

13. 시도별 주택수요분석 및 전망

자료제공 : 건설교통부

이 자료는 건설교통부와 대한주택공사가 국토연구원에 의뢰한 [서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구] 결과에서 발췌한 것입니다. <편집자 주>

1. 주택수요구조의 분석

- 주택수요함수를 통하여 수요의 소득 및 가격 탄력성을 추정하고 주택수요변화-소득변화-가격변화간의 관계식을 도출하여 향후 개인주택수요의 변화를 전망하였다. 이 때 이용한 자료는 '99 주거실태조사 자료이며, 지역별(전국, 수도권, 광역시 등) 및 소득계층별로 주택수요구조를 파악하였다.

1) 주택수요함수의 추정

- 본 연구에서는 자가 혹은 차가주택에 대한 수요를 분석하기 위해 다음과 같은 주택수요함수를 이용하기로 한다.

$$H=H(Y, P, Z)$$

H : 주거서비스수요량

Y : 실질소득

P : 기타 상품에 대한 주거서비스가격

Z : 기호 및 가구특성 변수 등

- 이 때 주택점유형태와 주거소비량 결정간의 동시성(simultaneity)을 고려하기 위해 2단계

추정방법을 이용했으며, 물량 위주의 장기주택수요전망을 위해 관측 불가능한 주거서비스량을 주거면적으로 대체하여 주택수요함수를 추정하였다. 또한 주택과 같은 내구재의 수요는 현재소득보다는 항상소득의 함수라는 것이 일반적인 가설이므로 소비지출액을 항상소득의 대리변수로 사용하였다.

가. 제1단계 : 주거점유형태 선택 함수 추정

- 본 연구에서는 기존 연구를 토대로 하고 1999년 설문조사자료를 이용하여 지역별(전국, 수도권, 대도시권, 서울이외 지역)로 여러 가지 모형에 대한 적합도검정을 실시한 후 다음과 같은 주택점유형태 선택 함수를 설정하여 프로빗분석을 행하였다.

$$I=f(\text{항상소득}, \text{상대가격}, \text{가구주연령}, \text{교육년수}, \text{직업}, \text{가구원수}, \text{지역})$$

- [표 3-1]은 1999년 도시지역 거주가구의 주택점유형태선택 행태를 설명해주고 있다. 추정계수 값들은 지역구분에 따라 차이가 있지만 대부분 유의적인 것으로 나타났고, 모형 전체의 적합성을 나타내는 우도비검정통계량도 유의미한 것으로 나타났다. 최우추정량과 제약적 최우추정량을 통해 계산되는 pseudo-R²가 지역구분에 따라 0.13~0.17를 나타내 모형전체의 설명력은 낮은 편이나, 예측력은 0.70~0.73 정도를 보이고 있다.

[표 3-1] 지역별 점유형태선택모형 추정결과

변 수 명	전국 Probit 모형		수도권 Probit 모형	
	추정계수	t값	추정계수	t값
상수	-3.4131	-15.268***	-3.6569	-10.061***
항상소득	0.0034	7.681***	0.0056	7.016***
상대가격	-0.0633	-4.022***	-0.0730	-2.314**
가구주연령	0.0531	19.316***	0.0505	11.669***
교육년수	0.0494	5.484***	0.0555	3.815***
직업(경영/관리/전문/자유직=1)	0.2723	2.078**	0.1903	1.017
가구원수	0.1786	8.166***	0.1502	4.020***
지역1(서울=1)	-0.6338	-9.619***	-0.4442	-5.956***
지역2(부산=1)	-0.1719	-1.985**		
지역3(대구=1)	-0.3089	-3.700***		

변 수 명	전국 Probit 모형		수도권 Probit 모형	
	추정계수	t값	추정계수	t값
지역4(광주=1)	-0.2467	-2.880***		
지역5(대전=1)	-0.0822	-0.975		
지역6(인천=1)	-0.1443	-1.690*		
최우추정량(Log likelihood)	-2052.241		-814.116	
Restricted log likelihood	-2425.335		-978.633	
Chi-square	746.187***		329.034***	

주) * 통계적 유의수준 10%이내, ** 통계적 유의수준 5% 이내, *** 통계적 유의수준 1%이내

대 도 시	대도시 Probit 모형		서울이외지역 Probit 모형	
	추정계수	t값	추정계수	t값
상수	-3.2854	-12.583***	-3.2071	-12.150***
항상소득	0.0045	7.625***	0.0028	5.387***
상대가격	-0.0798	-3.746***	-0.0738	-4.062***
가구주연령	0.0506	15.882***	0.0516	15.626***
교육년수	0.0408	3.836***	0.0459	4.325***
직업(경영/관리/전문/자유직=1)	0.2062	1.432	0.2756	1.634
가구원수	0.1497	5.624***	0.1845	7.188***
지역(서울=1)	-0.4763	-8.332***	-	-
지역(대도시=1)			-0.1752	-3.006***
Log likelihood	-1498.321		-1469.090	
Restricted log likelihood	-1759.165		-1692.530	
Chi-square	521.6881***		446.879***	

- 모형추정결과에 의하면 다른 조건이 동일하다고 할 때 소득이 높을수록 자가로 선택하는 경향을 보이며, 주택의 상대가격이 높으면 즉 임대료에 비해 사용자비용이 높으면 차가를 선택할 확률이 높아지는 것으로 나타난다.
- 이 점유형태선택모형 추정시 설문조사결과만으로는 자가가구의 경우는 임대료자료를, 차가가구의 경우는 사용자비용의 계산에 필요한 주택가격자료를 얻을 수 없다. 따라서 본 연구에서는 한 가구가 거주하고 있는 주택의 임대료에 대한 사용자비용의 비율을 구하기 위해 다음과 같은 절차를 시도하였다. 우선 자가주택의 임대료를 구하기 위해서는 임대료를 종속변수로 하는 차가주택에 대한 특성감안가격함수를 추정한 후 추정된 계수값을 자가주택의 특성에 대입하는 방법을 이용하였으며, 차가주택의 주택가격을 구하기 위해서는 주택가격을 종속변수로 하는 자가주택에 대한 특성감안 가격함수를 추정한 후 추정된 계수값을 차가주택의 특성에 대입하는 방법을 취하였다. 이 특성감안가격함수의 추정결과는 <부록 4>에 나타나 있다.
- 또한 본 연구에서는 다음과 같은 공식으로 사용자비용을 구하였다.

$$\begin{aligned} \text{사용자비용(UC)} &= \text{기회비용} + \text{보유비용} - \text{자본이득} \\ \text{주택가격 단위당 사용자비용} &= \{1-t(1-\theta)\} i + t' + \delta - (1-t'')g \end{aligned}$$

- 여기서 t 는 금융소득세율, θ 는 주택가격에 대한 용자비율, i 는 이자율, t' 는 재산세율, δ 는 감가상각 및 유지관리비율, t'' 는 양도소득세 실효세율, 그리고 g 는 주택가격상승률이다. 이 때 t 는 0.242, θ 는 0.3, i 는 0.1047(1988-1998 동안의 1년만기 정기예금이자율 평균), t' 는 0.003, δ 는 0.025, t'' 는 0.0065, g 는 0.018(1989-1998 동안 전년대비 주택가격상승률의 평균)으로 가정하였다.
- 사회인구통계학적 변수들이 점유형태선택에 대한 영향을 살펴보면, 가구주연령이 높을수록, 교육수준이 높을수록, 가구원수가 많을수록 자가로 선택할 확률이 높은 것으로 나타난다.
- 또한 대도시는 중소도시에 비해 차가선택확률이 높고, 수도권 및 대도시권의 경우에는 서울이 기타지역에 비해 차가선택확률이 높게 나타나고 있다.

나. 제2단계 : 주택수요함수 추정

- 본 연구에서는 주택점유형태와 주거소비량 결정간의 동시성을 고려하기 위해 2단계추정 방법을 이용하였다. 즉 프로빗분석에 의해 점유형태선택함수를 추정한 결과를 토대로 도출한 Lambda값을 각각 자가가구 및 차가가구의 주택수요함수의 설명변수로서 포함시키고 소득, 가격 및 기타 사회인구 통계학적 변수들을 포함한 모형들 중 각 모형의 설명력 및 계수값의 유의미성을 고려하여 다음과 같은 주택수요함수를 설정하였다. 이 때 주택수요함수 추정시 함수형태는 선형(linear)과 준로그(semi-log)를 취하여 보았다.

$$H_0 = f^0(\text{항상소득, 평당사용자비용, 가구주성별, 가구주연령, 교육년수, 가구원수, 지역, Lambda})$$

$$H_r = f^r(\text{항상소득, 평당임대료, 가구주성별, 가구주연령, 교육년수, 가구원수, 지역, Lambda})$$

- 1999년 설문조사를 이용한 자가 및 차가의 주택수요함수의 추정결과는 [표 3-2]와 같다. 지역구분별로 추정한 수요함수 모두의 경우 소득과 가격변수의 계수값의 부호는 기대와 어긋나지 않는 부호를 지니며 유의미하게 나타났다. 특히 주택점유형태선택함수와 주택수요함수의 오차항의 추정된 공분산인 Lambda의 계수값은 수도권 및 서울이외 지역의 차가가구의 주택수요함수를 제외하고는 모두 유의미하게 나타났다.

[표 3-2] 지역별 주택수요함수 추정결과

전 국	자 가		차 가	
	종속변수 : ln(주거사용면적)		종속변수 : ln(주거사용면적)	
변 수 명	추정계수	t값	추정계수	t값
상수	0.5679	1.590	2.8258	12.275***
항상소득	0.0020	7.311***	0.0008	2.046**
평당사용자비용	-0.0043	-8.778***	-0.1386	-21.174***
가구주성별(남자=1)	0.0838	1.967**	0.0582	1.372
가구주연령	0.0279	7.304***	-0.0089	-1.872*
교육년수	0.0330	5.821***	0.0045	0.712
가구원수	0.0982	6.456***	-0.0042	-0.224
지역1(서울=1)	-0.3112	-5.900***	0.1229	2.077**

전 국	자 가		차 가	
	종속변수 : ln(주거사용면적)		종속변수 : ln(주거사용면적)	
변 수 명	추정계수	t값	추정계수	t값
지역2(부산=1)	-0.1209	-2.711***	-0.0172	-0.399
지역3(대구=1)	-0.1786	-3.722***	-0.0683	-1.475
지역4(광주=1)	-0.0653	-1.459	0.1237	2.713***
지역5(대전=1)	-0.0375	-0.872	0.0499	1.203
지역6(인천=1)	-0.0920	-2.141**	0.0350	0.812
Lambda	0.6413	4.779***	-0.3942	-2.903***
R-square	0.2077		0.3240	
N	2028		1523	

수 도 권	자 가		차 가	
	종속변수 : ln(주거사용면적)		종속변수 : ln(주거사용면적)	
변 수 명	추정계수	t값	추정계수	t값
상수	1.2202	2.839***	11.841	2.391**
항상소득	0.0021	5.647***	0.0324	2.856***
평당사용자비용	-0.0048	-8.467***	-2.1666	-13.957***
가구주성별(남자=1)	0.0874	1.033	-1.2023	-1.014
가구주연령	0.0205	4.804***	0.0354	0.392
교육년수	0.0275	3.574***	0.1951	1.470
가구원수	0.0672	3.538***	0.6607	1.881*
지역(서울=1)	-0.1191	-2.656***	-0.0301	-0.033
Lambda	0.2759	1.917*	-1.7156	-0.593
R-square	0.2481		0.3373	
N	714		698	

대 도시	자 가		차 가	
	종속변수 : ln(주거사용면적)		종속변수 : ln(주거사용면적)	
변 수 명	추정계수	t값	추정계수	t값
상수	-0.6382	-0.975	2.8523	10.930***
항상소득	0.0035	5.516***	0.0010	1.767*
평당사용자비용	-0.0059	-6.388***	-0.1478	-19.615***
가구주성별(남자=1)	0.0647	0.879	0.0283	0.564
가구주연령	0.0397	5.768***	0.0097	-1.825*
교육년수	0.0410	4.126***	0.0032	0.458
가구원수	0.1346	4.950***	0.0073	0.371
지역(서울=1)	-0.2881	-3.782***	0.1211	2.227**
Lambda	1.0862	4.364***	-0.4483	-2.831***
R-square	0.604		0.3605	
N	1434		1130	

서울이외지역	자 가		차 가	
	종속변수 : ln(주거사용면적)		종속변수 : (주거사용면적)	
변 수 명	추정계수	t값	추정계수	t값
상수	0.4590	1.021	13.1540	2.950***
항상소득	0.0017	5.361***	0.0182	2.676***
평당사용자비용	-0.0037	-4.549***	-1.4580	-10.682***
가구주성별(남자=1)	0.0754	1.507	0.1553	0.184
가구주연령	0.0287	5.882***	-0.0246	-0.265
교육년수	0.0349	5.030***	0.1495	1.248
가구원수	0.1049	5.336***	0.2322	0.636
지역(대도시=1)	-0.0935	-2.768***	0.1227	0.248
Lambda	0.7364	3.920***	-3.2947	-1.272
R-square	0.1644		0.1909	
N	1604		957	

2. 주택수요의 소득 및 가격탄력성

- 이러한 주택수요함수 추정결과를 이용하여 지역구분별 자가 및 차가가구의 주택수요의 소득 및 가격탄력성을 계산해보면 [표 3-3]과 같다.

[표 3-3] 주택수요의 소득 및 가격탄력성 추정결과(1999년)

지역 및 소득계층	자 가		차 가	
	소득탄력성	사용자비용 탄력성	소득탄력성	임대료 탄력성
전체	0.2230	-0.1940	0.0707	-0.2945
고소득층	0.3698	-0.2237	0.1228	-0.3321
중소득층	0.2284	-0.1927	0.0786	-0.3027
저소득층	0.1316	-0.1799	0.0512	-0.2776
수도권	0.2558	-0.2735	0.1852	-0.3585
고소득층	0.3965	-0.2977	0.2433	-0.3211
중소득층	0.2369	-0.2570	0.1966	-0.3364
저소득층	0.1441	-0.2955	0.1462	-0.4080
대도시권	0.3899	-0.2735	0.0887	-0.3260
고소득층	0.6370	-0.3210	0.1435	-0.3673
중소득층	0.4029	-0.2715	0.0986	-0.3359
저소득층	0.2359	-0.2529	0.0643	-0.3043
서울이외지역	0.1863	-0.1476	0.0946	-0.1527
고소득층	0.3179	-0.1657	0.1435	-0.1448
중소득층	0.1943	-0.1478	0.1024	-0.1584
저소득층	0.1115	-0.1388	0.0733	-0.1472

- 자가가구의 소득탄력성은 전체 도시거주가구의 경우가 0.2230, 수도권이 0.2558, 대도시권이 0.3899, 그리고 서울이외지역이 0.1863으로 대도시에 거주하는 가구들이 기타지역에 거주하는 가구보다 소득에 민감한 것으로 나타났다.

- 반면 차가가구는 전반적으로 자가가구보다 낮은 소득탄력성을 보이고 있으며, 수도권에 거주하는 차가가구가 다른 지역에 거주하는 차가가구보다 소득탄력성이 높게 나타났다.
- 자가가구의 사용자비용탄력성과 차가가구의 임대료탄력성 즉 자가 및 차가가구의 가격탄력성을 살펴보면 점유형태와 무관하게 수도권 및 대도시권에 거주하는 가구들의 가격탄력성이 다른 지역에 비해 높은 것으로 나타났다.
- 또한 전반적으로 차가가구가 자가가구에 비해 높은 가격탄력성을 보여 차가가구가 자가가구보다 가격에 민감하게 반응함을 알 수 있다.
- 소득계층에 따른 주택수요의 소득 및 가격탄력성을 살펴보면 우선 소득탄력성의 경우에는 점유형태와 관계없이 소득수준이 높을수록 소득탄력성이 높게 나타났다.
- 다음으로 가격탄력성을 살펴보면 자가가구의 경우는 전반적으로 고소득층의 가격탄력성이 가장 높게 나타났다. 여기에서 자가가구의 가격탄력성은 투자수요를 나타내 주는 사용자비용탄력성이므로 이러한 결과는 고소득층이 저소득층에 비해 상대적으로 주택을 투자목적으로 수요하는 경향이 많음을 말해준다.
- 반면 차가가구의 가격탄력성의 경우에는 지역구분에 따라 소득계층별 특징이 다르게 나타난다. 특히 수도권에 거주하는 차가가구의 경우에는 다른 지역과는 달리 소득이 낮을수록 가격탄력성이 높아지는 경향을 보이고 있다. 즉 수도권에서는 소득이 낮은 차가가구일수록 가격에 민감한 것을 알 수 있다.

2. 주택수요 전망(2000~2010년)

- 개인주택수요의 변화는 다음과 같이 추정할 수 있다.
- 개인수요증가율 = 사용자비용탄력성 × 사용자비용변화율 + 소득탄력성 × 소득변화율

$$dX/X = \epsilon_{uc}(dUC/UC) + \epsilon_y(dy/Y) \dots\dots\dots ①$$

- 수요의 변화는 사용자비용 변화와 소득변화에 영향을 받으므로 수요함수식을 전미분하고(식 ②) 이를 변화율로 전환하면 식 ③에서 보듯이 수요변화율(dX/X)은 가격변화율(dUC/UC)에 가격탄력성(ϵ_{uc})을 곱한 것과 소득변화율(dy/y)에 소득탄력성(ϵ_y)을 곱한 것의 합으로 유도할 수 있다.

$$dX = X_{uc} dUC + X_y dY \dots\dots\dots ②$$

$$dX/X = X_{uc} (UC/X) (dUC/UC) + X_y (Y/X) (dY/Y) \\ = \epsilon_{ucc}(dUC/UC) + \epsilon_y(dY/Y) \dots\dots\dots ③$$

- 여기에서 소득변화율은 1인당 GDP가 연 8.4%¹⁾ 상승한다는 가정하에 2000~2005년 및 2005년~2010년 동안 각각 49.67%씩을 적용하였다.
- 사용자비용변화율은 1989~1998년 동안 전년대비 주택가격상승률의 평균이 1.8%였음을 감안하여 향후 매년 2%, 3%, 5%씩 상승할 것으로 가정하였다. 따라서 2000~2005년 및 2005년~2010년 동안 사용자비용변화율은 각각 사용자비용 상승률이 2%의 경우는 10.41%, 3%의 경우는 15.93%, 그리고 5%의 경우는 27.63%씩을 적용하였다.

[표 3-4] 개인수요증가율 전망(2000~2010년)

	2000~2005년 및 2000~2010년 5년간의 수요증가율
수도권	
사용자비용 연2% 상승 가정	0.0810
사용자비용 연3% 상승 가정	0.0640
사용자비용 연5% 상승 가정	0.0281
대도시	
사용자비용 연2% 상승 가정	0.1032
사용자비용 연3% 상승 가정	0.0869
사용자비용 연5% 상승 가정	0.0525
서울 이외 지역	
사용자비용 연2% 상승 가정	0.0587
사용자비용 연3% 상승 가정	0.0505
사용자비용 연5% 상승 가정	0.0330

1) 제4차 국토계획관련 주요거시지표 중 2000년과 2010년의 1인당 GNP 참조

- 이와 같이 소득변화율 및 사용자비용변화율을 가정하고 식 ①을 활용하여 개인수요증가율을 전망²⁾한 결과는 [표 3-4]와 같다. 이 때 수요변화율은 자가가구의 수요변화율과 차가가구의 수요변화율을 6 : 4의 비율로 배분하여 계산하였다.
- 본 연구에서는 주택총수요의 변화를 다음과 같이 전망하였다.

- 주택총수요 = 개별주택수요의 총합 ($\sum Hi$)

= 평균주거규모(Hm) × 가구수(NH)

- 주택총수요변화 [$\Delta(Hm \times NH)$] = 개인수요증가분($\Delta Hm \cdot NHt$) + 가구증가분($Hm \cdot \Delta NH$) ②

여기에서 개인수요증가분과 가구증가분은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

· 개인수요증가분 = 기준년도 주택재고 × 개인수요증가율

· 가구증가분 = 목표년도 가구수 - 기준년도 가구수

- 즉 식 ②를 이용하여 주택총수요 변화를 전망하되, 2000년을 기준년도라고 기준년도의 주택수요는 당해연도의 주택수(협의개념)로 보았다. 이 때 2000년의 주택재고는 다음의 식에 의해 추계하였다.

· 2000년 주택재고(협의) = 1995년 주택재고 + 완공주택수(1995~2000) - 멸실주택수(1995~2000)

여기에서 1995년 협의의 주택재고는 기존 연구결과³⁾를 참고했으며, 1995~2000년 동안의 멸실주택수 및 완공주택수는 다음과 같은 절차에 따라 추계하였다.([표 3-5] 참조)

2) 본 연구에서는 이와 같은 개인수요증가율 전망시 이용되는 주택수요에 대한 소득탄력성 및 가격탄력성을 「'99 주거실태조사」 자료를 이용하여 추정된 결과를 적용하였다. 주택수요를 장기적으로 전망할 때 일정시점의 설문조사자료를 토대로 추정된 탄력성을 이용하는 데에는 무리가 있다. 그러나 전국에 거주하는 동일한 표본가구를 대상으로 주기적으로 행하여진 패널데이터가 없는 이유로 이 같은 방법을 택할 수밖에 없었음을 본 연구의 한계로 지적하고자 한다.

3) 윤주현 · 김혜승, 주택보급률 산정 개선방안 연구, 건설교통부, 1999. 2

[표 3-5] 2000년 주택재고 추계

	1995년 협의주택수	95~2000년 완공주택수	95~2000년 멸실주택수	2000년 주택재고
서울	2,550,142	419,807	146,392	2,823,557
부산	906,006	143,702	57,228	992,480
대구	550,782	157,175	36,936	671,021
인천	605,336	106,582	44,123	667,795
광주	292,578	104,109	21,165	375,522
대전	323,158	83,303	23,457	383,004
경기	1,994,071	671,463	133,730	2,531,804
강원	416,707	126,168	31,976	510,899
충북	389,170	104,025	29,415	463,780
충남	497,225	160,181	39,262	618,144
전북	520,519	103,899	41,056	583,362
전남	626,888	80,965	49,518	658,335
경북	757,731	160,383	59,691	858,423
경남	1,044,984	261,976	74,734	1,232,226
제주	124,138	22,280	9,563	136,855
전국	11,599,435	2,706,019	798,246	13,507,208

- 1995~2000년 동안의 멸실주택수 추계절차

- ① 1990년과 1995년의 인구주택총조사의 전수자료를 이용하여 각 연도의 전국의 주택을 지역별, 유형별 및 규모별로 분류한 후 건축년도별로 1949년 이전, 1950~1959년, 1960년~1969년, 1970~1979년, 1980~1989년, 1990~1995년으로 분류하였다. 각 건축년도 기간별로 건축된 주택수를 1990년과 1995년을 비교해 1995년의 부족주택수는 그 동안에 멸실된 것으로 보았다.
- ② 1990~1995년의 주택멸실률은 그 기간의 멸실주택수를 1990년 주택수로 나누어 구하였다.
- ③ 1995~2000년 동안의 멸실주택수는 1990~1995년의 멸실률을 토대로 추정했다. 즉

1995~2000년 동안의 멸실률이 1990~1995년의 멸실률의 70% 정도가 될 것이라는 가정하에 이 멸실률을 1995년 주택수에 곱해 멸실주택수를 추계하였다. 여기서 1990~1995년의 멸실률의 70%만을 취한 이유는 주택개보수 등 주택관리 및 보전기술의 발전에 의해 주택멸실률이 감소할 것으로 사료되기 때문이다.

④ 이렇게 추계된 멸실주택수를 협의의 주택개념으로 전환시킨 것이 [표 3-5]에 나타난 1995~2000년 동안의 멸실주택수이다.

- 1995~2000년 동안의 완공주택수 추계절차

① 1993~1998년까지의 시도별 주택유형별 건축허가(세대수기준)를 토대로 주택유형별 완공기간별 분포를 고려하여 시도별 1996~1998년 동안의 완공 주택수를 계산⁴⁾하였다.

② 1999년과 2000년의 시도별 주택유형별 건축허가 통계자료는 알 수 없다. 따라서 전국적으로 각각 30만호, 40만호의 건축허가를 가정하고, 1996~1998년 동안의 주택유형별 건축허가비율의 평균을 적용하여 주택유형별 건축허가를 계산하였으며, 이를 토대로 주택유형별 완공기간별 분포를 고려하여 1999년과 2000년의 전국의 완공주택수를 계산하였다. 이 때 1999년과 2000년의 전국의 완공주택수의 시도별 배분은 1996~1998년도 완공주택수의 시도별 배분비율을 적용하였다.

- 2000년, 2005년 및 2010년의 시도별 가구수 추계 방법

[표 3-6] 가구수 전망(200~2010)

	가 구 수			가구증가분	
	2000년	2005년	2010년	2000~2005년	2005~2010년
서울	3,092,088	3,214,336	3,305,609	122,248	91,273
부산	1,178,555	1,236,405	1,270,720	57,851	34,315
대구	789,488	858,518	909,536	69,029	51,019
인천	792,851	901,476	991,335	108,624	89,859
광주	423,881	479,030	524,663	55,149	45,633

4) 전계서

	가 구 수			가구증가분	
	2000년	2005년	2010년	2000~2005년	2005~2010년
대 전	441,691	511,227	571,074	69,536	59,847
경 기	2,901,041	3,517,127	4,027,585	616,086	510,459
강 원	462,509	494,531	516,655	32,023	22,123
충 북	458,899	507,350	545,244	48,451	37,893
충 남	575,501	633,301	678,039	57,800	44,738
전 북	594,902	632,508	657,920	37,606	25,412
전 남	631,632	656,500	669,306	24,868	12,806
경 북	857,172	927,912	979,139	70,740	51,227
경 남	1,278,217	1,422,506	1,539,207	144,289	116,701
세 주	166,153	184,001	198,018	17,848	14,017
전 국	14,644,580	16,176,727	17,384,048	1,532,147	1,207,321

자료 : 통계청, 95 인구주택총조사
통계청, 가구추계기법, 1997
통계청, 1970~2020 시도별 인구추계, 1998. 9

- ① 통계청에서 전망한 전국 가구수(1995~2030)를 토대로 하여 연평균 가구수증가율을 구한 후 이를 1995년의 일반가구수(외국인 포함)에 적용하여 각 연도의 전국 가구수를 추계하였다(연평균 가구수증가율은 1995~2000년, 2000~2005년, 2005~2010년 동안 각각 2.45%, 2.01%, 1.45%임)
 - ② 이렇게 구한 전국 가구수를 통계청에서 전망한 각 연도의 시도별 인구비율에 따라 배분하였다.
- 이상과 같이 추계된 2000~2010년 동안의 시도별 개인수요 및 주택총수요 증가분은 [표 3-7], [표 3-8]과 같다.
- 2000~2005년 동안의 전국의 주택총수요 증가분은 202.4~252.5만호로 추계되어 연 40.5~50.5만호 정도의 총수요증가가 예상된다. 또한 2005~2010년 동안의 전국의 주택총수요 증가분은 177.5~238.7만호로 추계되어 연 35.5~47.7만호 정도의 총수요증가가 예상되고 있다.

[표 3-7] 개인수요 및 주택총수요 증가분(2000~2005년)

	2000년 주택재고	개인수요증가분			주택총수요증가분		
		사용자비용 2%상승	사용자비용 3%상승	사용자비용 5%상승	사용자비용 2%상승	사용자비용 3%상승	사용자비용 5%상승
서울	2,823,557	228,708	180,708	79,342	350,956	302,955	201,590
부산	992,480	102,424	86,247	52,105	160,275	144,097	109,956
대구	671,021	69,249	58,312	35,229	138,279	127,341	104,258
인천	667,795	68,916	58,031	35,059	177,541	166,656	143,684
광주	375,522	38,754	32,633	19,715	93,903	87,782	74,864
대전	383,004	39,526	33,283	20,108	109,062	102,819	89,643
경기	2,531,804	148,617	127,856	83,550	764,703	743,942	699,636
강원	510,899	29,990	25,800	16,860	62,012	57,823	48,882
충북	463,780	27,224	23,421	15,305	75,675	71,872	63,756
충남	618,144	36,285	31,216	20,399	94,085	89,017	78,199
전북	583,362	34,243	29,460	19,251	71,849	67,066	56,857
전남	658,335	38,644	33,246	21,725	63,512	58,114	46,593
경북	858,423	50,389	43,350	28,328	121,129	114,090	99,068
경남	1,232,226	72,332	62,227	40,663	216,620	206,516	184,952
제주	136,855	8,033	6,911	4,516	25,881	24,759	22,364
전국	13,507,208	993,336	832,702	492,154	2,525,483	2,364,849	2,024,301

[표 3-8] 개인수요 및 주택총수요 증가분(2005~2010년)

	사용자비용 2%상승가정			사용자비용 3%상승가정			사용자비용 5%상승가정		
	2005년 주택재고	개인수요 증가분	총수요 증가분	2005년 주택재고	개인수요 증가분	총수요 증가분	2005년 주택재고	개인수요 증가분	총수요 증가분
서울	3,174,513	257,136	348,409	3,126,512	200,097	291,370	3,025,147	85,007	176,280
부산	1,152,755	118,964	153,279	1,136,577	98,769	133,083	1,102,436	57,878	92,192
대구	809,300	83,520	134,538	798,362	69,378	120,396	775,279	40,702	91,721

	사용자비용 2%상승가정			사용자비용 3%상승가정			사용자비용 5%상승가정		
	2005년 주택재고	개인수요 증가분	총수요 증가분	2005년 주택재고	개인수요 증가분	총수요 증가분	2005년 주택재고	개인수요 증가분	총수요 증가분
인천	845,336	87,239	177,097	834,451	72,514	162,372	811,479	42,603	132,461
광주	469,425	48,445	94,078	463,304	40,261	85,895	450,386	23,645	69,279
대전	492,066	50,781	110,628	485,823	42,218	102,065	472,648	24,814	84,661
경기	3,296,507	193,505	703,964	3,275,747	165,425	675,884	3,231,440	106,638	617,096
강원	572,911	33,630	55,753	568,722	28,720	50,844	559,781	18,473	40,596
충북	539,455	31,666	69,559	535,652	27,050	64,944	527,536	17,409	55,302
충남	712,229	41,808	86,546	707,161	35,712	80,449	696,343	22,979	67,717
전북	655,211	38,461	63,873	650,428	32,847	58,258	640,219	21,127	46,539
전남	721,847	42,372	55,178	716,449	36,181	48,986	704,928	23,263	36,068
경북	979,552	57,500	108,727	972,513	49,112	100,339	957,490	31,597	82,824
경남	1,448,846	85,047	201,748	1,438,742	72,656	189,357	1,417,178	46,767	163,468
제주	162,736	9,553	23,570	161,614	8,162	22,179	159,219	5,254	19,272
전국	16,032,691	1,179,626	2,386,947	15,872,057	979,101	2,186,422	15,531,509	568,155	1,775,476

3. 주택수요를 고려한 주택보급률 전망(2000~2010년)

- 주택수요를 고려하면서 주택수를 전망할 때 목표년도의 주택수는 다음과 같이 나타낼 수 있다. 이 때 멸실주택수는 동기간 동안 신규로 건설되는 것으로 가정한다.
 - 목표년도 주택수 = 기준년도 주택수 + 주택총수요 증가분
- 앞에서 추계된 주택수 및 가구수 전망을 토대로 주택보급률을 전망하면 [표 3-10]과 같다.
 - 주택보급률 = 주택수전망치 / 가구수전망치 × 100
 - 이상과 같은 가정하에서 협의의 주택수와 외국인을 포함한 일반가구 기준으로 계산된

2000년 전국의 주택보급률은 92.2%로 나타났다. 지역별로 살펴보면 강원·충북·충남·전남·경북 지역의 경우에는 보급률이 100%를 초과하고 있는 반면 서울을 비롯한 대부분의 광역시 및 제주지역의 보급률은 전국치보다 낮게 나타나고 있다. 이러한 지역별 추이는 2005년까지도 지속될 것으로 보이며, 사용자비용상승률이 매년 3% 포인트 보다 낮은 경우에만 2010년에 이르러 대부분의 지역의 주택보급률이 100%를 넘게 되는 것으로 나타났다.

[표 3-9] 주택수 전망(2005~2010년)

	2000년	사용자비용 2%상승		사용자비용 3%상승		사용자비용 5%상승	
		2005년	2010년	2005년	2010년	2005년	2010년
서울	2,823,557	3,174,513	3,522,922	3,126,512	3,417,883	3,025,147	3,201,427
부산	992,480	1,152,755	1,306,033	1,136,577	1,269,660	1,102,436	1,194,628
대구	671,021	809,300	943,838	798,362	918,759	775,279	867,000
인천	667,795	845,336	1,022,433	834,451	996,823	811,479	943,940
광주	375,522	469,425	563,503	463,304	549,199	450,386	519,665
대전	383,004	492,066	602,694	485,823	587,888	472,648	557,309
경기	2,531,804	3,296,507	4,000,471	3,275,747	3,951,631	3,231,440	3,848,536
강원	510,899	572,911	628,664	568,722	619,566	559,781	600,377
충북	463,780	539,455	609,014	535,652	600,596	527,536	582,838
충남	618,144	712,229	798,775	707,161	787,610	696,343	764,060
전북	583,362	655,211	719,084	650,428	708,686	640,219	686,758
전남	658,335	721,847	777,025	716,449	765,435	704,928	740,996
경북	858,423	979,552	1,088,278	972,513	1,072,852	957,490	1,040,314
경남	1,232,226	1,448,846	1,650,595	1,438,742	1,628,100	1,417,179	1,580,646
제주	136,855	162,736	186,306	161,614	183,793	159,219	178,491
전국	13,507,208	16,032,691	18,419,637	15,872,057	18,058,479	15,531,509	17,306,985

[표 3-10] 개주택보급률 전망(2005~2010년)

	2000년	사용자비용 2%상승		사용자비용 3%상승		사용자비용 5%상승	
		2005년	2010년	2005년	2010년	2005년	2010년
서울	91.3	98.8	106.6	97.3	103.4	94.1	96.8
부산	84.2	93.2	102.8	91.9	99.9	89.2	94.0
대구	85.0	94.3	103.8	93.0	101.0	90.3	95.3
인천	84.2	93.8	103.1	92.6	100.6	90.0	95.2
광주	88.6	98.0	107.4	96.7	104.7	94.0	99.0
대전	86.7	96.3	105.5	95.0	102.9	92.5	97.6
경기	87.3	93.7	99.3	93.1	98.1	91.9	95.6
강원	110.5	115.8	121.7	115.0	119.9	113.2	116.2
충북	101.1	106.3	111.7	105.6	110.2	104.0	106.9
충남	107.4	112.5	117.8	111.7	116.2	110.0	112.7
전북	98.1	103.6	109.3	102.8	107.7	101.2	104.4
전남	104.2	110.0	116.1	109.1	114.4	107.4	110.7
경북	100.1	105.6	111.1	104.8	109.6	103.2	106.2
경남	96.4	101.9	107.2	101.1	105.8	99.6	102.7
제주	82.4	88.4	94.1	87.8	92.8	86.5	90.1
전국	92.2	99.1	106.0	98.1	103.9	96.0	99.6

4. 시도별·규모별 신규주택건설 소요 전망(2000~2010년)

- 본 연구에서 신규주택건설소요는 다음과 같이 계산된다. 이 때 주택개보수 부분은 참고할만한 통계자료를 구할 수가 없다. 따라서 주택총수요증가분중 60~70%가 개보수로 보충된다고 가정하고 그 나머지를 신규주택건설소요로 전망하였다.

- 신규주택건설소요 = 주택총수요증가분 + 주택멸실분 - 주택개보수분

- 2000~2005년, 2005~2010년 동안의 멸실주택수 추계

- 여기서 2000~2005년, 2005~2010년 동안의 멸실주택수는 2000~2010년 동안의 멸실주택수를 추계한 후 반으로 나누어 배분하였다.

- 우선 1990~1995년 건축년도별 주택멸실률의 추세를 추정한 후 이 멸실률의 49%를 2000~2010년 동안의 멸실률이라 가정하였다. 이는 이미 언급하였듯이 앞으로는 주택의 재고관리가 더욱 활성화될 것이기 때문이다.
 - 다음으로 이러한 2000~2010년 동안의 건축년도별 멸실률을, 시간의 흐름을 감안하면서, 1995년의 건축년도별 주택재고에 곱하여 멸실주택수를 추계하였다. 예를 들어 1990~1995년 동안 건축년도가 1970~1979년인 주택의 추정된 멸실률이 16.04%라면 이것의 49%인 7.86%를 1980~1989년의 주택재고에 적용하여 추계하였다.
 - 이와 같이 추계된 전국의 멸실주택수를 1995년의 재고주택수의 비율에 맞게 각 시도별로 배분하여 지역별 멸실주택수를 구하였다.
- 이 같은 가정하에서 전국의 신규주택건설소요는 2000~2005년 동안은 150.2~190.5만호, 2005~2010년 동안은 142.7~184.9만호 정도로 전망되는데 이는 향후 10년 동안 매년 29~38만호 정도가 신규건설되어야 함을 보여준다. 지역별로 신규주택건설소요를 전망해보면 [표 3-11] 및 [표 3-12]과 같이 나타난다.

[표 3-11] 신규건설소요 전망(2000~2005년)

① 사용자비용 2% 상승시

	주택총수요 증가분 A	주택멸실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
서울	350,956	164,054	515,010	210,573	245,669	304,436	269,341
부산	160,275	64,133	224,408	96,165	112,192	128,243	112,215
대구	138,279	41,393	179,672	82,967	96,795	96,704	82,877
인천	177,541	49,446	226,987	106,525	124,279	120,462	102,708
광주	93,903	23,718	117,621	56,342	65,732	61,279	51,889
대전	109,062	26,286	135,348	65,437	76,343	69,911	59,005
경기	764,703	149,864	914,567	458,822	535,292	455,745	379,275
강원	62,012	35,834	97,846	37,207	43,409	60,639	54,438
충북	75,675	32,963	108,638	45,405	52,973	63,233	55,666
충남	94,085	43,999	138,084	56,451	65,860	81,633	72,225

	주택총수요 증가분 A	주택별실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
전북	71,849	46,009	117,858	43,109	50,294	74,749	67,564
전남	63,512	55,493	119,005	38,107	44,459	80,898	74,547
경북	121,129	66,893	188,022	72,677	84,790	115,345	103,232
경남	216,620	83,750	300,370	129,972	151,634	170,398	148,736
제주	25,881	10,717	36,598	15,529	18,117	21,069	18,481
전국	2,525,483	894,552	3,420,035	1,515,290	1,767,838	1,904,745	1,652,197

② 사용자비용 3% 상승시

	주택총수요 증가분 A	주택별실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
서울	302,955	164,054	467,009	181,773	212,069	285,236	254,941
부산	144,097	64,133	208,230	86,458	100,868	121,772	107,362
대구	127,341	41,393	168,734	76,405	89,139	92,329	79,595
인천	166,656	49,446	216,102	99,993	116,659	116,108	99,443
광주	87,782	23,718	111,500	52,669	61,447	8,831	50,053
대전	102,819	26,286	129,105	61,691	71,973	67,414	57,132
경기	743,942	149,864	893,806	446,365	520,760	447,441	373,047
강원	57,823	35,834	93,657	34,694	40,476	58,963	53,181
충북	71,872	32,963	104,835	43,123	50,311	61,712	54,525
충남	89,017	43,999	133,016	53,410	62,312	79,606	70,704
전북	67,066	46,009	113,075	40,239	46,946	72,835	66,129
전남	58,114	55,493	113,607	34,868	40,680	78,739	72,927
경북	114,090	66,893	180,983	68,454	79,863	112,529	101,120
경남	206,516	83,750	290,266	123,910	144,561	166,356	145,705
제주	24,759	10,717	35,476	14,855	17,331	20,621	18,145
전국	2,364,849	894,552	3,259,401	1,418,909	1,655,394	1,840,491	1,604,007

③ 사용자비용 5% 상승시

	주택총수요 증가분 A	주택멸실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
서울	201,590	164,054	365,644	120,954	141,113	244,690	224,531
부산	109,956	64,133	174,089	65,974	76,969	108,115	97,120
대구	104,258	41,393	145,651	62,555	72,980	83,096	72,670
인천	143,684	49,446	193,130	86,210	100,579	106,919	92,551
광주	74,864	23,718	98,582	44,918	52,405	53,664	46,177
대전	89,643	26,286	115,929	53,786	62,750	62,143	53,179
경기	699,636	149,864	849,500	419,781	489,745	429,718	359,755
강원	48,882	35,834	84,716	29,329	34,218	55,387	50,499
충북	63,756	32,963	96,719	38,254	44,629	58,465	52,090
충남	78,199	43,999	122,198	46,919	54,739	75,279	67,459
전북	56,857	46,009	102,866	34,114	39,800	68,752	63,066
전남	46,593	55,493	102,086	27,956	32,615	74,130	69,471
경북	99,068	66,893	165,961	59,441	69,347	106,520	96,613
경남	184,952	83,750	268,702	110,971	129,467	157,731	139,236
제주	22,364	10,717	33,081	13,418	15,655	19,663	17,426
전국	2,024,301	894,552	2,918,853	1,214,581	1,417,011	1,704,272	1,501,842

(표 3-12) 신규건설소요 전망(2005~2010년)

① 사용자비용 2% 상승시

	주택총수요 증가분 A	주택멸실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
서울	348,409	164,054	512,463	209,045	243,886	303,418	268,577
부산	153,279	64,133	217,412	91,967	107,295	125,445	110,117
대구	134,538	41,393	175,931	80,723	94,177	95,208	81,754
인천	177,097	49,446	226,543	106,258	123,968	120,285	102,575

	주택총수요 증가분 A	주택멸실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	Ex=C·D1	Ex=C·D2
광주	94,078	23,718	117,796	56,447	65,855	61,349	51,941
대전	110,628	26,286	136,914	66,377	77,440	70,537	59,474
경기	703,964	149,864	853,828	422,378	492,775	431,450	361,053
강원	55,753	35,834	91,587	33,452	39,027	58,135	52,560
충북	69,559	32,963	102,522	41,736	48,692	60,787	53,831
충남	86,546	43,999	130,545	51,927	60,582	78,617	69,963
전북	63,873	46,009	109,882	38,324	44,711	71,558	65,171
전남	55,178	55,493	110,671	33,107	38,625	77,564	72,046
경북	108,727	66,893	175,620	65,236	76,109	110,384	99,511
경남	201,748	83,750	285,498	121,049	141,224	164,449	144,274
제주	23,570	10,717	34,287	14,142	16,499	20,145	17,788
전국	2,386,947	894,552	3,281,499	1,432,168	1,670,863	1,849,331	1,610,636

② 사용자비용 3% 상승시

	주택총수요 증가분 A	주택멸실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
서울	291,370	164,054	455,424	174,822	203,959	280,602	251,465
부산	133,083	64,133	197,216	79,850	93,158	117,366	104,058
대구	120,396	41,393	161,789	72,238	84,277	89,552	77,512
인천	162,372	49,446	211,818	97,423	113,661	114,395	98,158
광주	85,895	23,718	109,613	51,537	60,126	58,076	49,486
대전	102,065	26,286	128,351	61,239	71,445	67,112	56,905
경기	675,884	149,864	825,748	405,530	473,119	420,218	352,629
강원	50,844	35,834	86,678	30,506	35,591	56,171	51,087
충북	64,944	32,963	97,907	38,966	45,461	58,941	52,446
충남	80,449	43,999	124,448	48,270	56,314	76,179	68,134

	주택총수요 증가분 A	주택멸실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
전북	58,258	46,009	104,267	34,955	40,781	69,312	63,486
전남	48,986	55,493	104,479	29,392	34,290	75,088	70,189
경북	100,339	66,893	167,232	60,203	70,237	107,029	96,995
경남	189,357	83,750	273,107	113,614	132,550	159,493	140,557
제주	22,179	10,717	32,896	13,307	15,525	19,589	17,371
전국	2,186,422	894,552	3,080,974	1,311,853	1,530,495	1,769,121	1,550,479

③ 사용자비용 5% 상승시

	주택총수요 증가분 A	주택멸실분 B	총주택 소요량 C=A+B	주택개보수		신규주택건설소요	
				D1=0.6A	D2=0.7A	E1=C-D1	E2=C-D2
서울	176,280	164,054	340,334	105,768	123,396	234,566	216,938
부산	92,192	64,133	156,325	55,315	64,535	101,010	91,791
대구	91,721	41,393	133,114	55,032	64,205	78,081	68,909
인천	132,461	49,446	181,907	79,477	92,723	102,431	89,184
광주	69,279	23,718	92,997	41,567	48,495	51,429	44,502
대전	84,661	26,286	110,947	50,796	59,263	60,150	51,684
경기	617,096	149,864	766,960	370,258	431,967	396,703	334,993
강원	40,596	35,834	76,430	24,358	28,417	52,072	48,013
충북	55,302	32,963	88,265	33,181	38,711	55,084	49,554
충남	67,717	43,999	111,716	40,630	47,402	71,086	64,314
전북	46,539	46,009	92,548	27,923	32,577	64,625	59,971
전남	36,068	55,493	91,561	21,641	25,248	69,920	66,313
경북	82,824	66,893	149,717	49,694	57,977	100,023	91,740
경남	163,468	83,750	247,218	98,081	114,427	149,137	132,790
제주	19,272	10,717	29,989	11,563	13,490	18,426	16,498
전국	1,775,476	894,552	2,670,028	1,065,286	1,242,833	1,604,742	1,427,195

- 본 연구에서는 「'99 주거실태조사」 자료를 토대로 신규주택건설소요를 지역별 및 규모별로 배분하여 보았다. 이 조사에서 나타난 이사계획이 있는 가구들의 희망주택규모 분포를 지역별로 살펴보면 [표 3-13]과 같다.

[표 3-13] 지역별 이사회망주택규모 분포

구 분	소형	중형	대형	계
서울	38.2%	38.8%	23.0%	100.0%
부산	40.6%	40.6%	18.8%	100.0%
대구	33.0%	38.1%	28.9%	100.0%
인천	27.6%	43.4%	29.0%	100.0%
광주	35.6%	43.3%	21.1%	100.0%
대전	32.0%	37.7%	30.3%	100.0%
기 타	31.5%	39.0%	29.5%	100.0%

주) 소형은 전용면적 18평 이하, 중형은 전용면적 18평 초과 -25.7평 이하, 대형은 전용면적 25.7평 초과하는 주택임

[표 3-14] 지역별 규모별 신규건설소요 전망(2000~2005년)

① 사용자비용 2% 상승시

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
서울	116,295	118,121	70,020	102,888	104,504	61,948
부산	52,067	52,067	24,110	45,559	45,559	21,096
대구	31,912	36,844	27,948	27,349	31,576	23,951
인천	33,248	52,281	34,934	28,347	44,575	29,785
광주	21,815	26,534	12,930	18,472	22,468	10,949
대전	22,371	26,356	21,183	18,881	22,245	17,878
경기	143,560	177,741	134,445	119,472	147,917	111,886

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
강원	19,101	23,649	17,888	17,148	21,231	16,059
충북	19,918	24,661	18,654	17,535	21,710	16,421
충남	25,714	31,837	24,082	22,751	28,168	21,306
전북	23,546	29,152	22,051	21,283	26,350	19,931
전남	25,483	31,550	23,865	23,482	29,073	21,991
경북	36,334	44,984	34,027	32,518	40,260	30,453
경남	53,675	66,455	50,267	46,852	58,007	43,877
제주	6,637	8,217	6,215	5,822	7,208	5,452
전국	631,677	750,450	522,619	548,359	650,851	452,986

- 이러한 지역별 이사회망주택규모 비율을 지역별 신규주택건설분양소요량에 적용하여 지역별 규모별 신규주택건설소요량을 전망한 결과는 [표 3-14], [표 3-15]에 제시되어 있다.
- 전국적으로 2000~2005년 간 소형주택소요물량은 연 9.9~12.6만호, 중형주택 소요물량은 연 11.8~15.0만호, 대형주택의 경우는 연 8.3~10.53만호 정도로 나타난다. 또한 2005~2010년 동안에는 소형주택이 연 9.4~12.3만호, 중형주택의 경우는 연 11.2~14.6만호, 대형주택은 연 7.9~10.1만호 정도가 신규로 건설되어야 하는 것으로 나타났다.

② 사용자비용 3% 상승시

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
서울	108,960	110,672	65,604	97,387	98,917	58,636
부산	49,439	49,439	22,893	43,589	43,589	20,184
대구	30,469	35,177	26,683	26,266	30,326	23,003
인천	32,046	50,391	33,671	27,446	43,158	28,838

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
광주	20,944	25,474	12,413	17,819	21,673	10,561
대전	21,572	25,415	20,426	18,282	21,539	17,311
경기	140,944	174,502	131,995	117,510	145,488	110,049
강원	18,573	22,996	17,394	16,752	20,741	15,688
충북	19,439	24,068	18,205	17,175	21,265	16,085
충남	25,076	31,046	23,484	22,272	27,575	20,858
전북	22,943	28,406	21,486	20,831	25,790	19,508
전남	24,803	30,708	23,228	22,972	28,442	21,514
경북	35,447	43,886	33,196	31,853	39,437	29,830
경남	52,402	64,879	49,075	45,897	56,825	42,983
제주	6,495	8,042	6,083	5,716	7,076	5,353
전국	609,553	725,101	505,838	531,767	631,839	440,401

③ 사용자비용 5% 상승시

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
서울	93,472	94,940	56,279	85,771	87,118	51,642
부산	43,895	43,895	20,326	39,431	39,431	18,259
대구	27,422	31,660	24,015	23,981	27,687	21,002
인천	29,510	46,403	31,007	25,544	40,167	26,840
광주	19,104	23,236	11,323	16,439	19,995	9,743
대전	19,886	23,428	18,829	17,017	20,048	16,113
경기	135,361	167,590	126,767	113,323	140,304	106,128
강원	17,447	21,601	16,339	15,907	19,694	14,897
충북	18,417	22,802	17,247	16,408	20,315	15,366
충남	23,713	29,359	22,207	21,250	26,309	19,900

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전북	21,657	26,813	20,282	19,866	24,596	18,604
전남	23,351	28,911	21,868	21,883	27,094	20,494
경북	33,554	41,543	31,423	30,433	37,679	28,501
경남	49,685	61,515	46,531	43,859	54,302	41,075
제주	6,194	7,668	5,800	5,489	96,796	5,141
전국	562,666	671,363	470,243	496,602	591,536	413,705

(표 3-15) 지역별 규모별 신규건설소요 전망(2005~2010년)

① 사용자비용 2% 상승시

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
서울	115,906	117,726	69,786	102,596	104,208	61,773
부산	50,930	50,930	23,584	44,707	44,707	20,702
대구	31,419	36,274	27,515	26,979	31,148	23,627
인천	33,199	52,204	34,883	28,311	44,518	29,747
광주	21,840	26,564	12,945	18,491	22,491	10,960
대전	22,572	26,593	21,373	19,032	22,422	18,021
경기	135,907	168,265	127,278	113,732	140,811	106,511
강원	18,313	22,673	17,150	16,556	20,498	15,505
충북	19,148	23,707	17,932	16,957	20,994	15,880
충남	24,764	30,661	23,192	22,038	27,285	20,639
전북	22,541	27,908	21,110	20,529	25,417	19,225
전남	24,433	30,250	22,881	22,695	28,098	21,254
경북	34,771	43,050	32,563	31,346	38,809	29,356
경남	51,802	64,135	48,513	45,446	56,267	42,561
제주	6,346	7,857	5,943	5,603	6,937	5,247
전국	613,889	728,796	506,646	535,018	634,611	441,007

② 사용자비용 3% 상승시

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
서울	107,190	108,874	64,538	96,060	97,568	57,837
부산	47,651	47,651	22,065	42,248	42,248	19,563
대구	29,552	34,119	25,880	25,579	29,532	22,401
인천	31,573	49,647	33,175	27,092	42,600	28,466
광주	20,675	25,147	12,254	17,617	21,428	10,442
대전	21,476	25,301	20,335	18,210	21,453	17,242
경기	132,369	163,885	123,964	111,078	137,525	104,026
강원	17,694	21,907	16,571	16,092	19,924	15,071
충북	18,566	22,987	17,387	16,521	20,454	15,472
충남	23,996	29,710	22,473	21,462	26,572	20,099
전북	21,833	27,032	20,447	19,998	24,760	18,729
전남	23,653	29,284	22,151	22,110	27,374	20,706
경북	33,714	41,741	31,573	30,553	37,828	28,613
경남	50,240	62,202	47,050	44,276	54,817	41,464
제주	6,170	7,640	5,779	5,472	6,775	5,124
전국	586,352	697,126	485,643	514,366	610,858	425,254

③ 사용자비용 5% 상승시

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
서울	89,604	91,012	53,950	82,870	84,172	49,896
부산	41,010	41,010	18,990	37,267	37,267	17,257
대구	25,767	29,749	22,565	22,740	26,254	19,915
인천	28,271	44,455	29,705	24,615	38,706	25,863

	개보수율 60%			개보수율 70%		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
광주	18,309	22,269	10,852	15,843	19,269	9,390
대전	19,248	22,677	18,226	16,539	19,485	15,660
경기	124,961	154,714	117,027	105,523	130,647	98,823
강원	16,403	20,308	15,361	15,124	18,725	14,164
충북	17,351	21,483	16,250	15,609	19,326	14,618
충남	22,392	27,723	20,970	20,259	25,082	18,973
전북	20,357	25,204	19,064	18,891	23,389	17,691
전남	22,025	27,269	20,626	20,889	25,862	19,562
경북	31,507	39,009	29,507	28,898	35,779	27,063
경남	46,978	58,163	43,995	41,829	51,788	39,173
제주	5,804	7,186	5,436	5,197	6,434	4,867
전국	529,987	632,230	442,525	472,093	562,186	392,916