

제주지역의 주거사정 변화와 주택수요예측에 관한 연구

- 1980년~1995년 인구·주택 조사자료 분석을 중심으로 -

정 별 아* · 김 태 일**

요 약

제주도는 섬이라는 공간적 제약 속에서 육지부로부터의 인구 유입과 유출이 제한적일 수밖에 없지만 개발이 지속적으로 추진되면서 매년 유입 비율이 높아지고 있고, 제주도내에서도 지역간 인구가동도 심화되고 있다. 특히 고령화가 육지부와 달리 급속하게 진행되고 있는 등 주거사정에 많은 변화가 있다는 점에서 제주도의 주거사정에 대한 변화분석은 그 의의가 크다고 할 수 있다.

이러한 문제의식을 배경으로 본 연구는 인구구조의 변화가 주거사정 전반에 영향을 주고 있다는 점에 초점을 두고 우리 나라와 제주도의 주거사정 변화를 비교하여 그 특징을 살펴보고 아울러 제주지역의 장래 인구구조 변화에 의한 계층별 주택수요를 예측하고자 함이 연구의 주요 목적이다.

연구에 사용된 분석 자료는 통계청이 5년마다 실시하고 있는 인구·주택 총조사 2%표본 원자료 1980년~1995년 자료로서 가구주만을 선별하여 인구구조 및 주거사정의 시계열변화를 살펴보았다.

* 제주대학교 대학원 석사과정

** 제주대학교 건축공학과 부교수

본 연구에서는 라이프 싸이클 매트릭스(Life Cycle Matrix, L.C.M)의 개념, 즉 가구주의 연령과 가구원수와의 관계에 의한 세대구성의 변화를 살펴보았다. 세대구성은 3~4인 규모의 2세대가구가 증가하고 특히 전국에 비해 제주는 65세 이상의 고령 독신세대와 고령 부부세대의 증가가 크게 이루어져 고령자주택수요가 급증할 것을 예상된다. 주택 수요계층별로 살펴보면, 결혼 후 가정을 형성하지만 사회적 경제적으로 안정되지 못하여 임대주택을 선호하는 25~34세의 『世帶用賃貸 수요층』, 그리고 가정이 안정되어 자기 집을 갖고자 하는 수요계층인 35~49세의 『前期自家 수요층』이 급속히 증가할 것으로 예상되어 자기집을 마련하지 못한 이들 계층에서의 자가 및 임대수요가 늘어날 것으로 전망된다. 또한, 70세 이상의 고령가구에 있어서는 자가 비율이 떨어지고 있는 반면 월세로 거주하는 가구가 급증하고 있는 것으로 나타났다.

주거형태에 있어서는 전반적으로 아파트의 비율이 높아지고 있으나 연립주택의 비율도 상당히 높아지고 있는 것으로 분석되었다.

한편, 거주인원수와 사용방수와의 관계에 의한 주거수준에 있어서는, 1980년에 비해 1995년에 높아져 1개 이상 사용인구가 전체의 70%를 넘어 전국보다 높은 수준인 것으로 나타났다. 전반적으로 개선되고 있으나 아직도 일정수준 이하의 주택에서 거주하고 있는 계층도 상당수 있는 것으로 나타났다.

전반적으로 제주지역의 주택수요는 양과 질적인 면에서 전국수준을 상회하나 신규 수요가 예상되는 세대용 임대수요층에 대한 물량과 35~49세에 해당하는 『前期自家 수요층』에서의 아파트 및 연립주택 수요가 예상되고 65세 이상의 고령자 단독가구 및 부부가구의 수요가 급속히 증가할 것으로 예상되어 이에 대한 정책적 대응이 필요할 것으로 판단된다.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주택의 양적 증감과 질적 변화를 유발하는 주택의 수요와 공급의 변화 내용은 사회변화와 직결되며 국가를 비롯한 행정기관의 주택정책수립에 서도 중요한 사항이다.

주택의 수요예측은 인구변동, 소득분포, 주택시장가격, 거시경제변수 등으로 산정하나 그 중에서 인구변동을 통한 수요분석은 주택의 증감과 가장 밀접하다고 할 수 있다. 그 이유는 주택의 구성단위가 가구¹⁾이고 가구의 증감은 인구의 변화에 직결되기 때문이다.

주택 수요예측에 관한 연구는 지금까지 경제이론에 바탕을 둔 경제학적 연구에 치중되어 왔고, 인구경향과 주택사정의 관계에 대한 연구는 미비하였다고 할 수 있다. 특히 인구통계 자료 분석을 통한 연구는 주택의 여러 경향을 분석할 수 있음에도 불구하고 많은 연구가 이루어지지 않았다. 인구를 연령별 주택수요계층으로 나누어 각 계층간의 변화과정을 설명한 연구로는 三宅醇(1991)과 김태일(1994a)의 연구 등이 있다.

제주도는 섬이라는 공간적 제약 속에서 육지부로부터의 인구 유입과 유출이 제한적일 수밖에 없지만 개발이 지속적으로 추진되면서 매년 유입 비율이 높아지고 있고, 제주도내에서도 지역간 인구이동도 심화되고 있다. 특히 고령화가 육지부와 달리 급속하게 진행되고 있는 등 주거사정에 많은 변화가 있다는 점에서 제주도의 주거사정에 대한 변화분석은 그 의의가 크다고 할 수 있다.

이러한 문제의식을 배경으로 본 연구는 인구구조의 변화가 주거사정 전반에 영향을 주고 있다는 점에 초점을 두고 우리나라와 제주도의 주거사정 변화를 비교하여 그 특징을 살펴보고 아울러 제주지역의 장래 인구

1) 여기서 가구의 사전적 의미는 혈연관계와는 상관없이 1인 또는 2인 이상이 모여서 주거와 생계를 같이 하는 집단단위를 말한다.

구조 변화에 의한 계층별 주택수요를 예측하고자 함이 연구의 주요 목적이다.

2. 연구의 방법

우리나라와 제주지역의 인구구조의 변화와 주택사정의 현황을 고찰하고, 지역사회에서 보다 구체적이고 실질적인 주택공급방안을 마련하기 위해 통계청에서 5년마다 실시하는 인구·주택 총 조사 2%표본 원자료 1980년~1995년 자료를 이용하여 인구구조의 변화에 따른 세대구성의 변화를 살펴보았다. 인구·주택 총 조사²⁾는 국가차원에서 인구 및 주택정책을 수립하기 위하여 통계청이 실시하고 있는 주요 통계조사자료중의 하나로서 가구의 구성인원과 직업, 연령, 세대구성 관계 등의 인구관련 항목과 주거형태와 소유형태, 연면적 등의 주택관련항목으로 크게 2항목으로 구성되어 있다.

또한, 주거사정 변화를 살펴보기 위하여 20세 이상의 가구주만을 선별하여 소유형태 및 주거형태의 변화, 그리고 이를 토대로 장래의 주택소요량을 예측하였다. 아울러 거주 인원수와 사용방수와의 관계에 의한 주거수준 등을 분석하였다. 분석방법상 사용한 프로그램은 통계프로그램인 'SPSSWIN 10.0'을 이용하였다.

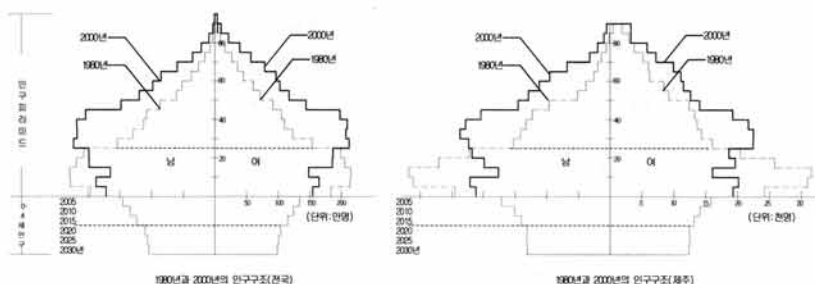
II. 본론

1. 인구구조의 변화 및 주택현황고찰

인구변화는 주택사정의 변화와 주택수요에 영향을 주는데, 인구변동에

2) 1980년과 1985년의 명칭은 인구 및 주택센서스였음.

따라 가구구성도 따라서 변화하기 때문이다. 즉, 인구구조의 변화는 세대 구성의 변화 및 연령층의 변화를 가져와 주택수요계층별로 직접 또는 간접적으로 영향을 주기 때문이다.



* 자료참고: 통계청, 「인구·주택 총조사 보고서」, 1980, 2000.

<그림 1> 인구피라미드 (좌:전국, 우:제주)

<그림1>은 통계청에서 발표한 인구·주택 총 조사의 1980년과 2000년의 자료를 근거로 작성한 전국과 제주지역의 인구피라미드 변화를 나타낸 것이다. 그림1에서 알 수 있듯이 0~14세의 유년 인구층이 감소하고 15~64세의 중위연령층이 두터워지는 양파모양으로 변모하고 있는 것이 특징으로 통계청에서 발표한 시도별 장래인구추계결과(2002)에서는 2020년경에 노령인구층이 두터워지는 선진국형의 항아리형태로 변화할 것으로 예측된다.

특히, 제주의 경우 이와 같은 현상이 심화되고 있어 아동인구의 급격한 감소와 아울러 중노년층의 급격한 증가로 인하여 장래 주택문제뿐만 아니라 경제측면 등에 있어서 심각한 사회문제로 대두될 것으로 예상된다.

그리고 가구의 증가율은 전체적으로 가구 수의 증가 현상이 나타나는데 이는 핵가족화, 고령화, 미혼 및 이혼 증가 등의 영향인 것으로 풀이된다.(권오현, 2001)³⁾

2001년도에 발표된 통계청의 장래인구추계에서도 나타나듯 출생률 감

소로 인한 0~14세 유·소년인구 비율은 2000년도에 총인구중 21.1%로 1970년 이후 지속적인 감소세를 보이며 전체 인구성장률은 2022년부터 감소추세로 들어설 전망으로 분석했다. 또한 65세 이상 노령인구는 2000년에 총인구 중 7.2%로 고령화 사회로 진입하였고 노령인구가 전체인구비율의 20%가 되는 초고령사회로 진입하는 데는 불과 7년에 불과하여 다른 어떤 선진국보다도 빠른 속도로 고령사회로 진입할 것을 전망했다. 이런 지속적인 사회의 고령화는 노인복지체제와 주거문제를 비롯한 각종 노인 문제의 변혁을 요구되고 있다<표 1>.

<표 1> 연령계층별 인구 및 구성비 추이

	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030
총인구	32 241	38 124	42 869	47 008	49 594	50 650	50 296
0~14세	13 710	12 951	10 973	9 911	8 552	7 034	6 217
15~64세	17 540	23 717	29 701	33 702	35 741	35 948	32 475
65세+	991	1 456	2 195	3 395	5 302	7 667	11 604
구성비	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0~14세	42.5	34.0	25.6	21.1	17.2	13.9	12.4
15~64세	54.4	62.2	69.3	71.7	72.1	71.0	64.6
65세+	3.1	3.8	5.1	7.2	10.7	15.1	23.1

※자료 : 통계청, 장래인구추계결과, 2001. 11. p.16.

뿐만 아니라 이와 같은 인구구조의 변화는 전반적인 사회구조자체의 일대 전환을 필요로 하고 있으며 그에 따른 국가정책과 각종 산업구조의 전환이 요구되며 그 중 가장 현실적으로 시급한 문제는 주거문제로 노인

3) 권오현(2001), 「지역별 주거수준 비교 분석」, 『건설산업동향』, 한국건설산업연구원

주거뿐만 아니라 전반적 주택시장의 점검과 정책의 대전환이 필요할 것으로 보인다.

지표에 의한 우리나라 현재의 주거사정을 살펴보면 다음과 같다<표 2>.

<표 2> 주택현황 (1970~2000년)

구분	연도	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	
주택보유수	천 호	4360	4734	5319	6104	7160	9570	11472 (전국)	158 (제주)
건설호수	천 호	115	180	212	227	750	619	433	
공공	천 호	12	63	106	132	269	236	140	
민간	천 호	103	117	105	95	481	391	293	
주택 보급률	%	78.2	74.4	71.2	69.8	70.4	86	96.2 (전국)	97.1 (제주)
주택투자/GDP	%	4.24	5.16	5.45	4.61	8.76	7.43	3.84	
천명당주택건설호수	%	3.6	5.1	5.6	5.6	17.5	13.8	9.2	

※자료: 건설교통부, 건축물통계, 1999.12

주택보급률은 2000년에는 96.2%로 여타 선진국에 비해서 뒤떨어지지 않는 보급률을 보이며, 정부에서 추진한 1가구 1주택의 목표에 근접해 가고 있다. 그러나 이런 양적인 공급에 초점이 맞추어지면서 공급면에서 여러 가지 부작용과 불합리한 공급형태가 나타나는 등의 문제점이 나타났다.

특히 제주도지역은 주택보급률이 97.1%로 다가구주택⁴⁾을 단독주택으로 환산한 실질적 주택보급률(보정주택보급률)로 보면 103.6%로 이른바 '1가구 1주택'개념의 공급형태는 이루어졌다고 할 수 있다.⁵⁾

4) 다가구주택은 현행법상 단독주택에 포함되나 실제로는 공동주택 개념에 근접함.

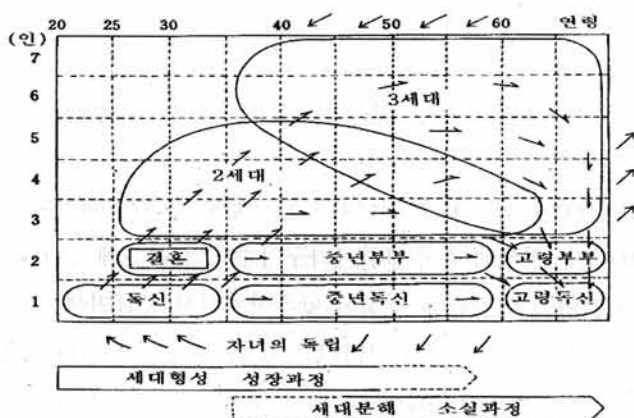
5) 제주일보, 2002년 1월15일자 11면.

2. L.C.M.의 이론적 고찰과 제주지역의 L.C.M.변화

가. L.C.M.의 이론적 고찰

주택수요는 일종의 소비군이라고 볼 수 있는 수요군이 형성한다. 그 수요군은 가구라는 단위로, 일가족 혹은 동거인이 구성한 세대가 다시 형성되는데 주택의 수요는, 세대로 구성된 가구의 단위로 이루어지는 것이다. 가구는 가구주가 존재하고 그 가구의 경제적 능력, 주택소유의 가치관, 사회적 여건에 따라 주택을 선택하여 거주하게 된다.

각 가구의 여러 사정에 따라 주거가 결정되나 전반적으로 가족의 생애주기, 즉 라이프 사이클이라 명칭되는 변화 시기에 따라 주거사정이 대부분 좌우되는 것이 일반적이다. 三宅 醇(1991)은 이 라이프 사이클을 가구주의 연령과 가구원수의 관계를 표로 작성하여 일종의 매트릭스형태로 구성하였는데 이를 L.C.M(Life Cycle Matrix)이라 한다. <그림 2>



<그림 2> 라이프 사이클 매트릭스(三宅 醇, 1991)

가구원수 단위에서 1인가구⁶⁾인 독신청년층이 결혼을 하여 세대를 형성

6) 여기서 1인가구는 '거주인 홀로 사는 가구'의 개념으로 단독가구, 독거(獨居)가구, 독신가구 등을 총칭한다.

하는 그룹에서부터 라이프 사이클의 과정이 시작되는데, 결혼하여 부부세대가 된 이들은 자녀출산에 따라 2세대가구가 되어 가구원수가 3-5인 정도가 되는 것이 보편적이다. 성장한 자녀들이 결혼을 하여 독립을 하게 되면 다시 부부세대가 되고 이들의 연령에 따라 중년부부세대나 고령부부세대가 되는 것이다. 결혼한 자녀가 독립하여 분가하지 않고 동거하면 그들은 3세대가구가 된다.

또한 중년이나 노년층 중, 사별이나 이혼 등으로 인한 독신자가구도 존재한다. 이렇듯 가구주의 연령대나 가구원수에 따라 각기 다른 여러 형태의 가구가 존재하는데 이 그룹에 따라 세대의 형성과 주거의 형태가 달라진다.

나. 전국 및 제주지역의 L.C.M.변화 비교

연도별로 시계열별 전국과 제주지역의 L.C.M. 변화를 살펴보면 <그림3>과 같다. 1980년과 1990년은 실측치이고 2000년도와 2010년은 예측치를 표시한 것이다. 이와 같은 분석은 종합적 변화흐름과 함께 각 연령별 및 가구원수별로 보다 구체적인 변화추세와 주택 분을 예측할 수 있다.

전국의 전반적인 세대구성의 변화를 살펴보면, 20~34세의 1인가구는 1980년보다 1990년에 현저한 증가를 하였고 장래에도 증가할 것으로 예측된다. 또한 중년층 및 고령층의 1인가구에 있어서도 현저한 증가세를 보이고 있다. 그리고, 1980년에 보편적 형태를 이루는 전통적 3세대의 대가족형태가 90년대부터는 가구원수가 3내지 4인의 2세대 가구가 증가하였다. 그밖에 뚜렷한 변화를 보이는 부분은 전 연령에 걸쳐 독신세대가 증가하였고 특히 65세 이상의 고령 독신세대와 20대의 독신세대가 증가했음을 알 수 있다.

20대의 독신세대의 증가는 급속한 경제발전으로 직업의 다양화 및 전문화로 인해 고소득직의 증가와 그에 따른 20대의 경제적 자립으로 인한 독립가구의 증가, 그리고 초혼연령이 늦어진 것에 그 원인이 있다고 볼 수 있다.

그리고 가구원수가 과거에 비해 줄어든 것은 핵가족화 경향과 초혼연령이 늦어진 요인, 그리고 자녀출생수의 감소, 노인 독거 세대의 급속한 증가 등에 주요 원인이 있는 것으로 판단된다.

그리고 고령부부세대와 50세 이상의 중년부부세대가 급증하였는데 예측치를 보면 향후 증가율도 높을 것으로 예상된다. 이는 자녀들이 결혼 후 분가하는 현상이 원인일 것으로 추측된다.

과거 제주도의 경우, 안거리 밖거리로 구성되는 제주도의 독특한 거주 공간의 특성상 비록 세대간 취사는 분리하고 있지만 가구구성단위가 6내지 7인 이상의 대가족형태를 유지하였던 것이 특징이다. 그러나, 80년대와 90년대를 거치면서 결혼 후 세대간의 분리 독립이 명확하게 이루어져 20대~30대의 1인 혹은 2인가구가 증가하고 있고 특히 고령 독신가구와 고령부부가구의 증가가 현저하게 나타나고 있는 것으로 나타났다.

이는 제주도내에서의 학교와 직장관계로 인한 부모세대와 분리하여 독립거주하거나 부모세대와 동거하고자 하여도 과거 안거리 밖거리와 같은 전통적인 주거형식을 유지할 수 없는 주택규모와 공간구조, 특히 육지부와는 달리 제주도의 경우 부모 자신이 자녀와의 동거보다는 독립적인 거주형태를 유지하고자 하는 주거의식구조가 강하게 작용한 것으로 판단된다.

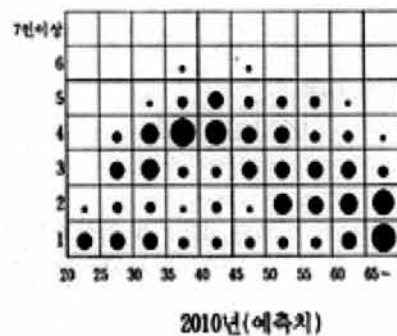
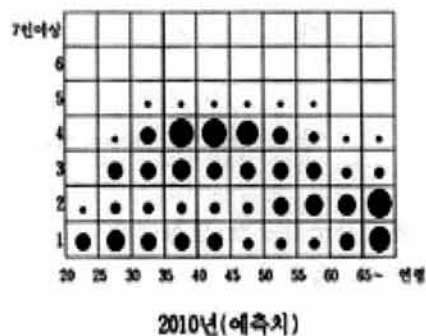
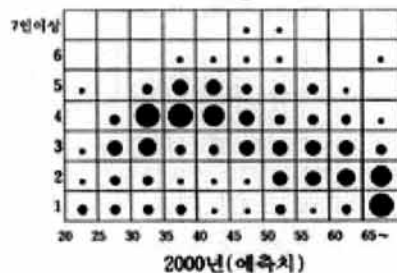
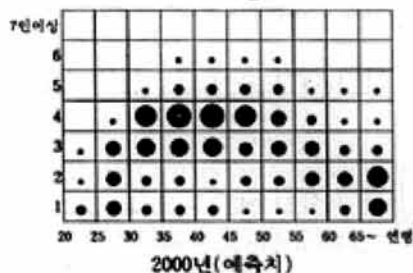
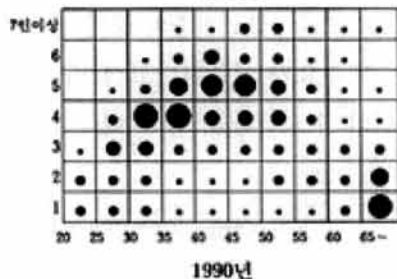
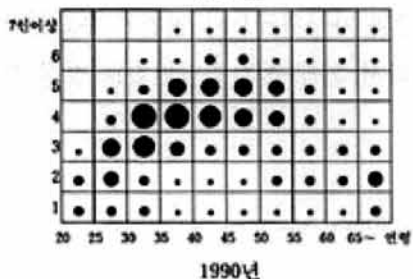
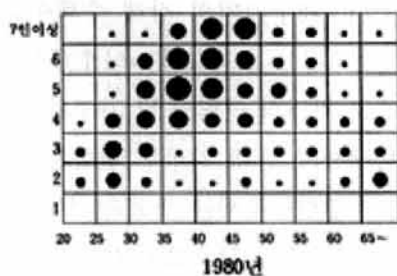
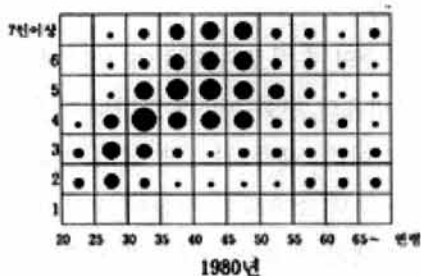
앞서 기술한 변화를 토대로 제주지역의 가구분포의 특징과 변화추세를 정리하면 다음과 같다.

1) 3세대가구는 줄고 2세대 가구가 증가하였다. 가구원수로 보면, 5인 이상 가구원수의 가구는 줄고 1인과 2인가구가 증가하고 있다.

2) 2세대 가구중 35~44세의 4인가구가 급속한 증가세를 보이고 있는데 앞으로도 증가할 전망이다. 원인은 결혼과 동시에 가구를 구성하는 핵가족화현상이 주요 원인으로 추정된다.

3) 50~64세의 중년부부세대 및 3인가구가 급속한 증가추세이다. 원인은 자녀결혼에 따른 분가로 가구원수 축소와 연관된 것으로 추정된다.

4) 70세 이상의 고령 독신세대가 급속한 증가추세이다.

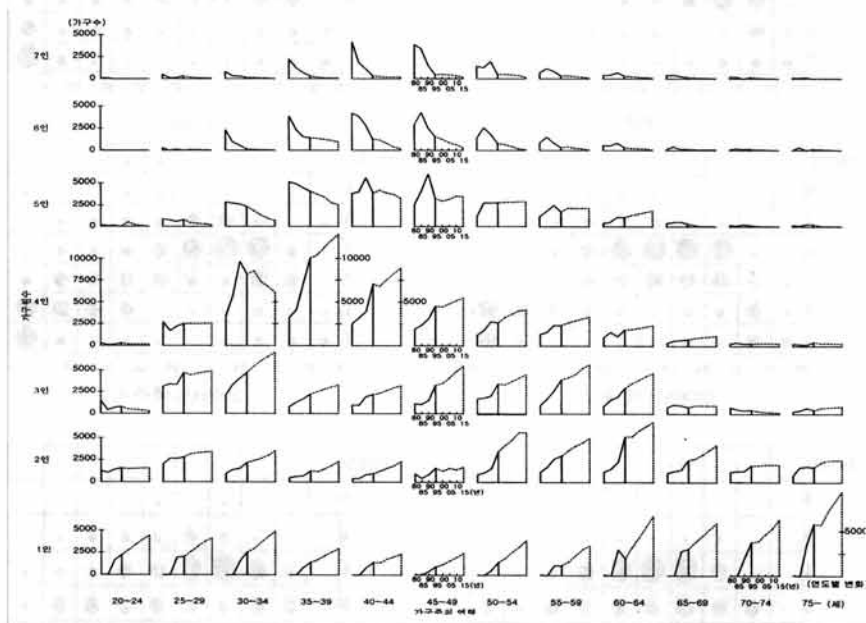


(범례) ● 0.3% 이상 ● 1% 이상 ● 2% 이상 ● 3% 이상 ● 4% 이상 ● 5% 이상

<그림3> Life Cycle Matrix (좌:전국, 우:제주)

다. 제주지역의 장래 주택수요량 예측

<그림4>는 <그림3>의 L.C.M.을 가구주의 수치로 변환하여 나타낸 것으로 과거의 연령별 및 가구원수별 가구비율의 변화추이를 토대로 제주지역에서의 장래 가구수 변화를 예측한 것이다. 예측치는 각 셀의 연도별 시계열변동추세를 추정한 것으로 정확한 주택 소요량을 추산한 것이 아니라, 개략적 주택소요를 예측한 것이다. 주택의 수요는 가구수와 직결된다. 그러므로 어느 계층의 증가는 그 연령층과 가구원규모와 연관된 수요층의 주택수요가 예측된다고 할 수 있다. 따라서, 가구수의 증감변화로 장래 주택의 수요상황을 함께 예측할 수 있다.



<그림 4> 제주지역의 연령별·가구원수별 변화예측
(실선; 실적치, 점선; 예측치)

변화흐름을 종합해서 볼 때 전반적 추세는 가구주 35~44세의 4인가구가 뚜렷한 증가추세를 보이고 있고 특히 65세 이상 노인의 1인가구와 5

0~64세 정도 연령층의 2인가구의 증가추세가 뚜렷함을 알 수 있다.

2015년경에는 45~54세의 가구증가율은 둔화되고 55~64세 인구 중 1인~3인가구의 증가율이 급격히 높아질 것으로 추정되는데 이는 앞서 설명한 바와 같이 자녀들이 결혼 후 분가하는 경우가 많아진 것이 원인일 것으로 추측된다.

또한 25~29세의 3인 가구 및 25~34세 사이의 4인가구는 약간 줄어들 것으로 예상되는데 그 이유는 결혼하는 연령이 늦어져 가구를 구성하는 숫자도 따라 감소하기 때문으로 추측된다. 그러나 결혼연령이 늦추어짐에 따라 30~34세의 3인가구 및 35~44세의 4인가구는 급속히 증가할 것으로 예상되어 자가를 마련하지 못한 이들 계층에서의 임대수요가 늘어날 것으로 전망된다. 제주도지역의 향후 증가할 것으로 예측되는 고령 독신세대와 고령 부부세대의 주택수요를 보면 <표3>과 같다.

<표 3> 60세 이상 노인 1인 가구와 2인 가구 증가예측

60세 이상 기준	2000년	2005년	2010년	2015년
1인 가구	16,522 (+2,071)	22,731 (+6,209)	24,731 (+1,391)	28,218 (+4,096)
2인 가구	11,990 (+682)	14,905 (+2,915)	16,243 (+1,338)	17,613 (+1,370)
계	28,512	37,636	40,974	45,831

2000년도부터 2015년까지 갈수록 60세 이상의 가구가 늘어나며 특히 1인가구의 증가추세가 뚜렷함을 알 수 있다. 이와 같은 노인가구의 증가는 향후 주택수요에서 중요한 변수로 작용할 것으로 예상되며 일정 비율의 공적 고령자주택을 공급하기 위한 제도적 장치마련이 필요하다고 할 수 있다. 아울러 노인1인가구와 2인가구의 경우 다른 일반가구들보다 주생활

면에서 가족과 지역사회의 관심과 지원이 필요하며 특히 현재 급속히 증가하고 있는 1인가구의 경우, 사회적으로 고립되기 쉬우므로 행정적 차원의 복지서비스 지원과 연계된 주택공급체계의 구축이 필요하다.

3. 점유형태 및 주거형태별 주택사정의 변화

가. 연령별 주택 수요계층

앞장에서 가구주의 연령층과 가구원규모는 그와 관련된 수요층의 주택 수요와 연관된다고 하였다. 주택의 수요층은 가족주기, 가구주의 연령과 소득수준 등 몇 가지 변수에 따라 크게 구분할 수 있다. 그 중 재산과 소득수준의 경제여건은 연공서열(年功序列)식 사회적 배정에서 연령에 좌우될 수밖에 없다. 三宅 醇(1991:146~147; 1993:65)은 연령별로 주택수요층을 구분하였다. 또한 김태일(1994a:42)은 연령별 수요계층의 일본과 한국 비교에서 한국도 일본과 유사한 수요계층을 이루고 있음을 밝혔다. 이와 같은 연령별 주택수요계층의 구분은 <표4>와 같다.

<표 4> 연령별 주택수요계층화

연령	20~24세	25~34세	35~49세	50~64세	65~74세	75세 이상
주택수요 계층	독신자용 임대수요층	세대용 임대수요층	전기자가 수요층	후기 자가 수요층	전기 고령자주택 수요층	후기 고령자주택 수요층

<표 4>에서 알 수 있듯이 20세 이상 연령층에 따라 수요형태를 구분하였는데 먼저 20~24세 연령층은 주로 미혼인 가구주로 구성되어있는 1인가구가 많은데 이들은 직장이나 학업 등의 이유로 가족으로부터 독립하여 거주하고 있다. 이 연령층의 주거의 점유형태를 살펴보면 경제적 여건과 주택소유의 필요성이 적은 계층으로 하는 수요층으로 『獨身者用 賃貸수요층』이라고 하였다.

25-34세의 연령층은 주로 결혼을 하여 분가한 후 자가 마련의 목표를 실현하기 이전 기간동안에 주택을 임대하여 거주하는 계층으로 『世帶用賃貸수요층』에 해당된다고 할 수 있다.

35-49세에서는 자녀출생을 마치고 어느 정도의 경제력도 생겨 본격적인 자가를 소유하고 하는 욕구가 증대되는 시기로 주택의 규모나 질적인 수준보다 자가 마련에 일차적 목표가 있는 계층이며 『前期自家 수요층』이라고 할 수 있다.

50-64세의 연령층은 경제력이 기반이 잡히고 자녀의 성장과 혼인을 앞두고 보다 더 크고 수준이 높은 주택을 구입하고자 하는 욕구가 생기는 연령층으로서 35-49세의 연령층과 구분되는 『後期自家 수요층』이라고 할 수 있다.

65세 이상의 연령층은 쇠퇴기에 해당하는 연령층으로 3세대 동거가족 혹은 자녀의 분가를 통해 가구원수의 변화가 많고 자녀들을 출가시키는데 따른 재산축소와 퇴직으로 인한 경제력 저하로 인해 이들 연령층에서는 주택의 취득보다는 거주형태와 부양형태에 대한 관심이 높아지는데 이 연령층을 『高齡者住宅 수요층』이라고 지칭하였다. 그리고 건강이 더욱 약화되는 75세를 기준으로 정하여 『前期 高齡者住宅 수요층』과 『後期 高齡者住宅 수요층』으로 세분하였다.

나. 점유형태 및 주택유형별 주거사정의 변화

<그림5>와 <그림6>은 20세 이상의 가구주를 5세별로 구분을 하여 주택의 점유형태와 주택형태에 대한 변화를 각각 전국과 제주지역으로 구분하여 나타낸 것으로 수요계층별 파악을 위해 <표4>와 같은 수요계층별로 구분하였다.

점유형태의 변화를 살펴보면<그림6> 전국과 비교해서 볼 때 제주지역은 전국에서 자가 비율이 가장 높고 다음으로 전세비율이 많은데 제주지역은 월세비율이 전세 비율보다 훨씬 높다. 이는 지역별 주거수준에 초점

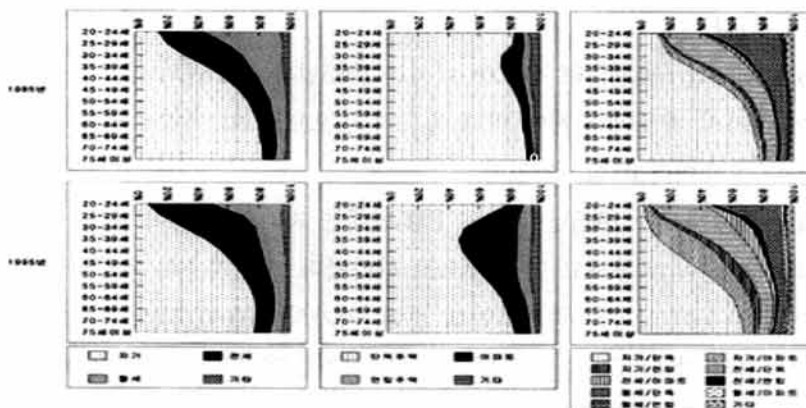
을 두어 2000년 인구·주택 총 조사 자료를 토대로 분석하였던 권오현(2001)의 연구결과와도 일치한다. 전국의 월세 비율과 비교해 월세비율이 상당히 높은데 이것은 제주도에서의 전형적인 월세형태인 사글세가 과거부터 지역내 거래액수가 비교적 적어 이 사글세 형태가 보편화된 것과 관계가 있는 것으로 1년분 임대료를 미리 지불하는 사글세형태의 월세가 대부분을 차지하기 때문인 것으로 판단된다.

20-24세의 연령층은 <그림6>에서 나타나듯이 월세가 가장 높은 비율을 차지한다. 이 연령대는 학업과 취업이유로 도시로 이주해온 인구가 대부분이므로 경제적 여건이 월세의 주원인으로 분석된다. 이 연령층은 최근 20여년 동안 도시인구집중으로 급증한 계층이기는 하나 전반적 주택수요비중을 차지하지는 못한다. 그러나 최근에는 주로 소형아파트나 소형다가구주택 혹은 일명 원룸주택이라고 불리는 새로운 주택형태를 출현시키고 있다.

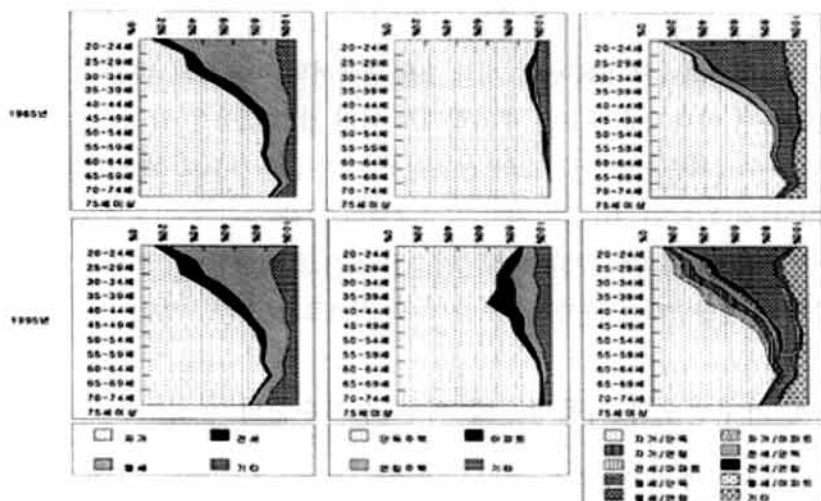
25-34세의 연령층은 자가 수요 욕구는 높으나 경제력이 부족한 계층으로 임대료의 등락과 주택의 임대지원 정책에 따라 수요형태에 많은 변화를 보일 수 있는 계층이다. 주거 점유형태를 살펴보면, 독신자용 임대수요층과 마찬가지로 제주지역이 전국에 비해 「월세」가 가장 많은 비율을 보이고 있어 임대수요층의 전형적인 형태라고 할 수 있다. 이들 연령은 최근 결혼연령의 만혼화로 증가추세는 보이고 있지 않지만 임대주택정책 활성화로 저렴하고 현재보다 양질(良質)의 임대주택 공급이 요구된다.

35~49세의 전기가가 수요층은 1985년은 자가의 형태가 가장 많으나 1995년은 미미한 차이이기는 하나, 자가가 줄고 전세와 월세의 비율이 증가하였다. 이는 이 연령대가 자가를 소유하는 것을 희망하나 높은 주택가격으로 실제로 주택을 구입하지 못하고 전세나 월세로 임대하는 경우가 많기 때문으로 풀이된다. 현재보다 양질이며 하자가 적은 임대주택이 원활히 공급되어진다면 임대주택 수요가 훨씬 늘어날 것으로 예상된다. 그리고 이 연령층은 자가구매를 희망하는 실수요자층이므로 정부의 저금리

의 주택구입 자금대출 및 공급측면에서 대단위의 주거단지 개발은 아파트 선호추세와 맞물려 당분간 분양수요는 지속될 것으로 보인다.



<그림 5> 1985년과 1995년의 점유 및 주택유형별 변화(전국)
(좌:점유형태, 중:주택유형, 우:점유/주택유형)



<그림 6> 1985년과 1995년의 점유 및 주택유형별 변화(제주)
(좌:점유형태, 중:주택유형, 우:점유/주택유형)

그러나 도시인구집중으로 인한 빈집의 발생 및 인구편중에 대한 대책과 문제점도 주시하여야 할 것이다. 주택유형에서는 아파트의 비율이 1985년에 비해 1995년에 급격히 증가하여 이 연령층의 아파트 선호경향을 알 수 있다.

50~64세의 『後期自家 수요층』에서는 1985년과 1995년의 주거점유형태에서 자가의 비율이 전체에 비해 월등히 높으므로 이 연령에서는 안정된 자가 수요층이라고 할 수 있다.

65~74세에서는 1985년에 비해 1995년에는 자가의 비율이 줄고 월세와 기타의 비율이 급증하고 있는 것으로 나타났다. 고령자층의 가구비율은 2장에서 보듯이 급속히 증가하는데 반해, 자가의 비율이 감소하는 현상은 주거환경의 악화라고 볼 수 있으므로 이들 계층의 거주에 대한 정책적 보호가 필요할 것으로 판단된다.

주택유형에 있어서는 전국에 비해 유의한 특징으로는 아파트의 비율이 전국에서 가장 낮게 나타났으며 그것과 상응하여 연립주택⁷⁾의 비율은 전국의 평균보다 상당히 높은 특징이 있다⁸⁾. 그러나 35~49세의 연령대의 주택유형변화에서 1985년에 비해 1995년에서의 아파트의 비율이 급격히 증가하여 아파트가 새로운 주거형태로 자리 잡고 있음을 알 수 있어 이들 '자가 수요계층'에서 아파트의 선호현상은 지속될 것으로 예상된다. 특히, 2015년경에는 35~64세의 자가 수요계층이 더욱 증가할 것으로 예측되어 이들 계층의 아파트 수요현상은 지속될 것으로 예상된다. 그리고 다가구주택과 연립주택의 증가현상도 지속될 것으로 보인다.

4. 가구원수와 사용방수에 의한 주거수준의 변화

주거사정의 변화분석에 있어서 주거형태와 소유관계의 변화뿐만 아니라 주거수준의 변화를 살펴보는 것은 주거사정의 질적 변화를 파악함에

7) 그림 5와 6에서 연립주택항목에 다세대주택도 포함된 것임.

8) 권오현(2001), 「지역별 주거수준 비교 분석」, 『건설산업동향』, 한국건설산업연구원

있어서 중요하다고 할 수 있을 것이다. 주거수준은 주거생활의 수준을 평가하는 기준으로서 인간답게 살아가기 위한 최소한의 기준으로 주택 보급률에 의한 주거의 양적(量的)수준과 욕실과 화장실 등 위생설비유무에 의한 질적(質的)수준, 그리고 거주면적과 거주인원수 혹은 사용방수와 거주인원수와의 관계에 의한 입체적인 주거수준으로 구분된다.

우리나라에서는 경제개발5개년계획, 주택건설촉진법 등에 주거수준에 대한 언급하고 있었으나, 건설교통부가 1999년 9월에 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 최소한 보장되어야 할 주거생활의 기준이 되는 기준으로서 『최저주거기준』이 구체적인 주거수준⁹⁾이라고 할 수 있다.

<표5>.

<표 5> 최저주거 기준 사항 중 면적기준

가구원 수(인)	실(방) 구성*	총 주거면적(m ²)**
1	1 K	12 (3.6평)
2	1 DK	20 (6.1평)
3	2 DK	29 (8.8평)
4	3 DK	37(11.2평)
5	3 DK	41(12.4평)
6	4 DK	49(14.8평)
7이상	4 DK	52(15.8평)

* K: 부엌, DK: 식사실 겸 부엌. 숫자는 침실수

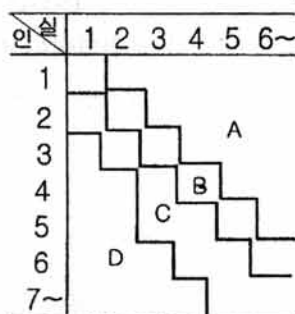
** 1인가구의 주거면적은 '95년도 1인당 평균주거면적의 69%, 일본의 1인가구 최저 주거면적 4.2평의 85% 수준임.

본 논문에서는 주택수와 주택보급률 등의 양적인 측정지표보다는 가구원수와 사용방수와의 관계에 의한 입체적 주거수준에 초점을 두어 시계

9) 건설교통부가 제시한 최저주거기준은 크게 『면적기준』 『시설기준』 『구조·성능·환경기준』의 세가지 요소로 구성되었다.

열별 주거수준 변화를 분석하였다.

사용방수에 대한 기준은 김태일(1994a,1994b)의 연구에서 각 가구당 사용방수를 가구원수로 구분을 하여 <그림7>과 같이 가구의 가구원수에 따른 사용방수에 의한 주거수준을 제시하였는데, 기본적으로 우리나라의 최저주거기준인 <표5>와 비교를 볼 때 C부분이 건설교통부에서 발표한 최저주거기준에 해당된다.



<그림 7> 가구원수별 사용방수

1인당 사용방수가 2개 이상에 해당되는 주거기준이 높은 집단이 A이며, 1인당 방1개에서의 거주수준은 B부분이며, D부분은 최저주거기준보다 낮은 수준이므로 개선이 필수적인 열악한 주거환경에 있다고 할 수 있다.

<표6>는 <그림7>을 기준으로 1980년에서 1995년까지의 원자료를 분석한 결과이다.

<표6>에서 보면 가장 주거수준이 높은 집단인 A가 전국은 85년 3.5%에서 95년 28.2%로 급증하여 1인당 사용방수가 80년에 비해 95년에 급격히 높아졌음을 알 수 있다. 특히 제주지역은 47.5%로 상승하여 전국에 비해 1인당 사용방수가 월등히 높아졌음을 알 수 있다. 다음으로 사용방수가 1인당 1개수준인 B는 전국은 85년에 7.1%에서 95년에 32%로 가장 많이 상승하였고 제주지역도 26%로 많은 상승률을 보인다.

우리나라의 최저주거기준에 속하는 C의 경우 전국이 80년에는 25.3%에

서 95년에 28.6%로 근소하게 상승하였고 제주지역은 10%가량 감소하여 21.5%를 보이고 있다. 전국이 제주보다 최저주거기준에 속하는 비율이 높아 주거수준을 상승시킬 여지가 더 많은 것으로 보인다.

<표 6> 전국과 제주의 연도별 가구원수와 사용방수에 의한 주거 수준 비교(C부분이 우리나라의 최저주거기준에 해당되는 수준임)

연도 구분	전국				제주			
	1980년	1985년	1990년	1995년	1980년	1985년	1990년	1995년
A	3.5	4.7	13.2	28.2	5.3	14.0	21.8	47.5
B	7.1	9.3	21.5	32.0	11.6	14.5	24.9	26.0
C	25.3	29.1	32.2	28.6	31.5	36.2	32.5	21.5
D	64.1	56.9	33.1	10.8	51.6	35.3	20.9	5.3

최저주거수준 이하인 D는 전국과 제주 모두 큰 감소현상을 보이고 있으나 95년기준으로 약11%나 존재하며 제주지역도 5.3%가 남아있어 아직 주거수준에 대한 개선작업이 지속적으로 추진되어야 할 것으로 보인다.

III. 결론

제주도지역의 주택보급률은 거의 100%에 이르렀기 때문에 주택 공급 측면에서 현재보다 수요계층의 양적변화 주택에 대한 요구 조건을 고려한 주택 공급이 이루어질 필요가 있을 것이다.

주거사정의 변화와 수요예측 분석에 있어서 연령별 및 가구원수규모별 수요계층 증감추세와 점유형태 및 주택형태의 변화를 살펴보는 것은 주거사정의 변화를 파악하는 과정에 중요하다고 할 수 있을 것이다.

가구분포의 전반적 추세는 가구주가 30세에서 40세사이의 3인내지 4인 가구가 급격히 늘어나 제주지역에서도 핵가족화현상은 급속히 확산되고 있음을 시사한다. 또한 70세 이상의 노인의 고령 독신세대의 급속한 증가는 제주지역의 두드러진 가구 구성 특징이라 할 수 있다. 따라서 이들 노인계층에 대한 주택의 대응방안이 다각도로 필요하다.

주거점유형태는 경기악화로 전세에서 월세임대로 전환하는 전국적 추세와 맞물려 전연령층의 월세수요가 당분간 지속될 것으로 보인다. 그러나 2015년경에는 45~54세인구와 25~29세의 임대수요층은 줄고 35~40세의 가구주가 증가하므로 자가 수요층이 급증할 것으로 보인다. 자가 수요층은 이 연령대가 자가를 소유하는 것을 희망하나 높은 주택가격으로 실제로 주택을 구입하지 못하는 경우 현재보다 양질이며 하자가 적은 임대주택이 원활히 공급되어진다면 임대주택 수요가 훨씬 늘어날 것으로 예상된다. 그리고 이 연령층은 자가구매를 희망하는 실수요자층이므로 저금리 주택구입 자금대출이 이루어진다면 대단위의 주거단지 개발에서의 분양수요는 지속될 것으로 보인다.

주거형태변화를 살펴보면 35~49세 연령대의 아파트의 비율이 급증한 것으로 나타나 아파트가 새로운 주거형태로 자리 잡고 있음을 알 수 있어 이들 자가 수요계층에서 아파트의 선호현상은 지속될 것으로 예상된다. 특히, 2015년경에는 40~60대의 자가 수요계층이 더욱 증가할 것으로 예측되어 이들 계층의 아파트 수요현상은 지속될 것으로 예상된다.

질적 변화를 나타내는 주거수준은 1인당 사용방수 면에서는 전국평균보다 상위수준임을 알 수 있다.

이와 같은 결과로 보면 양적인 면에서는 제주도내의 주택 공급이 원활하게 보이지만 인구와 주거사정의 변화로 본 주택의 수요와 공급, 상호측면에서는 수요예측에 부합된 주택의 공급형태가 이루어져야 할 것으로 사료된다.

참고문헌

- 강길부(1996), 「우리나라 주택수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구」, 박사학위논문, 경원대 대학원,
- 권오현(2001), 「지역별 주거수준 비교 분석」, 『건설산업동향』, 한국건설산업 연구원.
- 김재홍(1997), 「한국 도시가구의 주택점유형태별 주거면적수요의 차이에 관한 연구」, 『사회과학논집』 7권, 울산대학교.
- 김종택(1991), 「한국 주택시장의 수요와 공급양태에 관한 연구」, 석사학위 논문, 동국대학교 경영대학원.
- 김태일(1994 a), 「인구구조의 변화로 본 고령화동향과 연령별 주택수요의 예측에 관한 연구」 『대한건축학회논문집』 10권, 대한건축학회.
- 김태일(1994 b), 「高齢者の在宅福祉を支える住宅・地域施設の連繫整備計劃に關する研究」, 일본,京都대학, 박사학위논문.
- 김태일(2000), 「인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구」, 『한국노년학회』 20권, 한국노년학회.
- 오택섭(1991), 『사회과학 데이터 분석법』, 서울 : 나남출판사.
- 양세화, 김정례(2000) 「한국·미국·일본의 주거관련통계 비교분석」, 『생활과학논문집』 1권, 울산대학교.
- 정충영·최이규(2000), 『SPSSWIN을 이용한 통계분석』, 서울 : 무역경영사.
- 제주도지 편찬위원회(2001), 『제주여성문화』, 제주도
- 최진천(1985), 「가구및 가족변화와 주택문제」, 『주택정보』, 서울 : 인포웨이브
- 통계청(2000), 「인구추계」, 통계청.
- 황순철(1981), 『주택수급에 관한 이론적 배경』, 서울 : 한신문화사.
- 三宅 醇(1991), 「人口構造の變化と住宅事情」, 『住宅人權の思想』 日本 : 學陽書房.
- 三宅 醇(1993), 「日本の住宅事情史」, 『現代社會のハウジング』 日本 : 彰國社

A Study on Change of Residential situation and Prediction of housing demand in Jeju-do.

- With Analysis of Population and Housing Census
of 1980~1995 -

Jung, Byul-Ah · Kim, Tae-II

<Abstracts>

This study is based on the fact that demand for housing has been under the influence of change of population structure. The objective of this study is to analyze change of housing situation with population structure change, and is to anticipate demand for housing with people of all classes in the future.

To accomplish this research, 2% census data of 1980 to 1995, carried out by The Statistics Operations, is used to ascertain relations between population structure change and housing demand.

Data analysis depict as follows:

1) Life Cycle Matrix, which represents relations between householders and the number of family members(L.C.M.) indicates that there is an increase in second household's housing made up of 3~4 family members in Jeju compared to in other provinces. Also there is an increase in housing demand for old people in their late 65's, especially for only one person household and an old couple household.

2) In terms of ownership of housing, there is apparent demand for rental tenure of people who are 30~39 years old after marriage. In case of a group over 70 years old, they have a tendency to live in the rental house in stead of having their own house.

3) Usually, people have a tendency to live in apartments and apartment unit in a private house as well.

4) The ratio of occupying their own room is over 70% revealing people live in better condition in Jeju compared to in other provinces. Of course, there are still room for improvement.

The findings show that demand for housing in Jeju is met comparatively well in quantity and quality respects. However, it is anticipated that there will be much more demand for rentals and housings designed for the elderly and for dwellers in rentals. It is necessary to plan a new housing policy to meet the several expected demands in Jeju.

keyword : housing situation, demand for housing, population statistics, L.C.M.