

# 장기 주택 수요의 변화

## -주택보급률 100% 시대의 주택시장 분석-

김 선 덕 | 건설산업전략연구소 소장

### 장래 가구 추산 전망

우리나라 가구수는 2000년 1,460만여가구에서 2010년 1,686만여가구, 2020년에는 1,816만여가구로 증가할 것으로 전망된다.

70년대 후반기에 연평균 26만 4천가구 증가하다가, 80년대 전반기에 연평균 32만가구 증가, 80년대 후반기에 연평균 35만 6천가구로 증가폭이 최고조에 달하였다. 또 2000년에서 2010년까지는 연평균 22만 6천가구 정도씩 증가하다가, 2010년에서 2020년까지는 연평균 12만 9천가구 정도 증가에 그쳐 감소폭이 커질 것으로 전망된다.

그리고 가구 증가율은 90년대까지는 2%대를 유지했으나, 2010년대는 1.5% 수준에서 2020년에는

0.75%대로 하락할 것으로 예상된다.

### 장래 가구 부문별 변화

#### 연령별 가구의 변화

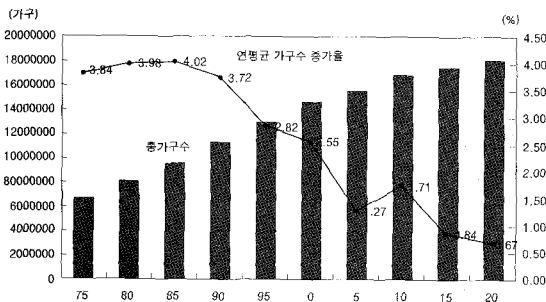
Stock 변화 : 34세 이하 가구와 35~54세 이하의 가구는 점차 감소하는 반면에 55세 이상 가구 비중은 점차 증가할 것으로 전망된다.

총 가구에서 34세 이하 가구의 비중은 2000년 11.84%에서 2010년에는 8.67%로 하락하고 2020년에는 7.51%로 감소할 것이며 35~54세 가구의 비중은 2000년 59.4%에서 2010년 53.87%로 감소하였다가 2020년 47.44%로 증가할 것으로 보인다.

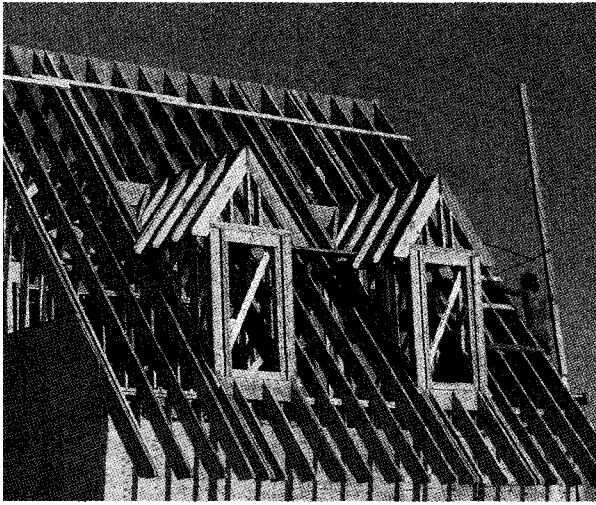
또한 55세 이상 가구 비중은 2000년에 28.76%에서 2010년 37.46%로 증가하였다가 2020년에는 무려 45%까지 증가할 것이다.

Flow 변화 : 5세 이상 가구에서 2000년 이후 가장 큰 폭의 증가가 예상되고, 34세 이하 가구는 지속적으로 감소하고 35~54세 가구는 2010년까지는 증가하나 그 이후에는 감소할 것이다. 34세 이하 가구는 2000년 169만 5천가구에서 2010년 146만 2천가구로 감소하고, 2020년에는 136만 4천가구로 감소할 전망이다. 또한 35~54세 가구는 2000년

(그림 1) 향후 가구수 변화



자료: 장래추계가구, 통계청, 2002. 9



850만 가구에서 2010년 907만 가구로 증가하나 2020년에는 861만 가구로 감소하며, 55세 이상 가구는 2000년 411만 6천가구에서 2010년에 631만 7천가구로 늘어나고, 2020년에는 818만 가구로 증가할 것이다.

### 규모별 가구 변화

Stock 변화 : 1~4인 가구의 비중은 2020년까지 증가하는 반면 5인 이상 가구는 점차 감소해 소가족화 경향은 더욱 심화될 것으로 1인 가구의 비중은 2000년 15.54%에서 2020년 26.68%로 증가하며, 2인 가구의 비중도 2000년 19%에서 2020년에는 32.12%로 증가하고, 3인 가구의 비중은 2000년 20.87%에서 2020년 32.12%로 증가할 전망이다.

또한 4인 가구의 비중은 2000년에 31%에서 2020년에 33.6%로 증가할 전망이다. 5인 가구는 2000년 10%에서 2020년 6.5%로 감소하고, 6인 가구 비중도 2000년 2.41%에서 2020년 0.91%로 감소할 전망이다.

1~2인 가구의 비중이 급격히 증가해 2000년

34.6%에서 2010년 47.2%, 2020년에는 58.2%로 증가할 것으로 예상되어 우리나라 가구의 절반 이상을 차지할 것으로 보인다.

Flow 변화 : 2000년 이후 1~2인 가구의 증가가 가장 크게 나타나며, 3~4인 가구는 증가하다가 감소, 4~7인 가구는 점차 감소할 것이다.

1인 가구(독신 가구)는 2000년 227만가구에서 2010년에 311만 가구로 증가해 2000~2010년간 연평균 8만 4천여 가구씩 증가하고, 2020년에는 389만 7천가구로 증가해 2010~2020년간 연평균 7만 9천여 가구씩 증가할 것으로 보인다.

또 2인 가구는 2000년 278만 7천가구에서 2010년 328만가구로 증가해 2000~2009년간 연평균 9만 9천여 가구가 증가하고, 2020년에는 497만가구로 증가해 2010~2020년간 연평균 9만 1천여가구 정도가 증가할 것으로 예상된다.

3인 가구는 2000~2009년간 연평균 4만 4천여 가구가 증가하고, 2010~2020년간 연평균 5,500여 가구씩 증가하고, 4인 가구는 2000~2009년간 연평균 2만 6천가구 감소, 2010~2020년간 연평균 2만 6천여 가구가 감소할 것으로 보인다. 그리고 5인 가구는 2000~2009년간 4만 5천가구 증가, 2010~2020년간 8,500여가구가 감소할 것으로 보인다.

### 향후 주택 수요량 추정

#### 분석 방법

연령별 주택 수요 추정은 각 연령 계층별로 비교적 일정한 점유 패턴을 보이고 있다는 점에 근거, 우리나라 가구의 주택 점유 형태는 85~2000년 기간동안 전반적으로 약간 자가 보유율이 하락하기는

하나 전체적으로 일정한 패턴을 보여주고 있다.

34세 이하 가구는 자가 보유율이 85년 25.4%에서 90년 22%를 하락했다가 95년에 23.6% 증가했고, 2000년에는 다시 23.5% 약간 하락하였고 34~54세 가구는 자가 보유율이 85년 61.8%에서 90년 55.6%로 하락하였으나, 95년에는 57.3%까지 상승했다가 2000년에 56%로 약간 하락하였다.

55세 가구의 경우에는 자가 보유율이 85년 78.4%에 달했으나, 90년에 76%까지 하락했으나, 95년에 다시 77%까지 상승했다가 2000년에는 75.5%까지 하락하였다.

분석기간인 20년간 평균 자가 보유 비중은 34세 이하 가구는 23.6%, 35~54세 가구는 57.7%, 55세 이상 가구는 76.7%로 나타났다.

반대로 가구의 주택 점유 형태 중에서 평균 임대 비중은 34세 이하 가구는 76.4%, 35~54세 가구 42.3%, 55세 이상 가구 23.3%으로 조사됐다. 위의 연령별 자가 보유 비중이나 임대 비중은 일정한 패턴을 보이기는 하나 향후 주택 시장 및 제도, 향후 장기 거시 경제 여건, 금융 시장 여건, 연금 제도 등에 의해서 변화될 가능성도 배제할 수는 없다.

이러한 일정한 패턴을 보이는 연령별 점유형태를 근거로 각 연도에 필요한 총량을 추정하고, 각 연도 간의 차이가 신규로 공급되어야 할 주택량이다. 다

만, 가구를 점유하는 형태가 임대 주택 형태라 하더라도 주택 공급시 반드시 공공이나 민간 임대주택 형태로 공급되어야 한다는 것을 의미하는 것은 아니다.

인구주택 센서스에서 나타난 점유 형태는 사후적인 결과이나 미래의 예상되는 점유 형태를 근거로 연도별 차이를 신규 수요로 보면 된다.

### 총 수요 변화

연령 계층별 가구수 변화와 연령 계층별 자가 보유 비중(임대 비중)을 근거로 향후 가구 수요량을 분석하면, 향후에는 자가 주택 수요가 더욱 크게 증가하는 것으로 나타났다. 이는 우리나라 경우 연령대가 높아질수록 자가 보유 비중이 높아지는 특성으로 즉, 인구 구성에서 자가 보유 비중이 높은 35세~54세 가구 및 55세 이상 가구의 비중이 증가하기 때문이다.

2000~2010년간 기간동안 자가주택은 193만 6천여 가구가 필요하고, 2011~2020년에는 111만 4천여 가구가 증가할 것으로 보인다.

2001~2005년 기간 동안 자가 주택 수요는 97만 7천여 가구 정도 증가하고, 연평균 18만 7,400여 가구 정도가 증가하고 2006~2010년 기간 동안 102만 6천여 가구 정도 증가해 연평균 20만 5천여

〈표 1〉 연령별 가구 변화

구 분	34세 이하	35~ 54세	55세 이상
2000	1,694,525	8,501,251	4,116,094
2005	1,507,258	9,043,547	4,987,936
2010	1,462,074	9,072,614	6,317,102
2015	1,312,546	8,971,702	7,288,410
2020	1,363,674	8,614,205	8,180,227

가구 정도 증가할 것이다.

또 2011~2015년 기간에는 자가 주택 수요는 65만여가구가 증가하고 2020년까지는 49만여가구 수준으로 증가할 것으로 전망된다.

임대주택은 2000~2010년 기간동안 57만 7천가구가 필요하고, 2011~2020년에는 16만 5천가구로 크게 감소할 것이며, 2001~2005년 기간 동안 임대 주택에 거주하게 될 가구는 29만가구 정도 증가하고, 연평균 5만 8천여가구 정도 증가할 것이다.

그리고 2006~2010년 기간 동안 28만 7천가구 정도 증가해 연평균 5만 7천여가구 정도 증가하고, 2011~2015년 기간에는 임대 주택 수요는 6만 9천여가구, 2020년까지는 9만 6천여가구 수준으로 증가할 것으로 전망된다.

**연령 계층별 수요 변화**

34세 이하 가구는 향후 주택 수요가 줄어들거나 임대 수요가 자가 수요보다는 크게 감소할 것으로 보인다. 자가 가구는 2001~2005년 기간 중에 4만 4천여 가구가 줄고, 연평균 약 8,800가구 정도가 줄어들며, 2006~2010년 기간 중에는 1만가구 정도가 줄어들고, 2011~2015년에는 3만 5천가구 정도가 감소하나, 2016~2020년에는 1만 2천여가구가 증가할 것으로 보인다.

임대 주택은 2001~2005년 기간 중에 임대 주택에 거주하는 가구는 14만 3천여가구가 줄고, 연평균 약 2만 9만가구 정도가 줄어들며, 2006~2010년 기간 중에는 3만 4천가구 정도가 줄어들고, 2011~2015년간에는 11만 4천가구 정도 줄어드나 2016~2020년간에는 3만 9천가구 정도 증가할 것으로 나타났다.

이에 비해 35~54세 가구는 2010년까지는 자가 임대 주택이 증가하나, 2020년까지는 자가 및 임대 에 있어서 수요가 감소할 것으로 예상된다.

자가 주택은 2001~2005년까지는 31만 3천가구가 증가하고 연평균 6만 3천여가구가 증가할 것으로 보이고, 2006~2010년 1만 7천가구가 증가, 2011~2015년까지는 5만 8천여 가구가 감소, 2016~2020년까지는 20만 6천여가구가 감소할 것으로 전망된다.

임대 가구에서는 2001~2005년 기간 동안에 22만 9천가구가 증가하고 연평균 4만 6천가구 증가하고, 2006~2010년까지는 1만가구정도로 변화가 없다가 2011~2015년까지는 4만 3천가구가 감소하고, 2016~2020년에는 15만가구가 감소할 것으로 보인다.

55세 이상 가구는 2001~2005년 기간 동안 임대 주택 가구보다는 자가 보유 주택 수요가 더 크게 증

〈표 2〉 가구 규모별 비중 추이

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구	7인 가구
2000	15.54	19.08	20.87	31.08	10.08	2.41	0.94
2005	18.33	22.45	22.68	33.09	9.12	1.78	0.63
2010	21.28	25.88	23.89	34.19	8.28	1.45	0.45
2015	23.91	28.89	24.35	34.28	7.38	1.15	0.33
2020	26.68	32.12	24.27	33.60	6.50	0.91	0.22

가할 것이다. 자가 가구는 2001~2005년 기간 동안에 자가 보유 가구는 약 66만 9천가구가 증가 연평균 13만 4천여 가구가 증가할 것으로 보이고, 2006~2010년 기간 동안에 연평균 약 20만가구 증가한 100만 2천가구가 증가할 것이다.

마지막으로 임대 가구는 2001~2005년 기간 중에는 약 20만가구 즉, 연평균 4만가구 정도 증가할 것이다. 그리고 2006~2010년 기간 중에는 임대 주택 가구는 31만가구 정도 증가하고, 2011~2015년 간에는 22만 6천가구 정도 증가할 것으로 예상된다.

### 종합 및 시사점

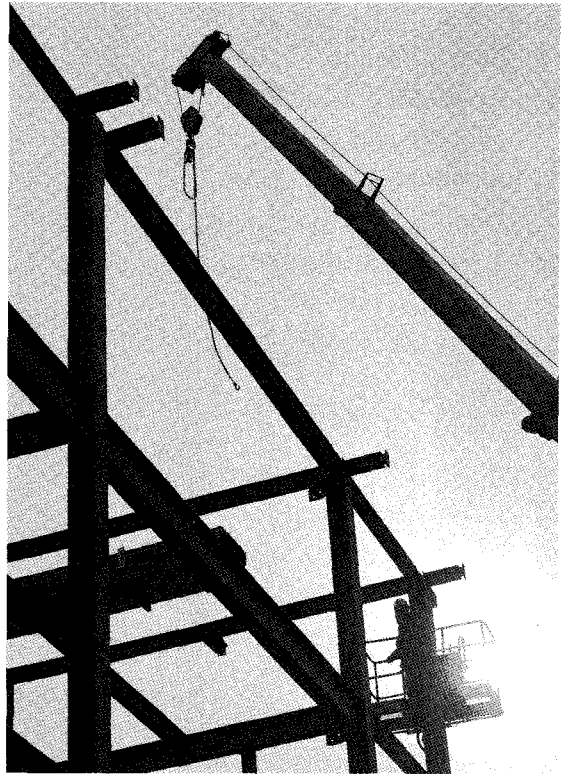
우리나라 가구는 증가율은 점차 둔화되지만, 중장년 및 고령 계층의 가구 비중은 크게 증가할 것이다. 35~54세 가구는 전체 가구에서의 비중은 2020년까지 꾸준히 감소하지만, 증가량에서는 가장 크게 나타났다.

이는 장차 20년 내에 이들 연령 계층으로 가장 많은 가구의 유입이 있다는 것을 의미하는 것이다. 따라서, 앞으로도 자가를 보유하는 가구수가 크게 증가할 것으로 판단되고, 임대에서 구매 수요로의 전환도 활발해 질 것으로 보인다.

그러나 이러한 고령 가구의 증가에도 불구하고 가구의 규모는 점차 축소되고 있다.

소가구 경향은 젊은 층의 만혼 및 독신화 경향, 고령 계층 증가로 인해 1~2인 가구 비중이 크게 늘어날 전망이다.

위에서 소가구 경향으로 인하여 대형 평형의 주택보다는 소형 주택의 수요가 더 크게 증가할 것으로 보인다. 이에 미루어 보면 대형 아파트 단지 개발은 지속되어야 하지만 증가하고 있는 소형 가구를



수용할 수 있는 다양한 형태의 주택 건설이 이루어질 수 있도록 주택 공급 제도의 유연화가 필요하다.

연령별 가구 분석을 통하여 살펴보면 임대 주택 수요보다는 자가 주택 수요가 크게 증가할 것으로 보인다.

이는 우리나라의 주택 보유에 대한 연령별 인식에 기인한 특수한 상황에 근거하는 바가 큼. 즉, 연령이 들수록 임대보다는 자가 수요가 증가하는 것에 기인한 것이다. 34세 인구, 가구수의 감소 및 노령 인구의 증가는 임대 수요를 축소시키는 가장 큰 요인으로 작용하고 있다.

향후 임대 수요가 전반적으로 감소하지만 2005년까지는 34세 이하 가구의 임대 수요보다는 35~54세 가구에서의 임대 수요가 할 것으로 나타나고 있다. (☞)