

건설상품별 중장기 시장 전망

－ 주택 수요 전망 －

2004. 10

권오현·최민수

한국건설산업연구원

<차 례>

요 약	i
제1장 서론	1
1. 연구 목적과 배경	1
2. 연구 범위	3
3. 연구방법	4
4. 연구내용	5
제2장 주택 공급 추이	7
1. 인구 증가	7
(1) 변화 추이	7
(2) 가구 수	9
(3) 지역별 가구수	1
2. 주택 건설 추이	12
(1) 건설 추이	2
(2) 주택재고	5
(3) 주택보급률	7
(4) 주택 유형	9
(5) 인구와 주택	10
(6) 공 가	2
(7) 주택 경과년수와 멸실	2
제3장 중장기 주택수요 전망	27
1. 전망방법	27
2. 인구 요인에 의한 수요전망	31
(1) 인구 전망	31
(2) 가구수 전망	33
(3) 인구요인에 의한 수요 추계	40
3. 소득 요인에 의한 수요전망	42
(1) 소득 탄력성	42

(2) 분석의 전제	3
4. 멸실 대체 요인에 의한 수요추계	4
(1) 주택멸실 현황	4
(2) 수요 추계를 위한 가정	4
(3) 멸실에 의한 수요전망	9
5. 공가 대체 요인에 의한 주택수요 추계	5
(1) 공가 현황	5
(2) 공가 대체수요 관련 가정	4
(3) 공가 대체수요 전망	5
7. 총수요 전망	5
(1) 총 주택수요 추정	9
(2) 지역별 수요 전망	6
(3) 수요 요인별 전망	6
(4) 주택보급률 전망	6
8. 본 전망의 한계	6
제4장 결론	71
1. 멸실 대체 수요의 급증에 대처	71
2. 인구성장 둔화 및 소가구화에 대응	72
3. 신중한 접근 필요	73
참고문헌	75
Abstract	77

〈표차례〉

<표 II-1> 합계 출산율 변화 추이	7
<표 II-2> 신생아 추이	8
<표 II-3> 연평균 인구증가율 추이	8
<표 II-4> 지역인구 변화율 추이	9
<표 II-5> 인구 및 일반가구 추이	11
<표 II-6> 가구구성 추이	11
<표 II-7> 주택유형 및 주택규모별 주택건설실적	11
<표 II-8> 주택 유형별 구성 변화 추이	11
<표 II-9> 지역 계층별 주택 종류별 공가율	22
<표 II-10> 주요 국가별 주택 경과년수별 구성 비교	42
<표 II-11> 멸실주택 추이	42
<표 II-12> 지역별 주택멸실 현황(1995~2000년)	52
<표 III-1> 주택 수요함수 추정 결과	82
<표 III-2> Hedonic Price 모델에 의한 수요함수 추정	92
<표 III-3> 권역별 최고 인구 도달 시점	48
<표 III-4> 지역별 인구 전망	53
<표 III-5> 가구수 증가 전망	63
<표 III-6> 가구원수별 가구수 및 연평균 증가율	83
<표 III-7> 지역별 가구수 추계	93
<표 III-8> 인구요인에 의한 지역별 주택수요	111
<표 III-9> 지역별 주택수요에 대한 소득탄력성	121
<표 III-10> GDP 잠재성장률 전망	131
<표 III-11> 지역별 소득 증가율 전제	141
<표 III-12> 소득요인에 따른 지역별 주택수요 추계	151
<표 III-13> 주택유형별 건축시기	161
<표 III-14> 지역별 주택 멸실률(1995~2000년 기준)	184
<표 III-15> 멸실 요인에 의한 주택수요 추계	195
<표 III-16> 지역별 공가 현황	205
<표 III-17> 지역별 적용 연평균 공가 증가율	205

<표 Ⅲ-18> 평균 인구 이동비율(1999 ~ 2003년도)	6·5
<표 Ⅲ-19> 공가발생에 의한 수요추계	5
<표 Ⅲ-20> 지역별 중장기 주택수요 전망	6
<표 Ⅲ-21> 권역별 연평균 주택수요 변화 비교	6
<표 Ⅲ-22> 서울지역 주택수요 전망	3
<표 Ⅲ-23> 경기지역 주택수요 전망	3

〈그림차례〉

<그림 II-1> 인구 추이	8
<그림 II-2> 인구와 가구 증가 추이	1
<그림 II-3> 시도별 가구 증가율(1990-2000)	2 1
<그림 II-4> 주택건설 추이	3
<그림 II-5> 주택재고 연평균 증가율	4
<그림 II-6> 시도별 주택 증가율(1990-2000)	7 1
<그림 II-7> 주택 보급률 추이	8
<그림 II-8> 지역별 주택 보급률(2003년)	8 1
<그림 II-9 > 인구 및 주택 증가율(1990-2000)	1 2
<그림 II-10> 건축 경과 연수별 주택 구성비중(2000년)	2 2
<그림 II-11> 지역별 노후주택 비중(2000년)	3 2
<그림 III-1> 주택수요 전망 체계	3
<그림 III-2> 장래 추계 인구	2
<그림 III-3> 연령계층별 인구 구성	3
<그림 III-4> 서울시 인구 전망	3
<그림 III-5> 연평균 인구 및 가구 증가율 비교	3
<그림 III-6> 가구원수별 가구 구성비 전망	3
<그림 III-7> 지역별 주택보급률과 공가율(2000년)	3 5
<그림 III-8> 주택보급율과 공가율 국제 비교	4
<그림 III-9> 과거 주택건설 실적과 미래 주택수요 전망	5
<그림 III-10> 서울지역 주택 수요전망	5
<그림 III-11> 요인별 수요전망	5
<그림 III-12> 요인별 주택수요 비중 전망	6
<그림 III-13> 주택보급률 전망	6

요 약

제1장 연구 목적 및 방법

1. 연구 목적

- 한국경제의 고도성장 과정에서 급격한 인구의 도시집중이 이루어지면서, 이로 인해 도시지역의 주택문제가 40년 이상 고착화하였고, 시장 불균형에 대한 정부의 개입과정에서 시장의 불안정성은 가중되었음.
- 최근에는 연속적인 정부의 강력한 부동산 투기억제정책 및 거시경제의 침체로 주택시장은 급격히 위축되고 있음.
- 장기적으로는 인구 증가율의 격감과 노령화 사회로의 빠른 진행, 단독세대의 급증 등 인구구조 측면에서 수요구조의 급격한 변화가 예상되고 있음.
- 또한 1970~80년대 이후 집중 건설된 주택들이 노후화되면서 재개발·재건축 수요가 점차 증가하고 있어, 이들 주택에 대한 재개발·재건축이 본격화되면 주택시장은 이제까지와는 다른 양상으로 발전할 가능성도 있음.
- 공공기관 지방 이전 등 정부정책은 국토이용구조뿐만 아니라 지역 주택수요 구조에도 상당한 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 건설기업의 경영전략에서 차지하는 비중이 상당히 큰 주택시장은 그 어느 때보다도 미래에 대한 불확실성이 증폭되고 있음.
- 이러한 구조적 변화가 이루어지는 상황에서 건설업체들은 종전에 수립한 기업 경영전략을 재검토할 필요성이 제기되고 있음.
- 본 연구는 장기 주택 수요구조 변화를 분석함으로써 건설기업들의 경영전략 수립에 도움을 주는 데 목적이 있음.

2. 연구 범위

- 분석 대상기간은 2005년부터 2015년까지 향후 10년간으로 하며, 연도별 주택수요를 도출하고자 함.
- 지역구분은 시·도 단위의 광역자치단체를 기준으로 함.
- 전망 대상이 되는 단위는 주택 호수로 하고자 함.
·화폐 단위 또는 면적 단위로 전망하는 것은 주택의 질적인 측면이 비중 있게 고려되어야 하는데, 현재로서는 향후 원가연동제에 의한 주택공급가격의 통제 가능성 등도 있어 장기적으로 관련 제도의 시행이 어떻게 될 것인지 불확실한 측면이 있음.
- 수요라 함은 이론적으로는 일정한 조건하에서 지불능력을 수반한 구매의사를 말하지만, 본 연구에서는 수요를 이처럼 엄격히 정의된 개념을 적용하지 않고, 경제발전과 국민생활 수준에 따라 적절한 주거수준을 유지하기 위하여 추가적으로 필요한 주택의 수량의 개념을 사용하고자 함.

3. 연구방법

- 중장기적으로 주택수요는 미래의 주택에 대한 양적, 질적 수요에 부응하도록 건설이 이루어져야 한다는 관점에서, 가격변화에 의한 자본이득, 조달금리, 주택관련 세제 등 단기적인 변동요인은 고려치 않음.
- 본 연구는 중장기적으로 주택수요는 기본적으로 인구적 요인, 경제적 요인, 물리적 요인, 제도적 요인 등을 중심으로 수요전망을 하고자 함.
·인구적 요인으로서의 출생률의 저하, 가구원 수의 감소, 가구 구성의 변화, 노인인구의 증가 등이 있음.

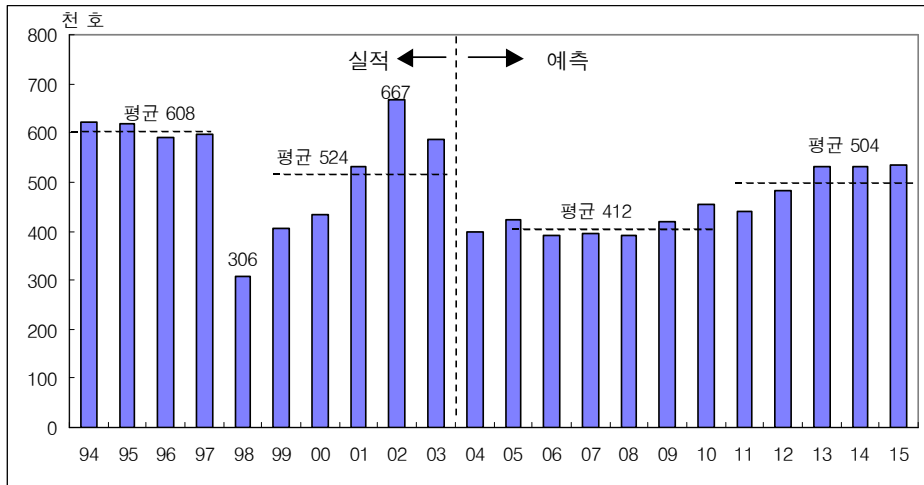
- 경제적 요인으로는 소득의 증가로 인해 교체 수요의 증가와 second house의 수요 증가 등이 있음.
- 물리적 노후불량 주택의 철거, 자연재해 등으로 인한 기존 주택의 멸실은 대체수요를 유발시키는 요인이 됨.
- 산업구조의 변화로 도시와 농촌 지역간의 인구이동 또는 주택거래 과정의 빈집 발생으로 인한 추가적 주택수요·재개발·재건축 사업 등에 대한 제도 변화로 인한 효과 등.

제2장 전망결과

1. 총 주택수요

- 총 주택수요는 2008년 39만호 수준까지 감소한 이후 증가세로 반전하여, 2010년에 45만호, 2015년에는 53만호에 이를 것으로 전망됨.
- 2005년부터 2010년까지는 연평균 약 41만호의 주택수요가 있을 것으로 전망되며, 2011년 이후에는 총 50만호 수준으로 수요가 회복될 것으로 보임.
- 2005~10년 기간중 연평균 수요 증가율은 1.3%, 2010~15년에는 3.4%
- 2005~2015년까지 향후 10년간 주택수요는 연 평균 약 45만호에 이를 것으로 전망됨.
- 본 예측 결과와 과거 주택수요 변화 추이를 비교해 보는 것도 의미가 있을 것임.
- IMF 외환위기 이후 1999년부터 2003년까지의 평균 주택 건설실적 52만 4천호와 비교할 때, 향후 10년간 예상되는 평균 주택수요 45만 4천호는 이보다 13.4% 감소할 전망.

<과거 주택건설 실적과 미래 주택수요 전망>



2. 지역별 수요 전망

- 전반적인 수요 감소 추세하에 지방의 수요비중은 근소하게 감소하면서, 수도권 집중현상은 지속될 것으로 전망됨.
- 수도권 지역은 인구감소 등으로 향후 10년간 평균 주택수요는 22만 호 수준으로 감소할 전망.
·IMF 외환위기 이후인 1999~2003년 간 수도권 지역의 연평균 주택 건설 실적인 29만 1천호와 비교해 보면, 향후 수도권 주택수요는 종전에 비해, 연간 7만호 정도 수요 감소가 예상됨.
- 중부권은 2010년까지는 연평균 6만호 수준을 유지하다가 그 이후부터는 평균 7만호 수준으로 증가할 것으로 전망됨.
·IMF 이후 2003년까지 중부권에서의 평균 주택건설 호수는 5만5천호로서 과거에 비해서는 빠른 증가를 보일 것으로 전망됨

- 영남권 주택수요는 과거 12만 7천호에서 향후에는 평균 11만 3천호로 감소하면서, 상대적 비중은 25% 수준을 유지할 것으로 전망됨.
- 호남권은 수요는 5만호를 상회하는 수준에서 연간 5천호 정도 수요가 더 증가하여 상대적 비중은 약 3%p 증가할 전망

< 권역별 연평균 주택수요 변화 비교 >

단위 : 천 호, %

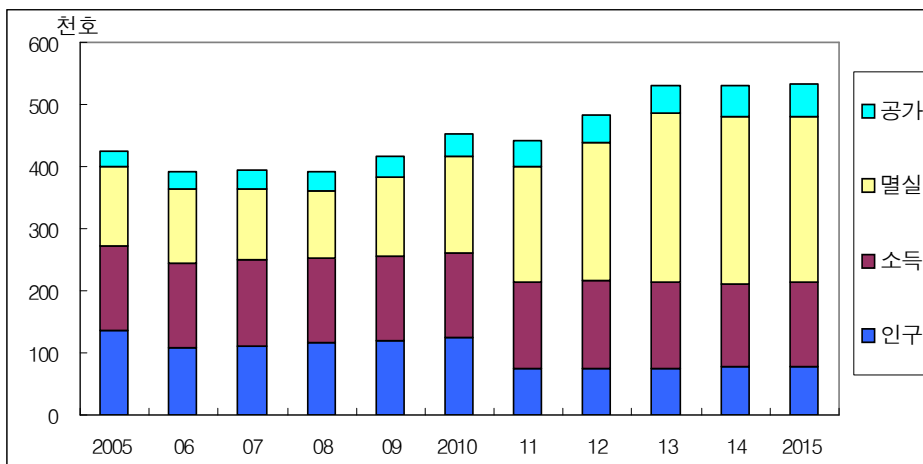
	연평균 주택 건설실적		연평균 주택수요 전망		평균 수요 증감률(B/A)
	1999 ~ 03		2005 ~ 15		
	실적(A)	비중	수요(B)	비중	
전체	524	100.0	454	100.0	86.6
수도권	291	55.6	220	48.4	75.6
중부권	55	10.5	64	14.2	116.4
영남권	127	24.3	113	25.0	89.0
호남권	51	9.6	56	12.4	109.8

3. 수요 요인별 전망

- 향후 2015년까지 주택수요가 증가하는 가장 주된 원인은 노후주택의 교체 시기가 본격적으로 도래하면서 멸실 수요가 크게 증가하는데 있음.
- 멸실 대체수요는 2010년까지는 연 평균 12만 5천호 수준이던 것이 그 이후부터 2011년부터 2015년 기간 동안에는 24만 3천호까지 증가하여 전체 주택수요의 증가를 주도할 것으로 전망됨.
- 인구요인에 의한 수요는 2010년까지는 연평균 약 12만호 수준을 유지하다가, 2011년 이후에는 약 8만호 수준으로 감소.
- 인구요인에 의한 수요감소가 가장 뚜렷하게 나타나는 지역은 서울로서, 인구요인에 의한 수요가 2010년 이전에는 평균 2만 4천호이던 것이 2011년 이후에는 1만 6천호로 급감.

- 한편 멸실 대체요인에 의한 수요는 다른 수요요인에 비해 가장 큰 변화를 보이면서 2008년까지는 10만 8천호 수준까지 감소한 이후 빠른 증가를 보여 2011년~2015년 기간동안의 평균 수요가 24만 3천호에 이름.
- 공가발생에 따른 대체수요는 꾸준히 증가하지만 그 규모는 작아, 2010년까지 평균 3만호에 이르다가 2011년 이후에는 연 평균 4만 6천호에 이를 것으로 전망됨.
- 소득요인에 의한 수요는 연평균 약 14호 수준을 일정하게 유지

<그림 Ⅲ-13> 요인별 수요전망



제3장 결론

1. 멸실 대체 수요의 급증에 대처

- 향후 주택수요에 가장 큰 영향을 미칠 변수는 1970~80년대에 건축된 주택의 노후화로, 이들 주택의 재개발·재건축이 본격 시작되면 주택수요는 크게 증가할 것으로 판단됨.

- 본 연구의 전망 결과에 따르면 2010년 이후 멸실주택에 대한 대체 수요가 연간 평균 24만호를 상회할 것으로 예상됨.
- 1995년부터 2000년까지 연평균 멸실 주택수 19만호와 비교해 보면 연간 5만여 호 정도 증가한 것으로서, 향후 주택시장은 멸실 주택에 대한 대체수요에 의한 영향력이 클 것임을 의미
- 현재는 투기억제를 방지하기 위해 재개발·재건축 사업에 대한 규제가 상당히 강한데, 이것은 시장상황에 따라 바뀔 가능성이 있을 것으로 판단됨.
- 하지만 재개발·재건축 수요 역시 시장상황에 많은 영향을 받을 것으로 예상되는 바, 만약 재개발·재건축에 의한 자본이득을 기대하기 어렵다면 재개발·재건축 수요는 크게 감소하거나 리모델링 사업으로 전환할 가능성도 클 것임.
- 정부는 아파트 재건축사업이 본격화되기 이전에 개발이익환수 등 관련 제도를 좀더 현실적이고 합리적으로 정비할 필요가 있으며, 건축폐기물의 처리방법 등에 대해서도 다각도로 검토할 필요가 있을 것임.
- 건설기업은 재개발·재건축사업이 증가할 것에 대비하여 마케팅방법 등을 정교화하고, 해체공법에 대한 기술개발, 재개발·재건축과 대체관계에 있는 리모델링 건축 기술의 개발 등에 대해서도 관심을 기울여야 할 것임.

2. 인구성장 둔화 및 소가구화에 대응

- 우리나라는 이제 세계에서 인구증가율이 가장 낮은 나라가 되었고, 미혼, 이혼, 사별 등으로 1인가구가 향후 10년 동안 30.5%나 증가할 전망이며, 2인 가구 역시 28.7%나 증가하여 2015년에는 전체 가구 구성비의 24.0%를 차지 4인 가구 다음으로 큰 비중을 차지할 전망
- 2인 이하 소가구의 비중은 2000년 34.6%에서 2015년에는 43.0%로 급증할 전망

- 과거 주택가격 급등기에는 자본이득 규모가 큰 대형주택을 선호하는 경향이 있었으나, 앞으로 주택수요가 둔화되고, 가격이 안정되면 자본이득을 염두에 둔 대형주택 선호 경향은 약화되고 소형 주택수요가 증가할 것으로 전망됨.
- 1인 또는 2인 가구를 대상으로 하는 주택규모는 작으나 다양한 응용공학을 접목시켜 주거설비를 고급화시키거나, serviced residence 등을 제공하는 주택의 개발이 필요할 것임.
- 노인인구의 비중이 2000년 11.1%에서 2015년에는 18.0%로 급격히 커짐에 따라 노인주택에 대한 새로운 상품개발이 필요할 것임.

3. 신중한 접근 필요

- 수요전망에 따르면 향후 4~5년간은 주택수요가 정체 내지는 감소할 전망이다.
·특히 정부는 직접규제 및 조세·금융 정책수단을 동원하여 주택시장의 안정을 위해 최대한 노력하고 있음에 비추어 볼 때, 일부 지역을 제외하고는 자본이득을 기대한 투기적 수요가 당분간 재현되기는 어려울 것임.
- 따라서 최근의 분양 리스크가 큰 자체 개발사업은 신중하게 검토하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
·원가연동제, 후분양제, 공공택지 채권입찰제, 재건축사업의 개발이익환수 등 제도변화가 집중되는 상황에서 무리한 사업추진은 피하는 것이 요구됨.
- 초과수요가 존재하던 상황에서는 마케팅전략의 중요성이 강조되었으나, 전반적으로 수요가 둔화되고 제도 변화의 폭이 클 것으로 예상되는 상황에서는 사업타당성 분석의 중요성이 강조되어야 할 것임.
- 신행정수도 건설은 당분간 어렵게 되었지만 공공기관 지방이전 등이 계획대로 추진될 경우 지역간 수요패턴에도 상당한 변화가 예상됨에 따라 이에 대한 대응책도 검토되어야 할 것임.

제1장 서론

1. 연구 목적과 배경

- 한국경제는 1960년대 초반 이후 세계에서 유례를 찾아보기 어려운 고도성장을 달성함에 따라 수출 및 GDP규모가 세계 11위 수준으로 성장했고, 그 과정에서 산업구조도 점차 고도화되었음.
- 고도성장 과정에서 급격한 인구의 도시집중이 이루어지면서, 이로 인해 도시지역의 주택문제가 40년 이상 고착화하였음.
- 만성적인 공급부족 상황에서 주택가격의 상대적인 상승은 투기행위를 부추겼고, 이에 대해 정부는 강력하고 다양한 수단으로 시장안정대책을 강구함.
- 정부는 주택문제의 해소를 위해 주택 200만호 건설을 비롯하여, 신도시 개발, 공공임대주택 건설 등 적극적인 정책대안을 모색하였고, 그 결과 2002년도에 주택보급률이 100%를 달성하는 성과를 거둠.
- 그러나 시장 불균형에 대한 정부의 개입과정에서 시장의 불안정성이 가중되었으며, 강력한 규제와 남용은 시장의 효율을 저해하는 요인으로 지적됨.
- 그 동안 주택시장은 과도한 규제 또는 경기활성화 대책으로 주택건설 물량은 급증하거나 급감하는 양상이 자주 나타나면서, 호황과 불황의 극명한 대조는 산업의 효율적 성장을 저해하였음.
- 최근 2001년 이후 지난해까지 나타난 주택건설 붐을 보면,
 - 첫째, IMF 외환위기로 인해 위축되었던 주택공급 부족분을 메꾸기 위한 자연스러운 사후적 시장조정 과정
 - 둘째, 정부가 거시경제 회복을 위해 채택한 주택시장 활성화 대책의 결과로 초래

된 정책적 소산

·셋째, 주차장 설치기준 강화, 중세분화에 의한 용적률 규제 강화, 재건축 규제 강화 등 각종 관련 제도의 규제 강화가 예고되면서 이를 회피하기 위한 시장의 규제 방어적 선택 등이 중첩적으로 나타난 결과로 해석됨.

- 그러나 최근에는 연속적인 정부의 강력한 부동산 투기억제 정책 및 거시경제의 침체로 주택시장은 급격히 위축되고 있음.

- 더구나 장기적으로는 인구 증가률의 격감과 노령화 사회로의 빠른 진행, 단독세대의 급증 등 인구구조 측면에 의한 중장기적 관점에서 수요구조의 변화가 예상되고 있음.

- 특히 1970~80년대 이후 집중 건설된 주택들이 노후화 되면서 재개발·재건축 수요가 점차 증가하고 있어, 이들 주택에 대한 재개발·재건축이 본격화되면 상당한 주택시장은 이제까지와는 다른 양상으로 발전할 가능성도 있음.

- 또한 공공기관 지방이전 등 정부정책은 국토이용구조뿐만 아니라 지역 주택수요 구조에도 상당한 영향을 미칠 것으로 판단됨.

- 전체 건설산업에서 차지하는 비중이 1/4을 넘어 건설기업의 경영전략에서 차지하는 비중이 상당히 큰 주택시장은 그 어느 때보다도 미래에 대한 불확실성이 증폭되고 있는 상황임.

- 이러한 구조적 변화가 이루어지는 상황에서 건설업체들은 종전에 수립한 기업 경영 전략을 재검토할 필요성이 제기되고 있음.

- 본 연구는 장기 주택 수요구조 변화를 분석함으로써 건설기업들의 경영전략 수립에 도움을 주는 데 목적이 있음.

2 ·건설상품별 중장기 시장 전망

2. 연구 범위

- 분석 대상기간은 2005년부터 2015년까지 향후 10년간으로 하며, 연도별 주택수요를 도출하고자 함.
 - 분석 대상기간은 특별한 사정이 없는한 개별 연도별로 설명하지 않고, 편의상 2005년부터 2010년까지 전반부와 2011년부터 2015년까지 후반부로 나누어 추세전망을 설명하고자 함.
- 지역구분은 시·도 단위의 광역자치단체를 기준으로 함.
 - 필요에 따라 시·도 단위를 몇 개씩 묶어 권역 단위로 설명하고자 함.
 - 수도권은 서울·인천·경기 등 3개 시·도를 포함하고
 - 중부권은 대전·충남·충북·강원 등 4개 시·도를 포함하며
 - 영남권은 부산·대구·울산·경남·경북 등 5개 시·도를
 - 호남권은 광주·전남·전북·제주 등 4개 시·도를 포함하는 것으로 함.
- 전망 대상이 되는 단위는 주택 호수로 하고자 함.
 - 화폐 단위 또는 면적 단위로 전망하는 것은 주택의 질적인 측면이 비중 있게 고려되어야 하는데, 현재로서는 향후 원가연동제에 의한 주택공급가격의 통제 가능성 등도 있어 장기적으로 관련 제도의 시행이 어떻게 될 것인지 불확실한 측면이 있음.
- 수요라 함은 이론적으로는 일정한 조건하에서 지불능력을 수반한 구매의사를 말하지만, 본 연구에서는 수요를 이처럼 엄격히 정의된 개념을 적용하지 않고, 경제발전과 국민생활 수준에 따라 적정한 주거수준을 유지하기 위하여 추가적으로 필요한 주택의 수량의 개념을 사용하고자 함.

3. 연구방법

- 주택수요는 목적에 따라 다양한 방법으로 분석할 수 있음.
 - 단기적으로는 주택가격, 타 재화의 가격, 소득, 이자율 등의 함수로 나타낼 수 있고,
 - 물리적·사회적 요인을 기준으로 주택유형, 면적, 접근성, 학군, 경관 등 특성에 대한 수요함수로 나타낼 수 있으며,
 - 장기적으로 바람직한 주거수준 달성을 위해 요구되는 것으로 가구수, 공가, 멸실 대체 등의 함수로 나타낼 수도 있음¹⁾
- 중장기적으로 주택투자는 미래의 주택에 대한 양적, 질적 수요에 부응하도록 건설이 이루어져야 한다는 관점에서, 가격변화에 의한 자본이득, 조달금리, 주택관련 세제 등 단기적인 변동요인은 고려치 않는 경우가 많음.
- 본 연구는 가구, 소득, 멸실, 공가 대체 등의 요인 등을 고려하여 2015년까지 각 지역별 중장기 주택수요량을 추정하고자 함.
- 기본적으로 이와 유사한 방법에 의해 주택수요를 추정한 것은 日本アーバンハウジング(1996)의 「住宅投資の長期豫測」²⁾, 일본建設經濟研究所(2001)의 「建設市場中長期豫測」³⁾, 본 연구원(2002)의 「21세기 건설환경 변화와 중장기 건설투자 전망」⁴⁾, 건설교통부(2003)의 「주택종합계획(2003~2012) 수립연구」⁵⁾등 다수가 있음.
- 각각의 분석방법 등에는 다소 차이가 있는데, 일본의 두 연구는 기본적으로 가구, 공가, 멸실 등 3개의 요인을 기준으로 주택수요를 전망했고,
- 2002년 본 연구원의 연구는 원단위법에 의해 주택연면적 수요전망을 하였으며
- 2003년 건교부 연구는 가구, 소득, 가격, 멸실 등 4가지 변수를 기초로 수요추정을 함

1) (財)建設經濟研究所, 建設市場の中長期豫測,, 2001. 5. p. 63

2) 財團法人アーバンハウジング, 「住宅投資の長期豫測」住宅新報社, 1996

3) (財)建設經濟研究所, 전계서

4) 신기덕 외, 「21세기 건설환경 변화와 중장기 건설투자 전망」, 한국건설산업연구원, 2002.1.

5) 손경환·김혜승, 「주택종합계획(2003~2012) 수립연구」, 건설교통부, 2003. 5.

4. 연구내용

- 본 연구는 4개 장으로 구성함.
- 제1장은 서론으로서 연구의 배경 및 목적, 범위, 방법 등 본 연구의 속성에 대해 소개하고,
- 제 2장은 과거 주택수요의 추이와 관련변수간의 관계에 대한 사후적 분석을 통해, 향후 미래 수요전망을 위한 기초정보 및 분석 근거를 제시하고,
- 제 3장은 본 연구의 중심이 되는 부분으로서 인구, 소득 등 수요요인별로 주택수요를 전망하고,
- 제4장에서는 결론 부분으로서 이제까지의 분석결과를 정리하고 기업경영 및 정책적 함의를 도출

6 ·건설상품별 중장기 시장 전망

제2장

주택 공급 추이

1. 인구 증가

(1) 변화 추이

- 중장기적으로 주택수요는 기본적으로 인구 및 가구 등 인구변수에 의해 좌우됨.
 - 가구 수가 늘어나면 주택 소요량은 증가하고, 단독가구 및 노인가구의 증대 등 가구구성의 변화는 주택의 규모, 내부구조, 시설수준 등의 변화를 수반함.
- 최근 우리나라는 인구구조에 급격한 변화를 겪고 있음.
 - 출산율의 저하, 노령화 및 소가구화가 빠른 속도로 진행되고 있음.
- 우리나라의 합계출산율이 1960년 6.0명에서 1983년에 인구의 대체수준 이하인 2.1명에 도달한 후, 2003년에는 세계에서 가장 낮은 수준⁶⁾인 1.19명 수준에 달함.
 - 스웨덴 등 북유럽은 1990년을 전후로 출산율이 상승(합계출산율 2.0명 수준)하여 현재 1980년대보다 높은 수준
 - 스페인, 이탈리아, 그리스 등 남유럽은 1980년대 이후 계속 하락하여 2000년에는 합계출산율이 1.2이하 수준
 - 미국은 1990년대부터 출산율이 상승하여 합계출산율 2.0 이상
 - 일본은 우리나라와 매우 유사

<표 II-1> 합계 출산율 변화 추이

(단위 : %)

연도	1960	1974	1983	1987	1990	1996	2000	2002	2003
합계출산율	6.0	3.6	2.1	1.6	1.6	1.7	1.5	1.2	1.2

자료 : 김승권, 한국사회의 저출산 원인과 정책적 함의, '저출산 시대 신 인구정책 심포지움', 2004년 한국인구학회 전기학술대회, 2004. 5, 통계청, 「2003년 출생·사망통계 결과」, 2004

6) 최경수, 한국 출산력 하락 추이에 관한 분석, '저출산 시대 신 인구정책 심포지움', 2004년 한국인구학회 전기학술대회, 2004. 5.

- 가임기 연령의 여성의 감소와 합계출산율 저하로 출생아수가 감소하여, 2003년에는 49만 4천명으로 1970년도의 49.1%로 가장 낮은 수준을 기록

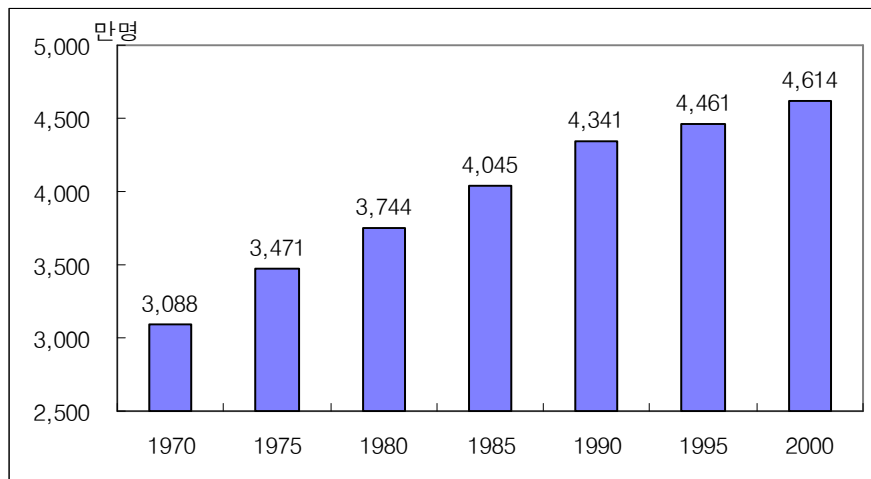
<표 II-2> 신생아 추이

	1970	2000	2001	2002	2003
출생아수(천명)	1,007	637	557	495	494
1일 평균(명)	2,759	1,745	1,526	1,356	1,352

자료 : 통계청, 「2003년 출생·사망통계 결과」, 2004.

- 2000년 인구주택 총조사 결과에 따르면 우리나라 인구는 4,614만명으로 1970년도의 3,088만명에 비해 49.4%가 증가한 규모임.

<그림 II-1> 인구 추이



- 연평균 인구증가율은 1995년부터 크게 떨어져 2000년 현재 0.6%에 머물고 있음.

<표 II-3> 연평균 인구증가율 추이

(단위 : %)

1975 ~ 80	1980 ~ 85	1985 ~ 90	1990 ~ 95	1995 ~ 00
1.5	1.6	1.4	0.5	0.6

- 1992년 이후 서울의 인구 감소에도 불구하고 경기도 인구의 급증으로 수도권 전체 인구는 계속 증가하지만 인구집중 추세는 1995년을 고비로 상당히 완화되는 경향
·수도권 인구는 1980년 총인구의 35.5%를 차지하였으나, 수도권으로 인구 유입이 지속되어 2000년에는 46.3%를 차지
- 도 지역 인구는 1975년부터 거의 모든 지역에서 감소하기 시작하였으나, 1995년 이후에는 근소한 증가세로 반전
·경기도를 제외한 도 지역인구는 1995년 이전까지는 평균 4% 이상 감소하였으나, 1995년 이후에는 전남·북을 제외하고는 모두 증가세로 전환하여 평균 0.6% 증가

<표 II-4> 지역인구 변화를 추이

(단위 : %)

인구증가	1970~75	1975~80	1980~85	1985~90	1990~95	1995~00
전 국	9.4	8.1	7.0	5.1	5.2	2.3
서 울	23.2	21.6	14.2	7.7	-1.3	-4.3
부 산	28.3	26.1	9.6	4.8	1.3	-4.9
대 구	19.2	22.3	12.8	7.7	8.0	0.2
인 천	22.1	27.7	22.9	23.1	23.0	6.1
광 주	15.3	16.4	20.4	6.9	13.2	6.2
대 전	18.7	26.0	16.1	8.8	24.2	6.3
울 산	32.7	45.5	24.0	17.4	23.4	3.6
경 기	18.5	20.8	24.4	27.2	29.6	16.1
강 원	-1.1	-3.6	-4.6	-10.3	-5.1	0.4
충 북	2.0	-6.2	-3.2	-2.1	2.8	3.9
충 남	-1.4	-6.6	-5.3	-4.0	-10.4	3.4
전 북	0.3	-6.8	-4.7	-7.8	-6.1	-1.6
전 남	-4.3	-9.9	-8.3	-9.1	-15.8	-4.4
경 북	0.6	-7.0	-6.4	-7.4	-1.2	0.8
경 남	1.2	-2.9	1.6	-0.5	4.8	2.4
제 주	12.2	12.5	4.5	3.2	0.6	0.3

자료 : 통계청, 2000년 인구주택총조사 전수 집계결과, 2001.

(2) 가구 수

- 가구수는 매년 2~3%대의 높은 증가율을 보이면서, 인구 증가율보다 높음.
·총 가구수는 1985년 957만 가구에서 1990년에는 1,136만 가구로 1.19배 늘었고,

1995년에는 1,296만 가구로 1.14배가 늘었으며, 2000년에는 1,431만 가구로 다시 1.10배가 늘어났음.

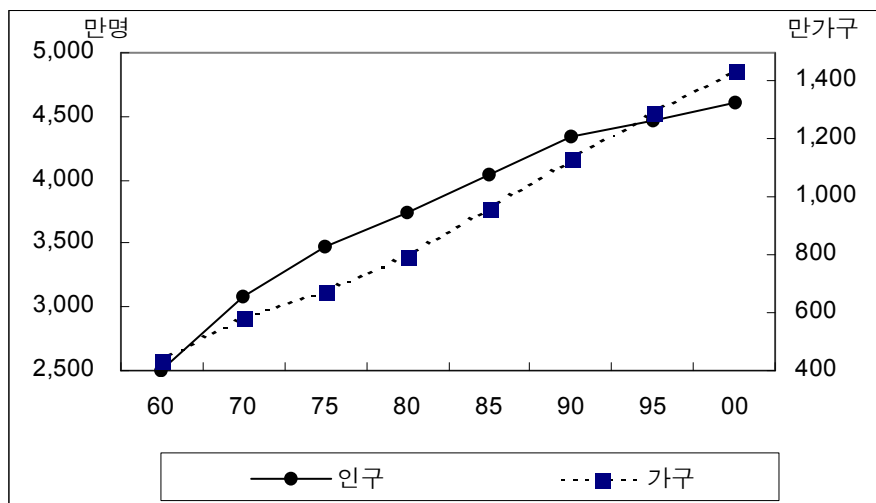
- 가구수 대비 인구 비는 1985년 4.22에서 1990년 3.82로 줄었다가 2000년에는 3.21로 감소

<표 II-5> 인구 및 일반가구 추이

(단위 : 천 명, 천 가구, %)

	인구(a)	가구(b)	연평균 증가율(%)		(a)/(b)
			인 구	가 구	
1985	40,806	9,571	1.37	3.73	4.3
1990	42,869	11,355	0.99	3.48	3.8
1995	45,093	12,958	1.02	2.68	3.5
2000	46,136	14,609	0.46	2.43	3.2

<그림 II-2> 인구와 가구 증가 추이



- 가구 구성비를 보면 2세대 가구가 가장 주된 유형을 유지하고 있는 가운데 2세대 이상은 감소하고 1세대 가구 및 1인 가구는 크게 증가하는 패턴을 보임.
- 가장 주된 가구유형인 2세대 가구는 1985년에는 전체 가구의 67.0%(641만 가구)를

차지하였으나 2000년에는 60.8%(870만 가구)로 가구수는 늘었으나 비중은 감소
·3세대 이상 가구는 1985년에 142만 가구(전체의 14.9%)였으나 2000년에는 120만
가구(8.4%)로 감소세를 보임.

·1세대 가구는 크게 증가하여 1985년 총 92만 가구(전체의 9.6%)에서 2000년에는
203만 가구(14.2%)로 크게 증가

－ 1인 가구는 1985년에는 66만 가구(전체의 6.9%)였으나, 매년 그 수가 급격히 증가
하여 1995년(164만 가구, 전체의 12.7%)이후에는 2세대 가구에 이어 두 번째로 큰
비중을 차지하였고, 2000년에는 더욱 늘어 222만 가구로 전체 가구의 15.5%를 차지

<표 II-6> 가구구성 추이

(단위 : 가구, %)

	계	1세대	2세대	3세대 이상	비혈연 가구	1인 가구	핵가족
1985	9,571,361 (100.0)	915,529 (9.6)	6,412,196 (67.0)	1,422,830 (14.9)	159,865 (1.7)	660,941 (6.9)	6,586,227 (68.8)
1990	11,354,540 (100.0)	1,219,667 (10.7)	7,529,077 (66.3)	1,418,091 (12.5)	166,224 (1.5)	1,021,481 (9.0)	7,726,327 (68.0)
1995	12,958,181 (100.0)	1,640,434 (12.7)	8,200,487 (63.3)	1,291,864 (10.0)	182,990 (1.4)	1,642,406 (12.7)	8,886,488 (68.6)
2000	14,311,807 (100.0)	2,033,763 (14.2)	8,696,082 (60.8)	1,198,298 (8.4)	159,231 (1.1)	2,224,433 (15.5)	9,780,777 (68.3)

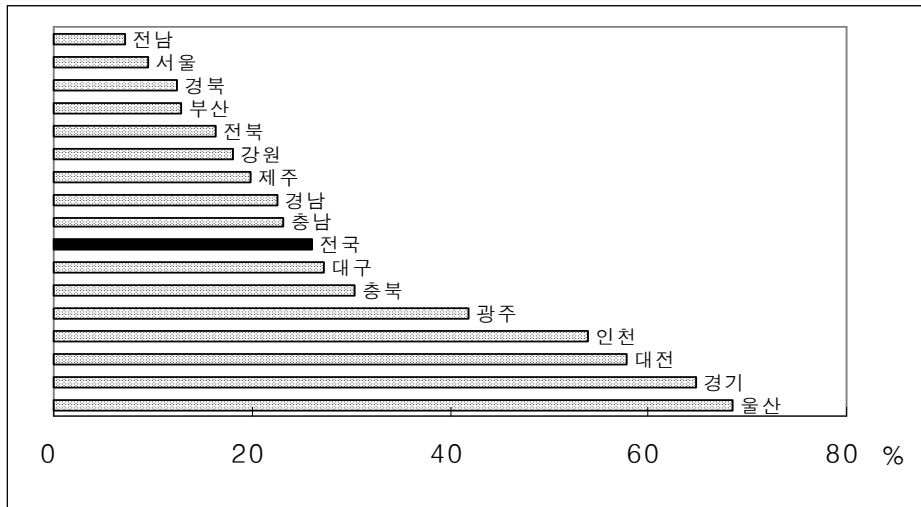
(3) 지역별 가구수

－ 2000년도 일반가구 수는 1,431만 가구에 달해 10년간 26.0%에 해당하는 296만 가구
나 증가하여 인구 증가율 6.3%를 크게 상회.

·모든 지역에서 가구 수가 증가하고 있으며, 울산, 충남, 전남, 대전, 전북 등은 가
구 증가율이 인구 증가율을 25%p 이상 상회하고 있음.

·서울 등 대도시 지역의 평균 가구 증가율은 21.7%, 경기를 제외한 8개 도 지역의
평균 증가율은 17.7%.

<그림 Ⅱ-3> 시도별 가구 증가율(1990-2000)



- 이처럼 가구 수의 증가 현상이 두드러지게 나타나는 것은 핵가족화, 고령화, 미혼 및 이혼 증가 등의 영향인 것으로 풀이됨.⁷⁾
- 이에 따라 가구당 평균 인원 수는 1990년의 3.8인에서 2000년에는 3.1인으로 급감.
- 한편 10년간 수도권 지역의 가구 증가는 전국 가구 증가 296만 가구의 53.5%에 해당하는 158만 가구에 이릅니다.
- 경기도는 105만 가구가 증가하여 가구 증가율이 64.8%에 이르렀고, 인천 역시 26만 가구가 증가하여 가구 증가율이 54.0%에 달했음.

2. 주택 건설 추이

(1) 건설 추이

- 1990년대에 주택재고는 380만호가 증가하여, 1980년대의 주택수 증가분인 184만호

7) 통계청, 2000 인구주택총조사 전수집계결과, 2001. 10. p. 4.

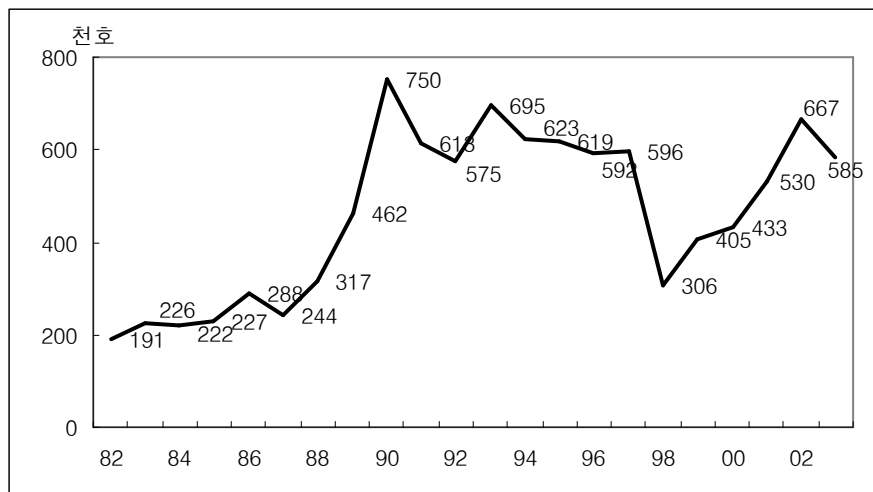
의 2배 상회

－ 주택건설 급증은 주택 200만호 공급계획의 결과

·1970-80년대 초반에 약 10~20만호에 머물렀던 연간 주택건설은 200만호 주택공급계획으로 1990년에 연간 75만호로 정점을 이룬 후에도 지속적인 공급증가로 1990년대 초반에 연 평균 공급실적이 65만호를 기록

－ IMF 외환위기로 1998년도에는 30만호까지 급감한 이후 약 2000년까지 연간 40만호 수준에 머물다가 2001년부터 주택경기가 활성화되면서 연간 50만호를 넘음.

<그림 II-4> 주택건설 추이



－ 주택유형별로 살펴보면, 1980년대 초반 단독주택은 전체 주택건설 물량의 약 30%를 차지하였으나 이후 그 비중이 급속히 감소하여 1990년에는 약 15%, 1995년 이후에는 10% 이하 수준

－ 아파트 건설비중은 1980년대 초반에 50%이던 것이 후반부터 점증하여 1990년대 후반에 80%대에 이름.

·그러나 2001~2년에는 아파트건설의 비중은 급속히 떨어져 전체 주택건설의 50.5%를 차지함.

·이처럼 아파트 비중이 크게 감소한 것은 다세대·다가구 주택건설이 단기적으로 집중 건설된데 원인이 있음.

·2003년에는 다시 아파트가 80.1%, 단독주택 7.2%, 다세대·연립주택 12.7% 수준으로 종전의 수준을 회복

－ 우리나라에서 공동주택 건설 비중이 높아진 이유는,

·「주택건설촉진법」이나 「택지개발촉진법」이 공동주택의 대량공급을 적극 촉진하였고,

·소비자들의 아파트에 대한 선호가 높았으며,

·단기간에 많은 주택을 공급하기 위한 정부의 정책목표 등이 서로 일치하였기 때문

－ 주택 선호조사에 의하면 단독주택 선호 비중이 58.9%로 가장 많고 아파트는 37.8%로 나타나⁸⁾ 선호와 공급 유형사이에 불일치가 존재함을 보여줌.

·이러한 불일치의 발생은 택지공급의 한계, 공급비용과 구입능력의 괴리 등의 이유 때문으로 풀이됨.

－ 외국의 경우, 단독주택의 비중이 훨씬 높음.

·일본의 경우 신축주택의 57.6%('98)가 단독주택이며, 미국은 61.0%('99), 영국이나 네덜란드 등은 70~80% 이상이며, 유럽에서 상대적으로 단독주택 비중이 낮은 독일과 프랑스 역시 50% 이상이 단독주택으로 이루어짐.

8) 통계청, 「2003 한국의 사회지표」 2003. 12.

<표 II-7> 주택유형 및 주택규모별 주택건설실적

(단위 : 천호, %)

		1981-1985	1990	1995	1998	2000	2001	2003
계		1,017 (100.0)	750 (100.0)	619 (100.0)	306 (100.0)	433 (100.0)	529 (100.0)	585 (100.0)
주택 유형	단독주택	323 (31.7)	105 (14.1)	56 (9.0)	24 (7.8)	35 (8.0)	49 (9.3)	42 (7.2)
	아파트	534 (52.5)	501 (66.8)	497 (80.3)	263 (85.9)	332 (76.5)	267 (50.5)	469 (80.1)
	연립주택	160 (15.7)	18 (2.4)	17 (2.8)	7 (2.4)	10 (2.4)	9 (1.6)	6 (1.1)
	다세대주택	—	126 (16.7)	49 (7.9)	12 (3.9)	57 (13.1)	204 (38.6)	68 (11.6)
주택 규모	18평 이하	—	—	—	140 (45.7)	132 (30.4)	221 (41.7)	170 (28.9)
	18 ~ 25.7평	—	—	—	107 (34.9)	208 (47.9)	225 (42.4)	278 (47.5)
	25.7평 초과	—	—	—	59 (19.4)	94 (21.7)	85 (16.0)	137.7 (23.5)

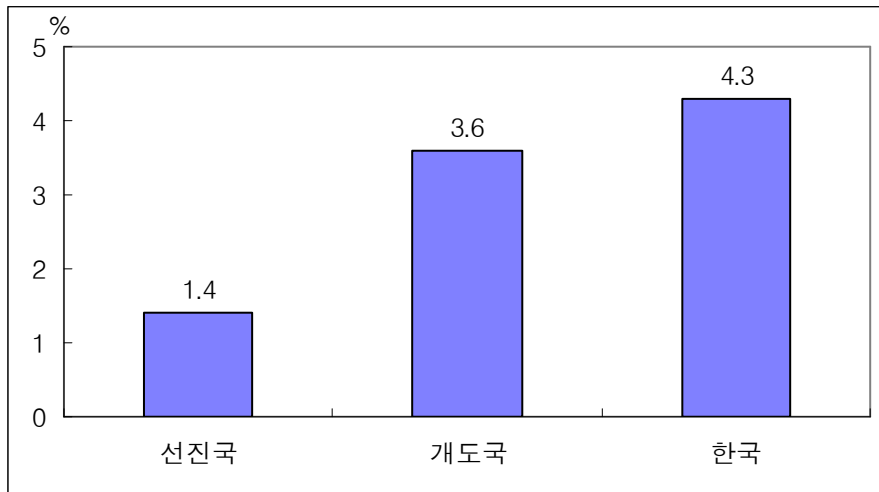
자료 : 건설교통부. 2003. 주택업무편람. p.309 ~ 312.

(2) 주택재고

- 2000년도 주택 재고는 1,147만호이며, 이중 51만호는 공가 상태로 있어 사람이 실제 거주하고 있는 주택 수는 1,096만호로, 1980년 이후 연 평균 4.3%의 증가율을 보임
· 이러한 주택의 증가는 같은 기간 동안의 연평균 가구 증가율 2.3%, 연평균 인구증가율 0.6%를 크게 상회
· 그 결과 주택보급률은 1980년 72.8%에서 2000년에는 96.2%로 증가
- 외국과 비교하여 우리나라의 주택 증가율이 상당히 높은 수준임.
· 국제조사에 따르면 선진국 평균 주택 증가율은 1.4%, 개도국 증가율은 3.6%.⁹⁾

9) Angel, S., Housing Policy Matters : A Global Analysis, Oxford University Press, 2000.

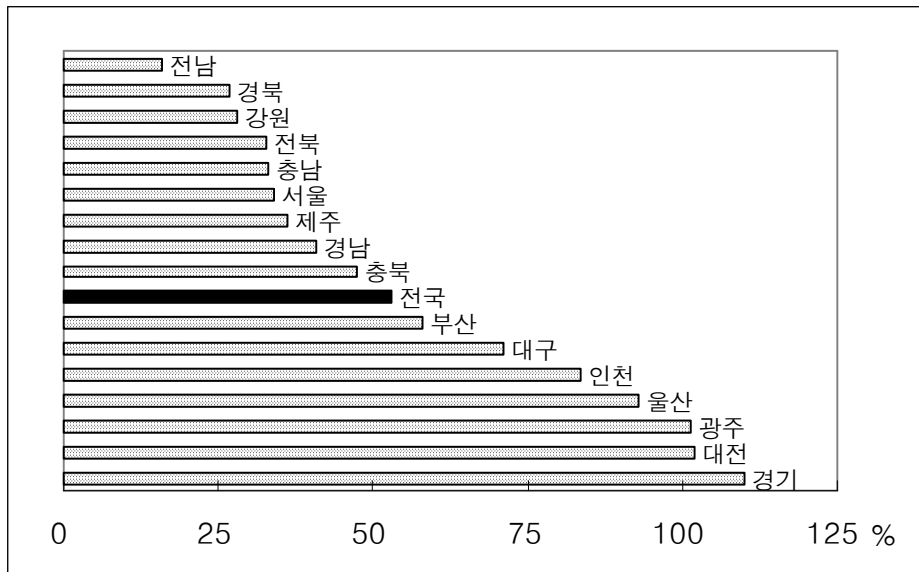
<그림 II-5> 주택재고 연평균 증가율



자료 : Angel, S., Housing Policy Matters : A Global Analysis, Oxford University Press, 2000.

- 1990년대는 주택 200만호 건설계획 등에 힘입어 주택재고가 380만호 증가하였고, 10년동안 재고 증가율은 무려 53.1%에 이른다.
- 수도권 지역이 전체 주택증가의 48.4%에 해당하는 184만호의 주택이 증가.
- 10년간의 주택의 증가율은 경기가 110.1%로 최고이며, 그 다음으로 대전 101.9%, 광주 101.4% 순으로 나타남.
- 서울의 주택증가율은 33.9%에 그쳐 전국 평균 수준에도 못 미쳤는데, 이는 택지개발의 한계 때문.
- 전남의 주택 증가율은 각각 15.9%로 타 지역에 비해 뚜렷하게 낮은 수준을 기록.

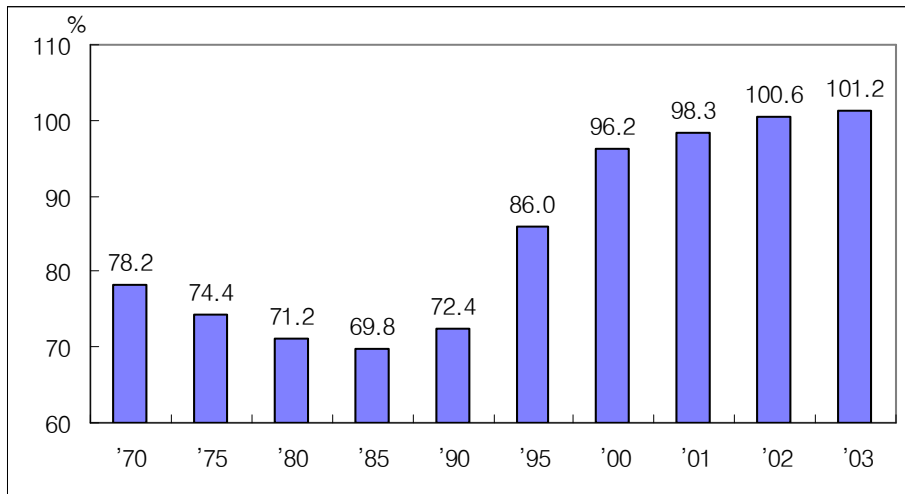
<그림 II-6> 시도별 주택 증가율(1990-2000)



(3) 주택보급률

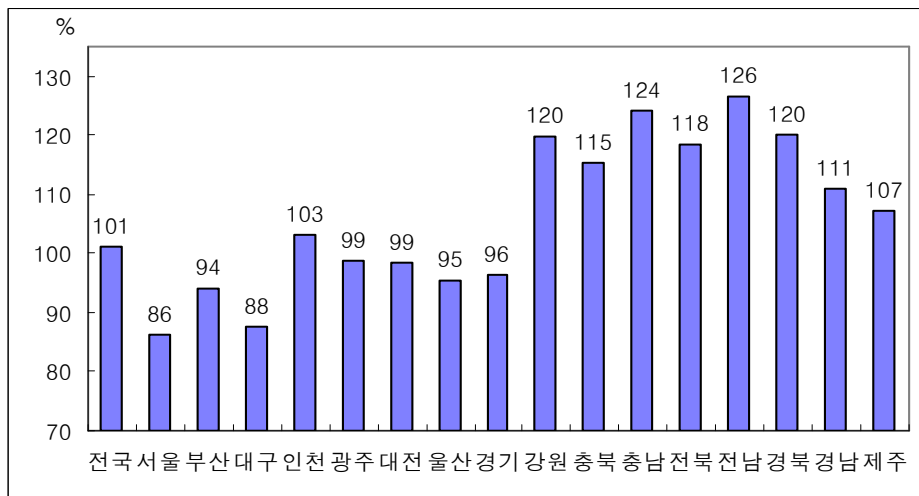
- 1990년대에 연평균 57만 8천호에 달하는 획기적인 주택공급으로 주택보급률은 10년 동안 23.8%나 급상승하여 2000년에는 96.2%에 달함.
- 1990년에도 72.4%에 불과하던 주택보급률은 1995년에는 86.0%로 5년 사이에 무려 13.6%p나 증가하였고,
- 1990년대 후반부에는 IMF 외환위기에 의한 부진에도 불구하고 보급률은 10.2%p 증가
- 건교부의 추계에 의하면 2002년도에 우리나라의 주택보급률은 100.6%에 달하여 처음으로 100%를 넘어서기 시작하여, 2003년에는 101.2%를 기록.
- 주택보급률이 100%를 상회함에 따라, 향후 주택시장은 점차 안정적인 국면에 접어들 것이며, 고층 아파트 편중구조에서 다양한 주택유형으로 전환될 것이며, 소득수준이 높아지고 여가시간이 많아지며, 주택에 대한 규제가 완화됨에 따라 Second house 등이 확산될 것임.

<그림 II-7> 주택 보급률 추이



- 하지만 주택보급률이 크게 개선되었음에도 불구하고 지역적 격차는 여전히 존재하여 2003년말 현재 강원, 충남, 전남 등의 주택보급률은 120%를 상회하고 있는 반면, 서울의 주택보급률은 86.3%, 대구는 87.6%에 머물러 있음.

<그림 II-8> 지역별 주택 보급률(2003년)



(4) 주택 유형

- 2000년도 현재 주택유형별 구성을 보면 아파트가 523만호로 전체 주택의 47.7%를 차지하여 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 단독주택은 407만호로 37.1%를 차지.
- 1990년 473만호에 이르던 단독주택은 1995년에 434만호, 2000년에는 407만호가 되어 10년간 66만호(13.9%)가 감소. 단독주택의 감소는 서울에서 가장 뚜렷하게 나타나, 1990년 66만호에서 2000년에는 17만호가 감소한 49만호로 조사됨.
- 아파트는 주택 200만호 건설계획에 따라 1990년 이후 5년간 183만호(112.2%)가 증가하였고, 90년대 후반에는 부동산경기 침체로 증가 속도는 다소 둔화되었으나 5년간 178만호가 증가함으로써 10년간 221.3%나 증가.
- 1990년에는 단독주택 비중이 66.0%, 아파트가 22.7%로 단독주택이 압도적으로 많았으나, 지난 10년 동안 단독주택 비중은 30%p 가량 감소한 반면, 아파트 비중은 25%p 증가.
- 다가구주택의 독립 주거 공간을 별도의 주택으로 가정하면 단독주택 비중은 37.1%에서 49.8%로 상승. 특히 서울의 경우는 25.5%에서 49.2%로 부산은 32.8%에서 51.5%로 상승하는 등 대도시의 단독주택 비중이 크게 높아짐.

<표 II-8> 주택 유형별 구성 변화 추이

(단위 : 만호, %)

	1990년도	1995년도	2000년도
단독주택	472.7 (66.0)	433.7 (47.1)	406.9 (37.1)
아파트	162.8 (22.7)	345.4 (37.5)	523.1 (47.7)
연립주택	48.8 (6.8)	73.4 (8.0)	81.3 (7.4)
다세대주택	11.5 (1.6)	33.6 (3.7)	45.3 (4.1)
영업용건물	20.2 (2.8)	34.3 (3.7)	39.3 (3.6)
합 계	716.0 (100.0)	920.5 (100.0)	1,095.9 (100.0)

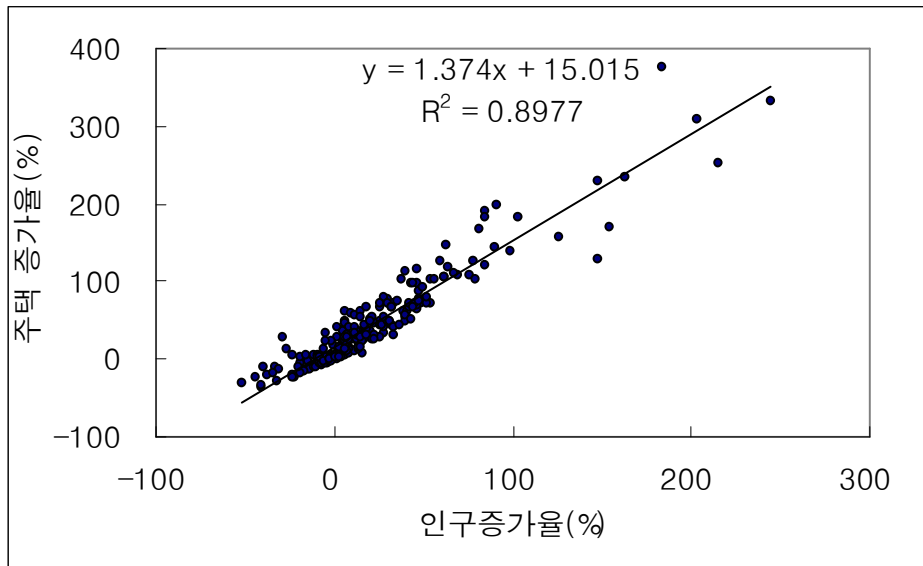
- 아파트의 비중이 가장 높은 시도는 광주로서 66.9%를 차지하고 있으며, 제주는 17.9%로 가장 낮은 비중을 차지.
- 98만호의 아파트가 있는 서울은 7위 부산의 52.5%에 이어 50.3%로서, 대도시 평균 54.2%를 하회하는 수준.

- 수도권에는 전국 아파트의 49.9%에 해당하는 261만호의 아파트가 있고, 대도시에는 49.6%에 해당하는 259만호가 있음.
- 총 127만호에 달해 전체 주택의 11.6%를 차지하는 연립 및 다세대주택은 수도권에 집중되어 있음.
- 서울에 39만호, 경기 35만호, 인천 14만호 등 수도권에 전체 연립 및 다세대주택의 69.7%에 해당하는 88만호가 집중되어 있음.
- 전체 주택에 대한 연립 및 다세대주택 비중은 지역간에 상당한 편차를 보이고 있음.
- 인천은 연립 및 다세대주택 비중이 23.4%로 전체 주택의 약 1/4이 연립 및 다세대주택인데 반해, 아파트 비중이 66.9%로 전체 시도중에서 가장 높은 광주시의 경우 연립 및 다세대주택의 비중이 1.4%에 불과해 가장 낮은 비중을 보이고 있음.
- 아파트 비중이 17.9%로 가장 낮은 제주의 경우, 연립 및 다세대주택의 비중이 16.0%로서 타 시도에 비해 월등히 높은 비중을 차지하고 있음.
- 연립 및 다세대주택의 비중이 높은 지역은 주로 서울 외곽의 경기도 지역에 집중 분포하고 있음.
- 연립 및 다세대주택의 비중은 아파트의 비중이 약 50%에 이를 때까지는 동반 상승하다가 그 이후부터는 감소하는 양상을 보임.

(5) 인구와 주택

- 인구 증가율과 주택 증가율 사이에는 뚜렷한 상관관계가 성립되는 것으로 나타나며, 회귀선의 기울기가 약 1.4로 주택증가가 인구증가보다 탄력적인 것으로 나타남.
- 인구 천명당 주택 수는 1990년도에 164.9호에서 2000년에는 44.0% 증가한 237.5호로 대폭 개선됨.
- 서울은 193.7호로서 타 지역에 비해 월등히 낮은 수준을 기록하고 있으며, 전남은 304.0호로 전국에서 가장 높은 수준.

<그림 II-9 > 인구 및 주택 증가율(1990-2000)



(6) 공 가

- 2000년도 총 주택재고 1,147만호 중 4.5%에 해당하는 51.3만호는 빈 집 상태로 있음.
- 공가의 48.4%는 아파트이며 단독주택은 38.9%, 연립 및 다세대 주택은 10.9%를 차지.
- 서울의 공가율은 2.9%, 대도시 평균은 3.1%, 경기(3.8%)를 제외한 도지역 평균 공가율은 6.3%. 도 지역에서는 강원이 8.4%로 가장 높고 경기가 3.8% 가장 낮음.
- 공가율은 도시지역보다는 농어촌지역이, 단독주택보다는 공동주택이 높게 나타남.
- 면 단위 지역의 경우, 아파트 공가율이 17.6%에 이르는 등 공동주택의 공가율이 상당히 높음
- 농촌지역의 공가율이 높은 것은 농촌지역에 거주하던 농민이 도시로 이주 또는 사망한 결과로 짐작되며, 또한 주택수요가 적은 농촌에 건설된 주택이 미분양된 것으로 추정

<표 II-9> 지역 계층별 주택 종류별 공가율

(단위 : %)

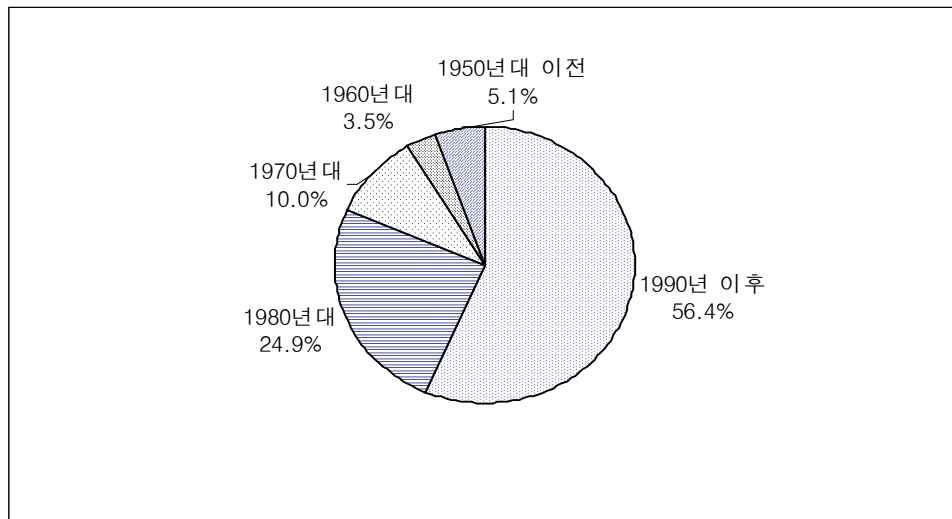
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	영업용 건물
전 국	4.5	4.7	4.5	4.3	4.0	2.2
동부	3.2	2.4	3.6	3.5	3.5	1.8
읍부	6.6	5.3	8.4	7.8	8.2	2.5
면부	8.6	7.5	17.6	10.7	12.0	3.5

- 공가율은 주택 보급률과 정의 상관관계를 보이고 있음. 다만, 주택 보급률이 100% 이하인 지역에서는 공가율이 대부분 5% 미만에서 분산되어 있으나, 주택 보급률이 100%를 초과하는 지역에서는 공가율이 뚜렷하게 증가하고 있음.

(7) 주택 경과년수와 멸실

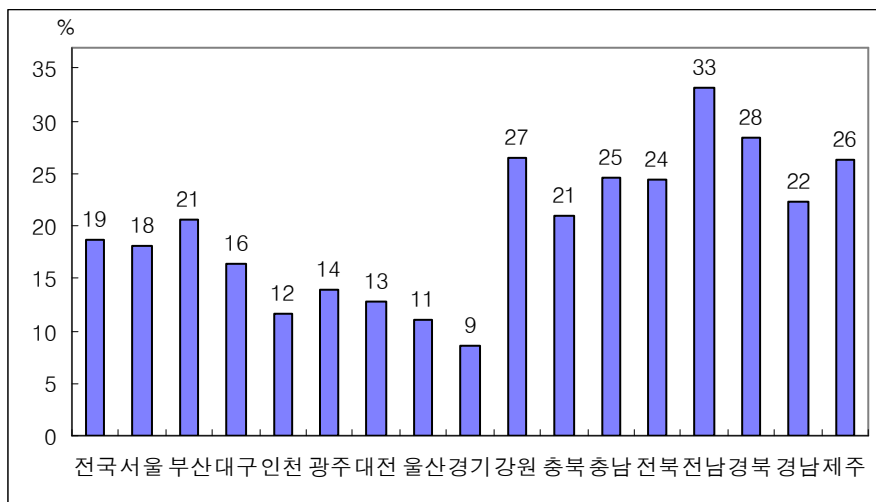
- 전체 주택의 56.4%에 해당하는 618만호가 1990년 이후에 건축되었고, 24.9%에 해당하는 273만호는 1980년대에 건축되어, 건축경과 연수가 20년 이상인 노후주택은 전체 주택의 18.7%인 204만호에 불과.

<그림 II-10> 건축 경과 연수별 주택 구성비중(2000년)



- 경제성장 과정에서 급격히 이루어진 도시화로 대도시의 주택은 비교적 건축 경과연수가 짧은 반면, 지방에 소재한 주택은 상대적으로 노후한 것으로 나타남.
·건축 경과연수가 20년 이상인 노후주택의 비중은 대도시가 평균 16.5%인데 비해 경기도를 제외한 도 평균은 26.0%임.
- 서울은 18.1%, 부산은 20.7%로 대도시 중에서는 상대적으로 노후주택 비중이 높으나, 다른 대도시들은 훨씬 낮은 수준.

<그림 II-11> 지역별 노후주택 비중(2000년)



- 외국의 경우에는 20년 이상된 주택이 70~80%를 차지하는 등 압도적으로 높은 비중을 점하고 있는 것으로 조사되고 있어 우리나라와 대조를 이룸.
·일본의 경우 20년 이상된 주택의 비중이 43.1%를 차지하고 있어 우리나라의 18.7%와 큰 차이를 보이고 있음.
- 특히 서구 국가들에 있어서는 20년 이상된 주택의 비중이 70~80%를 차지하고 있어 우리나라에 비해 약 4배 정도 높은 비중을 차지하고 있음.

<표 II-10> 주요 국가별 주택 경과년수별 구성 비교

(단위 : %)

	한국	일본	미국	영국	프랑스
10년 이내	56.4	27.4	13.7	8.1	9.2
10-20년	24.9	27.0	15.9	12.7	14.7
20년 이상	18.7	43.1	70.4	79.1	76.1

자료 : 통계청, 인구주택총조사보고서, 2000

(일)주택금융공고, 홈페이지(<http://www.jyukou.go.jp>)

- 지난 1980년대 이후부터 20년간 우리나라의 연평균 주택멸실률은 1.8%
·주택가격이 크게 상승하면서 재개발 사업 등이 활발했던 1980년대 후반에는 연평균 멸실률이 1.7%, 1990년대 초반에는 2.7%까지 급상승하기도 함.
·하지만 90년대 후반부터는 1%를 밑도는 수준으로 안정됨.
- 지난 1995-2000년중에 연간 18만 7천호의 주택이 멸실
- 도시지역에서는 1990-1995년사이에 멸실주택 수가 연간 약 12만호로 급증
·수도권 지역의 재개발·재건축사업의 활성화와 다가구·다세대 주택건설 물량의 증가로 멸실주택이 급증

<표 II-11> 멸실주택 추이

(단위 : 천 호, %)

	1985-1990년		1990-1995년		1995-2000년		1985-2000년
	멸실주택수	멸실률	멸실주택수	멸실률	멸실주택수	멸실률	멸실주택수
전국	637	10.4	1,075	15.0	937	10.7	2,648
읍부	225	28.3	122	17.4	134	16.4	481
면부	314	16.0	497	27.4	382	22.4	1,193
동부	97	2.9	455	9.8	421	6.8	974

<표 II-12> 지역별 주택밀실 현황(1995~2000년)

(단위 : 천 호)

	합계	1994-80	1979-70	1969-60	1959이전	연평균 밀실
전국	937	149	275	193	321	187
서울	183	40	83	43	17	37
부산	43	4	21	10	7	9
대구	33	8	13	7	6	7
인천	30	5	14	5	6	6
광주	16	6	5	3	3	3
대전	15	3	6	3	3	3
경기	122	36	40	21	25	24
강원	49	10	11	11	16	10
충북	37	1	8	8	20	7
충남	74	3	13	17	41	15
전북	69	4	14	14	38	14
전남	74	4	10	17	43	15
경북	91	1	17	18	55	18
경남	88	20	16	13	40	18
제주	11	4	4	3	1	2

제3장

중장기 주택수요 전망

1. 전망방법

- 주택수요는 목적에 따라 다양한 방법으로 분석할 수 있음.
 - 단기적으로는 주택가격, 타재화의 가격, 소득, 이자율 등의 함수로 나타낼 수 있고,
 - 물리적·사회적 요인을 기준으로 주택유형, 면적, 접근성, 학군, 경관 등 특성에 대한 수요함수로 나타낼 수 있고,
 - 장기적으로 바람직한 주거수준 달성을 위해 요구되는 것으로 가구수, 소득수준, 공가, 멸실대체 등의 함수로 나타낼 수도 있음.
- 국내 연구는 주택수요에 대한 가격 및 소득 탄력성 추정 또는 주택의 물리적·사회적 특성에 대한 수요함수 추정에 초점을 맞춘 연구가 큰 비중을 차지.
- 주택 수요함수 추정은 가격 및 소득 등의 탄력성을 파악하기 위하여, 다중 회귀분석을 이용하는 방법이 있음.
 - 실증분석에 의한 주택 수요함수의 탄력성은 소득탄력성 0.1~1.7, 가격탄력성 0.1~2.4로 편차가 크게 나타나, 논리적 정합성은 우수하지만 실용성은 다소 미흡한 것으로 판단됨.
 - 주택 수요함수에서 소득 및 가격 탄력성을 구해 소득과 가격변화에 따른 주택수요를 추정하는 방법은 단기적인 수요전망에 주로 사용되며, 장기 변화를 반영하는 데는 한계가 있음.

<표 Ⅲ-1> 주택 수요함수 추정 결과

연구자	연도	소득탄력성	가격탄력성
Song-Struyk	1977	0.91	-2.42
Mills-Song	1979	0.03	-0.13
Follain-Lim-Renaud	1980	경상소득 : 0.16 ~ 0.23 항상소득 : 0.51 ~ 0.61	-0.20 ~ -0.30
김정호	1983	경상소득 : 0.09 ~ 0.24	-0.06 ~ -0.16
김중수	1984	기존주택 : 0.2 ~ 0.3 신규주택 : 1.1 ~ 1.4	-0.24 ~ -0.32
김관영	1988	항상소득 : 1.73	-1.52
김경환	1990	경상소득 : 0.14 ~ 0.22 항상소득 : 0.25 ~ 0.46	-0.13 ~ -0.25
조정제	1993	1.71	-0.55
서승환·이규환·윤재호	1996	0.55	-0.22
윤주현	1998	자가 : 0.48 차가 : 0.51	자가 : -0.03 차가 : -0.15
손경환·김혜승	2003	자가 : 0.22 차가 : 0.22	자가 : -0.07 차가 : -0.23

- 주택의 물리적 특성과 사회적 요인에 대한 소비자의 주관적 평가를 기초로 수요함수를 추정하는 특성가격모형(Hedonic price model)이 있음.
- 특성가격 수요함수에서는 주로 면적, 층, 향, 건축연도, 접근성, 학군, 경관 등에 대한 민감도를 분석
- 이러한 분석방법은 일정 시점에서 주택의 특성과 수요간의 관계를 규명할 수 있지만, 데이터에 대한 측정오차나 집계계의 편의성에 따른 변수의 선정, 그리고 연구자의 주관적인 판단이 개입될 여지가 많음.

<표 III-2> Hedonic Price 모델에 의한 수요함수 추정

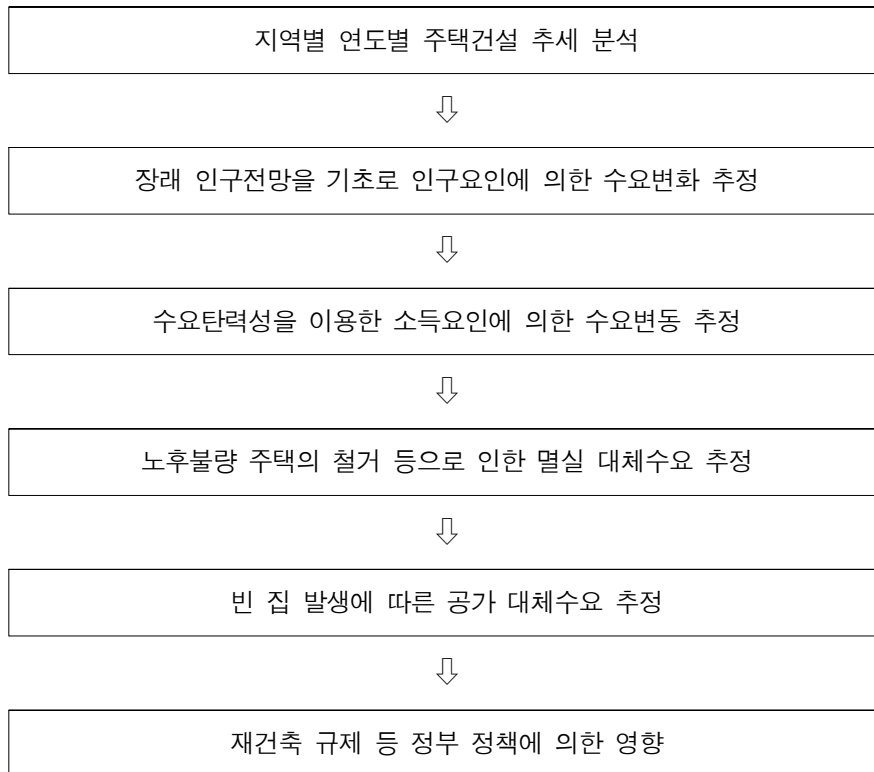
연구자	연도	대상지역	주요 특성변수
염돈민·김혜승	1991	서울	학군 등 36개
송명규	1992	서울	규모, 노후도, 노심/부도심까지 거리, 지역 인구밀도, 주변지역 공장밀도, 학군 등
허세림·곽승준	1994	서울	규모, 방수, 욕실수, 건축연도, 지역용도, 주민특성, 진학률, 대로확보율, 도심까지 거리, 병상수, 분진 등
오규식·이왕기	1997	서울	규모, 층, 향, 건축연도, 전철역까지 거리, 도심까지 거리, 경관, 개방감, 근린공원, 학교, 소음
김기호·이성우	1998	부산	규모, 층, 건축연도, 세대수, 경관, 해안까지 거리, 도심까지 거리, 주요도로까지 거리, 공원, 학교, 소음
구본창·송현영	2001	분당	전용면적, 향, 층, 건축연도, 시공회사명성도, 경관/개방감, 소음, 혐오시설, 고속도로까지 거리 등

- 과거 시계열자료를 분석하여 추세를 파악한 후 전망치를 구하는 추세 연장법이 있음. 즉, 시장 규모가 과거의 추세와 같이 변동된다면 향후에 얼마만큼 성장할 수 있는가를 추정하는 것임.
- 추세분석 모형은 선형과 지수형의 중간 형태인 고차함수 모형이 많이 활용됨.
- 비교적 간편한 전망 방법이나 결과치에 대한 원인을 규명할 수 없고, 구조변화를 반영하기가 어려움.
- 수요주체 또는 활동에 대한 평균 수요를 도출하고 여기에 해당 외생변수를 적용시켜 수요량을 추정하는 원단위법이 있음.
- 원단위법은 외생변수의 전망치가 구해지면 비교적 용이하게 예상 수요량을 추정할 수 있는 실용적이고 간편한 방법이나, 다양한 통계의 수집에 많은 노력이 요구됨.
- 2002년 본 연구원의 중장기 건설투자 전망 및 일본의 중장기 건설시장 전망 등에서 기본적으로 채택한 방법
- 중장기적으로 주택수요는 미래의 주택에 대한 양적, 질적 수요에 부응하도록 건설이 이루어져야 한다는 관점에서, 가격변화에 의한 자본이득, 조달금리, 주택관련 세제

등 단기적인 변동요인은 고려치 않음.

- 본 연구는 중장기적으로 주택수요는 기본적으로 인구적 요인, 경제적 요인, 물리적 요인, 제도적 요인 등을 중심으로 수요전망을 하고자 함.
- 인구적 요인으로서의 출생률의 저하, 가구원 수의 감소, 가구 구성의 변화, 노인인구의 증가 등이 있음.
·인구적 특성과 주택수요를 연결시키는 노력은 여러 학자들에 의해 이루어져 왔는데, 대표적으로 Myers, Mankiw & Weil, Manchester등이 있음.
- 경제적 요인으로는 소득의 증가로 인해 교체 수요의 증가와 second house의 수요 증가 등이 있음.
- 물리적 노후불량 주택의 철거, 자연재해 등으로 인한 기존 주택의 멸실은 대체수요를 유발시키는 요인이 됨.
- 또한 산업구조의 변화로 도시와 농촌 지역간의 인구이동 또는 주택거래 과정의 빈집 발생으로 인한 추가적 주택수요
- 재개발·재건축 사업 등에 대한 제도 변화로 인한 효과
- 이상과 같은 요인들을 고려하여 주택수요 전망은 다음과 같이 6단계 과정을 거쳐 추정함.

<그림 Ⅲ-1> 주택수요 전망 체계



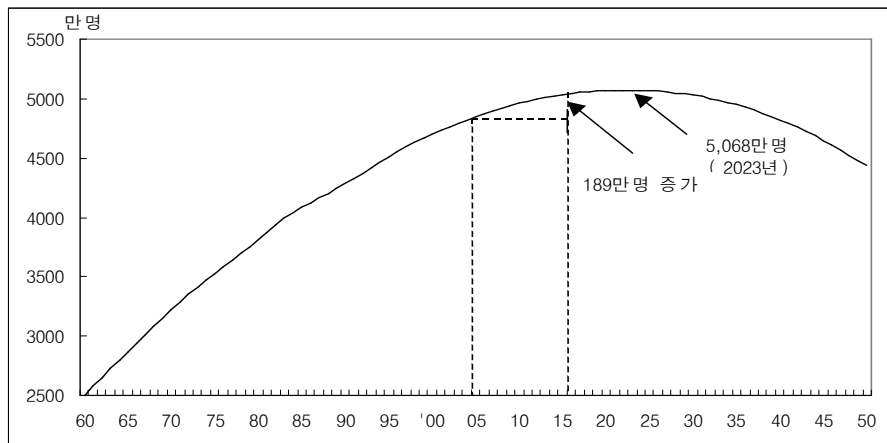
2. 인구 요인에 의한 수요전망

(1) 인구 전망

- 제2장에서도 언급했듯이 최근 우리나라는 인구증가율 세계 최하, 노령화 속도 세계 최고, 이혼율 OECD국가중 2위 등 급격한 인구구조의 변화를 겪고 있음.
- 중장기적으로 기본적인 주택수요는 인구구조에 의해 결정되는 바, 가족의 형성과 해체 양상이 많이 변하고 있어, 장래에 가구가 양적으로는 물론 구성면에서 어떻게 변화할지를 추정하는 것은 중요한 의미를 지님.

- 통계청 장래인구 추계에 의하면 우리나라 인구는 2004년 4,820만명에서 2012년에 5,000만명에 이르고, 2023년에는 5,068만명에 최고 수준에 이른 후 점차 감소¹⁰⁾
- 2005년부터 2015년까지 전체 인구는 189만명이 증가하여 연평균 인구증가율은 0.38%로 과거 20년간의 연평균 인구증가율 1.05%에 비해 크게 둔화될 전망.
- 2005년부터 2010년 기간 동안에는 연평균 0.46% 증가하여 약 4,960만명에 이르고, 2015년까지는 연평균 0.30% 증가

<그림 Ⅲ-2> 장래 추계 인구

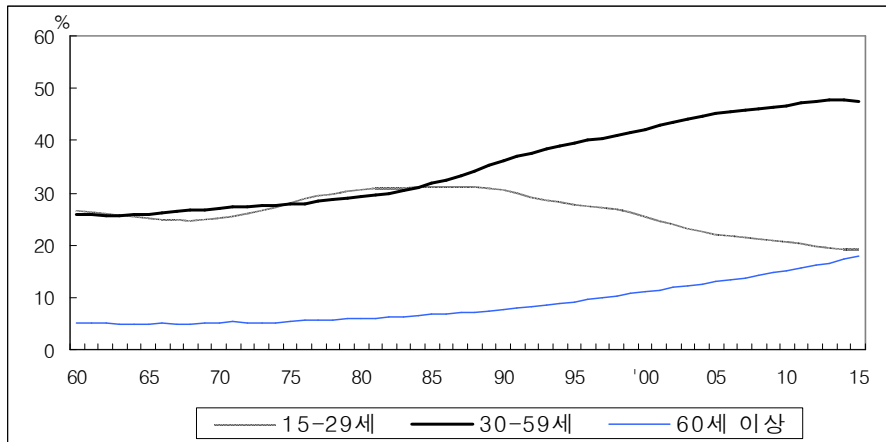


자료 : 통계청, 장래인구추계 결과, 2001. 11

- 2015년까지 주택 구매 중심 계층인 30~59세 연령 인구가 계속 증가하는 추세를 보여 주택수급에 많은 영향을 미칠 것임.
- 전체 인구에서 30~59세 연령계층이 차지하는 비중은 2001년 42.8%에서 2015년에는 47.5%로 증가하여 5%p 증가

10) 보건사회연구원은 출생률이 1990년의 1.6명에서 2002년에는 세계 최하수준인 1.17명으로 급격히 낮아져 이러한 저출산 현상이 지속될 경우 2050년에 4,046만명, 2100년에는 1,621만명 수준으로 급감할 것으로 전망하기도 함.

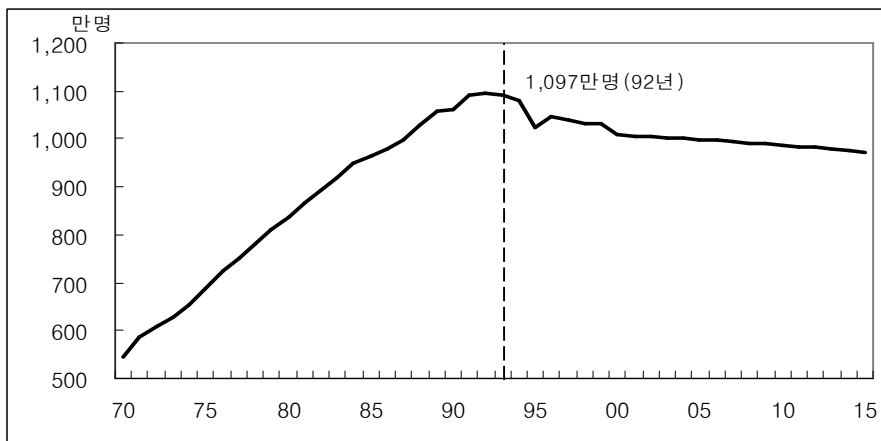
<그림 Ⅲ-3> 연령계층별 인구 구성



자료 : 통계청 홈페이지, <http://www.nso.go.kr>

- 지역별로는 서울의 인구는 1992년에 1,097만명으로 정점에 이른 후, 수도권 신도시 입주가 시작되면서 감소하기 시작하여 2004년 1,000만명에서 2015년까지 26만명이 더 줄어들어 972만명이 될 것으로 전망.

<그림 Ⅲ-4> 서울시 인구 전망



- 경기도는 2015년까지 연평균 1.62% 증가하여 전국에서 가장 빠른 증가율을 보이고, 대부분의 도 지역은 $\pm 0.3\%$ 의 범위 내에서 안정될 것으로 전망
- 전남, 전북의 경우 연평균 인구 증가율이 각각 -0.8% , -0.3% 로 타지역에 비해 상대적으로 감소세가 클 것으로 전망됨.
- 수도권 인구는 2005년 2,300만명에서 2015년에는 2,500만명으로 증가하여, 약 200만 명 증가할 것으로 전망.
- 수도권 인구비중은 당분간 계속 증가해 2005년 47.4%에서 2015년에 49.1%에 이 름.
- 부산 및 대구를 제외한 지방 광역시의 인구 증가율이 상대적으로 높게 나타나며, 대 전의 경우 연평균 증가율이 1.2%에 달해 경기 다음으로 빠른 인구증가율을 보임.
- 부산은 370만명에서 2015년에 350만명으로 약 20만명 감소하고, 대구는 250만명 수준에서 거의 정체될 것으로 전망됨.
- 권역별로는 중부지역(대전, 충남·북, 강원)의 인구는 향후 10년간 25만명이 증가하 여 수도권과 더불어 인구 증가
- 추계인구에 의하면 호남지역(제주포함)은 2003년에 587만명으로 정점에 도달한 것으로 나타났으며,
- 영남지역 인구는 2009년에 1,316만명으로 최고점에 이를 것으로 전망되고 있음.

<표 Ⅲ-3> 권역별 최고 인구 도달 시점

(단위 : 천 명)

	시기	인구수
중부권	2020	677
영남권	2009	1,316
호남권	2003	587

<표 Ⅲ-4> 지역별 인구 전망

(단위 : 천명, %)

	2000	2005	2010	2015	연평균 증가율			인구증감 (2005-15)	2005년 인구대비 증감율
					2005-10	2010-15	2005-15		
전 국	47,008	48,461	49,594	50,352	0.46	0.30	0.38	1,892	3.9
서울	10,078	9,983	9,869	9,723	-0.23	-0.30	-0.26	-259	-2.6
부산	3,733	3,653	3,573	3,491	-0.44	-0.46	-0.45	-162	-4.4
대구	2,529	2,556	2,577	2,579	0.16	0.01	0.09	22	0.9
인천	2,522	2,668	2,789	2,890	0.90	0.72	0.81	223	8.4
광주	1,382	1,455	1,522	1,572	0.90	0.65	0.78	117	8.0
대전	1,397	1,504	1,605	1,691	1.30	1.06	1.18	187	12.5
울산	1,036	1,084	1,124	1,160	0.74	0.63	0.68	76	7.0
경기	9,146	10,304	11,295	12,102	1.85	1.39	1.62	1,798	17.4
강원	1,516	1,523	1,522	1,511	-0.02	-0.14	-0.08	-12	-0.8
충북	1,494	1,532	1,562	1,580	0.38	0.23	0.31	48	3.1
충남	1,879	1,921	1,944	1,951	0.24	0.06	0.15	29	1.5
전북	1,927	1,902	1,875	1,841	-0.29	-0.36	-0.33	-61	-3.2
전남	2,035	1,968	1,895	1,821	-0.75	-0.79	-0.77	-147	-7.4
경북	2,773	2,769	2,753	2,725	-0.12	-0.21	-0.16	-45	-1.6
경남	3,036	3,097	3,137	3,155	0.25	0.12	0.19	58	1.9
제주	524	540	552	560	0.44	0.28	0.36	20	3.6
수도권	21,747	22,955	23,953	24,716	1.09	0.86	0.63	1,761	7.7
중부권	6,286	6,481	6,633	6,733	0.61	0.46	0.30	252	3.9
영남권	13,106	13,160	13,164	13,109	0.08	0.01	-0.08	-51	-0.4
호남권	5,869	5,866	5,844	5,795	-0.01	-0.07	-0.17	-71	-1.2

자료 : 통계청, 장래인구 추계, 2002. 7.

(2) 가구수 전망

- 우리나라의 총가구수는 지속적으로 증가하여 2005년에 1,579만 가구에서 2010년에 1,686만 가구, 2015년에는 1,757만 가구에 달할 전망.

- 인구가 증가하는 2023년까지 가구는 계속 증가하지만 증가폭은 점점 축소
- 가구 증가세 둔화로 연간 평균 가구증가가 2000~05년 기간 동안에는 매년 약 24만 가구, 2005~10년 기간에는 매년 약 22만 가구이지만, 2010~15년간에는 매년 약 14만 가구로 증가폭이 점차 둔화

<표 Ⅲ-5> 가구수 증가 전망

(단위 : 천 가구, 천 명, %)

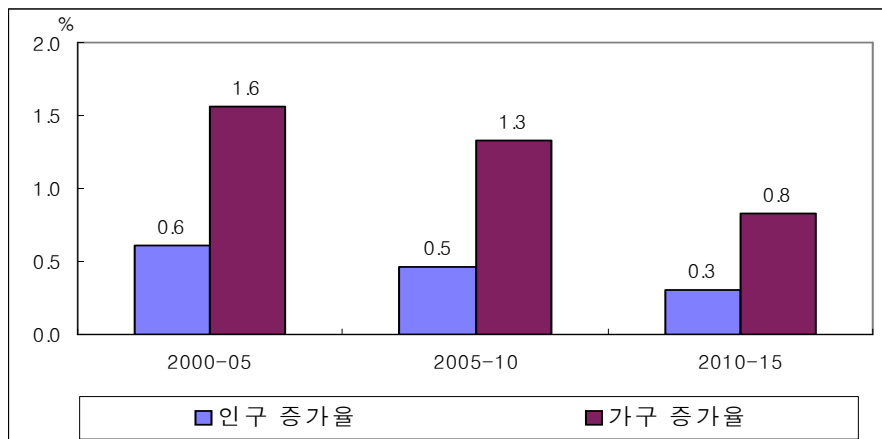
	2000	2005	2010	2015
가 구 수	14,609	15,789	16,864	17,571
연간 증가 *	330	236	215	141
연평균 증가율 *	2.43	1.57	1.33	0.83

* 과거 5년간 연평균 증가 및 연평균 증가율

자료 : 통계청, 장래 가구 추계 (2000~2020), 2002. 7. 24.

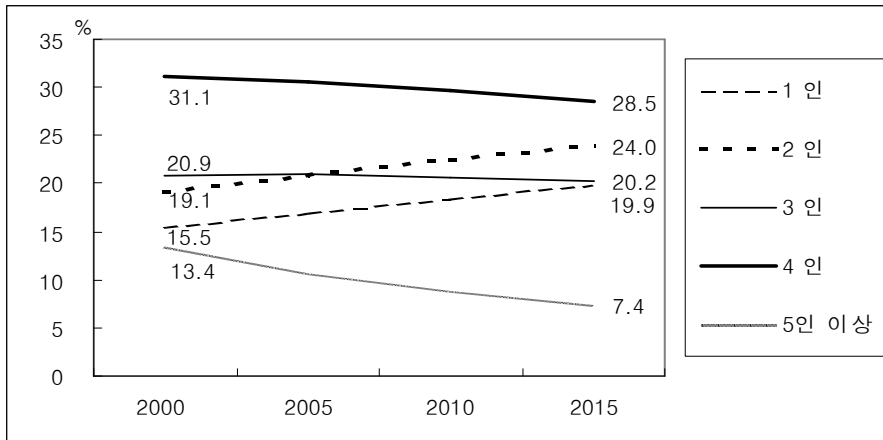
- 가구 증가율을 인구 증가율과 비교하여 보면, 인구 증가율은 2005~2015년 기간 중 연평균 0.4% 수준을 보인 반면, 가구 증가율은 평균 1.1% 수준을 보임으로써 인구 증가율을 크게 상회

<그림 Ⅲ-5> 연평균 인구 및 가구 증가율 비교



- 지역별 주택수요를 추정하기 위해서는 지역별 가구수 추계가 선행되어야 함.
- 통계청 장래 가구 추계는 지역별로 구분되어 있지 않고, 연도별 전체 가구수만 추계되어 있어, 장래 지역별 가구수는 통계청의 가구수 추계 및 시도별 장래 인구 추계를 고려하여 별도로 추계하였음.
- 지역별 가구수 전망은 다음과 같은 과정을 거쳐 이루어졌음.
 - ① 연도별 가구원수별 가구수 전망으로부터 각 가구원수별 가구수 증가율을 도출
 - ② 2000년도 현재 각 지역의 가구원 수별 가구수에 가구원수별 가구증가율을 적용하여 본 연구의 주택수요 전망기간인 2015년까지 연도별 지역별 가구원수별 가구수를 도출
 - ③ 통계청의 연도별 가구수 추계와 위의 과정을 통해 도출된 연도별 지역별 가구원수별 가구수 추계 오차 보정(2.1%의 오차 발생)
- 장래 가구 추계에 의하면 4인 가구가 앞으로도 가장 주된 유형으로 남겠지만, 소가족화로 2인 이하 가구의 증가속도가 상당히 빠를 것으로 예상
 - 2000년 전체 가구의 34.6%를 차지하던 2인 이하 가구는 2015년에는 43.9%로 9.3%p나 점유비중이 증가
 - 2005년부터 2015년까지 1인가구는 81만 6천가구가 신규로 형성되어, 2005년에 비해 30.5%나 증가하고, 2인가구 94만 가구나 늘어 전체 가구수 증가 178만 2천 가구의 절반을 넘어서고, 2005년에 비해 28.7% 증가할 것으로 예상됨.
- 2015년에는 3인가구(20.2%)가 2인가구(24.0%)에 추월당하고, 1인가구(19.9%)에도 곧 추월 당하려 함.

<그림 Ⅲ-6> 가구원수별 가구 구성비 전망



<표 Ⅲ-6> 가구원수별 가구수 및 연평균 증가율

(단위 : 천 가구, %)

	연 도	2000	2005	2010	2015	2020
가구수	전 체	14,609	15,789	16,864	17,571	18,158
	1인	2,270	2,677	3,109	3,493	3,897
	2인	2,787	3,280	3,781	4,220	4,692
	3인	3,049	3,314	3,491	3,557	3,546
	4인	4,540	4,835	4,994	5,008	4,909
	5인	1,473	1,332	1,209	1,078	949
	6인 이상	489	352	279	215	165
	평균 가구원수	3.1	3.0	2.9	2.8	2.7
연평균 증가율	전 체	2.4	1.6	1.3	0.8	0.7
	1인	6.6	3.4	3.0	2.4	2.2
	2인	4.9	3.3	2.9	2.2	2.1
	3인	3.0	1.7	1.0	0.4	-0.1
	4인	2.0	1.3	0.7	0.1	-0.4
	5인	-2.5	-2.0	-1.9	-2.3	-2.5
	6인 이상	-7.2	-6.4	-4.5	-5.1	-5.1

자료 : 통계청, 장래 가구추계

- 특히 1인가구는 2000년에 227만 가구에 달하여 전체 가구의 15.5%를 점하였던 것으로부터 2015년에 350만 가구로 증가하여, 비중이 19.9%로 빠른 증가를 보일 것으로 전망.
- 지역별로 동일 가구원수의 가구는 같은 변화율로 변화한다고 가정하여, 2000년도 인구주택 센서스 결과에 통계청의 가구원수별 가구수 추계로부터 도출된 가구원수별 가구수 변화율을 2015년까지 적용시켜 지역별 가구수를 추계함.
- 지역별 가구수를 추계한 결과는 다음 표와 같음.

<표 Ⅲ-7> 지역별 가구수 추계

(단위 : 천 가구)

구 분	2000	2005	2010	2015
전 국	14,609	15,789	16,864	17,571
서 울	3,150	3,406	3,636	3,785
부 산	1,143	1,234	1,313	1,364
대 구	775	836	890	923
인 천	763	821	871	901
광 주	417	448	476	493
대 전	422	454	483	501
울 산	313	338	359	372
경 기	2,724	2,924	3,100	3,207
강 원	498	542	585	616
충 북	471	510	547	573
충 남	601	653	703	738
전 북	614	665	714	749
전 남	678	740	800	844
경 북	906	990	1,069	1,125
경 남	971	1,056	1,134	1,187
제 주	161	172	183	191

- 연간 평균 가구수 증가는 2005년까지는 23만 6천가구, 2010년에는 21만 5천가구로 감소한 이후 2015년에는 14만 1천가구까지 줄어들어 2005년에 비해 40.1%나 감소.
- 서울은 2005년까지 연간 5만 1천 가구 증가하던 것이 3만 가구로 줄고, 수도권 전체로는 연간 10만 3천 가구에서 5만 7천 가구로 이전에 비해 44.4%나 감소하여 타 지역보다 감소 속도가 빠르게 나타남.
- 경기도는 그동안 연간 4만 가구 증가에서 2만 1천가구로 46.8% 감소하고, 인천은 연간 1만 2천 가구에서 6천 가구로 47.1% 감소하여 가구 증가율이 상대적으로 낮음.
- 기타 권역별로는 중부권이 3만 3천 가구에서 2015년에는 연간 2만 2천가구로 줄어드는데, 호남권도 이와 거의 유사한 수준일 것으로 추정됨.
- 영남권은 6만 9천가구이던 것이 4만 2천 가구로 줄어 중부나, 호남권보다 감소 폭이 크게 나타남.

(3) 인구요인에 의한 수요 추계

- 신규로 형성된 가구의 일부는 독립 주거생활을 곧바로 하지 않고, 일정기간 동안은 기존 주택에서 동거형태로 남아 있는 경우가 많음.
- 그러므로 증가된 모든 가구에 대해 추가적인 주택수요가 발생하는 것으로 간주하는 것은 무리일 수 있음.
- 국토연구원에서 실시한 「2002 도시거주가구 주거실태조사」 자료에 따르면 신규 형성가구 중 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 오피스텔에 거주하거나 또는 단독 또는 다가구주택에 거주하면서 점유형태가 자가가구 또는 독채전세가구인 경우가 54%로 나타남.
- 따라서 각 지역에서 증가된 가구의 54%는 추가 주택수요를 유발하는 것으로 가정하여 인구적 요인에 의한 주택수요를 추정함.
- 인구요인에 의한 연평균 주택수요는 2006~10년 기간중에는 전국적으로 11만 6천호, 2011~15년 사이에는 연평균 7만 6천호의 주택수요가 발생할 것으로 전망됨.

- 서울은 2005~10년에 2만 6천호에서 2011~15년 기간 중에는 연평균 1만 6천호로 줄고, 경기 역시 2만호에서 1만 1천호로 39.5% 감소함.
- 권역별로는 수도권이 2005~10년 기간중에는 평균 5만 1천호, 2011~15년에는 평균 3만 1천호로 감소할 것으로 전망됨.
- 그 결과 수도권의 주택수요가 차지하는 비중은 42.6%에서 40.4%로 하락할 전망.

<표 Ⅲ-8> 인구요인에 의한 지역별 주택수요

(단위 : 천 호, %)

인구요인	연도별 수요			기간 평균 수요			지역 수요 비중		연평균 증가율	
	2005	2010	2015	05-10	11-15	05-15	05-10	11-15	05-10	10-15
전국	135	126	78	119	76	100	100.0	100.0	-1.4	-9.2
서울	29	27	16	26	16	21	21.4	21.1	-1.7	-9.5
부산	10	9	5	9	5	7	7.5	7.1	-1.9	-10.1
대구	7	6	4	6	4	5	5.0	4.8	-1.9	-10.1
인천	7	6	3	6	3	5	4.7	4.3	-2.2	-10.8
광주	4	3	2	3	2	3	2.6	2.5	-1.5	-10.0
대전	4	3	2	3	2	3	2.7	2.6	-1.6	-10.0
울산	3	2	1	2	1	2	2.0	1.8	-2.4	-10.7
경기	23	21	12	20	11	16	16.5	15.0	-2.1	-10.9
강원	5	5	3	5	3	4	4.0	4.3	-0.7	-7.5
충북	5	4	3	4	3	3	3.4	3.6	-0.7	-8.1
충남	6	6	4	5	4	5	4.6	5.0	-0.5	-7.6
전북	6	6	4	5	4	5	4.5	4.9	-0.5	-7.9
전남	7	7	5	7	5	6	5.5	6.3	-0.2	-6.9
경북	10	9	6	9	6	8	7.3	8.0	-0.8	-7.5
경남	10	9	6	9	6	7	7.2	7.6	-1.2	-8.3
제주	1	1	1	1	1	1	1.0	1.0	-0.6	-9.1
수도권	59	53	31	51	31	42	42.6	40.4	-1.9	-10.2
중부권	19	19	12	17	12	15	14.7	15.6	-0.8	-8.1
영남권	39	36	23	35	22	29	29.0	29.4	-1.5	-9.0
호남권	18	17	11	16	11	14	13.7	14.7	-0.6	-8.0

3. 소득 요인에 의한 수요전망

(1) 소득 탄력성

- 소득증가에 의한 주택수요변화율은 소득변화율에 소득탄력성을 곱한 값으로 추정
- 국토연구원이 2002년도에 실시한 『도시거주 가구 주거실태조사』 결과로부터 도출된 지역별 거주형태별 주택수요에 대한 소득탄력성은 다음과 같음.

<표 Ⅲ-9> 지역별 주택수요에 대한 소득탄력성

지역 및 소득계층	자가	차가
전 국	0.2154	0.2171
서울 및 인접지역*	0.4239	0.2464
기타 수도권 지역	0.3034	0.1965
대도시 지역	0.2268	0.2143
기타 지방	0.1352	0.1878

* 서울 외에 서울과 인접한 고양, 의정부, 구리, 하남, 성남, 부천, 광명, 과천을 포함하고 있음.

자료 : 손경환·김혜승, 「주택종합계획(2003~2012) 수립연구」, 건설교통부, 2003. 5.

- 자가 가구의 소득탄력성은 전체 도시거주 가구의 경우가 0.2154, 서울 및 인접도시 지역이 0.4239, 기타 수도권지역이 0.3034, 대도시권 0.2268, 그리고 기타 지방이 0.1352로 나타남.
- 차가 가구의 소득탄력성은 전체 도시거주 가구의 경우가 0.2171, 서울 및 인접도시 지역이 0.2464, 기타 수도권이 0.1965, 대도시권 0.2143, 기타 지방이 0.1878로 나타남.
- 수도권 및 대도시 지역에 거주하는 가구들이 기타 지방에 거주하는 가구보다 소득에 민감한 것으로 나타남.
- 수도권 및 대도시권의 경우에는 자가 가구가 차가가구보다 소득탄력성이 높은 반면, 기타 지방의 경우에는 오히려 차가가구가 자가 가구보다 조금 높은 탄력성을 보임.

(2) 분석의 전제

- 가구의 소득증가율은 편의상 GDP 잠재 성장률로 대체
- 우리나라 향후 GDP 잠재성장률은 KDI, 한국은행, 민간연구소 등 분석 주체에 따라 다소 차이가 있지만, 2010년 이전까지는 대략 5.0% 이내, 2010년 이후는 3~4% 수준으로 전망되고 있음.
- 본 연구에서는 KDI에서 2002년에 발표한 「한국경제의 잠재성장률 전망」을 기본으로 하고자 함.
 - 금년도 경제성장률은 5.0%로 가정하고, 2005~2007년은 4.8%, 2008~2012년은 4.5%로 함.
 - KDI의 잠재성장률 전망 대상 기간은 2012년까지 되어있어, 나머지 2013년부터 2015년까지의 기간에 대해서는 4.2%의 성장률을 가정함.
 - 이것은 2003~7년 기간 중의 4.8%와 2008~12년 기간 중의 4.5% 사이에 발생한 0.3%의 성장률 gap이 2013년 이후에도 같은 크기로 발생한다는 가정에 기초.

<표 III-10> GDP 잠재성장률 전망

		1991~95	1996~2000	2003~07	2008~12
잠재 성장률		6.8	5.7	4.8	4.5
기 여 도	취업자수	1.3	1.0	0.8	0.5
	인적자본	0.6	0.6	0.7	0.6
	물적자본	4.0	2.4	1.9	1.9
	총요소 생산성	0.8	1.6	1.5	1.5

자료 : 한진희 외3인, 한국경제의 잠재성장률 전망 : 2003~2012, KDI, 2002. 12. p.70

- 주택 등 내구재에 대한 수요는 전년도 및 당해 연도 GDP 평균 증가율에 의해 결정되는 것으로 함.
- 지역의 산업구조에 따라 소득증가율은 지역에 따라 상이한 것으로 가정하는 것이 현실적인 것으로 판단.

·인천을 제외한 지방의 5개 광역시의 소득증가율은 우리나라 전체의 GDP증가율과 같다고 가정하고, 이들 지역을 중심으로 수도권 지역은 1.0%p 높고, 기타 지방은 이들 지역보다 1.0%p 낮은 것으로 가정.

<표 Ⅲ-11> 지역별 소득 증가율 전제

(단위 : %)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
GDP잠재성장률	4.8	4.8	4.8	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.2	4.2	4.2
수도권지역 소득 증가율	5.9	5.8	5.8	5.7	5.5	5.5	5.5	5.5	5.4	5.2	5.2
지방 광역시 소득 증가율	4.9	4.8	4.8	4.7	4.5	4.5	4.5	4.5	4.4	4.2	4.2
기타 지방 소득 증가율	3.9	3.8	3.8	3.7	3.5	3.5	3.5	3.5	3.4	3.2	3.2

－ 2000년 현재 전국의 자가 거주율 54.2%¹¹⁾가 2012년에는 60%로 상향되는 방향으로¹²⁾ 각 지역의 자가 거주율은 정률 변화한다고 가정.

·2000년의 자가거주율 54.2%가 2012년에 60%로 상승하기 위한 연평균 자가 거주 상승률은 0.86%

－ 이러한 가정 하에서 소득수준의 향상에 따른 주택수요를 추정하면 다음과 같음.

·소득 요인에 의한 주택수요의 크기는 연간 13만 5천호에서 14만호 정도

·수도권의 소득요인 수요는 9만호를 약간 밑도는 수준으로 전체 소득요인 수요의 약 2/3를 점유

·특히, 서울은 소득요인에 의한 수요가 연간 4만호를 넘어 전국에서 가장 큰 비중

·수도권지역을 제외하고는 모든 지역의 소득요인에 의한 주택수요는 완만하게 감소하는 양상

11) 인구주택 센서스결과

12) 건설교통부가 수립한 주택종합계획(2003~2012)에서 설정한 전망한 값에 따름.

건설교통부, 주택종합계획(2003~2012), 2004. 2.

<표 Ⅲ-12> 소득요인에 따른 지역별 주택수요 추계

(단위 : 천 호, %)

소 득	연도별 수요			기간 평균 수요			지역 수요 비중		연평균 증가율	
	2005	2010	2015	05-10	10-15	05-15	05-10	11-15	05-10	10-15
전국	138	137	137	137	138	137	100.0	100.0	-0.2	0.1
서울	41	42	44	41	43	42	30.0	31.3	0.6	0.8
부산	9	9	9	9	9	9	6.7	6.6	-0.6	-0.4
대구	6	6	6	6	6	6	4.4	4.3	-0.6	-0.4
인천	10	11	11	10	11	11	7.7	7.8	0.3	0.5
광주	4	4	4	4	4	4	2.7	2.7	-0.6	-0.4
대전	4	4	4	4	4	4	2.7	2.6	-0.6	-0.4
울산	3	3	3	3	3	3	1.9	1.9	-0.6	-0.4
경기	34	34	35	34	35	35	24.9	25.4	0.2	0.5
강원	3	3	2	3	3	3	2.0	1.8	-1.8	-1.5
충북	3	2	2	2	2	2	1.8	1.7	-1.8	-1.5
충남	4	3	3	3	3	3	2.5	2.3	-1.8	-1.5
전북	3	3	3	3	3	3	2.4	2.2	-1.8	-1.5
전남	4	4	3	4	3	4	2.7	2.5	-1.8	-1.5
경북	5	5	4	5	4	5	3.5	3.2	-1.8	-1.5
경남	5	5	4	5	4	5	3.5	3.2	-1.8	-1.5
제주	1	1	1	1	1	1	0.6	0.5	-1.7	-1.4
수도권	85	87	90	86	89	87	62.6	64.6	0.4	0.7
중부권	13	12	11	12	12	12	9.0	8.4	-1.4	-1.1
영남권	28	27	26	28	26	27	20.1	19.2	-1.0	-0.8
호남권	12	11	10	11	11	11	8.4	7.8	-1.4	-1.1

4. 멸실 대체 요인에 의한 수요추계

(1) 주택멸실 현황

- 우리나라의 주택재고는 80년대에 준공된 주택은 273만호로 전체 주택의 24.9%를 차지하고 있어, 이들 주택이 노후화로 인한 멸실이 본격화되면 주택수요 구조에 상당한 변화가 시작될 것임.
- 더욱이 이 시기에 준공된 아파트의 경우 건축 당시 격심한 자재파동 등으로 바닷모래 등 규격 이하의 자재사용으로 인한 문제를 안고 있어 현재의 재건축 시기 연장 등의 조치가 얼마나 효력을 발휘할 지는 미지수임.
- 1980년대 후반부터는 주택부족으로 인한 주택가격이 폭등하여 아파트뿐만 아니라 다세대주택, 연립주택도 대규모로 건축되었는 바, 이들 주택은 건축과정에서 품질 관리가 더욱 허술하여 준공 20년 이후에는 멸실대체 수요를 증가시키는 요인으로 작용할 것임.

<표 Ⅲ-13> 주택유형별 건축시기

(단위 : 천호)

	합 계	95년이후	90-94	85-89	80-84	70-79	60-59	59이전
단독주택	4,069	640	730	505	542	743	363	547
아파트	5,231	2,104	1,750	713	421	238	4	0
연립주택	813	182	265	156	154	55	1	0
다세대주택	453	137	203	84	28	0	0	0
영업용	393	80	93	65	61	57	20	16
계	10,959	3,143	3,041	1,523	1,207	1,093	388	563

- 1995년부터 2000년 사이에 멸실된 주택 수는 93만 7천호로 추산됨.
- 1995년 인구주택 총조사 결과에 의하면 1994년 이전에 건축된 주택수는 875만호
- 2000년 조사에서는 1994년 이전에 건축된 주택수는 782만호로 조사됨.
- 5년간 약 93만 7천호가 멸실되어 멸실률은 10.7%로 파악됨.

- 지역별로 멸실률을 보면 서울이 11.2%로 전국 평균보다 근소하게 높고, 광역시는 7~8% 수준, 도 지역이 10~15% 수준으로 지방의 멸실률이 높은 것으로 나타남.
- 경과년수가 길수록 멸실률이 높아져 경과년수가 20~30년인 주택의 멸실률은 20.1%, 30~40년된 주택은 33.2% 40년 이상 경과된 주택은 36.3%에 달함.
·경과년수가 오래된 주택의 비중이 높은 기타 지방의 경우 멸실률이 높게 나타남.
- 1985년 이후 멸실 주택 추이를 보면 멸실률은 10~15% 수준
·1985년에서 2000년 사이에 농촌지역에서 다수의 노후주택이 주택이 멸실
·도시지역에서는 노후 불량주택 집단 철거에 의한 재건축·재개발 사업이 활성화, 다세대·다가구 주택건설 촉진으로 1990-1995년 사이에 멸실 주택 증가속도 증가
- 정부는 무리한 재건축 추진을 진정시키기 위해 재건축 허용연한을 연장하는 등, 재건축 요건을 강화함에 따라 향후 멸실 속도는 상당히 둔화될 전망.
·수도권 지역은 서울시의 재건축 허용연한¹³⁾과 동일한 기준이 적용되고, 기타 지방은 준공 후 20년 이후부터 재건축이 가능하다면, 2015년까지 재건축 가능한 최대 아파트 수는 수도권 지역 45만호, 지방 161만호에 달할 것으로 파악됨.

13) ·1981년 이전에 준공된 건축물 : 20년

·1982년 이후에 준공된 건축물 중

5층 이상 : 22년 + (준공연도 - 1982) x 2년

4층 이하 : 21년 + (준공연도 - 1982) x 1년

·1992년 이후 준공된 건축물

5층 이상 : 40년

4층 이하 : 30년

<표 Ⅲ-14> 지역별 주택 멸실률(1995~2000년 기준)

(단위 : %)

지 역 \ 건축시기	1994-80년	1979-70년	1969-60년	1959년 이전	평 균
전국	2.5	20.1	33.2	36.3	10.7
서울	3.5	24.1	44.3	35.0	11.2
부산	1.1	15.1	28.1	27.1	6.9
대구	2.7	18.4	28.6	29.8	8.3
인천	1.4	22.7	32.6	29.8	6.2
광주	3.3	14.6	23.3	23.3	6.9
대전	1.5	18.8	26.8	29.6	5.9
울산	2.0	17.9	27.9	27.9	6.8
경기	3.0	29.7	37.9	35.3	8.5
강원	5.2	19.2	27.0	32.4	14.0
충북	0.6	17.5	33.5	41.6	11.7
충남	1.2	19.9	38.6	44.4	17.3
전북	1.5	19.8	34.8	43.1	15.6
전남	1.6	12.2	28.6	33.1	13.6
경북	0.3	17.1	28.4	38.1	14.0
경남	3.6	14.9	26.8	34.3	10.7
제주	6.0	16.5	26.9	11.6	10.5

(2) 수요 추계를 위한 가정

- 2000년도 인구주택 총조사에서 파악된 지역별 경과년수별 주택재고에 각 지역별 해당 주택군에 대한 경과년수별 멸실률을 적용하여 추정함.
- 1997년에 광역시로 승격한 울산에 대해서는 광역시의 평균 멸실률을 적용
- 기존 주택 멸실에 의한 대체수요 전망은 2006~10년, 2011~15년 기간동안에 예상되는 연간 평균 멸실량으로 파악
- 시간경과에 따른 주택 노후도 진행을 감안하여 2011년 이후의 멸실률은 2000년도에

조사된 해당 주택의 건축시기보다 10년 전에 건축된 주택의 멸실률을 적용
·예를 들어 1970년도에 건축된 주택의 경우, 2010년까지는 2000년도에 조사된 1970
년대 건축된 주택의 멸실률(평균 20.1%)을 적용하지만, 2011년부터는 2000년도에
조사된 1960년대 건축된 주택의 멸실률(평균 33.2%)을 적용

- 1970년대에 건축된 주택의 멸실은 2000년도 조사에서 나타난 멸실에 비해 10% 감
소하고, 1980년 이후에 건축된 주택에 대해서는 20% 감소하는 것으로 함.
- 주택 건축 품질의 향상 추세 및 정부의 재개발·재건축 관련 사업에 대한 최저 경
과연수 강화, 분양요건 강화, 개발이익 환수 등 규제강화 등으로 멸실 행위가 감소
될 가능성이 있음.

(3) 멸실에 의한 수요전망

- 주택 대량공급이 이루어진 1980년대에 건축된 노후 주택이 본격적으로 멸실되기 시
작하는 2010년을 전후한 시점부터 멸실 대체 수요는 급증할 것으로 전망됨.
- 2005~2010년 기간동안에 멸실 대체수요의 연평균 증가율은 4.2%에서, 2010-2015
년 기간중에는 11.5%의 속도로 빠른 증가를 보일 것으로 전망됨.
- 이러한 수요증가 속도는 다른 요인에 의한 주택수요 증가보다 월등히 빠른 것으
로 분석됨.
- 멸실에 의한 대체수요는 2008년도에 10만 8천호로 저점에 도달할 것으로 예상됨.
- 2010년에는 15만호, 2015년에는 26만호를 넘어설 것으로 전망됨.
- 멸실 대체수요는 2005~2010년 기간중에 평균 12만 5천호에서 2011~2015년 기간중
에는 24만 3천호로 1.9배나 증가할 것으로 분석됨.
- 1995~2000년 기간 동안 연평균 멸실 주택 수는 18만 7천호였다는 사실을 고려하
면 향후 주택멸실량은 재개발·재건축에 대한 규제 강화로 상대적으로 둔화될 것
임을 반영한 것임.

- 멸실주택 대체수요는 주로 수도권을 중심으로 나타날 것으로 예상되는데 2005 ~ 2010년 기간중에 평균 4만 9천호로 전국 수요의 39.5%를 차지하다가, 2011 ~ 2015년 기간중에는 11만 8천호로 급증하면서 수요비중이 48.5%에 이를 것으로 전망됨.
- 수도권중에서도 1980년대 이후 주택이 집중적으로 건설된 경기가 두각을 나타내면서 2011년 이후에는 연평균 5만 2천호에 이르러, 서울과 같은 수준으로 증가할 전망이다
- 이러한 멸실 대체 수요 전망은 이제까지의 전통적인 방식대로 노후주택이 철거후 재개발·재건축되는 것을 전제로 한 것임.
- 만약 정부의 재개발·재건축 사업에 대한 규제가 더욱 강화되고, 그로 인해 리모델링 사업으로 전환된다면 이러한 전망은 더욱 축소 조정될 수도 있음.
- 그러나 정부가 재개발·재건축을 규제하는 이유가,
 - 거시적 관점에서 재개발·재건축에 의한 자원낭비를 막기 위한 것이라기보다는,
 - 개발이익에 대한 기대로 주택가격이 급등하는 것을 억제하고자 하는 경기 대응적 목적에서 이루어진 것이라면,
 - 재개발 등에 대한 현행 규제는 부동산 경기국면 및 여론 향배에 따라 수정될 가능성이 있을 것임.

<표 Ⅲ-15> 멸실 요인에 의한 주택수요 추계

(단위 : 천 호, %)

	연도별수요			기간평균수요			평균수요비중		연평균증가율	
	2005	10	15	05-10	11-15	05-15	05-10	11-15	05-10	10-15
전국	126	154	266	125	243	179	100.0	100.0	4.2	11.5
서울	25	32	56	25	51	37	20.0	21.1	5.3	11.9
부산	6	9	17	7	15	10	5.3	6.0	6.3	13.9
대구	5	7	11	5	10	8	4.3	4.3	5.2	11.0
인천	4	7	17	5	14	9	3.7	5.9	9.8	19.7
광주	3	4	6	3	5	4	2.4	2.1	4.7	9.2
대전	2	3	8	2	7	4	1.9	2.7	8.6	17.5
울산	2	2	5	2	4	3	1.4	1.8	8.3	16.0
경기	18	28	59	20	52	35	15.8	21.5	8.4	16.4
강원	7	8	10	7	9	8	5.6	3.8	0.8	4.7
충북	4	5	9	4	8	6	3.2	3.3	3.1	12.7
충남	8	8	12	7	11	9	5.7	4.5	0.4	7.4
전북	8	8	12	7	11	9	5.8	4.7	1.1	8.1
전남	10	10	12	9	12	10	7.1	4.8	0.0	4.8
경북	11	11	17	10	16	12	7.9	6.4	1.1	8.2
경남	11	12	15	10	15	12	8.4	6.1	1.3	5.4
제주	2	2	3	2	2	2	1.5	1.0	1.8	5.2
수도권	47	66	132	49	118	81	39.5	48.5	7.0	14.7
중부권	22	24	38	21	35	27	16.6	14.3	2.0	9.4
영남권	35	41	65	34	60	46	27.3	24.5	3.2	9.8
호남권	22	23	32	21	31	25	16.7	12.7	1.2	6.7

5. 공가 대체 요인에 의한 주택수요 추계

(1) 공가 현황

－ 2000년 현재 총 주택재고 1,147만호 중 사람이 거주하고 있는 주택은 1,096만호이고

53만 3천호는 빈 집으로 존재

·이는 전체 재고주택의 4.5%에 해당하는 규모

·1995년의 공가 주택 36만 5천호와 비교해 보면, 공가는 연간 2만 4천호씩 증가하여, 연평균 증가율이 7.0%에 이르고 있음.

－ 공가율은 도시지역보다는 농어촌지역이 높게 나타남.

·도시지역보다 농촌지역에서 공가율이 높게 나타나는데, 이는 농촌지역에 거주하던 농민이 도시로 이주하거나 또는 사망한 결과로 발생하는 것이고, 일부의 경우는 주택수요가 적은 농촌에 건설된 주택이 미분양되어 단기적으로 공가로 남아있기 때문임.

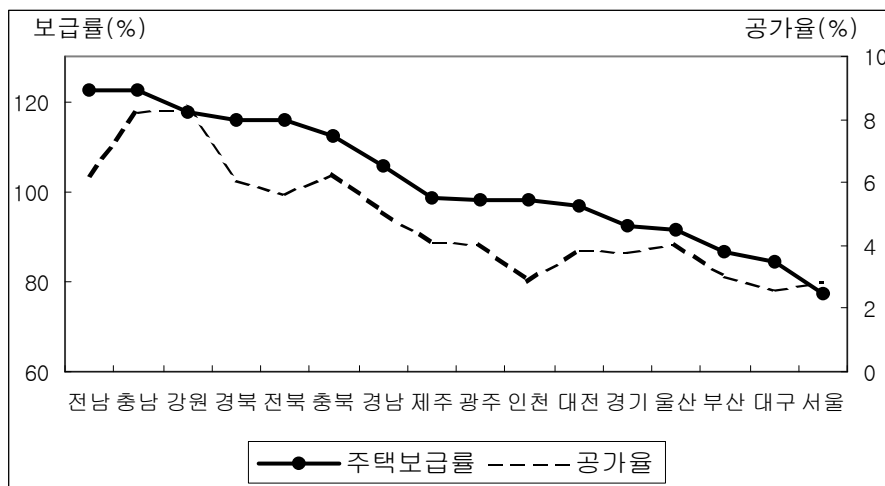
<표 III-16> 지역별 공가 현황

(단위 : 천 호, %)

	주택재고(천호)		공가(천호)		공가율		연평균 공가증가율	연평균 공가증가
	2000	1995	2000	1995	2000	1995		
전국	11,472	9,205	513	365	4.5	4.0	7.0	29.5
서울	1,973	1,688	57	40	2.9	2.4	7.3	3.4
부산	830	660	25	17	3.0	2.6	8.0	1.6
대구	545	426	14	10	2.6	2.5	6.3	0.7
인천	632	509	18	16	2.9	3.1	2.5	0.4
광주	338	244	14	5	4.1	2.1	22.2	1.7
대전	334	270	13	10	3.8	3.8	4.6	0.5
울산	239	—	10	—	4.0	—	—	—
경기	2,126	1,542	81	65	3.8	4.2	4.6	3.2
강원	458	369	38	25	8.4	6.9	8.5	2.6
충북	422	339	26	19	6.3	5.6	6.7	1.5
충남	585	453	48	25	8.2	5.5	14.2	4.7
전북	569	473	32	23	5.6	4.8	7.2	1.9
전남	647	571	40	35	6.2	6.2	2.5	0.9
경북	825	688	50	35	6.1	5.1	7.5	3.0
경남	822	862	42	36	5.1	4.2	3.0	1.1
제주	128	110	5	4	4.1	3.6	5.9	0.3

- 공가의 48.4%는 아파트이며 연립 및 다세대 주택은 10.9%로 공동주택이 약 60%를 점하고, 단독주택은 38.9%를 차지¹⁴⁾
·특히 농촌 지역의 경우, 아파트 공가율이 17.6%에 이르는 등 공동주택의 공가율이 상당히 높은데 이는 주택수요를 충분히 고려치 않은 주택 건설의 결과임.
- 이처럼 공가의 발생이 이주 및 사망 등 인구적 요인에 의해서도 발생하기도 하지만, 미분양, 개보수 등 경제적 요인에 의해서도 발생함을 보여주고 있음.
- 지역별로 공가율과 주택율을 비교해 보면, 주택보급률이 높은 지역에서는 공가율이 높게 나타나고 있음.
·이것은 주택이 상대적으로 풍부해짐에 따라 특히 경제적 요인에 의해 발생한 공가 수가 증가하기 때문으로 판단됨.

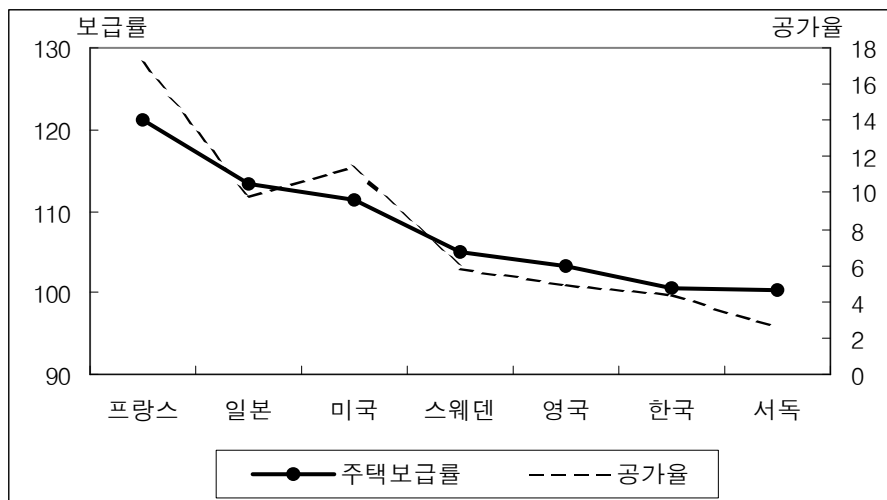
<그림 Ⅲ-7> 지역별 주택보급률과 공가율(2000년)



14) 2000년도 인구주택 총조사 결과를 보면 공가율 10%를 넘는 지역은 아파트 55개, 연립주택 37개, 다세대주택 70개 시군구가 있음. 단독주택의 경우에는 7개 지역에 불과함.

- 외국의 경우를 비교해 보더라도, 주택보급률과 공가율은 정의 상관관계를 보이면서 증가하고 있음을 보여주고 있음.
- 따라서 우리나라도 향후 주택보급률이 증가되면 공가율도 추세적으로 동반 상승할 가능성이 큼을 암시

<그림 Ⅲ-8> 주택보급률과 공가율 국제 비교



(2) 공가 대체수요 관련 가정

- 2000년도의 주택재고에 1995년부터 2000년 기간 동안의 각 지역별 공가 증가율을 적용하여 추계함.
- 단, 울산은 1997년에 광역시로 승격되어 1995년도 기준 공가율 자료가 없어 공가 증가율을 다른 광역시의 평균값으로 대체
- 또한, 공가 증가율이 상당히 높은 것으로 나타난 광주(22.2%)와 충남(14.2%)에 대해서는 장기적으로 이러한 추세가 지속된다고 보기 어려워,
- 광주는 광역시 평균값을, 충남은 경기를 제외한 도 지역의 평균값을 적용함.

- 공가율은 주택보급률이 상승함에 따라 동반 상승한다고 가정하여, 연평균 공가 증가율을 가속시킴.
- 인구이동 및 주거상황이 지역에 따라 상이하다고 보고, 지역을 대도시 및 경기 지역과 기타 도 지역으로 두개의 그룹으로 나뉘, 전자에게는 상대적으로 빠른 가속률을, 후자에는 느린 가속률을 적용
- 즉, 대도시 및 경기 지역에는 2006~10년 기간에 5% 만큼 공가 증가율을 가속시키고, 나머지 2011~15년 기간에 5% 추가 가속을 시킴.
- 기타 도 지역은 2006~10년, 2.5%, 2011~15년 기간에 각각 0.25%의 공가 증가율을 단계별로 가속시킴.

<표 III-17> 지역별 적용 연평균 공가 증가율

(단위 : %)

	실 제	적 용 공 가 증 가 율		
	1995 ~ 2000	2000 ~ 2005	2006 ~ 2010	2011 ~ 2015
서울	7.3	7.3	7.7	8.1
부산	8.0	8.0	8.4	8.8
대구	6.3	6.3	6.6	7.0
인천	2.5	2.5	2.6	2.7
광주	22.2	5.7	6.0	6.3
대전	4.6	4.6	4.9	5.1
울산	－	5.7	6.0	6.3
경기	4.6	4.6	4.8	5.0
강원	8.5	8.5	8.7	8.9
충북	6.7	6.7	6.9	7.0
충남	14.2	5.9	6.1	6.2
전북	7.2	7.2	7.4	7.6
전남	2.5	2.5	2.5	2.6
경북	7.5	7.5	7.7	7.9
경남	3.0	3.0	3.0	3.1
제주	5.9	5.9	6.1	6.2

- 한편, 공가가 발생하는 것은 농어촌 지역 등에서 도시지역으로 인구유출 또는 노인 인구의 사망으로 인한 잉여 주택과도 관계가 있어, 모든 공가 발생이 해당지역의 주택에 대한 대체수요를 야기하는 것으로 볼 수는 없음.
- 즉 이렇게 발생한 공가는 일정 기간이 경과한 후 멸실되는 과정을 거칠 것임.

- 따라서 인구이동 상황을 고려하여 공가 발생에 따른 대체수요에 반영
·지역내 인구이동은 장래 인구추계에서 해당지역의 인구 및 가구 증가에 영향을 미치지 않기 때문에 인구요인에 의한 주택수요에도 반영되지 못할 것임.
·그러나 이 경우에 발생한 공가에 대해서는 대체수요가 발생할 것임.
- 따라서 발생한 공가 중에서 지역내 인구인동 비율만큼만 공가 대체수요가 존재하는 것으로 가정
·지역 인구이동 자료는 1999~2003년까지 5년간 인구이동 통계로부터 도출
- 만약, 농촌에서 생활하던 자가 거주하던 집을 비우고 타 시·도로 이주하는 경우에 공가에 대한 대체 수요가 발생하지 않는 것으로 간주함.
·이주한 타 지역에서는 인구요인에 의한 수요로 포착될 것임.
- 사망과 경제적 요인이 공가 증가 대체 수요에 미치는 영향은 공가의 추세증가율 속에서 흡수되는 것으로 가정.

<표 Ⅲ-18> 평균 인구 이동비율(1999~2003년도)

(단위 : %)

	지역내 이동비율	지역간 이동비율
전국	68.4	31.6
서울	69.2	30.8
부산	72.8	27.2
대구	75.5	24.5
인천	67.0	33.0
광주	66.6	33.4
대전	68.8	31.2
울산	71.1	28.9
경기	70.3	29.7
강원	64.4	35.6
충북	65.8	34.2
충남	54.0	46.0
전북	71.1	28.9
전남	54.9	45.1
경북	60.7	39.3
경남	70.0	30.0
제주	75.3	24.7

(3) 공가 대체수요 전망

- 공가 발생에 의한 주택 대체수요는 2005~10년 기간동안에는 연간 평균 3만 1천호에 달하고, 2011~15년 기간 동안에는 연평균 4만 6천호 정도에 이를 전망이다.
- 기간별 공가 대체수요는 2005~10년 기간중에 연평균 7.5%, 2010~15년 사이에는 연평균 7.9%로 비교적 빠른 수요 증가추세를 보일 것으로 예상됨.
- 공가 대체수요는 다른 요인에 의한 주택수요에 비해 지역간 편차가 작은 것으로 나타남.
- 이것은 대도시의 경우에는 주택재고가 많아 경제적 요인에 의한 비중이 크고, 기타 지방은 지역내 인구이동(농촌지역에서 인접 도시로 이동)에 의한 영향이 크기 때문으로 판단됨.
- 권역별 수요는 수도권, 중부권, 영남권 수요가 비슷하고, 특히 영남권의 비중이 약 30%를 차지하여 가장 큰 비중을 차지

<표 Ⅲ-19> 공가발생에 의한 수요추계

(단위 : 천 호, %)

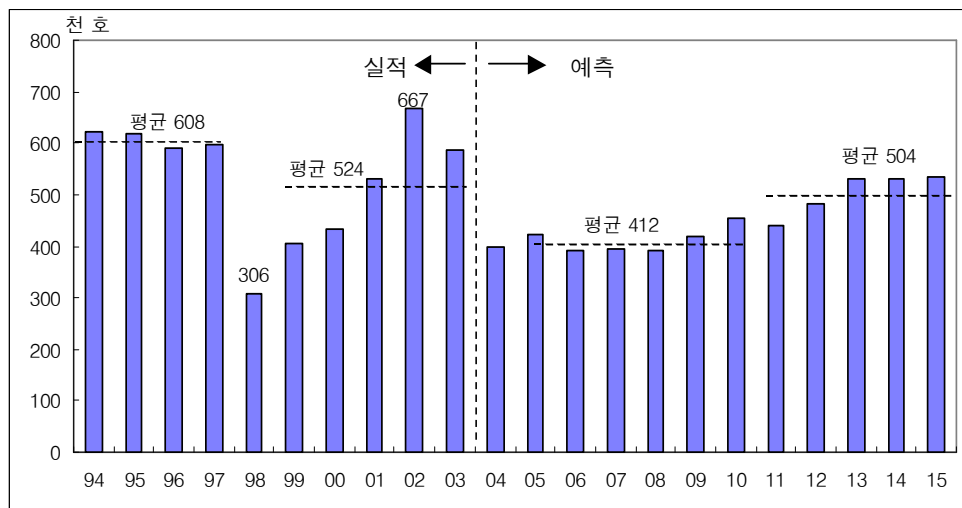
공 가	연도별수요			기간평균수요			평균수요비중		연평균증가율	
	2005	10	15	05-10	11-15	05-15	05-10	11-15	05-10	10-15
전국	25.2	36.2	52.9	30.7	46.3	37.8	100.0	100.0	7.5	7.9
서울	3.8	5.8	8.9	4.8	7.6	6.1	15.6	16.5	8.7	9.0
부산	2.0	3.1	5.0	2.5	4.2	3.3	8.3	9.1	9.4	9.8
대구	0.9	1.2	1.8	1.1	1.6	1.3	3.5	3.5	7.6	7.9
인천	0.3	0.4	0.5	0.4	0.4	0.4	1.2	1.0	3.6	3.7
광주	0.7	0.9	1.3	0.8	1.2	1.0	2.6	2.5	7.0	7.3
대전	0.5	0.6	0.9	0.6	0.8	0.7	1.9	1.7	5.8	6.1
울산	0.5	0.7	1.0	0.6	0.9	0.7	1.9	1.9	7.0	7.3
경기	3.1	4.1	5.5	3.6	5.0	4.3	11.8	10.8	5.8	6.0
강원	2.9	4.5	7.1	3.7	6.0	4.8	12.0	13.0	9.2	9.4
충북	1.5	2.2	3.1	1.8	2.7	2.2	6.0	5.9	7.4	7.5
충남	1.9	2.7	3.7	2.3	3.3	2.7	7.5	7.1	6.5	6.7
전북	2.2	3.2	4.7	2.7	4.1	3.3	8.7	8.8	7.9	8.1
전남	0.6	0.7	0.8	0.7	0.8	0.7	2.1	1.7	3.0	3.1
경북	3.1	4.5	6.8	3.8	5.9	4.7	12.3	12.7	8.2	8.4
경남	1.0	1.2	1.4	1.1	1.3	1.2	3.5	2.8	3.5	3.6
제주	0.3	0.4	0.6	0.4	0.5	0.4	1.1	1.1	6.6	6.7
수도권	7.2	10.3	14.8	8.8	13.1	10.7	28.6	28.3	7.2	7.7
중부권	6.9	10.0	14.8	8.4	12.8	10.4	27.4	27.7	7.8	8.1
영남권	7.4	10.7	15.9	9.1	13.9	11.2	29.5	29.9	7.8	8.2
호남권	3.7	5.2	7.4	4.5	6.5	5.4	14.5	14.1	6.9	7.2

6. 총수요 전망

(1) 총 주택수요 추정

- 이상에서 도출한 바와 같이 중장기 주택수요에 영향을 주는 요인별 수요를 합산하면 지역별 연도별 주택수요를 추정할 수 있음.
- 총 주택수요는 2008년 39만호 수준까지 감소한 이후 증가세로 반전하여, 2010년에 45만호, 2015년에는 53만호에 이를 것으로 전망됨.
- 2005년부터 2010년까지는 연평균 약 41만호의 주택수요가 있을 것으로 전망되며, 2011년 이후에는 총 50만호 수준으로 수요가 회복될 것으로 보임.
·2005~10년 기간중의 연평균 수요 증가율은 1.3%인데 반해, 2010년 이후에는 3.4%
·2005~2015년까지 향후 10년간 주택수요는 연 평균 약 45만호에 이를 것으로 전망됨.
- 본 예측 결과와 과거의 주택수요 변화 추이를 비교해 보는 것도 의미가 있을 것임
·IMF 이후 1999년부터 2003년까지의 평균 주택 건설실적 52만 4천호와 비교할 때, 향후 10년간 예상되는 평균 주택수요 45만 4천호는 이보다 13.4% 감소한 수준임.

<그림 Ⅲ-9> 과거 주택건설 실적과 미래 주택수요 전망



<표 Ⅲ-20> 지역별 중장기 주택수요 전망

(단위 : 천 호, %)

	연도별수요			기간평균수요			평균수요비중		연평균증가율	
	2005	2010	2015	05-10	11-15	05-15	05-10	11-15	05-10	10-15
전국	424	453	534	412	504	454	100.0	100.0	1.3	3.4
서울	98	106	125	96	118	106	23.4	23.5	1.6	3.3
부산	28	30	36	27	33	30	6.6	6.6	1.5	3.6
대구	19	20	23	18	22	20	4.5	4.3	1.1	2.4
인천	22	24	31	21	29	25	5.1	5.7	1.9	5.8
광주	11	12	13	11	12	11	2.6	2.4	1.1	1.7
대전	10	11	14	10	13	11	2.4	2.6	1.7	4.9
울산	8	8	10	7	9	8	1.8	1.8	1.4	4.0
경기	78	87	111	77	104	89	18.7	20.6	2.0	5.1
강원	18	20	23	18	21	20	4.4	4.2	1.6	2.6
충북	13	14	17	12	16	14	3.0	3.1	1.5	4.4
충남	19	20	22	18	21	20	4.4	4.2	0.4	2.3
전북	19	20	24	19	22	20	4.5	4.4	1.0	3.0
전남	21	21	21	20	21	20	4.8	4.1	-0.3	0.2
경북	28	29	34	27	32	29	6.6	6.3	0.9	2.8
경남	27	27	27	25	26	26	6.1	5.2	0.0	0.2
제주	4	4	5	4	4	4	1.0	0.9	0.8	0.8
수도권	198	217	267	195	251	220	47.3	49.8	1.8	4.3
중부권	61	64	76	59	71	64	14.3	14.1	1.2	3.3
영남권	110	115	129	105	122	113	25.5	24.3	0.9	2.4
호남권	56	57	62	53	59	56	12.9	11.8	0.5	1.6

(2) 지역별 수요 전망

- 권역별 수요전망을 개관해 보면 전반적인 수요 감소 상황에서 수도권 집중현상이 크게 완화되지는 않을 것으로 전망됨
- 수도권 지역의 연간 평균 수요는 2010년까지는 평균 19만 5천호로 둔화되지만 2011년 이후부터 멸실대체 수요증가가 본격화하면서 2015년까지 연평균 25만 1천호로

- 증가하여 향후 10년간 연평균 주택수요는 22만호에 이를 것으로 전망됨
- 이러한 수요 규모를 IMF 외환위기 이후 수도권 지역의 연평균 주택건설 실적은 29만 1천호와 비교해 보면, 향후 수도권 주택수요는 종전에 비해, 연간 7만호 정도 감소된 수준임.
 - 2015년도에 수도권지역의 수요비중은 IMF 외환위기 이후의 수요비중 55.6%%보다는 낮은 50.0% 수준에 이를 것으로 전망됨.
- 중부권은 IMF 외환위기 이후 2003년까지 연간 평균 5만 5천호의 주택건설이 이루어졌으나, 향후에는 연평균 6만 4천호의 수요가 발생할 것으로 예상됨에 따라 연간 주택수요가 약 1만호 정도 증가할 것으로 예상됨.
 - 중부권 지역이 전체 수요에서 차지하는 비중은 과거 10.5%에서 14.2%로 증가할 것으로 보임.
 - 영남권의 주택수요는 12만 7천호에서 11만 3천호로 감소하지만, 상대적 비중은 25% 내외에서 크게 변하지 않을 전망이다.
 - 호남권의 수요는 5만호를 상회하는 수준에서 연간 5천호 정도 수요가 더 증가하여 상대적 비중은 약 3%p 증가할 전망.

<표 Ⅲ-21> 권역별 연평균 주택수요 변화 비교

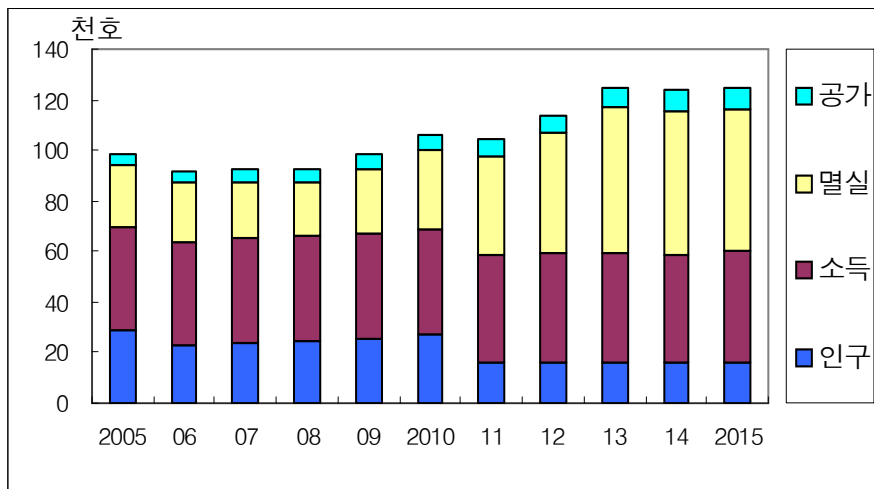
(단위 : 천 호, %)

	연평균 주택 건설실적		연평균 주택수요 전망		평균 수요 증감률(B/A)
	1999 ~ 03		2005 ~ 15		
	실적(A)	비중	수요(B)	비중	
전체	524	100.0	454	100.0	86.6
수도권	291	55.6	220	48.4	75.6
중부권	55	10.5	64	14.2	116.4
영남권	127	24.3	113	25.0	89.0
호남권	51	9.6	56	12.4	109.8

- 권역별 주택수요를 보다 상세히 알아보기 위해, 우선 수도권에서 중요한 비중을 차지하는 서울지역의 수요전망을 살펴보면,

- 서울의 주택수요는 그 동안 연평균 11만호 수준이었으나, 인구감소와 재개발·재건축 사업의 침체로 2008년까지 연간 9만호 수준으로 감소한 후, 2009년부터 증가세로 돌아서서 2015년에는 12만 5천호 수준에 이를 전망이다.
- 하지만 전국 대비 서울의 수요비중은 1999년부터 2003년까지의 기간동안 평균 20.7%에서 타 지역의 상대적 침체로 수요비중은 23% 수준으로 높아질 전망.
- 멸실 주택에 대한 대체수요는 규제강화 등의 여파로 2010년까지는 연평균 2만 5천호 수준으로 감소하지만, 노후주택이 증가함에 따라 2011년 이후에는 5만 1천호 수준까지 늘어나면서 서울지역의 주택수요 증가를 견인할 것으로 보임.
- 서울시 인구는 2005년부터 2015년 사이에 26만명이 감소함에 따라, 인구요인에 의한 수요는 크게 감소하여, 2010년까지 평균 2만 6천호 수준에서 2011년 이후에는 평균 1만 6천호로 급격히 줄 것으로 예상됨.
- 향후 10년간 예상되는 평균 수요는 10만 6천호로, 1999년 이후 2003년까지 서울지역의 연평균 주택건설 실적 10만 8천와 유사할 것으로 전망됨 .

<그림 Ⅲ-10> 서울지역 주택 수요전망



<표 Ⅲ-22> 서울지역 주택수요 전망

(단위 : 천호, %)

	연도별 수요			기간 평균 수요			요인별 비중		연평균 증가율	
수요요인	2005	2010	2015	05-10	11-15	05-15	05-10	11-15	05-10	10-15
계	98.1	106.2	124.7	96.5	118.2	106.3	100.0	100.0	1.6	3.3
인 구	29.2	26.8	16.3	25.5	16.1	21.2	26.5	13.6	-1.7	-9.5
소 득	40.5	41.8	43.6	41.1	43.2	42.0	42.6	36.5	0.6	0.8
멸 실	24.6	31.9	56.0	25.0	51.3	37.0	25.9	43.4	5.3	11.9
공 가	3.8	5.8	8.9	4.8	7.6	6.1	5.0	6.5	8.7	9.0

- 경기지역은 2010년까지 연간 평균 7만 7천호까지 수요가 줄어든 후, 2011~15년 기간 중에는 10만 4천호로 증가할 것으로 예상됨.
- 2010년 이후 경기지역의 주택수요 증가는 서울과 마찬가지로 멸실대체 요인에 의한 것이 큰 데, 80년대 이후에 대량으로 건축된 서울 외곽 경기지역의 주택들에 대한 재개발·재건축이 본격화되기 시작하면서 2010년까지 평균 2만호에 그치던 멸실 대체수요가 2011년 이후에는 5만 2천호 수준으로 증가.
- 인구요인에 의한 수요증가는 2010년까지 평균 1만 9천호이던 것이 그 후에는 평균 1만 2천천호 수준으로 둔화될 것으로 보임.
- 경기의 경우 인구구성에 있어 4인 이상 가구원수를 가진 가구의 비중이 67.1%로 울산과 더불어 전국에서 가장 높기 때문에, 소가족화의 속도가 상대적으로 낮을 것으로 예상되며, 따라서 인구요인에 의한 주택수요 증가를 둔화시키는 방향으로 작용.
- 경기지역의 향후 10년간 평균 주택수요는 8만 9천호로, 1999년부터 2003년까지 연평균 14만호 7천호가 건설된 사실과 비교해 보면, 연간 수요가 약 6만호 정도 감소하여 전국에서 수요가 가장 크게 위축될 것으로 전망됨.

<표 Ⅲ-23> 경기지역 주택수요 전망

(단위 : 천호, %)

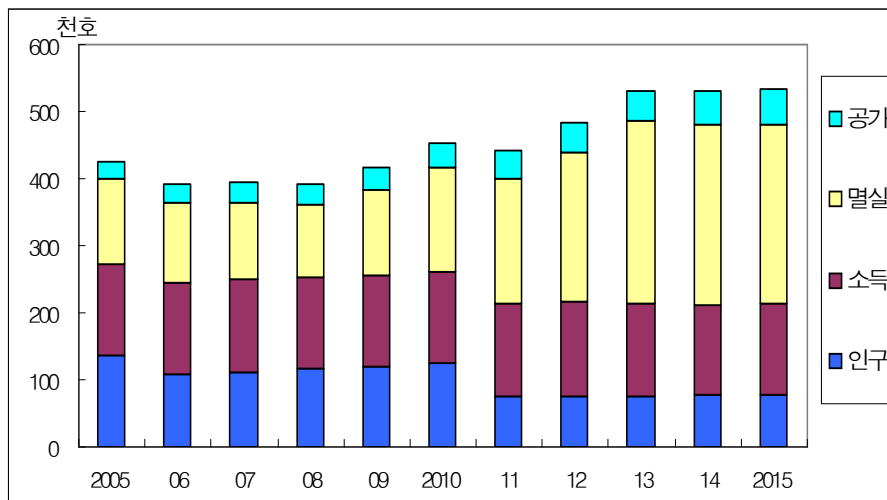
	연도별 수요			기간 평균 수요			요인별 비중		연평균 증가율	
수요요인	2005	2010	2015	05-10	11-15	05-15	05-10	11-15	05-10	10-15
경기	78.3	86.7	111.1	77.1	103.9	89.3	100.0	100.0	2.0	5.1
인구	22.9	20.6	11.6	19.7	11.5	15.9	25.5	11.1	-2.1	-10.9
소득	33.9	34.4	35.2	34.1	35.1	34.6	44.2	33.7	0.2	0.5
멸실	18.4	27.6	58.9	19.7	52.4	34.6	25.5	50.4	8.4	16.4
공가	3.1	4.1	5.5	3.6	5.0	4.3	4.7	4.8	5.8	6.0

- 대전 및 충남·북, 강원을 포함하는 중부권의 경우, 1999년 이후 2003년까지 연 평균 5만 5천호 정도의 주택건설이 이루어졌으나, 향후 2010년까지는 약 6만호로 증가하고, 2011년 이후에는 수요증가 속도가 더욱 빨라져 연 평균 7만 1천호 수준으로 상승할 전망.
 - 2005년부터 2015년까지 향후 10년간 중부권의 주택수요 연평균 증가율은 2.3%로 수도권 지역의 3.0%보다는 낮지만 영남지역 1.7%, 호남지역 1.0%보다는 상대적으로 높은 수준을 보임.
 - 전국 주택수요에서 차지하는 상대적 비중은 14% 수준에서 안정될 전망.
 - 타 지역에서도 공통적으로 나타나는 현상이지만 인구 및 소득 요인에 의한 수요 비중은 점차 감소하여, 2005년에 52.9%를 차지하지만 2015년에는 30.8% 수준으로 20%p 이상 감소함.
- 영남권은 2010년까지 연간 평균 10만 5천호, 2011년 이후 2015년까지는 평균 12만 2천호가 되어, 향후 10년 동안 평균 11만 3천호의 수요가 있을 것으로 분석됨.
 - 전국에서 차지하는 비중은 2010년에는 25%, 2015년에는 24% 수준으로 근소하게 감소하는 양상을 보일 것으로 전망됨.
 - 최근까지 연 평균 주택건설 물량은 12만 7천호로 전국에서 차지하는 비중이 23.8%로서, 이와 비교해 보면 향후 주택수요 규모는 12.0% 감소하지만, 전국 수요에서 차지하는 상대적 비중은 크게 변하지 않을 것으로 전망됨.
- 호남권의 주택수요는 2015년까지 평균 5만6천호로서 전체 수요에서 차지하는 비중이 11.6%에 이르러 4개 권역중 가장 비중이 낮음.
 - 1999년부터 2003년까지의 연평균 주택건설 실적은 5만 1천호로 전체 수요에 대한 상대적 비중은 9.7%였음.
 - 중부권을 제외하고는 과거 주택 건설실적과 비교하여 근소하나마 주택수요가 절대 증가하는 지역임.

(3) 수요 요인별 전망

- 향후 2015년까지 주택수요가 증가하는 가장 주된 원인은 노후주택의 교체 시기가 본격적으로 도래하면서 멸실 수요가 크게 증가하는 데 있음.
- 멸실 대체수요는 2010년까지는 연 평균 12만 5천호 수준이던 것이 그 이후부터 2011년부터 2015년 기간 동안에는 24만 3천호까지 증가하여 전체 주택수요의 증가를 주도할 것으로 전망됨.

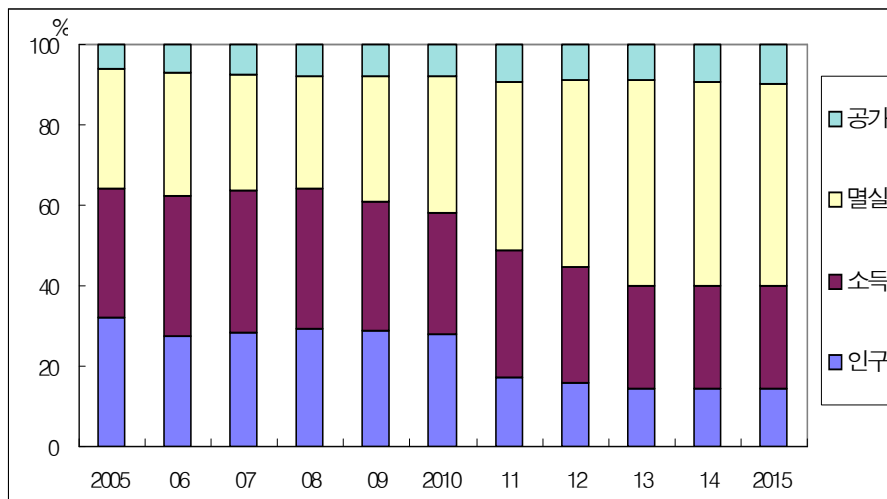
<그림 Ⅲ-11> 요인별 수요전망



- 2015년까지의 전체 수요를 요인별로 개관해 보면, 인구요인에 의한 수요는 2010년까지는 연평균 약 12만호 수준을 유지하다가, 2011년 이후에는 약 8만호 수준으로 감소.
- 인구요인에 의한 수요감소가 가장 뚜렷하게 나타나는 지역은 서울로서, 인구요인에 의한 수요가 2010년 이전에는 평균 2만 4천호이던 것이 2011년 이후에는 1만 6천호로 급감.
- 서울은 이미 1992년부터 인구가 감소하는 추세에 있기 때문으로 분석됨.
- 수도권 전체로는 2010년 이전에는 연간 평균 5만 1천호에서 2011년 이후에는 3만 1천호 수준으로 떨어짐.

- 한편 멸실 대체요인에 의한 수요는 다른 수요요인에 비해 가장 큰 변화를 보이면서 2008년까지는 10만 8천호 수준까지 감소한 이후 빠른 증가를 보여 2011년~2015년 기간동안의 평균 수요가 24만 3천호에 이릅니다.
- 공가발생에 따른 대체수요는 꾸준히 증가하지만 그 규모는 작아, 2010년까지는 평균 3만호에 이르다가 2011년 이후에는 연 평균 4만 6천호에 이를 것으로 전망됨.
- 소득요인에 의한 수요는 연평균 약 14호 수준을 일정하게 유지.
- 이러한 요인별 수요가 차지하게 되는 비중 추이를 살펴보면,
 - 인구요인은 2010년까지는 약 28% 정도를 차지하다가 2011년 이후에는 15% 수준으로 떨어질 것으로 예상.
 - 소득요인에 의한 수요가 차지하는 비중 역시 점차 감소하여 2010년까지 약 30% 수준에서 2015년에는 25%를 약간 상회하는 수준으로 떨어짐.
 - 멸실 대체요인에 의한 수요는 2010년 이전에는 약 30%를 차지하다가 점차 커지면서 2015년에는 50% 수준까지 이르러 수요증가를 주도할 것으로 전망됨.
 - 공가 발생에 따른 대체수요는 2010년까지는 약 6%까지 증가하고 2015년에는 8% 수준까지 완만한 상승이 예상됨.

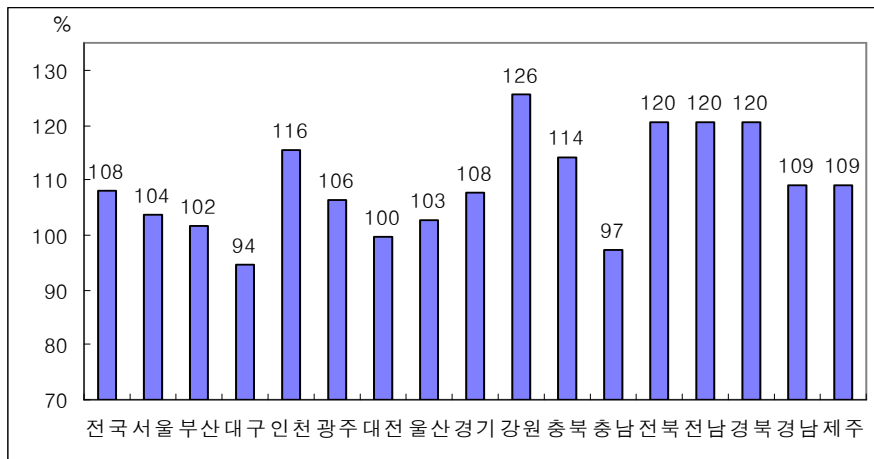
<그림 Ⅲ-12> 요인별 주택수요 비중 전망



(4) 주택보급률 전망

- 향후의 주택건설이 본 전망에서 도출된 수요만큼 이루어진다면 멸실 주택을 고려하면 2005년부터 2015년까지 주택 스톡은 273만호가 증가하여, 주택보급률은 2003년 101.2%에서 2010년에 104.1%로 증가하고, 2015년에는 107.9%로 증가할 것으로 예상됨.
- 서울은 2003년 86.3%에서 2010년에는 94.2%, 2015년에는 103.6%로 증가하여 상대적으로 빠른 증가율을 보일것으로 예상됨.
- 수도권 전체로는 2010년에 99.2%, 2015년에는 106.8%로 주택보급률이 향상되면서 전국 평균 수준에 육박할 것으로 전망됨.
- 서울 및 수도권의 주택보급률 향상이 빠르게 진행되는 것은 지역 인구증가의 둔화, 그리고 불량 노후주택에 대한 재개발·재건축의 진전 등에 기인하는 것으로 판단됨 .
- 경기는 2003년 96.4%에서 꾸준히 증가하여 2015년에는 107.7%로 전국 평균 수준으로 개선될 것으로 예상되며,
- 인천은 2003년 103.1%에서 115.5% 수준으로 향상될 것으로 전망됨.

<그림 Ⅲ-13> 주택보급률 전망



- 대전·충남 지역은 중부권 지역에 대한 인구증가의 영향 등으로 주택보급률이 상대적으로 낮을 것으로 전망되며, 대구의 경우 인구·멸실·공가 등 각 요인들에 의한 수요증가가 상대적으로 낮음에 따라 낮은 주택보급률 역시 낮을 것으로 예상됨.
- 경기를 제외한 도 지역은 인구 감소 등으로 2003년 현재 117.8%로 이미 상당히 높은 수준으로, 향후 주택공급은 수요요인의 변화와 연계하여 이루어질 것으로 예상됨에 따라 주택보급률은 현 수준을 유지하는 선에서 안정을 이룰 것으로 예상됨.

7. 본 전망의 한계

- 이상에서 2015년까지 지역별 중장기 주택수요를 추정하기 위하여 ① 인구 요인, ② 경제 요인, ③ 멸실 요인, ④ 공가 요인 등을 통해 지역별 연도별 주택수요를 추정하였음.
- 수요라 함은 시장조건이 일정할 때 각각의 가격수준에서 효용 극대화를 만족시키는 균형 상품 거래량을 의미하지만, 본 전망에서는 이와 같은 엄격한 개념의 수요가 아니라, 중장기적으로 인구 및 경제적, 물리적 요인 등 기초적 요소가 변화함에 따라 적정한 주거수준을 유지하기 위해 필요한 주택공급 수준의 개념으로 변용하여 사용하였으므로 이에 유의할 필요가 있음.
- 주택수요는 단기적으로는 자본이득을 목적으로 하는 투기적 수요에 많은 영향을 받지만, 장기적으로는 인구요인 등 기본적인 수요 요인에 더 많은 영향을 받고, 또한 가격변동은 장기적으로는 추세선을 중심으로 수렴한다고 볼 수 있어 가격변동에 대한 장기 수요변동 효과는 상쇄될 수 있으며, 가격변동을 예측하는 것이 현실적으로 난점이 많기 때문에 논의 대상에서 제외
·단기적 충격은 추세선으로부터 이탈을 초래할 수도 있으나 장기적으로는 균형 수준으로 수렴할 것이라는 전제하에서 전망을 하지만, 실제로 우리나라 주택시장의 변동 양상은 훨씬 격렬하였음.
- 주택경기 변동 및 주택가격 지불능력, 소비자 선호, 조세·금융관련 제도 등의 경제적 요인을 고려하지 않음.

- 투기적 수요가 상당한 비중을 차지하는 시장에 정부 개입의 폭과 강도가 넓고도 강해 시장변동을 증폭시켰음을 고려할 때, 미래의 주택수요 역시 제도적 요인에 의해 좌우될 가능성이 지대하지만 이를 반영하는 것이 현실적으로 무리하다는 판단에 따라 고려하지 못함.
- 1990년대 이후만 살펴봐도 1990년대 초반에는 주택 200만호 건설 정책의 여파, 후반에는 IMF 외환위기로부터 탈피하기 위한 적극적인 주택경기 활성화 대책, 2000년대 초부터는 부동산경기 과열, 그리고 정부의 고강도 투기억제 대책과 그로 인한 급격한 시장위축 등으로 점철.
- 정부는 지역균형발전을 위하여 공공기관 지방이전 등을 적극 추진하는 등 적극적인 정책방안을 모색하고 있어, 지역 수요에도 추가적으로 상당한 영향을 미칠 것으로 보임.
- 주택보급률도 그동안 크게 개선되었고, 인구증가 등 수요측 여건도 안정화되는 상황에서 주택시장은 과거보다는 훨씬 안정될 것으로 기대하지만, 기본적으로 불안정한 시장상황과 시장에 대한 정부의 개입 관행이 미래에는 크게 바뀔 것으로 기대하는 것은 무리일 것이며, 이로 인한 전망의 현실적 한계도 있을 것임.
- 시장상황이 불안정하고, 제도변화가 급변하는 상황에서 연도별, 지역별, 요인별 수요규모를 예측한다는 것은 매우 어려운 과제로서, 사후적으로 전망 오류 편차는 그만큼 커질 가능성도 크지만, 불확실한 미래에 중장기적으로 예상되는 수요변화의 방향성을 제시하는 것도 기업의 의사결정에 도움을 줄 수 있다고 판단됨.

제4장

결론

1. 멸실 대체 수요의 급증에 대처

- 1990년대 이후 주택시장은 주택 200만호 공급정책과 수도권 신도시 건설, 상당한 변화를 겪어 왔으며, 또한 앞으로도 상당한 시장변화가 예상됨.
- 가장 큰 영향을 미칠 변수는 1970~80년대 이후 건축된 주택들의 노후화로, 이들 주택의 재개발·재건축이 본격적으로 시작되면 주택수요는 크게 증가할 것으로 판단됨.
- 2000년도 인구주택 총조사에 따르면 전체 주택의 25.5%에 해당하는 273만호가 1980년대에 건축된 것으로서 2010년 경부터는 재개발·재건축 물량이 빠른 속도로 증가할 것으로 전망됨.
- 본 연구의 전망 결과에 따르면 2010년 이후 멸실주택에 대한 대체수요가 연간 평균 24만호를 상회할 것으로 예상됨.
- 1995년부터 2000년까지 연평균 멸실 주택수 19만호와 비교해 보면 연간 5만여 호 정도 증가한 것으로서, 향후 주택시장은 멸실 주택에 대한 대체수요에 의한 영향력이 클 것임을 의미
- 현재는 투기억제를 방지하기 위해 재개발·재건축 사업에 대한 규제가 상당히 강한데, 이것은 시장상황에 따라 바뀔 가능성이 있을 것으로 판단됨.
- 하지만 재개발·재건축 수요 역시 시장상황에 많은 영향을 받을 것으로 예상되는바, 만약 재개발·재건축에 의한 자본이득을 기대하기 어렵다면 재개발·재건축 수요는 크게 감소하거나 리모델링 사업으로 전환할 가능성도 클 것임.

- 리모델링 시장은 2000년대 초반의 비주택 부문 강세에서 2005년 이후에는 공동주택 리모델링이 많아지면서 빠른 성장이 예상됨.
- 전체 시장에서 리모델링 시장이 차지하는 비중은 8% 수준에서 2010년경에는 10%를 상회하고,
- 2020년까지는 공동주택 단지의 리모델링사업이 확산되면서 부상할 것으로 예상됨.
- 한편, 1980년대에 건축된 주택은 아파트가 113만호로 전체 주택유형의 41.6%를 차지하여 가장 큰 비중을 갖는데, 1970년대까지만 해도 단독주택 비중이 70% 이상 차지하였던 것과 비교하면 앞으로 재건축사업의 비중이 점차 증가할 것임을 의미함.
- 정부는 아파트 재건축사업이 본격화되기 이전에 개발이익환수 등 관련 제도를 좀더 현실적이고 합리적으로 정비할 필요가 있으며, 건축폐기물의 처리방법 등에 대해서도 다각도로 검토할 필요가 있을 것임.
- 건설기업은 재개발·재건축사업이 증가할 것에 대비하여 마케팅방법 등을 정교화하고, 해체공법에 대한 기술개발, 재개발·재건축과 대체관계에 있는 리모델링 건축기술의 개발 등에 대해서도 관심을 기울여야 할 것임.

2. 인구성장 둔화 및 소가구화에 대응

- 우리나라는 이제 세계에서 인구증가율이 가장 낮은 나라가 되었고, 미혼, 이혼, 사별 등으로 1인가구가 향후 10년 동안 30.5%나 증가할 전망이며, 2인 가구 역시 28.7%나 증가하여 2015년에는 전체 가구 구성비의 24.0%를 차지 4인 가구 다음으로 큰 비중을 차지할 전망.
- 2인 이하 소가구의 비중은 2000년 34.6%에서 2015년에는 43.0%로 급증할 전망.
- 따라서 가구당 가구원수는 3.2명에서 2.9명으로 선진국 수준으로 감소할 전망.
- 그동안 주택가격 급등기에는 자본이득 규모가 큰 대형주택을 선호하는 경향이 있었으나, 앞으로 인구증가 등으로 주택수요가 둔화되고, 가격이 안정화되면 자본이득을

염두에 둔 대형주택 선호 경향은 사라지고, 소형 평형의 주택수요가 증가할 것으로 전망됨.

- 1인 또는 2인 가구를 대상으로 하는 주택규모는 작으나 다양한 응용공학을 접목시켜 주거설비를 고급화시키거나, serviced residence 등을 제공하는 주택의 개발이 필요할 것임.
- 노인인구의 비중이 2000년 11.1%에서 2015년에는 18.0%로 급격히 커짐에 따라 노인주택에 대한 새로운 상품개발이 필요할 것임.
 - 새로운 노인세대는 경제적 능력이 있고, 적절한 사회적 활동을 할 수 있을 것으로 예상하며, 따라서 격리된 집단 요양시설의 개념이 아니라, 도시에서 젊은 세대와 섞여 생활할 수 있는 주거 여건의 개발이 바람직할 것임.
 - 노인세대를 위한 barrier-free 주택, 헬쓰-케어 주택 등의 개발과 역모기지 상품 등과 연계한 고급 노인주택의 상품개발이 필요할 것임.

3. 신중한 접근 필요

- 수요전망에 따르면 향후 4~5년간은 주택수요가 정체 내지는 감소할 전망이다.
 - 특히 정부는 직접규제 및 조세·금융 정책수단을 동원하여 주택시장의 안정을 위해 최대한 노력하고 있음에 비추어 볼 때, 일부 지역을 제외하고는 자본이득을 기 위한 투기적 수요가 당분간 재현되기는 어려울 것임.
- 따라서 최근의 분양 리스크가 큰 자체 개발사업은 신중하게 검토하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
 - 특히 원가연동제, 후분양제, 공공택지 채권입찰제, 재건축사업에 대한 개발이익 환수 등 제도변화가 집중되는 상황에서 무리한 사업추진은 피하는 것이 요구됨.
- 초과수요가 존재하던 상황에서는 마케팅전략의 중요성이 강조되었으나, 전반적으로 수요가 둔화되고 제도 변화의 폭이 클 것으로 예상되는 상황에서는 사업타당성 분석의 중요성이 강조되어야 할 것임.

- 「신행정수도 건설을 위한 특별조치법」은 위헌이라는 결정으로 행정수도 건설은 당분간 어렵게 되었지만 공공기관 지방이전 등이 계획대로 추진될 경우 지역간 수요패턴에도 상당한 변화가 예상됨에 따라 이에 대한 대응책도 검토되어야 할 것임.
- 경기 지역의 수요는 연간 9만 8천호에 그칠 것으로 전망됨에 따라 과거 10년간의 연평균 주택건설 실적 14만호와 비교해 볼 때, 수요 감소 폭이 가장 클 것으로 예상됨. 수요감소 규모를 기준으로 할 때 경남 역시 과거 연간 3만 9천호에서 2만 5천호로 감소하는 것으로 나타남.
- 중기적으로는 서울 및 충청권 지역 등 수요 잠재력이 상대적으로 큰 지역을 중심으로 신중하게 사업을 전개하는 것이 바람직할 것임.
- 교통 및 정보통신기술 발전, 주5일 근무제의 정착, 생활패턴의 변화 등으로 주거입지 조건의 변화, 주거유형에 대한 선호 변화 등이 예상됨에 따라 다양한 주택상품의 개발이 요구될 것임.

참고문헌

- 건설교통부, 2003 주택업무편람, 2004. 9.
- 구본창·송현영, 아파트 특성에 따른 가격결정모형 연구-분당 신도시를 중심으로, 주택산업연구원, 2001. 2.
- 김관영, “주택금융과 주택공급 결정요인의 시계열분석”, 한국개발연구, 1988년 봄호, 한국개발연구원, 1988
- 김승권, 한국사회의 저출산 원인과 정책적 함의, '저출산 시대 신 인구정책 심포지움', 2004년 한국인구학회 전기학술대회, 2004. 5.
- 김중수, “우리나라 주택수급 결정요인의 시계열적 분석”, 한국개발연구, 제5권4호, 한국개발연구원, 1984
- 서승환·이규황·윤재호, 주택시장의 분양가격 자율화 정책, 삼성경제연구소, 1996. 11.
- 손경환·김혜승, 주택종합계획(2003~2012) 수립연구, 건설교통부, 2003. 5.
- 신기덕 외, 21세기 건설환경 변화와 중장기 건설투자 전망, 한국건설산업연구원, 2002.1.
- 윤주현·손경환·김혜승·천현숙, 주택시장구조 변화와 신주택 정책방향, 국토개발연구원, 1998
- 최경수, 한국 출산력 하락 추이에 관한 분석, '저출산 시대 신 인구정책 심포지움', 2004년 한국인구학회 전기학술대회, 2004. 5.
- 최성연·김근영, 주택인구학-인구특성을 반영한 도시계획의 새로운 접근, 국토도시학회지, 2003. 8.
- 통계청, 2000년 인구주택총조사 전수 집계결과, 2001. 10.
- 통계청, 2003년 출생·사망통계 결과, 2004
- 통계청, 2003 한국의 사회지표, 2003. 12.
- 통계청, 인구주택총조사보고서, 2000
- 통계청, 장래 가구 추계 (2000-2020), 2002. 7.
- 통계청, 장래 인구 추계, 2002. 7.
- 한진희 외3인, 한국경제의 잠재성장률 전망 : 2003~2012, KDI, 2002. 12.

- Angel, S., Housing Policy Matters : A Global Analysis, Oxford University Press, 2000.
- Follain, J., Lim, G.C. and Renaud, B. "The Demand for Housing in Developing Countries : The Case of Korea", Journal of Urban Economics, Vol.7, No.3, 1980
- Mankiw N.G. and Weil D.N., "The Baby Boom, The Baby Bust, and the Housing Market", NBER Working Paper No. 2794, National Bureau of Economic Research, 1988. 12.
- Manchester, J., "The Baby Boom Housing and Loanable Funds", Canadian Journal of Economics, 1988
- Myers, D., ed., Housing Demography : Linking Demographic Structure and Housing Markets, The University of Winsconsin Press, 1990.
- Song, B.N. and Struyk, R.J., "Korean Housing Economic Appraisal and Policy Alternatives", KDI, 1976
- (財)建設經濟研究所, 建設市場の中長期豫測,, 2001.
- 財團法人 アーバンハウジング, 「住宅投資の長期豫測」住宅新報社, 1996

Abstract

Mid and long-term prospects of the construction industry(I) : Housing demand prospects

During the process of high growth in Korean economy, rapid increasing of population into cities has caused housing problem for over 40 years, and market unstability has severed in the process of government intervention for unbalanced market. Recently, housing market has been shrunken by continuously strong regulation by the government on real estate and depression of macro-economy.

In the long term, rapid change of demand structure is expected in the aspect of population structure, such as decreasing rate of population, and rapid growth of elderly people and one generation households. Also, many outworn houses which have been built after the 1970s~1980s need remodeling and reconstructing, and now residential market develop differently from the original purpose. In the situation of these structural changes, the necessity of analysis of long term residential demand structure has been required.

In this study, the analysis period is 10 years, from 2005 to 2015, and housing demand according by yearly and the area is studied. The result of analysis prospects that total amount of housing demand will be 450,000 houses in 2010 and 530,000s in 2015 after reduced to 390,000s in 2008. Annual average housing demand from 2005 to 2010 will be about 410,000s and demand will be recovered upto 500,000s a year after 2011. The average demand growth rate per year is 1.3% during 5 years after 2005, 3.4% during 5 years after 2011.

Annual average housing demand from 2005 to 2015 will be expected about 450,000s. Compared with 524,000s houses, annual average house demand from 1999 to 2003, we prospect that annual average house demand will be decreased by 13.4% to 454,000 houses.

○ 저자 소개

권오현(ohkwon@cerik.re.kr)

충북대학교 경제학과 졸업

충북대학교 대학원 경제학 석사, 박사

전 국토연구원 책임연구원

현 한국건설산업연구원 연구위원

• 주요 저서 및 논문

장기 전원입지의 안정 확보 방안 연구

지역격차의 이론과 측정방법에 관한 연구

건설업 중요소생산성에 관한 연구

세계 건설시장 투자 동향분석,

주택 생산체계의 효율화 방안

최 민 수(mschoi@cerik.re.kr)

충남대학교 및 동 대학원 졸업(건축, 공학박사)

일본 建設省 建築研究所 초빙연구원

충남대학교, 서울시립대, 서울산업대 강사

현 한국건설산업연구원 연구위원

• 주요 저서 및 논문

건설 투자 및 수급 구조의 안정화 정책 방안

건설 자재 수요 예측 모델의 개발

건설공사 하자담보책임의 개선 방안

建築系副産物の發生抑制と再生利用に關する研究

Policies to improve an Escalating System in Construction Contracts