

주택 공급자의 목표고객 설정을 위한 소형가구의 주거 현황과 소형주택의 시장 현황 분석*

Research on the Condition of Small Household's Housing and Small-housing Market for the Private Constructors' Targeting Strategy

Author 이은주 Lee, Eunjoo / 정희원, 연세대학교 건축공학과 연구교수, 건축학 박사

Abstract Current socio-demographic change that small households are increasing fast requires new business model in housing industry. Purpose of this study is to suggest a strategic direction to the private constructors by analyzing the condition of small household's housing and small-housing market in Seoul metropolitan area. With referring to literature and analyzing statistical raw data, it was found that residents of small household were residing in different type, scale and occupation of housing depending on their age, gender and region, and small housing market was at the beginning stage so that there was no dominant figure yet. Implications are as follows: private supplier should satisfy the needs of individual subgroups of small household, then should respond to the industrial change towards rental business, finally were suggested to launch a new brand of small housing.

Keywords 1인 가구, 소형가구, 소형주택, 주택시장, 민간건설사
Single-person household, Small-household, Small-housing, Housing Market, Private Constructor

1. 서론

1.1. 연구의 배경

한국 사회는 인구와 가족 구조의 변화로 인해 전반적인 사회 구조의 재편이 진행되고 있다. 급속한 고령화뿐만 아니라, 기존의 혈연 가족보다는 독신 비혼자, 독신 고령자, 부부 등이 중심이 되는 1-2인 가구가 급속도로 증가하여 가구의 규모는 줄어들면서도 수는 증가하는 가구의 분화가 두드러지게 나타나고 있다.¹⁾

이로 인해 주택 정책 또한 전환되고 있다. 통계적 주택 보급률이 100%를 넘어선 2010년 이후에는 주택 물량의 증대 이상을 고려하지 않을 수 없는 상황이며, 또한 주택의 소유를 전제로 하는 현재의 공급 방식으로는 다 변화하는 사회 구성원들의 요구를 충분히 만족시킬 수 없게 되었다. 이러한 사회적 요구는 '거주자'의 관점에서, 소유의 대상이 아닌 생활의 근거지인 '주거'로서의 주택을 공급하는 방향으로 정책의 변화를 초래했다.

이러한 변화는 정책 뿐 아니라 주택시장의 변화를 이

끌고 있다. 주택 수요·공급의 변화는 기존의 주거 유형에 대한 사회적 요구에 대한 검토를 필요로 하며 분양 방식을 포함하여 주택의 유지관리 및 운영방식에도 새로운 패러다임의 전환을 요구하고 있으므로, 민간 건설업체들은 기존의 사업모델에서 한걸음 더 나아가 새로운 주택 사업 모델을 개척해야만 하는 상황에 직면하고 있다.

1.2. 연구의 목적

본 연구는 1인 가구를 중심으로 하는 소형가구²⁾의 주거와 소형주택 시장의 현황을 객관적 자료를 통해 검토하여, 민간 건설사가 새로운 고객층으로서 소형가구의 주거요구와 해당 주택 시장을 이해하고, 나아가 기존의 사업 방식에서 벗어나 국가의 주택 정책에 부합하고 시장의 변화를 수용할 수 있는 새로운 사업 방식을 모색할 수 있는 전략적 방향을 제안하는 것을 목적으로 한다.

1.3. 연구의 방법 및 절차

본 연구는 문헌과 자료의 분석 및 고찰을 통해 이루어

* 본 연구는 2017년도 (주)한양에서 지원한 산학협력과제 '인구변화에 대응하는 소형 주거개발'의 일환으로 수행된 연구임.

1) 국가통계포털(KOSIS), 장래인구추계, 2016

2) 본 연구는 1인 또는 2인 가구를 함께 소형가구라 칭했다.

졌다. 소형가구의 주거 현황을 파악하기 위해서 2000-2015년 통계청의 인구주택총조사와 주거실태조사를 주요한 기초자료(raw data)로 활용했으며, 소형주택 시장의 현황은 2010-16년 기간 동안 수도권 지역에 공급된 전용면적 60㎡ 미만의 공동주택 중 네이버 부동산 사이트에서 검색되는 전체 내용을 기초자료로 분석했다.

또한, 먼저 문헌고찰을 통해 국내 1인 가구의 증가 현황 및 전망을 살펴보고 소형주택과 관련된 국내의 정책과 시장의 추이를 전반적으로 살펴본 다음, 1인 가구의 주거와 소형주택 시장의 실태에 초점을 맞추어 관련 자료를 깊이 분석하는 과정으로 연구를 진행했다.

2. 문헌고찰

2.1. 선행연구 고찰

소형가구에 대한 선행연구는 주로 1인 가구에 집중되어 있다. 이동훈 (2012)은 주거안정을 위해서는 주거기준 마련을 통해 주거의 질을 향상시킬 필요가 있다고 말하고 있는데, 특히 1인 가구의 다양한 수요에 따른 소형주택의 유형을 ‘대학인접형’, ‘독립생활형’, ‘노인복지형’으로 구분하여 맞춤형 주택공급이 필요하다³⁾고 말하고 있다. 한편, Lee (2016)는 소형가구의 범위를 1-2인 가구까지 확대하여 볼 필요가 있다고 말하면서 먼저 1-2인 가구를 주거요구에 따라 분류⁴⁾하여 ‘장년 부부’, ‘독립적 청년’, ‘사교적 성년’, ‘개인적 독신’의 유형으로 제시하고 각 유형의 주거요구 특성을 밝히고 있다. 이와 같은 연구들은 1-2인 소형가구의 특성 자체를 이해하는 것을 전제로 그들에게 맞는 주거의 유형을 고민해야 한다는 것을 제안하고 있다.

또한 소형주택에 대한 연구는 주로 도시형생활주택을 중심으로 이루지고 있었는데, 많은 연구가 도시형생활주택 자체의 계획 방안 또는 공급 확대에 중점을 두고 있었다. 주택 정책과 도시형생활주택의 공급과의 관계를 고찰⁵⁾한 연구는 이루어졌으나 실제 소형가구가 거주하는 전체 주택의 유형과 주택 정책 전반에 대한 깊은 고찰은 미흡한 것을 알 수 있다.

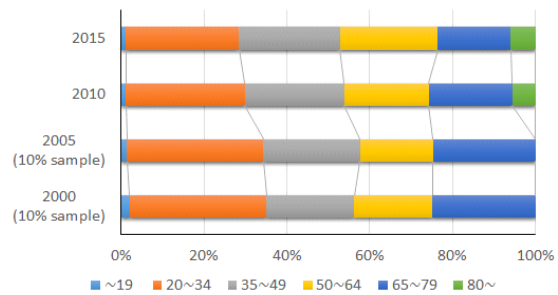
2.2. 국내의 소형가구 증가의 현황 및 전망

1980년대 이후 줄곧 대표 가구 유형이었던 4인 가구

- 3) 이동훈, 1인 가구를 위한 소형 임대주택 공급 증대 방안 (정책리포트 v.109). 서울연구원, 서울, 2012, p.20
- 4) Lee, E. & Lee, S. H., Understanding Residential Needs of Single or 2-Resident Households with a Focus on Communal Amenities of Multi-Family Housing Complexes, Journal of Asian Architecture and Building Engineering, vol.15, 2016, p.269
- 5) 이은주·이상호, 관련 정책의 변화에 따른 도시형생활주택의 공급추이 연구 - 서울시를 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계, 통권 제31호, 2015.3, p.74

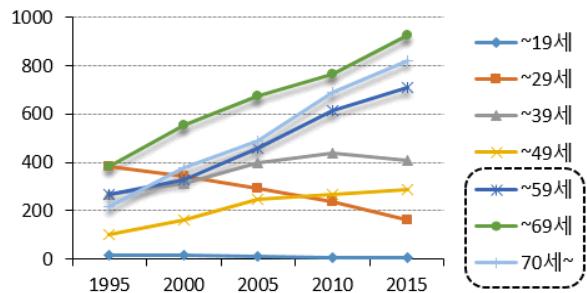
(부모+2자녀)가 2015년에는 3인 가구(21.5%)보다 적은 18.8%까지 축소되었다. 같은 기간 1-2인 가구는 15.3%에서 53.4%로 급격히 증가하면서 1위와 최하위가 역전되었고, 2035년에는 약 68%까지 상승할 것으로 추정된다⁶⁾.

이중 1인 가구를 면밀히 살펴보면⁷⁾, 1인 가구는 장년층⁸⁾을 중심으로 증가하고 있는 것을 알 수 있다. 모든 지역에서 장년층 1인 가구 비중이 증가하고 있으며, 청년층 비중은 오히려 지속적으로 감소하고 있다. 도시 지역 일수록 청년층의 비중이 높으나(서울시 37.3%, 수도권 31.3%, 광역시 26.8%) 이 역시 계속 감소 중이다. 2000-15년 기간 동안 청년층의 비중은 수도권에서 11.7%, 광역시에서 9.3%, 서울시에서 9.0% 감소했다. 또한 모든 연령대에서 남자 1인 가구의 증가 폭이 여자 1인 가구보다 지속적으로 크다. 그러므로 고령화와 만혼 추세를 감안할 때 향후 중·장년층(35-60세) 남성이 1인 가구의 중심 계층을 이룰 것으로 판단할 수 있다.



<그림 1> 전국의 1인 가구 연령 변화 추이

반면, 2인 가구는 1세대로 이루어진 부부 가구가 가장 큰 비중을 차지하고 있는데, 전국적으로 60세 이상 연령대가 가장 많으며 지속적으로 증가하고 있다⁷⁾.



<그림 2> 전국의 2인 가구 연령 변화 추이

- 6) 국가통계포털(KOSIS) 장래인구추계: Focus Issue, 1인 가구 증가와 주택시장 트렌드 변화, KB금융지주경영연구소, 2016.12.14, p2 개인용
- 7) 국가통계포털(KOSIS) 2000-2015년 인구·가구조사 자료를 기초자료(raw data)로 발췌, 분석함.
- 8) 연령층 구분 기준: 청년층 20-35세 미만, 중년층 35-50세 미만, 장년층 50-65세 미만, 노년층 65세 이상 (고령층 65-75세 미만, 초고령층 75세 이상)

2.3. 소형가구 대상 주택 정책

법규에서 규정하고 있는 주택의 유형과 정부에서 시행하는 주택 정책 중에서 소형가구를 대상으로 공급하는 주택은 다음과 같다.

(1) 민간 부문

1) 도시형생활주택⁹⁾ (2009년)

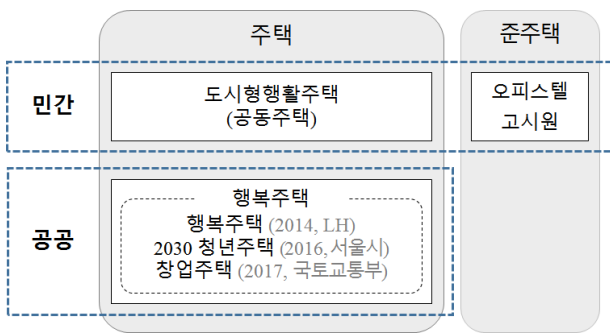
1-2인 소형가구에 공급하는 것을 목적으로 하는 대표적 주택의 유형은 도시형생활주택이다. 당초 1인 가구를 대상으로 하여 단위세대를 원룸형으로 계획하도록 규정했었는데, 이후 단위세대를 2구획으로 계획할 수 있도록 허용하여 2인 가구까지도 대상으로 포함했고, 점차 대규모 사업화가 가능하도록 관련 규정이 개정되었다.

도입 당시부터 여타 부대·복리시설 없이 주차장만을 설치하도록 했으며 2013년까지 계속 주차대수 기준을 더 줄이는 방향으로 완화했다. 2011년부터는 복리시설 설치를 장려하고 150세대 이상의 단지에 관리사무소, 어린이 놀이터, 경로당을 설치하도록 의무화하면서 주거공간으로서의 질에 대한 고려가 반영되었다.

2) 준주택¹⁰⁾(고시원, 오피스텔) (2010년)

2010년 주택법에서 “준주택(Quasi-housing)”을 새롭게 규정했는데, 건축법 시행령의 건축물 용도기준으로는 업무시설인 오피스텔, 다중이용시설인 고시원, 복지시설인 노인복지주택을 준주택에 포함했다.

제각기 다른 시설로 분류되어 있는 건축물들 중 실제 주거의 역할을 하고 있는 건축물들을 골라 주택법을 통해 다시 한번 규정하는 것으로, 이용자 계층과 시설의 형태가 서로 매우 이질적인 시설들을 한 범주로 묶은 것이다. 주택은 아니지만 사실상 주거로 이용되고 있는 주거 유형들을 제도권에 포함시켰다는 의의를 가진다.



<그림 3> 1-2인 소형가구 대상 주거 유형 및 관련 정책

9) 이은주, 이상호, 도시형생활주택의 거주성 향상을 위한 일반 공동주택 단지와의 공용공간 비교 연구, 한국주거학회논문집, 통권 제 26호, 2015.10, p.11 재구성
10) 신상영, 서울의 준주택 실태와 정책방향 (2010(35) [2010]), 서울연구원, 서울, 2010, p.9 재구성
11) 국토교통부, 행복주택 정보 사이트, 2016 <http://www.molit.go.kr/happyhouse/>

(2) 공공 부문

1) 행복주택¹¹⁾ (2013년, LH공사)

청년층(80%), 노인 계층(10%), 취약 계층(10%)을 대상으로 하는 전용면적 45㎡ 이하 도시형 공공임대주택을 말한다. 대학생·사회초년생·신혼부부는 6년, 고령자·주거급여수급자는 20년 동안 거주할 수 있으며, 대학생, 사회초년생이 거주 중 취업, 결혼으로 사회초년생, 신혼부부 자격을 갖추는 경우에는 최대 10년까지 거주할 수 있다.

지역에 부족한 공공서비스를 제공하고 입주자와 지역주민이 활발하게 소통하고 교류하도록 주택 규모나 지역여건 등을 고려해 국·공립 어린이집, 공동육아나눔터, 생활문화센터, 사회적 기업, 국민체육센터 등의 편의시설을 행복주택과 함께 설치하여 지역 주민들이 함께 이용할 수 있는 개방형으로 운영한다.

임대료는 주변 시세의 60-80% 수준으로, 2017년까지 140,000가구를 공급할 예정이다. 2016년까지 10,812가구가 입주를 완료했다.

2) 2030청년주택¹²⁾ (2016년, 서울시, SH공사)

행복주택 사업의 일환으로 서울시에서 주관하는 준공공임대주택으로, 용도 변경을 통해 역세권 지역의 고밀도 개발을 허용하여 민간건설업자가 전용면적 85㎡ 이하의 주택을 공급하고 이중 10-25%를 소형(전용면적 45㎡ 미만) 공공임대주택으로 차를 소유하지 않은 청년에 한해 제공하는 주택을 말한다. 임대 의무기간은 8년으로 해당 기간 동안 임대료 상승률을 5% 이내로 제한한다.

임대료는 주변 시세의 60-80%로, 2030년까지 20만 가구 공급을 목표로 하며, 2017년 내에 15,000가구의 사업승인이 진행될 예정이다.

3) 창업지원주택¹³⁾ (2017년, 국토교통부)

행복주택사업의 일환이자 국토교통부에서 시행하는 ‘지역경제 활성화를 위한 산업입지공간 조성방안’의 일환으로 공급되는 공공임대주택으로 지역전략산업과 연계된 청년 창업인에게 우선적으로 공급한다.

청년 창업인의 안정적 주거와 창업에 도움을 주는 지원 시설 및 서비스 결합하여 주거 내 재택근무가 가능한 오피스 공간, 상품 전시공간을 설치하며, 중소기업청, 미래부, 지자체 등과 협업하여 교육·건설당·투자지원 등 다양한 창업서비스 프로그램을 연계·운영한다.

1차로 10개 사업, 1000가구를 공급할 예정으로, 현재 사업후보지를 제안 받아 후보지 6곳 선정을 완료했고 2017년 1월에 후보지가 위치한 해당 지자체, 관련 업체 등과 업무협약(MOU)을 체결하여 사업을 추진하고 있다.

12) 서울시 주택건축국, 서울시, 역세권 규제 풀어 2030세대에 청년주택 대량 공급, 서울시 보도자료, 2016.3.14
13) 국토교통부 공공주택정책과, 행복주택의 진화, 창업지원주택 1천호 입지 확정, 국토교통부 보도자료, 2017.1.25

3. 1-2인 가구의 주거와 소형주택 시장

3.1. 1인 가구의 주거 현황¹⁴⁾

(1) 주거의 유형

1인 가구가 거주하고 있는 주거의 유형은 전국적으로 동일하지 않아서, 광역시, 수도권, 서울시 등의 지역 특성, 1인 가구의 연령, 성에 따라 차이를 보였다.

1) 지역별 주거 유형

전국 범위에서 주거 유형의 변화 추이를 살펴보면, 여전히 단독주택의 비중이 가장 높으나 2000-15년 기간 동안 단독주택은 가장 크게 18.2% 감소했고 아파트가 9.2%, 주거 이외의 거처, 즉 오피스텔과 고시원 등의 준주택이 6.6% 증가했다. 다가구주택은 선호 차이 없이 모든 지역, 성, 연령에서 지속적으로 비중이 증가해서 현재는 준주택과 비슷한 6.3%를 차지하고 있다.

<표 2> 전국 1인 가구의 주거 유형 변화

주거 유형	연도		증감 %	
	2000	2015	2000	2015
단독주택	1,563,367 (70.3)	2,710,936 (52.1)	-	-18.2
아파트	406,810 (18.3)	1,433,544 (27.5)	+ 9.2	
연립주택	73,613 (3.3)	85,104 (1.6)	-	-1.7
다가구주택	44,332 (2.0)	432,956 (8.3)	+ 6.3	
주택 이외의 거처	102,878 (4.6)	120,691 (2.3)	-	-2.3
준주택	33,433 (1.5)	420,209 (8.1)	+ 6.6	

출처: 인구·주택 총조사 2000~2015

지역에 따라서는 대도시 지역일수록 단독주택 비중의 감소폭이 더 크고 다가구주택과 오피스텔을 포함하는 주거 이외 거처의 비중이 더 크게 증가하는 것을 알 수 있다. 광역시에서는 단독주택과 아파트가 전체의 80.5%를 차지하고 다가구주택과 주택 이외 거처는 9.4%에 불과한 반면, 서울시에서는 다가구주택과 주택 이외의 거처가 26.3%로 확실히 더 높은 비중을 차지하고 있다.

<표 3> 지역별 1인 가구의 주거 유형 변화

주거 유형	지역(%)			서울시			수도권			6개 광역시		
	'00	'15	±	'00	'15	±	'00	'15	±	'00	'15	±
단독주택	69.3	46.8	-22.6	66.0	44.5	-21.5	66.7	48.1	-18.6	22.2	32.4	+10.2
아파트	15.3	21.3	+ 6.1	17.8	26.5	+ 8.6	22.2	32.4	+10.2	2.2	3.2	+1.0
연립주택	4.5	1.6	-2.9	5.2	1.7	-3.5	3.0	1.4	-1.7	3.0	1.4	-1.7
다가구주택	3.2	14.4	+11.2	3.5	13.5	+10.0	9.3	2.5	+6.9	9.3	2.5	+6.9
주택 이외의 거처	5.6	4.0	-1.6	5.0	2.9	-2.1	4.5	1.9	-2.6	4.5	1.9	-2.6
준주택	2.1	11.9	+9.8	2.4	10.8	+8.5	1.1	6.9	+5.8	1.1	6.9	+5.8

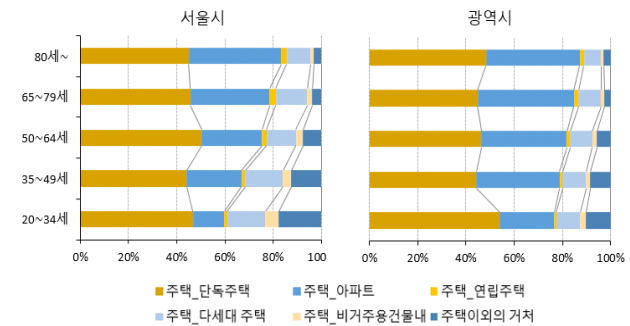
출처: 인구·주택 총조사 2000~2015
±: 증감

2) 연령별 주거 유형

1인 가구의 연령에 따라서도 주거 유형이 차이를 보였다. 2015년의 주거실태를 전국 관점에서 보면 모든 연령에서 단독주택의 비중이 가장 높은 것은 동일했는데 주택 이외의 거처가 청년층에서는 12.3%에 달하는 반면

14) 통계청, 인구·주택 총조사, 2000-2015

65세 이상 노년층에서는 3.0%에 불과한 차이를 보였다. 이러한 차이는 지역별로는 더욱 크게 드러나서 <그림 4>에서와 같이 집중된 도시 지역일수록 청년층에서 다가구주택과 주택 외 거처의 비중이 큰 것을 알 수 있다.



<그림 4> 연령별 지역별 1인 가구의 주거 유형

3) 성별 주거 유형

성별에 따른 차이 또한 드러났다. 전국적으로 가장 비중이 높은 단독주택의 경우 남자 1인 가구는 서울시 49.4%, 광역시 51.8%로 앞서 기술한 지역 특성과 동일하게 광역시보다는 집중된 도시 지역인 서울시에서 단독주택의 비중이 다소 작았고, 해당 지역 전체 1인 가구의 단독주택 비중(<표 2> 서울시 46.8%, 광역시 48.1%)보다 높았다. 반면, 여자 1인 가구는 서울시 44.3%, 광역시 44.5%로 지역에 따른 차이가 없을 뿐만 아니라 해당 지역 전체 1인 가구 보다 단독주택의 비중이 다소 작았다.

다른 주택 유형에서도 성별에 따른 차이를 확인할 수 있다. 특히 모든 주거 유형 중 아파트는 현저하게 여자 1인 가구에서 비중이 높아서 서울시에서는 남자보다 7.5%, 광역시에서는 9.9%가 더 높은 비중을 보였다. 전체 지역 뿐 아니라 특히 광역시에서 여자의 아파트 거주가 더 많다. 그러나 2000년 이후 남자 1인 가구의 아파트 거주 또한 계속 증가하고 있다. 반면 오피스텔과 고시원 등의 준주택에는 남자 1인 가구가 더 많이 거주하고 있다.

<표 4> 성별 지역별 1인 가구의 주거 유형

주거 유형	지역(N(%)		서울시		6개 광역시	
	남자	여자	남자	여자	남자	여자
단독주택	268,511 (49.4)	253,265 (44.3)	329,213 (51.8)	287,255 (44.5)		
아파트	95,388 (17.5)	142,525 (24.9)	173,996 (27.4)	241,135 (37.3)		
연립주택	7,277 (1.3)	10,110 (1.8)	7,540 (1.2)	9,803 (1.5)		
다가구주택	73,732 (13.6)	87,299 (15.3)	57,382 (9.0)	62,021 (9.6)		
주택 이외의 거처	25,270 (4.6)	19,200 (3.4)	14,102 (2.2)	10,483 (1.6)		
준주택	73,881 (13.6)	59,286 (10.4)	53,023 (8.3)	35,510 (5.5)		

출처: 인구·주택 총조사 2000~2015
N: 가구 수

(2) 주거의 규모¹⁵⁾

1인 가구가 거주하고 있는 주거의 규모는 전국적으로는 전용면적 40~60㎡의 규모가 33.4%로 가장 큰 비중을 차지하고 있는데, 이어서 20~40㎡가 25.5%, 60~85㎡가 23.8%로 1인 가구 주거의 82.7%는 전용면적 20~85㎡의 비교적 소형주택인 것을 알 수 있다.

1) 주거 유형별 주거 규모

주거 규모는 주거의 유형 별로 다소 차이를 보였다. 가장 많은 유형인 단독주택은 상대적으로 넓은 60~85㎡가 27.6%로 가장 많고 40~60㎡의 25.5%를 합하면 40~85㎡가 전체의 53.0%를 차지하고 있다. 아파트는 40~60㎡가 37.8%로 가장 많고, 20~40㎡가 25.5%, 60~85㎡가 25.3%로 89.6%가 20~85㎡ 사이에 비교적 고르게 분포되어 있다. 연립주택은 44.9%가 40~60㎡에 집중되어 있고 다가구주택은 20~40㎡ 39.8%, 40~60㎡ 31.1%로 상대적으로 좁은 20~60㎡에 70.9%가 집중되어 있다.

2) 지역별 주거 규모

이는 지역에 따라서도 차이를 보이는데 서울시에서는 전국 범위보다 대체로 주거의 규모가 작았다. 전용면적 20~40㎡ 규모가 33.8%로 가장 많은 것은 전국 범위와 차이가 없었으나 40~60㎡의 29.4%를 합하면 전국 보다 더 한정된 범위인 20~60㎡에 더 많은 63.2%가 집중되어 있다. 단독주택 50.6%, 아파트 58.9%가 이 규모에 몰려있으며 특히 다가구주택은 73.1%가 여기에 해당했다.

<표 5> 1인 가구의 지역별 주거 규모

면적(㎡) 주거유형	~20							20~40	40~60	60~85	85~100	100~130	130~
전국 계	131,564 (4.7)	707,779 (25.5)	924,291 (33.4)	658,769 (23.8)	123,591 (4.5)	117,584 (4.2)	106,907 (3.9)						
단독주택	14,707 (1.9)	129,652 (16.9)	195,235 (25.5)	211,424 (27.6)	104,174 (13.6)	52,404 (6.8)	59,036 (7.7)						
아파트	38,929 (2.7)	384,085 (26.5)	547,840 (37.8)	365,903 (25.3)	12,872 (0.9)	58,704 (4.1)	40,387 (2.8)						
연립주택	3,866 (4.5)	14,147 (16.3)	38,948 (44.9)	24,041 (27.7)	1,723 (2.0)	1,507 (1.7)	2,424 (2.8)						
다가구주택	73,262 (16.5)	176,893 (39.8)	138,476 (31.1)	52,371 (11.8)	1,788 (0.4)	1,387 (0.3)	632 (0.1)						
주택 외	800 (3.4)	3,002 (12.7)	3,792 (16.0)	5,030 (21.3)	3,034 (12.8)	3,582 (15.1)	4,428 (18.7)						
서울시 계	47,809 (10.6)	152,591 (33.8)	132,471 (29.4)	78,206 (17.3)	6,276 (1.4)	17,533 (3.9)	16,259 (3.6)						
단독주택	1,616 (6.4)	7,424 (29.4)	5,363 (21.2)	3,689 (14.6)	1,267 (5.0)	1,591 (6.3)	4,338 (17.2)						
아파트	16,747 (7.0)	71,547 (29.7)	70,154 (29.1)	54,480 (22.6)	3,401 (1.4)	14,351 (6.0)	10,085 (4.2)						
연립주택	1,146 (6.4)	2,934 (16.4)	6,321 (35.4)	5,228 (29.2)	654 (3.7)	599 (3.4)	998 (5.6)						
다가구주택	28,210 (17.1)	70,413 (42.6)	50,321 (30.5)	14,400 (8.7)	750 (0.5)	693 (0.4)	340 (0.2)						
주택 외	90 (4.3)	273 (13.1)	312 (15.0)	409 (19.6)	204 (9.8)	299 (14.3)	498 (23.9)						

출처: 건설·주택·토지 조사 2015 ; N: 가구 수 ; (#): 백분율

15) 통계청에서 제공하는 건설·주택·토지 조사 자료 중 2015년 총주택 조사의 주택 전수 부문을 원자료(raw data)로 이용했는데, 해당 자료에는 주택법 상 주택으로 분류되지 않는 오피스텔, 고시원 등의 준주택은 포함되지 않았다.

(2) 주거의 점유유형¹⁶⁾

1인 가구의 주거 점유 형태는 임대¹⁷⁾가 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 특히 전체 일반가구의 월세 비중이 20.1%인 것에 비해서 1인 가구의 월세 비중은 39.5%로 거의 2배에 해당한다. 자가의 경우도 일반가구는 54.2%, 1인 가구는 31.9%로 현저하게 차이가 있었다.

1) 지역별 주거 점유유형

지역별로 살펴보면, 서울시에서 자가 주택에 거주하는 1인 가구는 16.4%에 불과해서 전국의 31.9%와는 차이가 상당히 컸다. 이는 반대로 임대 거주 비중이 높은 것을 통해서도 드러났는데, 전국적으로 월세로 거주하는 1인 가구의 비중이 39.5%인 것과 비교하여 서울시에서는 48.4%이며, 전세까지 합하면 전국이 60.3%, 서울시가 80.7%였다. 따라서 집중된 도시 지역에서 1인 가구는 대다수가 임대로 거주하고 있다는 것을 확인할 수 있었다.

<표 6> 지역별 1인 가구의 주거점유 유형

점유유형	지역		전국		서울시	
	N	(%)	N	(%)	N	(%)
자가	1,322,637	(31.9)	140,491	(16.4)		
전세	902,905	(21.8)	275,726	(32.3)		
월세	1,636,355	(39.5)	413,237	(48.4)		
사글세 ¹⁸⁾	123,727	(3.0)	9,648	(1.1)		
무상	156,541	(3.8)	15,504	(1.8)		

출처: 주거실태조사 2010 ; N: 가구 수 ; (#): 백분율

2) 주거 유형별 주거 점유유형

주거유형 별로 점유유형도 차이가 있었다. 전국적으로 오피스텔과 고시원 등의 준주택을 포함하는 주택 외 주거시설에 거주하는 1인 가구는 63.0%가 월세로 거주하고 있으며 단독주택은 44.5%, 아파트와 다가구주택은 26.6%가 월세로 거주하고 있는 것으로 나타났다.

3) 연령별 주거 점유유형

연령별 점유유형은 월세의 비중이 청년층 79.1%, 중년층 60.4%, 장년층 32.3%, 노년층 25.9%로 청년층이 월세로 거주하는 비중이 가장 높았다.

4) 성별 주거 점유유형

성별에 따라서도 차이가 드러났다. 전국적으로 남자 1인 가구의 46.9%가 월세로 거주하는 데 비해 여자 1인 가구는 33.1%였다. 이를 지역 단위로 살펴보면 서울시에서 남자 1인 가구의 53.9%, 여자 1인 가구의 43.4%가 월세로 거주하고 있는 것으로 미루어, 전반적으로 남자 1인 가구의 월세 거주 비중이 더 높았다.

16) 통계청, 주거실태조사, 2010

17) 통계청의 주거실태조사에서는 주거의 점유 유형을 자가, 전세, 보증부 포함 월세, 보증부 미포함 월세, 사글세, 무상으로 구분하고 있다. 이중 자가와 무상을 제외한 나머지 모두를 광의의 임대로 간주할 수 있으나 본 연구에서는 임대료 지급 간격을 기준으로 전세, 월세, 사글세로 분류하고, 보증부 포함 여부를 모두 월세로 통합하여 기술했다.

18) 계약한 임차기간 동안의 임차료를 일시에 지급하는 방식.

3.2. 소형주택(전용면적 60㎡ 미만)의 시장 현황

(1) 수도권 지역의 소형주택 공급 현황

지난 2010~16년 기간 동안 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)에서는 전용면적 60㎡ 미만의 소형 공동주택의 공급이 지속적으로 증가했다. 2016년 만을 비교해도 소형주택 공급 비중은 전국적으로 18.5%인데 비해 수도권에서는 43.8%를 차지했다.¹⁹⁾

1) 지역별 공급 현황

해당 기간 동안 공개적으로 거래가 가능한 소형 공동주택을 기준²⁰⁾으로 수도권에 공급된 전용면적 60㎡ 미만의 소형주택은 총 205,491세대이다. 이 중 서울시에 공급된 소형주택이 99,618세대로 전체의 48.5%이며, 경기도 지역이 70,507세대로 34.3%, 인천광역시가 35,366세대로 17.2%를 차지하고 있다. 행정구역 별로는 서울 강남구에서 13,180세대로 가장 많았고, 이어 서울 송파구, 경기도 수원시, 인천 남동구에서 각각 10,000세대 이상 공급되어 수도권 공급량의 22.0%가 이 4개 지역에 집중되었다.

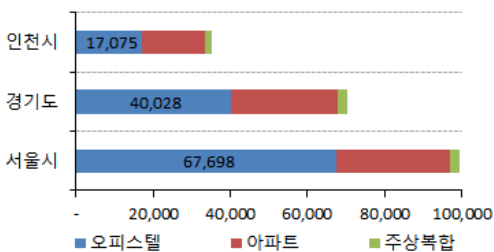
<표 7> 수도권에서의 소형주택 공급 현황

서울시		경기도		인천시	
자치구	N(%)	자치구	N(%)	자치구	N(%)
계	99,618 (48.5)	계	70,507 (34.3)	계	35,366 (17.2)
강남구	13,180 (6.4)	수원시	10,337 (5.0)	남동구	10,563 (5.1)
송파구	11,198 (5.4)	화성시	9,903 (4.8)	부평구	7,969 (3.9)
영등포구	9,113 (4.4)	성남시	9,252 (4.5)	연수구	4,687 (2.3)

출처: www.land.naver.com 2016년 12월 ; N: 가구 수 ; (#): 백분율

2) 주택 유형별 공급 현황

주택의 유형별로는 오피스텔이 60.7%로 가장 많았고, 도시형생활주택을 포함하는 아파트가 35.9%, 주택과 상업시설 또는 업무시설이 복합된 주상복합 3.4%에 달하고 있었다. 지역별로는 서울시, 경기도 인천시에서 모두 오피스텔이 가장 많이 공급되었는데, 특히 서울시에서는 전체 소형주택 공급량의 68.0%를 오피스텔이 차지하고 있었으며, 상대적으로 아파트는 인천시에서 가장 많아서 오피스텔과 비슷한 정도로 공급되었다.



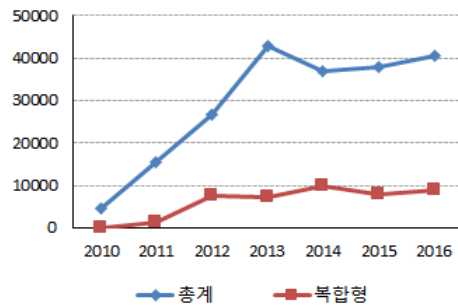
<그림 5> 수도권 소형주택의 주택 유형

19) 통계청 건설·주택·토지 자료 중 2010~16년 월별 사용검사실적.

20) 2016년 12월 시점 기준 네이버 부동산 사이트 (www.land.naver.com)에서 검색이 가능한 공동주택 전체.

(2) 소형주택 공급 추이의 변화

소형 공동주택의 공급 추세는 2011년부터 변화하기 시작했다. 2010년까지는 한건도 없었던, 단일 사업 안에서 도시형생활주택과 오피스텔 또는 오피스텔과 상업시설을 결합하여 사업의 규모를 확대한 복합 사업이 2011년부터 시행되기 시작했다. 이러한 형태의 소형 공동주택 사업은 꾸준히 증가하여 2016년에는 한 해 동안 복합 사업이 총 40건, 이에 따른 주택 공급량은 8,958세대에 이르렀다. 2010~16년 기간 동안 공급된 소형 공동주택 전체 중 도시형생활주택과 오피스텔을 개별 사업으로 허가받되 동일한 건축물에 함께 건축하거나 오피스텔과 상업시설, 도시형생활주택과 상업시설을 단일 사업, 단일 건축물에서 결합하여 전체 사업 규모를 대규모화 한 복합사업 형태가 전체 소형주택 공급량의 20.9%, 42,981세대를 차지하고 있다.



<그림 6> 복합형 소형주택의 공급 추이

(3) 소형주택의 상품화

1) 주요 주택 건설업체의 소형주택 공급 현황

주택을 공급하는 많은 건설사들이 건설사의 상호와는 별개로 각 사에서 건설하고 분양하는 주택에 별도의 브랜드를 부여해서 주택을 상품의 개념으로 홍보하고 판매하고 있다. 그러나 <표 7>²¹⁾에서 보이는 바와 같이, 유력한 주택 브랜드²²⁾를 운영하고 있는 주택 건설사의 소형주택 공급은 해당 건설사의 주택 브랜드에 대한 소비자 선호도와는 관련이 없는 것을 알 수 있다.

2010~16년 기간 동안 수도권에서 전용면적 60㎡ 미만의 소형 공동주택을 가장 많이 공급한 업체는 대우건설로, 소형주택 전문 브랜드인 '푸르지오 시티'와 일반 주

21) 앞서 2010~16년 기간 동안 수도권에 공급된 소형 공동주택 자료 중 2016년 소비자 브랜드 선호도 10위권 이내의 주택 브랜드를 가지고 있는 건설사가 공급한 전용면적 60㎡ 미만의 소형주택을 분류하여 집계한 것으로, 일반 주택 브랜드와 소형주택만을 위한 별도의 브랜드를 따로 운영하고 있는 주택 건설사의 경우 두 가지 브랜드를 함께 포함했다.

또한, 브랜드 선호도 자체는 상위권에 들어있지 않으나 소형주택 전문 브랜드를 운영하고 있는 건설사와 자체 브랜드를 운영하면서 전문 건설사 못지않은 수량의 소형 공동주택을 공급한 일반 사업자를 추가로 포함했다.

22) 2016년 10월 '부동산 114 (www.r114.com)'의 주택 브랜드 소비자 선호도 조사 중 상위 15개 주택브랜드를 기준으로 함.

택브랜드 '푸르지오'의 이름으로 공급한 것을 합하면 모두 25,557세대였다. 이는 전체 수도권 소형주택 공급량의 12.5%에 해당한다. 그러나 대우건설 이외의 주요 건설사는 전혀 상황이 달라서 소비자 선호도가 높은 주택 브랜드를 가지고 있는 건설사라도 소형 공동주택의 공급실적은 대부분 가장 많이 공급하고 있는 건설사 실적의 1/10 정도를 넘지 못하는 것을 확인할 수 있다.

2) 전문 소형주택 브랜드의 분화

이들 주택 브랜드 측면에서 살펴보면, 소비자 브랜드 선호도와 상관없이 현재 모든 주요 건설사에서 내세우고 있는 소형주택 전문 브랜드는 대우건설의 '푸르지오 시티', LG건설의 '자이엘라', SK건설의 'SK 허브', 한화건설의 '꿈에그린 오벨리스크' 우미건설의 '우미 뿌더린' 총 5개이다. 이들 5개 브랜드가 공급한 소형 공동주택은 전체의 10.2%에 해당했는데, '푸르지오 시티'를 제외한 나머지 브랜드 모두의 공급량의 합이 2,352세대 1.1%에 불과했다.

대조적으로, 일반 사업자 중에서 자체적으로 전문 소형주택 브랜드를 형성하여 주요 주택건설사들 보다 많은 공급 실적을 보이는 업체들이 눈에 띈다. 시행사인 신영건설의 '지웰 에스테이트'와 SK 디앤디의 '큐브', 전문 건설사인 문영건설의 '비즈트워드' 등인데, 이들 3개 브랜드가 공급한 소형주택은 6,332세대 3.1%로 주요건설사들의 일반 공동주택 브랜드의 실적을 상회했다.

<표 8> 2010-16년 수도권 소형주택 누적 공급량과 건설업체의 (소형)주거 브랜드

공급자 (건설사)	일반주택 브랜드	소형주택 브랜드	주택공급 실적		
			사업	세대수	(%)
계			1,089	205,491	(100.0)
삼성	레이안		1	164	(0.1)
현대	힐스테이트		3	1,284	(0.6)
GS	자이		1	363	(0.2)
		자이 엘라	2	433	(0.2)
포스코	더 샵		3	841	(0.4)
롯데	롯데 캐슬		3	2,202	(1.1)
대우	푸르지오		15	6,931	(3.4)
		푸르지오 시티	38	18,626	(9.1)
대림	e편한세상		0	0	(0.0)
호반	베르디움		2	2,635	(1.3)
한화	꿈에그린	오벨리스크	1	1,210	(0.6)
현대산업개발	아이파크		6	3,249	(1.6)
*SK	SK 뷰	SK 허브	0	0	(0.5)
*우미	린	뿌더 린	3	835	(0.4)
**신영*		지웰에스테이트	10	2,420	(1.2)
**문영		비즈트워드	6	2,105	(1.0)
**SK 디앤디*		큐브	10	1,807	(0.9)
일반 주택 브랜드			40	19,711	(9.6)
주요 건설사의 전용 소형주택 브랜드			44	20,978	(10.2)
일반 공급자			1005	164,802	(80.2)

주. 순위도 평가 시행: 부동산 114 (2016년 10월 기준)

* 순위에 속하지 않으나 소형주택 공급 실적 또는 전문브랜드가 있는 사례

** 주요 건설사가 아니나 소형주택 공급 실적이 눈에 띄고 전문브랜드로 인식할 수 있는 사례

※ 시행사

3.3. 소결

• 1인 가구의 주거 현황

1인 가구의 주거 현황을 주거의 유형, 규모, 점유 유형으로 나누어 분석해보면 거주 지역, 연령, 성별에 따라 다양한 상황에 직면해있다는 것을 확인할 수 있다.

일반적으로 1인 가구는 단독주택에 가장 많이 거주하는 것으로 알려져 있다. 그러나 1인 가구를 다양한 계층과 상황 별로 시간의 흐름 속에서 검토한 결과, 단독주택은 지속적으로 현저하게 감소하고 있었다. 대도시 지역일수록 청·중년층 남성은 오피스텔과 고시원 등의 준주택, 여성은 아파트로 대체되고 있는 중이며, 그 사이에서 다가구주택이 지역, 성별, 연령 등의 차이 없이 꾸준히 증가하고 있었다. 단독주택은 비도시 지역의 남성 노년층을 중심으로 큰 비중을 유지하고 있는 것이다.

또한 집중된 대도시 지역일수록 주거 규모가 작아서 서울시에서는 특히 전용면적 20~40㎡의 다가구주택과 아파트에 1인 가구가 가장 많이 집중되어 있다. 연령이 높을수록, 아파트·다가구주택 일수록 임대 거주 비중이 작았는데, 대조적으로 대도시 지역에 거주하는 남자 1인 가구일수록 20~40㎡ 규모의 오피스텔 등에 월세로 거주하는 비중이 높고, 같은 대도시 지역이라도 여자 1인 가구는 40~60㎡ 규모의 아파트에 전세로 더 많이 거주하고 있는 것으로 드러났다.

• 수도권 지역 소형주택의 시장 현황

최근 1인 가구가 집중되어 있는 수도권에서 이들이 가장 많이 거주하는 규모의 소형주택은 오피스텔을 중심으로 공급이 계속 증가해왔는데, 상대적으로 서울에서는 오피스텔이, 인천에서는 아파트가 더 많이 공급되었다. 특히 서울시 2개 구, 인천시 1개 구, 경기도 2개 시 지역에 집중되었는데 그 과정에서 도입된 이후 소형주택 공급의 폭발을 이끌었던 도시형생활주택이 2011년 이후 복합화, 대규모화 되는 추세와 함께 해당 지역에서 대규모 사업이 연달아 추진된 것과 관련이 있다.

이 소형주택들의 공급은 기존의 주요 주택건설사들이 주도하고 있지 않다는 특징에 주목해야 한다. 최근 수도권에 공급된 소형주택의 80.2%는 일반 업체에서 공급한 것으로, 이미 시장에서 주택 브랜드로서 높은 인지도를 확보하고 있는 건설사들 중에서는 1개 업체가 기존에 운영하고 있던 주택 브랜드에서 분화된 별도의 소형주택 전문 브랜드를 내세우고 소형주택 공급을 선도하고 있을 뿐 그 이외의 주요 주택건설사들은 소형주택 전문 브랜드 뿐 아니라 공급 실적 자체도 미미한 상황이다.

반면, 시행사 또는 일반 건설사로 출발한 업체들 중 기존의 주택전문 건설사들 이상의 공급실적을 가진 업체들이 눈에 띈다. 이 업체들은 소형주택 분야에서 자체적인 신홍 브랜드를 형성하고 인지도를 넓혀가고 있다.

4. 결론

본 연구에서는 1인 가구를 중심으로 소형가구의 주거 상황을 분석하고 최근 수도권 지역에서의 소형주택의 공급실태를 분석했는데, 이를 바탕으로 주택 공급자의 관점에서 고려해야 할 시사점을 다음과 같이 제시한다.

첫째, 소형가구를 고객으로서 대응하기 위해서는 소형가구 집단을 세분화해서 파악하고 각 하위집단의 특성에 맞는 새로운 주택 상품을 모색해야 한다.

소형가구는 혈연 중심의 기존 일반가구와는 다른 특성을 가진 새로운 유형의 가구이며, 매우 다양한 하위집단으로 이루어져 있기 때문에 이들을 단일한 집단으로 간주하여 일괄적으로 대응하고자 해서는 안 된다. 특히 1인 가구의 성장을 실질적으로 주도하는 핵심 계층은 35~60세 미만의 남자이며, 이들이 주로 거주하고 있는 주거 유형은 여타 1인 가구들이 주로 거주하고 있는 주거 유형과 동일하지 않다는 것을 확인한 바 있다. 따라서 이들을 대상으로 하는 주거 상품 또한 분명한 차이를 가져야만 한다. 그러므로 목표로 하는 고객층을 분명하게 정하고 그들의 라이프스타일에 부합하는 소형주택의 평면과 실내디자인을 개발하는 과정이 반드시 선행되어야 한다.

둘째, 소형가구를 대상으로 하는 주택의 전문 상품화를 통해 신규 주택시장에 진출함으로써 새로운 수익모델을 개발해야 한다.

소형가구가 기존의 일반가구와 다른 요구를 가졌다는 것은 이들을 대상으로 하는 새로운 주택시장이 형성된다는 것을 의미한다. 기존의 주택 브랜드와 구분되는 전문 소형주택 브랜드를 표방함으로써 새로이 형성되는 주택시장을 선점하는 과정이 필요하다. 이를 통해 이미 고객의 신뢰가 돈독하게 형성되어 있는 대형 건설사의 주택 브랜드와의 경쟁을 피할 수 있고 동시에 개인 사업자가 건축한 소규모의 소형주택 사업과 차별화 된 전문성을 부각시켜 새로운 신뢰를 쌓을 수 있으므로, 새로운 수익모델을 수립하는 데 효과적이다. 이는 앞서 제시한 소형가구의 라이프스타일에 부합하는 주택 상품 개발과 함께 이루어질 때에만 시장에서 가치를 인정받을 수 있다.

셋째, 임대주택을 중심으로 하는, '거주'하는 주택에 대한 사회적 변화를 수용하고, 그에 따른 정책적 변화에서 비롯되는 다양한 기회를 활용할 수 있어야 한다.

소형가구는 이미 전국적으로 자신이 소유한 주택보다는 전세와 월세를 포함한 임대 형식으로 거주하고 있는 사례가 더 많은 것을 확인했다. 월세 중심의 임대 거주가 증가하는 것은 소형가구만의 현상은 아니다. 대도시 지역에서는 중산층 일반가구까지도 월세 임대로 거주하는 것이 일반화되는 변화가 진행 중이며, 특히 청·중년층

을 중심으로 주거를 소유하고자 하는 의식이 급격하게 변화하고 있다는 것은 주지의 사실이다. 이에 따라 주택 정책 또한 민간 임대사업을 장려하는 방향으로 진행되고 있고, 그에 근거하여 각종 공공사업 부지를 제공하고 있으므로 이러한 사업 기회의 활용을 위해서라도 주택 공급자는 이를 반드시 고려하고 그에 대응할 수 있도록 사업 체계를 개선하는 것이 필수적이다.

위의 내용을 통해 주택공급자는 사업자로서의 새로운 수익 모델을 추구하는 동시에 우리 사회의 새로운 중심구성원인 소형가구의 삶의 질을 향상시키는데 실질적으로 의미 있는 역할을 수행할 것을 기대할 수 있다.

참고문헌

1. Eunjoo Lee, A Research on the Communal Space of the Multi-family Housing to Respond to the Residential Needs of 1- or 2- Resident Small Households for Enhancing their Community, Ph.D. Dissertation, Yonsei University, 서울, 2015
2. Lee, E. & Lee, S. H., Understanding Residential Needs of Single or 2-Resident Households with a Focus on Communal Amenities of Multi-Family Housing Complexes, Journal of Asian Architecture and Building Engineering, vol.15, 2016.5
3. 국토교통부 공공주택정책과, 행복주택의 진화, 창업지원주택 1천호 입지 확정, 국토교통부 보도자료, 2017.1.25
4. 국토교통부, 정책 정보 광장, www.molit.go.kr, 2017
5. 국토교통부, 행복주택 정보 사이트, www.molit.go.kr/happyhouse/, 2016
6. 네이버 부동산, www.land.naver.com, 2016
7. 부동산 114, www.r114.com, 2016
8. 서울시 주택건축국, 서울시, 역세권 규제 풀어서 2030세대에 청년주택 대량 공급, 서울시 보도자료, 2016.3.14
9. 신상영, 서울의 준주택 실태와 정책방향 (2010(35) [2010]), 서울연구원, 서울, 2010
10. 이동훈, 1인가구를 위한 소형 임대주택 공급 증대 방안 (정책리포트 v.109), 서울연구원, 서울, 2012
11. 이은주, 이상호, 관련 정책의 변화에 따른 도시형생활주택의 공급추이 연구 - 서울시를 중심으로, 대한건축학회논문집, 계획계, 통권 31호, 2015.3
12. 이은주, 이상호, 도시형생활주택의 거주성 향상을 위한 일반 공동주택 단지와의 공용공간 비교 연구, 한국주거학회논문집, 통권, 제26호, 2015.10
13. 통계청, 인구·주택 총조사, 2016
14. 통계청, 주거실태조사, 2010

[논문접수 : 2017. 08. 30]

[1차 심사 : 2017. 09. 13]

[게재확정 : 2017. 10. 16]