

12. 「21세기의 住宅需要 展望」 세미나

資料提供：住宅産業研究院

이 자료는 주택산업연구원이 지난 6월 13일 건설회관 2층 대회의실에서 “21세기의 주택수요 전망”이라는 주제로 개최된 세미나 자료를 요약한 것으로 이날 세미나에서는 주택산업연구원의 남희용 연구위원이 「지역별 주택수요 전망」을, 고태경 수석연구원이 「공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선호조사」를 각각 주제발표 했으며, 사회는 정희수 주택산업연구원장이, 토론자로는 김기호 서울시립대학교 교수와 배순석 국토개발연구원 연구위원이 참석했다.

지역별 주택수요 전망

발표자 : 남 희 용(주택산업연구원 연구위원)

〈요 약 문〉

본 연구는 지역별 주택수요 전망을 위하여 전국 74개 시(市)를 3개의 유형으로 구분하였다. 가구수 증가율에 따라 성장형, 보통형, 정체형 도시로 구분하여 각 도시 유형에서 2개씩 6개의 시를 뽑았다. 그리고 각 시에서 300명씩, 총 1,800가구를 대상으로 설문지 조사를 실시하였다. 조사기간은 1996년 2월 22일~29일(8일간)까지 이다.

1. 분석 요약

(1) 주택점유형태에 대한 수요(자가/임차주택 수요)

자가를 선택할 확률은 도시 유형에 관계없이 현재 자가에 거주하는 사람이 향후 자가를 선택할 확률이 높은 것으로 나타나고 있다. 그리고 현재 전세나 월세에 살고 있는 사람은 계속해서 전세나 월세로 이주할 확률이 높은 것으로 나타나고 있다. 그리고 자가와 차가를 선택할 확률은 도시 유형에 따라서 상이한 요인에 의해 영향을 받고 있는 것으로 나타나고 있다. 성장형 도시는 나이가 많을수록, 보통형 도시는 가구원 수가 많을수록, 그리고 정체형 도시는 소득이 높은 계층이 자가를 선택할 확률이 높은 것으로 나타나고 있다.

(2) 주택유형에 대한 수요(공동주택 수요)

공동주택, 특히 아파트를 선호하는 사람들은 나이가 젊은 층, 교육수준이 높은 층, 그리고 현재 아파트에 살고 있는 사람인 것으로 나타났다. 도시 유형별 분석에서 아파트를 선호하는 사람들의 성향에는 약간의 차이는 있지만 공통적으로 아파트를 선호하는데는 별 차이가 없는 것으로 나타나고 있다. 그러나 성장형 도시의 경우에는 교육수준이 높은 층이, 보통형 도시의 경우에는 연령이 낮은 층, 가족수가 적은 층, 정체형 도시의 경우는 나이가 젊은 층, 그리고 교육수준이 높은 층이 아파트를 선호할 확률이 높다.

(3) 주택규모에 대한 수요(대형주택 수요)

대형주택을 선호하는 사람들은 성장형 도시의 경우는 소득과 가구원수에 영향을 받고 있다. 즉, 소득이 높은 층과 가구원수가 많은 층이 대형주택을 선호하고 있다. 그리고 보통형/정체형 도시의 경우는 가구주 나이가 많은 층, 교육수준이 높은 층이 대형주택을 선호하고 있다.

(4) 결합주택수요

-임차/공동주택 수요

전체 도시 조사에서 임차/공동주택을 선호하는 사람들은 나이가 젊은 층인 것으로 나타났다. 그러나 도시 유형별로 나누어 살펴보면, 임차/공동주택을 선호하는 사람은 성장형도시의 경우는 나이가 젊은층, 보통형 도시의 경우는 가구원수가 적은층, 그리고 임차

주택에 거주하는 사람, 정체형 도시의 경우는 나이가 젊은 층과 현재 임차주택에 거주하는 사람이다.

- 주택규모별 공동주택에 대한 수요

대형/공동주택을 선호할 가능성은 현 주택규모가 클수록(성장/보통형), 그리고 교육수준이 높은 층(정체형)이 높게 나타나고 있다.

중형/공동주택을 선호할 가능성은 교육수준이 높을수록(성장/정체형), 그리고 현 주택규모가 클수록(보통형) 높다.

소형/공동주택을 선호할 가능성은 공통적으로 연령이 젊은 층이 높게 나타나고 있다.

2. 결론

(1) 도시 유형별 분석에서 주택수요는 지역에 따라 다르게 나타나고 있다. 그러므로 지역별 수요자가 요구하는 주택시장이 존재한다고 볼 수 있다. 따라서 지역별 주택시장의 특성 및 여건에 맞는 수요정책이 필요한 것이다.

(2) 본 연구에서 젊은 층은 도시의 유형에 관계없이 임차/공동주택을 선호하는 것으로 나타나고 있다. 그리고 미래에는 부모/친지로 부터 주택자금의 도움이 어려워질 것으로 예상되기 때문에 자가를 취득하기 보다는 소형/임대아파트를 선호할 것으로 예상되어진다. 그러므로 젊은층 부부를 위한 임대아파트에 대한 주택정책이 필요하다.

(3) 도시 유형별 분석에서 현재의 임차인이 자가를 취득할 확률이 낮기 때문에 새로운 주택수요를 창출하기 위해서는 제도권 주택금융의 활성화가 필요한 것이다. 본 연구에서 응답자들은 주택비용으로 월 평균 40만원 이하의 상환능력을 표시하였으므로, 이 정도의 부담으로 살아갈 수 있는 주택이 필요한 것으로 나타나고 있다. 본 조사에서 응답자들의 평균 년 가족수입이 약 2,500만원 이므로, 이것을 감안하면 수입의 약 20% 정도만을 부담할 수 있는 주택정책이 필요하다.

(4) 보통/정체형 도시에서는 높은 소득을 가진 노년층은 주거이동이 활발하고, 공동주택을 선호하는 것으로 나타나고 있다. 이러한 현상은 직장 은퇴를 남겨놓은 노년층들이

은퇴후의 여생과 가족구조의 변화(가구원수의 감소)로 주거환경을 바꾸고 있는 것으로 여겨진다. 그러므로 고소득의 노년층을 대상으로 하는 주택수요 정책이 필요한 것이다.

공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선호조사

발표자 : 고 태 경(주택산업연구원 연구위원)

〈요 약 문〉

우리나라 주택에서 아파트가 차지하는 비율이 1994년 현재 41.6%를 보이는 것과 같이 아파트는 현대주거를 대표하는 주택유형이며, 1995년 현재 84.1%에 미치고 있는 주택보급율이 선진국수준인 100%에 이르기까지 아파트를 비롯한 공동주택의 건설은 지속될 전망이다.

그러나 오늘날 우리나라의 아파트단지시설은 제도적인 규제에서의 문제점과 그로인한 획일적이고, 비효율적이고, 그리고 형식적인 단지계획으로 이용도가 많은 비판을 받고 있다.

본 연구에서는 첫째, 아파트주거단지의 질적인 수준을 향상시키기 위하여 아파트의 외부단지시설에 대한 선호조사를 통하여 앞으로 어떠한 단지시설이 갖추어지기를 원하는가를 조사·분석함으로써 수요자에게는 살기좋은 주거환경을 그리고 주택공급자에게는 수요자가 원하는 주거단지를 공급하고 적극적인 경영전략을 마련하는데 있어서 기초적인 정보를 제공하는데 있다. 둘째, 수요자중심의 주택을 공급하기 위하여 단지시설을 다양화하고 차별화시키는데 있어서 걸림돌이 되고있는 현행 법제도상의 문제점을 지적·검토하는데 있다.

본 연구는 7가지 단지시설(녹지시설, 놀이시설, 주차시설, 운동시설, 휴게시설, 문화시설, 그리고 환경시설)에 중점을 두고 서울 및 5개 신도시지역의 아파트 거주자 1,000가구

를 대상으로 각 단지시설에 대한 선호도를 조사하고자 한다.

분석내용으로는, 첫째, 조사대상특성을 분석(사회경제적특성, 주택소유별특성, 단지규모별특성, 지역별특성)하고, 둘째, 7가지 단지시설유형에 대한 선호도 및 지역별 단지시설유형에 대한 선호도를 조사하고, 셋째, 선호도이외에 현재의 주택을 선정했을 당시 가장 중요하게 생각하였던 단지시설이 무엇이었는가를 분석하고, 그리고 앞으로 이사하게 될 경우 가장 중요하게 고려할 단지시설을 분석하고자 한다.

분석결과를 요약하여 보면 다음과 같다.

1) 단지시설유형별 선호도

- 본 연구 대상의 65.4%가 첫자녀연령이 14세 이하(국민학교까지)인 가구로서 자녀의 연령이 적은 가구일수록 녹지시설, 놀이시설, 운동시설 그리고 문화시설에 대해 높은 선호도를 보여주고 있음.
- 본 연구 조사대상자의 76.3%가 부모+자녀로 구성된 핵가족가구로서 이들 가족유형이 3세대 동거가구(조부모+부모+자녀)나 기타 가족유형(부부만 사는 가구나 조부모+자녀 가구등)과 비교하여 녹지시설, 놀이시설, 주차시설, 운동시설 그리고 문화시설 등에 대한 선호도가 높게 나타났음.
- 교육수준이 높은 가구일수록 녹지시설, 놀이시설, 주차시설, 운동시설, 휴게시설 그리고 환경시설에 대한 선호도가 높게 나타남.

2) 지역에 따른 단지시설유형별 선호도

- 지역에 따른 녹지시설선호도의 경우, 서울 및 5개 신도시 모두 자녀의 연령이 어린 가구일수록, 교육수준이 높은 가구일수록 높게 나타났고 그리고 특히, 부모+자녀로 구성된 핵가족 가구에서 선호도가 높게 나타남.
- 지역에 따른 놀이시설의 경우 역시, 서울 및 5개 신도시 모두 자녀의 연령이 어린 가구일수록, 교육수준이 높은 가구일수록 높게 나타났고 부모+자녀로 구성된 핵가족 가구에서 선호도가 높게 나타남.
- 지역에 따른 주차시설의 경우 두 지역 모두 남편의 교육수준이 높을수록 높게 나타났고, 부부+자녀로 구성된 가구에서 주차시설에 대한 선호도가 높게 나타남.

- 운동시설의 경우 지역과 관계없이 부인의 교육수준이 높을수록 운동시설에 대한 선호도가 높게 나타났고, 특히 서울시의 경우 소득이 높은 가구에서 운동시설선호도가 높게 나타남.

- 지역에 따른 휴게시설의 경우, 서울시에서는 부인의 교육수준이 높을수록 높게 나타났고, 신도시의 경우 부모+자녀가구에서 높게 나타났으며 자녀의 연령이 어린 가구에서 휴게시설에 대한 선호도가 높게 나타남.

- 지역에 따른 문화시설의 경우, 서울 및 5개 신도시 모두 가족유형이 선호도를 설명해 주고 있으나, 서울의 경우는 조부모+부모+자녀로 구성된 3세대 동거가구에서 선호도가 높게 나타났고, 신도시의 경우 부모+자녀로 구성된 핵가족가구에서 높게 나타났음.

- 환경시설의 경우 특히 신도시에 거주하는 부인의 교육수준이 높은 가구에서 환경시설에 대한 선호도가 높게 나타남.

3) 7가지 단지시설에 대한 선호도의 평균점수를 분석한 결과, 환경시설에 대한 선호도가 가장 높게 나타났음. 특히 부인의 교육수준이 높을수록 환경시설을 매우 선호하는 것으로 나타남.

4) 현재의 주택을 선정할 당시, 가장 중요하게 고려하였던 단지시설에 대한 문항에서 유의적인 변수로 나타난 지역, 주택규모, 거주기간, 그리고 단지규모별로 모두 환경시설을 가장 중요한 시설로 고려함으로써 환경에 대한 인식이 매우 높은 것으로 나타남.

5) 앞으로 3년 이내에 다른 아파트로 이사할 경우 고려할 단지시설에 대한 문항에서 유의적인 변수로 나타난 지역, 남편 및 부인의 교육수준, 그리고 단지규모별로 모두 환경시설을 역시 가장 중요한 시설로 인식하고 있는 것으로 나타남.

6) 요약하면, 자녀의 연령, 자녀의 유무, 가족구성형태등에 따라서 선호도가 다르게 나타났는데 앞으로는 이러한 특성들을 고려하여 차별화되고 다양한 단지시설을 도입함으로써 주거환경의 질적인 향상을 도모하는 것이 필요하다고 봄. 그리고 지역에 따라 단지시설선호도에 있어서 커다란 차이를 보이지는 않으나 자녀의 연령, 소득수준, 교육수준, 가족구성등 지역별로 거주자의 특성을 고려한 단지시설을 계획하는 것이 필요하다고 봄. 특히 본 연구 결과 아파트거주자들이 환경시설을 매우 중요시 여기고 또한 선호하고 있는

것으로 나타났는데 환경시설을 단지안에 적극적으로 도입함으로써 친환경적 단지시설을 마련하는 것이 필요하다고 봄.

〈연구결과 적용 및 정책적 시사〉

- 단지규모나 세대수 중심으로 단지시설의 기준을 마련한 현행 법제도적 규제, 소비자들의 선호가 전혀 반영되지 않은 단지시설의 형태규제, 소비자들의 특성을 충분히 감안하지 않은 단지시설의 배치나 크기 혹은 유형에서의 규제등을 완화시키는 것이 필요하고, 그리고 특히 환경시설에 대한 단지시설기준은 강화되어야 할 필요가 있는것과 같이 제도상에 완화나 강화등 유연성을 부여해야 한다고 봄.
- 향후 아파트건설사업시 단지시설에 대한 선호도와 같은 주민들의 욕구나 주민특성을 반영한 단지를 계획함으로써 주택시장에서의 수급조절을 기여할 수 있음. 주택회보