

(auri)

한옥정책 BRIEF

No. 8

인구구조 및 주택시장 변화에 따른 한옥조성의 시사점

신 치 후

국가한옥센터 부연구위원



www.hanokdb.kr

한옥정책브리프는 한옥정책과 관련된 지식, 문화, 산업이슈를
간략하게 정리한 학술자료입니다.



인구구조 및 주택시장 변화에 따른 한옥조성의 시사점

1. 인구구조의 변화와 주택수요

1) 고령화 사회 진행

우리나라 인구는 2030년을 정점으로 감소 추세로 돌아설 것이며 인구고령화가 급속하게 진행되어 2000년에는 고령화 사회에 진입하였고 2018년에는 인구 비율이 14%를 넘어 고령사회로, 2030년에는 고령인구 비율이 20%를 넘어서 초고령사회로 진입하고 2060년에는 40%를 넘어설 것으로 예상된다.

특히, 2010년부터 712만 명의 베이비붐 세대들이 55세 정년퇴직으로 인하여 조기은퇴가 본격화되기 시작하며 신노년층으로 편입된다.

가구는 1인 가구 및 1세대(부부) 가구에서 주된 증가가 나타나고 주로 50대 이상인 가구에 의해 주도될 것으로 예측되며, 이러한 인구학적 요인만으로 판단할 경우 장기 주택수요와 주택수요의 내적변화도 고령계층의 인구 및 가구 증가에 따라 50대 이상의 연령층에 의해 주도될 것이다.¹

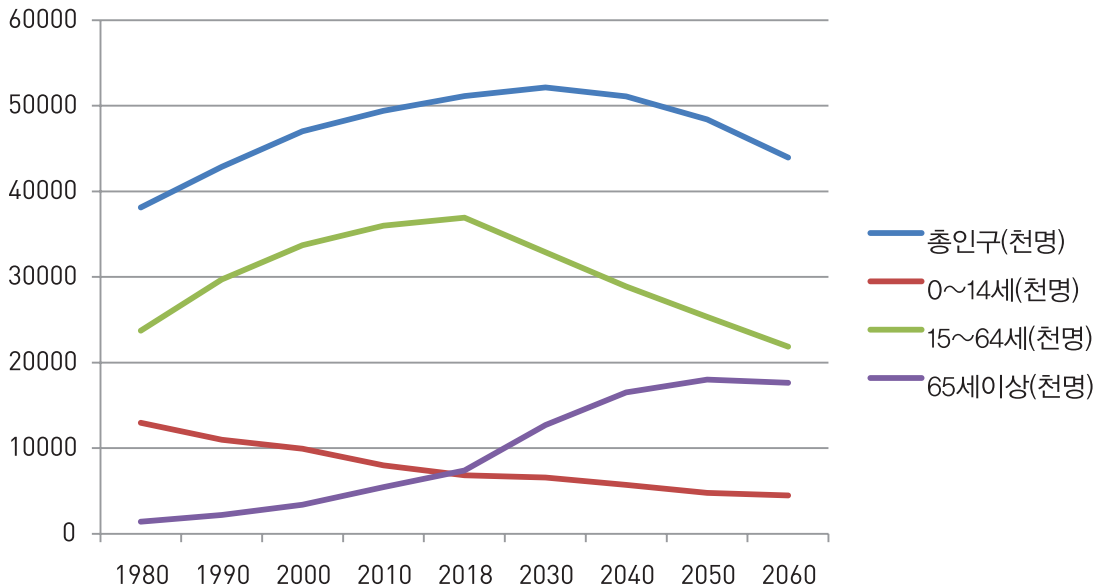


그림1. 65세 이상 인구 및 구성비

※ 출처 : 통계청, 장래인구추계, 2012

1 문형표 외 10인(2006.12), 『인구구조 고령화의 경제사회적 파급효과와 대응과제』, 한국개발연구원, p420

표1. 고령가구 및 베이비붐 세대의 세대구성

(단위 : 천명, %)

특성	이전 세대		신노년층 (베이비부머) (55~63년생)	이후 세대 (64~75년생)
	~45년생	45년생~ 54년생		
세대구성				
1세대(부부)	2,136(34.1)	988(22.3)	687(9.6)	765(7.8)
2세대(부부+미혼자녀)	1,813(29.0)	2,641(59.5)	5,265(73.9)	7,154(73.2)
3세대	1,199(19.2)	420(9.5)	667(9.4)	962(9.9)
4세대 이상	29(0.5)	10(0.2)	5(0.1)	18(0.2)
1인 및 비혈연 가구	1,079(17.3)	377(8.5)	505(7.1)	873(8.9)

※ 출처 : 통계개발연구원, 베이비붐 세대의 현황과 은퇴효과 분석, 2010

2) 고령화에 따른 주거수요변화²

고령가구 대부분 자녀의 결혼과 독립으로 과거 부부+자녀 중심에서 벗어나 부부 및 개인 중심으로 주택을 이용할 수 있는 적절한 공간이 된다. 자녀 양육으로 인한 학군, 학원, 직장과의 교통 편리성 등의 주요 입지 선정 기준이 사라지게 됨으로 입지 선택의 폭이 다양해 질 수 있다. 고령가구의 50% 가까이 단독주택에 거주하고 베이비붐 세대의 50% 가까이 아파트에 거주한다.

베이비붐 세대가 은퇴 후 단독주택으로 이주할 가능성도 있으나 이들의 공동주택, 아파트의 편리성을 누린 사회, 경제적 특성으로 볼 때 가능성이 희박함으로 아파트에 버금가는 기능을 제공할 때 단독주택으로의 주거이동을 예상해 볼 수 있다. 나이가 들수록 안정적인 주거가 확보되는 자가 비율이 높고 잠재적 주택구매 고객인 전세 수요는 감소한다.

표2. 고령가구 및 베이비붐 세대의 주거 소비형태

(단위 : 천명, %)

특성	이전 세대		신노년층 (베이비부머) (55~63년생)	이후 세대 (64~75년생)
	~45년생	45년생~ 54년생		
가족주택유형				
단독주택	3,743(59.8)	2,060(46.4)	2,541(35.6)	3,068(31.4)
아파트	1,783(28.5)	1,731(39.0)	3,584(50.3)	5,285(54.1)
연립주택	199(3.2)	173(3.9)	266(3.7)	332(3.4)
다세대	333(5.3)	316(7.1)	523(7.3)	808(8.3)
기 타	199(3.2)	157(3.5)	217(3.0)	280(2.9)

※ 출처 : 통계개발연구원, 베이비붐 세대의 현황과 은퇴효과 분석, 2010

2 김상현(2012), "고령화에 따른 주택연금 이용 실태 및 활성화 방안 연구", 박사학위논문, 영산대학교 대학원, p.20~22를 정리함

3) 연령별 거주 특성³

2010년 현재 전국의 가계 중 거주주택보유 가구는 57.7%이며 주택의 평균 시장 가격은 약 2억45만원이며 주택보유율과 자가거주율은 연령이 증가함에 따라 증가하는 양상을 보이며 자가거주율의 경우 55~65세에 정점을, 자가보유율의 경우 65세까지 증가하고 이후 감소하는 추세로 나타났다. 45세~55세는 소득이 절정기에 이르며 자산축적이 되어 있는 계층으로 자산 및 소득 면에서 주택 구매력이 높으며 가구 생애주기상 자가주택의 규모를 확대 교체하는 시기이다. 65세 이상의 경우 소득은 감소하지만 대부분 부동산을 보유하고 있어 기존 부동산 처분으로 주택 구매력이 높다. 현재 주택시장에서 이 두 계층이 임차자로 존재하며 주택시장 상황의 변화에 따라 매매로 전환될 가능성이 높은 계층이다.

35세 미만은 25평 미만의 소형주택, 35~45세는 15~35평의 소형 및 중형주택, 45~55세는 25평 이상의 중대형주택, 55~65세는 35평 이상의 대형주택, 65세 이상은 35평 이상의 대형주택과 15평 미만의 소형주택에 거주하는 비중이 높다.

연령이 높고 시간이 지날수록 주거 면적이 대형화되는 경향이 있으며, 55~65세의 경우 35평 이상에서 거주하는 비율이 전체 평균을 크게 넘어서는 것으로 보아 대형에 대한 선호가 늘어나기 시작한 것으로 볼 수 있으며, 65세 이상 35평 이상의 가구 비율도 지속적으로 늘고 있어 은퇴 이후에도 대형주택에 대한 선호가 유지되는 것을 알 수 있다.

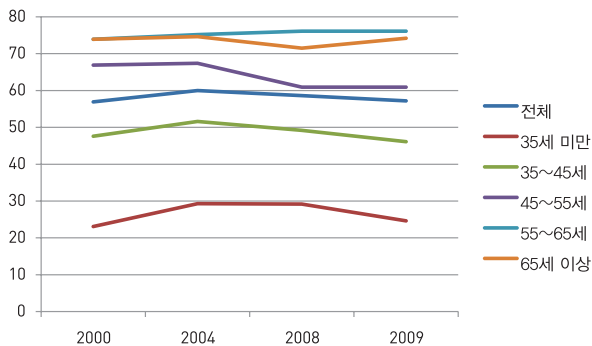


그림2. 자가 거주율(%)

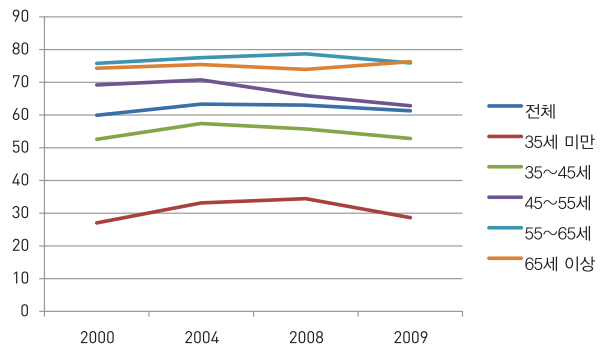


그림3. 주택 보유율(%)

※ 그림 2, 그림 3의 출처 : 김현아, 저출산 고령화가 부동산 시장 및 주거구조에 미치는 영향, 2011

4) 고령친화산업에서의 주택산업

2005년 ‘고령화 및 미래사회 위원회’에서 추계한 결과에서 고령친화산업 시장규모는 2010년 약 30조원, 2020년 115조원으로 이 가운데 주택산업은 2010년에 약 2조 6770억원 (8.8%), 2020년에 약 7조 5천억원의 시장규모를 차지할 것으로 예상하였다.

3 김상현(2012), “고령화에 따른 주택연금 이용 실태 및 활성화 방안 연구”, 박사학위논문, 영산대학교 대학원, p.25~30를 요약 정리함

2. 주택 현황 및 한옥 조성현황

1) 전체 주택 수 대비 단독주택 수

2005년 유형별 재고주택 현황(통계청)에 따르면 전체 주택 수는 12,495,000호이고 이 가운데 단독주택 수는 3,985,000호로 나타나 전체 주택 수 대비 31%를 차지하였다. 2010년 유형별 재고주택 현황에 따르면 전체 주택 수는 13,883,571호로 나타나고 단독주택 수는 3,797,112호로 전체 주택 수 대비 27%를 차지하였다.

2005년 대비 2010년에 전체 주택 수는 12,495,000호에서 13,883,571호로 10% 증가하였으나 단독주택 수는 3,985,000호에서 3,797,112호로 5% 감소하였다. 이 기간 동안 전체 주택 수 대비 단독주택 비율은 4% 정도 감소하였다.

근래에 들어 경제적 안정에 따른 삶의 질(well-being)에 대한 관심이 상승하고 도시문제 심화에 따른 전원생활을 동경하는 거주자들이 많아지는 경향이 나타난다. 이러한 경향과 더불어 아파트 가격하락에 따른 미분양사태와 같은 사회문제로 인하여 기존의 투자개념에서 거주개념으로, 주거문화의 패러다임이 전환될 수 있는 좋은 기회가 될 수 있을 것이다. 그러나 2008년을 기점으로 전국의 주택보급률이 100%를 넘어선 이후에도 아파트와 같은 주택유형은 지속적으로 양적 증가가 이루어졌으나 단독주택은 감소하였다. 이러한 현상으로 보아 주거문화의식 개선을 위한 중앙정부의 정책적인 노력이 필요할 것으로 보인다.

표3. 전체 주택 수 대비 단독주택 증가율

구 분	전체 주택 수	단독주택 수	전체 주택 수 대비 단독주택 수 증가율
2005년	12,495,000호	3,985,000호	31%
2010년	13,883,571호	3,797,112호	27%
증가율	10% 증가	5% 감소	4% 감소

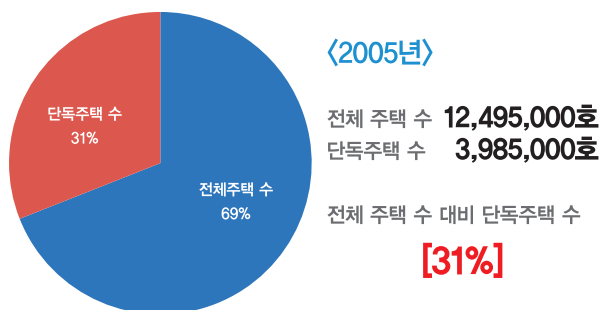


그림4. 2005년 전체 주택 수 대비 단독주택 수

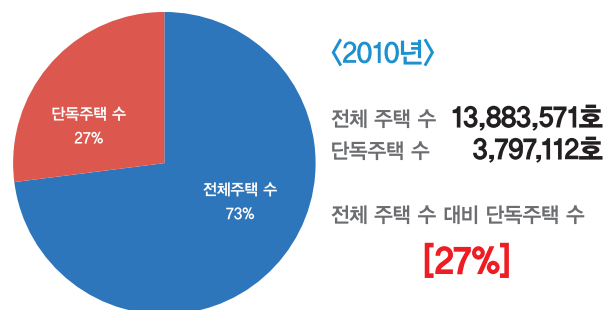


그림5. 2010년 전체 주택 수 대비 단독주택 수

2) 전체 주택 수 대비 한옥 수

전체 주택 수를 파악할 수 있는 ‘유형별 재고 주택현황’은 통계청에서 주관해 5년을 주기로 실시하는「인구주택총조사」의 통계를 바탕으로 작성하였으나 한옥에 대한 기존 통계자료는 없으며 국토해양부에서 2008년, 2009년, 2011년에 조사를 실시하였다.

국토해양부 자료에 의하면 한옥이 2008년 50,407채, 2009년 66,431채, 2011년 89,300채로 나타나 한옥의 수가 급증하는 것으로 볼 수 있다. 그러나 이러한 결과는 조사를 집계한 지자체의 한옥 선정 기준이 담당자별, 연도별로 달라 발생한 오차를 내포하고 있으나 서울과 전남 등지에 신규한옥과 마을이 조성으로 그 수적 증가는 이루어졌다고 볼 수 있다.

2005년 전체 주택 수는 12,495,000호로 나타나고 2008년 한옥 수 50,407채로, 전체 주택 수 대비 0.4% 정도의 비율로 분포한다. 2010년 전체 주택 수는 13,883,571호, 2011년 한옥 수는 89,300채로 전체 주택 수 대비 0.64%를 차지한다. 본 내용에서는 두 통계자료의 조사연도가 일치하지 않으나 개략적인 비율을 보기 위하여 2005년 전체 주택 수와 2008년 한옥 수를 비교하였다.

2005년에서 2010년, 6년 동안 전체 주택 수가 12,495,000호에서 13,883,571호로 10% 증가하고 2008년에서 2011년, 4년 동안 한옥의 수는 50,407채에서 89,300채로 44% 증가한 것으로 나타난다. 전체 주택 수 대비 한옥 수 증가율은 0.24% 정도가 증가하였다.

표4. 전체 주택 수 대비 한옥 수 증가율

전체 주택 수	한옥 수	전체 주택 수 대비 한옥 수 증가율
12,495,000호/2005년	50,407채/2008년	0.40%
13,883,571호/2010년	89,300채/2011년	0.64%
10% 증가	44% 증가	0.24% 증가

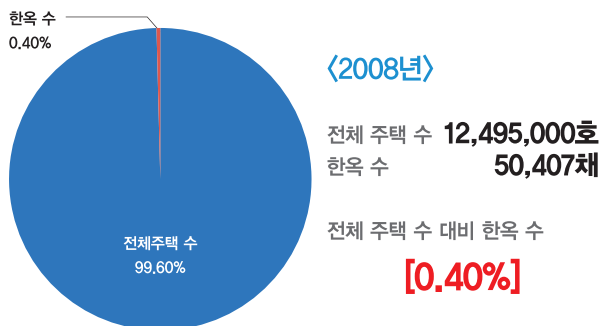


그림6. 2008년 전체 주택 수 대비 한옥 수

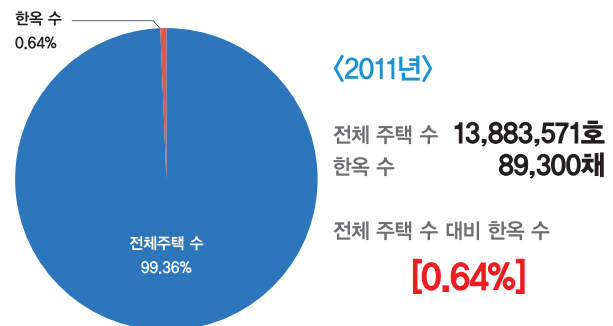


그림7. 2011년 전체 주택 수 대비 한옥 수

3) 단독주택 수 대비 한옥 수

2005년 단독주택 수는 3,985,000호로 나타나고 2008년 한옥 수는 50,407채로 나타나 단독주택 가운데 1.26%를 차지한다. 2010년 단독주택 수는 3,797,112호, 2011년 한옥 수는 89,300채로 전체 주택 수 대비 2.35%를 차지한다.

2005년에서 2010년, 6년 동안 단독주택 수가 3,985,000호에서 3,797,112호로 5% 감소하고 2008년에서 2011년, 4년 동안 한옥의 수는 44% 증가한 것으로 나타난다.

단독주택이 감소하는 상황에서 한옥이 증가하는 경향을 보이는 것은 2007년 '한(韓)스타일'육성 종합계획과 2010년 '국격향상을 위한 신한옥플랜'과 같은 한옥관련 정책의 영향으로 한옥에 대한 인식변화와 관심을 도출한 결과가 나타나기 시작한 것으로 볼 수 있으므로 지속적인 중장기 정책이 필요하다.

그러나 이러한 양적증가는 개별 한옥의 증가로 인한 것이 아닌 한옥관련 사업을 통한 증가로 나타난 결과이다. 현재까지 한옥관련 사업은 대부분 지방자치단체가 자체적으로 기획한 정책에 의하여 추진되었고 중앙정부는 보조금, 지원금을 보조하거나 사업을 권장하는 역할을 수행하였다. 지방자치단체의 한옥관련 사업도 그 성격과 규모에 있어서 지역별 편차가 크게 나타난다. 이러한 통계에서 나타나는 한옥의 증가는, 데이터 자체가 신뢰도가 떨어지는 것을 제외하고 생각하더라도, 전국을 대상으로 한 양적증가라고 보기가 어렵다.

표5. 단독주택 수 대비 한옥 수 증가율

단독주택 수	한옥 수	단독주택 수 대비 한옥 수 증가율
3,985,000호/2005년	50,407채/2008년	1.26%
3,797,112호/2010년	89,300채/2011년	2.35%
5% 감소	44% 증가	1.09% 증가

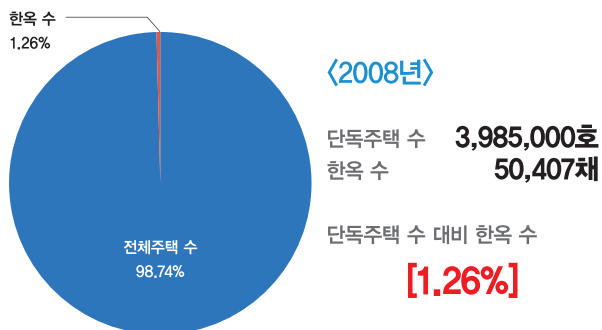


그림8. 2008년 단독주택 수 대비 한옥 수

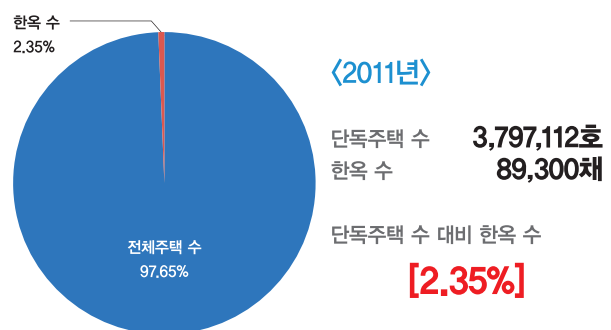


그림9. 2011년 단독주택 수 대비 한옥 수

3. 시사점

□ 기존의 정책이 한옥보급 활성화를 위하여 성능개선, 기술개발, 공급단가를 낮추는 등의 공급자 위주의 방향으로 인하여 한계가 존재하였다. 따라서 한옥 수요자의 특성을 파악하기 위한 정기적인 조사와 연구가 필요하며 이를 바탕으로 수요자의 특성을 반영할 수 있는 종합적인 성격의 한옥관련 정책이 강구되어야 한다.

□ 고령화 사회 진입하고 고령사회를 앞둔 시점에서 인구구조의 변화에 따른 주택시장의 변화를 예측하여 이에 적용 가능한 한옥을 보급할 수 있는 지속적이고 중장기적인 한옥정책이 마련하여야 하며 특히, 고령인구를 위하여 노인주거정책과의 연계와 노령층의 특성을 고려한 한옥 연구 및 개발이 함께 고려되어야 할 것이다.

□ 전국 주택 보급률이 100%를 넘어서고, 전체 주택수가 증가함에도 단독주택수가 감소하는 현 상황에서 주택시장에 대한 면밀한 분석과 이에 따른 결과를 고려한 한옥보급 방안이 마련되어야 한다.

□ 2005년부터 5년간 전체 주택수가 증가하는 상황에서 단독주택 수는 감소하였고 한옥의 수는 증가하였다. 이는 정부 및 지방자치단체의 한옥관련 정책과 지원의 결과로 볼 수 있으므로 이와 관련한 중장기적인 계획 마련과 지속적인 노력이 이루어져야 한다.

□ 한옥조성 현황 대한 통계가 최근에 조사되었을 뿐만 아니라 그 결과의 신뢰도도 낮은 편이라 국가한옥센터에서 실시하는 한옥전수 조사사업과 더불어 정부에서 실시하는 각종 주택관련 조사에 한옥을 포함시키는 등의 기초 통계지표의 마련과 지속적인 통계자료 확보가 필요하다.

건축도시공간연구소 국가한옥센터 부연구위원 신치후

chihoo1@auri.re.kr