

인구주택총조사로 본 주거특성 변화 및 정책 시사점

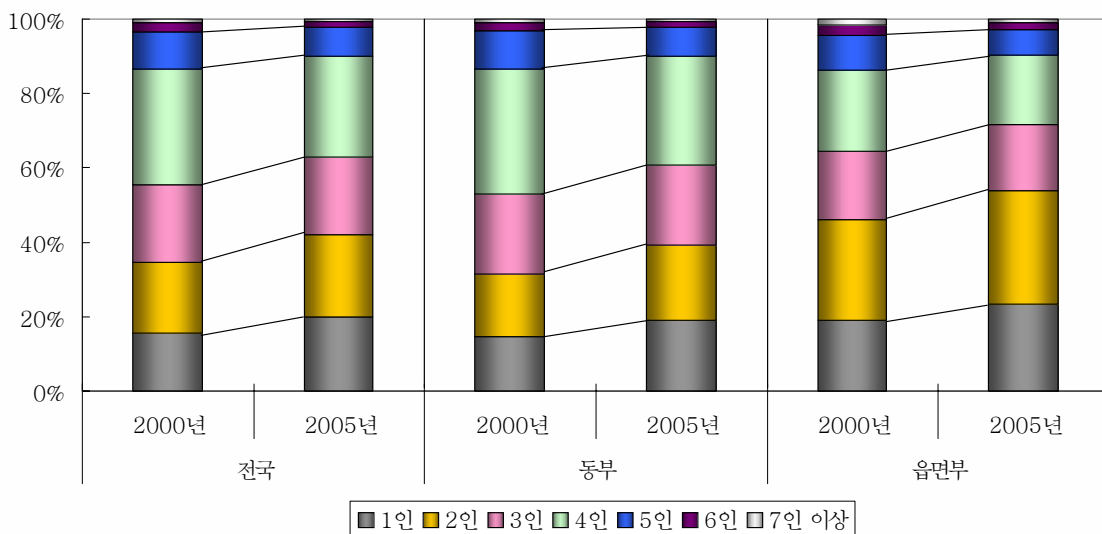
- 2005년 인구주택총조사에서 나타난 인구·가구 변동의 특성은 가구분화·세
계화·고령화로 요약됨
 - 1인 및 2인 가구 급증, 외국인가구 증가, 노인비중 증대 및 젊은층 인구 절대감소
 - 가구특성 다양화에 따른 주택수요의 다변화가 예상됨
- 주거실태의 변화 특성은 내집 마련 한계, 임대시장구조 변화, 단독주택을 제
외하고는 조밀한 주거문제의 개선, 아파트비중의 증대, 빈집 및 농촌주택 노
후화 등으로 파악됨
 - 주택공급물량에 비하여 자가점유율의 증대 미미, 전세가구가 절대감소하고
월세비중이 증대
 - 주택당 거주가구수가 단독주택(1.7가구)을 제외한 공동주택은 1.0가구로 나타남
 - 아파트 비중이 절반을 상회하고, 아파트 및 농촌의 빈집수가 증가
- 시사점
 - 가구특성의 다양화에 부응하고, 부담능력 및 지역 특성을 반영할 수 있는
주택공급유형의 다변화가 요구됨. 아파트 중심의 대량공급에서 민간주도의
창의를 활용한 소량 다품종 주택공급 유도
 - 임대시장 구조전환에 대응한 임차인의 주거비부담 완화 및 월세형 주택임
대산업 육성방안 마련 필요
 - 주택상태조사를 통해 노후주택의 질적수준 파악 및 농촌 빈집 활용방안 모색

1. 인구·가구변동 특성

■ 2005년 인구주택총조사에서 나타난 인구·가구변동의 특성은 구분화·세계화·고령화 현상으로 요약됨

- 1인가구 수가 2000년의 15.5%에서 2005년에는 20.0%로, 2인가구는 19.1%에서 22.2%로 증가하여 핵가족화 및 가구분화가 전국적으로 심화
 - 읍면지역에서는 1인가구가 18.9%에서 23.3%, 2인가구는 27.3%에서 30.6%로 증가. 농촌지역의 경우 주로 노인가구가 늘어나는 것에서 기인
 - 洞지역은 1인가구가 14.6%에서 19.1%, 2인가구는 16.8%에서 20.1%로 증가. 도시지역의 경우 젊은 계층의 독립거주 경향에 기인

[그림 1] 가구구성의 변화

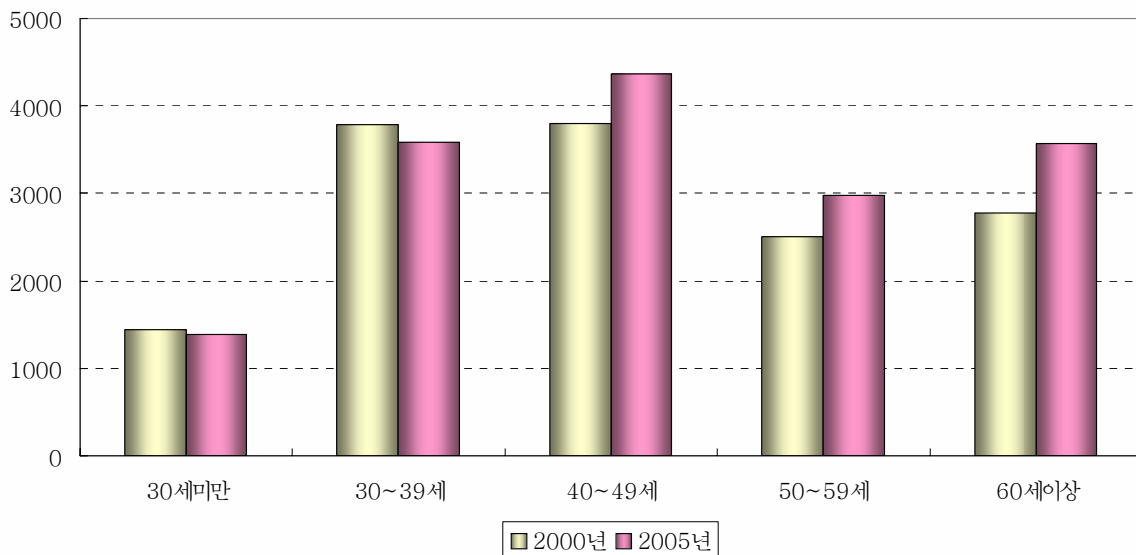


- 외국인 근로자의 증대, 국제교류 확대 및 국제결혼 등으로 외국인 가구 수 증가
 - 외국인끼리만 거주하는 가구가 6만 5,150가구에서 8만 4,595가구로 29.8% 증가
 - 그러나 한국인과 동거하는 외국인은 일반가구로 집계되므로 실제적인 일반가구 중 외국인 동거가구의 비율은 아직 파악되지 못하고 있음
 - 외국인 수로 보면 2000년의 15만 1천인에서 23만 8천인으로 57.5% 증가
- 가구주의 연령구조가 60세 이상 가구의 증가와 40세 미만 가구의 절대감소로 고령화

양상이 뚜렷해짐

- 가구주 연령 60세 이상인 가구의 비율이 19.4%에서 22.4%로 증가한 반면, 40세 미만 가구주 비율은 36.5%에서 31.3%로 감소하였으며 가구 수에서도 522만 4천 가구에서 497만 4천 가구로 5% 감소
- 최근의 수명연장 및 저출산 경향을 반영한다면 가구구조 고령화는 향후 더욱 심화 될 것으로 전망

【그림 2】 가구주 연령의 변화



- 가구분화의 진전, 국제교류의 증대, 고령화의 진전 등으로 가구구성, 주거비부담능력, 거주지역 등에 따라 주택과 주거에 대한 수요가 다변화될 것으로 예상됨
- 따라서 이러한 수요패턴의 변화를 반영하는 다양한 유형의 주택공급 정책이 필요

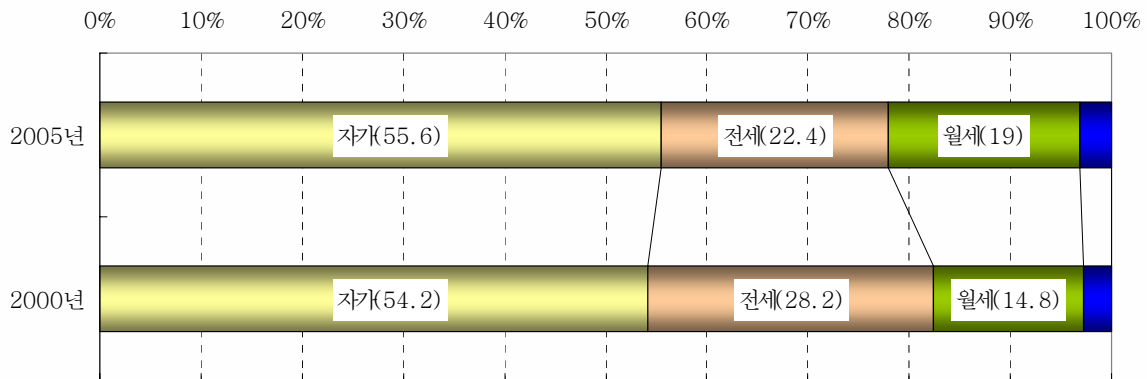
2. 주거실태 변화 특성

■ 내집 마련 주택공급정책의 한계

- 주택의 대량공급 및 주택보급률의 증가에 비해 자가점유율의 증가는 매우 미미한 수준
- 주택재고(빈집 포함)는 지난 5년간 175만 호 증가하고, 혈연가구 수는 56만 1천 가

- 구 증가하여 주택보급률은 2000년 96.2%에서 2005년 105.9%로 증대
- 반면에 자가점유율은 1995년 53.3%, 2000년 54.2%에서 2005년 55.6%의 소폭 증가에 그침

【 그림 3 】 점유형태의 변화



- 자가보유율은 60.3%에 이르고, 무주택 가구는 전 가구의 39.7%인 631만 가구에 이룸
- 타지역 주택 소유 가구 수는 179만 4천 가구로 나타남. 이 중 자기 집에 거주하면서 타지에 주택을 소유한 가구는 104만 7천 가구이며, 남의 집에 살면서 타지에 주택을 소유한 가구는 74만 7천 가구임

【 표 1 】 주택보유 형태별 가구 수

(단위: 만 가구)

구분	자가거주가구			차가거주가구			합계
	거주주택만 보유	타지주택 보유	소계	타지주택 보유	주택없음	소계	
일반가구	778.1	104.7	882.8	74.7	631.2	705.9	1,588.7
타지주택보유가구	179.4						
주택보유가구	957.5 (= 882.8 + 74.7) ※ 주택보유율 : 60.3% (=957.5/1588.7)						
1주택보유가구	852.8 - α (= 778.1 + 74.7 - α)						
다주택보유가구	104.7 + α						
무주택가구	631.2 (전체가구의 39.7%)						

주 : α는 차가거주가구 중 타지주택 2채 이상 보유가구 수를 의미

- 주택보급률이 100%를 넘어섰으나, 주택공급정책이 자가점유율 증대에 미치는 효과가 그리 크지 않으므로 자가마련을 위한 정책수단으로 정부주도의 주택공급 정책보다는 금융 및 세제지원 등 간접지원 정책의 강화가 바람직하다고 여겨짐
- 1인가구의 비중이 20%에 이르므로 혈연가구를 기준으로 한 주택보급률이 현실을 반영하는 데 한계가 있음. 따라서 2005년 인구주택총조사 원자료를 이용하여 일반가구를 기준으로 소유개념이 아닌 거주개념의 새로운 주택보급률 추계가 필요

■ 임대시장 구조변화의 진전

- 전세 거주 가구수가 절대적으로 감소하고 월세 비중이 급증([그림 3] 참조)
 - 전세거주 비율은 28.2%에서 22.4%로 감소하였고, 가구 수에서도 404만 가구에서 355만 7천 가구로 절대수가 감소
 - 월세는 14.8%에서 19.0%로 급증세를 나타냄
- 부동산정책의 영향으로 주택보유부담이 증가되어 주택가격 상승세가 안정되면 전세 공급 유인이 감소하고, 전세가격 상승으로 전세의 보증부월세 전환이 증대될 것으로 예상됨
- 월세전환 적용이율이 은행금리보다 높아 차가가구의 주거비 부담이 증가할 것으로 전망되며, 이에 따라 저소득 전세가구의 주거비부담 완화방안 마련이 필요

■ 아파트 중심의 주택건설 공급으로 아파트 비중이 전체 주택재고의 절반 이상

- 아파트가 전체 주택재고에서 차지하는 비중이 47.8%에서 52.7%로 증가하여 주택유형의 절반 이상을 차지
 - 반면 단독주택의 비율은 37.2%에서 32.2%로 감소
 - 아파트 위주의 주택공급정책이 언제까지 지속되어야 하는지를 검토할 시기
- 연립주택은 감소하였고, 다세대주택은 47만 2천 호에서 122만 9천 호로 급증
 - 저층 공동주택의 주거환경 개선 및 계획화된 신규공급 필요

■ 주택당 평균 거주가구 수는 아파트, 연립, 다세대주택의 경우 1.0가구 내외로 큰 문제가 없으나 단독주택의 경우 1.7가구로 주거조밀도가 높음

- 단독주택에는 일반단독주택과 다가구단독주택이 포함되어 있는데 이 중 여러 가구가 거주하는 다가구단독주택을 제외하면 일반단독주택의 동거 가구 수는 이보다 작게 나타날 것임
- 저소득층의 주된 주택유형이 단독주택으로 조사되고 있는 점¹⁾에 비추어 볼 때, 일반 단독주택 거주가구는 고소득계층과 저소득계층으로 양분될 것으로 유추됨
 - 저렴한 단독주택은 지불능력에 맞는 주거지를 공급한다는 측면에서 의의가 있으나 여러가구가 공동 거주하는 경우 적절한 주택상태 및 주거수준을 유지할 수 있도록 정책적 관심이 필요
 - 또한 고소득층 집단 거주용 단독주택단지 형성 여건도 조성할 필요가 있음

■ 빈집수의 증가

- 빈집이 전체 주택재고에서 차지하는 비율은 4.5%에서 5.5%로 증가
 - 빈집 수로 보면 51만 3천 호에서 72만 8천 호로 42% 증가
- 빈집의 증가는 대부분 아파트(46.1%)와 단독주택(38.3%)에서 발생
 - 아파트에서 33만 6천 호에 이르는 빈집이 발생한 이유는 준공 후 미분양물량과 재건축 대기물량 및 기타 개별적 사유 등으로 유추됨. 현재 미분양아파트물량에 대한 통계는 과소보고되는 경향이 있고 재건축대기물량에 대한 통계자료는 생산되지 않아 정확한 파악이 미흡
 - 단독주택의 경우 농촌에서 빈집이 많을 것으로 짐작되나 현재로서는 파악이 어려움. 향후 도농별 빈집과 빈집의 주택상태에 대한 상세한 분석이 필요
- 빈집의 숫자만 파악하기보다 빈집의 질적인 상태를 파악하여 사용가능여부, 개보수여부를 구분하고 농촌의 빈집 활용방안 등을 강구할 필요

1) 건설교통부·국토연구원, 주택수요 및 주거실태조사, 2005.

【 표 2 】 빈집 수의 변화

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대	비거주용 건물내주택
2000년	513 (100.0)	200 (38.9)	249 (48.4)	37 (7.2)	19 (3.7)	9 (1.7)
2005년	728 (100.0)	279 (38.3)	336 (46.1)	38 (5.2)	65 (8.9)	10 (1.4)
증 감	215	79	87	1	46	1
(증감률)	41.9	39.5	35.1	3.8	239.8	16.2

■ 읍면부 주택의 노후화

- 주택의 건축년도를 보면 동지역과 읍면지역의 차이가 매우 큼
 - 동지역은 1980년 이후 건축된 주택이 90.9%를 차지. 읍면지역은 1980년 이전의 주택이 24.5%이며, 특히 45년 이상 지난 1959년 이전의 주택이 10%를 차지
- 주택의 물리적 상태에 대한 조사가 선행되고, 이에 근거하여 노후주택의 철거와 개량, 신·개축이 이루어져야 할 것임

3. 정책 시사점

- 가구분화, 세계화, 고령화 등 가구변동 특성에 부응하는 다양한 유형의 주택을 공급하여 가구구성별·부담능력별·지역별 특성을 반영할 수 있도록 주거선택의 폭을 확대
 - 가구형태별 : 1인가구용, 부부가구용, 노인가구용, 일반가구용 주택 등
 - 지역별 : 도시형, 농촌형 주택 등
 - 부담능력별 : 서민용, 중산층용, 고소득층용 등 다양한 계층의 주거수요에 부응하는 주택재고 관리정책 필요
 - 기능별 : 재택근무용, 내부 가변형 주택²⁾, 병합 주택³⁾, 외국인 주택단지 등

2) 가변형 주택은 칸막이벽체 등이 손쉽게 움직일 수 있는 구조로 되어 있어서 주거자들이 필요에 따라 수시로 방 배치를 바꿀 수 있는 주택을 의미

3) 병합 주택은 2호의 주택을 1호로 사용할 수 있도록 설계된 주택

- 다양한 주택수요에 부응하기 위해 민간주도 다품종소량 주택공급방식으로 전환 필요
 - 주택재고의 52.7%를 차지하고 있는 아파트 비율에 대한 적합성 검토
 - 다세대, 다가구 등 저층 공동주택에 대한 주거환경개선 및 계획적 공급
 - 중견주택업체들이 전문화를 통해 주택수요 다변화에 부응할 수 있도록 여건 개선
- 내집마련을 위한 정책수단의 전환
 - 소득분포 불균등으로 저소득 무주택자의 주택구입부담 능력이 부족
 - 주택공급을 통한 내집마련 정책에서 주택금융 및 조세 등 간접수단을 통한 내집마련 지원 강화
 - 국민주택기금의 서민주택구입자금, 최초주택구입자금, 주택금융공사 모기지론 등의 역할정비 및 안정적 공급 확대
 - 임차거주의 주거안정성을 증대하여 주택보유 여부에 따른 주거복지 격차 해소
- 점진적인 임대시장 구조전환에 따른 파급효과 분석 및 장단기 대응책 마련
 - 전세가격 상승구조에서 보증부월세 전환 증대에 따라 은행금리보다 높은 월세이율이 적용됨
 - 저소득 차가가구의 주거비부담을 완화하기 위해 월세부담분의 소득공제, 저렴한 공공임대주택 재고의 확대 필요
 - 임대시장의 산업화가 이루어질 수 있도록 월세형 주택임대사업 유도
- 주택상태조사를 통한 주택재고의 질적 수준을 파악
 - 특히 읍면부 단독주택 및 빈집의 주택상태를 체계적으로 파악하여 노후주택의 철거와 개량 수요를 판단
 - 농촌의 빈집 활용방안 마련과 함께 지역간 수급불균형에 따른 주택공급 방안 검토
 - 노후주택의 질적 현황에 관한 데이터베이스(DB) 구축 검토

국토연구원 토지·주택연구실

윤주현 선임연구위원 (jhyoon@krihs.re.kr, 031-380-0308)

강미나 책임연구위원 (mnkang@krihs.re.kr, 031-380-0349)

박천규 연구원 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)