

인구구조 상이점에 의해 본 지역별 주택수요예측에 관한 연구

A Study on the Estimation of the Housing Demand in Different Local Areas in Relation with the Differents of Population Structure

배 정 인*1)

Bae, Jeong In

Abstract

At the moment, the housing demand needs estimated at the level of provinces and big cities. But at the level of small cities and smaller administrative unit like Goon, it is not, for lack of appropriate estimating method. Therefore it is very much required to develop appropriate estimating method at such levels.

This study is an attempt to apply to some local areas the estimating method developed by Professor Miyake of Japan as is suggested in his article. "How to Estimate the Housing Demand in Relation with the Different of Population Structure." The result shows that the applied local areas showed respective characteristics distinguished from one another in the pattern of housing demand, to prove the appropriateness of the method when applied to the areas at the level of small cities and Goons.

I. 서 론

주택수요 예측의 제 방법 중 거시통계추정법은 좁은 지역의 단기적 시장판매에는 적용시키기 어렵지만 장기적인 주택정책의 수립에는 적절하다. 현재 우리나라에서는 거시통계추정법의 하나라고 할 수 있는 인구수 및 총가구수를 예측하여 1가구 1주택을 목표로 주택을 공급하는 정책이 취해지고 있는데, 이 예측은 전국 혹은 道나 대도

시 단위에서 이루어지고 있으며, 적절한 예측방법이 없는 것도 하나의 이유로 작용하여 市·郡단위에서는 행해지고 있지 않다. 그러나 보다 효과적인 주택공급을 위해서는 보다 작은 지역단위의 수요예측이 필요하다. 그러므로 道나 대도시 뿐만 아니라 市·郡 단위에까지 적용할 수 있는 예측방법의 개발이 필요하다.

본 연구의 목적은 시·군에까지 적용이 가능한 연구방법을 사용하여 주택 수요예측을 시도해보는 것이며, 연구대상으로는 대구광역시와 안동시를 선정하였다. 이 두 도시는 경북지역의 중심이 되는 최대의 도시, 산업화가 늦어진 전통적인 중

* 안동대학교 가정관리학과 조교수

소도시로서 각기 그 성격을 달리하므로 주택수요에 있어서도 상이점이 클것으로 예상되기 때문이다.

II. 연구 방법

예측에 필요로 하는 데이터를 산출해 내는 과정이 복잡하고 많은 노력이 요구된다면, 인적·물적 자원을 고려할 때 시·군단위에서의 예측이 실현될 가능성은 적다. 인구구조와 관련지어 주택사정을 예측하는 연구방법은, 필요로하는 기초자료가 연령별, 성별 인구수 이므로, 인구주택총조사 보고서에서 전국의 각 시·군별 자료를 쉽게 알 수 있어 원하는 지역의 예측이 용이하다. 따라서 본 연구 목적에 적합한 연구방법이라 하겠다.

1. 인구구조와 주택수요

인구구조의 변화와 관련지어 주택사정의 변화를 고찰하는 방법은 일본 도요하시 기술과학대학의 三宅醇교수가 사용한 방법으로, 그는 이 방법을 적용하여 2차대전이후의 일본 주택사정의 변천을 명쾌히 분석, 설명해 내었으며 장래 예측의 가능성을 시사하였다. 그는 가구주의 연령에 따라 주택수요층을 5단계로 구분하였고, 각 단계마다 주택수요형태가 다른점을 밝혀내었는데 그 개략의 내용은 다음과 같다.

- 1) 제1단계 : 獨身用 賃貸 需要層(24세이하)
 가구주의 연령이 24세 이하인 경우는, 대부분 독신으로 自家의 비율은 극히 낮으며 90% 이상이 임대이다.
- 2) 제2단계 : 世帶用 賃貸 需要層(25-34세)
 결혼하여 세대를 이루는 경우가 많은 연령층이다. 자녀의 출생으로 가족이 증가해도 自家의 비율은 20-30%에 머문다. 수입이 自家를 가능케하지 못하는 것이다.
- 3) 제3단계 : 前期 自家 需要層(35-49세)
 自家비율은 50%에 가깝고, 연령의 상승과 함께 자가비율도 상승하고 있다. 가구주 연령이 35세를 넘으면 수입도 점차 늘

어져 自家를 구입할 수 있는 가능성이 조금씩이나마 커진다. 제1차 自家 취득층으로서 구입이 용이한 낮은가격의 자가를 찾고 있는층이다.

- 4) 제4단계 : 後期 自家 需要層(50-64세)
 가족구성원수는 감소해가지만, 수입은 제V오분위층이 증가해가며, 자가비율도 높아진다.
 자가의 개축과, 보다 높은 수준의 자가취득등 주거환경개선 의욕이 높아지는 연령층이다.
- 5) 제5단계 : 高齡 住宅 需要層(65세이상)
 65세를 넘기면 자가비율은 더이상 높아지지 않는다. 이 연령층은 주택의 취득보다는 누구와 어디서 어떻게 살것인가, 신체가 쇠약해진 이후 어떻게 보살핌을 받을 것인가가 최대의 관심사가 된다. 이런 점에서 신체가 비교적 건강한 연령층과 약화되는 연령층으로 나누어, 65-74세를 전기 고령 주택수요층, 75세 이상을 후기 고령 주택수요층으로 나눈다.

표1. 직종에 따른 가구주의 연령계층별 소득증가 현황(1989)

(29세이하=100)

		29세이하	30-39세	40-49세	50세이상
공무원	가구소득	100.0	117.7	151.7	185.1
	가구주소득	100.0	145.9	193.6	215.5
공무원외 사무종사자	가구소득	100.0	134.5	177.1	167.5
	가구주소득	100.0	168.8	235.4	178.9
기능공 및 상용노무자	가구소득	100.0	108.7	118.0	127.9
	가구주소득	100.0	119.9	116.7	96.0
임시 및 일용노무자	가구소득	100.0	106.5	124.7	133.9
	가구주소득	100.0	110.2	98.9	84.4

자료 : 柳吉相, 都市勞動者家口의 家計經濟分析, 한국노동연구원, 1991. 2

각 단계의 수요 특성을 고찰해 볼때, 가족구성원수가 줄어드는 후기자가수요층에서 오히려 더 많은 자가 취득율을 보이는 모순이 드러나며 이는 주 요구의 실현을 가능케하는 경제적 뒷받침이 한단계 늦게 이루어지는 현실을 반영한 것이라 보겠다.

이상은 3촌에 의한 일본의 예이나, 우리나라의 경우도 유사한 상황이라고 볼 수 있다. 가족구성원수가 줄어드는 후기 자가수요층에서 보다 높은 자가 취득율을 보이는데서 단적으로 드러난 것처럼, 일본은 고령기에 접어들기 전까지는 연령

이 높아질수록 소득이 늘어나는 것이 일반적이는데, 이는 우리나라도 마찬가지이다. 표1은 직종에 따른 가구주의 연령계층별 소득증감 현황이다. 가구주의 직종에 따라 소득증감에 다소 차이는 있으나, 전체가구소득은 가구주의 연령이 증가함에 따라 상승하는 것을 알 수 있다. 또한 소득의 증가를 반영하여 실제의 自家취득율 역시 가구주의 연령의 증가와 더불어 증가하고 있다(표2 참조). 이러한 점을 고려할때 3촌의 가구주 연령에 따른 5단계 주택수요층의 분류를 우리나라에 적용해도 큰 무리가 없다고 사료된다.

표2. 연령별 계층별 자가 취득율(%)

(1990)

15-19세	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세	50-54세	55-59세	60세이상
7.35%	8.45%	16.02%	29.10%	42.30%	53.78%	62.20%	69.38%	74.09%	77.08%

상기의 분류를 적용할 경우 5단계 연령층의 가구주 수의 파악은 독신용 임대주택, 세대용 임대주택, 自家의 요구·수요 파악과 직결된다. 가구주 연령대별 가구주 수의 파악은 남녀의 5세계급별 가구주율을 예측하여 남녀의 5세계급별인구를 곱한후, 각 단계별로 합산하면 된다. 또한 가구수를 예측하지 않고 연령대별 남자인구자체를 가구수 대신에 사용할 수도 있다. 이는 현사회의 실정을 고려할때 남자인구의 증감과 가구수의 증감이 거의 비례한다고 볼 수 있기 때문이다.

3촌은 이 5단계 수요층의 증감을 남자인구구조의 증감에 의해 유추하였다. '어느 연령의 인구가 어느 정도 가구주가 되는지(주택을 필요로 하는지)는 연령에 따라 차이가 있다. 여자중에서도 독신자는 늘고있고, 모자세대도 적지않다. 그러나 이러한 것들도 포함해서 연령별 인구의 변화에 비례해서 가구주의 수치가 나타날 것은 틀림없는 사실이다. 젊을 때는 부모의 가구에, 노인이 된 후는 자녀의 가구에 흡수되기 쉽지만 남자인구로 검토하는 것은 간편할 뿐만아니라 유효하다'1) 남자인구구조만으로 주택수요의 증감을 파악하는 그의 간편한 방법은 일본의 주택사정의 변천을 명쾌히 설명해내는데 성공함으로써 그 유효성 역시 입

증되었다고 하겠다.2)

2. 인구구조예측

남자인구구조의 증감으로 현재까지의 주택수요의 증감을 설명할 수 있다는 것은 장래의 남자인구구조를 예측하면 주택수요의 예측이 가능할 것임을 시사해준다. 일본의 경우 都道府県系³⁾의 인구예측에는 일반적으로 코호트(COHORT)要因法이 사용되고 있다. 이것은 인구를 코호트 집단으로 구분하여 연령별 생존율, 여자의 연령별 출산율, 연령별 인구이동을 등의 데이터를 사용하여 계산하는 방법으로 필요로 하는 데이터가 많아 데이터를 만들기 어려울 뿐만아니라 여러 데이터를 만드는 과정에서 상당량의 오차가 수반될 수도 있는 단점이 있다. 이 단점을 보완한 것이 일본의 日本大學 교수 河邊宏의 코호트 變比率法이다⁴⁾. 이것은 최근 5년간의 코호트比를 장래코호트비의 예측치로 사용하는 것으로서, 필요로 하는 데이터는 연령별·성별 인구뿐이다. 따라서 연령별 생존율, 여자의 연령별 출산율, 연령별 인구이동을 등의 변수를 알아내기 어려운 행정구역 중의 보다 세분화된 지역, 예를들면 市·郡 등의 인

구예측도 가능하며 계산이 간편하다. 3주택은 인구구조예측에 이 방법을 취하고 있는데 본 연구자도 이 방법을 취하기도 한다.

III. 인구구조의 변화와 주택수요 증감예측

1. 안동시의 주택수요증감예측

표3은 안동시의 1990년/1985년 남자 5세 계급별 코호트비이다. 대부분의 연령층에서 사회적 증가를 인정하기 어려우나, 5-9세/0-4세, 10-14세/5-9세와 그 부모의 연령에 해당되는 30-34세/25-29세, 35-39세/30-34세에서 100을 넘는 코호트비가 나타나 어린 자녀를 가진 젊은 가구주의 사회적 증가가 약간 인정된다. 가장 높은 사회적 증가는 15-19세/10-14세의 130.6인데, 바로 그 다음 연령층인 20-24세/15-19세에서는 54.9로 가장 큰 사회적 감소를 보이고 있다. 10-14세 집단이 15-19세가 되는 5년 사이의 코호트비가 130이 넘는다는 것은 전입효과에 의해 30%이상의 인구증가가 있었음을 의미한다. 中추취업은 거의 없으므로 이 시기의 사회적 증가를 유발하는 요인은 고등학교 취학으로 보아야한다. 이 연령집단의 부모에 해당되는 연령대의 코호트비에서는 그 만큼의 사회적 증가는 인정되지 않으므로, 15-19세의 사회적 증가분은 대부분이 부모를 떠나 단독으로 안동에 거주한다고 보아야한다. 즉 주택수요층 5단계중 제1단계의 독신용 임대 수요층으로 볼 수 있다. 20-24세/15-19세의 코호트비가 100보다 낮은것은, 이 연령층의 사망율이 높을 수 없다는 점에서 45.1%의 인구감소 대부분을 사회적 감소로 보아야한다. 이 시기의 인구가동을 유발하는 요인은 고등학교 졸업후의 취업이나 대학취학으로 보아야한다. 이는 15세에서 24세 사이의 인구감소가 고등학교 졸업연령인 18세 이후에 이루어지는 것에서도 알 수 있다. 안동시는 2·3차산업이 낙후되어 있어 고용기회가 많지 않은편인데 20-24세/15-19세의 코호트비의 격감은 이러한 현실을 반영한 것이라 볼 수

있다. 그러나 안동시에는 1개의 종합대학과 3개의 전문대학이 있어 고등교육기회는 적지 않은 편이므로, 대학취학을 위해 전입한 독신임대수요층이 있을 가능성이 높다. 즉 안동시의 독신 임대 수요층은 근로자보다는 학생이 대다수인것으로 보는 것이 타당할 것이다.

표3. 안동시 1990년/1985년 남자5세 계급별 코호트 비(%)

5-9세/0-4세	107.1
10-14세/5-9세	106.9
15-19세/10-14세	130.6
20-24세/15-19세	54.9
25-29세/20-24세	82.1
30-34세/25-29세	110.2
35-39세/30-34세	104.8
40-44세/35-39세	90.0
45-49세/40-44세	98.0
50-54세/45-49세	93.7
55-59세/50-54세	91.1
60-64세/55-59세	78.4
65-69세/60-64세	84.8
70-74세/65-69세	66.9
75-79세/70-74세	72.5
80-84세/75-79세	37.9
85세이상/80-84세	59.3

표4. 안동시 5단계 주택수요층별 남자인구증가율(%)

	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
주택수요층인구	2.5	1.9	-0.5	1.0	-0.9
제1단계 독신용임대수요층 (15-24세)	-10.6	-10.7	-12.6	-6.6	4.7
제2단계 세대용임대수요층 (25-34세)	-1.8	2.0	-7.6	-12.4	-11.0
제3단계 전기자가수요층 (35-49세)	15.7	5.5	5.7	-0.7	-4.9
제4단계 후기자가수요층 (50-64세)	14.3	16.4	9.1	15.5	5.4
제5단계 고령주택수요층 (65세이상)	12.0	10.9	18.0	12.0	16.2

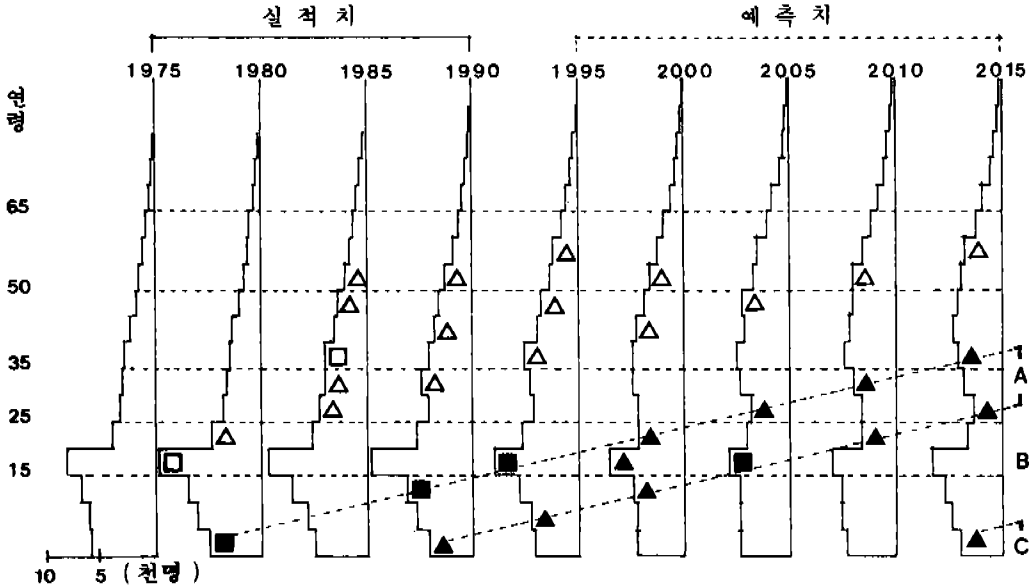


그림1. 안동시 남자인구구조의 추이

△500-1000명 증가 ▲500-1000명 감소
 □1000명 이상 증가 ■1000명 이상 감소

표3의 코호트비를 예측치로 사용하여 2010년까지 남자인구추계를 하여 도표화한것이 그림1이다. 1990년까지는 전후의 베이비붐세대가 주도하는 지속적인 인구증가가 모든 주택수요층에 있었다. 그러나 베이비붐直下層의 인구가 줄어들며 따라 수요가 감소될것이 예상된다. 우선 1990-1995년 독신 임대 수요층에 수요감퇴가 일어나며 그들의 연령이 높아짐에 따라 차례로 세대용 임대 수요층과 전기 자가 수요층에서 수요감퇴가 일어날 것이 예상된다(그림1의 A부분). 베이비붐 세대의 자녀가 출생되는 것에 의한 제2베이비붐에 의한 수요회복은 자녀를 적게 낳는 시대상의 반영으로 그다지 강한 회복세는 못보이며(그림1의B부분) 끝이어서 다시 2010-2015년 부터는 0-5세에 제2 베이비붐 직하층의 인구감소가 예상된다(그림1의 C부분).

표4는 주택수요층 총인구와 5단계수요층별 남자인구 증가율의 예측치이다.

주택수요층 총인구는 ±3%에 못미치는 증감을 나타내어 거의 변화가 없을 것으로 예측된다.

독신 임대 수요층은 2010년까지 계속적으로 5년마다 10%내외의 고율의 감소가 예상된다. 그러므로 독신 임대중 불량한 것은 도태되고, 양질인 것 만이 경쟁에서 살아남을 것으로 예상된다. 전반적인 소득수준의 향상이 양질화에 더욱 박차를 가할 것이다⁵⁾. 따라서 금후 독신용 임대를 위한 주택의 공급 및 경영은 신중을 기해야 할것인데 신규공급의 경우 학생이라는 수요층의 성격에 적합한 형태의 주택이 공급되어야만 수요를 확보할 수 있을 것이다. 예를 들면 난방, 취사, 위생 설비를 고급화한 거주용 個室외에 공부할 수 있는 공동독서실이 겸비된 집합주택의 형태도 고려해 볼 가치가 있을 것이다. 2010년이후 제2베이비붐에 의한 약간의 인구증가가 예상되나, 곧 뒤 이어 있을 제2베이비붐 직하층(그림1의C부분)의 독신임대수요층으로의 진입에 따른 인구감소가 예상되므로 2015년이후에도 수요회복은 크게 기대할 수 없을 것이다.

세대용 임대 수요층은 남자인구수로는 1990-1995년에 약간의 감소가 예상되지만 전기자가

수요층의 약 반수는 임대주택에 살고 있는 현실을 고려하면 세대용 임대 주택의 수요는 2000년까지는 증가할 것으로 판단된다. 2000년 이후에는 10%내외의 고율로 세대용 임대 수요층의 인구가 줄며 세대용 임대 수요의 예비군층이라할 수 있는 전기자가수요층도 감소세에 놓인다. 그러므로 세대용 임대 주택에서도 불량주택의 도태가 예상된다. 따라서 5년임대아파트, 즉 5년 임대후에는 분양하는 형식의 주택공급이 적절할 것이다. 오늘날 공급되고 있는 단독주택의 형태는 중층주택의 경우 2층이상은 임대용으로 설계되는 것이 보편적이나 세대용 임대수요의 감소에 따라 이러한 주택형태에도 변화가 일어날 것으로 예상된다.

전기자가 수요층은 1990-1995년에는 비교적 고율의 증가세를 보이거나 그이후 증가율은 점차 둔화되어 2005년 이후는 감소할 것이다. 후기자가수요층은 고율의 증가세가 지속되나 2010년 이후는 그 증가세가 둔화되기 시작할 것이다. 그러므로 자가수요층은 꾸준한 증가를 보이고 있으나 2015년 이후에는 후기자가수요층도 주택수요 증가를 기대하기 어려울 것이며 소량의 불량 노후 주택의 교체수요만이 지속될 것이다.

고령주택수요층은 수적으로는 소수층이나 지속적인 증가세를 보이고 있으므로 장기적인 안목에서 고령자의 신체적 특성에 맞는 특수주거의 공급에 정책적 배려가 있어야 할 것이다.

2. 대구광역시⁶⁾의 주택수요증감 및 자가유효수요증가량예측

1) 주택수요증감예측

표5는 대구의 1990년/1985년 남자5세 계급별 코호트비이다. 50세이하의 대부분의 연령층에서 사회적증가가 인정되지만 아동에서처럼 고등학교 취학을 위한 30%이상의 전입초과, 고졸취업을 위한 40%이상의 전출초과와 같은 고율의 사회적 증감은 어느 연령층에서도 보이지 않는다. 대구에는 특정 연령층의 강한 전·출입을 유발시키는 요인은 없으며 취학, 취업의 기회와 인구의 비가 비교적 균형잡힌 안정된 도시라고 볼 수 있다. 다만 경북지역의 중심도시로서 주변 지역으로부터 약간

의 노동력을 흡수하고 있다고 볼 수 있다.

그림2는 대구의 남자인구구조 추이다. 전체적인 인구는 증가 추세이나 독신 임대 수요층의 인구감소가 1985-1990년부터 나타나기 시작했다(그림2의A부분). 약간의 인구증가(그림2의B부분)가 있는 후에 다시 0-5세의 인구감소가 2000-2005년 부터 나타나리라 예상된다(그림2의C부분). 1985-1990년의 독신 임대 수요층은 1995-2000년에는 세대용 임대 수요층, 2005-2010년에는 전기자가 수요층에 진입하게 된다. 그러나 이 연령집단의 인구감소는 남자총인구의 0.6%내외의 소량으로서 각 단계의 수요감되는 소폭으로 일어나거나 아니면 증가추세를 완화시키는 정도에 머문다.

표5. 대구^{1990년}/_{1985년} 남자5세 계급별 코호트비(%)

5-9세 / 0-4세	107.9
10-14세 / 5-9세	117.7
15-19세 / 10-14세	108.8
20-24세 / 15-19세	94.5
25-29세 / 20-24세	100.1
30-34세 / 25-29세	102.0
35-39세 / 30-34세	105.8
40-44세 / 35-39세	104.7
45-49세 / 40-44세	100.7
50-54세 / 45-49세	96.3
55-59세 / 50-54세	93.9
60-64세 / 55-59세	88.8
65-69세 / 60-64세	85.4
70-74세 / 65-69세	78.3
75-79세 / 70-74세	66.6
80-84세 / 75-79세	59.4
85세이상 / 80-84세	55.5

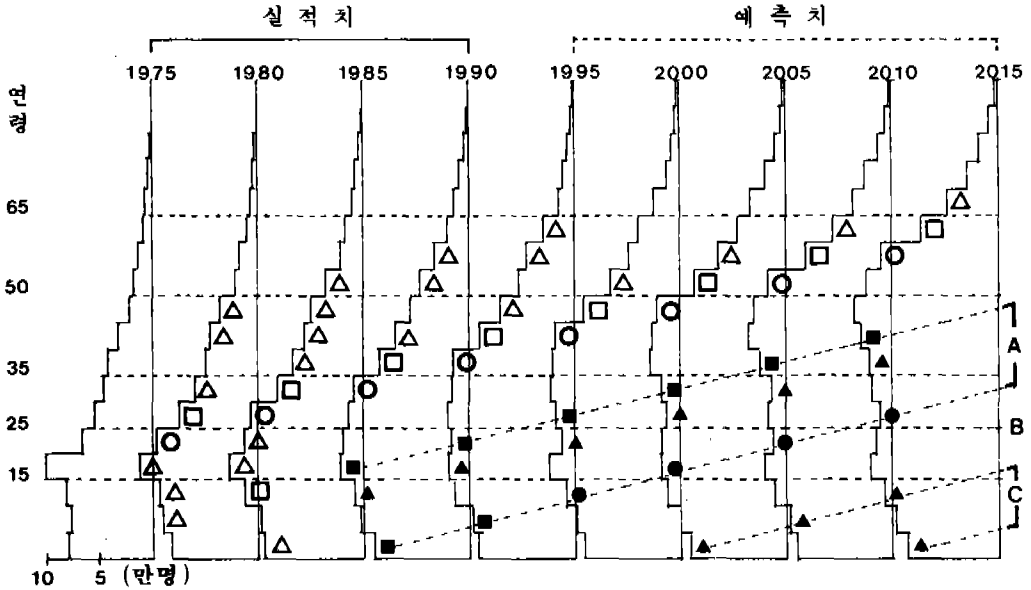


그림2. 대구 남자인구구조의 추이

- △10000-18000명 증가 ▲2500-4000명 감소
- 18000-25000명 증가 ■4000-5500명 감소
- 25000명 이상 증가 ●5500명 이상 감소

표6. 대구 5단계주택수요층별 남자인구증가율(%)

	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
주택수요총인구	13.1	11.7	9.1	7.7	6.2
제1단계 독신임대수요층 (15-24세)	-3.2	0.9	-0.5	-1.5	1.3
제2단계 세대용임대수요층 (25-34세)	6.2	1.2	-3.2	0.8	-0.3
제3단계 전기자가수요층 (35-49세)	30.1	20.8	13.6	2.9	-0.2
제4단계 무기자가수요층 (50-64세)	27.5	23.4	24.1	30.3	19.9
제5단계 고령주택수요층 (65세이상)	28.9	40.3	36.5	25.0	25.2

주택수요층 총인구와 5단계 수요층별 남자인구 증감예측치는 표6과 같다.

주택수요층 총인구는 10%이상의 고율로 증가하다가 그 증가율은 점점 둔화될 것이다.

독신 임대 수요층은 1990-1995년 3% 정도의 인구감소를 보인후 2015까지 1%미만의 증감을 되풀이 할것으로 예측된다. 따라서 안동에서와 같이 급격한 수요감퇴는 예상되지 않으나 수요증가는 기대할 수 없으므로 신규공급은 신중을 요한다. 세대용 임대 수요층은 1990-1995년 6%의 증가를 보인후에는 소폭의 증감을 되풀이 할것으로 예측된다. 그러나 전기가가수요층의 약 반수가 임대주택에 거주하고 있는 현실을 감안할때 세대용 임대 주택의 수요는 2005년 까지는 지속적인 증가세를 보일것으로 예상되며 그후에는 큰 증감은 없을 것이다.

전기가가수요층은 2005년까지 급증하며 후기가가수요층은 2015년까지 계속적으로 급증할 것이므로 自家의 경우는 대량의 주택수요가 지속될 것으로 보인다.

고령주택수요층은 고율의 증가세를 지속적으로 보이고 있으므로, 고령자의 신체적 특성을 고려한

주택의 공급이 장기적인 안목에서 계획되어야 할 것이다.

2) 1990-1995년의 自家의 有效 需要의 增加 量 豫測

인구구조 분석에 의해 自家수요층의 인구가 급증경향에 있는 것은 명백해졌으나, 구체적인 유효수요량의 산출은 용이하지 않다. 그러나 현재의 미분양아파트 증가현상을 설명할 필요성에서, 1990-1995년의 자가유효수요증가량 산출을 시도해 보았다. 산출방법은 다음과 같다. 첫째, 1985-1990년의 연령층별 가구주율이 1990-1995 년에도 유지된다고 가정한다. 예를들면 35-39세의 남자인구중 가구주가 되는 비율은 1985-1990년에는 92.91%였는데, 1990-1995년에도 같은 비율로 가구주가 될것으로 가정한다. 둘째, 1985-1990년의 연령층별 가구의 자가취득율이 1990-1995년에도 지속될것으로 가정한다. 예를들면 1985-1990년의 35-39세의 가구주중 自家를 취득한 사람은 32.49%였는데, 1990-1995년에도 같은 비율로 자가를 취득할 구매력이 있다고 가정한다.

표7. 1990-1995년의 대구 자가의 유효수요의 증가량 예측치

	1990-1995년 자가유효수요증가량 (단위 호, 예측치)
15-24세	-32
25-29세	331
30-34세	1129
35-39세	8746
40-44세	8440
45-49세	7761
50-54세	3437
55-59세	6084
60세이상	9077
계	44975

이상의 방법에 의해 산출된 자가의 유효수요의 증가량은 표7과 같다⁷⁾. 自家의 유효수요가 1990년-1995년에는 1985년-1990년보다 약 45000호 증가할 것으로 산출되었는데 1991-1993년의 아파트 신축 호수만 79088호이다. 독립주택의 신축호수까지 합치면 주택공급량은 더 늘어날 것이며, 1994년, 1995년의 신축호수까지 합하면 그 숫자는 더욱 더 커질 것이다⁸⁾. 물론 1990-1995년의 자가의 유효수요의 증가량은 실제로는 45000호 보다는 다소 상회하리라 예상된다. 1985-1990년에는 공급량이 충분치 못하여 구매력이 있는데도 주택을 구입하지 못했을 가능성이 있다. 따라서 실제의 유효수요율은 당시의 자가율보다 높았을 것으로 생각된다. 또한 국민소득수준 상승에 따라 구매력이 높아져 유효수요율 자체가 1990-1995년에는 1985-1990년보다 증가했을 것으로 추측된다. 1990-1995년의 자가의 유효수요량 산출에는 1985-1990년 대비 1990-1995년의 자가수요량의 증가분외에도, 1990년까지의 누적수요도 고려해야 한다. 즉 실제로 구매력은 있으나 공급물량이 모자라서 주택을 구입하지 못한 수요량이다. 소수이나 여성가구주도 고려해야 한다.

상기의 주요인들을 고려한 유효수요예측은 수치화하기에는 곤란하다. 그러나 실제의 유효수요도 1990-1995년 5년간의 공급량보다는 적은 수치일 가능성도 높다. 만약, 현재의 공급량이 유효수요량보다 많다면, 현재의 미분양아파트 증가현상은 일시적인 것이 아니다. 아파트 입지 선정율보다 적절히 하고, 소비자의 요구조건에 보다 적합한 플랜을 강구한다하더라도 유효수요를 초과한 공급량이 분양될 가능성은 적다. 미분양이 장기화된다면 주택건설회사는 도산할 것이며 주택공급은 급감할 것이다. 그러나 향후 20년간에 걸쳐 지속적인 대량의 수요증가가 있을것으로 예측되므로 끝이어서 수요초과로 주택난은 가중되는 악순환이 되풀이 될것이다. 그러므로 주택난을 개선하려면 주택공급량을 증가시킬 뿐만아니라 중산층을 대상으로한 20년이상의 장기저리주택금융지원의 규모를 확대하는 등의 구매력을 높이기 위한 강력한 정책적 지원이 병행되어 유효수요를

증가시켜야만 할 것이다.

IV. 결 론

인구구조의 상이점에 따라 대구, 안동의 주택 수요 상이점을 예측한 결과를 정리하면 표8과 같다. 두 도시의 주택수요특성이 달라 각기 다른 주택공급이 이루어져야 할 것임이 명백히 드러났는데, 본 연구 성과를 반영하여 각각의 주택수요특성에 맞는 주택공급이 행해진다면, 보다 효과적인 주택공급이 될 수 있을 것이다. 금후 인구구조와 관련지어 각 지역의 특성을 파악하는 주택수요예측이 계속적으로 이루어지는 것이 바람직할 것으로 생각된다.

표8. 인구구조의 상이점에 의해 본 안동, 대구의 주택수요 상이점

	안 동	대 구
제1단계 독신용임대수요층 (15-24세)	수요급감으로 인해 stock 중 거주환경이 열악한 것은 도태되며 flow는 학생층의 수요특성에 맞는 형태로써 양질이라도 수요확보가 가능할 것이다.	수요급감은 없으나 수요증가는 기대할 수 없으므로 신규공급은 신중을 요한다.
제2단계 세대용임대수요층 (25-34세)	flow는 5년임대형식의 공급이 적절할 것이다. 2000년 이후에는 수요급감으로 인해 stock중 불량한것은 도태될 것이다.	2005년까지 지속적인 대량공급이 필요하다. 그 이후로도 수요가 급감하지는 않을것이므로 5년임대와 영구임대 모두 적합할 것이다.
제3단계 전기자가수요층 (35-49세)	자가수요층은 꾸준한 증가분 보이나 2015년 이후에는 수요증가분 기대하기 어렵다.	2015년 이후에까지 지속적인 대량의 신규공급과 실수요자의 구매력 향상을 위한 강력한 정책적 지원이 병행되지 않으면, 저질 고가의 주택난이 예상된다.
제4단계 후기자가수요층 (50-64세)		
제5단계 고령주택수요층 (65세이상)	장기적인 안목에서 고령자의 신체특성을 고려한 특수주거에 대한 배려가 필요하다.	

주택수요층 총인구는 10%이상의 고율로 증가하다가 그 증가율은 점점 둔화될 것이다.

현재, 광역지방자치단체등에서 행하고 있는 주택수요예측은 1가구 1주택을 목표로 주택을 공급하는 정책에 대응하여 총가구수를 예측하는 것이 일반적이다. 그러나 본 연구결과 연구대상이 된 두 도시에서 모두 주택수요층 총인구의 증감과

각 단계의 인구증감이 일치하지 않는 것이 드러났다. 즉, 총가구수와 5단계 수요층별가구수의 증감은 일치하지 않는다. 예를들면 2000-2005년의 대구는 주택수요층 총인구는 증가해도, 세대용임대 수요층인구는 감소할 것으로 예측되며, 같은 기간의 안동은 주택수요층 총인구는 감소해도 자가수요층 인구는 증가할 것으로 예측되었다. 그러므로 주택수요예측은 총가구수의 증감만으로는 정확히 파악할 수 없으며 인구구조와 관련지어 고찰하는것이 보다 적절할 것임을 알 수 있다. 총가구수를 예측하여 1가구 1주택을 목표로 주택을 공급하는 정책을 금후로도 지속한다면 유효수요를 초과한 분량에 대해서는 강력한 주택금융지원이 병행되어야 할 것인데 현재의 주택공급량이 유효수요를 초과했을 가능성이 있음이 드러난것도 본연구 성과의 하나라고 보겠다.

< 주 >

- 1) 三宅醇, 『人口構造の變化と住宅事情』 『住宅人權の思想』, 早川和男編著, 學陽書店, 1992, p 143-145
- 2) 三宅은 2차대전 이후 일본의 주택공급(flow)의 변화 및 기존주택(stock)의 수요동태가 남아인구 구조의 변천과 일치하고 있는것을 입증해내었는데, 이 일련의 연구로 그는 1986년도 일본건축학회상을 수상하였다.
- 3) 토오쿄오, 오오사카, 홋카이도 및 기타의 켄을 지칭하는 것으로서, 우리나라의 광역 지방자치단체에 해당된다.
- 4) 코호트변화율법은, 인구구조에 영향을 미치는 최근 5년간의 자연적·사회적 제반상황이 예측하려는 장래에도 큰 변화가 없을 것으로 가정하고 있다. 따라서 천제지변, 기타 사회적 상황의 급변등으로 인구 구조가 갑자기 변화될 경우는 예측을 적용하기 어렵다.
- 5) 일본에서는 베이비붐이 우리나라보다 약25년 일찍 끝나서, 베이비붐 직하층에 의한 독신임대의 수요 감퇴가 1970년경부터 나타나기 시작했다.소득수준의 상승과 함께 수요의 감퇴가

있었으므로, 거주환경이 열악한 것은 도태되었고, 양질의 임대주택이 신규공급 되었는데, 우리나라에서도 비슷한 현상이 일어날 것으로 추측된다.

- 6) 대구는 그 명칭이 대구시에서 1981년 대구직할시로, 1995년 대구광역시로 바뀌었는데 이후 본 논문에 서는 대구로 통칭하기로 한다.
- 7) 여기에 나온 수치는 예측치이며, 각각의 예상 비율을 적용한 결과이다. 그러므로 수치는 일 단위까지 나와있으나, 일단위까지 정확하다는 의미는 아니다.
- 8) 1995년의 대구 통계연감은 12월에 발간될 예정이므로 1994년 대구 통계연감에 실린 1993년도 통계까지만 참고할 수 있었다.

〈 참고 문헌 〉

三宅醇, 『人口構造の變化と住宅事情』, 『住宅人權の思想』, 早川和男編著, 學陽書店, 1992.

——, 『日本の住宅事情史』, 『現代住宅とルウジング』, 選和夫編著, 影國社, 1993.

——, 『人口構造の變化と住宅建設』, 日本建築學會大會學術講演更概集, 1993.

——, 『人口構造の變化と住宅着工 フローの地域間比較』, 日本建築學會東海支部研究發表會, 1994.

통계청, 『인구주택총조사 보고서』, 1975-1990.

대구직할시, 『대구통계연보』, 1990-1994

——, 『대구장기발전구상』, 1993

정재영, 『주택정책과 실수요자에 관한연구』, 대한건축학회 논문집, 제7권제5호, 1992