



## ISSUES

# 연령에 따른 주거면적 소비경향

feat. 사회·경제적 변수

## REPORT

# 사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구

## C O N T E N S

### 연령에 따른 주거면적 소비경향

feat. 사회·경제적 변수

최대식 연구위원

 가구주 연령 기준 분석

 연령별 주거면적 분석

 사회·경제 변수를 반영한 연령별 주거면적 분석

# 연령에 따른 주거면적 소비경향

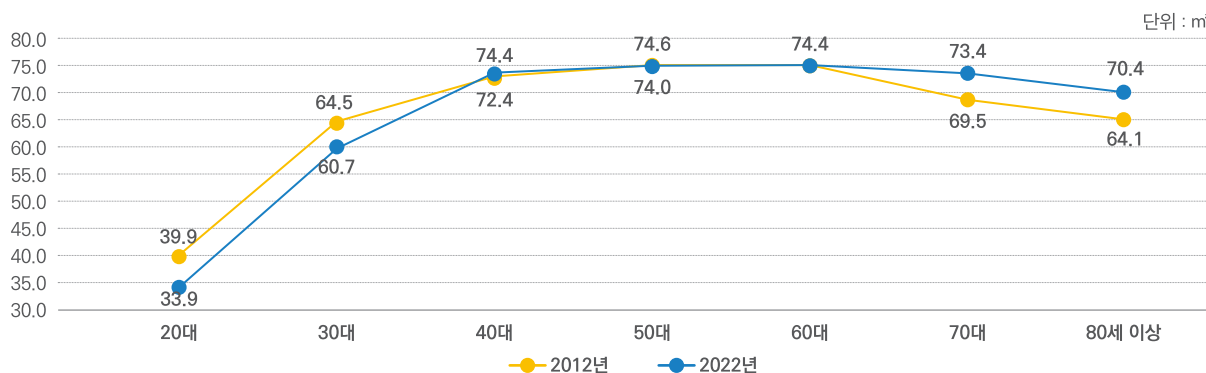
feat. 사회·경제적 변수

최대식 연구위원

## 가구주 연령 기준 분석

### ◎ 가구주 연령별 가구당 주거면적 변화 양상

- 2012년과 2022년, 10년간 가구주 연령대별 가구당 주거면적을 보면, 70대 이상의 고연령층에서는 주거면적이 꽤 늘어났으며, 40~60대에서는 큰 변화가 없음
- 반면, 20~30대는 가구당 주거면적이 오히려 줄어드는 양상을 보임

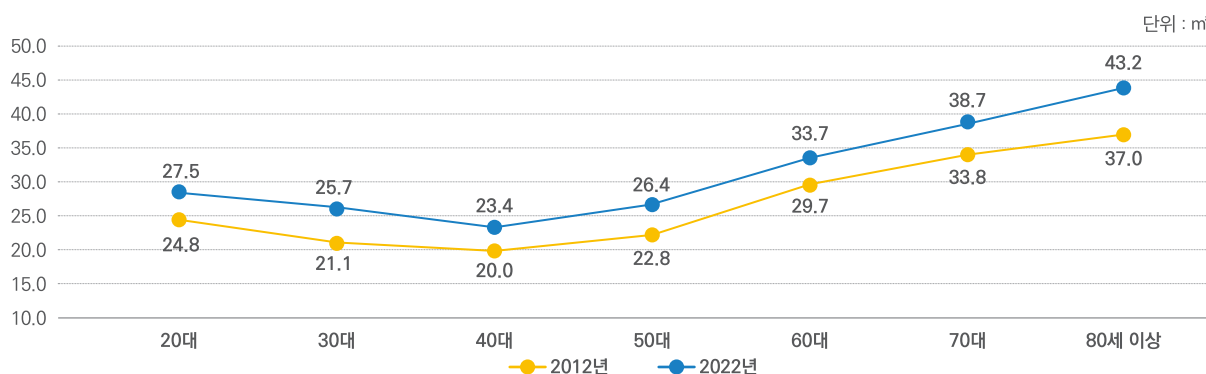


주 : 주택사용면적(m<sup>2</sup>)은 전용면적을 의미함.

**그림-1** 가구주 연령대별 가구당 주거면적 자료 : 국토교통부 「주거실태조사」 통계정보를 기초로 연구진 작성

### ◎ 가구주 연령별 1인당 주거면적 변화 양상

- 가구주 연령대별 1인당 주거면적을 보면, 2012년에 비해 2022년에 모든 연령대에서 주거면적이 증가
- 2022년 가구당 주거면적이 높았던 가구주 40~50대 가구에서 1인당 주거면적이 가장 낮은 것은, 이 연령대가 자녀와 함께 거주하는 비율이 높기 때문일 것임
- 가구주가 고연령층 가구일수록 1인당 주거면적이 증가하는 경향은 자녀의 독립, 배우자 사별 등으로 인해 1인가구가 증가하였음에도 주거면적을 크게 줄이지 않기 때문인 것으로 판단



주 : 주택사용면적(m<sup>2</sup>)은 전용면적을 의미함.

**그림-2** 가구주 연령대별 1인당 주거면적 자료 : 국토교통부 「주거실태조사」 통계정보를 기초로 연구진 작성

## 연령별 주거면적 분석

### ◎ 전국 연령별 1인당 주거면적

- 2008년 ~ 2022년(2012년 제외) 전국의 전 연도에 대한 주거실태조사 자료를 통합하여 연령별 가구원수만을 독립변수로 투입
- 전국 연령별로 보면, 1인당 주거면적은 대체로 나이가 많아질수록 커지고 있음
- 1인당 소비하는 주거면적이 가장 작은 연령은 10~14세 구간이며 약 9.2㎡/인을 소비하는 것으로 나타남 (이 구간은 0~4세의 영유아 구간보다 보다는 작음)
- 80~84세 구간은 1인당 주거소비면적이 가장 큰 39.1㎡/인임

표-1 2008년~2022년 주거실태조사 자료의 연령별 1인당 거주면적 추정

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	12.204	.167	.061	72.966 ***	.669	1.495
5~9세	9.775	.151	.055	64.818 ***	.660	1.514
10~14세	9.162	.152	.050	60.147 ***	.674	1.484
15~19세	9.315	.152	.051	61.305 ***	.689	1.452
20~24세	11.193	.146	.060	76.679 ***	.767	1.304
25~29세	15.634	.137	.086	114.226 ***	.829	1.206
30~34세	22.770	.127	.139	178.623 ***	.784	1.275
35~39세	25.857	.126	.178	205.527 ***	.631	1.584
40~44세	28.087	.129	.191	218.289 ***	.620	1.613
45~49세	29.442	.127	.198	231.933 ***	.651	1.537
50~54세	30.416	.122	.199	249.097 ***	.746	1.341
55~59세	31.889	.115	.207	277.189 ***	.850	1.176
60~64세	34.309	.111	.222	308.955 ***	.919	1.088
65~69세	36.396	.122	.212	299.090 ***	.941	1.063
70~74세	37.047	.129	.203	286.826 ***	.950	1.053
75~79세	37.973	.143	.187	265.444 ***	.961	1.041
80~84세	39.085	.176	.155	222.554 ***	.975	1.026
85~89세	38.376	.274	.097	139.975 ***	.987	1.013
90세 이상	32.377	.494	.045	65.601 ***	.994	1.006

## ◎ 시도별 연령별 1인당 주거면적

- 가시도별로 보면 전국의 연령별 경향과 비슷하나, 세종의 경우 30대의 1인당 주거면적이 타 시도에 비해 큼  
- 광주와 인천은 50대 이후 1인당 주거면적이 다른 시지역 보다 작게 나타남
- 지방의 도들은 대체로 비슷한 경향을 보이며, 경기도는 50대 이후 1인당 주거면적이 지방의 도에 비해 작음

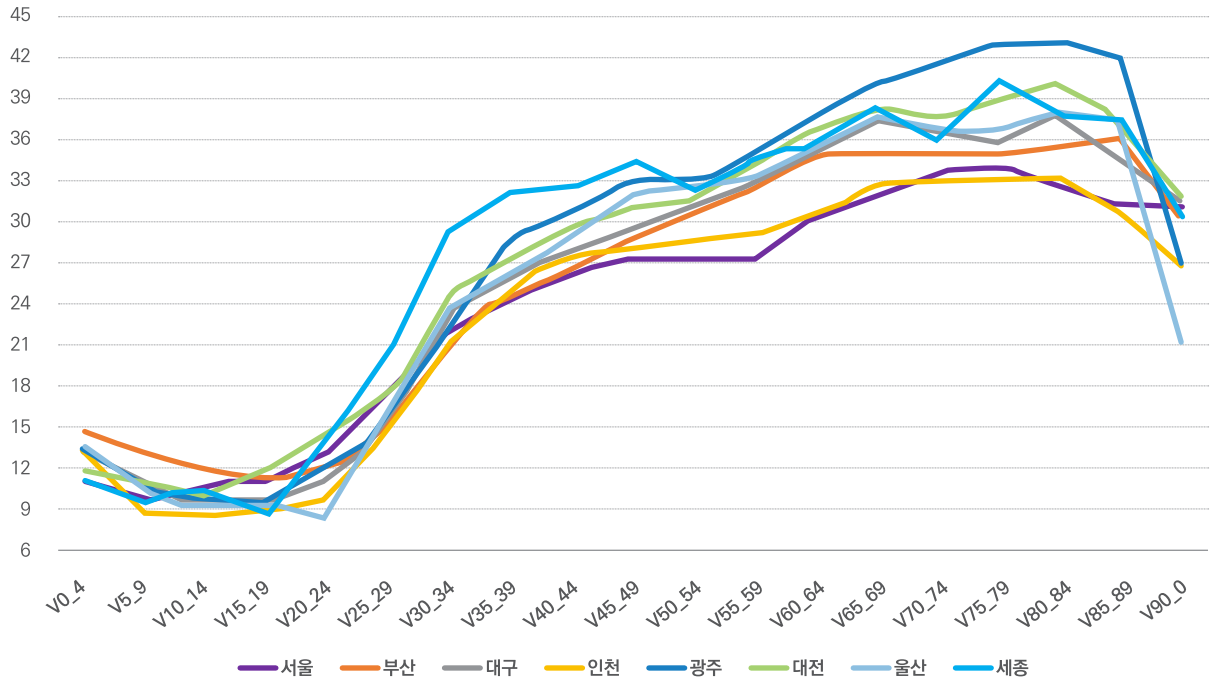


그림-3 시도별 연령별 주거소비면적(서울-세종)

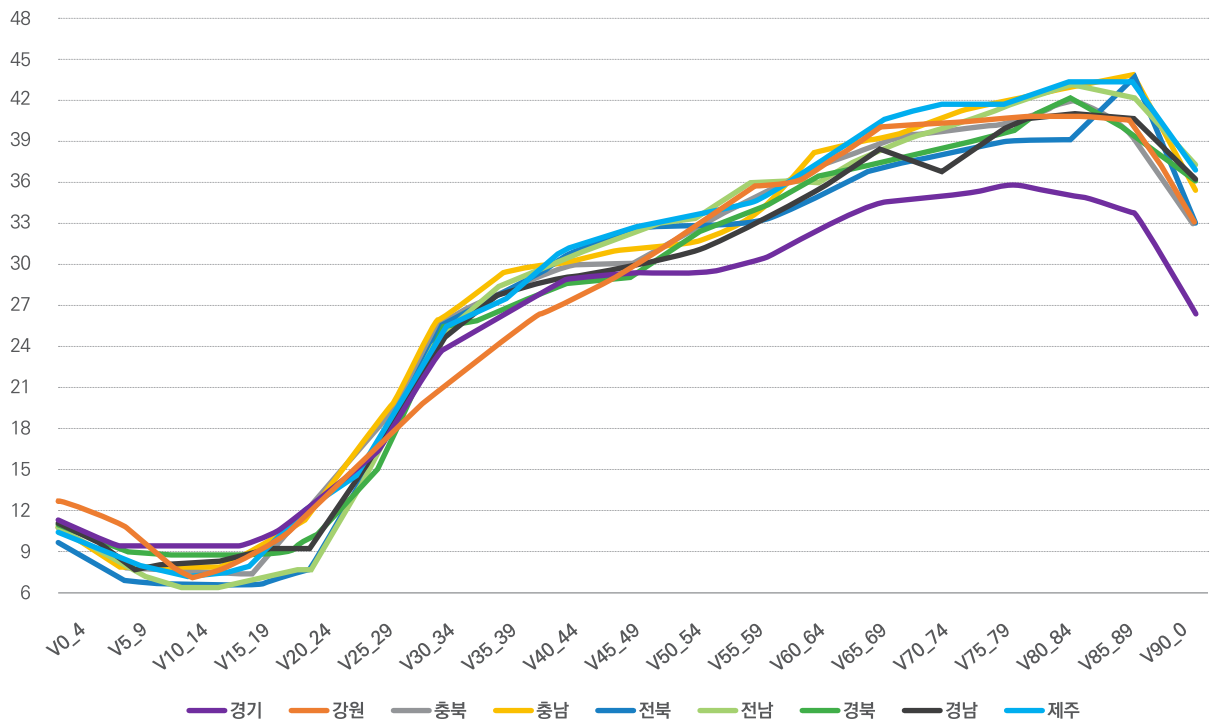


그림-4 시도별 연령별 주거소비면적(경기-제주)

## 사회·경제 변수를 반영한 연령별 주거면적 분석

- 인구·사회·경제·규제 변수를 추가 투입하여 전 분석기간 전국에 대해 모형을 추정
  - 투입된 독립변수 : 연령별 가구원수, 총 가구원수, 가구소득, 가구자산, 가구의 주거비용\*, 주거용건물 공사비지수, 시도 평균지가, 투기과열지구, 조정대상지역
  - \* 임차가구는 월임대료, 자가는 사용자 비용 개념을 도입하여 월임대료로 전환
  - 모형의 설명력은 조정결정계수 0.902로 매우 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의
- 앞서의 연령별 가구원수만을 독립변수로 투입한 추정 결과와 비교할 때, 사회·경제·규제 변수들의 작용으로 연령대별 1인당 주거소비면적에 변화가 있었음
  - 1인당 주거소비면적이 가장 낮은 연령구간은 20대였음
  - 연령구간 별 비표준화 계수의 최대값(80~80세)과 최소값(25~29세)의 차이는 13.4m<sup>2</sup>/인로서, 사회·경제·규제 변수가 포함되지 않을 때의 최대, 최소 차이인 29.9m<sup>2</sup>/인에 비해 현격히 줄어들었음
  - 이러한 경향은 시도별 모형에서도 공히 나타남
- 가구의 가구원수가 많을수록, 평균 공시지가가 높은 지역일수록, 공사비지수가 높을수록, 규제지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어듦
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
- 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 연령대별 가구원수 변수들 대부분이 그 뒤를 잇고 있음
  - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

표-2 사회·경제적 변수를 추가 투입하여 회귀추정한 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	25.001	.137	.126	182.122 ***	.617	1.621
5~9세	24.657	.126	.139	195.595 ***	.587	1.704
10~14세	24.321	.127	.134	191.532 ***	.602	1.660
15~19세	23.988	.126	.131	190.526 ***	.623	1.605
20~24세	21.431	.118	.116	181.611 ***	.729	1.372
25~29세	21.365	.109	.118	195.339 ***	.807	1.240
30~34세	23.223	.102	.142	226.689 ***	.754	1.326
35~39세	24.445	.101	.169	241.338 ***	.605	1.654
40~44세	25.394	.103	.173	245.605 ***	.596	1.677
45~49세	26.792	.102	.180	263.598 ***	.630	1.586
50~54세	28.800	.097	.188	296.411 ***	.732	1.367
55~59세	30.303	.091	.197	332.261 ***	.840	1.190
60~64세	31.645	.088	.205	359.154 ***	.907	1.103
65~69세	32.901	.097	.192	338.238 ***	.914	1.094
70~74세	33.736	.104	.185	324.121 ***	.908	1.101
75~79세	34.176	.116	.168	295.093 ***	.911	1.098
80~84세	34.78	.142	.138	245.357 ***	.929	1.076
85~89세	34.657	.218	.088	158.701 ***	.966	1.035
90세 이상	32.396	.390	.045	83.107 ***	.990	1.010
중_총가구원수	-19.124	.050	-.318	-384.185 ***	.431	2.318
중_가구소득	.020	.000	.055	68.615 ***	.464	2.156
중_가구자산	.000	.000	.087	101.867 ***	.408	2.453
중_주거비용	.125	.001	.083	95.063 ***	.385	2.598
중_공사비지수	-.088	.004	-.017	-23.75 ***	.549	1.822
중_시도평균지가	-4.73E-06	.000	-.058	-71.995 ***	.447	2.236
중_투기과열지구	-7.568	.247	-.031	-30.587 ***	.279	3.588
중_조정대상지역	-3.466	.271	-.014	-12.766 ***	.246	4.063

\*:  $P < 0.10$ , \*\*:  $P < 0.05$ , \*\*\*:  $P < 0.01$

adj.  $R^2$ : 0.902

주) 변수명 앞에 "중\_"을 붙인 것은 원래의 변수를 중심화하여 투입하였다는 의미임

## C O N T E N S

### 사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구

최대식 연구위원(연구책임), 김용순 선임연구위원, 임주호 연구위원, 이슬해 주임연구위원,  
이혜원 연구원, 이동훈 차장, 김태우 과장

#### ■ 기존의 주택수요 분석 사례 검토

#### ■ 인구·사회·경제·정책 여건 변화와 주택소비

#### ■ 주택수요 분석 모형 정립과 추정

#### ■ 장기 주택수요 전망

# 주택수요 # 맨큐-웨일모형 # 주택면적 # 사회·경제적 변화

#### Summary

- 향후 필요한 주택 물량을 가늠하는 것은 국민의 주거복지, 주택시장의 안정화 측면에서 가장 기본적으로 수행되어야 하는 것 중 하나임. 제2차 장기 주거종합계획에서는 2013~2022년 장래 주택수요를 연평균 39.1만호로 예측하였으며 이는 실제 주택 준공 실적에 비해 연평균 9.2만호 과소 추정된 것으로 판단됨
- 주택수요 예측량과 실제 공급량의 괴리는 주거안정과 주택시장에 부정적 영향을 줄 수 있음. LH는 주택수요에 대응하여 주택과 택지를 계획적으로 공급하는 주요 공공기관으로서, 시장의 현실, 최근의 사회·경제적 변화를 반영하는 수요 분석·추정 방법론을 개발할 필요가 있음
- 이 연구는 주택수요에 영향을 미치는 인구·사회·경제적 변화 내용을 포착하고, 기존 주택수요 예측 방법의 한계를 보완할 수 있는 대안적 방법론을 모색하여, 장래 주택수요를 지역별, 시나리오별로 예측하는 것을 목적으로 함



# 사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구

## ■ 주택수요 분석에 대한 선행연구 검토

### ◎ 주택수요 분석에 대한 선행연구 검토

- 선행연구들에서는 장기 주택수요 추정을 위해 대체로 MW모형을 적용하고 있으며, 일부 1인당 주택면적법 등 다른 방법론을 활용하기도 함
- 이 연구는 선행연구들의 주택수요 추정에서 포착하지 못한 인구·사회·경제적 변화를 탐색하여 다음의 측면에서 수요 추정 방법의 적실성을 높이고자 함
- 수요추정 모형에서 인구학적 변화를 반영할 필요가 있음
  - 최근 고령화, 저출생, 비혼 증가 등의 인구학적 변화는 같은 소득이더라도 주택의 수요에 변화를 줄 수 있으며, 1~2인 가구의 증가로 인한 주택수요의 추가적 발생 예상
  - 이러한 경향들은 가구당 가구원수의 축소, 1인당 주택면적의 증가 등으로 나타날 것임
- 주택수요에 영향을 미치는 경제적 변수를 고려할 필요가 있음
  - 최근 건설비용의 증가는 원가의 증가로 이어져 주거비용을 늘리는 요소로 작용
  - 가구들의 금융서비스 이용 여건의 변화는(금리 변화, 강화된 DSR 기준 등) 실제 주택소비에 영향을 주어 주택수요를 변화시킬 수 있음
  - 지역의 주택가격 또는 지가가 높다면 주거비용을 상승시켜 주거면적을 줄이는 효과

### ◎ 주거종합계획에서의 주택수요 예측

- 국토교통부와 각 광역지자체는 주로 수정MW모형을 이용하여 저마다의 주택수요 전망을 발표하고 있음
- 금년 발표된 '제3차 장기 주거종합계획'(2024)에서는 가구·소득·멸실 요인을 감안하여 '23~'32년에 대해 주택의 신규 수요를 연평균 394천호로 추정
  - 가구요인 98천호, 소득요인 16천호, 멸실요인 14천호
  - 전국을 7개 권역으로 세분하여 추정
- 각 광역지자체별로도 해당 행정구역의 주택수요 예측이 포함된 주거종합계획을 수립
  - 서울은 대안별로 2018~2025년까지 연평균 7.9~8.4만호의 수요 제시(2019년 발표)
  - 인천은 2021~2030년까지 연평균 17.3~22.7천호의 예측치를 제시(2020년 발표)
  - 경기도는 2018~2030년까지 연평균 9.5만호의 신규주택수요를 제시(2018년 발표)

## 인구·사회·경제·정책 여건 변화와 주택소비

### ◎ 인구·가구·사회적 측면

- 1960년대부터 본격화된 도시화와 산업화는 주택 수요를 급격히 증가시키는 계기
- 특히 수도권 인구 집중은 서울 및 수도권 외곽 지역의 주택 수요를 폭발적으로 증가
- 최근에는 저출산과 고령화로 인한 인구 구조 변화로 새로운 주택 수요의 형태가 나타남

### ◎ 경제적 측면

- 소득, 금리, 주거비용 등 경제적 변수는 주택 소비를 결정짓는 핵심 요인
- 소득 탄력성이 높은 고소득 가구는 넓은 주거 공간을 선호하며, 자가 소유 비율도 높음
- 금리 상승은 구매력을 약화시키고, 금리 하락은 수요를 자극하여 주택 시장 과열을 초래
- 최근 건설공사비 증가와 분양가 상승도 주택 구매 비용을 높여 수요를 억제하는 요소로 작용

### ◎ 정부 정책적 측면

- 정부의 규제 지역 지정과 세제 정책은 주택 수요와 가격 안정에 직접 영향을 미침
- 투기과열지구, 조정대상지역 등의 제도는 투기적 수요를 억제하고 실수요자 중심의 주택 시장을 조성하는 데 기여했지만, 실수요자의 주택 구매력을 약화시키는 부작용 발생
- 특히 청년층과 신혼부부와 같은 사회적 약자는 규제 속에서 주거비 부담이 커지는 문제

### ◎ 종합

- 주택 수요는 인구 구조 변화, 경제적 여건, 정부 정책 등에 의해 복합적 영향을 받음
- 특히, 저출산 및 고령화의 진행, 1인 가구와 2인 가구의 증가, 그리고 소득 및 주거비용 변화는 장래 주택 수요의 성격과 면적 요구를 크게 변화시킬 요인으로 작용
- 소형 주택에 대한 수요가 증가하는 가운데, 중대형 주택의 수요는 감소할 것으로 예상되나, 이러한 변화는 지역별, 세대별, 소득 계층별로 상이한 양상을 보일 가능성
- 고령화로 인해 고령층의 주택 면적 축소가 일어나는지, 젊은 세대의 높은 주거비 부담 속에서 발생하는 소형 면적 선호가 나타나는지에 대한 검토 필요
- 이러한 요인들이 주택 소비면적에 미치는 영향을 파악하기 위해, 인구 구조 변화 시나리오, 소득 및 주거비 추세, 그리고 지역별 주택 면적 수요 특성을 종합적으로 고려한 연구 필요

## 주택수요 분석 모형 정립과 추정

### ◎ 주택수요 분석 모형의 정립

- (분석모형) 수정MW모형의 확장 및 개선

- 최근 인구·사회·경제 등 부문의 여건변화를 고려하고 선행연구를 참고하여 한 가구의 주택소비면적에 영향을 미칠 것으로 예상되는 변수들을 구성

- (모형식)

$$S_i = f(X_{i,j}, \sum_j^n X_{i,j}, I_i, A_i, C_i, D, P_r, R, G_r)$$

표-1 모형 변수의 구성

변수항목		설명	기호
종속변수	가구의 주택소비면적	한 가구의 주택소비면적	$S_i$
독립변수	가구 연령대의 가구원수(n개 연령대)	연령대별로 주거소비면적이 달라짐(n개 연령대)	$X_{i,j}$
	가구의 가구원수	총가구원수가 많을수록 1인당 사용하는 주택면적은 감소 (인구가구조 변화 → 가구원수 감소 → 1인당 면적 증가 요인)	$\sum_j^n X_{i,j}$
	가구의 소득수준	소득이 늘어나면 주택소 면적 증가	$I_r$
	가구의 자산수준	자산이 많으면 주택소비면적 증가	$A_i$
	가구의 주거비용	주택을 소비하는 데에 쓰는 비용이 크면 주택소비면적 증가	$C_i$
	주택공사비(지수)	주택 건설비가 클수록 주택원가를 상승시켜 주택소비면적을 줄임	$D$
	지역r의 평균 지가수준	지역의 주택가격이 비쌀수록 같은 조건의 가구가 소비하는 주택면적 감소	$P_r$
	시장금리(대출금리)	대출금리의 수준이 주택소비면적에 영향을 미침	$R$
	지역r의 규제(규제지역·세금)	주택시장 안정화를 위한 정부정책으로서 규제지역, 세금제도	$G_r$

### ◎ 주택수요 분석모형 추정(사회, 경제, 규제 변수 반영)

- 규제변수 중 부동산 세제, 일부 경제변수의 다중공선성 문제로 투입 변수 조정 필요
- 사회·경제·규제 변수들의 투입과 제외를 반복한 결과, 전체 변수 중 시장금리와 세금규제 관련 3개 변수가 제외됨
- 이와 같이 독립변수가 정리된 모형의 설명력은 조정결정계수 0.902로 매우 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 사회·경제·규제 변수들의 작용으로 연령대별 1인당 주거소비면적에 변화가 있었음
  - 1인당 주거소비면적이 가장 낮은 연령구간은 20대였음
  - 연령구간별 비표준화 계수의 최대값(80~80세)과 최소값(25~29)의 차이는 13.4m<sup>2</sup>/인로서, 사회·경제·규제 변수 미포함 시의 최대, 최소 차이인 29.9m<sup>2</sup>/인/에 비해 현격히 줄어들었음
  - 이러한 경향은 시도별 모형에서도 공히 나타남

- 가구의 가구원수가 많을수록, 평균 공시지가가 높은 지역일수록, 공사비지수가 높을수록, 규제지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어듦
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거면적 증가
- 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 연령대별 가구원수 변수들 대부분이 그 뒤를 잇고 있음
  - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

표-2 전국의 전년도 투입 변수 조정 회귀추정 결과

독립변수	B(비표준화 계수)	표준화 계수	t	공선성 통계량	
				공차	VIF
0~4세	25.001	.126	182.122 ***	.617	1.621
5~9세	24.657	.139	195.595 ***	.587	1.704
10~14세	24.321	.134	191.532 ***	.602	1.660
15~19세	23.988	.131	190.526 ***	.623	1.605
20~24세	21.431	.116	181.611 ***	.729	1.372
25~29세	21.365	.118	195.339 ***	.807	1.240
30~34세	23.223	.142	226.689 ***	.754	1.326
35~39세	24.445	.169	241.338 ***	.605	1.654
40~44세	25.394	.173	245.605 ***	.596	1.677
45~49세	26.792	.180	263.598 ***	.630	1.586
50~54세	28.800	.188	296.411 ***	.732	1.367
55~59세	30.303	.197	332.261 ***	.840	1.190
60~64세	31.645	.205	359.154 ***	.907	1.103
65~69세	32.901	.192	338.238 ***	.914	1.094
70~74세	33.736	.185	324.121 ***	.908	1.101
75~79세	34.176	.168	295.093 ***	.911	1.098
80~84세	34.78	.138	245.357 ***	.929	1.076
85~89세	34.657	.088	158.701 ***	.966	1.035
90세 이상	32.396	.045	83.107 ***	.990	1.010
중_총가구원수	-19.124	-.318	-384.185 ***	.431	2.318
중_가구소득	.020	.055	68.615 ***	.464	2.156
중_가구자산	.000	.087	101.867 ***	.408	2.453
중_주거비용	.125	.083	95.063 ***	.385	2.598
중_공사비지수	-.088	-.017	-23.750 ***	.549	1.822
중_시도평균지가	-4.73E-06	-.058	-71.995 ***	.447	2.236
중_투기과열지구	-7.568	-.031	-30.587 ***	.279	3.588
중_조정대상지역	-3.466	-.014	-12.766 ***	.246	4.063

\*: P < 0.10, \*\*: P < 0.05, \*\*\*: P < 0.01, adj. R<sup>2</sup>: 0.902

주) 변수명 앞에 "중\_"을 붙인 것은 원래의 변수를 중심화하여 투입하였다는 의미임

## 장기 주택수요 전망

### ◎ 장기 주택수요 전망을 위한 전제

- **(장기 전망을 위한 모형의 단순화)** 향후 전망을 위해서는 각 변수들의 미래 예측치 필요
  - 시도별로 장래에 공신력 있는 예측치가 존재하며, 증감추세가 비교적 안정적인 연령대별 가구원수, 가구당 가구원수, 소득을 포함한 모형으로 단순화
- **(주요 가정)** 연령별 인구는 통계청 추계인구 이용
  - 가구당 가구원수는 인구추계와 가구추계를 바탕으로 산출
  - 가구소득은 2005~2022년 사이 연평균 증가율을 활용
  - 면적수요를 호수수요로 전환하기위해 1호당 주택면적 개념을 도입하였으며, 이는 국토부의 건축물 현황통계를 활용하여 시도별 장기추세를 바탕으로 장래 값을 설정
- **(멸실 추정 2가지 방식)** 주택재고량 대비 멸실비율을 적용하는 멸실률법과 주택의 경과년수별 멸실확률을 산출하여 주택 간이생명표를 적용한 생존분석법을 모두 활용

표-3 장래 전망을 위한 시나리오

구분	인구추계	소득
시나리오1(저위)	2072년 합계 출산율 0.82, 기대수명 89.7세, 순유입13천명 가정(저위 추계)	과거 시도별 연평균 소득증가율에 대해 5% 낮게 설정
시나리오2(중위)	2072년 합계 출산율 1.08, 기대수명 91.1세, 순유입61천명 가정(중위 추계)	과거 시도별 연평균 소득증가율을 적용
시나리오3(고위)	2072년 합계 출산율 1.34, 기대수명 92.2세, 순유입113천명 가정(고위 추계)	과거 시도별 연평균 소득증가율에 대해 5% 높게 설정

### ◎ 장래 주택수요 전망

- 주거종합계획의 전국 권역 구분을 따라 시도별 주택수요 전망을 7개 권역으로 전환하여 제시
- **(멸실률법 적용 기준)** 2024년부터 2033년까지의 멸실을 기준 대권역별 신규 주택 수요를 분석한 결과, 전국적으로 연평균 약 36,679천㎡의 면적과 412.7천호의 주택이 신규로 필요
  - 수도권은 연평균 21,003천㎡, 249.0천호로 전국에서 가장 큰 수요를 보이며, 이는 전체 신규 수요의 절반 이상을 차지
  - 충청권과 동남권은 각각 약 4,589천㎡, 47.8천호와 3,943천㎡, 41.4천호로 수도권 다음으로 높은 수요를 나타냄
  - 그 외 권역에서는 호남권, 대경권, 강원권, 제주권 순으로 나타났음
- **(생존분석법 적용 기준)** 2024년부터 2033년까지 생존분석 기준으로 대권역별 주택 수요를 살펴보면, 전국적으로 연평균 약 41,205천㎡의 면적과 462.3천호의 신규 주택이 필요할 것으로 분석
  - 수도권은 연평균 22,934천㎡, 271.5천호로 가장 높은 수요를 보였으며, 이는 전국 평균의 절반 이상에 해당
  - 충청권은 연평균 5,473천㎡, 57.2천호로 수도권 다음으로 높은 수요를 보이며, 동남권(4,929천㎡, 51.8천호)과 유사한 수준을 기록
  - 호남권과 대경권은 비슷한 규모의 수요를 나타냈으며, 강원권과 제주권은 상대적으로 낮은 수요

표-4 멸실추정 방식별 장래 주택수요 전망 (중위, 천호)

멸실률법 전망	권역	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
	전국	447.3	436.4	427.1	416.5	413.2	407.2	404.1	400.1	389.5	385.2	412.7
	수도권	265.7	258.6	254.6	250.1	249.2	246.5	245.5	244.1	238.8	236.9	249.0
	충청권	51.3	50.7	49.5	48.4	47.9	47.5	46.8	46.4	45.1	44.8	47.8
	호남권	31.3	30.8	29.8	28.5	28.2	27.4	27.0	26.6	25.4	25.1	28.0
	대경권	31.8	30.7	29.5	28.5	27.9	27.4	27.2	26.6	25.5	24.8	28.0
	동남권	48.6	46.5	44.7	42.6	41.6	40.1	39.5	38.3	36.9	35.8	41.4
	강원권	12.1	12.6	12.4	12.2	12.3	12.2	12.2	12.2	12.1	12.0	12.2
	제주권	6.5	6.6	6.5	6.3	6.2	6.1	6.0	6.0	5.8	5.8	6.2

생존분석법	권역	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
	전국	472.8	468.3	465.0	459.9	461.6	460.2	461.7	462.0	456.1	455.6	462.3
	수도권	273.4	270.1	269.6	268.3	270.6	270.9	272.8	274.2	272.1	272.8	271.5
	충청권	55.2	55.2	54.6	54.0	54.0	53.9	53.6	53.5	52.5	52.4	53.9
	호남권	35.0	34.9	34.4	33.5	33.6	33.1	32.9	32.8	31.8	31.5	33.3
	대경권	35.3	34.7	34.2	33.7	33.6	33.4	33.6	33.3	32.6	32.2	33.6
	동남권	53.7	52.3	51.3	49.8	49.2	48.4	48.3	47.6	46.7	46.2	49.3
	강원권	13.5	14.1	14.0	14.0	14.1	14.1	14.1	14.2	14.1	14.1	14.0
	제주권	6.7	6.9	6.9	6.7	6.6	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.6

- (장기 주거종합계획과의 비교) 주택수요 전망 결과는 제3차 장기 주거종합계획에 비해 멸실률법 기준 전국 5%를 상회하고 수도권은 비슷한 값을 보이고 생존분석법 기준 전국 17%, 수도권 9% 상회
  - 제3차 장기 주거 종합계획의 연평균 주택수요 전망: 전국 393.5천호, 수도권 248.4천호
  - 이러한 차이는 모형의 추정과 장기 전망을 위한 전제의 차이에 있으며, 특히 멸실량 추정방식의 차이가 큰 영향을 미치는 것으로 판단함

## ◎ 장래 주택수요의 배분

- (배분 기준) 국토교통부의 2012~2023년 주택건설 인허가 통계의 연평균 물량(호수 기준)을 기준으로 배분
  - 유형은 분양과 임대로, 공급주체는 공공과 민간으로 구분
  - 유형별로 볼 때 전국적으로 분양이 86.9%, 임대가 13.1%를 차지
  - 공급주체별로 볼 때 전국적으로 공공이 13.8%, 민간이 86.2%를 공급
- 멸실률법 기준 연평균 분양 358.6천호 임대 54.0천호로 전망(생존분석법 기준 연평균 분양 392.6천호, 임대 59.1천호)
  - 공급주체별로 보면 전국적으로 공공이 13.8%, 민간이 86.2%를 담당할 것으로 예상
- LH는 멸실률법 기준 연간 45.1천호 공급 분담이 예상되며, 이중 분양이 연간 13.9천호, 임대가 31.3천호로 구성 전망
  - 생존분석법 기준으로 보면 LH는 연간 49.3천호, 이중 분양이 연간 15.2천호, 임대가 34.1천호로 구성 전망

표-5 공급위치별 장래 전망 (중위, 천호)

멸실률법			연도	생존분석법		
신규 수요	기성시 가지분	신규 택지분		신규 수요	기성시 가지분	신규 택지분
447.3	29.1%	70.9%	2024	472.8	35.6%	64.4%
436.4	30.3%	69.7%	2025	468.3	38.4%	61.6%
427.1	31.4%	68.6%	2026	465.0	41.1%	58.9%
416.5	32.6%	67.4%	2027	459.9	43.7%	56.3%
413.2	33.3%	66.7%	2028	461.6	45.5%	54.5%
407.2	34.2%	65.8%	2029	460.2	47.6%	52.4%
404.1	34.9%	65.1%	2030	461.7	49.3%	50.7%
400.1	35.7%	64.3%	2031	462.0	51.0%	49.0%
389.5	37.1%	62.9%	2032	456.1	53.6%	46.4%
385.2	37.9%	62.1%	2033	455.6	55.2%	44.8%
412.7	33.5%	66.5%	연평균	462.3	46.0%	54.0%

표-6 부문별·유형별 장래 전망 (중위 생존분석법 기준, 천호)

연도	민간	공공		
			분양	임대
2024	409.1	66.2	20.1	46.1
2025	404.0	66.1	20.0	46.1
2026	400.5	65.6	19.9	45.7
2027	395.5	65.0	19.7	45.3
2028	396.8	65.1	19.7	45.4
2029	395.1	64.7	19.6	45.1
2030	396.2	64.8	19.6	45.1
2031	396.3	64.6	19.6	45.0
2032	390.7	63.6	19.3	44.3
2033	390.0	63.4	19.2	44.2
연평균	397.4	64.9	19.7	45.3

※ 이상의 배분 결과는 과거 12년간의 실적을 근거로 배분한 것으로서, 향후 주택공급의 정책 방향에 따라 변동될 것임

- 본 자료는 토지주택연구원에서 2024년 정기과제로 수행하였던 “사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구” 과제의 성과를 바탕으로 작성되었으며, 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다. 우리공사의 승인없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

최대식(PM) 국토공간연구실 연구위원(cosmos00@lh.or.kr)  
 임주호 국토공간연구실 연구위원(treex2@lh.or.kr)  
 이해원 국토공간연구실 연구위원(hyewon219@lh.or.kr)  
 김태우 주거혁신처 과장(wou762@lh.or.kr)

김용순 주택주거연구실 선임연구위원(yskim@lh.or.kr)  
 이슬해 국토공간연구실 주임연구위원(leefresh@lh.or.kr)  
 이동훈 주거혁신처 차장(leedh24@lh.or.kr)  
 발행처 LH 토지주택연구원

