

사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구

연구지원 2024-105호

사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구

지은이 최대식, 김용순, 임주호, 이슬해, 이혜원, 이동훈, 김태우

발행인 정창무

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99

홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8437

이메일 cosmos00@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와
관계가 없습니다.

우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

사회·경제적 변화를 고려한 주택수요 분석 연구

A Study on Housing Demand Analysis Considering Social and Economic Changes

최대식·김용순·임주호·이슬해·이혜원·이동훈·김태우

LH 토지주택연구원

참여연구진

연구책임

최대식 LH 토지주택연구원 연구위원

연구진

김용순 LH 토지주택연구원 선임연구위원

임주호 LH 토지주택연구원 연구위원

이슬해 LH 토지주택연구원 연구원

이혜원 LH 토지주택연구원 연구원

이동훈 LH 주거혁신처 차장

김태우 LH 주거혁신처 과장

외부연구진

임재빈 충남대학교 교수

최진우 충남대학교 석사과정

연구심의위원

진규남 LH 토지주택연구원 연구기획실장(위원장)

이미홍 LH 토지주택연구원 국토공간연구실장

이삼수 LH 토지주택연구원 단장

강병직 LH 주거혁신처 부장

홍성조 충북대학교 교수

정경석 대전세종연구원 실장

■ 연구의 배경과 목적

향후 필요한 주택 물량을 가늠하는 것은 국민의 주거복지, 주택시장의 안정화 측면에서 가장 기본적으로 수행되어야 하는 것 중 하나

제2차 장기 주거종합계획에서는 2013~2022년 장래 주택수요를 연평균 39.1만호로 예측하였으며 이는 실제 주택 준공 실적에 비해 연평균 9.2만호가 적음

주택시장의 안정을 위해서는 주택수요에 충족하는 주택공급을 미리 준비할 필요가 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 연구의 목적은 다음과 같음

- 첫째, 주택수요에 영향을 미치는 인구·사회·경제적 변화 내용을 포착하고,
- 둘째, 기존 주택수요 예측 방법의 한계를 보완할 수 있는 대안적 방법론을 모색하여,
- 셋째, 장래 주택수요를 지역별, 시나리오별로 예측하는 것

■ 연구의 범위와 방법

(공간적 범위) 주택수요 분석 대상 공간적 범위는 전국이며, 세부 공간 단위는 시·도임

(시간적 범위) 주택수요 분석을 위한 시간 범위로서, 2006년 이후의 자료를 중심으로 구축하며, 장기 주택수요 추정을 위한 시간 범위는 향후 10년으로 2033년까지임

<연구의 방법>

연구내용	연구방법
기존의 주택수요 분석 사례 검토	- 문헌연구, 유형화(목적, 연구대상, 변수, 방법론 등)
인구·사회·경제 여건 변화와 주택 소비	- 문헌연구, 통계자료를 활용한 기초분석
주택수요 분석 모형의 정립과 추정	- 주택 관련 통계자료 구축(면적, 호수 등) - 변수 자료 구축(일부 위탁 추진)
장기 주택수요 전망	- 시나리오 설정, 전망 결과의 다각적 해석

■ 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 주택 소비

(인구·가구·사회적 측면) 1960년대부터 본격화된 도시화와 산업화는 주택 수요를 급격히 증

가시키는 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 건설 공사비 증가와 분양가 상승 역시 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
- 이후의 장들에서는 이러한 요인들이 주택 소비면적에 어떠한 영향을 미치는지 정량적으로 분석 (이를 위해 인구 구조 변화 시나리오, 소득 및 주거비 추세, 그리고 지역별 주택 면적 수요 특성을 종합적으로 고려)

■ 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

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

<모형 변수의 구성>

	변수항목	설명	기호
종속 변수	가구i의 주택소비면적	한 가구의 주택소비면적	S_i
	가구i 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)	$\sum_j^n X_{i,j}$
독립 변수	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
	지역의 규제(규제지역·세금)	주택시장 안정화를 위한 정부정책으로서 규제지역, 세금제도	G_r

■ 전국 연령별 1인당 거주면적 분석(MW기본모형)

전국의 전 연도에 대한 주거실태조사 자료를 통합하여 연령별 가구원수만을 독립변수로 투입한 결과 조정결정계수는 0.842로 모형의 설명력이 높았으며, 모든 독립변수가 매우 유의한 것으로 나타났고, 공선성의 문제도 없었음

- 연령대 변수 중에서도 60~64세 구간이 가장 t값이 컸으며, 10~14세 구간이 가장 낮았음

전국 연령별로 보면, 1인당 주거면적은 대체로 나이가 많아질수록 커지고 있음

- 나이가 들수록 거주면적을 늘려가고 있다는 것으로 해석

1인당 소비하는 주거면적이 가장 작은 연령은 10~14세 구간이며 약 9.2㎡/인을 소비하는 것을 나타냄

- 이 구간은 0~4세의 영유아 구간보다 보다는 작음

80~84세 구간은 1인당 주거소비면적이 가장 큰 39.1㎡/인임

- 이후 소폭 줄어 90세 이상은 32.3㎡/인임
- 노인일수록 지방의 군단위에 거주하는 비율이 높을 것이며, 기존 살던 집에서 자녀들을 독립시키고 같은 면적의 주택에 거주를 지속하는 경향 때문으로 판단

<2008년~2022년 주거실태조사 자료의 연령별 1인당 거주면적 추정>

독립변수	B(비표준화 계수)	t	공선성 통계량	
			공차	VIF
0~4세	12.204	72.966 ***	.669	1.495
5~9세	9.775	64.818 ***	.660	1.514
10~14세	9.162	60.147 ***	.674	1.484
15~19세	9.315	61.305 ***	.689	1.452
20~24세	11.193	76.679 ***	.767	1.304
25~29세	15.634	114.226 ***	.829	1.206
30~34세	22.770	178.623 ***	.784	1.275
35~39세	25.857	205.527 ***	.631	1.584
40~44세	28.087	218.289 ***	.620	1.613
45~49세	29.442	231.933 ***	.651	1.537
50~54세	30.416	249.097 ***	.746	1.341
55~59세	31.889	277.189 ***	.850	1.176
60~64세	34.309	308.955 ***	.919	1.088
65~69세	36.396	299.090 ***	.941	1.063
70~74세	37.047	286.826 ***	.950	1.053
75~79세	37.973	265.444 ***	.961	1.041
80~84세	39.085	222.554 ***	.975	1.026
85~89세	38.376	139.975 ***	.987	1.013
90세 이상	32.377	65.601 ***	.994	1.006

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$, adj. R^2 : 0.842

■ 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
- 연령구간 별 비표준화 계수의 최대값(80~84세)과 최소값(25~29)의 차이는 $13.4\text{m}^2/\text{인}$ 로서, 사회·경제·규제 변수가 포함되지 않을 때의 최대, 최소 차이인 $29.9\text{m}^2/\text{인}$ 에 비해 현격히 줄어들었음
- 이러한 경향은 시도별 모형에서도 공히 나타남

가구의 가구원수가 많을수록, 평균 공시지가가 높은 지역일수록, 공사비지수가 높을수록, 규

제지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들

가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거면적 증가
표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 연령대
별 가구원수 변수들 대부분이 그 뒤를 잇고 있음

- 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간
이 가장 작았음

<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^2 : 0.902

주) 변수명 앞에 “중_”을 붙인 것은 원래의 변수를 중심화하여 투입하였다는 의미임

(시도별 분석모형 추정 결과) 규제지역 변수를 제외한 모든 독립변수들의 방향성에서는 큰 차

이가 없었음

- 가구의 총 가구원수가 많아지면 그에 비례하여 주거면적이 증가하는 것이 아니며, 1인당으로 보면 감소하는 것이 뚜렷하였으며, 주로 수도권 또는 광역시에서 변수의 영향력이 작게 나타나, 이들 지역에서는 가구원수가 많다고 하여 주거면적을 줄이는 경향은 지방에 비해 낮음
- 가구의 소득이 많을수록 소비하는 주택면적이 늘어나며, 이러한 경향은 부산, 전북, 대전, 대구에서 강하게 나타나며, 충남, 세종, 인천은 이러한 경향이 약함
- 가구의 자산이 많을수록 더 넓은 주택을 소비하며, 이는 인천, 서울, 부산 등 도시지역에서 더욱 강하게 나타나고, 세종은 자산 변수의 영향력이 매우 낮는데 상대적으로 젊은 공직자들이 많이 거주하는 데 연유하는 것으로 판단됨
- 주거비용을 많이 들일수록 소비하는 주거면적이 크며, 서울과 세종, 인천 등 주로 도시 지역에서 이러한 경향이 강한 편임
- 주거용건물 공사비가 커질수록 주택소비면적을 줄이고 있으며, 이러한 경향은 서울, 인천, 광주, 대전, 충북, 경기 등에서 강하게 나타남

■ 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 연령대 별 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 전환하기 위해 1호당 주택면적 개념을 도입하였으며, 이는 국토부의 건축물 현황통계를 활용하여 시도별 장기추세를 바탕으로 장래 값을 설정

(멸실 추정치 2가지 방식) 주택재고량 대비 멸실비율을 적용하는 총멸실률법과 주택의 경과년수별 멸실확률을 산출하여 주택 간이생명표를 적용한 생존분석법을 모두 활용

(시나리오) 3가지 시나리오 설정

<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
(총명실률법 적용 기준) 2024년부터 2033년까지의 총명실률법 기준 대권역별 신규 주택 수
요를 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 다음
으로 높은 수요를 나타냄
- 그 외 권역에서는 호남권, 대경권, 강원권, 제주권 순으로 나타났음

(생존분석법 적용 기준) 2024년부터 2033년까지 생존분석법 기준으로 대권역별 주택 수요
를 살펴보면, 전국적으로 연평균 약 41,205천㎡의 면적과 462.3천호의 신규 주택이 필요할
것으로 분석

- 수도권은 연평균 22,934천㎡, 271.5천호로 가장 높은 수요를 기록하며, 이는 전국 평균
의 절반 이상에 해당
- 충청권은 연평균 5,151천㎡, 53.9천호로 수도권 다음으로 높은 수요를 보이며, 동남권
(4,696천㎡, 49.3천호)과 유사한 수준을 기록
- 호남권과 대경권은 비슷한 규모의 수요를 나타냈으며, 강원권과 제주권은 상대적으로
낮은 수요

(장기 주거종합계획과의 비교) 주택수요 전망 결과는 제3차 장기 주거종합계획에 비해 총명
실률법 기준 전국 5%, 수도권은 비슷한 값을 보이며, 생존분석법 기준 전국 17%, 수도권 9%
상회

- 제3차 주거종합계획의 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

■ 주택수요의 유형별, 공급주체별 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

총멸실률법 기준 연평균 분양 358.6천호 임대 54.0천호로 전망(생존분석법 기준 연평균 분양 401.9천호, 임대 60.5천호)

- 공급주체별로 보면 전국적으로 공공이 13.8%, 민간이 86.2%를 담당할 것으로 예상
LH는 총멸실률법 기준 연간 45.1천호 공급 분담이 예상되며, 이중 분양이 연간 13.9천호, 임대가 31.3천호로 구성 전망
- 생존분석법 기준으로 보면 LH는 연간 50.5천호, 이중 분양이 연간 15.5천호, 임대가 34.9천호로 구성 전망

주제어

주택수요, 맨큐-웨일모형, 주택면적, 사회·경제적 변화

차례 Contents

제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적	1
1.1. 연구배경	1
1.2. 연구목적	2
2. 연구의 범위와 방법	3

제2장 기존의 주택수요 분석 사례 검토

1. 선행연구 검토	5
1.1. MW모형에 관한 논의, 그리고 모형의 개선과 심화 과정	5
1.2. MW모형 이외의 주택수요 분석 관련 연구	7
1.3. 선행연구와 차별성	13
2. 주거종합계획에서의 주택수요 예측	14
2.1. 국토교통부의 주거종합계획	14
2.2. 광역지자체의 주거종합계획	15

제3장 인구·사회·경제 여건 변화와 주택 소비

1. 인구·가구 측면에서의 주택소비	18
1.1. 인구의 성장 및 지리적 이동과 주택수급	18
1.2. 인구·가구 구조 변화의 사회학적 논의와 주택소비	22
2. 경제적 요인과 주택소비	29
2.1. 소득과 주택소비	29
2.2. 주거비용과 주택소비	32
2.3. 금리 등 거시경제 변화와 주택소비	35
3. 정부 정책과 주택소비	38
3.1. 규제지역 제도와 주택시장	38
3.2. 주택 관련 세제와 주택시장	40

4. 소결	41
-------	----

제4장 주택수요 모형의 정립 및 분석

1. 분석모형과 데이터	44
1.1. 분석모형	44
1.2. 데이터의 구축 및 가공	46
2. 연령별 1인당 거주면적 증가 분석(MW기본모형)	57
2.1. 전국 연령별 1인당 거주면적 분석	58
2.2. 시도별 분석	60
3. 주택수요모형 추정(사회, 경제, 규제 변수 반영)	62
3.1. 전국 모형	62
3.2. 시도별 모형	64
4. 소결	90

제5장 장기 주택수요 전망

1. 장기 전망을 위한 모형의 단순화	94
2. 미래 전망을 위한 주요 변수들의 가정	96
2.1. 연령별 인구	96
2.2. 가구수 및 가구당 가구원수	97
2.3. 가구 소득	99
2.4. 주거실태조사 기반 추정결과와 건축물 현황의 정합	100
2.5. 1호당 주택면적	100
3. 주택의 멸실 추정	103
4. 시도별 주택 수요 전망	108
4.1. 수요 전망을 위한 시나리오	108
4.2. 시도별 주택수요 전망 결과	109
5. 주택수요의 배분	143
5.1. 유형별, 공급주체별 배분	143
5.2. 공공부문 및 LH의 공급필요량	148
6. 소결	153
6.1. 전국 및 7개 대권역별 수요 정리	153
6.2. 장기주거종합계획과의 비교	157

6.3. 분석결과 종합	159
--------------	-----

제6장 결론

1. 주요 연구결과	160
2. 연구의 의의와 향후 과제	161

참고문헌	163
------	-----

부록	170
----	-----

표 차례 List of Tables

[표 1-1] 제2차 장기 주거종합계획의 수요예측치와 주택준공실적 비교(2013~2022)	2
[표 1-2] 세부 연구내용별 연구방법	4
[표 2-1] 주택수요 분석 관련 선행연구(연도순)	8
[표 2-2] 「제2차 장기 주거종합계획 수정계획」(2018)에서의 권역별 신규주택 수요 예측	14
[표 2-3] 「제3차 장기 주거종합계획」(2024)에서의 권역별 신규주택 수요 예측	15
[표 2-4] 「2025 서울주거종합계획」(2019)에서의 연간 주택공급 필요량 전망	16
[표 2-5] 「2030 인천주거종합계획」(2020)에서의 장래 주택수요 추정	16
[표 2-6] 「2030 경기도 주거종합계획」(2018)에서의 장래 주택수요 추정	17
[표 3-1] 권역별 민간아파트 m ² 평균 분양가격	34
[표 4-1] 시도별 주거실태조사 자료 활용 관측수(결측치 제외)	46
[표 4-2] 시도별 연도별 평균 주택소비면적(주거실태조사 자료)	47
[표 4-3] 시도별 연도별 평균 가구원수(주거실태조사 자료)	48
[표 4-4] 시도별 연도별 가구당 월평균 경상소득(주거실태조사 자료)	49
[표 4-5] 시도별 연도별 가구당 평균 자산규모(주거실태조사 자료)	50
[표 4-6] 시도별 연도별 가구당 월평균 주거비용(주거실태조사 자료)	52
[표 4-7] 주거용건물 공사비지수 변화	53
[표 4-8] 시도별 연도별 투기과열지구 지정현황	56
[표 4-9] 시도별 연도별 조정대상지역 지정현황	57
[표 4-10] 2008년~2022년 주거실태조사 자료의 연령별 1인당 거주면적 추정	59
[표 4-11] 시도별 연령별 주거소비면적 분석결과(연령별 가구원수 회귀)	60
[표 4-12] 전국의 전년도 전체 변수 투입 회귀추정 결과	62
[표 4-13] 전국의 전년도 투입 변수 조정 회귀추정 결과	64
[표 4-14] 서울의 주택수요 모형 회귀추정 결과	66
[표 4-15] 부산의 주택수요 모형 회귀추정 결과	67
[표 4-16] 대구의 주택수요 모형 회귀추정 결과	69
[표 4-17] 인천의 주택수요 모형 회귀추정 결과	70

[표 4-18] 광주의 주택수요 모형 회귀추정 결과	72
[표 4-19] 대전의 주택수요 모형 회귀추정 결과	73
[표 4-20] 울산의 주택수요 모형 회귀추정 결과	75
[표 4-21] 세종의 주택수요 모형 회귀추정 결과	76
[표 4-22] 경기의 주택수요 모형 회귀추정 결과	78
[표 4-23] 강원도의 주택수요 모형 회귀추정 결과	79
[표 4-24] 충북의 주택수요 모형 회귀추정 결과	81
[표 4-25] 충남의 주택수요 모형 회귀추정 결과	82
[표 4-26] 전북의 주택수요 모형 회귀추정 결과	84
[표 4-27] 전남의 주택수요 모형 회귀추정 결과	85
[표 4-28] 경북의 주택수요 모형 회귀추정 결과	87
[표 4-29] 경남의 주택수요 모형 회귀추정 결과	88
[표 4-30] 제주의 주택수요 모형 회귀추정 결과	90
[표 5-1] 주택수요 전망을 위한 시도별 회귀추정 결과	95
[표 5-2] 시도별 장래 가구 소득 증가율 시나리오	99
[표 5-3] 시도별 빈집 비율(주택총조사 2022년 기준)	100
[표 5-4] 시도별 1호당 주택면적 추이	101
[표 5-5] 시도별 주택재고량 대비 멸실 비율	104
[표 5-6] 생존분석에 의한 시도별 장래 멸실량 추정 결과	107
[표 5-7] 서울의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	110
[표 5-8] 서울의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	110
[표 5-9] 부산의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	112
[표 5-10] 부산의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	112
[표 5-11] 대구의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	114
[표 5-12] 대구의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	114
[표 5-13] 인천의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	116
[표 5-14] 인천의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	116
[표 5-15] 광주의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	118
[표 5-16] 광주의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	118
[표 5-17] 대전의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	120
[표 5-18] 대전의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	120

[표 5-19] 울산의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	122
[표 5-20] 울산의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	122
[표 5-21] 세종의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	124
[표 5-22] 세종의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	124
[표 5-23] 경기의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	126
[표 5-24] 경기의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	126
[표 5-25] 강원도의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	128
[표 5-26] 강원도의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	128
[표 5-27] 충북의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	130
[표 5-28] 충북의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	130
[표 5-29] 충남의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	132
[표 5-30] 충남의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	132
[표 5-31] 전북의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	134
[표 5-32] 전북의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	134
[표 5-33] 전남의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	136
[표 5-34] 전남의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	136
[표 5-35] 경북의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	138
[표 5-36] 경북의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	138
[표 5-37] 경남의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	140
[표 5-38] 경남의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	140
[표 5-39] 제주의 주택수요 전망(중위, 주택면적)	142
[표 5-40] 제주의 주택수요 전망(중위, 주택호수)	142
[표 5-41] 2012~2023 유형별 공급주체별 주택 공급 비중	143
[표 5-42] 시도별 유형별 주택수요량 배분(총괄실률법 기준)	144
[표 5-43] 시도별 공급주체별 주택수요량 배분(총괄실률법 기준)	145
[표 5-44] 시도별 유형별 주택수요량 배분(생존분석법 기준)	146
[표 5-45] 시도별 공급주체별 주택수요량 배분(생존분석법 기준)	147
[표 5-46] 2012~2023 공공부문, LH의 유형별 주택 공급 비중	148
[표 5-47] 시도별 유형별 공공부문 주택수요량 배분(총괄실률법 기준)	149
[표 5-48] 시도별 유형별 LH 주택수요량 배분(총괄실률법 기준)	150
[표 5-49] 시도별 유형별 공공부문 주택수요량 배분(생존분석법 기준)	151

[표 5-50] 시도별 유형별 LH 주택수요량 배분(생존분석법 기준)	152
[표 5-51] 대권역별 신규 주택수요(총멸실률법 기준)	153
[표 5-52] 대권역별 신규 주택수요 중 기성시가지분(총멸실률법 기준)	154
[표 5-53] 대권역별 신규 주택수요 중 신규 택지분(총멸실률법 기준)	154
[표 5-54] 대권역별 주택수요(생존분석법 기준)	155
[표 5-55] 대권역별 신규 주택수요 중 기성시가지분(생존분석법 기준)	156
[표 5-56] 대권역별 신규 주택수요 중 신규 택지분(생존분석법 기준)	156
[표 5-57] 이 연구의 결과와 제3차 장기주거종합계획 전망 결과와의 비교(총멸실률법 기준)	157
[표 5-58] 이 연구의 결과와 제3차 장기주거종합계획 전망 결과와의 비교(생존분석법 기준)	157
[표 5-59] 제2차 장기 주거종합계획의 전망 결과와 실제 주택공급량 비교(2013~2022)	158
[부표 1] 서울의 장기 주택수요 전망	170
[부표 2] 부산의 장기 주택수요 전망	171
[부표 3] 대구의 장기 주택수요 전망	172
[부표 4] 인천의 장기 주택수요 전망	173
[부표 5] 광주·경기의 장기 주택수요 전망	174
[부표 6] 대전의 장기 주택수요 전망	175
[부표 7] 울산의 장기 주택수요 전망	176
[부표 8] 세종의 장기 주택수요 전망	177
[부표 9] 경기의 장기 주택수요 전망	178
[부표 10] 강원·충청의 장기 주택수요 전망	179
[부표 11] 충북의 장기 주택수요 전망	180
[부표 12] 충남의 장기 주택수요 전망	181
[부표 13] 전북의 장기 주택수요 전망	182
[부표 14] 전남의 장기 주택수요 전망	183
[부표 15] 경북의 장기 주택수요 전망	184
[부표 16] 경남의 장기 주택수요 전망	185
[부표 17] 제주의 장기 주택수요 전망	186

그림 차례 List of Figures

[그림 3-1] 도시화율 및 수도권 인구비중 추이	19
[그림 3-2] 1970~2023년 권역별 순이동자 수 추이	21
[그림 3-3] 2023년 전입사유별 이동자 구성비	21
[그림 3-4] 고령인구비율 및 전국 주택수 추이	23
[그림 3-5] 출산율 및 전국 주택수 추이	24
[그림 3-6] 가구당 가구원수 감소 추이	25
[그림 3-7] 1인, 2인, 3인이상 가구의 비중 변화	26
[그림 3-8] 가구주 연령대별 가구당 주거면적	28
[그림 3-9] 가구주 연령대별 1인당 주거면적	29
[그림 3-10] 가구소득별 1인당 평균 주거면적	31
[그림 3-11] 수도권 및 비수도권 소득별 1인당 평균 주거면적	32
[그림 3-12] 가구원 수별 소비지출 구성비	33
[그림 3-13] 전국 민간아파트 평균 분양가격 및 신규분양세대수 추이	34
[그림 3-14] 건설공사비지수	35
[그림 3-15] 주택담보 대출금리와 매매가격지수 상승률 추이	37
[그림 3-16] 전세자금 대출금리 대비 전세가격지수 상승률 추이	38
[그림 4-1] 주거용건물 공사비지수의 추이	53
[그림 4-2] 시도별 연도별 평균 공시지가(서울)	54
[그림 4-3] 시도별 연도별 평균 공시지가(광역시, 세종시, 경기)	54
[그림 4-4] 시도별 연도별 평균 공시지가(지방 도)	55
[그림 4-5] 주택담보금리 추이	55
[그림 4-6] 시도별 연령별 주거소비면적(서울-세종)	61
[그림 4-7] 시도별 연령별 주거소비면적(경기-제주)	61
[그림 4-8] 전국 시도별 총가구원수 변수의 표준화계수 비교	91
[그림 4-9] 전국 시도별 가구소득 변수의 표준화계수 비교	91
[그림 4-10] 전국 시도별 가구자산 변수의 표준화계수 비교	92

[그림 4-11] 전국 시도별 주거비용 변수의 표준화계수 비교	92
[그림 4-12] 전국 시도별 공사비지수 변수의 표준화계수 비교	93
[그림 5-1] 서울, 광역시, 세종시, 경기 총인구 추세	96
[그림 5-2] 지방 도별 총인구 추세	97
[그림 5-3] 서울 및 광역시 가구당 가구원수 추세	98
[그림 5-4] 도지역 가구당 가구원수 추세	98
[그림 5-5] 주택1호당 면적 추세(서울, 광역시, 세종)	102
[그림 5-6] 주택1호당 면적 추세(도지역)	102
[그림 5-7] 누적멸실확률곡선 예시(서울)	106
[그림 5-8] 주택멸실량 추정결과 예시(서울)	106

제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적

1.1. 연구배경

■ 주택(공급)정책 전개를 위한 주택수요 추정

- 향후 필요한 주택 물량을 가늠하는 것은 국민의 주거복지, 주택시장의 안정화 측면에서 가장 기본적으로 수행되어야 하는 것 중 하나
- 정부는 2003년 장기 주택종합계획(2003~2012) 수립을 시작으로 10년 단위로 장기 계획을 발표하고 있으며, 매년 1년 단위 주택종합계획을 수립
 - 당초 주택종합계획의 근거법은 「주택법」이었으나, 2015년 12월 23일 「주거기본법」 제정 시 “주거종합계획”으로 명칭을 변경하여 이 법에 포함됨
- 국토교통부에서는 2018년 「제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구」를 발표하였으며, 최근에는 제3차 장기 주거종합계획 발표하였음
- 주거종합계획의 내용 중 하나로 주택·택지의 수요와 공급에 관한 것이 포함되며, 이는 정부와 LH 등 공공기관의 주택공급 정책 전개를 위한 지침적 자료로 활용됨

■ 주택수요 추정 결과와 실제 공급 실적의 차이

- 제2차 장기 주거종합계획에서는 수정된 MW모형(Mankiw-Weil Model)으로 2013~2022년 10년간의 장래 주택수요를 연평균 39.1만호로 예측
 - 수도권과 지방의 주택수요는 각각 연평균 22.0만호와 17.1만호로 예측
- 같은 기간 동안 실제 공급된 주택량(준공기준) 전국 연평균 48.3만호, 수도권과 지방이 각각 연평균 24.3만호, 24.1만호에 달하였음
- 주택수요 예측치가 주택 준공 실적에 비해 연평균 9.2만호 적은 것으로 나타났음
 - 이러한 차이는 수도권보다 지방에서 많은 것으로 나타남

[표 1-1] 제2차 장기 주거종합계획의 수요예측치와 주택준공실적 비교(2013~2022)

단위: 만호

구분		'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	계	평균	차이
전국	수요예측	39.9	40.0	39.6	39.4	38.8	40.0	39.6	39.1	37.9	36.7	391.0	39.1	-9.2
	준공실적	39.6	43.1	46.0	51.5	56.9	62.7	51.8	47.1	43.1	41.4	483.2	48.3	
수도권	수요예측	21.9	22.0	21.9	21.9	21.7	22.1	22.2	22.2	22.4	21.8	220.1	22.0	-2.3
	준공실적	17.7	18.6	20.4	25.9	28.2	32.9	26.5	25.0	24.7	22.9	242.7	24.3	
지방	수요예측	18.0	18.0	17.7	17.5	17.1	17.9	17.4	16.9	15.5	14.9	170.9	17.1	-7.0
	준공실적	21.8	24.5	25.6	25.6	28.8	29.8	25.3	22.1	18.4	18.5	240.5	24.1	

■ 변화하는 여건을 반영한 주택수요 예측 모형 개발 필요

- 국민의 주거 복지와 주택시장의 안정을 위해서는 주택수요에 부합하는 주택공급을 미리 준비할 필요가 있음
 - 주택수요가 실제 공급량 보다 적게 추정되어 주택공급에 대한 준비가 늦으면 수급 불균형으로 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용할 수 있으며, 이는 다른 도시문제와 사회문제의 원인이 되기도 함
 - 반대로 주택수요가 과다 추정되어 과공급될 경우 미분양, 공가 증가 등으로 택지개발 및 주택공급 관련 기업의 사업성에 영향을 미칠 수 있으며 사회적으로 불필요한 비용 발생
- LH는 주택수요에 대응하여 주택과 택지를 계획적으로 공급하는 국가의 주요 공공기관으로서, 시장의 현실, 최근의 사회·경제적 변화를 반영할 수 있는 수요 분석·추정 방법론을 개발할 필요가 있음

1.2. 연구목적

- 이 연구의 목적은 첫째, 주택수요에 영향을 미치는 인구·사회·경제적 변화 내용을 파악하고,
- 둘째, 기존 주택수요 예측 방법의 한계를 보완할 수 있는 대안적 방법론을 모색하여,
- 셋째, 장래 주택수요를 지역별, 시나리오별로 전망하는 것임

2. 연구의 범위와 방법

1) 주택수요의 기본 개념¹⁾

- 주택을 포함한 부동산의 경우 이질성, 공간적 고착성, 수요-공급의 비탄력성 등으로 여타 재화의 수요 개념과 다른 특성이 있음
- ‘수요(demand)’ vs. ‘소요(needs)’
 - 일반적으로 ‘수요’는 가격에 반응하는 양의 집합을 의미
 - ‘소요’는 사회적이고 통상적인 규범에 의해 요구되는 양을 의미
- ‘발생수요’ vs. ‘흡수수요’
 - 주택수요, 특히 거주수요가 현실화되는 경우 주거이동을 동반하므로 수요가 발생하는 곳과, 그 수요가 흡수되는(실현되는) 곳이 다를 수 있음
 - 주거의 이동은 서로 물리는 연쇄적 과정을 통해 발생수요가 흡수수요로 귀착되는 현상임
 - 발생수요는 본원적 수요라고 볼 수 있으며, 흡수수요는 주거의 이동을 흡수하는 지역의 제반 여건이 반영되는 결과적 수요로 볼 수 있음
 - 일반적으로 국가 또는 시·도 단위의 넓은 지역의 수요는 발생수요의 개념이며, 세부 사업지구 단위의 수요는 흡수수요의 개념으로 접근
- 이 연구에서의 ‘주택수요’는 사회·경제적 변화가 반영되는 주택이라는 재화의 가격, 그리고 이를 소비하는 개인 또는 가구의 지불의사가 고려된 ‘수요(demand)’이며, 국가 또는 시·도 단위로 접근하는 ‘발생수요’에 해당

2) 연구의 범위

■ 공간적 범위

- 주택수요 분석의 대상이 되는 공간적 범위는 전국이며, 세부 공간 단위는 시·도임

■ 시간적 범위

- 주택수요 분석을 위한 시간 범위: 2006년 이후의 자료를 중심으로 구축
 - 인구·가구 관련 데이터는 오랜 기간 잘 축적되어 있지만, 주택(면적)의 준공 실적에 대

1) 한국토지주택공사(2014)의 일부 내용 인용

한 데이터는 2006년 이후임

- 기초분석, 선행연구 검토 등에서는 2006년 이전의 시점도 포함
- 본 분석에서는 2006년도 주거실태조사자료의 일부 변수 부재로 2008년부터의 자료를 활용

○ 장기 주택수요 추정을 위한 시간 범위: 2033년까지(향후 10년)

- 장기 주거종합계획의 목표 기간은 10년으로, 제3차 장기 주거종합계획의 목표연도는 2032년임

3) 연구내용별 방법

- 세부 연구내용별로 문헌연구, 변수 도출을 위한 기초분석, 주택수요 모형 방법론의 적용, 자료의 구축 관련 일부 위탁용역 추진 등의 방법으로 수행
- 장기 주택수요 추정 시 인구, 소득 여건 등에 대한 시나리오를 구성하여 주택수요 예측 시도

[표 1-2] 세부 연구내용별 연구방법

연구내용		연구방법
기존의 주택수요 분석 사례 검토	<ul style="list-style-type: none"> - 주택수요 분석 선행 연구의 전개 과정 - 한국 중앙·지방 정부의 주택수요 분석 실태 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구(연구논문, 계획보고서 등) - 유형화(목적, 연구대상, 변수, 방법론 등)
인구·사회·경제 여건 변화와 주택 소비	<ul style="list-style-type: none"> - 인구·가구 측면에서의 주택 소비 - 경제적 요인과 주택 소비 - 정부 정책과 주택소비 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구(연구논문) - 통계자료를 활용한 기초분석
주택수요 분석 모형의 정립과 추정	<ul style="list-style-type: none"> - 분석 모형과 데이터 - 연령별 1인당 거주면적 증가 분석(MW모형) - 주택수요모형 추정 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 관련 통계자료 구축(면적, 호수 등) - 변수 자료 구축(일부 위탁 추진)
장기 주택수요 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 장기 전망을 위한 모형의 단순화 - 주택수요 전망의 전제(주요 변수의 가정) - 주택의 멸실 추정 - 시도별 주택 수요 전망 결과 	<ul style="list-style-type: none"> - 시나리오 설정 - 전망 결과의 다각적 해석

제2장 기존의 주택수요 분석 사례 검토

1. 선행연구 검토

1.1. MW모형에 관한 논의, 그리고 모형의 개선과 심화 과정

1) MW모형에 대한 초기 논의

- 한국에서 주택수요 추정에 가장 널리 사용되는 방법은 Mankiw & Weil(1989)의 모형(이하 MW모형)에 기반하고 있음
 - 이들은 연령별 인구변화를 주택수요의 결정요인으로 간주하여 미국 주택수요의 중장기 전망을 제시
 - $D_{i,t} = \sum_j \alpha_{i,j} X_{i,j,t} + \epsilon_i$
 - $D_{i,t}$: t 시점에서의 가구 i 의 주택수요(가격)
 - $X_{i,j,t}$: 연령구간 j 에 속해 있는 가구 i 의 가구원수
- MW모형은 인구구조만으로 주택수요를 설명하는 간명한 구조를 지니며, 이에 대해 여러 학자가 반론 또는 보완 의견을 제시
 - Hamilton(1991)과 Holland(1991)은 MW모형에 대해 시간추세를 간과하며, 수요가 주택가격에 직접적인 영향을 주기보다는 주택투자나 임대료에 영향을 준다고 반론
 - Hendershott(1991)는 Mankiw & Weil(1989)가 분석한 결과는 일부 기간에만 적합하고 당시와 가까운 시점에 올수록 적합도가 떨어져 장기 추정을 왜곡시킬 수 있다고 지적
 - Engelhardt & Poterba(1991)는 MW모형 개념에 대해 캐나다를 사례로 검증하면서 인구학적 수요와 주택가격 간에는 유의미한 관계가 없거나 음의 관계가 나타났음을 보임
 - Woodward(1991)는 부동산이 가지는 재화의 특성을 강조하면서 Mankiw & Weil(1989)의 주장에 내재된 것과는 달리 주택공급이 비탄력적이며, 시장이 비효율적일 수 있으며, 상관관계가 크지만 고정되지 않은 변수들에 대한 통계분석은 조심해야 한다고 하였음

- Swan(1995)은 Hamilton(1991)과 Holland(1991)가 언급한 시간추세를 구체화하면서, MW모형에 의해 추정된 수요예측치와 상대가격, 성인인구층, 실질소득, 거시경제변수 등과의 연관성을 살펴면서 횡단명자료로 추정된 결과를 이용하여 예측하는 경우의 문제점을 지적
 - Ohtake and Shintani(1995)는 일본을 대상으로 분석하면서, MW모형의 연령층 계수값이 미국에 비해 더 높은 연령층에서 최고점이 나타나고 있으며, Swan(1995)의 추정 결과처럼 연령계수값이 시간흐름에 따라 상승하는 경향을 보인다고 분석
- Alperovich(1995)는 출생률의 장기적 변화를 고려해야 하고, 주택가격에 미치는 다양한 변수를 고려할 필요가 있다고 하였음
 - 고려 대상 변수에는 경제 상황(경제성장률, 실업률, 인플레이션을 등), 금융 시장(이자율 변동, 대출 가용성, 금융 제도의 변화 등), 인구 구조(인구 고령화, 이민 유입, 가구 구조의 변화 등), 정부 정책(부동산 관련 정책, 세제 혜택, 주택시장 규제 등), 지역적 요인(지역별 인구 증가율, 고용률, 교통 인프라 등)이 있음

2) MW모형을 활용한 국내 연구

- 국내에서도 MW모형을 적용한 연구가 1990년대 중후반 이후 활발히 진행됨
- 고철·김경환(1997)은 MW모형 한국에 적용한 최초의 연구로서, 분석결과 향후 인구 증가율 감소와 연령구조 변화로 인해 주택수요의 전체적 증가세는 둔화되고 주택의 상대가격도 하락할 가능성이 있음을 보임
 - 이들은 반응변수인 주택수요 변수로 MW모형의 가격변수와 함께 주거면적도 다루었음
- 정의철·조성진(2005)은 MW모형에 항상소득과 주거비용을 고려하는 선형 추정모형을 제시하였으며(이하 수정MW모형), 이 모델 구조는 이후 한국을 대상으로 MW모형을 적용한 연구들의 근간이 되고 있음
 - $$D_{i,t} = \sum_j \alpha_{i,j} X_{i,j,t} + \beta C_{i,t} + \gamma Y_{i,t} + \epsilon_i$$
 - $C_{i,t}$: 가구 i 의 주거비용, $Y_{i,t}$: 가구 i 의 항상소득
- c 은 1인가구, 부부가구 등 가구특성, 가구주 연령대, 시·도 단위 지역변수를 더미변수로 사용하여 수정MW모형을 개선하였으며, 이수욱 외(2011)는 인구변수 대신 가구

변수로 모수를 추정하는 방식으로 보완하였음

- 이외에도 (수정)MW모형을 바탕으로 하여, 특정의 목적으로 다양한 변수자료를 활용하거나 모형의 형태에 변화를 준 분석 연구들이 발표됨
 - 가구유형 또는 특성을 고려하여 주택수요를 분석한 연구(정부균·최민섭, 2013; 홍완표·이옥자, 2016; 형남원·전성애, 2019; 박현준·진창하, 2023)
 - 특정 인구 또는 가구를 대상으로 한 연구(최성호·이창무, 2009; 조주현·김주원, 2010; 황종규, 2016; 김종하, 2019)
 - 주택수요에 영향을 미치는 특정 변수에 집중한 연구(임종현·이주형, 2013; 임미화 외, 2016; 임보영, 2020)
 - 특정 지역을 대상으로 하거나 공간 단위를 달리한 연구(변창흠·이희정, 2002; 여홍구 외, 2009; 임미화·이창무, 2014; 정수연·강지협, 2016; 이주영, 2019; 홍정의 외, 2019)
 - 수정MW모형에 다각적 자료를 활용한 연구(장재일·안건혁, 2008; 양현석 외, 2009; 김준형 외, 2013; 조성진·조주현, 2013; 김미경 외, 2014; 서원석·강민성, 2017; 이정희 외, 2020)
 - MW모형의 변형으로 인구 대신 가구원수별 가구수를 활용한 연구(김진유·박지윤, 2017; 조창익·정득, 2023)
 - MW모형을 주택수요 분석이 아닌 다른 목적으로 활용한 연구(최현정 외, 2019; 임보영·김준형, 2021; 이유진 외, 2022; 장세란·홍성조, 2023)

1.2. MW모형 이외의 주택수요 분석 관련 연구

1) 다른 모형으로 주택수요를 추정한 연구

- 주택수요 분석을 위해 사용되는 모형은 (수정)MW모형이 압도적으로 많으나, 그 이외의 방법 중에는 1인당 주택면적의 추정을 활용한 연구들이 눈에 띈다
 - 서울대 공학연구소(2001)는 수도권을 총 16개 지역으로 구분하고 1인당 주택면적법으로 주택수요를 예측
 - 이와 유사하게 주택도시연구원(2003)은 수도권을 대상으로 지역별 인구수 및 주택재고 총량을 추정하여 장단기 주택수요 예측치를 도출
 - 한국토지공사(2005)는 주택수요 추정에 1인당 주택면적과 주택보급률을 이용
 - 최대식·성장환(2010)은 공간단위를 좀더 좁혀 1인당 주택면적 장기 추정에 의한 전국 시·군 단위의 주택수요와 택지수요를 추정

- 김재환(2017)은 행정중심복합도시의 개발로 인해 인접 도시의 인구유출이 대거 나타나는 지역의 장기 주택수요는 MW모형 보다는 인구이동분석모형이 더욱 적합하다는 점에 착안하여 공주시를 대상으로 이동평균법과 로지스틱 회귀모형을 활용하여 주택수요를 추정

2) 주택소비와 영향 요인들 간의 관계 분석 연구

- 주택의 총량적 수요 보다는 주택소비와 이의 영향요인들 간의 관계를 분석한 연구다수 존재
 - 김주원(2011)은 소형가구(1~2인가구)의 주택수요가 연령대별로 이질적인 것에 착안, Heckman의 2단계 분석을 이용하여 소형가구의 주택수요 특성을 도출
 - 강원철(2012)은 소비요인(주택상태, 접근성, 편리성, 안전성 등), 투자요인(주택가격, 주거비용, 임대차 가능성, 지역개발가능성)이 주택소비 선택에 미치는 영향을 AHP기법으로 분석
 - 안선영·조주현(2015)은 고령가구를 세분화하여 주택소비에 있어 주택점유형태 결정과 주택면적 선택의 특성을 규명
 - 이용래·정의철(2016)은 한국노동패널 자료를 이용하여 가구의 대출제약조건과 위험 선호도를 반영하여 가구총소득을 기준으로 한 소득 변동성이 가구의 주택소비 의사결정에 미치는 영향을 실증 분석
 - 박수진 외(2020)와 김순용(2022)은 Heckman의 2단계 방식으로 주택수요의 소득탄력성을 도출
 - 최도형 외(2023)은 Heckman 2단계 선택모형과 다항 프로빗 모형을 적용하여 향상소득과 주택유형 및 점유형태 선택 간의 관계를 분석하는 데에 초점을 둠

[표 2-1] 주택수요 분석 관련 선행연구(연도순)

저자	연도	제목	연구목적	대상지	사용모형
Mankiw·Weil	1989	The baby boom, the baby bust, and the housing market	연령별 인구변화를 주택수요의 결정요인으로 간주하여 미국 주택수요의 중장기 전망을 제시	미국	MW모형
Hamilton	1991	The baby boom, the baby bust, and the housing market - A second look	MW모형에 대해 재검토하여 주택수요는 임대료에 직접적인 영향을 미친다고 반론	미국	MW모형
Holland	1991	The baby boom and the housing market - Another look at the evidence	공적분 검증 결과 인구증가에 따른 주택수요 증가가 실질 주택투자 증가의 주요 요인으로 나타났으나, 실질 주택가격 상승의 주요 요인은 아닌 것으로 분석	미국	MW모형

저자	연도	제목	연구목적	대상지	사용모형
Engelhardt-Potterba	1991	House prices and demographic change: Canadian evidence	MW모형 개념에 대해 캐나다를 사례로 검증하여 인구학적 수요와 주택 가격 간 유의미한 관계가 없거나 음의 관계가 나타났음을 분석	캐나다	MW모형
Woodward	1991	Economists' prejudices: Why the Mankiw-Weil story is not credible	MW모형에 내재된 것과는 달리 주택공급이 비탄력적이며, 시장이 비효율적일 수 있고, 상관관계가 크지만 고정되지 않은 변수들에 대한 통계분석을 조심해야 한다고 주장	미국	MW모형
Swan	1995	Demography and the demand for housing: A reinterpretation of the Mankiw-Weil demand variable	MW모형에 의해 추정된 수요예측치와 상대가격, 성인인구증, 실질소득, 거시경제변수 등의 관계를 검토하여 횡단면자료로 추정된 결과를 이용하여 예측하는 경우의 문제점을 지적	미국	MW모형
Alperovich	1995	The baby boom, the baby bust and the housing market: a further look at the debate	출생률의 장기적 변화를 고려해야 하며, 주택가격에 미치는 다양한 변수를 고려할 필요가 있다고 주장	미국	MW모형
Ohtake · Shintani	1995	The effect of demographics on the Japanese housing market	일본 주택가격 결정 메커니즘을 MW이 제안한 인구통계학적 요인의 주택수요지수를 이용해 분석하여 공격분 개념과 오류수정모형을 이용해 장기효과와 단기효과를 구별	일본	MW모형
고철·김경환	1997	주택수요구조 변화전망에 관한 연구	주택보급률의 주택정책지표로서의 유효성을 평가하고 향후 주택시장에 영향을 미칠 사회경제적 변수들을 감안, 주택가격, 주택수요, 자가보유율 및 투자율 등의 추세를 분석하고 장래를 전망	전국	MW모형
서울대 공학연구소	2001	수도권 토지이용의 효율적 관리와 중장기 택지수급계획 수립을 위한 기초연구	수도권 16개 준별로 1인당 주택면적을 추정하여 10년간 주택수요 예측	수도권	1인당 주택면적 모형
변창흠·이희정	2002	서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구	서울시 주택현황을 분석하고 장기적인 주택 수요·공급 규모를 추정함으로써 향후 서울시 주택정책의 수립 및 도시계획 제도 개선의 방향을 제시	서울시	1인당 주택면적 모형, ARIMA 모형
주택도시연구원	2003	수도권 권역별 주택수요 분석	수도권 27개 준별로 인구수 및 주택재고총량을 추정하여 장기 주택수요 추정	수도권	
정의철·조성진	2005	인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구	MW모형과 주거비용 및 소득을 추가적으로 고려한 수정된 모형을 추정하고 이에 따라 우리나라 장기주택수요를 전망한 결과를 비교·분석	전국 (제주 제외)	수정MW 모형
한국토지공사	2005	택지부문 공급토지의 적정수준 결정 및 확보방안에 관한 연구	수도권을 사례로 1인당 도시용지 면적과 택지원단위를 추정하여 2020년까지 토지소요량 예측	수도권	1인당 주거면적 모형
장재일·안건혁	2008	경제변수와 확률을 이용한 주택수요예측	인구변수와 경제변수를 연계시켜 주택수요를 추정하는 방법을 제시하고 그 추정결과를 정의철 외(2005)연구와 비교·검토	전국	MW모형
양현석 외	2009	노동패널조사의 가구자료를 이용한 주택수요 추정	노동패널조사 가구자료와 MW확장모형을 이용하여 우리나라의 주택수요를 추정	전국	MW 확장모형

저자	연도	제목	연구목적	대상지	사용모형
여홍구 외	2009	An alternative Method of Forecasting Regional and Urban Housing Demand: the case of Korea	지역특성과 인구특성을 고려하여 광역적 주택수요에 대하여 시군 단위의 주택수요를 추정하는 모형을 대안으로 제시	전국	MW모형
이창무·박지영	2009	가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형	선행 연구의 한계를 보완하는 수요 추정모형을 정립하고, 이 모형을 이용하여 2030년을 목표년도로 국내 총 주택수요를 추정	전국	MW보완 모형
최성호·이창무	2009	비선형 Mankiw-Weil 주택수요 모형 -수도권 지역을 대상으로-	수요에 영향을 주는 복합적 요인을 MW모형에 포함하여 분석하는 방법론을 활용하여, 가구특성과 주택점유형태에 따른 주택수요를 추정하고 주택정책에 가지는 함의를 제시	수도권	MW모형
조주현·김주원	2010	1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로	타 지역보다 1인 가구의 증가가 두드러지는 서울시를 대상으로 노동패널 자료를 이용하여, 1인 가구와 전체가구의 수요구조 및 주택점유 상의 차이점을 비교·분석	서울	헤킷모형
최대식·성장환	2010	1인당 주택면적을 활용한 지역별 택지수요 분석 연구	지역적 여건을 반영할 수 있는 택지개발수요 분석모형을 정립하여 향후 개발수요분석에 필요한 자료를 구축, 2020년까지 전국의 지역별 택지개발수요를 도출	전국	1인당 주택면적 예측모형, 장래인구 예측모형
김주원	2011	소형가구 주택수요 특성에 관한 연구	소형가구(1·2인)의 다양하고 차별화된 주택수요 패턴을 분석하여 주택시장에서의 변화를 예측, 정책적 대응 방안을 제시	전국	헤킷모형
이수옥 외	2011	사회·경제구조 전환기의 주택정책 패러다임 정립방안 연구	인구·가구구조, 주택시장 내부 환경, 거시경제여건 등의 변화에 따라 새롭게 떠오를 주택시장의 뉴트렌드를 도출하여 중장기 주택수요를 추정	전국	수정MW 모형
강원철	2012	주택수요 결정요인에 관한 AHP분석 연구: 가구 특성별 인식 차이를 중심으로	주택소비선택에 어떠한 요소들이 작용하는지 이론적 배경을 살펴보고, AHP분석을 통해 주택수요를 결정하는 요소들 간 선호체계를 분석	전국	소비/투자 요인
김준형 외	2013	주택수요의 규모별 분포 예측: 맨큐-와일 모형에서 추계가구자료의 활용	한국노동패널 13차년도(2010) 자료를 활용하여 향후 국내 가구의 주택수요가 면적별로 어떻게 분포하는지를 파악	전국	MW모형
임종현·이주형	2013	Demographic changes and housing demands by scenarios with ASFRs	향후 출산율 및 주택정책의 모든 변화를 고려하여 장기적인 정책방향을 제시함으로써 주택부문의 문제점은 물론, 저출산 및 고령화로 인한 인구문제를 고려한 개선방안을 제시	전국	MW모형
정부균·최민섭	2013	가구유형별 구분에 의한 주택수요 예측	가구 구성원과 가구주의 연령대에 주목하여 그룹별로 주택수요 변화를 예측하고 가구유형별 주택수요 특성을 파악	전국	MW모형
조성진·조주현	2013	주택수요변화 분석을 통한 장기주택수요 전망에 관한 연구	지난 10년간의 주택수요 변화 방향과 2010년 자료를 바탕으로 향후 20년간의 주택수요를 추정	전국	수정MW 모형
김미경 외	2014	세대(탄생코호트)효과를 고려한 실용적 장기 주택수요 추정	Mankiw-Weil 모형의 한계를 보완하기 위해 세대별 주거소비의 변화 양상을 시계열적으로 파악, 세대 간 주거소비수준의 차이를 고려한 미래 주택수요 추정 방법론에 대해 논의	전국	MW모형

저자	연도	제목	연구목적	대상지	사용모형
임미화· 이창무	2014	수정 M-W모형을 이용한 축소도시(Shrinking City)의 주택수요분석	인구가 증가하는 성장도시와 인구가 감소 또는 정체되고 있는 축소도시의 주택수요를 비교함으로써 주택정책에 필요한 시사점 제시	축소도 시(10) 성장도 시(13)	MW모형
안선영· 조주현	2015	고연령 가구의 연령대별 주택수요 특성 분석	다양한 고연령 가구의 주택수요 파악을 위해 고연령 가구를 세 집단으로 구분하여 주택소비에 있어 주택면적 선택 및 주택점유형태 결정 측면을 함께 분석	전국	2단계 Heckit 모형
이용래· 정의철	2016	가구소득의 변동성이 주택점유형태 및 자가 주택수요에 미치는 영향 연구	가구의 대출제약조건과 위험선호도를 반영하여 가구총소득을 기준으로 한 소득변동성이 가구의 주택구입 관련 의사결정(주택점유형태 및 주택수요에 대한 의사결정)에 미치는 영향을 실증 분석	전국	실증분석 모형
임미화 외	2016	장기주택 수요 추정의 소득변수 효과 분석 연구	주택수요를 호당으로 추정하여 통계청 추계가구수추이와 비교함으로써 장기주택수추정에 있어 소득변수에 따른 차이를 비교해보고 모형별 특성에 따른 결과 제시	전국	수정MW 모형
정수연· 강지협	2016	수정된 Mankiw and weil 모형을 이용한 제주도 주택수요 추정	제주도 주택수요를 MW모형을 이용하여 추정, 제주도 주택정책 추진에 있어 논리적 근거를 제시	제주	수정MW 모형
홍완표· 이옥자	2016	인구구성 및 가구특성변화에 따른 주택수요추정	인구학적 요인이 주택시장에 미치는 영향을 고려할 수 있도록 MW모형의 기본 분석들은 유지하면서 최근 가구형태 변화까지 감안하는 변형된 모형을 구축	6대 광역시	MW모형
황종규	2016	2인 가구 장기주택수요 전망에 관한 연구	2인 가구를 유형화하여 각 유형별 장기주택수요 전망 및 세대별 평균면적 변화를 분석함으로써 이들 가구의 장기적 주택공급정책 수립을 위한 기초자료 마련	전국	수정MW 모형
김재환	2017	인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요추정에 관한 연구	행정중심복합도시 출범에 따라 인구유출이 아기되는 공주시의 향후 인구 및 가구구조변화에 맞춰 장기주택수요를 추정	충남 공주시	
김진유· 박지윤	2017	가구원수별 가구수를 활용한 주택수요추정 모형 연구	인구기반 MW모형의 한계를 극복할 수 있는 가구기반의 수요추정모형을 제안하고 정책적 시사점을 제시	수도권	MW모형 을 변형한 HB모형
서원석· 강민성	2017	수정M-W모형을 이용한 가구의 장기주택수요에 영향을 미치는 주거환경특성 분석	수정M-W모형을 이용해 가구의 장기주택수요를 파악, 영향을 미치는 주거환경특성을 분석	전국	수정MW 모형
김종하	2019	1인 가구의 소득특성을 반영한 장기주택수요 예측	1인 가구의 이질적 특성 중 소득 특성을 감안한 주택수요를 예측하고자 함	전국	수정MW 모형
이주영	2019	An Estimation of Long-term Housing Demand in North Korea based on Mankiw-Weil Model	북한의 장기주택수요와 관련된 주택건설투자 추정	북한	MW모형
최현정 외	2019	읍면동 단위 장래인구 추정모형 개발에 관한 연구	기존 광역 또는 시군 단위의 예측도니 인구를 단순히 배분하는 것에서 벗어나 보다 작은 행정구역인 읍면동 단위로 인구를 예측하는 방법론 개발	수원시	주택-인구 모형

저자	연도	제목	연구목적	대상지	사용모형
형남원·전성애	2019	인구고령화를 반영한 주택수요추계 및 주택가격의 장기전망	인구요인이 반영된 주택수요가 주택가격에 미치는 영향을 확인하고, 이를 이용한 주택가격의 장기예측 모형을 제시	전국	MW모형
홍정의 외	2019	지역별 장기주택수요의 예측과 비교: Mankiw-weil 모형에 기반하여	MW모형을 기반으로 소득과 주거비용을 고려한 수정모형을 통해 2020~2045년까지의 장기주택수요를 예측하여 비교. 전국을 시·도, 세종시로 구분하여 지역별 장기주택수요의 차이를 분석, 향후 주택수요의 변화속도와 시기 등을 예측	전국	MW모형
박수진 외	2020	주택수요 탄력성에 대한 실증분석: 시기별·지역별 변화를 중심으로	우리나라 주택수요의 소득탄력성 및 가격탄력성의 시기별(글로벌 금융위기 전후), 지역별(수도권·비수도권) 변화를 분석하고 시사점을 고찰	전국 (수도권/비수도권)	헤크만 2단계 모형, 헤도닉 모형
이정희 외	2020	주택수요 분석을 위한 MW모형의 재고찰: 주택면적과 주거소비 비교를 중심으로	주택수요가 가지는 본래 의미인 지불의사액에 초점을 두어, 보다 본질적인 주택수요 특성을 분석	서울시	MW모형
임보영	2020	기술 혁신에 따른 일자리 변화가 인구와 주택 수요에 미치는 영향	기술 혁신 패러다임이 지역 경제의 핵심 요소인 일자리, 인구, 주택 부문을 어떻게 변화시키고 지역 간 일자리·인구·주택수요 격차에 미치는 영향을 규명	전국	MW모형, 연립방정식 모형
임보영·김준형	2021	맨큐-웨일 모형과 주택수요, 그리고 평균주거면적	AHS(평균주거면적)가 상수가 아니라 변수라는 판단에 기초, 이를 추정하기 위한 방법론을 제안 MW모형이 AHS를 산정하는데 활용될 수 있음을 밝히고자 함	전국	MW모형
김순용	2022	수도권 가구원수별 주택수요탄력성에 대한 실증연구	국내 수도권 주택시장을 대상으로 소득과 주택가격의 변화에 따른 소득 및 주택가격탄력성을 분석	수도권	헤크만 2단계 모형
이유진 외	2022	장래 인구구조를 반영한 노인복지시설 접근 취약지역 분석	장래 인구구조를 반영해 노인복지시설의 접근 취약지역을 분석	시흥시	주택-인구 모형
박현준·진창하	2023	지역별 장기주택 수요 전망에 관한 연구: 인구 및 가구기반 MW모형을 중심으로	분석대상 지역을 17개로 구분, 지역별 주택수요 추정시 연령별·가구규모별로 구분하여 지역별 효과적인 주택정책 수립을 위한 기초자료 제공 가구를 구분하여(청년1/2인, 고령1/2인) 가구유형별 주택수요 파악 주택수요 결정의 가장 중요한 요인 파악	전국	MW모형, 머신러닝 모형
장세린·홍성조	2023	유형별 주택공급이 인구의 연령 구성에 미치는 영향	유형별 주택공급이 인구의 연령구성에 미치는 영향을 분석	서울시	주택-인구 모형
조창익·정득	2023	가구 기반 모형을 활용한 서울시 주택수요 추정에 관한 연구	가구 기반 모델(HB모형)을 활용하여 서울시 자가 및 임차가구에 대한 주택수요 추정의 세부적 절차 과정을 실증적으로 제시	서울시	HB모형
최도형 외	2023	주택유형별 점유선택 및 수요 변화: 2014~2020	개별 가구들의 주택수요 변화와 주택유형별 선택을 분석하여 정책제안에 있어 수요 대응형의 시사점을 도출	전국	다항프로빗모형, 헤크만선택모형

1.3. 선행연구와 차별성

- 선행연구들에서는 장기 주택수요 추정을 위해 대체로 MW모형을 적용하고 있으며, 일부 1인당 주택면적법 등 다른 방법론을 활용하기도 함
 - 최근에는 소득과 주거비용을 포함한 수정MW모형을 많이 활용하며, 연구의 목적과 사용하는 데이터에 따라 모형의 추정과정, 모형식 등에 변동을 주기도 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
 - 선행연구의 수정MW모형에서는 소득의 증가를 변수로 포함하였는데, 소득과 주택수요의 실제 관계는 이 소득을 주택이라는 재화를 소비하는 데에 얼마나 쓸 것인가가 중요함
 - 최근 고령화, 저출생, 비혼 증가 등의 인구학적 변화는 같은 소득이더라도 주택의 수요에 변화를 줄 수 있음
 - 1~2인 가구의 증가로 인한 주택수요의 추가적 발생을 고려
 - 이러한 경향들은 가구당 가구원수의 축소, 1인당 주택면적의 증가 등으로 나타날 수 있음
- 주택수요에 영향을 미치는 경제적 변수를 고려할 필요가 있음
 - 최근 건설비용의 증가는 주택건설 원가의 증가로 이어져 주거비용을 늘리는 요소로 작용할 가능성이 높음
 - 아울러, 가구들의 금융서비스 이용 여건의 변화는(금리 변화, 강화된 DSR 기준 등) 실제 주택소비에 영향을 주어 주택수요를 변화시킬 수 있음
 - 해당 지역의 주택가격 또는 지가가 높다면 높은 주거비용의 원인이 되어 주거면적을 줄이는 효과를 발생시킬 수 있음

2. 주거종합계획에서의 주택수요 예측

2.1. 국토교통부의 주거종합계획

1) 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완(2018)

- 주택수요는 가구수의 증가 및 구조 전환에 따른 가구요인 수요, 소득 증감에 따른 소득요인 수요, 멸실 주택을 대체하는 수요인 멸실요인 수요로 구성
 - 가구요인 부분은 MW모형의 단점을 보완·수정한 주택수요 전망 모형
 - 소득요인 부분은 tobit 모형으로 추정한 항상소득을 이용하여 주택수요에 대한 소득탄력성 추정 후, 소득증가율에 대한 가정을 적용
 - 멸실요인 부분은 노후주택수(경과년수 30년 이상)를 활용하여 대체수요분을 전망하고, 멸실수와 경제성장률의 상관관계를 분석하여 장래 멸실수 전망
- 신규주택수요 도출 및 배분 과정
 - ① 요인별 신규주택수요 전망모형 개발 → ② 요인별 향후 여건변화 전망 → ③ 요인별 주택수요 추정 → ④ 총 신규주택수요 추정 → ⑤ 주택유형별, 주택규모별로 배분
- 주택수요는 전국을 7개 권역으로 세분하여 추정
 - 7개 권역: 수도권, 충청권, 호남권, 대경권, 동남권, 강원권, 제주권
- 2022년까지 추정

[표 2-2] 「제2차 장기 주거종합계획 수정계획」(2018)에서의 권역별 신규주택 수요 예측

단위: 천호

구분	2018	2019	2020	2021	2022	연평균
전국	400.3	395.9	391.2	378.5	366.9	386.5
수도권	220.7	221.8	222.3	224.0	218.4	221.4
충청권	60.0	53.7	50.8	44.6	42.9	50.4
호남권	24.5	25.9	25.8	22.5	21.5	24.0
대경권	28.1	27.8	26.7	25.4	24.2	26.4
동남권	47.5	47.7	45.8	45.9	44.0	46.2
강원권	10.7	10.7	10.5	9.9	9.5	10.3
제주권	8.7	8.6	8.4	7.1	6.9	7.9

주: 구간 평균치만 기재

1) 제3차 장기 주거종합계획(2024)

- 국토부는 2024년 8월 제3차 장기 주거종합계획을 발표
- 가구·소득·멸실 요인을 감안하여 '23~'32년에 대해 추정한 주택의 신규 수요는 연평균 394천호로 추정
 - (가구요인: 98천호) 지역·가구원수별 추정 주택소비량 × 지역·가구원수별 장래가구 추계
 - (소득요인: 16천호) 지역별 주택 소비 소득탄력성 × 소득상승률(OECD, IMF, KDI) 전망치
 - (멸실요인: 14천호) 지역별 멸실주택 전망치 × 멸실 주택 대체 필요율
- 장래의 소득·멸실 변화 가능성 등을 고려하여, 수요추정 범위는 333~448천호로 제시

[표 2-3] 「제3차 장기 주거종합계획」(2024)에서의 권역별 신규주택 수요 예측

단위: 천호

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
전국	448.2	444.5	427.2	412.1	401.8	385.7	372.9	359.7	349.4	333.2	393.5
수도권	278.0	276.0	267.5	259.8	255.5	245.4	237.2	228.9	222.1	213.8	248.4
충청권	51.1	52.7	50.5	49.0	47.4	45.8	44.2	42.8	42.0	39.6	46.5
호남권	24.8	23.6	21.7	20.1	18.7	17.8	17.0	15.9	15.1	13.7	18.8
대경권	33.4	32.7	31.6	30.6	29.5	28.5	28.1	27.6	27.4	25.9	29.5
동남권	40.6	39.4	36.7	34.3	32.8	30.8	29.5	27.9	26.7	24.8	32.4
강원권	13.1	12.9	12.4	11.9	11.7	11.4	11.2	11.1	10.8	10.4	11.7
제주권	7.2	7.0	6.8	6.4	6.2	6.0	5.7	5.5	5.2	4.9	6.1

2.2. 광역지자체의 주거종합계획

1) 2025 서울 주거종합계획(2019)

- 서울시 중장기 수요 추정을 위해 수정MW모형을 사용
 - 최근 인구는 감소하고 가구는 분화하는 현상을 반영하기 위해 가구기반 주택수요를 추정하려는 시도가 있으나, 서울시는 목표연도까지 가구 변화가 거의 없을 것으로 보여 인구기반 주택수요 추정 모형 사용
 - 경제여건에 따라 시나리오 2가지를 설정, 2025년까지 추정

[표 2-4] 「2025 서울주거종합계획」(2019)에서의 연간 주택공급 필요량 전망

단위: 만호

소형 : 중형 : 대형	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	연평균
(대안1) 5 : 3 : 2	9.5	9.3	8.3	7.9	7.6	7.4	3.7	6.5	7.9
(대안2) 6 : 3 : 1	10.0	9.8	8.8	8.4	8.1	7.9	7.2	7.0	8.4

주: 두 시나리오의 중립인 기본치만 기재

2) 2030 인천 주거종합계획(2020)

- 인천시 중장기 수요 추정을 위해 수정MW모형을 사용
 - 장래 인구 시나리오에 따라 주택수요 구분
 - 2040년까지 추정
- 2021~2030까지 연평균 17.3~22.7천호 추정

[표 2-5] 「2030 인천주거종합계획」(2020)에서의 장래 주택수요 추정

단위: 천호

장래 인구 시나리오	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	연평균
(시나리오1) 317만명	17.7	17.2	17.4	17.4	17.6	17.6	17.2	17.3	16.7	16.9	17.3
(시나리오2) 330만명	22.6	22.3	22.5	22.6	22.9	23.0	22.7	22.9	22.4	22.6	22.7

주: 시나리오 인구는 2040년 기준

3) 2030 경기도 주거종합계획(2018)

- 가구별 주택수요를 기반으로 하고 가구소득과 주거비를 포함한 모형 이용
 - 1, 2인 가구의 증가에 의한 주택수요 증가 파악에 유리
 - 2030년까지 추정
 - $$D_{i,t} = (\sum_j \alpha_{i,j} X_{i,j,t})(C_{i,t})^\beta (Y_{i,t})^\gamma + \epsilon_i$$
- 2018~2030년까지 총 123.5만호(연평균 9.5만호) 추정

[표 2-6] 「2030 경기도 주거종합계획」(2018)에서의 장래 주택수요 추정

단위: 천호

구분	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	연평균
신규 수요 (가구증가 & 소득 및 주거비)	7.1	7.2	6.8	7.0	6.7	6.4	6.0	5.7	4.7	4.4	4.0	3.7	3.3	5.6
대체 수요 (재고 및 멸실률 상승)	2.5	2.7	2.9	3.2	3.4	3.6	3.9	4.1	4.4	4.6	4.9	5.1	5.4	3.9
연간 수요 (신규+대체)	9.6	9.9	9.8	10.2	10.0	10.0	9.9	9.8	9.1	9.0	8.9	8.8	8.7	9.5

주: 시나리오 인구는 2040년 기준

제3장 인구·사회·경제 여건 변화와 주택 소비

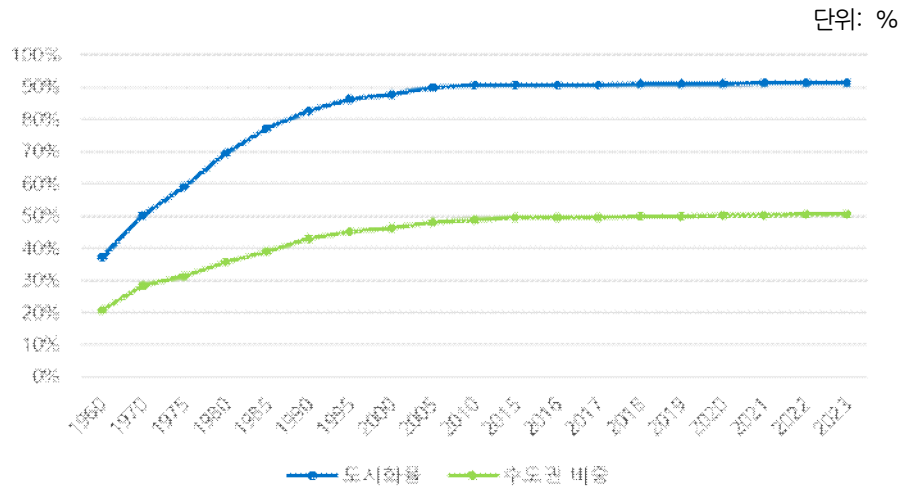
1. 인구·가구 측면에서의 주택소비

1.1. 인구의 성장 및 지리적 이동과 주택수급

1) 인구 성장의 공간적 편중 그리고 주택문제

- 한국은 1960년대부터 1980년대까지 급격한 인구증가와 도시화를 경험
 - 제1차, 제2차 베이비붐 세대의 출현 등으로 대표될 수 있는 이 시기 동안 도시 인구는 연평균 5.4%의 높은 증가율을 보였으며, 이는 주택수요의 폭발적 증가로 이어짐
- 1960년 주택보급률은 82.5%였으나, 1970년에는 78.8%, 1980년에는 71.2%, 1985년에는 69.8%로 오히려 감소
- 정부는 급증하는 주택수요에 대응하여 다양한 주택공급정책을 실시
- 1972년 주택건설촉진법 제정을 시작으로, 정부는 대규모 주택건설사업을 추진
 - 1988년부터 1992년까지 시행된 '주택 200만호 건설계획'은 대표적인 사례
 - 이 계획을 통해 실제로 271만호의 주택 공급
- 인구의 증가 뿐 아니라 인구이동으로 인한 지역의 주택문제 부각
- 급격한 도시화는 심각한 주택부족 문제를 야기
 - 도시로의 인구이동으로 인해 1960년 전체 인구의 37.0%에 불과하던 도시 인구 비율이 1970년 50.2%, 1980년 69.4%, 1990년 82.7%, 2000년 87.8%로 급증하였으며 이후 소폭의 상승세 유지
- 지방에서 서울과 수도권으로의 인구이동은 수도권에서의 주택, 도시문제를 더욱 심화
 - 서울의 인구는 1990년대 초까지 지속 증가하다가 1992년 10,935천인을 정점으로 점감 추세
 - 서울의 인구감소는 높은 주택가격 등으로 인하여 주변 도시로 인구가 유출되는 데에 기인
 - 수도권의 인구비중은 1960년 20.8%였으나 1970년 28.2%, 1980년 35.5%, 1990년

42.8%, 2000년 46.2%로 계속 증가였으며, 2019년 전국 인구의 절반을 넘어서고도 인구 집중이 진행 중



자료: 통계청, 「인구총조사」의 통계정보를 기초로 연구진 작성

[그림 3-1] 도시화율 및 수도권 인구비중 추이

- 서울에서는 반포, 목동, 잠실, 개포, 고덕, 상계 등 도시내 신시가지를 조성하여 주택을 대규모로 공급
- 수도권에서는 1기, 2기 신도시를 조성하여 대규모로 주택을 공급하였으며, 현재도 3기 신도시 조성 진행 중

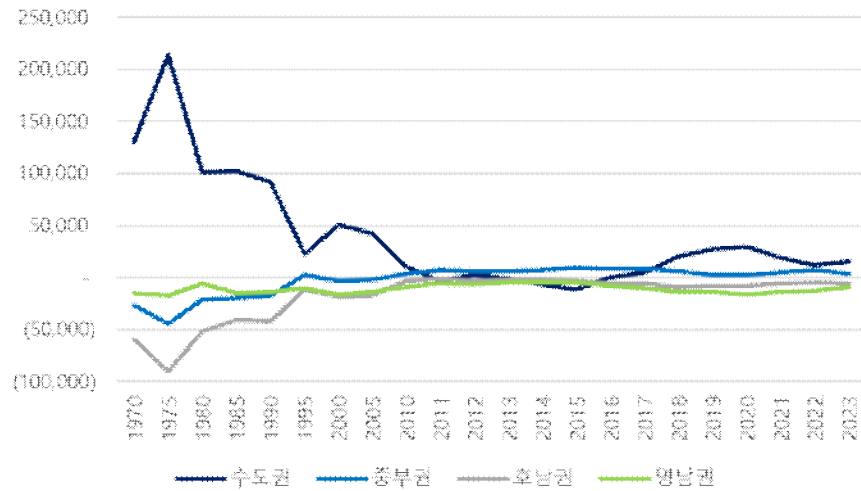
2) 인구이동과 주택소비 관련 논의들

- 인구 이동은 주택 시장의 수요와 가격에 영향을 미치며, 반대로 주택 시장의 조건(가격, 공급, 환경 등)은 인구 이동의 방향과 강도를 결정하는 것으로 나타남
 - 홍정의 외(2019)의 연구는 수정된 MW 모형을 사용하여 지역별로 상이한 인구 구조 변화가 주택 수요에 미치는 영향을 분석했으며, 세종, 제주, 충청권의 주택 수요가 증가하는 반면 서울, 부산 등 주요 대도시의 주택 수요는 둔화될 것으로 예측함. 이는 인구 성장과 이동이 지역별로 다르게 나타나며, 이에 따라 주택 수요도 지역별로 차별화된다는 점을 시사함
 - 조대현(2020)은 강릉시를 사례로 신축 아파트 공급 증가가 내부 인구 이동을 촉진하고, 아파트 공급 지역으로 인구가 집중되는 양상을 분석하였으며, 내부 이동은 전출지보다 주택 가격이 더 비싼 지역으로 이동하는 경향이 강하게 나타나 중소도시의 인구

이동이 대도시와는 다른 특성을 지님을 분석함

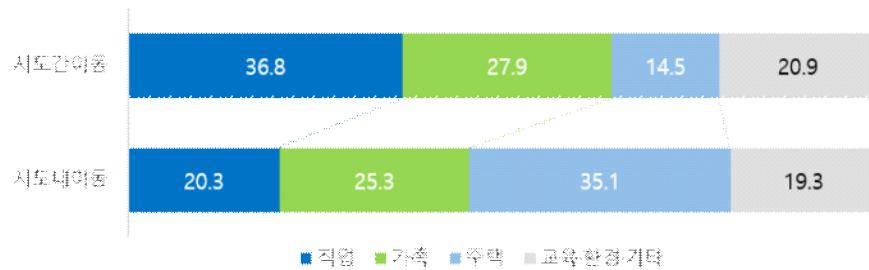
- 조대현(2018)의 연구결과 전세가격이 높은 지역에서는 인구 유출이 증가하고, 낮은 지역에서 인구 유입이 증가하는 경향을 보이며, 전세가격이 순이동률에 음(-)의 영향을 미치지만 다른 변수(주택 재고, 취업 기회)에 비해 설명력이 낮게 나타나 전세가격이 인구 이동에 영향을 미치지만, 지역적 특성과 다른 요인에 따라 다양하게 분석됨
- 김리영(2013)은 수도권 지역에서 연령별 인구 이동이 주택 가격에 미치는 영향을 분석하였으며, 인천의 20대 이동과 서울의 60세 이상 이동은 주택 가격에 큰 영향을 미치며 경기도에서는 주택 공급이 주택 가격에 더 큰 요인으로 작용하는 것으로 나타나 연령이 지역별 주택 가격에 상이한 영향을 미치는 것으로 분석됨
- 김리영 외(2017)은 수도권 연담도시에서 주택가격 변동이 인구 이동에 미치는 영향을 분석하였으며, 주택가격 변화가 인접 도시와의 상호작용 속에서 인구 이동의 원인으로 작용하는 것으로 나타남. 특히 전세가격 상승으로 인한 임차가구의 비자발적 이동이 나타나 이에 따른 주거 안정과 연담도시 주택시장 모니터링의 중요성을 시사함
- 2023년 이동자수는 612만9000명(12.0%)으로, 1972년 이후 최저를 기록함
- 매년 이동자수가 지속적으로 감소하는 것은 저출산 및 고령화로 인해 이동률이 높은 젊은 인구층의 비율이 줄어들어 이동자 수 또한 감소한 것으로 분석되며, 경제나 주택의 활성화에 따라 이동자수가 증가하는 것으로 나타남
- 권역별 순이동자 추이를 살펴보면 수도권은 2017년부터 순유입으로 전환되어 4만 7000명이 순유입 됨
- 영남권은 50대 이상을 제외한 연령층에서 감소해 4만7000명 순유출 되었고, 호남권은 40대 이상은 순유입 되었으나 30대 이하의 순유출이 많아 1만5000명이 순유출된 것으로 나타남
 - 영남권, 호남권의 경우 20-30대 청년층의 유출이 지속적으로 늘고 있으며, 이는 지역에서 유출된 청년층이 수도권으로 유입되어 수도권의 인구 집중이 가속화되고 있는 것으로 분석됨
- 또한 서울·인천·강원·충북·충남·전북 등 6개 시도는 전입·전출 1순위가 경기도로 나타나 있으며, 서울은 전출자 60.5%가 경기도로 전출된 것으로 나타나 서울의 높은 주거비용을 감당하기 어려워 경기도에 거주하고 서울로 출퇴근을 하는 직주 분리 현상이 강하게 나타나고 있는 것을 볼 수 있음
- 시도간 이동사유는 직업(36.8%)이 시도 내 이동사유는 주택(35.1%)이 가장 많이 나

타남



자료: 통계청, 「국내인구이동통계」 시군구별이동자수

[그림 3-2] 1970~2023년 권역별 순이동자 수 추이



자료: 통계청, 「국내인구이동통계」 시도/전입사유별 이동건수

[그림 3-3] 2023년 전입사유별 이동자 구성비

- 수도권으로의 인구유입이 많아지면 신규 주택 공급이 늘어나더라도 수요가 공급을 초과하여 집값이 상승할 수 있으며, 이로 인해 전세나 월세와 같은 임대주택에 대한 수요가 증가할 수 있을 것임
- 반대로 비수도권의 일자리 및 인프라 부족 등으로 인한 인구 유출은 주택 수요 감소 및 주택 가격하락과 지역 경제의 쇠퇴로 이어질 수 있음
- 지역별 인구이동에 따라 주택 시장의 수요와 공급이 달라질 수 있으며, 지역별·연령별·가구 유형별 등 다양한 요인들을 종합적으로 고려한 주택 수요 예측 필요

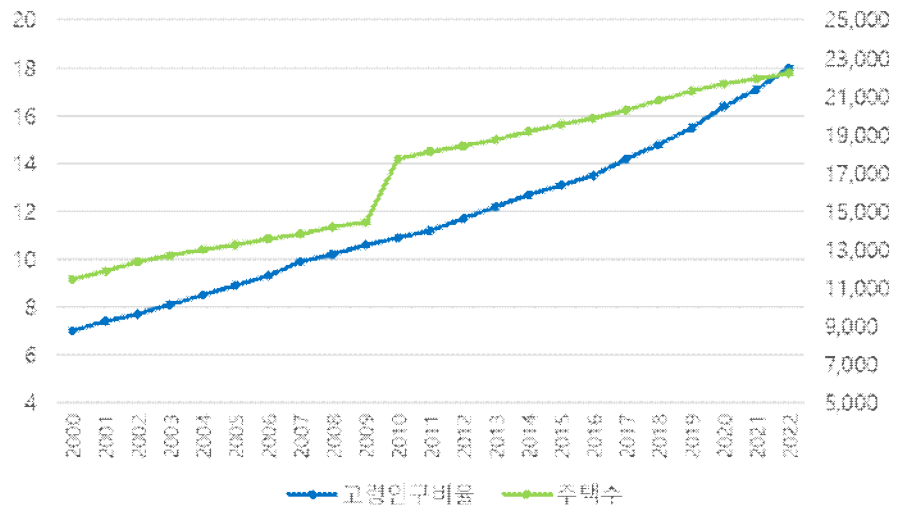
1.2. 인구·가구 구조 변화의 사회학적 논의와 주택소비

1) 고령화, 저출산과 주택수요

- 고령화, 저출산, 결혼 등과 같은 여러 요인에 따른 인구 구조 변화는 주택 시장의 수요와 가격에 직접적인 영향을 미치며, 국가의 경제성장·사회복지·주거 및 노동시장 등 사회 경제 전반에 걸쳐 다양한 파급 효과를 가져오고 있음
- 최근 초고령사회에 진입하고 있는 가운데 노년층의 주택 수요 또한 변화하고 있는데 이와 관련하여 형남원 외(2019)은 고령화, 1인가구 증가, 결혼에 대한 태도 변화 등으로 야기되는 장기적인 가구특성 변화가 단기적으로는 주택가격을 상승시킬 수 있지만, 중장기적으로는 주택가격의 하락요인으로 작용하는 것으로 분석함
 - 채미옥 외(2018)의 연구에 따르면 60대 이상의 고령층은 주택시장에 참여하지 않고 핵심 주택소유 계층으로 남아 주요 매입 수요층의 비중이 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타났으며, 80세 이후부터는 주택 매매 및 보유 비중이 현저하게 감소하는 것으로 나타나 은퇴 시점이 아닌 건강수명이 크게 떨어지는 시점에 주택 소유 및 주택면적이 감소하는 것으로 분석됨
 - 홍기석(2015)의 연구결과 주택매매와 전세가격의 연령별 패턴은 역 U자형태를 나타내는데 고령층으로 갈수록 주택매매 및 전세수요가 줄어드는 것을 볼 수 있으며, 특히 고령층은 주택매매보다 임대에 대한 수요가 상대적으로 낮은 것으로 분석됨. 또한 시군구별 인구자료 분석에 따르면 전세 수요는 고령인구와 음(-)의 상관관계를 나타내 고령층이 많은 지역에서는 전세 수요가 줄어드는 경향이 있으나 매매가격은 전세가격에 비해 일관성을 나타내지 않고 관계가 점진적으로 나타남
 - 오강현 외(2017)의 연구에 따르면 70세부터는 근로·사업소득이 급격히 줄고 이전소득으로 생계를 유지하나 연간 최소 생활비보다 소득이 적어 노후 생계비 마련이 어려울 시 주택을 처분하거나 주택연금에 가입하여 소득을 보전할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 70세 이후로는 실물자산 규모가 줄어들기에 고령화가 진전될수록 주택수요층이 축소될 것으로 추정됨. 또한 고령층은 은퇴 후 소득 감소로 집을 새로 구매하기보다는 기존 주택을 유지하려 하기에 임대의 수요가 상대적으로 낮게 나타났으며, 70세 이후 주택 처분의 비율이 높아져 지속적인 고령인구 증가 시 주택수요 감소와 주택 가격 하락이 발생할 수 있음을 시사함
 - 전해정(2015)은 유년부양비, 출생수, 노령부양비 등을 주요 변수로 설정하여 저출산, 고령화가 주택시장에 미치는 영향을 분석함. 연구결과 저출산은 주택가격에 양(+)의 영향을, 노령화는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 저출산이 고령화보다 주

택가격에 미치는 영향력이 더 큰 것으로 나타남

- 조만 외(2015)의 시나리오 분석결과에 따르면 고령화 및 출산율 하락으로 인해 총 인구 중 노동연령인구의 비율이 감소하게 되며 총생산 감소에 따른 소득감소는 주택수요 위축으로 연결되기에 인구 고령화와 저성장을 대비한 주택공급의 원활한 조정의 필요성을 시사함
- 임종현 외(2013)에 따르면 사회경제적 여건 개선을 통해 출산율이 높아지면 주거면적도 증가하는 것으로 나타났으며, 출산율과 경제성장률이 더 낙관적으로 증가하는 경우 주거 면적에 대한 수요 감소는 나중에 발생할 것으로 예상되나 저출산 문제가 해결되더라도 고령화에 따른 주택시장 문제는 당분간 지속될 것으로 분석됨
- 홍완표 외(2016)은 4인 이상 가구가 급격히 감소하며 중대형 주택 수요면적은 줄어들지만 1-2인 가구를 위한 소형 주택 수요가 크게 증가할 것으로 예측하였으며, 김종하(2019) 연구에서도 1인 가구의 주택 수요가 지속적으로 증가할 것으로 전망함
- 국토교통부의 「제3차 장기 주거종합계획」에 따르면 2020년부터 총인구는 지속적으로 감소하고 있으며, 2022년에는 고령인구비율이 18%에 도달하여 고령 인구의 비중은 지속적으로 증가하고 있음
- 전국 주택 수 또한 지속적으로 증가하여 2022년에는 약 2,100만 호에 이르렀으며, 향후 신규 주택수요에서는 고령층이 선호하는 중소형주택, 아파트에 대한 수요가 늘어나 고령화로 인해 주택 수요의 형태에 변화를 초래할 것으로 판단됨

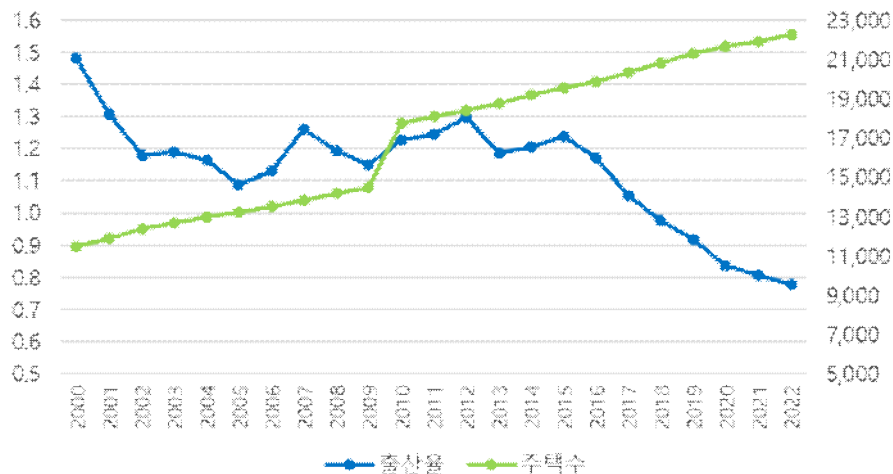


주: 왼쪽이 고령화인구비율(%), 오른쪽이 주택수(천호)를 의미함

자료: 통계청 「고령인구비율」 및 국토교통부 「주택보급률」 통계자료를 기초로 연구진 작성

[그림 3-4] 고령인구비율 및 전국 주택수 추이

- 또한 출산율은 2000년부터 2022년까지 지속적으로 하락해 왔으며, 2018년에는 1명 이하로 떨어졌고 2022년에는 0.7명까지 감소하여 앞으로 인구 감소와 고령화가 더욱 심화될 가능성을 보여줌
- 출산율이 급격히 하락하는 시기에도 주택 수는 꾸준히 증가하여 2022년에는 약 23,000천 호에 이르러 주택 공급이 지속되고 있음을 보여주지만, 저출산과 인구 감소가 지속된다면 향후 주택 과잉 공급으로 문제가 발생하여 주택 가격 하락, 공실 증가 등 주택 시장에 수요와 공급의 불균형이 발생할 가능성을 시사함
- 이와 같이 고령화, 저출생 등 여러 사회요인에 따른 인구 구조 변화는 장기적으로 인구 감소를 초래하여 주택수요를 하락시키는 요인으로 지목되고 있으며, 이에 따라 나타나는 1~2인 가구 증가에 대응한 주택 공급 계획의 필요성이 요구됨



주: 왼쪽이 출산율(%), 오른쪽이 주택수(천호)를 의미함

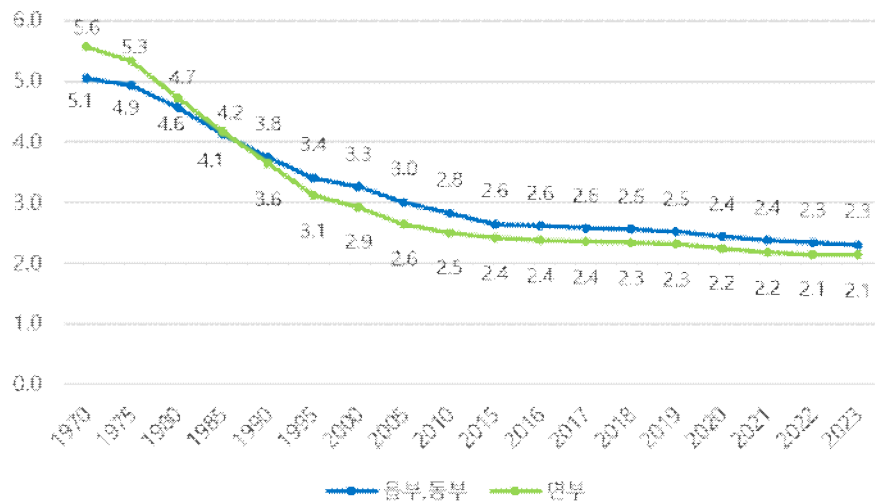
자료: 통계청 「시군구/합계출산율」 및 국토교통부 「주택보급률」 통계정보를 기초로 연구진 작성

[그림 3-5] 출산율 및 전국 주택수 추이

2) 가구분화와 주택수요

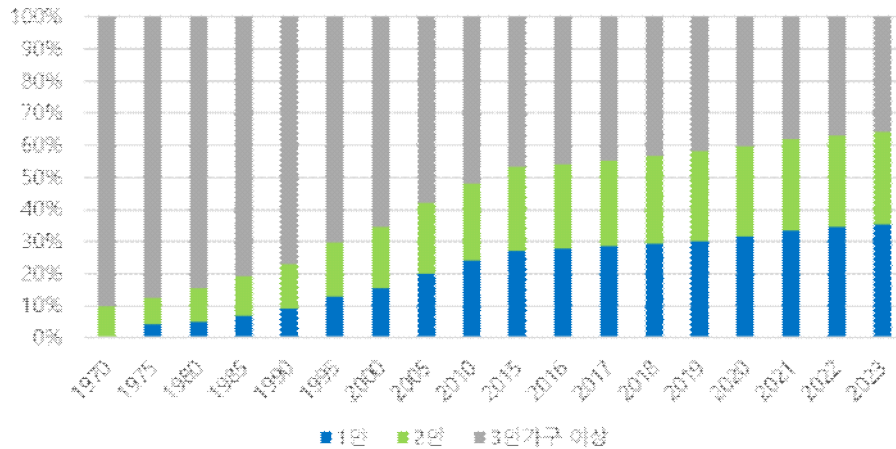
- 도시화와 산업화의 진전에 따라 농촌에서 도시로의 인구이동과 함께 핵가족화가 촉진
 - 1970~1980년대의 도시화는 가구 분화를 가속하며 소형 주택 수요 증가
- 가구분화는 주로 1인 가구와 2인 가구 증가의 형태로 나타나며, 주택수요에 상당한 영향을 미침

- 고령화, 결혼 연기, 비혼 추세 등으로 가구분화의 주요 형태인 1인 가구의 비중이 급격히 증가
 - 2020년 전체 가구에서 1인 가구가 차지하는 비중은 39.2%로, 2015년의 27%에서 5년 만에 1.5배 가까이 증가
- 가구분화로 인한 가구수 증가는 전체적인 주택수요 증가와 연결되며, 총량적 수요와 함께 다양한 주택 유형에 대한 수요 등 질적 변화에도 영향
- 1~2인 가구의 증가는 소형 주택과 임대주택에 대한 수요를 증가시킴
 - 특히 1인 가구는 단독형 또는 소규모 아파트를 선호하며, 이는 도심 지역에서의 소형 주택 공급 압력을 높임(신동훈·장희순, 2012)
- 가구 구조의 다양화로 인해 전통적인 단독주택뿐만 아니라 연립주택, 오피스텔, 공공 임대주택 등에 대한 수요도 증가(양현석 외, 2009)
- 가구 분화는 대도시에서 특히 두드러지며, 수도권과 광역시에서 주택 수요를 집중시키는 경향이 있음(홍정의 외, 2019)
 - 지방에서는 인구 감소와 가구 축소로 인해 주택 공급이 초과되는 문제를 유발하기도 함



자료: 통계청 「인구총조사」 통계정보를 기초로 연구진 작성

[그림 3-6] 가구당 가구원수 감소 추이



자료: 통계청 「인구총조사」 총조사가구 통계정보를 기초로 연구진 작성

[그림 3-7] 1인, 2인, 3인이상 가구의 비중 변화

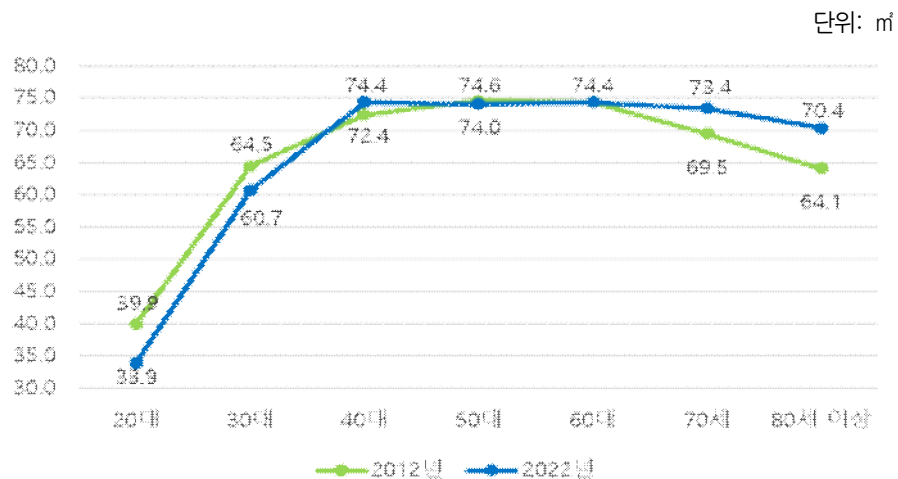
3) 생애주기와 주택수요

- 생애주기(Life Cycle)란 사람의 생애를 가족 또는 개인의 생활에서 발생하는 큰 변화를 기준으로 하여 몇 가지 단계로 구분한 과정이며, 일반적으로 개인의 발달 단계에 따라 영·유아기(0~5세), 아동·청소년기(6~18세), 청년기(19~34세), 중·장년기(35~64세), 노년기(65세 이상)로 구분하여 볼 수 있음
- 가구 생애주기가 주택 소비 형태에 미치는 영향을 분석한 연구들에 따르면, 가구의 생애주기 단계에 따라 주택 소비 패턴이 달라지는 것으로 나타났으며, 가구 형성 초기에는 소형주택을 선호하다가, 자녀 출산 및 성장기에는 더 큰 규모의 주택을 필요로 하며, 자녀가 독립한 이후에는 다시 소형주택으로 이동하는 경향이 있는 것으로 나타남
 - 심승규 외(2021)는 생애주기별 주택 수요와 주거 형태 변화를 분석하였으며, 분석 결과 청년기에는 주로 소형 주택 임차로 시작하고 중장년기에는 중대형 주택 소유 비율이 높아지는 현상이 나타나며, 노년층에서는 소득 감소와 자녀 독립 등으로 중대형 주택을 처분하고 소형 주택으로 이동하는 경향을 보여 이와 관련하여 연령별 수요에 맞춘 주택 공급이 필요함을 시사함
 - 김리영 외(2014)은 전세가구의 점유형태 결정요인을 분석하고, 자가, 전세, 월세로 전환하는 가구의 특성을 살펴본 결과, 생애주기와 소득 수준에 따라 점유형태 선택이 차별적으로 나타났으며, 주택가격이 하락하거나 상승 폭이 작은 경우 중장년층의 주택 구입 확률이 줄어드는 경향이 있으며 4~6분위 전세가구의 자가선택 확률도 크게 감소

하는 것으로 나타남. 이외 수도권에서는 자가선택 확률이 특정 연령에서 최대값을 지닌 역 U자형이었지만, 지방의 광역시는 전세가구 자가 선택 확률이 다소 다른 값을 지녀 임차시장 안정을 위한 정책 필요성을 시사함

- 강민성 외(2018)의 연구결과 주택 수요는 연령 증가에 따라 상승하다가 특정 연령대에서 최고점을 찍고 감소하는 역 U자형을 보이며, 특히 70대 중반 이후에는 감소세로 돌아서 주택 수요에 큰 영향을 나타냄. 또한 가구생애주기 및 점유형태별로 주거격차를 파악한 결과 차가 가구는 형성기와 확장기에 걸쳐 거주면적이 주택수요보다 양(+)의 격차를 나타내며, 자가 가구는 형성기와 확장기에 거주 면적이 주택 수요보다 작은 음(-)의 격차를 보이지만, 수축기 이후 거주면적이 양(+)의 격차로 전환되는데 이것은 초기 자본 부족으로 원하는 규모에 거주하지 못하다가 수축기 이후 자녀 독립과 재정 안정성 상승으로 주거 안정성이 높아지는 것으로 나타남
- 박천규 외(2009)는 가구주의 연령을 기준으로 생애주기를 30대, 40대, 50대, 60세 이상으로 구분하여, 생애주기별 주택수요 특성을 분석하였으며, 연구결과 연령대가 높아질수록 자가점유율이 증가하고, 30대와 40대는 아파트 거주 비율이 높게 나타났으며, 주택면적은 50대까지 증가하다가 60대 이상에서 감소하며, 1인당 주거면적은 60대에서 가장 넓은 것으로 분석됨. 연령 증가에 따라 PIR(주거비 비율)과 RIR(주거비 소득 비율)이 높게 나온 것은 노년층의 주거비 부담이 증가함을 의미하며, 30대는 주택보유 비용과 임대비용에 민감하고, 60대 이상은 주거안정과 상속 동기에 따라 점유형태를 선택하는 것으로 나타나 각 연령대에 맞는 정책 마련의 필요성을 시사함
- 정희수 외(2004)는 가족생애주기가 주택소비에 미치는 영향을 분석하였으며, 연구결과에 따르면 주택규모와 전용면적은 생애주기 및 소득에 따라 증가하지만 가구주 연령 및 소득이 높아질수록 증가율이 둔화되는 것으로 나타났으며, 가구주 연령과 소득이 높아질수록 현재 주택규모 대비 희망주택규모 비율은 작아져 생애주기가 안정기에 접어들수록 더 큰 주택을 확보하는 경향이 있는 것으로 나타남
- 정의철 외(2005)는 기본 MW 모형에 주거비용과 항상소득 변수를 추가하여 2060년까지의 한국 장기 주택 수요를 예측하였으며, 연구 결과, 40대 후반에서 50대 초반 연령 구간의 주거면적이 가장 높게 나타났으며, 이는 해당 연령대가 자녀 양육과 노후 준비로 인해 상대적으로 큰 주거 공간이 필요하다는 점을 시사함
- 생애주기와 관련하여 가구주 연령대별 주거면적을 살펴보면 대부분의 연령대가 2012년에 대비 2022년에 주거면적이 증가했으며, 20~30대 가구주의 주거 면적은 비교적 낮지만 40~50대에는 최고치를 보여 경제적 여건이 좋아지는 중·장년층(40~50대)일수록 넓은 주거 공간에서 거주할 가능성이 높은 것으로 분석되며, 70~80대의 경우 주거면적이 축소되기보다 유지하는 경향이 높은 것으로 나타남

- 2022년 이전의 선행연구에서는 70세 이상 고령층 가구의 주거면적이 감소하는 경향이 있는 것으로 나타났으나, 2022년부터는 70~80대 이상 고령층의 주거면적이 늘어나 고령층이 자녀 독립 후에도 기존 주거지에 머무르거나, 생활 수준이 개선됨에 따라 기존 주거면적을 유지하거나 더 넓은 주거면적을 소비하려는 경향이 강한 것으로 나타남. 또한 20~30대의 주거면적이 2012년 대비 2022년에 다소 감소한 점은 높은 주거비, 1인 가구의 증가 등 사회적·경제적 요인에 의해 나타난 결과로 판단됨



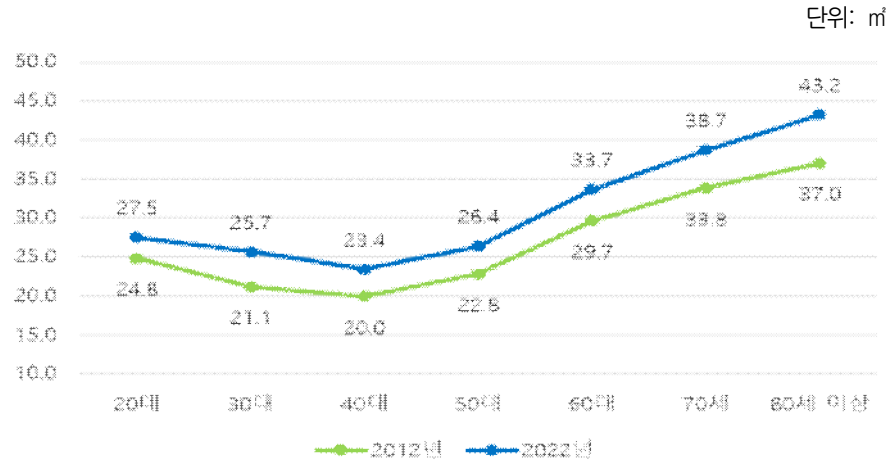
주: 주택사용면적(m²)은 전용면적을 의미함.

자료: 국토교통부 「주거실태조사」 통계정보를 기초로 연구진 작성

[그림 3-8] 가구주 연령대별 가구당 주거면적

- 2022년 가구주 연령대별 1인당 주거면적에서는 2012년 대비 모든 연령대의 주거면적이 증가했으며, 주거 공간이 연령에 따라 차별적으로 변화하는 양상을 보여줌
- 가구당 주거면적이 가장 높게 나타난 40~50대 가구에서 1인당 주거면적이 가장 낮게 나타난 것은 40~50대의 연령대가 자녀를 둔 가구가 많고, 자녀와 함께 거주하는 경우가 많으므로 가구원수가 커져 1인당 주거면적이 작아지는 경향을 보임
- 특히 70~80대 이상의 고령층의 주거 면적이 큰 폭으로 증가한 것은 고령층의 주거환경이 개선되었음을 시사하며, 다른 연령대에 비해 고령층의 1인당 주거 면적이 큰 것은 자녀의 독립 및 고령화로 인한 1인가구 증가로 가구원이 적어져 상대적으로 넓은 공간을 사용하는 것으로 나타남
- 이와 같은 결과는 주거환경에 대한 인식의 변화, 경제성장에 따른 주거 여건 개선 등

여러 요인에 따라 사람들이 더 넓은 공간에서 생활하게 되었다는 것을 시사함



주: 주택사용면적(m²)은 전용면적을 의미함.

자료: 국토교통부 「주거실태조사」 통계정보를 기초로 연구진 작성

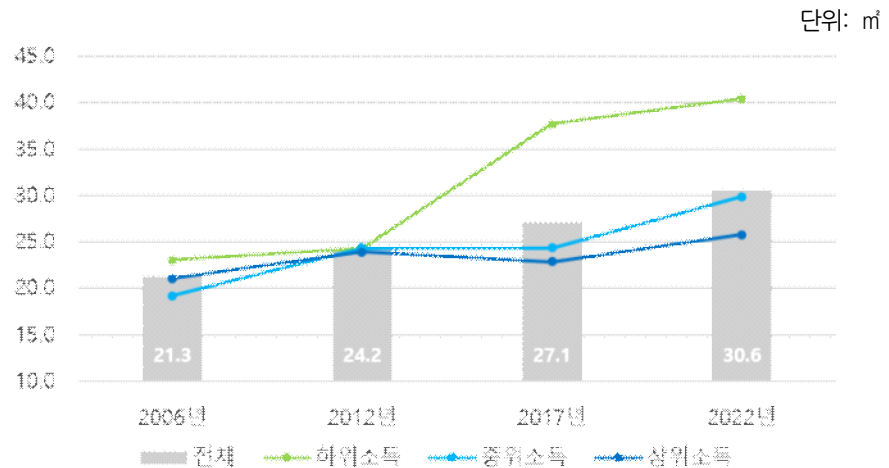
[그림 3-9] 가구주 연령대별 1인당 주거면적

2. 경제적 요인과 주택소비

2.1. 소득과 주택소비

- 가구의 주택수요는 사회적, 환경적, 정책·제도 등 여러 요인의 영향을 받지만, 특히 소득, 자산, 이자율, 거주비용과 같은 경제변수들은 주택 수요의 주요 변수로 작용하고 있음
- 경제변수 중 소득 및 자산은 주택소비에 영향을 미치는 주요 요인으로 축적된 자산과 안정적인 소득을 통해 주택 구입 및 대출자금 상환이 가능하기에 많은 연구들이 소득, 자산요인을 핵심 변수로 제시하고 있음
- 김순용(2022)의 연구에 따르면 수도권 고소득 가구는 자가차가 모두 높은 소득탄력성을 나타내 소득이 증가하면 주택수요가 증가하는 정(+)의 관계가 나타났으며, 2·3인 가구는 점유상태와 상관없이 1인가구에 비해 소득과 가격에 덜 민감한 것으로 나타나 수도권의 주택가격 상승으로 주거여건의 질이 낮아졌을 것으로 판단됨. 또한 특정지역의 3인가구는 점유형태와 상관없이 저소득층이 높은 가격탄력성과 낮은 소득탄력성을 보여 소득이 높지 않음에도 불구하고 레버리지를 활용하여 주택을 구입할 가능성이 있는 것으로 나타남

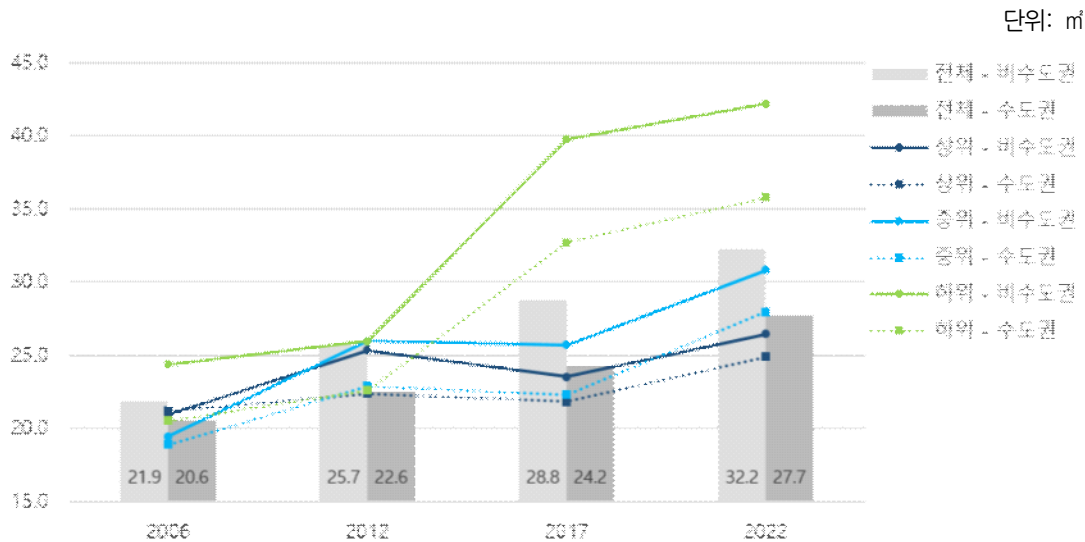
- 김순용 외(2015)의 연구결과 수도권이 비수도권보다 가격탄력성이 높은 것으로 나타났다으며, 수도권 차가가구의 고소득층은 높은 가격 탄력성과 낮은 소득탄력성을 보여 주택시장 변화에 따라 자가로 전환될 가능성이 크지만, 저소득층은 소득 및 가격 변화에 덜 민감한 것으로 나타나 가계소득 한계로 높은 주거비용을 부담하여 가계 생활이 악화될 수 있음
- 가구의 소득 변동성과 주택소비의 관계에 대해 연구한 이용래 외(2016)는 가구소득의 변화가 주택소유를 선택할 확률에 음(-) 영향을 주며 소득변동성의 영향이 나타나는 가구는 대출제약을 받지 않는 가구로 소득변동성이 높을수록 자가 거주 선택 확률과 수요량이 낮은 것으로 나타남
- 이준민 외(2022)는 소득 효과가 전용면적과 관계없이 통계적으로 유의미한 음(-)의 값을 가지며, 자산이 소득과 겹치지 않으면 주택 소유의 가능성에 영향을 미친다는 점을 보여줌. 모든 조건(자산)을 고려할 때, 소득이 높은 가구가 더 큰 집의 소유 가능성이 높다는 것을 보여주어 소득이 높은 가구가 주거의 안정성보다는 넓고 편안한 주거지를 선호함을 나타냄
- 김주원 외(2011)은 1·2인 가구의 주택점유형태와 주택수요 결정요인에 대해 분석하였으며, 연구결과 30대 이하 가구는 주요 결정변수 변화에 민감하게 반응하며 60대 이상의 소형가구는 소득은 적지만 부동산 자산이 많고 자가 거주 형태가 대부분으로 나타나 연령대에 따라 다른 점유형태를 보유하고 있는 것으로 분석됨. 또한 소득이 증가할수록 주거면적도 증가하는 경향이 있는 것으로 나타났으며 일시적인 소득 변화보다는 장기적인 소득 수준이 주택 수요에 미치는 영향이 더 큰 것으로 나타남
- 2006년에는 가구소득별 1인당 주거면적의 차이가 크지 않았으나, 2017년 이후 하위 소득 가구가 중위 및 상위 소득 가구에 비해 더 넓은 주거 면적을 가지게 되었으며, 이는 다음과 같은 여러 요인에 의해 설명될 수 있음



주: 국토교통부 「주거실태조사」에서 근로·사업소득을 기준으로 연구진 작성
 (하위소득: 1분위, 중위소득: 2~4분위, 상위소득: 5분위)
 자료: 국토교통부, 「주거실태조사」, 2006년~2022년

[그림 3-10] 가구소득별 1인당 평균 주거면적

- 첫째, 하위소득 가구는 상대적으로 저렴한 주택을 구입하거나 임차할 수 있는 도시 외곽이나 농촌지역에 거주하는 경향이 있기에 주거밀도가 낮아져 1인당 거주면적이 넓을 수 있으며, 중위·상위소득 가구는 대도시와 같은 고밀도 지역에 거주할 가능성이 높아 1인당 거주면적이 좁아질 수 있음
 - 모든 소득분위에서 비수도권 지역의 1인당 주거 면적이 넓게 나타난 점도 이와 관련이 있음을 시사함
- 둘째, 김주원 외(2011)의 연구에 따르면 60대 이상의 소형가구는 근로소득은 적지만 부동산 자산이 많은 경향이 있고, 김종하(2019)의 연구에서는 노년층의 경우 가구원수 감소하더라도 주택면적을 줄이지 않아 1인당 거주 면적이 상대적으로 넓어질 수 있는 것으로 보여짐
- 앞서 살펴본 요인들 외에도 다양한 여러 요인들에 기인하여 이와 같은 결과를 보이는 것으로 판단되며, 소득 하위가구가 다른 가구계층에 비해 가구당 주거면적은 작지만 1인당으로 보면 주거면적이 더 큰데, 이는 소득 하위가구의 가구원수가 다른 가구계층에 비해 상대적으로 작기 때문인 것으로 판단됨



주: 국토교통부 「주거실태조사」에서 근로·사업소득을 기준으로 연구진 작성
(하위소득: 1분위, 중위소득: 2~4분위, 상위소득: 5분위)
자료: 국토교통부, 「주거실태조사」, 2006년~2022년

[그림 3-11] 수도권 및 비수도권 소득별 1인당 평균 주거면적

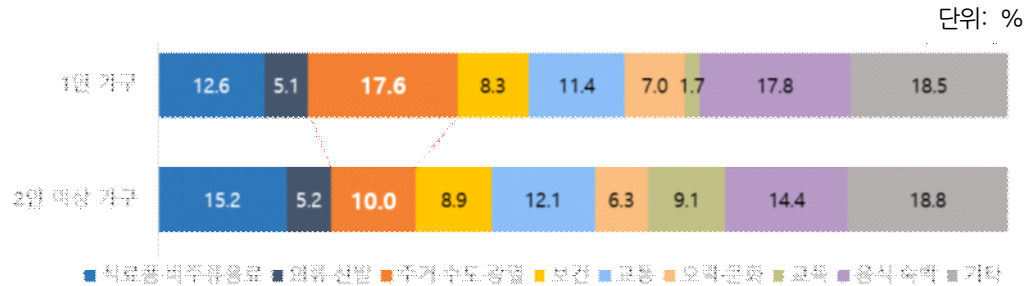
- 또한 2006~2022년까지의 소득분위별 주거면적을 살펴보면 2012년 소득별 1인당 평균 주거면적은 24.2m²이었으나 2022년 평균 주거면적은 30.6m²으로 2012년 대비 2022년에는 6.4m²증가한 것을 확인할 수 있으며, 1인당 평균주거면적이 증가하는 것은 주거비에 대한 부담이 증가하고 있다는 것을 반증하며, 주거 면적 증가에 따른 소득 증가율은 주택가격 상승 대비 미흡하다보니 주거 선택 시 매매보다는 전세를 찾게 되고 전세가 여의치 않으면 월세를 찾는 경우가 발생할 수 있음을 시사함

2.2. 주거비용과 주택소비

1) 주거비용과 가구소비지출의 관계

- 임차가구의 주거비용과 소비지출에 관한 성영애(2015) 연구에 따르면 월세가구는 전세가구 및 자가가구보다 소비지출 구조가 열악한 것으로 나타났으며, 특히 주거비 및 수도광열비 항목이 25.3%로 가장 높게 나타나 주거비용 증가가 임차가구의 소비 지출 구조에 큰 영향을 미치는 것으로 나타남
- 주거비용 및 소비지출의 관계를 살펴보면 1인 가구는 2인 이상 가구에 비해 주거·수

도·광역시 구성비가 높게 나타난 것을 확인할 수 있으며, 이는 자가비율이 낮아 실제 주거비 지출이 많은 것으로 분석됨



주: 기타 항목에는 주류·담배·가정용품·가사서비스, 통신, 기타상품·서비스를 포함(2022년 기준 자료)

출처: 통계청, 통계플러스(2023) 재작성

[그림 3-12] 가구원 수별 소비지출 구성비

- 또한 강민규 외(2009)에 따르면 주택가격 상승 시 가구소비는 증가하지 않고 주택가격 하락 시 소비지출이 크게 감소해 비대칭적 자산효과를 나타냈으며, 이는 자가가구의 주택 가격변동이 가계의 자산가치에 영향을 미치고 가구소비 지출변화로 이어지는 것으로 분석됨
- 이와 유사한 개념으로 전수민 외(2017)의 연구결과 주택매매가격이 가계소비에 양(+)의 자산효과를 나타내며, 전세가격 상승 시 가계소비를 위축시키는 것으로 나타나 주택소유 여부 및 주택가격 변동에 따라 가계소비에 미치는 영향이 다를 수 있음을 도출함
- 주거비용은 주택수요에 직접적 영향을 미치는 요인 중 하나로 주거비용 또는 임차비용이 증가하면 주택 수요가 증가하는 경향이 있는 것으로 나타남
 - 조안나 외(2021)는 임차가구의 주거비용 증가 시 주택 수요와 양(+)의 효과를 나타냄을 도출하였으며 임차가구 주거비용 증가에 따라 자가 구매로 전환하려는 수요가 자가 주거비용의 상대적 감소효과에 따른 추가수요 발생에 기인한 것으로 분석됨
 - 또한 AC Goodman(1988)은 자가 주거비용 증가 시 임차(전세 또는 월세)를 선택하고, 임대료가 비싸지면 자가 소유를 선택하는 경향이 있음을 분석하였으며, 이는 자가와 임차가 서로 대체관계로 임차 비용 증가는 자가 구매 수요 증가요인으로 작용함

2) 주택공사비와 주택수요와의 관계

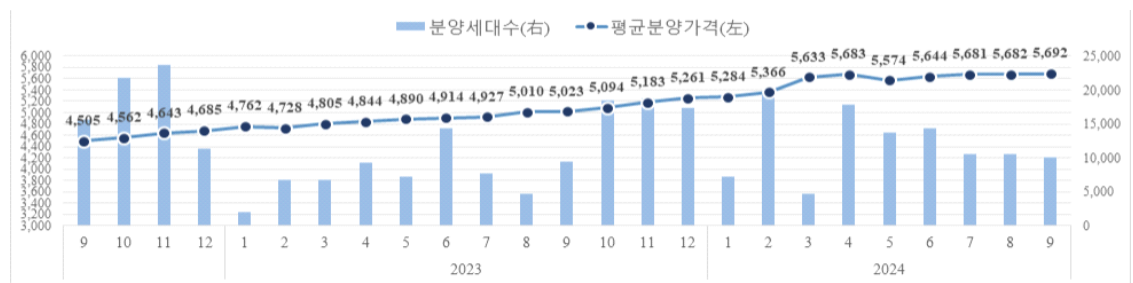
- 주택도시보증공사(HUG)의 발표²⁾에 따르면, 최근 1년간 전국 민간아파트의 평균 분양가격³⁾은 5,692천원/㎡으로 전년 대비 13.31% 상승했으며, 수도권 지역의 분양가격 전년 대비 23.7% 상승함. 특히 서울은 ㎡당 1,338만원으로 전국에서 가장 높게 나타났으며, 전년대비 368만원이 증가함

[표 3-1] 권역별 민간아파트 ㎡ 평균 분양가격

구 분	'24년 9월말	'24년 8월말	'23년 9월말	단위: 천원/㎡ 변동률	
				전월대비	전년 동월대비
전 국	5,692	5,682	5,023	0.16%	13.31%
수도권	8,448	8,307	6,830	1.70%	23.70%
서 울	13,383	13,043	9,697	2.61%	38.00%
5대 광역시 및 세종시	5,926	6,065	5,230	-2.30%	13.30%
기타지방	4,511	4,459	4,191	1.18%	7.66%

주1) 월별 평균 분양가격은 공표직전 12개월간(작성기준월 포함) 자료를 평균한 최근 1년간 평균가격으로 작성
주2) 수도권: 서울, 인천, 경기, 5대 광역시: 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 기타지방 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주

출처: 주택도시보증연구원 보도자료(2024.10.15.), 민간아파트 분양가격 동향



출처: 주택도시보증연구원 보도자료(2024.10.15.), 민간아파트 분양가격 동향

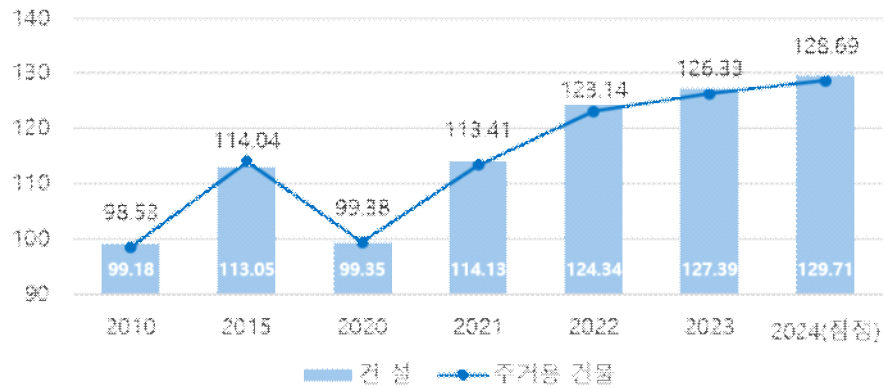
[그림 3-13] 전국 민간아파트 평균 분양가격 및 신규분양세대수 추이

- 주택분양가와 관련된 2024년 주거용건물 건설공사비지수는 128.69(p)로 전년대비 2.36% 증가하였으며 2020년도 대비 29.31% 오른 것으로 나타나 주거용 건물 건설에 소요되는 주요자원(인건비, 원자재 등)의 비용 증가로 인해 분양가가 영향을 받았

2) 2024년 9월 말 기준 발표한 「민간아파트 분양가격 동향」 자료

3) 공급면적 기준, 이하 ㎡당 평균 분양가격

을 것으로 판단됨



주: 연도별 건설공사비지수는 8월을 기준으로 함.

자료: 한국건설기술연구원 통계자료(2024.08), 건설공사비지수 동향 정보를 기초로 연구진 작성

[그림 3-14] 건설공사비지수

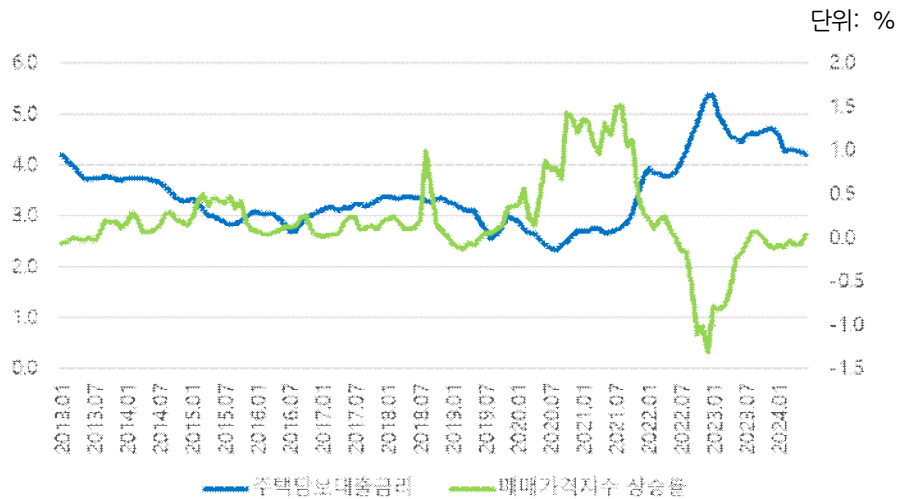
- 공사비 증가로 인한 주택 가격 상승은 임대료 및 주택시장 가격 상승으로 이어질 수 있으며 단기적으로는 주택 수요를 감소시킬 수 있지만, 장기적으로는 주택 공급 감소로 인한 수요-공급의 불균형을 초래하여 주택시장의 구조적 변화를 야기할 수 있음

2.3. 금리 등 거시경제 변화와 주택소비

- 고가 재화인 주택은 일반적으로 자기 자금과 대출을 이용하여 구입하기 때문에 주택 담보대출금리와 주택수요는 밀접한 관계가 있다고 볼 수 있으며, 금리 상승에 따른 매수 수요 위축과 매물 증가는 주택시장의 상황을 설명하는 주요한 요인임
 - 한명훈(2022)의 연구에 따르면 이자율은 전국 주택가격에 유의한 음(-)의 영향을 미치며, 서울 주택가격에 가장 크고 유의한 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 지역별 차이가 존재하는 것으로 분석됨
 - 이근영(2020)은 정책금리가 높을수록 아파트 매매가격을 하락시키며, 그 하락 폭은 전국보다는 서울, 서울 보다는 동남권에서 더 크고 유의성을 가지는 것으로 나타남
- 이러한 결과는 통제변수, 오차수정항, 정부 규제 더미 변수 등을 포함하더라도 차이가 없으며, 비대칭효과 분석 시 정책금리 충격이 양(+)일 때는 아파트 가격이 하락하지 않는 반면 음(-)의 충격이 있을 때는 아파트 가격이 상승하는 것으로 나타남
 - 김중규 외(2012)의 연구결과 전국 아파트가격은 장기적으로 유동성과 양(+)의 관계를

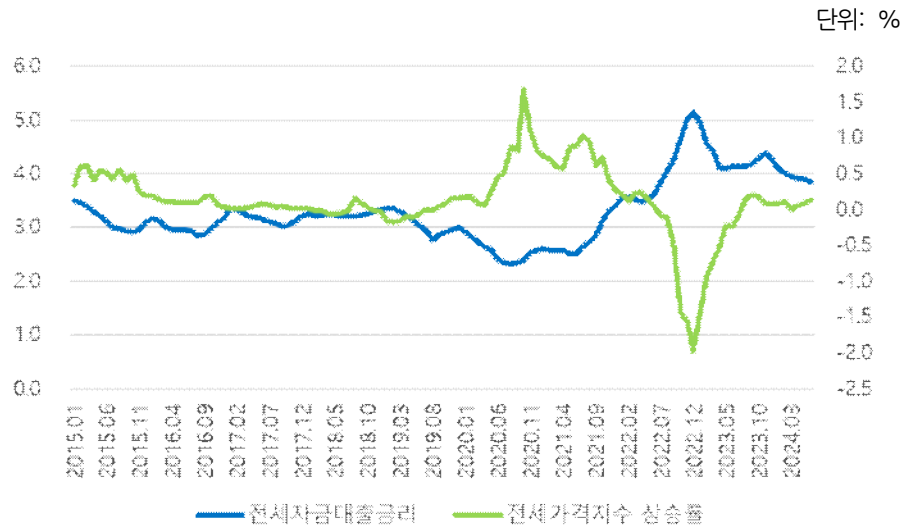
가지며 금리와는 음(-)의 관계를 가지는 것으로 나타남

- 이근영 외(2016)는 금리가 상승하는 시기와 주택가격이 하락하는 시기가 겹칠 때 1%p 금리인상 충격이 주택가격 변화율 하락에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 금리인상 충격은 매매가격 변화율보다 전세가격 변화율에 더 민감한 영향을 줌
- 금리와 관련된 주택담보 대출금리 대비 매매가격지수 상승률 추이를 살펴보면 대출금리가 상승하면 매매가격지수가 하락하거나 상승률이 둔화되는 경향을 보이며, 반대로 대출금리가 하락할 때는 매매가격지수 상승률이 가파르게 증가하는 것으로 나타남
- 2020년 이후, 금리가 낮은 수준을 유지하면서 주택 수요가 급증해 매매가격지수 상승률이 크게 상승한 것을 확인할 수 있으며, 이는 저금리 환경에서 주택 매매 수요가 증가하고 주택 가격이 빠르게 상승했음을 시사함
- 그러나 2022년 이후 금리가 급등하면서 매매가격지수 상승률이 급격히 하락하여 높은 금리로 인해 주택 구매 부담이 커졌고, 그 결과 주택 매매 수요가 줄어들며 주택 가격이 안정화 또는 하락한 것으로 해석할 수 있음
- 이와 같이 대출금리가 상승하면 주택 구매 부담을 증가시켜 주택 매매 수요를 줄어든 채 됨으로 매매가격지수가 하락하는 경향을 보이며, 반면 저금리는 대출 부담을 줄여 주택 수요를 자극해 주택 가격 상승을 촉진하는 것으로 나타나 금리 변동은 주택 시장에 직접적인 영향을 미치며, 금리 정책이 주택 시장 안정성에 중요한 변수로 작용한다는 점을 시사함



[그림 3-15] 주택담보 대출금리와 매매가격지수 상승률 추이

- 전세의 경우 전세자금 대출금리가 상승할 때, 전세가격지수 상승률이 하락하는 경향을 보이는데, 이는 금리 상승으로 대출 비용이 증가하여 전세 수요가 위축되어 전세가격지수가 하락할 가능성이 큰 것으로 분석되며, 반대로 금리가 낮아질 때는 대출 비용이 감소해 전세 수요가 증가하고 이에 따라 전세가격지수가 상승할 가능성이 있는 것으로 분석됨
- 2020년 중반 이후 전세가격지수 상승률이 급격히 증가했다가, 다시 하락하는 변동성은 주택 임대차 3법 시행 등 정책적 변화와 함께 저금리 상황에서 전세 수요가 급격히 증가한 영향으로 보여지며, 결과적으로 전세가격이 단기간에 급상승하고 이후 수요가 줄어들면서 가격이 안정화된 것을 볼 수 있음
- 결과적으로 전세자금 대출금리가 오르면 전세가격지수 상승률이 하락하고, 전세가격지수 상승률이 커지면 전세대출금리는 하락하는 음의(-)효과를 나타내며, 이는 기준금리 인하 시기와 인하 폭에 따라 주택 수요에 직접적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있음



주: 왼쪽이 전세자금 대출금리(%), 오른쪽이 전세가격지수 상승률(%)을 의미함
 자료: 한국은행, 예금은행 대출금리 및 한국부동산원 전세가격지수 통계정보를 기초로 연구진 작성

[그림 3-16] 전세자금 대출금리 대비 전세가격지수 상승률 추이

3. 정부 정책과 주택소비

3.1. 규제지역 제도와 주택시장

- 주택시장의 과열을 억제하고 실수요자 중심의 안정적 주택시장을 조성하기 위해 여러 규제지역 제도를 도입해 운영함
- 대표적으로 투기과열지구, 조정대상지역, 투기지역, 토지거래허가구역 등이 있음
- 투기과열지구는 주택가격 상승 및 과열 현상을 억제하기 위해 대출규제(LTV·DTI 강화), 청약 제한, 분양권 전매제한 등을 적용하는 규제지역
 - 부동산 시장 과열을 억제하기 위해 「주택법」에 따라 2003년 처음 도입
 - 2000년대 초반 수도권과 일부 광역시의 주택가격 급등에 대한 대응책으로 지정되기 시작
 - 2009년 이후 부동산시장이 냉각되자 서울을 제외한 전국의 투기과열지구가 해제되었으며, 2012년에는 서울마저 지구에서 해제
 - 2017년 주택시장의 과열로 다시 지정 및 이후 확대되었으며, 2023년에는 서울과 경기를 제외한 전국적 해제
 - 현재는 서울의 강남구, 서초구, 송파구, 용산구에만 지정되어 있음

- 조정대상지역은 주택가격이 과도하게 상승하는 지역에서 대출 및 양도세, 종부세 등 세제 혜택을 제한하는 지역
 - 2016년 11월 「부동산시장 안정화 대책」의 일환으로 조정대상지역 제도가 신설됨
 - 주택시장 과열 현상이 전국적으로 확산되자 기존의 투기과열지구보다 낮은 강도의 규제 도입
 - 주택가격 상승률, 거래량 증가율, 청약 경쟁률, 미분양 감소 등 종합적인 시장 과열 징후가 있을 경우 지정
 - 2017년에는 서울, 세종, 부산, 경기 등 제한적으로 지정하였으나 이후 지속 확대되어 2021년에는 제주와 강원을 제외한 전국을 지정
 - 2023년 이후 지정을 해제하여, 현재는 서울 강남구, 서초구, 송파구, 용산구에만 적용
- 투기지역은 주택거래량과 가격 상승폭이 높은 지역에 지정되며, 양도소득세 중과, 대출 규제가 강화됨
 - 서울 강남 및 일부 수도권 지역에서 아파트 가격 폭등이 문제로 제기되며, 1978년 「부동산 투기 억제 및 시장 안정화 대책」으로 최초 도입
 - 1980년대 서울 강남 3구(서초, 강남, 송파)가 대표적인 투기지역으로 지정
 - 이후 부동산 시장 상황에 따라 전국적인 지정과 해제를 반복하다가, 현재는 서울의 강남구, 서초구, 송파구, 용산구에만 지정되어 있음
- 토지거래허가구역은 투기적 토지 거래를 방지하기 위해 특정 지역에서 토지 거래를 허가제로 전환하는 지역
 - 1975년 「국토이용관리법」에 따라 최초 도입
 - 서울, 부산 등 대도시 주변 개발지역에서 투기적 토지 거래가 급증하며 시행됨
 - 1980년대 강남 개발 지역, 분당·일산 등 1기 신도시 개발 지역에 지정
 - 현재도 국토교통부장관, 광역자치단체장(주로 서울시장, 경기도지사 등)이 신도시 및 재개발·재건축 대상지, 주요 공공개발로 인해 부동산시장 과열이 우려되는 지역 등에 지정하고 있음
- 이외에도 청약과열지역, 고분양가관리지역 등이 있음
- 김순용(2022)은 규제지역 지정이 실수요자 중심의 주택구매로 시장 안정화에 기여한다고 분석
- 배진하·이재수(2023)는 투기지역 지정이 거래량 감소와 투기적 수요 축소에 기여한다고 주장

- 규제지역에서는 규제지역에서는 LTV·DTI 규제가 강화되기도 하는데, 정의철 외(2005)는 이러한 규제지역이 중·저소득층의 주택구매력을 약화시킨다고 분석
- 김현수·이현석(2020)에 따르면 투기과열지구 지정 직후 해당 지역의 주택거래량이 평균 20%가량 감소하는 것으로 나타남
- 규제지역의 지정으로 인한 부작용에 대한 논의도 활발
 - 전성애 외(2012)는 조정대상지역 지정 후 인접 비규제지역의 거래량이 급증한다고 지적
 - 홍완표·이옥자(2016)는 허가구역 지정이 특정 지역의 거래 감소와 개발 활동 둔화를 가져온다고 언급
 - 박천규 외(2018)의 연구에서는 규제지역 지정 후 6개월~1년 사이에 주택 가격 상승세가 다시 나타나는 경향이 있음을 지적
 - 이용만(2019)은 서울 등 수도권 지역에서는 규제 효과가 상대적으로 크게 나타나지만, 지방 도시에서는 그 효과가 제한적인 것으로 나타났음을 보임
 - 김지혜(2021)는 규제지역 제도가 투기 수요를 억제하지만, 동시에 청년층과 신혼부부 등 실수요자의 구매력을 약화시키는 부작용을 지적
 - 양완진·김현정(2020)은 조정대상지역이 특히 수도권과 부산에서 실거래가 상승 효과를 보여 정부의 정책 목표와 반하였음을 분석

3.2. 주택 관련 세제와 주택시장

- 주택수요에 영향을 주어 주택시장을 안정시키기 위해 주택의 보유와 거래에 대한 세금제도를 운용하며, 주택시장의 상황에 따라 세율 조정 및 다주택 중과 등의 정책을 전개
- 이러한 세제는 주택의 취득, 보유, 양도 등 시간적 순서에 따라 나누어 볼 수 있음

■ 주택 취득 단계

- 주택 구매시 부담되는 초기 비용으로 지방세인 취득세가 부과되며 주택구매 결정에 직접적인 영향을 미침
- 서울은 일반 주택에 대해 1~3%로서 주택가격과 면적에 따라 차등 부과하며, 다주택자에 대해서는 주택보유수에 따라 중과
- 정의철 외(2005)에 따르면 취득세율이 높아지면 구매비용이 증가하며 특히 저소득

충과 청년층의 주택구매를 억제하는 효과가 있다고 분석

■ 주택 보유 단계

- 주택 보유 기간 동안 부과되는 과세로 재산세와 종합부동산세가 있으며, 주택 보유 비용을 증가시켜 보유 의사에 영향을 미침
- 재산세는 주택 공시가격에 따라 0.1~0.4%로 차등부과되며 저소득 1주택자는 세율 경감 혜택 제공
- 종합부동산세는 고가 주택 및 다주택자를 대상으로 부과되는 국세로서, 주택 공시가격의 합이 9억원 이상일 때 0.5~2.7%의 세율로 부과되며, 3주택 이상(조정대상지역 2주택 이상)일 경우 중과
- 배진화·이재수(2023)는 재산세와 종부세 강화가 다주택자의 매도 압력을 높여 시장 안정화에 기여한다고 분석

■ 주택 양도 단계

- 양도소득세는 주택 매도 시 발생하는 양도 차익에 부과되는 국세로서, 매도 수익성을 조정하여 주택시장의 거래를 안정화하려는 목적을 지님
- 양도 차익에 따라 6~45%로 차등 적용되는 기본 세율을 보이며, 주택 보유기간, 다주택 여부 등에 따라 감면 및 중과
- 김순용(2022)은 양도세의 감면이 단기적으로 거래량 증가와 주택가격 안정에 효과적임을 확인

4. 소결

■ 인구·가구, 사회적 측면의 함의

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

- 1인 및 2인 가구의 증가는 소형 주택과 임대주택에 대한 수요를 증가시키는 한편, 전통적인 중대형 주택의 수요는 감소
- 이러한 변화는 기존의 주택 공급 정책이 가구 구성의 다양성을 충분히 반영할 필요가 있음을 시사

■ 경제적 요인 측면의 함의

- 소득, 금리, 주거비용 등 경제적 변수는 주택 소비를 결정짓는 핵심 요인
- 높은 소득 탄력성을 가진 고소득 가구는 넓은 주거 공간을 선호하며, 자가 소유 비율도 높음
 - 반면 저소득 가구 입장에서 주거 비용의 상승은 이들의 경제적 부담을 가중시켜 주거 불안정을 초래할 가능성
- 금리 상승은 주택 구매력을 약화시키고, 반대로 금리 하락은 주택 수요를 자극하여 주택 시장 과열을 초래할 수 있음
- 최근 건설 공사비 증가와 분양가 상승 역시 주택 구매 비용을 높여 수요를 억제하는 요소로 작용

■ 정부 정책 요인 측면의 함의

- 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 부작용도 발생
 - 특히 청년층과 신혼부부와 같은 사회적 약자는 이러한 규제 속에서 주거비 부담이 커지는 문제

■ 종합

- 주택 수요는 인구 구조 변화, 경제적 여건, 그리고 정부 정책에 의해 복합적으로 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
- 이후의 장들에서는 이러한 요인들이 주택 소비면적에 어떠한 영향을 미치는지 정량적으로 분석
 - 이를 위해 인구 구조 변화 시나리오, 소득 및 주거비 추세, 그리고 지역별 주택 면적 수요 특성을 종합적으로 고려

제4장 주택수요 모형의 정립 및 분석

1. 분석모형과 데이터

1.1. 분석모형

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

- 수정 MW모형을 확장 개선함

■ 종속변수

- 한 가구의 주택소비면적
 - S_i : 가구 i 의 주택소비면적

■ 독립변수

- 연령대별 가구원수는 MW모형의 가장 기본적인 독립변수
 - 연령대별로 주거소비면적이 달라질 수 있으므로 연령대를 구분한 가구원수 적용
 - $X_{i,j}$: 가구 i 에서 연령대 j 의 가구원수(n 개의 연령대)
- 총가구원수가 많을수록 1인당 사용하는 주택면적은 감소할 것임
 - 한 가족이 주택에서 생활할 경우 공용공간들이 작지 않기 때문에, 가구원이 늘어난다고 해서 정비례하여 소비면적이 늘어나지 않을 것임
 - 가구분화, 저출산 등 인구·가구구조 변화로 인한 평균 가구원수의 감소가 1인당 주택 소비면적을 증가시키는 요인이 되는 데에 착안
 - $\sum_j^n X_{i,j}$: 가구 i 의 가구원수
- 가구 소득의 증감은 주택재화의 소비량에 영향을 미침
 - 소득이 늘어나면 주택소비 면적이 증가할 것임
 - I_i : 가구 i 의 소득수준

- 가구의 자산 정도에 따라 주택 소비면적이 달라질 수 있음
 - A_i : 가구 i 의 자산수준
- 주택재화를 소비하는 데에 쓰는 비용이 클수록 주택소비면적이 늘어남
 - C_i : 가구 i 의 주거비용
- 주택을 건설하는 데에 드는 비용이 많이 들수록 주택원가가 증가하여 주택가격 상승 요인으로 작용하며, 이는 주택 소비면적의 감소로 연결될 수 있음
 - D : 주택공사비(지수)
- 지역의 주택가격이 비쌀수록 같은 조건의 가구가 소비하는 주택면적은 감소할 것임
 - 지역의 주택가격 수준을 대체하는 변수로서 지역의 평균 지가 수준을 적용
 - P_r : 지역 r 의 평균 지가 수준
- 자가이든 임차이든 주거비용에서 대출을 활용하는 경우가 많으며, 대출금리의 수준이 주택소비면적에 영향을 미칠 수 있음
 - R : 대출금리
- 주택시장을 안정화하거나 활성화하기 위해 정부는 규제정책을 구사할 수 있으며, 이는 특정 시점, 특정 지역에 따라 달리 나타날 수 있음
 - G_r : 지역 r 의 규제(규제지역, 세금 등)

■ 모형식

- 가구 i 의 주택소비면적과 이에 영향을 미치는 독립변수의 관계에 대한 간략 식

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

- 독립변수들을 선형결합의 형태로 표현하면 다음과 같음

$$S_i = \sum_j^n \beta_j X_{i,j} + \beta_{n+1} \sum_j^n X_{i,j} + \beta_{n+2} I_i + \beta_{n+3} A_i + \beta_{n+4} C_i \\ + \beta_{n+5} D + \beta_{n+6} P_r + \beta_{n+7} R + \beta_{n+8} G_r + \epsilon_i$$

- 가구원수가 없으면 주택소비면적이 없으므로, 모형식에서 상수항을 설정하지 않으며, 연령대별 가구원수 이외의 모든 독립변수는 중심화(변수값 - 변수값 평균)하여

모형 추정

- 시도별로 모형을 구축

1.2. 데이터의 구축 및 가공

- 가구의 주택소비 및 가구상태에 대한 자료로 국토교통부의 주거실태조사자료를 활용
 - 가구의 주택소비면적, 연령대별 가구원수, 총가구원수, 소득수준, 자산수준, 주거비용
 - 주거실태조사는 2006년부터 격년으로, 2016년 이후는 매년 조사결과를 발표
 - 2006년도는 소득수준, 자산수준에 대한 항목이 없음
 - 2012년도는 개별 가구원들의 연령이 정확히 조사되지 않음
 - 2008, 2010, 2014, 2016~2020, 2022년의(9개년도) 주거실태조사자료를 대상으로 함
- 이외의 주택공사비 지수, 평균 지가 수준, 대출금리, 규제 등 사회·경제적 변수들은 별도로 구축

1) 주거실태조사 자료

- 결측치들을 제외한 각 연도의 시도별 데이터 현황은 다음과 같음

[표 4-1] 시도별 주거실태조사 자료 활용 관측수(결측치 제외)

단위: 개

구분	2008	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2022	계
서울	4,427	6,115	3,757	3,808	7,735	3,732	7,831	6,123	6,393	49,921
부산	2,014	1,980	1,579	1,352	4,182	1,405	4,453	3,573	3,484	24,022
대구	1,629	1,739	1,216	1,190	3,487	923	3,603	3,001	2,913	19,701
인천	1,408	2,158	1,123	1,050	3,559	1,103	3,232	2,353	2,533	18,519
광주	1,362	1,440	656	794	2,728	832	2,658	2,312	2,255	15,037
대전	1,332	1,440	779	839	2,669	996	2,686	1,948	2,309	14,998
울산	1,026	1,140	614	554	2,234	541	2,130	1,913	1,917	12,069
세종	-	-	317	391	1,009	393	1,103	677	1,099	4,989
경기	3,902	5,338	4,006	3,863	8,850	3,397	8,709	6,783	6,450	51,298
강원	1,191	1,560	629	631	2,428	531	2,866	2,059	1,836	13,731
충북	1,166	1,440	659	825	2,622	696	2,817	2,134	2,405	14,764
충남	1,495	1,560	769	1,024	3,118	790	2,925	2,337	2,399	16,417
전북	1,348	1,560	721	652	2,842	683	2,904	2,396	2,519	15,625
전남	1,719	1,620	687	593	2,774	551	2,909	2,437	2,504	15,794
경북	1,526	1,574	837	882	3,498	694	3,338	2,774	2,680	17,803
경남	1,364	1,483	987	976	3,792	905	3,591	2,857	2,752	18,707
제주	715	840	449	302	1,537	373	1,571	1,227	1,399	8,413
전국	27,624	32,987	19,785	19,726	59,064	18,545	59,326	46,904	47,847	331,808

■ 주택소비면적

- 가구의 주택소비면적은 전 연도에 걸쳐 70m² 내외로 일정 수준이 유지됨
- 전국 시도를 막론하고 가구당 가구원수가 지속 하락하는 패턴을 고려하면 1인당 주택소비면적은 증가함을 유추할 수 있음
- 시도별로 보면 서울과 인천의 가구 주택소비면적 평균값이 64m² 내외로 가장 작은 것으로 나타났으며, 지방으로 갈수록 가구 소비면적이 증가하는 것을 알 수 있음

[표 4-2] 시도별 연도별 평균 주택소비면적(주거실태조사 자료)

단위: m²

구분	2008	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2022	전년도평균
서울	67.66	66.62	71.70	71.22	64.61	49.34	62.63	61.92	62.59	64.12
부산	70.66	65.24	75.13	72.35	70.52	52.35	68.49	72.00	69.04	69.07
대구	70.37	71.52	76.43	71.38	70.50	52.79	71.41	72.30	71.87	70.81
인천	65.58	65.86	71.61	70.15	61.62	50.85	65.20	66.70	66.71	64.83
광주	74.80	72.14	81.06	79.85	76.38	52.10	78.07	74.31	73.96	74.49
대전	72.77	77.52	76.92	74.43	70.08	52.11	72.76	67.85	71.09	70.78
울산	70.48	72.22	80.77	77.29	69.41	54.69	72.87	72.25	75.03	72.00
세종	-	-	75.43	67.25	72.64	60.22	72.67	65.80	75.48	71.12
경기	75.16	70.28	79.00	74.79	67.47	53.47	68.42	68.50	68.13	69.25
강원	72.42	73.85	75.40	79.09	72.01	52.31	72.46	75.05	74.87	72.90
충북	73.69	74.20	71.76	68.34	69.57	53.54	72.79	74.67	74.23	71.73
충남	75.66	74.14	73.38	74.37	71.84	50.64	72.11	74.82	74.11	72.42
전북	75.57	72.90	72.23	86.00	70.40	48.89	74.90	76.55	73.80	73.22
전남	69.65	70.39	74.00	75.42	72.76	60.75	76.64	73.04	75.38	73.08
경북	69.77	70.81	68.79	69.09	68.22	50.50	69.42	71.20	70.68	69.02
경남	69.89	70.38	73.61	76.15	70.86	56.90	72.00	70.71	72.35	70.91
제주	68.02	69.12	75.76	74.65	71.89	57.27	71.67	70.75	73.77	71.05
전국	71.33	70.19	74.94	73.63	69.11	52.44	70.20	70.32	70.57	69.66

■ 가구원수

- 주거실태조사자료의 전국 가구당 가구원수는 2008년 2.94인/가구에서 점차 감소하여 2022년에는 2.31인/가구에 이룸(전 기간 평균 2.53인/가구)
- 모든 시도에서 가구당 가구원수의 감소세는 견조함
- 감소세는 울산이 가장 커서 0.77인/가구가 감소하였으며, 그 다음으로 서울, 경기, 부산 순임

- 세종은 2014년 이후 감소세가 가장 작으며, 그 다음으로 전남, 인천, 강원, 제주의 순으로 감소세가 작음

[표 4-3] 시도별 연도별 평균 가구원수(주거실태조사 자료)

단위: 인/가구

구분	2008	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2022	전년도평균
서울	3.05	2.93	2.75	2.70	2.63	2.31	2.49	2.39	2.31	2.60
부산	2.97	2.80	2.67	2.52	2.55	2.12	2.43	2.38	2.26	2.50
대구	3.00	2.85	2.80	2.74	2.65	2.20	2.46	2.47	2.43	2.59
인천	2.95	2.98	2.88	2.75	2.71	2.27	2.60	2.51	2.46	2.67
광주	3.11	2.95	2.68	2.70	2.62	2.18	2.52	2.43	2.39	2.60
대전	2.93	3.05	2.57	2.58	2.58	2.14	2.46	2.31	2.31	2.53
울산	3.18	2.98	2.95	2.81	2.75	2.30	2.54	2.48	2.42	2.67
세종	-	-	2.61	2.50	2.69	2.30	2.55	2.30	2.45	2.50
경기	3.18	3.02	2.89	2.83	2.77	2.42	2.62	2.52	2.45	2.72
강원	2.70	2.65	2.43	2.37	2.31	2.04	2.21	2.22	2.19	2.33
충북	2.85	2.74	2.39	2.53	2.39	2.15	2.27	2.35	2.24	2.41
충남	2.80	2.76	2.65	2.47	2.40	2.17	2.30	2.28	2.21	2.41
전북	2.71	2.66	2.44	2.52	2.26	1.99	2.21	2.25	2.12	2.31
전남	2.61	2.58	2.49	2.28	2.31	2.47	2.22	2.25	2.17	2.33
경북	2.72	2.60	2.44	2.34	2.26	2.14	2.17	2.19	2.10	2.29
경남	2.89	2.80	2.61	2.58	2.53	2.29	2.38	2.39	2.27	2.48
제주	2.87	2.73	2.61	2.72	2.53	2.61	2.50	2.56	2.35	2.56
전국	2.94	2.86	2.71	2.64	2.55	2.27	2.43	2.38	2.31	2.53

■ 소득수준

- 주거실태조사 시 해당 가구의 근로·사업소득, 재산소득, 사회보험 수혜금, 정부 보조금, 사적이전소득 등을 포함한 월평균 경상소득을 조사
 - 이 연구의 분석에서 소득변수의 단위는 만원/월임
- 주거실태조사에서 응답한 가구의 경상소득은 2008년 232만원/가구·월에서 2022년 330만원/가구·월로 증가
- 2022년 기준 서울이 395만원/가구·월로 가장 소득이 높았으며, 세종, 경기, 울산, 제주가 그 뒤를 이음
- 평균 소득이 증가폭이 가장 큰 곳은 세종이었으며, 제주, 경기, 인천, 충남 순으로 증가폭이 큰 것으로 나타남

[표 4-4] 시도별 연도별 가구당 월평균 경상소득(주거실태조사 자료)

단위: 만원

구분	2008	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2022	전년도평균
서울	300.84	336.21	324.00	325.71	334.55	292.33	326.06	351.70	395.29	335.69
부산	203.98	261.14	268.06	266.16	283.64	234.17	287.13	296.01	305.99	275.93
대구	223.86	251.13	258.44	282.03	276.11	232.18	277.45	271.00	320.47	272.82
인천	212.95	260.49	302.81	288.86	294.80	257.60	310.25	307.72	333.22	292.11
광주	243.76	271.82	264.90	292.74	296.34	246.55	333.49	308.31	321.47	297.09
대전	255.10	283.23	264.57	287.08	303.91	247.94	300.97	302.27	332.02	294.48
울산	269.47	310.44	329.85	320.33	313.72	274.98	328.09	312.07	361.25	318.86
세종	-	-	220.00	296.04	331.60	350.95	349.04	336.48	389.75	340.57
경기	263.92	300.06	297.00	302.85	309.63	283.63	322.43	338.50	385.73	317.50
강원	188.63	230.56	214.85	215.00	221.91	216.22	238.04	232.15	267.66	230.17
충북	204.02	235.25	215.83	248.86	238.79	257.81	258.17	281.14	309.61	257.49
충남	205.05	249.70	246.01	239.93	258.02	269.03	278.03	281.22	314.18	266.32
전북	184.04	214.62	196.78	242.13	215.44	235.09	244.86	269.11	269.81	236.22
전남	171.93	215.56	216.00	183.98	214.87	255.86	236.28	240.81	250.87	224.24
경북	186.10	210.12	211.22	199.15	203.92	238.35	237.41	261.88	281.68	231.41
경남	215.83	262.48	236.85	254.18	253.78	249.01	255.47	274.21	291.60	259.61
제주	201.30	247.42	270.52	272.57	278.71	304.97	292.91	328.26	345.24	290.45
전국	232.42	273.64	274.23	280.60	278.73	266.03	290.13	299.55	330.41	285.94

■ 자산수준

- 전국 주거실태조사 가구의 평균 자산규모는 2008년 1.70억원/가구에서 2022년 3.71억원/가구로 두 배 이상 상승
- 2022년 기준 가구당 자산이 가장 큰 곳은 서울로서 6.88억원/가구였으며, 그 뒤를 제주, 경기, 울산이 잇고 있음
- 자산 규모 상승률 측면에서 보면 가장 큰 곳은 제주였으며, 그 다음으로 부산, 광주, 전남, 세종 순임
- 이 연구의 분석에서 자산변수의 단위는 만원임

[표 4-5] 시도별 연도별 가구당 평균 자산규모(주거실태조사 자료)

단위: 만원

구분	2008	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2022	전년도평균
서울	29,209	36,229	34,352	36,735	41,016	21,768	45,744	46,682	68,830	42,114
부산	11,039	15,370	18,321	21,223	24,221	9,943	25,208	24,896	34,202	22,726
대구	13,825	14,646	20,560	21,794	23,264	10,263	27,460	28,016	35,418	24,146
인천	22,348	18,399	18,777	19,286	19,601	10,040	22,374	23,589	31,740	21,683
광주	10,700	13,352	16,537	20,523	19,664	7,063	26,221	21,803	29,586	20,435
대전	14,148	17,271	17,041	21,455	22,593	9,035	22,128	24,678	34,750	22,139
울산	14,839	19,892	21,156	25,242	22,648	10,638	26,355	23,834	36,706	24,304
세종	-	-	19,586	21,445	28,187	20,723	28,736	34,000	50,969	32,453
경기	24,736	25,854	22,950	27,587	27,025	14,912	29,272	30,637	43,439	28,574
강원	13,368	14,333	13,408	14,986	15,519	6,952	18,018	18,601	25,684	17,088
충북	11,586	15,106	12,471	19,050	16,227	8,116	18,729	21,717	27,591	18,481
충남	14,201	18,117	18,368	17,022	19,702	9,395	19,226	18,513	25,306	18,889
전북	10,669	10,270	14,318	18,983	15,775	8,563	18,535	17,746	23,263	16,559
전남	7,949	9,853	13,104	12,679	14,640	9,723	17,074	17,465	21,203	15,033
경북	9,477	11,740	13,875	16,372	14,350	6,311	16,873	17,974	22,212	15,687
경남	11,537	14,277	16,097	19,390	19,835	9,765	19,903	21,862	26,045	19,318
제주	12,309	16,596	21,270	21,191	32,294	14,240	29,194	32,640	45,516	28,911
전국	16,956	20,611	21,556	24,347	23,766	13,032	26,151	26,749	37,141	24,965

■ 주거비용⁴⁾

- 주거비용은 월 단위로 계산하되, 자가와 임차에 따라 산정방법을 달리함
 - 이 연구의 분석에서 주거비용변수의 단위는 만원/월임
- 임차 가구는 보증금과 월세가 온전히 주거서비스 비용에 해당되지만, 자가 가구는 주거서비스 외에 투자수익의 기대까지 주택가격에 반영하기 때문임
- 또 자가 가구는 각종 세금과 주택유지보수 비용도 지불해야 함
- 따라서 자가 가구가 주택 사용에 지불하는 비용은 주거소비보다는 사용자비용(User Cost)으로 보는 것이 적합함(Hendershott and Slemrod, 1982; 마승렬, 2019).
 - 마승렬(2019)에 따르면, 사용자비용은 자기부담금비율(α), 금융자산수익률(i_c), 이자소득세율(τ_1), 주택담보대출금리(i_m), 한계소득세율(τ_2), 주택재산세 실효세율(τ_p), 유지관리비용율(감가율)(δ), 주택투자위험프리미엄(θ), 기대자본수익률(π), 주택가치(H)로 구성된 아래 식으로 표현할 수 있음(이수욱 외, 2015; 이소영·정의철, 2017; 정

4) 이 부분은 이정희 외(2020)에서의 주거비용 산출 논리를 활용

의철, 2017).

$$\bullet C = [\alpha i_e(1 - \tau_1) + (1 - \alpha)i_m(1 - \tau_2) + \tau_p + \delta + \theta - \pi]H$$

- 금융자산수익률(i_e)은 무위험수익률인 3년만기 국고채수익률 1.25%, 이자소득세율(τ_1)은 법정 세율인 15.4%을 사용하고, 한계소득세율(τ_2)도 같은 값을 사용함(마승렬, 2019)
- 주택담보대출금리(i_m)는 주택금융공사가 11월 공시한 3.13%를 사용함
- 주택재산세 실효세율(τ_p)은 국회미래연구원이 발표한 부동산 실효세율(취득세+재산세+종합부동산세) 0.377%을 적용
- 기대자본수익률과(π) 주택투자위험프리미엄(θ)의 차($\pi - \theta$)는 주택가격상승률로 대체하여, 한국감정원이 발표한 서울 주택가격상승률 2.14%를 적용
- 유지관리비용율(감가율)(δ)은 법인세법 시행규칙 별표5에 따른 철근콘크리트 건물 사용연한을 준용해 40년으로 가정하고 2.5%로 설정
- 계산 결과 산출된 사용자비용률(C/H)은 자기부담금(α) 비율에 따라 3.05%($\alpha=0\%$) ~ 1.40% ($\alpha=100\%$)까지 변화
 - 본 연구는 그 중간값인 2.25%($\alpha=50\%$)를 사용
- 사용자비용률과 각 주택의 가격의 곱은 다시 12개월로 나누어 월 사용자비용으로 전환
- 임차가구의 주거소비는 비교적 간편하게 도출
 - 전세금과 월세보증금을 한국감정원이 공시하는 전월세전환율(2016년 12월 서울기준 5.6%)로 나누고 다시 12개월로 나누면 월비용 상당액이 산출됨
- 주거실태조사자료에서 나타나는 가구당 주거비용은 전국적으로 2008년 28.4만원/월에서 2022년 64.7만원/월로 두 배 이상 상승
- 2022년 기준 서울에서의 주거비용이 138.6만원/월로 압도적으로 높으며, 그 뒤를 경기, 세종, 인천이 잇고 있음
- 시도별로 보면 주거비용 상승률이 가장 높은 지역은 제주였으며, 그 다음으로 부산, 세종, 광주 순임

[표 4-6] 시도별 연도별 가구당 월평균 주거비용(주거실태조사 자료)

단위: 만원

구분	2008	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2022	전년도평균
서울	60.47	68.62	66.92	78.64	86.43	80.16	97.13	105.18	138.62	90.37
부산	21.34	25.56	33.15	36.31	43.00	41.21	43.54	47.43	61.05	41.97
대구	23.16	24.41	34.87	36.50	39.58	38.86	45.81	49.78	57.27	41.70
인천	30.70	31.34	33.56	36.37	39.35	45.20	43.77	48.45	63.00	43.11
광주	18.59	22.35	27.83	33.85	34.79	33.47	41.78	41.11	50.10	36.22
대전	24.98	30.06	31.10	37.90	36.54	38.61	40.82	46.61	59.70	40.58
울산	23.93	28.68	37.44	43.24	39.47	46.24	43.30	45.06	56.23	41.70
세종	-	-	29.40	39.06	46.13	50.76	54.04	64.50	79.68	57.03
경기	36.09	38.68	44.71	50.74	53.11	57.18	56.78	64.40	84.15	56.01
강원	16.25	16.07	18.84	24.27	24.66	34.65	26.95	28.66	35.94	25.80
충북	15.99	18.51	21.83	25.99	25.47	31.92	26.61	30.68	35.89	26.89
충남	17.67	19.57	25.80	24.22	27.81	37.97	28.63	29.90	38.27	28.26
전북	12.46	14.93	19.46	24.88	21.67	31.50	25.21	26.52	30.01	23.41
전남	11.54	14.50	16.84	16.61	19.53	35.98	22.69	23.36	27.60	20.94
경북	12.87	16.35	18.99	22.28	21.58	32.38	25.26	26.86	30.65	23.58
경남	18.95	21.20	26.74	32.05	33.19	39.29	31.48	35.68	39.37	32.05
제주	15.61	18.19	24.35	31.47	37.55	53.74	41.43	44.13	55.36	38.26
전국	28.40	33.24	38.57	44.21	42.58	50.85	46.77	51.42	64.72	46.06

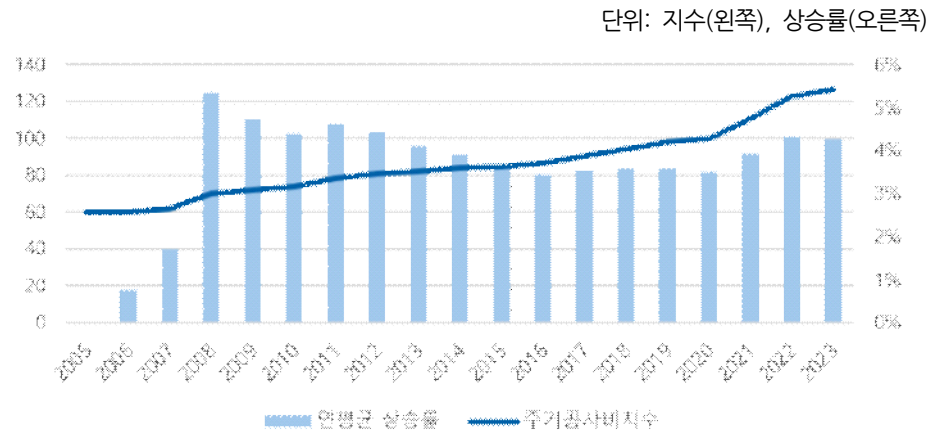
2) 주거실태조사 자료 외의 사회·경제적 변수

■ 주택공사비지수

- 한국건설기술연구원에서 월단위로 제공하는 건설공사비지수 중 주거용건물의 공사비지수를 활용
- 2020년 100을 기준으로 각년도의 지수를 산출
- 월단위 자료를 연단위로 전환하기 위해 12개월의 평균치를 적용
- 2005년 이후 2023년까지 주거용건물 공사비지수가 두 배 이상 상승
- 2008년, 2021년, 2022년은 연간 10% 이상의 상승률을 기록하여 이 시기 주택 조성의 원가가 대폭 증가하였음을 알 수 있음

[표 4-7] 주거용건물 공사비지수 변화

구분	주거용건물 공사비지수	연간 상승률	2005년 이후 연평균 상승률
2005	59.71		
2006	60.17	0.76%	0.76%
2007	61.76	2.64%	1.70%
2008	69.83	13.07%	5.36%
2009	71.81	2.83%	4.72%
2010	74.08	3.16%	4.41%
2011	78.24	5.62%	4.61%
2012	80.86	3.36%	4.43%
2013	82.40	1.90%	4.11%
2014	84.36	2.38%	3.92%
2015	84.90	0.64%	3.58%
2016	86.62	2.02%	3.44%
2017	90.58	4.58%	3.53%
2018	94.52	4.35%	3.60%
2019	97.92	3.60%	3.60%
2020	100.00	2.12%	3.50%
2021	110.81	10.81%	3.94%
2022	122.65	10.68%	4.33%



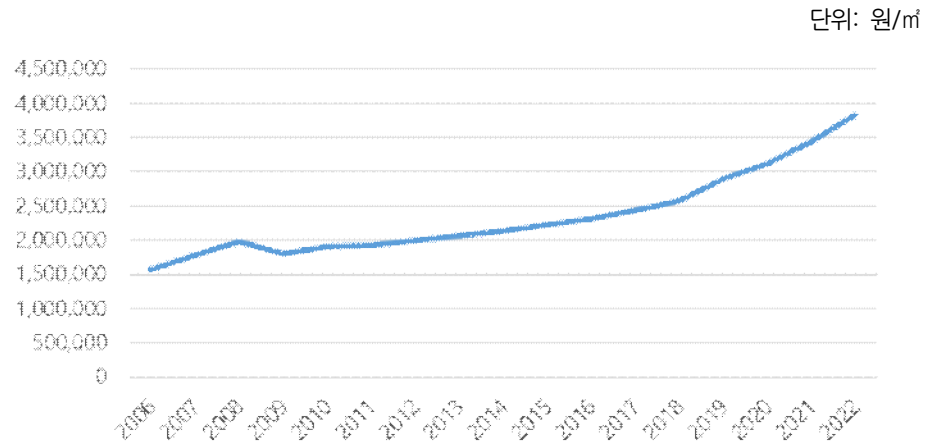
[그림 4-1] 주거용건물 공사비지수의 추이

■ 지역 평균 지가 수준

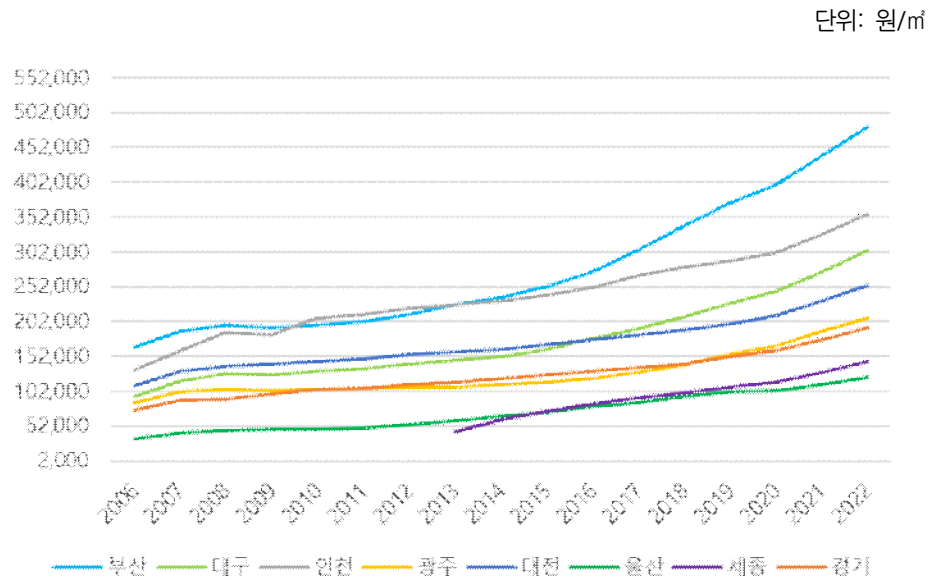
- 한국부동산원에서 발표하는 개별공시지가 통계를 활용
 - 이 연구의 분석에서 지가변수의 단위는 원/㎡임
- 2022년 기준 평균 공시지가는 서울이 압도적으로 높아 382.8만원/㎡에 달하며, 부

산, 인천, 대구가 그 뒤를 이음

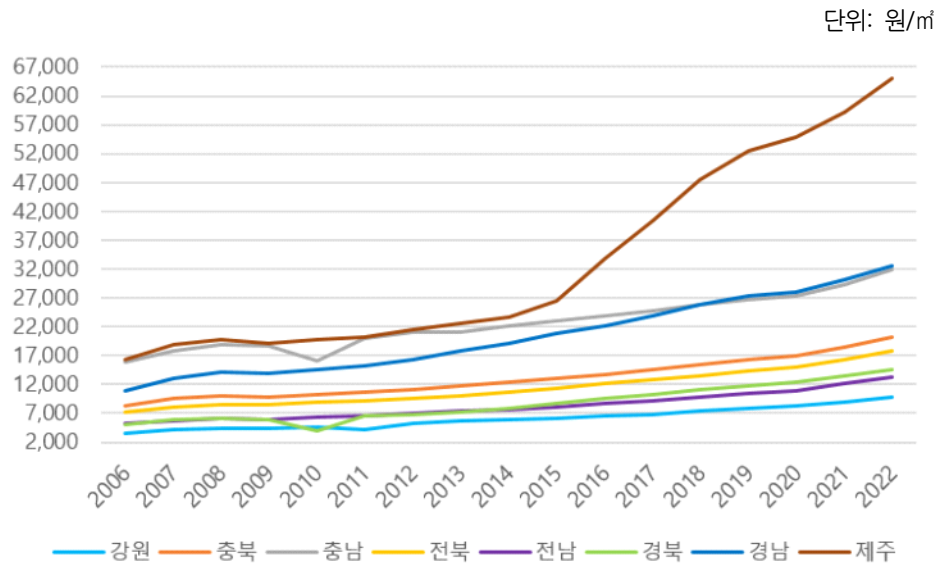
- 공시지가의 상승률은 세종이 가장 높은 것으로 분석되며, 제주, 울산, 대구, 경남 등이 타 시도에 비해 상승률이 높음



[그림 4-2] 시도별 연도별 평균 공시지가(서울)



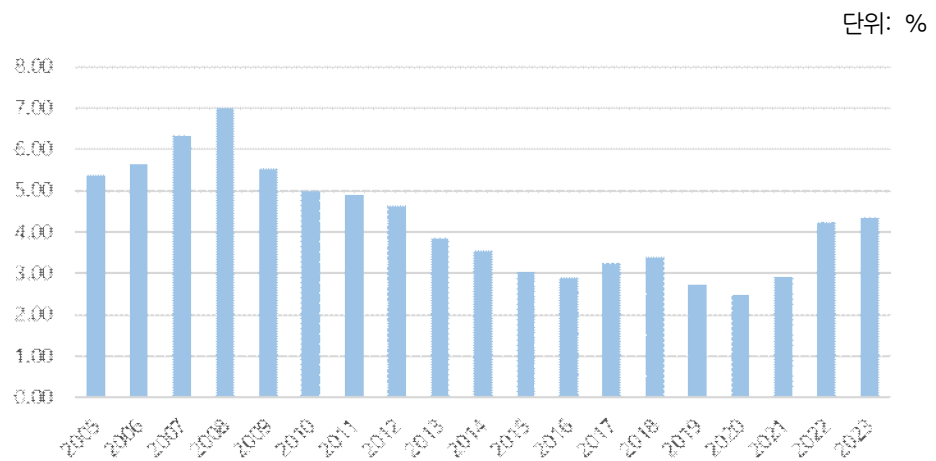
[그림 4-3] 시도별 연도별 평균 공시지가(광역시, 세종시, 경기)



[그림 4-4] 시도별 연도별 평균 공시지가(지방도)

■ 시장금리(대출금리)

- 한국은행에서 제공하는 주택담보대출금리(연리)를 활용
- 2005년 이후 2023년까지 금리수준은 평균 4.28%였으며, 2008년 최고 수준(7%)를 찍고 2016년까지 지속 하락한 후, 상승·하락을 반복하다가 최근 다시 증가하여 2023년 현재 4.37%임

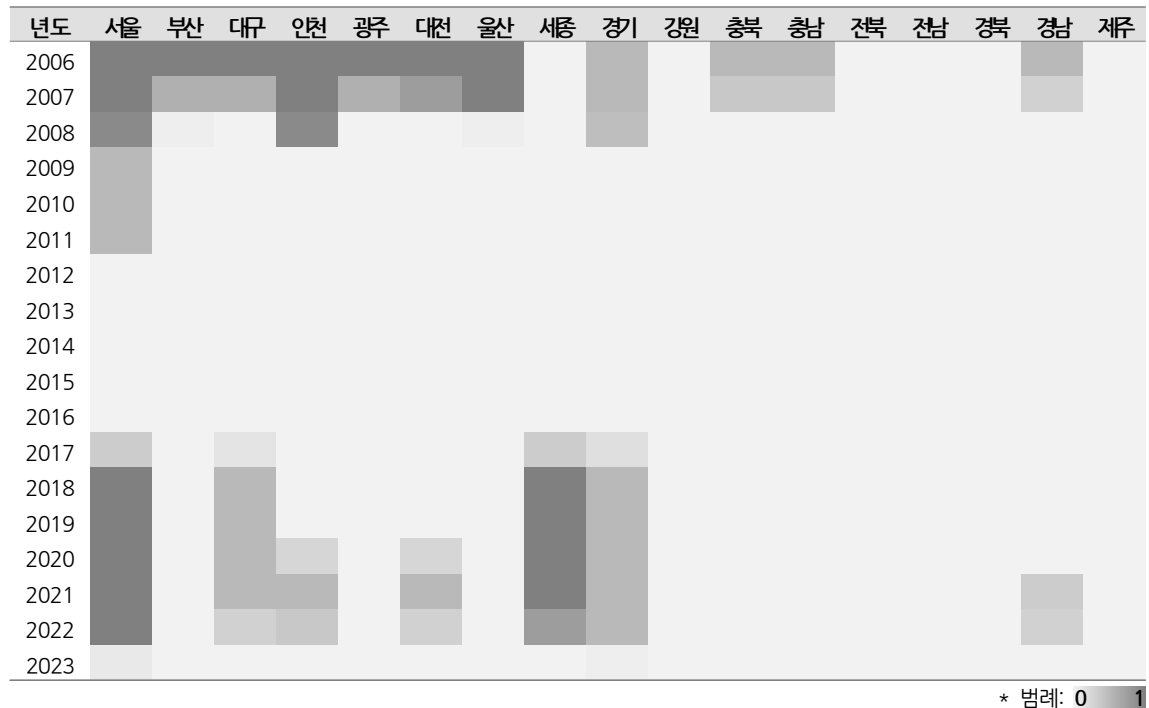


[그림 4-5] 주택담보금리 추이

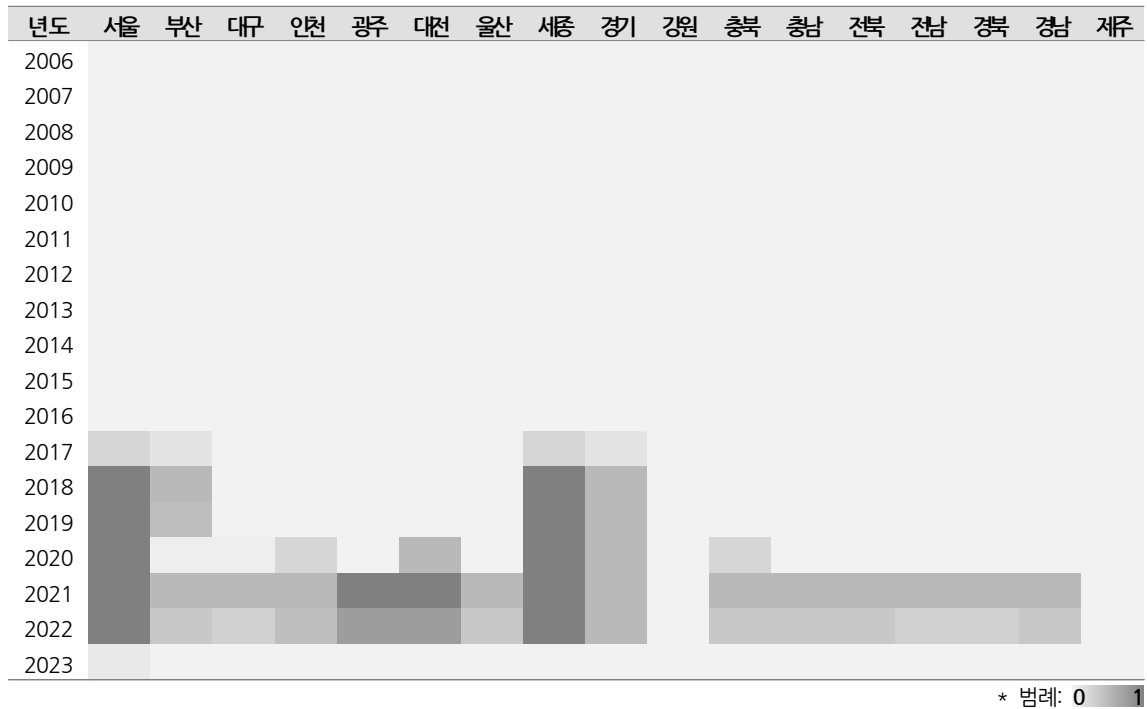
■ 주택 시장 규제 정책

- 정부는 주택시장을 안정화 또는 활성화하기 위해 다양한 정책수단을 활용
 - 규제지역 설정: 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역, 토지거래허가구역 등
 - 세제: 취득세, 재산세, 중부세, 양도세
 - 청약 관련 제도 활용
 - 주택담보대출, 전세자금대출 등의 활성화 또는 억제 등
- 이 연구에서는 규제지역 중 투기과열지구, 조정가능지역에 대한 국토교통부의 지정 상황을 연도별 지역별로 구축
 - 투기과열지구는 2002년 최초로 도입되었으며, 조정가능지역은 2017년 이후 제도 적용
 - 시도 기준으로 전부 지정되어 있으면 1, 일부가 지정되어 있으면 0.5
 - 신규 지정되거나 해제될 수 있으므로, 연중 지정된 월의 비율을 적용
 - 따라서 이 변수의 값은 0과 1 사이에 분포

[표 4-8] 시도별 연도별 투기과열지구 지정현황



[표 4-9] 시도별 연도별 조정대상지역 지정현황



○ 또한 세제 중 취득세, 종부세, 양도세에 대한 정책을 수치화

- 각종 세금의 강도는, 주택가격 구간, 보유한 주택의 수, 주택이 위치한 지역 등에 따라 달리 나타남
- 이 연구에서는 규제의 강도를 측정하기 위한 대안적 방법으로 2주택의 중과세가 적용 되는 세율을 변수로 활용
- 2주택에 대한 취득세 중과는 2021년 이후 조정대상지역에 대해 적용되었으며, 그 이전에는 일반과세
- 종부세는 2005년부터 시행되었으며 2019년 이후 다주택자에 대해 중과
- 양도소득세는 2018년 이후 조정대상지역에 대해 가산

2. 연령별 1인당 거주면적 증가 분석(MW기본모형)

○ 연령별로 1인당 거주면적을 분석하기 위해 앞서 정립하였던 선형 회귀모형에서 연령 별 가구원수만을 독립변수로 투입하여 분석

2.1. 전국 연령별 1인당 거주면적 분석

- 전국의 전 연도에 대한 주거실태조사 자료를 통합하여 연령별 가구원수만을 독립변수로 투입한 결과 조정결정계수는 0.842로 모형의 설명력이 높았으며, 모든 독립변수가 매우 유의한 것으로 나타났고, 공선성의 문제도 없었음
 - 연령대 변수 중에서도 60~64세 구간이 가장 t값이 컸으며, 10~14세 구간이 가장 낮았음
- 전국 연령별로 보면, 1인당 주거면적은 대체로 나이가 많아질수록 커지고 있음
 - 나이가 들수록 거주면적을 늘려가고 있다는 것으로 해석
- 1인당 소비하는 주거면적이 가장 작은 연령은 10~14세 구간이며 약 9.2m²/인을 소비하는 것을 나타냄
 - 이 구간은 0~4세의 영유아 구간보다 보다는 작음
- 80~84세 구간은 1인당 주거소비면적이 가장 큰 39.1m²/인임
 - 이후 소폭 줄어 90세 이상은 32.3m²/인임
 - 노인일수록 지방의 군단위에 거주하는 비율이 높을 것이며, 기존 살던 집에서 자녀들을 독립시키고 같은 면적의 주택에 거주를 지속하는 경향 때문으로 판단

[표 4-10] 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

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

adj. R^2 : 0.842

주) 각 연령대를 나타내는 독립변수명은 해당하는 연령의 가구원수를 나타내는 변수명임(이하 모든 표, 그림 등의 변수명에 동일 적용)

2.2. 시도별 분석

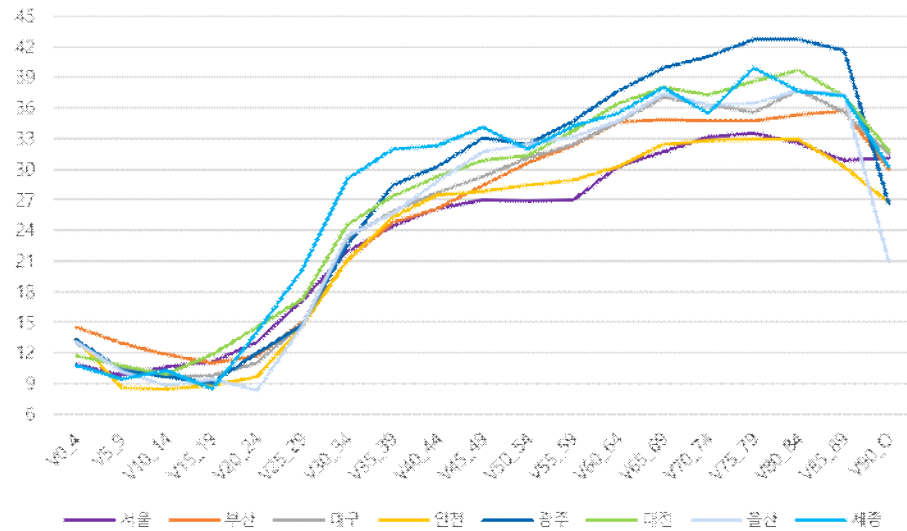
[표 4-11] 시도별 연령별 주거소비면적 분석결과(연령별 가구원수 회귀)

변수	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0~4세	10.9 ***	14.5 ***	12.9 ***	13.3 ***	13.3 ***	11.7 ***	13.0 ***	10.8 ***
5~9세	9.8 ***	12.9 ***	10.4 ***	8.6 ***	10.3 ***	10.8 ***	10.1 ***	9.4 ***
10~14세	10.6 ***	11.8 ***	9.6 ***	8.4 ***	9.6 ***	9.9 ***	8.8 ***	10.3 ***
15~19세	11.1 ***	11.0 ***	9.8 ***	8.8 ***	9.1 ***	11.8 ***	9.4 ***	8.5 ***
20~24세	13.1 ***	11.7 ***	11.0 ***	9.7 ***	12.0 ***	14.5 ***	8.3 ***	14.0 ***
25~29세	17.2 ***	15.0 ***	14.9 ***	14.6 ***	14.8 ***	17.3 ***	14.6 ***	20.2 ***
30~34세	21.9 ***	21.1 ***	23.2 ***	21.1 ***	22.5 ***	24.6 ***	23.5 ***	29.0 ***
35~39세	24.4 ***	24.8 ***	25.9 ***	25.3 ***	28.5 ***	27.3 ***	25.6 ***	31.9 ***
40~44세	26.2 ***	26.2 ***	27.7 ***	27.5 ***	30.3 ***	29.3 ***	28.8 ***	32.3 ***
45~49세	27.0 ***	28.4 ***	29.3 ***	27.8 ***	33.0 ***	30.9 ***	31.7 ***	34.1 ***
50~54세	26.9 ***	30.6 ***	31.1 ***	28.4 ***	32.5 ***	31.3 ***	32.4 ***	31.9 ***
55~59세	27.0 ***	32.3 ***	32.5 ***	28.9 ***	34.7 ***	33.8 ***	33.2 ***	34.2 ***
60~64세	30.2 ***	34.6 ***	34.6 ***	30.3 ***	37.6 ***	36.4 ***	34.8 ***	35.5 ***
65~69세	31.7 ***	34.9 ***	37.1 ***	32.5 ***	39.9 ***	38.0 ***	37.4 ***	38.0 ***
70~74세	33.2 ***	34.8 ***	36.3 ***	32.8 ***	41.1 ***	37.3 ***	36.3 ***	35.5 ***
75~79세	33.5 ***	34.7 ***	35.6 ***	32.9 ***	42.7 ***	38.6 ***	36.5 ***	40.0 ***
80~84세	32.6 ***	35.4 ***	37.8 ***	32.9 ***	42.8 ***	39.7 ***	37.8 ***	37.6 ***
85~89세	30.9 ***	35.7 ***	35.6 ***	30.2 ***	41.6 ***	37.2 ***	37.3 ***	37.2 ***
90세 이상	31.1 ***	30.0 ***	31.5 ***	26.8 ***	26.6 ***	31.8 ***	20.9 ***	30.3 ***
adj. R ²	0.821	0.838	0.854	0.846	0.858	0.856	0.873	0.880

변수	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0~4세	11.1 ***	12.6 ***	10.4 ***	10.6 ***	10.2 ***	10.5 ***	10.3 ***	10.8 ***	9.4 ***
5~9세	9.2 ***	10.8 ***	7.4 ***	7.6 ***	8.2 ***	7.9 ***	8.7 ***	7.8 ***	6.7 ***
10~14세	9.0 ***	7.0 ***	7.6 ***	7.8 ***	6.6 ***	5.9 ***	8.3 ***	7.7 ***	6.2 ***
15~19세	9.4 ***	7.9 ***	7.1 ***	7.5 ***	7.7 ***	6.4 ***	8.3 ***	8.6 ***	6.4 ***
20~24세	11.4 ***	11.7 ***	11.3 ***	12.0 ***	12.7 ***	7.5 ***	9.9 ***	9.1 ***	7.7 ***
25~29세	16.3 ***	16.3 ***	17.2 ***	17.9 ***	15.4 ***	15.7 ***	14.7 ***	15.8 ***	15.9 ***
30~34세	23.6 ***	20.7 ***	25.7 ***	25.7 ***	25.3 ***	24.4 ***	24.7 ***	23.9 ***	25.2 ***
35~39세	25.9 ***	24.4 ***	28.0 ***	29.4 ***	27.4 ***	28.6 ***	26.4 ***	27.8 ***	27.5 ***
40~44세	28.8 ***	27.7 ***	29.7 ***	29.7 ***	31.1 ***	30.1 ***	28.4 ***	29.1 ***	30.6 ***
45~49세	29.4 ***	29.8 ***	29.7 ***	30.9 ***	32.5 ***	32.3 ***	29.0 ***	29.2 ***	32.4 ***
50~54세	29.1 ***	32.4 ***	32.3 ***	31.4 ***	33.3 ***	33.3 ***	32.1 ***	30.6 ***	32.8 ***
55~59세	30.0 ***	35.6 ***	34.9 ***	33.1 ***	34.6 ***	35.9 ***	33.9 ***	32.5 ***	33.2 ***
60~64세	32.6 ***	36.5 ***	37.6 ***	38.1 ***	37.2 ***	35.7 ***	36.3 ***	35.1 ***	34.7 ***
65~69세	34.6 ***	40.0 ***	38.8 ***	39.0 ***	40.4 ***	38.8 ***	37.3 ***	38.2 ***	37.1 ***
70~74세	35.0 ***	40.2 ***	40.0 ***	40.9 ***	41.7 ***	39.5 ***	38.4 ***	37.0 ***	38.0 ***
75~79세	35.7 ***	40.7 ***	40.2 ***	42.1 ***	41.7 ***	41.4 ***	39.4 ***	40.1 ***	38.9 ***
80~84세	35.3 ***	40.7 ***	42.1 ***	42.7 ***	43.5 ***	43.1 ***	41.9 ***	41.2 ***	38.9 ***
85~89세	33.6 ***	40.5 ***	39.6 ***	43.8 ***	43.1 ***	42.2 ***	39.6 ***	40.6 ***	43.5 ***
90세 이상	26.6 ***	33.1 ***	32.9 ***	35.4 ***	37.1 ***	37.5 ***	36.0 ***	36.2 ***	32.7 ***
adj. R ²	0.846	0.829	0.846	0.857	0.836	0.852	0.847	0.861	0.848

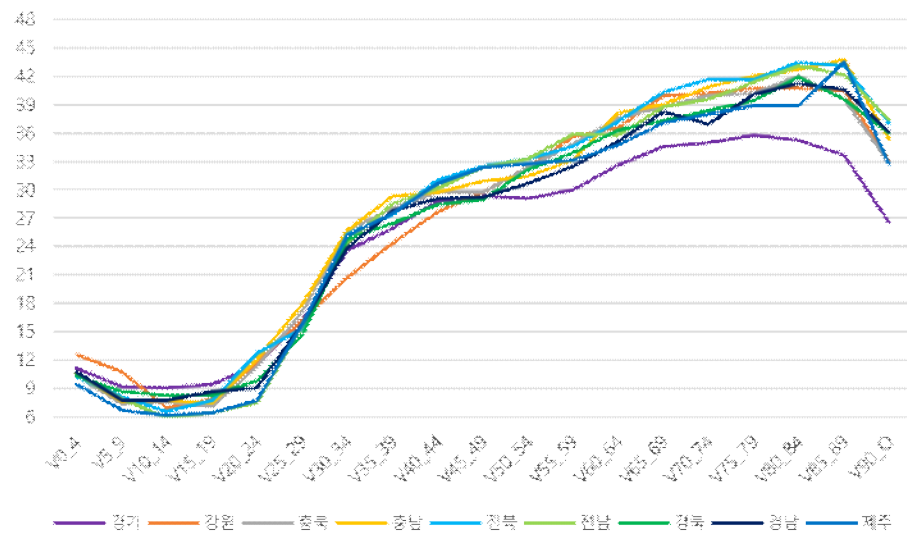
*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$

단위: m²



[그림 4-6] 시도별 연령별 주거소비면적(서울-세종)

단위: m²



[그림 4-7] 시도별 연령별 주거소비면적(경기-제주)

3. 주택수요모형 추정(사회, 경제, 규제 변수 반영)

3.1. 전국 모형

- 이 연구에서 구축한 인구·사회·경제·규제 변수자료 모두를 투입하여 전국의 전 연도에 대해 분석한 결과, 모형 전체의 설명력은 조정결정계수 0.9 이상으로 매우 높았으나, 일부 사회·경제·규제 변수들의 다중공선성 문제가 발생
- 규제변수 중 부동산 세제, 일부 경제변수의 다중공선성 문제로 투입 변수 조정 필요

[표 4-12] 전국의 전년도 전체 변수 투입 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	24.873	.137	.125	181.685 ***	.616	1.623
5~9세	24.470	.126	.138	194.653 ***	.586	1.706
10~14세	24.152	.127	.133	190.727 ***	.601	1.663
15~19세	23.828	.126	.130	189.769 ***	.622	1.607
20~24세	21.328	.118	.115	181.283 ***	.728	1.373
25~29세	21.198	.109	.117	194.261 ***	.805	1.242
30~34세	22.986	.102	.140	224.529 ***	.750	1.333
35~39세	24.264	.101	.167	240.024 ***	.603	1.658
40~44세	25.169	.103	.171	243.826 ***	.594	1.683
45~49세	26.602	.101	.179	262.345 ***	.629	1.589
50~54세	28.558	.097	.187	294.379 ***	.729	1.372
55~59세	30.118	.091	.196	330.677 ***	.837	1.195
60~64세	31.419	.088	.203	357.069 ***	.903	1.107
65~69세	32.603	.097	.190	335.549 ***	.910	1.099
70~74세	33.460	.104	.183	321.981 ***	.905	1.105
75~79세	33.938	.116	.167	293.497 ***	.907	1.102
80~84세	34.535	.141	.137	244.146 ***	.927	1.079
85~89세	34.405	.218	.087	158.000 ***	.965	1.036
90세 이상	32.189	.389	.045	82.845 ***	.990	1.011
중_총가구원수	-19.050	.050	-.316	-383.244 ***	.430	2.327
중_가구소득	.020	.000	.056	69.978 ***	.462	2.166
중_가구자산	.000	.000	.083	97.400 ***	.403	2.484
중_주거비용	.129	.001	.086	97.855 ***	.383	2.614
중_공사비지수	.078	.013	.015	6.215 ***	.048	21.022
중_시도평균지가	-5.022E-6	.000	-.062	-72.055 ***	.395	2.533
중_시장금리	-2.944	.104	-.049	-28.210 ***	.099	10.101
중_투기과열지구	-7.933	.261	-.033	-30.441 ***	.250	4.007
중_조정대상지역	-.863	.302	-.003	-2.860 **	.198	5.058
중_취득세증과	-446.188	12.784	-.124	-34.903 ***	.023	43.328
중_종부세증과	5566.037	129.998	.225	42.816 ***	.011	94.632
중_양도세증과	-150.955	4.423	-.114	-34.133 ***	.026	38.380

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$, adj. R^2 : 0.903

주) 변수명 앞에 “중_”을 붙인 것은 원래의 변수를 중심화하여 투입하였다는 의미임(이하 동일)

- 사회·경제·규제 변수들의 투입과 제외를 반복한 결과, 전체 변수 중 시장금리와 세금 규제 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
 - 연령구간 별 비표준화 계수의 최대값(80~84세)과 최소값(25~29)의 차이는 13.4m²/인로서, 사회·경제·규제 변수가 포함되지 않을 때의 최대, 최소 차이인 29.9m²/인에 비해 현격히 줄어들었음
 - 이러한 경향은 시도별 모형에서도 공히 나타남
- 가구의 가구원수가 많을수록, 평균 공시지가가 높은 지역일수록, 공사비지수가 높을수록, 규제지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들음
- 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 4-13] 전국의 전년도 투입 변수 조정 회귀추정 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	-23.750 ***	.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

3.2. 시도별 모형

- 전국 전 연도에 대한 분석에서처럼 시도별로 구분하여 회귀모형식을 추정
- 독립변수 중 평균 공시지가 변수와, 규제지역 변수인 투기과열지구와 조정대상지역 변수가 공선성을 일으키는 경우가 대부분이었음
- 따라서 시도별 모형에서 평균 공시지가 변수를 제외하였으며, 규제지역 변수들 중 모형에 기여가 높은 규제지역 변수를 선택하여 회귀모형식을 추정

- 일부 시도는 규제지역이 전혀 지정되지 않은 곳이 있어 변수에서 제외

1) 서울

- 서울의 경우 두 규제지역 변수 중 투기과열지구가 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.900로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형에서와 마찬가지로 20대였으며 (20m²/인 내외), 가장 큰 연령대는 75~79세 구간이었음(30.2m²/인)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록, 투기과열지구로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
- 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 사회·경제·규제 변수 중 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-14] 서울의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	22.207	.356	.107	62.345 ***	.675	1.482
5~9세	21.848	.323	.120	67.571 ***	.632	1.582
10~14세	21.694	.317	.124	68.494 ***	.608	1.644
15~19세	21.894	.307	.128	71.222 ***	.615	1.625
20~24세	20.332	.277	.124	73.509 ***	.701	1.427
25~29세	20.005	.239	.133	83.615 ***	.783	1.278
30~34세	21.460	.219	.156	98.079 ***	.787	1.271
35~39세	22.991	.231	.174	99.459 ***	.648	1.544
40~44세	23.968	.244	.179	98.048 ***	.601	1.664
45~49세	24.544	.242	.184	101.360 ***	.607	1.649
50~54세	25.955	.239	.186	108.448 ***	.677	1.478
55~59세	27.043	.229	.187	118.274 ***	.794	1.260
60~64세	28.489	.219	.195	129.878 ***	.886	1.129
65~69세	28.942	.247	.174	117.387 ***	.905	1.105
70~74세	30.027	.274	.163	109.545 ***	.901	1.110
75~79세	30.249	.312	.143	96.864 ***	.915	1.092
80~84세	30.104	.418	.104	71.949 ***	.946	1.058
85~89세	28.689	.664	.062	43.181 ***	.975	1.026
90세 이상	30.017	1.150	.037	26.112 ***	.988	1.012
시도_중_총가구원수	-16.248	.115	-.282	-141.645 ***	.503	1.990
시도_중_가구소득	.013	.001	.044	21.620 ***	.490	2.042
시도_중_가구자산	.000	.000	.102	38.745 ***	.286	3.498
시도_중_주거비용	.120	.002	.147	57.303 ***	.301	3.323
시도_중_공사비지수	-.299	.008	-.062	-36.755 ***	.699	1.430
시도_중_투기과열지구	-6.464	.300	-.035	-21.557 ***	.777	1.287

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$, adj. R^2 : 0.900

주) 변수명 앞에 “시도_”을 붙인 것은 해당하는 시도의 데이터에서 추출한 변수임을 나타냄(이하 동일)

2) 부산

- 부산의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.906로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형에서와 마찬가지로 20대였으며 (22m²/인 내외), 가장 큰 연령대는 85~89세 구간이었음(33.7m²/인)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들

- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소 비면적이 늘어남
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 자산규모와 주거비용 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-15] 부산의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	25.104	.519	.122	48.384 ***	.619	1.615
5~9세	25.955	.487	.134	53.280 ***	.622	1.607
10~14세	26.042	.494	.130	52.685 ***	.642	1.558
15~19세	24.625	.483	.126	50.988 ***	.638	1.567
20~24세	22.348	.440	.120	50.842 ***	.702	1.425
25~29세	22.584	.413	.124	54.726 ***	.769	1.300
30~34세	23.493	.389	.138	60.397 ***	.755	1.324
35~39세	24.084	.387	.158	62.218 ***	.609	1.642
40~44세	24.391	.391	.158	62.323 ***	.609	1.642
45~49세	26.104	.380	.171	68.751 ***	.633	1.581
50~54세	28.743	.363	.188	79.076 ***	.695	1.440
55~59세	30.193	.326	.203	92.540 ***	.813	1.231
60~64세	30.999	.307	.212	101.008 ***	.889	1.125
65~69세	31.676	.334	.198	94.700 ***	.895	1.117
70~74세	32.143	.364	.185	88.257 ***	.893	1.120
75~79세	32.346	.416	.162	77.733 ***	.908	1.101
80~84세	32.428	.531	.125	61.030 ***	.935	1.069
85~89세	33.719	.882	.077	38.231 ***	.974	1.027
90세 이상	30.833	1.594	.038	19.342 ***	.992	1.008
시도_중_총가구원수	-19.470	.187	-.315	-104.311 ***	.431	2.322
시도_중_가구소득	.024	.001	.064	21.731 ***	.455	2.200
시도_중_가구자산	.000	.000	.101	32.535 ***	.405	2.469
시도_중_주거비용	.202	.006	.097	31.691 ***	.421	2.376
시도_중_공사비지수	-.167	.014	-.033	-12.285 ***	.554	1.804
시도_중_조정대상지역	-12.882	.970	-.034	-13.281 ***	.607	1.649

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

adj. R^2 : 0.906

3) 대구

- 대구의 경우 두 규제지역 변수 중 투기과열지구가 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.921로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형 및 앞서의 서울, 부산과 마찬가지로 20대였으며($22\text{m}^2/\text{인}$ 내외), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음($34.0\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록, 투기화열지구로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들음
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-16] 대구의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	23.793	.528	.116	45.042 ***	.605	1.652
5~9세	24.480	.473	.138	51.742 ***	.562	1.778
10~14세	23.909	.481	.130	49.749 ***	.589	1.697
15~19세	24.540	.477	.134	51.422 ***	.588	1.701
20~24세	22.539	.443	.123	50.850 ***	.686	1.457
25~29세	21.955	.424	.119	51.840 ***	.765	1.308
30~34세	24.465	.393	.145	62.216 ***	.739	1.352
35~39세	24.761	.382	.172	64.847 ***	.571	1.753
40~44세	25.184	.385	.175	65.474 ***	.560	1.784
45~49세	26.247	.378	.182	69.397 ***	.587	1.705
50~54세	28.529	.359	.190	79.365 ***	.699	1.431
55~59세	29.723	.335	.198	88.726 ***	.805	1.242
60~64세	31.121	.320	.205	97.162 ***	.901	1.110
65~69세	32.923	.352	.197	93.640 ***	.909	1.100
70~74세	32.555	.384	.180	84.810 ***	.895	1.117
75~79세	32.338	.439	.155	73.650 ***	.906	1.104
80~84세	33.974	.555	.127	61.216 ***	.936	1.068
85~89세	31.361	.928	.069	33.784 ***	.967	1.034
90세 이상	30.340	1.783	.034	17.016 ***	.992	1.008
시도_중_총가구원수	-19.588	.190	-.316	-103.230 ***	.428	2.334
시도_중_가구소득	.022	.001	.056	17.991 ***	.416	2.405
시도_중_가구자산	.000	.000	.089	28.990 ***	.421	2.373
시도_중_주거비용	.228	.007	.104	34.372 ***	.436	2.293
시도_중_공사비지수	-.215	.013	-.042	-16.336 ***	.607	1.647
시도_중_투기과열지구	-5.765	.898	-.016	-6.417 ***	.635	1.575

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

adj. R^2 : 0.921

4) 인천

- 인천의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.912로 매우 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형과 마찬가지로 20대였으며(20 m^2 /인 내외), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음(30.2 m^2 /인)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들

- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
 - 조정대상지역 변수의 계수 부호는 앞서의 서울, 부산, 대구와는 다른 양상
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 55~59세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-17] 인천의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	23.685	.485	.135	48.821 ***	.620	1.612
5~9세	21.545	.442	.139	48.705 ***	.587	1.704
10~14세	21.829	.455	.135	48.016 ***	.603	1.659
15~19세	21.523	.446	.134	48.215 ***	.617	1.619
20~24세	19.848	.429	.121	46.270 ***	.699	1.431
25~29세	19.889	.380	.130	52.330 ***	.769	1.300
30~34세	21.000	.363	.147	57.775 ***	.738	1.354
35~39세	22.773	.345	.183	65.939 ***	.617	1.620
40~44세	22.974	.358	.181	64.113 ***	.596	1.677
45~49세	24.097	.358	.184	67.342 ***	.636	1.574
50~54세	26.107	.354	.191	73.850 ***	.712	1.404
55~59세	27.387	.334	.198	81.893 ***	.813	1.231
60~64세	28.156	.334	.194	84.259 ***	.897	1.115
65~69세	29.098	.386	.171	75.330 ***	.923	1.083
70~74세	29.829	.429	.158	69.587 ***	.920	1.087
75~79세	29.868	.493	.138	60.593 ***	.923	1.083
80~84세	30.243	.621	.109	48.704 ***	.944	1.059
85~89세	29.083	.951	.068	30.588 ***	.971	1.029
90세 이상	27.885	1.618	.038	17.230 ***	.990	1.010
시도_중_총가구원수	-16.862	.185	-.302	-91.272 ***	.434	2.303
시도_중_가구소득	.010	.001	.028	8.906 ***	.476	2.101
시도_중_가구자산	.000	.000	.103	34.101 ***	.525	1.904
시도_중_주거비용	.247	.006	.119	39.258 ***	.520	1.923
시도_중_공사비지수	-.271	.019	-.057	-14.348 ***	.301	3.317
시도_중_조정대상지역	6.900	1.631	.016	4.231 ***	.323	3.100

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$
 adj. R^2 : 0.912

5) 광주

- 광주의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.914로 매우 높았으며, 조정대상지역 변수를 제외한 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형 및 앞서의 서울, 부산과 마찬가지로 20대였으며($21\sim 22\text{m}^2/\text{인}$), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음($39.5\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
 - 조정대상지역 변수의 계수 부호는 서울, 부산, 대구와는 다른 양상이며, 인천과 비슷함
 - 다만 조정대상지역 변수의 유의성은 다른 변수들에 비해 떨어짐
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-18] 광주의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	25.180	.621	.123	40.550 ***	.620	1.612
5~9세	24.651	.561	.138	43.972 ***	.582	1.719
10~14세	24.144	.565	.135	42.722 ***	.576	1.737
15~19세	23.578	.555	.132	42.483 ***	.597	1.676
20~24세	21.661	.504	.122	42.995 ***	.719	1.391
25~29세	21.079	.477	.120	44.202 ***	.782	1.279
30~34세	23.593	.478	.137	49.379 ***	.743	1.346
35~39세	25.977	.471	.172	55.130 ***	.592	1.689
40~44세	26.615	.488	.171	54.582 ***	.582	1.717
45~49세	28.819	.476	.186	60.557 ***	.611	1.636
50~54세	30.712	.460	.189	66.734 ***	.720	1.389
55~59세	32.864	.436	.199	75.450 ***	.824	1.214
60~64세	34.174	.426	.202	80.128 ***	.901	1.110
65~69세	35.539	.469	.190	75.697 ***	.911	1.098
70~74세	37.720	.510	.187	74.008 ***	.899	1.113
75~79세	38.510	.578	.168	66.616 ***	.906	1.103
80~84세	39.513	.733	.134	53.937 ***	.934	1.071
85~89세	38.927	1.131	.084	34.422 ***	.971	1.030
90세 이상	32.502	1.913	.041	16.992 ***	.990	1.010
시도_중_총가구원수	-19.524	.231	-.310	-84.650 ***	.428	2.336
시도_중_가구소득	.019	.001	.049	13.311 ***	.417	2.397
시도_중_가구자산	.000	.000	.081	22.535 ***	.439	2.276
시도_중_주거비용	.235	.009	.085	25.283 ***	.512	1.952
시도_중_공사비지수	-.303	.022	-.057	-13.804 ***	.334	2.991
시도_중_조정대상지역	2.011	1.173	.007	1.714 **	.377	2.650

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$
adj. R^2 : 0.914

6) 대전

- 대전의 경우 두 규제지역 변수 모두 다중 공선성 문제를 유발하여 변수에서 제외
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.907로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형과 마찬가지로 20대였으며($21 \text{ m}^2/\text{인}$ 내외), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음($37.4 \text{ m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소

비면적이 늘어남

- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-19] 대전의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	23.316	.647	.114	36.022 ***	.617	1.621
5~9세	23.543	.576	.131	40.885 ***	.604	1.656
10~14세	23.065	.573	.131	40.236 ***	.586	1.706
15~19세	23.128	.564	.129	41.022 ***	.624	1.604
20~24세	20.336	.496	.117	40.978 ***	.761	1.315
25~29세	21.200	.484	.120	43.805 ***	.823	1.215
30~34세	24.371	.479	.145	50.858 ***	.760	1.316
35~39세	25.354	.480	.169	52.809 ***	.603	1.658
40~44세	26.291	.481	.176	54.691 ***	.598	1.672
45~49세	28.750	.489	.188	58.789 ***	.606	1.651
50~54세	30.031	.451	.192	66.531 ***	.740	1.352
55~59세	32.170	.436	.199	73.749 ***	.849	1.178
60~64세	33.943	.425	.209	79.918 ***	.902	1.109
65~69세	35.966	.469	.199	76.635 ***	.920	1.087
70~74세	35.623	.532	.173	67.017 ***	.923	1.084
75~79세	36.556	.590	.160	61.975 ***	.923	1.083
80~84세	37.375	.723	.132	51.727 ***	.945	1.058
85~89세	36.970	1.103	.084	33.524 ***	.973	1.028
90세 이상	34.994	2.113	.041	16.559 ***	.993	1.007
시도_중_총가구원수	-17.000	.219	-.282	-77.475 ***	.464	2.153
시도_중_가구소득	.021	.001	.059	16.687 ***	.487	2.052
시도_중_가구자산	.000	.000	.075	20.372 ***	.451	2.220
시도_중_주거비용	.212	.008	.094	26.258 ***	.484	2.067
시도_중_공사비지수	-.289	.014	-.057	-20.925 ***	.845	1.183

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

adj. R^2 : 0.907

7) 울산

- 울산의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.932로 매우 높았으며, 조정대상지역 변수를 제외한 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형 및 앞서의 서울, 부산과 마찬가지로 20대였으며($22\sim 23\text{m}^2/\text{인}$), 가장 큰 연령대는 85~89세 구간이었음($33.8\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들음
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
 - 조정대상지역 변수의 계수 부호는 서울, 부산, 대구와는 다른 양상이며, 인천, 광주와 비슷함
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 자산규모와 주거비용 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 55~59세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-20] 울산의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	25.752	.573	.142	44.944 ***	.566	1.766
5~9세	25.856	.542	.155	47.689 ***	.532	1.880
10~14세	25.371	.550	.146	46.162 ***	.567	1.764
15~19세	25.673	.551	.145	46.610 ***	.585	1.709
20~24세	22.497	.536	.123	41.948 ***	.657	1.522
25~29세	22.438	.489	.123	45.923 ***	.781	1.280
30~34세	23.960	.445	.154	53.816 ***	.691	1.447
35~39세	23.933	.442	.173	54.096 ***	.554	1.805
40~44세	25.182	.451	.179	55.858 ***	.552	1.813
45~49세	26.824	.444	.185	60.434 ***	.601	1.664
50~54세	28.403	.411	.199	69.103 ***	.679	1.473
55~59세	28.915	.377	.202	76.787 ***	.817	1.224
60~64세	29.305	.375	.197	78.206 ***	.889	1.124
65~69세	31.740	.421	.190	75.475 ***	.892	1.121
70~74세	31.792	.515	.154	61.688 ***	.900	1.111
75~79세	32.377	.593	.136	54.582 ***	.908	1.101
80~84세	32.509	.773	.103	42.058 ***	.937	1.068
85~89세	33.808	1.204	.068	28.073 ***	.974	1.026
90세 이상	26.830	2.139	.030	12.546 ***	.990	1.010
시도_중_총가구원수	-20.552	.236	-.329	-87.201 ***	.397	2.518
시도_중_가구소득	.015	.001	.040	11.265 ***	.449	2.229
시도_중_가구자산	.000	.000	.092	24.248 ***	.391	2.557
시도_중_주거비용	.187	.008	.079	22.195 ***	.441	2.265
시도_중_공사비지수	-.218	.021	-.044	-10.529 ***	.328	3.045
시도_중_조정대상지역	8.093	2.201	.015	3.677 ***	.362	2.764

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

adj. R^2 : 0.932

8) 세종

- 세종의 경우 두 규제지역 변수 중 투기과열지구가 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.925로 매우 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 20~24세 구간이었으며(18.8㎡/인), 가장 큰 연령대는 75~79세 구간이었음(38.8㎡/인)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록, 투기화열지구로 지정되어 있

을수록 1인당 주거소비면적이 줄어듦

- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 35~39세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음
 - 이는 다른 시도에 비해 30세 이상 공무원 직장인 비율이 높은 것에 기인한 것으로 보임

[표 4-21] 세종의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	24.845	.892	.152	27.852 ***	.508	1.968
5~9세	23.427	.829	.157	28.273 ***	.487	2.053
10~14세	23.618	.925	.131	25.541 ***	.577	1.732
15~19세	22.269	1.004	.108	22.190 ***	.640	1.562
20~24세	18.789	.844	.095	22.274 ***	.823	1.214
25~29세	20.428	.819	.102	24.935 ***	.903	1.108
30~34세	26.297	.713	.167	36.895 ***	.737	1.357
35~39세	27.786	.693	.213	40.111 ***	.536	1.867
40~44세	27.755	.715	.208	38.833 ***	.528	1.895
45~49세	30.706	.760	.200	40.419 ***	.617	1.622
50~54세	30.500	.737	.180	41.372 ***	.794	1.260
55~59세	33.011	.694	.194	47.540 ***	.905	1.105
60~64세	32.976	.684	.196	48.206 ***	.909	1.101
65~69세	35.225	.769	.186	45.812 ***	.920	1.087
70~74세	33.487	.864	.159	38.773 ***	.897	1.115
75~79세	38.799	.973	.163	39.883 ***	.900	1.111
80~84세	37.981	1.089	.141	34.866 ***	.919	1.089
85~89세	38.455	1.652	.092	23.285 ***	.959	1.042
90세 이상	31.343	3.102	.040	10.105 ***	.984	1.017
시도_중_총가구원수	-17.564	.365	-.288	-48.057 ***	.419	2.385
시도_중_가구소득	.008	.002	.026	4.457 ***	.459	2.181
시도_중_가구자산	7.173E-5	.000	.035	6.431 ***	.497	2.013
시도_중_주거비용	.234	.011	.126	21.859 ***	.454	2.203
시도_중_공사비지수	-.110	.028	-.018	-3.933 ***	.690	1.450
시도_중_투기과열지구	-4.775	.918	-.023	-5.201 ***	.765	1.308

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$
adj. R^2 : 0.925

9) 경기

- 경기의 경우 두 규제지역 변수 중 투기과열지구가 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.900으로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 25~29세 구간이었으며($20.4\text{m}^2/\text{인}$), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음($33.0\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록, 투기화열지구로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-22] 경기의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	22.978	.327	.127	70.360 ***	.595	1.682
5~9세	22.668	.303	.139	74.797 ***	.566	1.765
10~14세	22.658	.309	.134	73.380 ***	.583	1.716
15~19세	22.926	.311	.132	73.771 ***	.610	1.640
20~24세	21.390	.294	.123	72.699 ***	.679	1.473
25~29세	20.425	.265	.122	77.104 ***	.780	1.283
30~34세	22.107	.240	.148	91.941 ***	.750	1.333
35~39세	22.953	.239	.175	96.020 ***	.584	1.713
40~44세	24.345	.246	.182	99.041 ***	.579	1.727
45~49세	25.033	.246	.182	101.933 ***	.607	1.646
50~54세	26.290	.243	.180	108.020 ***	.699	1.431
55~59세	28.367	.229	.191	123.731 ***	.816	1.225
60~64세	29.992	.226	.195	132.455 ***	.900	1.111
65~69세	31.143	.266	.171	117.099 ***	.913	1.095
70~74세	31.877	.286	.163	111.362 ***	.909	1.100
75~79세	32.848	.331	.144	99.132 ***	.918	1.089
80~84세	33.046	.419	.113	78.885 ***	.944	1.060
85~89세	32.236	.660	.069	48.855 ***	.973	1.028
90세 이상	29.387	1.147	.036	25.627 ***	.990	1.010
시도_중_총가구원수	-17.225	.124	-.289	-138.449 ***	.447	2.236
시도_중_가구소득	.018	.001	.049	24.768 ***	.489	2.046
시도_중_가구자산	.000	.000	.081	41.306 ***	.510	1.960
시도_중_주거비용	.164	.003	.100	51.466 ***	.514	1.946
시도_중_공사비지수	-.270	.010	-.052	-28.371 ***	.588	1.701
시도_중_투기과열지구	-6.500	.594	-.019	-10.940 ***	.653	1.531

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$
adj. R^2 : 0.900

10) 강원

- 강원의 경우 두 규제지역이 지정된 역사가 없어 독립변수에서 제외
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.893이었으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 앞선 다른 시도와는 달리 30~34세 구간이었으며($24.3\text{m}^2/\text{인}$), 가장 큰 연령대는 85~89세 구간이었음($37.2\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소

비면적이 늘어남

- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-23] 강원 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	29.335	.830	.124	35.347 ***	.635	1.574
5~9세	28.646	.788	.127	36.375 ***	.640	1.563
10~14세	27.164	.727	.133	37.389 ***	.621	1.610
15~19세	27.373	.711	.134	38.482 ***	.648	1.542
20~24세	24.847	.721	.109	34.464 ***	.784	1.275
25~29세	24.764	.680	.110	36.417 ***	.852	1.174
30~34세	24.275	.689	.114	35.229 ***	.748	1.338
35~39세	26.494	.640	.144	41.413 ***	.641	1.560
40~44세	27.924	.612	.159	45.620 ***	.638	1.566
45~49세	29.711	.578	.174	51.438 ***	.686	1.459
50~54세	32.276	.510	.200	63.258 ***	.782	1.280
55~59세	33.754	.475	.211	71.081 ***	.885	1.130
60~64세	34.051	.456	.217	74.664 ***	.920	1.087
65~69세	36.025	.491	.213	73.422 ***	.931	1.075
70~74세	36.867	.502	.213	73.392 ***	.925	1.081
75~79세	37.078	.524	.207	70.825 ***	.912	1.097
80~84세	36.819	.616	.174	59.764 ***	.919	1.088
85~89세	37.216	.964	.110	38.614 ***	.961	1.040
90세 이상	34.878	1.586	.062	21.992 ***	.986	1.014
시도_중_총가구원수	-23.617	.289	-.366	-81.768 ***	.389	2.572
시도_중_가구소득	.017	.002	.036	8.992 ***	.478	2.092
시도_중_가구자산	.000	.000	.073	21.368 ***	.666	1.501
시도_중_주거비용	.297	.012	.084	24.632 ***	.668	1.496
시도_중_공사비지수	-.185	.016	-.035	-11.496 ***	.836	1.197

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

adj. R^2 : 0.893

11) 충북

- 충북의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.902로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 20~24세 구간이었으며($20.3\text{m}^2/\text{인}$), 가장 큰 연령대는 85~89세 구간이었음($37.8\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들음
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
 - 조정대상지역 변수의 계수 부호는 서울, 부산, 대구 등과는 다른 양상이며, 인천, 광주, 울산 등과 비슷함
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 자산규모와 주거비용 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-24] 충북의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	25.368	.661	.130	38.380 ***	.580	1.723
5~9세	24.907	.644	.130	38.700 ***	.587	1.704
10~14세	25.014	.638	.128	39.196 ***	.620	1.612
15~19세	24.028	.629	.123	38.175 ***	.641	1.561
20~24세	20.320	.582	.101	34.899 ***	.790	1.266
25~29세	22.497	.564	.112	39.863 ***	.846	1.182
30~34세	24.828	.541	.138	45.864 ***	.730	1.370
35~39세	26.419	.539	.163	48.999 ***	.600	1.667
40~44세	27.574	.533	.169	51.687 ***	.618	1.618
45~49세	28.723	.509	.176	56.454 ***	.680	1.471
50~54세	31.853	.486	.190	65.575 ***	.789	1.268
55~59세	33.241	.451	.202	73.657 ***	.877	1.141
60~64세	34.478	.427	.217	80.837 ***	.919	1.088
65~69세	35.298	.454	.208	77.670 ***	.922	1.085
70~74세	36.646	.471	.210	77.814 ***	.911	1.097
75~79세	37.100	.504	.198	73.607 ***	.914	1.094
80~84세	37.821	.598	.170	63.296 ***	.917	1.091
85~89세	37.828	.883	.113	42.849 ***	.959	1.043
90세 이상	35.688	1.725	.054	20.692 ***	.989	1.012
시도_중_총가구원수	-20.862	.253	-.335	-82.503 ***	.401	2.493
시도_중_가구소득	.015	.002	.038	9.792 ***	.445	2.247
시도_중_가구자산	.000	.000	.083	25.273 ***	.619	1.616
시도_중_주거비용	.241	.010	.074	23.153 ***	.646	1.549
시도_중_공사비지수	-.266	.023	-.053	-11.448 ***	.313	3.194
시도_중_조정대상지역	14.564	2.304	.028	6.320 ***	.332	3.009

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

adj. R^2 : 0.902

12) 충남

- 충남의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.905로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 충북 모형과 유사하게 20~24세 구간이었으며($19.6\text{m}^2/\text{인}$), 가장 큰 연령대는 85~89세 구간이었음($40.6\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역

으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남

- 조정대상지역 변수의 계수 부호는 서울, 부산, 대구 등과는 다른 양상이며, 인천, 광주, 울산, 충북 등과 비슷함
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 자산규모와 주거비용 변수가 그 뒤를 이음
- 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-25] 충남의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	26.052	.631	.130	41.292 ***	.582	1.719
5~9세	25.419	.577	.142	44.036 ***	.553	1.809
10~14세	24.986	.587	.133	42.585 ***	.594	1.682
15~19세	23.634	.600	.118	39.364 ***	.636	1.572
20~24세	19.595	.541	.096	36.225 ***	.813	1.230
25~29세	21.553	.533	.105	40.456 ***	.861	1.161
30~34세	23.867	.493	.136	48.441 ***	.729	1.371
35~39세	26.203	.479	.171	54.713 ***	.588	1.700
40~44세	26.837	.498	.168	53.937 ***	.594	1.684
45~49세	29.904	.490	.180	61.031 ***	.659	1.517
50~54세	31.194	.457	.182	68.279 ***	.808	1.237
55~59세	32.868	.432	.194	76.068 ***	.886	1.128
60~64세	35.848	.415	.216	86.436 ***	.926	1.080
65~69세	36.315	.439	.207	82.808 ***	.920	1.087
70~74세	38.128	.451	.213	84.570 ***	.910	1.099
75~79세	38.839	.486	.201	79.933 ***	.910	1.099
80~84세	39.238	.563	.175	69.670 ***	.913	1.095
85~89세	40.595	.814	.123	49.892 ***	.950	1.053
90세 이상	35.964	1.542	.056	23.319 ***	.983	1.017
시도_중_총가구원수	-19.219	.231	-.312	-83.290 ***	.411	2.432
시도_중_가구소득	.009	.001	.022	6.149 ***	.442	2.260
시도_중_가구자산	.000	.000	.071	24.041 ***	.668	1.498
시도_중_주거비용	.176	.009	.057	19.061 ***	.644	1.552
시도_중_공사비지수	-.159	.021	-.031	-7.564 ***	.349	2.868
시도_중_조정대상지역	10.256	2.284	.017	4.490 ***	.382	2.619

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$
adj. R^2 : 0.905

13) 전북

- 전북의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.893이었으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형과 유사하게 20대였으며 (22~23㎡/인), 가장 큰 연령대는 85~89세 구간이었음(40.6㎡/인)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
 - 조정대상지역 변수의 계수 부호는 서울, 부산, 대구 등과는 다른 양상이며, 인천, 광주, 울산, 충북, 충남 등과 비슷함
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 여느 시도와는 달리 70~44세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-26] 전북의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	27.260	.787	.115	34.646 ***	.627	1.595
5~9세	26.460	.694	.129	38.122 ***	.596	1.678
10~14세	25.474	.672	.127	37.893 ***	.608	1.646
15~19세	25.748	.659	.129	39.043 ***	.624	1.601
20~24세	22.313	.604	.110	36.972 ***	.772	1.295
25~29세	22.653	.648	.100	34.985 ***	.836	1.196
30~34세	24.827	.636	.119	39.008 ***	.738	1.355
35~39세	25.827	.605	.142	42.698 ***	.624	1.603
40~44세	28.317	.602	.157	47.029 ***	.613	1.630
45~49세	30.525	.574	.173	53.161 ***	.648	1.544
50~54세	32.981	.535	.185	61.610 ***	.765	1.308
55~59세	33.385	.486	.194	68.708 ***	.866	1.155
60~64세	35.057	.465	.206	75.401 ***	.918	1.089
65~69세	37.683	.479	.216	78.619 ***	.913	1.095
70~74세	39.093	.466	.232	83.966 ***	.902	1.109
75~79세	39.294	.506	.214	77.647 ***	.901	1.110
80~84세	39.939	.596	.185	66.978 ***	.903	1.108
85~89세	40.606	.911	.120	44.570 ***	.955	1.047
90세 이상	37.868	1.580	.063	23.965 ***	.983	1.017
시도_중_총가구원수	-22.175	.267	-.351	-83.097 ***	.386	2.592
시도_중_가구소득	.026	.002	.063	15.184 ***	.403	2.482
시도_중_가구자산	.000	.000	.055	16.529 ***	.610	1.639
시도_중_주거비용	.272	.012	.077	23.519 ***	.634	1.577
시도_중_공사비지수	-.214	.023	-.042	-9.183 ***	.335	2.982
시도_중_조정대상지역	7.502	2.489	.013	3.014 **	.367	2.725

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$
adj. R^2 : 0.893

14) 전남

- 전남의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.918로 매우 높았으며, 조정대상지역 변수를 제외한 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형과 마찬가지로 20대였으며(25 m^2 /인 내외), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음(36.8 m^2 /인)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들음

- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소 비면적이 늘어남
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 여느 시도와는 달리 70~44세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-27] 전남의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	28.039	.638	.129	43.968 ***	.604	1.655
5~9세	28.839	.577	.152	49.960 ***	.558	1.792
10~14세	27.757	.585	.142	47.419 ***	.583	1.716
15~19세	26.619	.547	.142	48.630 ***	.611	1.637
20~24세	24.990	.595	.111	41.992 ***	.746	1.341
25~29세	25.617	.586	.109	43.709 ***	.835	1.198
30~34세	26.426	.558	.126	47.394 ***	.735	1.360
35~39세	28.101	.513	.162	54.728 ***	.590	1.694
40~44세	27.858	.514	.162	54.145 ***	.582	1.718
45~49세	31.016	.483	.182	64.178 ***	.647	1.545
50~54세	31.671	.449	.182	70.587 ***	.784	1.275
55~59세	33.930	.416	.198	81.507 ***	.877	1.140
60~64세	33.577	.391	.204	85.860 ***	.922	1.084
65~69세	35.340	.403	.208	87.731 ***	.921	1.086
70~74세	36.094	.393	.219	91.784 ***	.908	1.101
75~79세	36.509	.420	.209	86.842 ***	.893	1.120
80~84세	36.812	.480	.185	76.613 ***	.894	1.118
85~89세	36.331	.702	.122	51.782 ***	.941	1.063
90세 이상	35.814	1.277	.064	28.052 ***	.983	1.017
시도_중_총가구원수	-24.793	.236	-.401	-105.246 ***	.358	2.792
시도_중_가구소득	.017	.001	.043	12.711 ***	.454	2.202
시도_중_가구자산	.000	.000	.063	22.207 ***	.642	1.558
시도_중_주거비용	.246	.010	.067	23.518 ***	.632	1.583
시도_중_공사비지수	-.069	.019	-.014	-3.702 ***	.353	2.833
시도_중_조정대상지역	2.095	2.663	.003	.787	.386	2.593

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

adj. R^2 : 0.918

15) 경북

- 경북의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.904로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형과 유사하게 20대였으며($22\text{m}^2/\text{인}$ 내외), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음($37.0\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들음
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
 - 조정대상지역 변수의 계수 부호는 서울, 부산, 대구 등과는 다른 양상이며, 인천, 광주, 울산, 충북, 충남 등과 비슷함
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 자산규모와 주거비용 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-28] 경북의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	27.246	.633	.131	43.071 ***	.588	1.700
5~9세	27.332	.575	.147	47.570 ***	.567	1.763
10~14세	27.147	.586	.138	46.348 ***	.608	1.645
15~19세	26.414	.594	.130	44.491 ***	.631	1.585
20~24세	22.104	.586	.098	37.700 ***	.799	1.252
25~29세	21.518	.559	.097	38.510 ***	.849	1.177
30~34세	25.199	.505	.136	49.892 ***	.728	1.373
35~39세	25.476	.490	.158	52.004 ***	.585	1.709
40~44세	27.286	.488	.167	55.893 ***	.608	1.645
45~49세	28.213	.469	.174	60.179 ***	.646	1.549
50~54세	31.499	.428	.191	73.582 ***	.800	1.250
55~59세	32.621	.382	.211	85.292 ***	.886	1.129
60~64세	33.720	.355	.229	94.860 ***	.924	1.083
65~69세	34.085	.385	.215	88.606 ***	.920	1.086
70~74세	35.367	.404	.212	87.558 ***	.917	1.090
75~79세	35.598	.441	.198	80.652 ***	.900	1.111
80~84세	37.036	.509	.177	72.706 ***	.907	1.103
85~89세	35.813	.783	.109	45.746 ***	.956	1.046
90세 이상	34.692	1.366	.059	25.393 ***	.988	1.013
시도_중_총가구원수	-21.794	.231	-.351	-94.372 ***	.391	2.559
시도_중_가구소득	.013	.001	.032	9.014 ***	.433	2.311
시도_중_가구자산	.000	.000	.081	27.024 ***	.601	1.664
시도_중_주거비용	.169	.010	.051	17.494 ***	.636	1.571
시도_중_공사비지수	-.162	.020	-.033	-8.263 ***	.342	2.924
시도_중_조정대상지역	10.363	2.681	.015	3.865 ***	.378	2.648

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

adj. R^2 : 0.904

16) 경남

- 경남의 경우 두 규제지역 변수 중 조정대상지역이 선택됨
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.919로 매우 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 전국 모형과 유사하게 20대였으며($24\text{m}^2/\text{인}$ 내외), 가장 큰 연령대는 80~84세 구간이었음($35.3\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들

- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록, 조정대상지역으로 지정되어 있을수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
 - 조정대상지역 변수의 계수는 서울, 부산, 대구 등과는 다른 양상이며, 인천, 광주, 울산, 충북, 충남, 경북 등과 비슷함
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 자산규모와 주거비용 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 60~64세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-29] 경남의 주택수요 모형 회귀추정 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	25.485	.526	.133	48.445 ***	.572	1.750
5~9세	25.669	.486	.149	52.843 ***	.541	1.849
10~14세	26.611	.506	.143	52.589 ***	.583	1.715
15~19세	26.575	.510	.137	52.088 ***	.627	1.595
20~24세	24.107	.506	.118	47.657 ***	.701	1.426
25~29세	24.313	.459	.124	53.011 ***	.793	1.262
30~34세	25.626	.421	.150	60.897 ***	.711	1.406
35~39세	26.225	.402	.183	65.295 ***	.548	1.826
40~44세	26.555	.408	.178	65.039 ***	.579	1.727
45~49세	26.839	.404	.174	66.354 ***	.632	1.583
50~54세	28.558	.375	.186	76.061 ***	.725	1.379
55~59세	29.930	.354	.191	84.663 ***	.846	1.182
60~64세	31.483	.336	.204	93.735 ***	.908	1.101
65~69세	32.685	.364	.197	89.774 ***	.899	1.112
70~74세	33.228	.390	.186	85.292 ***	.905	1.105
75~79세	34.311	.428	.177	80.234 ***	.892	1.121
80~84세	35.281	.499	.154	70.634 ***	.905	1.105
85~89세	34.832	.763	.097	45.628 ***	.952	1.051
90세 이상	33.780	1.381	.051	24.465 ***	.988	1.012
시도_중_총가구원수	-22.047	.211	-.363	-104.623 ***	.359	2.784
시도_중_가구소득	.015	.001	.037	11.563 ***	.413	2.420
시도_중_가구자산	.000	.000	.094	32.002 ***	.500	2.000
시도_중_주거비용	.146	.008	.051	17.760 ***	.529	1.891
시도_중_공사비지수	-.191	.018	-.037	-10.347 ***	.341	2.933
시도_중_조정대상지역	8.569	1.940	.015	4.416 ***	.369	2.711

*: $P < 0.10$, **: $P < 0.05$, ***: $P < 0.01$
adj. R^2 : 0.919

17) 제주

- 제주의 경우 두 규제지역이 지정된 역사가 없어 독립변수에서 제외
- 모형의 설명력은 조정결정계수 0.906으로 높았으며, 모든 변수들이 매우 유의하였음
- 1인당 주거소비면적이 가장 작은 연령대는 20~24세 구간이었으며($21.7\text{m}^2/\text{인}$), 가장 큰 연령대는 85~89세 구간이었음($36.1\text{m}^2/\text{인}$)
- 가구의 가구원수가 많을수록, 공사비지수가 높을수록 1인당 주거소비면적이 줄어들
- 가구의 경상소득이 높을수록, 자산규모가 클수록, 주거비용이 클수록 1인당 주거소비면적이 늘어남
- 사회·경제·규제 변수들의 표준화 계수의 절대값을 비교하면, 가장 영향력이 큰 변수는 가구당 가구원수였으며, 주거비용과 자산규모 변수가 그 뒤를 이음
 - 연령대별 가구원수 변수 중에서는 여느 시도와는 달리 50~54세 구간이 가장 영향력이 컸고, 90세 이상 구간이 가장 작았음

[표 4-30] 제주의 주택수요 모형 회귀추정 결과

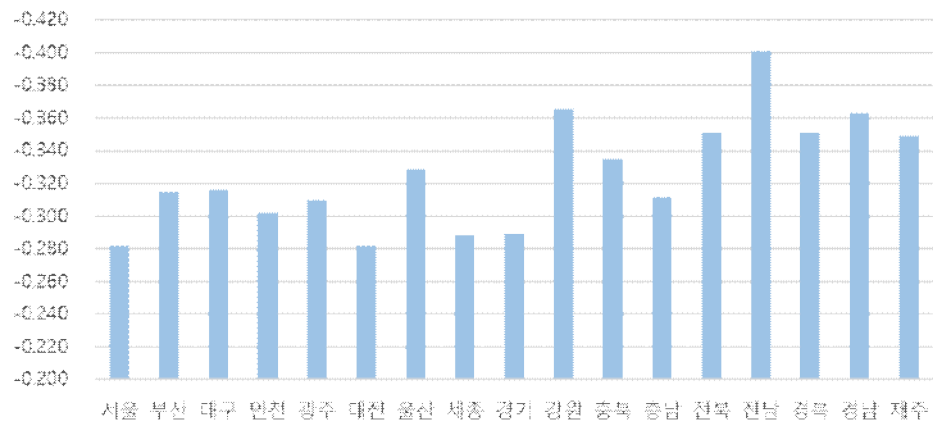
독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타		공차	VIF
0~4세	24.843	.808	.131	30.744 ***	.617	1.621
5~9세	24.229	.719	.152	33.683 ***	.551	1.816
10~14세	24.097	.712	.149	33.828 ***	.574	1.741
15~19세	24.237	.736	.140	32.949 ***	.622	1.609
20~24세	21.727	.766	.111	28.355 ***	.730	1.370
25~29세	23.977	.715	.123	33.548 ***	.836	1.196
30~34세	25.566	.692	.140	36.949 ***	.778	1.285
35~39세	25.418	.639	.168	39.782 ***	.628	1.593
40~44세	26.708	.618	.186	43.228 ***	.604	1.654
45~49세	26.971	.598	.186	45.099 ***	.654	1.528
50~54세	28.965	.564	.197	51.385 ***	.756	1.323
55~59세	29.298	.577	.182	50.767 ***	.869	1.151
60~64세	31.556	.566	.195	55.756 ***	.913	1.096
65~69세	32.199	.607	.184	53.002 ***	.927	1.078
70~74세	33.285	.609	.190	54.628 ***	.924	1.083
75~79세	33.418	.648	.180	51.587 ***	.913	1.095
80~84세	32.884	.833	.138	39.497 ***	.918	1.090
85~89세	36.130	1.177	.105	30.700 ***	.951	1.052
90세 이상	30.953	2.065	.050	14.986 ***	.983	1.017
시도_중_총가구원수	-20.380	.314	-.349	-64.803 ***	.384	2.607
시도_중_가구소득	.015	.002	.043	9.265 ***	.517	1.934
시도_중_가구자산	.000	.000	.066	15.608 ***	.619	1.616
시도_중_주거비용	.182	.009	.087	20.783 ***	.636	1.572
시도_중_공사비지수	-.156	.018	-.032	-8.666 ***	.829	1.206

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

adj. R^2 : 0.906

4. 소결

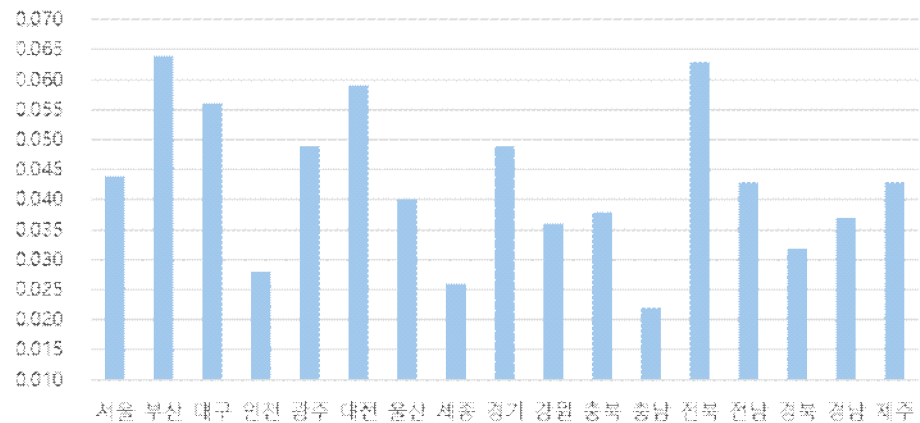
- 연령대별 가구원수 이외의 변수들에 대한 시도별 분석을 종합하면 다음과 같음
- 우선 가구의 총 가구원수가 많아지면 그에 비례하여 주거면적이 증가하는 것이 아니며, 1인당으로 보면 감소하는 것이 뚜렷
 - 이 변수가 주택수요에 미치는 영향력은 서울과 대전이 가장 작았고 전남이 가장 컸음
 - 주로 수도권 또는 광역시에서 변수의 영향력이 작게 나타나, 이들 지역에서는 가구원수가 많다고 하여 주거면적을 줄이는 경향은 지방에 비해 낮음



[그림 4-8] 전국 시도별 총가원수 변수의 표준화계수 비교

○ 가구의 소득이 클수록 소비하는 주택면적이 늘어남

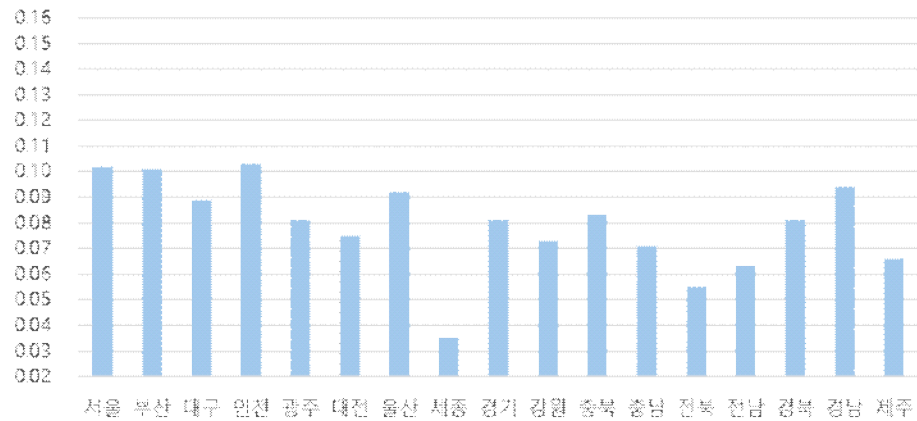
- 이러한 경향은 부산, 전북, 대전, 대구에서 강하게 나타나며, 충남, 세종, 인천은 이러한 경향이 약함



[그림 4-9] 전국 시도별 가구소득 변수의 표준화계수 비교

○ 가구의 자산이 많을수록 더 넓은 주택을 소비

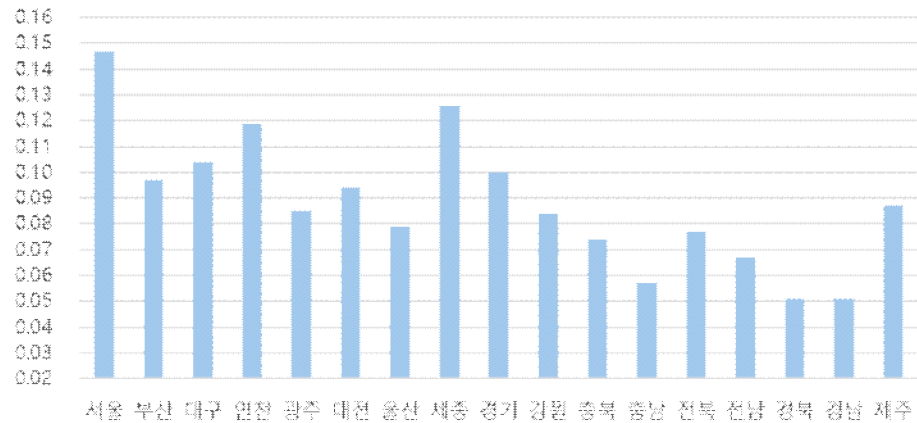
- 이는 인천, 서울, 부산 등 도시지역에서 더욱 강하게 나타남
- 세종은 자산 변수의 영향력이 매우 낮는데, 상대적으로 젊은 공직자들이 많이 거주하는 데 연유하는 것으로 판단됨



[그림 4-10] 전국 시도별 가구자산 변수의 표준화계수 비교

○ 주거비용을 많이 들일수록 소비하는 주거면적이 큼

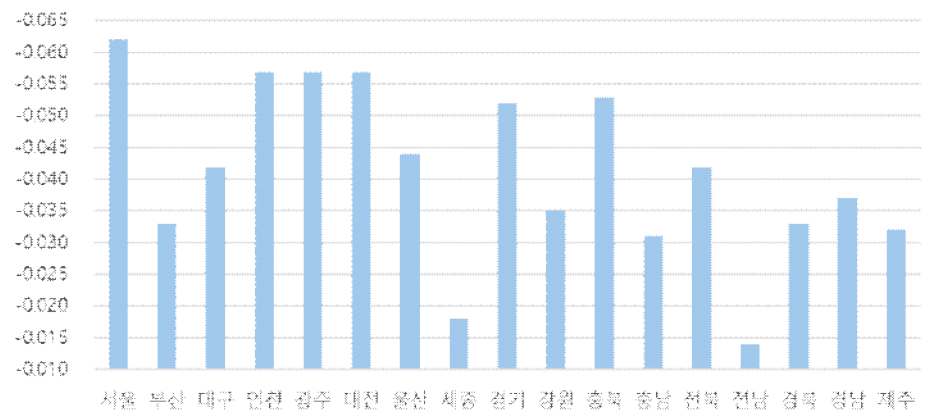
- 서울과 세종, 인천 등 주로 도시지역에서 이러한 경향이 강한 편임



[그림 4-11] 전국 시도별 주거비용 변수의 표준화계수 비교

○ 주거용건물 공사비가 커질수록 주택소비면적을 줄이고 있음

- 이러한 경향은 서울, 인천, 광주, 대전, 충북, 경기 등에서 강하게 나타남
- 전남과 세종은 공사비의 영향력이 미미



[그림 4-12] 전국 시도별 공사비지수 변수의 표준화계수 비교

제5장 장기 주택수요 전망

1. 장기 전망을 위한 모형의 단순화

- 이 장에서는 앞서 정립하였던 주택수요 모형을 바탕으로 향후 10년간(2033년까지)의 주택수요를 전망
- 앞 장의 수요모형에는 연령대별 변수 이외에 가구원수, 경상소득, 자산, 주거비용, 공사비지수, 규제지역 등이 포함되며, 향후 전망을 위해서는 각 변수들의 미래 예측치가 있어야 함
 - 연령대별 가구원수 변수는 통계청의 시나리오별 추계자료를 활용 가능
 - 시도별 장래 가구당 가구원수 또한 통계청에서 제공하는 데이터가 있으며, 이를 시나리오에 맞추어 가공하여 모형에 투입 가능
 - 소득의 경우 비교적 안정적으로 증가하는 추세이며 과거의 소득 증가율을 기반으로 향후 소득 증가율을 설정
 - 주거비용, 공사비지수, 규제지역 등은 향후 예측이 쉽지 않아 장기 전망 모형에서는 제외
- 이러한 논의를 바탕으로 이 장에서 미래의 주택수요 예측을 위해 가구원수와 소득 변수를 연령대별 가구원수 변수에 추가로 포함하는 것으로 모형을 단순화
- 단순화한 모형으로 전국 시도별 주택면적 수요를 회귀추정한 결과는 아래의 표와 같음

[표 5-1] 주택수요 전망을 위한 시도별 회귀추정 결과

변수	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0~4세	.113 ***	.131 ***	.124 ***	.142 ***	.131 ***	.116 ***	.147 ***	.155 ***
5~9세	.123 ***	.139 ***	.145 ***	.143 ***	.143 ***	.133 ***	.157 ***	.160 ***
10~14세	.130 ***	.133 ***	.136 ***	.137 ***	.141 ***	.131 ***	.144 ***	.132 ***
15~19세	.128 ***	.129 ***	.136 ***	.134 ***	.134 ***	.128 ***	.143 ***	.104 ***
20~24세	.122 ***	.117 ***	.120 ***	.115 ***	.119 ***	.115 ***	.117 ***	.089 ***
25~29세	.123 ***	.112 ***	.110 ***	.117 ***	.110 ***	.110 ***	.112 ***	.094 ***
30~34세	.138 ***	.125 ***	.132 ***	.133 ***	.126 ***	.136 ***	.143 ***	.159 ***
35~39세	.155 ***	.145 ***	.158 ***	.174 ***	.162 ***	.161 ***	.161 ***	.210 ***
40~44세	.162 ***	.149 ***	.162 ***	.178 ***	.164 ***	.170 ***	.170 ***	.206 ***
45~49세	.173 ***	.163 ***	.171 ***	.182 ***	.182 ***	.185 ***	.183 ***	.200 ***
50~54세	.181 ***	.188 ***	.185 ***	.191 ***	.187 ***	.192 ***	.196 ***	.181 ***
55~59세	.189 ***	.205 ***	.201 ***	.201 ***	.200 ***	.202 ***	.208 ***	.196 ***
60~64세	.205 ***	.222 ***	.212 ***	.201 ***	.210 ***	.216 ***	.210 ***	.205 ***
65~69세	.193 ***	.210 ***	.209 ***	.181 ***	.197 ***	.206 ***	.204 ***	.191 ***
70~74세	.186 ***	.197 ***	.194 ***	.171 ***	.195 ***	.182 ***	.164 ***	.165 ***
75~79세	.163 ***	.169 ***	.166 ***	.145 ***	.174 ***	.168 ***	.141 ***	.162 ***
80~84세	.118 ***	.130 ***	.132 ***	.114 ***	.137 ***	.136 ***	.108 ***	.136 ***
85~89세	.069 ***	.078 ***	.071 ***	.069 ***	.083 ***	.086 ***	.066 ***	.086 ***
90세 이상	.043 ***	.041 ***	.035 ***	.038 ***	.038 ***	.040 ***	.030 ***	.040 ***
총가구원수	-.260 ***	-.307 ***	-.317 ***	-.288 ***	-.306 ***	-.266 ***	-.318 ***	-.259 ***
가구소득	.173 ***	.158 ***	.167 ***	.127 ***	.134 ***	.132 ***	.120 ***	.086 ***
adj. R2	0.862	0.882	0.901	0.884	0.900	0.891	0.914	0.910

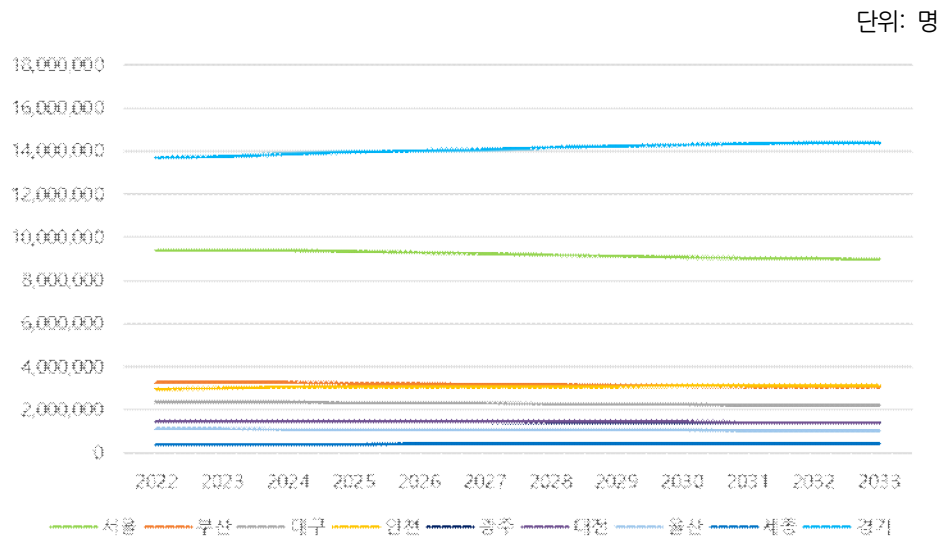
변수	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0~4세	.130 ***	.122 ***	.133 ***	.135 ***	.119 ***	.132 ***	.130 ***	.134 ***	.130 ***
5~9세	.139 ***	.128 ***	.129 ***	.143 ***	.132 ***	.154 ***	.146 ***	.148 ***	.150 ***
10~14세	.133 ***	.129 ***	.128 ***	.133 ***	.128 ***	.139 ***	.135 ***	.140 ***	.144 ***
15~19세	.128 ***	.130 ***	.120 ***	.117 ***	.129 ***	.140 ***	.128 ***	.133 ***	.135 ***
20~24세	.119 ***	.105 ***	.099 ***	.095 ***	.111 ***	.107 ***	.093 ***	.112 ***	.108 ***
25~29세	.114 ***	.106 ***	.104 ***	.100 ***	.097 ***	.106 ***	.091 ***	.115 ***	.116 ***
30~34세	.139 ***	.107 ***	.134 ***	.131 ***	.114 ***	.122 ***	.132 ***	.140 ***	.135 ***
35~39세	.168 ***	.139 ***	.159 ***	.167 ***	.138 ***	.161 ***	.153 ***	.175 ***	.161 ***
40~44세	.177 ***	.154 ***	.164 ***	.164 ***	.155 ***	.161 ***	.161 ***	.171 ***	.183 ***
45~49세	.179 ***	.169 ***	.171 ***	.177 ***	.168 ***	.182 ***	.171 ***	.168 ***	.185 ***
50~54세	.180 ***	.200 ***	.188 ***	.180 ***	.184 ***	.181 ***	.191 ***	.184 ***	.197 ***
55~59세	.192 ***	.213 ***	.207 ***	.194 ***	.195 ***	.201 ***	.213 ***	.196 ***	.185 ***
60~64세	.202 ***	.226 ***	.225 ***	.220 ***	.210 ***	.207 ***	.237 ***	.214 ***	.201 ***
65~69세	.182 ***	.221 ***	.217 ***	.214 ***	.220 ***	.214 ***	.223 ***	.210 ***	.191 ***
70~74세	.175 ***	.219 ***	.217 ***	.218 ***	.236 ***	.221 ***	.217 ***	.194 ***	.199 ***
75~79세	.153 ***	.212 ***	.203 ***	.204 ***	.215 ***	.209 ***	.200 ***	.183 ***	.187 ***
80~84세	.118 ***	.176 ***	.170 ***	.175 ***	.183 ***	.182 ***	.179 ***	.155 ***	.139 ***
85~89세	.072 ***	.110 ***	.110 ***	.122 ***	.116 ***	.119 ***	.108 ***	.097 ***	.105 ***
90세 이상	.037 ***	.060 ***	.052 ***	.056 ***	.060 ***	.063 ***	.059 ***	.050 ***	.048 ***
총가구원수	-.265 ***	-.352 ***	-.325 ***	-.306 ***	-.345 ***	-.397 ***	-.341 ***	-.349 ***	-.340 ***
가구소득	.123 ***	.092 ***	.108 ***	.080 ***	.125 ***	.101 ***	.090 ***	.104 ***	.106 ***
adj. R2	0.880	0.879	0.890	0.897	0.884	0.910	0.894	0.907	0.894

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

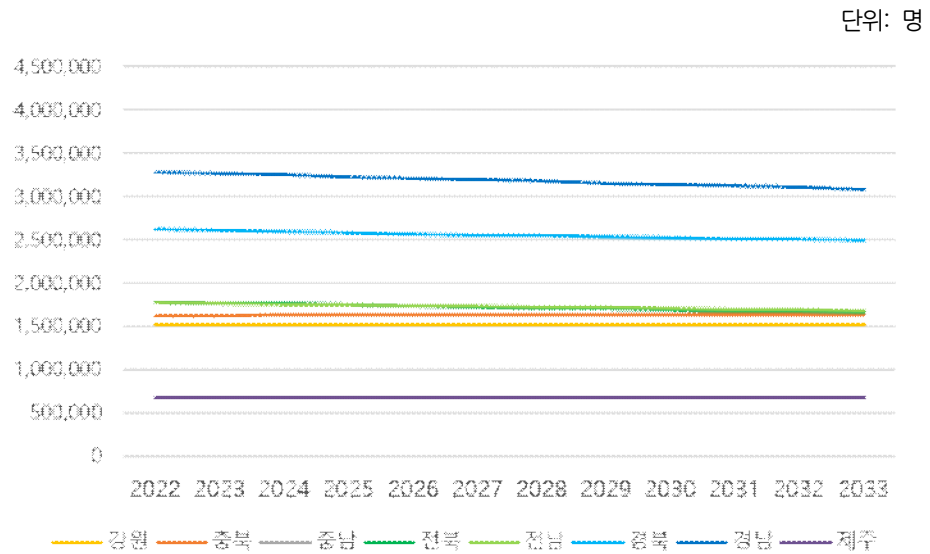
2. 미래 전망을 위한 주요 변수들의 가정

2.1. 연령별 인구

- 수정된 MW모형 추정결과를 이용하여 장래의 주택소비면적을 산출하기 위해서는 기본적으로 장래의 시도별, 연령별 인구수 데이터가 필요
- 통계청에서는 시도별, 연령별 추계인구를 발표하며, 출산, 사망, 국제이동 등 인구변동요인을 고려하여 장래수준을 저위, 중위, 고위로 설정(외국인 포함)
- 전국적으로 2022~2033년까지 인구가 연평균 0.11% 감소
- 서울은 동기간 인구가 연평균 0.44% 감소
- 수도권은 동기간 인구가 연평균 0.25% 증가
- 지방광역시(부산 대구, 광주, 대전, 울산)는 동기간 인구가 연평균 0.66% 감소
- 지방의 도지역은 동기간 인구가 연평균 0.39% 감소



[그림 5-1] 서울, 광역시, 세종시, 경기 총인구 추세

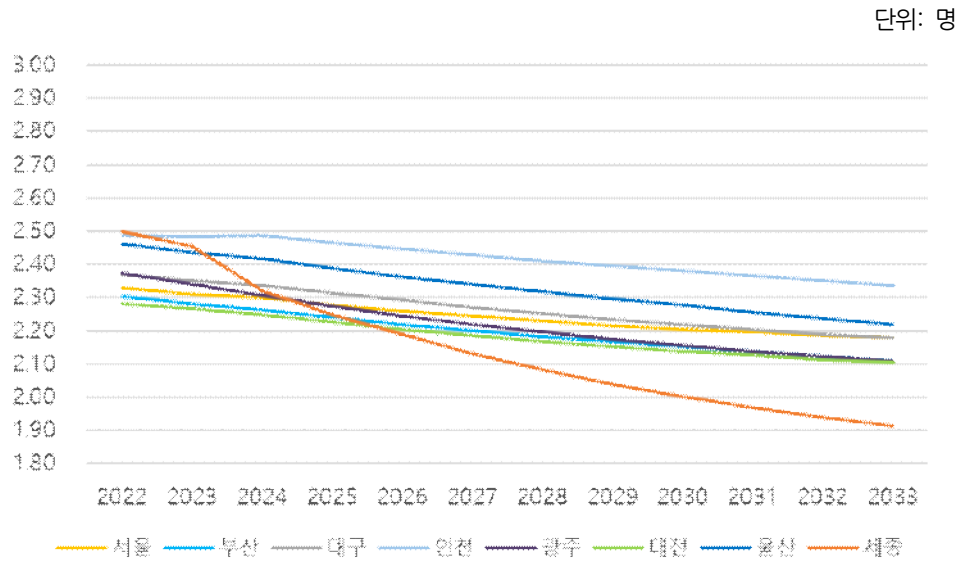


[그림 5-2] 지방 도별 총인구 추세

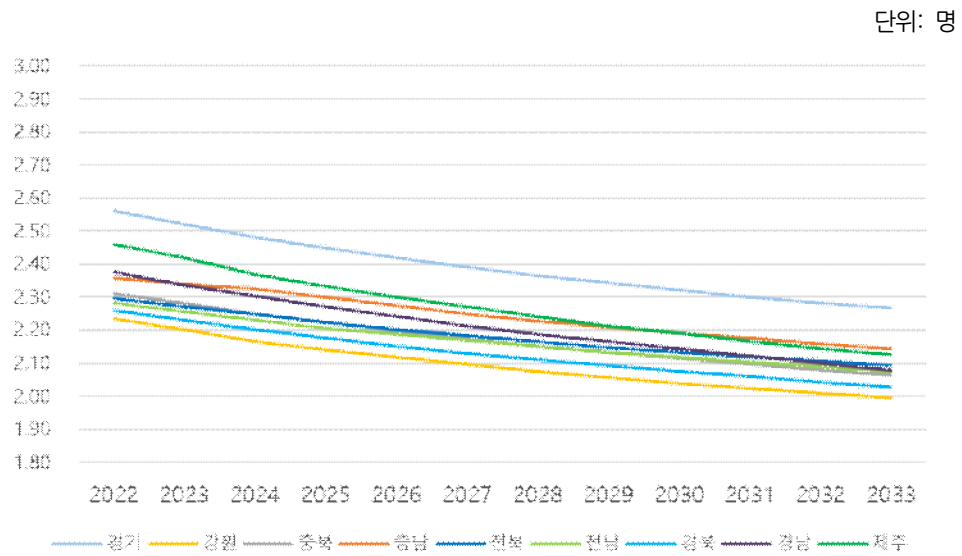
2.2. 가구수 및 가구당 가구원수

- 통계청에서는 향후 10년간 가구당 가구원수를 제시하고 있지는 않으나, 인구추계와 가구추계를 바탕으로 산출 가능
- 장래 시도별 가구수는 인구추계와는 달리 인구변동시나리오에 따른 저위, 중위, 고위의 값을 제시하지는 않으며, 제시되는 가구추계는 인구추계의 중위값 시나리오에 기반함
- 전체 시도에서 2033년까지 가구당 가구원수는 견조하게 감소하는 추세
- 전국의 2033년 가구당 가구원수는 2.17인/가구로서 2022년 이후 연평균 0.90% 감소
- 2022~2033년 가구당 가구원수의 감소율이 가장 큰 광역시도는 세종으로서 연평균 2.41% 감소하며, 그 뒤를 제주(1.32%), 경남(1.20%), 경기(1.11%)가 잇고 있음
- 2022~2033년 가구당 가구원수의 감소율이 가장 작은 광역시도는 인천으로서 연평균 0.56% 감소하며, 그 다음으로 서울(0.60%), 대전(0.73%), 대구(0.77%)가 감소율이 낮음
- 2033년 기준 가구당 가구원수가 가장 높은 곳은 인천(2.34인/가구)이며, 가장 낮은

곳은 세종임(1.91인/가구)



[그림 5-3] 서울 및 광역시 가구당 가구원수 추세



[그림 5-4] 도지역 가구당 가구원수 추세

2.3. 가구 소득

- 가구의 소득 전망을 산출하기 위해 주거실태조사의 경상소득과 가장 유사한 소득개념으로 판단되는 통계청 지역소득의 순처분가능소득을 활용
- 시도별로 제시되는 순처분가능소득을 가구수로 나눈 값을 2005~2022년 사이의 연평균 증가율을 계산
 - 세종시는 자료가 존재하는 범위인 2016~2022년 사이의 값으로 대체
- 전국적으로 가구당 순처분가능소득의 연평균 증가율은 2.57%이며 이는 시도별로 달리 나타남
 - 강원도가 연평균 증가율 3.26%로 가장 높으며 세종시가 0.77%로 가장 낮음
- 이 가구당 소득의 연평균 증가율의 5% 차이를 두어 저위, 고위의 가구소득 증가율을 설정

[표 5-2] 시도별 장래 가구 소득 증가율 시나리오

구분	저위	중위	고위
전국	2.44%	2.57%	2.70%
서울	1.90%	2.00%	2.10%
부산	2.55%	2.69%	2.82%
대구	2.52%	2.65%	2.78%
인천	2.76%	2.91%	3.05%
광주	2.64%	2.78%	2.92%
대전	2.58%	2.72%	2.85%
울산	1.86%	1.96%	2.06%
세종	0.70%	0.73%	0.77%
경기	2.35%	2.47%	2.60%
강원	3.10%	3.26%	3.43%
충북	2.94%	3.10%	3.25%
충남	3.03%	3.19%	3.35%
전북	2.84%	2.99%	3.14%
전남	2.99%	3.15%	3.30%
경북	2.60%	2.74%	2.88%
경남	2.51%	2.65%	2.78%
제주	2.80%	2.95%	3.09%

2.4. 주거실태조사 기반 추정결과와 건축물 현황의 정합

- 주거실태조사자료 기반의 추정결과를 향후 실제 주택공급 측면의 자료와 연결하기 위해서는 건축물 재고 통계와 정합시킬 필요가 있음
- 국토교통부는 시도별로 용도별 건축물 현황 통계를 공표하고 있음
- 이 연구에서는 주거실태조사자료 기반 수요추정 결과 대비 주거용 건축물 재고(연면적)의 비율을 총량 수요에 적용(2022년 기준)
- 이 때 빈집의 경우 주택수요에서 제외할 필요가 있음
 - 주택총조사에서 제공되는 빈집 통계를 활용하여, 총 주택수 대비 빈집의 비율만큼을 주거용 건축물 연면적 총량에서 제외하여 총량 수요에 반영
 - 2022년 기준 전국 빈집의 비율은 7.6%이며, 수도권과 광역시는 빈집 비율이 낮은 반면, 지방의 도지역은 상대적으로 높음

[표 5-3] 시도별 빈집 비율(주택총조사 2022년 기준)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
총주택수(천호)	19,156	3,111	1,308	835	1,088	555	510	400	150
빈집수(천호)	1,452	101	111	43	72	39	26	30	12
빈집 비율	7.6%	3.2%	8.4%	5.2%	6.6%	7.1%	5.1%	7.4%	8.2%

구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
총주택수(천호)	4,725	666	659	895	755	824	1,108	1,312	253
빈집수(천호)	262	81	69	102	90	120	127	135	32
빈집 비율	5.6%	12.1%	10.4%	11.4%	11.9%	14.5%	11.5%	10.3%	12.7%

2.5. 1호당 주택면적

- 이 연구에서 주택수요를 분석하고 전망하는 기본 단위는 주거면적임
- 이를 주택호수 수요로 전환하기 위해서는 주택 1호당 평균 면적의 개념을 도입
- 1인 가구 증가 등으로 인한 가구원수의 감소는 주택 1호당 면적을 감소시키는 요인으로 작용
- 반면, 소득수준의 증가, 저출생의 심화, 맞벌이 가구의 증가 등은 주택을 소비하는 데 드는 비용을 증가시킬 수 있는 요인으로 작용하여 주택 1호당 면적을 증가시킬 수 있음
- 주택 1호당 면적에 영향을 미치는 이러한 잠재적 요인들은 지역에 따라 달리 나타남

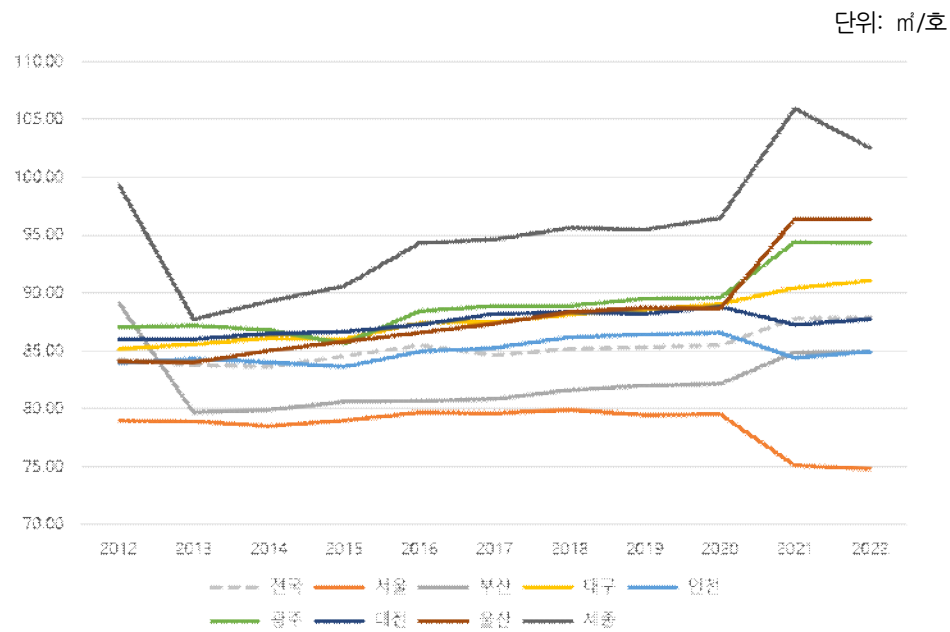
수 있음

- 국토교통부의 건축물 현황 통계는 주거용건물의 연면적을 구분하여 제시하고 있으며, 이를 활용하여 과거의 주택 1호당 면적 추세를 가늠할 수 있음

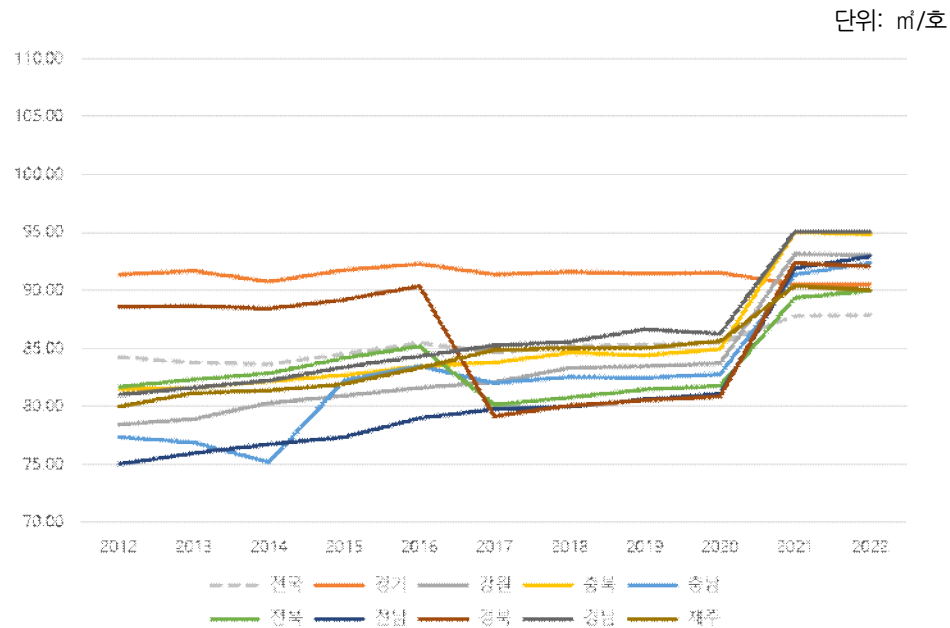
[표 5-4] 시도별 1호당 주택면적 추이

단위: m²/호

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	84.23	83.79	83.63	84.57	85.49	84.60	85.13	85.28	85.47	87.79	87.86
서울	78.93	78.88	78.46	78.98	79.62	79.61	79.88	79.42	79.47	75.11	74.78
부산	89.09	79.65	79.87	80.57	80.64	80.84	81.57	81.97	82.11	84.82	84.94
대구	85.16	85.54	86.10	85.99	87.42	87.47	88.07	88.57	89.05	90.45	91.02
인천	83.92	84.34	84.03	83.64	84.93	85.21	86.15	86.43	86.55	84.41	84.94
광주	86.99	87.17	86.76	85.63	88.45	88.91	88.84	89.51	89.55	94.36	94.29
대전	86.03	86.03	86.49	86.63	87.24	88.16	88.37	88.19	88.84	87.29	87.70
울산	84.05	84.00	85.04	85.81	86.57	87.35	88.35	88.71	88.67	96.37	96.41
세종	99.34	87.71	89.24	90.61	94.28	94.61	95.59	95.46	96.45	105.91	102.53
경기	91.35	91.70	90.74	91.71	92.27	91.35	91.56	91.44	91.52	90.50	90.51
강원	78.43	78.88	80.26	80.89	81.59	82.04	83.26	83.45	83.71	93.17	93.05
충북	81.43	81.62	82.17	82.70	83.46	83.73	84.61	84.38	84.95	94.98	94.86
충남	77.31	76.90	75.18	82.23	83.43	82.01	82.50	82.43	82.76	91.35	92.39
전북	81.68	82.27	82.85	84.13	85.17	80.14	80.75	81.46	81.73	89.33	89.95
전남	75.00	75.93	76.70	77.32	78.97	79.73	80.01	80.57	81.07	91.90	92.88
경북	88.55	88.68	88.42	89.20	90.32	79.10	80.08	80.51	80.81	92.40	92.09
경남	80.97	81.62	82.24	83.39	84.34	85.22	85.58	86.61	86.22	95.05	95.05
제주	79.94	81.13	81.35	81.92	83.30	84.87	85.00	84.97	85.60	90.32	90.04



[그림 5-5] 주택1호당 면적 추세(서울, 광역시, 세종)



[그림 5-6] 주택1호당 면적 추세(도지역)

- 전국적으로 주택 1호당 면적은 2012년 84.2㎡/호에서 2022년 87.9호/㎡로 꾸준히 증가하는 추세임
- 서울시와 광역시, 세종시의 경우 시간이 지날수록 편차가 커지고 있음(그림 4-16)
 - 서울은 2012년 78.9㎡/호에서 2022년 74.8㎡/호로 감소하는 추세이며, 최근에는 전국에서 가장 작은 수치를 보임
 - 세종의 주택 1호당 면적은 조사기간 대부분에서 가장 크게 나타났으며, 증가하는 추세로 2022년에는 102.5㎡/호에 달함
 - 약간의 차이는 있으나 광역시들은 대부분 2020년까지 점증하는 것을 볼 수 있음
- 도지역은 경기를 제외하면 약간의 편차는 있으나 비슷한 추이를 보이고 있음(그림 4-17)
 - 경기는 조사기간 전체에서 가장 안정적인 수치를 보이고 있음(90.5~92.3㎡/호)
 - 지방의 도 중에는 경남과 충북이 비교적 높은 값을 보여주고 있음(최근 95㎡호 내외)
- 이 연구에서는 지역특성에 따른 추세의 안정성을 감안하여 주택 1호당 면적에 대해 장기적으로 다음의 상황을 가정
 - 서울: 2021~2022년 하락률의 지속
 - 인천, 대전, 경기: 2022년의 값을 유지
 - 부산, 대구, 광주, 울산, 세종: 2016~2020년의 연평균 상승률 적용
 - 지방 도: 2017~2020년의 연평균 상승률 적용

3. 주택의 멸실 추정

- 장래에 신규로 주택공급이 얼마나 필요할지 전망하기 위해서는, 주택에 대한 총량적 수요에 더하여 주택의 향후 멸실량을 추정할 필요가 있음
- 이 연구에서는 주택멸실량을 추정하기 위해 주택 재고량 대비 멸실 비율을 적용하는 방법과, 생존분석 방법을 함께 검토함

■ 주택 재고량 대비 멸실 비율 적용 방법(총멸실률법)

- 국토교통부에서 제공하는 건축물 현황 통계로 주거용 건축물과 멸실 주택량의 자료를 활용
- 직전 연도의 주택 재고량 대비 당해 연도의 멸실량의 비율을 연면적 단위로 도출

- 2013~2022년까지 10년간 전국의 평균 주택 멸실률은 0.41%
- 서울의 멸실률이 0.78%로 가장 높았으며 대구, 부산, 인천 등 광역시가 지방의 도지역에 비해 멸실률이 높음
- 도 지역 중에서는 경기도가 0.33%로 가장 높았으며, 다음으로 경남, 전남 순임
- 이는 수도권과 광역시 등에서의 재정비 사업이 지방 도에 비해 비교적 활발한 것에 연유하는 것으로 판단
- 이 멸실률을 주택재고 면적에 대한 예측치에 적용함으로써 장래의 멸실량을 추정함

[표 5-5] 시도별 주택재고량 대비 멸실 비율

단위: %

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2013	0.30	0.60	0.29	0.32	0.45	0.17	0.13	0.42	0.10	0.20	0.14	0.13	0.24	0.28	0.24	0.19	0.20	0.16
2014	0.29	0.59	0.26	0.33	0.22	0.24	0.20	0.32	0.08	0.22	0.13	0.14	0.29	0.15	0.18	0.14	0.31	0.16
2015	0.35	0.74	0.38	0.44	0.34	0.16	0.21	0.36	0.15	0.26	0.17	0.13	0.10	0.24	0.30	0.16	0.38	0.18
2016	0.49	1.08	0.65	0.39	0.27	0.27	0.35	0.37	0.15	0.33	0.37	0.27	0.28	0.26	0.31	0.35	0.48	0.42
2017	0.44	1.05	0.42	0.31	0.21	0.40	0.34	0.24	0.13	0.35	0.24	0.24	0.19	0.26	0.28	0.33	0.30	0.36
2018	0.43	0.88	0.43	0.47	0.43	0.30	0.58	0.16	0.55	0.33	0.28	0.37	0.18	0.32	0.28	0.26	0.35	0.24
2019	0.48	0.84	0.60	0.62	0.51	0.52	0.38	0.17	0.63	0.47	0.18	0.36	0.21	0.34	0.31	0.24	0.29	0.17
2020	0.47	0.78	0.59	0.92	0.78	0.37	0.43	0.53	0.11	0.35	0.27	0.31	0.26	0.28	0.33	0.31	0.24	0.20
2021	0.50	0.86	0.45	0.87	0.54	0.29	0.70	0.36	0.16	0.48	0.33	0.34	0.29	0.26	0.41	0.32	0.28	0.24
2022	0.33	0.43	0.33	0.42	0.37	0.69	0.46	0.35	0.11	0.28	0.19	0.20	0.19	0.23	0.31	0.22	0.30	0.25
2013~2022 평균	0.41	0.78	0.44	0.51	0.41	0.34	0.38	0.33	0.22	0.33	0.23	0.25	0.22	0.26	0.29	0.25	0.31	0.24

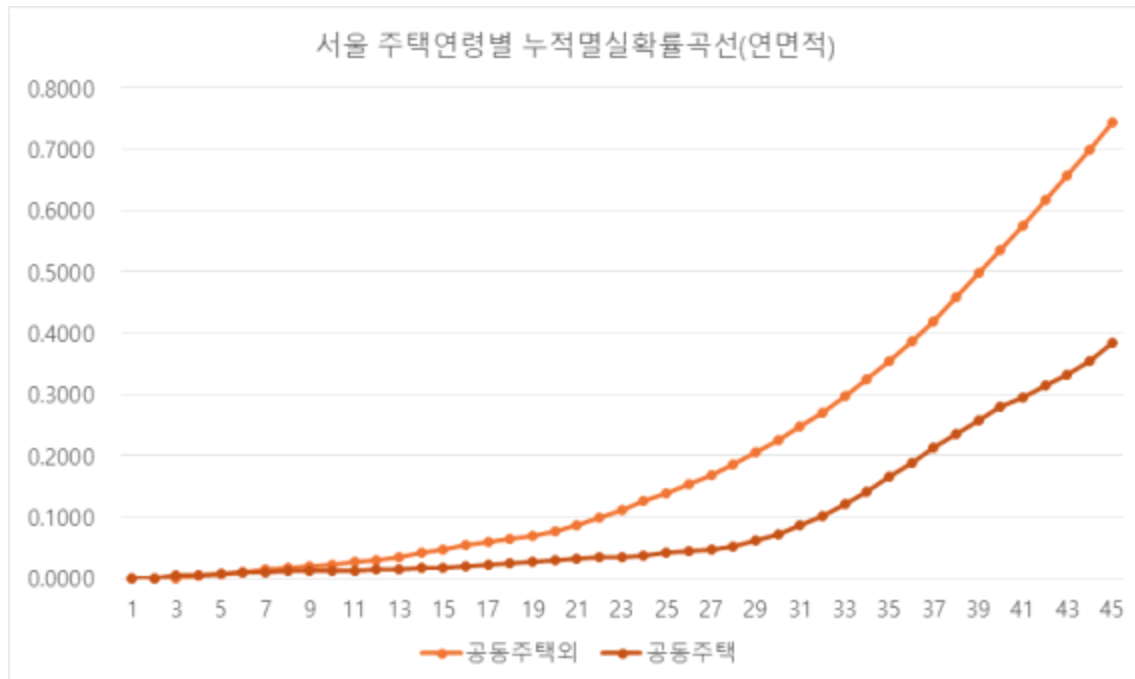
■ 생존분석법⁵⁾

- 생존분석(Survival Analysis)은 특정 사건이 발생하기까지 걸리는 시간을 분석하는 방법으로 주로 의료 분야에서 환자의 생존 시간이나 치료 효과를 평가하는 데 많이 사용되지만, 다른 분야에서도 유용하게 활용되고 있음
 - 세부 분석 방법으로 생존확률을 추정하는 비모수적 방법인 카플란-마이어 추정법(Kaplan-Meier analysis)이 있으며, 여러 변수들이 생존기간별 사건발생확률(또는 위

5) 이 연구와 함께 2024년 패키지 연구과제로 수행된 “도시정비사업의 주택수급 영향 분석”에서 사용한 생존분석 기법을 활용하여 시도별 멸실량을 추정함

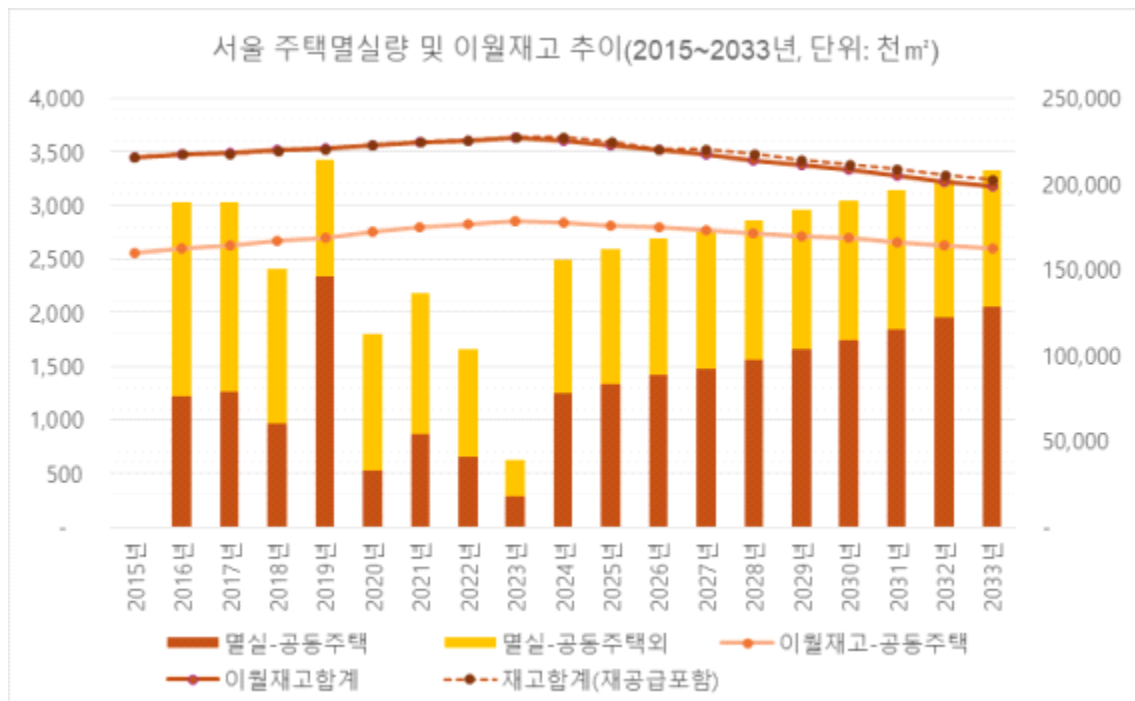
험도)에 미치는 영향을 분석하는 반모수적 모델인 콕스 비례 위험 모델(Cox Proportional Hazard Model) 등이 있음

- 주택 멸실의 수를 추정하는 데 가장 중요한 변수는 주택의 노후도(경과 연수)로서, 본 연구에서는 카플란-마이어 추정법과 유사한 방식으로 주택의 경과연수별 멸실확률(구간멸실확률)을 구하여 주택의 간이생명표를 작성한 후 이를 장래 각년도 주택재고에 적용하여 멸실량을 추정함
- 멸실량 분석을 위해 2013년 통계청 주택총조사 자료 중 ‘주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택 데이터(시군구)’를 활용하였으며, 조사기간은 2015년~2023년(8년)임
- 각 조사연도의 건축연도별 주택의 멸실량을 전년도에 조사된 건축연도별 주택재고로 나누어 멸실확률을 구한 후 이를 경과연수로 환산하여 동일한 경과연수(노후도 또는 연령)에 해당하는 주택들의 평균 멸실확률(구간멸실확률)을 계산함
 - 통계청 주택총조사 자료에서는 1979년 이전 건축된 주택의 통계를 제공하고 있어, 2024년 기준으로 경과연수 45년까지의 멸실확률로 계산됨
 - 1980년대와 1990년대에 건축된 주택은 10년 구간, 2000년대에 건축된 주택은 5년 구간의 자료로 제공되어 각 연도별 주택재고량은 해당 기간으로 나누어 등분된 값을 사용하였음
- 주택의 경과연수별 멸실확률(구간멸실확률)을 준공 후 경과기간 동안에 누적시킴으로써 누적멸실확률곡선(생존곡선)을 도출할 수 있음
- 2024년 이후의 장래 주택멸실량은 2023년도 건축연도별 주택재고량에 주택의 경과연수에 해당하는 구간주택멸실확률을 곱하여 각 연도의 주택멸실량을 산출함



[그림 5-7] 누적멸실확률곡선 예시(서울)

출처: 임주호 외(2024)



[그림 5-8] 주택멸실량 추정결과 예시(서울)

- 이러한 방법과 자료로 전국 시도의 향후 주택 멸실량을 추정한 결과는 아래의 표와 같음

[표 5-6] 생존분석에 의한 시도별 장래 멸실량 추정 결과

단위: 천㎡

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	9,664	2,494	792	467	492	255	296	185	23	2,030	271	242	358	304	347	533	496	78
2025	10,365	2,593	826	507	532	275	323	201	23	2,292	286	255	384	324	361	562	536	84
2026	11,031	2,687	857	545	571	295	348	214	24	2,541	300	265	411	344	374	591	574	90
2027	11,649	2,764	880	582	608	314	373	228	25	2,773	314	276	436	364	388	617	613	96
2028	12,208	2,859	902	613	641	328	395	242	26	2,976	324	283	460	379	398	639	643	100
2029	12,742	2,954	926	642	671	343	410	257	28	3,169	336	291	476	391	408	658	676	104
2030	13,261	3,048	951	671	696	359	426	270	30	3,362	343	299	492	404	418	674	707	108
2031	13,761	3,145	976	699	714	372	443	280	33	3,548	351	306	510	414	426	691	740	113
2032	14,296	3,244	999	729	733	388	458	292	35	3,760	358	312	529	421	435	708	774	119
2033	14,742	3,332	1,022	756	747	391	471	304	36	3,931	365	317	542	427	443	722	813	123

4. 시도별 주택 수요 전망

4.1. 수요 전망을 위한 시나리오

- 시도별 장래 주택수요를 전망은 세 가지 시나리오를 설정하여 도출
- 시나리오를 구성하는 요소는 장래 연령별 인구와 시도별 소득 수준으로, 다음과 같은 장래 상황을 설정
 - 장래 인구는 출산율, 기대수명, 국제순이동에 대한 가정에 따라 구분

■ 시나리오 1 - 저위

- 통계청에서 추계하는 시도별 연령별 장래 인구 중 저위에 해당하는 데이터 투입
 - 2072년 합계 출산율 0.82, 기대수명 89.7세, 순유입 13천명 가정
- 소득은 과거의 시도별 연평균 소득증가율을 기준으로 5%를 줄인 값을 적용

■ 시나리오 2 - 중위

- 통계청에서 추계하는 시도별 연령별 장래 인구 중 중위에 해당하는 데이터 투입
 - 2072년 합계 출산율 1.08, 기대수명 91.1세, 순유입 61천명 가정
- 소득은 과거의 시도별 연평균 소득증가율을 적용

■ 시나리오 3 - 고위

- 통계청에서 추계하는 시도별 연령별 장래 인구 중 저위에 해당하는 데이터 투입
 - 2072년 합계 출산율 1.34, 기대수명 92.2세, 순유입 113천명 가정
- 소득은 과거의 시도별 연평균 소득증가율을 기준으로 5%를 늘인 값을 적용

4.2. 시도별 주택수요 전망 결과

- 멸실량을 추정하는 두 가지 방법을 각각 적용하여 시도별로 주택수요를 추정

■ 서울

- (총멸실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 77.3천호(5,622천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 52.9천호(3,845천㎡), 신규 택지에서 24.4천호(1,776천㎡)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 65.5천호(4,767천㎡), 이 중 기성시가지에서 52.4호(3,804천㎡), 신규 택지에서 13.2천호(963천㎡)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 89.8천호(6,530천㎡), 이 중 기성시가지에서 53.5호(3,889천㎡), 신규 택지에서 36.3천호(2,640천㎡)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 82.2천호(5,970천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 60.2천호(4,368천㎡), 신규 택지에서 22.0천호(1,602천㎡)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 70.7천호(5,143천㎡), 이 중 기성시가지에서 60.2호(4,368천㎡), 신규 택지에서 10.6천호(775천㎡)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 94.3천호(6,849천㎡), 이 중 기성시가지에서 60.2호(4,368천㎡), 신규 택지에서 34.1천호(2,481천㎡)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-7] 서울의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
6,219	3,674	2,544	2024	6,263	3,741	2,522
5,824	3,719	2,105	2025	5,938	3,890	2,048
5,687	3,758	1,929	2026	5,869	4,031	1,838
5,569	3,795	1,773	2027	5,802	4,146	1,656
5,567	3,831	1,735	2028	5,871	4,288	1,583
5,521	3,867	1,655	2029	5,898	4,431	1,466
5,510	3,901	1,609	2030	5,957	4,572	1,385
5,526	3,935	1,590	2031	6,047	4,717	1,330
5,402	3,970	1,432	2032	5,999	4,865	1,133
5,394	4,002	1,392	2033	6,058	4,999	1,060

[표 5-8] 서울의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
83.9	49.6	34.3	2024	84.5	50.5	34.0
78.9	50.4	28.5	2025	80.5	52.7	27.8
77.4	51.1	26.3	2026	79.9	54.9	25.0
76.1	51.9	24.2	2027	79.3	56.7	22.6
76.4	52.6	23.8	2028	80.6	58.9	21.7
76.1	53.3	22.8	2029	81.3	61.1	20.2
76.3	54.0	22.3	2030	82.5	63.3	19.2
76.9	54.8	22.1	2031	84.1	65.6	18.5
75.5	55.5	20.0	2032	83.8	68.0	15.8
75.7	56.2	19.5	2033	85.0	70.2	14.9

■ 부산

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 17.8천호(1,598천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 9천호(811천㎡, 50.6%), 신규 택지에서 8.8천호(787천㎡, 49.4%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 15.1천호(1,351천㎡), 이중 기성시가지에서 8.9천호(804천㎡, 59.3%), 신규 택지에서 6.1천호(547천㎡, 40.7%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 20.7천호(1,857천㎡), 이중 기성시가지에서 9.1천호(818천㎡, 44.0%), 신규 택지에서 11.6천호(1,040천㎡, 56.0%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 21.9천호(1,970천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 15.2천호(1,370천㎡, 69.3%), 신규 택지에서 6.7천호(601천㎡, 30.7%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 19.3천호(1,728천㎡), 이중 기성시가지에서 15.2천호(1,370천㎡, 79.0%), 신규 택지에서 4천호(358천㎡, 21.0%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 24.8천호(2,225천㎡), 이중 기성시가지에서 15.2천호(1,370천㎡, 61.4%), 신규 택지에서 9.6천호(856천㎡, 38.6%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-9] 부산의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분
1,818	777	1,040	2024	2,091	1,188	904
1,717	786	931	2025	2,019	1,239	780
1,652	794	858	2026	1,980	1,285	694
1,594	801	793	2027	1,939	1,319	620
1,577	808	769	2028	1,940	1,353	587
1,549	815	734	2029	1,932	1,390	543
1,555	821	733	2030	1,958	1,427	531
1,535	828	707	2031	1,959	1,464	494
1,502	835	667	2032	1,945	1,499	446
1,479	841	638	2033	1,940	1,532	408

[표 5-10] 부산의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분
21.0	9.0	12.0	2024	24.2	13.7	10.5
19.7	9.0	10.7	2025	23.2	14.2	8.9
18.8	9.0	9.8	2026	22.5	14.6	7.9
18.0	9.0	8.9	2027	21.9	14.9	7.0
17.6	9.0	8.6	2028	21.7	15.1	6.6
17.2	9.0	8.1	2029	21.4	15.4	6.0
17.1	9.0	8.1	2030	21.5	15.7	5.8
16.7	9.0	7.7	2031	21.3	15.9	5.4
16.2	9.0	7.2	2032	21.0	16.2	4.8
15.8	9.0	6.8	2033	20.8	16.4	4.4

■ 대구

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 14.5천호(1,373천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 7.3천호(690천㎡, 50.2%), 신규 택지에서 7.2천호(683천㎡, 49.8%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 12.5천호(1,189천㎡), 이 중 기성시가지에서 7.2천호(684천㎡, 57.4%), 신규 택지에서 5.3천호(505천㎡, 42.6%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 16.5천호(1,565천㎡), 이 중 기성시가지에서 7.3천호(696천㎡, 44.4%), 신규 택지에서 9.2천호(869천㎡, 55.6%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 16.1천호(1,534천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 9.8천호(932천㎡, 60.6%), 신규 택지에서 6.4천호(602천㎡, 39.4%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 14.3천호(1,354천㎡), 이 중 기성시가지에서 9.8천호(932천㎡, 68.6%), 신규 택지에서 4.5천호(423천㎡, 31.4%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 18.1천호(1,722천㎡), 이 중 기성시가지에서 9.8천호(932천㎡, 54.0%), 신규 택지에서 8.3천호(790천㎡, 46.0%)의 공급 필요
- 멸실 추정 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-11] 대구의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
1,578	656	921	2024	1,607	701	906
1,459	665	794	2025	1,523	760	763
1,423	673	750	2026	1,519	817	702
1,382	680	701	2027	1,510	873	637
1,360	687	673	2028	1,515	920	595
1,337	694	642	2029	1,516	963	553
1,336	701	635	2030	1,539	1,007	533
1,321	708	613	2031	1,548	1,048	499
1,277	714	563	2032	1,530	1,094	437
1,258	720	538	2033	1,534	1,134	400

[표 5-12] 대구의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
17.1	7.1	10.0	2024	17.4	7.6	9.8
15.7	7.2	8.6	2025	16.4	8.2	8.2
15.2	7.2	8.0	2026	16.3	8.7	7.5
14.7	7.2	7.4	2027	16.0	9.3	6.8
14.3	7.3	7.1	2028	16.0	9.7	6.3
14.0	7.3	6.7	2029	15.9	10.1	5.8
13.9	7.3	6.6	2030	16.0	10.5	5.5
13.7	7.3	6.3	2031	16.0	10.8	5.2
13.1	7.3	5.8	2032	15.7	11.2	4.5
12.8	7.3	5.5	2033	15.6	11.6	4.1

■ 인천

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 27.9천호(2,369천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 7.5천호(639천㎡, 27.0%), 신규 택지에서 20.4천호(1,731천㎡, 73.0%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 24.5천호(2,081천㎡), 이중 기성시가지에서 7.4천호(631천㎡, 30.3%), 신규 택지에서 17.1천호(1,449천㎡, 69.7%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 31.4천호(2,668천㎡), 이중 기성시가지에서 7.6천호(646천㎡, 24.2%), 신규 택지에서 23.8천호(2,022천㎡, 75.8%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 30.4천호(2,584천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 11.3천호(961천㎡, 37.2%), 신규 택지에서 19.1천호(1,623천㎡, 62.8%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 27.1천호(2,301천㎡), 이중 기성시가지에서 11.3천호(961천㎡, 41.8%), 신규 택지에서 15.8천호(1,339천㎡, 58.2%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 33.9천호(2,878천㎡), 이중 기성시가지에서 11.3천호(961천㎡, 33.4%), 신규 택지에서 22.6천호(1,917천㎡, 66.6%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-13] 인천의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
2,552	584	1,969	2024	2,655	738	1,917
2,342	597	1,745	2025	2,477	799	1,678
2,336	609	1,727	2026	2,501	856	1,645
2,330	621	1,709	2027	2,524	913	1,612
2,349	633	1,716	2028	2,569	962	1,607
2,350	645	1,705	2029	2,591	1,007	1,584
2,373	657	1,716	2030	2,632	1,045	1,587
2,375	669	1,706	2031	2,643	1,071	1,572
2,343	680	1,663	2032	2,623	1,100	1,523
2,342	692	1,650	2033	2,628	1,121	1,507

[표 5-14] 인천의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
30.0	6.9	23.2	2024	31.3	8.7	22.6
27.6	7.0	20.5	2025	29.2	9.4	19.8
27.5	7.2	20.3	2026	29.4	10.1	19.4
27.4	7.3	20.1	2027	29.7	10.7	19.0
27.7	7.4	20.2	2028	30.2	11.3	18.9
27.7	7.6	20.1	2029	30.5	11.9	18.7
27.9	7.7	20.2	2030	31.0	12.3	18.7
28.0	7.9	20.1	2031	31.1	12.6	18.5
27.6	8.0	19.6	2032	30.9	13.0	17.9
27.6	8.1	19.4	2033	30.9	13.2	17.7

■ 광주

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 9.2천호(929천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 2.9천호(294천㎡, 31.5%), 신규 택지에서 6.3천호(635천㎡, 68.5%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 7.8천호(782천㎡), 이 중 기성시가지에서 2.9천호(291천㎡, 37.0%), 신규 택지에서 4.9천호(491천㎡, 63.0%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 10.6천호(1,074천㎡), 이 중 기성시가지에서 2.9천호(297천㎡, 27.6%), 신규 택지에서 7.7천호(777천㎡, 72.4%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 10.6천호(1,065천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 4.9천호(498천㎡, 46.5%), 신규 택지에서 5.6천호(567천㎡, 53.5%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 9.1천호(920천㎡), 이 중 기성시가지에서 4.9천호(498천㎡, 53.8%), 신규 택지에서 4.2천호(422천㎡, 46.2%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 12천호(1,208천㎡), 이 중 기성시가지에서 4.9천호(498천㎡, 41.0%), 신규 택지에서 7.1천호(710천㎡, 59.0%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-15] 광주의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
1,056	276	780	2024	1,127	383	744
1,011	280	731	2025	1,099	413	686
977	284	693	2026	1,083	442	640
949	288	661	2027	1,070	470	600
936	292	644	2028	1,069	492	578
921	296	625	2029	1,066	514	552
898	300	598	2030	1,057	539	519
880	303	577	2031	1,050	558	492
838	307	531	2032	1,021	582	439
825	310	515	2033	1,010	587	423

[표 5-16] 광주의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
11.0	2.9	8.1	2024	11.7	4.0	7.7
10.4	2.9	7.5	2025	11.3	4.2	7.1
9.9	2.9	7.0	2026	11.0	4.5	6.5
9.5	2.9	6.6	2027	10.8	4.7	6.0
9.3	2.9	6.4	2028	10.6	4.9	5.7
9.1	2.9	6.2	2029	10.5	5.1	5.4
8.7	2.9	5.8	2030	10.3	5.2	5.1
8.5	2.9	5.6	2031	10.1	5.4	4.7
8.0	2.9	5.1	2032	9.7	5.5	4.2
7.8	2.9	4.9	2033	9.5	5.5	4.0

■ 대전

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 9.6천호(846천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 3.6천호(319천㎡, 37.7%), 신규 택지에서 6천호(527천㎡, 62.3%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 8.1천호(712천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.6천호(316천㎡, 44.4%), 신규 택지에서 4.5천호(395천㎡, 55.6%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 11.2천호(980천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.7천호(322천㎡, 32.9%), 신규 택지에서 7.5천호(658천㎡, 67.1%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 11.7천호(1,028천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 6.7천호(592천㎡, 57.6%), 신규 택지에서 5천호(436천㎡, 42.4%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 10.2천호(895천㎡), 이 중 기성시가지에서 6.7천호(592천㎡, 66.1%), 신규 택지에서 3.5천호(304천㎡, 33.9%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 13.2천호(1,160천㎡), 이 중 기성시가지에서 6.7천호(592천㎡, 51.0%), 신규 택지에서 6.5천호(568천㎡, 49.0%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-17] 대전의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
948	303	646	2024	1,043	444	599
868	307	561	2025	986	485	502
853	310	542	2026	994	523	471
835	314	520	2027	998	559	439
831	318	513	2028	1,013	592	422
833	321	512	2029	1,029	616	413
832	325	507	2030	1,042	639	402
832	328	504	2031	1,057	665	392
815	332	483	2032	1,052	688	364
815	335	480	2033	1,063	707	356

[표 5-18] 대전의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
10.8	3.4	7.4	2024	11.9	5.1	6.8
9.9	3.5	6.4	2025	11.2	5.5	5.7
9.7	3.5	6.2	2026	11.3	6.0	5.4
9.5	3.6	5.9	2027	11.4	6.4	5.0
9.5	3.6	5.8	2028	11.6	6.7	4.8
9.5	3.7	5.8	2029	11.7	7.0	4.7
9.5	3.7	5.8	2030	11.9	7.3	4.6
9.5	3.7	5.7	2031	12.0	7.6	4.5
9.3	3.8	5.5	2032	12.0	7.8	4.2
9.3	3.8	5.5	2033	12.1	8.1	4.1

■ 울산

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 4.3천호(461천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 1.8천호(200천㎡, 43.1%), 신규 택지에서 2.4천호(260천㎡, 56.9%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 3.4천호(369천㎡), 이 중 기성시가지에서 1.8천호(198천㎡, 53.2%), 신규 택지에서 1.6천호(170천㎡, 46.8%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 5.1천호(550천㎡), 이 중 기성시가지에서 1.9천호(202천㎡, 36.5%), 신규 택지에서 3.2천호(348천㎡, 63.5%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 5.3천호(575천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 3.4천호(371천㎡, 63.9%), 신규 택지에서 1.9천호(204천㎡, 36.1%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 4.5천호(484천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.4천호(371천㎡, 75.7%), 신규 택지에서 1.1천호(113천㎡, 24.3%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 6.1천호(662천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.4천호(371천㎡, 55.5%), 신규 택지에서 2.7천호(291천㎡, 44.5%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-19] 울산의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
568	192	376	2024	625	278	348
526	194	332	2025	597	301	296
515	196	319	2026	598	321	277
485	198	287	2027	581	342	239
471	200	271	2028	580	363	217
443	202	242	2029	565	385	181
429	203	226	2030	563	405	158
411	205	206	2031	555	421	134
388	206	182	2032	543	438	105
372	207	164	2033	538	456	81

[표 5-20] 울산의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
5.7	1.9	3.8	2024	6.3	2.8	3.5
5.2	1.9	3.3	2025	5.9	3.0	2.9
5.0	1.9	3.1	2026	5.8	3.1	2.7
4.6	1.9	2.7	2027	5.5	3.2	2.3
4.4	1.9	2.5	2028	5.4	3.4	2.0
4.1	1.8	2.2	2029	5.2	3.5	1.7
3.9	1.8	2.0	2030	5.1	3.6	1.4
3.6	1.8	1.8	2031	4.9	3.7	1.2
3.4	1.8	1.6	2032	4.7	3.8	0.9
3.2	1.8	1.4	2033	4.6	3.9	0.7

■ 세종

- (총면적률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 5.4천호(603천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 0.5천호(51천㎡, 8.4%), 신규 택지에서 4.9천호(552천㎡, 91.6%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 5.1천호(569천㎡), 이중 기성시가지에서 0.4천호(51천㎡, 8.8%), 신규 택지에서 4.6천호(519천㎡, 91.2%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 5.7천호(637천㎡), 이중 기성시가지에서 0.5천호(51천㎡, 8.0%), 신규 택지에서 5.2천호(585천㎡, 92.0%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 5.3천호(597천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 0.4천호(42천㎡, 7.0%), 신규 택지에서 5천호(555천㎡, 93.0%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 5천호(564천㎡), 이중 기성시가지에서 0.4천호(42천㎡, 7.4%), 신규 택지에서 4.7천호(521천㎡, 92.6%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 5.6천호(631천㎡), 이중 기성시가지에서 0.4천호(42천㎡, 6.7%), 신규 택지에서 5.3천호(588천㎡, 93.3%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-21] 세종의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
599	42	557	2024	593	34	559
675	44	630	2025	668	35	633
668	46	622	2026	661	36	626
638	48	590	2027	631	37	594
622	50	572	2028	615	40	575
603	52	551	2029	596	42	554
586	54	532	2030	581	45	535
563	56	507	2031	559	50	510
545	58	487	2032	541	52	489
530	59	471	2033	527	54	473

[표 5-22] 세종의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
5.7	0.4	5.3	2024	5.6	0.3	5.3
6.3	0.4	5.9	2025	6.3	0.3	5.9
6.2	0.4	5.7	2026	6.1	0.3	5.8
5.8	0.4	5.4	2027	5.7	0.3	5.4
5.6	0.5	5.1	2028	5.5	0.4	5.2
5.3	0.5	4.9	2029	5.3	0.4	4.9
5.1	0.5	4.6	2030	5.1	0.4	4.7
4.8	0.5	4.4	2031	4.8	0.4	4.4
4.6	0.5	4.1	2032	4.6	0.4	4.1
4.4	0.5	3.9	2033	4.4	0.4	4.0

■ 경기

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 143.8천호(13,012천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 27.7천호(2,506천㎡, 19.3%), 신규 택지에서 116.1천호(10,507천㎡, 80.7%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 128천호(11,587천㎡), 이 중 기성시가지에서 27.4천호(2,478천㎡, 21.4%), 신규 택지에서 100.6천호(9,109천㎡, 78.6%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 160.1천호(14,490천㎡), 이 중 기성시가지에서 28천호(2,535천㎡, 17.5%), 신규 택지에서 132.1천호(11,954천㎡, 82.5%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 158.9천호(14,380천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 50.4천호(4,557천㎡, 31.7%), 신규 택지에서 108.5천호(9,823천㎡, 68.3%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 143.3천호(12,973천㎡), 이 중 기성시가지에서 50.4천호(4,557천㎡, 35.1%), 신규 택지에서 93천호(8,416천㎡, 64.9%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 175천호(15,838천㎡), 이 중 기성시가지에서 50.4천호(4,557천㎡, 28.8%), 신규 택지에서 124.6천호(11,281천㎡, 71.2%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-23] 경기의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
13,735	2,246	11,488	2024	14,267	3,046	11,222
13,769	2,306	11,463	2025	14,523	3,438	11,085
13,546	2,366	11,179	2026	14,509	3,811	10,698
13,260	2,425	10,835	2027	14,416	4,159	10,257
13,134	2,482	10,652	2028	14,455	4,463	9,991
12,916	2,538	10,378	2029	14,393	4,753	9,640
12,783	2,593	10,189	2030	14,416	5,043	9,373
12,600	2,648	9,952	2031	14,383	5,322	9,061
12,285	2,701	9,585	2032	14,244	5,639	8,605
12,098	2,752	9,345	2033	14,193	5,896	8,297

[표 5-24] 경기의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
151.7	24.8	126.9	2024	157.6	33.6	124.0
152.1	25.5	126.6	2025	160.5	38.0	122.5
149.7	26.1	123.5	2026	160.3	42.1	118.2
146.5	26.8	119.7	2027	159.3	46.0	113.3
145.1	27.4	117.7	2028	159.7	49.3	110.4
142.7	28.0	114.7	2029	159.0	52.5	106.5
141.2	28.7	112.6	2030	159.3	55.7	103.6
139.2	29.3	110.0	2031	158.9	58.8	100.1
135.7	29.8	105.9	2032	157.4	62.3	95.1
133.7	30.4	103.3	2033	156.8	65.1	91.7

■ 강원

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 12.2천호(1,187천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 2.3천호(222천㎡, 18.7%), 신규 택지에서 9.9천호(965천㎡, 81.3%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 10.7천호(1,043천㎡), 이 중 기성시가지에서 2.3천호(220천㎡, 21.0%), 신규 택지에서 8.5천호(823천㎡, 79.0%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 13.7천호(1,330천㎡), 이 중 기성시가지에서 2.3천호(224천㎡, 16.8%), 신규 택지에서 11.4천호(1,107천㎡, 83.2%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 14천호(1,364천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 5천호(487천㎡, 35.7%), 신규 택지에서 9천호(877천㎡, 64.3%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 12.6천호(1,221천㎡), 이 중 기성시가지에서 5천호(487천㎡, 39.8%), 신규 택지에서 7.6천호(734천㎡, 60.2%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 15.5천호(1,506천㎡), 이 중 기성시가지에서 5천호(487천㎡, 32.3%), 신규 택지에서 10.5천호(1,019천㎡, 67.7%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-25] 강원도의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
1,140	205	935	2024	1,274	407	867
1,194	209	985	2025	1,341	429	912
1,183	213	971	2026	1,342	451	891
1,175	216	959	2027	1,345	471	874
1,189	220	969	2028	1,366	486	880
1,185	223	962	2029	1,372	503	868
1,194	227	967	2030	1,386	515	870
1,206	231	976	2031	1,404	527	877
1,201	234	966	2032	1,403	537	865
1,203	238	965	2033	1,409	548	862

[표 5-26] 강원도의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
12.1	2.2	9.9	2024	13.5	4.3	9.2
12.6	2.2	10.4	2025	14.1	4.5	9.6
12.4	2.2	10.2	2026	14.0	4.7	9.3
12.2	2.2	10.0	2027	14.0	4.9	9.1
12.3	2.3	10.0	2028	14.1	5.0	9.1
12.2	2.3	9.9	2029	14.1	5.2	8.9
12.2	2.3	9.8	2030	14.1	5.2	8.9
12.2	2.3	9.9	2031	14.2	5.3	8.9
12.1	2.4	9.7	2032	14.1	5.4	8.7
12.0	2.4	9.6	2033	14.1	5.5	8.6

■ 충북

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 14.1천호(1,377천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 2.5천호(246천㎡, 17.9%), 신규 택지에서 11.6천호(1,131천㎡, 82.1%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 12.2천호(1,195천㎡), 이 중 기성시가지에서 2.5천호(243천㎡, 20.3%), 신규 택지에서 9.7천호(951천㎡, 79.7%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 15.9천호(1,558천㎡), 이 중 기성시가지에서 2.5천호(249천㎡, 16.0%), 신규 택지에서 13.4천호(1,309천㎡, 84.0%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 15.3천호(1,498천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 4.4천호(427천㎡, 28.5%), 신규 택지에서 10.9천호(1,070천㎡, 71.5%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 13.5천호(1,317천㎡), 이 중 기성시가지에서 4.4천호(427천㎡, 32.4%), 신규 택지에서 9.1천호(890천㎡, 67.6%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 17.1천호(1,677천㎡), 이 중 기성시가지에서 4.4천호(427천㎡, 25.5%), 신규 택지에서 12.8천호(1,250천㎡, 74.5%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-27] 충북의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분
1,408	225	1,182	2024	1,500	364	1,136
1,421	230	1,191	2025	1,522	382	1,140
1,406	235	1,172	2026	1,515	398	1,117
1,376	239	1,137	2027	1,493	415	1,078
1,373	244	1,129	2028	1,493	425	1,068
1,373	248	1,125	2029	1,499	437	1,062
1,366	253	1,113	2030	1,497	449	1,048
1,364	257	1,107	2031	1,499	459	1,039
1,342	262	1,080	2032	1,480	469	1,011
1,338	266	1,072	2033	1,478	476	1,002

[표 5-28] 충북의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지지분	신규 택지분
14.7	2.4	12.3	2024	15.7	3.8	11.9
14.8	2.4	12.4	2025	15.8	4.0	11.8
14.5	2.4	12.1	2026	15.7	4.1	11.6
14.2	2.5	11.7	2027	15.4	4.3	11.1
14.1	2.5	11.6	2028	15.3	4.4	10.9
14.0	2.5	11.5	2029	15.3	4.5	10.8
13.9	2.6	11.3	2030	15.2	4.6	10.6
13.8	2.6	11.2	2031	15.1	4.6	10.5
13.5	2.6	10.9	2032	14.9	4.7	10.2
13.4	2.7	10.7	2033	14.8	4.8	10.0

■ 충남

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 18.7천호(1,763천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 3.1천호(292천㎡, 16.5%), 신규 택지에서 15.6천호(1,471천㎡, 83.5%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 16천호(1,506천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.1천호(288천㎡, 19.1%), 신규 택지에서 12.9천호(1,218천㎡, 80.9%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 21.4천호(2,021천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.1천호(296천㎡, 14.6%), 신규 택지에서 18.3천호(1,725천㎡, 85.4%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 21.5천호(2,028천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 7.3천호(690천㎡, 34.0%), 신규 택지에서 14.2천호(1,339천㎡, 66.0%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 18.8천호(1,774천㎡), 이 중 기성시가지에서 7.3천호(690천㎡, 38.8%), 신규 택지에서 11.5천호(1,084천㎡, 61.2%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 24.2천호(2,283천㎡), 이 중 기성시가지에서 7.3천호(690천㎡, 30.2%), 신규 택지에서 16.9천호(1,594천㎡, 69.8%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-29] 충남의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
1,868	268	1,600	2024	2,047	537	1,510
1,837	273	1,563	2025	2,039	577	1,462
1,787	279	1,508	2026	2,012	616	1,396
1,774	284	1,490	2027	2,021	654	1,367
1,765	290	1,476	2028	2,032	690	1,342
1,759	295	1,464	2029	2,039	715	1,324
1,737	300	1,437	2030	2,029	738	1,291
1,735	305	1,430	2031	2,041	764	1,277
1,686	310	1,376	2032	2,008	794	1,215
1,686	315	1,371	2033	2,017	812	1,205

[표 5-30] 충남의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
20.1	2.9	17.2	2024	22.0	5.8	16.2
19.7	2.9	16.8	2025	21.9	6.2	15.7
19.1	3.0	16.1	2026	21.5	6.6	14.9
18.9	3.0	15.9	2027	21.5	7.0	14.6
18.8	3.1	15.7	2028	21.6	7.3	14.3
18.6	3.1	15.5	2029	21.6	7.6	14.0
18.3	3.2	15.2	2030	21.4	7.8	13.6
18.3	3.2	15.1	2031	21.5	8.1	13.4
17.7	3.3	14.4	2032	21.1	8.3	12.8
17.6	3.3	14.3	2033	21.1	8.5	12.6

■ 전북

- (총밀실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 9.7천호(910천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 3천호(280천㎡, 30.7%), 신규 택지에서 6.7천호(630천㎡, 69.3%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 7.9천호(745천㎡), 이 중 기성시가지에서 3천호(277천㎡, 37.1%), 신규 택지에서 5천호(468천㎡, 62.9%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 11.5천호(1,077천㎡), 이 중 기성시가지에서 3천호(283천㎡, 26.2%), 신규 택지에서 8.5천호(795천㎡, 73.8%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 11.7천호(1,101천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 6천호(566천㎡, 51.3%), 신규 택지에서 5.7천호(535천㎡, 48.7%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 10천호(937천㎡), 이 중 기성시가지에서 6천호(566천㎡, 60.2%), 신규 택지에서 4천호(371천㎡, 39.8%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 13.5천호(1,266천㎡), 이 중 기성시가지에서 6천호(566천㎡, 44.6%), 신규 택지에서 7.5천호(700천㎡, 55.4%)의 공급 필요
- 밀실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-31] 전북의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
974	267	707	2024	1,100	456	644
966	270	697	2025	1,111	486	624
949	273	676	2026	1,111	516	595
902	276	626	2027	1,081	545	536
910	279	631	2028	1,103	569	534
886	282	605	2029	1,090	587	503
900	284	616	2030	1,114	605	509
896	287	609	2031	1,118	620	498
861	290	572	2032	1,089	632	458
858	293	565	2033	1,090	641	449

[표 5-32] 전북의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
10.7	2.9	7.8	2024	12.1	5.0	7.1
10.5	2.9	7.6	2025	12.1	5.3	6.8
10.3	3.0	7.3	2026	12.0	5.6	6.4
9.7	3.0	6.7	2027	11.6	5.9	5.8
9.7	3.0	6.7	2028	11.8	6.1	5.7
9.4	3.0	6.4	2029	11.6	6.2	5.3
9.5	3.0	6.5	2030	11.8	6.4	5.4
9.4	3.0	6.4	2031	11.7	6.5	5.2
9.0	3.0	6.0	2032	11.3	6.6	4.8
8.9	3.0	5.8	2033	11.3	6.6	4.6

■ 전남

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 9.1천호(873천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 3.2천호(313천㎡, 35.8%), 신규 택지에서 5.8천호(561천㎡, 64.2%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 7.2천호(696천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.2천호(310천㎡, 44.4%), 신규 택지에서 4천호(386천㎡, 55.6%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 10.9천호(1,046천㎡), 이 중 기성시가지에서 3.3천호(316천㎡, 30.2%), 신규 택지에서 7.6천호(730천㎡, 69.8%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 11.1천호(1,065천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 6.2천호(600천㎡, 56.3%), 신규 택지에서 4.8천호(465천㎡, 43.7%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 9.2천호(889천㎡), 이 중 기성시가지에서 6.2천호(600천㎡, 67.3%), 신규 택지에서 3천호(290천㎡, 32.7%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 12.8천호(1,235천㎡), 이 중 기성시가지에서 6.2천호(600천㎡, 48.5%), 신규 택지에서 6.6천호(635천㎡, 51.5%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-33] 전남의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
906	299	607	2024	1,054	521	533
930	302	627	2025	1,089	541	548
912	306	606	2026	1,083	562	521
879	309	571	2027	1,061	582	480
880	312	569	2028	1,070	597	474
865	315	550	2029	1,063	612	451
847	317	529	2030	1,053	627	426
854	320	534	2031	1,067	639	428
828	323	505	2032	1,048	653	395
833	326	508	2033	1,059	664	395

[표 5-34] 전남의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
9.7	3.2	6.5	2024	11.2	5.5	5.7
9.8	3.2	6.6	2025	11.5	5.7	5.8
9.6	3.2	6.4	2026	11.4	5.9	5.5
9.2	3.2	6.0	2027	11.1	6.1	5.0
9.2	3.2	5.9	2028	11.1	6.2	4.9
9.0	3.3	5.7	2029	11.0	6.3	4.7
8.7	3.3	5.4	2030	10.8	6.5	4.4
8.7	3.3	5.5	2031	10.9	6.5	4.4
8.4	3.3	5.1	2032	10.7	6.6	4.0
8.4	3.3	5.1	2033	10.7	6.7	4.0

■ 경북

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 13.5천호(1,304천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 4천호(383천㎡, 29.3%), 신규 택지에서 9.6천호(921천㎡, 70.7%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 11.1천호(1,066천㎡), 이중 기성시가지에서 3.9천호(379천㎡, 35.5%), 신규 택지에서 7.1천호(686천㎡, 64.5%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 16천호(1,539천㎡), 이중 기성시가지에서 4천호(387천㎡, 25.1%), 신규 택지에서 12천호(1,152천㎡, 74.9%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 17.5천호(1,688천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 9.9천호(959천㎡, 56.7%), 신규 택지에서 7.6천호(729천㎡, 43.3%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 15.1천호(1,452천㎡), 이중 기성시가지에서 9.9천호(959천㎡, 65.9%), 신규 택지에서 5.1천호(493천㎡, 34.1%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 19.9천호(1,921천㎡), 이중 기성시가지에서 9.9천호(959천㎡, 49.9%), 신규 택지에서 10천호(962천㎡, 50.1%)의 공급 필요
- 멸실 추정 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-35] 경북의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
1,378	365	1,013	2024	1,668	799	868
1,408	369	1,039	2025	1,724	844	880
1,354	373	981	2026	1,696	886	810
1,317	377	940	2027	1,683	926	757
1,305	382	924	2028	1,690	958	731
1,294	385	909	2029	1,695	987	708
1,295	389	905	2030	1,709	1,012	698
1,274	393	880	2031	1,702	1,036	666
1,224	397	827	2032	1,668	1,063	605
1,191	401	791	2033	1,646	1,083	563

[표 5-36] 경북의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
14.7	3.9	10.8	2024	17.9	8.6	9.3
15.0	3.9	11.0	2025	18.3	9.0	9.4
14.3	3.9	10.4	2026	17.9	9.4	8.5
13.8	4.0	9.8	2027	17.6	9.7	7.9
13.6	4.0	9.6	2028	17.6	10.0	7.6
13.4	4.0	9.4	2029	17.5	10.2	7.3
13.3	4.0	9.3	2030	17.5	10.4	7.2
13.0	4.0	9.0	2031	17.3	10.6	6.8
12.4	4.0	8.4	2032	16.9	10.7	6.1
12.0	4.0	7.9	2033	16.5	10.9	5.7

■ 경남

- (총괄실률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 19.4천호(1,885천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 6천호(587천㎡, 31.1%), 신규 택지에서 13.3천호(1,298천㎡, 68.9%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 16.7천호(1,622천㎡), 이 중 기성시가지에서 6천호(581천㎡, 35.8%), 신규 택지에서 10.7천호(1,040천㎡, 64.2%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 22.1천호(2,152천㎡), 이 중 기성시가지에서 6.1천호(592천㎡, 27.5%), 신규 택지에서 16천호(1,560천㎡, 72.5%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 22.1천호(2,151천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 10.1천호(986천㎡, 45.7%), 신규 택지에서 12천호(1,165천㎡, 54.3%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 19.4천호(1,891천㎡), 이 중 기성시가지에서 10.1천호(986천㎡, 52.0%), 신규 택지에서 9.3천호(905천㎡, 48.0%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 24.8천호(2,415천㎡), 이 중 기성시가지에서 10.1천호(986천㎡, 40.7%), 신규 택지에서 14.7천호(1,429천㎡, 59.3%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-37] 경남의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
2,095	553	1,542	2024	2,223	744	1,478
2,076	561	1,515	2025	2,238	804	1,434
2,025	569	1,456	2026	2,219	861	1,358
1,943	577	1,367	2027	2,172	919	1,253
1,901	584	1,317	2028	2,155	964	1,191
1,845	591	1,254	2029	2,127	1,014	1,113
1,819	598	1,221	2030	2,127	1,061	1,066
1,767	605	1,162	2031	2,104	1,110	994
1,707	611	1,096	2032	2,074	1,161	913
1,671	617	1,054	2033	2,072	1,220	853

[표 5-38] 경남의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
21.9	5.8	16.1	2024	23.2	7.8	15.4
21.6	5.8	15.8	2025	23.3	8.4	14.9
21.0	5.9	15.1	2026	23.0	8.9	14.1
20.1	6.0	14.1	2027	22.4	9.5	12.9
19.5	6.0	13.5	2028	22.1	9.9	12.2
18.9	6.1	12.8	2029	21.8	10.4	11.4
18.5	6.1	12.4	2030	21.7	10.8	10.9
17.9	6.1	11.8	2031	21.4	11.3	10.1
17.3	6.2	11.1	2032	21.0	11.8	9.2
16.8	6.2	10.6	2033	20.9	12.3	8.6

■ 제주

- (총면적률법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 6.2천호(567천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 1천호(93천㎡, 16.3%), 신규 택지에서 5.2천호(474천㎡, 83.7%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 5.4천호(494천㎡), 이 중 기성시가지에서 1천호(92천㎡, 18.5%), 신규 택지에서 4.4천호(403천㎡, 81.5%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 7천호(638천㎡), 이 중 기성시가지에서 1천호(94천㎡, 14.7%), 신규 택지에서 5.9천호(545천㎡, 85.3%)의 공급 필요
- (생존분석법 기준) 중위 시나리오에서 2033년까지 연평균 6.6천호(606천㎡)의 신규 주택수요가 예상되며, 이 중 기성시가지에서 1.7천호(152천㎡, 25.1%), 신규 택지에서 5천호(454천㎡, 74.9%)의 공급이 필요한 것으로 전망
 - 저위 시나리오에서는 연평균 5.8천호(535천㎡), 이 중 기성시가지에서 1.7천호(152천㎡, 28.4%), 신규 택지에서 4.2천호(382천㎡, 71.6%)의 공급 필요
 - 고위 시나리오에서는 연평균 7.4천호(678천㎡), 이 중 기성시가지에서 1.7천호(152천㎡, 22.5%), 신규 택지에서 5.7천호(525천㎡, 77.5%)의 공급 필요
- 멸실 추정의 2가지 방법별, 시나리오별 주택수요(면적과 호수) 추정의 전체 결과는 부록 참조

[표 5-39] 제주의 주택수요 전망(중위, 주택면적)

단위: 천㎡

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
589	84	505	2024	611	117	494
602	86	516	2025	629	126	503
593	88	504	2026	624	136	489
572	90	482	2027	608	144	464
567	92	475	2028	606	150	455
562	94	468	2029	603	156	447
557	95	461	2030	602	163	439
550	97	453	2031	598	170	428
539	99	440	2032	592	178	414
535	101	434	2033	591	184	407

[표 5-40] 제주의 주택수요 전망(중위, 주택호수)

단위: 천호

총괄실물법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가지분	신규 택지분
6.5	0.9	5.6	2024	6.7	1.3	5.5
6.6	0.9	5.7	2025	6.9	1.4	5.5
6.5	1.0	5.5	2026	6.9	1.5	5.4
6.3	1.0	5.3	2027	6.7	1.6	5.1
6.2	1.0	5.2	2028	6.6	1.6	5.0
6.1	1.0	5.1	2029	6.6	1.7	4.9
6.0	1.0	5.0	2030	6.5	1.8	4.8
6.0	1.1	4.9	2031	6.5	1.8	4.6
5.8	1.1	4.8	2032	6.4	1.9	4.5
5.8	1.1	4.7	2033	6.4	2.0	4.4

5. 주택수요의 배분

5.1. 유형별, 공급주체별 배분

1) 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
 - 분양물량의 비중이 높은 곳은 부산, 제주, 경북, 울산, 대전 순임
 - 임대물량의 비중이 높은 곳은 전남, 세종, 전북, 경기, 충남 순임
- 공급주체별로 볼 때 전국적으로 공공이 13.8%, 민간이 86.2%를 공급
 - 공공부문의 비중이 높은 곳은 세종, 경기, 인천, 충남, 대전 순임
 - 민간부문의 비중이 높은 곳은 제주, 경북, 서울, 강원, 부산 순임

[표 5-41] 2012~2023 유형별 공급주체별 주택 공급 비중

구분	전체(천호)	유형별(비율)		부문별(비율)	
		분양	임대	공공	민간
전국	556.9	86.9%	13.1%	13.8%	86.2%
서울	72.4	91.1%	8.9%	6.0%	94.0%
부산	30.8	94.8%	5.2%	7.9%	92.1%
대구	24.2	89.6%	10.4%	12.4%	87.6%
인천	26.9	87.9%	12.1%	17.6%	82.4%
광주	14.0	87.4%	12.6%	10.1%	89.9%
대전	11.4	91.8%	8.2%	13.4%	86.6%
울산	11.3	91.8%	8.2%	11.6%	88.4%
세종	8.7	81.2%	18.8%	30.3%	69.7%
경기	172.8	82.9%	17.1%	20.9%	79.1%
강원	19.0	90.7%	9.3%	7.0%	93.0%
충북	21.8	84.1%	15.9%	12.6%	87.4%
충남	32.2	83.1%	16.9%	15.1%	84.9%
전북	17.8	82.9%	17.1%	12.4%	87.6%
전남	20.2	80.7%	19.3%	12.3%	87.7%
경북	28.8	93.3%	6.7%	5.7%	94.3%
경남	34.3	88.1%	11.9%	10.7%	89.3%
제주	10.3	94.7%	5.3%	4.6%	95.4%

2) 배분 결과

- 중위 시나리오의 신규주택수 전망 총량을 배분

■ 총명실률법 기준 주택수요 배분

- 총명실률법 기준 주택수요에 대한 배분 결과는 아래의 표와 같음

[표 5-42] 시도별 유형별 주택수요량 배분(총명실률법 기준)

단위: 천호

분양	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	389.1	76.4	20.0	15.4	26.5	9.6	9.9	5.2	4.6	125.7	11.0	12.4	16.7	8.9	7.8	13.8	19.2	6.2
2025	379.1	71.9	18.7	14.1	24.2	9.1	9.1	4.7	5.1	126.1	11.4	12.4	16.4	8.7	8.0	14.0	19.0	6.3
2026	371.0	70.6	17.9	13.6	24.1	8.7	8.9	4.5	5.0	124.1	11.2	12.2	15.9	8.5	7.8	13.3	18.5	6.2
2027	361.7	69.4	17.0	13.1	24.1	8.3	8.7	4.3	4.7	121.4	11.1	11.9	15.7	8.0	7.4	12.9	17.7	5.9
2028	359.0	69.7	16.7	12.9	24.3	8.1	8.7	4.1	4.5	120.3	11.1	11.8	15.5	8.0	7.4	12.7	17.2	5.8
2029	353.7	69.4	16.3	12.6	24.3	8.0	8.7	3.7	4.3	118.2	11.0	11.7	15.5	7.8	7.2	12.5	16.7	5.8
2030	351.2	69.6	16.2	12.5	24.5	7.7	8.7	3.5	4.2	117.0	11.0	11.7	15.3	7.9	7.0	12.4	16.4	5.7
2031	347.8	70.0	15.8	12.2	24.6	7.4	8.7	3.3	4.0	115.4	11.1	11.6	15.2	7.8	7.0	12.1	15.8	5.6
2032	338.5	68.8	15.4	11.7	24.2	6.9	8.5	3.1	3.8	112.5	10.9	11.4	14.7	7.4	6.8	11.6	15.2	5.6
2033	334.8	69.0	15.0	11.5	24.2	6.8	8.5	2.9	3.6	110.7	10.9	11.3	14.6	7.3	6.8	11.2	14.8	5.5
연평균	358.6	70.5	16.9	13.0	24.5	8.0	8.9	4.0	4.3	119.2	11.1	11.8	15.5	8.0	7.3	12.7	17.0	5.8

임대	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	58.2	7.4	1.1	1.8	3.6	1.4	0.9	0.5	1.1	26.0	1.1	2.3	3.4	1.9	1.9	1.0	2.6	0.4
2025	57.3	7.0	1.0	1.7	3.3	1.3	0.8	0.5	1.2	26.1	1.2	2.3	3.3	1.9	1.9	1.0	2.6	0.4
2026	56.1	6.8	0.9	1.6	3.3	1.3	0.8	0.4	1.2	25.6	1.1	2.3	3.2	1.8	1.9	0.9	2.5	0.4
2027	54.7	6.8	0.9	1.6	3.3	1.2	0.7	0.4	1.1	25.1	1.1	2.2	3.2	1.7	1.8	0.9	2.4	0.4
2028	54.3	6.8	0.9	1.5	3.3	1.2	0.7	0.4	1.0	24.9	1.1	2.2	3.1	1.7	1.8	0.9	2.3	0.4
2029	53.5	6.8	0.9	1.5	3.3	1.1	0.7	0.4	1.0	24.4	1.1	2.2	3.1	1.6	1.8	0.9	2.2	0.4
2030	52.9	6.8	0.9	1.5	3.3	1.1	0.7	0.3	0.9	24.1	1.1	2.2	3.1	1.7	1.7	0.9	2.2	0.3
2031	52.4	6.8	0.8	1.4	3.4	1.1	0.7	0.3	0.9	23.9	1.1	2.2	3.1	1.6	1.7	0.8	2.1	0.3
2032	51.0	6.7	0.8	1.4	3.3	1.0	0.7	0.3	0.8	23.2	1.1	2.1	3.0	1.6	1.7	0.8	2.0	0.3
2033	50.4	6.8	0.8	1.3	3.3	1.0	0.7	0.3	0.8	22.9	1.1	2.1	3.0	1.5	1.7	0.8	2.0	0.3
연평균	54.0	6.8	0.9	1.5	3.3	1.2	0.8	0.4	1.0	24.6	1.1	2.2	3.1	1.7	1.8	0.9	2.3	0.4

[표 5-43] 시도별 공급주체별 주택수요량 배분(총멸실률법 기준)

단위: 천호

공공	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	62.4	5.0	1.7	2.1	5.3	1.1	1.5	0.6	1.8	31.6	0.8	1.9	3.1	1.3	1.2	0.8	2.3	0.3
2025	61.4	4.7	1.6	1.9	4.8	1.0	1.3	0.6	1.9	31.7	0.9	1.9	3.0	1.3	1.2	0.8	2.3	0.3
2026	60.2	4.6	1.5	1.9	4.8	1.0	1.3	0.6	1.9	31.3	0.8	1.9	2.9	1.3	1.2	0.8	2.2	0.3
2027	58.8	4.5	1.4	1.9	4.8	0.9	1.3	0.6	1.8	30.6	0.8	1.8	2.9	1.2	1.1	0.7	2.1	0.3
2028	58.3	4.6	1.4	1.8	4.9	0.9	1.3	0.6	1.7	30.3	0.8	1.8	2.9	1.2	1.1	0.7	2.1	0.3
2029	57.4	4.5	1.4	1.8	4.9	0.9	1.3	0.5	1.6	29.8	0.8	1.8	2.8	1.2	1.1	0.7	2.0	0.3
2030	56.8	4.6	1.4	1.8	4.9	0.9	1.3	0.5	1.6	29.5	0.8	1.8	2.8	1.2	1.1	0.7	2.0	0.3
2031	56.2	4.6	1.3	1.7	4.9	0.8	1.3	0.5	1.5	29.0	0.8	1.8	2.8	1.2	1.1	0.7	1.9	0.3
2032	54.7	4.5	1.3	1.7	4.8	0.8	1.2	0.4	1.4	28.3	0.8	1.7	2.7	1.1	1.0	0.7	1.9	0.3
2033	53.9	4.5	1.2	1.6	4.8	0.8	1.2	0.4	1.4	27.9	0.8	1.7	2.7	1.1	1.0	0.6	1.9	0.3
연평균	58.0	4.6	1.4	1.8	4.9	0.9	1.3	0.5	1.7	30.0	0.8	1.8	2.9	1.2	1.1	0.7	2.0	0.3
민간	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	384.9	78.8	19.3	15.0	24.8	9.8	9.3	5.0	4.0	120.1	11.3	12.9	17.0	9.3	8.4	13.9	19.5	6.2
2025	375.0	74.2	18.1	13.8	22.8	9.3	8.6	4.5	4.4	120.4	11.7	13.0	16.7	9.3	8.6	14.2	19.2	6.3
2026	366.8	72.7	17.3	13.3	22.7	8.9	8.4	4.3	4.3	118.4	11.5	12.7	16.2	9.0	8.4	13.5	18.7	6.2
2027	357.7	71.5	16.6	12.9	22.6	8.6	8.2	4.1	4.1	115.9	11.4	12.4	16.1	8.5	8.0	13.0	17.9	6.0
2028	355.0	71.8	16.2	12.6	22.8	8.4	8.2	3.9	3.9	114.8	11.4	12.3	15.9	8.5	8.0	12.8	17.5	5.9
2029	349.8	71.6	15.8	12.3	22.8	8.1	8.2	3.6	3.7	113.0	11.3	12.2	15.8	8.2	7.9	12.6	16.8	5.8
2030	347.3	71.7	15.7	12.2	23.0	7.9	8.2	3.4	3.6	111.8	11.3	12.1	15.5	8.3	7.7	12.5	16.6	5.7
2031	344.0	72.3	15.4	11.9	23.0	7.6	8.2	3.2	3.3	110.2	11.4	12.0	15.5	8.2	7.7	12.2	16.0	5.6
2032	334.9	71.0	14.9	11.5	22.8	7.2	8.0	3.0	3.2	107.4	11.2	11.7	15.0	7.9	7.4	11.7	15.5	5.6
2033	331.2	71.1	14.6	11.3	22.8	7.0	8.0	2.8	3.1	105.7	11.2	11.7	15.0	7.8	7.4	11.3	15.1	5.5
연평균	354.6	72.7	16.4	12.7	23.0	8.3	8.3	3.8	3.8	113.8	11.4	12.3	15.9	8.5	8.0	12.8	17.3	5.9

■ 생존분석법 기준 주택수요 배분

○ 생존분석법 기준 주택수요에 대한 배분 결과는 다음의 표와 같음

[표 5-44] 시도별 유형별 주택수요량 배분(생존분석법 기준)

단위: 천호

분양	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	413.5	76.5	22.8	15.6	27.7	10.3	10.9	5.8	4.6	132.3	12.3	13.4	18.5	10.0	9.1	16.7	20.5	6.4
2025	408.5	72.6	21.8	14.7	25.9	9.9	10.3	5.4	5.2	134.6	12.9	13.4	18.4	10.0	9.3	17.0	20.6	6.6
2026	405.0	72.0	21.1	14.5	26.0	9.7	10.3	5.3	5.0	134.2	12.8	13.4	18.0	9.9	9.2	16.7	20.4	6.5
2027	400.1	71.3	20.5	14.3	26.2	9.4	10.4	5.0	4.7	133.1	12.8	13.1	18.0	9.7	8.9	16.4	19.8	6.3
2028	401.2	72.4	20.4	14.2	26.7	9.3	10.5	4.9	4.5	133.4	12.9	13.0	18.1	9.8	9.0	16.3	19.5	6.3
2029	399.6	73.0	20.1	14.1	26.9	9.2	10.7	4.7	4.4	132.7	12.8	13.0	18.1	9.6	8.8	16.3	19.1	6.2
2030	400.6	74.0	20.1	14.2	27.4	9.0	10.8	4.5	4.2	132.8	12.9	12.9	17.9	9.7	8.7	16.3	19.0	6.2
2031	400.6	75.4	20.0	14.2	27.5	8.8	11.0	4.5	4.0	132.3	13.0	12.9	17.9	9.7	8.7	16.1	18.7	6.2
2032	395.0	75.0	19.6	13.9	27.2	8.4	10.9	4.3	3.8	130.9	12.9	12.6	17.6	9.4	8.5	15.6	18.4	6.1
2033	394.2	76.0	19.3	13.8	27.3	8.2	11.0	4.2	3.6	130.3	12.8	12.5	17.6	9.3	8.6	15.2	18.3	6.1
연평균	401.9	73.9	20.5	14.4	26.9	9.2	10.7	4.8	4.5	132.7	12.8	13.0	18.0	9.7	8.9	16.3	19.4	6.3

임대	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	61.8	7.5	1.2	1.8	3.8	1.5	0.9	0.5	1.0	27.4	1.2	2.6	3.8	2.1	2.2	1.2	2.7	0.4
2025	61.5	7.1	1.2	1.7	3.5	1.4	0.9	0.5	1.2	27.7	1.3	2.6	3.7	2.1	2.2	1.2	2.8	0.4
2026	61.2	7.0	1.1	1.7	3.6	1.4	0.9	0.5	1.1	27.7	1.3	2.5	3.7	2.1	2.2	1.2	2.7	0.4
2027	60.4	6.9	1.1	1.7	3.6	1.3	0.9	0.5	1.1	27.6	1.3	2.5	3.7	2.0	2.2	1.1	2.7	0.4
2028	60.6	7.0	1.1	1.6	3.7	1.3	0.9	0.5	1.0	27.6	1.3	2.5	3.7	2.0	2.2	1.1	2.7	0.4
2029	60.3	7.1	1.1	1.6	3.7	1.3	0.9	0.4	1.0	27.4	1.3	2.5	3.7	2.0	2.1	1.1	2.6	0.4
2030	60.3	7.2	1.1	1.6	3.8	1.3	0.9	0.4	0.9	27.5	1.3	2.5	3.6	2.0	2.1	1.1	2.6	0.4
2031	60.2	7.3	1.0	1.6	3.8	1.2	0.9	0.4	0.9	27.4	1.3	2.5	3.7	2.0	2.1	1.1	2.6	0.4
2032	59.4	7.3	1.0	1.6	3.7	1.2	0.9	0.4	0.9	27.1	1.3	2.4	3.6	1.9	2.1	1.1	2.5	0.4
2033	59.3	7.4	1.0	1.6	3.8	1.2	0.9	0.4	0.9	26.9	1.3	2.4	3.6	1.9	2.1	1.1	2.5	0.4
연평균	60.5	7.2	1.1	1.7	3.7	1.3	0.9	0.5	1.0	27.4	1.3	2.5	3.7	2.0	2.1	1.1	2.7	0.4

[표 5-45] 시도별 공급주체별 주택수요량 배분(생존분석법 기준)

단위: 천호

공공	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	66.2	5.0	1.9	2.2	5.6	1.2	1.6	0.8	1.7	33.3	0.9	2.0	3.4	1.5	1.4	1.0	2.5	0.3
2025	66.1	4.8	1.8	2.0	5.1	1.1	1.5	0.7	1.9	33.9	1.0	2.0	3.3	1.5	1.4	1.0	2.6	0.3
2026	65.6	4.7	1.8	2.0	5.2	1.1	1.5	0.7	1.9	33.8	0.9	2.0	3.3	1.5	1.4	1.0	2.5	0.3
2027	65.0	4.7	1.7	2.0	5.2	1.1	1.5	0.7	1.8	33.5	0.9	2.0	3.3	1.4	1.3	0.9	2.4	0.3
2028	65.1	4.7	1.7	2.0	5.3	1.0	1.5	0.7	1.7	33.6	0.9	2.0	3.3	1.4	1.3	0.9	2.4	0.3
2029	64.7	4.8	1.7	2.0	5.4	1.0	1.5	0.6	1.6	33.4	0.9	1.9	3.3	1.4	1.3	0.9	2.4	0.3
2030	64.8	4.9	1.7	2.0	5.5	1.0	1.6	0.6	1.6	33.4	0.9	1.9	3.2	1.4	1.3	0.9	2.4	0.3
2031	64.6	5.0	1.7	2.0	5.5	1.0	1.6	0.6	1.5	33.3	1.0	1.9	3.2	1.4	1.3	0.9	2.3	0.3
2032	63.6	4.9	1.6	1.9	5.4	0.9	1.6	0.6	1.4	33.0	0.9	1.9	3.2	1.4	1.3	0.9	2.3	0.3
2033	63.4	5.0	1.6	1.9	5.5	0.9	1.6	0.6	1.3	32.9	0.9	1.9	3.2	1.4	1.3	0.9	2.3	0.3
연평균	64.9	4.8	1.7	2.0	5.4	1.0	1.5	0.6	1.6	33.4	0.9	2.0	3.3	1.4	1.3	0.9	2.4	0.3
민간	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	409.1	78.9	22.2	15.2	26.0	10.6	10.3	5.5	4.0	126.3	12.7	13.8	18.8	10.6	9.8	16.9	20.8	6.5
2025	404.0	74.9	21.2	14.3	24.2	10.2	9.8	5.2	4.5	128.4	13.3	14.0	18.7	10.6	10.1	17.2	20.9	6.7
2026	400.5	74.2	20.5	14.2	24.4	9.9	9.8	5.1	4.4	128.1	13.2	13.8	18.4	10.5	9.9	16.9	20.5	6.6
2027	395.5	73.6	19.9	14.0	24.6	9.7	9.8	4.8	4.1	127.2	13.1	13.5	18.4	10.1	9.7	16.6	20.1	6.4
2028	396.8	74.7	19.7	13.9	25.0	9.6	9.9	4.7	3.9	127.4	13.2	13.4	18.5	10.3	9.8	16.5	19.8	6.3
2029	395.1	75.3	19.5	13.8	25.3	9.5	10.1	4.5	3.8	126.7	13.2	13.4	18.5	10.1	9.6	16.4	19.4	6.3
2030	396.2	76.3	19.5	13.9	25.7	9.3	10.2	4.5	3.6	126.7	13.2	13.4	18.3	10.2	9.5	16.5	19.3	6.2
2031	396.3	77.7	19.3	13.8	25.8	9.1	10.3	4.3	3.4	126.3	13.3	13.4	18.4	10.2	9.5	16.2	19.0	6.2
2032	390.7	77.4	19.0	13.6	25.5	8.7	10.3	4.1	3.2	124.9	13.2	13.1	18.0	9.8	9.3	15.8	18.7	6.2
2033	390.0	78.4	18.8	13.5	25.6	8.5	10.4	4.0	3.1	124.3	13.2	13.0	18.0	9.8	9.4	15.4	18.6	6.2
연평균	397.4	76.1	20.0	14.0	25.2	9.5	10.1	4.6	3.8	126.6	13.2	13.5	18.4	10.2	9.7	16.4	19.7	6.3

5.2. 공공부문 및 LH의 공급필요량

1) 배분 기준

- 국토교통부의 2012~2023년 주택건설 인허가 통계의 연평균 물량(호수 기준)을 기준으로 배분
 - 유형은 분양과 임대로 구분하고 공공부문 그중에서도 LH의 공급 필요량 도출
- 공공부문 공급 주택은 유형별로 볼 때 전국적으로 분양이 29.5%, 임대가 70.5%
 - 분양물량의 비중이 높은 곳은 대전, 부산, 울산, 세종, 인천 순임
 - 임대물량의 비중이 높은 곳은 전남, 제주, 강원, 광주, 대구 순임
- LH의 공급량은 공공부문의 77.2%를 차지하고 있으며, 시도별로 공공부문 중 LH 비중이 높은 곳은 경기도가 88.3%로 가장 높으며, 다음으로 충남, 인천 순임
 - LH 공급물량 중 분양이 30.2%, 임대가 69.8%를 구성
 - 분양 비중이 높은 곳은 대전, 부산, 세종, 울산, 인천 순임
 - 임대 비중이 높은 곳은 전남, 광주, 제주, 대구, 강원 순임

[표 5-46] 2012~2023 공공부문, LH의 유형별 주택 공급 비중

구분	공공부문			LH			
	공급량(천호)	분양	임대	공급량(천호)	공공부문에서 LH 비중	분양	임대
전국	76.9	29.5%	70.5%	59.3	77.2%	30.2%	69.8%
서울	4.4	24.5%	75.5%	1.5	33.6%	32.1%	67.9%
부산	2.4	46.1%	53.9%	1.4	57.3%	45.6%	54.4%
대구	3.0	19.8%	80.2%	2.2	73.5%	17.9%	82.1%
인천	4.7	40.7%	59.3%	4.0	85.4%	36.8%	63.2%
광주	1.4	16.3%	83.7%	0.7	50.1%	8.8%	91.2%
대전	1.5	60.5%	39.5%	0.9	58.5%	48.4%	51.6%
울산	1.3	41.5%	58.5%	1.1	81.8%	38.5%	61.5%
세종	2.6	40.9%	59.1%	2.2	82.8%	43.2%	56.8%
경기	36.1	31.2%	68.8%	31.8	88.3%	31.1%	68.9%
강원	1.3	16.2%	83.8%	1.0	74.4%	19.8%	80.2%
충북	2.7	19.8%	80.2%	2.2	79.4%	23.4%	76.6%
충남	4.9	25.2%	74.8%	4.2	85.4%	23.5%	76.5%
전북	2.2	22.4%	77.6%	1.5	66.8%	26.9%	73.1%
전남	2.5	2.3%	97.7%	0.7	27.1%	4.4%	95.6%
경북	1.6	33.4%	66.6%	1.1	69.2%	26.0%	74.0%
경남	3.7	22.7%	77.3%	2.7	73.0%	28.4%	71.6%
제주	0.5	12.4%	87.6%	0.3	55.9%	13.0%	87.0%

2) 배분 결과

○ 중위 시나리오의 신규주택수 전망 총량을 배분

■ 총명실률법 기준 주택수요 배분

○ 총명실률법 기준 주택수요의 공공부문 분담량을 유형별로 배분한 결과는 아래의 표와 같음

[표 5-47] 시도별 유형별 공공부문 주택수요량 배분(총명실률법 기준)

단위: 천호

분양	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	19.0	1.2	0.7	0.5	2.1	0.2	0.8	0.3	0.7	9.9	0.1	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0
2025	18.6	1.2	0.7	0.4	1.9	0.2	0.8	0.3	0.7	9.9	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0
2026	18.2	1.1	0.6	0.4	1.9	0.2	0.8	0.3	0.7	9.7	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0
2027	17.8	1.1	0.6	0.4	1.9	0.2	0.7	0.2	0.7	9.5	0.1	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2028	17.7	1.1	0.6	0.4	1.9	0.2	0.7	0.2	0.6	9.4	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2029	17.4	1.1	0.6	0.4	1.9	0.2	0.7	0.2	0.6	9.3	0.1	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2030	17.2	1.1	0.6	0.4	2.0	0.2	0.7	0.2	0.6	9.2	0.1	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2031	17.0	1.1	0.6	0.4	2.0	0.2	0.7	0.2	0.6	9.1	0.1	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2032	16.6	1.1	0.6	0.3	1.9	0.1	0.7	0.2	0.6	8.9	0.1	0.4	0.6	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2033	16.4	1.1	0.6	0.3	1.9	0.1	0.7	0.2	0.6	8.7	0.1	0.4	0.6	0.3	0.0	0.2	0.4	0.0
연평균	17.6	1.1	0.6	0.4	2.0	0.2	0.7	0.2	0.6	9.3	0.1	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
임대	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	43.5	3.8	0.9	1.7	3.1	0.9	0.6	0.4	1.0	21.8	0.7	1.5	2.3	1.0	1.2	0.6	1.9	0.3
2025	42.8	3.6	0.8	1.6	2.9	0.9	0.6	0.4	1.1	21.8	0.7	1.5	2.2	1.0	1.2	0.6	1.8	0.3
2026	42.0	3.5	0.8	1.5	2.9	0.8	0.6	0.4	1.1	21.5	0.7	1.5	2.1	1.0	1.1	0.6	1.8	0.3
2027	41.0	3.4	0.7	1.5	2.9	0.8	0.5	0.3	1.0	21.0	0.7	1.4	2.1	0.9	1.1	0.6	1.7	0.3
2028	40.6	3.5	0.7	1.4	2.9	0.8	0.5	0.3	1.0	20.8	0.7	1.4	2.1	0.9	1.1	0.6	1.7	0.3
2029	40.0	3.4	0.7	1.4	2.9	0.7	0.5	0.3	0.9	20.5	0.7	1.4	2.1	0.9	1.1	0.5	1.6	0.3
2030	39.6	3.4	0.7	1.4	2.9	0.7	0.5	0.3	0.9	20.3	0.7	1.4	2.0	0.9	1.0	0.5	1.6	0.3
2031	39.1	3.5	0.7	1.4	2.9	0.7	0.5	0.3	0.8	20.0	0.7	1.4	2.0	0.9	1.0	0.5	1.5	0.3
2032	38.1	3.4	0.6	1.3	2.9	0.6	0.5	0.2	0.8	19.5	0.7	1.4	2.0	0.8	1.0	0.5	1.4	0.3
2033	37.6	3.4	0.6	1.3	2.9	0.6	0.5	0.2	0.8	19.2	0.7	1.4	2.0	0.8	1.0	0.5	1.4	0.2
연평균	40.4	3.5	0.7	1.5	2.9	0.7	0.6	0.3	0.9	20.6	0.7	1.4	2.1	0.9	1.1	0.6	1.6	0.3

- 총멸실률법 기준 주택수요의 LH 분담량을 유형별로 배분한 결과는 아래의 표와 같음
 - LH는 2033년까지 전국적으로 연평균 45.1천호의 수요에 대응할 필요가 있으며, 이중
경기가 26.5천호로 절반 이상을 차지
- LH의 전국 분양물량은 13.9천호/년 임대물량은 31.3천호/년으로 예상
 - 이는 2012~2023년의 LH의 유형별 공급량 비중을 적용한 것이며, 향후 LH의 분양/임
대 물량 배분 정책에 따라 달라질 수 있음

[표 5-48] 시도별 유형별 LH 주택수요량 배분(총멸실률법 기준)

단위: 천호

LH계	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	48.4	1.7	0.9	1.6	4.5	0.6	0.8	0.6	1.4	27.9	0.6	1.5	2.6	0.9	0.3	0.6	1.8	0.2
2025	47.7	1.6	0.9	1.4	4.2	0.6	0.7	0.5	1.6	28.0	0.6	1.5	2.5	0.8	0.4	0.6	1.7	0.2
2026	46.9	1.6	0.8	1.4	4.2	0.5	0.7	0.5	1.6	27.6	0.6	1.5	2.5	0.8	0.3	0.6	1.7	0.2
2027	45.8	1.6	0.8	1.3	4.1	0.5	0.7	0.5	1.5	27.0	0.6	1.4	2.4	0.8	0.3	0.6	1.6	0.2
2028	45.3	1.6	0.8	1.3	4.2	0.5	0.7	0.5	1.4	26.7	0.6	1.4	2.4	0.8	0.3	0.6	1.6	0.2
2029	44.6	1.6	0.7	1.3	4.2	0.5	0.7	0.4	1.3	26.3	0.6	1.4	2.4	0.7	0.3	0.6	1.5	0.2
2030	44.2	1.6	0.7	1.3	4.2	0.5	0.7	0.4	1.3	26.0	0.6	1.4	2.4	0.8	0.3	0.6	1.5	0.2
2031	43.7	1.6	0.7	1.2	4.2	0.5	0.7	0.4	1.2	25.6	0.6	1.4	2.3	0.7	0.3	0.5	1.4	0.2
2032	42.5	1.5	0.7	1.2	4.2	0.4	0.7	0.3	1.2	25.0	0.6	1.4	2.3	0.7	0.3	0.5	1.4	0.2
2033	41.9	1.6	0.7	1.2	4.2	0.4	0.7	0.3	1.1	24.6	0.6	1.3	2.3	0.7	0.3	0.5	1.3	0.2
연평균	45.1	1.6	0.8	1.3	4.2	0.5	0.7	0.4	1.4	26.5	0.6	1.4	2.4	0.8	0.3	0.6	1.5	0.2

분양	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	14.9	0.6	0.5	0.3	1.7	0.1	0.4	0.2	0.6	8.7	0.1	0.4	0.6	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2025	14.7	0.6	0.4	0.3	1.5	0.1	0.4	0.2	0.6	8.7	0.1	0.4	0.6	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2026	14.4	0.5	0.4	0.3	1.5	0.0	0.4	0.2	0.6	8.6	0.1	0.4	0.6	0.2	0.0	0.2	0.5	0.0
2027	14.1	0.5	0.4	0.3	1.5	0.0	0.4	0.2	0.6	8.4	0.1	0.4	0.6	0.2	0.0	0.2	0.5	0.0
2028	14.0	0.5	0.4	0.3	1.5	0.0	0.4	0.2	0.6	8.3	0.1	0.4	0.6	0.2	0.0	0.1	0.5	0.0
2029	13.7	0.5	0.4	0.2	1.5	0.0	0.4	0.2	0.6	8.1	0.1	0.4	0.6	0.2	0.0	0.1	0.5	0.0
2030	13.6	0.5	0.4	0.2	1.6	0.0	0.4	0.2	0.6	8.1	0.1	0.4	0.6	0.2	0.0	0.1	0.4	0.0
2031	13.4	0.5	0.4	0.2	1.6	0.0	0.4	0.1	0.6	8.0	0.1	0.3	0.6	0.2	0.0	0.1	0.4	0.0
2032	13.0	0.5	0.4	0.2	1.5	0.0	0.4	0.1	0.5	7.8	0.1	0.3	0.6	0.2	0.0	0.1	0.4	0.0
2033	12.9	0.5	0.4	0.2	1.5	0.0	0.4	0.1	0.5	7.7	0.1	0.3	0.6	0.2	0.0	0.1	0.4	0.0
연평균	13.9	0.5	0.4	0.3	1.6	0.0	0.4	0.2	0.6	8.2	0.1	0.4	0.6	0.2	0.0	0.1	0.5	0.0

임대	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	33.5	1.1	0.6	1.3	2.9	0.5	0.5	0.4	0.8	19.2	0.5	1.1	1.9	0.6	0.3	0.5	1.2	0.2
2025	33.1	1.1	0.5	1.2	2.6	0.5	0.4	0.3	0.9	19.3	0.6	1.1	1.9	0.6	0.3	0.5	1.2	0.2
2026	32.5	1.0	0.5	1.1	2.6	0.5	0.4	0.3	0.9	19.0	0.6	1.1	1.9	0.6	0.3	0.4	1.2	0.2
2027	31.7	1.0	0.5	1.1	2.6	0.5	0.4	0.3	0.8	18.6	0.6	1.1	1.9	0.6	0.3	0.4	1.1	0.1
2028	31.5	1.0	0.5	1.1	2.6	0.5	0.4	0.3	0.8	18.4	0.6	1.1	1.9	0.6	0.3	0.4	1.1	0.1
2029	30.9	1.0	0.5	1.0	2.6	0.5	0.4	0.3	0.7	18.1	0.5	1.1	1.9	0.6	0.3	0.4	1.0	0.1
2030	30.6	1.0	0.5	1.0	2.7	0.4	0.4	0.2	0.7	17.9	0.5	1.0	1.9	0.6	0.3	0.4	1.0	0.1
2031	30.3	1.0	0.4	1.0	2.7	0.4	0.4	0.2	0.6	17.7	0.6	1.0	1.9	0.6	0.3	0.4	1.0	0.1
2032	29.4	1.0	0.4	1.0	2.6	0.4	0.4	0.2	0.6	17.2	0.5	1.0	1.8	0.6	0.3	0.4	0.9	0.1
2033	29.0	1.0	0.4	0.9	2.6	0.4	0.4	0.2	0.6	16.9	0.5	1.0	1.8	0.6	0.3	0.4	0.9	0.1
연평균	31.3	1.0	0.5	1.1	2.7	0.5	0.4	0.3	0.7	18.2	0.6	1.1	1.9	0.6	0.3	0.4	1.1	0.1

■ 생존분석법 기준 주택수요 배분

- 생존분석법 기준 주택수요의 공공부문 분담량을 유형별로 배분한 결과는 아래의 표와 같음

[표 5-49] 시도별 유형별 공공부문 주택수요량 배분(생존분석법 기준)

단위: 천호

분양	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	20.1	1.2	0.9	0.5	2.3	0.2	0.9	0.3	0.8	10.4	0.2	0.4	0.9	0.4	0.0	0.4	0.6	0.0
2025	20.0	1.1	0.9	0.4	2.1	0.2	0.9	0.3	0.8	10.6	0.2	0.4	0.9	0.4	0.0	0.4	0.6	0.0
2026	19.9	1.1	0.9	0.4	2.1	0.2	0.9	0.3	0.8	10.5	0.2	0.4	0.9	0.4	0.0	0.4	0.6	0.0
2027	19.7	1.1	0.8	0.4	2.2	0.2	0.9	0.3	0.8	10.5	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.4	0.6	0.0
2028	19.7	1.1	0.8	0.4	2.2	0.2	0.9	0.3	0.7	10.5	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0
2029	19.6	1.1	0.8	0.4	2.2	0.2	0.9	0.3	0.7	10.4	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0
2030	19.6	1.2	0.8	0.4	2.2	0.2	0.9	0.3	0.7	10.4	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0
2031	19.6	1.2	0.8	0.4	2.3	0.2	0.9	0.2	0.6	10.4	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2032	19.3	1.2	0.8	0.4	2.2	0.2	0.9	0.2	0.6	10.3	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
2033	19.2	1.2	0.8	0.4	2.2	0.2	0.9	0.2	0.6	10.2	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.3	0.5	0.0
연평균	19.7	1.2	0.8	0.4	2.2	0.2	0.9	0.3	0.7	10.4	0.2	0.4	0.9	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0
임대	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	46.1	3.8	1.0	1.7	3.3	1.0	0.7	0.5	1.0	22.9	0.8	1.6	2.6	1.1	1.3	0.7	1.9	0.3
2025	46.1	3.6	0.9	1.6	3.0	0.9	0.6	0.4	1.1	23.3	0.9	1.6	2.5	1.1	1.4	0.7	1.9	0.3
2026	45.7	3.6	0.9	1.6	3.1	0.9	0.6	0.4	1.1	23.3	0.9	1.6	2.5	1.1	1.3	0.7	1.9	0.3
2027	45.3	3.6	0.9	1.6	3.1	0.9	0.6	0.4	1.0	23.1	0.9	1.6	2.5	1.1	1.3	0.7	1.9	0.3
2028	45.4	3.6	0.9	1.6	3.1	0.9	0.6	0.4	1.0	23.1	0.9	1.5	2.5	1.1	1.3	0.7	1.8	0.3
2029	45.1	3.6	0.9	1.5	3.2	0.9	0.6	0.4	0.9	23.0	0.9	1.5	2.5	1.1	1.3	0.7	1.8	0.3
2030	45.1	3.7	0.9	1.6	3.2	0.9	0.7	0.4	0.9	23.0	0.9	1.5	2.5	1.1	1.3	0.7	1.8	0.3
2031	45.0	3.8	0.9	1.6	3.2	0.9	0.7	0.3	0.9	22.9	0.9	1.5	2.5	1.1	1.3	0.7	1.8	0.3
2032	44.3	3.7	0.9	1.5	3.2	0.9	0.7	0.3	0.9	22.6	0.9	1.5	2.4	1.0	1.2	0.7	1.7	0.3
2033	44.2	3.8	0.9	1.5	3.2	0.8	0.7	0.3	0.8	22.5	0.9	1.5	2.4	1.0	1.2	0.7	1.7	0.3
연평균	45.3	3.7	0.9	1.6	3.2	0.9	0.6	0.4	0.9	23.0	0.9	1.5	2.5	1.1	1.3	0.7	1.8	0.3

- 생존분석법 기준 주택수요의 LH 분담량을 유형별로 배분한 결과는 아래의 표와 같음
 - LH는 2033년까지 전국적으로 연평균 50.5천호의 수요에 대응할 필요가 있으며, 이중 경기도가 29.4천호로 절반 이상을 차지
- LH의 전국 분양물량은 15.5천호/년 임대물량은 34.9천호/년으로 예상
 - 이는 2012~2023년의 LH의 유형별 공급량 비중을 적용한 것이며, 향후 LH의 분양/임대 물량 배분 정책에 따라 달라질 수 있음

[표 5-50] 시도별 유형별 LH 주택수요량 배분(생존분석법 기준)

단위: 천호

LH계	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	51.3	1.7	1.0	1.6	4.7	0.6	0.9	0.6	1.4	29.4	0.7	1.6	2.8	1.0	0.4	0.7	1.8	0.2
2025	51.3	1.6	1.0	1.5	4.5	0.6	0.9	0.6	1.6	29.9	0.8	1.6	2.8	1.0	0.4	0.8	1.8	0.2
2026	51.0	1.6	1.0	1.5	4.5	0.6	0.9	0.6	1.6	29.8	0.8	1.6	2.8	1.0	0.4	0.7	1.8	0.2
2027	50.6	1.6	0.9	1.4	4.5	0.6	0.9	0.6	1.5	29.6	0.8	1.5	2.8	0.9	0.4	0.7	1.8	0.2
2028	50.6	1.6	0.9	1.4	4.5	0.6	0.9	0.5	1.4	29.6	0.8	1.5	2.8	0.9	0.4	0.7	1.7	0.2
2029	50.4	1.6	0.9	1.4	4.6	0.6	0.9	0.5	1.3	29.4	0.8	1.5	2.8	0.9	0.4	0.7	1.7	0.2
2030	50.4	1.6	0.9	1.4	4.6	0.6	0.9	0.5	1.3	29.5	0.8	1.5	2.7	0.9	0.4	0.7	1.7	0.2
2031	50.2	1.7	0.9	1.4	4.6	0.5	0.9	0.5	1.2	29.4	0.8	1.5	2.7	0.9	0.4	0.7	1.7	0.2
2032	49.5	1.7	0.9	1.4	4.6	0.5	0.9	0.5	1.1	29.1	0.8	1.5	2.7	0.9	0.4	0.7	1.6	0.2
2033	49.2	1.7	0.9	1.4	4.6	0.5	0.9	0.5	1.1	29.0	0.8	1.5	2.7	0.9	0.4	0.7	1.6	0.2
연평균	50.5	1.6	0.9	1.4	4.5	0.6	0.9	0.5	1.3	29.4	0.8	1.5	2.8	0.9	0.4	0.7	1.7	0.2

분양	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	15.7	0.6	0.5	0.3	1.7	0.1	0.5	0.2	0.7	9.2	0.1	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2025	15.8	0.5	0.5	0.3	1.6	0.1	0.4	0.2	0.7	9.3	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2026	15.7	0.5	0.5	0.3	1.6	0.1	0.5	0.2	0.7	9.3	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2027	15.5	0.5	0.5	0.3	1.6	0.1	0.5	0.2	0.7	9.2	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2028	15.5	0.5	0.5	0.3	1.7	0.1	0.5	0.2	0.6	9.2	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2029	15.4	0.5	0.5	0.3	1.7	0.0	0.5	0.2	0.6	9.2	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2030	15.4	0.6	0.5	0.3	1.7	0.0	0.5	0.2	0.6	9.2	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2031	15.4	0.6	0.5	0.3	1.7	0.0	0.5	0.2	0.6	9.2	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2032	15.2	0.6	0.4	0.3	1.7	0.0	0.5	0.2	0.5	9.1	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
2033	15.2	0.6	0.4	0.3	1.7	0.0	0.5	0.2	0.5	9.0	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0
연평균	15.5	0.6	0.5	0.3	1.7	0.0	0.5	0.2	0.6	9.2	0.2	0.4	0.7	0.3	0.0	0.2	0.5	0.0

임대	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2024	35.5	1.1	0.6	1.3	3.0	0.6	0.5	0.4	0.9	20.3	0.6	1.2	2.2	0.8	0.4	0.5	1.3	0.2
2025	35.6	1.1	0.6	1.2	2.7	0.6	0.5	0.4	0.9	20.6	0.6	1.2	2.2	0.8	0.4	0.6	1.3	0.2
2026	35.4	1.0	0.6	1.2	2.8	0.5	0.5	0.4	0.9	20.5	0.6	1.2	2.2	0.8	0.4	0.5	1.3	0.2
2027	35.0	1.0	0.6	1.2	2.8	0.5	0.5	0.3	0.9	20.4	0.6	1.2	2.2	0.7	0.4	0.5	1.2	0.2
2028	35.0	1.1	0.6	1.2	2.8	0.5	0.5	0.3	0.8	20.5	0.6	1.1	2.2	0.8	0.4	0.5	1.2	0.2
2029	34.8	1.1	0.5	1.1	2.9	0.5	0.5	0.3	0.8	20.4	0.6	1.1	2.2	0.7	0.4	0.5	1.2	0.2
2030	34.8	1.1	0.6	1.2	2.9	0.5	0.5	0.3	0.8	20.4	0.6	1.1	2.1	0.8	0.4	0.5	1.2	0.2
2031	34.8	1.1	0.5	1.1	2.9	0.5	0.5	0.3	0.7	20.3	0.6	1.1	2.2	0.7	0.4	0.5	1.2	0.2
2032	34.3	1.1	0.5	1.1	2.9	0.5	0.5	0.3	0.7	20.1	0.6	1.1	2.1	0.7	0.4	0.5	1.1	0.2
2033	34.1	1.1	0.5	1.1	2.9	0.5	0.5	0.3	0.7	20.0	0.6	1.1	2.1	0.7	0.4	0.5	1.1	0.2
연평균	34.9	1.1	0.6	1.2	2.9	0.5	0.5	0.3	0.8	20.4	0.6	1.1	2.2	0.8	0.4	0.5	1.2	0.2

6. 소결

6.1. 전국 및 7개 대권역별 수요 정리

- 주거종합계획에서는 전국의 권역을 일부 시도를 묶어 7개권역으로 구분
- 시도별 주택수요 전망(중위 시나리오)을 7개 권역별로 정리하면 다음의 표와 같음

■ 총명실률법 적용 기준

- 2024년부터 2033년까지의 총명실률법 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 약 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

[표 5-51] 대권역별 신규 주택수요(총명실률법 기준)

구 분		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
전국	면적(천㎡)	39,430	38,624	37,867	36,979	36,736	36,242	36,014	35,689	34,783	34,428	36,679
	천호	447.3	436.4	427.1	416.5	413.2	407.2	404.1	400.1	389.5	385.2	412.7
수도권	면적(천㎡)	22,505	21,935	21,569	21,158	21,050	20,787	20,665	20,501	20,030	19,834	21,003
	천호	265.7	258.6	254.6	250.1	249.2	246.5	245.5	244.1	238.8	236.9	249.0
충청권	면적(천㎡)	4,823	4,800	4,715	4,623	4,591	4,568	4,521	4,494	4,387	4,369	4,589
	천호	51.3	50.7	49.5	48.4	47.9	47.5	46.8	46.4	45.1	44.8	47.8
호남권	면적(천㎡)	2,936	2,907	2,838	2,730	2,726	2,672	2,645	2,631	2,527	2,516	2,713
	천호	31.3	30.8	29.8	28.5	28.2	27.4	27.0	26.6	25.4	25.1	28.0
대경권	면적(천㎡)	2,955	2,867	2,778	2,699	2,665	2,631	2,630	2,594	2,502	2,449	2,677
	천호	31.8	30.7	29.5	28.5	27.9	27.4	27.2	26.6	25.5	24.8	28.0
동남권	면적(천㎡)	4,481	4,319	4,191	4,022	3,949	3,838	3,802	3,713	3,597	3,522	3,943
	천호	48.6	46.5	44.7	42.6	41.6	40.1	39.5	38.3	36.9	35.8	41.4
강원권	면적(천㎡)	1,140	1,194	1,183	1,175	1,189	1,185	1,194	1,206	1,201	1,203	1,187
	천호	12.1	12.6	12.4	12.2	12.3	12.2	12.2	12.2	12.1	12.0	12.2
제주권	면적(천㎡)	589	602	593	572	567	562	557	550	539	535	567
	천호	6.5	6.6	6.5	6.3	6.2	6.1	6.0	6.0	5.8	5.8	6.2

[표 5-52] 대권역별 신규 주택수요 중 기성시가지지분(총멸실률법 기준)

구 분		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
전국	면적(천㎡)	11,017	11,199	11,372	11,541	11,703	11,863	12,020	12,175	12,328	12,475	11,769
	천호	130.1	132.1	134.0	135.9	137.6	139.4	141.1	142.8	144.5	146.1	138.4
수도권	면적(천㎡)	6,504	6,622	6,733	6,841	6,946	7,050	7,151	7,252	7,351	7,446	6,990
	천호	81.3	82.9	84.5	86.0	87.5	89.0	90.4	91.9	93.3	94.7	88.1
충청권	면적(천㎡)	838	855	871	886	902	917	932	947	961	975	908
	천호	9.1	9.2	9.4	9.5	9.7	9.8	9.9	10.0	10.2	10.3	9.7
호남권	면적(천㎡)	842	852	863	873	883	892	902	911	920	928	886
	천호	9.0	9.0	9.1	9.1	9.1	9.2	9.2	9.2	9.2	9.3	9.1
대경권	면적(천㎡)	1,021	1,034	1,046	1,058	1,069	1,080	1,090	1,101	1,111	1,121	1,073
	천호	11.0	11.1	11.1	11.2	11.2	11.3	11.3	11.3	11.3	11.4	11.2
동남권	면적(천㎡)	1,522	1,541	1,559	1,576	1,592	1,608	1,623	1,637	1,652	1,665	1,597
	천호	16.7	16.8	16.8	16.9	16.9	16.9	16.9	17.0	17.0	17.0	16.9
강원권	면적(천㎡)	205	209	213	216	220	223	227	231	234	238	222
	천호	2.2	2.2	2.2	2.2	2.3	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4	2.3
제주권	면적(천㎡)	84	86	88	90	92	94	95	97	99	101	93
	천호	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.0

[표 5-53] 대권역별 신규 주택수요 중 신규 택지분(총멸실률법 기준)

구 분		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
전국	면적(천㎡)	28,413	27,425	26,494	25,438	25,034	24,379	23,994	23,514	22,455	21,954	24,910
	천호	317.2	304.2	293.0	280.6	275.6	267.8	263.0	257.3	245.1	239.1	274.3
수도권	면적(천㎡)	16,001	15,313	14,836	14,317	14,103	13,738	13,514	13,249	12,679	12,388	14,014
	천호	184.4	175.7	170.1	164.1	161.7	157.6	155.1	152.2	145.5	142.2	160.9
충청권	면적(천㎡)	3,984	3,945	3,844	3,737	3,689	3,651	3,589	3,548	3,426	3,394	3,681
	천호	42.2	41.4	40.2	38.9	38.2	37.7	36.9	36.3	34.9	34.5	38.1
호남권	면적(천㎡)	2,094	2,054	1,975	1,857	1,844	1,780	1,743	1,720	1,607	1,588	1,826
	천호	22.3	21.7	20.7	19.4	19.1	18.3	17.8	17.4	16.2	15.8	18.9
대경권	면적(천㎡)	1,934	1,833	1,731	1,641	1,596	1,551	1,540	1,493	1,390	1,328	1,604
	천호	20.8	19.6	18.4	17.3	16.7	16.1	15.9	15.3	14.1	13.4	16.8
동남권	면적(천㎡)	2,959	2,778	2,632	2,446	2,357	2,230	2,179	2,075	1,945	1,856	2,346
	천호	31.9	29.7	27.9	25.8	24.7	23.2	22.5	21.3	19.9	18.9	24.6
강원권	면적(천㎡)	935	985	971	959	969	962	967	976	966	965	965
	천호	9.9	10.4	10.2	10.0	10.0	9.9	9.8	9.9	9.7	9.6	9.9
제주권	면적(천㎡)	505	516	504	482	475	468	461	453	440	434	474
	천호	5.6	5.7	5.5	5.3	5.2	5.1	5.0	4.9	4.8	4.7	5.2

■ 생존분석법 적용 기준

- 2024년부터 2033년까지 생존분석법 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 기록하며, 이는 전국 평균의 절반 이상에 해당
- 충청권은 연평균 5,151천㎡, 53.9천호로 수도권 다음으로 높은 수요를 보이며, 동남권(4,696천㎡, 49.3천호)과 유사한 수준을 기록
- 호남권과 대경권은 비슷한 규모의 수요를 나타냈으며, 강원권과 제주권은 상대적으로 낮은 수요

[표 5-54] 대권역별 주택수요(생존분석법 기준)

구 분		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
전국	면적(천㎡)	41,749	41,523	41,316	40,934	41,143	41,075	41,261	41,334	40,860	40,854	41,205
	천호	472.8	468.3	465.0	459.9	461.6	460.2	461.7	462.0	456.1	455.6	462.3
수도권	면적(천㎡)	23,185	22,938	22,879	22,742	22,894	22,882	23,004	23,073	22,866	22,880	22,934
	천호	273.4	270.1	269.6	268.3	270.6	270.9	272.8	274.2	272.1	272.8	271.5
충청권	면적(천㎡)	5,183	5,215	5,182	5,142	5,154	5,163	5,148	5,155	5,081	5,085	5,151
	천호	55.2	55.2	54.6	54.0	54.0	53.9	53.6	53.5	52.5	52.4	53.9
호남권	면적(천㎡)	3,281	3,299	3,276	3,213	3,243	3,219	3,224	3,235	3,158	3,159	3,231
	천호	35.0	34.9	34.4	33.5	33.6	33.1	32.9	32.8	31.8	31.5	33.3
대경권	면적(천㎡)	3,275	3,247	3,216	3,193	3,205	3,211	3,249	3,250	3,198	3,180	3,222
	천호	35.3	34.7	34.2	33.7	33.6	33.4	33.6	33.3	32.6	32.2	33.6
동남권	면적(천㎡)	4,939	4,854	4,797	4,692	4,675	4,625	4,649	4,617	4,562	4,550	4,696
	천호	53.7	52.3	51.3	49.8	49.2	48.4	48.3	47.6	46.7	46.2	49.3
강원권	면적(천㎡)	1,274	1,341	1,342	1,345	1,366	1,372	1,386	1,404	1,403	1,409	1,364
	천호	13.5	14.1	14.0	14.0	14.1	14.1	14.1	14.2	14.1	14.1	14.0
제주권	면적(천㎡)	611	629	624	608	606	603	602	598	592	591	606
	천호	6.7	6.9	6.9	6.7	6.6	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.6

[표 5-55] 대권역별 신규 주택수요 중 기성시가지분(생존분석법 기준)

구 분		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
전국	면적(천㎡)	14,496	15,547	16,547	17,473	18,312	19,113	19,891	20,642	21,443	22,113	18,558
	천호	168.3	180.0	191.0	201.1	210.2	219.0	227.5	235.7	244.4	251.6	212.9
수도권	면적(천㎡)	7,524	8,126	8,698	9,217	9,713	10,191	10,659	11,111	11,605	12,015	9,886
	천호	92.8	100.1	107.0	113.4	119.5	125.5	131.3	137.0	143.2	148.5	121.8
충청권	면적(천㎡)	1,379	1,478	1,572	1,665	1,747	1,809	1,872	1,938	2,002	2,049	1,751
	천호	15.0	16.0	17.0	18.0	18.8	19.4	20.0	20.7	21.3	21.8	18.8
호남권	면적(천㎡)	1,360	1,440	1,520	1,598	1,658	1,713	1,771	1,817	1,867	1,892	1,664
	천호	14.5	15.3	16.0	16.7	17.2	17.6	18.1	18.4	18.8	18.9	17.1
대경권	면적(천㎡)	1,501	1,604	1,704	1,798	1,878	1,950	2,018	2,085	2,156	2,216	1,891
	천호	16.2	17.2	18.1	19.0	19.7	20.3	20.9	21.4	22.0	22.4	19.7
동남권	면적(천㎡)	2,209	2,344	2,467	2,581	2,680	2,789	2,893	2,995	3,098	3,208	2,726
	천호	24.3	25.5	26.6	27.6	28.4	29.3	30.1	30.9	31.7	32.6	28.7
강원권	면적(천㎡)	407	429	451	471	486	503	515	527	537	548	487
	천호	4.3	4.5	4.7	4.9	5.0	5.2	5.2	5.3	5.4	5.5	5.0
제주권	면적(천㎡)	117	126	136	144	150	156	163	170	178	184	152
	천호	1.3	1.4	1.5	1.6	1.6	1.7	1.8	1.8	1.9	2.0	1.7

[표 5-56] 대권역별 신규 주택수요 중 신규 택지분(생존분석법 기준)

구 분		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	평균
전국	면적(천㎡)	27,253	25,975	24,769	23,461	22,831	21,962	21,370	20,692	19,417	18,741	22,647
	천호	304.4	288.3	274.0	258.9	251.4	241.2	234.2	226.4	211.8	203.9	249.5
수도권	면적(천㎡)	15,661	14,811	14,181	13,525	13,181	12,690	12,345	11,963	11,261	10,865	13,048
	천호	180.6	170.0	162.6	154.9	151.0	145.4	141.4	137.1	128.8	124.3	149.6
충청권	면적(천㎡)	3,804	3,737	3,610	3,477	3,407	3,354	3,276	3,217	3,079	3,036	3,400
	천호	40.2	39.2	37.6	36.1	35.2	34.5	33.5	32.8	31.2	30.6	35.1
호남권	면적(천㎡)	1,922	1,858	1,756	1,615	1,585	1,506	1,453	1,418	1,292	1,267	1,567
	천호	20.5	19.7	18.4	16.8	16.4	15.4	14.8	14.3	13.0	12.6	16.2
대경권	면적(천㎡)	1,774	1,643	1,512	1,394	1,326	1,261	1,230	1,165	1,042	963	1,331
	천호	19.1	17.6	16.1	14.7	13.9	13.1	12.7	11.9	10.6	9.7	13.9
동남권	면적(천㎡)	2,730	2,510	2,330	2,111	1,995	1,836	1,756	1,623	1,463	1,342	1,970
	천호	29.4	26.8	24.6	22.2	20.8	19.1	18.1	16.7	15.0	13.7	20.6
강원권	면적(천㎡)	867	912	891	874	880	868	870	877	865	862	877
	천호	9.2	9.6	9.3	9.1	9.1	8.9	8.9	8.9	8.7	8.6	9.0
제주권	면적(천㎡)	494	503	489	464	455	447	439	428	414	407	454
	천호	5.5	5.5	5.4	5.1	5.0	4.9	4.8	4.6	4.5	4.4	5.0

6.2. 장기주거종합계획과의 비교

- 이 연구의 주택수요 전망 결과는 제3차 장기 주거종합계획에 비해 총멸실률법 기준 전국 5%, 수도권은 비슷한 값을 보이며, 생존분석법 기준 전국 17%, 수도권 9% 상회
 - 제3차 주거종합계획의 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

[표 5-57] 이 연구의 결과와 제3차 장기주거종합계획 전망 결과와의 비교(총멸실률법 기준)

단위: 천호

구분	전국		수도권		차이(전국)		차이(수도권)	
	3차계획(A)	본 연구(B)	3차계획(A)	본 연구(B)	B-A	B/A (%)	B-A	B/A (%)
2023	448.2		278.0					
2024	444.5	447.3	276.0	265.7	2.8	101%	-10.3	96%
2025	427.2	436.4	267.5	258.6	9.2	102%	-8.9	97%
2026	412.1	427.1	259.8	254.6	15.0	104%	-5.2	98%
2027	401.8	416.5	255.5	250.1	14.7	104%	-5.4	98%
2028	385.7	413.2	245.4	249.2	27.5	107%	3.8	102%
2029	372.9	407.2	237.2	246.5	34.3	109%	9.3	104%
2030	359.7	404.1	228.9	245.5	44.4	112%	16.6	107%
2031	349.4	400.1	222.1	244.1	50.7	115%	22.0	110%
2032	333.2	389.5	213.8	238.8	56.3	117%	25.0	112%
2033		385.2		236.9				
평균	393.5	412.7	248.4	249.0	19.2	105%	0.6	100%

[표 5-58] 이 연구의 결과와 제3차 장기주거종합계획 전망 결과와의 비교(생존분석법 기준)

단위: 천호

구분	전국		수도권		차이(전국)		차이(수도권)	
	3차계획(A)	본 연구(B)	3차계획(A)	본 연구(B)	B-A	B/A (%)	B-A	B/A (%)
2023	448.2		278.0					
2024	444.5	472.8	276.0	273.4	28.3	106%	-2.6	99%
2025	427.2	468.3	267.5	270.1	41.1	110%	2.6	101%
2026	412.1	465.0	259.8	269.6	52.9	113%	9.8	104%
2027	401.8	459.9	255.5	268.3	58.1	114%	12.8	105%
2028	385.7	461.6	245.4	270.6	75.9	120%	25.2	110%
2029	372.9	460.2	237.2	270.9	87.3	123%	33.7	114%
2030	359.7	461.7	228.9	272.8	102.0	128%	43.9	119%
2031	349.4	462.0	222.1	274.2	112.6	132%	52.1	123%
2032	333.2	456.1	213.8	272.1	122.9	137%	58.3	127%
2033		455.6		272.8				
평균	393.5	462.3	248.4	271.5	68.8	117%	23.1	109%

- 참고로 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022)에서의 10년 전망치와 같은 기간 실제로 공급된 양을 비교한 결과 실제 공급량이 계획의 전망 결과에 비해 전국 기준 약 24%, 수도권 기준 약 10%를 상회하였음

[표 5-59] 제2차 장기 주거종합계획의 전망 결과와 실제 주택공급량 비교(2013~2022)

단위: 천호

구분	전국		수도권		차이(전국)		차이(수도권)	
	2차 계획(A)	준공실적(B)	2차 계획(A)	준공실적(B)	B-A	B/A (%)	B-A	B/A (%)
2013	399	396	219	177	-3	99%	-42	81%
2014	400	431	220	186	31	108%	-34	85%
2015	396	460	219	204	64	116%	-15	93%
2016	394	515	219	259	121	131%	40	118%
2017	388	569	217	282	181	147%	65	130%
2018	400	627	221	329	227	157%	108	149%
2019	396	518	222	265	122	131%	43	119%
2020	391	471	222	250	80	120%	28	113%
2021	379	431	224	247	52	114%	23	110%
2022	367	414	218	229	47	113%	11	105%
평균	391	483	220	243	92	124%	23	110%

6.3. 분석결과 종합

- 2033년까지 전국 주택수요는 점진적으로 감소 예상됨
 - 이는 가구당 가구원수 감소와 인구 고령화로 인해 주택 규모에 대한 수요가 줄어드는 영향이 큼
- 총멸실률과 생존분석 방법 모두 전국적으로 주택 수요가 감소하는 추세를 보여주고 있으며, 2029년 이후 감소세가 가속화됨
 - 생존분석 기반으로 멸실을 추정할 경우 대부분의 시도에서 향후 시간이 지남에 따라 멸실량이 늘어나 신규 주택수요를 더욱 증가시키는 효과가 있음
- 총멸실률법 기준에서는 전국적으로 연평균 약 413천호가 필요하며, 수도권은 약 249천호로 전체의 약 60%를 차지
 - 총멸실률법 기준에서 전국 대비 수도권의 주택수요 비중은 59.4~61.5% 내외이며, 기성시가지만 놓고 보면 수도권 수요 비중은 더 늘어나 62.4~64.9%에 달함
- 생존분석법 기준에서는 총멸실률법보다 다소 높은 수요를 제시하며, 전국적으로 연평균 약 462천호가 필요할 것으로 전망
 - 생존분석법 기준에서 전국 대비 수도권의 주택수요 비중은 총멸실률법 기준에서보다 조금 낮아 58~60% 내외이며, 기성시가지만 놓고 보면 수도권 수요 비중이 더 떨어져 55~59%임
- 이렇게 도출된 주택수요에 대해 과거 2012~2023년의 주택공급 실적을 활용하여 분석한 결과, 총멸실률법 기준 연평균 분양 358.6천호 임대 54.0천호로 전망(생존분석법 기준 연평균 분양 401.9천호, 임대 60.5천호)
 - 공급주체별로 보면 전국적으로 공공이 13.8%, 민간이 86.2%를 담당할 것으로 예상
- LH는 총멸실률법 기준 연간 45.1천호 공급 분담이 예상되며, 이중 분양이 연간 13.9천호, 임대가 31.3천호로 구성 전망
 - 생존분석법 기준으로 보면 LH는 연간 50.5천호, 이중 분양이 연간 15.5천호, 임대가 34.9천호로 구성 전망
- 장기 주택수요 분석 결과의 유형별, 부문별 배분은 과거의 실적치 비율을 단순 적용한 것으로서, 향후 주택공급 정책 방향에 따라 달라질 수 있음

제6장 결론

1. 주요 연구결과

- 이 연구는 주택수요 추정의 한계를 극복하기 위해 사회·경제적 변화를 반영하는 새로운 모델을 개발하고, 이를 통해 장기 주택수요를 추정한 결과를 제시

- 주요 연구결과는 다음과 같음

■ 주요 변수의 영향

- 인구·가구·사회적 측면의 요인: 고령화와 가구 분화(1~2인 가구 비중 확대)가 주택수요 증가에서 가장 중요한 요인으로 작용
- 경제적 요인: 소득·자산의 증가와 주거비용의 증가는 주택 소비 양태에 직접적인 영향을 미칠 수 있으며, 공사비지수의 상승은 주택소비면적을 줄이는 방향으로 작용
- 정책적 요인: 규제지역의 영향은 지역에 따라 달리 나타남

■ 주택 멸실과 보충 수요

- 향후 기존 주택의 노후화로 인한 영향을 총멸실률법과 생존분석법을 통해 검토하였으며, 전국적으로 멸실을 통해 총멸실률법 기준 연평균 150천호, 생존분석법 기준 213천호의 공급 필요
- 전체 수요 대비 멸실로 인한 수요 비중은 총멸실률법 기준 33.5%, 생존분석법 기준 46.0%)

■ 장기 주택수요 전망

- 2033년까지 전국적으로 총멸실률법 기준 연평균 약 413천호(생존분석법 기준 462천호)의 주택이 필요할 것으로 추정
- 수도권에서는 총멸실률법 기준 연평균 약 249천호(생존분석법 기준 271천호)의 주택수요가 발생할 것으로 예상

- 비수도권 지역에서는 총매실률법 기준 연평균 약 164천호(생존분석법 기준 191천호)의 주택이 필요하며, 지역별로 차별화된 수요 패턴이 나타남
- 장기 주택수요를 분양/임대 유형, 공공/민간 부문으로 구분하여 분담량을 산출하였으며, 공공부문 중 LH의 담당 물량 별도로 도출

2. 연구의 의의와 향후 과제

■ 연구의 의의

- 이 연구는 기존의 주택수요 분석 방법론이 가지는 한계를 보완하여, 더 현실적이고 정교한 분석 체계를 구축한 데 의의
- 특히, 인구·사회·경제적 변화와 정책 변수를 종합적으로 고려
 - 각 독립변수들의 시도별 영향력을 도출하여, 주택수요에 있어서의 시도별 특성을 가늠할 수 있도록 분석 결과 제시
- 장래 전망시 시나리오를 설정하여 전망 결과에 대한 탄력적 적용이 가능하도록 함
 - 이 연구에서는 저위·중위·고위 등 3가지의 시나리오를 구성
 - 필요 시 독립변수에 대한 설정을 변화시킴으로써 추가적 시나리오에 대한 결과 도출이 가능하도록 설계
- 과거의 주택공급 실태를 토대로 장래 주택수요 전망에 대해 유형별, 부문별로 배분된 결과를 제시
 - 주택공급 정책 전개 시, 분양과 임대, 민간과 공공부문의 분담량을 제시
- 정부와 지방자치단체, LH가 효율적인 주택 공급 계획을 수립하는 데 기여할 것이며, 민간에서도 향후 주택 건설시장 참여를 위한 참고자료로서의 역할 기대
 - 주택수요에 대한 사전적 대응은 과잉 공급이나 부족 현상을 방지하여 시장의 안정성을 도모할 수 있음

■ 향후 과제

- 이 연구에서 제시된 결과를 바탕으로 주택 유형별(아파트/다세대/단독 등), 평형별 수요 예측, 점유 형태별 향후 공급 필요량 수준까지 구체화한다면, 정부 정책 또는 민간의 사업 전략 수립에 도움이 될 것으로 보임

- 공공부문은 과거 정부의 정책 기조에 따라 공급유형별(분양/임대), 주택 평형별 공급량이 크게 좌우되었음
- 정부의 정책 방향 설정에 따라 이 연구에서 제시된 향후 주택수요의 배분 설정이 달라질 수 있음
- 또한 신축, 아파트 등 주택유형과 상태에 대한 선호의 변화가 주택수요에 미치는 영향도 추가적으로 고려해 볼 만한 주제임
- 청년, 신혼부부, 노인 등 정책적 지원 대상이 되는 특정 계층들에 대한 주택수요 전망에 대한 정책적 요구가 심화하고 있음
 - 이 연구의 인구기반 주택수요 예측 방법론은 이러한 인구학적 계층에 대응할 수 있는 구조임
 - 모형의 변형과 자료의 추가적 구축으로 이러한 특정 계층을 대상으로 주택공급이 언제 어느 곳에서 얼마나 필요한지 분석할 수 있도록 보완 가능할 것으로 판단
- 주택 멸실로 인한 신규 주택수요 증가에 대해 향후 고려해야 할 사항들이 있음
 - 주택의 건설 기술, 관리 기법의 발달에 따라, 주택이 오래되더라도 멸실될 확률이 점점 낮아 진다면, 이는 장래 주택수요를 감소시키는 요인으로 작용할 수 있음
 - 주택의 멸실은 일반적으로 새로 공급해야 하는 주택 수로 전환되지만, 이는 도시와 농촌, 수도권과 지방 등 지역 특성에 따라 달리 나타날 수 있음

참고문헌

- AC Goodman, (1988), An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand, *Journal of urban economics*, Elsevier
- Alperovich, G. (1995). The baby boom, the baby bust and the housing market: a further look at the debate. *The Annals of Regional Science*, 29, 111–116.
- Engelhardt, G. V., & Poterba, J. M. (1991). House prices and demographic change: Canadian evidence. *Regional Science and Urban Economics*, 21(4), 539–546.
- Hamilton, B. W. (1991). The baby boom, the baby bust, and the housing market A second look. *Regional Science and Urban Economics*, 21(4), 547–552.
- Hendershott, P. H. (1991). Are real house prices likely to decline by 47 percent?. *Regional Science and Urban Economics*, 21(4), 553–563.
- Holland, A. S. (1991). The baby boom and the housing market: Another look at the evidence. *Regional Science and Urban Economics*, 21(4), 565–571.
- Mankiw, N. G., & Weil, D. N. (1989). The baby boom, the baby bust, and the housing market. *Regional science and urban economics*, 19(2), 235–258.
- Ohtake, F., & Shintani, M. (1996). The effect of demographics on the Japanese housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 26(2), 189–201.
- Swan, C. (1995). Demography and the demand for housing A reinterpretation of the Mankiw–Weil demand variable. *Regional Science and Urban Economics*, 25(1), 41–58.
- Woodward, S. E. (1991). Economists' prejudices: Why the Mankiw–Weil story is not credible. *Regional Science and Urban Economics*, 21(4), 531–537.
- 강만규·김준형. (2009). 주택에 의한 자산효과가 가구소비에 미치는 영향. *한국노동패널 학술회 논문집*, 제 10 회, 한국노동연구원
- 강민성·서원석. (2018). 가구생애주기 및 점유형태별 주거격차 분석: 거주면적과 주택수요 비교를 중심으로: 거주면적과 주택수요 비교를 중심으로. *한국지역개발학회지*, 30(2), 117–135.

- 강원철. (2012). 주택수요 결정요인에 관한 AHP 분석 연구: 가구 특성별 인식 차이를 중심으로. *감정평가학 논집*, 11(1), 147-160.
- 고철·김정환. (1997). 주택수요구조 변화전망에 관한 연구 (A study on housing demand and housing investment in Korea). *국토연* 97-51.
- 국토교통부. (2013). 제2차 장기('13년~'22년) 주거종합계획.
- 국토교통부. (2018). 제2차 장기('13년~'22년) 주거종합계획 수정·보완 연구.
- 국토교통부. (2024). 제3차 장기 주거종합계획.
- 김리영. (2013). 연령별 인구이동이 주택가격 변화에 미치는 영향 연구. *국토계획*, 48(5), 67-80.
- 김리영·김성연. (2014). 전세가구의 점유형태 결정요인과 생애주기별 자가선택 확률에 관한 연구. *도시행정학보*, 27(1), 71-94.
- 김리영·서원석. (2017). 수도권 연담도시 간 인구이동과 주택시장의 변동성 분석. *부동산학보*, 71, 159-172.
- 김미경·이창무·송기범. (2014). 세대 (탄생코호트) 효과를 고려한 실용적 장기 주택수요 추정. *국토계획*, 49(8), 35-48.
- 김순용. (2022). 수도권 가구원수별 주택수요탄력성에 대한 실증연구. *주거환경*, 20(1), 23-45.
- 김순용·박헌수. (2015). 소득 및 가격 탄력성을 이용한 지역 및 소득계층별 주택수요에 관한 연구. *서울도시연구*, 16(2), 71-86.
- 김재환. (2017). 인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요추정에 관한 연구. *부동산학보*, 한국부동산학회, 69.
- 김종하. (2019). 1인 가구의 소득특성을 반영한 장기주택수요 예측. *부동산정책연구*, 20(2), 45-60.
- 김주원(2011). 소형가구 주택수요 특성에 관한 연구 : 주택정책 제안을 중심으로. *건국대학교 박사학위 논문*
- 김주원·정의철. (2010). 소형가구 주택수요 특성에 관한 연구. *한국주택학회 학술대회 발표 논문집*, 2010(4), 109-131.
- 김준형·천현숙·김민철. (2013). 주택수요의 규모별 분포 예측: 맨큐-와일 모형에서 추계가

- 구자료의 활용: 맨큐-와일 모형에서 추계가구자료의 활용. 국토계획, 48(2), 263-279.
- 김중규·정동준. (2012). 유동성과 금리가 부동산가격 변동에 미치는 영향 분석. 주택연구, 20(1), 105-125.
- 김진유·박자윤. (2017). 가구원수별 가구수를 활용한 주택수요추정 모형 연구. 부동산학연구, 23(4), 65-76.
- 박수진·유승동·김경환·조만. (2020). 주택수요 탄력성에 대한 실증분석: 시기별·지역별 변화를 중심으로. 응용경제, 22(3), 51-84.
- 박찬규·이수욱·손경환. (2009). 가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구. 국토연구, 60, 171-187.
- 박현준·진창하. (2023). 지역별 장기주택 수요 전망에 관한 연구: 인구 및 가구기반 MW 모형을 중심으로. 주택연구, 31(2), 5-41.
- 배진화·이재수. (2023). 주택수요 규제 정책이 주택가격에 미치는 단기 효과: 주택시장 과열기 서울시 사례. 국토연구, 3-24.
- 변창흠·이희정. (2002). 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구.
- 서울대 공학연구소. (2001). 수도권 토지이용의 효율적 관리와 중장기 택지수급계획 수립을 위한 기초연구
- 서원석·강민성. (2017). 수정 MW 모형을 이용한 가구의 장기주택수요에 영향을 미치는 주거환경특성 분석. 대한부동산학회지, (46), 5-23.
- 성영애. (2015). 월세가구의 월세부담이 소비자출에 미치는 영향. 소비자학연구, 26(6), 161-178.
- 신동훈·장희순. (2012). 가구 특성의 변화가 주택수요에 미치는 영향. 주거환경, 10(1), 133-144.
- 심승규·지인엽. (2021). 생애주기별 주택소유와 주거유형: 연령대별 손바뀜 현상에 대한 실증분석. LHI 저널, 12(4), 31-40.
- 안선영·조주현. (2015). 고연령 가구의 연령대별 주택수요 특성 분석. 부동산연구, 25(4), 33-48.
- 양완진·김현정. (2020). 투기과열지구 및 조정대상지역 지정의 정책적 효과에 관한 연구.

부동산학연구, 26(1), 95-107.

양현석·김원년·조무상. (2009). 노동패널조사의 가구자료를 이용한 주택수요 추정. Journal of The Korean Data Analysis Society, 11(4), 2025-2040.

여홍구 외. (2009). An alternative method of forecasting regional and urban housing demand: The case of Korea. 도시행정학보, 22(1), 167-181.

오강현·김솔·윤재준·안상가·권동휘. (2017). 인구고령화가 주택시장에 미치는 영향. BOK 경제연구, 25.

이근영·김남현. (2016). 금리와 주택가격. 경제학연구, 64(4), 45-82.

이근영. (2020). 정책금리가 주택가격에 미치는 영향. 국제경제연구, 26(2), 35-61.

이수욱. (2011). 사회 경제구조 전환기의 주택정책 패러다임 정립방안 연구-총괄보고서. 국토연구원 연구정책세미나, 2011, 1-223.

이영은·안정근(주택도시연구원). (2003). 수도권 권역별 주택수요 분석. 대한국토도시계획학회지(국토계획), 38(6), 61-74.

이용래·정의철. (2016). 가구소득의 변동성이 주택점유형태 및 자가 주택수요에 미치는 영향 연구. 부동산학연구, 22(1), 41-55.

이유진·김윤영·홍성조. (2022). 장래 인구구조를 반영한 노인복지시설 접근 취약지역 분석-사흥시를 대상으로. 지역개발연구, 54(1), 241-268.

이정화·임재반·강명구. (2020). 주택수요 분석을 위한 MW 모형의 재고찰: 주택면적과 주거소비 비교를 중심으로. 부동산학연구, 26(1), 79-93.

이주영. (2019). An Estimation of Long-Term Housing Demand in North Korea Based on Mankiw-Weil Model. Journal of Economic Development, 44(4), 97-133.

이준만·심승규·홍지훈. (2022). 소득 및 자산에 따른 주거면적별 주택점유형태 분석. 부동산분석, 8(1), 41-60.

이창무·박지영. (2009). 가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형: 보완된 Mankiw & Weil 모형을 적용하여: 보완된 Mankiw & Weil 모형을 적용하여. 국토계획, 44(5), 149-161.

이창무·최성호. (2010). 비선형 Mankiw-Weil 주택수요 모형-수도권 지역을 대상으로. 부동산학연구, 16(1), 117-130.

- 임미화·이창무. (2014). 수정 MW 모형을 이용한 축소도시 (Shrinking City) 의 주택수요 분석. 부동산연구, 24(1), 27-37.
- 임미화·주현태·이창무. (2016). 장기주택 수요 추정의 소득변수 효과 분석 연구. 부동산학 연구, 22(3), 5-16.
- 임보영·김준형. (2021). 맨큐-웨일 모형과 주택수요, 그리고 평균주거면적. 주택연구, 29(3), 135-156.
- 임보영·마강래. (2020). 기술 혁신에 따른 일자리 변화가 인구와 주택 수요에 미치는 영향. 부동산학연구, 26(1), 110-110.
- 임종현·이주형 (2013). Demographic changes and housing demands by scenarios with ASFRs. International Journal of Housing Markets and Analysis, 6(3), 317-340.
- 임주호·송영일·임수현. (2024). 도시정비사업의 주택수급 영향 분석(미발간)
- 장세란·홍성조. (2023). 유형별 주택공급이 인구의 연령 구성에 미치는 영향. 부동산분석, 9(3), 111-129.
- 장재일·안건혁. (2008). 경제변수와 확률을 이용한 주택수요예측. 국토계획, 43(7), 31-42.
- 전성애·형남원(2012) 인구구조 및 가구특성 변화를 고려한 주택수요의 예측. 국토계획, 47(3), 191-208.
- 전수만·권선희. (2017). 주택가격이 가계소비에 미치는 영향. 유라시아연구, 14(4), 95-116.
- 전해정. (2015). 저출산, 고령화가 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 25 개구를 중심으로: 서울시 25 개구를 중심으로. 주거환경, 13(4), 41-51.
- 정부균·김유경·최민섭. (2012). 가구유형별 구분에 의한 주택수요 예측. 부동산학보, (51), 5-18.
- 정수연·강지협. (2016). 수정된 Mankiw and Weill 모형을 이용한 제주도 주택수요 추정. 주택연구, 24(3), 95-131.
- 정의철·조성진. (2005). 인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구. 국토계획, 40(3), 37-46.
- 정학수·권혁일. (2004). 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구. 주택연구, 12(1), 5-25.
- 조대현. (2018). 주택가격과 인구이동 간의 연관성에 관한 공간 분석: 수도권 전세가격

을 중심으로, 한국지리학회지, 7(3), 449-462.

조대현. (2020). 중소도시의 내부 인구이동과 주택시장 간의 연관성 분석: 강릉시 사례 연구. 한국지도학회지, 20(2), 71-85.

조만·송인호·이창무·전영준. (2015). 인구 고령화와 주택시장. [KDI] 연구보고서.

조성잔·조주현. (2013). 주택수요변화 분석을 통한 장기주택수요 전망에 관한 연구: 2000년 2010년 자료를 중심으로: 2000년 2010년 자료를 중심으로, 국토계획, 48(5), 251-268.

조안나·정창무·김현정. (2021). 임차가구 주거비용 증가에 따른 주택 수요변화 분석: 전세 위험비용 반영을 중심으로, 국토계획, 56(2), 94-106.

조주환·김주원. (2010). 1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로, 부동산학연구, 16(4), 33-52.

조창악·정득. (2023). 가구 기반 모형을 활용한 서울시 주택수요 추정에 관한 연구. 사회과학연구, 30(2), 62-86.

주택도시금융연구원. (2024). 민간아파트 분양가격 동향 보도자료

채미옥·박진백. (2018). 고령화 추세가 주택시장에 미치는 영향. 부동산분석, 4(1), 33-53.

최대식·성장환. (2010). 1인당 주택면적을 활용한 지역별 택지수요 분석 연구. 도시행정학보, 23(1), 101-129.

최도형·이성우·이정재. (2023). 주택유형별 점유선택 및 수요 변화: 2014~2020. 부동산분석, 9(1), 1-22.

최현정·최석환·홍성조. (2019). 읍면동 단위 장래인구 추정모형 개발에 관한 연구. 부동산분석, 5(3), 67-87.

통계청. (2023). KOSTAT 통계플러스 (2023년 가을호)

한국토지공사. (2005). 택지부문 공급토지의 적정수준 결정 및 확보방안에 관한 연구.

한국토지주택공사. (2014). 지역별 수급추정 및 사업지별 수요추정 방법론 개발과 적용 영역.

한명훈. (2022). 이자율 변동이 주택가격에 미치는 영향. 벤처혁신연구, 5(3), 71-80.

형남완·전성애. (2019). 인구고령화를 반영한 주택수요추계 및 주택가격의 장기전망. 금융지식연구, 17(3), 54-82.

- 홍기석. (2015). 인구고령화와 주택 시장: 연령별 주택 소비수요의 분석: 연령별 주택 소비수요의 분석. 한국인구학, 38(1), 33-67.
- 홍완표·이옥자. (2016). 인구구성 및 가구특성변화에 따른 주택수요추정: 6 대 광역시를 중심으로: 6 대 광역시를 중심으로. 지역사회연구, 24(3), 23-45.
- 홍정의·최한재·송민재·홍시온. (2019). 지역별 장기주택수요의 예측과 비교 : Mankiew-Weil 모형에 기반하여. 부동산연구, 29(3), 93-103.
- 황종규. (2016). 2 인 가구 장기주택수요 전망에 관한 연구. 주거환경, 14(2), 21-32.

부록

[부표 1] 서울의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적 (천㎡)				주택호수 (천호)			
총명실률법			연도	생존분석법			연도
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분	
5,560	3,673	1,887	2024	5,605	3,741	1,864	2024
5,183	3,710	1,473	2025	5,303	3,890	1,413	2025
4,974	3,741	1,233	2026	5,167	4,031	1,136	2026
4,763	3,771	993	2027	5,014	4,146	868	2027
4,713	3,797	915	2028	5,040	4,288	752	2028
4,624	3,823	802	2029	5,030	4,431	599	2029
4,570	3,847	723	2030	5,053	4,572	482	2030
4,546	3,871	675	2031	5,110	4,717	393	2031
4,392	3,894	498	2032	5,040	4,865	174	2032
4,343	3,915	428	2033	5,066	4,999	67	2033
4,767	3,804	963	연평균	5,143	4,368	775	연평균
	79.8%	20.2%			84.9%	15.1%	

중위

주택면적 (천㎡)				주택호수 (천호)			
총명실률법			연도	생존분석법			연도
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분	
6,219	3,674	2,544	2024	6,263	3,741	2,522	2024
5,824	3,719	2,105	2025	5,938	3,890	2,048	2025
5,687	3,758	1,929	2026	5,869	4,031	1,838	2026
5,569	3,795	1,773	2027	5,802	4,146	1,656	2027
5,567	3,831	1,735	2028	5,871	4,288	1,583	2028
5,521	3,867	1,655	2029	5,898	4,431	1,466	2029
5,510	3,901	1,609	2030	5,957	4,572	1,385	2030
5,526	3,935	1,590	2031	6,047	4,717	1,330	2031
5,402	3,970	1,432	2032	5,999	4,865	1,133	2032
5,394	4,002	1,392	2033	6,058	4,999	1,060	2033
5,622	3,845	1,776	연평균	5,970	4,368	1,602	연평균
	68.4%	31.6%			73.2%	26.8%	

고위

주택면적 (천㎡)				주택호수 (천호)			
총명실률법			연도	생존분석법			연도
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분	
6,882	3,676	3,206	2024	6,925	3,741	3,184	2024
6,560	3,728	2,832	2025	6,668	3,890	2,778	2025
6,521	3,776	2,745	2026	6,691	4,031	2,660	2026
6,435	3,823	2,612	2027	6,650	4,146	2,505	2027
6,468	3,869	2,600	2028	6,748	4,288	2,460	2028
6,466	3,914	2,552	2029	6,811	4,431	2,380	2029
6,492	3,960	2,532	2030	6,900	4,572	2,328	2030
6,547	4,005	2,542	2031	7,021	4,717	2,304	2031
6,458	4,051	2,408	2032	7,001	4,865	2,136	2032
6,470	4,095	2,376	2033	7,073	4,999	2,074	2033
6,530	3,889	2,640	연평균	6,849	4,368	2,481	연평균
	59.6%	40.4%			63.8%	36.2%	

주택면적 (천㎡)				주택호수 (천호)			
총명실률법			연도	생존분석법			연도
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분	
75.0	49.6	25.5	2024	75.6	50.5	25.2	2024
70.2	50.3	20.0	2025	71.9	52.7	19.1	2025
67.7	50.9	16.8	2026	70.3	54.9	15.5	2026
65.1	51.5	13.6	2027	68.5	56.7	11.9	2027
64.7	52.1	12.6	2028	69.2	58.9	10.3	2028
63.8	52.7	11.1	2029	69.4	61.1	8.3	2029
63.3	53.3	10.0	2030	70.0	63.3	6.7	2030
63.2	53.9	9.4	2031	71.1	65.6	5.5	2031
61.4	54.4	7.0	2032	70.4	68.0	2.4	2032
61.0	54.9	6.0	2033	71.1	70.2	0.9	2033
65.5	52.4	13.2	연평균	70.7	60.2	10.6	연평균
	79.9%	20.1%			85.1%	14.9%	

주택면적 (천㎡)				주택호수 (천호)			
총명실률법			연도	생존분석법			연도
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분	
83.9	49.6	34.3	2024	84.5	50.5	34.0	2024
78.9	50.4	28.5	2025	80.5	52.7	27.8	2025
77.4	51.1	26.3	2026	79.9	54.9	25.0	2026
76.1	51.9	24.2	2027	79.3	56.7	22.6	2027
76.4	52.6	23.8	2028	80.6	58.9	21.7	2028
76.1	53.3	22.8	2029	81.3	61.1	20.2	2029
76.3	54.0	22.3	2030	82.5	63.3	19.2	2030
76.9	54.8	22.1	2031	84.1	65.6	18.5	2031
75.5	55.5	20.0	2032	83.8	68.0	15.8	2032
75.7	56.2	19.5	2033	85.0	70.2	14.9	2033
77.3	52.9	24.4	연평균	82.2	60.2	22.0	연평균
	68.5%	31.5%			73.2%	26.8%	

주택면적 (천㎡)				주택호수 (천호)			
총명실률법			연도	생존분석법			연도
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분	
92.8	49.6	43.3	2024	93.4	50.5	43.0	2024
88.9	50.5	38.4	2025	90.4	52.7	37.6	2025
88.7	51.4	37.4	2026	91.1	54.9	36.2	2026
88.0	52.3	35.7	2027	90.9	56.7	34.2	2027
88.8	53.1	35.7	2028	92.6	58.9	33.8	2028
89.2	54.0	35.2	2029	93.9	61.1	32.8	2029
89.9	54.8	35.1	2030	95.6	63.3	32.2	2030
91.1	55.7	35.4	2031	97.7	65.6	32.1	2031
90.2	56.6	33.6	2032	97.8	68.0	29.8	2032
90.8	57.5	33.3	2033	99.3	70.2	29.1	2033
89.8	53.5	36.3	연평균	94.3	60.2	34.1	연평균
	59.6%	40.4%			63.8%	36.2%	

[부표 2] 부산의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,657	777	880	2024	1,931	1,188	743
1,548	784	764	2025	1,852	1,239	612
1,458	791	667	2026	1,788	1,285	502
1,366	797	569	2027	1,714	1,319	395
1,330	803	527	2028	1,696	1,353	344
1,286	808	478	2029	1,674	1,390	284
1,274	813	461	2030	1,683	1,427	257
1,239	818	421	2031	1,670	1,464	205
1,196	822	374	2032	1,648	1,499	149
1,156	827	329	2033	1,626	1,532	94
1,351	804	547	연평균	1,728	1,370	358
	59.5%	40.5%			79.3%	20.7%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
19.2	9.0	10.2	2024	22.3	13.7	8.6
17.8	9.0	8.8	2025	21.2	14.2	7.0
16.6	9.0	7.6	2026	20.3	14.6	5.7
15.4	9.0	6.4	2027	19.3	14.9	4.4
14.9	9.0	5.9	2028	19.0	15.1	3.8
14.2	9.0	5.3	2029	18.5	15.4	3.1
14.0	8.9	5.1	2030	18.5	15.7	2.8
13.5	8.9	4.6	2031	18.2	15.9	2.2
12.9	8.9	4.0	2032	17.8	16.2	1.6
12.4	8.8	3.5	2033	17.4	16.4	1.0
15.1	8.9	6.1	연평균	19.3	15.2	4.0
	59.3%	40.7%			79.0%	21.0%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,818	777	1,040	2024	2,091	1,188	904
1,717	786	931	2025	2,019	1,239	780
1,652	794	858	2026	1,980	1,285	694
1,594	801	793	2027	1,939	1,319	620
1,577	808	769	2028	1,940	1,353	587
1,549	815	734	2029	1,932	1,390	543
1,555	821	733	2030	1,958	1,427	531
1,535	828	707	2031	1,959	1,464	494
1,502	835	667	2032	1,945	1,499	446
1,479	841	638	2033	1,940	1,532	408
1,598	811	787	연평균	1,970	1,370	601
	50.7%	49.3%			69.5%	30.5%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
21.0	9.0	12.0	2024	24.2	13.7	10.5
19.7	9.0	10.7	2025	23.2	14.2	8.9
18.8	9.0	9.8	2026	22.5	14.6	7.9
18.0	9.0	8.9	2027	21.9	14.9	7.0
17.6	9.0	8.6	2028	21.7	15.1	6.6
17.2	9.0	8.1	2029	21.4	15.4	6.0
17.1	9.0	8.1	2030	21.5	15.7	5.8
16.7	9.0	7.7	2031	21.3	15.9	5.4
16.2	9.0	7.2	2032	21.0	16.2	4.8
15.8	9.0	6.8	2033	20.8	16.4	4.4
17.8	9.0	8.8	연평균	21.9	15.2	6.7
	50.6%	49.4%			69.3%	30.7%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,978	777	1,200	2024	2,251	1,188	1,064
1,915	787	1,128	2025	2,216	1,239	977
1,884	796	1,088	2026	2,210	1,285	925
1,839	805	1,033	2027	2,181	1,319	862
1,834	814	1,020	2028	2,193	1,353	840
1,825	822	1,002	2029	2,203	1,390	813
1,843	831	1,012	2030	2,240	1,427	814
1,838	839	998	2031	2,255	1,464	790
1,819	848	971	2032	2,253	1,499	754
1,800	856	944	2033	2,251	1,532	719
1,857	818	1,040	연평균	2,225	1,370	856
	44.0%	56.0%			61.5%	38.5%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
22.9	9.0	13.9	2024	26.0	13.7	12.3
22.0	9.0	12.9	2025	25.4	14.2	11.2
21.4	9.1	12.4	2026	25.1	14.6	10.5
20.7	9.1	11.7	2027	24.6	14.9	9.7
20.5	9.1	11.4	2028	24.5	15.1	9.4
20.2	9.1	11.1	2029	24.4	15.4	9.0
20.2	9.1	11.1	2030	24.6	15.7	8.9
20.0	9.1	10.9	2031	24.6	15.9	8.6
19.6	9.2	10.5	2032	24.3	16.2	8.1
19.3	9.2	10.1	2033	24.1	16.4	7.7
20.7	9.1	11.6	연평균	24.8	15.2	9.6
	44.0%	56.0%			61.4%	38.6%

[부표 3] 대구의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,459	656	802	2024	1,489	701	787
1,336	664	672	2025	1,400	760	640
1,278	671	607	2026	1,376	817	558
1,212	677	535	2027	1,342	873	470
1,175	683	493	2028	1,333	920	414
1,139	688	451	2029	1,323	963	359
1,126	694	432	2030	1,335	1,007	328
1,100	699	401	2031	1,333	1,048	285
1,051	703	347	2032	1,311	1,094	217
1,019	708	311	2033	1,302	1,134	169
1,189	684	505	연평균	1,354	932	423
57.5%	42.5%			68.8%	31.2%	

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
15.8	7.1	8.7	2024	16.1	7.6	8.5
14.4	7.1	7.2	2025	15.1	8.2	6.9
13.7	7.2	6.5	2026	14.7	8.7	6.0
12.9	7.2	5.7	2027	14.3	9.3	5.0
12.4	7.2	5.2	2028	14.1	9.7	4.4
11.9	7.2	4.7	2029	13.9	10.1	3.8
11.7	7.2	4.5	2030	13.9	10.5	3.4
11.4	7.2	4.2	2031	13.8	10.8	2.9
10.8	7.2	3.6	2032	13.5	11.2	2.2
10.4	7.2	3.2	2033	13.3	11.6	1.7
12.5	7.2	5.3	연평균	14.3	9.8	4.5
57.4%	42.6%			68.6%	31.4%	

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,578	656	921	2024	1,607	701	906
1,459	665	794	2025	1,523	760	763
1,423	673	750	2026	1,519	817	702
1,382	680	701	2027	1,510	873	637
1,360	687	673	2028	1,515	920	595
1,337	694	642	2029	1,516	963	553
1,336	701	635	2030	1,539	1,007	533
1,321	708	613	2031	1,548	1,048	499
1,277	714	563	2032	1,530	1,094	437
1,258	720	538	2033	1,534	1,134	400
1,373	690	683	연평균	1,534	932	602
50.3%	49.7%			60.7%	39.3%	

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
17.1	7.1	10.0	2024	17.4	7.6	9.8
15.7	7.2	8.6	2025	16.4	8.2	8.2
15.2	7.2	8.0	2026	16.3	8.7	7.5
14.7	7.2	7.4	2027	16.0	9.3	6.8
14.3	7.3	7.1	2028	16.0	9.7	6.3
14.0	7.3	6.7	2029	15.9	10.1	5.8
13.9	7.3	6.6	2030	16.0	10.5	5.5
13.7	7.3	6.3	2031	16.0	10.8	5.2
13.1	7.3	5.8	2032	15.7	11.2	4.5
12.8	7.3	5.5	2033	15.6	11.6	4.1
14.5	7.3	7.2	연평균	16.1	9.8	6.4
50.2%	49.8%			60.6%	39.4%	

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,696	657	1,040	2024	1,726	701	1,025
1,603	666	936	2025	1,665	760	905
1,592	675	917	2026	1,687	817	870
1,562	684	878	2027	1,688	873	816
1,551	692	858	2028	1,702	920	782
1,540	701	839	2029	1,715	963	752
1,548	709	839	2030	1,746	1,007	740
1,545	717	828	2031	1,766	1,048	718
1,511	725	786	2032	1,757	1,094	663
1,499	733	766	2033	1,766	1,134	632
1,565	696	869	연평균	1,722	932	790
44.5%	55.5%			54.1%	45.9%	

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
18.4	7.1	11.3	2024	18.7	7.6	11.1
17.3	7.2	10.1	2025	17.9	8.2	9.7
17.0	7.2	9.8	2026	18.0	8.7	9.3
16.6	7.3	9.3	2027	17.9	9.3	8.7
16.4	7.3	9.1	2028	18.0	9.7	8.3
16.1	7.3	8.8	2029	18.0	10.1	7.9
16.1	7.4	8.7	2030	18.2	10.5	7.7
16.0	7.4	8.6	2031	18.3	10.8	7.4
15.5	7.4	8.1	2032	18.0	11.2	6.8
15.3	7.5	7.8	2033	18.0	11.6	6.4
16.5	7.3	9.2	연평균	18.1	9.8	8.3
44.4%	55.6%			54.0%	46.0%	

[부표 4] 인천의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
2,360	583	1,777	2024	2,464	738	1,725
2,142	596	1,547	2025	2,278	799	1,479
2,106	606	1,500	2026	2,273	856	1,417
2,066	617	1,449	2027	2,263	913	1,351
2,063	627	1,436	2028	2,286	962	1,324
2,041	637	1,404	2029	2,288	1,007	1,281
2,046	647	1,399	2030	2,311	1,045	1,267
2,032	657	1,374	2031	2,308	1,071	1,236
1,986	667	1,319	2032	2,275	1,100	1,175
1,965	677	1,288	2033	2,261	1,121	1,140
2,081	631	1,449	연평균	2,301	961	1,339
	30.3%	69.7%			41.8%	58.2%

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
27.8	6.9	20.9	2024	29.0	8.7	20.3
25.2	7.0	18.2	2025	26.8	9.4	17.4
24.8	7.1	17.7	2026	26.8	10.1	16.7
24.3	7.3	17.1	2027	26.6	10.7	15.9
24.3	7.4	16.9	2028	26.9	11.3	15.6
24.0	7.5	16.5	2029	26.9	11.9	15.1
24.1	7.6	16.5	2030	27.2	12.3	14.9
23.9	7.7	16.2	2031	27.2	12.6	14.6
23.4	7.9	15.5	2032	26.8	13.0	13.8
23.1	8.0	15.2	2033	26.6	13.2	13.4
24.5	7.4	17.1	연평균	27.1	11.3	15.8
	30.3%	69.7%			41.8%	58.2%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
2,552	584	1,969	2024	2,655	738	1,917
2,342	597	1,745	2025	2,477	799	1,678
2,336	609	1,727	2026	2,501	856	1,645
2,330	621	1,709	2027	2,524	913	1,612
2,349	633	1,716	2028	2,569	962	1,607
2,350	645	1,705	2029	2,591	1,007	1,584
2,373	657	1,716	2030	2,632	1,045	1,587
2,375	669	1,706	2031	2,643	1,071	1,572
2,343	680	1,663	2032	2,623	1,100	1,523
2,342	692	1,650	2033	2,628	1,121	1,507
2,369	639	1,731	연평균	2,584	961	1,623
	27.0%	73.0%			37.2%	62.8%

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
30.0	6.9	23.2	2024	31.3	8.7	22.6
27.6	7.0	20.5	2025	29.2	9.4	19.8
27.5	7.2	20.3	2026	29.4	10.1	19.4
27.4	7.3	20.1	2027	29.7	10.7	19.0
27.7	7.4	20.2	2028	30.2	11.3	18.9
27.7	7.6	20.1	2029	30.5	11.9	18.7
27.9	7.7	20.2	2030	31.0	12.3	18.7
28.0	7.9	20.1	2031	31.1	12.6	18.5
27.6	8.0	19.6	2032	30.9	13.0	17.9
27.6	8.1	19.4	2033	30.9	13.2	17.7
27.9	7.5	20.4	연평균	30.4	11.3	19.1
	27.0%	73.0%			37.2%	62.8%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
2,746	584	2,162	2024	2,849	738	2,110
2,568	598	1,970	2025	2,702	799	1,903
2,600	612	1,988	2026	2,762	856	1,906
2,610	625	1,985	2027	2,802	913	1,889
2,646	639	2,007	2028	2,861	962	1,899
2,663	653	2,010	2029	2,899	1,007	1,892
2,702	666	2,035	2030	2,954	1,045	1,909
2,721	680	2,040	2031	2,981	1,071	1,910
2,705	694	2,011	2032	2,976	1,100	1,875
2,722	708	2,013	2033	2,997	1,121	1,876
2,668	646	2,022	연평균	2,878	961	1,917
	24.2%	75.8%			33.4%	66.6%

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
32.3	6.9	25.5	2024	33.5	8.7	24.8
30.2	7.0	23.2	2025	31.8	9.4	22.4
30.6	7.2	23.4	2026	32.5	10.1	22.4
30.7	7.4	23.4	2027	33.0	10.7	22.2
31.1	7.5	23.6	2028	33.7	11.3	22.4
31.4	7.7	23.7	2029	34.1	11.9	22.3
31.8	7.8	24.0	2030	34.8	12.3	22.5
32.0	8.0	24.0	2031	35.1	12.6	22.5
31.8	8.2	23.7	2032	35.0	13.0	22.1
32.0	8.3	23.7	2033	35.3	13.2	22.1
31.4	7.6	23.8	연평균	33.9	11.3	22.6
	24.2%	75.8%			33.4%	66.6%

[부표 5] 광주의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
964	276	689	2024	1,036	383	653
911	280	632	2025	1,000	413	587
857	283	573	2026	963	442	520
809	287	522	2027	931	470	461
787	290	497	2028	921	492	430
762	293	469	2029	910	514	396
732	296	437	2030	894	539	356
707	299	408	2031	880	558	322
654	301	353	2032	841	582	259
633	303	330	2033	822	587	235
782	291	491	연평균	920	498	422
	37.2%	62.8%			54.1%	45.9%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
10.0	2.9	7.2	2024	10.8	4.0	6.8
9.4	2.9	6.5	2025	10.3	4.2	6.0
8.7	2.9	5.8	2026	9.8	4.5	5.3
8.1	2.9	5.2	2027	9.4	4.7	4.6
7.8	2.9	4.9	2028	9.2	4.9	4.3
7.5	2.9	4.6	2029	9.0	5.1	3.9
7.1	2.9	4.3	2030	8.7	5.2	3.5
6.8	2.9	3.9	2031	8.5	5.4	3.1
6.2	2.9	3.4	2032	8.0	5.5	2.5
6.0	2.9	3.1	2033	7.8	5.5	2.2
7.8	2.9	4.9	연평균	9.1	4.9	4.2
	37.0%	63.0%			53.8%	46.2%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,056	276	780	2024	1,127	383	744
1,011	280	731	2025	1,099	413	686
977	284	693	2026	1,083	442	640
949	288	661	2027	1,070	470	600
936	292	644	2028	1,069	492	578
921	296	625	2029	1,066	514	552
898	300	598	2030	1,057	539	519
880	303	577	2031	1,050	558	492
838	307	531	2032	1,021	582	439
825	310	515	2033	1,010	587	423
929	294	635	연평균	1,065	498	567
	31.6%	68.4%			46.7%	53.3%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
11.0	2.9	8.1	2024	11.7	4.0	7.7
10.4	2.9	7.5	2025	11.3	4.2	7.1
9.9	2.9	7.0	2026	11.0	4.5	6.5
9.5	2.9	6.6	2027	10.8	4.7	6.0
9.3	2.9	6.4	2028	10.6	4.9	5.7
9.1	2.9	6.2	2029	10.5	5.1	5.4
8.7	2.9	5.8	2030	10.3	5.2	5.1
8.5	2.9	5.6	2031	10.1	5.4	4.7
8.0	2.9	5.1	2032	9.7	5.5	4.2
7.8	2.9	4.9	2033	9.5	5.5	4.0
9.2	2.9	6.3	연평균	10.6	4.9	5.6
	31.5%	68.5%			46.5%	53.5%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,146	276	870	2024	1,217	383	834
1,121	281	840	2025	1,209	413	796
1,108	286	822	2026	1,213	442	770
1,087	290	797	2027	1,208	470	737
1,083	295	788	2028	1,214	492	722
1,071	299	772	2029	1,214	514	700
1,057	304	753	2030	1,214	539	675
1,050	308	741	2031	1,216	558	658
1,013	312	700	2032	1,193	582	611
1,007	317	690	2033	1,187	587	600
1,074	297	777	연평균	1,208	498	710
	27.6%	72.4%			41.2%	58.8%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
11.9	2.9	9.0	2024	12.6	4.0	8.7
11.5	2.9	8.6	2025	12.4	4.2	8.2
11.3	2.9	8.4	2026	12.3	4.5	7.8
10.9	2.9	8.0	2027	12.1	4.7	7.4
10.8	2.9	7.8	2028	12.1	4.9	7.2
10.5	2.9	7.6	2029	12.0	5.1	6.9
10.3	3.0	7.3	2030	11.8	5.2	6.6
10.1	3.0	7.1	2031	11.7	5.4	6.3
9.7	3.0	6.7	2032	11.4	5.5	5.8
9.5	3.0	6.5	2033	11.2	5.5	5.7
10.6	2.9	7.7	연평균	12.0	4.9	7.1
	27.6%	72.4%			41.0%	59.0%

[부표 6] 대전의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
865	302	563	2024	960	444	515
779	306	473	2025	898	485	413
745	309	436	2026	887	523	365
708	312	396	2027	873	559	314
697	315	382	2028	881	592	290
688	318	370	2029	886	616	271
680	321	359	2030	892	639	253
671	323	348	2031	899	665	234
645	326	319	2032	886	688	198
637	328	309	2033	890	707	183
712	316	395	연평균	895	592	304
44.4% 55.6%				66.1% 33.9%		

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
9.9	3.4	6.4	2024	10.9	5.1	5.9
8.9	3.5	5.4	2025	10.2	5.5	4.7
8.5	3.5	5.0	2026	10.1	6.0	4.2
8.1	3.6	4.5	2027	10.0	6.4	3.6
7.9	3.6	4.4	2028	10.0	6.7	3.3
7.8	3.6	4.2	2029	10.1	7.0	3.1
7.8	3.7	4.1	2030	10.2	7.3	2.9
7.7	3.7	4.0	2031	10.3	7.6	2.7
7.3	3.7	3.6	2032	10.1	7.8	2.3
7.3	3.7	3.5	2033	10.1	8.1	2.1
8.1	3.6	4.5	연평균	10.2	6.7	3.5
44.4% 55.6%				66.1% 33.9%		

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
948	303	646	2024	1,043	444	599
868	307	561	2025	986	485	502
853	310	542	2026	994	523	471
835	314	520	2027	998	559	439
831	318	513	2028	1,013	592	422
833	321	512	2029	1,029	616	413
832	325	507	2030	1,042	639	402
832	328	504	2031	1,057	665	392
815	332	483	2032	1,052	688	364
815	335	480	2033	1,063	707	356
846	319	527	연평균	1,028	592	436
37.7% 62.3%				57.6% 42.4%		

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
10.8	3.4	7.4	2024	11.9	5.1	6.8
9.9	3.5	6.4	2025	11.2	5.5	5.7
9.7	3.5	6.2	2026	11.3	6.0	5.4
9.5	3.6	5.9	2027	11.4	6.4	5.0
9.5	3.6	5.8	2028	11.6	6.7	4.8
9.5	3.7	5.8	2029	11.7	7.0	4.7
9.5	3.7	5.8	2030	11.9	7.3	4.6
9.5	3.7	5.7	2031	12.0	7.6	4.5
9.3	3.8	5.5	2032	12.0	7.8	4.2
9.3	3.8	5.5	2033	12.1	8.1	4.1
9.6	3.6	6.0	연평균	11.7	6.7	5.0
37.7% 62.3%				57.6% 42.4%		

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,031	303	728	2024	1,125	444	681
966	307	659	2025	1,084	485	600
970	312	658	2026	1,110	523	588
959	316	643	2027	1,122	559	562
965	320	645	2028	1,146	592	554
971	324	646	2029	1,165	616	549
980	329	651	2030	1,187	639	548
991	333	658	2031	1,212	665	547
981	337	643	2032	1,214	688	527
988	342	647	2033	1,232	707	525
980	322	658	연평균	1,160	592	568
32.9% 67.1%				51.0% 49.0%		

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
11.8	3.5	8.3	2024	12.8	5.1	7.8
11.0	3.5	7.5	2025	12.4	5.5	6.8
11.1	3.6	7.5	2026	12.7	6.0	6.7
10.9	3.6	7.3	2027	12.8	6.4	6.4
11.0	3.7	7.4	2028	13.1	6.7	6.3
11.1	3.7	7.4	2029	13.3	7.0	6.3
11.2	3.7	7.4	2030	13.5	7.3	6.2
11.3	3.8	7.5	2031	13.8	7.6	6.2
11.2	3.8	7.3	2032	13.8	7.8	6.0
11.3	3.9	7.4	2033	14.0	8.1	6.0
11.2	3.7	7.5	연평균	13.2	6.7	6.5
32.9% 67.1%				51.0% 49.0%		

[부표 7] 울산의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
508	192	316	2024	565	278	288
460	194	266	2025	531	301	231
436	196	241	2026	520	321	199
395	197	198	2027	492	342	150
376	198	178	2028	486	363	123
345	200	145	2029	468	385	83
326	201	125	2030	462	405	57
305	202	103	2031	451	421	30
277	202	74	2032	434	438	-4
258	203	55	2033	427	456	-29
369	198	170	연평균	484	371	113
53.8% 46.2%				76.7% 23.3%		

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
568	192	376	2024	625	278	348
526	194	332	2025	597	301	296
515	196	319	2026	598	321	277
485	198	287	2027	581	342	239
471	200	271	2028	580	363	217
443	202	242	2029	565	385	181
429	203	226	2030	563	405	158
411	205	206	2031	555	421	134
388	206	182	2032	543	438	105
372	207	164	2033	538	456	81
461	200	260	연평균	575	371	204
43.5% 56.5%				64.6% 35.4%		

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
628	192	435	2024	685	278	407
599	195	404	2025	669	301	369
599	197	402	2026	682	321	361
571	199	372	2027	666	342	324
561	201	359	2028	669	363	305
535	204	332	2029	656	385	271
524	206	318	2030	657	405	252
511	207	304	2031	653	421	233
493	209	283	2032	645	438	207
479	211	268	2033	643	456	186
550	202	348	연평균	662	371	291
36.8% 63.2%				56.0% 44.0%		

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
5.1	1.9	3.2	2024	5.7	2.8	2.9
4.5	1.9	2.6	2025	5.2	3.0	2.3
4.2	1.9	2.3	2026	5.0	3.1	1.9
3.7	1.9	1.9	2027	4.7	3.2	1.4
3.5	1.8	1.7	2028	4.5	3.4	1.1
3.2	1.8	1.3	2029	4.3	3.5	0.8
2.9	1.8	1.1	2030	4.2	3.6	0.5
2.7	1.8	0.9	2031	4.0	3.7	0.3
2.4	1.8	0.6	2032	3.8	3.8	0.0
2.2	1.7	0.5	2033	3.6	3.9	-0.2
3.4	1.8	1.6	연평균	4.5	3.4	1.1
53.2% 46.8%				75.7% 24.3%		

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
5.7	1.9	3.8	2024	6.3	2.8	3.5
5.2	1.9	3.3	2025	5.9	3.0	2.9
5.0	1.9	3.1	2026	5.8	3.1	2.7
4.6	1.9	2.7	2027	5.5	3.2	2.3
4.4	1.9	2.5	2028	5.4	3.4	2.0
4.1	1.8	2.2	2029	5.2	3.5	1.7
3.9	1.8	2.0	2030	5.1	3.6	1.4
3.6	1.8	1.8	2031	4.9	3.7	1.2
3.4	1.8	1.6	2032	4.7	3.8	0.9
3.2	1.8	1.4	2033	4.6	3.9	0.7
4.3	1.8	2.4	연평균	5.3	3.4	1.9
43.1% 56.9%				63.9% 36.1%		

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
6.3	1.9	4.4	2024	6.8	2.8	4.1
5.9	1.9	4.0	2025	6.6	3.0	3.6
5.8	1.9	3.9	2026	6.6	3.1	3.5
5.4	1.9	3.5	2027	6.3	3.2	3.1
5.2	1.9	3.3	2028	6.2	3.4	2.8
4.9	1.9	3.0	2029	6.0	3.5	2.5
4.7	1.8	2.9	2030	5.9	3.6	2.3
4.5	1.8	2.7	2031	5.8	3.7	2.1
4.3	1.8	2.5	2032	5.6	3.8	1.8
4.1	1.8	2.3	2033	5.5	3.9	1.6
5.1	1.9	3.2	연평균	6.1	3.4	2.7
36.5% 63.5%				55.5% 44.5%		

[부표 8] 세종의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
584	42	541	2024	578	34	544
657	44	613	2025	651	35	616
645	46	599	2026	639	36	603
608	48	560	2027	601	37	564
589	50	539	2028	582	40	542
565	52	514	2029	559	42	517
546	54	492	2030	540	45	495
520	55	464	2031	516	50	466
498	57	441	2032	495	52	443
480	58	422	2033	477	54	424
569	51	519	연평균	564	42	521
8.9% 91.1%				7.5% 92.5%		

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
5.5	0.4	5.1	2024	5.5	0.3	5.2
6.1	0.4	5.7	2025	6.1	0.3	5.8
6.0	0.4	5.5	2026	5.9	0.3	5.6
5.5	0.4	5.1	2027	5.5	0.3	5.1
5.3	0.4	4.8	2028	5.2	0.4	4.9
5.0	0.5	4.5	2029	4.9	0.4	4.6
4.8	0.5	4.3	2030	4.7	0.4	4.3
4.5	0.5	4.0	2031	4.4	0.4	4.0
4.2	0.5	3.7	2032	4.2	0.4	3.8
4.0	0.5	3.5	2033	4.0	0.4	3.5
5.1	0.4	4.6	연평균	5.0	0.4	4.7
8.8% 91.2%				7.4% 92.6%		

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
599	42	557	2024	593	34	559
675	44	630	2025	668	35	633
668	46	622	2026	661	36	626
638	48	590	2027	631	37	594
622	50	572	2028	615	40	575
603	52	551	2029	596	42	554
586	54	532	2030	581	45	535
563	56	507	2031	559	50	510
545	58	487	2032	541	52	489
530	59	471	2033	527	54	473
603	51	552	연평균	597	42	555
8.5% 91.5%				7.1% 92.9%		

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
5.7	0.4	5.3	2024	5.6	0.3	5.3
6.3	0.4	5.9	2025	6.3	0.3	5.9
6.2	0.4	5.7	2026	6.1	0.3	5.8
5.8	0.4	5.4	2027	5.7	0.3	5.4
5.6	0.5	5.1	2028	5.5	0.4	5.2
5.3	0.5	4.9	2029	5.3	0.4	4.9
5.1	0.5	4.6	2030	5.1	0.4	4.7
4.8	0.5	4.4	2031	4.8	0.4	4.4
4.6	0.5	4.1	2032	4.6	0.4	4.1
4.4	0.5	3.9	2033	4.4	0.4	4.0
5.4	0.5	4.9	연평균	5.3	0.4	5.0
8.4% 91.6%				7.0% 93.0%		

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
614	42	572	2024	609	34	575
695	44	651	2025	689	35	654
696	46	650	2026	689	36	653
669	49	620	2027	661	37	624
655	51	604	2028	647	40	608
639	53	586	2029	632	42	590
625	55	570	2030	619	45	574
605	56	549	2031	600	50	551
590	58	532	2032	586	52	534
578	60	517	2033	573	54	520
637	51	585	연평균	631	42	588
8.1% 91.9%				6.7% 93.3%		

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
5.8	0.4	5.4	2024	5.8	0.3	5.4
6.5	0.4	6.1	2025	6.4	0.3	6.1
6.4	0.4	6.0	2026	6.4	0.3	6.0
6.1	0.4	5.6	2027	6.0	0.3	5.7
5.9	0.5	5.4	2028	5.8	0.4	5.5
5.6	0.5	5.2	2029	5.6	0.4	5.2
5.5	0.5	5.0	2030	5.4	0.4	5.0
5.2	0.5	4.7	2031	5.2	0.4	4.7
5.0	0.5	4.5	2032	5.0	0.4	4.5
4.8	0.5	4.3	2033	4.8	0.4	4.3
5.7	0.5	5.2	연평균	5.6	0.4	5.3
8.0% 92.0%				6.7% 93.3%		

[부표 9] 경기의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
12,729	2,245	10,484	2024	13,262	3,046	10,217
12,749	2,301	10,449	2025	13,508	3,438	10,070
12,398	2,356	10,043	2026	13,368	3,811	9,558
11,946	2,409	9,538	2027	13,113	4,159	8,954
11,719	2,459	9,260	2028	13,055	4,463	8,592
11,412	2,509	8,903	2029	12,909	4,753	8,155
11,187	2,557	8,631	2030	12,845	5,043	7,802
10,926	2,603	8,323	2031	12,739	5,322	7,417
10,542	2,648	7,894	2032	12,536	5,639	6,897
10,257	2,691	7,566	2033	12,394	5,896	6,498
11,587	2,478	9,109	연평균	12,973	4,557	8,416
	21.4%	78.6%			35.1%	64.9%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
140.6	24.8	115.8	2024	146.5	33.6	112.9
140.9	25.4	115.4	2025	149.2	38.0	111.3
137.0	26.0	111.0	2026	147.7	42.1	105.6
132.0	26.6	105.4	2027	144.9	46.0	98.9
129.5	27.2	102.3	2028	144.2	49.3	94.9
126.1	27.7	98.4	2029	142.6	52.5	90.1
123.6	28.2	95.4	2030	141.9	55.7	86.2
120.7	28.8	92.0	2031	140.8	58.8	81.9
116.5	29.3	87.2	2032	138.5	62.3	76.2
113.3	29.7	83.6	2033	136.9	65.1	71.8
128.0	27.4	100.6	연평균	143.3	50.4	93.0
	21.4%	78.6%			35.1%	64.9%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
13,735	2,246	11,488	2024	14,267	3,046	11,222
13,769	2,306	11,463	2025	14,523	3,438	11,085
13,546	2,366	11,179	2026	14,509	3,811	10,698
13,260	2,425	10,835	2027	14,416	4,159	10,257
13,134	2,482	10,652	2028	14,455	4,463	9,991
12,916	2,538	10,378	2029	14,393	4,753	9,640
12,783	2,593	10,189	2030	14,416	5,043	9,373
12,600	2,648	9,952	2031	14,383	5,322	9,061
12,285	2,701	9,585	2032	14,244	5,639	8,605
12,098	2,752	9,345	2033	14,193	5,896	8,297
13,012	2,506	10,507	연평균	14,380	4,557	9,823
	19.3%	80.7%			31.7%	68.3%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
151.7	24.8	126.9	2024	157.6	33.6	124.0
152.1	25.5	126.6	2025	160.5	38.0	122.5
149.7	26.1	123.5	2026	160.3	42.1	118.2
146.5	26.8	119.7	2027	159.3	46.0	113.3
145.1	27.4	117.7	2028	159.7	49.3	110.4
142.7	28.0	114.7	2029	159.0	52.5	106.5
141.2	28.7	112.6	2030	159.3	55.7	103.6
139.2	29.3	110.0	2031	158.9	58.8	100.1
135.7	29.8	105.9	2032	157.4	62.3	95.1
133.7	30.4	103.3	2033	156.8	65.1	91.7
143.8	27.7	116.1	연평균	158.9	50.4	108.5
	19.3%	80.7%			31.7%	68.3%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
14,746	2,247	12,499	2024	15,279	3,046	12,233
14,900	2,312	12,588	2025	15,650	3,438	12,212
14,853	2,378	12,476	2026	15,809	3,811	11,998
14,640	2,443	12,197	2027	15,784	4,159	11,625
14,584	2,507	12,078	2028	15,889	4,463	11,425
14,459	2,570	11,889	2029	15,915	4,753	11,162
14,401	2,632	11,769	2030	16,008	5,043	10,965
14,305	2,694	11,611	2031	16,058	5,322	10,735
14,064	2,756	11,308	2032	15,986	5,639	10,347
13,946	2,816	11,130	2033	16,000	5,896	10,103
14,490	2,535	11,954	연평균	15,838	4,557	11,281
	17.5%	82.5%			28.8%	71.2%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
162.9	24.8	138.1	2024	168.8	33.6	135.2
164.6	25.5	139.1	2025	172.9	38.0	134.9
164.1	26.3	137.8	2026	174.7	42.1	132.6
161.8	27.0	134.8	2027	174.4	46.0	128.4
161.1	27.7	133.4	2028	175.6	49.3	126.2
159.8	28.4	131.4	2029	175.8	52.5	123.3
159.1	29.1	130.0	2030	176.9	55.7	121.2
158.1	29.8	128.3	2031	177.4	58.8	118.6
155.4	30.4	124.9	2032	176.6	62.3	114.3
154.1	31.1	123.0	2033	176.8	65.1	111.6
160.1	28.0	132.1	연평균	175.0	50.4	124.6
	17.5%	82.5%			28.8%	71.2%

[부표 10] 강원도의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,055	205	850	2024	1,189	407	783
1,098	209	890	2025	1,245	429	816
1,069	212	857	2026	1,228	451	778
1,042	215	827	2027	1,213	471	742
1,045	218	827	2028	1,224	486	738
1,028	221	807	2029	1,216	503	713
1,029	224	804	2030	1,223	515	708
1,033	227	806	2031	1,233	527	706
1,020	231	789	2032	1,224	537	687
1,011	234	778	2033	1,221	548	673
1,043	220	823	연평균	1,221	487	734
21.1% 78.9%			39.9% 60.1%			

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
11.2	2.2	9.0	2024	12.6	4.3	8.3
11.6	2.2	9.4	2025	13.1	4.5	8.6
11.2	2.2	9.0	2026	12.9	4.7	8.1
10.8	2.2	8.6	2027	12.6	4.9	7.7
10.8	2.3	8.5	2028	12.6	5.0	7.6
10.5	2.3	8.3	2029	12.5	5.2	7.3
10.5	2.3	8.2	2030	12.5	5.2	7.2
10.5	2.3	8.2	2031	12.5	5.3	7.1
10.2	2.3	7.9	2032	12.3	5.4	6.9
10.1	2.3	7.8	2033	12.2	5.5	6.7
10.7	2.3	8.5	연평균	12.6	5.0	7.6
21.0% 79.0%			39.8% 60.2%			

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,140	205	935	2024	1,274	407	867
1,194	209	985	2025	1,341	429	912
1,183	213	971	2026	1,342	451	891
1,175	216	959	2027	1,345	471	874
1,189	220	969	2028	1,366	486	880
1,185	223	962	2029	1,372	503	868
1,194	227	967	2030	1,386	515	870
1,206	231	976	2031	1,404	527	877
1,201	234	966	2032	1,403	537	865
1,203	238	965	2033	1,409	548	862
1,187	222	965	연평균	1,364	487	877
18.7% 81.3%			35.7% 64.3%			

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
12.1	2.2	9.9	2024	13.5	4.3	9.2
12.6	2.2	10.4	2025	14.1	4.5	9.6
12.4	2.2	10.2	2026	14.0	4.7	9.3
12.2	2.2	10.0	2027	14.0	4.9	9.1
12.3	2.3	10.0	2028	14.1	5.0	9.1
12.2	2.3	9.9	2029	14.1	5.2	8.9
12.2	2.3	9.8	2030	14.1	5.2	8.9
12.2	2.3	9.9	2031	14.2	5.3	8.9
12.1	2.4	9.7	2032	14.1	5.4	8.7
12.0	2.4	9.6	2033	14.1	5.5	8.6
12.2	2.3	9.9	연평균	14.0	5.0	9.0
18.7% 81.3%			35.7% 64.3%			

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,223	206	1,017	2024	1,357	407	950
1,300	209	1,091	2025	1,447	429	1,018
1,310	213	1,097	2026	1,468	451	1,018
1,310	217	1,093	2027	1,479	471	1,008
1,333	221	1,112	2028	1,509	486	1,023
1,336	226	1,111	2029	1,521	503	1,018
1,353	230	1,124	2030	1,543	515	1,028
1,374	234	1,140	2031	1,570	527	1,043
1,376	238	1,138	2032	1,575	537	1,038
1,386	242	1,144	2033	1,590	548	1,042
1,330	224	1,107	연평균	1,506	487	1,019
16.8% 83.2%			32.4% 67.6%			

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
13.0	2.2	10.8	2024	14.4	4.3	10.1
13.7	2.2	11.5	2025	15.2	4.5	10.7
13.7	2.2	11.5	2026	15.4	4.7	10.7
13.6	2.3	11.4	2027	15.4	4.9	10.5
13.8	2.3	11.5	2028	15.6	5.0	10.6
13.7	2.3	11.4	2029	15.6	5.2	10.4
13.8	2.3	11.4	2030	15.7	5.2	10.5
13.9	2.4	11.5	2031	15.9	5.3	10.6
13.8	2.4	11.4	2032	15.8	5.4	10.4
13.8	2.4	11.4	2033	15.9	5.5	10.4
13.7	2.3	11.4	연평균	15.5	5.0	10.5
16.8% 83.2%			32.3% 67.7%			

[부표 11] 충북의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,280	225	1,054	2024	1,372	364	1,008
1,287	230	1,058	2025	1,389	382	1,007
1,253	234	1,019	2026	1,362	398	965
1,205	238	968	2027	1,323	415	909
1,191	242	949	2028	1,313	425	888
1,180	246	934	2029	1,307	437	870
1,166	249	917	2030	1,300	449	850
1,155	253	902	2031	1,292	459	833
1,123	257	866	2032	1,264	469	796
1,108	260	848	2033	1,252	476	776
1,195	243	951	연평균	1,317	427	890
20.4% 79.6%				32.4% 67.6%		

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,408	225	1,182	2024	1,500	364	1,136
1,421	230	1,191	2025	1,522	382	1,140
1,406	235	1,172	2026	1,515	398	1,117
1,376	239	1,137	2027	1,493	415	1,078
1,373	244	1,129	2028	1,493	425	1,068
1,373	248	1,125	2029	1,499	437	1,062
1,366	253	1,113	2030	1,497	449	1,048
1,364	257	1,107	2031	1,499	459	1,039
1,342	262	1,080	2032	1,480	469	1,011
1,338	266	1,072	2033	1,478	476	1,002
1,377	246	1,131	연평균	1,498	427	1,070
17.9% 82.1%				28.5% 71.5%		

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,534	226	1,308	2024	1,626	364	1,262
1,566	231	1,335	2025	1,666	382	1,285
1,571	236	1,335	2026	1,678	398	1,281
1,547	241	1,306	2027	1,663	415	1,248
1,553	246	1,307	2028	1,672	425	1,247
1,559	251	1,308	2029	1,683	437	1,246
1,563	257	1,307	2030	1,692	449	1,243
1,570	262	1,308	2031	1,701	459	1,242
1,557	267	1,290	2032	1,691	469	1,223
1,561	272	1,289	2033	1,697	476	1,221
1,558	249	1,309	연평균	1,677	427	1,250
16.0% 84.0%				25.5% 74.5%		

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
13.4	2.4	11.0	2024	14.3	3.8	10.5
13.4	2.4	11.0	2025	14.4	4.0	10.5
13.0	2.4	10.5	2026	14.1	4.1	10.0
12.4	2.4	10.0	2027	13.6	4.3	9.4
12.2	2.5	9.7	2028	13.4	4.4	9.1
12.0	2.5	9.5	2029	13.3	4.5	8.9
11.8	2.5	9.3	2030	13.2	4.6	8.6
11.7	2.6	9.1	2031	13.0	4.6	8.4
11.3	2.6	8.7	2032	12.7	4.7	8.0
11.1	2.6	8.5	2033	12.5	4.8	7.8
12.2	2.5	9.7	연평균	13.5	4.4	9.1
20.3% 79.7%				32.4% 67.6%		

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
14.7	2.4	12.3	2024	15.7	3.8	11.9
14.8	2.4	12.4	2025	15.8	4.0	11.8
14.5	2.4	12.1	2026	15.7	4.1	11.6
14.2	2.5	11.7	2027	15.4	4.3	11.1
14.1	2.5	11.6	2028	15.3	4.4	10.9
14.0	2.5	11.5	2029	15.3	4.5	10.8
13.9	2.6	11.3	2030	15.2	4.6	10.6
13.8	2.6	11.2	2031	15.1	4.6	10.5
13.5	2.6	10.9	2032	14.9	4.7	10.2
13.4	2.7	10.7	2033	14.8	4.8	10.0
14.1	2.5	11.6	연평균	15.3	4.4	10.9
17.9% 82.1%				28.5% 71.5%		

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
16.0	2.4	13.7	2024	17.0	3.8	13.2
16.3	2.4	13.9	2025	17.3	4.0	13.3
16.2	2.4	13.8	2026	17.4	4.1	13.2
15.9	2.5	13.4	2027	17.1	4.3	12.8
15.9	2.5	13.4	2028	17.1	4.4	12.8
15.9	2.6	13.3	2029	17.2	4.5	12.7
15.9	2.6	13.3	2030	17.2	4.6	12.6
15.8	2.6	13.2	2031	17.2	4.6	12.5
15.6	2.7	13.0	2032	17.0	4.7	12.3
15.6	2.7	12.9	2033	17.0	4.8	12.2
15.9	2.5	13.4	연평균	17.1	4.4	12.8
16.0% 84.0%				25.5% 74.5%		

[부표 12] 충남의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,673	268	1,405	2024	1,852	537	1,315
1,641	273	1,369	2025	1,844	577	1,268
1,569	278	1,291	2026	1,795	616	1,179
1,533	282	1,251	2027	1,781	654	1,127
1,507	287	1,220	2028	1,776	690	1,085
1,486	291	1,195	2029	1,768	715	1,053
1,455	295	1,159	2030	1,750	738	1,012
1,446	300	1,146	2031	1,756	764	991
1,385	304	1,081	2032	1,711	794	918
1,371	308	1,063	2033	1,707	812	895
1,506	288	1,218	연평균	1,774	690	1,084
	19.1%	80.9%			38.9%	61.1%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
18.0	2.9	15.1	2024	19.9	5.8	14.1
17.6	2.9	14.7	2025	19.8	6.2	13.6
16.8	3.0	13.8	2026	19.2	6.6	12.6
16.3	3.0	13.3	2027	19.0	7.0	12.0
16.0	3.0	13.0	2028	18.9	7.3	11.5
15.7	3.1	12.7	2029	18.7	7.6	11.2
15.4	3.1	12.2	2030	18.5	7.8	10.7
15.2	3.2	12.1	2031	18.5	8.1	10.4
14.5	3.2	11.3	2032	18.0	8.3	9.6
14.3	3.2	11.1	2033	17.9	8.5	9.4
16.0	3.1	12.9	연평균	18.8	7.3	11.5
	19.1%	80.9%			38.8%	61.2%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,868	268	1,600	2024	2,047	537	1,510
1,837	273	1,563	2025	2,039	577	1,462
1,787	279	1,508	2026	2,012	616	1,396
1,774	284	1,490	2027	2,021	654	1,367
1,765	290	1,476	2028	2,032	690	1,342
1,759	295	1,464	2029	2,039	715	1,324
1,737	300	1,437	2030	2,029	738	1,291
1,735	305	1,430	2031	2,041	764	1,277
1,686	310	1,376	2032	2,008	794	1,215
1,686	315	1,371	2033	2,017	812	1,205
1,763	292	1,471	연평균	2,028	690	1,339
	16.6%	83.4%			34.0%	66.0%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
20.1	2.9	17.2	2024	22.0	5.8	16.2
19.7	2.9	16.8	2025	21.9	6.2	15.7
19.1	3.0	16.1	2026	21.5	6.6	14.9
18.9	3.0	15.9	2027	21.5	7.0	14.6
18.8	3.1	15.7	2028	21.6	7.3	14.3
18.6	3.1	15.5	2029	21.6	7.6	14.0
18.3	3.2	15.2	2030	21.4	7.8	13.6
18.3	3.2	15.1	2031	21.5	8.1	13.4
17.7	3.3	14.4	2032	21.1	8.3	12.8
17.6	3.3	14.3	2033	21.1	8.5	12.6
18.7	3.1	15.6	연평균	21.5	7.3	14.2
	16.5%	83.5%			34.0%	66.0%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
2,060	268	1,792	2024	2,240	537	1,703
2,048	274	1,773	2025	2,249	577	1,673
2,022	280	1,742	2026	2,246	616	1,630
2,020	287	1,733	2027	2,265	654	1,611
2,019	293	1,727	2028	2,285	690	1,594
2,022	299	1,723	2029	2,299	715	1,584
2,012	305	1,707	2030	2,300	738	1,562
2,024	311	1,713	2031	2,326	764	1,562
1,984	317	1,667	2032	2,302	794	1,509
1,995	323	1,672	2033	2,322	812	1,509
2,021	296	1,725	연평균	2,283	690	1,594
	14.6%	85.4%			30.2%	69.8%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
22.2	2.9	19.3	2024	24.1	5.8	18.3
22.0	2.9	19.0	2025	24.1	6.2	17.9
21.6	3.0	18.6	2026	24.0	6.6	17.4
21.5	3.1	18.5	2027	24.1	7.0	17.2
21.5	3.1	18.4	2028	24.3	7.3	16.9
21.4	3.2	18.3	2029	24.4	7.6	16.8
21.2	3.2	18.0	2030	24.3	7.8	16.5
21.3	3.3	18.0	2031	24.5	8.1	16.4
20.8	3.3	17.5	2032	24.2	8.3	15.8
20.9	3.4	17.5	2033	24.3	8.5	15.8
21.4	3.1	18.3	연평균	24.2	7.3	16.9
	14.6%	85.4%			30.2%	69.8%

[부표 13] 전북의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
857	266	591	2024	983	456	528
844	269	575	2025	988	486	502
811	272	539	2026	973	516	458
747	274	473	2027	927	545	382
742	276	466	2028	937	569	368
708	279	430	2029	914	587	327
715	281	435	2030	932	605	326
707	283	424	2031	932	620	311
664	285	379	2032	895	632	263
653	287	366	2033	889	641	248
745	277	468	연평균	937	566	371
	37.2%	62.8%			60.4%	39.6%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
974	267	707	2024	1,100	456	644
966	270	697	2025	1,111	486	624
949	273	676	2026	1,111	516	595
902	276	626	2027	1,081	545	536
910	279	631	2028	1,103	569	534
886	282	605	2029	1,090	587	503
900	284	616	2030	1,114	605	509
896	287	609	2031	1,118	620	498
861	290	572	2032	1,089	632	458
858	293	565	2033	1,090	641	449
910	280	630	연평균	1,101	566	535
	30.8%	69.2%			51.4%	48.6%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,089	267	822	2024	1,215	456	759
1,101	270	830	2025	1,245	486	758
1,102	274	828	2026	1,263	516	747
1,062	278	784	2027	1,240	545	695
1,076	281	795	2028	1,268	569	699
1,059	285	774	2029	1,260	587	673
1,082	288	794	2030	1,294	605	688
1,087	291	795	2031	1,306	620	686
1,057	295	762	2032	1,282	632	650
1,060	298	762	2033	1,288	641	647
1,077	283	795	연평균	1,266	566	700
	26.2%	73.8%			44.7%	55.3%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
9.4	2.9	6.5	2024	10.8	5.0	5.8
9.2	2.9	6.3	2025	10.8	5.3	5.5
8.8	2.9	5.8	2026	10.5	5.6	5.0
8.0	3.0	5.1	2027	10.0	5.9	4.1
7.9	3.0	5.0	2028	10.0	6.1	3.9
7.5	3.0	4.6	2029	9.7	6.2	3.5
7.5	3.0	4.6	2030	9.8	6.4	3.4
7.4	3.0	4.4	2031	9.8	6.5	3.3
6.9	3.0	3.9	2032	9.3	6.6	2.7
6.8	3.0	3.8	2033	9.2	6.6	2.6
7.9	3.0	5.0	연평균	10.0	6.0	4.0
	37.1%	62.9%			60.2%	39.8%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
10.7	2.9	7.8	2024	12.1	5.0	7.1
10.5	2.9	7.6	2025	12.1	5.3	6.8
10.3	3.0	7.3	2026	12.0	5.6	6.4
9.7	3.0	6.7	2027	11.6	5.9	5.8
9.7	3.0	6.7	2028	11.8	6.1	5.7
9.4	3.0	6.4	2029	11.6	6.2	5.3
9.5	3.0	6.5	2030	11.8	6.4	5.4
9.4	3.0	6.4	2031	11.7	6.5	5.2
9.0	3.0	6.0	2032	11.3	6.6	4.8
8.9	3.0	5.8	2033	11.3	6.6	4.6
9.7	3.0	6.7	연평균	11.7	6.0	5.7
	30.7%	69.3%			51.3%	48.7%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
11.9	2.9	9.0	2024	13.3	5.0	8.3
12.0	2.9	9.1	2025	13.6	5.3	8.3
11.9	3.0	9.0	2026	13.7	5.6	8.1
11.4	3.0	8.4	2027	13.3	5.9	7.5
11.5	3.0	8.5	2028	13.6	6.1	7.5
11.2	3.0	8.2	2029	13.4	6.2	7.2
11.4	3.0	8.4	2030	13.6	6.4	7.3
11.4	3.1	8.3	2031	13.7	6.5	7.2
11.0	3.1	7.9	2032	13.3	6.6	6.8
11.0	3.1	7.9	2033	13.3	6.6	6.7
11.5	3.0	8.5	연평균	13.5	6.0	7.5
	26.2%	73.8%			44.6%	55.4%

[부표 14] 전남의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
778	299	479	2024	926	521	405
793	302	492	2025	953	541	412
756	304	452	2026	927	562	366
707	307	400	2027	890	582	308
698	309	389	2028	890	597	293
675	311	364	2029	876	612	264
654	313	341	2030	864	627	237
657	315	342	2031	873	639	234
620	317	303	2032	844	653	191
619	319	300	2033	849	664	185
696	310	386	연평균	889	600	290
44.5%	55.5%			67.4%	32.6%	

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
8.3	3.2	5.1	2024	9.9	5.5	4.3
8.4	3.2	5.2	2025	10.1	5.7	4.4
8.0	3.2	4.8	2026	9.8	5.9	3.9
7.4	3.2	4.2	2027	9.3	6.1	3.2
7.3	3.2	4.1	2028	9.3	6.2	3.1
7.0	3.2	3.8	2029	9.1	6.3	2.7
6.7	3.2	3.5	2030	8.9	6.5	2.4
6.7	3.2	3.5	2031	8.9	6.5	2.4
6.3	3.2	3.1	2032	8.6	6.6	1.9
6.3	3.2	3.0	2033	8.6	6.7	1.9
7.2	3.2	4.0	연평균	9.2	6.2	3.0
44.4%	55.6%			67.3%	32.7%	

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
906	299	607	2024	1,054	521	533
930	302	627	2025	1,089	541	548
912	306	606	2026	1,083	562	521
879	309	571	2027	1,061	582	480
880	312	569	2028	1,070	597	474
865	315	550	2029	1,063	612	451
847	317	529	2030	1,053	627	426
854	320	534	2031	1,067	639	428
828	323	505	2032	1,048	653	395
833	326	508	2033	1,059	664	395
873	313	561	연평균	1,065	600	465
35.8%	64.2%			56.3%	43.7%	

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
9.7	3.2	6.5	2024	11.2	5.5	5.7
9.8	3.2	6.6	2025	11.5	5.7	5.8
9.6	3.2	6.4	2026	11.4	5.9	5.5
9.2	3.2	6.0	2027	11.1	6.1	5.0
9.2	3.2	5.9	2028	11.1	6.2	4.9
9.0	3.3	5.7	2029	11.0	6.3	4.7
8.7	3.3	5.4	2030	10.8	6.5	4.4
8.7	3.3	5.5	2031	10.9	6.5	4.4
8.4	3.3	5.1	2032	10.7	6.6	4.0
8.4	3.3	5.1	2033	10.7	6.7	4.0
9.1	3.2	5.8	연평균	11.1	6.2	4.8
35.8%	64.2%			56.3%	43.7%	

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,033	299	733	2024	1,180	521	660
1,076	303	773	2025	1,235	541	694
1,076	307	770	2026	1,246	562	685
1,046	311	736	2027	1,227	582	645
1,052	314	738	2028	1,240	597	643
1,038	318	720	2029	1,234	612	622
1,028	322	706	2030	1,231	627	604
1,047	325	721	2031	1,256	639	617
1,026	329	697	2032	1,242	653	589
1,037	333	705	2033	1,259	664	594
1,046	316	730	연평균	1,235	600	635
30.2%	69.8%			48.6%	51.4%	

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
11.0	3.2	7.8	2024	12.6	5.5	7.0
11.4	3.2	8.2	2025	13.1	5.7	7.3
11.3	3.2	8.1	2026	13.1	5.9	7.2
11.0	3.3	7.7	2027	12.8	6.1	6.8
11.0	3.3	7.7	2028	12.9	6.2	6.7
10.7	3.3	7.5	2029	12.8	6.3	6.4
10.6	3.3	7.3	2030	12.7	6.5	6.2
10.7	3.3	7.4	2031	12.9	6.5	6.3
10.5	3.4	7.1	2032	12.7	6.6	6.0
10.5	3.4	7.1	2033	12.7	6.7	6.0
10.9	3.3	7.6	연평균	12.8	6.2	6.6
30.2%	69.8%			48.5%	51.5%	

[부표 15] 경북의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,204	365	839	2024	1,494	799	694
1,226	368	858	2025	1,543	844	700
1,150	372	778	2026	1,493	886	606
1,090	375	714	2027	1,456	926	531
1,063	378	684	2028	1,449	958	491
1,040	381	658	2029	1,444	987	456
1,034	384	650	2030	1,452	1,012	441
1,007	387	619	2031	1,439	1,036	403
944	390	554	2032	1,392	1,063	330
900	393	507	2033	1,360	1,083	277
1,066	379	686	연평균	1,452	959	493
	35.6%	64.4%			66.1%	33.9%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
12.9	3.9	9.0	2024	16.0	8.6	7.4
13.0	3.9	9.1	2025	16.4	9.0	7.4
12.1	3.9	8.2	2026	15.8	9.4	6.4
11.4	3.9	7.5	2027	15.3	9.7	5.6
11.1	3.9	7.1	2028	15.1	10.0	5.1
10.7	3.9	6.8	2029	14.9	10.2	4.7
10.6	3.9	6.7	2030	14.9	10.4	4.5
10.3	3.9	6.3	2031	14.7	10.6	4.1
9.5	3.9	5.6	2032	14.1	10.7	3.3
9.0	3.9	5.1	2033	13.7	10.9	2.8
11.1	3.9	7.1	연평균	15.1	9.9	5.1
	35.5%	64.5%			65.9%	34.1%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,378	365	1,013	2024	1,668	799	868
1,408	369	1,039	2025	1,724	844	880
1,354	373	981	2026	1,696	886	810
1,317	377	940	2027	1,683	926	757
1,305	382	924	2028	1,690	958	731
1,294	385	909	2029	1,695	987	708
1,295	389	905	2030	1,709	1,012	698
1,274	393	880	2031	1,702	1,036	666
1,224	397	827	2032	1,668	1,063	605
1,191	401	791	2033	1,646	1,083	563
1,304	383	921	연평균	1,688	959	729
	29.4%	70.6%			56.8%	43.2%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
14.7	3.9	10.8	2024	17.9	8.6	9.3
15.0	3.9	11.0	2025	18.3	9.0	9.4
14.3	3.9	10.4	2026	17.9	9.4	8.5
13.8	4.0	9.8	2027	17.6	9.7	7.9
13.6	4.0	9.6	2028	17.6	10.0	7.6
13.4	4.0	9.4	2029	17.5	10.2	7.3
13.3	4.0	9.3	2030	17.5	10.4	7.2
13.0	4.0	9.0	2031	17.3	10.6	6.8
12.4	4.0	8.4	2032	16.9	10.7	6.1
12.0	4.0	7.9	2033	16.5	10.9	5.7
13.5	4.0	9.6	연평균	17.5	9.9	7.6
	29.3%	70.7%			56.7%	43.3%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,549	365	1,184	2024	1,839	799	1,040
1,543	370	1,234	2025	1,919	844	1,076
1,574	375	1,199	2026	1,915	886	1,029
1,543	380	1,164	2027	1,907	926	982
1,538	385	1,153	2028	1,920	958	962
1,534	390	1,145	2029	1,933	987	946
1,547	394	1,153	2030	1,959	1,012	947
1,538	399	1,139	2031	1,963	1,036	927
1,495	404	1,091	2032	1,934	1,063	871
1,470	409	1,061	2033	1,919	1,083	837
1,539	387	1,152	연평균	1,921	959	962
	25.1%	74.9%			49.9%	50.1%

주택호수
(천호)

총괄실용법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
16.6	3.9	12.7	2024	19.7	8.6	11.1
17.0	3.9	13.1	2025	20.4	9.0	11.4
16.6	4.0	12.7	2026	20.2	9.4	10.9
16.2	4.0	12.2	2027	20.0	9.7	10.3
16.0	4.0	12.0	2028	20.0	10.0	10.0
15.9	4.0	11.8	2029	20.0	10.2	9.8
15.9	4.0	11.8	2030	20.1	10.4	9.7
15.7	4.1	11.6	2031	20.0	10.6	9.4
15.1	4.1	11.0	2032	19.6	10.7	8.8
14.8	4.1	10.7	2033	19.3	10.9	8.4
16.0	4.0	12.0	연평균	19.9	9.9	10.0
	25.1%	74.9%			49.9%	50.1%

[부표 16] 경남의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
1,903	553	1,350	2024	2,030	744	1,286
1,880	560	1,321	2025	2,043	804	1,239
1,805	567	1,238	2026	2,001	861	1,141
1,696	574	1,122	2027	1,926	919	1,007
1,637	580	1,057	2028	1,893	964	929
1,564	586	978	2029	1,850	1,014	836
1,525	591	934	2030	1,838	1,061	777
1,464	597	867	2031	1,806	1,110	696
1,398	602	797	2032	1,771	1,161	610
1,345	606	739	2033	1,754	1,220	534
1,622	581	1,040	연평균	1,891	986	905
	35.9%	64.1%			52.1%	47.9%

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
19.9	5.8	14.1	2024	21.2	7.8	13.4
19.6	5.8	13.7	2025	21.2	8.4	12.9
18.7	5.9	12.8	2026	20.7	8.9	11.8
17.5	5.9	11.6	2027	19.9	9.5	10.4
16.8	6.0	10.9	2028	19.5	9.9	9.5
16.0	6.0	10.0	2029	18.9	10.4	8.6
15.6	6.0	9.5	2030	18.7	10.8	7.9
14.9	6.1	8.8	2031	18.3	11.3	7.1
14.2	6.1	8.1	2032	17.9	11.8	6.2
13.6	6.1	7.4	2033	17.7	12.3	5.4
16.7	6.0	10.7	연평균	19.4	10.1	9.3
	35.8%	64.2%			52.0%	48.0%

중위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
2,095	553	1,542	2024	2,223	744	1,478
2,076	561	1,515	2025	2,238	804	1,434
2,025	569	1,456	2026	2,219	861	1,358
1,943	577	1,367	2027	2,172	919	1,253
1,901	584	1,317	2028	2,155	964	1,191
1,845	591	1,254	2029	2,127	1,014	1,113
1,819	598	1,221	2030	2,127	1,061	1,066
1,767	605	1,162	2031	2,104	1,110	994
1,707	611	1,096	2032	2,074	1,161	913
1,671	617	1,054	2033	2,072	1,220	853
1,885	587	1,298	연평균	2,151	986	1,165
	31.1%	68.9%			45.8%	54.2%

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
21.9	5.8	16.1	2024	23.2	7.8	15.4
21.6	5.8	15.8	2025	23.3	8.4	14.9
21.0	5.9	15.1	2026	23.0	8.9	14.1
20.1	6.0	14.1	2027	22.4	9.5	12.9
19.5	6.0	13.5	2028	22.1	9.9	12.2
18.9	6.1	12.8	2029	21.8	10.4	11.4
18.5	6.1	12.4	2030	21.7	10.8	10.9
17.9	6.1	11.8	2031	21.4	11.3	10.1
17.3	6.2	11.1	2032	21.0	11.8	9.2
16.8	6.2	10.6	2033	20.9	12.3	8.6
19.4	6.0	13.3	연평균	22.1	10.1	12.0
	31.1%	68.9%			45.7%	54.3%

고위

주택면적
(천㎡)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
2,286	553	1,733	2024	2,414	744	1,670
2,293	562	1,731	2025	2,454	804	1,650
2,271	571	1,700	2026	2,464	861	1,604
2,199	580	1,619	2027	2,425	919	1,506
2,165	588	1,577	2028	2,416	964	1,452
2,123	597	1,527	2029	2,402	1,014	1,387
2,107	605	1,502	2030	2,411	1,061	1,350
2,068	613	1,455	2031	2,400	1,110	1,290
2,020	621	1,400	2032	2,381	1,161	1,219
1,989	628	1,360	2033	2,383	1,220	1,163
2,152	592	1,560	연평균	2,415	986	1,429
	27.5%	72.5%			40.8%	59.2%

주택호수
(천호)

총괄실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
23.9	5.8	18.1	2024	25.2	7.8	17.4
23.8	5.8	18.0	2025	25.5	8.4	17.2
23.5	5.9	17.6	2026	25.5	8.9	16.6
22.7	6.0	16.7	2027	25.0	9.5	15.5
22.3	6.0	16.2	2028	24.8	9.9	14.9
21.7	6.1	15.6	2029	24.6	10.4	14.2
21.5	6.2	15.3	2030	24.6	10.8	13.8
21.0	6.2	14.8	2031	24.4	11.3	13.1
20.4	6.3	14.2	2032	24.1	11.8	12.3
20.0	6.3	13.7	2033	24.0	12.3	11.7
22.1	6.1	16.0	연평균	24.8	10.1	14.7
	27.5%	72.5%			40.7%	59.3%

[부표 17] 제주의 장기 주택수요 전망

저위

주택면적
(천㎡)

총명실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
538	84	454	2024	560	117	443
550	86	464	2025	577	126	450
532	88	444	2026	564	136	428
502	89	413	2027	539	144	395
493	91	402	2028	533	150	382
486	92	393	2029	528	156	372
478	94	384	2030	524	163	361
468	95	372	2031	518	170	348
451	97	354	2032	505	178	327
444	98	346	2033	501	184	317
494	92	403	연평균	535	152	382
18.5% 81.5%				28.5% 71.5%		

주택호수
(천호)

총명실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
5.9	0.9	5.0	2024	6.2	1.3	4.9
6.1	0.9	5.1	2025	6.4	1.4	5.0
5.8	1.0	4.9	2026	6.2	1.5	4.7
5.5	1.0	4.5	2027	5.9	1.6	4.3
5.4	1.0	4.4	2028	5.8	1.6	4.2
5.3	1.0	4.3	2029	5.7	1.7	4.0
5.2	1.0	4.2	2030	5.7	1.8	3.9
5.1	1.0	4.0	2031	5.6	1.8	3.8
4.9	1.0	3.8	2032	5.5	1.9	3.5
4.8	1.1	3.7	2033	5.4	2.0	3.4
5.4	1.0	4.4	연평균	5.8	1.7	4.2
18.5% 81.5%				28.4% 71.6%		

중위

주택면적
(천㎡)

총명실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
589	84	505	2024	611	117	494
602	86	516	2025	629	126	503
593	88	504	2026	624	136	489
572	90	482	2027	608	144	464
567	92	475	2028	606	150	455
562	94	468	2029	603	156	447
557	95	461	2030	602	163	439
550	97	453	2031	598	170	428
539	99	440	2032	592	178	414
535	101	434	2033	591	184	407
567	93	474	연평균	606	152	454
16.3% 83.7%				25.1% 74.9%		

주택호수
(천호)

총명실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
6.5	0.9	5.6	2024	6.7	1.3	5.5
6.6	0.9	5.7	2025	6.9	1.4	5.5
6.5	1.0	5.5	2026	6.9	1.5	5.4
6.3	1.0	5.3	2027	6.7	1.6	5.1
6.2	1.0	5.2	2028	6.6	1.6	5.0
6.1	1.0	5.1	2029	6.6	1.7	4.9
6.0	1.0	5.0	2030	6.5	1.8	4.8
6.0	1.1	4.9	2031	6.5	1.8	4.6
5.8	1.1	4.8	2032	6.4	1.9	4.5
5.8	1.1	4.7	2033	6.4	2.0	4.4
6.2	1.0	5.2	연평균	6.6	1.7	5.0
16.3% 83.7%				25.1% 74.9%		

고위

주택면적
(천㎡)

총명실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
640	84	556	2024	662	117	545
660	86	574	2025	687	126	561
658	88	569	2026	689	136	554
639	91	549	2027	675	144	531
638	93	545	2028	676	150	526
635	95	540	2029	676	156	520
633	97	536	2030	677	163	514
632	99	533	2031	679	170	509
624	101	524	2032	676	178	498
625	103	522	2033	679	184	495
638	94	545	연평균	678	152	525
14.7% 85.3%				22.5% 77.5%		

주택호수
(천호)

총명실률법			연도	생존분석법		
신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분		신규 주택수요	기성시가 지분	신규 택지분
7.1	0.9	6.1	2024	7.3	1.3	6.0
7.3	1.0	6.3	2025	7.6	1.4	6.2
7.2	1.0	6.3	2026	7.6	1.5	6.1
7.0	1.0	6.0	2027	7.4	1.6	5.8
7.0	1.0	6.0	2028	7.4	1.6	5.7
6.9	1.0	5.9	2029	7.4	1.7	5.7
6.9	1.1	5.8	2030	7.3	1.8	5.6
6.8	1.1	5.8	2031	7.4	1.8	5.5
6.7	1.1	5.7	2032	7.3	1.9	5.4
6.7	1.1	5.6	2033	7.3	2.0	5.3
7.0	1.0	5.9	연평균	7.4	1.7	5.7
14.7% 85.3%				22.5% 77.5%		