

주택수요 평가지표의 개발과 적용 연구

A Study on the Development and Application of Indicators for Identifying Housing Demand

진미윤 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(제1저자)

Jin Meeyoun Research Fellow, Land and Housing Research Institute,
Korea Land and Housing Corporations(Primary Author)
(myjin@lh.or.kr)

김경선 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구원

Kim Kyeongseon Researcher, Land and Housing Research Institute,
Korea Land and Housing Corporations
(kgs8615@nate.com)

목 차

I. 서론

II. 주택수요 분석방법과 주택수요 지표의 구성

1. 주택수요 분석 틀과 정책적 활용
2. 주택수요 평가를 위한 준거 지표의 구성

III. 주택수요 평가지표의 개발

1. 주택수요 평가지표의 도출 과정과 지역별 수급 분석
2. 주택수요 평가지표의 선정과 평가방법

IV. 주택수요 평가지표의 적용 결과 및 논의

1. 주택수요 충족 기준의 판단
2. 지역별 및 보금자리 주택개발 지구에 대한 주택수요 평가 결과
3. 주택수요 평가지표의 정책적 활용방안

V. 결론 및 제언

※ 본 논문은 국토해양부 연구용역으로 2010년 8월 수행완료된 “보금자리주택 수요추정과 중장기 전망에 관한 연구”의 일부내용을 발췌하여 제작하였음. 국토해양부의 공식적 견해와는 다를 수 있음.

I. 서론

그동안 주택정책은 주택 부족난 해소와 시장 가격 안정화를 위해 공급 정책에 주안점을 두고 추진되어 왔다. 지난 20년간 신규 주택은 연평균 매년 53.5만 호씩 총 1,070호가 공급되었다. 이는 2009년 주택재고 1,707만 호의 63%에 이르는 규모로, 그 효과는 국가적인 주택의 질적 수준 개선과 주택 보급률 101.2%라는 성과를 낳았다. 그러나 이러한 전국적인 주택 보급의 확대에도 불구하고 지역별 주택수급은 여전히 불안정하며, 실수요자의 내집 마련 여건은 크게 개선되지 못하였다.

주택보급률은 1970년대 이후 1가구 1주택 주택 보급 목표 아래 추진된 정책지표이지만, 지난 30년간 자가점유율이 50%대에서 계속 정체되어 있는 현실을 감안한다면, 주택보급률 100%가 주택문제 해소를 뜻하지 않음을 잘 알 수 있다. 뿐만 아니라 100% 시대의 새로운 점검 과제로 주택미분양 문제는 점차 고착화되어 가고 있다. 주택 미분양은 1995년 15.2만 호였다가 이후 계속 감소하여 2002년에는 2.5만 호로 급감하였으나, 2008년 사상 최고치인 16.6만 호를 기록하였고, 2010년 5월에는 11만 호 수준에 이르고 있다. 1995년 15.2만 호의 미분양이 10만 호 가량 줄어드는 데 6년 소요된 점을 참작할 때, 현재의 주택미분양이 10만 호 감소하려면 적어도 이 정도의 시간을 소요될 것으로 전망된다. 그러나 문제는 과거의 미분양 해소가 주택이 부족하던 시절에 진행되었던 것과는 달리 현재는 주택보급이 충족된 비수도권 지역에 미분양 물

량의 76.5%가 몰려 있다는 점에서 향후 미분양 해소는 과거보다 더 긴 시간을 요할 수 있을 것이다.

반면, 주택보급 확대에 따라 이용가능한 주택재고수는 늘어났지만 부담가능한 주택재고수는 매우 낮은 실정이다. 연소득 대비 주택가격비(Price-to-Income Ratio: PIR)를 기준으로 할 때, 수도권의 경우 PIR이 5배 이하인 주택가격에 해당하는 주택재고수는 서울이 1.9%, 경기도가 16%인 반면, 광역시는 PIR이 4배 이하인 주택재고수가 47%, 지방도시의 경우 PIR이 3배 이하인 주택재고수는 52%이다.¹⁾ PIR은 2000년 이후 계속 증가하여 2009년에는 전국 7.7배, 서울 8.9배로 나타나며(국민은행, 2010), 무주택가구의 소득 증가가 불투명하여(최경수, 2008), 향후 주택구입 부담은 더욱 커질 전망이다. 결혼 후 내집 마련까지 걸리는 시간도 2000년 6.8년이던 것이 2009년에는 9.4년으로 점차 늘어나는 추세여서, 향후 주택구입 수요의 실현화는 부담능력에 달려 있다고 할 수 있다.

주택 해법을 강구함에 있어 이와 같은 현상이 주는 시사점은 이제 공급정책만으로 주택문제를 풀어 나가는 데 한계가 있음을 말해주고 있다. 이는 주택이 부족하던 시절, 대규모 주택공급이 수요를 유인했던 것과는 달리 이제는 짓기만 하면 언젠간 시장에서 소화될 수 있는 상황이 아님을 시사하고 있다. 현재의 주택 미분양 문제는 경기호황기 분양가 규제 완화에 편승한 주택건설업체의 중대형 위주의 고가 아파트 대거 공급과 주택 공급만이 주택문제를 해결할 수 있다는 공급 만능주의적 접근의 실패를 보여주는 한 단면이라 할 수 있다. 무

1) 지역별로 PIR을 달리 적용한 것은 도시 근로자 평균 소득의 지역별 차이가 크지 않은 반면, 집값의 차이가 매우 크기 때문에 수도권은 PIR 5배, 광역시는 4배, 지방도시는 3배로 가정적으로 적용한 것임. 주택가격 데이터는 부동산 114의 아파트 가격 자료 619만 4,324호(2009년 말 기준)에 근거하였음. PIR 산정 시 가구 소득 자료는 2009년 기준의 통계청 도시근로자 월평균 가구총 소득을 기준으로 하였음. 또한 여기서 제시한 부담가능한 주택재고수는 아파트만을 기준으로 한 것이기 때문에 전체 주택재고 기준에 확대 적용하는 데는 한계가 있음.

엇보다 지역실정을 반영하는 체계적인 주택수요 분석에 따라 주택공급계획을 수립하는 것이 아니라 낙관적인 주택경기 예측과 주택공급 관성이 불러온 수급 불일치의 결과라고 볼 수 있다.

지금까지 주택수요를 평가할 수 있는 지표가 체계적으로 제시된 바는 없었다. 일반적으로 사업주체가 특정 지역을 개발할 때 개발타당성을 사전에 분석하기 위해 활용하는 후보지 선정 기준의 수요 평가 기준은 사업비, 간선시설 여건, 인근에 유사 개발 지역 여부, 분양성 등을 감안하지만, 주택수요 판단은 주로 주택보급률에 의존하였다. 정부 정책 차원에서의 주택수요 평가도 정책지표로서의 기능이 큰 주택보급률 기준을 활용하였다. 하지만 주택보급률은 주택재고의 부족 및 여유의 정도를 나타내는 총량 지표로 주택재고의 절대부족 문제가 완화된 현 상황에서 이를 정책지표로 활용하는 데는 그 유용성이 크게 떨어지고 있다. 따라서 향후 보금자리 주택공급 150만 호 실현 등 주요 정부 정책의 실효성 제고와 사업시행자의 주택사업 합리화와 건전화를 위해서 주택수요 규명적 접근이 매우 중요하다.

이에 본 논문은 현재의 주택수급 여건을 감안하여 지역별 주택수요가 어떤 요인에 따라 결정되는지를 밝혀 주택수요를 평가할 수 있는 지표를 개발하고, 향후 이를 실용화할 수 있는 제 방안을 강구하고자 한다. 주택수요 평가지표를 구축하기 위한 기초 자료는 전국 232개 시군구에 대한 인구, 가구, 주택재고, 주택가격, 주택거래(통계청, 국토해양부, 국민은행, 부동산 114)이며, 가구 소득 및 수요자의 주택 구매력 및 부담능력 자료는 한국토지주택공사 토지주택연구원이 2010년 2월 수행 완료

한 전국 1만 무주택 중저소득 가구에 대한 ‘주택수요 실태조사’에 근거한다.

논문의 구성은 크게 세 부분이다. 우선 제2장에서는 주택수요를 분석하는 방법론적 틀과 이를 정책적으로 어떻게 활용하고 있는지를 살펴보고 주택수요 평가지표의 틀을 구성하며, 제3장에서는 주택수요 평가지표를 개발하는 과정과 평가방법을 다루며, 제4장은 제3장에서 개발된 주택수요 평가지표에 근거하여 지역별로 이를 적용한 결과를 분석하고 논의한다. 주택수요 평가지표의 적용은 전국 232개 시, 군, 구 및 현재 보금자리 주택개발사업이 진행되고 있는 29개 지구²⁾에 대하여 적용함으로써 그 유용성을 검증해 보고자 한다. 또한 주택수요가 자체 행정구역뿐 아니라 주변 생활권으로부터 유입되는 특성이 있기 때문에 주택수요 평가 결과는 행정구역 단위뿐 아니라 생활권 단위로도 제시하고자 한다.

II. 주택수요 분석방법과 주택수요 지표의 구성

1. 주택수요 분석 틀과 정책적 활용

주택수요는 ‘일정 시점에 주택을 구매 또는 임차하고자 하는 의사와 능력’을 의미한다(김근용 외, 2009). 그동안 주택수요 분석방법은 개별 가구에 대한 설문조사 자료를 이용하여 주택수요에 영향을 미치는 요인이 무엇인가를 규명하는 접근과 중장기적으로 시간 경과에 따른 가구증가, 소득 변화 추이를 반영하고 주택멸실에 따른 대체 요인을 감안하여 국가 전체 또는 특정 지역의 주택수요를 추

2) 보금자리 주택개발 지구는 신규 공급 15개(시범 4개, 2차 지구 6개 지구, 3차 지구 5개 지구), 기존 국민임대주택을 보금자리 지구로 전환한 30개 지구로 총 45개 지구이나, 동일 시군구 내의 지구를 배제하면 29개 지구가 됨.

계하는 방법으로 진행되어 오고 있다.

개별 가구의 효용 측면에서 주택수요는 주로 주거서비스 수요를 의미하는 것으로, 소득수준이나 가구주 연령, 직업, 편의시설과 같은 주변 환경, 직장과의 거리 등이 주택수요에 어떤 영향을 주는가를 규명하여 소득계층별, 지역별 주거서비스 수준을 비교분석하는 형태로 진행되고 있다. 주거서비스는 주거공간에서 창출되는 각종 편익을 의미하는 것으로 이의 구체적 측정치는 주로 주택가격 혹은 주택면적이 활용되고 있다. 어떤 가구의 주택수요에 대한 소득탄력성이 매우 낮다면, 주거수준이나 규모면에서 이들의 상향 주거이동 가능성이 매우 낮음을 의미하기 때문에 개별 가구 측면의 주택수요 분석은 주거복지 향상을 위한 제반 정책 건의의 논거로 활용되고 있다.

중장기적 관점에서 주택수요를 추정하는 맨큐와 웨일이 개발한 장기주택수요 모형은 도입 초기의 전통 모형에서 최근 소득, 주거비용, 주택가격, 이자율과 같은 변수가 포함된 수정 보완 모형이 개발되면서 현재 가장 대표적인 방법이 되고 있다(정의철·조성진, 2005; 한국개발연구원, 2004; 정창무, 2008; 양현석·김원년, 2009; 박천규·이수욱, 2009; 박지영·이창무, 2009; 김근용 외, 2009). 정책적으로도 이 방법에 의한 장기주택수요 추계 결과는 정부의 주택종합계획 수립 시 주택공급계획의 기준으로 활용되고 있다.

개별 가구의 효용 측면의 주택수요와 중장기적 주택수요는 또한 서로 관련성을 맺고 있다. 개별 가구의 주택수요 총합이 전체 주택수요가 된다는 점에서 설문조사에 근거한 개별 가구의 소득탄력성, 입주의사, 부담능력은 장래 주택수요 추계 시

에도 기본 전제 조건이 되며, 장래 주택수요 변화는 이러한 기본 가정들이 어떻게 변화하는가에 따라 시뮬레이션되고 있기도 하다.

그러나 그동안의 이러한 학술적·정책적인 주택수요 규명의 성과에도 불구하고 그것이 전국 혹은 지역별 총량만을 제시하는 한계로 지역별 수요 충족성과 수요 형성 요인을 구체적으로 밝혀내지는 못하고 있다. 지역별 주택수요 충족성에 대한 비판은 2003년 이후 국민임대주택 100만 호를 추진하는 과정에서 국회 및 감사원에서 제기되었다. 도시 외곽에 70% 가량 공급된 국민임대주택의 경우 사업시행 초기 미임대 문제가 정책성과 자체를 불신하는 크나큰 결림돌이 되었기 때문이다. 이에 정부는 2007년 5월 국민임대주택에 대한 미임대 예방 방안 및 개별 후보지별 수요평가 시스템을 개발하여 수요평가 기준을 마련하였으나³⁾, 정책 대상계층에 대한 입주의사, 임대료 부담능력 등에 대한 직접적 수요 조사가 이루어지지 못한 미비점들이 감사원 감사에서 또다시 지적된 바 있다.

따라서 향후 현재와 같은 주택미분양의 상존과 정부 재정투입으로 공급된 공공임대주택의 미임대 문제는 주택수요 접근에서 총량적 규명보다는 지역별 상이한 주택수요 형성 요인과 수요 충족성을 판단하는 방법론의 개발로 사전 예방적인 방향으로 접근할 필요가 있다.

2. 주택수요 평가를 위한 준거 지표의 구성

2007년 도입된 국민임대주택의 개별 후보지 수요평가 기준은 전국⁴⁾을 수요부족 지역, 공급초과 지역, 공급필요 지역, 공급초과 우려 지역으로 구분

3) 국민임대주택수요 평가는 ① 건설계획 대비 택지확보 실적, ② 주택보급률 등 7개 지표, ③ 자금대출 심사 평가표, ④ 사업시행자의 수요 분석 결과, ⑤ 국민임대주택 사업 우선순위(시, 군, 구별), ⑥ 지방자치단체 의견에 대하여 이루어지며, 국민임대주택수요 평가 소위원회 결정에 따라 최종 결정되어 왔음.

하여 수요 충족성을 판단하고 있다. 수요부족 지역은 주택보급률, 인구 및 가구 규모와 증감률, 부모 임대아파트 여부, 미분양률, 시세 대비 국민임대주

택의 공급 가격, 자가거주가구 비율을 감안하여 수요평가를 하고 있으며, 공급 초과 지역은 국민임대주택 미임대 잔존 지역, 택지확보 물량이 주택종합

표 1_ 주택수요 평가를 위한 준거 지표의 구성(2008년 말 기준)

수요 판단 지표	세부 지표	자료 생산	자료 근거 및 생산 주기
수요 유발 지표	1. 인구수	각 지자체	주민등록 기준, 연단위
	2. 연령대별 가구수 비중	각 지자체	주민등록 기준, 연단위
	3. 일반가구수		
	4. 연평균 인구증가율(최근 3년)	각 지자체	주민등록 기준, 연단위
	5. 연평균 가구증가율(최근 3년)	각 지자체	주민등록 기준, 연단위
	6. 무주택가구 비율	통계청(2005)	인구 및 가구총조사, 5년 단위
	7. 연간 인구 이동량(전입+전출)	각 지자체	인구이동통계, 연단위
	8. 당해 연도 신규 증가 가구수	국토해양부 추계	시, 군, 구 연단위
	9. 장기 공공임대주택 대기자수	지자체, 공기업	개별 단지 단위
주택 재고 상황 지표	10. 주택보급률	국토해양부 추계	시, 군, 구 연단위
	11. 주택재고수	국토해양부 추계	시, 군, 구 연단위
	12. 신규 주택건설 호수	국토해양부	시, 군, 구 연단위
	13. 주택미분양 호수	국토해양부	시, 군, 구 월단위
	14. 주택멸실수	국토해양부	시, 군, 구 연단위
	15. 주택멸실률(신규 실적 대비)	국토해양부	시, 군, 구 연단위
	16. 공공임대주택 재고 비중	국토해양부	시, 군 연단위
	17. 아파트 거래량 및 재고대비 비중	온나라 부동산 포털	시, 군, 구 월단위
구매력 판단 및 임대료 부담능력 지표	18. 주변 아파트 3.3㎡ 평균 매매가	국토해양부, 국민은행	시, 군, 구 월단위
	19. 주변 아파트의 3.3㎡ 평균 전세가	국토해양부, 국민은행	시, 군, 구 월단위
	20. 주택가격 상승률(매매)	국민은행	시, 군, 구 월단위
	21. 주택가격 상승률(전세)	국민은행	시, 군, 구 월단위
	22. 임차가구의 3.3㎡당 임대보증금	별도 설문조사	
	23. 분양주택 구매력(시세대비 분양가 차이/임대보증금)	별도 설문조사 한국주택금융공사	시도, 월단위
	24. 임차가구의 RIR(부담능력)	별도 설문조사	
	25. 저렴주택 비중(연소득 일정 배율 이하 아파트 재고 비중)	부동산 114(유료)	전국 아파트 619만 4,324호에 대한 매매 및 전세가

주: 별도 설문조사는 한국토지주택공사 2010년 전국 1만 가구 무주택 임차가구에 대한 수요조사 자료를 활용. 저렴주택 재고 비중은 아파트 재고에 국한된 자료이며, 이때 연소득은 상기의 수요조사 결과를 바탕으로 한 것임.

4) 지역별 구분은 수도권은 2003년 주택종합계획상 16개 생활권으로 구분하고, 기타 지역은 시, 군, 구 단위로 구분하였음.

계획상 계획물량의 150%를 초과할 경우로 정의하고 있다. 공급 필요지역은 주택보급률이 전국 평균 이하이거나 택지확보 물량이 주택종합계획상 계획물량보다 적은 경우를 말하며, 공급 초과 우려지역은 위 지역에 속하지 않는 지역으로 정의되고 있다 (건설교통부, 2007),

수요 충족성 여부에 대한 판단은 각 지표별 수치를 기준으로 최저치, 평균치를 기준으로 상, 중, 하로 구분하고 있으나, 해당 지역의 주택 및 임대주택 수급 여건, 입지 특성, 지자체 의견 등을 감안하여 종합적으로 사업성 여부를 판단토록 되어 있어 사실상 주택수요 평가의 객관성은 크게 결여되고 있다고 볼 수 있다. 2009년 말 기준으로 국민임대주택의 미입대 호수는 1만 5,510호다. 비록 수요 평가 기준에 따라 사업승인이 이루어졌다고 하더라도 공급 시점의 주택시장 여건과 공급 가격, 입지 조건 등에 대한 정책대상계층의 입주 선호가 수요 충족성을 좌우한다는 점에서 수요 평가지표 자체가 절대적인 수요 판단의 잣대를 아님을 알 수 있다.

이렇듯 국민임대주택수요 평가지표는 그동안 국민임대주택 이외에는 이러한 접근방법이 부재하였다는 점에서 정책적 가치는 있으나 아직 미비점이 많다. 지금까지 주택부문의 유일한 지표는 주택보급률이었으며, 이를 대체할 만한 유용한 지표가 체계적으로 제시된 바는 없었다. 이는 주택정책지표가 주택수요 지표로도 활용되었음을 의미한다. 그동안 주택지표의 구성은 양적 지표, 질적 지표, 주거비 부담지표, 주거안정성 지표, 주거형평성 지표로 종합적으로 구성되어 주거복지 지표, 주거서비스 지표 등의 형태로 꾸준히 제시되었지만(윤주현 외, 2005; 최은희 외, 2008), 주택통계 기반의 약화로 사실상 지표로서의 일관성, 측정의 용이성, 데이터 수집 및 신뢰성이 취약하다.

본 논문은 기존 작업들에 대한 한계가 그대로 노정되어 있지만, 주택수요를 종합적으로 평가할 수 있는 근거 틀로 <표 1>과 같은 25개 지표를 제안하고자 한다. 이러한 근거지표를 토대로 과연 지역별로 어떤 지표들이 주택수요 타당성에서 유용한 지표인지를 규명함으로써 제한적으로나마 주택수요 충족 여부, 주택수요 형성 요인에 대한 정책적 시사점과 향후 발전방향을 논의할 수 있을 것이라 본다.

주택수요를 종합적으로 평가할 수 있는 근거지표는 주택수요 유발지표, 주택재고 상황지표, 구매력지표로 구성될 수 있다. 주택수요 유발지표에 속해 있는 지역 내 인구수나 가구수 증가가 1차적인 주택수요 유발인자라는 점에서 가장 중요한 지표가 될 것이다. 절대적인 인구수나 가구수 증가 외에 상대적인 인구증감률이나 가구증감률도 주택수요 유발지표가 될 것이다. 인구수 및 가구수는 총량뿐 아니라 연령대별 인구 및 가구 비중으로 재구성할 수 있다. 무주택가구 비중은 신규 내집 마련의 예비 계층이라는 점에서 중요 수요인자라 할 것이며, 해당 지역의 인구 이동률(전출입률)은 해당 지역이 주변 지역과 어떤 연계성을 갖고 있는지를 판단하여, 지역 내 및 밖의 주택수요 흡인율을 간접적으로 포착할 수 있다. 장기 공공임대주택 대기자수도 공공임대주택수요에 중요한 평가지표가 될 수 있다. 따라서 수요유발지표로 설정된 이와 같은 9개 지표는 후술할 주택수요 평가지표 도출을 위한 실증분석 과정에서 각 지표의 유의성을 검증하여 최종적으로 주택수요 평가지표로 선정될 것이다.

주택재고 상황은 수급여건에서 매우 중요하다. 지역의 수요유발지표에 비하여 상대적으로 주택재고 상황이 적절하지 않다면, 가격상승 압력이 높아질 수밖에 없기 때문이다. 주택재고 상황지표로는

주택보증률, 주택재고수, 신규 주택건설 호수, 주택미분양 호수, 주택멸실률, 주택멸실률, 공공임대 주택 재고 비중, 아파트 거래량이 활용될 수 있다. 이 역시 절대적인 주택재고수의 변동뿐 아니라 상대적인 비율로 지역 주택수급을 판단할 수 있다는 점에서 탄력적으로 활용될 수 있다. 아파트 거래량의 경우, 실주택수요를 판단하는 데는 다소 한계가 있지만 거래량이 주택수요에 큰 영향을 주는 가격의 함수라는 점에서 유의미적이라 할 수 있다. 실증적으로 주택시장의 가격상승 국면에서는 아파트 거래량이 증가하지만, 불황기에는 거래량이 급감하는 형태를 보인다. 따라서 아파트 거래량은 주택 경기의 사전 지표이자, 가격상승의 예측치로 간주될 수 있으며, 가격상승은 초과 수요에 기반하고 있다는 점에서 주택수요 평가지표로서도 적절하다고 판단된다.

주택구매력과 임대료 부담능력 지표는 주택가격, 전세가, 매매 및 전세가격 상승률과 해당 지역 실수요자인 무주택 임차가구의 임대보증금 수준, 분양주택 구매력, 임대주택의 임대료 부담능력, 저렴주택 비중 등을 포함한다. 이 중 분양주택 구매력은 실수요자의 임대보증금에 비할 때 공급될 분양주택이 주변 시세와 비교 시 얼마나 이점이 있을 것인가의 관점이다. 즉, 분양주택 구매력은 단순히 경제력뿐 아니라 시세 차익에 대한 기대심리까지를 반영한 구매의사까지 포함하고 있다고 볼 수 있다. 현재 실수요자의 임대보증금 수준과 비교할 때 시세대비 분양차익에 대한 이점이 크지 않다면 지불능력을 갖추었다고 하더라도 유효 수요로 전환

되는 데는 다소 한계가 있기 때문에, 여기서의 분양주택 구매력은 이러한 현실성을 감안하기 위한 방법이다. 시세대비 분양가 차이는 15%로 가정하였다⁵⁾. 저렴주택 재고 비중은 지역별로 연소득 대비 일정 비율 이하의 주택재고 비중을 의미하는데, 이는 기존의 연소득대비 주택가격배수(PIR)를 보완하여 주택재고 중 지불가능한 주택이 얼마나 되는지를 판단하여 해당 지역 주택시장에 대한 실수요자의 접근성을 평가하기 위함이다. PIR의 적용은 지역별 편차를 감안하여 적용하였는데, 서울은 PIR이 7.5배 이하인 주택을 저렴주택으로 보며, 서울을 제외한 수도권 지역은 PIR이 6.7배, 광역시는 4.5배, 기타 지역은 4.8배 이하를 저렴주택으로 보았다.⁶⁾

주택수요에서 가장 결정적인 변수인 주택구매력은 그동안 연소득대비 주택가격 비율(PIR), 주택가격 대비 대출액 비율(LTV), 소득대비 원리금상환액 비율(DTI)과 같은 주택지불능력 관점에서 활용되었다. 그러나 이들 지표의 특징은 집값이 높은 지역에서 주택지불능력이 가장 취약한 것으로 나타나, 실제 수요압력이 가장 높은 수도권에서 수요가 가장 낮게 나타날 수 있는 오관의 소지가 높다. 이런 점에서 본 논문의 분양주택 구매력과 저렴주택 재고 비중은 지역별 주택가격(혹은 임대보증금)의 편차를 감안하여 지역 특성을 감안한 주택수요 평가지표라고 할 수 있다.

이러한 주택수요 평가 준거 지표를 근거로 제3장에서는 그 유용성에 대한 실증분석 단계를 거쳐 25개 지표 중 일부가 최종 주택수요 평가지표를 선

5) 아파트 시세 자료는 부동산 114의 유료자료인 REPS에 근거하여 시군구별로 도출하였으며, 시세와 분양가 차이를 15%로 가정한 것은 보금자리 주택공급의 정책 목표가 시세대비 15% 저렴한 기준이라는 점에서, 이를 가정적으로 적용한 것임.

6) 저렴주택 재고 비중을 적용함에 있어 지역별로 차등을 두지 않을 경우 지역 편차가 매우 큼. 이에 본 논문은 지역별 저렴주택 재고를 판단으로 PIR 기준 적용은 국민은행 「주택금융수요실태조사」(2009)에 근거하여, 최근 3년간 실제 주택을 구입한 가구의 PIR 중위값임.

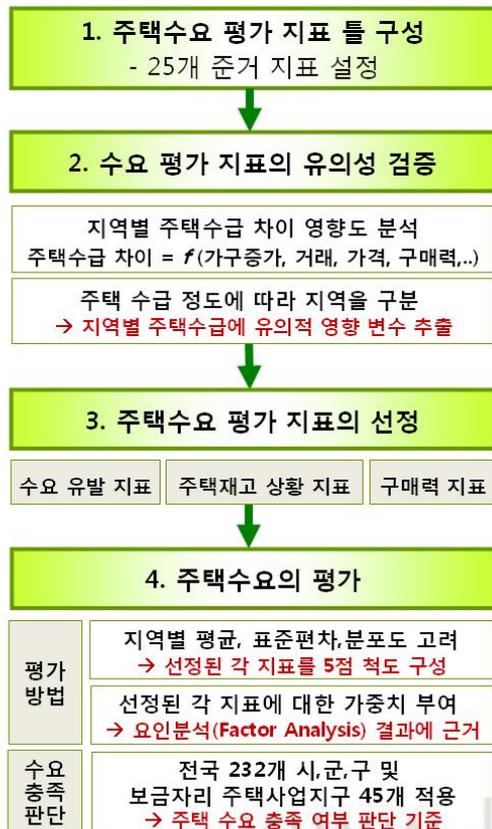
정하고자 한다.

III. 주택수요 평가지표의 개발

1. 주택수요 평가지표의 도출 과정과 지역별 수급 분석

주택수요를 평가할 수 있는 유의미한 지표의 도출을 위한 과정은 <그림 1>과 같다. 우선 <표 1>의 수요평가 준거 지표를 토대로 지역별 주택수급에 영향을 미치는 요인을 분석하여 이를 수요평가 지표로 선정한다. 지역별 주택수급은 2008년 말 기준으로 일반가구수 대비 주택재고수 간의 차이(주택수급 차이로 정의)를 종속변수로 하여 25개 지표

그림 1 _ 주택수요 평가지표의 개발과 평가 방법



들의 시뮬레이션을 통하여 회귀분석에 포함될 최종변수를 선정하게 된다. 종속변수가 주택수급 차이인 것은 해당 지역별 수급차가 결국 수요압력 정도에 따라 나타나는 만큼 수급차의 원인이 되는 변수가 수요평가지표가 될 것이라는 점 때문이다.

지역별 주택수급에 영향을 미치는 회귀분석 결과는 <표 2>와 같다. 모형의 설명력은 57.4%이며, 99% 신뢰구간에서 주택수급에 유의적 영향을 미치는 변수는 신규 가구 증가, 연평균 주택거래실적, 연평균 가구증가율, 무주택가구비율, 주택미분양 호수로 도출되었다. 즉, 신규 가구가 많이 증가할수록, 주택거래실적이 낮을수록, 무주택가구비율이 높을수록, 주택미분양 호수가 적을수록 주택수급 차이는 큰 것으로 나타났다. 가구증가율은 주택수급 차이와 부(-)의 관계로 도출되었는데, 이는 가구증가율이 신흥 개발도시 중심으로 급격히 증가한 반면, 서울, 광역시 및 지방대도시의 경우 어느 정도 증가세가 둔화된 결과로 보인다.

이러한 전국 단위의 주택수급 영향 요인에 대한 추정결과에 근거할 때, 전국의 주택수급 상황은 <그림 2>와 같은 형태로 나타난다.

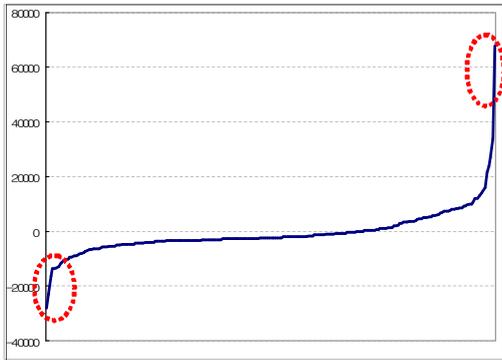
2008년 기준으로 232개 시군구의 주택수급 상태를 보면, 142개 지역은 수급 안정 양상(수급차가 0에 가까움)을 보이지만, 일부 지역에서는 극단적인 과소 혹은 과잉 상태를 보여주고 있다. 특히 232개 시군구 중 12개 지역은 주택부족수가 1만 호가 넘으며, 2만 호가 넘는 지역도 4개 지역으로 나타났다. 반면, 일반가구수 대비로 볼 때 주택재고수가 1만 호 이상 더 많은 지역은 12개(<그림 2>에서 - 부분)로 나타났다.

이러한 주택수급 차이에 대한 분석은 주택수급 차를 발생시키는 주요 인자가 무엇인지를 찾고 이것이 지역의 수급 상황에 따라 어느 정도 차이가 있는지를 규명하기 위함이다. 따라서 주택수급 차

표 2_ 주택수급 차이에 영향을 미치는 변수

독립 변수	β 계수	t-value	유의수준
상수	-3834.12	-3.459	0.001
신규 가구수 증가	2.698	12.636	0.000
연평균 주택거래 비중	-684.62	-6.019	0.000
연평균 가구증가율	-969.76	-7.013	0.000
무주택가구 비율	194.52	5.359	0.000
주택미분양호수	-1.968	-4.422	0.000
주택멸실수	0.044	0.892	0.373
분양주택 구매력	-0.019	-0.330	0.742
인구 45~64세 비율	0.015	0.323	0.747
3.3㎡당 주택매매가	-0.001	-0.014	0.989
아파트 전세가 상승률	-0.009	-0.184	0.854
저렴 주택 재고 비율	0.032	0.503	0.615
모형 설명력(Adjusted R2) = 0.574			

그림 2_ 전국 232개 시군구의 주택수급차이 분포



주: -는 일반가구수보다 주택재고수가 더 많음을 의미

이를 기준으로 지역을 몇 개의 하위 지역으로 구분할 필요가 있다. 여기서는 <표 2>의 주택수급 차이를 기준으로 전국 232개를 주택수급 정도에 따라

구분할 경우 <표 3>과 같이 6개 지역으로 주택수급 상황을 구분할 수 있다.⁷⁾ 최고 수요 지역은 2008년을 기준으로 5천 호 이상의 주택이 부족한 지역으로 정의하며, 전국 232개 시군구 중 37개개이에 해당한다. 그러나 이 지역에 거주하는 인구는 전국 인구의 36.3%, 가구는 전국 가구의 37.8%가 거주하고 있는 고밀도 지역이다. 이들 지역에서 부족한 주택 총호수는 45.3만 호로 도출되었다. 그 다음 고수요 지역은 현재 주택부족이 2~5천 호 미만인 지역으로 정의할 수 있

며, 15개 시군구가 이에 해당된다. 최고수요 지역과 고수요 지역의 거주 가구는 전국 가구의 48.3%가 해당된다. 따라서 전국 총량적으로 일반가구수에 비해 주택재고수가 15.4만 호 가량 많은 것으로 나타나지만, 가구의 절반 정도가 사는 52개 시군구 지역은 주택 부족난이 심각하다고 볼 수 있다. 정상수요 지역은 주택이 0~2천 호 가량 작은 지역으로 정의하며, 저수요 우려 지역은 일반가구수에 비하여 주택이 2천 호 가량 더 많은 상태로 정의한다. 최저수요 지역은 일반가구수에 비해 주택재고가 4천 호 이상 더 남은 상태로 정의한다. 저수요 및 최저수요 지역은 232개 시군구 중 103개 지역으로 이들 지역에 거주하는 가구수는 국토해양부 일반가구수 기준으로 16.2%가 거주하며, 일반가구수

7) 지역별 횡단면 자료에 근거하여 주택수급 차이를 분석한 유사 연구는 Bramley와 Leishman(2005), 진미윤·허재완(2009), 주택도시연구원(2008)의 연구가 있음.

표 3_ 지역별 주택수급 차이에 따른 지역 구분(2008년 말 기준)

수급 상황	정의 (일반가구수 대비, 연단위)	해당 지자체 수	누적 비율	인구수 (주민등록)	일반가구수		주택재고수 (다가구 구분거처 포함)(b)	수급차 (a-b) 추정값 (단위: 호)
					주민등록 기준	국토해양부 기준(a)		
최고수요 지역	5천 호 이상 부족	37 (15.9%)	15.9%	17,945,635 (36.2%)	6,901,464 (36.3%)	6,283,756 (37.8%)	5,747,771 (34.3%)	453,561
고수요 지역	2천~5천 미만 부족	15 (6.5%)	22.4%	4,470,820 (9.0%)	1,752,768 (9.2%)	1,481,214 (8.9%)	1,466,843 (8.8%)	53,784
정상수요 지역	0~2천 호 미만 부족	18 (7.8%)	30.2%	4,540,642 (9.2%)	1,721,460 (9.1%)	1,494,359 (9.0%)	1,497,630 (9.0%)	13,247
저수요 우려 지역	2천 호 미만 주택재고 많음	31 (13.4%)	43.5%	4,320,009 (8.7%)	1,638,295 (8.6%)	1,448,321 (8.7%)	1,506,262 (9.0%)	-31,708
저수요 지역	2천~4천 호 미만 주택재고 많음	78 (33.6%)	77.2%	9,592,398 (19.4%)	3,706,078 (19.5%)	3,224,563 (19.4%)	3,452,695 (20.6%)	-224,098
최저수요 지역	4천 호 이상 주택재고 많음	53 (22.8%)	100.0%	8,670,863 (17.5%)	3,285,274 (17.3%)	2,686,675 (16.2%)	3,062,039 (18.6%)	-419,090
전체	-	232 (100.0%)	-	49,540,367 (100.0%)	19,005,339 (100.0%)	16,618,888 (100.0%)	16,733,240 (100.0%)	-154,304

에 비하여 주택재고는 41.9만 호가 더 많은 것으로 추정되었다. 그러나 현재 자가보유율이 낮은 여건을 감안하고 매매가에 비해 전세가 상승률이 지속적으로 증가하고 있는 상황에서 이들 지역의 무주택 임차가구의 미래 주거여건은 그리 낙관적이지만은 않다고 볼 수 있다.

2. 주택수요 평가지표의 선정과 평가 방법

상기와 같은 주택수급 정도에 따라 구분된 6개 지역에 대하여 <표 2>의 영향 변수를 포함하여 주택수요 평가 준거 지표들의 유의적 차이 검정은 <표 4>와 같다. <표 4>는 <표 3>에서 구분된 6개 주택수급 상황별 지역에 대하여 25개 변수별로 어떤 유의적 차이가 나타나는가를 분석하는 단계다. 주택수요 유발지표에 대하여 6개 지역별 분산분석(ANOVA)한 결과, 가구주 연령 45~65세 비중을

제외하고는 지역별로 모두 유의적 차이가 있는 것으로 나타났다. 유의적 차이가 있는 변수 중 <표 2>에서 주택수급에 유의적 영향을 미치는 변수는 가구증가율, 무주택가구 비중으로 나타났다. 가구주 연령대별 비중에서 45~64세 비중이 지역별 주택수급을 판단하는 데는 유의적이진 않지만, 주택의 핵심 구입층이 30대와 40대라는 점에서, 최종적으로 주택수요 평가지표에는 30~44세 가구 비중이 포함될 필요가 있다. 또한 인구의 전입과 전출이 신규 가구증가에 반영되어 있긴 하지만, 주택수요 평가 시 공간적 상호 관계 측면에서 지역 간 인구전입 및 전출에 대한 총량이 반영될 필요가 있다. 인구전입 및 전출의 총량이 많다는 의미는 비록 행정구역은 다르지만, 생활권 및 직주 이동범위를 감안하는 데는 유의미하다는 점에서 이를 최종적인 주택수요 평가지표로 고려할 필요가 있다. 총량적으로 이동이 빈번하다는 점은 주택공급 시 주

변 지역으로 부터의 주택수요 흡인이 충분히 가능하기 때문이다. 인구 및 가구증가율은 고수요 및 정상수요 지역에서 높으며, 저수요 우려지역 및 저수요 지역은 인구감소 경향이 뚜렷하고 가구증가율도 연평균 1%대에 그치고 있다. 무주택가구 비중은 저수요 지역으로 갈수록 낮아지고 있다. 다만, 최저수요 지역에서 가구증가율도 높고 인구가동량

도 많으며 핵심 주택구입층도 많이 분포되어 있다. 주택수요 유발 측면에서 최저수요 지역의 지표들이 일관된 특성을 보이지는 않지만, 주택재고 상황 지표에서 주택보급률이나 총주택 미분양호수를 감안하여 최저수요임이 명백하게 나타나고 있다. 다만 최저수요 지역에서 아파트 거래건수가 매우 많다는 점에서 이는 가구증가율, 인구가동량도 그에

표 4_ 주택수요의 평가지표의 지역별 차이 검증

구분		전체 (N=232)	최고수요 지역 (N=37)	고수요 지역 (N=15)	정상수 요지역 (N=18)	저수요 우려지역 (N=31)	저수요 지역 (N=78)	최저수요 지역 (N=53)	분산분석 (ANOVA) 유의성 검증
수요 유발 지표	연평균 인구증가율(%)	0.25	0.28	0.90	1.27	-0.77	-0.86	1.92	0.000
	연평균 가구증가율(%)	2.07	1.79	2.69	2.93	1.07	1.05	3.89	0.000
	무주택가구 비중	32.88	45.18	45.99	42.43	32.54	23.75	30.98	0.000
	평균 인구전입률(%)	16.32	19.70	20.07	17.60	15.32	13.75	16.83	0.000
	평균 인구전출률(%)	16.59	20.18	19.82	17.75	16.34	14.60	15.85	0.000
	총 인구가동 비율(%)	32.91	39.88	39.89	35.35	31.66	28.34	32.67	0.000
	가구주 연령 30~44세 비중	30.31	36.21	38.27	37.46	29.54	23.62	31.80	0.000
	가구주 연령 45~64세 비중	39.76	40.90	39.99	38.66	39.95	39.42	39.65	0.458
주택재고 상황 지표	주택보급률(%)	107.41	91.49	97.57	100.88	107.38	112.34	116.29	0.000
	총주택 미분양수	122,542	24,724	8,068	9,230	10,006	26,096	44,418	0.083
	재고대비 미분양률(%)	0.72	0.37	0.51	1.05	0.55	0.44	1.43	0.000
	총주택벌실수	83,856	31,557	6,350	4,529	8,902	19,725	12,793	0.000
	재고대비 벌실률(%)	0.68	0.63	0.51	0.53	0.86	0.78	0.58	0.337
	평균 아파트 주택거래수	3,907	7,449	4,736	5,371	2,168	2,117	4,354	0.000
	재고대비 아파트 거래률(%)	4.60	4.59	4.47	5.56	3.47	2.98	7.37	0.000
구매력 및 부담능력 지표	3.3㎡당 아파트 매매가	512.18	1054.39	989.86	617.35	360.26	288.99	417.56	0.000
	3.3㎡당 아파트 전세가	260.92	439.32	401.60	305.50	207.94	182.35	228.06	0.000
	아파트 매매가 상승률(%)	3.58	6.83	5.88	2.85	2.45	2.67	2.89	0.000
	아파트 전세가 상승률(%)	2.88	4.23	3.43	1.96	2.33	2.79	2.55	0.000
	해당 지역 임차인 임대료 수준과 주변 전세가와의 차이	11.43	100.21	113.13	53.51	-5.24	-42.40	-4.65	0.000
	분양주택 구매력	31.86	49.78	50.58	38.12	27.79	21.89	28.98	0.000
	부담능력(RIR)	27.36	31.30	31.12	22.78	23.77	28.19	25.98	0.486
	저렴주택 비중	65.99	27.08	28.61	53.59	77.79	84.74	73.46	0.000

표 5_ 주택수요의 평가지표 및 점수 부여 체계

항목		1점	2점	3점	4점	5점
1	가구증가율	0.1% 미만	0.1~1.0% 미만	1.0~2.0% 미만	2.0~3.0% 미만	3.0% 이상
2	무주택가구 비율	20% 미만	20~35% 미만	35~40% 미만	40~45% 미만	45% 이상
3	인구 이동률(전입+전출)	25% 미만	25~30% 미만	30~35% 미만	35~42% 미만	42% 이상
4	30~144세 인구비중	20% 미만	20~30% 미만	30~35% 미만	35~40% 미만	40% 이상
5	주택보급률	117% 이상	110~117% 미만	101~110% 미만	95~101% 미만	95% 미만
6	주택미분양률	2.0% 이상	1.0~2.0% 미만	0.3~1.0% 미만	0.3% 미만	0 (없음)
7	주택멸실률	0.2% 미만	0.2~0.4% 미만	0.4~0.8% 미만	0.8~1.0% 미만	1.0% 이상
8	아파트 거래량	8.0% 이상	6.0~8.0% 미만	4.0~6.0% 미만	2.0~4.0% 미만	2.0% 미만
9	저렴 주택 비중	85% 이상	70~85% 미만	50~70% 미만	26~50% 미만	25% 이하
10	아파트 전세가 상승률	1.0% 미만	1.0~2.5% 미만	2.5~3.5% 미만	3.5~5.0% 미만	5.0% 이상
11	분양주택 구입능력	15% 미만	15~20% 미만	20~30% 미만	30~40% 미만	40% 이상
12	부담능력(RIR)	35% 이상	30~35% 미만	25~30% 미만	20~25% 미만	20% 미만

따라 높게 나타나고 있는 점으로 미루어 보아 최저 수요 지역은 실수요보다는 투자수요가 집중된 지역으로 간주할 수 있겠다. 주택재고 상황 지표들을 보면, 저수요 상태로 갈수록 주택보급률이 높고 미분양률도 높게 나타나고 있다. 주택멸실은 6개 수급상황별 지역에 따라 절대적인 주택멸실수 크기가 유의적인 반면 주택재고수 대비 멸실률은 유의적이지 않게 나타났다. 그러나 지역별 주택수요 평가에 있어서는 절대 기준보다는 상대적인 평가가 중요하다는 점에서 주택멸실 부분의 반영은 주택재고수 대비 멸실률의 상대 기준으로 평가하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

구매력 및 부담능력 지표들의 6개 지역별 평균 차이를 보면, 임차가구의 부담능력(RIR)을 제외하고는 모두 유의적 차이를 보이고 있다. 주택매매가 및 전세가는 최저수요지역에 다소 높게 나타나고 있지만, 저수요 상태로 갈수록 낮아지고 있으며, 분양주택 구매력은 수요가 높은 지역에서 높게 나타나고 있다. 저렴한 주택 재고 비중은 최고수요 및

고수요 지역에서는 27~28%인 반면, 저수요 우려 지역 및 저수요 지역에서는 70%를 초과하고 있다. 최종 주택수요 평가지표를 선정 시에는 비록 소득 대비 임대료 비중(RIR)이 지역별 유의적 차이는 없지만, RIR이 임대주택 입주능력과 주거비 부담능력을 대변할 수 있는 대표적이고 중요한 지표이기 때문에 이를 주택수요 평가지표에 포함할 필요가 있다.

이러한 과정을 통하여 도출된 최종 주택수요 평가지표 12개는 <표 5>와 같다. 각 지표는 6개 지역별 평균, 백분위별 분포도, 표준편차와 같은 분포 특성을 감안하여 5점 리커트 척도로 구성하게 주택수요 상태를 측정하도록 한다. 최종 선정된 12개의 주택수요 지표와 주택수요와의 논리적 관련성은 다음과 같다. 가구증가율이 높으면 주택수요 압력이 높으며, 무주택가구 비율이 높으면 대기 입주자 등 예비 수요층이 많다. 인구가동량(전입+전출)이 높으면 주변 지역으로부터의 주택수요 흡인율이 높으며, 30~44세 가구 비중이 많으면 핵심 주택구입

층이 많아 주택수요가 많다. 주택보급률이 높으면 주택의 상대적 부족률이 낮은 지역으로 추가적인 신규 주택수요 창출이 어려운 지역이며, 주택미분양률이 높으면 저수요 지역이고, 주택멸실률이 높으면 신규 주택 건설 수요가 크다. 아파트 거래량이 적으면 주택시장 진입을 어렵게 하여 수요 압력이 발생하며, 저렴주택 재고 비중이 낮으면 저렴주택에 대한 수요가 높다. 아파트 전세가 상승률이 높으면 초과 수요가 많으며, 분양주택 구매력이 높으면 주택구입에 대한 수요가 많고, 부담능력(RIR)이 낮으면 수요가 원활히 충족

될 수 있는 지역으로 해석할 수 있다. 다만, 여기에서 지역별 편차가 크고 지표와 주택수요가 일방향이 아닌 지표는 아파트 거래량이다. 이에 아파트 재고수가 적은 군지역의 경우 아파트 거래량이 전체 재고에서 차지하는 비중이 1~2%인 지역이 많아 이들 지역은 인구 및 가구수 감소 추세를 반영하여 1점으로 처리하였다.

각 주택수요 평가지표의 평가 점수는 1점에서 5점으로 모두 동일한 척도로 구성되어 있으나, 실제 이들 각각이 주택수요에 영향을 주는 정도에는 차이가 있기 때문에 수요평가 시 가중치를 부여할 필요가 있다. 가중치는 12개 지표 중 주택수요를 가장 잘 설명하는 변수에 대하여 가장 큰 가중치를

표 6_ 주택수요 평가지표에 대한 요인분석 결과

지표 번호	주택수요 평가지표	요인1	요인2	요인3	요인4	전체 설명력
9	저렴주택 재고 비중	-0.890	0.050	-0.085	-0.114	
2	무주택가구 비중	0.863	0.302	0.159	-0.118	
11	분양주택 구입능력	0.798	-0.144	0.130	-0.144	
5	주택보급률	-0.757	-0.048	0.270	-0.206	
3	총 인구이동률	0.730	0.201	0.239	0.155	
4	30~44세 가구 비중	0.647	0.466	0.233	-0.221	
6	주택 미분양률	-0.027	0.852	-0.068	-0.024	
8	연평균 주택거래 비중	0.183	0.790	0.239	-0.050	
1	연평균 가구증가율	0.018	0.161	0.794	-0.032	
7	주택멸실률	-0.174	0.014	-0.675	-0.096	
10	아파트 전세가 상승률	0.116	-0.110	0.072	0.765	
12	부담능력 (RIR)	-0.015	0.016	-0.005	0.678	
각 요인별 설명력 (설명된 총분산)		31.476	14.693	11.548	10.026	67.743
가중치 부여		46.5%	21.7%	17.0%	14.8%	100%

부여한다. 따라서 이에 적절한 분석기법으로 요인 분석(Factor Analysis)을 통하여 각 변수들 간의 상호작용을 감안하여 주택수요 평가의 하위 체계를 구분하고, 그 하위 체계가 전체 주택수요를 설명하는 기여율로 가중치 기준을 삼고자 한다.⁸⁾

12개 주택수요 평가지표를 요인 분석한 결과는 <표 6>과 같다. 주택수요를 설명하는 하위 요인 구조가 4개로 도출되었고, 요인분석 결과의 설명력은 67.7%이다. 이는 네 가지 요인 구조로 제시된 하위 체계가 주택수요를 설명하는 비율(기여도)이 67.7%임을 의미한다.

또한 이는 설명되지 않는 32.3%가 타 요인으로 설명이 될 수 있음을 의미한다. 전체 설명력을 기

8) 요인분석방법을 통한 가중치 부여 방법 및 타당성에 대해서는 김태일(1999)의 연구에 자세히 수록되어 있음.

표 7_ 주택수요 평가지표의 가중치와 최종 평가 총점

평가군	지표 번호	단순합산 최고 점수	가중치	가중치 점수	가중치 부여 후 합산 최고점수
(가)	2, 3, 4, 5, 9, 11	30점	46.5%	14.0점	44.0점
(나)	6, 8	10점	21.7%	2.2점	12.2점
(다)	1, 7	10점	17.0%	1.7점	11.7점
(라)	10, 12	10점	14.8%	1.5점	11.5점
평가점수 총점		60점	100%	19.4점	79.3점

준으로 각 하위 체계 간의 설명력(요인 1은 31.5%, 요인 2는 14.7%, 요인 3은 11.5%, 요인 4는 10.0%)에 따라 가중치를 설정하면 요인 1은 46.5%, 요인 2는 21.7%, 요인 3은 17.0%, 요인 4는 14.8%이다. 주택수요 평가에 가장 큰 영향을 주는 요인 1은 저렴주택 채고 비중, 무주택가구 비중, 주택보급률, 총인구 이동률, 30~44세 가구 비중이며, 이들의 가중치가 전체 수요평가에서 46.5%를 차지하게 된다. 요인 2는 주택 미분양률과 연평균 주택거래 비중으로 나타났으며, 이는 전체 수요평가에서 21.7%를 설명한다. 요인 3은 연평균 가구증가율과 주택밀실률로 이는 전체 수요평가에서 22.7%를 설명하며, 요인 4는 아파트 전세가 상승률과 부담능력(RIR)로 이는 전체 수요평가에서 14.8%를 차지하게 된다.

따라서 이와 같은 분석 결과를 토대로, 주택수요 평가체계는 평가군(요인분석 시 각 하위 요인) 및 가중치를 감안하여, <표 7>과 같이 수요평가 지표 총점은 79.3점이 된다.⁹⁾

IV. 주택수요 평가지표의 적용 결과 및 논의

1. 주택수요 충족 기준의 판단

주택수요 평가지표 12개 항목에 대하여 가중치를 부여하고 전국 232개 지역에 대하여 평가한 결과, 전국의 수

요평가 점수는 총점 79.3점 중 47.5점으로 나타났다. 수요평가 점수의 백분위별 분포는 하위 25%의 평균은 39.9점, 25%초과 50% 이하는 46.6점, 그리고 50% 초과 75% 평균은 54.3점으로 나타났다.

이러한 점수 분포에서 어느 정도면 주택수요가 충족되었는가를 판단하는 기준은 세 가지 방법으로 가능하다. 첫 번째는 제3장에서 주택수급 상황에 따라 구분한 6개 지역에 대하여 수요평가 점수

표 8_ 주택수요 평가 점수

구분		주택수요 평가 점수
전국 수요평가 평균 점수		47.5
백분위수	25% 평균	39.9
	50% 평균	46.6
	75% 평균	54.3
6개 지역별 수요평가 점수	최고 수요 지역	60.1
	고수요 지역	58.3
	정상수요 지역	52.2
	저수요 우려 지역	45.4
	저수요 지역	41.4
	최저수요 지역	44.2

9) 총점 79.3점의 구성은 각 평가군의 단순 합산 최고점수에 가중치를 곱하여 산정하였음. 평가점수가 모두 단순 합산 최고점수일 경우 [30점+(30점×46.5%)]+[10점+(10점×21.7%)]+[10점+(10점×17.0%)]+[10점+(10점×14.8%)]=79.3점이 됨.

를 비교하여, 정상수요 이상일 경우를 ‘수요가 있다’고 정의하는 방법이다. 두 번째는 전국 평균을 기준으로 평균 이상의 점수를 얻게 되면, 주택수요가 있다고 보는 방법이다. 세 번째 방법은 수요 충족 여부를 일정 점수대별 구간으로 구분하여 수요 충족 정도를 등급으로 표시함으로써 수요충족 정도를 보다 용이하게 파악하는 방법이 있다. 우선 주택수급 상황에 따라 구분한 6개 지역에 대한 수요평가 결과를 보면, 최고수요 지역이 60.1점, 고수요 지역이 58.3점, 정상수요 지역이 52.2점, 저수요 우려 지역이 45.4점, 저수요지역이 41.1점, 그리고 최저수요 지역이 44.2점으로 나타났다. 최저수요 지역이 저수요 지역보다 다소 높은 평가 점수를 보이긴 하지만, 주택이 절대적으로 부족한 지역에서 수요평가 점수가 높게 나타나고 있다. 이러한 결과에 근거할 때, 주택수요 충족 점수는 저수요 우려 지역 평가 점수인 45.4점과 정상수요 평가 점수인 52.2점 사이에서 결정되는 것이 합당할 것이라 본다.

전국 평균을 기준으로 평균 이상이 되면 수요 충족을 정의하는 방법은 어떤 지역에서 수요 압력이 가장 높은지 등에 대한 판단이 모호하여 현실적으로 적용 시 유용성이 떨어진다고 할 수 있다. 따라서 본 논문에서는 6개 지역별 수요평가 점수의 분포 및 백분위별 수요평가 점수를 토대로 주택수요 충족 여부를 5개 등급으로 구분하여 제시하고자 한다. 우선 수요 1등급 지역은 수요평가 점수가 58점 초과로 정의하는데, 이는 최고수요 지역 및 고수요 지역에 해당하는 기준에 해당한다. 수요 2등급 지역은 정상수요 지역의 평균 점수를 기준으로 52점 초과에서 58점까지로 정의하다. 수요 3등급 지역은 전국 평균 수요 점수를 기준으로 47점 초과에서 52점까지로 정의한다. 수요 4등급 지역은 저수요 우려 지역 및 저수요 지역을 포괄하는 기준으

로 40점 초과에서 47점까지를 적용하며, 수요 5등급은 40점 이하 지역으로 정의한다. 이러한 5개 수요 등급에 따를 때, 전국 232개 시군구 중 1등급의 최고 수요에 해당하는 지역은 41개, 2등급 고수요 지역은 35개, 정상수요는 34개, 저수요는 59개, 최저수요는 58개 지역으로 묶여진다. 따라서 최종적으로 주택수요가 충족되는 점수는 정상수요인 47점 이상을 득해야 하며, 등급으로는 수요 3등급 이상인 지역으로 정의할 수 있다.

앞서 주택수급 차이를 분석한 <표 3>은 어떤 지역이 수급 격차가 더 크며 무슨 요인 때문에 이러한 수급차가 발생하였는가를 가구수와 주택재고수 간의 관계에서 분석한 것이며, <그림 3>은 수급차 결정 요인이 수요평가 시에도 적용될 수 있다는 가정하에 12개 수요평가지표에 근거하여 수요 충족 정도를 분석한 것이다. 두 분석 간에는 이러한 분석기

그림 3_ 전국 232개에 대한 수요 등급 분포

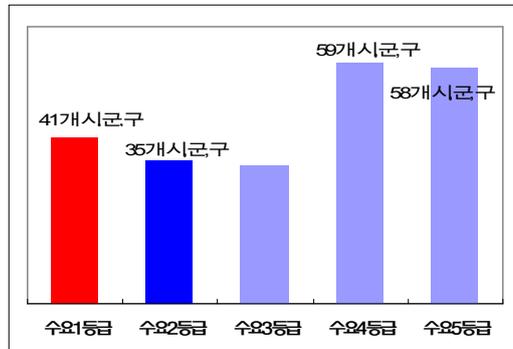


표 9_ 주택수요 충족 정도에 따라 5개 등급 구간

주택수요 충족 정도	수요 평가점수 구간
수요 1등급(최고수요)	58.01점 이상
수요 2등급(고수요)	52.01~58.00점 이하
수요 3등급(정상수요)	47.01~52.00점 이하
수요 4등급(저수요)	40.01~47.00점 이하
수요 5등급(최저수요)	40.00점 이하

준에 차이가 있으나, 결론적으로는 수급차가 큰 지역이 수요도 높은 것으로 나타났다(<표 8> 참조). 따라서 지역별 주택수급 상황을 진단하거나 주택수요를 가늠하는 데 있어서 <표 3>과 같은 방법은 일정 시점 기준으로 어떤 지역에 어느 정도의 수급차가 존재하기 때문에 향후 주택공급이 어느 정도 필요할 것인가라는 정보를 제공하는 반면, <그림 3>은 얼마나 주택공급이 필요한 것인가에 대한 정보를 주지 못하지만, 지역별 상호 비교적 측면에서 수요 충족성 여부를 판단하는 데 유용하다 할 것이다.

한편, 주택수요가 1차적으로는 자체 행정구역, 2차적으로는 주변 생활권으로부터 흡수된다는 점에서 수요평가는 행정구역 단위뿐 아니라 생활권 단위에서 제시될 필요가 있다. 전국을 몇 개의 생활권으로 구분하는 것이 타당할 것인가에 대해서는 명백한 합의점은 없지만, 여기서는 각 지자체의 도시기본계획, 광역도시계획 및 도종합계획에 근거하여 전국을 45개 생활권으로 구분하고자 한다.¹⁰⁾

2. 지역별 및 보금자리 주택개발 지구에 대한 주택수요 평가 결과

주택수요 평가 결과, 전국은 수요 3등급에 속하는

표 10_ 전국 16개 시도별 주택수요 평가점수

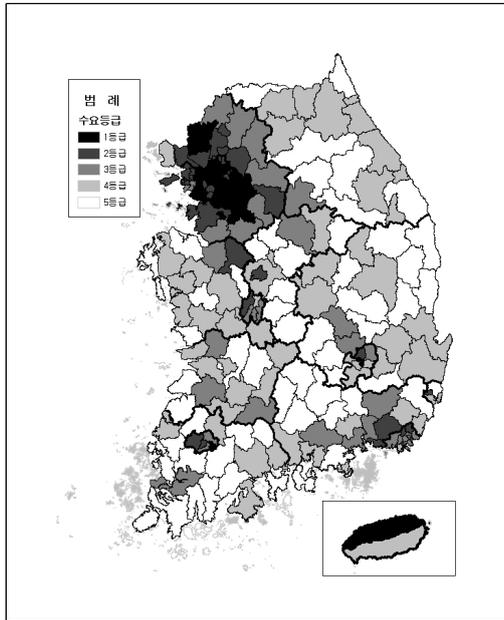
구분	주택수요 평가균(가중치부여)				수요평가 점수	수요 등급
	(가)	(나)	(다)	(라)		
전국	25.0	8.3	6.9	7.3	47.5	3
수도권	34.7	8.7	7.1	7.4	57.9	2
광역시	31.3	6.1	6.2	6.9	50.4	3
도지역	18.0	8.8	7.0	7.3	41.1	4
서울	39.7	10.1	6.6	6.1	62.5	1
인천	29.7	8.2	7.0	7.3	52.3	2
경기	32.3	7.7	7.5	8.4	55.9	2
부산	32.4	7.0	5.3	6.3	50.7	3
대구	33.3	4.7	6.3	7.5	51.8	3
광주	31.9	6.1	6.3	8.3	52.6	2
대전	31.9	6.8	6.8	5.3	50.8	3
울산	23.7	4.6	8.2	7.8	44.4	4
강원	19.0	8.2	8.5	5.6	41.3	4
충북	18.2	7.7	7.6	6.9	40.4	4
충남	19.6	7.4	6.7	8.3	42.4	4
전북	16.7	9.4	6.1	8.6	40.9	4
전남	15.4	9.8	5.9	7.6	38.6	5
경북	17.0	9.8	6.9	6.8	40.5	4
경남	19.7	8.2	7.0	8.0	42.9	4
제주	27.1	11.0	8.2	6.3	52.6	2

정상수요 단계인 것으로 나타났으며, 수도권은 57.9점으로 고수요 단계인 수요 2등급, 그리고 광역시는 3등급, 도지역은 4등급으로 나타났다. 광역시에서는 광주시가, 도지역에서는 제주도가 주택수요가 가장 많은 것으로 나타나고 있다. 도지역 중에서 최저수요 지역은 전남으로 나타나고 있다.

전국 232개 시군구에 대한 수요등급도는 <그림 4>와 같다.

10) 서울은 ‘서울 도시기본계획’에 따라 5개의 생활권으로 구분하고, 서울 외 수도권은 ‘수도권 광역도시계획’에 근거하여 5개 생활권으로 구분하였음. 6개 광역시는 각 도시기본계획에 근거하여 광역시별로 2~3개로 생활권을 묶어 총 12개의 생활권으로 분류하였고, 도지역은 도종합계획에 근거하여 도별로 3~4개로 생활권을 묶어 23개 생활권으로 구성하였음.

그림 4_ 전국 232개에 대한 수요 등급도



보급자리 주택개발사업 지구 45개 중 중복된 시군구를 제외한 29개 지구에 대한 수요평가 결과를 보면, 29개 지역 중 수요 1~2등급은 18개 지역으로 대부분 수도권 지역에 해당되는 것으로 나타났으며, 전체 지역 중 수요 4등급은 6개 지역, 수요 3등급은 5개 지역으로 나타났다. 또한 해당지구의 행정구역뿐 아니라 주변 생활권에 대한 수요평가 결과를 보면, 지구 3, 지구 10, 지구 12의 경우 자체 행정구역 수요평가 등급보다 주변 생활권 등급이 높은 지역이다. 반면, 지구 13, 지구 14, 지구 18의 경우 행정구역 수요평가 등급보다 주변 생활권 등급이 더 낮은 것으로 나타났다. 이러한 기준 중 최종적으로 수요충족 판단은 행정구역과 생활권 기준 중 더 높은 기준을 적용하도록 하면 될 것이다. 주택수요가 자체 행정구역뿐 아니라 주변 생활권의 인구 유입으로 채워진다는 점에서 두 기준 중 점수가 더 높은 지역의 수요평가 결과를 수용해도 무방할 것이라 본다.

표 11_ 보급자리 주택개발 지구에 대한 주택수요 평가 결과

구분	지구 ID	수요평가 결과			
		행정구역		소속 생활권	
		점수	등급	점수	등급
시범지구	1	58.8	1	57.6	2
	2	59.7	1	57.6	2
	3	53.7	2	58.4	1
	4	58.1	1	58.4	1
2차지구	5	60.2	1	58.4	1
	6	61.1	1	58.4	1
	7	54.5	2	53.7	2
	8	59.0	1	52.9	2
3차지구	9	65.3	1	65.0	1
	10	49.7	3	52.9	2
	11	59.6	1	58.4	1
	12	56.8	2	58.4	1
국민임대주택전환지구	13	57.3	2	52.9	2
	14	56.5	2	52.2	2
	15	44.3	4	42.0	4
	16	44.8	4	42.7	4
	17	52.7	2	53.8	2
	18	56.9	2	49.8	3
	19	52.8	3	56.7	2
	20	61.1	1	56.7	2
	21	51.5	3	52.7	2
	22	54.0	2	52.7	2
	23	41.2	4	40.5	4
	24	46.4	4	40.7	4
	25	40.6	4	42.7	4
	26	49.3	3	51.8	3
	27	42.8	4	42.1	4
	28	48.9	3	52.9	2
	29	54.8	2	58.4	1

3. 주택수요 평가지표의 정책적 활용방안

본 논문에서 제안한 주택수요 평가의 실용화를 위해서는 지표의 체계와 위상 확립, 운용 방식, 주택

통계의 접근 용이성과 체계화가 필요하다.

주택수요를 종합적으로 평가하기 위해서는 주택수요 지표를 지금까지 분석한 정량적 지표뿐 아니라 정성적 지표의 반영이 필요하다. 정성적 지표는 주변 주택개발 여부, 대중교통 여건, 고용 집중지와 거리, 교육여건, 편익시설과 같은 개발지 주변의 환경과 해당 지역 내 주택소요, 지역 내 정책우선 순위와 같은 항목이 될 수 있을 것이다. 특히 공공임대주택의 경우 구매력뿐 아니라 정책적 지원대상 계층이 얼마나 집중되어 있는지에 관한 주택소요(housing need)에 대한 부분도 고려할 필요가 있다. 정성적 지표의 반영은 정량적 지표만을 기준으로 할 경우 <그림 3>과 같이 저수요 지역에 해당하는 수요 4등급과 5등급에 속하는 117개의 시군구의 경우 개발이 요원할 수도 있기 때문에 이를 보완하기 위한 방편으로 활용될 수 있다. 또한 정량적 지표가 가질 수 있는 평균의 함정이 있을 수 있으므로 지역 주택실정에 대한 종합적 견지를 담은 정성적 지표의 반영은 반드시 필요하다.

또한 주택수요 지표의 채택과 운용에 있어 원칙과 합의가 있어야 할 것이다. 국민임대주택수요 평가 기준과 같이 다소 행정편의주의적 접근은 수요평가가 하나의 요식행위일 뿐일 수 있다. 따라서 여기서 제시한 12개 정량적 수요평가지표는 그동안 총량적으로 제시하는데 그친 국가 혹은 특정 지역의 총량적 수요에 대해 이를 검증하고 수요 충족 여부를 검토하는 측면에서 그 기능을 활성화할 필요가 있다. 이런 점에서 주택수요 평가 체계는 사업시행자와 개발계획 승인권자로 이원화되어 운영되는 것이 바람직하다. 수요평가의 주체는 직접 개발을 담당하는 사업시행자가 되어야 하며, 승인권자는 사업시행자가 제출한 수요평가 결과를 토대로 그 적합성 여부를 판단하여 승인 여부를 결정하는 방식이 합당할 것으로 보인다. 이때는 현재 국

토해양부의 '수요평가위원회'가 그 역할을 일부 수행할 수 있을 것으로 보인다. 정량적 지표와 정성적 지표의 반영 정도는 60% 대비 40% 혹은 70% 대비 30% 정도가 적절할 것으로 보인다. 이는 정량적 수요평가지표의 설명력이 요인분석에서 제시된 바와 같이 60%대라는 점에서 나머지 부분은 정성적 지표로 채워지는 것이 마땅할 것으로 보인다.

주택수요 평가지표는 보편적인 지표선정 기준으로서의 적절성, 유용성, 명확성의 요건은 갖추어졌다고 할 수 있지만, 가장 중요한 데이터 수집 및 신뢰성, 이에 기반한 지역별 자료의 일관성, 측정의 용이성 측면에서는 다소 한계가 있다. 이것은 현재 미흡한 주택통계 인프라의 취약성과도 연계되는 문제이기도 하다. 따라서 향후 이러한 주택수요평가지표를 적용하고 지속적인 운영관리를 위해서는 무엇보다 현재 미비한 주택통계의 생산과 체계화가 선행될 필요가 있다. 특히 별도 설문조사를 시행하지 않고서는 확보되기 어려운 분양주택 구입능력, 부담능력과 같은 지표는 사업시행자가 별도 시장 조사를 통해 확보되어야 하는 어려움이 뒤따른다.

또한 5년마다 인구 및 주택총조사를 통해서만이 확보될 수 있는 무주택가구 비중이나 연령대별 가구 비중은 센서스가 시행되지 않은 기간 동안에는 현실적인 지역 실정을 제대로 반영할 수 없는 한계가 있다. 주택 거래량의 경우에도 온나라 부동산포털에서 제공하는 아파트 거래건수를 기준으로 할 것인지, 국토해양부의 실거래건수를 기준으로 할 것인지에 대한 기준도 마련되어야 할 것이다. 3.3m²당 아파트 가격과 같은 주택가격 통계도 본문에서는 부동산 114의 유료 데이터에 근거하였지만, 향후 국토해양부의 주택유형별 주택공시가격과 같은 보다 공신력 있는 자료로 뒷받침되어야 할 것이다. 그러나 이러한 한계에도 불구하고 현재

국토해양부와 국토연구원이 격년마다 시행하는 전국 3만 가구에 대한 주거실태조사를 활용한다면, 무주택 임차가구 등 실수요자의 주택 구매력과 부담능력 등에 대한 자료 확보가 가능하며, 매년 자료 갱신을 통하여 해당 연도의 수요 충족성 여부들이 수정 보완될 수 있을 것으로 보인다.

V. 결론 및 제언

본 논문은 주택공급에 비하여 수요정책이 부재하였다는 점에서 주택수요를 평가할 수 있는 지표를 개발하고 이를 실제 적용한 결과를 토대로 주택수요 평가지표의 적용 가능성을 규명하였다. 그러나 이 지표로 주택수요를 평가하였지만 한편으로는 어느 지역에 공급이 적합한지를 보는 공급지표라는 양면성도 가진다. 공급 타당성이 있는가를 수요 부합성 측면에서 접근하였다는 점에서 본다면 이 지표의 성격은 수급 모니터링 차원이라고 볼 수도 있을 것이다.

주택수요는 시간에 따라 변화하는 특성이 있다. 공급에 비하여 수요는 직접 눈으로 관찰할 수 없는 한계가 있어 '수요가 있다'라는 판단은 다분히 자의적인 소지도 있을 것이다. 그러나 앞으로의 주택공급 정책은 과거와 같이 택지확보가 가능한 지역을 중심으로 한다거나 지역 할당적으로 접근해서는 지금보다 더 많은 정책실패로 인한 사회적 조정 비용을 치러야 할 것으로 보인다.

영국 감사원 보고서(National Audit Office, 2005)에 따르면, 고수요 지역(high demand areas)을 판단하는 지표(indicator)는 세 가지로 제시되고 있다. 첫 번째는 임시 거처에서 자녀와 함께 사는 노숙자수로, 이들이 고수요 지역의 공공 임대주택에도 입주하기 어렵다는 점에 근거하여 고수요를 평가하는 지표로 설정되었다. 두 번째 지

표는 가구 소득이 주택가격의 1/4 이하인 비율이다. 이는 소득수준을 감안한 구매력 근거지표라 할 것이다. 소득이 주택가격의 25%보다 낮은 비율이 높다면, 그 지역의 집값이 상당히 고가임을 의미하며, 이는 수요가 높은 지역으로 간주하는 것이다. 세 번째는 연간 순주택재고 증가분이다. 즉 이는 해당 지역의 신규 주택공급, 주택멸실 등을 감안할 때 주택재고 상태의 변화를 모니터링함으로써, 순주택재고 증가분이 높지 않은 지역이 고수요 지역이라는 것이다. 또한 영국의 DCLG(2007)는 주택소요 및 수요평가 가이드라인을 마련하여 지역별 주택종합계획 및 개발계획의 수립 근거, 주택공급 물량 및 공급대상자 확정, 그리고 미래 15년간 주택수요 분석 시 고려사항 등을 담은 종합적 틀을 제시하고 있다. 주택수요에 대한 가장 기본적인 국가의 기준, 지역별 주택수요를 평가하는 이러한 정책 틀은 정책성과 제고, 의사결정 기준, 지역별 물량 배분의 타당성을 마련하는 데 가치가 있으며, 무엇보다 이에 근거하여 정부의 공적 자금의 합리적 운용, 비용 효과적 활용에 목적이 있다.

주택수요는 잠재 수요, 유효 수요, 실거주 수요, 투자 수요, 구매 수요, 임대 수요, 신규 수요, 대체 수요 등 다각적 측면에서 포괄적 의미로 활용되고 있다는 점에서 본 논문에서 제안한 수요평가지표는 이를 모두 감안하지 못하는 한계가 있다. 또한 저렴주택 재고 비중이라든가 구매력을 판단하는 데도 객관적인 자료의 부재로 전체 주택재고를 포괄할 수 없는 한계가 있었다. 또한 30개의 국민임대주택지구가 수요 부족으로 분양주택까지 공급되는 보급자리주택지구로 전환되었고 본 논문의 분석결과처럼 정상 수요 이상으로 모든 지역에서 정량적으로는 수요충족성을 갖추었다고 하더라도 미임대나 미분양이 발생하지 않는 것은 아닐 것이다.

그러나 여기서 제안한 내용들은 주택수요를 평

가할 수 있는 하나의 준거들을 마련하고 그 적용가능성을 시사하고 있다는 점에서 향후 주택수요 규명적 접근 시 중요한 자료로 활용될 수 있을 것으로 보인다. 앞으로 본 논문의 미비한 점들이 보완 발전되어 주택수요에 대한 정책개발로 이어지기를 기대한다.

참고문헌

강미나. 2007. 국민임대주택의 수요 추정 연구. 안양 : 국토연구원.
 건설교통부. 2005. 지방자치단체 주거복지 평가지표 개발 및 평가를 위한 연구. 과천 : 대한민국정부.
 ———. 2007. 국민임대주택 미입대 예방 및 세부 수요평가 방안 통보. 정부 공문 자료(건설교통부 주택기획팀 -1015: 2007.5.17).
 국민은행. 2010. 주택금융수요실태조사. 서울 : 국민은행
 김근용 외. 2009. 수요지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구. 안양 : 국토연구원
 김태일. 1999. “수리적 기법에 의한 평가모형 체계의 가중치 부여 방식에 관한 논의”. 한국행정학보 제33권 제4호. 서울 : 한국행정학회. pp243-258.
 박지영·이창무. 2009. “가구특성을 고려한 장기주택수요 예측 모형”. 대한국토·도시계획학회 2009년 춘계산학협동 학술대회 자료집. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp355-365.
 박천규·이수옥. 2009. “가구생애주기를 감안한 주택수요 특성 분석 연구”. 국토연구 제60권. 안양 : 국토연구원. pp171-187.
 양현석·김원년. 2009. “공공임대주택수요 추정 및 예측에 관한 연구”. 재정정책논집 제11권. 서울 : 한국재정정책학회. pp39-68.
 윤주현 외. 2005. 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화 방안 연구(I): 주거서비스 지표의 개발과 측정. 안양 : 국토연구원.
 정의철·조성진. 2005. “인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구”. 국토계획 제40권. 서울 : 대한국토·

도시계획학회. pp37-46.
 정창무. 2008. “맨큐-웨일 장기주택수요 모형의 적정성 평가-서울지역을 중심으로”. 대한건축학회논문집 계획계 제24권. 서울 : 대한건축학회. pp245-252.
 주택도시연구원. 2008. 주택수급 지도 구축을 위한 모형 개발연구. 경기 : 대한주택공사.
 진미윤·허재완. 2009. “수도권 주택시장의 수급 불균형 특성 분석”. 국토계획 제44권. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp123-136.
 진미윤 외. 2008. 주택수급 지도 구축을 위한 모형 개발 연구. 경기 : 대한주택공사 주택도시연구원.
 최경수. 2008. “사회통합의 과제와 저소득층 소득 향상”. KDI 정책포럼 제191호. 서울 : 한국개발연구원. pp1-23.
 최은희 외. 2008. 주거복지지수의 개발과 관리. 경기 : 대한주택공사 주택도시연구원.
 한국개발연구원. 2004. 주택시장 분석과 정책과제. 서울 : 한국개발연구원.
 Bramley, Glen and Chris Leishman. 2005. “Planning and Housing Supply in Two-speed Britain: Modelling Local Market Outcomes”. *Urban Studies* vol.42, no.12. UK : Routledge. pp2213-2244.
 National Audit Office. 2005. *Building more Affordable Homes: Improving the Delivery of Affordable Housing in Areas of High Demand*. London : ODPM.
 DCLG(Department for Communities and Local Government). 2007. *Strategic Housing Market Assessments: Practice Guidance*. London : DCLG.

- 논문 접수일: 2010. 9.30
- 심사 시작일: 2010.10.18
- 심사 완료일: 2010.11. 3

ABSTRACT**A Study on the Development and Application of Indicators for Identifying Housing Demand**

Keywords: Housing Demand, Housing Market, Housing Indicator

The aim of this paper is to develop indicators for identifying housing demand and to apply ongoing housing development sites. In this analysis, the results implies applicability of housing demand evaluation indicators as policy tool. Twelve housing demand evaluation indicators composed of three aspects with demand triggering factor such as the number of new household, population movement, the ratio of households without homeowner, housing stock conditions factor such as housing supply ratio, unsold housing units, the number of transaction, affordable housing units, and housing purchasing power factor. The result of empirical analysis on 232 local level administratively showed that 117 local units is not sufficient in housing demand. Specifically, housing demand condition can be divided five grades. First grade is highest housing demand condition. In nationwide, housing demand condition reveals third demand grades among fifth demand grades. For more use as housing policy tool it should be equipped systematical evaluation method, workable operating process, housing statistical data base. Although it is limited in availability, reliability, and accessibility of relevant data, MLTM and KRHS's biennial Housing Survey can be utilized for building of data.

주택수요 평가지표의 개발과 적용 연구

주제어: 주택수요, 주택정책지표, 주택수급, 주택공급, 주택시장

본 논문은 주택수요를 평가할 수 있는 지표를 개발하고 이를 실제 주택개발사업이 진행되고 있는 지구에 적용한 결과를 토대로 주택수요 평가지표의 적용 가능성을 규명하였다. 본 논문에서 제안한 주택수요 평가지표는 수요유발지표, 주택재고 상황지표, 구매력 및 부담능력지표로 구성된 12개 항목이다. 전국 232 시군구에 대한 수요평가 결과, 전국 평균은 정상수요이지만, 117개 시군구는 저수요 상태인 것으로 나타났으며, 보급자리 주택개발지구 29개 지역에 대한 수요평가 결과 모두 수요 충족 상태로 나타났다. 향후 이 지표의 정책적 활용을 위해서는 주택수요 평가지표의 체계와 위상 정립, 운용 방식, 그리고 주택통계의 접근 용이성과 체계화가 필요하다. 주택수요를 종합적으로 파악하기 위해서는 정량적 지표 이외 정성적 지표도 반영되어야 하며, 수요 충족성에 대해서도 주택개발사업의 승인 요건 등으로 절차화할 필요가 있다. 그리고 무엇보다 주택착공 및 멸실 통계 생산으로 주택재고 상황에 대한 정확한 진단이 필요하며, 주택가격, 주택거래에 대해서는 정부의 공신력 있는 자료가 마련되어야 할 것이다. 주택수요에 가장 중요한 구매력 및 부담능력 지표는 국토해양부 및 국토연구원의 주거실태조사에 근거하여 주기적으로 지역별로 제시될 필요가 있다.