

인구구조와 가구 변화에 따른 주택공급 및 수요에 관한 연구

- 인구구조 변화의 사회적 원인을 중심으로 -

A Study on the Demand and Supply of Housing due to Population and Changes in Household

- On the Social Causes of the Changes in the Population Structure in the Center -

정영수*

Jung, Young-soo

이종국**

Lee, Jong-kuk

Abstract

The decrease in the birth rate of the modern changes in population structure changed recovery households and household members. This change was seen in the furniture sector, 2010 population housing total survey data according to the types of households and household members indicate that future changes. Problems can predict the various issues raised, and to ensure that the supply of housing of the population structure and household type is not done properly and home sales take a look at home since 2000, was popular during the 2010 State. Therefore, this study is suggesting workarounds necessary adjustments due to changes in population structure, analyze news coverage of members of households with housing demand and housing as a base quantity change in the future of furniture and home situation changes, including housing demand and supply to purpose. Specify the range of Daegu-City research studies range, national statistical data and related literature, comparative analysis of time trends and derive a conclusion.

Keywords : Demographic Structure, Household and Housing Status, Housing Supply

주요어 : 인구구조 변동, 가구 및 주택현황, 주택공급

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

현대인의 출산율 감소와 평균수명의 증가는 인구구조의 변동을 불러왔고 사회적 변화는 가구유형 및 가구구성원의 변화를 야기했다. 국가통계포털의 정보에 의하면 2013년을 기준으로 10년 전과 출생아수를 비교해 보면 약 47만 명에서 43만 명으로 약 8.5% 하락하였다. 또한 인구구조의 경우 2000년에는 전체 인구에서 14세 이하 아동이 21.1%, 65세 이상 노인이 7.2%를 차지하였으나, 12년 후에는 14세 이하 아동이 15.1%, 65세 이상 노인이 11.8%를 차지하였다. 결국 14세 이하 아동은 6% 감소하였으며, 65세 이상 노인은 4.6% 증가하였다.

이는 가구부문에서도 변화가 보이고 있으며, 2010년 인구주택총조사의 자료에 따르면 2000년부터 2010년까지 가

구유형과 가구구성원은 변화 및 감소하고 있음을 나타내고 있다. 자연스러운 인구구조의 변동은 가구부문에 그 영향을 미쳤으며, 1, 2인 가구의 증가로 인해 가구 수는 지속적으로 늘어나고 있다. 도시화와 핵가족화로 인한 인구구조 변동은 소규모가구의 범위 안에서 다양한 가구유형을 가지게 하였다.

결국 인구구조와 가구변화 등 제반 사회적 여건은 가구원수의 감소와 가구 수의 증가를 가져왔으며, 가구유형에 맞는 주택보급의 필요 등 향후 주택보급에도 영향을 미치고 있다. 통계청 자료를 보면 주택보급현황 부분에서 시기별 증감의 정도를 다루고 있는데, 대구광역시 아파트는 2000년 약 30만2천호에서 2010년 약 44만4천호로 증가 보급되고 있음을 알 수 있으며, 연면적 또한 2005년에서 2010년까지 100㎡ 이하의 아파트는 2.8%감소, 100㎡ 이상의 아파트는 2.8% 상승하였다. 이것은 인구구조 및 가구유형에 따른 적절한 주택공급이 이루어지지 않고 있음을 알 수 있으며, 향후 주택공급에 있어서 소형주택의 부족 등 문제점이 발생할 수 있다는 점이 예상된다.

그러므로 본 연구는 가구구성원과 주택수요에 따른 변화 및 주택보급률을 기초로 향후 가구 및 주택수량 증감에 대한 현황 변화 등을 분석하여 인구구조 변동에 따른 주택수요 공급 조정에 필요한 대안을 제시하고자 한다.

*정회원(주저자), 계명대학교 일반대학원 건축학과 석사과정

**정회원(교신저자), 계명대학교 건축학대학 건축학과 부교수, 공학박사

Corresponding Author: Jong-Kuk Lee, Dept. of Architecture, Keimyung Univ, 1000 Sindang-dong, Dalseo-Gu, Daegu, Korea 704-701. E-mail: jklee@kmu.ac.kr

이 논문은 2013년 한국주거학회 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

2. 연구의 범위 및 방법

서울특별시를 포함한 7개 도시는 2008년 주택종합계획 수립으로 주택공급 확대 및 주거환경개선방안을 추진하였다. 이러한 과정 속에서 대구광역시는 2008년이 되어서야 가구 수에 맞는 주택보급률을 확보했으며, 현재까지도 인구구조 변동에 필요한 주택공급이 이루어지지 않고 있기 때문에 대구광역시를 도시적 연구범위로 선정하였다. 시·지적 범위는 2000년에서 2012년까지의 실적치와 2015년에서 2030년까지의 추계치로 한정하였다.

그에 따른 방법으로는 국내통계포털과 관련문헌을 조사하여 시기별로 어떻게 변화되었는지에 대한 현황을 조사하고 변화된 현황을 비교 분석하여 가구구성과 인구구조 변동에 따른 주택공급 방안을 제시하여 향후 적절한 주택공급이 이루어지는데 자료로 활용하고자 한다.

II. 인구구조 변화에 따른 사회적 원인

인구구조 변화의 원인은 크게 2가지로 보고 있으며, 과학의 발달로 인한 평균수명 연장, 생활환경의 질적 수준 향상과 능력이 우선시 된 사회변화로 인한 출산율 감소가 그 원인이다.

먼저 평균수명의 경우 65세 이상 노인이 1960년에는 전체 인구의 2.9%를 차지하였으나 2010년에는 11%를, 2030년에는 32.3% 수준으로 늘어날 전망이다, 85세 이상 노인은 2010년 0.7%에서 2030년 4.1%로 그 수가 증가 추이를 보이고 있다. 이렇듯 평균수명은 계속 늘어나고 있음을 알 수 있다.

다음으로 출산율의 감소이다. 감소의 원인 중 결혼의 평

균연령을 보면 2000년에는 남성의 경우 25~29세가 55.4%, 30~34세가 28.2%이고, 여성의 경우 25~29세가 55.4%, 30~34세가 9.3%를 차지하였으나, 2012년에는 평균연령이 남성의 경우 25~29세가 30%, 30~34세가 45.4%이고, 여자의 경우에는 25~29세가 47.3%, 30~34세가 32.9%를 차지하는 등 점차적으로 결혼의 연령이 높아지고 있음을 알 수 있으며, 이는 결혼의 지연과 연관이 있으며, 비혼과 만혼이 자연스럽게 증가하면서 출산율은 결국 감소하고 있음을 알 수 있다.¹⁾

III. 대구광역시 인구 및 가구, 주택의 현황

1. 인구 현황

2000년을 기준으로 12년간 인구변화를 살펴보면 전국의 인구는 약 382만 명의 증가와 함께 8.13%의 증가율을 보이고 있으나, 대구광역시는 약 2만 명의 감소와 함께 0.87% 감소율을 보이고 있다<Table 1>.

또한 2015년을 기준으로 향후 15년간의 인구변화를 보면 전국의 인구는 약 154만 명의 증가와 함께 2.96%의 증가율이 예측되고 있으나, 대구광역시는 약 110만 명의 감소와 함께 4.47%의 감소율이 예측되고 있다<Table 2>.

전국 연령대별 인구 구성비를 살펴보면 2000년을 기준으로 12년간 14세 이하 인구는 약 992만 명에서 768만 명으로 6% 감소했으며, 65세 이상 인구는 약 339명에서 600만 명으로 4.6% 증가했다<Figure 1>.

향후 전국 연령대별 인구 구성비를 살펴보면 2015년을 기준으로 15년간 14세 이하 인구는 0.7% 감소를, 65세 이상 인구는 11.2% 증가할 것임을 나타내고 있다<Table 3>.

Table 1. The Status of Population

(Unit: 1000 person, %)

Division	2000 year	05 year	10 year	12 year
Population of the whole country	47,008	48,138	49,410	50,832
Population of Daegu	2,529	2,506	2,472	2,475
Increase rate of the whole country	4.25	2.4	2.64	2.88
Increase rate of Daegu	2.18	-0.91	-1.36	0.12

Note. e-national indicators

http://www.index.go.kr, Population structure of gender per age

Table 2. In the Future, Population

(Unit: 1000 person, %)

Division	2015 year	20 year	25 year	30 year
Population of the whole country	50,617	51,435	51,972	52,160
Population of Daegu	2,462	2,433	2,396	2,352
Increase rate of the whole country	1.59	1.03	0.36	2.61
Increase rate of Daegu	-0.4	-1.17	-1.52	-1.83

Note. National statistics portal

http://kosis.kr, Estimated population

1) Lee, J. (2013). A Study on the Generation Housing Type Preference of the Population Structure: Centered in Metropolitan Area. Master's Thesis, Graduate School of Myongji University, Seoul. p. 26

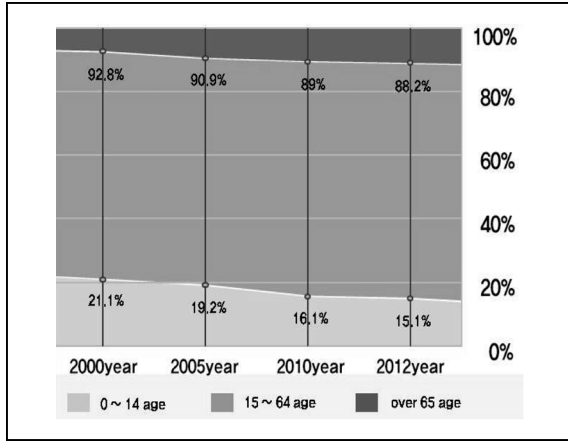


Figure 1. National Population Composition Ratio

Table 3. Future Population Composition Ratio (Unit: %)

Division	2015 year	20 year	25 year	30 year
0~14 age	13.9	13.2	13	12.6
15~64 age	73	71.1	67.2	63.1
over 65 age	13.1	15.7	19.8	24.3

Note. National statistics portal <http://kosis.kr>, Estimated population

2. 가구 현황

대구광역시 가구의 수는 2012년을 기준으로 12년 전과 비교해보면 15.4% 증가했음을 알 수 있다. 단독가구는 91.7%, 1세대 가구는 18.9% 증가했으며, 2세대 는 8.8%, 3세대 가구는 21.2% 감소를 보이고 있다<Table 4>.

향후 가구의 변화도 마찬가지로 2015년을 기준으로 15년간 가구의 수는 지속적으로 증가할 것으로 예측된다. 2015년 단독가구와 1세대 가구의 합은 전체의 41.53%를

Table 4. The Status of Household (Unit: 1000 household)

Division	2000 year	05 year	10 year	12 year
The number of household	771	809	867	890
Detached house	109	147	192	209
a house for a family	111	134	122	132
Two-generation family home	477	458	440	435
Three-generation family home	66	59	54	52
etc	8	11	59	61

Note. 2012 Population and housing census report's result in complete enumeration - household & housing sector
National statistics portal <http://kosis.kr>, Population & household

Table 5. Current Status Future Household (Unit: 1000 household)

Division	2015 year	20 year	25 year	30 year
The number of household	915	947	970	983
Detached house	232	265	290	311
a house for a family	148	174	199	221
Two-generation family home	473	449	425	400
Three-generation family home	49	45	41	39
etc	13	14	15	12

Note. Future household census report's result in complete enumeration - household & housing sector
National statistics portal <http://kostat.go.kr>, Future household

차지하고 있으나, 2030년에는 54.12%로 절반 이상을 차지할 것임을 나타내고 있다. 단독, 1세대 가구 수의 증가는 부부가구가 1세대가구의 대다수를 점하는 현실을 고려할 때, 가구를 구성하는 가구원 수가 점차 축소될 것임을 나타내고 있으며, 가구분화에 따른 가구 수 증가에 영향을 줄 것으로 예측된다<Table 5>.

향후 가구유형별 가구 수를 보면 눈에 띄는 증가를 보이고 있는 유형은 '1인'과 '부부'의 유형이며, 그 외에도 아래의 표와 같이 '부부+자녀', '한부모+자녀', '조부모+손자녀', '비 친족가구' 등 다양한 가구유형의 증감이 예측되고 있다<Figure 2>.

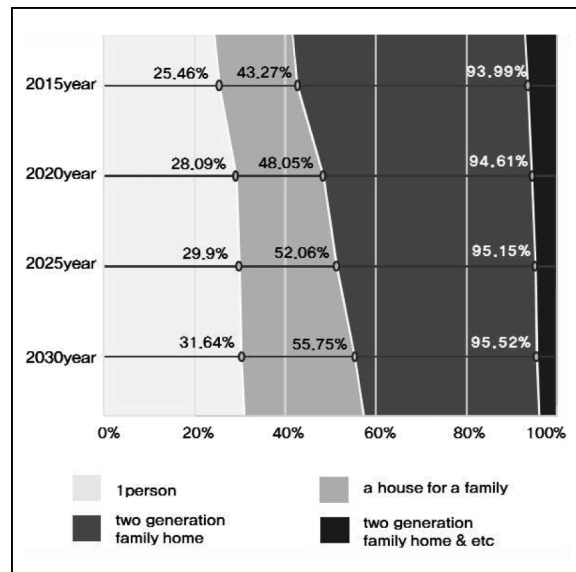


Figure 2. Development of the Number of Household per Generation

Table 6. Development of the Number in Household per Type of Household

(Unit: 1000 household)

Division	2015 year	20 year	25 year	30 year
Single person	233	266	290	311
Couple	148	173	199	221
A house for a family and etc	15	16	16	16
Couple+children	319	289	261	235
Father+children	22	24	26	26
Mother+children	81	83	84	83
Couple+parents	7	7	7	6
Grand parents+Grand child	7	8	9	10
Two generation family home and etc	28	30	31	32
Over three generation family home	49	45	41	39
Non-relative household	6	6	6	5
Total	915	947	970	983

Note. Korean Statistical Information Service
<http://kosis.kr>, estimated future household - household stochastic per type

2015년을 기준으로 15년간 1인 유형은 7만8천 가구가, 부부 유형은 7만3천 가구가 증가할 것임을 나타내고 있다. 반면 부부+자녀 유형은 8만4천 가구가 감소할 것임을 나타내고 있다<Table 6>.

3. 가구구성원 현황

가구구성원은 2000년을 기준으로 12년간 3인구 이하만 증가하고 있으며, 1인 가구가 90%, 2인 가구가 63.9%, 3인 가구가 20.71% 증가했다<Figure 3>.

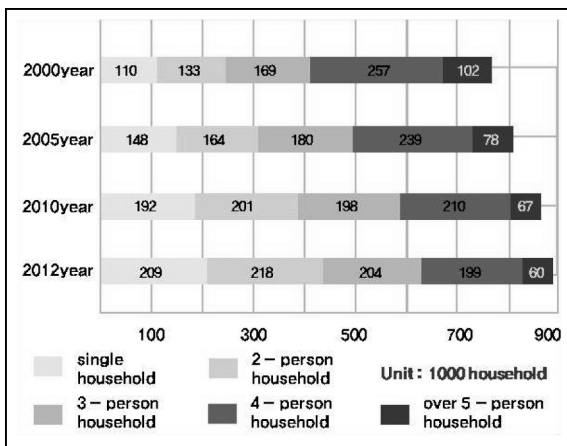


Figure 3. The Status of Household Member

Note. Korean Statistical Information Service
<http://kosis.kr>, Population & Household

Table 7. Variation & Ratio of Household Member

(Unit: 1000 household)

Division	2000 year	05 year	10 year	12 year
1, 2 Person	243	312	393	427
3 Person	169	181	198	204
4 Person	257	239	210	199
5 Person	79	62	54	48
6 over person	23	16	13	12
Total household	771	809	867	890
Increase rate	1.18	0.37	1.64	1.14

Note. National statistics potal
<http://kosis.kr>, Population & household

12년간 전체적으로 가구 수는 15.43% 증가했으며, 1, 2인 가구구성원 수도 75.72%로 전체 가구 수 증가에 많은 영향을 미치고 있다<Table 7>.

연간 평균 가구구성원 수를 보면 2005년 까지는 평균적으로 3명에 가까운 수치를 보이고 있으나, 2010년 부터는 2.85명에서 20년 후 2.39명으로 서서히 2명에 가까운 가구구성원 수를 확인할 수 있다<Table 8>.

가구원 수를 보면 1, 2인 가구의 수는 2000년 31.52%에서 2012년 47.98%로 12년간 16.46% 증가하였으며, 2015년에는 51.58%, 2030년에는 65.21%로 두 시기 모두 절반 이상의 가구 수를 차지, 15년간 13.63% 증가할 것으로 예측된다<Table 9>.

Table 8. Development of Household Member

(Unit: 1000 person, 1000 household, person)

Division	2000 year	05 year	10 year	15 year	20 year	25 year	30 year
① The number of Population	2,529	2,506	2,472	2,462	2,433	2,396	2,353
② The number of household	771	809	867	915	947	970	983
① / ② = ③	3.28	3.1	2.85	2.69	2.57	2.47	2.39
The number of household member							

Note. Korean Statistical Information Service
<http://kosis.kr>, estimated future population, estimated future household

Table 9. Development of Household & Household Member
(Unit: 1000 household)

Division	2015 year	20 year	25 year	30 year
1 person	232	265	290	311
2 person	240	274	306	330
3 person	210	214	213	209
4 person	183	155	131	110
5 person	41	31	24	19
6 over person	10	7	6	4
The number of household	915	947	970	983

Note. Korean Statistical Information Service
http://kosis.kr, estimated future household - household stochastic per the number of household

반면, 3, 4인 가구의 경우에는 2000년에서 12년간 변화를 보면 55.25%에서 45.28%로 9.97% 감소하였으며, 2015년에는 42.95%, 2030년에는 32.45%로 15년간 10.5% 감소할 것으로 예측된다.

4. 주택 현황

각 유형 별 주택의 수를 살펴보면, 2000년을 기준으로 10년간 아파트의 수가 약30만 호에서 44만 호로, 14만 호의 월등한 증가를 보이고 있으며 반면, 단독주택의 비중은 약 17만 호에서 16만 호로 지속적으로 줄어들고 있다<Figure 4>.

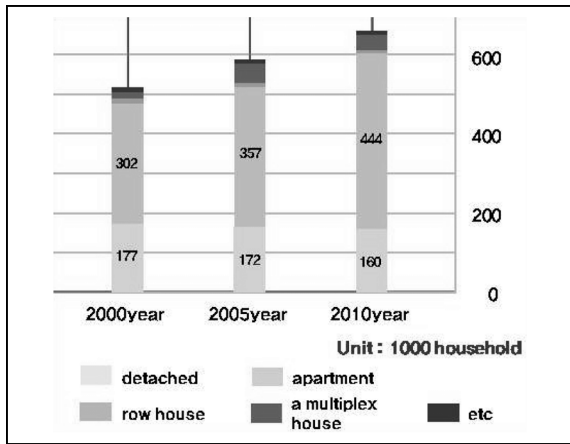


Figure 4. The Status of Housing

Note. National statistical office
www.kostat.go.kr, Housing census report

주택 수 증가에 따른 주택보급률을 살펴보면, 대구광역시시는 지속적인 신규주택 공급에 따라 점진적으로 개선되고 있다. 2000년 84.5%의 주택보급률을 기준으로 2008년도에 이미 100%의 보급률을 넘어섰으며, 2012년에는 104.2%로 가구 수 증가에 충분히 대비할 수 있는 보급률을 보여주고 있다<Table 10>.

주택 수의 지속적인 증가와 함께 자가 및 월세의 점유 비율도 늘어나고 있으며, 2000년을 기준으로 12년간 절반 이상이 자가 및 월세를 점유하고 있으며, 자가는 37만 호에서 약 39만호로 33.24% 증가, 전세는 21만 호에서 약 18만 호로 28.96% 증가하였다<Figure 5>.

Table 10. Diffusion Ratio of House (Unit: 1000 household, %)

Division	2000 year	05 year	10 year	12 year
The number of household	771	809	867	890
The number of housing	545	779.7	886.8	927
Diffusion ratio of house	84.5	95.7	102.1	104.2

Note. e-national indicators
http://www.index.go.kr, Diffusion ratio of house

유형별 재고주택 현황을 살펴보면 2000년에 전체 재고주택 중에서 단독주택은 37.1%, 아파트는 47.7%를 차지하였으나, 2012년에 단독주택 재고량은 25.8%, 아파트는 61.4%를 나타내고 있다. 12년간 단독주택의 수는 11.3%

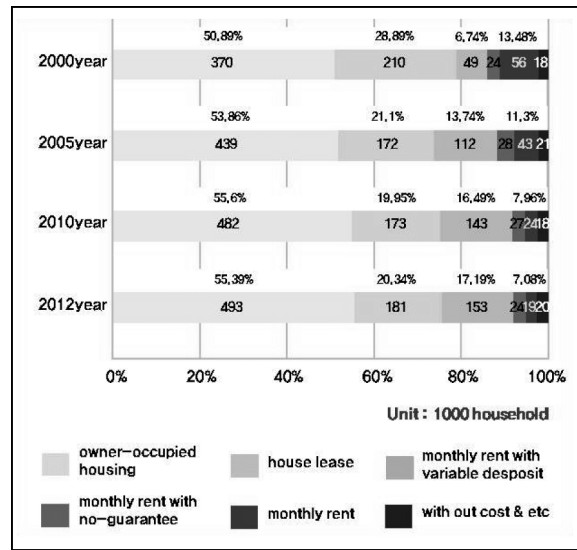


Figure 5. Present Condition in Occupation of Housing

Note. National statistical office
www.kostat.go.kr, Housing census report

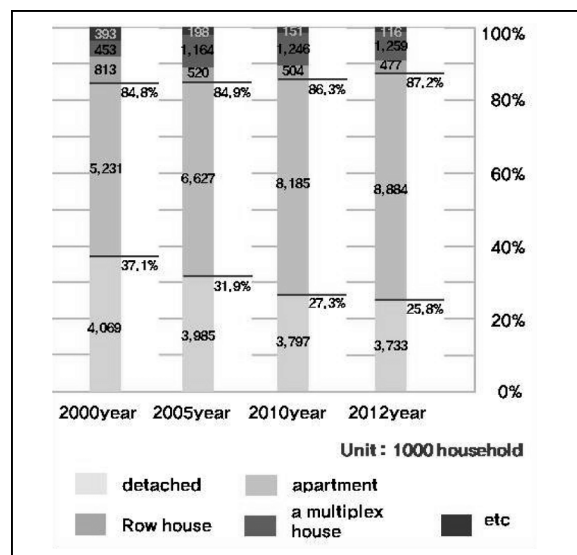


Figure 6. Present Condition in Housing Condition per Type

Note. National statistical office
www.kostat.go.kr, Housing census report
Note. National statistics portal
http://kosis.kr, Population & household - sector

Table 11. The Number of Household per Housing

(Unit: 1000 household, 1000 person, person)

Division			2000 year	05 year	10 year
Detached house	Detached	The number of housing	177	172	160
		The number of household member	554	494	413
		household member per housing	3.13	2.87	2.58
	Apartment	The number of housing	302	357	444
		The number of household member	1032	1156	1345
		household member per housing	3.42	3.24	3.03
An apartment house	Row house	The number of housing	15	7	5
		The number of household member	56	23	15
		household member per housing	3.73	3.29	3
	A multiplex house	The number of housing	16	43	46
		The number of household member	57	141	136
		household member per housing	3.56	3.28	2.96
etc		The number of housing	19	11	8
		The number of household member	62	33	20
		household member per housing	3.26	3	2.5

Note. Korean Statistical Information Service
<http://kosis.kr>, Housing census report - total investigated housing

감소하였으나, 아파트의 수는 13.7% 증가했음을 알 수 있다<Figure 6>.

5. 주택 당 가구원 수

2000년을 기준으로 10년간 대구광역시에 주거 중인 가구원 수와 거주 중인 주택 수를 보면, 아파트와 다세대주택의 수는 증가하고 있으나, 단독주택, 연립주택의 수는 지속적으로 감소하고 있다. 또한 가구원 수가 점차 감소하고 있음을 확인할 수 있으며, 단독주택의 경우 2005년에 평균 2인의 가구원 수를 보이고 있다. 10년간 단독주택 및 공동주택의 가구원 수는 지속적으로 감소하고 있으며, 2010년에는 2.58명의 가구원 수를, 아파트는 3.03명, 연립주택은 3명, 다세대주택은 2.96명으로 감소하고 있음을 알 수 있다<Table 11>.

IV. 인구구조 변동에 따른 현황 분석

본 연구에서는 2012년을 기준으로 12년 전과의 현황과 2015년을 기준으로 15년 후와의 현황을 비교분석하였으며, 대구광역시 인구 현황, 가구 현황, 가구구성원 현황, 주택 현황, 주택 당 가구원 수 현황분석을 진행하였다. 각 유형별 변화와 추이 등의 분석내용을 종합하면 다음과 같다.

첫째, 인구현황을 보면, 전국의 인구는 2012년을 기준으로 지난 12년간 8.13%의 증가와, 2015년을 기준으로 향후 15년간 2.96%의 증가로 지속적인 증가율이 예측되고 있으나 반면, 대구광역시는 동일 기간 동안 0.87%의 감소와 4.47%의 감소율이 예측되고 있다. 특히 65세 이상 노인은 2012년 11.8%에서 2030년 24.3%로 2배 이상 증가할 것임을 나타내고 있으며, 14세 이하 아동은 13.9%에서 12.6%로 점차 감소할 것으로 예측된다. 결국 대구광역시 인구수는 종합적으로 보면 점차 감소할 것으로 예

측되고 있다.

둘째, 가구현황을 보면, 대구광역시 가구의 수는 2012년을 기준으로 지난 12년간 15.4% 증가, 2015년을 기준으로 향후 15년간 7.43% 증가할 것으로 예측된다. 지속적인 증가 속에서 1인 및 1세대가구는 2000년에 28.53%, 2012년에 38.31%, 2015년에 41.53%, 2030년에 54.12%로, 지난 12년간에는 9.78%를, 향후 15년간에는 12.59%의 증가율이 예측되고 있다. 특히 2030년에는 1인 및 1세대 가구 수가 차지하는 비율이 절반 이상임을 알 수 있으며, 이는 소규모 가구유형의 범위 안에서 주택에 대한 수요가 다양해 질 것으로 예상된다. 즉, 다양한 주택공급이 이루어져야 함을 간접적으로 보여주고 있다.

셋째, 가구구성원 수를 보면, 2000년 가구구성원 수는 3.28명이었으며, 2010년 2.85명, 2030년에는 2.39명으로 30년간 0.97명이 감소될 것임을 나타내고 있다. 대구광역시는 지속적인 인구수의 감소와 가구 수의 증가로 인한 결과를 보여주고 있으며, 가구구성원의 감소도 주택공급에 있어 감안해야 할 부분임을 나타내고 있다.

넷째, 주택현황을 보면, 2010년을 기준으로 지난 10년간 아파트 수는 14만 호의 증가를 보였으며, 단독주택은 1만호의 감소를 보이고 있다. 또한 재고주택의 경우 전체 수량에서 차지하는 비중을 비교해 보았을 때, 2012년을 기준으로 지난 12년간 단독주택은 11.3% 감소, 아파트는 13.7% 증가했다. 아파트의 수량변화로만 비교해 보면 12년 전보다 그 수가 69.83% 더 늘어났으며, 이 부분은 재고주택에도 영향을 미치게 되어 12년간 늘어난 재고주택의 총 수량은 전체에서 32.03%의 증가로 나타났다. 그러므로 인구구조 변동에 맞추어 공급주택의 규모를 고려해야 하며, 증가하고 있는 재고주택의 활용을 모색하는 방안을 검토하여 주택공급을 조정할 수 있도록 하여야겠다.

다섯째, 2012년을 기준으로 지난 10년간 대구광역시에

주거하고 있는 가구원 수와 주택 수를 보면, 전체적으로 주택 당 가구원 수가 평균 3.42명에서 2.81명으로 감소하였으며, 가장 주택 수가 많은 아파트의 경우 10년간 0.39명이 감소했음을 알 수 있다. 공동주택 중 아파트의 경우, 공간 규모가 축소되지 않는다면 재고주택의 범주에 포함될 가능성이 있다는 것을 알 수 있다.

V. 결 론

본 연구에서는 대구광역시의 특성을 위주로 분석하였으며, 인구수의 감소, 가구 수의 증가, 가구의 다양화 및 가구원 수에 따른 인원수 추이 등 주택의 변화 속에서 앞으로의 주택 수요와 유형을 예측해 보았다. 또한 보급률과 재고주택을 살펴보면 변화하는 인구구조에 따른 주택공급 수요방안에 대해 과거 통계자료와 향후 추이자료를 비교분석하여 적정 규모의 주택이 공급되어야 함을 알 수 있었으며, 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 향후 인구수와 가구 수는 변화하고 있다. 대구광역시 인구수는 지속적인 감소율을 보이고 있으며, 65세 이상 노인은 2012년 전체 비율의 11.8%를, 2030년에는 24.3%를 차지하면서 인구구조의 변화가 진행되고 있음을 예측하였다. 반대로 가구 수의 경우에는 지속적인 증가를 보이고 있으며, 1, 2인 가구 수는 전체 비율에서 2000년을 기준으로 30년간 2배 이상 증가율을 보일 것으로 예측된다. 향후 1, 2인 가구구성원은 전체 비율에서 절반 이상 차지함을 확인하였으며, 이에 따라 점차 감소하는 가구구성원을 고려한 주택공급이 필요하다.

둘째, 세대별 가구현황의 수가 변화하고 있다. 대구광역시 세대별 가구 수는 꾸준히 증가했으며, 특히 1인 및 2세대가구가 크게 증가했다. 2030년에는 전체의 54.12%로 절반 이상을 차지할 것임을 알 수 있었으며, 세부 유형에는 '1인'과 '부부', '부부+자녀', '한부모+자녀', '조부모+손자녀' 등의 유형이 1인 및 2세대가구의 세부 유형에 해당됨을 확인하였다. 이는 가구를 구성하는 세대의 규모가 점차 축소됨과 동시에 가구분화에 따른 가구 수 증가에 큰 영향을 주고 있으므로 가구의 다양한 특성을 고려하여 주택공급 진행을 생각해 보아야 한다.

셋째, 가구구성원 수의 감소와 주택현황 비율이 변화하고 있다. 연간 평균 가구구성원 수를 보면 2005년까지는 평균적으로 3명에 가까운 수치를 보이고 있으나, 2010년부터는 서서히 2명에 가까운 가구구성원의 수로 변화했음을 확인하였다. 연간 주택현황의 경우, 아파트의 수는 증가를 보이고 있는 반면, 단독주택의 비중은 감소했음을 확인하였다. 주택보급률의 경우에도 2008년도에 100%를 넘어섬으로 인해 가구 수 증가에 충분히 대비할 수 있는 보급을 진행 중임을 알 수 있었다. 따라서 향후 주택의 보급은 보급률에 중점을 맞춘 보급보다는 가구구성원의 변화와 주택유형의 규모를 축소화한 공급이 진행되어야 하겠다.

넷째, 재고주택의 수는 계속 늘어나고 있다. 재고된 단

독주택은 감소하고 있으나, 아파트는 지속적으로 증가하고 있다. 특히 아파트는 2012년을 기준으로 12년 전보다 그 수가 절반 이상 더 늘어났으며, 이 부분은 재고주택의 총 수량 중 32.03%의 증가를 만들었다. 인구 감소에 따른 가구구성원의 변화와 단독가구의 증가 등 다양한 사회적 변화를 감안해 보았을 때, 지속적으로 증가하고 있는 재고주택의 활용을 모색하는 방안에 대해 현 인구구조의 변화에 맞추어 검토해 보는 것도 인구구조 변화에 따른 주택보급을 해결할 수 있는 방법 중에 하나이다.

다섯째, 주택 당 가구원 수가 감소하고 있다. 2012년을 기준으로 지난 10년간 대구광역시에 주거하고 있는 단독주택 및 공동주택의 전체 주택 당 가구원 수가 지속적으로 감소하고 있으며, 주택 수가 가장 많은 아파트의 경우 10년간 0.39명이 감소, 단독주택은 2005년부터 가구원 수가 평균 2명임을 확인하였다. 단독주택, 공동주택의 가구원 수는 앞으로도 감소할 것으로 예상되며, 주택의 규모가 감소되어야 함을 간접적으로 보여주고 있다. 따라서 주택은 이러한 생활방식을 사전에 읽어내어 앞으로 다가올 가구유형의 다양함을 미리 파악해 볼 필요가 있다.

가구는 시대적인 변화와 함께 그 유형 또한 다양해지며 주택에 대한 수요 역시 소규모 가구유형의 범위 안에서 다양해 질 것으로 예상된다. 그렇기 때문에 주택 공급 부분에서도 다양하게 확대되어져야 하며, 가구특성에 따라 연령별 또는 계층에 따른 다양한 주택공급 대안이 이루어져야 한다.

향후 주택계획에 관한 연구는 단지 양적인 공급 확충에만 중점을 두는 것보다는 가족구성원의 변화 및 인구 증가율 둔화, 연령층별 구성 등에 보다 많은 관심을 가지고 보아야 한다. 지역적, 사회적인 특성의 변화를 고려한 연구가 지속되어야 하며, 인구구조 변화에 적합한 가구 특성별 객관적 세분화를 수행하는 부분이 본 연구에서 부족하기 때문에 앞으로 주택수요의 다양화에 대비한 수요자 중심의 주택공급계획을 수립하여 주거복지 강화 등 주거생활의 질적 수준을 향상시키기 위한 연구가 계속 진행되어야 하겠다.

REFERENCES

1. Kim, S. (2011). A Study on Division and Characteristics of Housing Submarkets in Busan: Focused on the Housing Prices in Busan. *Journal of Korean Association For Local Government Studies*, 15(1), 299-316.
2. Shin, M. (2011). A Study on Characteristics of the Unsold Newly Built Apartment in Daegu. *Journal of Korea Real Estate Policy Association*, 12(1), 47-61.
3. Lee, J. (2013). *A Study on the Generation Housing Type Preference of the Population Structure: Centered in Metropolitan Area*. Master's Thesis, Graduate School of Myongji University, Seoul.
4. Jeon, I. (2011). How Changes in Population & Household Structure Impact the Real Estate Market. *Journal of Korea*

- Institute of Electronic Communication Sciences*, 5(2), 68-72.
5. Heo, S. (2011). A Study on the Small Sized Housing Supply According to the Changes in Family Composition. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 31(2), 125-128.
6. <http://www.index.go.kr>
7. <http://kosis.kr>
8. 통계청 www.kostat.go.kr
-
- 접수일(2014. 3. 18)
수정일(1차: 2014. 5. 20, 2차: 2014. 6. 2)
게재확정일자(2014. 6. 3)