

## 대구시 장래가구 추정과 주택정책의 함의

### Estimating Housing Demands and Setting Out Suitable Housing Policies for a Metropolitan City of Daegu

조 득 환\*  
Cho, Deuk-Hwan

#### Abstract

The purpose of this study is to estimate the housing demands in order to address a suitable housing policy for a metropolitan city of Daegu in South Korea. Although the population of Daegu declines, a number of households increase since a number of people per households decrease. Currently a household with four people is a main housing type, however it is expected that a household with one or two increase. In 2017, a household with one will be dominant. Estimating housing sizes and their demand, the households below 60 m<sup>2</sup> gradually decline while those over 85 m<sup>2</sup> is expected to rise. Nevertheless, the demands for the house below 60 m<sup>2</sup> in its size increase at 39.2 per cent. Currently a house with 60 m<sup>2</sup> is being constructed. In particular, that of 85 m<sup>2</sup> gradually increases. The current trends may result in the widening gaps between the household demand and supply of Daegu. Therefore, it is recommended that relevant local authorities and developers should consider providing various house sizes by taking the current housing demand of Daegu into account.

Keywords : population, household, housing demands, housing policy

주요어 : 인구, 가구, 주택수요, 주택정책

#### 1. 서론

##### 1. 연구배경 및 목적

최근, 대구시는 아파트 미분양의 급격한 증가가 사회적으로 관심을 모으고 있고, 주택시장의 정상화는 시급히 개선되어야 할 과제가 되고 있다. 단기간에 미분양이 크게 늘어 난 이유는 여러 가지로 생각할 수 있다. 신문 등 언론에서 언급하고 건설업체가 주장하는, 수도권 위주의 부동산 정책이 지방 주택 시장의 침체를 야기시켰다는 논리도 근거가 없는 것은 아닐 것이다. 그러나 더 근본적인 이유는 결국 수요에 맞는 주택이 적절하게 공급되지 못했다는 점을 들 수 있다. 주택의 수요를 고려할 때 가장 기본이 되는 것이 앞으로의 인구와 가구의 추정이 될 것이다.

지금까지 가구의 추계는 과거추세를 바탕으로 한 외삽법(外插法)에 의해 인구의 증감을 예측하였으며, 가구의 분화와 가구의 증가 또한 과거의 추세에 따른 단순 가정에 기초하여 추계하였다. 대구의 경우, 급격한 산업구조 변동으로 산업 전반이 위축되고, 신성장 산업이 부족한 가운데, 가깝게는 구미, 포항, 그리고 경남 등으로 흡수되

는 사회적 이동이 증가하면서 과거의 완만한 인구증가에서 오히려 빠른 인구감소 경향을 보이고 있다. 또한 젊은 층의 사회적 이동으로 가구분화가 빠르게 진척되고, 1, 2, 3인 가구의 큰 증가로 가구원수가 급격히 감소하면서 가구 구조의 근본적 변화가 발생하고 있다. 따라서 대구의 가구 예측은 단순한 과거 추세의 연장으로서 그 정확도가 떨어지며, 도시의 구조적 변동을 반영한 인구, 가구 예측 노력이 심화되어야 하는 것이 현실이다.

본 연구에서는 최근 산업구조에서 고용의 감소로 인한 인구 감소경향의 강화, 젊은 층의 사회적 이동에 따른 대구 가구분화의 경향을 반영하여 더욱 타당성 있는 인구, 가구의 예측을 시도하였으며, 특히 가구분화 과정을 1인~7인가구의 변화로 심화하여 가구원수별 가구 증가를 추정하였다. 또한 장래의 규모별 가구 수요를 예측함으로써 궁극적으로 규모별 주택수요의 변화를 추정할 수 있는 근거를 확보하고자 한다. 아울러 이를 통한 가구 추정 결과가 향후 대구시의 주택정책에 미치는 시사점은 무엇인지를 살펴보고자 한다.

##### 2. 선행연구 고찰

주택수요예측에 대한 연구는 주택수요를 소득(경제성장, 물가상승)과 가격(주거비용)의 거시경제모형으로 파악한 주택수요함수에 의한 추정방식이 있다. 이는 주택시장의 가격과 거시경제 측면의 경제성장율, 물가상승율을 중회귀

\*정희원(주저자, 교신저자), 대구경북연구원 부연구위원, 공학박사  
이 논문은 대구광역시 주택종합계획(2008)의 일부와 대구경북연구원 브리핑 자료(대경Ceo-Briefing 175호, 2008. 12. 2)를 수정·보완한 연구임.

분석에 의해 상호관계를 구명하려는 통계적 접근법이다. 이러한 거시경제적 변수와 주거현실의 회귀적 관계는 인과관계가 취약하며, 설명력과 미래 예측력이 떨어진다.

주택은 일반재화와 달리 필수재, 공공재(집합재)의 특성을 가지며 주택수 기준 주택수요는 소득 및 가격에 대한 탄력성이 낮아 개인적으로나 전체적으로나 소득과 주택수요는 선형적 비례관계가 성립하지 않는다.<sup>1)</sup>

특히, 공공정책의 관점에서는 주택의 수량 추정이 중요하며, 소득변화에 따른 주택의 질적 수요나 주택부문의 지출액을 추정하는 것이 아니므로 기존의 소득이론 접근은 공공계획에서 한계를 가진다.

실제 주택은 전세시장, 월세시장이 중요하다. 주택의 전월세 시장은 주택의 구매력과 관계없이 지역내 주거의 수요량과 공급량에 의해 움직이는 경향이 있으며, 인구구조의 증가와 주택재고의 공급량과의 관계에서 전월세 가격이 민감하게 움직이는 특성을 보이고 있다.

이러한 전월세시장을 파악하고자 하는 연구로서는 대한주택공사(2001)의 연구가 있다. 이는 주택의 구매력이나 주택가격의 변화를 보려는 것이 아닌 순수한 실수요로서 주택의 멸실, 가구의 증가량과 실제 주택의 입주량을 비교하여 주거단위(가구단위)로 수요량과 공급량의 불일치가 전월세시장의 가격 변동에 영향을 미치고 있으며 미래의 주거단위수요 발생량과 주거단위 공급량의 불일치를 예측하려는 연구의 시도이다.

그러나 국내에 주택의 멸실통계가 없고, 주택정책의 변동에 따라 주택의 멸실량이 크게 달라지는 점, 지역별 인구의 증가를 예측하고, 가구분화속도를 예측하여 가구증가량을 추정해야한다는 점, 미래의 주택입주량을 추정해야한다는 점에서 어려움을 겪고 있다.

한편, 경제함수에 의한 거시경제적 접근방식의 한계를 극복하기 위해 제안된 방식이 1989년 미국에서 제안된 인구사회학적 모형인 Mankiw-Weil 모형이다.<sup>2)</sup> 이는 인구규모의 연령구조 변화가 주택수요 및 주택의 상대가격에 미치는 영향을 분석함으로써, 인구규모와 연령구조를 이용한 주택수요의 단기적 및 장기적 분석을 유의하게 하였다.

정의철 외(2005)는 Mankiw-Weil의 수정모형으로서 기존의 인구연령구조에 따른 가구구조 변화의 주택수요 변화 요인과 경기요인인 거시경제모형을 결합한 모형을 통한 주택수요 추정을 시도했다.

그러나 거시경제모형은 경제환경이라는 부분적인 변수

1) 소득이 줄게 되면 주택의 규모를 줄이거나 더 저렴한 주택으로 이동하고 소득이 늘더라도 주택의 규모를 늘리거나 고급주택으로 이동하므로 주택 수요량에 대하여 소득의 함수, 주거비용의 함수로 접근하는 것은 타당성이 낮다.

2) M-W모형은 연령대별 가구원수를 가정하고, 이러한 현재의 연령대별 가구원수가 변하지 않는다고 가정할 때, 베이비붐 세대가 고령화되는 시기에 가구원수가 감소하고, 이에 따른 가구수가 증가하여 주택수요를 유발할 것인가를 추정한 연구이다. 그러나 핵가족화, 만혼, 독신이 가속화되고 1인가구가 보편화되면서 MW가 애초에 구상하였던 모형에 현실성을 추가한 변형모형, 가중치 등을 추가하여 발전할 수 있고, 세컨드하우스 등도 고려할 수 있다.

일 뿐이며, 전국적으로 동일하게 반영되는 특성이 있어 지역적인 변화의 차이, 국지적인 또는 시기별 변화를 파악하는 데는 한계가 있다. 따라서 근본적으로는 지역경제의 산업동향, 지역의 고용변화에 따른 인구이동의 변화, 산업특성에 따른 가구구조의 변화를 파악하는 구체적이고, 지역적인 노력이 필요하다.

### 3. 연구방법론 설정

본 연구는 기본적으로 인구사회학적 요인이 주택시장에서는 가구를 구성하고, 주택수요를 유발하는 원천이라는 점에서 인구사회학적 접근을 근간으로 하였다. 소득이 2배, 3배 증가하더라도 주택의 실수요는 동일하게 1가구 1주거일 수밖에 없으며,<sup>3)</sup> 소득이 1/2로 감소하더라도 주택 실수요는 1/2로 감소할 수 없기 때문에 경제적 요인은 주택의 실수요에서 변화를 줄 수 없으며, 단지 경제적 요인에 따른 인구감소, 가구분화에 영향을 미치는 정도로 한정해야 하기 때문이다.

또 경제가 어려워져 이혼이 증가하고, 결혼을 못해 독신이 증가하는 현상은 경제가 나빠지면 오히려 주택수요가 증가하는 현실을 보여주고 있다.

본 연구는 대구의 인구감소 상황에서 대구의 섬유산업 급감과 신산업의 부재로 인한 대구경제의 침체, 청년층의 타지역 진출로 인한 대구의 인구구조 변화, 특히 가구구조 변화에 주목하였다. 청년층의 인구가 감소하더라도 기존의 부모세대는 그대로 남아 있으므로 가구는 감소하지 않고, 가구분화는 지속되어 빠른 가구원수의 감소현상을 보인다. 가구 증가와 함께 주택수요도 증가하며, 특히 소형 위주로 주택수요가 발생하게 된다.

한편 2012년 이후 대구는 혁신도시 건설로 인한 고용과 이주가 이루어질 것으로 예상되고 있다. 이는 수도권에서의 이주를 의미하나 사실 가장만 옮겨 오고, 자녀는 수도권에 그대로 남겨질 가능성이 높다. 이 또한 가구의 빠른 증가로 나타날 것이다. 이러한 사실로부터 현실을 추적하여 주거의 실수요와 실공급을 대비하고, 이를 기반으로 주택시장을 예측하는 것이 필요하다.

본 연구에서는 먼저 2008~2017년 각 연도별로 대구의 인구총량을 추정하였다. 통계청의 최근 추정치와 주민등록통계상의 인구가 괴리되어 주민등록인구를 기준으로 최근 현실에 맞게 조정하였으며, 대구의 인구증가 추세를 반영하여 재추정하였다.

두번째로 과거 추세를 파악하고 인구유출을 고려한 가구원수의 변화를 가정하여 2008~2017년의 10년간 연도별 가구원수를 예측하였다. 가구원수의 감소경향은 궁극적으로 둔화될 것으로 판단되므로, 가구원수의 감소분을 5년마다 약 80~90씩 체감하는 것으로 설정(시나리오 1, 2, 3으로 가정)하여 장래의 가구원수 변화를 추정하였다.

3) 1가구이면서 2주택에 거주하는 세컨드하우스는 극소수로서 예외로 한다.

세번째로 가구분화에 따른 가구원수별 주거면적의 분포 모형을 작성하였다. 이는 2005년 인구주택총조사에서 주택의 규모별 분포통계를 이용하여 주거단위의 규모별 분포통계로 전환한 모형을 통해 대구의 가구원수별 주거면적 분포모형을 작성한 것이다.

네 번째로 대구의 가구원수별 주거면적 분포모형과 주거상향이동 속도를 결합하고 1인당 주거면적의 상향을 가정하여 연도별 규모별 주거단위수요를 추정하였다.

## II. 장래 인구 및 가구수 추정

### 1. 장래 인구 추정

#### 1) 인구, 가구, 변화 및 가구분화 분석

대구시 인구는 2000년대 초반까지는 증가하다가 지역산업의 침체 등으로 인해, 최근 연간 1만 명 이상의 인구감소세가 지속되고 있다. <표 1>에서 보는 것처럼 출생 20천명, 사망 10천명 이상으로서 자연적인 인구증가량이 10천명 이상을 유지함에도 불구하고, 20천명 이상의 인구유출로 인구가 감소하고 있다.

최근 자연증가율은 약 0.4%, 사회적 이동률은 약 -0.9%에 달하여 인구증가율은 약 -0.5%에 이르고 있다. 대구의 순전출 인구는 2000년 이후 가속화되고 있다. 순전출이 연간 9~23천명 발생하여 젊은 인구의 외부 유출이 인구 대비로 많게는 약 1%에 달하며, 이로 인한 가구원수 감소 현상이 진전되고 있다.

시기적으로 편차는 심하며, 다소 불규칙적이거나 이러한 평균적인 변화는 지속된다고 가정하여 미래 대구의 인구, 가구, 가구분화 등을 예측할 수 있다.

표 1. 대구시 인구 및 인구동태 변화 단위: 인, %

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006
총인구	2,539,587	2,540,647	2,544,811	2,539,738	2,525,836	2,513,219
인구증가량	1,357	1,060	4,164	-5,073	-13,902	-12,617
출생	27,924	24,064	24,331	23,108	20,676	20,226
사망	11,315	11,395	11,568	11,753	11,407	11,254
자연증가	16,609	12,687	12,768	11,355	9,269	8,966
사회적이동	-15,234	-11,627	-8,555	-16,428	-23,171	-21,583
인구증가율	0.05	0.04	0.16	-0.20	-0.55	-0.50
출생율	1.10	0.95	0.96	0.91	0.82	0.80
사망율	0.45	0.45	0.45	0.46	0.45	0.45
자연증가율	0.65	0.50	0.50	0.45	0.37	0.36
사회적이동율	-0.60	-0.46	-0.34	-0.65	-0.92	-0.86

자료: 대구시통계연보 각 연도

#### 2) 장래 인구의 추정

대구시 인구추정에 대해서는, 통계청의 추정 결과를 2006년까지의 현실과 비교했을 때 차이가 발생하고 있으므로, 이에 따른 최근 인구조정으로 수정할 필요가 있다. 최근의 대구 인구 감소 경향은 대구의 산업구조의 변동으로 인한 산업 전반의 침체와 신산업 성장의 취약으로 기인한 것이

며, 2010년까지는 이러한 상황이 크게 개선될 수 있는 내부적인 변화가 없어 통계청 추정치와 현실과의 차이만큼을 추가적으로 보정하는 방식으로 인구를 예측할 수 있다. 다만, 2011년 이후에는 공기업 이전 및 혁신도시, 신산업으로의 산업구조조정, 지식기반도시로의 재도약이 가능할 경우 중심도시로서의 구심력을 다시 확보할 것으로 전망하여 대구의 인구증가율 및 인구를 예측하였다.

통계청 인구증가율 추정치가 2000년 이후 오차를 보이고 있으며, 이러한 구조적 결과는 그대로 지속될 것으로 예상되어 통계청 예측 인구증가율에 -0.4% 내외의 보정을 하였다. 2011년 이후에는 공기업의 지방이전에 따라 대구지역에도 약 3,000명 규모의 공기업 본사 이전이 추진되고, 이의 산업 파급효과가 약 4~5배의 파생효과를 파급시킬 것으로 가정하여<sup>4)</sup> 약 14천세대 약 46천여명의 인구증가를 전망하여 반영하였다.

즉 대구의 인구가 약 1만명 내외로 감소하다가 2012년 이후에는 다소 증가 하는 것으로 추정 전망하였으며, 인구증가율은 연간 약 -0.4%에서 +0.1%로증가하여 4~5년간 약 0.5%의 인구상승 효과가 있는 것으로 전망하였다.

표 2. 대구시 장래인구 추정 단위: 인, %

연도	주민등록 인구현황 및 장래추정치		통계청 추정치	
	인구수	증가율	인구수	증가율
2000년	2,538,212	-	2,528,863	0.429
2001년	2,539,587	0.054	2,539,347	0.415
2002년	2,540,647	0.042	2,539,843	0.020
2003년	2,544,811	0.164	2,544,667	0.190
2004년	2,539,738	-0.199	2,553,885	0.362
2005년	2,525,836	-0.547	2,550,516	-0.132
2006년	2,513,219	-0.500	2,547,186	-0.131
2007년	2,503,500	-0.387	2,543,704	-0.137
2008년	2,493,523	-0.399	2,539,926	-0.149
2009년	2,484,465	-0.363	2,535,779	-0.163
2010년	2,476,391	-0.325	2,531,342	-0.175
2011년	2,471,762	-0.187	2,526,610	-0.187
2012년	2,470,058	-0.069	2,521,078	-0.219
2013년	2,471,363	0.053	2,514,847	-0.247
2014년	2,475,605	0.172	2,507,847	-0.278
2015년	2,472,890	-0.110	2,500,081	-0.310
2016년	2,464,522	-0.338	2,491,621	-0.338
2017년	2,455,626	-0.361	2,482,627	-0.361

자료: 통계청 추정인구, 주민등록인구 각 연도

- 1) 2008~2010년 인구는 주민등록 인구변화 실태를 반영, 통계청 인구추정치에 하향 조정
- 2) 2011~2015년 인구는 테크노폴리스 및 혁신도시 영향을 반영, 46천명 유입인구 추가
- 3) 2016~2017년 인구는 기존 통계청 추정치 준용

4) 일반적으로 기업본사가 이전하면 연관업체가 함께 이전하거나 파생되어 1.5~2배의 제조업 증가가 이루어지고, 다시 도시형성 및 상업서비스 시설의 고용 파급으로 총 3~5배의 파급효과가 이루어진다. 여기서는 공기업 이전에 따른 정책적 효과가 달성된다고 전제하여 4~5배 파생효과로 추정하였다.

혁신도시의 효과가 기 반영된 2016년 이후에는 대구의 인구 감소 경향을 통계청 추정치를 그대로 반영하였다.

따라서 대구시의 인구는 2007년 2,506천명에서 지속적으로 감소하다가 2011년부터 감소폭이 완화된 후 혁신도시의 영향으로 2013년부터는 다소 증가하지만 2015년 부터는 다시 감소하여 2017년에는 2,455천명에 달할 것으로 전망된다.

2. 장래 가구 추정

1) 대구시 가구 현황

<표 3>의 가구수는 센서스 조사 일반가구 기준의 인구 및 가구수이다. 1990년부터 2005년까지 4차례의 센서스 조사결과치는 중구, 서구, 남구의 급격한 인구, 가구 감소가 두드러지며, 북구, 수성구, 달서구의 빠른 가구증가를 보이고 있다.

다만, 인구주택총조사에는 외국인과 집단가구 등이 생략되어 센서스 상의 일반가구 및 일반가구원수는 실제 가구보다 약 5~10%가 누락되어 있다. 주민등록을 기준으로 할 때, 주민등록 인구와 센서스 상의 가구원수를 기준으로 대구의 가구수를 재추정하면 <표 4>와 같다.

대구시의 시기별 가구수는 증가량이 둔화되어 '90년대 초에 연간 18천가구가 2000년대 초에는 연간 12천 가구로 낮아졌고, 이러한 경향은 인구감소와 더불어 지속될 전망이다. 가구 증가량 중에서는 1인 가구 증가량의 비중이 약 2/3 이상에 달하며, 2인 가구 증가량도 절반 이상이며, 4인 가구 이상은 감소하고 있다.

대구시의 1990년 1인 가구 비율은 약 10%에 달하였으나 2005년 현재 1인 가구의 비율은 18.2%로 급격한 상승을 보이고 있으며, 2인 가구의 비율 또한 유사한 수준

표 3. 대구시 가구수 추이(인구주택총조사)

단위: 인, 가구

구분	1990	1995	2000	2005	
합계	인구수	2,322,838	2,449,420	2,480,578	2,464,547
	가구수	621,648	703,464	762,194	817,620
중구	인구수	153,001	112,565	86,282	74,765
	가구수	43,675	34,850	29,310	29,151
동구	인구수	359,707	353,862	33,472	334,298
	가구수	96,942	103,175	104,555	112,469
서구	인구수	406,439	345,674	283,027	244,276
	가구수	109,844	101,294	89,534	84,276
남구	인구수	276,995	230,257	192,276	180,260
	가구수	75,249	69,385	63,363	67,222
북구	인구수	321,629	371,459	400,510	460,206
	가구수	85,081	105,148	119,067	148,579
수성구	인구수	351,713	440,961	448,996	426,110
	가구수	91,643	123,352	136,947	137,850
달서구	인구수	359,556	477,620	586,183	593,877
	가구수	94,716	133,439	175,185	190,507
달성군	인구수	93,798	117,022	148,552	150,755
	가구수	24,498	32,821	44,233	47,566

자료: 인구주택총조사 각 연도

표 4. 대구시 가구원수별 가구수 추이

단위: 가구

구분	1990	1995	2000	2005
가구수	639,924	729,426	796,836	856,487
1인가구	64,180	85,821	113,240	155,961
2인가구	85,051	109,727	137,470	173,726
3인가구	126,111	154,087	174,435	191,191
4인가구	196,688	246,131	265,580	252,462
5인가구	111,385	95,040	81,471	65,834
6인가구	37,764	27,825	18,613	13,417
7인가구	18,745	10,794	6,028	3,896

자료: 각 연도 주민등록 인구 및 센서스 가구원수

표 5. 대구시 가구원수별 시기별 가구수 추이(연간)

단위: 가구

구분	1990~1995	1995~2000	2000~2005
가구수	17,900	13,482	11,390
1인가구	4,328	5,484	8,544
2인가구	4,935	5,548	7,251
3인가구	5,595	4,069	3,351
4인가구	9,889	3,890	-2,624
5인가구	-3,269	-2,714	-3,127
6인가구	-1,988	-1,843	-1,039
7인가구	-1,592	-953	-426

자료: 각 연도 주민등록 인구 및 센서스 가구원수

표 6. 대구시 가구원수별 가구수 분포의 추이

단위: 가구, %

구분	1990	1995	2000	2005
가구수	639,924	729,426	796,836	856,487
1인가구	10.0	11.8	14.2	18.2
2인가구	13.3	15.0	17.3	20.3
3인가구	19.7	21.1	21.9	22.3
4인가구	30.7	33.7	33.3	29.5
5인가구	17.4	13.0	10.2	7.7
6인가구	5.9	3.8	2.3	1.6
7인가구	2.9	1.5	0.8	0.5

자료: 각 연도 주민등록 인구 및 센서스 가구원수

으로 급증하고 있다. 반면 3인 가구의 완만한 증가경향, 4인가구의 감소로의 전환, 5인 가구 이상의 빠른 감소가 나타나고 있다.

이러한 가구원수별 가구구조는 국내 인구구조의 노령화 및 핵가족화 경향 속에서 구조적으로 발생하는 것이며 선진국의 경우를 보더라도 유사한 과정을 겪어 왔으므로 이와 같은 변화는 지속, 강화될 것으로 전망된다.

2) 장래가구 추정

전국기준 가구원수의 변화는 1980년부터 가구당 4.50명에서 1985년 4.06명, 1990년 3.70명, 1995년 3.34명, 2000년 3.12명, 2005년 2.88명으로 지속적이고, 급속하게 낮아져 왔다. 5년 단위 가구원수는 -0.43, -0.36, -0.22로 가구원수의 감소경향이 완만해지다가 2000~2005년에는 -0.25로 다시 높아졌다. 이는 IMF시기에 가구원수 감소경향이

표 7. 전국 가구원수별 가구수 분포의 변화

단위: %, 인

구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005
1인가구	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5	20.0
2인가구	10.5	12.3	13.8	16.9	19.1	22.2
3인가구	14.5	16.5	19.1	20.3	20.9	20.9
4인가구	20.3	25.3	29.5	31.7	31.1	27.0
5인가구	20.0	19.5	18.8	12.9	10.1	7.7
6인가구	14.7	12.4	5.9	3.8	2.4	1.7
7인가구	15.2	7.2	3.9	1.7	0.9	0.6
가구원수	4.495	4.061	3.699	3.341	3.123	2.876
가구원수증감	-	-0.434	-0.362	-0.358	-0.217	-0.248

자료: 인구주택총조사 각 연도

표 8. 대구시 가구원수별 가구수 분포의 변화

단위: %, 인

구분	1985	1990	1995	2000	2005
1인가구	8.4	10.0	11.8	14.2	18.2
2인가구	12.9	13.3	15.0	17.3	20.3
3인가구	17.1	19.7	21.1	21.9	22.3
4인가구	26.3	30.7	33.7	33.3	29.5
5인가구	19.2	17.4	13.0	10.2	7.7
6인가구	10.6	5.9	3.8	2.3	1.6
7인가구	5.6	2.9	1.5	0.8	0.5
가구원수	3.911	3.625	3.390	3.184	2.948
가구원수증감	-	-0.286	-0.235	-0.206	-0.236
체감율	-	-	82	88	114

자료: 인구주택총조사 각 연도

크게 완화되었으나 2000년 이후 다시 가구원수 감소경향이 추세적으로 진행된 것으로 평가할 수 있다. 향후에도 이러한 가구원수 감소현상은 체감(遞減)적이긴 하나 지속적으로 감소될 것으로 전망되므로 그 체감 정도를 반영하여, 가구원수의 감소를 전망할 수 있다.

대구시의 경우에도 과거 가구원수 변화 및 가구원수별 구성 비율의 변화 추이를 동시에 고려하여 과거부터 미래까지의 가구원수 변화를 추정할 수 있다. <표 8>은 1985~2005년까지 20년간 대구의 가구원수 변화과정이며, 5년 단위 가구원수는 -0.29, -0.23, -0.21, -0.24로 전국 평균에 비해 가구원수 변화, 즉 가구분화가 다소 완만하지만 역시 빠르게 감소하고 있음을 알 수 있다.

가구수요 예측에서 가장 중요한 것은 가구분화를 즉 가구원수의 변화량이며, 이에 대해 오류를 최소화하기 위하여 시나리오2를 기준으로 하여 가구분화가 둔화될 경우의 시나리오1과 가구분화가 지속될 경우의 시나리오3의 3가지 경우를 고려하였다.<sup>5)</sup>

시나리오2<sup>6)</sup>는 대구의 가구원수 감소경향은 미소(微少)하게 완화되는 것으로 가정하여 2020년 2.40명이 되는 것으로 시나리오를 가정한다. 시나리오1은 대구의 가구원수 감소경향은 크게 완화되는 것으로 보고, 2020년 가구원수는 2.53명이 되는 것으로 시나리오를 가정한다. 시나리오3은 대구의 가구원수 감소경향은 크게 완화되지 않는 것으로

표 9. 시나리오1에 따른 대구시 가구원수와 가구분포 추정

단위: %, 인

구분	2010	2015	2020
1인가구	21.2	24.1	26.6
2인가구	22.9	24.4	25.5
3인가구	22.8	22.7	22.4
4인가구	26.1	23.1	20.6
5인가구	5.5	4.5	3.8
6인가구	1.2	1.0	0.9
7인가구	0.4	0.3	0.2
가구원수	2.768	2.635	2.528
가구원수증감	-0.18	-0.13	-0.11

표 10. 시나리오2에 따른 대구시 가구원수와 가구분포 추정

단위: %, 인

구분	2010	2015	2020
1인가구	22.1	25.9	29.4
2인가구	23.2	25.7	27.8
3인가구	22.5	22.0	21.0
4인가구	25.3	21.8	18.1
5인가구	5.4	3.4	2.7
6인가구	1.2	1.0	0.8
7인가구	0.4	0.3	0.2
가구원수	2.737	2.550	2.402
가구원수증감	-0.21	-0.19	-0.15

표 11. 시나리오3에 따른 대구시 가구원수와 가구분포 추정

단위: %, 인

구분	2010	2015	2020
1인가구	22.7	27.0	31.1
2인가구	23.1	25.7	27.7
3인가구	22.5	22.0	21.0
4인가구	25.0	20.9	17.1
5인가구	5.2	3.2	2.2
6인가구	1.2	1.0	0.8
7인가구	0.4	0.3	0.2
가구원수	2.719	2.515	2.347
가구원수증감	-0.23	-0.20	-0.17

5) 3개의 시나리오는 1990~2005년 동안 1~7인가구 구성비의 변화 경향을 동시에 만족하면서 가구원수 감소분이 약 80~90%씩 감소하도록 하는 적절(optimize)한 모형 값을 3개의 시나리오별로 설정하였다. 이는 7가지의 가구원수별 비중 변화량과 전체 가구원수 변화량을 동시에 만족하는 7원 1차 방정식으로 아래와 같은 산식으로 나타나며 1개의 방정식에 7개의 변수가 존재하여 해가 무수히 많으므로 적절한 최적화 값을 설정하도록 한다.

$$Y=1*X1+2*X2+3*X3+4*X4+5*X5+6*X6+7*X7$$

(Y=가구원수, Xi=i인가구 비율)

6) 최근 유럽 등의 선진국 사례에서 가구원수가 2.1~2.4명 내외 인 점을 감안하였고 위와 같은 가구원수 추정에 대한 시나리오 2기준의 장기적인 가구원수 추정치가 2030년에 전국은 2.24명에 귀착하는 것으로 확인하여 그 추정의 타당성을 선진사례와 대비하여 판단하였다.

가정하여 2020년 2.35명 기준으로 시나리오를 가정한다.

시나리오1은 과거 추세를 고려할 때 실현성은 낮을 것으로 판단된다. 반면, 1인가구의 급증현상이 가속될 경우에는 시나리오3에 근접할 수도 있지만, 전체적으로 시나리오2에 수렴될 것으로 판단되며 현실적 가능성이 높아 이를 기준으로 장래 가구원수를 추정한다.

시나리오 2를 기준으로 2017년까지의 장래 가구원수를 추정하면 <표 12>와 같다. 2010년까지는 4인가구 비중이 가장 높지만 2012년 부터는 2인가구가, 2017년에는 1인가구 비중이 가장 클 것으로 판단된다. 장래 가구원수 감소 경향은 체감적으로 발생할 것으로 예상된다. 가구원수별 비율에 의거하여 대구의 시기별 인구수와 결합하면 <표 13>과 같이 가구원수별 가구수를 추정할 수 있다.

대구 2008~2017년 기간 동안 연평균 약 8천~15천가구의 증가를 보일 것으로 전망되며 10년간 약 11만 가구의 증가가 예상된다. 가구원수별 가구증가량은 <표 14>와 같으며, 4인가구는 전기간에 걸쳐 줄고, 2017년에는 3

표 12. 대구시 연도별 가구원수 및 가구비중의 변화

단위: 인, %

연도	2005	2007	2010	2012	2015	2017
가구원수	2,949	2,864	2,738	2,663	2,551	2,492
1인가구	18.21	19.77	22.11	23.63	25.91	27.31
2인가구	20.28	21.44	23.18	24.18	25.68	26.52
3인가구	22.32	22.40	22.52	22.32	22.02	21.62
4인가구	29.48	27.80	25.28	23.88	21.78	20.30
5인가구	7.69	6.77	5.39	4.59	3.39	3.11
6인가구	1.57	1.41	1.17	1.09	0.97	0.91
7인가구	0.45	0.41	0.35	0.31	0.25	0.23

표 13. 대구시 연도별 가구수 추정 단위: 가구

연도	2007	2008	2010	2012	2015	2017
합계	874,856	884,345	904,194	927,224	969,169	985,225
1인가구	172,949	181,625	199,607	218,842	250,909	268,759
2인가구	187,619	194,778	209,627	224,304	249,210	261,662
3인가구	195,933	198,420	203,614	206,911	213,278	212,789
4인가구	243,201	238,475	228,770	221,519	210,939	199,927
5인가구	59,208	55,800	48,770	42,582	32,867	30,671
6인가구	12,314	11,748	10,581	10,122	9,455	9,052
7인가구	3,632	3,498	3,224	2,943	2,512	2,365

표 14. 대구시 연도별 가구수 증가 단위: 가구

연도	2008	2010	2012	2014	2015	2017
증가가구수	9,489	9,779	11,515	14,979	12,985	8,028
1인가구	8,676	8,886	9,618	10,717	10,661	8,925
2인가구	7,159	7,336	7,338	8,412	8,192	6,226
3인가구	2,487	2,560	1,648	2,371	1,874	-244
4인가구	-4,726	-4,810	-3,625	-3,097	-3,956	-5,506
5인가구	-3,408	-3,479	-3,094	-3,088	-3,389	-1,098
6인가구	-566	-577	-230	-200	-244	-202
7인가구	-133	-136	-140	-135	-152	-73

표 15. 대구시 연도별 가구수 증가 비중

단위: 가구, %

연도	2008	2010	2012	2014	2015	2017
증가가구수	9,489	9,779	11,515	14,979	12,985	8,028
1인가구	91.4	90.9	83.5	71.5	82.1	111.2
2인가구	75.4	75.0	63.7	56.2	63.1	77.6
3인가구	26.2	26.2	14.3	15.8	14.4	-3.0
4인가구	-49.8	-49.2	-31.5	-20.7	-30.5	-68.6
5인가구	-35.9	-35.6	-26.9	-20.6	-26.1	-13.7
6인가구	-6.0	-5.9	-2.0	-1.3	-1.9	-2.5
7인가구	-1.4	-1.4	-1.2	-0.9	-1.2	-0.9

인가구까지 감소하는 것으로 추정되었다. <표 15>에서 보듯이 전체 가구수 증가량에 비해 1인가구 증가량의 비율이 평균 약 90%에 달하고, 2인가구 증가량의 비율이 약 70%내외에 달할 전망이며, 4인가구 이상의 증가율은 크게 감소할 것으로 전망된다. 이러한 가구원수별 구성비의 변화에 따라 주택 규모별 수요에 대한 변화도 크게 변동할 것으로 판단된다.

### III. 규모별 가구 수요 추정 및 주택공급 현황

#### 1. 규모별 주거단위 분포 분석

가구원수별 가구수를 연도별로 추정하고, 그 연간 증감량을 추정하여 신규의 가구수요 규모 및 규모별 가구수요를 파악할 수 있다.

먼저, 주택규모별 분포를 각 주택내 거주가구수를 고려한 주거단위수 규모별 분포로 전환할 수 있으며, 이와 같은 실질적인 주거단위를 기준으로 가구수별로 규모별 분포현황을 파악할 필요가 있다.

2005년 대구시 주택수는 590천호이나 주거단위수<sup>7)</sup>는 811천 단위로 추정된다.<sup>8)</sup> 주택규모별 분포에서 전용 46 m<sup>2</sup> 미만은 59천호로 약 10%이나 주거단위수 기준으로는 193천 주거단위로서 총 주거단위수의 약 24%에 달한다.

2005년 대구시 주택의 총 거주인수는 237만명<sup>9)</sup>이며, 주택수는 590천호, 1호당 4.02명이 거주한다. 대구시 총 주택면적은 약 5,544만 m<sup>2</sup>, 1인당 주택면적(전용면적)은 23.4 m<sup>2</sup>, 1호당 면적은 93.9 m<sup>2</sup>으로 각각 추정된다. 주거단위 기준으로 가구당 면적은 표 19에서 보는 것처럼 68.5 m<sup>2</sup>로 추정된다.

7) 주거단위수보다 가구수가 많다면 가구는 주택이외에서 거처하게 되거나 노숙을 하게 되고, 주거단위수가 가구수보다 많다면 공실이 발생한다고 볼 수 있는데, 2005년 가구수는 856,487로서 주거단위수보다 많으므로 비주택(고시텔, 여관, 비닐하우스, 찜질방, 오피스텔)에 거주하는 가구가 있음을 알 수 있다.

8) 주거단위수는 주택수 통계와 주택내 다가구 등에 거주가수수가 복수이므로 이를 주거단위수로 추정하였다(단, 여기서는 공실인 주거단위수는 추정되지 않았으며, 인구주택총조사에서 공실주택수는 별도로 집계된다).

9) 총거주인수는 인구주택총조사에서 실제 거주하는 것을 확인하여 조사한 인구수이며, 주민등록인구와는 차이를 보인다.

표 16. 대구시 주택 규모별 가구수별 분포 현황  
단위: m<sup>2</sup>, 호, 가구

2005년	평균	주택수	1가구	2가구	3가구	4가구	5가구	6가구 이상
합계	-	590,734	488,370	48,729	29,135	12,113	5,474	6,913
23 m <sup>2</sup> 미만	16.5	1,869	1,809	55	5	0	0	0
23~30 m <sup>2</sup>	26.4	16,585	16,464	104	15	2	0	0
30~46 m <sup>2</sup>	39.7	40,241	38,812	1,233	169	20	5	2
46~63 m <sup>2</sup>	56.2	159,550	155,643	3,123	647	96	19	22
63~96 m <sup>2</sup>	82.6	212,138	199,123	9,630	2,549	606	150	80
96~129 m <sup>2</sup>	115.7	55,952	38,026	11,790	4,713	1,060	247	116
129~162 m <sup>2</sup>	148.8	51,390	28,518	12,063	7,901	2,302	423	183
162~228 m <sup>2</sup>	198.3	33,506	8,282	9,083	9,826	4,662	1,176	477
228~327 m <sup>2</sup>	264.5	12,178	1,375	1,332	2,695	2,600	2,378	1,798
327 m <sup>2</sup> 이상	396.7	7,325	318	316	615	765	1,076	4,235

자료: 인구주택총조사 2005

표 17. 대구시 주택 및 주거단위의 규모별 분포 현황  
단위: m<sup>2</sup>, 호, 가구, %

2005년	평균	주택단위		주거단위	
		주택수	비율	주거단위수	비율
합계	-	590,734	100.00	811,324	100.00
23 m <sup>2</sup> 미만	16.5	1,869	0.32	34,080	4.20
23~30 m <sup>2</sup>	26.4	16,585	2.81	58,522	7.21
30~46 m <sup>2</sup>	39.7	40,241	6.81	100,604	12.40
46~63 m <sup>2</sup>	56.2	159,550	27.01	243,825	30.05
63~96 m <sup>2</sup>	82.6	212,138	35.91	275,104	33.91
96~129 m <sup>2</sup>	115.7	55,952	9.47	56,020	6.90
129~162 m <sup>2</sup>	148.8	51,390	8.70	33,194	4.09
162~228 m <sup>2</sup>	198.3	33,506	5.67	8,282	1.02
228~327 m <sup>2</sup>	264.5	12,178	2.06	1,375	0.17
327 m <sup>2</sup> 이상	396.7	7,325	1.24	318	0.04

자료: 인구주택총조사 2005

표 18. 대구시 거주인수 기준 주택규모별 지표 추정  
단위: 호, 인, m<sup>2</sup>

2005년	주택수	거주인수	평균 거주인수	주택면적	1인당 면적	호당 면적
합계	590,734	2,373,886	4.02	55,455,413	23.4	93.9
23 m <sup>2</sup> 미만	1,869	3,415	1.83	30,893	9.1	16.5
23~30 m <sup>2</sup>	16,585	35,741	2.15	438,614	12.3	26.4
30~46 m <sup>2</sup>	40,241	101,412	2.52	1,596,344	15.7	39.7
46~63 m <sup>2</sup>	159,550	502,770	3.15	8,966,487	17.8	56.2
63~96 m <sup>2</sup>	212,138	736,425	3.47	17,532,145	23.8	82.6
96~129 m <sup>2</sup>	55,952	246,996	4.41	6,473,814	26.2	115.7
129~162 m <sup>2</sup>	51,390	269,102	5.24	7,644,828	28.4	148.8
162~228 m <sup>2</sup>	33,506	240,385	7.17	6,645,848	27.6	198.3
228~327 m <sup>2</sup>	12,178	127,934	10.51	3,220,643	25.2	264.5
327 m <sup>2</sup> 이상	7,325	109,708	14.98	879,000	26.5	396.7

자료: 인구주택총조사 2005

2. 규모별 주택지표 및 분포 모형

2005년 센서스 분석결과 대구시 주거단위 기준 면적 68.5 m<sup>2</sup> 및 1인당 전용면적 23.4 m<sup>2</sup>에 근사하도록 대구시

표 19. 대구시 주택 규모별 가구수별 분포 현황  
단위: 가구, m<sup>2</sup>

2005년	평균거주가구수	호당면적	가구당면적
합계	1.37	93.9	68.5
23 m <sup>2</sup> 미만	1.02	16.5	16.2
23~30 m <sup>2</sup>	1.01	26.4	26.2
30~46 m <sup>2</sup>	1.03	39.7	38.5
46~63 m <sup>2</sup>	1.02	56.2	55.0
63~96 m <sup>2</sup>	1.06	82.6	77.6
96~129 m <sup>2</sup>	1.45	115.7	79.8
129~162 m <sup>2</sup>	1.73	148.8	86.2
162~228 m <sup>2</sup>	2.50	198.3	79.4
228~327 m <sup>2</sup>	4.02	264.5	65.8
327 m <sup>2</sup> 이상	7.46	396.7	53.2

자료: 인구주택총조사 2005

규모별 가구 분포 모형을 구축하고 주택규모별 상향 이동과 가구분화에 따른 가구원수별 가구비율의 변화를 결합하여 대구시의 규모별 가구 수요를 추정하도록 한다.

전국의 1인당 주거면적은 1995년 16.5 m<sup>2</sup>, 2000년 19.8 m<sup>2</sup>, 2005년 23.1 m<sup>2</sup>로 지속 상승하여 대구시도 전국의 주거면적 상승비와 같은 폭으로의 증가가 예상된다.

과거의 상향이동 추세를 고려하면, 가구당 면적의 증가와 가구원수의 감소로 가구당 면적과 1인당 주거면적은 매년 증가하여 <표 20>에서 보는 것처럼 2017에는 각각 71.9 m<sup>2</sup>와 28.9 m<sup>2</sup>로 전망된다.

표 20. 대구시 가구당 면적과 1인당 주거 면적 추정  
단위: m<sup>2</sup>, 인, %

전용기준	세대당면적	가구원수	1인당면적	1인당면적 연증가율
2005년	68.5	2.95	23.2	-
2007년	69.8	2.86	24.4	102.3
2010년	71.4	2.74	26.1	102.3
2012년	71.6	2.66	26.9	101.5
2015년	71.8	2.55	28.1	101.5
2017년	71.9	2.49	28.9	101.3

위 지표 수준을 달성하는 가구원수별 주거수준별 상향 이동의 모형을 구축하고 이를 토대로 대구시의 주거면적 상향이동의 구조를 추정하였다.

<표 21과 22>는 대구의 현재 각 가구별 분포 현황을 토대로 하고, 2005년 기준 1인당 주거면적 23.2 m<sup>2</sup>를 만족시키기 위해 최적화된 가구원수별 주택규모별 분포 모형이다. 이를 토대로 하여 각 가구원수별, 주거수준별 구성비의 상향이동을 고려하여 전체적으로 주택규모별 상향이동이 어떻게 발생하는지를 추정해 볼 수 있으며, 특히 각 가구원수별 비중의 변화를 고려하여 실제 대구의 각 가구별 주거상향이동과 규모별 수요의 변화를 시뮬레이션 할 수 있다.

표 21. 대구시 가구원수별 주거수준별 분포 모형(면적)

단위: m<sup>2</sup>

구분	최저수준	복지수준	유도1	유도2	고급1	고급2
1인가구	16.5	26.4	49.6	62.8	85.0	109.1
2인가구	33.1	49.6	59.5	69.4	95.9	148.8
3인가구	46.3	59.5	76.0	85.0	102.5	181.8
4인가구	56.2	76.0	85.0	112.4	148.8	214.9
5인가구	62.8	85.0	105.8	128.9	162.0	247.9
6인가구	85.0	102.5	128.9	138.8	214.9	281.0
7인가구	99.2	122.3	142.1	165.3	231.4	330.6

표 22. 대구시 가구원수별 주거수준별 분포 모형(비율)

단위: %

구분	최저수준	복지수준	유도1	유도2	고급1	고급2
2005년	25.0	27.0	25.0	12.0	8.0	3.0
2007년	23.4	26.2	24.6	12.4	8.8	4.0
2010년	21.0	25.0	24.0	13.0	10.0	7.0
2012년	19.4	22.6	26.4	13.8	10.4	7.4
2015년	17.0	19.0	30.0	15.0	11.0	8.0
2017년	15.4	18.2	30.8	15.8	11.4	8.4

3. 규모별 가구 분포 및 수요 전망

각 주거수준별 상향이동 경향과 가구분화에 의한 1, 2인가구 증가 경향이 결합되어 <표 23>과 같은 가구 규모별 분포구조를 보일 것으로 추정된다.

단 이는 가구의 규모별 비율 분포이며, 이를 다시 가구수의 증가량과 결합하여 규모별 가구 수요로 최종 도출할 수 있다.<sup>10)</sup>

표 23. 대구시 규모별 가구 분포 비중 추정(전용기준)

단위: %

구분	2005년	2007년	2010년	2012년	2015년	2017년	
60 m <sup>2</sup> 이하	23 m <sup>2</sup> 이하	4.55	4.63	4.64	4.58	4.40	4.21
	23~30 m <sup>2</sup>	7.45	7.69	7.96	7.69	7.11	7.01
	30~46 m <sup>2</sup>	11.76	11.64	11.41	11.67	12.15	12.10
	46~60 m <sup>2</sup>	30.18	29.60	28.87	28.59	28.41	28.63
60~85 m <sup>2</sup>	60~72 m <sup>2</sup>	8.78	8.45	8.00	7.85	7.71	7.64
	72~85 m <sup>2</sup>	24.73	24.26	23.77	24.19	24.82	24.94
85 m <sup>2</sup> 초과	85~130 m <sup>2</sup>	6.91	7.00	7.20	7.28	7.33	7.43
	130~163 m <sup>2</sup>	4.07	4.48	5.04	5.05	5.02	5.03
	163~228 m <sup>2</sup>	1.24	1.82	2.58	2.62	2.64	2.63
	228 m <sup>2</sup> 초과	0.33	0.43	0.52	0.48	0.40	0.38

규모별 분포를 요약하면 <표 24>와 같다. 1, 2인 가구의 집중적인 증가가 예상되지만 가구당 면적도 함께 늘어나 60 m<sup>2</sup> 이하의 가구의 전체 비중은 완만하게 감소할 것으로 전망된다. 지금까지 가장 많은 주택수요의 대상이 되었던 60~85 m<sup>2</sup>에 대한 비중은 완만하게 감소하다가 다시 증가할 것으로 예상된다. 85 m<sup>2</sup> 이상 중대형 비중도

10) 규모별 기준의 대분류는 60, 85 m<sup>2</sup>를 경계로 하였으나 센서스 조사는 세분류 경계가 다소 일치하지 않으며, 표준타입으로 공급되므로 대분류를 기준으로 한다.

표 24. 대구시 규모별 가구 분포 비중 요약 단위: %

구분	2005년	2007년	2010년	2012년	2015년	2017년
60 m <sup>2</sup> 이하	53.9	53.6	52.9	52.5	52.1	51.9
60~85 m <sup>2</sup>	33.5	32.7	31.8	32.0	32.5	32.6
85 m <sup>2</sup> 초과	12.5	13.7	15.3	15.4	15.4	15.5

표 25. 대구시 규모별 가구 분포 추정(전용기준)

단위: 가구(%)

구분	2005년	2007년	2010년	2012년	2015년	2017년	
합 계	856,487	874,856	904,194	927,224	969,169	985,225	
60 m <sup>2</sup> 이하	23 m <sup>2</sup> 이하	38,990	40,471	41,981	42,505	42,688	41,434
	23~30 m <sup>2</sup>	63,825	67,263	71,989	71,267	68,868	69,090
	30~46 m <sup>2</sup>	100,706	101,848	103,159	108,179	117,708	119,224
	46~60 m <sup>2</sup>	258,470	258,993	261,061	265,129	275,382	282,055
소 계	461,991 (53.9)	468,575 (53.6)	478,190 (52.9)	487,080 (52.5)	504,646 (52.1)	511,803 (51.9)	
60~85 m <sup>2</sup>	60~72 m <sup>2</sup>	75,221	73,966	72,345	72,814	74,744	75,287
	72~85 m <sup>2</sup>	211,788	212,210	214,922	224,315	240,565	245,666
소 계	287,009 (33.5)	286,176 (32.7)	287,267 (31.8)	297,129 (32.0)	315,309 (32.5)	320,953 (32.6)	
85 m <sup>2</sup> 초과	85~130 m <sup>2</sup>	59,176	61,251	65,113	67,548	71,081	73,228
	130~163 m <sup>2</sup>	34,848	39,167	45,592	46,804	48,661	49,512
	163~228 m <sup>2</sup>	10,656	15,911	23,337	24,251	25,627	25,948
	228 m <sup>2</sup> 초과	2,807	3,775	4,693	4,412	3,844	3,779
소 계	107,487 (12.5)	120,104 (13.7)	138,735 (15.3)	143,015 (15.4)	149,213 (15.4)	152,467 (15.5)	

표 26. 대구시 규모별 가구의 연간 수요 요약

단위: 가구

구분	가구증가량	60 m <sup>2</sup> 이하	60~85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> 초과
~2010년	9,779	3,205	364	6,210
~2012년	11,515	4,444	4,931	2,140
~2015년	13,982	5,855	6,060	2,067
~2017년	8,028	3,579	2,822	1,626

빠르게 증가하다가 2010년 이후에는 완만하게 증가할 것으로 전망된다.

가구수 기준으로 각 규모별 비중을 적용하여 규모별 가구의 총수요를 추정하면 <표 25>와 같다. 2017년에는 전체 가구수의 증가로 각 규모별 가구가 모두 증가 하며 가구 구성비에서는 전용면적 60 m<sup>2</sup> 이하가 512천 가구(51.9%)로 가장 큰 비중을 유지할 것으로 예상된다. 60~85 m<sup>2</sup> 이하는 321천 가구(32.6%), 85 m<sup>2</sup> 초과는 153천 가구(15.5%)가 될 것으로 전망된다.

규모별 연간 가구 수요 추정은 각 연도별 가구 증가량을 규모별 수요에 따라 배분하여 추정하였다. <표 26>에서 보는 것처럼 2013~2015년의 경우에는 매년 약 14천 가구가 증가할 것으로 예상되며 60 m<sup>2</sup> 이하가 약 6천 가구, 60~85 m<sup>2</sup> 이하가 약 6천 가구, 85 m<sup>2</sup> 초과 규모의 가구는 약 2천 가구가 필요할 것으로 예상된다.

<표 27>과 같이 규모별 가구 수요의 비중은 연도별로 차이를 보이지만, 이를 평균해 보면 <표 28>의 결과를 얻



표 27. 대구시 규모별 주거단위 수요 비중  
단위: 가구, %

구분	2010년	2012년	2015년	2017년	
가구연증가량	9,779	11,515	13,982	8,028	
60 m <sup>2</sup> 이하	23 m <sup>2</sup> 이하	5.1	2.3	0.4	-7.8
	23~30 m <sup>2</sup>	16.1	-3.1	-5.7	1.4
	30~46 m <sup>2</sup>	4.5	21.8	22.7	9.4
	46~60 m <sup>2</sup>	7.0	17.7	24.4	41.6
소 계	32.7	38.7	41.8	44.6	
60~85 m <sup>2</sup>	60~72 m <sup>2</sup>	-5.5	2.0	4.6	3.4
	72~85 m <sup>2</sup>	9.2	40.8	38.7	31.8
소 계	3.7	42.8	43.3	35.2	
85 m <sup>2</sup> 초과	85~130 m <sup>2</sup>	13.2	10.6	8.4	13.4
	130~163 m <sup>2</sup>	21.9	5.3	4.4	5.3
	163~228 m <sup>2</sup>	25.3	4.0	3.3	2.0
	228 m <sup>2</sup> 초과	3.1	-1.2	-1.4	-0.4
소 계	63.5	18.7	16.1	20.7	

표 28. 대구시 규모별 주거단위 수요 비중(가구증가분)  
단위: 가구, %

구분	2008~2017	2008~2017	2008~2017	2008~2017
가구연증가량	110,369	11,037	100	-
60 m <sup>2</sup> 이하	23 m <sup>2</sup> 이하	964	96	0.9
	23~30 m <sup>2</sup>	1,827	183	1.7
	30~46 m <sup>2</sup>	17,376	1,738	15.7
	46~60 m <sup>2</sup>	23,061	2,306	20.9
60~85 m <sup>2</sup>	60~72 m <sup>2</sup>	1,321	132	1.2
	72~85 m <sup>2</sup>	33,456	3,346	30.3
85 m <sup>2</sup> 초과	85~130 m <sup>2</sup>	11,977	1,198	10.9
	130~163 m <sup>2</sup>	10,345	1,035	9.4
	163~228 m <sup>2</sup>	10,038	1,004	9.1
	228 m <sup>2</sup> 초과	4	0	0.0

을 수 있다. 즉, 60 m<sup>2</sup> 이하에 대한 10년간 가구 수요는 43천 가구(39.2%), 60~85 m<sup>2</sup> 이하는 35천 가구(31.5%), 85 m<sup>2</sup> 초과는 32천 가구(29.3%) 필요할 것으로 추정된다. 따라서 향후 10년간 바람직한 규모별 주택 수요는 소규모 40%, 중규모 30%, 대규모 30% 정도로 건설 비중을 맞추어 가는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

4. 대구시 주택 공급 규모

이상의 가구 규모별 수요 예측에 대해 대구시에서 최근 5년간 건설된 아파트의 규모별 비중을 보면 가구증가 수요와 큰 차이를 보이고 있다.

2003년 이후 전용면적 60 m<sup>2</sup> 이하의 주택 공급은 매년 크게 줄어들어 2007년말에는 3.7%에 불과하다. 반면, 60~85 m<sup>2</sup> 이하 주택은 60% 전후의 높은 비중을 유지하고 있으며 85 m<sup>2</sup> 초과 공급은 2005년 이후 크게 늘어나 지속적인 상승 추세를 보이고 있다.

또한, 대구시에서 시행된 주택정비사업에서 최근 3년간(2006. 9~2008. 9) 정비예정구역의 멸실 가구와 공급 가

단위: %

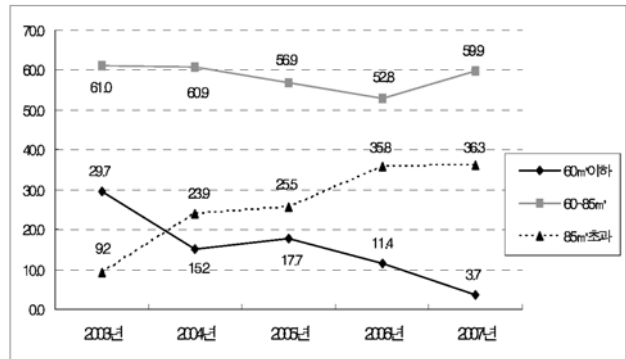


그림 1. 대구시 아파트의 규모별 건설 비중  
자료: 부동산 114

단위: 가구

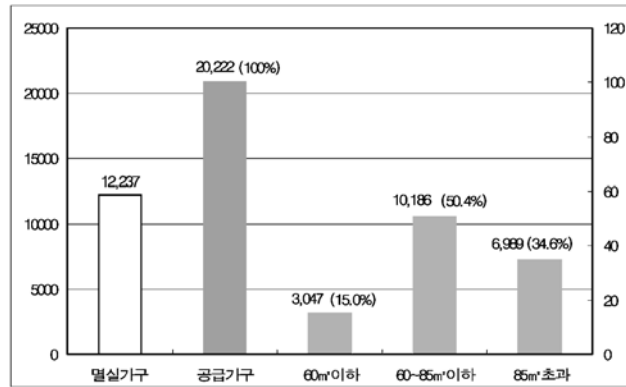


그림 2. 대구시 주택정비사업의 규모별 공급 현황  
자료: 대구시 건축주택과 내부자료(2006. 9~2008. 9)

구를 비교해 보면 멸실된 소규모 가구는 12천 가구에 이른다, 전체 공급된 20천 가구 중 60 m<sup>2</sup> 이하는 3천 가구에 불과하다.

이러한 소규모 주택의 멸실과 공급 미미는 재정착률 저하와 서민 주거불안의 원인이 되고 있다. 아울러 가구증가 수요와 규모별 공급 주택의 차이는 건전한 주택시장 형성을 저해하고 미분양 주택으로 이어지고 있다.<sup>11)</sup>

V. 결론 및 정책 제언

이상에서 보는 것처럼 대구의 인구 및 가구의 변화에서 인구는 줄고 가구는 크게 늘어나는 것으로 분석되었다. 즉, 대구의 연간 인구증가는 약 2만명의 출생과 1만명의 사망으로 약 1만명의 인구의 자연증가가 발생하나 약 2만여명의 사회적 이동의 순유출로 인하여 전체적인 인구는 1만명 내외의 규모로 지속적으로 감소할 가능성이 있을 것으로 전망된다. 한편 2011년 이후에는 공기업 이

11) 국토부 제시 통계 2010년 1월말 현재 대구의 미분양은 15,875호이며 규모별로는 전용 60 m<sup>2</sup> 이하의 소형 주택이 105호(0.7%), 60~85 m<sup>2</sup> 이하가 5,246호(33.0%), 85 m<sup>2</sup> 초과는 10,524호(66.3%)에 이른다.

전 및 혁신도시로 인한 효과가 발생하여 연평균 약 5천~1만명 규모의 인구의 추가적인 유입이 약 5년간에 걸쳐 발생할 것으로 판단되며, 이로 인해 총 4만명의 인구증가 효과가 발생할 것으로 전망할 수 있다. 이러한 인구증가 요인과 한편의 가구분화 요인으로 대구시의 가구증가는 연간 9~10천세대의 가구증가를 보일 것으로 전망되며, 2011년 이후 공기업 이전 및 혁신도시의 효과가 성공적으로 이루어질 경우 연간 약 12~15천세대의 가구증가가 발생할 것으로 전망된다.

가구원수별 가구증가의 경우에는 1인가구의 증가가 전체 가구 증가의 약 90%내외에 달할 것으로 판단되며, 2인가구의 증가 또한 전체 가구 증가의 약 60~70%에 달하여 대부분 1, 2인 가구 위주의 가구증가가 발생할 것으로 분석된다. 반면, 4인가구 이상은 큰 폭의 감소를 보일 것으로 전망된다. 비록 시나리오 가정에 의한 방법이나 시나리오에서 가정한 범위 내에서 큰 틀에서의 예측 오차는 발생하지 않을 것으로 판단되며, 이상에서 볼 때, 앞으로 1인가구, 2인가구에 대한 비중이 커지고 이들 가구에 대한 주택수요가 크게 늘어날 것으로 예상된다.

이를 다시 규모별로 전망해 보면, 2017년까지 전체 가구수의 증가로 각 규모별 가구가 모두 증가 하며 가구 구성비에서는 전용면적 60㎡ 이하가 512천 가구(51.9%)로 가장 큰 비중을 유지할 것으로 예상된다. 60~85㎡ 이하는 321천 가구(32.6%), 85㎡ 초과는 153천 가구(15.5%)가 될 것으로 전망된다.

규모별 가구 수요는 각 연도별로 차이를 보이지만 평균적으로 60㎡ 이하에 대한 10년간 가구 수요는 43천 가구(39.2%), 60~85㎡ 이하는 35천 가구(31.5%), 85㎡ 초과는 32천 가구(29.3%) 필요할 것으로 추정된다.

따라서 향후 10년간 바람직한 규모별 주택 수요는 소규모 40%, 중규모 30%, 대규모 30% 정도로 건설 비중을 맞추어 가는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

2000년 이후 대구의 주택시장은 대부분 아파트 위주로 공급되었고 그 중에서도 전용면적 85㎡ 이상의 중대형 아파트 공급이 주를 이루었다. 이렇게 공급된 중대형 아파트는 현재 미분양 주택의 대부분을 차지하고 있다. 앞으로 주택 수급의 차이를 줄이고 그 정합성을 높이기 위해서는 가구구성의 변화를 충분히 고려한 가운데 주택공

급이 이루어져야함을 본 연구 결과는 시사하고 있다.

대구시는 향후 수요와 공급의 추이를 살펴, 주택시장 수급상황에 대한 정보를 정기적으로 제공 필요가 있으며 관련 공공기관과의 긴밀한 공조체제를 유지하여 시장 안정의 토대를 마련하는 방안이 요구된다.

도시공사, LH공사에서는 공공임대주택과 서민을 위한 소규모 주택의 계획적 공급을 지속 추진해 나가야 할 것이며 도심에서 공급이 이루어질 수 있도록 재개발, 재건축 사업에서 공급되는 주택의 일정한 비율을 적극적으로 매입, 서민과 기존 주민에게 제공해야 할 것이다.

민간 건설업계는 중대규모 일변도의 주택공급에서 벗어나 주택시장의 흐름과 변화를 파악하여 실수요자 위주의 주택시장이 형성되도록 다양한 규모의 주택공급을 유지하는 것이 바람직하다.

## 참 고 문 헌

1. 노무라종합연구소(2009), 2015 일본대예측, 매일경제신문사.
2. 대구광역시(2008), 대구광역시 주택종합계획.
3. 대한주택공사(2001), 가구중심형 주택소요 예측모형 개발.
4. 대한주택공사(2008), 주택공급통계를 활용한 분석모형 구축 및 신규통계지표 개발.
5. 민범식(2008), 국토발전의 새로운 패러다임과 정책과제; 인구구조 변화와 도시정책과제, 건설경제 315, 14-20.
6. 변창흠 외(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 서울시정개발연구원.
7. 세타 후미코 외(2006), 인구저성장시대의 도시공간구조의 변화와 정책대응 방향:일본을 중심으로, 국토연구원.
8. 이영근 외(2003), 수도권 권역별 주택수요 분석, 대한국토도시계획학회지 국토계획, 38(6), 61-74.
9. 정의철 외(2005), 인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구, 대한국토도시계획학회지 국토계획, 40(3), 37-46.
10. 정창무(2008), 맨큐-웨일 장기주택수요모형의 적정성 평가-서울지역을 중심으로-, 대한건축학회논문집 계획계, 24(2), 245-252.
11. 한경태 외(2007), 주택재고 분석을 통한 주거지 개발밀도 관리에 관한 연구, 대한건축학회지회연합회 학술발표대회 논문집, 297-300.

접수일(2010. 4. 24)  
게재확정일자(2010. 5. 31)