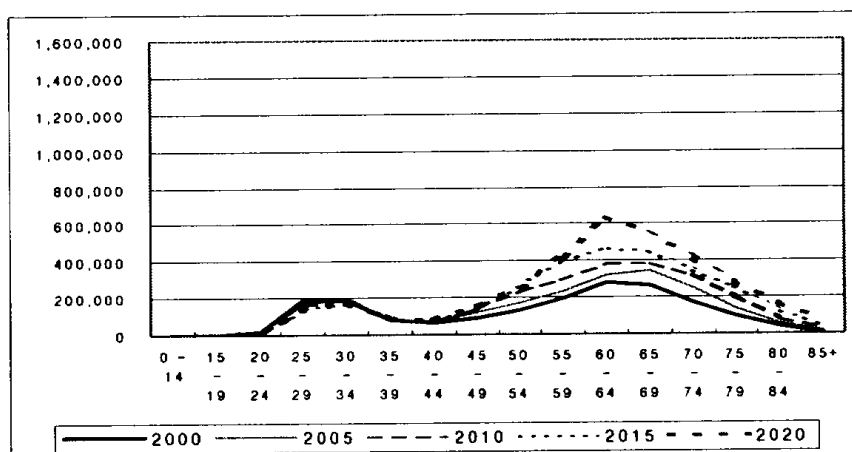
자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002

핵가족 가구중 부부가구의 증가는 자녀 출가로 인한 노년 부부가구의 증가로 인한 것이며, 연령별 가구수분포를 보면 초혼 연령상승으로 30-34세의 가족형성기(무자녀기)에 상승하였다가 60대에 다시 두 번째 상승하게 된다. 한편 부부가구 평균연령도 노령화로 인해 54.8세에서 61세로 점점 늘어남을 알수있다.

<표4-12>. 「부부 가구」 : 2000-2020

(단위 : 천 가구, %, 세)

	2000	2005	2010	2015	2020
계	1,802	2,185	2,597	2,987	3,429
0 - 14	0	0	0	0	0
15 - 19	1	1	1	1	1
20 - 24	17	17	12	12	10
25 - 29	185	164	159	125	138
30 - 34	184	201	191	200	169
35 - 39	77	82	87	84	88
40 - 44	64	72	75	80	76
45 - 49	85	121	137	140	149
50 - 54	131	167	237	253	256
55 - 59	190	236	295	403	427
60 - 64	283	319	383	467	639
65 - 69	269	349	384	450	554
70 - 74	172	248	325	348	411
75 - 79	98	134	198	256	283
80 - 84	36	57	81	122	158
85+	11	17	31	46	71
65세 이상	586	805	1,020	1,222	1,476
(%)	32.5	36.8	39.3	40.9	43.1
평균 연령	54.8	56.6	58.3	59.8	61.0



[그림4-7]. 연령별 부부가구수 분포

자료: 통계청, 보도자료(장래가구추계), 2002

편부모+자녀가구는 직업등의 이유로 부모 중 한쪽이 같이 살고 있지 않거나, 사망이나 이혼 등으로 배우자가 없거나 또는 미혼 자녀가 가구주로 부모 중 한쪽과 살고 있는 형태의 가구인데 2000년에 1,148천가구→2020년 1,409천가구로 261천가구 정도 늘어났다.

가구주의 연령은 30대 후반 높게 나타나 40-50대가 주류를 이루며 점점 고령화 되는 추세다.

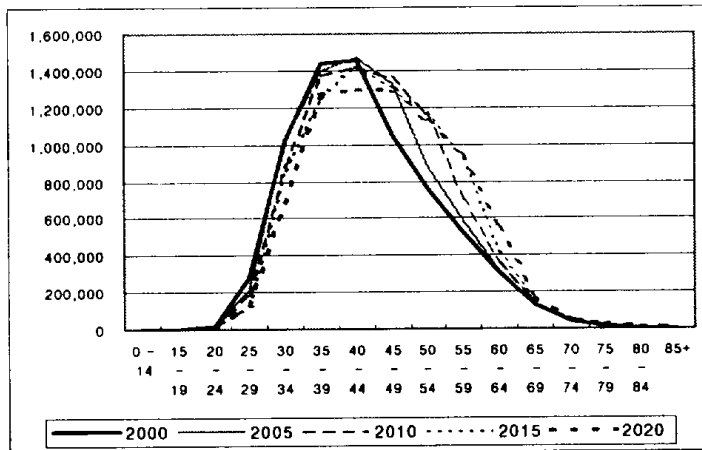
<표4-13>. 「부모+자녀 가구」 및 「편부모+자녀 가구」 : 2000-2020

(단위 : 천 가구, 세)

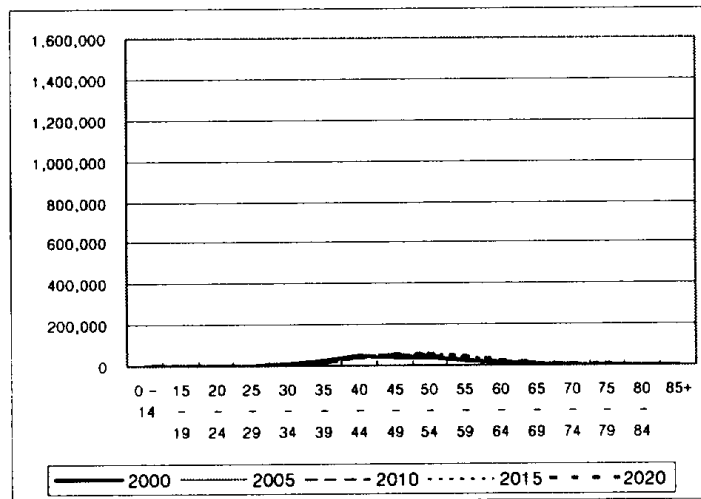
	2000			2005			2010			2015			2020		
	1)	2)	3)	1)	2)	3)	1)	2)	3)	1)	2)	3)	1)	2)	3)
계	7,035	225	923	7,435	242	1,005	7,666	266	1,080	7,688	279	1,112	7,537	284	1,125
0-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15-19	0	0	1	0	0	1	0	0	2	0	0	2	0	0	2
20-24	13	1	10	10	1	13	7	1	12	6	1	14	5	1	14
25-29	279	3	43	213	3	45	182	4	48	129	3	40	127	3	47
30-34	1,018	10	74	1,022	11	82	884	11	77	857	11	81	683	9	68
35-39	1,442	25	119	1,397	20	117	1,375	19	119	1,251	16	111	1,267	16	115
40-44	1,453	45	166	1,471	44	164	1,423	43	159	1,425	43	160	1,296	39	146
45-49	1,047	44	148	1,326	55	180	1,360	58	181	1,292	56	169	1,296	57	167
50-54	764	37	128	882	42	147	1,158	57	190	1,165	58	188	1,120	57	179
55-59	522	26	99	590	29	108	700	34	123	917	45	157	941	46	157
60-64	309	17	69	313	17	66	354	19	70	414	22	78	545	28	98
65-69	128	9	38	139	10	47	138	10	48	148	10	53	169	12	63
70-74	41	4	17	49	5	24	54	6	32	50	6	34	52	6	40
75-79	15	2	7	16	2	9	21	3	13	23	4	17	23	4	19
80-84	4	1	2	5	1	3	6	2	4	9	2	6	10	3	7
85+	1	0	1	1	0	1	2	1	1	3	1	2	4	2	3
평균 연령	43.9	49.1	47.3	44.6	49.6	47.7	45.6	50.4	48.5	46.4	51.1	49.3	47.1	51.9	50.1

주 : 1) 부부+자녀, 2) 편부+자녀, 3) 편모+자녀

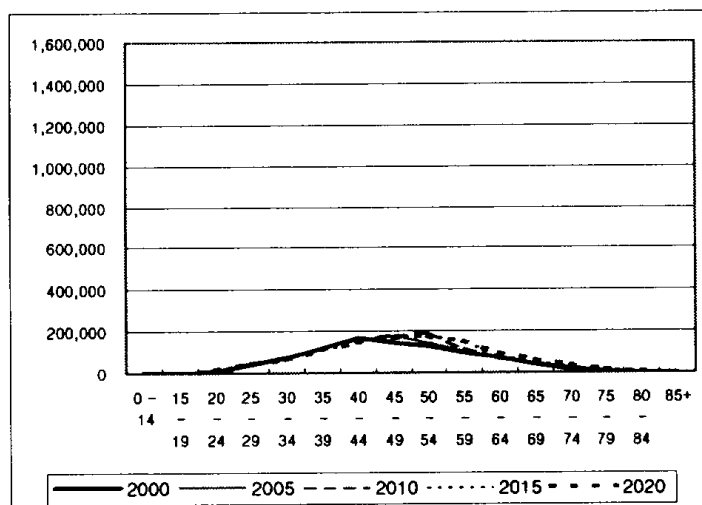
자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002



[그림4-8]. 연령별 부부+자녀가구수 분포



[그림4-9]. 연령별 편부+자녀가구수 분포



[그림4-10]. 연령별 편모+자녀가구수 분포

자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002

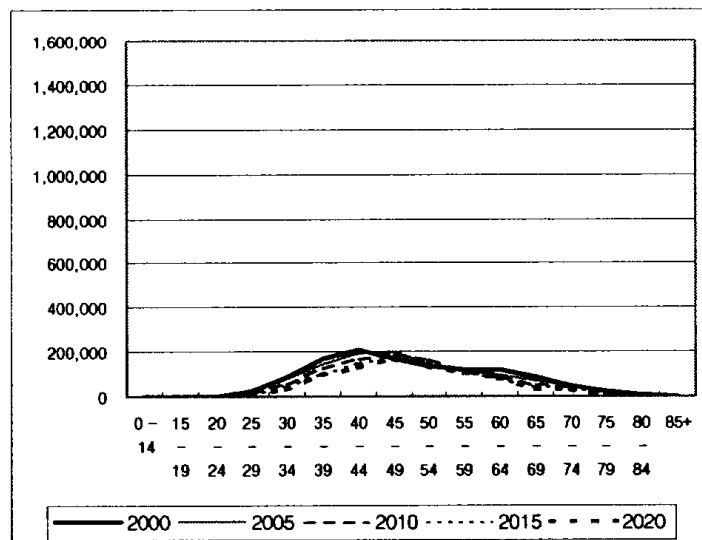
3세대이상 가구는 핵가족화로 2000년 1,223천가구→2010년 1,073천가구→2020년 852천가구로 감소하는 것으로 예상된다.

<표4-14>. 「3세대 이상 가구」 : 2000-2020

(단위 : 천 가구, 세)

가구주 연령	2000	2005	2010	2015	2020
계	1,223	1,152	1,073	964	852
0 - 14	0	0	0	0	0
15 - 19	0	0	0	0	0
20 - 24	2	2	1	1	0
25 - 29	25	17	14	9	8
30 - 34	92	78	59	50	35
35 - 39	168	146	128	105	96
40 - 44	210	193	170	156	131
45 - 49	167	202	194	174	166
50 - 54	140	143	169	155	137
55 - 59	121	113	112	123	106
60 - 64	119	96	89	84	89
65 - 69	88	75	57	45	34
70 - 74	51	51	50	39	34
75 - 79	27	23	22	17	9
80 - 84	10	9	7	4	5
85+	4	3	2	2	2
평균연령	50.2	50.3	50.6	50.7	50.8

자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002



[그

림4-11]. 3세대 가구수 분포

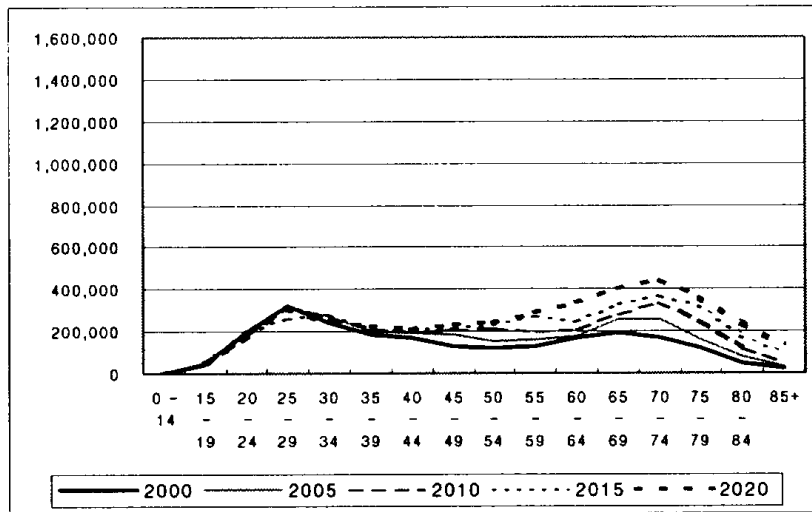
1인가구는 2000년 2,270천가구→2010년 3,109천가구→2020년 3,897천가스로 71.7%로 크게 늘어나는데 이중 65세 이상이 노인가구가 차지하는데 그 비율은 2000년 24.4%→2010년 33.6%→2020년 40.5%에 이른다. 이는 1인가구 증가율 중 62.9%를 차지하며, 자녀의 출가로 노년부가 증가하고 있음을 반영한다. 그 숫적 변화를 보면 2000년 554천가구→2020년 1,578천가스로 예상된다. 특히 2010년에 이르면 인구 노령화로 70-74세의 가구비중이 11%에 이르고 그 비중이 점차 증대될 것으로 예상된다..

<표4-15>. 「1인 가구」 : 2000-2020

(단위 : 천 가구, %, 세)

가구주 연 령	2000		2005		2010		2015		2020	
	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비
계	2,270	100.0	2,677	100.0	3,109	100.0	3,493	100.0	3,897	100.0
0 - 14	1	0.0	1	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
15 - 19	47	2.1	42	1.6	49	1.6	47	1.3	42	1.1
20 - 24	201	8.8	204	7.6	174	5.6	204	5.8	195	5.0
25 - 29	324	14.3	310	11.6	320	10.3	266	7.6	305	7.8
30 - 34	239	10.5	271	10.1	266	8.5	284	8.1	244	6.3
35 - 39	185	8.2	199	7.4	217	7.0	213	6.1	229	5.9
40 - 44	169	7.5	189	7.1	202	6.5	218	6.3	211	5.4
45 - 49	132	5.8	185	6.9	210	6.8	216	6.2	230	5.9
50 - 54	119	5.3	152	5.7	218	7.0	234	6.7	237	6.1
55 - 59	132	5.8	158	5.9	198	6.4	270	7.7	286	7.4
60 - 64	167	7.4	181	6.7	211	6.8	252	7.2	338	8.7
65 - 69	192	8.4	256	9.5	280	9.0	326	9.3	400	10.3
70 - 74	172	7.6	254	9.5	342	11.0	372	10.7	446	11.4
75 - 79	119	5.2	162	6.0	246	7.9	323	9.3	363	9.3
80 - 84	51	2.3	82	3.1	118	3.8	180	5.1	235	6.0
85+	20	0.9	33	1.2	59	1.9	87	2.5	135	3.5
25미만	248	10.9	246	9.2	223	7.2	251	7.2	237	6.1
25-64	1,468	64.7	1,644	61.4	1,842	59.2	1,953	55.9	2,082	53.4
65세 이상	554	24.4	787	29.4	1,044	33.6	1,289	36.9	1,578	40.5
평균 연령	47.3		49.7		52.2		54.2		56.0	

자료: 통계청, 보도자료(장래가구추계), 2002



[그림4-12]. 1인 가구수 분포

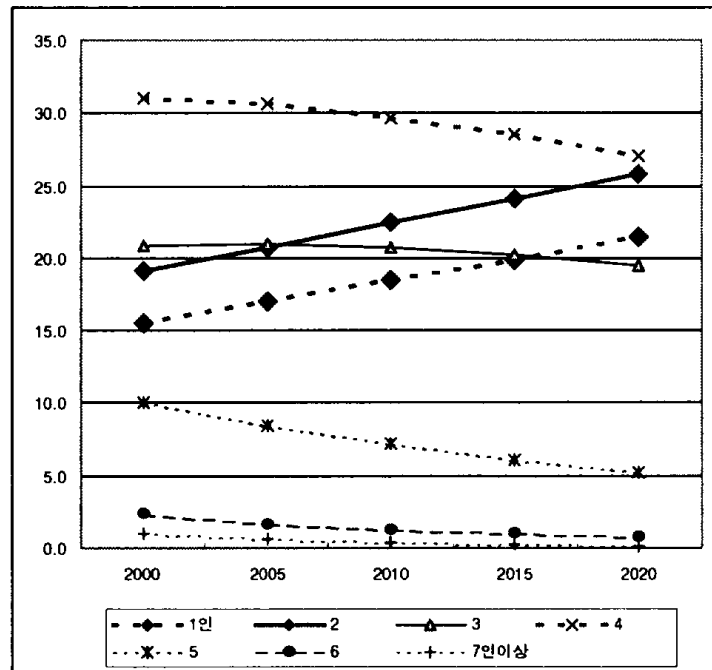
가구당 평균 가구원수를 보면 2000년 3.1명에서 2020년 2.7명으로 소가족화가 앞으로도 계속 진행될 전망이다. 2000년은 4인가구(31.1%)→3인가구(20.9%)→2인가구(19.1%)→1인가구(15.5%)의 순서 였으나, 2010년에는 4인가구(29.6%)→2인가구(22.4%)→3인가구(20.7%)→1인가구(18.4%)로 2인가구가 3인가구보다 더 많아지며, 2020년에는 4인가구(27.0%)→2인가구(25.8%)→1인가구(21.5%)→3인가구(19.5%)로 나타나, 1인가구가 3인가구보다도 더 많을 것으로 예상된다. 이와같이 가구분포를 보면 앞으로도 4인가구가 가장 주된 유형으로 남는 가운데 2인가구, 1인가구가 상대적으로 많이 증가할 것으로 예상된다.

<표4-16>. 가구원수별 가구 : 2000-2020

(단위 : 천 가구, %, 명)

	2000		2005		2010		2015		2020	
	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비
계	14,609	100.0	15,789	100.0	16,864	100.0	17,571	100.0	18,158	100.0
1인	2,270	15.5	2,677	17.0	3,109	18.4	3,493	19.9	3,897	21.5
2	2,787	19.1	3,280	20.8	3,781	22.4	4,220	24.0	4,692	25.8
3	3,049	20.9	3,314	21.0	3,491	20.7	3,557	20.2	3,546	19.5
4	4,540	31.1	4,835	30.6	4,994	29.6	5,008	28.5	4,909	27.0
5	1,473	10.1	1,332	8.4	1,209	7.2	1,078	6.1	949	5.2
6	352	2.4	260	1.6	212	1.3	167	1.0	133	0.7
7인 이상	137	0.9	92	0.6	66	0.4	48	0.3	32	0.2
평균	3.1		3.0		2.9		2.8		2.7	

자료: 통계청. 보도자료(장래가구추계). 2002



[그림4-13]. 연도별 가구원수별 가구

자료: 통계청, 보도자료(장래가구추계), 2002

(참고) 외국의 평균 가구원수 호주(2001년 2.6명) 미국(2000년 2.6명) 일본
(2000년 2.7명, 2020년 추정 2.5명)

제 3 절 장래 주택 필요량 추계

인구가 증가하면 가구수가 증가하고 가구수가 늘어나면 주택건설의 수요가 증가하여 이에 상응하는 새로운 주택이 건설된다. 이러한 상호 밀접한 관계속에서 가구수의 증가량에 상회하게 주택을 공급하여 왔다 특히 정부의 200만호 공급계획에 힘입어 1995년에는 가구수 증가량(1,604천가구)을 월등이 상회하는 2,196천호를 공급하게 되었고 이후에도 민.관공의 꾸준한 공급으로 2000년도 가구수 증가율 보다 주택증가율이 2배 가까이 많아졌다.

그러나 아직도 주택보급률은 2000년 기준 96.2%로 선진국 수준인 116.7%에 못 미치고 있다. 주택보급률은 주택수를 보통가구수로 나눈

<표4-17>. 인구,가구,주택 현황

(단위 : 천명,천가구,천호,%)

	1985	1990			1995			2000		
	수량	수량	증감	증감률	수량	증감	증감률	수량	증감	증감률
인 구	40,448	43,411	2,963	7.32	44,609	1,198	2.76	46,136	1,527	3.42
가 구	9,571	11,354	1,783	18.63	12,958	1,604	14.13	14,312	1,354	10.45
주 택	6,140	7,374	1,270	20.81	9,570	2,196	29.78	11,472	1,902	19.87

주의 : 외국인포함,빈집포함,전체가구수

자료: 건설교통부,2002년도 주택업무편람

통계청.보도자료(장래가구추계).2002

것으로 보통가구란 부부, 부부와자녀, 부부와 그들의 부모로 이루어진 가구를 말한다.(혼자사는 이혼부부나 미혼부부는 빠져있다)

선진국에서는 가구수에 의한 주택보급률 보다 인구를 기준으로 하는 인구 1000명당 집이 얼마나 있는지를 보급률의 지표로 삼는다. 따라서 2000년 말 기준 세계평균이 280.1가구였으며 한국은 237.5가구로

지금껏 많은 주택을 보급하였지만 아직도 세계평균에 못 미치고 있다.

자가점유율도 2000년 54.2%로서 선진국 수준인 60%의 수준에 아직 못 미치고 있다.

위와같은 수치적 데이터가 적정수준에 도달 할지라도 지역적 수급 불균형을 만족시키지 못하면 주택문제는 항상 상존하게 되는 것으로 어떤 특정지역의 수급문제를 해결하기 위해서는 다른 지역의 수준과 환경을 그 특정지역과 균형되게 공급하여 수급문제를 해결 할수도 있을 것이다.

<표4-18>. 주택의 양적 지표의 추이

	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년
주택보급률 (%)	74.4	71.2	69.8	72.4	86.0	96.2
자가점유율 (%)	63.1	58.6	53.6	49.9	53.3	54.2
1천명당 주택수(호/천인)	136.5	142.2	151.0	165.0	206.6	238.3

자료 : 통계청(2002), 건설교통부(2002)

- 선진국의 인구 1천명당 주택수는 미국 429호, 영국 417호, 프랑스 470호, 일본 371호 등에 달함

장래의 주택계획을 적절히 세워 주택의 수급문제를 미리 예측하고 공급량을 위해 향후 인구 변화량과 그에따른 가구수 변화량을 분석하여 주택수를 예측코져 한다. 이와같은 이론적 방법으로는 앞의 제2장에서 언급했듯이 여러 예측 기법들이 있다. 그중에 본장에서는 원단위법의 인구당 주택수를 이용한 주택소요량 기법과, 주택 보급률을 이용한 주택 소요량 기법을 적용 하고져 한다.

표 4-19에서 보통가구수의 변화량과 2000년의 인구, 주택, 가구수 데이터를 기준으로 선진국 수준(보급률 116.7%, 인구천명당 가구수 446가구)에 도달하는 것으로 가정할시 총주택보급은 표4-19에서 보듯이 2020년까지는 15,436호와 22,590호가 되도록 공급을 하여야 한다.

이것을 연평균 공급량으로 계산하면 매년 198.2천호(주택보급률 116.7 % 기준)와 555.9천호(인구 1천명당 주택수)를 공급하여야 된다.

<표4-19>. 주택예상 현황추이

(단위 : 천가구, 천호, 천명)

	2000년	2005년 추정			2010년 추정			2015년 추정			2020년 추정		
	수량	수량	증감	증감률	수량	증감	증감률	수량	증감	증감률	수량	증감	증감률
보통가구수	11,928	12,019	91	0.76	12,683	664	5.52	13,030	347	2.74	13,227	197	1.51
선진국 주택보급율 (116.7%) 적용시 주택수	11,472	14,026	2,554	22.26	14,081	55	0.39	15,206	1,125	7.99	15,436	230	1.51
인구수	47,008	48,461	1,453	3.09	49,594	1,133	2.34	50,352	758	1.53	50,650	298	0.59
선진국 1천명당 주택수 (446가구) 적용시 주택수	11,472	21,614	10,142	88.4	22,119	505	2.34	22,457	338	1.53	22,590	133	0.59

주의 : 2000년 자료는 통계청 조사보도 자료, 2002

자료 : 통계청(2002), 건설교통부(2002)

제 5 장 . 결 론

주택도 시장원리인 수요와 공급에 의해 여러문제들이 발생한다. 이러한 문제중 주택공급의 부족으로 발생하는 수급상의 불균형을 해소하기위해, 먼저 주택수요의 기본단위인 가구의 변화에 따른 증감을 분석하고 예측하였다.

가구의 변화도 시간의 흐름에 따라 다양하게 변화하고 특색을 나타낸다. 1980년부터 2000년까지의 변화를 보면 가구수의 증가는 연평균 2%이상 지속적으로 증가를 보이고, 그증가 폭이 인구 증가율보다 가구증율이 2-3배 많은 것으로 나타났다. 이러한 증가의 원인은 핵가족화 의한 1세대가구 및 1인가구의 증가가 그 근본원인이라 하겠다.

이러한 현상은 2000년 이후에도 상당기간 지속되는데, 인구가 증가의 마지막 해(年)인 2023년 이후에도 상당기간 지속될 것으로 보인다. 그 증가폭을 보면 2000-2005년간은 매년 약 24만가구, 2005-2010년간은 매년 약 22만 가구, 2010-2015년간은 매년 약 14만 가구, 2015-2020년간은 매년 약 12만 가구 정도로 예상된다. 그 변화의 내용을 보면 2000년 이전처럼 핵가족화와 더불어 1인가구의 증가는 이혼, 만혼, 취업, 학업 등으로 계속하여 증가하는데 2025년 21.5%(2000년 15.5%)에 이르는 것으로 예상된다. (참고, 선진국의 1인가구 현황 호주(2001년 23%), 독일(2000년 36%), 미국(2000년 26%), 일본(2000년 28%, 2020년 추정 30%) 특히 변화의 주목은 노령화 및 여성화인데 그 추계현황을 보면 2000-2020년 간에 65세이상 노인가구주는 전체 가구의 12.1%→21.0%로, 여자 가구주는 18.5%→21.9%로 크게 증가한다. 또한 가구당 평균 가구원수도 2000년 3.1명에서 2020년 2.7명으로 계속 줄어간다. [참고, 선진국의 평균 가구원수 호주(2001년 2.6명) 미국(2000년 2.6명) 일본(2000년 2.7명, 2020년 추정 2.5명)]

주택량도 정부의 지속적인 주택공급 정책으로 1970년 443만호에서 2000년 1,147호로 30년만에 2.6배로 증대되었다. 또한 주택유형별 분포를 보면 2000년 현재 아파트가 47.7%(5,231천호)로 가장 많고 다음

이 단독주택 37.1%(4,069천호)등으로 나타났다. 1995년까지는 우리나라의 주된 주택은 단독주택이었으나 2000년은 아파트가 단독주택보다

구성비(10.6%)가 높게났다. 특히 주택에 살고 있는 가구 구성원 1인이 점유하는 평균 연건평은 6.1평으로 1995년보다 0.9평이 늘어났다.

주택보급률은 2000년 기준 96.2%로 선진국 수준인 116.7%에 아직 못 미치고 있으며, 선진국의 주택보급의 기준으로 삼는 인구 1000명당 주택수는 2000년말 237.5가구로 세계평균인 280.1가구에 아직도 못 미치고 있다.(참고, 선진국의 인구 1천명당 주택수는 미국 429호, 영국 417호, 프랑스 470호, 일본 371호, 선진국 평균 446호) 자가점유율도 2000년 54.2%로 선진국 수준인 약 60%의 수준에 아직 못 미치고 있다.

향후 주택 필요량을 보면 보통 가구수의 변화량과 2000년의 인구, 주택, 가구수 데이터를 기준으로 선진국 수준(주택 보급률 116.7%, 인구천명당 가구수 446호)에 도달하는 것으로 가정할시, 우리나라의 주택보급은 2020년까지는 15,436천호와 22,590천호가 되도록 공급을 하여야 한다. 이것을 연평균 공급량으로 계산하면 2001년부터 198.2천호(주택보급률 116.7% 기준)와 555.9천호(인구 1천명당 주택수)를 공급하여야 된다.

그러므로 정부는 장기적이고 종합적인 계획을 수립하고 국민을 위한 기본 방향을 정하여, 점진적으로 목표를 달성하여야 될것으로 보인다. 그 기본방향으로는 다양한 수요에 부응하는 지속적인 주택공급, 저소득층 지원 집중과 공공주택의 공급확대, 주택시장의 안정유지, 공정한 시장질서 확립, 신규공급과 개보수(리모델링)의 조화를 통한 주거자원의 효율적 활용 등이 있다. 이런 기본방향 속에서 국토의 균형된 개발로 국민의 주거복지 향상과 계층간, 지역간 주거의 불평등, 불균형을 해소함을 목표로 삼아야 될것이다.

참고 문헌

- 安正根(2001), 現代不動産學, 법문사.
- 최진천(1985), 가구 및 가족변화와 주택문제, 주택정보.
- 통계청(2002), 한국의 인구 및 주택, 보도자료.
- 통계청(2002), 장래 가구 추계(2000-2020), 보도자료.
- 李重熙(1997), 주택경제론, 박영사
- 서울시정개발연구원(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정
에 관한 기초연구, 보고서
- 대한주택공사(2001), 가구중심형 주택소요 예측모형개발, 보고서
- 통계청(2003), 세계 및 한국의 인구현황, 보도자료
- 통계청(2001), 전수 집계결과(인구부문), 보도자료
- 통계청(2002), 전수 집계결과(가구, 주택부문), 보도자료
- 통계청(2002), 시도별 장래 인구 추계, 보도자료
- 통계청(2002), 장래 가구 추계(2000-2020), 보도자료
- 정별아(2002), 인구구조의 변동에 따른 주거사정의 시계열 변화
와 장래예측에 관한 연구, 제주대학교, 석사학위,
논문
- 황순철(1981), 주택수급에 관한 이론적 배경, 한신문화사(서울)
- 강길부(1966), 우리나라 주택수요 구조의 변화와 정책방향에 관
한 연구, 경원대학교, 박사학위 논문,
- 김재홍(1997), 한국 도시가구의 주택점유형태별 주거면적수요
의 차이에 관한 연구, 울산대학교, 사회과학논문.
- 대한건축학회(2002), 건축학전서3, 주거론, 기문당.
- 김태일(1994a), 인구구조의 변화로 본 고령화 동향과 연령별 주
택 수요의 예측에 관한 연구, 대한건축학회논문,
10권.

ABSTRACT

A Study on Trend Analysis and Forecast of Demand for Houses with Respect to Population and Structure of Household

Kim, Boo-Geun

Major in Development and Management
of Real-Estate

Department of Real-Estate

Hansung University

Regarding Housing, many problems can be developed by market theory that is made of demand and supply rule. Among those problems, there is the unbalance of the demand and supply caused by the shortage of Housing supply. To solve this problem, the trend of population and family structure is analyzed and the number of Housing that should be supplied is estimated.

The family structure is changing and characterized diversely with the time trending. The increase rate of the number of families is 2% per year from 1980 to 2000. This is second to third fold higher than the increase rate in population. The cause of this increase is the increase of the one-generation family and one-person family due to the trending to the nuclear family.

This phenomenon will be continued for substantial period after 2000 and expected to be continued for substantial period until and after 2023 the expected end year of the increase of

population. The increase amount is expected to be about 240 thousand families per year during the period between 2000 and 2005, about 220 thousand families per year between 2005 and 2010, about 140 thousand families per year between 2010 and 2015 and 120 thousand families between 2015 and 2020. It is expected that the trending to the nuclear family and the increase of the number of the one-person families will be continued. The number of the one-person families will be increased continuously due to the divorce, late marriage, working and studies and will be expected to rate as 21.5% at 2025 (15.5% in 2000). The remarkable change is the trending to the old age and the trending to the woman. In estimation, the number of the elderly householder will be significantly increased from 12.1 % to 21.0% of total number of families during the period from 2000 to 2020. The number of the woman householder will be increased from 18.5% to 21.9% during the same period in estimation. Furthermore, the number of the family member will be decreased from 3.1 persons at 2000 to 2.7 persons at 2020 in estimation.

The amount of Housing is increased from 4.43 million houses at 1970 to 11.47 million houses at 2000, which is 2.6 fold of that of 1970, by the continuous Housing supply policy of the government. While, the distribution of Housing type is revealed as that 47.7% of Housing (5.231 million houses) are an apartment type and 37.1% (4.06 9 million) are a detached house type. A detached house is the predominant type of Housing in Korea until 1995 but the distribution rate of an apartment is 10.6% higher than the rate of a detached house at 2000. Also, the mean total floor space is 6.1 pyŏng at 2000 which is 0.9 pyŏng wider than that of 1995.

Housing supply rate is 96.2% at 2000 that is lower than

116.7%, that of advanced countries. The number of Housing per 1000 persons, and the index of Housing supply used in advanced countries, is 237.5 houses at the end of 2000 which is still less than that of advanced countries, 280.1 houses. The rate of one's own house possession is 54.2% at 2000 that is 60% of that of advanced countries.

When assuming Housing supply rate will be reached to the standard of advanced countries that is Housing supply rate 116.7%, 446 houses per 1000 persons, the number of Housing that should be supplied henceforth is 15.436 million houses and 22.590 million respectively at 2020 based on the data of the number of population, Housing and families at 2000 and the date of the increase rate of the number of families. This means that 198.2 thousand houses should be supplied per year (when the standard of Housing supply rate 116.7% applied) and 555.9 houses per year should be supplied per year (when the number of Housing per 1000 persons applied) in estimation.

Based on the data above, it seems that the government should set the standard course for the nation, establish the comprehensive and long-ranged plan for Housing supply and achieve the plan gradually.