

實際生活人口構造에 의한 住宅需要構造分析

- 春川都市의 事例를 中心으로 -

이 학 동 *

I. 序 論

II. 類似都市와 比較해본 春川都市의 特性

1. 우리나라 高度成長期의 底成長都市 : 春川
2. 比較分析을 통해서본 春川産業構造 特性

III. 住宅需要分析

1. 常住人口의 增加를 超過하는住宅供給의 增加
2. 住宅의 需要要因 把握
3. 住宅의 需要構造의 分析

IV. 結 論

I. 序 論

춘천은 도청소재지 도시인데도 불구하고 인구가 다른 지방중심도시에 비해 성장하지 않는 도시로 알려져 있다. 실제로 인구성장률이 다른 지방중심도시에 비해 훨씬 뒤떨어지고 있다. 일반적으로 제조업을 비롯한 특별한 산업기반도 갖추지 못하고 있어 인구가 증가하지 않는 것으로 춘천시민은 인식하고 있다. 그럼에도 불구하고 최근 5년간 춘천시(95년 현재) 58,196가구의 26.2%에 해당하는 15,227채의 주택이 공급되었다. 이 물량은 1990년까지 춘천시 주택재고 29,343채의 52%에 해당되는 엄청난 주택이고 12.6%만이 공가로 비어 있고 나머지, 모두 분양이나 임대되었다. 상주인구가 증가하지 않는데도 불구하고 엄청난 물량의 주택이 소화된 원인은 어디에 있는가를 밝혀보고자 하는 것이 본 논문의 근본취지이다.

상주인구가 증가하지 않는데도 주택의 수요가 넘쳐서 대량의 주택이 공급되었다는 사실은 통계상 상주인구의 통계에 포착되지 않는 상당수의 인구가 춘천에서 생활하고 활동

* 본학회 정회원, 강원대학교 부동산학과 교수

하고 있다는 증거이고 이 인구가 많다면 주택의 수요에 엄청난 영향을 미쳤을 것이다

따라서 통계상의 상주인구가 아니라 춘천에서 실제로 생활하는 인구나 그 인구구조를 찾아내야 주택수요구조를 밝힐 수 있을 것이다. 실제생활인구구조를 밝히기 위해 본 연구에서는 2가지 접근방법을 선택하였다. 첫번째 방법은 춘천과 비슷한 유사도시의 산업별 취업구조를 비교·분석함으로써 활동인구의 특성을 파악하고 상주인구에 포착되지 않는 활동인구가 지니는 주택의 수요구조를 찾아낸다. 두번째 방법은 비활동인구중에서 상주인구로 파악되지 않는 수요계층인구를 파악하고자 한다.

이 방법은 일반적으로 상주인구에 포함되지 않는 임시거주인구를 유사도시와 비교분석해서 찾아내고자 한다. 첫번째 방법과 두번째 방법을 통해서 주택수요계층을 찾아내고 통계에 포착되지 않는 인구를 추정하여 실제생활인구구조를 밝혀내고자 한다.

교통과 정보, 통신의 발달로 인해서 오늘날의 도시는 주변 도시나 지역과 여러가지 산업, 경제적·사회적 활동면에서 밀접한 연관관계를 지니고 있기 때문에, 주간활동과 야간인구, 상주인구와 임시거주인구, 사회적·업무적 교류, 주중과 주말, 계절적 이동이 서로 중첩되어 있다. 그 도시에서 상주인구가 일으키는 활동보다도 더 많은 주간활동인구나 경제적·사회적·문화적·교육적 활동이 중첩되어 일어나고 있고 그와 같은 서비스가 기하급수적으로 증가하고 있다. 그와 같은 활동은 공간적으로 하나의 도시에 한정되지 않고 시간적으로, 계절적으로, 주기적으로 인접도시에서 임시적으로, 정기적으로도 일어나고 있다. 이와 같은 복잡한 연쇄구조 때문에 상주인구의, 임시거주인구가 점차 증가하는 추세에 있으며 춘천의 경우 그 정도가 크게 작용하고 있는 것으로 파악된다. 따라서 과거 상주인구에만 의존해서 주택수요를 비롯한 교통수요, 생활용수, 인프라 등의 수요를 찾아낸다는 것은 한계에 직면해 있다. 실제로 생활하고 활동하는 인구구조를 파악하기 위해, 해당도시를 구체적이고 실증적으로 분석해야 한다. 춘천도시의 사례연구를 통해서 지금까지 통계를 이용한 주택수요구조에서 포착되지 않는 통계적 결함을 밝혀내고 실질적인 주택수요구조를 모색해 보고자 한다.

Ⅱ. 類似都市와 比較해 본 春川都市의 特性

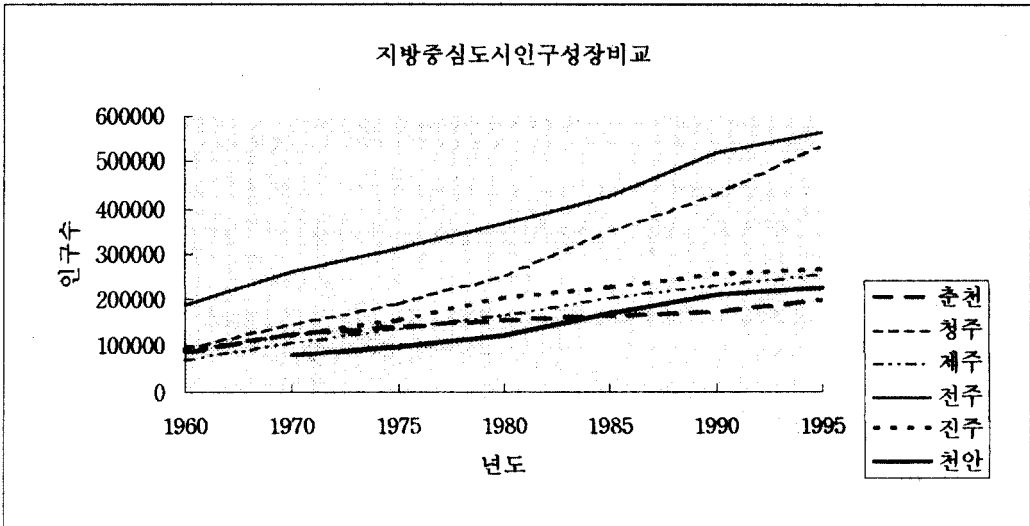
1. 우리나라 高度成長期의 低成長都市 : 春川

1955년 당시 우리나라 5만명 이상의 시행정구역(東部)안에 거주하는 인구는 전국인구의 약 1/4(24.5%)에 불과했으나 40년이 지난 1995년 현재 그 비율이 78.5%로 경증 뛰어

서 4/5에 육박하고 있다. 가히 폭발적이라고 할만큼 이 고도성장기에 도시에 인구나 산업활동이 집중하는 격심한 도시화현상을 겪었다.

지난 40년간 5만 이상 시급 인구의 연평균 증가율은 4.1%라는 고도성장을 이룬 반면, 동기간 춘천의 도시인구 증가율은 2.5%에 불과하여 도시의 인구성장이 상대적으로 저조하였다고 할 수 있다

1960년 당시 춘천과 비슷한 위치에 있었던 도시의 인구성장과 비교해 보기 위해서 인구규모·대도시권의 영향을 받지않은 도청소재지나 지방중심도시로서 청주, 전주, 진주, 제주, 천안을 비교의 대상으로 설정하였다. 과거 35년간(1960~1995) 인구성장 추세를 그래프로 비교해 보면 [그림 2-1]과 같다.



춘천은 전주를 제외하고 인구규모면에서 비슷한 도시였던 청주, 진주, 제주는 물론이고 그 보다 훨씬 뒤에 시가 된 천안보다도 인구증가 속도가 뒤떨어져 있다. 그 결과 인구규모면에서 춘천은 우리나라 도청소재지 도시 가운데 최저 성장도시임을 파악할 수 있다.

대구, 광주, 대전 등 전통적으로 광역적 중심인 도청소재지의 대도시를 제외하고서라도 비슷한 위치에 있었던 청주와 전주, 그리고 가장 작은 도의 도청소재지 도시인 제주마저 각기 도의 명실상부한 중심도시로 성장해 왔다. 하지만 유독 강원도 도청소재지 도시인 춘천만 도전체의 중심도시로 성장하지 못하였다.

그 이유는 다음과 같이 추론할 수 있다.

첫째, 서울중심으로 볼때 강원도는 북으로 이북과 접경하고 있고 동으로는 바다에 면하게 되어 변방으로 인식되어 왔다. 뿐만아니라 안보상의 이유로 고도성장기의 국가 경제개발 정책에서 소외된 지역이었다.

둘째, 다른 도에 비해서 산지가 81.6%를 차지하는 지형적 영향으로 우리나라 고도성장

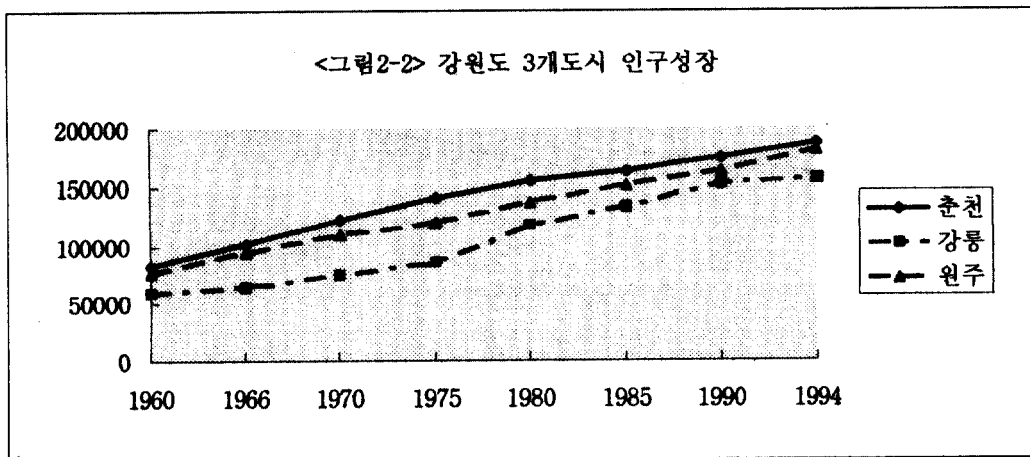
기에 개발의 파급효과를 받지 못하고 오히려 수자원공급원과 그 보존의 대상지로 여겨왔기 때문에 도시와 산업이 발달할 수 없었다.

따라서 1970년에 187만의 강원도 인구가 1995년에는 147만명이 되어 40만명의 인구가 절대적으로 감소하는 결과를 가져왔다. 특히 대부분의 농촌유출 인구가 강원도내 도시에 정착하지 못하고 도외로 유출되었다.

이처럼 타도에 비해 지리적·경제적으로 불리한 여건에 처해 있으면서도 강력한 구심력의 도시를 갖지 못하고 지형적 영향으로 각기 비슷한 규모의 춘천, 원주, 강릉 3개도시로 분할되어 있다. 따라서 춘천은 타도의 도청소재지처럼 성장할 수 없는 구조적 한계를 지니고 있다.

이와 같은 구조적 한계때문에 고도성장기에 강원도내 3개시는 타도시에 비해 흔히 저성장 도시였다.

[그림 2-2]에서 보듯이 비슷한 규모의 3개 도시가 성장속도도 비슷하게 늦어 제각기 거느리고 있는 배후권역이 그만큼 좁고 한계가 있음을 단적으로 파악할 수 있다.



2. 比較分析을 통해서 본 春川 産業構造 特性

가. 産業構造의 巨視的 趨勢와 特性

우리나라 경제가 정상궤도에 오르기 시작하고 그 파급의 영향이 전국적으로 미친 시점은 지방중심도시의 인구성장에서도 보았듯이 1980년 이후라고 할 수 있다. 그전에도 국가경제는 고도성장을 이룩해 왔으나 전국적으로 고르게 파급되었다고 할 수 없다. 또한 산업별로 통계가 제대로 조사된 것도 80년 이후라고 할 수 있다. 산업의 성장과 구조 변화의 비교를 통해서 춘천의 경제적 특성을 파악코자 한다. 그 경제적 특성을 파악하기

위해서 생산액이나 부가가치 기준으로 파악할 수 있으나 도시별 통계자료가 없기 때문에 1980년과 1985년에 조사된 인구 및 주택센서스 자료에서 거주인구의 산업별 취업자와 1981년, 1986년, 1991년에 조사된 총사업체 통계조사 보고서와 1994년 기준 사업체 기초 통계 조사보고서의 사업체 종사자 자료를 이용할 수 밖에 없다.

먼저 6개의 유사도시(춘천·청주·천안·진주·전주·제주)별 상주인구의 산업별 구성비의 <표 2-1>을 보면 춘천의 산업구조의 특징은 다음과 같다.

첫째, 춘천의 경우 제주도를 제외하고 제조업 비중이 훨씬 낮고 낮아지는 추세에 있다.

둘째, 춘천과 제주는 도·소매, 음식, 숙박업의 비중이 다른 도시에 비해 훨씬 높다. 관광지의 특성을 반영하고 있다고 볼수 있다.

셋째, 사회 및 개인서비스업의 비중이 훨씬 높다.

상주인구의 산업별 구성비는 80년과 85년의 양 년도의 자료밖에 없기 때문에 최근의 경향치를 모를 뿐아니라 소재지의 사업체 종사자를 파악할 수 없다.

<표 2-1> 상주인구의 산업분류별 구성비

	춘 천		청 주		천 안		진 주		전 주		제 주	
	80	85	80	85	80	85	80	85	80	85	80	85
전 산 업	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1. 농업·수협업	9.3	7.1	6.0	7.2	14.6	11.5	10.5	8.6	10.7	8.5	23.3	20.5
2. 광업	0.08	0.1	0.14	0.14	0.1	0.06	0.1	0.08	0.2	0.1	0.2	0.03
3. 제조업	16.1	10.3	28.7	28.5	32.5	30.3	31.8	22.2	20.1	16.7	8.7	5.8
4. 전기·가스업	0.5	1.2	0.38	0.4	0.2	0.3	0.2	0.3	0.3	0.6	0.6	0.99
5. 건설업	11.2	10.9	11.0	10.4	8.2	9.2	7.9	9.0	11.1	10.0	10.5	9.3
6. 도·소매업	26.1	25.9	22.8	21.7	21.5	22.6	24.4	27.1	22.4	24.2	23.6	26.9
7. 운수·창고	7.3	7.4	6.3	6.4	5.9	7.2	5.8	7.6	7.4	8.5	10.6	10.7
8. 금융·보험	3.0	5.2	3.1	4.2	1.7	2.9	1.9	3.6	3.4	4.6	2.9	4.4
9. 사회 및 개인 서비스업	26.2	31.8	21.3	20.6	14.9	15.5	17.1	21.1	24.0	26.5	19.4	21.1
10. 분류 불능 상업	-	0.004	-	0.01	-	0.01	-	-	-	0.001	0.01	-

▶ 자료 : 1980, 1985년의 인구 및 주택센서스자료를 이용하여 재작성한 것임.

〈표 2-2〉는 사업체소재지 도시별 전산업종사자 증가추세를 나타낸 것이다.

	춘천	청주	천안	전주	진주	제주
'81사업체종사자	24,716	54,083	25,275	62,728	40,030	28,545
년 평균증가율 (81~86)	7.4%	12.4%	5.8%	7.4%	5.3%	9.1%
'86사업체종사자	35,368	96,934	33,547	89,663	51,906	44,203
년 평균증가율 (86~91)	9.2%	4.6%	6.4%	9.6%	5.6%	8.1%
'91사업체종사자	54,829	121,333	45,797	140,882	68,154	65,131
년 평균증가율 (91~94)	0.5%	-1.0%	7.9%	-4.0%	4.1%	5.1%
'94사업체종사자	55,582	117,743	57,478	125,268	76,918	75,507
년 평균증가율 (81~94)	6.4%	6.2%	6.5%	5.5%	5.2%	7.8%

▶ 자료 : '81, '86, '91 총사업체조사보고서(통계청)와 각도별 94년 기준 사업체기초통계조사 보고서에 의해 작성한 것임

〈표 2-2〉는 사업체소재지 도시별 전산업 종사자 증가추세를 나타낸 것이다.

모든 지방중심도시는 인구증가의 속도보다 사업체종사자 증가속도가 훨씬 앞지르고 있다. 80년부터 95년까지 15년간 연평균 상주인구증가율을 보면 청주가 5.11%로 가장 많이 증가했고 그 다음 천안이 4.3%, 전주와 제주가 공히 2.9%, 진주가 1.8%, 춘천이 1.6%로 가장 낮게 증가하였다. 상주인구의 증가에 비해 사업체종사자의 연평균 증가율을 보면 제주가 7.8%로 가장 많이 증가하였고 그 다음 천안이 6.5%, 춘천이 6.4%로서 3번째 많이 증가하였다. 따라서 춘천은 상주인구의 증가에 비해 훨씬 더 사업체종사자가 많이 증가하였고 사업체종사자는 대부분 주간이나 주중의 활동인구로서 야간인구로 포착되지 않는 인구가 상당히 존재하고 있음을 암시해 주고 있다.

춘천의 경우 80년대 전반부에 7.4%, 후반부에 9.2% 증가하였다가 90년대 초반인 최근에는 0.57%밖에 증가하지 못하였다. 천안의 경우 최근에 7.9%의 고도성장을 한 반면 전주와 청주는 오히려 감소하였다. 그러나 제주도와 진주도 각각 5.17%, 4.1%의 높은 성장을 지속하고 있어 제각기의 특성을 나타내고 있다. 이와 같은 특성을 파악하기 위해 산업별 종사자의 구성비와 그 변화추이를 나타낸 것이 [그림 2-3]이다. 1차산업은 사업체로 운영되지 않는 것이 대부분이기 때문에 1차산업종사자는 파악되지 못하고 있다. 이를 감안하여 그 특성을 파악하면 다음과 같다.

첫째, 모든 지방중심도시는 정도의 차이는 있으나 제조업의 비중이 낮아지고 있다. 80년대 초반에는 제주와 춘천을 제외한 대부분의 지방중심도시는 산업화에 의한 국가경제

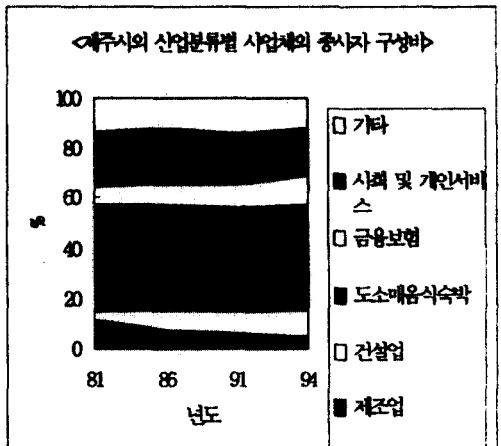
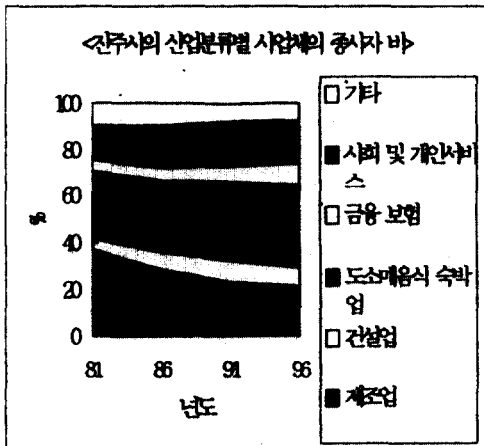
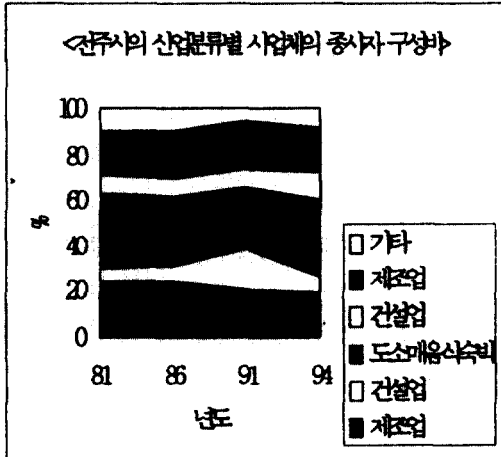
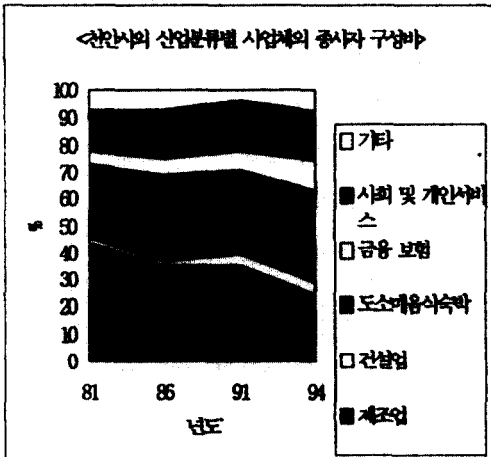
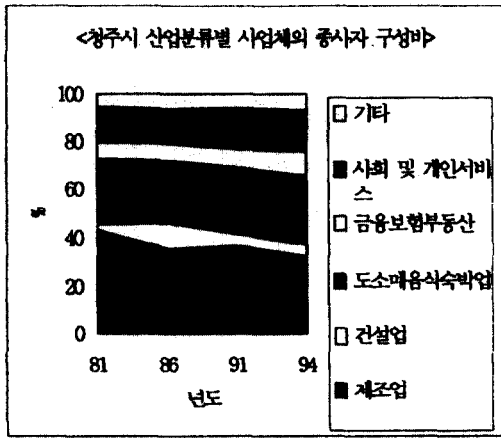
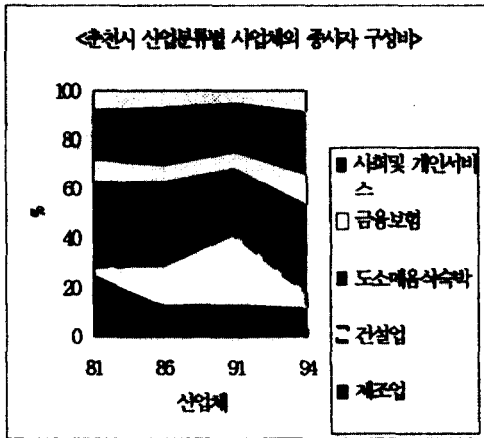
의 고도성장의 영향으로 제조업이 도시성장의 원동력이 되었다. 81년 제조업의 비중을 보면 천안 43.8%, 청주 42.9%, 진주 37.5%의 높은 비율을 점하고 있다. 그러나 도시가 안정성장을 지속하면서 점차 3차산업의 증가로 제조업이 비중이 줄어들면서 산업간 균형 성장을 유지하게 되고 따라서 안정성장기조를 이루게 되었다. 따라서 춘천과 제주는 제조업이 도시성장을 주도하지 못하고 다른 서비스업이 도시성장을 주도하고 있음을 알 수 있다.

둘째, 제조업의 비중이 줄어든 반면 금융, 보험, 부동산, 사업서비스와 건설업의 비중이 대체로 증가하였다. 금융, 보험, 부동산, 사업서비스의 비중은 최근에 모두 급격히 증가함으로써 명실상부한 지방중심도시로서 고도한 서비스업을 창출하고 있다. 건설업의 경우 춘천과 전주는 급속히 증가하다가 최근 급속히 감소한 반면, 제주만이 그 비중이 최근까지 증가추세에 있다. 그러나 천안, 청주, 진주, 제주는 차지하고 있는 건설업의 비중이 상당히 낮다.

셋째, 청주를 제외한 도시들의 도·소매, 음식, 숙박업 비중이 높고 시간이 경과하여도 35%비중을 계속 유지하고 있다. 춘천을 제외하고 사회 및 개인서비스업의 비중도 정도의 차이는 있지만 17%~20%의 수준을 지속하고 있다. 이들 산업은 3차산업의 중추산업으로서 지방중심도시의 기능을 지속적으로 유지하고 있다고 볼 수 있다.

이상의 비교분석을 통해서 볼 때 춘천의 산업구조의 변화는 건설업의 비중이 91년까지 급속히 증가하다가 94년에 급속히 감소하여 7.1%의 수준을 유지하고 있다. 이 영향으로 91년에는 제조업과 도·소매, 음식, 숙박업의 비중이 낮아지는 기현상을 연출하고 있으나 94년에 정상을 되찾았다. 94년 현재 춘천은 도·소매, 음식, 숙박업의 비중이 35%로 가장 높고 그 다음 사회 및 개인서비스업의 비중이 25.2%로서 다른 도시에 비해 월등히 높고 3번째로 금융, 보험, 부동산, 사업서비스업 비중이 12.7%로서 역시 다른 도시보다 높다. 이러한 특성은 사업체중심의 산업구조별로는 볼 때, 다른 지방중심도시와는 달리 제주도와 매우 유사한 구조를 나타내고 있으며 판매와 서비스의 중심도시로서 높은 소비도시의 전형적인 구조를 보여주고 있다. 특히 춘천은 배후경제권이 다른 도시에 비해 매우 좁은 것을 보면 상주인구에 비해 정기적으로 유동하거나 임시거주인구가 많아 소비계층을 이루고 있음을 엿볼 수 있다.

따라서 이들 산업을 중심으로 좀더 구체적인 비교분석을 함으로써 구체적인 소비계층의 임시거주인구를 파악코자 한다.



▶ 자료 : '81, '86, '91 총사업체 조사보고서(통계청)와 각 도별 94년 기준 사업체기초통계조사보고서 의해 작성.

나. 具體的 產業分析

1) 都小賣, 飲食, 宿泊業의 比較分析

<표 2-3> 도시별 주요3차산업의 비교분석

지역 업종	춘천				청주				천안			
	81	86	91	94	81	86	91	94	81	86	91	94
도매업	12.45	11.34	12.39	12.30	9.90	12.30	16.52	14.43	14.09	13.80	11.85	11.27
소매업	46.43	50.14	47.77	47.72	54.06	52.68	48.36	54.00	55.63	55.13	53.41	55.57
음식업	34.50	33.34	34.79	36.90	31.90	31.65	31.88	31.56	27.78	28.52	32.48	29.60
숙박업	6.60	5.17	5.03	3.07	4.12	3.35	3.22	(숙박포함)	2.48	2.54	2.24	3.54
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
금융업	39.02	43.32	36.79	25.44	47.52	30.36	30.05	23.58	24.05	23.47	32.83	18.72
보험업	29.53	27.53	28.05	36.67	14.88	28.56	31.45	34.34	34.69	34.32	29.34	32.36
부동산업	6.29	14.24	16.30	11.24	12.43	21.33	17.00	9.37	12.87	19.91	18.77	15.17
사업서비스	25.13	14.79	18.83	26.63	25.15	19.73	21.48	32.68	28.37	22.28	19.05	33.73
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
공공행정	-	-	-	31.50	-	-	-	29.74	-	-	-	22.81
교육서비스	47.44	58.91	42.53	29.62	47.80	64.83	42.11	33.02	47.01	60.99	41.83	36.75
회원단체	6.67	13.61	3.42	15.22	4.37	5.12	1.77	8.88	6.96	4.53	0.41	7.69
의료서비스	7.78	18.04	11.99	7.67	7.70	16.21	12.44	11.83	6.63	23.28	17.59	14.90
기타	38.09	9.42	42.04	15.96	40.11	13.82	43.66	16.51	39.38	11.18	40.15	17.82
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

지역 업종	전주				진주				제주			
	81	84	91	94	81	84	91	94	81	84	91	94
도매업	13.65	16.16	17.90	13.22	10.48	12.32	10.88	13.27	11.08	11.85	11.51	12.54
소매업	53.46	52.64	51.42	55.39	55.26	51.79	54.00	52.08	46.30	45.21	42.39	43.68
음식업	27.03	25.87	27.25	28.52	29.21	31.39	31.65	32.38	35.60	32.48	33.15	32.37
숙박업	5.83	5.31	3.41	2.84	5.03	4.48	3.45	2.25	7.00	10.43	12.93	11.39
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
금융업	31.71	27.95	29.78	26.49	28.94	33.73	33.52	25.83	42.12	36.48	33.79	23.97
보험업	23.26	41.87	38.16	37.45	36.99	41.51	38.17	34.57	20.77	38.42	42.51	34.97
부동산업	14.50	15.27	14.85	8.854	7.553	9.903	14.48	11.62	10.22	9.08	8.40	6.30
사업서비스	30.51	14.89	17.18	27.20	26.50	14.85	13.81	27.96	26.88	16.00	15.28	34.74
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
공공행정	-	-	-	27.37	-	-	-	16.90	-	-	-	31.70
교육서비스	46.06	63.98	38.73	33.88	44.55	69.28	43.74	39.46	34.73	56.26	34.61	24.91
회원단체	4.47	6.50	11.85	7.03	5.83	4.27	1.76	7.34	6.96	9.84	2.19	10.16
의료서비스	8.61	20.14	13.50	13.68	9.84	17.77	16.02	15.17	8.11	20.84	10.38	8.87
기타	40.85	9.36	35.90	18.01	39.78	8.66	38.46	21.10	50.17	13.04	52.80	24.33
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

▶ 자료 : '81, '86, '91 총사업체 조사보고서(통계청)와 각도별 94년 기준사업체기초통계조사 보고서 자료에 의해 작성한 것임

3차산업가운데 도·소매, 음식, 숙박업의 비중이 가장 높아 제일 뚜렷한 영업형태를 이루고 있다. 이를 구체적으로 비교분석하면 다음과 같은 특성을 파악할 수 있다.

첫째, 다른지방중심도시인 청주, 전주, 천안, 진주는 이들 산업 가운데 소매업의 비중이 54~55%의 수준을 계속유지함으로써 소매중심의 도시인데 비해 춘천과 제주는 10%낮은 43~48%의 수준을 유지하고 있어 비소매업의 특성을 보여주고 있다.

둘째, 춘천과 제주는 음식점업 32~37%의 비중을 계속 유지하고 있는 반면 다른 도시는 29%~32% 수준을 유지하고 있다. 특히, 춘천은 음식점업 비중이 증가하여 94년 현재 37%의 비중에 다다르고 있다. 그만큼 춘천은 음식, 소비계층이 높고 상주인구와 달리 주간활동인구나 비활동인구 중 일반가정보다 독신세대등 임시거주형태의 인구가 높다는 증거로 볼 수 있다.

셋째, 청주와 전주는 전통적인 지방중심도시로서 도매업의 비중이 높다.

이상의 분석을 기초로 94년 현재의 업종별구성비와 상주인구에 대한 비율을 전국, 서울, 춘천을 비교분석하면 다음과 같은 특성을 파악할 수 있다<표 2-4>.

첫째, 춘천은 서울에 비해 소매 및 음식점 구성비가, 전국에 비해 음식점 구성비가 높다. 소매업과 음식점으로 양분된 이들 산업은 기능적으로나 형태적으로 실과 바늘처럼 밀접히 연관되어 있어, 특성상 消費型單一產業構造라고 하지 않을 수 없다.

이들 산업이 어느정도 집중해 있는가를 상대적으로 비교하기 위해 상주인구당 비율을 보면 춘천이 전국과 서울에 비해 훨씬 높다. 이와 같은 消費型單一產業構造는 市場經濟에서 그만큼 消費階層이 많다는 뜻이고 常住人口 外 消費人口가 상당히 존재하고 있음을 암시하고 있다.

둘째, 자동차 판매, 수리업의 비중은 높으나 도매 및 상품증개업의 비중이 훨씬 낮다. 이는 제조업의 비중이 낮은 것과 연관시켜볼 때, 제조업과 도매업의 연관산업이 낮다. 춘천의 산업전반에 미치는 파급효과가 그만큼 낮다는 뜻이고 상대적으로 소매 및 음식점업의 소비형구조로서 뚜렷한 소비계층이 존재하고 있다.

셋째, 숙박업의 비중이 서울보다 높고 상주인구대비는 서울과 비슷한 수준이다. 따라서 상당한 유동인구가 춘천경제에 이바지하고 있음을 알 수 있다.

따라서 이들 산업종사자의 상주인구대비는 거의 서울과 비슷한 수준이며 서울이 워낙 도매업의 비중이 높기 때문에 나머지 소매 및 음식·숙박업은 서울보다 상대적으로 훨씬 높다고 할 수 있다.

2) 金融, 保險, 不動產, 事業서비스業의 比較分析

춘천은 금융, 보험, 부동산, 사업서비스업은 91년부터 94년까지 3년간 연평균 24.1%라는 경이적인 증가를 함으로써 타도시의 추종을 불허했고 그 비중이 91년 6.6%에서 94년에 12.5%로 2배 가까이 상승하였다. 91년에 비해 94년에 건설업의 대폭적인 감소에도 영향이 있겠으나 절대량이 2배 가까이 증가하였다. 그 구체적인 내용은 <표 2-3>에서 보면

다음과 같다.

첫째, 모든 도시에서 금융업의 비중이 공히 줄어들었고 보험업도 춘천과 청주를 제외하고 줄어들었다. 반면 사업서비스업의 비중이 월등히 증가하였다. 그만큼 지방중심도시로서 정보, 두뇌중심의 서비스업이 급증한 때문이다. 그러나 춘천의 경우 보험업과 사업서비스업이 급격히 증가하였다. 보험업은 년평균('81~'94) 11.3%, 사업서비스업은 9.8%의 증가율을 나타내고 있다.

둘째, 타도시에 비해 춘천은 부동산업도 년평균 14.4%의 급속한 증가를 나타냈다. 주택산업의 활황에 힘입어 급속히 증가한 것으로 추정할 수 있다.

춘천의 이들 업종전체는 고도성장함으로써 인구증가율을 훨씬 앞지르고 있다. 이들 산업은 다른 산업을 지원하는 산업이기 때문에 인구가 성장하지 않더라도 그간 건설업과 소매, 음식업, 기타 서비스업의 증가에 기인하고 있고 특히 관공서가 많아서 사업서비스업이 급속히 증가한 것이고 이들의 화이트칼라계층은 서울과의 유동이 격심한 계층이다.

〈표 2-4〉 '94년도의 도소매, 음식, 숙박업의 비교

	전 국		서 울		춘 천	
	상주인구에 대한 비율	구성비	상주인구에 대한 비율	구성비	상주인구에 대한 비율	구성비
자동차 판매, 수리	0.57	6.9	0.57	5.3	0.90	8.7
도매 및 상품증개	1.54	19.2	3.38	31.4	1.27	12.3
소매 및 소비용품 수선업	3.32	41.5	3.93	36.4	4.03	39.0
숙박업	0.26	3.3	0.30	2.8	0.32	3.1
음식점업	2.32	29.0	2.60	24.2	3.81	36.9
합계	8.0	100.0	10.77	100.0	10.31	100.1
인구	44,606,199		10,595,943		187,442	

▶ 자료 : 1994년 기준 사업체 기초통계조사 보고서와 서울·춘천시 통계연보 자료를 이용하여 작성

3) 사회 및 개인서비스업의 분석

춘천은 94년에 사회 및 개인서비스업은 행정 공무원을 포함하면 33.08%의 비중을 차지할 정도로 높다. 이것은 과거 13년간('81~'94)년 평균 11.2%의 급속한 증가에 기인하고 있다. 이들 산업의 내용을 구체적으로 분석하면 다음과 같다.

첫째, 춘천과 제주를 제외한 대부분의 도시들은 94년을 기준으로 볼 때, 교육서비스업

이 가장 높은 비중을 차지하고 그 다음이 공공행정의 공무원, 의료보건종사자로서 이들 3대산업이 주류를 이루고 있다. 그러나 춘천과 제주는 공무원의 비중이 가장 높고 그 다음이 교육서비스업이고, 그 다음이 회원단체가 의료, 보건보다 더 높은 비중을 차지하고 있다.

둘째, 춘천은 사회 및 개인서비스업은 공공행정(31.5%)과 교육서비스(29.1%)와 회원단체(15.2%)가 76.3%를 차지할 정도로 비중이 다른 도시에 비해 매우 높다. 이들은 주로 공공부문관련 서비스업으로서 전 산업의 1/3의 비중을 차지하고 있다. 도청소재지로서 관공서와 교육기관이 집중함으로써 이들 비중이 높아 시장경제의 경기와 관계없이 공공부문주도로 꾸준히 성장해 왔다. 이들 공공기관 관련 종사자는 일정기간이 지나면 순환근무하는 주중활동인구들이기 때문에 대부분 주중에 임시거처를 하는 인구들이다. 이상의 3대서비스산업을 비교분석한 결과 첫째, 음식점업 비중이 상대적으로 매우 높아 주간활동인구나 비활동인구 가운데 통계에 잡히지 않는 주중생활인구가 다른 도시에 비해 많다는 사실을 파악하게 되었고, 둘째, 주간활동인구 가운데 통계에 파악되지 않는 인구로서 정기적으로 인사교류하는 공무원을 비롯한 공공관련기관의 취업자로서 대부분의 임시거처인구들이고 셋째, 금융, 보험, 보험사업서비스업등 화이트칼라계층의 인구도 정기적 이동이나 서울과의 교류가 격심한 인구로서 임시거주의 가능성이 높은 인구라는 사실을 파악하게 되었다.

Ⅲ. 住宅需要構造分析

1. 常住人口의 增加를 超過하는 住宅供給의 增加

1981년에 3.4%의 비중에서 1986년에 16.1%의 비중으로 급증하면서 830명의 건설업체 종사자가 5,702명으로 증가하였고 1991년에는 무려 15,649명의 건설업체종사자가 춘천에 집중하여 사업체종사자 기준으로 28.5%의 비중에 다다르게 되었다. 이러한 현상은 건설물량의 대대적 증대에 기인한 것으로 추측할 수 있다. 그동안 춘천시내에 대대적인 공공공사가 없었던 것으로 미루어 민간 건축활동이 활발하였고 6공화국시절의 200만호 주택건설이 춘천에도 크게 영향을 미친 것으로 파악할 수 있다. 그동안 주택건설 추세를 보면 1980년에 19,820채의 주택이 1985년에 24,569주택, 1990년에 29,343주택, 1995년에는 무려 44,570의 주택을 보유하게 되었다. 1980년에서 1995년까지 15년간 주택은 무려 24,750호가 증가하여 1980년까지의 춘천시내 주택재고보다 15년간 무려 1.25배가 더 건설되었

다. 이와 같은 주택과열경기는 1995년에 이르러 1,918채의 빈집이 생기게 되었고 1994년 건설업체의 종사자수도 91년에 비해 최근 3년간 11,720명이 줄어 3,929명에 불과하다.

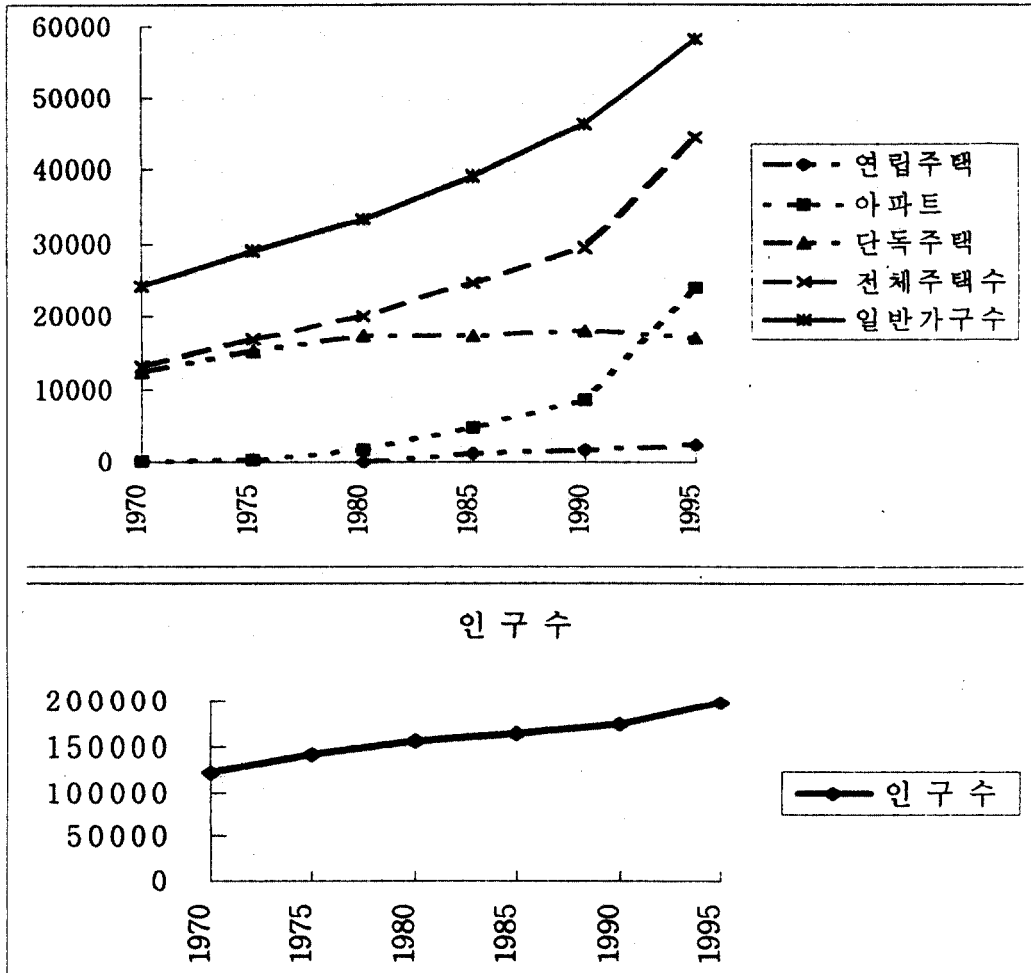
여기서는 그간 어떤 종류의 주택이 공급되었으며 인구나 가구증가와 어떠한 관계가 있는가를 파악해 보고자 한다. 이와 같은 관계를 파악하기 위해서 인구의 증가와 가구의 증가와 주택의 증가속도를 동일비율로 비교하여 [그림 3-1]과 같이 작성하였다.

1970년부터 1995년까지 총 증가주택은 31,634주택이 공급되었으며 이중 75.1%에 해당하는 23,766주택이 아파트이다. 그만큼 아파트가 많이 건설되어 아파트의 비중이 80년에 전주택의 7.8%, 90년에 29.4%, 95년에 드디어 절반을 넘어선 53.4%에 이르고 있다. 이와 같은 경향은 정도의 차이는 약간 있으나 청주, 진주, 전주, 천안이 공히 비슷하다. 그만큼 단독주택은 80년까지 증가하다가 그 이후 계속 감소함으로써 그 비중이 70년에 95.3%, 80년에 86.2%, 90년에 60.4%, 95년에 37.9%로 월등히 낮아졌다.

이와 같은 주택의 연 평균 증가율 5.07%의 증가에도 불구하고 인구 증가는 연평균 2.0%에 그칠 정도로 미약하다. 대신 가구의 연평균 증가율이 3.6%로써 인구증가율보다 높으나 주택의 공급에는 미치지 못하고 있다.

인구증가율보다 가구증가율이 높은 것은 핵가족화의 급속한 진행과 독신세대 및 2인가족세대의 증가를 생각할 수 있다. 그러나 주택의 대량공급은 그만큼 수요계층이 있다는 증거이고 그 수요요인을 파악하는 것이 중요하다.

[그림 3-1] 인구, 가구증가와 주택공급의 비교



▶ 자료 : 70, 75, 80, 85, 90 인구 및 주택센서스보고서와 95년은 잠정보고서자료를 이용하여 작성

2. 住宅의 需要要因把握

주택의 수요요인을 파악하기 위해서 우선 공급된 주택이 자가소유의 목적으로 매매되었는지 아니면 임대주택으로 사용되는지를 분석할 필요가 있다. <표 3-1>은 도시별 주택의 점유형태와 독신 및 2인가구의 비율을 비교한 것이다. 그 주요내용은 다음과 같다.

첫째, 춘천과 제주는 다른 도시에 비해서 월세의 비율이 아주 높다. 춘천은 월세의 비율이 90년에 31.08%로써 그 비중이 점차 증가하고 있다. 반면 자가소유율은 점점 낮아지고 있다. 그 만큼 정상가구에 의한 주택수요보다 독신세대나 2인 세대에 의한 임시거주

형 주택인 월세가 높고 주기적으로 교체되고 있음을 뜻한다. 다시 말해서 장기거주보다 일정기간 임시거주의 형태가 늘어나고 있음을 뜻한다

<표 3-1> 도시별 주택의 점유형태와 독신 및 2인가구 비교

		춘 천		청 주		진 주		제 주		전 주		천 안	
		가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비	가구	구성비
자가	1980	17,055	51.18	23,892	45.72	19,206	48.24	16,677	42.83	33,260	45.83	12,260	51.09
	1985	19,589	50.05	36,338	43.31	23,721	44.28	19,760	39.06	41,702	43.86	15,573	44.76
	1990	21,929	47.33	49,808	42.63	28,585	44.99	24,062	39.16	54,626	43.71	21,543	44.25
전세	1980	6,031	18.10	17,140	32.8	14,100	35.4	8,636	22.18	29,513	40.67	6,854	28.56
	1985	6,966	17.80	24,160	28.80	14,103	26.32	4,970	9.82	30,800	32.39	9,480	27.25
	1990	8,816	19.03	36,979	31.65	20,089	31.62	6,281	10.22	36,386	29.18	14,097	28.96
월세	1980	9,760	29.29	10,173	19.48	5,979	15.02	12,435	31.93	8,812	12.14	4,390	18.29
	1985	11,417	29.17	21,040	25.08	14,359	26.8	22,026	43.53	20,320	21.37	8,998	25.86
	1990	14,401	31.08	27,174	23.26	13,643	21.47	27,421	44.6	31,536	25.24	12,132	24.92
기타	1980	479	1.44	1,050	2.0	528	1.33	1,194	3.07	990	1.67	493	2.05
	1985	1,163	2.97	2,356	2.81	1,392	2.60	3,839	7.59	2,262	2.38	744	2.14
	1990	1,191	2.57	2,866	2.45	1,215	1.91	3,676	5.98	2,416	1.93	909	1.87
독신 세대	1980	1,850	5.55	2,094	4.0	1,233	3.09	4,424	11.36	2,106	2.90	669	2.78
	1985	3,112	7.95	7,313	8.71	4,189	7.81	6,574	12.99	5,153	5.41	1,187	3.41
	1990	5,400	11.65	7,974	6.82	4,605	7.25	7,885	12.83	7,680	6.15	2,357	4.85
2인 세대	1980	3,701	11.1	5,531	10.58	3,256	8.17	4,794	12.31	6,431	8.86	2,565	10.68
	1985	5,201	13.3	11,356	13.53	6,734	12.56	6,269	12.39	10,129	10.65	2,938	8.44
	1990	6,954	15.0	13,017	11.14	7,450	11.73	7,762	12.63	14,334	11.47	4,286	8.8

▶ 자료 : 1980, 1985, 1990년 각년도의 인구 및 주택센서스 자료를 이용하여 제작성한 것임.

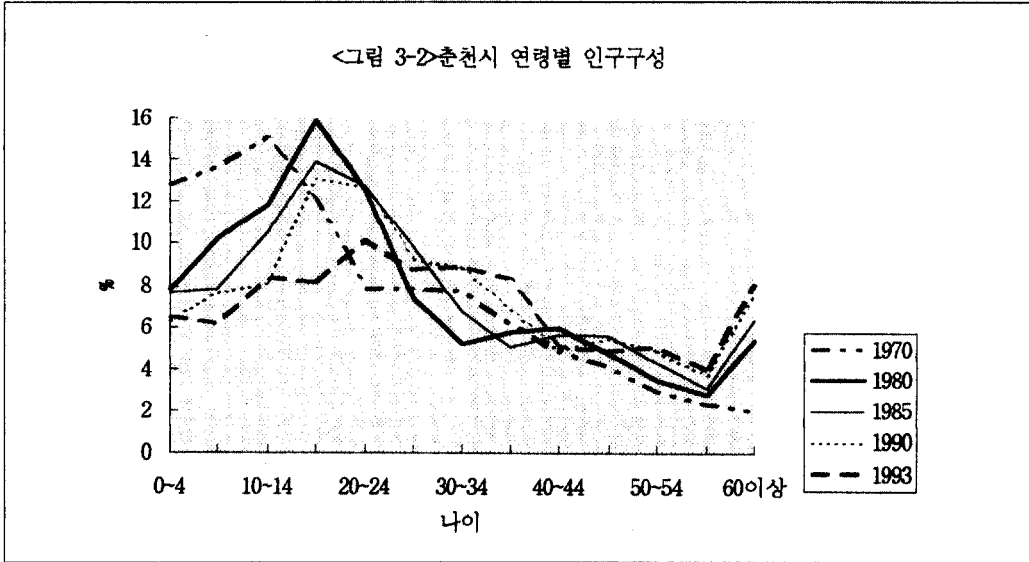
둘째, 독신세대와 2인세대의 구성비율이 증가하고 있고 다른 도시에 비해서 그 비중이 훨씬 높다. 1980년에 양세대의 비중이 16.65%에서 1990년에 26.65%로 경증뛰어 올랐다. 따라서 가구당 인구가 80년에 4.66에서 95년에는 3.39로 다른 도시에 비해 가장 낮다. 통계에 잡히지 않는 임시거주인구를 고려하면 더욱 낮을 것으로 추측할 수 있다. 이는 춘천이 다른 도시에 비해 임시거주 형태가 늘어남을 암시하고 있으며 그 대상을 파악하는 것이 주택수요의 주 계층임에 틀림없다.

일정기간 임시거주의 인구를 파악하기 위해 춘천이 다른 도시보다 비중이 높은 산업의 사업체종사자를 앞장에서 파악하였다. 여기서 비취업인구중에서 다른도시에 비해 높은 비중을 차지하는 인구계층을 찾아보기로 한다.

첫째, 연령별 인구구조의 변화를 파악해 보면 <그림 3-2>와 같다. 70년부터 93년까지 5개년도의 변화추이는 0~19세까지 유아 및 초, 중, 고생의 비중이 각 년도별로 53.6%에서 45.9%, 40%, 35.2%, 29.3%로 급격히 낮아지고 있다.

반면 시간이 지날수록 30대 계층과 50대이상 계층이 점차 증가해 가고 있다. 이러한 현

상은 30대이하의 인구가 연령계층별로 편차가 심하던 것이 점차 평준화되어가고 있는 현상을 볼 수 있다. 그러나 이와 같은 현상패턴의 변화추이는 통계상 파악된 인구의 변화 추세이고 특히 20~24세 연령계층이 70년에 7.9%, 80년에 12.5%, 85년에 12.7%, 90년에 12.7%, 93년에 10.1%로 80년이후부터 구성비에 거의 변화가 없는 것을 보면 가장 활동이 왕성한 이 연령대의 비활동인구가 통계상 파악되지 않고 있기 때문이다.



둘째, 비취업인구가운데 가장 많은 비중을 차지하는 학생층을 비교분석하면 다음 <표 3-2>와 같다. 상주인구에 대한 전체 학생층인구의 비중이 천안, 전주, 제주는 대체로 40%에서 30%로 줄어들고 있는 반면 춘천과 진주는 35%에서 40%까지 계속 증가추세에 있고, 청주는 감소하다가 최근에 높아지고 있다. 모든 도시들이 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교 학생수의 비중은 30%에서 20% 까지 낮아지고 있다. 반면 춘천과 진주만이 대학생의 인구 비중이 증가하고 있으며 특히 춘천은 80년부터 90년까지 년평균 대학생수의 증가율이 10.5%에 달하는 경이적인 증가로 상주인구에 대한 비중이 4.77%에서 15.0% 까지 다다르게 되어 다른 도시에 비해 월등히 높다.

〈표 3-2〉 상주인구대비 도시별 학생계층별 변화추이

구분 \ 연도	춘천				청주				천안				전주				진주				제주			
	'80	'85	'90	'94	'80	'85	'90	'94	'80	'85	'90	'94	'80	'85	'90	'94	'80	'85	'90	'94	'80	'85	'90	'94
유, 초, 중, 고	30.3	28.7	25.3	23.6	33.3	28.3	26.8	21.6	37.9	28.8	24.3	24.0	31.9	31.0	26.8	22.9	30.9	30.2	28.5	28.9	31.4	29.1	25.2	21.2
대학(원)	4.7	12.0	14.0	15.0	6.0	9.1	8.0	6.7	3.2	10.6	10.1	8.3	5.1	8.1	6.1	8.0	4.5	7.6	10.2	12.8	3.8	5.7	6.6	8.2
전체학생	35.0	40.7	39.3	38.6	39.3	37.4	34.8	38.3	41.1	39.4	34.4	32.3	37.0	39.1	32.9	30.9	35.4	37.8	38.7	41.7	35.2	34.8	31.8	29.4

▶ 자료 : '80, '86, '90, '95각 연도의 도시통계년감과 인구 및 주택센서스 자료를 이용하여 작성하였음.

93년통계상 포착된 이들 대학생계층을 포함하는 연령계층인구(20~24)비율이 10.1%밖에 되지 않고 있다. 가장 활동력이 왕성한 이들 연령계층의 사업체종사자를 제외하면 외지출신의 대부분의 대학생들이 통계상 파악되지 않고 있음을 파악할 수 있게 되었다. 춘천에서 이들 대학생 인구는 전체상주인구의 15.0%뿐만 아니라 전 산업체 종사자인구의 48%의 비중을 점할 정도로 대단히 높다. 그만큼 대학생계층이 주택의 수요구조에 차지하는 비중이 매우 높다고 하지 않을 수 없다.

지금까지 분석을 통해서 춘천의 잠재적 주택수요계층을 파악할 수 있는 것은 다른 도시에 비해 특히 음식점종사자수의 비중이 높아 통계상 파악되지 않는 임시거주의 소비계층이 존재함을 파악하였고, 주간이나 주중의 활동인구로서 임시거주의 소비계층은 공무원을 비롯한 공공기관 관련종사자였다. 그리고 비 활동인구로서 대학생계층이 임시거주의 소비계층으로서 가장 높은 비중을 차지할 뿐만 아니라 주택수요구조에 엄청난 영향을 미칠것으로 예상된다. 따라서 이들의 계층이 주택수요요인으로 작용하고 있음을 파악하기 위해 도시별 상주인구대비로 비교분석하였다.

[그림 3-3]을 보면 다음과 같은 주택수요요인을 파악할 수 있다.

첫째, 91년까지 상주인구에 대한 건설업 종사자의 비중이 다른 도시보다 상대적으로 훨씬 높아 앞에서 본 것처럼 95년까지 엄청난 주택이 공급되었고 따라서 주택의 수요계층이 많이 증가하였음을 반증하고 있다.

둘째, 상주인구에 대한 사업체 종사자의 비중이 다른 도시에 비해 월등히 높게 증가하는 추세를 파악할 수 있고 이들중 통계상 파악되지 않는 주택수요계층이 상당히 존재하고 있음을 알 수 있다.

셋째, 제주를 제외하고 상주인구에 대한 음식점 종사자 구성비가 다른 도시보다 계속 높아지고 있어 통계상 파악되지 않는 임시거주의 소비계층이 증가하고 있음을 알 수 있다.

넷째, 모든 다른 도시에 비해서 그 소비계층 가운데 가장 높은 비중을 차지하면서 계

속 증가추세에 있는 계층은 대학생 계층으로 밝혀졌고 대부분 외지출신의 대학생으로서 주택수요의 가장 큰 비중을 차지할 것으로 추측된다.

다섯째, 94년 기준 상주인구에 대한 공무원의 비중이 다른 도시에 비해서 가장 높아 상당수의 공무원이 순환근무제로 인해서 임시거주하는 계층임을 추론할 수 있다.

여섯째, 따라서 공공기관 관련종사자의 비중이 전산업 종사자의 36.5%, 상주인구대비 12.1% 를 차지하고 있어 다른 도시에 비해 훨씬 높다. 공무원을 중심으로 한 이들 연관 계층 또한 임시거주 인구가 상당히 상존하고 있음을 알 수 있다.

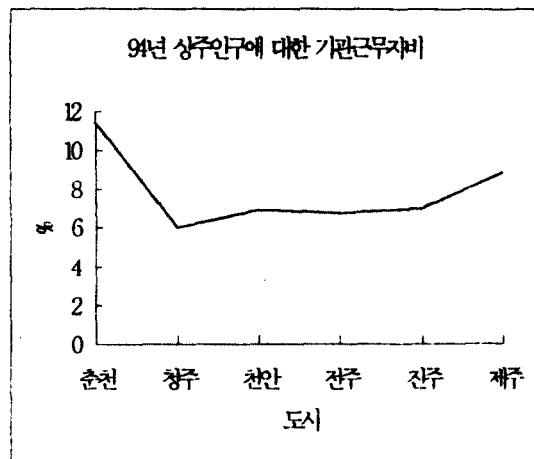
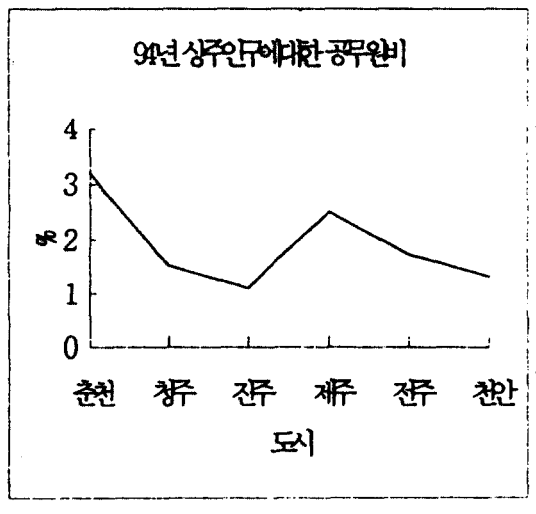
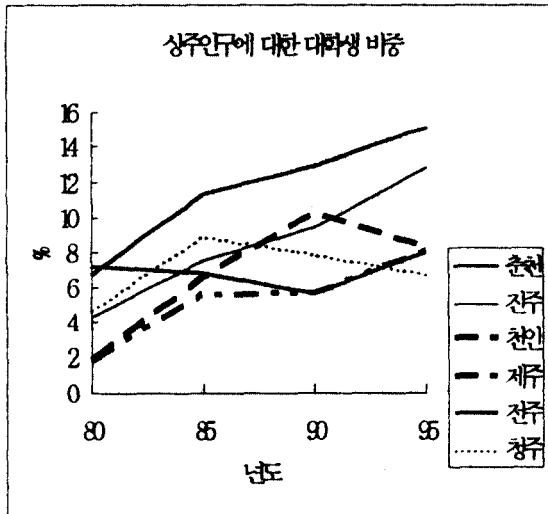
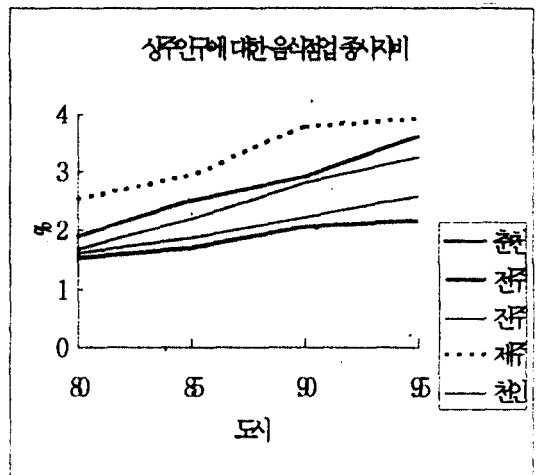
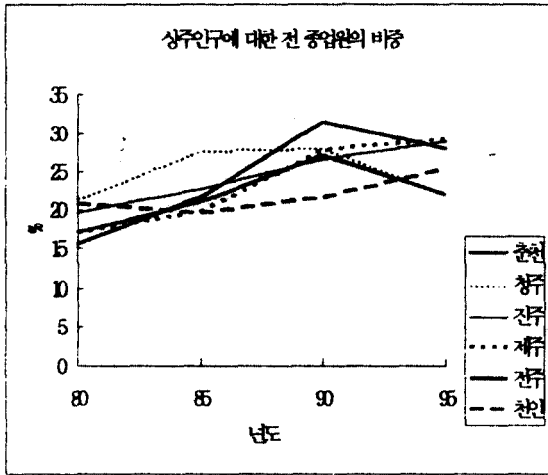
이상 상주인구대비 도시별 분석은 통해서 보면 춘천의 주택수요요인은 외지출신의 대학생 계층이 대부분을 차지하고 나머지 일부 공공기관 관련종사자가 차지하는 수요구조임을 규명하였다.

3. 住宅需要構造의 分析

가. 실제상 생활인구의 추정과 주택수요구조분석

춘천시는 도청소재지이기 때문에 대학교를 비롯한 관공서와 관련 공공기관이 많이 집중되어 있다. 따라서 통합시 이전의 춘천시 행정구역(洞部:과거 시부)안의 인구는 통계상 파악되는 인구(통계상의 인구)와 춘천에서 늘 생활하고 거주하는 연중상주인구와 일정기간 임시거주하는 寄宿型인구로 구분할 수 있다. 일정기간 임시주거인구는 통계상 포착되지 않는 인구로서 주택수요에 상당히 영향을 미칠 것으로 추론할 수 있기 때문에 이들 인구를 추정할 필요가 있다. 다음 <표 3-44>는 통계상 인구와 연중상주인구와 임시거주인구와의 관계를 나타내고 있다. 여기서 연중상주인구와 외지출신임시거주인구를 합치면 실제 생활인구가 되는 셈이다.

[그림 3-3] 상주인구대비 주택요인추출



〈표 3-4〉를 정리하면 통계상 인구는 187,442명이고 춘천에 계속 거주하는 연중상주인구는 179,591명이고 외지출신임시거주인구는 38,258명이다. 따라서 춘천에서 실제생활하고 활동하는 인구는 211,809명으로 추산되고 있다. 이와 같은 인구구조에서 파악해보면 실제 생활인구구조가 주택의 수요구조를 만들어내고 있음을 알 수 있다. 주택의 수요구조는 가구의 증가에 기인하고 있다. 70년부터 95년까지 25년간 년평균 상주인구증가율은 2.0%에 그치고 있는데 반해 노령화, 독신세대의 증가로 가구의 증가는 3.6%로서 상주인구증가율을 상회하고 있으나 년평균주택증가율 5.1%를 하회하고 있어 통계상 가구증가보다 주택공급이 앞지르고 있다. 따라서 통계상 포착되지 않는 외지출신임시거주인구는 38,250명으로서 이들 모두 하숙이나 셋방을 얻어 寄宿하고 있으므로 편의상 대학생은 2人 1家口, 직장인은 1人 1家口을 구성하고 있다고 가정하면 임시거주가구는 22,376家口를 구성하고 있다고 할 수 있다. 연중상주인구의 가정주부가 있는 정상가구는 46,024이고 따라서 실제생활인구의 가구는 연중상주가구 46,024와 임시거주가구 22,376가구를 합치면 68,400가구가 된다. 임시거주인구는 실제생활인구의 7.5%밖에 되지 않지만, 임시거주가구는 실제생활 가구의 32.7%로서 1/3을 차지할 정도로 매우 높아 주택의 수요구조에 미치는 영향이 매우 크다. 더욱이 이들은 정기적으로 순환되는 임시거주의 구조이기 때문에 정상가구보다 빈번하게 이사를 하게 되므로 춘천의 주택수요의 압도적인 비중을 차지하고 있다고 하지 않을 수 없다. 또한 통계상 가구는 1994년 현재 56,601가구로서 실제상의 가구와는 11,800가구가 차이를 보이고 이 수치는 통계상 가구의 20.8%나 차지하게 될 정도로 괴리가 발생하고 있다.

〈표 3-4〉 춘천의 인구구조(1994)

단위:人

		통계상인구	연중상주인구	외지출신 임시거주인구	실생활 인구
총인구		187,442	179,591	38,258 ⁵⁾	218,891
비 취 업 인 구	유, 초, 중, 고생 ¹⁾	44,059	44,059	2,640	46,699
	대학생 ²⁾ (전문대, 대학, 대학원포함)	7,410	2,232	26,485	29,759 (춘성군 통학인구 1,042포함)
	미취학어린이 및 노인인구 ³⁾	24,941	24,942	-	24,941
	가정주부및 가사 ⁴⁾	46,024	46,023	-	46,023
	실업인구 ³⁾	1,496	1,496	-	1,496
취업인구 ⁷⁾		63,513	60,840	9,133 ⁶⁾	69,97 ⁸⁾

1) 유·초·중·고생:

유치원+국민학교 재학생=21,067

중학생 : 국민학교에서 중학교 진학할 때 진학생수와 중학교 입학생수와의 차 즉, 70명이 외지인 출신의 중학입학자가 된다. 따라서, 춘천거주 중학재학생=총재학생-외지인입학생×3=12,302-3×70=12,092

고등학생:중학생과 같은 방법으로 춘천거주 고등학생 = 13,321-810×3 = 10,891

따라서 춘천거주 유·초·중·고생=21,067+12,092+10,891 = 44,059 ; 외지출신임시거주 유·초·중·고생 = 210+2,430 = 2,640

단, 유치원과 초등학생은 전부 춘천거주학생으로 간주함.

2) 대학생 : 96년 10월 현재 강원대 재학생 가운데 춘천에 주민등록이 되어있는 대학생 비율은 24.9%, 원래 춘천이 집인 경우 7.5%, 과거 춘성군 거주대학생 3.5%,기타 강원도 출신 52.8%, 서울16.6%, 기타지역 19.6%로 되어 있음(강원대학교 전산실 제공)

위비율을 적용하면, 94년 춘천시 대학재학생(전문대+대학+대학원)은 29,759명이고

주민등록상 춘천거주대학생 : 29,759×24.9%=7,410 ; 춘천출신의 춘천거주대학생 : 29,759×7.5% = 2,232

구춘성군 출신 춘성군거주 대학생 : 29,759×3.5% = 1,042(100%통학이라고 가정함)

외지출신으로서 춘천임시 거주대학생 : 29,759-2,232-1,042 = 26,485

3) 미취학 어린이 및 노인인구 : 13,659+11,282 = 24,941

미취학 어린이 : 0~4세 인구, 13,659 ; 노인인구 : 65세 이상, 11,282

4) 가정주부 및 가사 : 단독가구 1990년, 5400 → 1994년 추계 : 5400(1+0.1165)⁴⁾

1994년 2인이상 가구 : 56,601-8,391 = 48,210

2인가구 추계 1990년 6,954 → 과거추세 적용 1994년 추계: $6954(1+1.05)^4 = 8,453$

2인 가구중 비가정주부가구 $8,453 - 56,601 \times 11\% = 2,187$, 3인 이상가구는 주부가 있는 가구로 가정, 따라서 가정주부는 $56,601 - \text{독신가구}(8,391) - 2\text{인가구중 비가정주부가구}(2,187) = 46,023$ (통계상 인구의 24%)

- 5) 외지출신임시거주인구: 1983년 표본조사에서 외지출신의 전인구에대한 동거인율16.2%(하숙이나 자취형태의 셋방: 이학동 「지방화시대」를 지향한 지방도시개발의 시각, 강원대학교 사회과학연구 제20집, 1984.12. pp.156~157)를 추세대로 하면 1994년에는 동거인율 20.41%이고 이를 적용하면 외지출신 임시거주인구는 $187,442 \times 20.41\% = 38,258$.
- 6) 춘천소재 사업체종사자중 외지출신 임시거주인구는 총 외지출신 임시거주인구(38,258) - 유·초·중·고생외지출신임시거주인구(2,640) - 외지출신대학생임시거주인구(26,485) = 9,133(총종사자 64,387의 14.2%)
- 7) 취업인구 : 경제활동인구 = 15세이상인구 × 경제활동참가율 = $144,964 \times 43.0\% = 62,334$
 상주취업인구 = 경제활동인구 × 97.603% = $62,334 \times 0.97603 = 60,840$
 주민등록상 취업인구 = $(1 + 0.04393) \times 60,840 = 63,513$
- 8) 실제취업활동인구 = 연중상주취업인구 + 외지출신임시거주취업인구 = $60,840 + 9,133 = 69,973$
- 9) 실업인구 = 경제활동인구 × 실업률 = $62,334 \times 0.024 = 1,496$

나. 居住의 二重構造와 人口의 定期的 流動

실제생활인구와 연중상주인구와의 차이는 약 38,000명으로 추산되고 있으며 연중상주 인구의 21.3%에 해당된다. 이들 임시거주 인구는 일정기간, 춘천에서 임시거주하는 외지출신의 사람들이다. 이 가운데 임시거주 인구의 76.1%를 차지하고 있는 외지에서 유학온 학생(대학생이 90.9%)의 인구는 29,125명이나 되며 이들 대다수 유학생은 여름과 겨울방학 동안 춘천에서 생활하지 않는 인구들이다. 또 다른 인구는 춘천에서 주중에 활동하거나 생활하고 주말에는 외지의 본가로 돌아가는 [임시기숙형주말이동인구]로서 대부분 직장인구들이다.

이들 직장인구는 23.9%를 차지하는 臨時 寄宿型週末移動人口로서 공공행정, 국방 및 사회보장 행정에 종사하는 공무원, 교육공무원 등이 주류를 이룰 것으로 추측하고 있다. 서비스업 취업인구중에서 가장 많은 부분을 차지하는 이들 공무원, 특히 검찰, 법원, 경찰, 병무, 세무의 국가 공무원과 국영공공업체종사자는 순환근무제도 때문에 일정기간이 지나면 교체되므로 잦은 전근으로 인해서 일정기간 임시거주할 수 밖에 없다. 다음으로 건설업과 운수업 종사자, 시중은행, 보험회사등 전국적 조직망을 갖고 인사교류하는 업종 등의 종사자도 상당수 이룰 것으로 예상할 수 있다.

대학생을 제외한 이들 직장인의 [임시기숙형주말이동인구]는 약 9,133명으로 추산되며 이들은 대부분 독신세대를 이루어 셋방을 얻어 자취하거나 하숙형태로 춘천시내에서 기숙하고 있다.

〈표 3-4〉을 통한 실생활 인구구조의 특성을 파악해 보면 다음과 같다.

첫째, 춘천의 실생활 인구구조는 학생층(34.9%), 경제활동의 취업계층(32.0%), 주부, 어린이, 노인, 실업등 보호, 부양계층(33.1%)의 3계층으로 구성된 도시구조를 보여주고

있다. 이러한 구조는 1/3의 소득계층이 2/3를 부양하는 단순한 구조가 아니다. 외지출신 대학생은 그들의 부모로부터 송금받아 춘천에서 생활함으로써 소비하고 있다. 臨時寄宿型週末移動人口의 직장인은 춘천에서 떨어져 외지 가족을 부양하고 춘천에 연중상주하는 취업자는 외지로 유학보낸 대학생을 부양하는 복잡한 구조를 띄고 있다.

둘째, 취업인구대 비취업인구비가 3.2 : 6.8의 비율이고 비취업인구는 학생 51.3%, 가정주부 및 가사종사 30.9%, 미취학어린이 및 노인인구가 16.7%, 실업 및 무직 1.0%의 비율로 구성되어 있어 학생이 차지하는 비중이 매우 높다. 교육서비스업의 비중도 전국이나 수도권보다 훨씬 높고 강원도에서는 강릉과 춘천이 높기 때문에 교육의 중심도시로 위상이 정립되어 있다. 학생인구의 38.9%인 29,759명이 대학생이고 89%가 외지인 출신으로 춘천에 와서 학기중에 임시기숙하고 대부분 방학에는 본가로 돌아가는 생활패턴을 보여주고 있다. 이들 대학생인구는 춘추상주인구로서 취업인구의 약 40% 가까이 접하며 이들은 순전히 소비계층으로서 춘천지역 경제에 미치는 영향은 대단히 클 것으로 예상된다. 대부분의 가족이 함께 생활하는 정상가족세대는 46,023가구로 추산할 수 있다.¹⁰⁾

따라서 춘천은 46,000여 가구의 정상세대와 38,258명이 구성하고 있는 22,376가구의 임시기숙형세대로 구성되어 있는 주거가 이중구조인 도시라 하겠다.

9,133명의 직장인구가 주말에 춘천을 떠나면 주말에 춘천으로 물려오는 여가 및 레크리에이션 인구가 있다. 94년 1년간 서울 및 수도권을 비롯한 각지에서 來訪하는 여가 및 레크리에이션 인구는 2,256,400명이고 봄, 여름, 가을에 90%, 그중 주말과 일요일에 70%가 집중한다고 가정하면 매주 춘천거주 인구의 22.3%인 약 4만명이 주말과 일요일에 춘천지역에서 여가를 즐기고 있다. 이 인구는 주말에 본가로 떠나는 [임시기숙형주말이동인구]인 91,133명보다 약 30,000명이 더 많은 인구가 주말과 일요일에 집중하는 셈이다.

따라서 주말과 주초에는 본가로 귀가하는 인구와 춘천을 찾아오는 여가인구로 정기적 유동이 격심한 運行구조를 보여주고 있다.

이상과 같은 실생활 인구구조는 주택시장의 수요를 불러일으키고 임시거주수요가 주택 수요구조를 형성해가고 있다.

IV. 結 論 : 주택의 수요구조와 부동산시장의 연쇄구조

이상의 분석을 통해서 주택의 수요계층을 파악해보면 다음과 같다.

첫째, 외지출신의 유학생계층인 29,125명이 춘추로 상주하고 방학때 본가로 돌아가는

10) 註4)를 참조

형태를 보여주고 있다. 이들중 매년 졸업생 5,028명¹¹⁾인 17.3%가 교체되고 학년이 바뀔때 따라 자연적인 이동을 감안하면 25%이상이 교체되리라 추측된다.

따라서 매년 적어도 7,281명으로 구성된 3,641가구 이상이 교체되는 주거이동현상이 벌어지고 있다. 이들이 모두 하숙이나 월세를 산다면 편의상 하숙집도 월세개념에 포함시키면 20,306월세가구¹²⁾의 18.8%에 해당된다. 이것은 부동산주택시장에서 가장 큰 수요계층임을 파악할 수 있다.

둘째, 외지출신의 직장인으로서 주중에 생활하고 주말에 본가로 귀가하는 임시거주형 주말이동인구들은 9,133인으로서 일정기간이 지나면 정기이동에 의해 전근해 간다. 평균 1년 6개월 근무하고 이동한다고 보면 6,089명이 매년 전근해 가며 하숙이나 셋방을 구하게 될 것이다. 이들도 전세나 월세가구의 18.7%에 해당할 정도로 크나큰 수요계층임을 파악할 수 있다.

셋째, 학생계층과 직장인계층의 정기적 이동은 부동산 시장에 연쇄파급효과를 미친다. 예를 들면 화이트칼라계층이 단독주택을 팔고 아파트를 사서들어가고 나면 전세사는 계층이 일부전세와 월세를 안고 단독주택을 구입하게 되고 그 과정에서 기존의 세사는 사람도 임대료의 상승으로 자연이사를 하게되어 연쇄적으로 이동현상이 일어나 주택시장의 수요를 기하급수적으로 상승시킨다. 90년에서 95년사이에 15,182주택의 아파트가 엄청나게 건립되었는데도 불구하고 분양이나 임대도 거의 소화되고 겨우 12.6%만이 공가로 비어있다. 이것도 분양을 위해서 비워둔것이지 임대는 가능하리라고 판단된다. 그동안의 결과를 보면 인구가 별로 증가하지 않아도 실제생활하는 임시거주인구가 구성하고 있는 실제가구에 의해서 임대주택시장이 매우 활발하고 이것이 주택수요를 불러일으키는 연쇄구조임을 이 논문에서 밝혀보았다.

〈참고문헌〉

1. 이학동(1984. 12), 「지방화 시대」를 지향한 지방도시개발의 시각 - 춘천을 중심으로 -, 「강원대학교 사회과학연구」 제20.
2. 내무부, 「도시연감」, 1981 · 1986 · 1991 · 1995 각년도.
3. 통계청(1995), 각도 「1994년기준 사업체기초통계조사보고서(전국편 · 강원도편충청북도편 · 충청남도편 · 전라북도편 · 경상남도편 · 제주도편)」.
4. 통계청, 「인구 및 주택센서스 보고서」, 1980 · 1985 · 1990 각년도.

11) 94년 대학(전문대+대학+대학원)외지인 졸업생 4,661명 × 0.89 = 4,148

외지인 중고유학생 2,640 ÷ 3 = 880 : 졸업생

12) 과거추세를 적용하면 95년 전세는 전가구의 21%인 12,221가구이고 월세는 35.9%인 20,306가구이다.

5. 통계청(1990), 「인구 및 주택센서스 잠정보고서」.
6. 통계청, 「총사업체 조사통계보고서」, 1981 · 1986 · 1991 각년도.
7. 통계청, 「춘천시 통계연보」, 1961 · 1967 · 1971 · 1975 · 1981 · 1986 · 1991 · 1995 각년도.