조 사 자 료
2002 - 006

주택시장 중장기 수급 전망

2002. 3

한 국 양 회 공 업 협 회

주택시장 중장기 수급전망

Ⅰ. 최근 주택시장의 동향

1. 주택건설 및 공급

○ '90년대 들어 매년 50~60만호의 주택을 지속적으로 공급해 오던 주택공급은 IMF 금융위기로 급격히 침체, 약 30여만호 정도로 크게 하락하였음

○ 이러한 추세는 '99년 이후 정부의 적극적 경기부양책으로 다소 회복, 지난 2000년에는 약 43만호를 공급하였으며, 지난해에도 약 50여만호의 주택건설을 계획하여 22.2%가 늘어난 약 53만호를 공급하였음

연도별 사업주체별 주택건설실적

(단위 : 호)

연 도	공공부문	증감율	민간부문	증감율	합 계	증감율
1995	236,469	-	382,588	-	619,057	-
1996	232,399	-1.7	359,733	-6.0	592,132	-4.3
1997	219,025	-5.7	377,410	4.9	596,435	0.7
1998	131,049	-40.2	174,982	-53.6	306,031	-48.7
1999	151,327	15.5	253,388	44.8	404,715	32.2
2000	140,261	-7.3	293,227	15.7	433,488	7.1
2001	127,927	-8.8	401,927	37.1	529,854	22.2

○ 한편 주거용 건축허가면적 추이를 살펴보면 주택공급실적과 마찬가지로 '98년을 기점으로 증가추세에 있으며, 주택유형별로는 '99년까지 아파트 건축허가 비중이 높았으나 2000년 이후부터는 대체로 아파트가 감소추세에 있는 반면, 2001년에는 다세대 주택과 단독주택의 비중이 크게 증가하였음

주거용 건축허가면적 추이

(단위 : ㎡, %)

년도	단 독	증감률	아파트	증감률	연 립	증감률	다세대	증감률	합 계	증감률
1995	13,446	-	44,119	-	1,561	-	3,488	-	62,614	-
1996	14,316	6.5	41,408	-6.1	1,686	8.0	3,653	4.7	61,063	-2.4
1997	9,231	-35.5	48,778	17.8	1,909	13.2	2,759	-24.5	62,677	2.6
1998	2,801	-69.7	27,185	-44.3	595	-68.8	574	-79.2	31,155	-50.3
1999	4,525	61.5	38,097	40.1	792	33.1	1,191	107.5	44,605	43.2
2000	6,194	36.9	30,350	-20.3	925	16.8	3,813	220.1	41,283	-7.4
2001	12,516	102.1	22,184	-26.9	715	-22.7	12,441	226.3	47,856	15.9

2. 주택보급률 변화

○ 지속적인 주택 대량공급에 따라 주택보급률은 지난 '90년 72.4%를 저점으로 2000년 말 현재 96.2%로 증가하여 전체적으로 주택의 절대 부족문제가 완화되고 있음

○ 주택보급률이 상승하고 있는 가운데 주택보급률의 지역적 차별화로 서울을 비롯한 부산, 대구 등 대도시를 중심으로 주택보급률이 아직 70~80%대를 유지하고 있어 주택의 절대수가 부족한 실정임

· 이들 대도시는 인구 및 가구측면에서 차지하는 비중이 매우 크기 때문에 항상 주택문제의 진원지로 남아 있음

연도별 지역별 주택보급률 현황

	1960	1970	1980	1990	1995	1998	1999	2000
전국	84.2	78.2	72.7	72.4	86.0	92.4	93.3	96.2
서울	-	56.7	56.1	56.8	68.0	70.7	71.0	77.4
부산	-	58.7	52.8	56.4	71.1	76.1	77.1	86.6
대구	-	50.5	51.5	55.0	71.1	78.8	80.2	84.5
인천	-	60.0	57.1	70.1	89.9	95.7	95.3	98.1
광주	-	57.1	52.7	61.8	81.1	99.1	98.6	98.2
대전	-	57.7	55.6	67.0	90.3	94.2	97.0	96.2
경기	85.1	82.0	70.3	68.2	84.3	92.6	95.1	92.4
강원	81.5	82.9	83.3	89.7	107.7	118.8	119.6	117.9
충북	88.6	87.8	84.4	84.3	103.5	109.3	111.0	112.4
충남	89.6	92.8	91.5	91.8	108.9	124.7	125.1	122.3
전북	87.3	87.6	85.8	86.7	105.5	115.2	117.4	115.9
전남	88.7	92.1	92.5	93.9	115.0	120.2	119.2	122.6
경북	86.5	91.4	87.4	89.9	106.2	112.1	112.7	115.9
경남	85.6	89.7	80.5	77.1	92.9	99.8	99.9	105.7
제주	91.6	98.6	84.6	79.9	94.2	97.3	97.6	98.7

자료 : 건교부 건설교통통계편람, 통계청 인구주택총조사, 주택공사 주택통계편람

3. 주택가격동향

○ 주택가격동향은 앞에서 살펴본 일련의 주택공급량의 추이와 맥락을 같이 했음을 알 수 있으며 1990년 이후 주택공급량이 급증한 것과 같이하여 전반적으로 안정세를 유지함

주택가격 추이

(1995=100)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001. 6
매매가격지수	100	101.5	103.5	90.7	93.8	94.2	97.1
전세가격지수	100	106.5	107.4	87.6	102.3	113.7	123.1

4. 주택수요구조의 변화

○ 전반적인 주택시장구조는 공급자 위주의 시장에서 수요자 위주의 시장으로 급격히 변화되고 있으며, 소득의 증가와 경제여건의 향상으로 주택수요는 환경, 개성, 편리성 등을 중시하는 패턴으로 다양화·고급화되고 있음

○ 주택유형별 주택공급비율을 통해 주택유형에 대한 수요패턴의 변화를 보면 지속적으로 아파트에 대한 선호가 증가하고 있으며, 단독주택은 감소하고 있음

유형별 주택공급 비율

(단위 : %)

	단독주택	공동주택				계
		아파트	연립주택	다세대주택	소 계	
1985	22.1	58.1	19.8	-	77.9	100.0
1990	14.0	66.8	19.2	-	86.0	100.0
1995	9.0	80.3	2.8	7.9	91.0	100.0
2000	8.0	76.4	2.5	13.1	92.0	100.0

○ 주택수요구조의 또 다른 특징은 주택점유형태와 관련하여 임대주택에 대한 수요가 증가하고 있음, 주택가격이 안정될 경우 주택구입에 따른 각종 부담으로 인해 주택을 구입하려는 수요가 감소하며, 과거와 같은 투기적 목적 또는 투자재로서의 주택소유의 잇점은 사라지고 있기 때문에 임대주택에 대한 선호가 증가

5. 주택산업구조의 변화

(1) 주택산업동향

○ 주택건설업체수는 80년대 말에서 90년대초에 대량주택건설 공급으로 가장 많은 업체수를 기록하였으나 점차 주택경기의 안정화로 업체수가 감소함. 이러한 추세는 '97년말 IMF체제로 다시 한번 급격히 감소하였으나 '98년 이후 대규모 부도사태가 진정되고, '99년부터는 신규 등록업체가 증가하여 전체 주택업체수가 증가하였음

주택업체수 변화

	'95	'96	'97	'98	'99	'00
업체수	4,259	3,961	3,679	3,128	3,555	3,835

(2) 주택산업의 특징

○ 영세한 산업구조

· 주택업체의 영세성은 업체의 자본금 규모를 보면 확연히 나타나는데 자본금 10억원 이하인 업체가 전체의 37.5%, 11~50억원인 업체가 25.0%, 50억원 이상인 업체가 37.5%를 차지하며, 중위값이 28.5억원으로 전반적으로 매우 영세

자본금 규모별 업체수 분포

자본금(억원)	업체수	점유비(%)
0.1 ~ 10	48	37.5
11 ~ 50	32	25.0
51 ~ 300	26	20.3
301~1,000	12	9.4
1,001 이상	10	7.8
합 계	128	100.0

○ 자금압박의 심화

· 주택업체의 또다른 특징의 하나는 자금조달구조의 영세성으로 주택산업은 택지구입에 많은 자본이 필요하며, 주택건설에 소요되는 자금규모가 매우 큰데 비해 타산업에 비해 매우 취약한 자금조달 구조를 가지고 있음

○ 업체의 양극화 심화

· 최근 주택산업은 주택수요자 시장의 중요성이 증가함에 따라 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있으며 주택보급률이 상승하고, 주택가격이 안정됨에 따라 주택의 품질에 대한 소비자들의 관심이 더욱 커지고 있으며, 공급자들은 수요자시장에 민감하게 반응하고 공급자간의 경쟁이 심화되고 있음

Ⅱ. 주택시장 수급전망

1. 주택소요량 추정

(1) 인구 및 가구예측

○ 장래 주택소요를 추정하기 위해서는 인구와 가구수 추정이 필요함. 장래인구에 대한 추정은 통계청이 추계한 장래인구추계(2000~2050) 결과를 기초로 사용할 수 있음

○ 인구수 및 가구수를 추정한 결과,

· 장래인구는 2005년 48,461천명, 2010년 49,594천명으로 전망되며, 인구증가율은 2001년 0.71%에서 2005년 0.54%, 2010년 0.41%로 점차 감소

· 가구수는 1인가구와 비혈연가구를 포함한 일반가구수로 2000년 14,312천 가구에서 2005년 15,780천 가구, 2010년 17,149천 가구로 증가하여 연평균 약 284천 가구가 증가할 것으로 보이며, 증가율은 점차 감소하여 2005년에는 2000년 대비 약 10.25% 증가할 것으로 예상되며, 2010년에는 2005년 대비 약 8.67%가 증가할 것으로 예상됨

· 보통가구수에 대한 추정은 일반가구수에서 1인가구와 비혈연가구를 제하면 가능한데 2005년 12,833천가구, 2010년 13,662천가구로 전망됨

(2) 주택멸실량 추정

○ 2010년까지 주택유형별 주택멸실량을 살펴보면 단독주택이 1,205천호, 아파트연립 등 기타가 688천호 멸실되어 10년간 총 1,893천호가 멸실될 것으로 추정됨

주택유형별 주택멸실량 추정(2001~2010년까지)

단독주택	아 파 트	연립 및 기타	계	연 평 균
1,204,965	466,262	221,895	1,893,121	189,000

(3) 주택총소요량 추정(2010년까지)

○ 가장 기본적인 주택소요 변화는 당해 연도에 증가한 가구의 숫적 증감 및 주택재고의 증감과 밀접한 관계가 있음

○ 주택소요의 기본단위는 가구의 증가에 따른 신규소요량과 주택의 인위적 철거 및 멸실에 따른 대체 소요량으로 결정될 수 있음

목표년도 주택소요량 = 기준년도 주택부족량 + 신규소요량 + 대체소요량

○ 위의 도식에 따라 기준년도 주택부족량은 기준년도 가구수와 주택수의 비교를 통해 알 수 있고, 신규소요량은 신규가구수의 증감을 통해 알 수 있으며 주택의 대체소요량은 주택재고량으로 파악가능

○ 그러나 가구수를 일반가구수 추정치를 사용할 경우와 보통가구수 추정치를 사용할 경우 주택소요량이 다르게 나타남. 우리나라의 경우 주택보급률을 보통가구수를 토대로 산정하고 있으며 정부의 계획은 주택보급률을 2003년까지 100%로 하고 있음

○ 주택소요량을 보통 및 일반가구수로 감안하여 추정하면

· 당분간 주택 총소요는 연간 약 40만~64만 가구에 이르며, 주택보급률이 100% 달성될 것으로 예상되는 2003년 이후에는 보통가구 기준으로 연간 약 35만가구의 주택소요가 꾸준히 발생할 것으로 전망

· 일반가구 기준으로 한 주택소요는 이보다 높아 2003년 이후 연평균 약 47만가구이상의 주택소요가 발생할 것으로 전망됨

· 이러한 주택소요 전망치는 향후 주택보급률이 100%를 넘기 때문에 순가구 증가분에 따른 신규수요와 주택멸실량에 따른 대체소요만이 주택소요에 영향을 미침

주택소요량 추정

(단위 : 천호, 천가구)

연도	주택 부족량(A)	보통가구수 증감(B)	일반가구수 증감(C)	주택멸실량 (대체수요, D)	총주택소요(천호)	
					보통가구기준 (A+B+D)	일반가구기준 (A+C+D)
2002	160	206	309	170	536	639
2003	46	180	280	176	402	502
2004	-	173	279	181	354	460
2005	-	170	277	186	356	463
2006	-	163	275	192	355	467
2007	-	160	273	196	356	469
2008	-	155	273	200	355	473
2009	-	152	273	204	356	477
2010	-	149	273	208	357	481

주 : 연도별 주택멸실량은 연평균 멸실율 1.38% 적용

2. 주택수급시장 전망

(1) 주택수요전망

가. 주택수요의 특징

○ 향후 주택수요에 영향을 미치는 인구 및 가구구조를 살펴보면, 인구증가율은 계속 둔화되지만 이에 비하여 가구수의 증가는 계속되어 신규주택에 대한 수요는 일정량을 유지하며 발생함

·전반적으로 주택수요의 다양화, 고급화, 환경의 중요성 등이 보다 강조되고 집약되는 형태로 나타날 것이며, 주택수요량은 다음과 같은 가정하에 추정할 수 있음

- 첫째, 주택보급률이 100%를 상회하는 향후 주택시장에서는 대체수요가 증가할 것으로 보임. 대체수요는 현재 거주하고 있는 주택보다 주거수준이 보다 나은 주택에 대한 선호패턴으로 주택내부 구조나 크기, 지역환경과 단지의 쾌적성등을 고려하는 수요패턴임

- 둘째, 가구구조가 점차 분화됨에 따라 핵가족과 1인가구의 증가는 향후 주택수요 변화에 커다란 영향요인으로 작용할 것임. 1인가구의 증가추세를 보면 전체 일반가구에서 차지하는 비중이 2000년 222만호(15.5%)에서 2005년 약 277만호(17.5%), 2010년에는 약 342만호(19.6%)로 증가할 전망

- 셋째, 주택보급률 상승으로 주택부족문제가 점차 해소됨에 따라 주택가격안정과 생활패턴의 변화, 주택금융활성화로 소비자의 주거선택폭은 넓어지고 주택수요가 꾸준히 발생

- 넷째, 주택가격이 안정되고 주택의 자산가치가 감소하며, 주택의 거주개념이 보다 일반화됨에 따라 대형주택에 대한 수요보다는 가구규모에 따라 적정규모의 주택을 희망하는 가구가 증가하고 중소형 주택에 대한 수요가 증가할 것임

나. 주택수요규모 전망

○ 총주택수요규모 추정

· 주택산업연구원에서 도시지역을 대상으로 조사한 가계수요조사 결과를 통해 연도별 주택수요를 보면 2001년 에는 731천호, 2002~2003년에는 약 2,068 천호, 2004~2005년에는 약 2,039천호, 2006년 이후에는 1,044천호로 추정됨

향후 주택수요 전망

연 도	2001	'02~'03	'04~'05	'06~'07	계
가구수(천호)	731	2,068	2,039	1,044	5,882

· 지역별로는 수도권에서 50.3%인 2,959천호의 주택수요가 예상되며 지방은 2,923천호가 발생할 것으로 전망되며 수도권은 '02~'03년에, 지방은 '04~'05년에 주택수요가 가장 많을 것으로 예상

지역별 향후 총주택수요 전망

(단위 : 천호)

연 도 / 지역별	2001	'02~'03	'04~'05	'06~'07	계
수 도 권	325	1,039	929	666	2,959
지 방	406	1,029	1,110	378	2,923
합 계	731	2,068	2,039	1,044	5,882

○ 신규 주택수요 추정

· 신규주택에 대한 수요전망은 총주택수요에서 기존재고주택에 대한 수요를 제하고 신규주택에 대한 수요만을 감안하여 추정할 수 있음

· 총주택수요에서 약 55.5%정도가 향후 신규주택에 대한 수요량으로 추정할 수 있으며, 이에 따라 연도별 신규주택수요 규모를 추정하면

- 2001년에는 IMF금융위기 이후 전반적인 사회경제적 여건이 충분히 회복되지 않아 주택수요량이 상대적으로 적게 나타나나, 2002~2003년간에는 총 1,068천호(평균 534천호)의 주택수요가 발생할 것으로 예상되며, 2004~2005년간에는 총 966천호(연평균 483천호)로 예상되고 2006~2007년간에는 총 911천호(연평균 456천호)의 주택수요가 발생할 것으로 전망됨

· 따라서 2001~2007년까지의 중장기적인 신규주택수요량은 연평균 약 466천호로 예상되어 향후 10년간 연평균 450~500천호의 주택수요가 꾸준히 발생할 것으로 전망됨. 그러나 재건축대상 고층아파트가 리모델링으로 대체되는 양을 최대한 고려한다고 하더라도 최소한 연간 450천호의 신규주택수요는 꾸준히 발생할 것으로 예상됨

연도별 신규주택수요 전망

연 도	2001	'02~'03	'04~'05	'06~'07	계
가구수(천호)	323	1,068	966	911	3,265
평 균	323	534	483	456	466

(1) 주택공급전망

가. 신규주택건설 및 주택재고 전망

○ 정부의 장기계획에 의하면 2011년까지 연평균 약 50여만호의 주택건설을 유지하고 2011년 이후에는 평균 약 40여만호의 주택공급을 계획하고 있음

○ 이러한 주택건설계획량은 앞에서 추정한 중장기 신규주택 수요량과 비교할 때 약간 높게 계획되어 있으나 근접하는 것으로 판단됨

신규 주택공급량 전망

(단위 : 천호)

	1997~2001	2002~2006	2007~2011	2012~2020	계
총공급량	2,845	2,816	2,440	3,675	11,776
연 평 균	569	563	484	408	509

자료: 건설교통부, 대한주택공사

○ 주택재고수는 2000년 11,472천호 였으나 2005년에는 약 16.3%가 증가한 13,344천호이며, 2010년에는 약 11.2% 증가한 14,843천호가 될 것으로 전망됨

주택건설량 및 재고주택수 전망

(단위 : 천호)

	2000	2001~2005	2006~2010
신규주택 건설량 누계	433.5	2,752	2,499
재고주택수	11,472	13,344	14,843

나. 주택보급률 전망

○ 주택보급률은 보통가구수와 일반가구수에 의한 계산방식에 따라 차이가 있는데 지금까지 사용해 온 보통가구수를 기준으로 할 때, 주택보급률이 100%되는 연도는 정부의 계획대로 2003년에 가능할 것으로 보이며 2005년에는 약 103.6%에 이르고, 2010년에는 약 108.6%에 이를 전망

○ 일반가구수에 의한 주택보급률 전망치는 2005년에 84.6%이며, 2010년에는 86.6%로 전망됨

○ 이는 정부가 통상적으로 사용하고 있는 보통가구수에 의한 주택보급률이 1인가구(독신가구)의 급격한 증가추세를 반영하고 있지 못하여 나타나는 현상으로 향후 정부가 가구구조의 변화 패턴을 감안, 거처개념의 주택보급률을 토대로 주택공급계획을 수립하는 것이 필요함을 반증하고 있음

주택보급률 전망

(단위 : 천가구, %)

	2000	2005	2010
주 택 수	11,472	13,344	14,843
일반 가구수	14,312	15,780	17,149
보통 가구수	11928	12,883	13,662
주택보급률			
일반가구수 적용	80.2	84.6	86.6
보통가구수 적용	96.2	103.6	108.6

※ 자 료 : 주택산업연구원 「주택시장 중·장기 전망 연구보고서(2001.12)」