

기존스톡활용의 관점에서 본 일본의 주택스톡의 특성

The Characteristics of Housing Stock on the basic of Stock application in Japan

박병순*

Park, Byung-soon

Abstract

The characteristics of Japanese housing stock is as fallows.

1. It is predicted that population from 2010 and general household from 2015 will decrease. The aging speed in Japan is faster than several advanced nations.
2. Housing shortage has resolved from 1973. In 1998, dwelling number per household is 1.13 houses and vacant dwelling rate is 11.5 percents.
3. Dwelling level of rented dwelling is lower than owner occupied houses; for instance, floor area of the former is one third of the latter. As for a household of thirties, family type household lived in rented houses reached 60 percents, it reveals that the demand exceeds the supply.
4. Houses constructed before the new earthquake resistant standard enforced from 1981 year is the half of the whole, housing improvement is needed in the future.

Future housing market is changed to practical use of housing stock. Consequently, expansion of multi-habitation used a vacant housing of city dwellers, activation of the used houses distribution, growth of dwelling reform market, and activation of the rented houses are expected.

키워드 : 주택스톡, 스톡활용, 주택·토지통계조사, 주택착공통계

Keywords : Housing Stock, Stock Application, Housing and Land Survey of Japan, Statistics of Housing Construction Stock

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

영국 3.2호, 독일 4.2호, 프랑스 5.3호, 미국 6.1호. 이 수치는 1999년 현재 인구 천명 당 주택 착공수를 나타낸 것이다. 일본은 9.6호로 구미 선진국에 비해 아직 신축주택의 공급량이 많

은 실정이지만 앞으로는 구미 선진국과 같이 신축주택의 공급은 감소할 것으로 예측된다. 주택 시장에 영향을 미치는 인구 동향을 보면 미국은 계속 증가될 것으로 예측되지만 일본의 경우는 2010년부터 감소할 것으로 예측되고 있기 때문이다(자료: 참고문헌1). 따라서 일본의 경우는 향후 기존스톡을 어떻게 활용할 것인가가 중요한 과제가 될 것이다. 기존스톡을 활용하기 위해서는 기존스톡의 내용을 정확히 파악하여 일본의 재고주택의 특성이 향후 주택시장에 어떠한 영향을 미칠 것인가에 대해 고찰할 필요가 있다.

* 正會員, (株)市浦都市開發建築コンサルタンツ
住計劃室, 東京大學 外國人客員研究員, 博士(工學)
(주) 본 논문은 필자가 담당한 주택시장에 관한 업무 내용을 기초로 작성하였음.

표 1. 인구 천명 당 주택착공수의 국제비교

	1999년 주택 착공수(호)	1999년 인구 (천명)	인구천명당 주택착공수(호)
일본	1,214,601	126,686	9.6
미국	1,666,500	273,131	6.1
영국	185,700	58,744	3.2
프랑스	310,726	59,099	5.3
독일	345,695	82,087	4.2

(자료: 참고문헌1, 영국 DTLR Home page (<http://www.housing.dtlr.gov.uk>))

1.2. 연구방법

기존 통계자료를 활용하여 분석하고자 하며 본 논문에서 주로 사용한 통계는 다음과 같다.

1) 住宅統計調査

주택 및 주택이외에서 거주하는 건물에 관한 실태와 현주거 이외의 주택 및 토지의 보유상황, 그 외의 주택 등에 거주하고 있는 세대에 관한 실태를 조사한 것으로 1948년부터 5년 간격으로 실시해 오고 있다. 1998년 조사부터는 조사명을 주택·토지통계조사로 변경하였으며 1998년 10월 1일 영시현재에 실시하였다.

2) 建築動態統計調査

1930년부터 실시되고 있는 조사로 建築基準法에 따른 건축주의 신고에 의한 통계이다. 그러나 10㎡이하의 건축물은 신고대상에서 제외되어 있기 때문에 통계에 포함되어 있지 않다.

建築着工統計調査와 建築物滅失統計調査로 이루어져 있다. 建築着工統計調査는 건축물착공통계, 주택착공통계, 補正調査로 구성되며, 建築物滅失統計調査는 建築物除却統計와 建築物災害統計로 이루어져 있다.

2. 인구와 세대수의 추이

2.1. 인구

國立社會保障・人口問題研究所의 「1920~2050年 日本の將來推計人口」에 따르면 일본의 인구는 2007년에 1억2,778만명이 되어 정점에 달한 다음 감소과정에 진입할 것으로 예상된다. 인구증

가율은 2005년까지는 0.08%로 소폭의 증가경향을 나타내지만 2010년에는 마이너스 성장으로 전환하여 2045년에는 10배의 감소율을 나타낸다.

2.2. 세대수와 세대인원수

일반세대수는 2015년에 4,927만 세대에 이르지만 그 후 감소할 것으로 예측되고 있다. 1세대 당 인원은 1950년의 5.07명에서 2000년에는 2.73명으로 감소 경향에 있으며 그 이유로는 계속되는 핵가족화, 少子化, 만혼과 독신주의의 증가에 따른 單身世帶의 증가를 들 수 있다.

2.3. 고령화

구미선진국의 경우 고령화율이 7%에서 14%로 배로 증가하기까지 프랑스는 114년, 스웨덴은 82년, 미국에서 69년이 소요되었지만 일본의 경우는 단 24년만에 배로 증가했다. 일본은 고령화의 진행속도가 외국과 비교해 급속히 진전되고 있어 주택문제뿐만 아니라 諸分野에서의 대책마련이 시급하다고 할 수 있다.

표 2. 선진국의 고령화율의 추이(단위:%)

	1985년	1995년	2005년
일본	10.3	14.5	19.6
미국	11.9	12.6	12.4
영국	15.1	15.8	15.9
프랑스	13.0	15.2	16.7
독일	14.6	15.2	17.8
스웨덴	17.9	17.3	16.6

(자료: 참고문헌2)

3. 주택시장의 특성

3.1. 주택수의 추이

1) 주택부족의 해결

1945년 주택부족수는 약 420만호, 1950년에는 약 340만호이었다. 그러나, 1968년에 총주택수 2,559만호가 총세대수 2,532만 세대를 처음으로 상회하여 수적인 부족은 해결되었다. 그러나, 도시부에서는 여전히 주택부족현상이 계속되었다. 1973년에 총주택수 3,106만호와 총세대수 2,965세대의 차이가 141만호로 모든 都道府縣에서의

주택부족이 완전히 해결되었다. 그 후 총주택수와 총세대수의 차이는 점점 증폭되었으며 1998년에는 총주택수 5,025만호가 총세대수 4,436만세대를 589만호 상회하고 있다. 1948년의 총주택수는 1,391만호에서 반세기동안 약 3.6배 증가한 결과가 되었으며 1세대 당 주택수를 보면 1958년에 0.96호에서 1998년 1.13호로 증가했다. 현재는 오히려 공가활용에 대한 대책이 요구되고 있는 실정이다.

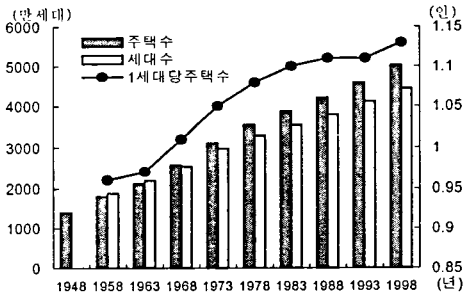


그림 1. 주택수와 세대수의 추이
(자료: 참고문헌3)
(주)1973년부터 오키나와현을 포함. 1953년은 조사대상이 市部로 한정되었기 때문에 제외함.

2) 공가의 증가

총주택수 중에 공가가 차지하는 비율을 공가율로 나타내면 1968년 이후 계속 상승하여 1978년 7.6%, 1983년 8.6%, 1988년 9.4%, 1993년 9.8%, 1998년에는 처음으로 10%를 넘어 11.5%가 되었다. 특히 지방도시인구의 過疎化에 따른 공가발생율이 높고 도시부에 있어서도 도시의 空洞化에 따른 공가가 증가하고 있다. 일본의 공가율은 11.47%로 제외국과 비교해서 높다.

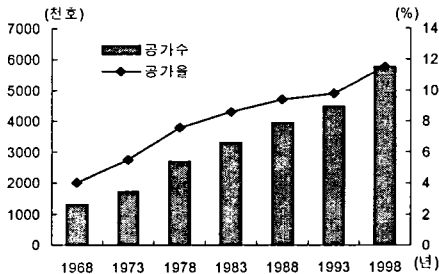


그림 2. 공가수의 추이(자료: 참고문헌3)

표 3. 공가수의 국제비교(자료: 참고문헌1)

	일본	미국	영국	프랑스	독일
공가율(%)	11.47	8.6	4.6	17.5	2.7
조사시점(년)	1998	1997	1991	1996	1993

3.2. 소유관계별 주택스톡의 구성

1) 자가와 차가의 수준차이

소유관계별 주택스톡의 구성은 자가가 약 60%, 차가가 약 40%이다. 차가 전체에서 민영차가가 차지하는 비율은 약 70%이다. 주택1호당 연면적을 보면 1968년 약 74㎡에서 1998년 약 92㎡로 30년 동안 약 18㎡증가하고 있다. 스톡전체를 보면 규모수준은 향상하고 있다. 그러나 소유관계별 1주택의 연면적을 보면 자가는 약 120㎡이지만 차가는 자가의 반에도 미치지 못하고 있다.

1998년의 최저수준미만 세대가 차지하는 비율은 자가가 1.3%, 차가가 11.3%인 것으로 미루어 보아 차가의 수준은 아직도 낮다고 할 수 있다.

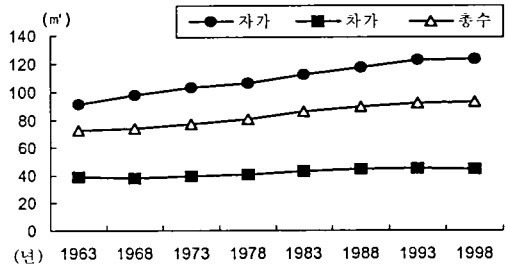


그림 3. 주택스톡의 1호당 바닥면적의 추이
(자료: 참고문헌3)

2) 세대주의 연령별 주택의 소유관계

20대에서는 단신세대가 반 이상을 차지하고 있으며 90%이상이 차가에 거주하고 있다. 30대가 되면 2인 이상의 세대가 차지하는 비율이 약 80%가 된다. 그러나 차가에 거주하는 세대의 비율은 60%이상으로 여전히 높기 때문에 30대의 세대에 대한 자가지원이 필요하다. 4인 이상의 세대에서도 차가에 거주하는 세대가 약 30% 존재하고 있다.

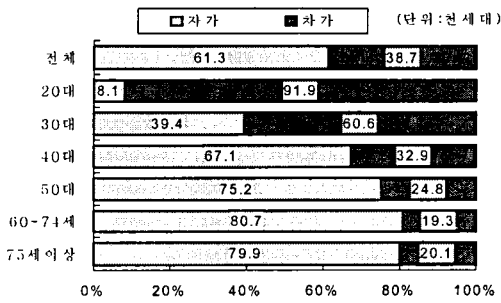


그림 4. 세대주의 연령별 주택소유관계
(자료: 참고문헌4)

3.3. 주택스톡의 건축시기별 구성

현재의 주택스톡의 건축시기별 구성을 보면 1981년 新내진기준이 시행되기 이전에 건축된 건물이 주택전체의 반을 차지한다. 그 중에 1971년에 내진 기준이 일부 개정되기 이전에 건축된 주택이 약 20%를 차지하는 등 기존스톡 중에는 향후 개선과 재건축이 필요한 주택이 존재하고 있다. 설비수준은 1945년 이전에 건축된 주택에서 수세식변소는 반에도 미치지 못한다. 또, 건축 후 30년 이상 경과한 주택 중에는 노후화가 진행되고 설비수준이 열악한 주택이 포함되어 있을 것으로 예측된다.

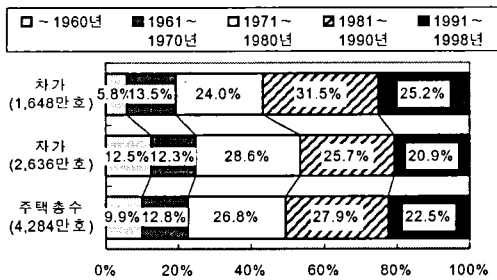


그림 5. 건축시기별 주택스톡의 구성
(자료: 참고문헌3)
(주) 건축시기 불명을 제외한 수치.

3.4. 주택의 수명

재건축에 있어서 종전주택의 건축 연수는 주택금융공고의 조사에 따르면 전체 평균 32년, 사단법인 주택생산단체연합회의 조사에 따르면 30년이다. 또, 滅失住宅의 평균수명을 보면 미국이 44년, 영국이 75년인데 반해 일본의 주택

의 수명은 26년으로 상당히 짧은 것을 알 수 있다 (1993년 당시 건설성이 조사한 결과, 1996年 建設白書).

표 4. 재건축에 있어서 종전주택의 건축연수 (단위:년)

	전체	東京圏	大阪圏	名古屋圏	地方都市圏
주택금융공고	32.2	29.4	33.3	31.1	33.5
주택생산단체연합회	29.6	28.6	31.6	31.2	29.0

(출전: 참고문헌5)

4. 주택스톡활용을 위한 향후의 주택시장

4.1. 공가활용

1998년의 공가(576 만호)의 구성을 보면 임대 또는 매각용 주택이 352만호로 공가 전체의 약 60% 이상을 차지하고 있으며 별장 등의 2차적 주택이 41.9만호(7.3%), 거주세대가 장기간에 걸쳐서不在인 주택 등 그 외의 주택이 182만호(31.6%)이다. 1998년 공가의 주택종류별 파손정도를 보면 수리를 요하지 않음 또는 소규모 수리를 요하는 주택이 약 80%, 대규모 수리를 요하는 것이 15.3%, 위험 또는 수리 불가능인 주택이 3.7%이다.

임대 또는 매각용 주택은 주택시장의 유통상 불가피한 공가라고 할 수 있다. 2차적인 주택은 10%에도 미치지 않으며 순수한 의미의 공가는 31.6%를 차지한다. 특히, 공가의 80%는 수리가 필요 없거나 소규모의 수리만으로 사용 가능한

표 5. 공가의 老朽破損정도(단위:千戶)

	단독주택	長屋	공동주택	그 외	합계	
수리 불필요 또는 소규모 수리를 요함	호	1,350.5	350.4	2,936.6	31.0	4,668.5
	%	23.43	6.08	50.95	0.54	80.99
대규모 수리를 요함	호	371.2	131.1	378.8	6.4	882.5
	%	6.44	2.27	6.48	0.11	15.31
위험 또는 수리 불가능	호	104.6	33.5	73.2	1.8	213.1
	%	1.81	0.58	1.27	0.03	3.70

(자료: 참고문헌3)

주택이므로 국민들의 multi-habitation 실현을 통하여 2차적인 주택으로써 활용이 가능하다고 할 수 있다. 현재는 過疎地域の定住人口 확보를 위한 공간활용제도가 각 지방자치단체에서 실시되고 있다.

4.2. 중고주택시장

1) 배경

주택의 재건축 호수를 신설주택 착공수로 나타낸 수치를 재건축율로 나타내며 재건축 호수란 기존주택의 전부 또는 일부를 철거하고 해당 대지내에 착공한 신설주택의 호수를 말한다. 건축물착공통계에 따르면 2000년도의 재건축율은 17.9%이다. 이용관계별로 보면 자가 29.2%, 차가가 15.8%, 분양주택이 6.3%이다. 재건축율은 1998년 이후 감소추세에 있다. 이와 같이 주택부족이 해결되고 공가가 차지하는 비율이 높아지며 신축주택의 착공수가 감소하게 된다. 재건축이 활발하던 시기가 지나 주택의 재건축율이 감소하고 있는 현실정을 고려할 때 다른 선진국과 같이 중고주택시장이 활성화 될 수밖에 없을 것으로 추정된다.

표 6. 주택의 재건축율 (자료: 참고문헌6)

	계	자가	차가	분양
1998년	19.8	31.7	16.2	7.0
1999년	19.5	30.2	16.5	7.2
2000년	17.9	29.2	15.8	6.3

2) 중고주택의 시장규모

일본에서의 중고주택의 유통량은 주택스톡수의 0.3%정도이지만 미국은 3.6%, 영국은 6.2%를 차지한다. 이러한 결과에서도 알 수 있듯이 향후 일본에서의 중고주택시장의 규모는 점점 확대될 것으로 예측된다. 일본의 중고주택의 유통량(자가로서 취득한 중고주택수)은 연간 평균 15만호 정도이다. 또 중고주택의 유형별 추이를 보면 공동주택의 유통량이 증가하고 있다.

4.3. 주택리폼시장

기존스톡을 활용하고 중고주택 시장이 활성화됨에 따라 주택의 성능을 향상시키고 상품가치를 높이기 위해 리폼공사는 불가피하게 된다.

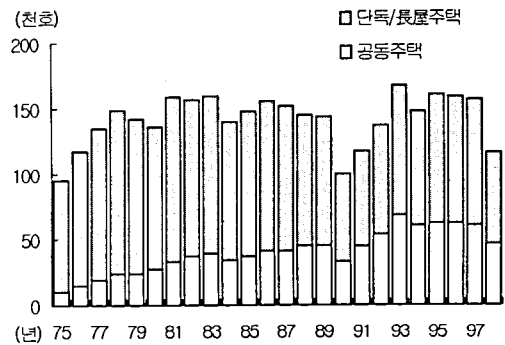


그림 6. 중고주택의 유통량 (자료: 참고문헌3)

1) 주택리폼시장의 규모

주택리폼의 개념정의가 어렵기 때문에 정확한 시장규모를 파악하기에 곤란한 점이 있다. 住宅着工統計에 의한 2000년도의 주택공사비총액(예정액)은 신축을 포함한 전체액은 20.2兆円이다. 그 중에 증축이 1.5兆円, 개축이 0.4兆円으로 증개축을 합하면 1.9兆円(전체액의 9.4%)이 된다. 이것은 건축물착공통계에 의해 산출한 것으로 바닥면적 10㎡이하의 리폼공사(증축, 개축 등)는 포함되어 있지 않다. 또, 住宅リフォーム分争處理支援センター가 산출한 10㎡이하를 포함한 증개축 공사비는 약 5조엔 정도이다.

표 7. 2000년도의 주택에 관한 공사비 총액(예정액)

	거주전용	거주산업병용	계
총계(億円)	188,978	13,555	202,533
증개축	18,058	1,268	19,325
증축	14,216	1,081	15,297
개축	3,841	186	4,028

(자료: 참고문헌6)

2) 주택리폼시장 규모의 국제비교

미국, 영국, 프랑스, 독일 등의 선진국에 있어서 국내총생산에 대한 주택투자는 약 4%정도이며 주택투자 중 리폼이 차지하는 비율은 40%가 넘는다. 이에 비해 일본에서 推計되고 있는 증개축 투자를 약 2兆円으로 볼 때 주택투자에 대한 리폼이 차지하는 비율은 약 10%에 그치고 있다.

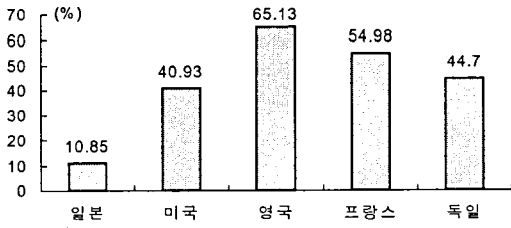


그림 7. 주택투자에 대한 증개축이 차지하는 비율
(출전: 참고문헌7)

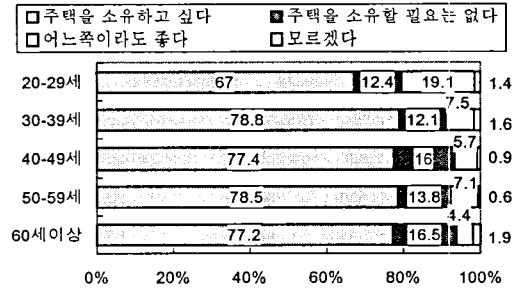


그림 9. 세대별 주택소유에 관한 의식
(출전: 참고문헌8)

4.4. 임대주택시장

1) 수요와 공급의 mismatch

20대 후반부터 40대에 걸쳐 자녀의 출생에 따른 세대인원의 증가와 자녀교육을 위해 넓은 주택이 필요한 시기에 차가에 거주하는 세대가 많다. 2000년 國勢調査에 따르면 세대인원이 4명인 세대의 경우 차가에 거주하는 세대가 약 30%에 이른다. 그러나 차가는 자가에 비해 바닥면적이 반에도 미치지 못하는 실정이다. 특히 민영차가의 1호당 바닥면적은 40.03㎡로 자가의 약 1/3수준으로 수요와 공급의 mismatch가 발생하고 있으며 차가에 거주하고 있는 family세대를 위한 임대주택의 공급이 요구된다.

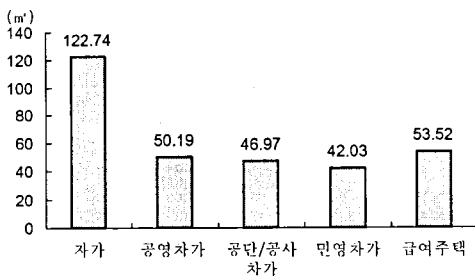


그림 8. 소유관계별 1주택 당 바닥면적
(자료: 참고문헌3)

2) 주택소유에 관한 의식의 변화

세대별 주택소유에 관한 의식을 보면 전체적으로 자가지향이 강하게 나타나지만 20대는 다른 세대에 비해 적다. 이상으로 미루어 보아 자가지향이 아닌 이른바 임대파 세대의 주요요구에 적합한 임대주택의 공급이 필요함을 알 수 있다.

5. 결론

일본의 주택스톡의 특성을 정리하면 다음과 같다. ① 인구는 2010년부터 마이너스 성장으로 전환하며 2015년부터는 일반세대수도 감소할 것으로 예측된다. 그리고, 제 선진국에 비해 고령화의 진행속도가 빠르며 2005년에는 인구 5명중 한명은 고령자일 것으로 예측된다. ② 1973년부터 주택부족이 해결되었으며 1998년의 1세대당 주택수는 1.13호이고 공가율은 11.5%이다. ③ 차가의 바닥면적은 자가의 1/3정도로 차가세대의 거주수준은 낮다. 그러나, 세대주의 연령이 30대인 세대의 경우 차가에 거주하는 세대가 약 60%를 차지하고 있어 수요와 공급의 mismatch가 발생하고 있다. ④ 1981년 신내진 기준이 시행되기 이전에 공급된 주택이 전체의 반을 차지하고 있으며 이러한 주택에 대해서는 향후 개선이 필요하다.

少子化의 진행으로 인해 부모세대가 소유하고 있는 自家가 향후 空家가 될 것으로 추정되며 더 이상 신축주택의 활발한 공급을 기대하기는 어려울 것이다. 이러한 현실정을 미루어 볼 때 향후주택시장은 신축중심시대에서 기존스톡 활용시대로 전환될 것이다.

이에 따라 ① 空家を 이용한 도시거주자의 multi-habitation의 확대, ② 중고주택의 유통의 활성화, ③ 주택리폼시장의 성장, ④ 임대주택시장의 활성화 등이 기대된다.

참고문헌

1. 住宅金融公庫 住宅統合調査室, 海外住宅 DATA-NOW No.14, 2001.2
2. 高齢者住宅財團, 高齢社會の住まいと福祉データブック, 1998.4
3. 總務廳 統計局, 1998年 住宅・土地統計調査報告 第1卷 全國編, 財團法人 日本統計協會, 2002.8
4. 總務廳 統計局, 1998年 國勢調査報告, 1999.12
5. 社團法人 住宅生産團體聯合會, 2000年度 戸建住文 住宅顧客實態調査報告書, 2001.9
6. 財團法人 建設物價調査會, 2001年度版 建築統計年報 2000年度計・2000年計, 2001.9
7. (株)市浦都市開發建築コンサルタンツ, 住宅市場研究會に關する業務報告書, 2002.3
8. 國土廳, 2000年度 土地白書, 2000.6
9. 國立社會保障・人口問題研究所, 1920~2050年 日本の將來推計人口, 2002.10