

자가거주율 분석을 통한 주거안정성 변화 연구*

- 1985~2005년 서울시 사례를 중심으로 -

김란우**

A Study in Change of Residence Stability through Analyzing Home-ownership Rate*

- A Case Study in Seoul, Republic of Korea, 1985~2005 -

Lanu Kim**

요약 : 서울시의 주택문제와 관련하여 그 심각성만큼이나 많은 학술적 연구가 진행되어 왔다. 그렇지만 기존 연구는 주택가격 변화를 분석하는 데 집중하면서 이에 따른 실제 거주형태의 변화를 충분히 살피지 못하였다는 한계가 있다. 본 논문은 인구학 방법론을 자가거주율 분석에 적용함으로써 이와 같은 한계점을 해결하고자 한다. 주택을 소유하는 것은 일정 수준 이상의 자본 축적을 전제로 하는 만큼 연령구조에 종속되는 특성이 있기 때문에 인구학적 접근이 요구된다. 구체적으로는 표준화 및 요인분해, 생명표 방법론을 차용하였다. 자가거주율은 전체 가구주 중 현재 거주지의 점유형태가 '소유'인 가구의 비율로서 안정적인 주거 여부를 측정할 수 있다는 점에서 분석의 의의가 있다. 분석 결과, 서울 및 수도권의 2005년 전체 자가거주율은 1985년에 비해 높아졌지만, 인구 구조를 표준화했을 때 오히려 자가거주율은 악화된 것으로 나타났다. 특히 경제·사회적으로 독립이 필요한 청년층 인구의 자가거주율이 급속히 악화되는 것으로 관측되었다. 본 연구는 자가거주율의 수준을 연령별 인구구조를 뜻하는 인구요인과 연령별 자가거주율 변화를 뜻하는 비율요인으로 분리하여 살펴봄으로써 가구 수 증가를 설명하는 요인을 분석적으로 해석할 수 있게 하였다. 이는 앞으로의 논의가 주택 소유 문제를 둘러싼 정치·경제적 접근에 집중할 수 있도록 하는 초석이 될 것이다.

주제어 : 서울시 자가거주율, 인구학, 표준화, 요인분해, 생명표

ABSTRACT : Although there have been innumerable research in examining exorbitant housing price in Seoul, the actual living of residents was not proved enough. To reveal this aspect, the paper aims to analyze the change of home-ownership rate in Korea with the demographic approach. In particular, this paper uses three major demographic methods including standardization, factor decomposition and life table analysis. As buying a house needs certain amount of capital accumulation, it is closely related with an age structure. The home-ownership rate in 2005 has increased compared to 1985. However, when the age structure in 2005 is standardized to 1985, the home-ownership rate has rather decreased than 1985. Especially, young householders' home-ownership rate, who try to be

* 이 논문은 2007년 정부(교육과학기술부) 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행한 연구입니다(KRF-2007-411-J01601, J01602). 유익한 비평으로 큰 도움을 주신 박경숙, 이윤석 선생님과 『서울도시연구』의 익명의 심사자께 감사드립니다.

** 서울대학교 사회발전연구소 연구원(Researcher, The Institute for Social Development and Policy Research, Seoul National University), E-mail: lanukim7@gmail.com, Tel: 02-880-8799

economically and socially independent from their parents, have been rapidly decreased. This research makes possible to analyze the home-ownership rate by dividing the population and the proportion rate. This approach is the foundation stone which will help concentrate on the issues on polarization of wealth.

Key Words : demography, home-ownership rate, standardization, factor decomposition, life table

I. 문제제기

한국 수도권지역의 주택가격 상승을 설명하는 가장 일반적인 논리는 수도권으로 인구가 집중함에 따라 주택에 대한 수요가 증가하였다는 점이다. 이와 같은 논리 구조 하에서 정부는 주택 공급을 늘림으로써 주택 부족을 해소하고자 노력하였다. 그 결과로 가구 수당 주택 수를 뜻하는 주택보급률은 점차 개선되어 왔으며 2009년 현재 1가구 1주택이 이미 현실화된 바 있다. 보급률만을 두고 본다면 주택가격 문제는 서울에 한하여 그 정도가 심하되, 점차 완화되고 있어야 함에도 불구하고 현실은 그렇지 않다. 통계청의 인구주택총조사에 따르면 서울의 주택보급률이 1985년 55.3%에서 2005년 89.7%로 급격히 상승한 점에 반하여 자가거주율¹⁾은 1985년 41%에서 2005년 45%로 소폭 증가하였다. 1985년 주택 보급률과 자가거주율의 차이는 15% 내외였으나, 2005년에는 40% 이상의 격차가 생겨났다.

주택보급률은 가구당 주택공급을 다룬다는 점에서 인구구조와 연관되어 있지만, 자가거주율은 인구구조뿐 아니라 경제적 문제와도 깊은 연관을 갖는다. 주택수요는 결혼, 출산 등에 따른 가구분화, 도시로의 인구이동과 같은 인구·사회적 요소

들과 연결되지만 주택소유의 문제는 이에 더해 가구의 경제적 지위와도 밀접히 연관된다. 자가거주율 변화는 이처럼 인구구조 및 정치경제적 문제가 복합적으로 연관되어 나타난 결과라는 점에서 특징적이다.

주택가격에 관한 기존 연구는 대부분 인구·사회학적 요인을 고려하였을 때의 수요 및 앞으로의 투자수익을 고려하였을 때의 수요에 따라 주택가격이 어떻게 구성되는가를 중심으로 이루어졌다. 그렇지만 이와 같은 주택가격을 중심으로 한 접근은 실제 거주하는 주민의 생활구조 변화를 파악할 수 없다는 한계를 가진다.

본 연구에서 시도하고자 하는 인구학적 접근은 바로 이와 같은 구조를 파악하는 데 도움을 준다. 본 연구에서는 인구학의 대표적인 방법론인 표준화와 요인분해를 자가거주율에 적용함으로써 1985년부터 2005년까지의 자가거주가구의 변화 요인을 분석하고자 하였다. 본 방법론은 자가거주가구의 증가가 인구증가에 따른 결과인지, 자가거주율 변화에 따른 결과인지를 나누어 살펴볼 수 있도록 한다. 인구요인과 비율요인을 분리하여 보고자 하는 시도는 주택가격 중심의 접근을 벗어나 자가거주율의 순변화를 살펴보게 한다는 점에서 통시적 관점에서의 주거안정성 변화를 분석 가능하게 한다.

1) 자가거주율은 전체 가구 중, 현재 가구가 살고 있는 주택의 점유형태가 본 가구의 소유인 비율을 뜻한다. 자가거주율은 기계적으로 가구당 주택비율만을 보여주는 주택보급률과는 달리 점유형태를 통하여 한 가구가 안정적인 주거생활을 영위하고 있는지의 여부를 살펴볼 수 있도록 한다.

본 연구는 이와 같은 관점에서 주택시장의 복합적 문제를 비판적으로 고찰하는 시도에 초점을 둔다.

또한 본 연구에서 시도되는 자가거주율의 인구학적 분석은 인구학의 분석범위를 넓힌다는 점에서 의의가 있다. 인구학 방법론은 주로 출생, 사망, 이동, 결혼과 같이 직접적인 인구구조 및 동태에 적용되어 왔다. 이를 통해 전체 인구 수 및 인구 분포를 측정하고, 가족 관계 및 지역분포의 변화를 설명하는 것이 기존 인구학의 주목적이었다. 자가거주율 분석에 이와 같은 인구학적 연구방법을 도입해야 하는 가장 큰 필요성은 바로 주택의 소유가 연령구조와 밀접히 연관되어 있기 때문이다. 현재 한국 사회에서 '내 집 마련의 꿈'이 한 가구에서 가장 중요한 이벤트 중 하나라는 점은 논란의 여지가 없다. 자신의 소유인 주택에 거주하지 못한다면 필연적으로 불안정한 주거생활을 이어나가게 된다. 임대아파트가 충분히 상용화되지 못한 상황에서 세입자는 급작스러운 집세 인상 요구에 취약한 구조를 갖고 있다. 잦은 주거지 이동은 생활의 불안정성을 초래한다. 이와 같은 이유로 '내 집 마련의 꿈'은 단순한 상품 소유 이상의 의미가 있으며 개인의 삶에 매우 지대한 영향을 미치는 변수라 볼 수 있다.

본 연구는 주택문제가 주된 이슈가 되고 있는 서울을 중심으로 다른 지역 상황을 비교하며 인구학적 접근을 시도하고자 한다. 구체적으로, 인구학적 방법론 중 표준화와 요인분해 및 생명표 방식을 도입하여 현 한국 사회의 주택 소유 구조를 분석하고자 한다.

II. 선행연구 검토

주택가격은 지역의 사회문화적 특징에 영향을

받는다. 한국의 경우 타국에 비해 아파트가격 상승 및 수도권 지역의 가격 상승이 눈에 띈다(김홍주 외, 2009). 이와 같은 특정 지역 및 특정 주거형태의 가격 상승은 인구·사회학적 요인 및 경제적 요인이 혼합된 결과로 해석된다. 이는 주택이란 소비재가 주거서비스를 제공함과 동시에 미래의 투자 소득을 기대할 수 있는 상품으로서의 두 가지 특성을 가지기 때문이다. 따라서 현재까지의 주택시장 논의는 주택가격을 결정하는 데 영향을 미치는 인구학적 요인 및 경제적 요인을 검토하는 점에 초점이 맞추어져 왔다.

먼저, 인구구조의 변동이 주택수요에 미치는 영향을 연구한 대표적인 사례로 Mankiew and Weil (1989)의 연구가 있다. 이들은 미국의 베이비붐(1946~1964년) 전후의 인구 효과가 주택 수요에 끼치는 영향력을 살펴보았다. 베이비붐 세대가 가구분화를 하는 연령대에 이르렀을 때 주택 수요가 증가하면서 가격도 함께 증가하고, 이후 출산율 감소기 세대가 가구형성을 하는 연령대에 이르렀을 때 주택 수요가 감소하면서 가격도 감소한다는 이론이다. 이 외에도 주택수요를 설명하기 위하여 가구소득, 가구원 수, 가구주의 연령 등이 고려되고 있다(Muth and Goodman, 1989). 주거공간 자체를 인구학적 분석 대상으로 보고 개인의 인생 경로와 같은 개인적 시점, 인구/경제/시기와 같은 거시 지표들에 기반을 둔 거시적 시점, 마지막으로 주택 자체가 갖는 비이동성이란 특성을 통해 이동 문제를 살펴보고자 하는 시점을 연구한 사례도 찾아볼 수 있다(Myers, 1990).

Mankiew and Weil의 모형을 한국의 사례에 적용하여 인구구조가 주택 수요에 미치는 영향을 분석한 연구로 홍종문·이주형(2007)이 있다. 이들은 주택가격의 상승원인을 연령대별 인구구조 및

경제변수에서 찾으려 하였다. 이들은 Mankiew and Weil의 연구를 차용하여 인구규모 및 연령별 구성비가 경제학적 변수와 함께 주택가격에 미치는 영향을 분석하고 장기 주택 수요를 예측함으로써 정책적 함의를 찾으려 시도했다는 점에 의의가 있다. 그렇지만 이와 같은 주택수요 및 가격에 관한 경제학적 모델은 그 의의에도 불구하고 사회구조를 쉽게 조망할 수 없다는 한계를 갖는다. 즉, Mankiew and Weil의 모형은 인구구조 변화에 따른 수요를 예측할 수 있지만 연령대별 인구의 수요함수가 변하는 부분을 쉽게 예측할 수 없다. 홍종문·이주형(2007)의 연구 역시 이 점을 언급한다. 이들의 연구는 인구변화 자체만의 효과를 부각하기 위하여 다른 주택 수요를 결정하는 요소들을 배제하였다는 한계점을 갖는다.

이 외에도 비합리적 기대에 의해 형성되는 버블이 주택가격에 존재하는지의 여부를 정밀히 관측하고자 하는 시도가 진행되고 있다(김홍주 외, 2009; 최영준 외, 2008). 그렇지만 수요 증가 및 가격 상승과 같은 공급자에 초점을 맞춘 기존의 부동산 시장 연구들은 실제로 그 지역에 사는 주민의 삶을 검토하지 못하였다는 한계가 있다. 특히, 진미연(Jin, 2008)은 한국의 자가소유율이 유난히 낮다는 점을 지적하며 현재까지의 주택시장 정책이 '부족하면 주택을 더 짓는다'는 공급자 위주의 정책에 머물렀음을 비판하였다. 공급자 위주의 정책은 주택투기현상과 주택 분배 양극화와 같은 현상을 간과한다는 한계를 가진다는 점에서 수요자의 입장을 악화시켰으며, 따라서 수요중심적 주택 정책이 필요하다는 점을 지적하고 있다.

수요자의 주택 선택과정을 연구한 결과로 여운경·윤지영(2003)은 인구사회학적, 경제적, 가구 특성 등이 자가, 전세, 월세와 같은 점유형태를 선

택하는 데 어떤 영향을 미치는지를 분석하였다. 구체적으로, 가구의 연령이 높을수록, 성별이 남성일수록, 월소득이 높을수록 자가를 선택할 확률이 높아 점유형태의 선택이 자본 축적과 밀접한 연관이 있음을 보여주었다. 또한 이채성(2007)은 주택점유(현재 거주하는 주택이 자가소유인지 여부)와 주택보유(거주여부와 상관없이 주택을 소유하는지 여부)를 개념적으로 구분함으로써 두 행위가 서로 다른 동기로 일어남을 밝히고 있다.

그렇지만 이와 같은 연구들은 같은 시대의 주택 점유형태 선택만을 분석대상으로 설정함으로써 상황 자체가 악화 혹은 개선되는지의 여부를 시계열적으로 보여주지 못하였다는 점에서 한계가 있다. 본 연구는 가구의 연령이라는 인구학적 특성을 통제하였을 때, 자가거주율의 변화를 분석함으로써 주거형태의 안정성에 변화가 있는지를 알아보고자 한다. 인구학적 접근은 인구 구조 자체의 변화와 연령대별 비율 요인의 복합적인 효과를 효율적으로 분해함으로써 주택 소유에 관한 새로운 해석을 가능하게 한다. 또한 사회와 밀접한 연관을 가진 자가거주율이라는 집합적 수치를 연구대상으로 삼음으로써 지역별 및 시기별 특성을 살펴볼 수 있도록 하였다. 이와 같은 주택문제의 횡적 및 종적 접근은 사회의 변화에 따른 주택소유 추이를 살펴볼 수 있게 해준다.

인구요인을 분리하여 자가거주율 변화가 갖는 효과만을 분석하였을 때 다양한 해석이 가능해진다. 장세훈(2007)은 아파트를 비롯한 주거지 소유 문제는 계층을 정의하는 새로운 기준이 되고 있음을 지적하고 있다. 그는 연구를 통해 주택 소유가 안정적인 주거 형태를 보장한다는 점에서 특성이 있으나 주택 소유자 내부 간의 갈등과 분화도 존재하기 때문에 중산층 내부의 이질성을 보여주고

있다고 지적한다. 또한 주택가격의 지역 격차가 지역별 주민 의식과 행동양식을 규정하면서 전국적 규모의 ‘주거지 격리’ 현상이 발생하고 있다고 분석하였다. 그렇지만 주택 소유자 내부의 변화를 보기 이전에 주택 소유의 연령구조가 분리되어 사 고될 때 이와 같은 사회·문화적 연구가 더 큰 함 의를 지닐 수 있게 될 것이다.

III. 연구방법 및 연구결과

1. 분석방법 및 자료

본 연구는 서울시 내의 주택소유구조는 한국 사 회의 지리적 및 역사적 성격과 그 궤를 같이 하고 있다는 점에서 통시적 관점의 접근이 필요하다고 본다. 주택가격 상승 추이는 시기별로 다른 효과와 특성을 갖고 있다. 부동산가격이 급등한 과정은 크 게 네 시기로 나뉜다. 제1차 시기 및 제2차 시기에 높은 경제성장 및 대량 인구 이동이 일어났다는 특 징이 있다면, 제3차 및 제4차 시기는 물가상승률이 낮아지고 부동산 투기가 증가하면서 이에 대한 광 범위한 비판이 나타나기 시작하였다는 특징이 있

다(김용창, 2007). 또한 1, 2차 시기가 주택가격뿐 만 아닌 전반적 토지가격 상승의 시기였다면 3, 4 차 시기는 주택가격에 거품이 생기기 시작하였다고 볼 수 있다. 간략하게 살펴보면 <표 1>과 같은 구분이 가능하다. 따라서 본 연구에서는 부동산가 격 상승이 본격적으로 일어나던 1980년대 이후의 시점을 분석대상으로 삼고자 한다.

본 연구는 또한 자가거주율 변화를 인구학 방 법론을 통해 구체화하고자 한다. 이 과정에서 표 준화와 요인분해 및 생명표 분석방법을 적용하고 자 한다. 먼저 표준화 방식은 살펴보고자 하는 요 인 이외의 방식을 통제함으로써 그 변수만의 효과 를 살펴볼 수 있도록 한다. 사회과학적 현상은 한 가지만 독립되어 존재할 수 없으며 다른 요인들과 의 상호효과를 늘 동반한다. 표준화 및 요인분해 방법론은 변인의 효과를 분해함으로써 변수의 설 명력을 나누어 측정할 수 있게 한다.

인구학에서 이와 같은 표준화 방식은 자주 사용 된다. 예를 들어, 국가별 사망률 비교를 할 때 단순 히 한 나라가 다른 나라보다 조사망률(CDR)²⁾이 라는 총량적 수치가 높아졌다는 사실만으로 의학 수준 혹은 사회의 경제 수준이 높아졌다는 평가를

<표 1> 부동산가격 급등과정의 구분 (김용창(2007) 재구성)

	제1차 시기	제2차 시기	제3차 시기	제4차 시기
기간	1964~1971년	1975~1979년	1988~1990년	2001. 7~2003. 9
지가상승률	연평균 50%	연평균 30.6%	연평균 26.7%	.
주택상승률	.	.	연평균 16.3%	연평균 11.2%
원인 및 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 높은 경제성장 • 토지수요 증가 • 서울 강남지역 개발계획 발표 • 통화팽창 • 외자 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 물가상승률, 지가상승률 높음 • 고도성장에 따른 개발 촉진, 소득증대효과 • 중동특수 • 통화팽창 	<ul style="list-style-type: none"> • 물가상승률은 낮아졌지만 부동산가격은 상승 • 부동산투기에 대한 사회적 비난 시작 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 양극화 시작 • 신도시 추가건설, 재건축 억제, 양도세 강화 등으로 대처

2) 조사망률(Crude Death Rate): 1년 중 인구 1000명당 사망자 수

하기는 어렵다. 사망은 의학수준 정도에 영향을 받기도 하지만 고령층 인구가 늘어나면서 생겨나는 인구 효과에도 영향을 받기 때문이다(Smith, 1992). 따라서 이와 같은 인구변수를 통제한 후 보이는 사망률을 비교해야만 의학 수준 등에 관한 올바른 국가 비교가 가능해지는 것이다.

요인분해는 집합적 집단의 변화량 변화에 영향을 미치는 요인의 크기를 분해하여 살펴보도록 한다. 집합적 요약치는 하부 구성요인들의 변화에 따라 달라진다. 예를 들어, 조사망률은 인구세대별 비율 및 인구세대의 구성이라는 두 가지 요인에 의해 이루어진다(박경숙, 2007). 요인분해는 이 두 요인의 상대적인 설명력의 크기를 구체화할 수 있도록 도와준다.

자가 소유는 부의 축적이 어느 수준 이상으로 이루어진 후에 가능한 만큼 연령구조에 영향을 받는 요소라 볼 수 있다. 표준화와 요인분해 방식은 연령구조와 자가거주율의 변화를 분리하여 살펴볼 수 있도록 하여 연령구조와 독립된 시기적 변화를 분석 가능하게 해준다. 이와 같은 분석방법은 자가에 거주하는 가구의 증가가 자가에 거주할 수 있는 사회적 조건이 가능하기 때문에 나타난 결과인지, 주택을 소유할 수 있는 연령대가 증가한 결과인지를 비교 가능하게 한다. 특히 요인분해는 특정 연령대의 자가에 거주하는 가구 수가 증가하였을 경우, 과거 자가거주율을 현재에 적용하여 현재 자가거주가구 수와 비교함으로써 변화한 자가거주가구의 수가 인구 증가의 효과인지, 자가거주율 변화의 효과인지를 나타내준다.

두 번째로, 생명표 방법론은 어떤 집단이나 인구에서 나타나는 생, 사, 이동과 같은 변화를 기술하는 방법론으로서 인간, 환경, 성장, 사망 등의 시간적 변화를 분석하고자 하는 기법이라 볼 수 있

다(박경숙, 2007). 생명표 방식은 각 세대별 사망률 분포를 통해 각 연령대에서 생존할 확률을 추정 가능하게 해준다. 이와 같은 생명표 방식을 자가거주율에 적용한다면, 각 연령대에서 자가에 거주하지 않을 확률을 통해 각 연령에서 자가에 거주할 확률과 평균적으로 자가거주를 하게 되는 시기를 추정해준다. 생명표 방식은 사망률, 출산률 등이 항상적이지 않고 변화하고 있으며, 이에 따른 결과를 측정하기 위해 사용된다. 이와 같은 생명표의 기본적인 필요성과 가정은 자가거주율에도 그대로 적용될 수 있을 것이다.

본 연구는 통계청에서 1985년부터 2005년까지 시행된 인구주택총조사 자료를 대상으로 한다. 특히, 주거문제가 심각한 서울지역을 중심으로 각 지역의 자가거주율 변화를 비교하며 살펴보고자 한다. 자가거주율은 전체 가구주 중 점유형태가 '자가'인 가구의 비율을 뜻한다. 이 수치는 통계청의 인구주택총조사 중 가구부문의 통계를 사용하여 계산하였다.

2. 인구학 방법론을 이용한 자가거주율 분석

1) 표준화 방식을 통한 시기별 자가거주율 분석

〈표 2〉는 수도권 지역의 연령별 자가거주율 현황을 표준화하여 보여주고 있다. 서울시 전체의 평균 자가거주율은 1985년 41%에서 2005년 45%로 개선된 것으로 보이지만 연령 구조를 각 시기에 맞추어 표준화하였을 경우 전체 자가거주율은 시기가 지나면서 감소하는 것으로 나타난다. 경기도 지역 역시 비슷한 결과를 보이고 있다.

서울시의 1985년 연령별 자가거주율을 2005년의 연령구조에 표준화하였을 경우, 1985년의 평균 자가거주율이 41%에서 47%로 높아짐을 볼 수 있

〈표 2〉 서울 및 경기도의 연령별 자가거주율 비교 및 표준화

	서울				경기도			
	연령별 자가거주율	가구주 연령비율	연령별 자가거주율	가구주 연령비율	연령별 자가거주율	가구주 연령비율	연령별 자가거주율	가구주 연령비율
	1985년	1985년	2005년	2005년	1985년	1985년	2005년	2005년
19세 미만	0.08	0.01	0.05	0.00	0.15	0.01	0.05	0.00
20~24세	0.06	0.05	0.05	0.03	0.13	0.04	0.07	0.02
25~29세	0.12	0.13	0.11	0.07	0.23	0.15	0.16	0.06
30~34세	0.27	0.16	0.24	0.11	0.37	0.18	0.33	0.12
35~39세	0.42	0.15	0.35	0.12	0.48	0.14	0.46	0.15
40~44세	0.52	0.14	0.42	0.13	0.60	0.11	0.55	0.16
45~49세	0.56	0.13	0.49	0.14	0.68	0.10	0.61	0.15
50~54세	0.59	0.09	0.57	0.11	0.73	0.09	0.66	0.09
55~59세	0.60	0.06	0.64	0.09	0.74	0.06	0.71	0.07
60세 이상	0.60	0.08	0.64	0.19	0.77	0.12	0.71	0.17
자가거주율	0.41		0.45		0.51		0.53	
2005년 연령구조에 표준화	0.47				0.58			
1985년 연령구조에 표준화	0.37				0.46			

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(1985년 및 2005년)

주: 연령별 자가거주율: H_x/N_x (x연령대의 전체 가구 수(N_x) 중 자가거주가구(H_x))

연령분포비율: N_x/N (전체 가구주 중(N) x연령대의 가구주 비율)

자가거주율: $\sum (H_x/N_x) \times (N_x/N)$ (자가거주율×연령분포비율)의 총합

2005년 연령구조에 표준화: $\sum (H_x,1985/N_x,1985) \times (N_x,2005/N,2005)$

1985년 연령구조에 표준화: $\sum (H_x,2005/N_x,2005) \times (N_x,1985/N,1985)$

다. 2005년 서울시의 가구주 연령비율을 1985년과 비교해볼 때 1985년에 비하여 청장년층의 감소와 고령층의 증가현상을 찾아볼 수 있다. 따라서 1985년의 연령별 자가거주율을 그대로 2005년 인구구조에 적용하였을 경우 자가거주율은 41%에서 47%로 높아지게 된다. 1985년 자가거주율로 2005년 연령구조에 표준화한 비율과 2005년 실제 자가거주율을 비교해보면, 47%에서 45%로 자가거주율이 악화된 점을 볼 수 있다. 실제 자가거주율이 41%에서 45%로 증가한 것처럼 보이지만 이와 같은 증가량은 실제 주택을 살 수 있는 고연령층이 증가하였기 때문이며 세대별 자가거주율이 개선된 결과는 아니라는 점을 보여준다.

이는 표준화를 반대로 적용하였을 경우에도 같

은 결과를 보인다. 2005년 연령별 자가거주율을 1985년 연령구조에 맞추어 표준화하였을 경우에는 2005년의 평균 자가거주율이 45%에서 37%로 낮아진다. 연령구조를 표준화시킨 상태에서 1985년과 2005년을 비교하였을 때 어느 방향으로 표준화하는지와 상관없이 주택 자가거주율이 악화되었음을 확인할 수 있다. 이와 같은 효과는 서울시 및 수도권의 인구구조가 점차 고령화되고 있는 추세에 따른 결과이다. 즉, 수도권의 자가거주율이 상승하는 것은 주택 소유가 용이해지는 결과가 아닌 인구구성 변화의 결과임을 확인할 수 있다.

수도권 외 지방은 다른 양상을 보여주고 있다(〈표 3〉 참조). 광역시 지역의 경우 자가거주율이 1985년 40%에서 2005년 57%로 상승하였다. 연령

〈표 3〉 광역시 및 읍/면 지역 자가거주율 비교 및 표준화

	광역시(부산/대구/인천)				읍/면 지역			
	연령별 자가거주율	가구주 연령비율	연령별 자가거주율	가구주 연령비율	연령별 자가거주율	가구주 연령비율	연령별 자가거주율	가구주 연령비율
	1985년	1985년	2005년	2005년	1985년	1985년	2005년	2005년
19세 미만	0.06	0.01	0.07	0.00	0.24	0.01	0.08	0.00
20~24세	0.06	0.05	0.09	0.02	0.40	0.02	0.09	0.01
25~29세	0.14	0.14	0.22	0.05	0.42	0.08	0.22	0.03
30~34세	0.27	0.17	0.38	0.09	0.53	0.11	0.37	0.07
35~39세	0.41	0.15	0.49	0.12	0.68	0.11	0.49	0.09
40~44세	0.51	0.13	0.56	0.15	0.80	0.11	0.60	0.10
45~49세	0.55	0.12	0.62	0.15	0.87	0.13	0.69	0.11
50~54세	0.59	0.09	0.67	0.12	0.91	0.13	0.76	0.09
55~59세	0.61	0.06	0.72	0.09	0.92	0.10	0.83	0.09
60세 이상	0.62	0.09	0.69	0.21	0.92	0.20	0.89	0.40
자가거주율	0.40		0.57		0.77		0.72	
2005년 연령구조에 표준화	0.50				0.83			
1985년 연령구조에 표준화	0.48				0.63			

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(1985년 및 2005년)

주: 표준화 방식은 위의 사례와 동일. 1985년도부터 2005년까지의 지역 간 비교를 위하여 당시 직할시였던 대구/부산/인천을 선별하여 분석하였다.

구조를 표준화하여 비교하더라도 상승폭은 줄어들지만 전체적으로 증가한 경향을 보이고 있다. 이와 같은 결과는 인구구성 요인의 변화 및 자가거주율 개선 효과 모두에 기인한다. 구체적으로, 젊은 층을 포함한 전 연령대에 주택 보급이 개선되고 있으며 상대적으로 자가에 거주하는 비율이 높은 고령층이 증가하는 방향으로 인구구조가 변화한 결과이다.

그러나 이에 비하여 읍/면 지역의 사례는 주목할 만한 차이를 보이고 있다. 자가거주율의 절대적 수치는 다른 지역에 비하여 가장 높지만 시간이 지날수록 점차 감소하는 추세다. 인구구조를 표준화하였을 경우 감소폭이 더욱 커지고 있다.

수도권 지역과 읍/면 지역의 자가거주율 모두가 감소하고 있지만 의미가 다르다는 점에 초점을 둘 필요가 있다. 첫 번째 차이는 바로 이동성의 차

이다. 읍/면 지역의 인구가 급격히 대도시로 흡수되면서 읍/면 지역의 거주는 안정적인 형태를 띠기보다 일시적인 과정으로 생각되기 시작하였다. 자가거주율 감소는 이와 같은 추이의 결과라 볼 수 있다. 이 사실은 이동성 비율로 증명된다. 2005년 인구주택총조사에 따르면, 서울의 경우 5년 전 및 현재 서울에 지속적으로 거주하는 인구의 비율이 50%였다. 두 번째로 큰 도시인 부산의 경우에도 56%의 인구가 5년 전과 현재 같은 지역에 거주하고 있다. 그렇지만 읍/면 지역이 집중적으로 분포되어 있는 충청도(충청북도: 30%, 충청남도: 22%), 전라도(전라북도: 46%, 전라남도: 36%), 경상도(경상북도: 32%, 경상남도: 44%)는 서울 및 부산과 같은 대도시와 비해 주거지에 지속적으로 머무르는 인구의 비율이 낮았다.

두 번째 차이는 주택이 투자대상으로서 갖는 특

성의 차이다. 서울 및 수도권의 주택가격이 급속히 증가한 데 반하여 지역의 주택가격 상승은 거의 없었다고 볼 수 있다. 서울의 경우 2007년 주택가격이 1987년에 비하여 약 2.6배가량 증가하였으며 수도권에 위치한 인천광역시(2.25배) 및 경기도 수원시(2.72배)도 높은 증가율을 보였다.³⁾ 그렇지만 전라북도 전주의 경우 주택가격 상승이 1.18배에 그쳤으며 전라남도 순천의 경우 1987년에 비해 오히려 0.86배로 감소하였다. 이와 같은 주택가격의 차등적인 성장은 수도권 외 지역의 주택을 소유할 유인을 감소시켰을 것이라 볼 수 있다.

2) 요인분해 방식을 이용한 시기별 자가거주율 분석

〈표 4〉는 서울지역 자가거주율을 인구요인과 비율요인으로 분해하는 과정을 보여주고 있다. Bs를 2005년 가구 수에 1985년 자가거주율을 곱한 값이라 보았을 때, B-A(2005년과 1985년 자가거

주가구 수의 차)는 $(Bs-A)+(B-Bs)$ 로 쓸 수 있다. 이 때 $(Bs-A)$ 부분을 인구효과,⁴⁾ $(B-Bs)$ 부분을 비율효과⁵⁾라 볼 수 있다(박경숙, 2007). 이와 같이 변화를 가져온 효과를 분해하여 총변화량에 따른 비율로 나타내면 〈표 4〉의 가장 오른쪽 부분의 '변화량기여도'로 정리할 수 있다. 따라서 인구요인과 비율요인의 절대값을 더하면 1이 된다.

〈표 4〉는 크게 두 가지 흥미로운 결과를 내포하고 있다. 첫째는 비율요인의 변화로, 55세 이하 세대주에서 나타나는 일관된 비율요인의 감소다. 즉, 위의 결과들에서 지속적으로 확인되고 있듯이 55세 연령 이하 세대주에서 서울의 주택 구입이 어려워지고 있다. 변화량분해 항목에서 '순변화' 항목을 보았을 때 본 현상을 더 직관적으로 관찰할 수 있다. 40세 미만 세대주의 경우 자가거주가구의 절대적인 숫자가 줄어들고 있다. 이는 인구요인의 증가를 자가거주율 저하라는 비율요인이 압도하기 때

〈표 4〉 서울 지역 주택 자가거주율의 인구 및 비율 요인 분해

전체	자가거주가구 수			변화량분해				변화량기여도	
	1985년 A	2005년 B	2005년 Bs	순변화 C=B-A	인구요인 D=Bs-A	비율요인 E=C-D	총변화 F= D + E	인구요인 Dp=D/F	비율요인 Ep=E/F
15세 미만	1274	598	844	-676	-430	-246	676	-0.64	-0.36
15~24세	6,339	5,379	5,865	-960	-474	-486	960	-0.49	-0.51
25~29세	37,029	25,599	29,036	-11,430	-7,993	-3,437	11,430	-0.70	-0.30
30~34세	99,392	89,961	100,297	-9,431	905	-10,336	11,242	0.08	-0.92
35~39세	149,082	139,905	165,723	-9,177	16,641	-25,818	42,460	0.39	-0.61
40~44세	174,018	178,267	219,251	4,249	45,233	-40,984	86,216	0.52	-0.48
45~49세	165,314	222,718	255,493	57,404	90,179	-32,775	122,954	0.73	-0.27
50~54세	122,312	209,146	215,006	86,834	92,694	-5,860	98,554	0.94	-0.06
55~59세	80,257	195,017	182,712	114,760	102,455	12,305	114,760	0.89	0.11
60세 이상	114,371	409,258	384,907	294,887	270,536	24,351	294,887	0.92	0.08
계	949,388	1,475,848	1,559,134	526,460	609,746	-83,286	693,031	0.88	-0.12

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(1985년, 2005년)

주: Bs는 1985년 자가거주율을 가정하였을 때, 기대된 2005년도 자가거주가구를 가리킴.

3) 국민은행, 아파트가격지수(1980~2007년)

4) 자가거주율이 같다고 가정할 때 나타나는 차이를 보여주기 때문이다.

5) 인구구조가 같다고 가정할 때 나타나는 차이를 보여주기 때문에 비율의 변화에 따른 결과를 보여준다.

문에 생겨난 결과이다. 이에 비하여 40대 이상 55세 이하 세대주의 경우 절대적 가구주의 수는 늘어나고 있다. 그렇지만 비율요인은 여전히 악화되고 있으며 이 증가량은 본 연령대의 세대주 수가 늘어나는 인구요인의 결과임을 보여준다.

둘째는 인구요인의 변화이다. 30세 이하 세대주가 줄어드는 추세와 50세 이상의 세대주가 증가하는 추세가 함께 나타나고 있다. 특히 30세 이하 세대주의 감소는 결혼연령이 점차 높아짐에 따른 결과로 설명할 수 있다. 30대 세대주 감소의 92%를 자가거주율의 변화로 설명할 수 있다는 점은 일정 직장생활 기간을 가질 것이라 추정되는 30대 세대주도 경제적 자립이 어려움을 보여주며 이는 곧 경제적 문제로 인해 결혼을 늦춘다는 해석 역시 가능하게 한다. 이와 같은 젊은 세대의 자가거주율 악화는 젊은 가구주의 자가거주 포기 및 절대적인 가구 수의 감소를 의미하며, 이는 가구주의 증가가 주택 수요를 증가시킨다는 기존의 일방향적 부동산가격 결정 모델에 수정이 필요함을 지적하고 있다. 또한 고령층 세대주의 절대 수 증가는 고령화되고 있는 인구구조 및 자녀세대와의 세대 분

화를 통한 독립가구의 증가를 나타낸다.

서울 외 지역의 결과를 살펴보면 각 지역의 특성을 더 명확히 알 수 있다. <표 5>는 <표 4>의 요인분해 방식으로 계산된 결과를 지역별로 간략히 요약하여 보여주고 있다. 먼저 수도권에 속하는 경기도의 경우 서울시와 비슷한 양상을 보이고 있다. 가구 수는 15세 이상의 모든 가구에서 증가하고 있음에 비하여 자가거주율은 전반적으로 모두 악화되고 있다. 경기도 지역과 서울시의 차이점은 비율요인이 미치는 영향력의 크기다. 경기도 지역의 경우 30세 미만 가구주에 한하여 자가거주율 악화가 20% 이상의 영향력을 가지고 있다. 그렇지만 서울 지역의 경우 50세 미만의 가구주까지 20% 이상의 영향력을 미치고 있었다. 이와 같은 결과는 젊은 가구주가 자가에 거주하기 위해 들이는 노력이 같은 수도권인 경기도 지역보다 서울시에서 더 많이 요구됨을 보여준다.

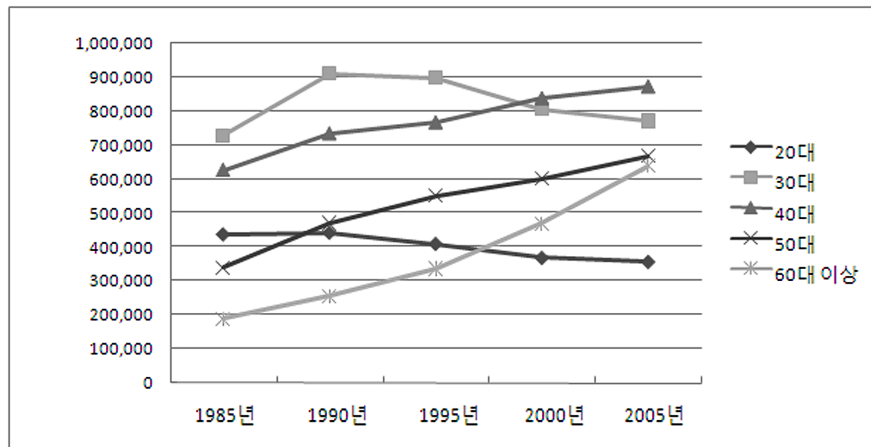
광역시 지역의 경우 35세 미만 가구주의 감소를 제외하고 전 영역에 걸쳐 인구 증가와 자가거주율 증가가 나타나고 있다. 특히 젊은 세대 가구주의 자가거주율 상승이 자가거주세대 수 증가의

<표 5> 서울 외 지역의 주택 자가거주율의 인구 및 비율 요인 분해

전체	경기도		광역시(부산/대구/인천)		읍/면 지역	
	인구요인 Dp=D/F	비율요인 Ep=E/F	인구요인 Dp=D/F	비율요인 Ep=E/F	인구요인 Dp=D/F	비율요인 Ep=E/F
15세 미만	-0.67	-0.33	-0.97	-0.03	-1.00	0.00
15~24세	0.34	-0.66	-0.54	0.46	-0.94	-0.06
25~29세	0.36	-0.64	-0.57	0.43	-0.98	0.02
30~34세	0.82	-0.18	-0.17	0.83	-0.94	0.06
35~39세	0.94	-0.06	0.57	0.43	-0.98	0.02
40~44세	0.91	-0.09	0.81	0.19	-0.98	-0.02
45~49세	0.88	-0.12	0.83	0.17	-0.98	0.02
50~54세	0.88	-0.12	0.82	0.18	-0.96	0.04
55~59세	0.95	-0.05	0.78	0.22	-0.82	0.18
60세 이상	0.90	-0.10	0.87	0.13	0.75	0.25
계	0.89	-0.11	0.77	0.23	-0.72	0.28

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(1985년 및 2005년)

주: 요인분해 방식은 위의 사례와 동일(구체적 과정은 부록으로 첨부)



원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(각 연도)

〈그림 1〉 서울시 연령별 세대주 구성 변화

높은 비중을 차지하고 있어 안정적인 주거환경이 형성되어 있음을 보여주고 있다.

읍/면 지역의 경우, 같은 추세를 보이던 경기도 지역과 정반대의 결과를 보여주고 있다. 이는 표준화 결과만을 비교하였을 때 유사함을 보이던 것과 차이를 보인다. 읍/면 지역의 가구 수 감소는 전적으로 인구 감소에 따른 결과로 보인다. 읍/면 지역의 인구구조가 고령화됨에 따라 60세 이상 인구가 급격히 증가하는 점에 반하여 전 세대의 인구 감소가 자가거주가구 수 변화의 90% 이상을 설명하고 있다.

이와 같이 지역별 특성을 서울 지역과 비교하였을 때 서울 지역 주택문제의 특성을 찾을 수 있다. 본 결과는 서울 지역 자가거주율 악화가 각 연령층에 따라 차등적인 영향을 미치고 있음을 보여주고 있다. 특히 자가거주율 악화가 30~44세 가구주에게 집중적으로 일어난다는 점은 시사적이다. 세대분화가 시작되고 한 가구로서 정착이 필요한 연령층에서 자가거주율이 악화된다는 점은 서울시에서 실질적으로 주택이 필요한 수요자들에게 주택이 충분히 분배되지 못하고 있다는 점을 보여

준다. 이에 따라 안정적인 주거자원을 확보하지 못한 젊은 층은 세대 독립 및 출산과 같은 경제적 부담이 되는 결정을 미루고 있다는 점을 추측할 수 있다.

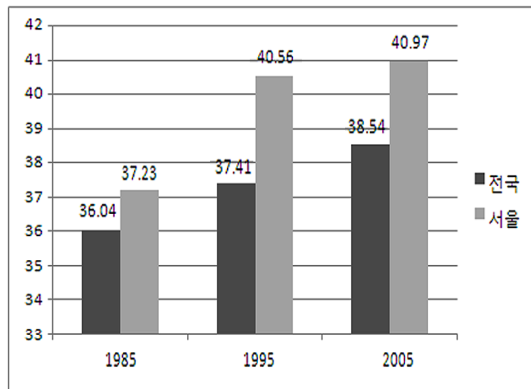
〈그림 1〉은 서울시의 연령별 세대주의 변화추세를 보여주고 있다. 30대 이하 세대주의 감소와 40대 이상 세대주의 증가가 두드러지게 나타난다. 20대 및 30대 세대주의 수는 점차 줄어들고 있는데 반하여 40대 이상 세대주의 숫자는 늘어나고 있는 추세다. 특히 자본 축적이 일정 수준 이상으로 이루어져 자가 구입이 가능해진 50대 및 60대 세대주의 증가는 시사적이다. 서울시 주택시장의 총량적인 자가거주가구 수의 증가는 이와 같은 세대주 구성 비율의 변화가 반영된 결과다. 앞의 요인분해 결과가 보여주듯 개선된 증가분의 88%가 인구요인에 기인하고 있다.

즉, 현재 주택의 자가거주율은 전반적으로 악화되고 있다고 볼 수 있다. 특히 젊은 세대로 갈수록 체계적으로 자가거주율이 낮아지고 있는 현상은 주택시장의 극심한 가격 상승으로 인해 새로운 가구의 분리가 늦어지는 점을 보여주고 있다. 주택을

중심으로 한 결혼 비용의 증가는 가구 독립을 방해하는 가장 큰 진입장벽 중 하나가 되고 있다.

3) 생명표 방식을 통한 예상주택보유연령 분석

다음의 분석은 생명표 방식을 사용하여 현재 예상자가거주연령을 추계한 결과이다. 본 분석에서도 표준화 분석과 유사한 결과를 보이고 있다. 주택 미자가거주율을 토대로 계산된 예상자가거주연령 추계는 이와 같은 결과를 잘 보여준다.



원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(각 연도)

주: 자세한 도출과정은 부록으로 첨부하였음.

〈그림 2〉 생명표 방식을 이용한 예상자가거주연령

〈그림 2〉는 인구학의 생명표 방식을 응용하여 예상자가거주연령을 추정한 것이다. 연령별 세대의 자가거주율에 기초하여 한 세대주가 현재와 같은 자가거주율의 추세를 가진 경우, 언제 '내 집 마련'이 가능한지를 추계하였다. 이를 통해 볼 때, 서울시에서 주택마련이 가능한 가구주의 연령은 1985년 37세에서 2005년 41세로 4세 증가하였다. 이는 미자가거주율이 60대 세대주에서 줄어드는 현상과 반대되는 결과다.

이는 연령구조의 변화에 기인한다. 총량 수준에서 미자가거주율이 줄어들고 있는 현상은 주택 구

입이 용이해지고 있기 때문이 아닌 연령구조의 변화에 따른 결과라 볼 수 있다. 미자가거주율은 감소하지만 기대자가거주연령은 증가하는 현상은 두 가지로 설명 가능하다. 첫 번째 설명은 자가거주율이 높은 고령층의 인구가 증가하기 때문에 생겨나는 현상이란 것이다. 따라서 자가거주의 가능성이 높은 고령층의 인구증가가 총량의 변화를 가져왔다는 해석이 가능하다. 두 번째 설명은 고령층의 자가거주율이 점차 개선되고 있기 때문으로 볼 수 있다.

현실적으로 고령층 인구가 증가하고 있다는 점에서 첫 번째 설명은 설득력을 갖는다. 그렇지만 두 번째 설명의 경우 현실에서 오히려 더 악화될 가능성을 갖는다. 생명표 방식은 세대별 자가거주율을 통해 평균자가거주율을 예측하며 같은 사건(예: 사망)이 반복되지 않을 것이라 가정한다. 따라서 본 자가거주율을 생명표 방식에 대입하였을 때 한 번 주택을 소유하는 사건이 발생했을 경우, 주택을 소유하지 않은 상황으로 돌아가는 사건을 가정에서 배제하고 있다. 그렇지만 실제 현실에서는 외환위기에 따른 자산 악화 상황 등으로 주택 소유를 포기하게 되는 경우도 종종 발생한다. 이와 같은 사실을 고려하였을 때 현실에서의 자가거주연령은 현재 추계한 것보다 더 높아질 가능성이 있다.

즉, 본 결과는 자가거주율이 개선되고는 있지만 이미 상당한 주택가격 상승으로 인하여 가격구조가 체계적으로 왜곡됨에 따라 젊은 세대 가구주의 자가거주를 어렵게 하고 있음을 뜻한다. 이를 통해, 상당한 부를 축적해야만 주택 구입이 가능해지는 점을 추측할 수 있으며 이 같은 상황은 중대형 아파트 선호가 일고 있는 서울시의 상황과도 연결된다. 부의 축적을 필요로 하는 주택시장은 젊은 세대의 주거권뿐 아니라 취약 계층의 주거권

도 위협하고 있다.

IV. 결론

지금까지 1980년대 이후 서울시 자가거주율의 변화를 인구학 방법론을 적용하여 살펴보았다. 본 연구는 우선 인구학 방법론인 생명표 및 표준화와 요인분해 방식을 적용하여 자가거주율이라는 총량적 수치의 심층구조를 파악하려는 접근을 시도했다는 점에서 의의가 있다. 주택의 구입 횟수는 1회가 넘더라도 처음 일어나는 시점이 중요하다. 불안정한 주거생활에서 벗어나 안정적인 생활 및 가족을 이루는 필요조건이 되기 때문이다. 주택의 소유가 연령과 밀접한 연관을 갖는 사건임에도 불구하고 기존의 연구는 연령 및 세대 효과를 충분히 분리하지 않고 연구를 진행하여왔다. 그렇지만 본 연구에서 도입한 인구학적 접근은 인구구성비율과 주택자가거주율을 분리하여 자가거주율의 변화에 관한 비판적 접근을 가능하게 하였다.

또한 본 연구는 자가거주율 및 주택보급률을 통하여 나타나는 집합적 수치가 개선되고 있음에도 불구하고 그 심층적 구조에는 더 큰 불평등이 내포되어 있을 수 있다는 점을 밝히고자 하였다. 특히, 주택시장에서의 청장년 세대의 체계적인 배제는 한국 사회의 저출산 현상과도 연관을 가지며 결과적으로 안정적인 가족 형성을 어렵게 하고 있다.

그러나 한계점 역시 지적할 수 있다. 주택시장의 인구학적 접근은 주택시장 내부의 계급적 성격을 충분히 드러내줄 수 없다는 점이다. 주택시장 내에서도 주택의 위치, 크기, 아파트 브랜드 등의 다양한 요소가 영향을 미치고 있음에도 불구하고 자가거주율을 중심으로 한 접근은 이 부분을 주목

하기에 한계가 있다.

그렇지만 현재 주거환경에 관한 큰 그림을 그린다는 본 논문의 목적에는 필요한 역할을 하였다고 볼 수 있다. 자가거주율 변화의 인구요인과 비율요인을 분해하는 작업이 선행되지 않는다면 정치경제적 접근에 한계가 있기 때문이다. 두 요인을 분리한 후, 비율요인의 악화를 비판적 시각에서 접근하여야만 기존의 주택 불평등 논의를 구체화할 수 있을 것이다.

참고문헌

- 김용창, 2007, “한국 부동산 문제의 쟁점과 정책”, 서울대학교 사회과학연구원 콜로키움 발표문.
- 김홍주 · 박준 · 김진우 · 지규현 · 손정원, 2009, “주요국의 부동산가격 급등현상과 정책대응 비교 연구”, 『서울도시연구』, 제10권 1호.
- 박경숙, 2007, 서울대학교 ‘인구연구’ 강의록.
- 여윤경 · 윤지영, 2003, “소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인”, 『대한가정학회지』, 제41권 5호.
- 이채성, 2007, “가구주 특성에 따른 주택점유형태 차이”, 『대한건축학회 논문집』, 제23권 2호.
- 장세훈, 2007, “주택소유의 관점에 입각한 중산층의 재해석”, 『경제와 사회』, 제74호.
- 최영준 · 손창남 · 조강철, 2008, 『주택가격의 추이와 지역간 파급여부 분석』, 한국은행.
- 홍종문, 이주형, 2007, “주택가격 안정에 관한 연구: 인구구조 및 경제변수를 중심으로”, 『주택연구』, 제15권 2호.
- Jin, M., 2008, “Reasons for South Korea's Low Homeownership Compared to the housing supply: Analysis of causes and Solutions”, *Housing Studies Review*, 16(4).
- Mankiew, G., Weil, D., 1989, “The Baby boom, the baby bust, and the housing market”, *Regional Science and Urban Economics*, 19(2).
- Muth, R. F., Goodman, C. G., 1989, *The Economics of housing Markets*, Harwood Academic Publishers.

- Myers, D., 1990, *Housing Demography: linking demographic structure and housing markets*, University of Wisconsin Press.
- Smith, D., 1992, *Formal Demography*, New York and London: Plenum Press.

원 고 접 수 일 : 2009년 9월 7일
1차심사완료일 : 2009년 11월 3일
2차심사완료일 : 2009년 12월 1일
최종원고채택일 : 2010년 2월 17일

<부록>

<표 1> 경기도 지역 주택 자가거주율의 인구 및 비율 요인 분해

전체	자가거주가구			변화량분해				변화량기여도	
	1985년 A	2005년 B	2005년 Bs	순변화 C=B-A	인구요인 D=Bs-A	비율요인 E=C-D	총변화 F= D + E	인구요인 Dp=D/F	비율요인 Ep=E/F
15세 미만	196	24	80	-172	-116	-56	172	-0.67	-0.33
15~24세	8022	5724	10568	-2298	2546	-4844	7390	0.34	-0.66
25~29세	39397	33576	46775	-5821	7378	-13199	20577	0.36	-0.64
30~34세	77874	135339	151880	57465	74006	-16541	90547	0.82	-0.18
35~39세	79485	233271	243853	153786	164368	-10582	174950	0.94	-0.06
40~44세	74256	298841	322406	224585	248150	-23565	271716	0.91	-0.09
45~49세	81055	295663	327844	214608	246789	-32181	278970	0.88	-0.12
50~54세	73375	209168	230086	135793	156711	-20918	177629	0.88	-0.12
55~59세	54587	164872	170884	110285	116297	-6012	122309	0.95	-0.05
60세 이상	106245	394060	430196	287815	323951	-36136	360087	0.90	-0.10
계	594492	1770538	1934573	1176046	1340081	-164035	1504116	0.89	-0.11

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(각 연도)

<표 2> 광역시(대구, 부산, 인천) 지역 주택 자가거주율의 인구 및 비율 요인 분해

전체	자가거주가구			변화량분해				변화량기여도	
	1985년 A	2005년 B	2005년 Bs	순변화 C=B-A	인구요인 D=Bs-A	비율요인 E=C-D	총변화 F= D + E	인구요인 Dp=D/F	비율요인 Ep=E/F
15세 미만	130	58	61	-72	-69	-3	72	-0.97	-0.03
15~24세	6588	6211	4272	-377	-2316	1939	4255	-0.54	0.46
25~29세	32134	28689	18782	-3445	-13352	9907	23259	-0.57	0.43
30~34세	76740	99201	70780	22461	-5960	28421	34381	-0.17	0.83
35~39세	103849	167678	140071	63829	36222	27607	63829	0.57	0.43
40~44세	109391	232361	209024	122970	99633	23337	122970	0.81	0.19
45~49세	107442	265097	238348	157655	130906	26749	157655	0.83	0.17
50~54세	88260	219420	195526	131160	107266	23894	131160	0.82	0.18
55~59세	62153	188856	161572	126703	99419	27284	126703	0.78	0.22
60세 이상	90429	403013	361443	312584	271014	41570	312584	0.87	0.13
계	677116	1610584	1399879	933468	722763	210705	933468	0.77	0.23

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(각 연도)

〈표 3〉 읍/면 지역 주택 자가거주율의 인구 및 비율 요인 분해

전체	자가거주가구			변화량분해				변화량기여도	
	1985년 A	2005년 B	2005년 Bs	순변화 C=B-A	인구요인 D=Bs-A	비율요인 E=C-D	총변화 F= D + E	인구요인 Dp=D/F	비율요인 Ep=E/F
15세 미만	978	85	89	-893	-889	-4	893	-1.00	0.00
15~24세	31468	4593	6218	-26875	-25250	-1625	26875	-0.94	-0.06
25~29세	107640	21722	20157	-85918	-87483	1565	89047	-0.98	0.02
30~34세	185707	80059	73195	-105648	-112512	6864	119377	-0.94	0.06
35~39세	241672	139952	137678	-101720	-103994	2274	106268	-0.98	0.02
40~44세	284224	191072	192853	-93152	-91371	-1781	93152	-0.98	-0.02
45~49세	372432	232692	230439	-139740	-141993	2253	144245	-0.98	0.02
50~54세	371034	220895	213828	-150139	-157206	7067	164273	-0.96	0.04
55~59세	302068	234673	216472	-67395	-85596	18201	103796	-0.82	0.18
60세 이상	612813	1126848	1000702	514035	387889	126146	514035	0.75	0.25
계	2510036	2252591	2091631	-257445	-418405	160960	579366	-0.72	0.28

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(각 연도)

〈표 4〉 생명표 방식을 이용한 예상자가거주연령 추계(1985년)

	전국	서울
	자가에 거주하지 않는 가구주 비율	자가에 거주하지 않는 가구주 비율
20~24세	0.88	0.94
25~29세	0.80	0.88
30~34세	0.66	0.73
35~39세	0.51	0.58
40~44세	0.40	0.48
45~49세	0.32	0.44
50~54세	0.26	0.41
55~59세	0.23	0.40
60~64세	0.21	0.40
RS1	21.31	26.30
RS2	41.31	46.30
RN	0.22	0.40
RM	0.78	0.60
RS3	13.21	23.92
예상자가거주연령	36.04	37.23

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(1985년도)

도출과정: RS1: $\Sigma(\text{연령대별 자가에 거주하지 않는 가구주 비율}) \times 5$

RS2: RS1+20(20세부터를 가구주로서 주택을 소유할 필요가 있는 연령으로 가정)

RN: $((55\sim 59\text{세 비율}) + (60\sim 64\text{세 비율}))/2$

RM: 1-RN

RS3: 수렴시점×RN

예상자가거주연령: $(RS2-RS3)/RM$

주: 가정 1: 최종적으로 자가에 거주하지 못하는 사람은 제외

가정 2: 자가거주는 연령이 올라갈수록 지속적으로 증가하는 과정이라 가정

〈표 5〉 생명표 방식을 이용한 예상자가거주연령 추계(1995년)

	전국	서울
	자가에 거주하지 않는 가구주 비율	자가에 거주하지 않는 가구주 비율
20~24세	0.92	0.95
25~29세	0.84	0.89
30~34세	0.68	0.76
35~39세	0.54	0.65
40~44세	0.43	0.58
45~49세	0.36	0.51
50~54세	0.30	0.43
55~59세	0.25	0.36
60~64세	0.22	0.33
RS1	22.72	27.24
RS2	42.72	47.24
RN	0.24	0.34
RM	0.76	0.66
RS3	14.11	20.63
예상자가거주연령	37.41	40.56

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(1995년도)
 도출과정: 부록 〈표 4〉와 같음.

〈표 6〉 생명표 방식을 이용한 예상자가거주연령 추계(2005년)

	전국	서울
	자가에 거주하지 않는 가구주 비율	자가에 거주하지 않는 가구주 비율
20~24세	0.93	0.95
25~29세	0.84	0.89
30~34세	0.68	0.76
35~39세	0.55	0.65
40~44세	0.46	0.58
45~49세	0.40	0.51
50~54세	0.34	0.43
55~59세	0.28	0.36
60~64세	0.24	0.33
65~69세	0.23	0.33
RS1	24.70	28.91
RS2	44.70	48.91
RN	0.23	0.33
RM	0.77	0.67
RS3	15.13	21.48
예상자가거주연령	38.54	40.97

원자료: 통계청, 인구주택총조사 가구부문(2005년도)
 도출과정: 〈표 4〉와 같음.

주: 부록 〈표 4〉는 미자가거주율이 낮아지는 시기를 55세부터로 설정하였으나, 2005년의 경우 60세부터 미자가거주율이 낮아졌기 때문에 최종 사건이 수렴되는 시점은 60세로 설정하였음.