



1995 인구주택총조사 종합분석사업 보고서(7-4)

310.12
통계청
8.11.4

대도시 주택 및 주거환경 변화 연구

연구기관 : 국토개발연구원

고 철 (선임연구위원)

손경환 (연구위원)

통 계



이 보고서에 수록된 모든 의견은
연구자의 개인적인 것이며 통계청의
공식 견해가 아닙니다.

머 리 말

이 보고서는 1995년 11월 1일을 기준으로 실시한 「1995 인구주택총조사」 자료의 심층분석결과를 수록한 것으로서 조사기획, 조사준비, 조사실시, 자료처리, 자료집계 그리고 23권의 최종보고서 발간에 이르기까지 5년간의 방대한 사업을 마무리하는 의미를 갖고 있습니다.

우리 나라에서 매 5년마다 실시하는 인구주택총조사는 국가정책수립의 기본 자료로 이용되고 있음은 물론, 여러 인구, 사회 및 경제현상을 파악하는 데 있어 핵심적인 자료로서 평가받고 있습니다. 그것은 인구주택총조사가 전국의 모든 인구와 주택을 대상으로 실시되며, 그 중 일부 항목은 표본을 대상으로 실시하고 있으나 다른 표본조사와는 비교할 수 없을 만큼 그 규모가 커 자료의 대표성과 유용성이 매우 높기 때문입니다. 따라서 인구주택총조사 자료의 광범위한 활용과 아울러 자료의 심층적인 분석을 통한 다양한 연구결과의 도출은 우리 나라를 비롯하여 센서스를 실시하는 모든 국가에서 주요과제의 하나로 되어 있습니다.

이와 같은 맥락에서 저희 통계청에서는 1995 인구주택총조사의 자료처리가 마무리됨과 동시에 다양한 주제를 가지고 총조사 결과에 대한 분석적 연구사업을 실시하였으며, 7개 주제에 걸친 연구결과를 각각 개별 보고서에 수록하였습니다.

주제별 보고서 중 1권에서는 그동안 우리 나라가 경험해 온 급속한 인구변동의 결과로 나타난 성별 인구구조, 가구 및 가족, 노인, 교육, 노동력의 특성과 그 변화 양상을 심층적으로 분석하였고, 아울러 그러한 인구구조의 변화가 함축하는 사회정책적 의미와 앞으로의 전망 및 정책대안을 제시하고 있습니다. 2권에서는 과거 30여년간 산업화, 도시화의 과정에서 급격히 변모해 온 농촌사회 제반 변동의 실상과 변화의 본질을 이해하기 위하여 농촌인구의 특성과 농촌생활의 본질에 대해 면밀한 분석을 시도하였으며, 분석결과를 토대로 농촌 인구문제에 관한 바람직한 정책방향을 모색하고 있습니다.

3권에서는 지역별 여성의 인구학적 특성, 여성과 가족관계, 여성의 경제활동구조 등 여성인구의 특성과 변화에 대한 종합적인 분석을 통하여 여성과 관련한 제반 여건을 평가하고 있으며, 또한 지역별 특성에 따른 여성정책의 기본적인 방향을 제시하고 있습니다. 4권에서는 대도시를 중심으로 한 도시지역의 주택수급과 주거

실태를 심층적으로 분석함으로써 대도시 주택 및 주거환경을 평가하였고, 분석결과를 바탕으로 주택정책의 성과 및 문제점을 진단, 향후 주택정책의 추진방향을 모색하고 있습니다. 5권에서는 서울을 중심으로 한 수도권 지역의 통근학 발생·도착량, 이용교통수단, 소요시간 등 통근학 실태를 종합적으로 분석하여 교통부문의 장단기 개선계획 수립을 위한 기초자료를 제공하고 있습니다.

6권에서는 기존의 각종 가구추계기법을 인구주택총조사 자료에 적용하여 각 가구추계기법의 현실성, 타당성 및 기본가정 등을 검토하고 있으며, 검토결과를 토대로 우리 나라 실정에 적용가능한 가구추계기법을 선택하여 가구규모 및 유형별 장래 가구수의 추계작업을 시도하고 있습니다. 마지막으로 7권에서는 1960년대 이후 한국 사회의 직업구조와 직업에 따른 사회계층구조가 어떻게 변화되어 왔는가를 체계적으로 밝혀내고 있으며, 특히 1990년대 이후 직업구조의 변화를 최근 우리 사회의 정보화 추세와 연관시켜 분석하고 있습니다.

이처럼 다양한 주제에 관한 연구의 수행을 위해서 관련 분야별로 많은 연구자들께서 수고해 주셨으며, 그 동안 바쁘신 중에도 심혈을 기울여 훌륭한 연구결과를 이끌어 내 주신 연구자들에 감사의 말씀을 드립니다. 아무쪼록 이 보고서가 우리나라의 인구, 사회 및 경제부문에 걸친 제 현상을 이해하는 데 도움이 되고, 아울러 각종 경제, 사회정책 수립 및 학술연구에 필요한 자료로서 널리 이용될 수 있기를 바라는 바입니다.

끝으로 「1995 인구주택총조사」에 적극 협조하여 주신 국민 여러분께 깊은 감사를 드립니다.

1997년 12월

통 계 청 장

김 병 일

- 目 次 -

I. 서론	1
1. 연구의 필요성 및 목적	1
2. 연구방법	3
가. 연구이용자료 및 문헌	3
나. 인구주택총조사(2% 표본자료)의 내용	3
다. 분석방법	4
II. 대도시의 주택수급 현황	5
1. 주택수급의 지표	5
2. 도시별 주택수급 현황	9
가. 주택수급	9
나. 주택의 종류	15
다. 주택의 규모	17
라. 주거점유형태 및 주택의 이용상태	25
3. 가구특성별 주택수급	31
가. 가구규모별 주택수급	31
나. 가구유형별 주택수급	36
III. 대도시의 주거상태 및 주거환경	41
1. 도시별 주거상태 및 주거환경	41
가. 주거상태	41
나. 주거시설 수준	55
2. 가구특성별 주거상태 및 주거환경	61
가. 주거상태	61
나. 주거시설수준	65

IV. 주거이동	67
1. 대도시의 거주가구의 주거이동	68
가. 대도시 거주가구의 주거이동 실태	68
나. 지역간 이동	70
2. 가구주 생애주기별 주거이동	73
V. 주거비 부담 및 주택수요구조	79
1. 주거비 부담	79
2. 주택수요구조	82
가. 가구특성에 따른 주택수요구조	83
나. 주택수요구조의 변화	88
VI. 주택정책의 평가 및 향후 정책방향	91
1. 대도시주택 및 주거환경의 평가	91
가. 대도시 주택 및 주거환경에 대한 분석결과의 요약	91
나. 주택정책의 성과 및 문제점	94
2. 주택정책의 향후 추진방향	95
참고문헌	98

- 表 目 次 -

<표 1-1> 대도시 주택보급률(일반가구 기준)	1
<표 1-2> 소득계층별 주거실태의 변화	2
<표 2-1> 경제개발계획상의 주택정책 목표와 계획지표	6
<표 2-2> 주택 200만호 건설계획 및 실적	7
<표 2-3> 주택보급률의 변화	7
<표 2-4> 가구 및 주택의 개념에 따른 주택보급률(1990)	8
<표 2-5> 대도시의 가구 및 주택수 추이	9
<표 2-6> 연도별 주택투자실적 추이	10
<표 2-7> 주요국가의 GDP대비 주택투자율	10
<표 2-8> 대도시의 1000 가구당 주택수	11
<표 2-9> 대도시의 주택건설 실적(1991~1995년)	11
<표 2-10> 외국 주요도시의 주택수급 상황(1000 가구당 주택수)	12
<표 2-11> 지역별 도시규모별 1000가구당 주택수	13
<표 2-12> 대도시의 건축년도별 주택수 비중	14
<표 2-13> 지역별 도시규모별 건축년도별 주택수 비중	14
<표 2-14> 건축년도별 주택의 종류별 주택수 비중	15
<표 2-15> 대도시의 주택의 종류	16
<표 2-16> 지역별 도시규모별 주택의 종류	16
<표 2-17> 연도별 주택의 종류별 주택건설 추이	17
<표 2-18> 대도시의 주택규모	18
<표 2-19> 대도시의 주택가격 변동추이(1985~1995년)	19
<표 2-20> 주요국가의 주택규모	19
<표 2-21> 대도시 주택규모 분포의 특성	20
<표 2-22> 대도시 주택규모의 지니계수 추정결과	21
<표 2-23> 대도시의 평균 주택규모의 차이 검정	21
<표 2-24> 도시거주가구의 원하는 주택규모	22
<표 2-25> 지역별 도시규모별 주택규모	22
<표 2-26> 대도시의 주택의 종류별 주택규모	23
<표 2-27> 대도시의 건축년도별 주택규모	23

<표 2-28> 대도시의 단독주택의 건축년도별 대지면적	24
<표 2-29> 대도시의 단독주택의 건축년도별 용적율	24
<표 2-30> 대도시 가구의 주거점유형태 비율	26
<표 2-31> 대도시 가구의 자가점유가구 비율의 차이 검정	26
<표 2-32> 외국 주요도시의 자가소유 비율	27
<표 2-33> 지역별 도시규모별 가구의 주거점유형태	28
<표 2-34> 대도시 및 전국의 주택이용 상태	28
<표 2-35> 대도시의 주택이용상태별 주택의 종류	29
<표 2-36> 대도시의 주택의 종류별 주택이용상태	29
<표 2-37> 대도시의 주택이용상태별 주택규모	30
<표 2-38> 대도시의 주택당 거주가구수	30
<표 2-39> 지역별 도시규모별 주택당 거주가구수	31
<표 2-40> 대도시의 주택의 종류별 주택당 거주가구수	31
<표 2-41> 대도시의 가구규모별 비율	32
<표 2-42> 대도시의 가구규모별 1000 가구당 거주하는 주택수	33
<표 2-43> 지역별 도시규모별 가구규모별 1000가구당 거주하는 주택수	33
<표 2-44> 대도시의 가구규모별 평균 주택규모	34
<표 2-45> 지역별 도시규모별 가구규모별 평균 주택규모	34
<표 2-46> 대도시의 가구규모별 자가점유가구 비율	36
<표 2-47> 지역별 도시규모별 가구규모별 자가점유가구 비율	36
<표 2-48> 대도시의 가구유형별 가구당 가구원수	37
<표 2-49> 대도시의 가구유형별 1000 가구당 거주하는 주택수	37
<표 2-50> 지역별 도시규모별 가구유형별 1000 가구당 주택수	38
<표 2-51> 대도시의 가구유형별 평균 주택규모	39
<표 2-52> 지역별 도시규모별 가구유형별 평균 주택규모	39
<표 2-53> 대도시의 가구유형별 자가점유가구 비율	40
<표 2-54> 지역별 도시규모별 가구유형별 자가점유가구 비율	40
<표 3-1> 대도시 거주가구의 거처의 종류 비율	41
<표 3-2> 지역별 도시규모별 가구의 거처의 종류 비율	42
<표 3-3> 대도시의 건축년도별 거처의 종류 비율	42
<표 3-4> 대도시의 가구당 주거면적	43
<표 3-5> 외국 주요도시의 가구당 주거면적	44

<표 3-6> 대도시의 가구당 주거면적 분포의 특성	44
<표 3-7> 대도시의 가구당 주거면적의 지니계수 추정결과	45
<표 3-8> 대도시의 가구당 주거면적의 차이 검정	45
<표 3-9> 지역별 도시규모별 가구당 주거면적	46
<표 3-10> 대도시의 가구원당 주거면적	46
<표 3-11> 지역별 도시규모별 가구원당 주거면적	46
<표 3-12> 대도시의 가구당 사용방수	47
<표 3-13> 지역별 도시규모별 가구당 사용방수	47
<표 3-14> 대도시 가구의 거처의 종류별 가구당 주거면적	47
<표 3-15> 대도시의 주거점유형태별 가구당 주거면적	48
<표 3-16> 대도시의 주거점유형태별 가구당 주거면적의 지니계수 추정결과	49
<표 3-17> 대도시의 주거점유형태별 가구당 사용방수	49
<표 3-18> 주택이용상태별 가구당 주거면적	50
<표 3-19> 대도시의 단칸방 거주가구 비율	51
<표 3-20> 지역별 도시규모별 단칸방 거주가구 비율	51
<표 3-21> 대도시의 단칸방 거주가구의 평균 가구원수	51
<표 3-22> 지역별 도시규모별 단칸방 거주가구의 평균 가구원수	52
<표 3-23> 대도시의 거처의 종류별 단칸방 거주가구 비율	52
<표 3-24> 대도시의 불량노후주택 비율	53
<표 3-25> 대도시의 주택의 종류별 불량노후주택 비율	53
<표 3-26> 대도시의 불량노후주택 거주가구 비율	54
<표 3-27> 대도시의 주거점유형태별 불량노후주택거주가구 비율	54
<표 3-28> 대도시의 불량노후주택 거주가구의 평균 가구원수	54
<표 3-29> 대도시의 불량노후주택 거주가구의 가구당 주거면적	55
<표 3-30> 대도시 주택의 주거시설 수준	56
<표 3-31> 대도시의 주택의 종류별 주거시설 수준	57
<표 3-32> 대도시가구의 거처의 종류별 주거시설 수준	57
<표 3-33> 대도시의 주거점유형태별 주거시설 수준	58
<표 3-34> 대도시의 불량노후주택 및 단칸방거주가구 주거시설수준	59
<표 3-35> 대도시의 주택의 종류별 주거시설불량주택의 비율	59
<표 3-36> 대도시의 거처의 종류별 주거시설 불량주택 거주가구의 비율 ..	60

<표 3-37> 대도시의 주거점유형태별 주거시설 불량주택 거주거구의 비율	60
<표 3-38> 대도시의 가구유형별 가구당 주거면적	61
<표 3-39> 지역별 도시규모별 가구유형별 가구당 주거면적	61
<표 3-40> 대도시의 가구유형별 가구당 사용방수	62
<표 3-41> 지역별 도시규모별 가구유형별 가구당 사용방수	62
<표 3-42> 대도시의 가구규모별 거처의 종류	63
<표 3-43> 대도시의 가구유형별 거처의 종류	63
<표 3-44> 대도시의 가구규모별 단칸방 거주가구 비율	64
<표 3-45> 대도시의 가구유형별 단칸방 거주가구 비율	64
<표 3-46> 지역별 도시규모별 가구유형별 단칸방 거주가구 비율	64
<표 3-47> 대도시의 주거점유형태별 단칸방 거주가구 비율	65
<표 3-48> 대도시의 가구유형별 불량노후주택 거주가구 비율	65
<표 3-49> 대도시의 가구유형별 거주주택의 주거시설 수준	66
<표 3-50> 대도시가구의 가구주 생애주기별 거주주택의 주거시설수준	66
<표 4-1> 대도시거주거구의 주거이동 비율	68
<표 4-2> 대도시의 가구유형별 주거이동 비율	69
<표 4-3> 대도시의 주거점유형태별 주거이동 비율	69
<표 4-4> 대도시 단칸방 거주거구의 주거이동 비율	70
<표 4-5> 대도시 거주가구의 주거지역 이동실태(대도시로의 유입)	71
<표 4-6> 대도시 거주가구의 주거지역 이동실태(대도시에서의 유출)	72
<표 4-7> 대도시의 주거이동가구의 가구당 주거면적	73
<표 4-8> 대도시의 주거이동가구의 주거점유형태별 가구당 주거면적	73
<표 4-9> 대도시의 가구주 생애주기별 가구원수	74
<표 4-10> 대도시의 가구주 생애주기별 가구당 주거면적	75
<표 4-11> 지역별 도시규모별 가구주 생애주기별 가구당 주거면적	76
<표 4-12> 대도시의 가구주 생애주기별 사용방수	76
<표 4-13> 대도시의 가구주 생애주기별 자가점유가구 비율	77
<표 4-14> 도시규모별 가구주 생애주기별 자가점유가구 비율	77
<표 4-15> 대도시의 가구주 생애주기별 거처의 종류 비율	78
<표 5-1> 도시근로자가구의 월평균 주거비 지출	80
<표 5-2> 도시주택가격 및 전세값 변동추이	81
<표 5-3> 도시근로자가구의 소득계층별 소득대비 주거비 부담	82

<표 5-4> 대도시의 자가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관계수	84
<표 5-5> 대도시의 계층별 자가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관관계	86
<표 5-6> 차가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관관계	87
<표 5-7> 대도시의 계층별 차가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관관계	87

I. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

산업화, 도시화의 진행에 따라 도시지역의 주택문제는 날로 중요성이 높아지고 있다. 국민소득의 지속적 향상과 국민들의 주거복지에 대한 요구가 상승하고 있는데 비하여 대도시지역의 주택공급은 택지부족 문제 등으로 한계에 부딪치고 있으며, 향후 주택문제를 해결하기 위한 중요한 과제로 대두하고 있다.

국민주거안정을 위한 정책당국의 다양한 정책적 노력에 힘입어 주택재고가 크게 늘어나고 주택보급률(보통가구 기준)은 96년 현재 89.2%까지 향상되었다. 그러나 대도시지역의 주택문제를 아직까지 크게 개선하지는 못하고 있는 실정이다. 또한 주택의 양적문제뿐만 아니라 대도시지역에 있어서 주거환경과 같은 주택의 질적 수준 개선도 아직 미흡한 상태이며, 상당수의 도시거주가구의 주거환경은 열악한 수준에 머물고 있다. 그동안 주택재고가 크게 늘어났지만 <표1-1>에서 보는데로 일반가구를 기준으로 할 때 서울, 부산, 대구와 같은 대도시의 주택보급률은 60% 내외에 불과한 실정이다.

<표 1-1> 대도시 주택보급률(일반가구 기준)

(단위: %)

	전국	도시지역	서울	부산	대구	인천	광주	대전
주택보급률	71.1	65.5	57.0	61.3	60.6	77.3	70.4	75.6

주: 주택보급률 = 주택수/ 일반가구

또한 그 동안의 주택정책이 중상위계층을 대상으로하여 자가소유촉진을 통한 주택대량공급 방식으로 수행되어 왔기 때문에 정책에서 소외된 계층의 주거문제는 여전히 심각한 상황이다. 80년대 후반이후 지금까지의 주택정책을 평가한 결과에 의하면 전반적인 주거수준향상에도 불구하고, 지역간, 소득계층간 주거상태의 상대적 격차는 별로 개선되지 못하고 있다고 알려져 있다.

국토개발연구원에서 1986년 및 1993년에 실시한 가계주택수요조사 자료에 의하면¹⁾, 소득계층별 가구당 주거면적은 중위계층이 비교적 크게 증가한데 비하여 하위계층은 상대적으로 뒤떨어져 있다. 또한 자가거주비율도 하위계층은 30%수준에 그치고 있어 중상위계층에 비하여 주거문제가 심각함을 알 수 있다.²⁾

<표 1-2> 소득계층별 주거실태의 변화

(단위 : %, 평)

		하위계층	중위계층	상위계층	평균
자가거주가구비율	1986	38.9	61.8	75.9	58.4
	1993	30.5	55.0	73.5	53.1
가구당 주거면적	1986	16.1	20.1	28.0	20.9
	1993	18.0	23.2	30.5	23.6

주: 소득계층별 구분은 하위계층: 86년 295천원 이하, 92년 920천원 이하
 중위계층: 86년 295~500천원, 92년 920~1,550천원
 상위계층: 86년 500천원 이상, 92년 1,550천원 이상

주택정책은 현황을 충실하게 파악하고, 이를 바탕으로 수립·집행하여야 한다. 주택정책의 성과에 대한 평가 역시 다양한 자료에 의하여 검토하여야 바람직한 결과를 얻을 수 있다. 이러한 관점에서 볼때 인구주택총조사 결과는 다양한 조사내용을 포함하고 있으며 정책적 활용가치가 높음에도 불구하고, 주택정책수립을 위한 활용이 충분하게 이루어지지 못하고 있다고 보여진다. 따라서 인구주택총조사의 조사결과를 현황파악이나 정책자료로 적극 활용할 수 있도록 보다 심층적인 분석자료를 제공할 필요성이 제기되고 있다.

이 연구에서는 통계청의 인구주택총조사 자료를 가지고 대도시를 중심으로 한 도시지역의 주택수급과 주거실태를 심층적으로 분석하는데 연구의 일차적인 목적을 두고 있다. 또한 이러한 분석결과를 바탕으로 주택정책의 성과를 평가하고, 향후 주택정책의 방향을 수립하기 위한 기초자료를 제공하고자 한다.

- 1) 가계주택수요 조사자료는 '86년에 6대도시를 포함한 11개도시의 2,400표본, '93년에 6대도시를 포함한 11개도시의 4,650표본에 대하여 실시하였다.
- 2) <표1-2>의 자료는 표본조사이므로 자가거주비율이나 가구당주거면적에서 표본오차가 있다는 점을 감안하여야 한다.

2. 연구방법

가. 연구이용자료 및 문헌

- 인구주택총조사자료를 이용
 - 95년 인구주택총조사 자료(2% 표본)를 이용하여 대도시의 주택수급상황, 주거환경실태 등을 분석
 - 95년 조사자료의 분석결과와 과거(90년)자료를 비교, 분석
- 관련된 기초연구 결과 활용
 - 기 실시된 가구주택수요조사자료 등을 참고자료로 활용
- 외국사례 연구
 - 일본, 미국, 유럽등의 주택조사에 관련된 연구결과를 수집·정리
 - 일본의 주택통계조사 등

나. 인구주택총조사(2% 표본자료)의 내용

- 인구, 가구 및 주택에 관한 사항(28개 항목)
 - 거처의 종류, 점유형태, 주거시설, 임차료, 연건평, 총방수 등
 - 2% 표본자료에 임차료에 관한 자료가 없어 주택수요 분석에 지장을 초래하고 있음. 추후 연구를 위해서는 임차료 자료가 필요함
- 조사설계
 - 인구주택총조사의 모든 조사구를 지역단위 조사구(제1층)와 특정목적에 위한 시설단위의 조사구(제2층)로 층화
 - 제1층의 표본추출
 - 표본조사구는 전국 27개 지역의 조사구중 10%를 계통추출하였으며 22,138개의 표본조사구를 선정
 - 표본가구는 표본조사구내에서 20%의 표본가구(258,045가구)를 계통추출
 - 표본주택은 표본조사구내에서 184,423 주택이 선정되었음

다. 분석방법

- 주택수급 및 주거상태 현황과 지역별, 가구별 실태에 대한 분석
 - 지역간, 가구간 주택수와 분포를 구하고 통계분석을 통하여 주거배분의 형평성을 분석
 - 지역간, 가구간 주거상태의 차이 등을 통계분석
- 가구의 경제·사회적 특성과 주택수요, 주거상태에 대한 상관분석을 통하여 주택수요에 영향을 미치는 요인을 파악
- 주택수요결정요인 및 주택수요구조의 변화요인 분석을 통하여 지역별, 가구 특성별, 계층별 수요구조를 분석하고, 향후 주택수요구조를 전망

II. 대도시의 주택수급 현황

1. 주택수급의 지표

국민의 주거상태나 주택정책의 목표를 수립하고 성과를 파악하는데 흔히 사용되는 지표는 주택의 수요·공급 상황이며, 대표적으로 흔히 사용하고 있는 지표는 주택보급률이다. 과거 경제개발단계에서 주택정책의 목표와 계획지표로는 3차 경제개발계획까지는 주택부족률 지표를 사용하다가, 4차계획 이후로는 현재까지 주택보급률 지표를 쓰고 있다.

현재 사용되고 있는 주택보급률은 총주택수를 보통가구로 나눈 비율이며, 주택재고나 주택부족 정도를 간편하게 표시할 수 있다는 점에서 널리 쓰이고 있다. 그러나 이러한 지표는 주택수급의 양적인 상황을 주로 나타내고 있으며 질적인 측면은 무시하고 있다. 과거처럼 주택재고가 절대적으로 부족하고 주택공급의 확대가 주택문제 해결의 강력한 수단이었던 시기에는 주택보급률을 정책의 중요한 지표로 인식하였다. 그러나 주택보급률이 크게 높아지면서 주택보급률은 지표로서의 기능이 낮아지고 있는 실정이다. 소득수준의 향상으로 국민들의 주택에 대한 요구는 양적인 측면뿐 아니라 주거의 질 향상을 함께 원하고 있으며, 자가소유에 대한 선호도 여전히 높다. 가구수에 비하여 주택이 얼마나 부족한가 보다는 어떤 주택을 어느 계층에게 적절하게 공급할 것인가 향후 주택정책의 핵심과제로 대두할 것이다. 따라서 단순한 주택보급률만을 가지고 주택수급의 현황을 파악하기는 어렵다.

<표 2-1> 경제개발계획상의 주택정책 목표와 계획지표

구분	정책 및 목표	계획지표
제 1차 ('62~'66)	· 센서스를 근거로 한 주택건설 · 저소득층을 위한 공영주택 건설 · 서울의 주택건설에 중점	주택부족률 23.6% → 22.3%
제 2차 ('67~'71)	· 민간 자력건설에 중점 · 택지공급의 원활화 · 도시주택의 아파트화 · 불량 무허가 주택의 정비	주택부족률 25.3% → 23.2%
제 3차 ('72~'76)	· 주택공급 확대(민간, 공공부문건설) · 주거수준 향상 · 주택질 및 편의시설 개선	주택부족률 22.2% → 21.2%
제 4차 ('77~'81)	· 주택건설을 量産체제로 유도 · 공공부문의 소규모 주택건설 · 주택건설의 지역배분 합리화 · 성장형 주택건설	주택보급률 75% → 80%
제 5차 ('82~'86)	· 주택공급의 확대 · 내집마련 기회 확대 · 주택가격의 안정 · 임대주택제도의 발전 · 주거환경 개선	· 주택보급률74.5% →78.4% · 1인당 건평: 2.87평→3.24평
제 6차 ('87~'91)	· 소형주택 중심 건설물량 확대 · 임대주택건설 역점 추진 · 저렴 택지공급 확대 · 택지가격 지속적 안정 · 내실있는 주택금융제도의 발전	· 주택보급률69.9% →71.5% · 공공임대주택 : 208천호
신경제 계획 ('93~'97)	· 주택의 절대량 부족 해결 · 무주택자와 근로계층의 주거복지 향상 · 민간자율기능 강화 · 투기억제로 주택가격 안정 · 재고주택의 질적수준 향상	· 주택 285만호 건설 · 주택보급률 제고

주택보급률 지표에 의하여 주택의 수급상태를 살펴보면, 주택보급률은 80년대 중반까지 70% 남짓하였다. 이후 주택 200만호 건설계획등 강력한 주택대량공급 정책에 힘입어 주택재고가 크게 늘어나고 주택보급률도 최근에서 90% 가까운 수준까지 상승하였다. <표 2-2>에서 보는 바와 같이 1988~1992년 동안 총 200만호의 주택을 공급할 계획이었으며, 실제 이 기간중 계획을 36%나 초과한 271만 8천호의 주택이 건설되었다.

<표 2-2> 주택 200만호 건설계획 및 실적

(단위: 천호)

	1988~89	1990	1991	1992	계
주택건설계획	700	400	430	470	2000
공공부문	280	170	190	210	850
민간부문	420	230	240	260	1150
주택건설실적	779	750	613	575	2718

자료 : 건설교통부

<표 2-3> 주택보급률의 변화

(단위: %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1996
주택보급률	78.2	75.6	72.7	71.7	72.4	86.1	89.2

주 : 보통가구 기준임

자료 : 건설교통부

주택의 수급을 살펴보려면 주택에 대한 수요와 공급의 정도를 나타내는 적절한 지표를 구하여 판단하는 것이 바람직하다. 여기서 말하는 주택수요는 일반적으로 경제학에서 말하는 시장의 유효수요(effective demand)개념이 아니라 가구의 주택소요(needs) 개념이다. 주택수요란 소비자인 가계가 주택을 구입하려는 욕구라고 정의할 수 있다. 주택수요는 가계의 선호 및 지불능력과 밀접한 관계를 가지고 있다. 한편 주택수요는 기본적인 주거생활에 필요한 최소한의 주택이라고 정의하며, 시간과 공간에 따라 주택수요의 수준은 다르게 나타난다.

주택보급률은 지금까지 주택문제의 진단과 정책목표의 수립, 정책효과 분석에 사용하는 가장 중요한 지표지만, 개념적으로 상당한 문제를 지니고 있다. 사회경제적 여건의 변화에 따라 지표가 정책목표와 부합하여야 한다는 점과 정책의 목표가 주거수준의 향상에 있다는 측면에서 보면 주택보급률의 의미는 점차 줄어들어다고 할 수 있다.

주택보급률은 가구와 주택의 정의에 따라 차이가 있다. 가구는 혈연가구, 단독가구 등 일반가구와 집단가구로 나누어지며, 현재 주택보급률의 산출에서 사용하는 가구는 단독가구와 비혈연가구를 제외한 보통가구다. 그러나 단독가구 등의 비중이 점차 높아지는 상황에서 보통가구만을 주택공급의 대상으로 삼기는 부적절하다. 한편 주택의 정의에서는 여러 가구가 독립된 주거생활을 하고 있는 다가구주택을 소유측면을 기준으로 하나의 주택으로 간주하는 문제점이 있다.

이처럼 주택보급률은 전반적인 주택의 부족정도를 나타내는 간편한 지표지만, 개념상 많은 문제가 있을 뿐 아니라 주택정책의 목표달성 지표로도 큰 도움이 되지 못한다. <표 2-3>에서 보는 것처럼 가구와 주택의 정의를 달리 적용할 때 주택보급률은 큰 차이가 나타난다. 또한 통상적으로 사용하고 있는 보통가구 기준의 주택보급률은 1995년 86.1%로 비교적 높은 편이지만, 일반가구 기준의 주택보급률은 <표 1-1>에서 보았듯이 71.1%로 훨씬 떨어진다. 외국에서는 주택보급률은 사용하지 않고 있으며, 주택수급 지표로 흔히 활용되는 것은 인구 1000인당 주택수, 1000 가구당 주택수, 자가보유비율, 공가율 등이 있다.

<표 2-4> 가구 및 주택의 개념에 따른 주택보급률(1990)

(단위: %)

	주택소유 개념	주택거처 개념
보통가구	72.4	83.8
일반가구	64.9	74.8

자료 : 건설교통부, 주택정책의 평가와 향후 정책방향, 1994. 1.

이 연구에서는 주택수급의 정도를 나타내는 지표로 불명확한 개념인 주택보급률 대신 가구수와 주택수를 직접 비교하는 방식을 선택하였다. 따라서 주택수급의 분석은 양적 지표로서 가구당 주택수, 질적 지표로서 주택규모, 주택유형, 주거 점유형태를 분석하였다.

2. 도시별 주택수급 현황

가. 주택수급

(1) 1000가구당 주택수

지속적인 경제성장과 산업구조의 고도화에 따라 우리나라의 도시화율은 60년대 이후 꾸준히 상승하고 있다. 1960년에 39.1%에 불과하던 도시화율은 최근에는 상승속도는 둔화되었지만 85%를 상회하고 있다. 도시화의 진행이 지속적으로 이루어지는 가운데 서울을 비롯한 대도시의 인구집중현상은 대도시의 주택난 등으로 90년대에 들어서면서 약간씩 완화되고 있다. <표 2-5>에서 보는 것처럼 대도시의 일반가구수가 전국에서 차지하는 비중은 지속적으로 증가하여 1990년에 47.9%였던 것이 1995년에는 47.2%로 소폭이나마 줄어들었다. 반면에 대도시의 주택수는 꾸준히 증가하고 있으며, 1995년 현재 대도시의 주택수는 380만4천호로 전국의 총주택수의 41.3%를 차지하고 있다. 그러나 대도시의 인구집중현상 완화와 주택재고 증가에도 불구하고 대도시의 주택수급문제는 여전히 크게 개선되지는 못하고 있다.

<표 2-5> 대도시의 가구 및 주택수 추이

(단위 : 천가구, 천호, %)

	1980	1985	1990	1995
일반가구수	3,410(42.8)	4,393(45.9)	5,441(47.9)	6,121(47.2)
주택수	1,763(33.1)	2,254(36.9)	2,863(40.0)	3,804(41.3)

주: ()속은 전국에서 차지하는 비중.

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도.

지난 몇 년동안 주택 대량공급 정책에 힘입어 활발한 주택투자가 이루어져 왔다. 국내총생산대비 주택투자비율은 80년대 중반에 4~5%였던 것이 90년에는 7~8%로 크게 증가하였다. 주요국가의 국내총생산대비 주택투자비율이 4~5%수준에 머물고 있는 사실에 비추어 볼 때 주택투자는 매우 높은 수준이며, 많은 주택이 건설·공급되었다. 이에 따라 주택수급 상황도 어느정도 개선되었다고 보여진다.

<표 2-6> 연도별 주택투자실적 추이

(단위 : 10억원, 90년불변가격, %)

	1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995
주 거 용 건설투자	4,865 (4.4)	14,578 (8.1)	16,470 (8.4)	15,373 (7.5)	17,001 (7.8)	16,935 (7.2)	18,570 (7.2)

주 : ()속은 국내총생산(G에)대비 주택부문투자율

자료 : 한국은행

<표 2-7> 주요국가의 GDP대비 주택투자율

(단위 : %)

	미국	일본	영국	프랑스	싱가포르	대만	태국
GDP대비 주택투자율	4.0	6.1	2.9	5.0	4.1	4.2	2.9

자료 : 대한주택공사, 주택통계편람, 1997

대도시의 주택수급 상황은 1000 가구당 주택수를 비교하는 방식으로 파악하였다. 여기서 가구는 일반가구를 기준으로 하였으며, 주택은 단독주택·아파트·연립주택·다세대주택 및 비주거용건물내 주택을 포함하고 있다.

대도시의 주택수급 상황을 보면 <표 2-8>에서 보는 것처럼 주택수급의 불균형이 심한 편이며, 특히 대도시 중에서도 도시규모가 상대적으로 큰 서울, 부산, 대구의 주택공급 부족문제가 더욱 심각한 상황이다. 서울의 경우, 1000가구당 주택수는 561.6호에 불과하며 외국의 주요도시에 비교할 때 절반수준에 그치고 있다.³⁾ 또한 서울 주변도시인 의정부, 광명 등의 주택수급상황도 서울에 못지않게 심각한 상황으로 나타났다. 이에 비하여 1000 가구당 주택수가 많아 양적인 측면에서 주택수급 상황이 비교적 좋은 도시는 인천, 대전 등임을 알 수 있다.

이처럼 대도시의 주택수가 가구수에 비하여 부족하기 때문에 대도시거주가구중 22.7%가 한 채의 주택에 여러 가구가 거주하는 형태를 보이고 있다. 결국 대도시의 주택수급 불안은 상당부분 이들 가구의 문제라고 할 수 있다.

3) 이 연구에서 사용한 자료는 인구주택총조사의 2% 표본이므로 1000가구당 주택수, 주택규모 등은 실제 전수조사의 값과는 어느정도 차이가 있을 것이다. 따라서 이 연구에서 보여주는 결과의 해석은 이러한 점을 감안하여야 한다.

<표 2-8> 대도시의 1000 가구당 주택수

(단위: 호)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
1000가구당 주택수	561.7	587.4	599.1	580.9	756.2	674.0	743.8	616.3

주 : 1) 서울권은 서울인근 지역의 도시로써 광의의 서울주택시장에 포함되는 도시임. 서울을 비롯하여 의정부, 광명, 과천, 군포, 구리, 의왕, 하남을 포함.
2) 평균은 6대도시의 평균임.

90인구주택총조사에서 대도시의 1000가구당 주택수가 526.1호였던 것에 비하면 대도시의 주택수급 상황은 과거보다는 상당히 개선되었다. 그렇지만 서울을 제외한 나머지 대도시는 5년사이에 1,000가구당 주택수가 17~23%씩 증가한데 비하여 서울은 10.5%증가에 그쳐 서울의 주택수급 상황은 별로 개선되지 못하고 있다.⁴⁾ 서울의 주택수급 상황이 크게 개선하기 못한 것은 재개발, 재건축사업 또는 다세대·다가구주택 건축으로 상당수의 기존 재고주택이 멸실되었기 때문이다. 서울에서 연간 건설·공급되는 주택중 약 24%가 재개발이나 재건축에 의하여 이루어지며 총건설호수의 10%가까운 주택이 멸실되고 있다.

<표 2-9> 대도시의 주택건설 실적(1991~1995년)

(단위 : 천호)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 합계
주택건설	511 (35.7)	223 (43.7)	180 (61.7)	175 (56.5)	116 (72.0)	116 (73.0)	1,321 (46.1)

주 : ()속은 1990년 주택재고대비 건설비율

자료 : 건설교통부

<표 2-10>에서 보는 대로 외국의 주요도시는 선진국의 경우, 대부분이 가구수보다 주택수가 더 많다. 동경의 1000가구당 주택수는 1,366호로 서울의 2배가 넘으며, 방콕의 경우도 서울보다는 주택수가 많다. 우리나라의 대도시에서는 주택

4) 1991년이후 5년간 대도시의 주택건설실적은 132만 1천호로 1990년 주택재고의 46.1%에 달하는 주택이 5년동안 건설되었다. 같은 기간동안 대도시의 가구수(일반가구)가 12.5% 증가한 것에 비하면 1000가구당 주택수의 증가율은 상당히 높게 나타나야 하지만, 실제 주택의 증가율은 32.9%에 머물고 있다.

대량공급정책에 힘입어 주택재고가 그동안 크게 늘어났지만 아직도 외국의 주요 도시에 비해서는 적정재고 수준에는 상당히 미달하고 있다고 판단된다.

<표 2-10> 외국 주요도시의 주택수급 상황(1000 가구당 주택수)

(단위: 호)

	홍콩	싱가폴	런던	파리	뮌헨	워싱턴	동경	방콕
1000가구당 주택수	1,158	1,052	1,059	1,122	991	1,039	1,366	819

자료: IBRD, Housing Indicator Program

도시의 주택수급 상황을 수도권과 지방, 대도시와 중소도시로 구분하여 보면 수도권 대도시의 1000가구당 주택수는 596.2호에 불과, 수도권대도시의 주택수급 불균형이 가장 심하게 나타나고 있다. 1000가구당 주택수를 기준으로 한 주택수급 상황은 지방 중소도시가 724.0호로 가장 좋으며, 수도권 중소도시 668.7호, 지방 대도시 626.3호의 순이다. 수도권 대도시의 주택수급문제는 최근의 주택시장 동향에서도 잘 나타나고 있다. 80년대말의 급격한 주택가격 상승이후 90년대에 들어서면서 주택시장은 안정을 유지하고 있으나 서울을 비롯한 수도권의 주택시장은 최근들어 아파트가격이 상승하는 등 불안한 움직임을 보이고 있다. 1996년이후 1997년상반기 사이의 1년반 동안 전국 도시지역의 주택가격은 3.9%가 상승하는데 그쳤지만, 서울 일부지역이나 경기도 신도시지역의 아파트가격은 10%~20%의 높은 상승률을 보이고 있다.

이러한 현상은 결국 수도권 대도시의 주택재고가 가구수에 비하여 매우 부족한데 기인하고 있다. 또한 <표 2-20>에서 알 수 있듯이, 수도권에서도 많은 아파트가 건설되었지만 서울의 아파트비중은 42.7%, 서울인근도시의 아파트비중은 47.2%로 전국 평균보다도 낮다. 사람들의 주거 선호 패턴이 쾌적한 주거환경을 누릴수 있고 생활이 편리한 아파트 선호가 늘어나는데 비하여 서울등지의 아파트 비중이 다른 대도시보다 적다는 점도 수도권의 주택수급 불안정의 한가지 원인으로 생각할 수 있다.

<표 2-11> 지역별 도시규모별 1000가구당 주택수

(단위: 호)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
1000가구당 주택수	596.2	668.7	626.3	724.0	645.3

주 : 수도권대도시는 서울, 인천이 포함되며, 지방대도시에는 부산, 대구, 광주, 대전이 포함되었음.

(2) 건축년도별 주택수

1000가구당 주택수가 주택수급의 양적인 상황을 보여주는 지표라면, 주택수급의 질적인 상황은 주택의 상태를 나타내는 노후도, 주택크기, 주거시설 등을 통하여 파악할 수 있다. 주택의 크기나 주거시설 등은 별도로 다른 부분에서 다루고 있으므로 여기서는 주택의 노후도를 측정하는 지표인 건축년도별 주택수 비중에 의하여 주택수급의 질적 상황을 살펴보았다.

<표 2-12>에서 보는 것처럼 대도시의 주택중 76.0%가 1980년이후에 건축되었다. 반면에 1969년이전에 건축되어 1995년 현재 건축한지 25년이상 경과한 주택의 비중은 7.6%에 불과하다. 1990년 조사에서 1969년 이전에 건축된 주택의 비중이 17.5%였던 것에 비하면 주택의 노후도는 지난 5년사이에 상당히 개선되었다고 보여진다. 대도시별로 1969년 이전에 건축한 노후주택의 비중이 높은 도시는 부산, 대구 및 광주이며, 90년대에 건축한 새로운 주택의 비중이 높은 도시는 인천, 광주, 대전이다. 특히 대전의 경우는 전체 주택의 절반가량이 90년대 들어 건축되었다. 따라서 광주와 대전은 노후한 주택과 새로운 신규주택이 혼재하고 있는 상황을 보이고 있다.

90년대들어 새로 건축된 주택비중이 높은 인천, 대전, 광주는 1000가구당 주택수에서 보았듯이 주택수급상황이 상대적으로 좋은 지역이다. 이러한 분석결과에 의하면 주택의 양적, 질적 수급상황은 서울, 부산, 대구처럼 수급상황이 여전히 열악한 지역과 인천, 광주, 대전처럼 수급상황이 상당히 개선된 지역으로 나눌 수 있다.

<표 2-12> 대도시의 건축년도별 주택수 비중

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
1990년이후	32.2	38.1	32.6	41.2	46.8	46.6	50.1	39.8
1989-1980년미만	38.5	38.2	35.8	33.8	35.5	30.9	29.6	36.2
1979-1970년미만	20.8	16.8	21.9	15.7	12.5	12.1	12.1	16.4
1969-1960년미만	5.6	4.5	5.8	4.9	2.6	5.2	3.8	4.5
1959-1950년미만	1.5	1.3	1.8	2.1	1.1	2.1	2.1	1.5
1949년이전	1.4	1.1	2.1	2.3	1.5	3.1	2.3	1.6
계	100	100	100	100	100	100	100	100

지역별 도시규모별 건축년도별 주택수 비중에서는 수도권 주택중 1969년 이전에 건축된 주택의 비중이 대도시 7.7%, 중소도시는 4.1%에 불과한데 비하여 지방도시는 10~11%가량을 차지하고 있다. 한편 1990년 이후에 건축된 주택의 비중은 수도권 중소도시가 52.8%로 전체 주택의 절반을 상회하고 있다. 이는 90년을 전후하여 주택대량공급정책의 일환으로 대규모의 수도권 신도시가 개발된데다, 수도권 주택부족문제를 해결하기 위하여 지속적인 주택투자가 이루어진데 기인한다.

<표 2-13> 지역별 도시규모별 건축년도별 주택수 비중

(단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
1990년이후	35.5	52.8	40.1	43.3	41.6
1989-1980년미만	37.9	35.8	33.4	31.2	34.7
1979-1970년미만	18.9	7.3	17.0	14.2	15.2
1969-1960년미만	4.9	2.1	5.2	5.2	4.6
1959-1950년미만	1.4	0.9	1.9	2.4	1.7
1949년이전	1.4	1.1	2.4	3.7	2.2
계	100	100	100	100	100

<표 2-14>에서 알 수 있듯이 아파트나 연립주택, 다세대주택같은 공공주택은 대부분이 80년대 이후에 건축된 것이다. 반면에 단독주택은 절반이상이 1980년 이전에 지어졌으며, 단독주택중 22.7%가 건축년도가 25년이상 경과한 노후주택이다. 또한 90년이후에 건축한 단독주택도 상당수가 다가구주택인 점을 감안하면 실질적인 단독주택의 건축은 최근들어 크게 감소하고 있다고 보여진다.

<표 2-14> 건축년도별 주택의 종류별 주택수 비중

(단위 : %)

	단독	아파트	연립	다세대	기타	대도시평균
1990년이후	19.6	46.7	39.1	69.1	27.2	37.4
1980-1989년미만	29.5	39.6	43.2	30.9	38.4	36.0
1970-1979년미만	28.2	13.1	16.9	0.0	21.1	18.1
1960-1969년미만	13.0	0.6	0.8	0.0	8.2	5.1
1950-1959년미만	4.6	0.0	0.0	0.0	2.4	1.6
1949년이전	5.1	0.0	0.0	0.0	2.7	1.8
계	100	100	100	100	100	100

지금까지 살펴본 것처럼 대도시의 주택수급은 양적인 측면에서 어느정도 개선되었지만 아직도 수급상의 불균형은 남아 있다. 그렇지만 지난 몇 년사이의 집중적인 주택건설에 힘입어 주택의 질적측면, 즉 노후도에 있어서는 상당한 성과를 거두고 있다고 보여진다.

나. 주택의 종류

대도시의 주택의 종류는 <표 2-15>에서 보는 것처럼 단독주택의 비율이 낮아지고 아파트의 수가 증가하고 있다. 90인구주택총조사의 결과와 비교할 때 대도시에서 단독주택의 비중은 1990년의 50.8%에서 32.9%로 크게 하락하였으며 아파트의 비중은 34.2%에서 47.1%로 12.9% 포인트나 증가하였다.

대도시중에서 인천, 대전, 광주에 아파트 비중이 전체주택의 절반을 상회하고 있으며, 서울, 인천 같은 수도권에 있는 대도시에서는 아파트와 함께 다세대주택을 비롯한 연립주택의 비중도 다른 대도시보다 높게 나타났다. 특히 인천은 단독주택의 비중이 21.4%에 불과한데 비하여 연립주택 및 다세대주택의 비중은 24.6%로 다른 대도시보다 훨씬 높다. 수도권 대도시에서 다세대주택과 연립주택의 비중이 높은 것은 이들 지역의 택지부족문제와 함께 기존 단독주택지의 고밀도화로 통하여 투자수익을 높일 목적으로 다세대주택 등의 활발한 건설이 이루어졌기 때문으로 보인다.

<표 2-15> 대도시의 주택의 종류

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
단독주택	32.3	28.4	41.4	40.8	21.4	38.0	33.2	31.5
아파트	42.7	47.2	45.5	48.8	51.4	55.0	51.0	48.2
연립주택	13.6	13.2	7.5	3.6	13.2	2.1	10.1	10.7
다세대주택	8.1	8.2	2.1	2.3	11.4	0.1	1.4	6.2
기타	3.3	3.0	3.5	4.5	2.6	4.8	4.3	3.4
계	100	100	100	100	100	100	100	100

지역별 도시규모별 주택의 종류를 정리한 <표 2-16>에서도 수도권도시에서는 높은 아파트 비중과 함께 연립주택의 비중이 13%를 상회하여 지방도시보다 2배 가량 높게 나타났다. 반면에 단독주택의 비중은 지방도시보다 10%가량 낮아, 그동안 수도권에 있는 상당수의 단독주택이 다세대주택을 비롯한 연립주택으로 재건축되었음을 알 수 있다.

<표 2-16>에서 보는 것처럼 주택의 종류는 지역이나 도시규모별로도 차이가 나타났다. 수도권에 있는 도시는 단독주택 비율이 낮은 반면에 다세대주택이나 연립주택의 비중은 지방도시보다 높았다. 반면에 아파트의 비중은 수도권의 중소도시가 가장 높게 나타났다. 수도권 중소도시에서 아파트의 비중이 높은 것은 90년대 초반의 수도권 신도시건설 등에 기인하였다고 할 수 있다.

<표 2-16> 지역별 도시규모별 주택의 종류

(단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
단독주택	29.9	20.9	39.3	39.3	33.0
아파트	44.6	56.5	48.8	47.6	48.4
연립주택	13.5	6.4	6.1	6.6	10.0
다세대주택	8.8	2.4	1.7	1.3	4.8
기타	12.0	8.6	4.1	5.2	3.8
계	100	100	100	100	100

90인구주택총조사에서 나타난 대도시의 주택유형이 단독주택 50.8%, 아파트 43.2%의 순이었던 것에 비하면 90년대에 들어서서 아파트가 집중적으로 건설되었

음을 알 수 있다. 특히 광주, 대전 등은 1990년에는 아파트의 비중이 30%에 불과하였다가 1995년에는 50%를 상회할 정도로 높아졌다.

주택재고에서 아파트의 비중이 크게 늘어난 것은 <표 2-17>에서 보는데로 80년대 초반까지 총주택건설중 35%정도에 불과하던 아파트건설 비중이 최근에는 80% 수준까지 높아진데 기인한다. 반면에 단독주택건설은 1980년에 58.0%였던 비중이 90년대 들어서는 10% 이하로 낮아졌다.

<표 2-17> 연도별 주택의 종류별 주택건설 추이

(단위: 호, %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	계
1980	122,683 (58.0)	76,889 (36.3)	11,965 (5.7)	-	211,537 (100)
1985	50,210 (22.1)	132,114 (58.1)	45,038 (19.8)	-	227,362 (100)
1990	105,445 (14.1)	501,036 (66.8)	143,897 (19.2)	-	750,378 (100)
1991	69,189 (11.3)	424,082 (69.2)	119,812 (19.5)	-	613,083 (100)
1992	53,276 (9.3)	469,551 (81.6)	9,248 (1.6)	43,417 (7.5)	575,492 (100)
1993	52,004 (7.5)	540,006 (77.7)	22,878 (3.3)	80,431 (11.6)	695,319 (100)
1994	42,380 (6.8)	521,322 (83.7)	16,604 (2.7)	42,548 (6.8)	622,854 (100)
1995	55,710 (9.0)	497,273 (80.3)	17,212 (2.8)	48,862 (7.9)	619,057 (100)
1996	61,263 (10.3)	462,548 (78.1)	18,210 (3.1)	50,111 (8.5)	592,132 (100)

주 : ()속은 주택유형별 건설비중임

자료 : 건설교통부, 건설교통통계연보, 1996

다. 주택의 규모

대도시의 주택의 규모는 국민주택기금 지원대상인 18평이하 소형주택이 전체주택의 절반 가까이를 차지하고 있다. 그러나 서울, 부산, 대구 등은 다른 대도시와 비교하여 상대적으로 주택규모가 큰 편이다. <표2-18>에서 보는 것처럼 대도시의 평균 주택규모는 26.3평이며, 도시지역의 주택규모와 거의 비슷한 수준이다. 도시지역의 1990년 주택규모가 26.7평에서 1995년에는 26.3평으로 감소한 것에 비추어보면 대도시의 주택규모 역시 5년전보다 늘어나지는 않았을 것으로 보인다. 실제로 <표 2-27>에서 보면 80년대에 건설된 주택의 평균규모가 27.3평인데 비하여 90년대 들어서서 건설된 주택의 크기는 27.0평으로 약간 줄어들고 있다. 이러한 현상은 도시지역에서 단독주택보다 규모가 적은 아파트등이 집중적으로 건설된데 기인한다. 앞의 <표 2-17>에서 보는 것처럼 1990년이후 아파트의 건설비중

이 80%를 상회하고 있다. 대도시별로는 서울의 평균 주택규모는 28.1평으로 나타났다으며, 반면에 가구당 주택수가 가장 많은 인천의 평균 주택규모는 22.3평에 불과하여 소형주택이 집중적으로 건설되고 있음을 알 수 있다. 인천의 경우, 18평이하 소형주택이 51.5%나 되는 반면 40평이상 대형주택은 6.9%밖에 되지 않는다.

도시별 주택규모에 있어서 서울의 평균 주택규모 28.1평은 대도시 평균 주택규모인 26.2평, 전국의 평균 주택규모인 24.2평보다 높게 나타났다. 그러나 서울은 주택규모의 표준편차가 다른 대도시보다 높아 주택규모 사이의 격차가 심할 것으로 보여진다. 서울의 경우, 18평이하 소형주택비율이 40%가 넘지만 40평이상 대형주택 비율도 대도시중 가장 높았다. 또한 대구도 평균 주택규모가 큰 반면 표준편차는 높게 나타났다. 반면에 인천, 광주, 대전은 평균 주택규모의 표준편차가 적어 비교적 고른 분포를 보여주고 있다.

앞에서 분석한 대도시의 주택수급상황과 주택규모를 함께 감안하면 대도시의 주택상황은 서울, 부산, 대구와 인천, 광주, 대전이 상당히 다른 양상을 보이고 있다. 전자에 속한 도시들은 수급상황이 열악한 반면 주택규모는 비교적 큰 편이다. 이에 비하여 후자에 속한 도시들은 지난 몇 년 사이에 소형아파트를 집중적으로 건설하여 주택문제를 어느정도 해결하고 있다고 할 수 있다.

<표 2-18> 대도시의 주택규모

(단위: %, 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
18평미만	40.4	41.7	38.2	36.7	51.5	36.9	35.6	41.1
18~26평미만	27.4	27.0	32.1	29.1	30.9	34.0	35.9	29.5
26~40평미만	14.7	14.9	17.5	17.5	10.8	18.9	20.1	15.7
40평이상	17.5	16.4	12.2	16.7	6.9	10.2	8.4	13.7
평균	28.09	27.21	25.28	27.30	22.32	25.13	24.79	26.30
주택규모	(21.2)	(20.1)	(15.5)	(18.1)	(14.5)	(14.6)	(13.7)	(18.4)

주 : ()속은 표준편차

서울이나 대구의 주택규모가 다른 대도시보다 큰 이유는 경제수준 및 주택시장의 상황에 기인하였다고 보여진다. 서울의 경우, 서울 근로자가구의 소득은 1996년 현재 월평균 233만6천원이며 도시근로자가구의 평균소득 215만3천원보다 8.5% 정도가 높다. 따라서 주택구입능력이 많은 만큼 주택규모도 다른 대도시보다 크다.

한편 1990년 당시 1000가구당 주택수는 서울 508.4호, 부산 513.5호, 대구 488.3호로 다른 대도시보다 수급불균형이 심했다. 그 결과 80년대말과 90년대초반의 주택가격 폭등시에 부산 및 대구의 주택가격은 다른 대도시보다 높은 상승률을 보였으며, 현재까지도 이들지역의 주택가격은 다른 대도시에 비하여 높은 수준을 유지하고 있다. 앞에서 설명한 것처럼 우리나라의 주택수요에서 주거서비스를 얻으려는 거주목적의 수요와 함께 가격상승의 이익을 추구하는 투자수요가 큰 비중을 차지하고 있다. 따라서 주택가격 상승률이 높은 지역에서 대형주택수요가 많이 발생하며, 평균 주택규모도 커지게 되었다고 할 수 있다.

<표 2-19> 대도시의 주택가격 변동추이(1985~1995년)

(단위 : %)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전
주택가격변동율	37.9	73.1	55.3	37.2	47.5	12.1

자료 : 주택은행, 도시주택가격동향조사

대도시의 평균 주택규모를 외국과 비교하면 미국을 제외하고는 별 차이가 없다. 따라서 주택의 크기라는 측면에서 보면 지난 몇 년사이에 상당한 개선이 이루어졌다고 보여진다. 이는 소득증가 등에 힘입어 가구의 주거수요가 늘어난데다, 주택분양가격 규제하의 시세차익 기대, 주택보유에 대한 낮은 세금부담때문에 가구가 필요이상의 주택을 과소비하는 경향에 기인하였다고 할 수 있다. 주택분양가격 규제하에서는 대형주택일수록 가격프리미엄이 많으며, 향후 주택가격 상승시의 기대이익도 높다. 또 현재처럼 주택보유과세의 실효세율이 외국에 비하여 상당히 낮은 상황하에서는 주택과소비 현상이 초래될 수밖에 없다.

<표 2-20> 주요국가의 주택규모

(단위: 평)

	미국(91)	일본(94)	영국(91)	프랑스(88)	독일(92)
주택규모	51.4	28.0	29.6	31.9	27.1

자료 : 국제연합, Annual Bulletin of Housing and Statistics for Europe

일본 총무청 통계국, 平成5年 住宅統計調査 등

대도시 주택의 평균규모가 26.2평이지만 <표 2-18>에서 보는 것처럼 26평미만의 주택이 70%를 상회하고 있다. 따라서 대도시의 주택규모는 평균을 중심으로 한 균등한 분포를 보이지 않고 있을 것이다. 대도시의 주택규모가 어떤 모양으로

분포하고 있는지를 알려면 주택규모의 분포가 正規分布(normal distribution)를 따르는지를 검정하고, 주택규모의 분포가 가지는 특성치를 추정하면 된다. 서울을 비롯한 대도시의 주택규모의 분포는 통계적 검정결과, 모든 대도시에서 주택규모의 분포가 정규분포라는 가설이 기각되었다. 다시 말하면 대도시의 주택규모는 정규분포형태와는 달리 어느 한쪽으로 치우쳐 있다는 판단을 내릴수 있다.

대도시 주택규모의 분포형태를 파악하기 위하여 歪度(skewness) 및 尖度(kurtosis)를 구한 <표 2-21>를 살펴보면, 대도시 모두에서 歪度は 陽의 값을 보여주고 있다.⁵⁾ 따라서 대도시 주택규모의 분포는 평균보다 왼쪽에 분포가 집중된 형태를 보이고 있다. 이는 소형주택의 비중이 높다는 것을 의미한다. 한편 尖度は 서울과 대구가 3에 가까운 값을 보여 비교적 정규분포 형태에 가까운 반면 인천은 꼬리부분이 두터운 분포형태를 가지고 있음을 알 수 있다.

<표 2-21> 대도시 주택규모 분포의 특성

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
歪度	1.73	1.77	1.68	2.80	1.88	2.05	2.05
尖度	2.87	4.46	3.57	9.96	6.01	6.97	6.97

대도시에서 건설, 공급된 주택이 크기별로 어느정도 균등하게 분포되어 있는가를 알기 위하여 주택규모의 지니계수(Gini coefficient)를 추정한 결과는 <표 2-22>와 같다.⁶⁾ 이 표에서 보는 것처럼 전국의 주택규모의 지니계수값은 0.284인데 비하여 도시의 주택규모의 지니계수값은 0.305, 대도시의 주택규모의 지니계수값은 0.319로 전국보다 높게 나타났다. 즉 대도시에 있는 주택의 크기는 전국의 주택규모에 비하여 상당히 불균등한 상태를 보이고 있다. 이러한 결과는 앞의 분석에서 보았듯이 대도시의 주택규모에서 소형주택의 비중이 높기 때문으로 보인다. 지니계수값은 서울이 0.353으로 가장 높게 나타났으며, 부산이나 대구의 지니계수값도 다른 대도시보다 높았다. 따라서 서울의 주택규모는 다른 대도시에 비하여 상대적으로 불균등도가 높다. 서울, 부산, 대구의 주택규모의 불균등도가 다른 대도시보다 심하게 나타난 것은 소형주택의 비중이 높은데도 원인이 있지만, 40평이

5) 歪度は 분포의 비대칭정도를 나타내는 통계치이며, 尖度は 분포의 봉우리가 어느정도 뾰족한가를 측정하는 통계치임.

6) 지니계수는 분배상태의 불균등정도를 나타내는 로렌즈곡선과 관계있는 것이므로, 소득분배의 측정에 많이 이용하고 있음.

상 대형주택의 비중이 인천이나 광주보다 훨씬 높기 때문이다. 반면에 인천, 대전 등의 지니계수값은 전국 평균보다도 낮은 값을 보이고 있어 주택규모의 불균등도가 대체로 낮음을 알 수 있다.

<표 2-22> 대도시 주택규모의 지니계수 추정결과

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균	도시 평균	전국 평균
지니계수	0.353	0.316	0.327	0.241	0.289	0.272	0.319	0.305	0.284

도시별로 평균 주택규모가 차이가 있는지를 알기 위하여 분산분석(ANOVA)을 실시한 결과, 도시간 평균 주택규모는 대부분의 도시간에 차이가 있는 것으로 추정되었다.⁷⁾ <표 2-22>에서 보는 것처럼 서울의 평균 주택규모는 나머지 대도시와 5% 유의수준에서 모두 차이가 있으며, 대구나 인천의 경우도 마찬가지이다. 반면에 대도시간에 평균 주택규모가 차이가 없는 경우는 부산과 광주, 부산과 대전, 광주와 대전 정도에 불과하다.

<표 2-23> 대도시의 평균 주택규모의 차이 검정

	서울	부산	대구	인천	광주	대전
서울	-	2.81*	0.79*	5.77*	2.96*	3.30*
부산	-	-	2.02*	2.95*	0.15	0.49
대구	-	-	-	4.98*	2.17*	2.51*
인천	-	-	-	-	2.81*	2.47*
광주	-	-	-	-	-	0.34
대전	-	-	-	-	-	-

주: 숫자는 평균차(difference between means)의 절대값. *는 5% 유의수준에서 귀무가설 기각, 즉 대도시간의 평균 주택규모는 차이가 있음

가구당 주택수와 주택규모에서 알 수 있듯이 단순히 주택수가 많다고 해서 주거사정이 좋다고 판단할 수는 없다. 인천같은 경우, 1,000가구당 주택수는 대도시 중 가장 많았으나 평균 주택규모는 가장 적었다. 반면 서울은 주택수는 적지만 주택규모는 가장 크게 나타났다. 따라서 대도시의 주거사정을 파악하기 위해서는 수급상황, 주택규모, 자가점유 비율, 가구당주거면적 등을 모두 고려하여야 한다.

7) 도시별 주택규모의 차이에 대한 검정은 최소유의차(least significant difference) 방법과 Tukey 방법을 사용하였다. 양자간의 검정결과는 거의 비슷하게 나왔으며 여기서는 LSD 방법에 의한 검정결과를 정리하였다.

도시지역에 거주하는 가구가 원하는 주택규모에 대하여 조사한 <표 2-24>의 결과를 보면, 1987년 조사에서는 20-30평이 45.1%, 30-40평이 24.3%, 10-20평이 20.7% 였음. 그러나 1992년 조사에서는 10-20평 주택을 원하는 비중이 12.4%로 낮아지고 30-40평 규모의 주택을 원하는 비중이 크게 높아지고 있다. 이처럼 사람들이 원하는 주택규모가 크게 늘어난 것은 가구소득 증가뿐 아니라 80년대말의 부동산투기 열풍으로 대형주택의 투자수익이 훨씬 많기 때문에 수요가 대형주택에 몰렸기 때문이다. 이처럼 한정된 주택투자재원이 적정수준 이상으로 대형주택 건설에 집중되고 있어 투자의 비효율은 물론, 주거수준 향상과 주거형평성 유지의 저해요인으로 작용하고 있다.

<표 2-24> 도시거주가구의 원하는 주택규모

(단위: %)

	10평미만	10-20평	20-30평	30-40평	40-50평	50평이상
1987	0.5	20.7	45.1	24.3	5.6	3.8
1992	0.4	12.4	41.3	30.4	9.1	4.0

자료 : 통계청, 한국의 사회지표, 1996

주택규모를 대도시와 중소도시로 구분해서 비교하여 보면 수도권 대도시의 평균 주택규모는 26.8평, 지방대도시 25.6평으로 대도시의 주택규모가 중소도시보다 크게 나타났다. 특히 수도권 대도시에서는 40평 이상인 대형주택의 비중이 14.8%를 차지, 지방대도시나 중소도시보다 높게 나타나 대도시에 비교적 규모가 큰 주택이 많이 공급되었음을 알 수 있다.

<표 2-25> 지역별 도시규모별 주택규모

(단위: %, 평)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
18평미만	43.1	45.1	37.5	41.3	41.4
18-26평미만	21.7	21.4	24.5	28.4	31.0
26-40평미만	20.5	23.7	26.4	22.7	15.8
40평이상	14.8	9.8	11.7	7.6	11.8
평균 주택규모	26.8	25.5	25.6	23.7	25.5

한편 대도시의 주택의 종류별 주택규모는 단독주택이 36.1평으로 가장 크고 아파트 21.4평, 연립주택 20.5평, 다세대주택 16.6평으로 나타났다. 단독주택의 전국 평균규모는 27.6평인데 비하여 대도시에 있는 단독주택은 36.1평으로 상당한 큰 편이다. 아파트나 연립주택등의 주택규모가 대도시와 전국 평균이 거의 비슷한 수준임에도 불구하고 단독주택의 규모가 차이를 보이고 있는 것은 대도시에서 활발하게 추진하고 있는 다가구주택의 영향을 많이 받았을 것이다.

<표 2-26> 대도시의 주택의 종류별 주택규모

(단위 : 평)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	대도시평균
대 도시	36.1	21.4	20.5	16.6	30.9	26.3
도시전체	34.4	21.1	20.0	16.7	29.3	25.5
전 국	27.6	21.1	20.1	16.9	27.7	24.2

건축년도에 따른 주택의 규모를 살펴보면, 50년대 내지 60년대에 지은 주택은 호당 21평 정도에 불과하였으나 70년대 들면서 주택규모가 커지고 있다. 70년대에 건축한 주택의 규모는 25.1평, 80년대에는 27.3평으로 상당히 증가하였다. 주택규모의 증가가 특히 높은 대都市는 서울이며, 부산이나 대구도 새로 건축되는 주택규모가 커지고 있다. 반면에 인천의 경우는 90년대 들어서도 호당 규모가 22평정도에 머물러 최근까지도 소형주택이 많이 건축되고 있음을 알 수 있다.

<표 2-27> 대도시의 건축년도별 주택규모

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
1990년이후	30.19	28.43	26.08	27.93	22.49	24.78	24.43	27.04
1989-1980년미만	28.97	27.69	26.40	29.09	22.13	26.19	26.13	27.33
1979-1970년미만	26.21	25.75	23.97	24.71	21.93	26.49	24.47	25.14
1969-1960년미만	20.89	21.38	21.39	22.52	23.52	23.55	24.05	21.69
1959-1950년미만	20.32	20.42	19.82	22.58	20.59	20.79	20.94	20.66
1949년이전	20.65	22.24	22.08	22.01	23.95	20.16	21.64	21.51
평균주택규모	28.09	27.21	25.26	27.30	22.32	25.130	24.79	26.33

대도시에서 건축되는 단독주택의 대지면적 및 용적률의 연도별 추이에서는 흥미로운 사실을 발견할 수 있다. 단독주택의 대지면적은 70년대이후 평균 46.4평으로 별다른 변화가 없다. 그러나 단독주택의 용적률은 <표 2-29>에서 보는 것처럼 80년대이후 크게 증가하고 있으며, 70년대에는 73.4%에 불과하였으나 90년대의 단독주택의 용적률은 130.4%로 2배 가까이 증가하였다. 이러한 현상은 서울, 부산, 인천, 대구에서 뚜렷하게 나타내고 있다. 이는 이들 지역에서 다가구주택 형태의 고밀도 단독주택이 많이 건축되고 있기 때문으로 보인다. 반면에 광주, 대전의 단독주택 용적률은 서울의 절반정도에 불과하다. 대도시에서 나타나고 있는 단독주택의 고밀도화는 아파트등의 용적률 상승과 함께 도시의 주거환경이나 도시구조를 악화하게 만드는 원인으로 작용할 것으로 보인다.

<표 2-28> 대도시의 단독주택의 건축년도별 대지면적

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
1990년이후	42.22	42.67	34.91	49.71	51.28	60.96	66.21	44.75
1989-1980년미만	49.85	48.42	38.46	51.53	48.11	53.59	62.70	48.63
1979-1970년미만	45.31	45.42	38.98	49.34	41.99	55.16	58.26	45.72
1969-1960년미만	32.33	35.27	35.86	43.14	40.58	52.54	55.67	37.65
1959-1950년미만	32.22	36.19	34.28	45.27	38.51	63.20	54.42	39.65
1949년이전	35.54	45.76	45.06	65.15	48.15	87.37	69.59	51.82
평균대지면적	42.86	43.92	37.89	50.11	45.33	57.98	60.93	45.36

<표 2-29> 대도시의 단독주택의 건축년도별 용적률

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
1990년이후	146.21	148.29	134.47	110.04	115.80	81.62	77.03	130.36
1989-1980년미만	110.00	112.53	102.88	84.68	92.27	70.21	62.17	95.97
1979-1970년미만	78.67	77.85	82.57	62.53	68.25	59.73	52.49	73.42
1969-1960년미만	77.19	75.27	76.52	61.86	70.19	54.62	53.38	71.84
1959-1950년미만	74.31	72.23	76.42	57.40	68.80	46.74	51.80	67.44
1949년이전	70.94	66.29	69.80	46.18	62.70	36.98	52.16	60.94
평균용적률	101.98	103.53	95.82	78.82	82.82	63.59	58.70	81.27

라. 주거점유형태 및 주택의 이용상태

(1) 주거점유형태

가구당 주택수와 함께 주택수급 상황을 나타내는 중요한 지표가 가구의 주거점유형태이다. 주택정책의 목적이 가구의 주거안정에 있다는 점을 감안하면, 매년 전세값이 오르고 있는 상황하에서 자가소유 여부는 주택정책의 성과를 평가하는데 매우 중요한 지표로 취급하여야 한다. 앞에서 언급한대로 외국에서는 자가취득에 관한 세제지원을 통하여 자가소유를 권장하고 있다. 그동안 우리나라의 주택정책에서도 구입능력이 있는 중산층의 주택수요를 유인하여 주택공급을 증가시키는 정책을 펼쳐왔다.

'95인구주택총조사에서는 가구의 자가소유여부를 조사하지 않으므로 간접지표인 가구의 주거점유형태를 이용하였다. <표 2-30>에서 보는대로 대도시가구의 주거점유형태를 보면 자기집에 거주하는 가구의 비율은 43.1%에 불과하며 전세나 월세와 같은 차가점유가구의 비율이 절반을 훨씬 상회한다. 차가점유가구중 전세비율은 37.1%, 월세 또는 사글세비율은 17.7%를 각각 차지하고 있다. 특히 서울, 대구 등의 자가점유가구 비율은 40% 정도에 머물고 있다.

'90년 조사에서 대도시의 자가점유가구 비율이 39.6% 정도였던 점과 비교하면 가구의 자가점유 비율은 소폭이나마 개선하는 추세를 보이고 있다. 그러나 그동안 주택재고가 크게 늘어나고 1000가구당 주택수의 비율이 15~20%가량 증가한 것에 비하면 자가점유가구 비율의 향상정도는 미미한 수준이다. 특히 서울은 1000가구당 주택수 비율은 10.5% 상승하였지만 자가점유가구 비율은 5년동안 거의 변동이 없다. 그동안의 주택공급이 대부분 분양주택위주로 이루어졌고 자가소유촉진을 통한 주택대량공급의 실현이라는 방향으로 추진되었음에도 불구하고, 이러한 결과가 나타난 것은 주택정책의 성과가 자가소유확대 측면에서는 충분하지 못하였다는 사실을 보여준다.

<표 2-30> 대도시 가구의 주거점유형태 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
자가	38.8	39.8	43.7	41.8	55.6	47.0	49.3	43.1
전세	42.8	42.0	29.9	35.7	30.2	35.1	29.9	37.1
보증부월세	15.0	14.9	22.2	7.2	11.5	6.0	9.3	14.0
무보증월세	0.9	0.9	2.1	1.8	1.1	1.1	3.7	1.4
사글세	0.4	0.4	0.3	11.3	0.5	9.1	4.5	2.3
무상	2.1	2.0	1.7	2.2	1.2	1.7	3.2	2.0
계	100	100	100	100	100	100	100	100

도시별 주거점유형태에 있어서 상대적으로 도시규모가 큰 서울, 부산, 대구의 자가점유 비율은 나머지 도시보다 낮게 나타나 주택시장의 불안정성이 잠재하고 있는 현실하에서 이들 도시에 거주하는 가구의 주거안정은 상대적으로 뒤떨어지고 있다고 보여진다. 이들 도시는 1000가구당 주택수에서 살펴본대로 주택수급상황이 상대적으로 열악한데도 자가점유비율도 낮아 주택문제해결에는 상당한 시일이 소요될 전망이다. 도시별 가구의 차가점유형태에 있어서는 특기할 만한 사항은 대구, 광주의 사글세 비중이 매우 높게 나타났다는 점이다. 한편 차가점유가구 중 전세비중이 높은 도시는 서울이며, 부산은 전세비중은 낮은 대신 보증부 월세의 비중이 높게 나타났다.

대도시사이에 자가점유가구의 비율이 차이가 있는지를 검정한 결과는 모든 대도시간에 자가점유비율은 5% 유의수준에서 차이가 있다고 나타났다. 앞에서 주택규모도 대부분의 대도시간에 차이가 있었지만, 자가점유가구 비율에서도 차이가 나타난 사실은 대도시의 주택수급문제가 주택재고 부족 뿐아니라 주택규모, 자가점유가구 비율 등에서도 모두 존재하고 있다는 것을 보여준다.

<표 2-31> 대도시 가구의 자가점유가구 비율의 차이 검정

	서울	부산	대구	인천	광주	대전
서울	-	2.39*	2.83*	4.09*	5.26*	5.36*
부산	-	-	0.44*	1.70*	2.63	2.97
대구	-	-	-	1.26*	2.19*	2.52*
인천	-	-	-	-	0.93*	1.26*
광주	-	-	-	-	-	0.33*
대전	-	-	-	-	-	-

주 : 숫자는 자가점유비율의 평균차의 절대값. *는 5% 유의수준에서 귀무가설 기각, 즉 대도시간의 자가점유비율은 차이가 있음

이러한 분석결과는 일반적으로 주택정책의 성과를 나타내기 위하여 사용되는 주택보급률의 제고가 실제 국민주거안정에 대한 기여도는 낮을 수도 있다는 사실을 의미한다. 지난 몇 년동안 주택건설이 확대되고 주택보급률이 상승하였지만 대도시의 자가점유가구비율은 별로 개선되지 못하고 있는 실정이다. 매년 전세값이 오르고 있고 주택시장의 불안요소가 내재되어 있는 현실하에서 자가점유가구비율의 저하는 국민주거안정 유지에 나쁜 영향을 미칠 우려가 많다.

외국의 경우, 가구당(또는 인구당) 주택수와 자가보유비율 지표를 모두 고려하여 정책의 성과를 평가하고 있다. 특히 우리나라처럼 공공임대시장이 발전하지 못하고 주택가격이 불안정한 상황하에서는 자가점유비율은 매우 중요한 정책적 지표로 활용하여야 한다. 선진외국에서는 공공임대시장이 안정적으로 운용되고 있고 많은 가구가 공공임대주택에 거주하고 있음에도 불구하고, 국민주거안정을 위한 목적으로 주택취득을 유도하는 다양한 세제·금융정책을 펼치고 있다.

<표 2-32> 외국 주요도시의 자가소유 비율

(단위: %)

	홍콩	싱가폴	런던	파리	뮌헨	워싱턴	동경	방콕
자가비율	43.0	90.2	58.0	43.0	17.0	61.0	40.1	68.0

자료 : IBRD, Housing Indicator Program

지역별 도시규모별 주거점유형태에서는 중소도시의 자가점유가구 비율이 수도권 46.5%, 지방 51.2%인데 비하여 대도시는 수도권 41.8%, 지방 44.5%에 불과하여 중소도시보다 5~8%가 낮다. 우리나라 주택시장의 특징이 주택가격이나 임대료 상승률이 높고 가구의 자가소유 욕구가 강하다는 점에 근거할 때, 자가점유 여부는 가구의 주거안정에 상당한 영향을 미치고 있다. 대도시의 낮은 자가점유가구 비율은 이들 지역에 거주하는 가구의 주거문제가 상대적으로 불안하다는 사실을 보여준다. 한편 자가점유가구중 수도권에서는 전세비중이 높는데 비하여 지방도시에서는 상대적으로 무보증월세나 사글세 형태로 거주하고 있는 가구의 비중이 많은 편이다.

<표 2-33> 지역별 도시규모별 가구의 주거점유형태

(단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시평균
자가점유	41.8	46.5	44.5	51.2	45.4
전 세	40.5	35.7	32.3	24.4	34.0
보증부월세	14.4	14.3	13.8	11.4	13.6
무보증월세	0.9	1.4	2.1	3.5	1.9
사 글 세	0.4	0.5	5.2	5.5	2.8
무 상	2.0	1.6	2.1	4.0	2.3
계	100	100	100	100	100

(2) 주택의 이용상태

대도시의 주택수가 가구수에 비하여 절대 부족하고 대도시 거주가구의 자가점유 비율이 절반에도 미치지 못하고 있다는 사실에서 알 수 있듯이 대도시의 주택은 여러 가구가 함께 거주하는 경우가 많다. 대도시의 주택을 주택이용이라는 측면에서 살펴보면 <표 2-34>와 같다. 대도시에서 자가가 단독으로 사용하고 있는 주택의 비율은 53.5%이며, 차가가 단독으로 사용하는 주택 비율은 23.8%이다. 대도시주택중 17.3%가 자가가구와 차가가구가 함께 쓰고 있으며, 차가가구끼리만 사용하고 있는 주택비율도 5.4%를 차지하고 있다. 즉 대도시 주택중 22.7%가 2가구이상인 한채의 주택을 함께 이용하고 있다.

<표 2-34> 대도시 및 전국의 주택이용 상태

(단위: %)

	자가단독 전용주택	차가단독 전용주택	자가·차가 동거주택	차가·차가 동거주택	계
대도시	53.5	23.8	17.3	5.4	100
도 시	55.3	23.4	16.3	5.0	100
전 국	63.5	19.3	13.3	3.9	100

한 채의 주택에 여러가구가 거주하고 있는 상황을 주택의 종류별로 분석하여 보면 여러 가구가 동거하는 경우는 대부분이 단독주택에서 나타나고 있다. 자가와 차가가 공동으로 사는 가구들의 거처는 단독주택이 78.7%로 대부분을 차지하

고 있으며, 차가끼리 동거하는 가구들은 단독주택이 63.5%이고 기타 비주거용건물내 주택이 14.3%를 차지하고 있다. 이중 상당부분은 다가구주택이 차지하고 있을 것으로 여겨진다.

주택의 종류별로 주택이용상태를 분석한 <표 2-36>에 의하면 단독주택중에서 자가든 차가든 한가구가 단독으로 점유하는 비율은 46.9%이며, 자가와 차가가 함께 사는 비율이 42.7%나 된다. 이는 단독주택의 특성상 일부 임대를 하는 경우가 많은데다 다가구형태의 단독주택에서 여러 가구가 함께 살기 때문이다. 반면에 아파트는 97.5%가 한가구가 단독으로 점유하고 있으며, 연립주택이나 다세대주택에서도 단독점유 비율이 매우 높다.

<표 2-35> 대도시의 주택이용상태별 주택의 종류

(단위 : %)

	자가단독점유	차가단독점유	자가·차가 공동점유	차가·차가 공동점유
단독주택	24.1	13.4	78.7	63.5
아파트	55.7	67.2	4.3	6.6
연립주택	12.2	8.8	7.8	8.6
다세대주택	6.1	6.3	4.5	7.0
기타	1.9	4.3	4.7	14.3
계	100	100	100	100

<표 2-36> 대도시의 주택의 종류별 주택이용상태

(단위 : %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
자가단독점유	37.7	63.7	62.0	54.6	27.6
차가단독점유	9.2	33.8	19.6	24.9	27.2
자가·차가공동점유	42.7	1.7	13.8	13.9	23.5
차가·차가공동점유	10.4	0.8	4.6	6.6	21.7
계	100	100	100	100	100

한편 여러 가구가 함께 거주하는 주택은 <표 2-37>에서 보는 것처럼 대체로 주택의 규모가 큰 편이다. 대도시에서 자가단독점유주택의 규모가 25.4평, 차가단

독점유주택의 규모는 19.1평인데 비하여 자가와 차가가 함께 사는 주택의 규모는 37.4평, 차가끼리 사는 주택의 규모는 30.1평으로 나타났다.

<표 2-37> 대도시의 주택이용상태별 주택규모

(단위 : 평)

	자가단독점유	차가단독점유	자가·차가 공동점유	차가·차가 공동점유
대 도시	25.4	19.1	37.4	30.1
도시전체	24.6	19.1	36.6	31.3
전 국	23.2	19.2	35.4	30.6

앞에서 살펴본대로 대도시의 주택수급에서 나타나고 있는 불균형으로 인하여 대도시주택중 22.7%가 여러 가구가 함께 살고 있다. 대도시의 주택당 거주가구수는 평균 1.76가구이며 주택수급상황이 열악한 서울이 1.88가구, 부산 1.75가구, 대구 1.74가구로 나타났다. 반면에 상대적으로 주택수급상황이 좋은 편인 인천, 광주, 대전은 1.6가구를 약간 넘는 수준이다. 한편 지역별 도시규모별 주택당 거주가구수는 수도권 대도시가 1.84명으로 주택당 거주가구수가 가장 적은 지방중소도시의 1.20명보다 훨씬 높다. 따라서 수도권 대도시 거주가구의 주거독립성은 다른 지역에 비하면 떨어진다고 보여진다.

대도시의 주택당 거주가구수가 높게 나타난 것은 한채의 주택에 여러 1인가구가 거주하는 경우의 영향도 받았기 때문으로 보인다. <표 2-42>에서 보는 것처럼 1인가구의 1000가구당 주택수는 272.2호에 불과하며, 1인가구는 한채의 주택에 대개 3~4가구가 함께 살고 있다. 1인가구를 제외한다면 주택당 거주가구수는 상당히 적어질 것이다.

<표 2-38> 대도시의 주택당 거주가구수

(단위: 가구)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
주택당 거주가구수	1.88	1.84	1.75	1.74	1.69	1.65	1.64	1.76

<표 2-39> 지역별 도시규모별 주택당 거주가구수

(단위: 가구)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
주택당 거주가구수	1.84	1.55	1.66	1.20	1.62

<표 2-40>에 의하면 대도시의 단독주택에는 평균 2.69가구가 사는 반면에 아파트는 거의 한가구만이 전용으로 사용하고 있다. 단독주택의 호당 거주가구수는 부산, 대구가 약간 높은 편이지만 큰 차이는 없다. 이에 비하여 연립주택의 호당 거주가구수는 서울이 가장 많아 서울의 주택수급 불균형으로 인한 주거문제를 연립주택이 상당부분 맡고 있다고 보여진다.

<표 2-40> 대도시의 주택의 종류별 주택당 거주가구수

(단위 : 가구)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
단독주택	2.68	2.73	2.77	2.70	2.66	2.64	2.58	2.69
아 파 트	1.02	1.02	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
연립주택	1.25	1.23	1.20	1.18	1.16	1.15	1.14	1.22
다세대주택	1.05	1.05	1.07	1.06	1.05	1.04	1.04	1.05
기 타	2.11	2.13	2.19	2.15	2.11	2.08	2.07	2.12

3. 가구특성별 주택수급

가. 가구규모별 주택수급

가구규모별 주택수급 상황은 가구규모별 가구수와 이들이 거주하고 있는 주택의 수를 비교하였다.

먼저 대도시 거주가구의 가구규모별 비율은 4인가구가 33.9%로 가장 높으며 3인가구가 21.5%, 2인가구가 14.8%, 5인가구가 13.0%를 차지하고 있다. 1인가구의 비율은 11.8%이며 서울, 광주 등의 1인가구 비율이 높다. 90인구주택총조사에서 대도시의 1인가구 비율이 8.8%였던 것에 비하면 대도시에서 1인가구가 상당히 늘어났음을 알 수 있다. 대도시중에서 1인가구의 비율이 지난 5년사이에 크게 증가한 지역은 서울, 광주, 대전 등이다.

<표 2-41> 대도시의 가구규모별 비율

(단위 : %,명)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
1인가구	12.6	11.7	10.3	11.9	10.3	12.4	12.0	11.8
1인가구	14.8	14.6	14.8	15.2	13.4	15.5	16.3	14.8
3인가구	21.5	21.6	22.3	22.1	22.1	19.4	20.5	21.5
4인가구	33.5	34.7	34.6	33.0	37.4	31.7	32.9	33.9
5인가구	13.1	12.7	12.9	12.7	12.2	15.4	12.3	13.0
6인이상	4.7	4.7	5.1	5.0	4.6	5.7	5.9	4.9
계	100	100	100	100	100	100	100	100
평균 가구원수	3.35	3.37	3.41	3.36	3.42	3.42	3.37	3.38

<표 2-42>에서 보는 것처럼 가구규모별 주택의 수는 가구규모에 따라 상당한 차이가 나타났으며, 1인가구의 경우 1000가구당 이들이 거주하고 있는 주택수는 272.2호에 불과하다.⁸⁾ 특히 서울은 233.7호, 대구는 263.9호, 부산은 277.3호로 도시규모가 큰 지역의 1인가구는 일부 주택에 집중적으로 거주하고 있다. 한편 가구규모가 클수록 1000가구당 거주하고 있는 주택수는 증가하여 2인가구는 558.4호, 3인가구는 634.1호, 4인가구는 717.8호, 5인가구는 799.9호, 6인이상가구는 879.0호로 나타났다.

이러한 현상은 1인가구같은 특정한 계층을 위한 주택공급이 부족하고 대부분의 1인가구는 주택의 일부만을 사용하고 있는데 기인한다. 또한 1인가구 1000가구당 이들이 거주하는 주택수가 272.2호에 불과한 것은 여러 1인가구가 한채의 집에서 거주하는 경우가 많다는 의미로 해석할 수 있다. 앞으로 가구구조의 변화에 따라 1인가구의 비중이 크게 증가할 것으로 전망되며, 1인가구의 주택수급문제가 주택정책의 중요한 과제로 대두될 것으로 보인다.

지역별 도시규모에 따라서는 <표 2-43>에서 보는대로 지방 중소도시에서는 1인가구의 1000가구당 거주하는 주택수가 392.4호인 반면에 수도권 대도시에서는 1인가구의 1000가구당 거주하는 주택수는 255.5호에 불과하다.

8) 가구규모별 주택수급, 예를 들면 1인가구 1000가구당 주택수는 대도시의 주택중 1인가구들이 살고 있는 주택의 수를 나타내고 있다. 1인가구가 단독으로 사용하고 있는 주택뿐 아니라 1인가구와 다른가구가 함께 거주하는 주택도 포함되므로 주택수급을 정확하게 반영한다기 보다는 1인가구가 거주하고 있는 주택의 수를 의미한다.

<표 2-42> 대도시의 가구규모별 1000 가구당 거주하는 주택수

(단위: 호)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
1인	233.7	243.3	277.3	263.9	378.4	314.0	343.2	272.2
2인	467.2	480.3	528.6	511.1	673.8	581.3	647.8	525.4
3인	542.9	557.2	572.9	557.2	748.5	671.6	762.6	596.4
4인	635.1	646.6	652.2	636.8	834.3	751.0	834.7	682.7
5인	736.2	750.1	747.5	747.7	882.7	819.5	900.6	772.2
6인이상	821.5	827.5	843.6	863.4	918.9	897.3	954.4	853.4
평균주택수	561.7	587.4	599.1	580.9	756.2	674.0	743.8	616.3

<표 2-43> 지역별 도시규모별 가구규모별 1000가구당 거주하는 주택수

(단위: 호)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
1인	255.5	309.5	289.5	392.4	305.9
2인	500.9	552.3	550.4	651.6	558.4
3인	580.4	664.3	608.0	725.2	634.1
4인	673.7	743.2	688.1	799.3	717.8
5인	760.6	815.7	780.9	872.3	799.9
6인이상	838.6	880.4	875.3	938.9	879.0
평균주택수	596.2	668.7	626.3	724.0	645.3

가구규모별 평균 주택규모는 대체로 가구규모가 클수록 이들이 거주하고 있는 주택의 규모도 증가하고 있다. 1인가구가 거주하는 주택의 규모는 20.4평, 2인가구는 24.1평, 3인가구는 24.9평이며 가구원수가 많은 가구일수록 거주하고 있는 주택의 규모가 크다.⁹⁾ 이는 가구원수가 많은 가구는 규모가 큰 주택에 거주하고 있음을 보여준다. 그러나 가구원수 증가에 비하여 주택규모의 증가율은 낮게 나타나고 있다.

9) 여기서 1인가구가 거주하는 주택규모가 20.4평이라는 의미는 1인가구의 전용사용 여부와는 관계없이 1인가구가 살고 있는 주택의 크기가 20.4평이라는 것이다. 따라서 1인가구의 가구당 주거면적과는 다른 의미다.

<표 2-44> 대도시의 가구규모별 평균 주택규모

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
1인	20.56	20.61	20.21	22.11	18.39	20.59	20.19	20.42
2인	25.56	25.13	23.65	24.92	20.55	22.78	23.29	24.11
3인	26.82	26.24	24.63	25.26	20.89	23.57	23.84	24.85
4인	28.02	27.50	25.11	27.52	22.22	25.72	24.94	26.13
5인	31.48	30.38	27.53	30.01	25.59	26.86	27.16	29.06
6인 이상	34.23	33.63	29.47	34.17	27.77	29.75	28.27	31.89
평균 주택규모	28.09	27.21	25.28	27.30	22.32	25.13	24.79	26.23

도시규모에 따른 가구규모별 평균 주택규모는 <표 2-45>에서 보는 대로 수도권 대도시의 평균 주택규모는 26.8평으로 가장 큰 편이지만 1인가구의 주택규모는 수도권 중소도시나 지방 대도시보다 도리어 적다. 이는 수도권 대도시에 거주하는 1인가구는 다른 도시에 비하여 소형주택에 많이 거주하고 있다는 것을 의미한다. 수도권 대도시에서 1인가구가 거주하는 주택수가 다른 지역보다 적은데다 주택규모가 적다는 사실로부터 수도권 대도시의 1인가구의 주거상황이 상대적으로 떨어져 있고 있음으로 알 수 있다. 한편 대도시의 가구원수 증가에 따른 주택규모 증가비율은 중소도시보다 높게 나타났다.

<표 2-45> 지역별 도시규모별 가구규모별 평균 주택규모

(단위: 평)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
1인	20.13	21.22	20.72	19.14	20.12
2인	24.56	24.05	23.75	22.28	23.56
3인	25.47	24.17	24.56	22.78	24.31
4인	26.63	25.28	25.76	23.63	25.42
5인	30.30	27.96	27.98	26.30	28.37
6인 이상	32.90	31.96	30.53	29.36	31.25
평균주택규모	26.82	25.51	25.68	23.74	25.53

가구규모별로 도시에 따라 평균 주택규모의 차이가 있는지 여부를 검정하기 위하여 분산분석을 실시한 결과에 따르면, 가구원수가 3인 이상 가구의 평균 주택규모는 앞의 <표 2-18>와 비슷하게 도시별로 큰 차이가 없다고 추정되었다. 그러나 가구원수가 2인 이하인 가구, 특히 1인 가구가 거주하는 주택의 평균규모는 도시에 따라 상당한 차이가 있었다. 또한 2인 가구의 경우에도 서울과 나머지 대도시간에는 평균 주택규모의 차이가 나타났다. 즉 서울에서 사는 1인가구 또는 2인가구는 다른 대도시보다 적은 규모의 주택에서 살고 있다고 할 수 있다.

대도시의 가구규모별 자가점유가구 비율은 <표 2-46>에서 보는 것처럼 전반적으로 가구규모가 클수록 자가점유가구 비율이 높다. 이는 주거점유형태를 결정하는 가장 중요한 요인인 소득수준이 가구주 연령과 어느정도 상관관계가 있으며, 가구주 연령이 높을수록 가구규모가 커지는 경향을 보이기 때문이다. 소득과 가구특성요인간의 관계를 분석한 연구결과에 의하면 소득은 가구주연령 및 교육수준, 직업 등의 영향을 받고 있다고 알려져 있다.¹⁰⁾

한편 도시별 자가점유가구 비율은 상당한 차이가 있음에도 불구하고, 가구규모가 클수록 도시별 자가점유가구 비율의 차이는 줄어드는 것으로 나타났다. 1인가구의 경우, 인천의 자가점유가구 비율은 20.7%, 서울의 자가점유가구 비율은 12.4%로 상당한 격차를 보였으나 6인 이상 가구의 자가점유비율은 차이가 크게 감소하고 있다. 가구규모 증가에 따른 자가점유가구비율 증가는 서울이 가장 높고 그 다음이 대구, 대전의 순으로 나타났다. 이러한 결과에 비추어 볼때 서울 등의 낮은 자가점유가구 비율은 주택부족에도 원인이 있겠지만, 대도시의 인구유입으로 서울 등에 거주하는 1인가구 비율이 높은데도 기인한다고 보여진다.

10) 국토개발연구원에서 1993년에 도시지역의 4,650가구를 대상으로 조사한 도시가계조사 자료를 이용하여 추정한 소득함수의 결과는 다음과 같다.

$$YP = 6.61 + 0.39AGE + 0.75OCP + 0.69ED + 0.43YC$$

(1.25) (5.36) (0.44) (3.01) (33.14)

adjR² : 0.48 ()속은 t값

여기서 YP : 향상소득, YC : 현재소득

AGE : 가구주 연령

OCP : 가구주 직업

ED : 가구주 교육정도

이는 <표 2-47>에서 명백하게 나타나고 있다.

<표 2-46> 대도시의 가구규모별 자가점유가구 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
1인	12.44	13.28	17.87	15.49	20.69	18.82	18.31	15.43
2인	28.62	29.37	36.73	33.61	44.53	37.87	37.33	33.48
3인	35.47	36.41	39.48	37.33	50.88	43.83	46.47	39.41
4인	44.62	45.50	47.83	46.69	63.40	52.52	56.95	48.92
5인	56.41	57.09	59.33	58.95	72.88	61.66	68.82	59.78
6인이상	66.69	66.95	67.60	73.42	80.52	72.86	72.90	69.58
자가점유	38.80	40.50	43.71	41.79	55.61	46.95	49.32	43.25

<표 2-47> 지역별 도시규모별 가구규모별 자가점유가구 비율

(단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
1인	13.63	17.81	17.43	22.31	17.32
2인	31.28	34.06	36.12	44.32	36.13
3인	38.21	43.14	40.46	47.76	41.75
4인	48.24	53.37	49.52	56.63	51.36
5인	59.16	61.36	60.93	68.86	62.16
6인이상	69.11	70.74	70.83	79.98	72.44
자가점유	41.78	46.49	44.48	51.15	45.40

나. 가구유형별 주택수급

가구유형별 주택수급의 분석에 있어서 먼저 가구유형은 일반가구, 보통가구, 1인가구 및 노인가구로 구분하여 각 가구유형별 주택수급실태를 분석하였다. 보통가구는 일반가구에서 비혈연가구 및 1인 가구를 제외한 가구이며, 노인가구는 가구주 연령이 65세이상인 가구로 정의하였다.

대도시의 가구당 가구원수는 보통가구를 기준으로 할 때 3.71명이며, 일반가구가 3.38명, 노인가구는 2.69명으로 나타났다. 가구당 가구원수는 대도시별로 별

차이는 없으나 노인가구의 경우는 서울, 인천같은 수도권 대도시가 2.75명과 2.79명으로 다른 지역보다 많은 편이다.

<표 2-48> 대도시의 가구유형별 가구당 가구원수

(단위: 명)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
일반가구	3.35	3.37	3.41	3.36	3.42	3.42	3.37	3.38
보통가구	3.71	3.71	3.70	3.69	3.72	3.77	3.72	3.71
노인가구	2.75	2.77	2.62	2.70	2.79	2.54	2.60	2.69

대도시의 가구유형별로 1000가구당 거주하고 있는 주택의 수는 보통가구가 662.3호, 일반가구가 612.2호, 노인가구가 748.3호이며 1인가구는 앞의 <표 2-42>에서 본 대로 272.2호에 불과하다.¹¹⁾ 대도시의 주택수급상황을 가구유형별로 살펴보면, 보통가구의 대도시간 주택수급 격차는 일반가구보다는 적은 편이다. 이는 그동안의 주택정책이 보통가구를 대상으로 추진한데 기인하였다고 생각할 수 있다. 이에 비하여 1인 가구나 노인단독가구 및 부부가구의 주택수급상황은 대도시간 격차가 상당히 심한 편이다.

<표 2-49>에서 보면 노인가구의 1000가구당 거주하고 있는 주택수는 대도시 평균 748.3호로 보통가구에 비하여 더 많은 편이다. 그러나 이러한 결과는 노인가구의 정의에 따른 문제이며, 노인가구의 정의를 노인들만 사는 경우로 한정할 경우에는 노인가구가 거주하는 주택의 수는 가구수에 비하여 부족한 실정이다.

<표 2-49> 대도시의 가구유형별 1000 가구당 거주하는 주택수

(단위: 호)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
일반가구	561.7	587.4	599.1	580.9	756.2	674.0	743.8	616.3
보통가구	614.3	625.6	639.0	628.0	804.9	730.9	810.9	662.3
1인가구	233.7	243.3	277.3	263.9	378.4	314.0	343.2	272.2
노인가구	701.6 (372.9)	722.4 (396.2)	733.6 (431.6)	747.3 (408.9)	829.7 (521.0)	797.4 (468.5)	858.0 (544.2)	748.3 (429.0)

주 : ()속은 노인단독가구 및 노인부부가구의 1000가구당 주택수.

11) 가구유형별 1000가구당 주택수는 각 유형별 가구가 거주하고 있는 주택의 수를 의미한다. 따라서 가구가 전용으로 사용하거나 다른 가가와 공동으로 사용하는 주택을 모두 포함하고 있다.

<표 2-49>에서 ()속은 노인단독가구 및 노인부부만이 사는 가구의 1000가구당 거주하고 있는 주택의 수를 보여주고 있다. 여기서 보는 것처럼 노인단독가구 및 노인부부가구의 1000가구당 거주하고 있는 주택의 수는 429.0호로 보통가구에 비하여 상당히 떨어진다. 서울에서 노인단독가구 및 노인부부가구의 1000가구당 거주하고 있는 주택의 수는 372.9호에 불과하며, 대구도 408.9호에 그치고 있다. 또한 주택수급 상황이 가장 좋은 대전에서도 노인단독가구 및 노인부부가구가 거주하고 있는 주택의 수는 가구수의 절반정도에 불과하다. 이러한 결과에 비추어 볼 때, 앞에서 언급한 것처럼 우리나라 주택정책에서 소외되어온 1인가구나 노인가구의 주거문제는 상당히 심각하다고 해석할 수 있다.

<표 2-50> 지역별 도시규모별 가구유형별 1000 가구당 주택수

(단위: 호)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
일반가구	596.3	669.3	626.6	724.3	645.3
보통가구	648.9	715.2	674.0	780.9	696.5
1인가구	255.5	309.5	289.5	392.4	305.9
노인가구	724.1	785.8	764.9	837.1	773.1

가구유형별 주택규모는 <표 2-51>에서 보는 것처럼 보통가구가 거주하고 있는 주택의 크기가 26.5평인데 비하여 1인가구가 거주하는 주택규모는 20.5평, 노인단독가구 및 노인부부가구가 거주하는 주택규모는 23.7평으로 보통가구보다 작았다. 도시별로 보면 보통가구나 일반가구가 거주하는 주택의 평균 주택규모는 서울이 가장 크고 인천이 가장 작다. 그렇지만 1인가구 및 노인단독가구 또는 노인부부가구의 경우는 대구가 22.1평, 25.0평으로 가장 큰 편이다.

도시별 가구유형별로 이들이 거주하는 평균 주택규모의 차이는 일반가구에 비해서 보통가구에서 더 차이가 있다고 보여진다. 또한 노인가구가 거주하는 주택의 규모는 도시별로도 상당한 차이가 나타났다. 서울과 대구의 노인단독가구 및 노인부부가구의 주택규모는 약 25.0평이며 인천 등지는 20~22평에 불과하다.

<표 2-51> 대도시의 가구유형별 평균 주택규모

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
일반가구	28.15	27.21	25.24	27.35	22.36	25.12	24.75	26.13
보통가구	28.52	27.90	25.52	27.63	22.54	25.41	25.05	26.53
1인가구	20.56	20.63	20.21	22.11	18.39	20.58	20.19	20.47
노인가구	30.63 (24.9)	29.58 (24.5)	24.71 (23.8)	28.43 (25.0)	23.84 (20.2)	25.28 (22.5)	26.38 (22.6)	27.60 (23.7)

주 : ()속은 노인단독가구 및 노인부부의 평균주택규모

지역별 도시규모별로 가구유형별 거주주택수의 평균규모를 구한 <표 2-51>에 의하면, 보통가구가 거주하는 주택은 수도권 중소도시의 주택규모가 가장 크다. 이는 앞의 <표 2-25>에서 평균 주택규모가 수도권 대도시에서 가장 큰 것으로 나타난 결과와 차이가 있다. 다시 말하면 수도권 대도시의 주택규모는 다른 도시에 비하여 크지만 보통가구가 거주하는 주택의 규모는 수도권 중소도시가 수도권 대도시보다 더 크다는 것을 보여준다. 보통가구를 기준으로 할 때 수도권 중소도시에 있는 주택규모는 28.7평으로 지방도시는 물론 수도권 대도시의 주택규모보다도 더 크게 나타났다. 이는 수도권 신도시건설로 공급된 대형주택에 어느정도 주택구입능력이 있는 보통가구가 많이 입주하였기 때문이며, 수도권 신도시건설의 혜택이 보통가구에 집중적으로 돌아갔다는 사실을 보여준다.

<표 2-52> 지역별 도시규모별 가구유형별 평균 주택규모

(단위: 평)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시평균
일반가구	26.73	25.43	25.62	23.71	25.54
보통가구	27.14	28.72	25.94	24.03	25.81
1인가구	20.05	21.24	20.71	19.12	20.12
노인가구	26.71	25.28	25.72	23.18	27.64

가구유형별 자가점유 비율은 노인가구가 61.4%, 보통가구가 47.4%수준이며 1인가구의 자가점유가구 비율은 15.4%에 불과하다. 그렇지만 노인단독가구 및 노인부부가구의 자가점유가구 비율은 25.6%로 매우 낮다. 대도시별로는 <표 2-53>에서 보는 대로 서울의 일반가구는 대도시중 자가점유 비율이 가장 낮은 수준이며 다른 도시와 격차가 심하게 나타났지만, 보통가구를 기준으로 자가점유 비율을 살펴보면 서울과 다른 대도시간의 격차가 상당히 줄어든다. 반면에 서울에 거주하는 1인가구 및 노인가구의 자가점유 비율은 다른 대도시에 비하여 상당히 낮은 편이다. 서울의 1인가구의 자가점유비율은 12.45%로 인천의 절반을 약간 넘는 수준이며, 노인단독가구 및 노인부부가구의 자가점유 비율은 21.4%로 나타났다. 또한 가구유형별 자가점유 비율에서 보는 것처럼 1인가구나 노인단독가구 및 노인부부가구의 자가점유 비율은 15~25%에 불과한 실정이다.

<표 2-53> 대도시의 가구유형별 자가점유가구 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
일반가구	38.80	39.72	43.71	41.79	55.61	46.95	49.32	43.15
보통가구	43.12	43.92	47.01	45.84	60.18	51.44	54.80	47.38
1인가구	12.45	13.24	17.87	15.49	20.69	18.82	18.30	15.42
노인가구	57.72	58.67	61.45	60.46	70.21	66.94	68.75	61.40
	(21.4)	(22.7)	(29.1)	(25.7)	(35.0)	(28.9)	(29.5)	(25.6)

주: ()속은 노인단독가구 및 노인부부가구의 자가점유 비율.

지역별 도시규모별로는 지방 중소도시의 자가점유가구 비율이 51.1%로 다른 지역보다 높게 나타났다. 앞서와 마찬가지로 자가점유가구 비율은 일반가구에 비해서는 보통가구의 자가점유 가구비율의 지역간 격차가 적은 편이다. 이러한 결과는 그동안의 주택정책이 보통가구를 중심으로 수행된데 기인하고 있다. 수도권 대도시의 1인가구의 자가점유가구 비율은 13.6%로 다른 지역에 비하여 매우 낮다.

<표 2-54> 지역별 도시규모별 가구유형별 자가점유가구 비율

(단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
일반가구	41.84	45.52	44.54	51.12	45.43
보통가구	46.23	50.47	48.43	56.33	49.84
1인가구	13.63	17.83	17.46	22.32	17.35
노인가구	59.92	62.37	63.12	71.24	64.06

Ⅲ. 대도시의 주거상태 및 주거환경

1. 도시별 주거상태 및 주거환경

가. 주거상태

(1) 거처의 종류

대도시가구가 거주하고 있는 거처의 종류별 비율을 보면 단독주택 거주가구가 54.2%로 절반이상을 차지하고 있으며, 아파트 거주가구가 29.9%로 그다음을 잇고 있다. 대도시주택의 종류별 비중에서 아파트가 48.2%, 단독주택이 31.5%를 차지하고 있는 점에 비추어 보면 단독주택에 거주하는 호당 가구수가 상당히 많다는 것을 알수 있다. 앞의 <표 2-40>에서 주택의 종류별 거주가구수를 구한 결과를 보면, 대도시의 단독주택에는 평균 2.7가구가 살고 있는 것으로 나타났다.

90인구주택총조사에서는 대도시거주가구중 69.1%가 단독주택에 거주하였으며 아파트 거주가구 비율이 18.7%, 연립주택 거주가구 비율이 6.5%, 다세대주택 거주가구 비율이 1.4%였던 것에 비추어 보면, 단독주택 거주가구 비율은 크게 감소하였고 아파트 거주가구 비율은 큰 폭으로 증가하고 있다. 대부분의 대도시에서는 단독주택에 거주하는 가구의 비율이 50%를 상회하고 있으나, 인천은 아파트 거주가구가 39.0%로 단독주택 거주가구보다 더 많다. 한편 서울, 인천에서는 연립주택이나 다세대주택에 거주하는 가구비율이 다른 지역보다 높았다.

단독주택 거주가구 비율이 크게 감소하였음에도 불구하고 여전히 전체 가구의 절반이 넘는 현상은 아파트, 연립주택, 다세대주택등은 대부분 하나의 가구가 거주하면서 독립된 주거생활을 누리고 있지만, 단독주택에는 일부전세의 형태로 여러 가구가 거주하기 때문이다. 또한 실질적으로 독립된 주거생활을 누리고 있는 여러 가구가 사는 다가구주택이 단독주택에 포함된 것도 단독주택 거주가구 비율이 한가지 높은 원인으로 볼 수 있다.

<표 3-1> 대도시 거주가구의 거처의 종류 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
단독주택	57.2	53.6	62.0	63.1	38.3	55.5	47.1	54.2
아파트	24.2	28.0	27.4	28.4	39.0	37.1	38.1	29.9
연립주택	8.9	8.8	4.6	2.2	10.1	1.5	7.6	7.2
다세대주택	4.8	4.9	1.3	1.3	8.7	0.1	1.1	3.9
기타	4.9	4.7	4.7	5.0	3.9	5.8	6.1	4.8
계	100	100	100	100	100	100	100	100

지역별로도 대부분의 도시가 단독주택에 거주하는 가구비율이 높지만, 수도권 중소도시에서는 아파트거주가구 비율이 38.1%로 상당히 높은 편이다. 이는 수도권의 신도시건설에 따른 아파트공급 확대에 기인한다고 보여진다. 또한 수도권에 사는 연립주택이나 다세대주택에 거주하는 가구의 비율이 지방도시보다는 높게 나타났다.

<표 3-2> 지역별 도시규모별 가구의 거처의 종류 비율 (단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
단독주택	53.8	43.9	59.2	53.5	53.4
아파트	26.9	38.1	30.6	34.5	31.5
연립주택	9.1	9.8	3.9	4.8	6.9
다세대주택	5.4	4.4	1.1	0.9	3.1
기타	4.8	3.8	5.2	6.3	5.1
계	100	100	100	100	100

대도시가구가 거주하는 거처의 종류를 건축년도별로 살펴보면 대도시 거주가구의 89.8%가 70년대 이후에 지은 주택에서 살고 있다. 반면에 건축년수가 25년이 상 경과한 주택에 사는 가구비율은 10.2%에 불과하다. 90년대 이후에 지은 주택에 거주하는 가구중에서 단독주택에 거주하는 가구의 비율은 24.9%에 그치고 있으며, 최근에 활발하게 건축되고 있는 아파트나 연립주택 등에서는 90년대 이후에 지은 주택에 거주하는 가구의 비율이 상당히 높다.

<표 3-3> 대도시의 건축년도별 거처의 종류 비율 (단위: %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	대도시평균
1990년이후	24.9	46.6	36.5	68.4	25.7	33.6
1989-1980년미만	32.5	39.5	45.4	31.2	39.7	35.7
1979-1970년미만	25.8	13.2	17.4	0.4	22.2	20.5
1969-1960년미만	10.1	0.7	7.6	0.0	7.7	6.2
1959-1950년미만	3.3	0.0	0.1	0.0	2.2	1.9
1949년이전	3.4	0.0	0.0	0.0	2.5	2.0
	100	100	100	100	100	100

(2) 가구당 주거면적 및 사용방수

서울을 비롯한 대도시에 거주하고 있는 가구의 가구당 주거면적은 평균 16.2평이다.¹²⁾ 대도시의 평균 주택규모가 26.2평인데 비하면 가구당 주거면적은 상당히 적으며, 이는 앞의 <표 2-34>에서 보듯이 한 채의 주택에 여러 가구가 거주하는 경우가 많기 때문이다. 대도시별 가구당 주거면적은 대전이 18.5평으로 가장 크고 부산이 15.2평으로 가장 작아 대도시별 평균 주택규모의 결과와는 상당히 다르다. 가구당 주거면적 크기의 순서는 대전, 인천, 광주, 대구, 서울, 부산의 순으로 나타났다. 평균 주택규모에서는 서울, 대구, 부산이 다른 대도시보다 큰 편이었으나 가구당 주거면적은 다른 대도시보다 순서가 떨어졌다. 특히 부산의 경우, 주택규모는 25.3평으로 비교적 큰 편이었으나 가구당 주거면적의 규모는 15.2평으로 크게 떨어지고 있다.

한편 가구당 주거면적의 분포는 <표 3-4>에서 보는 것처럼 인천, 광주, 대전 등은 평균을 중심으로 비교적 고르게 분포되어 있는 반면에 서울, 부산, 대구같은 대도시는 가구당 주거면적이 작은 가구의 비율이 높다. 이러한 현상은 서울권의 경우도 마찬가지며, 이는 가구당 주거면적의 형평성이 상대적으로 낮다는 의미이다. 예를 들어 대구와 서울을 비교하여 보면, 가구당 주거면적은 각각 15.9평과 15.8평으로 거의 비슷한 수준이지만 각 가구가 사용하고 있는 주거면적의 형평성은 서울이 낮다. 따라서 향후 주택정책에 있어서 이들 대도시의 주거형평성을 제고하는데 더욱 많은 노력이 수반되어야 할 것이다.

<표 3-4> 대도시의 가구당 주거면적

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
12평미만	47.2	42.9	46.3	44.5	30.1	37.3	30.6	41.6
12~18평미만	19.1	20.7	19.0	19.7	29.2	18.4	21.1	20.9
18~26평미만	16.3	18.2	18.9	19.5	24.7	24.1	25.5	19.6
26~35평미만	8.6	9.8	9.4	8.6	10.7	13.5	14.3	10.1
35평이상	8.7	8.4	6.4	7.7	5.3	6.6	8.5	7.7
가구당 주거면적	15.9 (14.8)	16.1 (14.2)	15.2 (12.1)	15.9 (13.2)	16.9 (11.6)	16.9 (11.7)	18.5 (11.9)	16.2 (13.4)

주 : ()속은 표준편차

12) 95인구주택총조사에서는 가구별로 주거면적을 조사하지 않고 주택의 연건평과 각 주택에 거주하는 가구수를 조사하였다. 따라서 가구당 주거면적의 계산은 한 주택의 연건평을 해당주택에 거주하는 가구가 사용하는 방수의 비율로 나누어 구하였기 때문에 실제 가구당 주거면적과는 약간의 오차가 있을 수 있다. 그러나 <표 2-34>에서 보듯이 대도시의 주택중 한 가구가 전용으로 사용하고 있는 비율이 77.3%이므로 오차는 별로 없을 것이다.

외국 주요도시의 가구당 주거면적을 보면 홍콩과 동경을 제외하고는 우리나라의 대도시보다 높다. 대도시의 주택규모가 외국 주요도시와 큰 차이가 없는데 비하여, 가구당 주거면적이 적은 것은 가구수에 비해 주택수가 적어 한 채의 주택에 여러 가구가 거주하는 경우가 많기 때문이다.

<표 3-5> 외국 주요도시의 가구당 주거면적

(단위 : 평)

	홍콩	싱가폴	런던	파리	뮌헨	워싱턴	동경	방콕
가구당 주거면적	7.7	25.1	23.0	24.7	20.5	54.4	12.4	22.3

자료 : IBRD, Housing Indicator Program.

대도시의 가구당 주거면적의 분포가 어떤 형태를 가지고 있는가를 살펴보기 위하여 가구당 주거면적 분포의 특성치를 구한 결과는 <표 3-6>에 정리되어 있다. 대도시의 가구당 주거면적 분포의 歪度는 주택규모분포와 마찬가지로 陽의 값을 가지고 있어 분포가 평균보다 왼쪽에 집중하고 있음을 알 수 있다. 그러나 歪度の 값은 주택규모보다는 적게 나타나 분포가 왼쪽으로 치우친 정도는 적다고 볼 수 있다. 한편 尖度の 값 역시 주택규모의 값보다는 적게 추정되었다.

<표 3-6> 대도시의 가구당 주거면적 분포의 특성

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
歪度	1.38	1.26	1.32	1.73	1.07	1.21	1.41
尖度	1.93	2.28	2.21	4.98	2.12	2.58	2.52

대도시에 거주하는 가구의 가구당 주거면적의 불균등정도를 보여주는 지니계수 값은 <표 3-7>에서 보는 것처럼 대체로 높은 편이다. 대도시 평균의 가구당 주거면적의 지니계수 값은 0.364로 주택규모의 지니계수 값 0.284보다 높다. 이는 가구당 주거면적의 불균등 정도가 주택규모의 불균등보다 더 심하다는 것을 의미한다.

우리나라 도시가구의 소득분배의 지니계수 값이 대개 0.3정도로 추정되고 있는 것과 비교할 때, 주거배분의 불균등도는 소득배분의 불균등보다 더 심각하게 나타나고 있다. 경제정책의 목표가 국민생활수준의 향상과 함께 성장의 혜택을 모든 국민에게 골고루 배분하는데 있다는 사실을 감안할 때, 소득배분의 형평성은 매우

중요한 과제다. 그렇지만 주택은 국민생활의 근간이며 가계자산의 대부분을 차지한다는 점에서 주거배분의 형평성은 소득의 공평한 배분에 못지않게 중요하게 다루어져야 한다. 따라서 대도시의 가구당 주거면적의 불균등도가 높게 나타난 것은 경제성장이나 주택정책의 효과를 반감시키고 있으며, 향후 주택정책에서 우선적으로 개선해야 할 과제로 생각할 수 있다.

대도시별로 가구당 주거면적의 지니계수값은 서울, 부산, 대구 같은 대도시가 더 높다. 서울의 지니계수값은 0.440으로 전국의 평균 값 0.364보다 훨씬 높다. 반면에 인천, 광주, 대전 등은 전국 평균과 비슷한 수치를 보여 상대적으로 가구당 주거면적의 불균등도가 심하지 않다고 보여진다. 앞에서 구한 대도시의 주택 규모의 지니계수에서도 서울, 부산, 대구의 불균등도가 심하게 나타난 바 있다.

<표 3-7> 대도시의 가구당 주거면적의 지니계수 추정결과

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균	전도시 평균	전국 평균
지니계수	0.440	0.406	0.400	0.352	0.376	0.369	0.412	0.392	0.364

대도시의 가구당 주거면적이 도시별로 차이가 있는지를 검정한 결과에서는 <표 3-8>에서 보는 것처럼 모든 대도시간에는 5% 유의수준에서 통계적으로 서로 차이가 있다고 밝혀졌다.

<표 3-8> 대도시의 가구당 주거면적의 차이 검정

	서울	부산	대구	인천	광주	대전
서울	-	2.39*	2.83*	4.09*	5.02*	5.36*
부산	-	-	0.44*	1.70*	2.63*	2.97*
대구	-	-	-	1.26*	2.19*	2.53*
인천	-	-	-	-	0.93*	1.26*
광주	-	-	-	-	-	0.33*
대전	-	-	-	-	-	-

주 : 숫자는 평균치의 절대값, *는 5% 유의수준에서 귀무가설 기각, 즉 대도시간의 가구당 면적은 차이가 있음

지역별 도시규모별 가구당 주거면적은 <표 3-9>에서 보는대로 대도시가 16.1평인데 비하여 중소도시는 17.2평 정도로 대도시가 약간 적은 편이다. 또한 가구당 주거면적의 분포는 중소도시가 평균을 중심으로 비교적 정규분포에 가까운 모양을 보여주고 있어, 대도시보다 주거형평성은 나은 것으로 나타났다. 중소도시에 거주하는 가구당 주거면적은 12~26평미만이 45%내지 50%인데 비하여 대도시는 40%정도에 불과하다.

<표 3-9> 지역별 도시규모별 가구당 주거면적

(단위: %,평)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시평균
12평미만	44.2	35.4	42.2	13.1	39.6
12~18평미만	20.9	23.3	19.4	22.4	21.3
18~26평미만	17.8	21.6	20.8	27.3	21.4
26~35평미만	9.0	11.8	10.5	11.4	10.3
35평이상	8.1	7.9	7.1	5.7	7.3
가구당주거면적	16.1	17.2	16.1	17.2	16.5

대도시에 거주하는 가구의 가구원당 주거면적은 평균 4.8평으로 나타났다. 도시별로는 대전이 5.5평으로 가장 높으며 부산이 4.4평으로 가장 작다. 앞에서 가구당 주거면적의 결과와 비교하면 대도시간의 차이는 적은 편이다. 한편 도시규모별로는 지방 중소도시의 가구원당 주거면적이 5.1평으로 다른 지역에 비해서 약간 크게 나타났다.

<표 3-10> 대도시의 가구원당 주거면적

(단위: %,평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구원당 주거면적	4.7	4.8	4.4	4.7	4.9	5.0	5.5	4.8

<표 3-11> 지역별 도시규모별 가구원당 주거면적

(단위: %,평)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
가구원당 주거면적	4.8	5.0	4.7	5.1	4.9

대도시에 거주하는 가구의 평균 사용방수는 약 3.1개로 나타났으며, 도시간의 차이는 주거면적이나 주택규모의 차이에 비하여 적은 편이다. 가구원당 사용방수 역시 <표 3-12>에서 보는대로 도시간에 큰 차이는 없으나 도시규모가 큰 서울, 부산 등의 사용방수가 다른 대도시보다는 적은 것으로 나타났다.

<표 3-12> 대도시의 가구당 사용방수

(단위: 개)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구당 사용방수	3.04	3.06	3.02	3.15	3.24	3.23	3.35	3.11
가구원당사용방수	1.03	1.04	1.00	1.06	1.07	1.14	1.04	1.04

<표 3-13> 지역별 도시규모별 가구당 사용방수

(단위: 개)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시평균
가구당 사용방수	3.08	3.23	3.14	3.19	3.14
가구원당사용방수	1.04	1.08	1.05	1.10	1.06

대도시에 있어서 거처의 종류별 가구당 주거면적은 아파트가 21.0평으로 가장 높고 연립주택 17.6평, 다세대주택 14.6평, 단독주택 13.8평으로 나타났다. 단독주택에 거주하는 가구의 가구당 주거면적이 적은 것은 한 채의 단독주택에 여러 가구가 함께 거주한데 기인한 것으로 보인다.

<표 3-14> 대도시 가구의 거처의 종류별 가구당 주거면적

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
단독주택	13.8	13.9	12.7	13.7	14.9	14.2	16.5	13.8
아 파 트	21.3	21.3	21.1	20.5	20.0	21.1	21.7	21.0
연립주택	17.8	17.4	17.0	21.4	15.8	17.9	18.3	17.6
다세대주택	14.6	14.5	15.8	18.2	13.8	14.5	15.9	14.6
기 타	15.8	15.5	12.5	13.7	15.3	16.9	16.4	15.0

한편 대도시의 주거점유형태별 가구당 주거면적은 자가점유가구가 23.4평인데 비하여 차가점유가구는 10.7평으로 자가점유가구의 절반에도 미치지 못한다.¹³⁾ 이처럼 대도시가구의 가구당 주거면적은 주거점유형태에 따라 큰 차이가 나타났다. 앞의 <표 2-30>에서 본 것처럼 서울, 부산, 대구의 차가점유가구 비율은 55~60%로 다른 대도시보다 높은 데다, 차가점유가구의 가구당 주거면적은 상대적으로 이들 도시의 주거상황이 심각함을 알 수 있다. 특히 부산의 경우, 차가점유가구의 가구당 주거면적은 9.9평으로 대도시중 가장 작았다. 반면에 인천은 자가점유가구의 가구당 주거면적은 20.4평으로 대도시중 가장 작지만 차가점유가구는 11.7평으로 비교적 큰 편이다.

주거점유형태별로는 가구당 주거면적의 차이가 심한 대都市는 서울, 부산, 대구 같이 상대적으로 많은 사람들이 거주하고 있는 대도시이며, 이들 지역의 주택문제는 상당부분 차가점유가구의 주거상태에 기인한다고 해석할 수 있다.

<표 3-15> 대도시의 주거점유형태별 가구당 주거면적

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
자가점유	24.7	24.0	21.8	23.6	21.0	23.2	23.9	23.4
차가점유	10.5	11.1	9.9	10.3	11.7	11.3	13.1	10.7

대도시거주가구의 주거문제가 자가점유가구보다는 차가점유가구에 기인하고 있다는 사실은 주거점유형태별 가구당 주거면적의 불균등도를 추정한 지니계수에서 잘 나타나고 있다. 대도시 자가점유가구의 지니계수값은 0.391인데 비하여 차가점유가구의 지니계수값은 0.453로 자가점유가구보다 훨씬 높다. 이는 대도시거주가구의 가구당 주거면적의 불균등 정도가 차가점유가구에서 더욱 심각한 상태라는 것을 보여준다.

그러나 전국의 자가점유가구의 지니계수값이 0.335, 차가점유가구의 지니계수값이 0.415로 차가점유가구의 주거불균등이 훨씬 심하다는 사실과 비교할 때, 대도시가구의 주거점유형태별 불균등의 차이는 예상과는 달리 적은 편이다. 이는 대

13) 앞에서 언급한 대로 가구당 주거면적의 계산은 한 주택의 연건평을 해당주택에 거주하는 가구의 사용방수 비율로 나누었으므로 주인가구와 세들어 사는 가구가 함께 사는 경우, 세들어 사는 차가가구의 가구당 주거면적은 약간 과대추계되었을 것이다. 다만 자가와 차가가 함께 사는 주택의 비중은 17.3%에 불과하므로 추계상의 오차는 별로 없을 것이다.

도시의 차가점유가구의 주거상태가 열악하기는 하지만, 주거점유형태별 불균등의 차이는 전국평균보다는 적다는 사실을 의미한다.

대도시별로 볼 때, 서울은 자가점유가구와 차가점유가구의 불균등도가 가장 심하다. 한편 부산등은 자가점유가구에 비하여 차가점유가구의 불균등정도가 훨씬 크다. 반면에 인천, 대전과 같은 대도시는 차가점유가구의 지니계수값이 자가점유가구와 큰 차이를 보이지 않아 이들 지역은 주거점유형태별 주거의 불균등 문제가 비슷한 수준으로 나타났다.¹⁴⁾

<표 3-16> 대도시의 주거점유형태별 가구당 주거면적의 지니계수 추정결과

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균	도시 평균	전국 평균
자가점유	0.421	0.369	0.383	0.311	0.330	0.313	0.391	0.371	0.335
차가점유	0.481	0.423	0.427	0.346	0.378	0.327	0.453	0.432	0.415

주거점유형태별로 대도시 거주가구당 사용방수는 자가점유가구가 3.87개, 차가점유가구는 2.53개로 자가점유가구가 더 많은 방을 사용하고 있다. 대도시별로 자가점유가구중 사용방수가 많은 지역은 대구 및 대전이며, 서울은 자가점유가구의 가구당 주거면적은 가장 크지만 사용방수에서는 대도시평균과 비슷한 수준을 유지하고 있다. 한편 차가점유가구의 가구당 사용방수는 인천과 대전이 상대적으로 많은 편이다. 주거점유형태별로 가구당 사용방수의 차이가 심한 대도시는 대구이며, 인천은 자가점유가구와 차가점유가구간의 사용방수의 차이가 비교적 적게 나타났다.

<표 3-17> 대도시의 주거점유형태별 가구당 사용방수

(단위: 개)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
자가점유	3.88	3.87	3.78	4.01	3.73	3.95	4.04	3.87
차가점유	2.53	2.57	2.43	2.53	2.64	2.60	2.65	2.53

14) 대전의 경우를 예를 들면 자가점유가구와 차가점유가구의 가구당 주거면적의 지니계수값이 0.313과 0.327로 비슷하게 추정된 것은 자가점유가구와 차가점유가구간에 주거의 형평성이 이루어지고 있다는 의미는 아니다. 이는 자가점유가구 및 차가점유가구에 있어서 각각 주거의 불균등정도가 서로 비슷하다는 사실을 보여준다.

주택이용상태별 가구당 주거면적은 예상대로 자가단독점유가구가 25.4평으로 가장 크며, 차가단독점유가구는 19.1평으로 나타났다. 반면에 한 채의 주택에 차가끼리 사는 가구의 가구당 주거면적은 13.1평에 불과하다.

<표 3-18> 주택이용상태별 가구당 주거면적 (단위: 평)

	자가단독점유	차가단독점유	자가·차가 공동점유	차가·차가 공동점유
대도시	25.4	19.1	17.7	13.1
도시전체	24.6	19.1	17.6	13.3
전국	23.2	19.2	17.3	13.2

(3) 주거빈곤상태

대도시 거주가구의 주거빈곤상태는 단칸방거주가구 비율이나 불량노후주택 거주가구 비율을 통하여 판단할 수 있다. 대도시의 단칸방거주가구, 즉 주거환경이 매우 열악한 상태에 놓여있는 가구비율은 12.8%이다. 서울, 부산, 대구처럼 인구가 많은 대도시의 단칸방 거주 가구 비율은 13.5%~14.3%이며, 특히 주목할만한 점은 광주의 단칸방 거주가구 비율이 14.7%로 대도시중 가장 높게 나타났다는 것이다. 이는 광주의 1인가구 비율이 상당히 높다는 점에도 영향을 받았을 것이다.

90인구주택총조사에서 대도시의 단칸방 거주가구 비율은 30.1%로 매우 높았다는 것에 비하면 단칸방 거주가구 비율은 크게 줄어들었다. 그동안 아파트를 중심으로한 주택대량공급과 국민소득수준의 향상으로 최저한의 주거생활유지도 못하고 있다고 판단되는 단칸방 거주가구비율이 큰 폭으로 감소한 것은 주택정책의 성과라고 할 수 있다.

단칸방 거주가구중 상당수는 1인가구가 차지하고 있다. 대도시의 1인가구의 단칸방 거주가구 비율이 53.5%나 되므로, 1인가구를 제외한다면 대도시가구중 단칸방 거주가구 비율이 상당히 낮아질 것이다. 단칸방 거주가구 비율이 높은 광주 및 부산에서 1인가구의 단칸방 거주가구 비율은 각각 57.1%, 57.5%를 차지하여 대도시중에서도 높은 편이다.

<표 3-19> 대도시의 단칸방 거주가구 비율

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
단칸방거주 가구비율	13.5	12.6	14.3	13.5	10.4	14.7	11.6	12.8

<표 3-20> 지역별 도시규모별 단칸방 거주가구 비율

(단위 : %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시평균
단칸방거주 가구비율	12.9	10.0	13.8	11.7	12.4

<표 3-20>을 보면 지방대도시의 단칸방 거주가구 비율이 13.8%로 수도권 대도시보다도 더 높다. 그 동안의 주택정책에서 지역적으로 중요하게 다루어 온 곳은 주택보급률이 낮은 수도권 지역이다. 그러나 주거빈곤상태의 분석결과에서 보듯이 향후 공공주택정책의 주요 타겟인 저소득층 주거문제에서는 수도권 못지않게 지방 대도시도 중요하게 다루어져야 할 것이다.

단칸방 거주가구의 주거상태를 정확하게 파악하려면 단칸방에서 함께 사는 가구원수를 알아야 한다. 대도시의 단칸방 거주가구의 가구원수는 평균 1.96명이며, 부산이 2.13명으로 가장 많고 광주도 1.97명으로 많은 편이다. 이들 대도시의 단칸방 거주가구 비율이 14.3%, 14.7%로 대도시중 가장 높다는 점에 비추어 볼 때 대도시중에서도 부산 및 광주의 단칸방 거주가구 문제는 상당한 개선에도 불구하고 여전히 심각한 편이라고 볼 수 있다.

<표 3-21> 대도시의 단칸방 거주가구의 평균 가구원수

(단위 : 명)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구원수	1.92	1.95	2.13	1.86	1.95	1.95	1.83	1.96

<표 3-22> 지역별 도시규모별 단칸방 거주가구의 평균 가구원수

(단위: 명)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시평균
가구원수	1.92	1.99	2.00	1.81	1.93

한편 단칸방 거주가구는 <표 3-23>에서 보는 것처럼 대부분이 단독주택에서 거주하고 있으며 아파트 등에 거주하는 비율은 매우 낮다. 기타는 비주거용 건물 내의 주택(상가·공장·점포·여관등)에 사람이 거주하는 경우이며, 이는 대부분이 단칸방 형태로 되어 있다.

<표 3-23> 대도시의 거처의 종류별 단칸방 거주가구 비율

(단위: %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	계
단칸방거주 가구비율	82.7	1.5	3.8	0.8	11.3	100

불량노후주택의 기준에 대하여는 우리나라의 주택정책에서는 아직까지 명확한 정의는 마련되어 있지 않다. 도시의 주택개량재개발사업이나 주거환경개선사업의 지구지정시 지역내의 불량노후주택이 얼마나 있는가를 고려하고 있지만, 주택의 불량도에 대한 구체적인 기준은 없다.

국토개발연구원(1991)의 연구결과에 의하면 불량주택의 판정기준으로 비위생적 주택, 구조적 위험이 있는 주택, 기타 안전에 위험이 있는 주택 등의 기준을 제시하고 있다. 이 연구에서 제시된 불량주택의 판정기준중에서 95인구주택총조사에서 이용가능한 자료는 화장실, 목욕탕, 부엌의 시설 및 주택의 크기, 건축년도 등이다. 따라서 여기서는 95인구주택총조사 자료에 의하여 주택규모가 12평이하거나 건축년수가 25년을 경과한 주택, 또한 주거편의시설이 제대로 갖추어지지 못한 주택을 불량노후주택으로 잠정적으로 정의하였다.¹⁵⁾

<표 3-24>에서 보는 것처럼 대도시에서 주거상태가 불량노후한 주택의 비중은 24.6%이며 부산, 대구, 광주, 대전 등의 대도시가 다른 대도시보다 불량노후주택이 많이 있는 것으로 나타났다. 이중 건축경과년수와 주택규모만을 감안한 불량

15) 주거편의시설에 의한 불량노후주택의 기준은 부엌이 재래식 또는 없거나, 화장실이 재래식 또는 공동 화장실인 주택으로 정의하였음.

노후주택의 비율은 대도시 평균 17.8%이며, 주거시설 불량주택의 비율은 6.8%로 나타났다.

서울의 경우, 주택수급 상황이나 가구당 주거면적은 다른 대도시에 비하여 열악한 편이지만 불량노후주택의 비율은 가장 낮은 19.2%에 그치고 있다. 특히 주거시설이 불량한 주택의 비율은 0.5%에 불과하다. 이러한 점을 감안할 때 서울의 주택사정은 양적인 측면에서는 상당한 문제가 있지만 주거빈곤상태는 크게 개선되었다고 볼 수 있다.

대도시중 노후한 소규모주택이 많은 지역은 서울, 부산, 대구, 광주 등이며 대도시별로 큰 차이는 없다. 반면에 주거시설이 불량한 주택은 대도시별로 큰 편차를 보여 부산, 대구, 광주, 대전은 10%를 넘는데 비하여 서울과 인천은 각각 0.5%와 4.1%에 불과하다.

<표 3-24> 대도시의 불량노후주택 비율

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
불량노후주택	19.2	19.1	31.9	32.6	21.9	32.7	28.5	24.6
불량소규모주택	18.7	17.3	19.0	18.3	17.8	18.9	16.2	17.8
주거시설불량주택	0.5	1.8	12.9	14.3	4.1	16.8	12.3	6.8

대도시의 불량노후주택의 주택의 종류별 비율을 살펴보면 단독주택이 대부분을 차지하고 있으며, 불량노후주택의 대도시간 격차 역시 불량노후한 단독주택의 비율에 기인하고 있다. 대도시의 주택중에서 불량노후한 단독주택의 비율은 18.9%나 되지만, 이중 주거시설이 불량한 단독주택이 13.9%이며 노후도나 주거면적을 기준으로 한 불량노후 단독주택은 5.0%에 그치고 있다.

<표 3-25> 대도시의 주택의 종류별 불량노후주택 비율

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
단독주택	13.6	13.4	26.7	27.4	16.2	26.0	22.5	18.9
아파트	3.0	3.1	2.7	2.7	2.7	3.9	3.4	3.0
연립주택	0.7	0.7	0.5	0.2	0.6	0.2	0.2	0.6
다세대주택	0.4	0.4	0.1	0.1	0.9	0.1	0.1	0.3
기타	1.5	1.5	1.9	2.3	1.4	2.6	2.3	1.8
계	19.2	19.1	31.9	32.6	21.9	32.7	28.5	24.6

한편 불량노후주택에 거주하고 있는 가구의 비중은 대도시 거주가구중 27.9%를 차지하여 비교적 많은 편이다. 그러나 이러한 결과는 불량노후주택의 기준을 비교적 엄격하게 설정하였기 때문이며, 우리나라의 전반적인 주거사정을 감안할 때 불량노후주택에 거주하고 있는 가구가 최저한의 주거수준도 유지 못하고 있다는 의미로 해석하기는 곤란하다.

대도시의 불량노후주택의 비율에서와 마찬가지로 불량노후주택에 거주하는 가구의 비율 역시 부산, 대구, 광주 및 대전이 높은 편이다.

<표 3-26> 대도시의 불량노후주택 거주가구 비율

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
불량노후주택 거주가구비율	23.4	22.4	35.3	35.3	23.2	34.9	29.8	27.9

대도시에서 불량노후주택에 거주하는 가구의 주거점유형태는 자가점유가구비율이 24.9%에 불과해 대도시 평균자가점유 가구비율보다 훨씬 낮다. 차가점유 형태에 있어서도 전세보다는 보증부월세, 사글세 등의 비율이 높아 불량노후주택거주가구의 주거상태가 상당히 열악함을 알 수 있다.

<표 3-27> 대도시의 주거점유형태별 불량노후주택거주가구 비율

(단위 : %)

	자가점유	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상	계
불량노후 주택 거주가구 비율	24.9	33.7	28.1	3.8	6.6	2.9	100

불량노후주택에 거주하는 가구의 가구원수는 대도시 평균 2.93명이며, 인천이 3.58명으로 가장 많다. 대도시 거주가구의 평균가구원수가 3.38명인데 비하여 불량노후주택 거주가구의 가구원수는 적은 편이다.

<표 3-28> 대도시의 불량노후주택 거주가구의 평균 가구원수

(단위 : 명)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구원 수	2.90	2.91	3.03	2.96	3.58	2.89	2.89	2.93

대도시의 불량노후주택에 거주하고 있는 가구의 가구당 주거면적은 <표 3-29>에서 보는 것처럼 평균 9.4평으로 대도시의 가구당 주거면적 16.2평에 비하면 크게 낮은 수준이다.

<표 3-29> 대도시의 불량노후주택 거주가구의 가구당 주거면적

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구당 주거면적	8.7	9.1	9.1	9.4	10.3	10.7	11.7	9.4

나. 주거시설 수준

(1) 대도시의 주거시설 수준

대도시 거주가구의 주거시설 수준은 전반적으로 개선되고 있다. 그렇지만 <표 3-30>에서 보는 것처럼 주거시설에 있어서 화장실과 목욕시설은 도시간에 격차가 높은 편이다. 입식부엌은 서울, 인천이 거의 90% 수준이며 부산, 광주, 대구는 80% 남짓한 수준을 보이고 있어, 상당히 개선된 결과를 보이고 있다. 반면에 수세식화장실을 사용하는 가구의 비율은 서울이 91.0%인데 비하여 부산, 대구 등은 80%에도 미치지 못하며, 온수시설이 있는 목욕시설도 서울, 인천에 비하여 나머지 대도시의 비율은 상당히 떨어진다.

주거시설의 단독사용여부는 부엌과 목욕시설은 대부분의 가구가 단독으로 사용하고 있으나, 화장실의 단독사용가구비율은 지역간 차이가 심한 편이다. 서울의 화장실 단독사용가구 비율이 84.7%인데 비하여 부산, 대구 등은 단독사용가구 비율은 상당히 떨어지고 있다. 또한 주거시설 수준이나 이용에 있어서 서울, 인천 같은 수도권에 있는 대도시와 부산, 대구 같은 지방 대도시간의 격차가 여전히 존재하고 있다.

<표 3-30> 대도시 주택의 주거시설 수준

(단위: %)

		서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
부엌	입식	89.6	85.4	82.3	83.9	89.9	80.8	87.5	87.3
	재래식	9.4	14.6	17.2	14.9	9.4	18.9	11.7	11.9
	없음	1.0	0.0	0.6	1.2	0.8	0.3	0.8	0.8
단독사용 여부	단독	97.0	98.6	99.0	98.7	99.1	99.3	98.5	98.0
	공동	3.0	1.4	1.0	1.3	0.9	0.7	1.5	2.0
화장실	수세식	91.0	74.4	78.9	75.7	86.1	83.4	79.0	85.6
	재래식	8.2	25.4	20.1	23.9	13.4	16.6	20.3	13.7
	공중화장실	0.8	0.2	1.1	0.4	0.5	0.0	0.7	0.7
단독사용 여부	단독	84.7	78.8	76.4	71.7	87.4	79.0	83.8	81.9
	공동	15.3	21.2	24.0	28.3	12.6	21.0	16.2	18.1
목욕시설	온수시설	82.3	75.3	70.4	69.7	85.4	72.2	79.2	78.7
	비온수시설	1.9	1.8	2.1	2.7	2.1	3.2	3.2	2.2
	없음	15.8	22.9	27.5	27.6	12.5	24.6	17.7	19.1
단독사용 여부	단독	96.4	99.0	98.4	96.9	98.7	98.7	97.7	97.3
	공동	3.6	1.0	1.6	3.1	1.3	1.3	2.3	2.7

주택유형별 주거시설 수준 및 이용상태는 아파트 및 연립주택의 주거시설 수준이 단독주택보다 개선된 상태를 보이고 있다. 단독주택은 화장실을 공동으로 이용하는 비율이 28.3%나 되며, 목욕시설이 없는 비율도 30.4%나 되는 등 주거시설 측면에서 개선의 여지가 아직도 많다.

대도시간에 주거시설 수준의 차이는 대도시별 주택의 종류의 비율에 기인한 바가 크다. 앞의 <표 2-24>에서 보면 대도시중 아파트나 연립주택의 비율이 높은 서울, 인천, 대전등은 주거시설 수준이 좋은 반면에 단독주택의 비율이 높은 부산, 대구의 주거시설 수준은 상대적으로 떨어지고 있다. 이는 <표 3-31>에서 명백하게 나타난다. 대도시가구의 거처의 종류별 주거시설 수준 역시 <표 3-31>과 비슷한 결과를 보였다.

<표 3-31> 대도시의 주택의 종류별 주거시설 수준

(단위: %)

		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	대도시평균
부엌	입식	84.8	99.7	99.5	99.7	85.4	94.2
	재래식	15.2	0.3	0.5	0.3	14.6	5.8
	없음	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
단독사용 여부	단독	98.8	99.3	98.2	98.2	97.2	98.9
	공동	1.2	0.7	1.8	1.8	2.8	1.1
화장실	수세식	72.0	99.9	98.9	99.8	85.9	89.9
	재래식	26.5	0.1	1.1	0.2	10.8	9.5
	공중화장실	0.5	0.0	0.0	0.0	3.3	0.6
단독사용 여부	단독	83.8	99.2	97.2	97.8	82.4	93.2
	공동	16.2	0.8	2.8	2.3	17.6	6.8
목욕시설	온수시설	72.2	98.9	98.1	99.1	68.5	88.7
	비온수시설	3.9	0.4	0.3	0.3	3.4	1.7
	없음	23.9	0.7	1.6	0.6	28.1	9.6
단독사용 여부	단독	97.9	99.4	98.1	98.4	96.0	98.6
	공동	2.1	0.6	1.9	1.6	4.0	1.3

<표 3-32> 대도시가구의 거처의 종류별 주거시설 수준

(단위: %)

		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	대도시평균
부엌	입식	79.3	99.7	97.2	99.5	78.5	87.1
	재래식	19.6	0.3	2.4	0.4	17.0	12.1
	없음	1.1	0.0	0.4	0.1	4.5	0.8
단독사용 여부	단독	98.1	98.7	95.7	96.9	96.3	98.0
	공동	1.9	1.3	4.3	3.1	3.7	2.0
화장실	수세식	75.9	99.8	97.4	99.5	83.6	85.5
	재래식	23.2	0.2	1.7	0.4	12.9	13.8
	공중화장실	0.9	0.0	0.9	0.1	3.5	0.7
단독사용 여부	단독	71.7	98.6	91.6	95.9	70.0	81.6
	공동	28.3	1.4	8.4	4.1	30.0	18.4
목욕시설	온수시설	66.3	98.9	93.5	98.6	59.6	78.3
	비온수시설	3.3	0.3	0.9	0.2	3.4	2.2
	없음	30.4	0.8	5.6	1.2	37.0	19.5
단독사용 여부	단독	96.7	98.7	95.4	97.0	93.9	97.2
	공동	3.3	1.3	4.6	3.0	6.1	2.8

주거점유형태별 주택의 주거시설수준은 일반적으로 알려진대로 자가점유가구의 주거시설수준이나 이용상태가 가장 좋은 편이다. 자가점유가구의 입식부엌 비율은 95.1%, 수세식 화장실 비율은 90.1%, 온수목욕시설은 90.3%이며 거의 대부분의 가구가 주거시설을 단독으로 사용하고 있다. 이에 비하여 차가점유가구는 전반적으로 자가점유가구에 비하여 거주하고 있는 주택의 주거시설 수준이 낮은 편이며, 특히 무보증 월세나 사글세 거주가구의 주거시설 수준이 심각한 상황이다. 특히 무보증월세 및 사글세 거주가구의 입식부엌, 수세식 화장실, 온수 목욕시설의 비율은 절반에도 미치지 못하고 있다.

<표 3-33> 대도시의 주거점유형태별 주거시설 수준

(단위: %)

		자가점유	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	기타	대도시 평균
부엌	입식	95.1	88.5	71.3	43.6	46.6	80.1	87.1
	재래식	4.9	11.0	26.8	43.6	49.2	14.4	12.1
	없음	0.0	0.5	1.9	12.8	4.2	5.5	0.8
단독사용 여부	단독	98.9	98.2	97.9	88.6	96.1	80.7	98.0
	공동	1.1	1.8	2.1	11.4	3.9	19.3	2.0
화장실	수세식	90.1	88.1	76.4	48.9	43.7	77.1	85.4
	재래식	9.4	11.4	22.3	48.9	55.0	18.9	13.8
	공동화장실	0.5	0.5	1.3	2.2	1.3	4.0	0.7
단독사용 여부	단독	93.9	81.6	60.5	30.2	29.1	61.5	81.6
	공동	6.1	18.4	39.5	69.8	70.9	38.5	18.4
목욕시설	온수시설	90.3	78.6	56.2	34.3	26.1	66.7	78.3
	비온수시설	1.6	2.2	3.2	5.0	5.5	3.0	2.2
	없음	8.1	19.2	40.6	60.7	68.4	30.3	19.4
단독사용 여부	단독	98.7	97.5	96.1	68.1	83.9	75.9	97.2
	공동	1.3	2.5	3.9	32.9	16.1	24.1	2.8

(2) 주거빈곤가구의 주거시설 수준

한편 불량노후주택 및 단칸방 거주가구의 주거시설수준은 <표 3-34>에서 보는 것처럼 일반가구에 비하여 상당히 떨어지고 있다. 재래식 부엌의 비율이 각각 43.3%, 45.1%를 차지하여 대도시 평균인 11.9%를 훨씬 상회하고 있으며 부엌이 없는 경우도 상당수 나타나고 있다. 또한 화장실의 공동사용가구 비율이 49.7%와 66.2%이며 목욕시설이 없는 가구의 비율도 절반을 상회하고 있다.

<표 3-34> 대도시의 불량노후주택 및 단칸방거주가구 주거시설수준

(단위 : %)

		불량노후주택	단칸방
부엌	입식	53.6	49.0
	재래식	43.3	45.1
	없음	3.1	5.9
단독사용여부	단독	94.5	91.5
	공동	5.5	8.5
화장실	수세식	47.9	60.5
	재래식	49.5	37.2
	공중화장실	2.6	2.3
단독사용여부	단독	50.3	33.8
	공동	49.7	66.2
목욕시설	온수시설	40.1	33.2
	비온수시설	5.7	4.3
	없음	54.2	62.5
단독사용여부	단독	93.4	78.4
	공동	6.6	21.4

주거시설이 불량한 주택은 예상대로 단독주택이 대부분을 차지하고 있다. 대도시의 단독주택중 13.9%가 주거시설이 불량하며, 주거시설이 불량한 아파트나 연립주택은 거의 없는 것으로 나타났다. 단독주택의 주거시설불량 비율이 높은 지역은 부산, 대구, 대전 등인 반면에 서울의 단독주택은 주거시설불량 비율이 8.6%에 그치고 있다.

<표 3-35> 대도시의 주택의 종류별 주거시설불량주택의 비율

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
단독주택	8.6	9.4	20.4	23.2	13.3	16.6	20.1	13.9
아파트	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1
연립주택	0.2	0.2	0.3	0.1	0.1	0.2	0.0	0.2
다세대주택	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1
기타	0.8	1.0	0.1	1.4	0.9	1.3	1.3	0.9
평균	9.8	10.8	21.8	24.7	14.3	18.0	21.5	15.2

거처의 종류별로 주거시설이 불량한 주택에 거주하는 가구비율은 단독주택 거주가구가 21.9%로 대부분을 차지하고 있으며, 아파트가 3.0%등의 순으로 나타났다.

<표 3-36> 대도시의 거처의 종류별 주거시설 불량주택 거주가구의 비율 (단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
단독주택	17.4	16.4	29.8	29.9	17.2	27.9	23.6	21.9
아파트	3.1	3.1	2.8	2.7	2.8	3.9	3.4	3.0
연립주택	0.7	0.7	0.5	0.2	0.6	0.2	0.2	0.6
다세대주택	0.5	0.5	0.1	0.1	0.9	0.1	0.1	0.4
기타	1.7	1.7	2.1	2.4	1.6	2.8	2.4	2.0
계	23.4	22.4	35.3	35.3	23.2	24.9	29.8	27.9

한편 주거점유형태별로 살펴본 주거시설 불량주택에 거주하는 가구의 비율은 자가점유가구는 7.1%에 불과한데 비하여 차가점유가구의 경우에는 20.5%가 주거시설이 불량한 주택에서 살고 있다. 차가점유가구중 주거시설 불량주택에 거주하는 가구의 비율이 높은 대도시로는 부산, 대구 및 광주를 들 수 있다.

<표 3-37> 대도시의 주거점유형태별 주거시설 불량주택 거주가구의 비율 (단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
자가점유	5.4	5.3	8.9	8.8	7.6	9.8	8.8	7.1
차가점유	17.7	16.8	26.2	26.3	15.4	24.8	21.0	20.5
계	23.1	22.1	35.1	35.1	23.0	34.6	29.8	27.6

2. 가구특성별 주거상태 및 주거환경

가. 주거상태

(1) 가구당 주거면적 및 사용방수

대도시의 가구유형별 가구당 주거면적은 <표 3-38>에서 보는 것처럼 일반가구가 16.3평, 보통가구가 17.1평, 1인가구가 10.9평, 노인가구가 18.2평으로 나타났다.¹⁶⁾ 또한 노인단독가구 및 노인부부가구의 가구당 주거면적은 15.7평으로 나타났다. 대도시별로는 대전이 모든 가구유형에서 가구당 주거면적이 큰 편이며, 부산은 가구당 대도시중 가장 작았다.

<표 3-38> 대도시의 가구유형별 가구당 주거면적

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
일반가구	15.8	16.3	15.2	15.9	16.9	16.9	18.5	16.3
보통가구	16.7	17.1	15.8	16.6	17.6	17.8	19.4	17.1
1인가구	10.3	10.8	10.2	10.8	11.5	11.5	12.6	10.9
노인가구	18.8 (15.0)	19.0 (15.7)	15.9 (14.7)	17.8 (15.6)	18.4 (16.1)	17.8 (16.6)	20.8 (18.7)	18.1 (15.7)

주 : ()속은 노인단독가구 및 노인부부가구의 가구당 주거면적

<표 3-39> 지역별 도시규모별 가구유형별 가구당 주거면적

(단위: 평)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
일반가구	16.1	17.1	16.1	17.2	16.5
보통가구	16.9	17.8	16.8	18.1	17.3
1인가구	10.5	11.9	10.9	11.8	11.1
노인가구	18.1	19.1	17.1	17.7	17.9

대도시의 가구유형별 가구당 사용방수는 <표 3-40>에서 보는 것처럼 일반가구 3.1개, 보통가구 3.3개, 1인가구 1.8개, 노인가구는 3.1개로 나타났다. 그렇지만 노인가구중 노인단독가구 및 노인부부가구의 가구당 사용방수는 2.7개로 일반가구나 보통가구에 비하여 떨어진다.

16) 1인가구의 경우, 앞에서 설명한 가구당 주거면적 계산방법으로 인하여 실제 주거면적 보다는 약간 과대계산되었을 것이다.

<표 3-40> 대도시의 가구유형별 가구당 사용방수

(단위: 개)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	도시평균
일반가구	3.04	3.09	3.02	3.15	3.24	3.23	3.35	3.12
보통가구	3.25	3.28	3.18	3.36	3.40	3.46	3.58	3.30
1인가구	1.75	1.79	1.72	1.77	1.95	1.74	1.93	1.80
노인가구	3.15	3.19	2.96	3.12	3.14	3.08	3.38	3.14
	(2.71)	(2.75)	(2.59)	(2.68)	(2.71)	(2.74)	(3.05)	(2.73)

주 : () 속은 노인단독가구 및 노인부부가구의 가구당 사용방수

<표 3-41> 지역별 도시규모별 가구유형별 가구당 사용방수

(단위: 개)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
일반가구	3.08	3.23	3.14	3.19	3.15
보통가구	3.27	3.39	3.32	3.40	3.34
1인가구	1.79	1.97	1.78	1.90	1.83
노인가구	3.15	3.08	3.25	3.02	3.11

(2) 주거실태

대도시가구의 거처의 종류는 단독주택이 55.9%로 가장 많고 아파트가 28.4%, 연립주택 및 다세대주택이 10.7%를 차지하고 있다. 가구규모별로 보면 가구원수가 적은 가구일수록 단독주택이나 기타 비주거용 건물내주택에 거주하는 비율이 높다. 단독주택 거주가구의 비율은 4인가구까지는 점차 감소하다가 5인가구부터는 다시 늘어나고 있다. 6인 이상가구는 단독주택에 거주하는 비율이 56.7%로 높게 나타났다. 이는 대가족이 거주할 정도의 대형아파트가 부족한 점도 원인이며, 아파트 대신 대형빌라등 연립주택을 선호하는 경향도 나타나고 있다.

<표 3-42> 대도시의 가구규모별 거처의 종류

(단위 : %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	계
1인	72.8	12.6	4.9	2.4	7.3	100
2인	62.4	23.8	5.5	3.4	4.9	100
3인	56.2	28.9	6.6	3.7	4.5	100
4인	48.9	25.2	7.5	3.9	4.3	100
5인	51.1	31.3	8.8	4.1	4.7	100
6인이상	56.7	23.8	9.9	4.1	5.5	100
대도시평균	55.9	28.4	7.0	3.7	4.9	100

가구유형별 거처의 종류에 있어서는 모든 가구가 단독주택거주 비율이 높았으며 1인가구의 단독주택거주 비율은 72.8%나 되었다. 지난 몇 년동안 아파트가 집중적으로 건설되었지만 아직까지 상당수의 가구가 단독주택에 거주하고 있으며, 아파트거주 비율은 아파트비중에 비해서는 낮은 편이다.

<표 3-43> 대도시의 가구유형별 거처의 종류

(단위 : %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	전체
일반가구	56.0	28.4	7.1	3.7	4.8	100
보통가구	53.5	30.8	7.3	3.9	4.5	100
1인가구	72.8	12.6	4.9	2.3	7.4	100
노인가구	63.4 (61.7)	24.0 (25.1)	5.8 (5.2)	2.4 (3.1)	4.4 (4.9)	100 (100)

주 : ()속은 노인단독가구 및 노인부부의 거처의 종류.

(3) 주거빈곤상태

대도시의 단칸방 거주가구 비율을 가구규모별로 살펴보면 예상대로 1인 가구가 48.6%로 절반 가까운 비율을 차지하고 있다. 단칸방거주가구중 가구원수가 3인 이상인 가구비율도 28.9%나 되어, 이들의 주거문제는 상당히 열악한 상황이다. 대도시별로 단칸방거주가구중 3인 이상 가구비율이 높은 지역은 부산이며, 부산이 불량노후주택 거주가구 비율이 대도시중 가장 높았다는 점을 감안하면 부산의 주거빈곤문제는 대도시중에서도 특히 심하다고 보여진다.

<표 3-44> 대도시의 가구규모별 단칸방 거주가구 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
1인가구	50.1	49.2	41.5	52.0	49.0	48.1	53.1	48.6
2인가구	22.1	22.4	23.0	21.4	22.3	23.8	24.2	22.4
3인가구	14.7	14.8	18.2	15.3	14.9	13.0	10.9	15.1
4인가구	11.6	11.9	15.3	10.2	12.3	12.3	10.0	12.2
5인가구	1.4	1.6	1.9	1.0	1.3	2.7	1.6	1.5
6인이상가구	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1
계	100	100	100	100	100	100	100	100

가구유형별 단칸방거주 가구비율을 보면 <표 3-45>에서 보는 것처럼 1인가구는 절반이상이 단칸방에 거주하고 있으며, 노인단독가구 및 노인부부가구도 24.3%가 단칸방에서 살고 있는 실정이다. 반면에 보통가구중 단칸방거주 가구비율은 7.1%에 불과하여 보통가구 기준으로 보면 대도시의 주거상태는 상당히 개선되었다.

<표 3-45> 대도시의 가구유형별 단칸방 거주가구 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
일반가구	13.5	12.6	14.3	13.5	10.5	14.7	11.6	12.8
보통가구	7.2	6.8	9.0	7.1	5.5	8.1	5.3	7.1
1인가구	53.7	52.0	57.5	58.7	49.6	57.1	51.0	53.5
노인가구	15.7 (25.4)	14.5 (24.1)	16.5 (26.5)	17.8 (29.0)	11.4 (19.8)	15.7 (24.0)	11.4 (17.8)	14.8 (24.3)

주 : () 속은 노인단독가구 및 노인부부가구의 가구당 사용방수.

<표 3-46> 지역별 도시규모별 가구유형별 단칸방 거주가구 비율

(단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시	도시 평균
일반가구	12.9	10.0	13.8	11.7	12.4
보통가구	6.9	5.5	7.8	5.6	6.6
1인가구	53.1	45.5	56.8	48.9	51.8
노인가구	14.9	16.0	11.9	13.7	14.5

<표 3-47>에서 보는 것처럼 단칸방 거주가구중 자가점유가구 비율은 3.8%에 불과하며 전세가 39.8%, 보증부월세가 35.3%로 높다. 즉 단칸방거주 가구는 대부분이 차가점유형태를 보이고 있으며, 차가점유형태중에서도 보증부월세 등의 비중이 높은 특징을 보였다.

<표 3-47> 대도시의 주거점유형태별 단칸방 거주가구 비율

(단위: %)

	자가점유	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상	계
단칸방거주 가구비율	3.8	39.8	35.3	6.0	9.8	5.3	100

가구유형별 불량노후주택 거주가구의 비율은 일반가구나 보통가구에 비해서 1인 가구 및 노인가구의 비율이 훨씬 높다. 1인가구의 경우 51.7%가 불량노후주택에 거주하고 있으며, 노인가구도 41.7%가 불량노후주택에서 살고 있다.

<표 3-48> 대도시의 가구유형별 불량노후주택 거주가구 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시 평균
일반가구	23.4	22.4	35.3	35.3	23.2	34.9	29.9	27.9
보통가구	20.4	19.2	31.6	31.2	29.8	29.8	25.3	24.3
1인가구	42.6	43.4	64.7	62.5	67.7	67.7	58.4	51.7
노인가구	34.7	34.4	48.1	48.7	51.6	51.6	49.0	41.7

나. 주거시설수준

가구유형별 주거시설에 있어서는 1인 가구의 주거시설수준 및 이용상태가 모두 낙후된 편이다. 1인 가구의 부엌시설은 재래식의 비율이 29.8%로 다른 가구유형에 비하여 2배 이상 높으며, 부엌이 없는 가구비율은 5.2%나 된다. 또한 1인 가구가 사용하는 화장실도 수세식 비율이 70.9%로 다른 가구유형보다 낮으며, 특히 1인 가구의 절반 가까이 화장실을 공동으로 사용하고 있어 주거시설의 개선이 시급한 형편이다. 목욕시설의 경우도 1인 가구가 거주하는 주택에 온수시설이 있는 비율은 절반에 불과하다.

한편 가구주 생애주기별 주거시설 수준은 생애주기에 따라서 큰 차이는 보이지 않았다. 그러나 가구형성기에 있는 가구는 부엌, 화장실같은 주거시설의 공동사용비율이 상대적으로 높았다.

<표 3-49> 대도시의 가구유형별 거주주택의 주거시설 수준

(단위: %)

		일반가구	보통가구	1인가구	노인가구
부엌	입식	87.1	90.3	64.9	84.10
	재래식	12.1	9.5	29.8	15.46
	없음	0.9	0.2	5.2	0.44
단독사용 여부	단독	98.0	98.7	92.8	96.64
	공동	2.0	1.3	7.2	3.36
화장실	수세식	85.5	87.6	70.9	79.43
	재래식	13.80	11.9	27.4	19.28
	공중화장실	0.7	5.8	1.7	1.30
단독사용 여부	단독	81.6	85.6	54.2	82.03
	공동	18.4	14.4	45.8	17.97
목욕시설	온수시설	78.3	82.1	52.5	74.55
	비온수시설	2.2	2.0	3.7	3.55
	없음	19.5	16.0	43.8	21.90
단독사용 여부	단독	97.2	98.2	87.4	96.20
	공동	2.8	1.8	12.6	3.80

<표 3-50> 대도시가구의 가구주 생애주기별 거주주택의 주거시설수준

(단위: %)

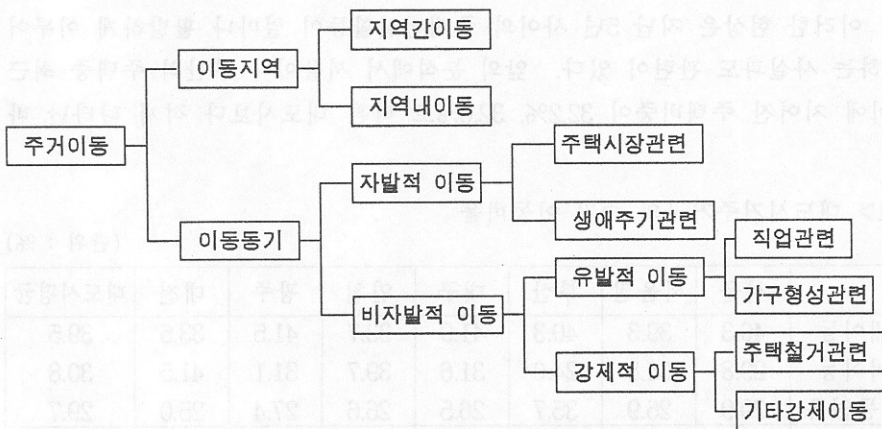
		가구형성기	확대기	안정기	확대기	대도시평균
부엌	입식	93.1	94.4	91.0	92.9	92.7
	재래식	6.7	5.5	8.9	7.1	7.2
	없음	0.2	0.1	0.1	0.0	0.1
단독사용 여부	단독	97.1	98.9	98.1	98.9	98.0
	공동	2.9	1.1	1.9	1.1	2.0
화장실	수세식	85.5	89.0	83.1	84.4	85.5
	재래식	13.8	10.5	15.9	14.8	13.8
	공중화장실	0.7	0.5	1.0	0.8	0.7
단독사용 여부	단독	75.2	86.6	84.1	89.9	81.6
	공동	24.8	13.4	15.9	10.1	18.4
목욕시설	온수시설	75.0	83.8	77.6	83.4	78.3
	비온수시설	2.1	0.7	20.6	2.4	2.2
	없음	22.9	14.5	19.8	14.2	19.5
단독사용 여부	단독	95.8	98.4	97.6	98.6	97.2
	공동	4.2	1.6	2.4	1.4 축소기	2.8

IV. 주거이동

주거이동에서는 도시화 및 경제·사회구조의 변화에 따른 주거이동과 가구특성중 가구주 생애주기의 변화에 따른 주거이동 실태를 파악하고자 하였다.

주거이동이란 가구가 주택의 소비를 조절하는 과정에서 발생하는 주거지 이동행위로 정의할 수 있다. 가구가 주택소비를 조절하는 것은 소득수준의 변화, 가구원수, 가구원의 연령별 구성, 주택에 대한 선호변화 등에 기인하며, 주택가격이나 주택정책도 주거이동에 영향을 미치고 있다. 특히 우리나라처럼 주택가격의 변동이 심하고 주택이 주거서비스이외에 투자재로써 중요한 역할을 하고 있는 상황하에서는 가구의 주거이동은 가격변화와 같은 시장상황이나 정책의 영향을 크게 받을 수밖에 없다.

주거이동의 중요성은 가구의 주거이동이 주택수급을 조정하는데 중요한 요소이며, 주거이동에 수반되는 사회적 편익과 사회적 비용이 매우 높기 때문이다. 또한 지역의 공간구조나 주택수급상황 역시 주거이동의 영향을 받고 있다. 주거이동의 유형은 지역에 따라 지역간 이동과 지역내 이동이 있으며, 이동동기에 따라 자발적 이동과 비자발적 이동으로 구분하고 있다. 자발적 이동에는 생애주기에 따른 주거이동과 주택시장의 변화에 관련한 이동이 있다. 이러한 주거이동의 유형은 <그림 4-1>과 같이 정리할 수 있다.



<그림 4-1> 주거이동의 유형

주거이동의 결정요인은 크게 경제적 요인과 경제외적인 요인이 있다. 경제적 요인으로는 주택가격, 소득, 예상인플레이션, 주택정책 등을 들 수 있으며 경제외적 요인은 주택이나 가구의 특성과 사회조직의 변화 등이 있다. 주거이동에 대한 연구는 접근·공간 상충모형(access-space trade-off model), 신도시 경제학적 접근 방법, 생애주기모형(life-cycle model) 등을 이용하고 있다. 이 연구에서는 95인구 주택총조사의 성격을 반영하기 위하여 생애주기모형을 주로 사용하였다.

1. 대도시의 거주가구의 주거이동

가. 대도시 거주가구의 주거이동 실태

지난 5년 사이에 대도시 거주가구중 70.3%가 주거를 옮겼으며, 주거이동을 하지 않은 가구는 29.7%에 그치고 있다. 5년동안 주거이동비를 70.3%를 연단위로 환산하면 1년에 약 14%의 가구가 주거를 이동하였다고 할 수 있다. 주거이동중에서 같은 대도시내에서의 이동이 39.5%이며 5년전 거주하던 대도시이외의 지역으로 이동한 비율은 30.8%로 나타났다.

대도시별로 주거이동이 많은 지역은 대구, 인천, 광주, 대전이며 특히 인천과 대전은 지역외로의 이동이 39.7%로 많았다. 90인구주택총조사에서도 주거이동이 많았던 도시는 인천, 광주, 대전이었으며, 95년과 비슷한 양상을 보였다. 반면에 부산은 5년 동안 주거를 이동하지 않은 가구비율이 35.7%로 다른 대도시보다 훨씬 높게 나타났다. 또한 서울도 주거이동을 하지 않은 가구비율이 29.9%로 높은 편이다. 이러한 현상은 지난 5년 사이의 주택건설활동이 얼마나 활발하게 이루어졌는가 하는 사실과도 관련이 있다. 앞의 분석에서 서울이나 부산의 주택증 최근 5년 사이에 지어진 주택비중이 32.2%, 32.6%로 다른 대도시보다 적게 나타난 바 있다.

<표 4-1> 대도시거주가구의 주거 이동비율

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
지역내이동	40.3	39.3	40.3	41.9	33.7	41.5	33.5	39.5
지역외이동	29.8	34.8	24.0	31.6	39.7	31.1	41.5	30.8
주거이동없음	29.9	26.9	35.7	26.5	26.6	27.4	25.0	29.7
계	100	100	100	100	100	100	100	100

대도시의 주거이동은 1인가구의 경우가 가장 많으며, 지난 5년사이에 주거를 이동한 1인가구의 비율은 82.5%나 된다. 1인가구는 특히 지역외이동이 42.6%로 절반 가까운 가구가 다른 지역으로 주거를 옮겼다. 반면에 노인가구는 43.0%만이 5년사이에 주거를 옮겼으며 5년전 살던 대도시에서 다른 지역으로 이주한 비율은 16.6%에 불과하다. 노인가구의 주거이동비율이 낮은 것은 노인단독가구 및 노인 부부가구의 경우도 마찬가지로 나타났다.

<표 4-2> 대도시의 가구유형별 주거이동 비율 (단위 : %)

	일반가구	보통가구	1인가구	노인가구
지역내이동	39.5	39.6	39.9	26.4(27.8)
지역외이동	30.8	28.7	42.6	16.6(17.9)
주거이동없음	29.7	31.7	17.5	57.0(54.3)
계	100	100	100	100

주 : ()속은 노인단독가구 및 노인부부가구의 주거이동 비율.

주거점유형태별로는 일반적으로 알려진대로 자가점유가구는 5년동안 전혀 주거이동을 하지 않는 가구가 절반을 넘는다. 반면에 차가점유가구는 80%이상이 5년사이에 한차례 이상 주거를 이동하고 있다. 즉 지난 5년 사이에 주거를 이동하지 않은 차가가구는 5가구중 1가구 꼴에 불과하다. 차가가구중에서도 전세형태의 차가가구의 주거이동 비율은 87.2%로 아주 높다. 우리나라의 차가점유가구중 전세가 매우 높은 비율을 차지하고 있는 점에 비추어 보면 대도시 차가점유가구의 주거이동이 빈번하다는 사실은 주거안정의 저해요인이라고 생각할 수 있다.

<표 4-3> 대도시의 주거점유형태별 주거이동 비율 (단위 : %)

	자가점유	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상
지역내이동	27.7	51.0	44.4	43.0	45.6	32.2
지역외이동	20.5	37.2	41.4	40.0	41.4	35.8
주거이동없음	51.8	11.8	14.2	17.0	13.0	32.0
계	100	100	100	100	100	100

대도시 거주가구중 단칸방 거주가구의 5년동안의 주거이동비율은 84.0%로 일반가구의 주거이동 비율 70.3%에 비하여 상당히 높다. 이는 단칸방 거주가구가 안정된 주거생활을 유지하지 못하고 있다는 사실을 시사하여 준다.

<표 4-4> 대도시 단칸방 거주가구의 주거이동 비율

(단위 : %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
지역내이동	42.2	40.9	46.6	43.0	40.5	39.0	34.9	42.4
지역외이동	41.5	43.4	33.7	42.3	47.4	47.4	52.6	41.6
주거이동없음	16.3	15.7	19.7	14.7	12.1	13.6	12.5	16.0
계	100	100	100	100	100	100	100	100

나. 지역간 이동

주거의 지역간 이동에 대한 분석은 최근 5년내 주거를 이동한 대도시가구중에서 다른 시·도로 이사한 가구를 대상으로 하였다. 대도시거주가구의 주거지역이동은 다른 지역에서 대도시로 이사한 경우와 대도시에 살다가 다른 지역에서 이사를 나간 경우로 구분하여 볼 수 있다.

<표 4-5>에 따르면 1995년 현재 대도시에서 거주하는 가구중 최근 5년사이에 다른 지역에서 유입한 가구의 비율은 13.6%나 된다. 대도시거주가구 1,000가구중 136가구 정도가 다른 지역에서 이사를 왔다는 의미이다. 주거의 지역이동이 특히 심한 대都市는 인천과 광주, 대전이다. 인천은 서울에서 이주한 가구비율이 9.6%나 되며, 대전은 인접 시·도가 아닌 기타지역에서 이주한 가구비율이 아주 높다.

대도시별 주거이동의 특징을 살펴보면 서울은 경기도의 중소도시에서 많은 가구가 이주하여 왔다. 또한 인천 거주가구중에서는 9.6%가 서울로부터 유입하였고 경기도 중소도시에서 이주한 가구비율도 5.6%에 이른다. 한편 광주는 전라남도의 농촌지역에서 이주한 가구비율이 높다. 대전의 경우는 다른 대도시와는 달리 인접 시·도가 아닌 지역의 도시로부터의 유입비율이 상당히 높게 나타났다. 이외에 부산 및 대구는 인근의 중소도시에서 유입한 가구비율이 각각 3.8%, 3.6%다.

이상의 분석결과에서 알 수 있듯이, 대도시로의 주거이동 현상은 인천, 광주, 대전 등에서 활발하게 이루어지고 있는데 비하여 서울, 부산, 대구처럼 인구가 많은

대도시로의 유입현상은 상당히 둔화되고 있다고 보여진다.

대도시로 유입한 가구중에서 인접 시·도에서 이주한 비율과 인접한 시·도가 아닌 다른 지역에서 이주한 비율은 거의 비슷하지만, 대도시별로는 상당한 차이가 있다. 인천의 경우, 인접 시·도에서 많은 가구가 유입된 반면에 대전은 기타지역에서 이주한 가구비율이 높게 나타났다. 이러한 현상은 80년대말의 주택가격 급등현상으로 서울의 높은 주거비 부담 때문에 비교적 주택가격이나 임대료가 낮은 인천지역으로 많은 가구가 이주하였기 때문으로 생각할 수 있다. 또한 대전의 경우, 국토계획에서 중부권의 집중육성으로 대전에 여러 가지 지원이 이루어지면서 서울 등지에서 대전으로 이주한 가구가 많았기 때문으로 여겨진다.

<표 4-5> 대도시 거주가구의 주거지역이동 실태(대도시로의 유입)

(단위 : %)

		서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
인접지역	대도시	0.8	-	-	9.6	-	-	1.4
	중소도시	3.6	3.8	3.6	5.6	2.8	2.3	3.4
	농촌지역	0.8	1.6	2.7	1.2	7.0	4.4	1.7
	소 계	5.2	5.4	6.3	16.4	9.8	6.7	6.5
기타지역	대도시	1.9	1.8	3.1	1.5	4.7	8.6	2.6
	중소도시	3.1	2.5	2.4	2.9	2.9	6.9	2.9
	농촌지역	1.9	1.2	1.0	2.2	0.8	2.7	1.6
	소계	6.9	5.5	6.5	6.6	8.4	19.2	7.1
전지역	대도시	2.7	1.8	3.1	11.1	4.7	8.6	4.0
	중소도시	6.7	6.3	6.0	8.5	5.7	9.2	6.3
	농촌지역	2.7	2.8	3.7	3.4	7.8	7.1	3.3
계		12.2	10.9	12.8	23.0	18.2	24.9	13.6

주 : 인접지역은 대도시와 경계가 맞붙은 시·도임. 예를 들면 부산의 인접지역은 경상남도내의 도시 및 농촌지역임. 서울 및 인천은 경기도내의 도시 및 농촌지역이며, 서울의 인접대도시는 인천이고 인천의 인접대도시는 서울임.

대도시에 거주하다가 다른 지역으로 최근 5년사이에 주거이동을 한 가구 즉, 대도시에서 유출한 가구의 비율은 <표 4-6>에서 보는 것처럼 대도시로의 유입가구 비율 보다는 약간 높은 17.6%수준이다. 다시 말하면 산업화, 도시화에 따라 지난 몇 십년동안 계속되어 온 대도시인구 증가현상은 상당히 완화되고 있다고 보여진다.

대도시중에서도 서울은 다른 지역에서 이주하여온 가구보다 다른 지역으로 이주를 한 가구의 비율이 훨씬 높아 서울집중현상은 상당히 해소되고 있다. 또한 부산도 가구유입비율 보다는 유출비율이 더 높아 집중현상이 완화되고 있다. 서울을 제외한 여타 대도시에서 다른 지역으로 주거를 이동한 가구비율이 8~14% 수준인데 비하여, 서울의 경우 5년전에 서울에서 거주하다가 다른 지역으로 주거를 이동한 가구의 비율은 22.5%나 된다. 이러한 주거이동중 상당부분과 경기도의 중소도시로 주거를 옮기고 있으며, 주택 200만호 건설계획에 의해 서울 인근지역에 건설된 5개 신도시가 90년대 초반부터 본격적으로 입주함에 따라 많은 가구가 이들 지역을 이주한데 기인하고 있다. 부산, 대구, 인천 등지에서도 인근 중소도시로 이주한 가구의 비율이 4~5%에 달하지만, 광주, 대전에서는 인근지역으로 이주한 가구의 비율은 상당히 낮은 편이다.

<표 4-6> 대도시 거주가구의 주거지역 이동실태(대도시에서의 유출) (단위 : %)

		서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
인접지역	대도시	2.1	-	-	3.6	-	-	1.4
	중소도시	13.5	5.2	3.8	4.6	1.9	0.0	8.6
	농촌지역	1.1	1.7	0.8	0.8	2.2	0.0	1.2
소 계		16.7	6.9	4.6	9.0	4.1	0.0	11.2
기타지역	대도시	1.9	3.7	3.1	1.1	4.7	3.4	2.6
	중소도시	3.0	3.2	2.9	2.1	4.0	3.9	3.1
	농촌지역	0.9	0.5	0.4	0.7	0.5	0.8	0.7
소 계		5.8	7.4	6.4	3.9	9.2	8.1	6.4
전지역	대도시	4.0	3.7	3.1	4.7	4.7	3.4	4.0
	중소도시	16.5	8.4	6.7	6.7	5.9	3.9	11.7
	농촌지역	2.0	2.2	1.2	1.5	2.7	0.8	1.9
계		22.5	14.3	11.0	12.9	13.3	8.1	17.6

지난 5년사이에 주거를 이동한 가구의 가구당 주거면적을 보면, 대도시로 유입한 가구의 가구당 주거면적은 14.1평이며 대도시에서 빠져나간 가구의 가구당 주거면적은 16.1평으로 유입한 가구보다 높다. 이러한 현상은 대도시에 거주하던 가구가 대도시 외부에 있는 보다 큰 주택으로 이주하였기 때문으로 보인다. 특히 서울의 경우, 유입가구에 비하여 유출가구의 가구당 주거면적이 상당히 크게 나타

났다. 서울에서 유출한 가구중 상당수는 신도시에서 기존 주택보다 큰 규모의 주택을 분양받아 이주하였을 것이다.

주거이동가구의 가구당 주거면적은 대도시가구의 가구당 평균 주거면적 16.2평과 비교할 때 대도시에서 유출한 가구는 거의 비슷한 수준이지만 대도시로 유입한 가구의 가구당 주거면적은 14.1평으로 전가구의 평균보다 작게 나타났다. 주거이동가구의 가구당 주거면적은 <표 4-8>에서 보는대로 주거점유형태별로 자가점유가구가 약 23평이며, 차가점유가구는 전세가 약 13평, 월세는 7~8평 정도인 것으로 나타났다. 주거이동가구중 자가점유가구의 가구당 주거면적은 전가구와 비교하여 거의 비슷한 수준이다.

<표 4-7> 대도시의 주거이동가구의 가구당 주거면적

(단위 : 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
유입가구	13.1	14.5	13.6	14.1	16.0	14.6	17.3	14.1
유출가구	16.6	16.5	14.2	15.3	16.8	15.6	17.2	16.1
전가구	15.9	16.1	15.2	15.9	16.9	16.9	18.5	16.2

<표 4-8> 대도시의 주거이동가구의 주거점유형태별 가구당 주거면적

(단위 : 평)

	자가점유	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상	평균
유입가구	22.6	12.2	7.9	6.5	6.1	13.1	14.1
유출가구	23.6	13.8	8.7	6.6	7.1	14.7	16.1
전가구	23.4	12.0	8.2	6.8	6.8	11.7	16.2

2. 가구주 생애주기별 주거이동

가구주 생애주기는 가구주 연령과 자녀성장 상황을 함께 고려하여 다음과 같이 생애주기의 패턴을 설정하였다.

- 가구형성기 : 가구주연령 20~45세, 결혼~첫 자녀 국교입학 이전
- 성장기 : 가구주연령 20~45세, 첫 자녀 국교입학 이후
- 안정기 : 가구주연령 46세 이상, 첫 자녀 결혼이전
- 확대기 : 가구주연령 46세 이상, 첫 자녀 결혼후 동거
- 축소기 : 가구주연령 65세이상인 노인가구

대도시의 가구주 생애주기별 가구원수는 가구형성기 2.7명, 성장기 4.1명, 안정기 3.4명, 확대기 5.1명 그리고 축소기에는 2.7명으로 나타났다. 성장기에 4.1명으로 늘어난 가구원수가 안정기에는 3.4명으로 도리어 줄어든 것은 자녀의 외지유학, 군복무 등과 가구주의 외지근무 등으로 가구원수가 일시적으로 줄어들었기 때문으로 보인다. 확대기에는 자녀의 결혼으로 가구원수가 증가하며 축소기에는 대부분의 자녀가 분가함으로써 가구원수가 2.7명으로 감소하는 패턴을 보여주고 있다.

<표 4-9> 대도시의 가구주 생애주기별 가구원수

(단위: 명)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구형성기	2.7	2.8	2.9	2.7	3.0	2.8	2.8	2.7
성장기	4.0	4.0	4.1	4.0	4.0	4.2	4.2	4.1
안정기	3.5	3.4	3.3	3.1	3.3	3.3	3.3	3.4
확대기	5.1	5.1	5.1	5.2	5.1	5.2	5.3	5.1
축소기	2.8	2.8	2.6	2.7	2.8	2.5	2.6	2.7
평균가구원수	3.35	3.37	3.41	3.36	3.42	3.42	3.37	3.38

일반적으로 가구주 생애주기별 평균 주거규모, 즉 가구당 주거면적은 가구형성기 이후 확대기까지는 주거규모가 계속 커지다가, 축소기에 접어들면 주거규모가 다시 줄어드는 패턴을 보이는 것으로 알려져 있다. <표 4-10>에서 나타난 것처럼 대도시 거주가구의 가구당 주거면적은 축소기에 들어서면 확대기의 21.1평보다는 감소하지만, 성장기나 안정기보다는 높은 수준을 보이고 있다. 실제로 가구주 생애주기별 가구원당 주거면적은 가구형성기 4.7평, 성장기 4.2평, 안정기 5.5평, 확대기 4.1평에서 축소기에는 6.7평으로 크게 늘어나고 있다.

축소기의 가구원수가 2.7명으로 크게 줄어듬에도 불구하고 가구당 주거면적이 별로 줄지 않는 현상은 우리나라 주택시장의 성격과 밀접한 관계가 있다.

주택이 거주서비스를 얻는 목적보다는 투자대상으로 간주되고 있고, 대형주택일수록 가격상승에 따른 기대이익이 높은 현실하에서 대도시거주가구는 축소기에 접어들어도 여전히 대형주택을 그대로 보유하려는 경향이 강하다. 또한 주택보유에 대한 세금부담이 낮아 축소기에 접어들어 소득이 줄어도 대형주택의 보유에는 부담이 없다는 점도 영향을 미쳤을 것이다.

대도시별로 가구주 생애주기에 따른 가구당 주거면적을 살펴보면 가구형성기에 서울의 가구당 주거면적이 11.9평으로 가장 적다. 이는 서울의 높은 주택가격에 기인하였을 것이다. 그러나 안정기, 확대기 및 축소기에서는 서울의 가구당 주거면적은 19.1평으로 대전 다음으로 주거규모가 큰 편이다. 이 역시 서울의 높은 주택가격상승 기대심리에 기인한 것으로 보인다. 한편 대도시별로 가구주 생애주기별 가구당 주거면적의 변화, 즉 가구형성기와 확대기 사이의 가구당 주거면적의 증가율은 서울이 가장 높으며, 대구가 그 뒤를 잇고 있다. 서울이나 대구가 주택가격 수준이 높고 향후 높은 가격상승이 예상된다는 점에서 이러한 결과가 나타난 것으로 여겨진다.

<표 4-10> 대도시의 가구주 생애주기별 가구당 주거면적

(단위: 평)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구형성기	11.9	12.4	12.3	12.3	14.3	13.6	15.6	12.8
성장기	16.6	16.9	15.8	16.8	18.0	18.7	20.3	17.1
안정기	19.1	19.1	16.8	18.3	19.2	18.8	20.5	18.7
확대기	21.8	21.9	18.3	21.4	21.9	21.3	22.1	21.1
축소기	18.8	19.0	15.9	17.8	18.4	17.8	20.8	18.1
가구당 주거면적	15.9	16.1	15.2	15.9	16.9	16.9	18.5	16.2

지역별 도시규모별로 살펴본 가구주 생애주기별 가구당 주거면적의 변화는 수도권과 지방에서 뚜렷한 차이를 보이고 있다. 수도권 지역의 경우, 가구가 축소기에 접어들어서도 가구당 주거면적은 별로 줄어들지 않는 경향을 보이고 있다. 반면에 지방에서는 축소기에는 성장기나 안정기보다 가구당 주거면적이 적은 것으로 나타났다. 이런 현상 역시 우리나라 주택시장의 성격과 밀접한 관계가 있을 것이다.

<표 4-11> 지역별 도시규모별 가구주 생애주기별 가구당 주거면적

(단위: 평)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시
가구형성기	12.4	14.4	13.1	14.3
성장기	16.9	18.2	17.2	18.8
안정기	19.1	19.9	17.9	18.8
확대기	21.8	22.7	20.1	21.8
축소기	18.1	19.1	17.1	17.7
가구당 주거면적	16.1	17.2	16.1	17.2

한편 대도시의 가구주 생애주기별 사용방수는 확대기에 3.9개까지 늘어났다가 축소기에는 3.1개로 크게 줄고 있다. 이는 축소기에는 가구원수가 감소함에 따라 주택의 일부를 임차하는 경우가 많기 때문으로 여겨진다.

<표 4-12> 대도시의 가구주 생애주기별 사용방수

(단위: 개)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구형성기	2.5	2.6	2.4	2.5	2.9	2.7	2.8	2.6
성장기	3.3	3.4	3.2	3.5	3.5	3.6	3.7	3.4
안정기	3.4	3.5	3.3	3.4	3.4	3.5	3.6	3.4
확대기	3.9	3.9	3.7	4.0	3.9	4.1	4.2	3.9
축소기	3.2	3.2	3.0	3.2	3.1	3.1	3.4	3.1
평균사용방수	3.0	3.1	3.0	3.2	3.2	3.2	3.4	3.1

대도시 가구의 가구주 생애주기별 자가점유가구 비율은 가구형성기에서 성장기, 안정기, 확대기로 갈수록 증가하였다가 축소기에서는 약간 감소하고 있다. 대도시 평균 자가점유가구 비율은 가구형성기에는 21.4%에 불과하였으나 성장기 48.7%, 안정기 60.2% 그리고 확대기에는 73.4%로 크게 증가하며, 축소기에도 61.4%를 유지하고 있다. 축소기에도 자가점유가구 비율이 높다는 점은 가구당 주거면적의 분석에서 본 것과 마찬가지로 우리나라 주택시장의 성격에 기인하였을 것이다. 대도시별로는 서울, 부산, 대구처럼 인구가 많은 도시의 경우, 가구형성기에 있는 가구의 자가점유가구 비율은 20%에도 못미쳤으나 확대기에는 70%

내외의 수준을 보여 다른 대도시와의 격차가 줄어들고 있다.

이러한 분석결과에 의하면 대도시의 낮은 자가점유가구 비율에 따른 주거불안 문제는 가구주 생애주기별로는 가구형성기에서 나타나고 있으며, 도시별로는 상대적으로 인구가 많은 서울, 부산, 대구 같은 도시의 문제라고 해석할 수 있다. 특히 서울의 경우, 자녀의 결혼으로 2세대가 함께 생활을 하는 가구확대기에도 자가점유가구 비율이 68.6%에 불과하다는 점은 서울의 주거문제가 심각함을 보여준다.

<표 4-13> 대도시의 가구주 생애주기별 자가점유가구 비율

(단위: %)

	서울	서울권	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구형성기	16.1	19.1	19.6	18.2	35.7	24.0	26.5	21.4
성장기	43.6	46.3	46.0	44.7	63.8	52.8	57.8	48.7
안정기	56.9	57.8	58.4	60.5	73.2	64.2	69.0	60.2
확대기	68.6	69.8	73.3	74.4	86.9	79.8	82.2	73.4
축소기	57.7	58.7	61.5	60.5	70.2	66.9	68.8	61.4
자가점유	38.8	40.5	43.7	41.8	55.6	47.0	49.3	43.2

<표 4-14> 도시규모별 가구주 생애주기별 자가점유가구 비율

(단위: %)

	수도권 대도시	수도권 중소도시	지방 대도시	지방 중소도시
가구형성기	19.8	28.5	21.1	27.4
성장기	47.6	55.1	48.3	58.2
안정기	59.2	63.2	61.1	70.3
확대기	72.0	75.7	75.4	83.0
축소기	59.9	62.4	63.1	71.2
자가점유	41.8	46.5	44.5	51.2

가구주 생애주기별로 거주하는 주택의 종류는 가구형성기에는 단독주택에 거주하는 가구비율이 61.2%로 가장 높았다가, 성장기에는 단독주택 거주비율은 46.8%로 줄고 아파트 거주비율이 37.1%까지 증가하였다. 이후 안정기·확대기·축소기로 가면서 다시 단독주택에 거주하는 비율이 높아지는 추세를 보이고 있다. 가구주 생애주기에 따른 이러한 주택수요의 패턴은 확대기에 있는 상당수의 가구가 아파트를 분양받거나, 또는 결혼초기에 단독주택의 일부에 세들어 살던 가구가 성장기

에 접어들면서 자녀수가 많아지고 자녀성장에 따라 아파트로 가구를 옮기는 현상에 의한 것으로 보여진다. 안정기이후 단독주택 거주비율이 다시 높아지는 현상은 아파트가 2세대 거주에 적합하지 않기 때문에 확대기에는 단독주택을 선호하는 원인도 있겠지만, 지난 몇 년 사이의 집중적인 아파트 공급으로 성장기에 해당하는 가구가 아파트에 많이 거주하게 된 반면에 안정기나 확대기에 해당하는 가구는 이전부터 거주하던 단독주택에 그대로 살고 있다는 점도 영향을 미쳤을 것이다.

<표 4-15> 대도시의 가구주 생애주기별 거처의 종류 비율

(단위: %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	계
가구형성기	61.2	24.3	5.7	3.9	4.8	100
성장기	46.8	37.1	7.8	3.7	4.6	100
안정기	56.7	26.9	7.7	3.3	5.3	100
확대기	60.8	22.6	8.6	3.8	4.1	100
축소기	63.4	24.0	5.8	2.4	4.4	100
평 균	56.0	28.4	7.0	3.7	4.9	100

V. 주거비 부담 및 주택수요구조

1. 주거비 부담

주택정책의 목표 가운데 한가지는 국민의 주거안정을 유지하는데 있다. 주거안정을 위해서는 가구가 주거서비스를 얻는데 드는 비용, 즉 주거비용을 소득수준에 맞추어 적절한 수준으로 유지하게 하여야 한다. 주거비용(housing cost)은 소비자가 주거서비스를 획득하고 소비하는데 소요되는 비용을 의미한다. 소비자가 주거서비스를 얻고, 이를 소비하는 방법은 자가 구입하거나 차가에서 소비하는 두 가지로 구분된다. 주거비용은 크게 일상주거생활에 통상적으로 소요되는 주거비와 주택구입, 임대애 필요한 자금부담으로 나눌 수 있다. 따라서 주거비용은 주거점 유형태에 따라 자가점유자의 사용자비용(user cost)와 차가거주자의 임대료로 구분된다.¹⁷⁾

95인구주택총조사에서는 주거비용에 대한 이용가능한 적절한 자료를 얻기 힘들었기 때문에, 이 연구에서는 도시가계년보(통계청)의 도시근로자가계수지 자료를 가지고 도시가구의 주거비용을 살펴보았다.

주거비는 월세, 주택설비수리 및 기타주거에 소요되는 소비지출이다. <표 5-1>에서 보면 도시근로자가구의 소득대비주거비지출 비중은 점차 낮아지고 있다. 1985년에 소득에서 주거비지출이 차지하는 비중이 3.3%였으나 1995년에는 2.4%로 하락하였다. 이는 주거비지출 증가에 비하여 소득증가속도가 더 빠르다는 사실을 보여준다. 10년사이에 소득은 년평균 16.1%씩 증가한데 비하여 주거비는 년평균 12.4%가 증가하였다. 그러나 소득대비주거비지출 비중을 가지고 도시가구의 주거부담이 낮아지고 있다고 해석하기는 어렵다. 소득에 비하여 도시지역의 주택가격이나 임대료가 상당히 높은 편이고 주택시장이 불안정한 상황하에서는 일상적인 주거생활에 쓰이는 주거비보다는 주택구입비용 또는 임대비용이 소득에서 차지하는 비중을 살펴보는 것이 합리적이다.

17) 차가거주가의 사용자비용은 주택보유에 따른 금융비용, 조세비용 및 유지관리비용의 합계에서 예상 자본이득을 제외한 금액이다. 여기서 금융비용은 주택자금대출 상환액과 주택구입자금의 기회비용이며, 조세비용은 주택취득과세 및 보유과세로 구성되어 있다. 유지관리비용은 수선비, 감가상각비 등 주택의 유지관리에 드는 여러 경비로 구성되며, 자본이득은 양도차액에서 양도소득세를 차감한 금액이다. 한편 차가거주가의 비용은 월세와 전세보증금의 기회비용을 구성되어 있다.

<표 5-1> 도시근로자가구의 월평균 주거비 지출

(단위 : 천원, %)

	소득	소비지출	주거비	전세평가액	자가평가액
1985	431.2	309.6	14.3 (3.3)	28.0 (6.5)	44.7 (10.4)
1990	943.3	650.0	29.8 (3.2)	56.7 (6.0)	98.6 (10.5)
1991	1158.6	779.6	34.5 (3.0)	71.6 (6.2)	121.4 (10.5)
1992	1356.1	902.5	37.9 (2.8)	85.8 (6.3)	153.6 (11.3)
1993	1477.8	986.2	42.9 (2.9)	105.4 (7.1)	182.3 (12.3)
1994	1701.3	1113.7	43.0 (2.6)	136.4 (8.0)	201.4 (11.8)
1995	1911.1	1230.6	45.9 (2.4)	171.7 (9.0)	233.7 (12.2)
1996	2152.7	1395.4	50.5 (2.3)	190.8 (8.9)	254.3 (11.8)

주 : ()속은 소득대비 비중임.

자료 : 통계청, 도시가계연보, 각 연도.

<표 5-1>에서 보는 것처럼 도시근로자가구의 전세평가액이나 자가평가액이 소득에서 차지하는 비중은 매년 증가하고 있다.¹⁸⁾ 소득대비전세평가액 비중은 1985년에 6.5%였던 것이 1995년에는 9.0%로 크게 높아졌다. 전세평가액은 10년 사이에 년평균 19.9%씩이나 올라 소득증가율을 크게 상회하고 있다. 이는 차가거주 가구의 주거비용 부담이 그만큼 늘어났으며, 임대료상승으로 인하여 주거안정을 유지하기가 어렵다는 사실을 의미한다.

한편 소득대비자가평가액 비중은 1985년에 10.4%였다가 1995년에는 12.2%로 약간 증가하였다. 자가평가액은 10년 사이에 년평균 18.0%가 올라 전세평가액 증가율보다는 낮지만 소득증가율보다는 상당히 높은 증가율을 보였다. 소득대비자가평가액 비중의 증가는 두가지 의미를 내포하고 있다. 첫째는 자가평가액의 상승은 주택가격의 상승에 기인한다는 사실로부터 도시가구의 자가마련이 점차 어려워졌다고 볼 수 있다. 두 번째는 자가평가액의 상승이 자가가구와 차가가구간의 주거형평성 유지의 저해요인으로 작용한다는 점이다. 자가평가액 상승은 자가가구의 자산증식효과를 가져다주며 자가가구의 사용자비용을 크게 감소시키거나 또는 負의 값을 가지게 된다. 負의 사용자비용은 자가가구의 실질주거비용의 감소를 초래한다. 우리나라의 일반적 도시가구의 자산에서 주택이 차지하는 비중이

18) 전세평가액 및 자가평가액은 주택의 귀속임대료로 평가한 금액이다.

매우 높은 만큼, 주택가격의 상승은 자가가구와 차가가구의 소득분배에도 악영향을 끼치게 된다. 자가가구는 주택보유로부터 귀속임대료소득(imputed rent income)을 얻을 수 있기 때문에 상대적으로 이익을 얻을 수 있다.

소득대비전세평가액 비중과 자가평가액 비중의 상승은 첫째, 80년대 중반이후의 주택가격과 전세값이 급격한 상승을 보였고, 둘째로는 도시거주가구의 주거수준이 꾸준히 상승함에 따라 소득대비전세평가액이나 자가평가액의 비중도 높아진데 원인이 있다. <표 5-2>에서 보는 대로 주택가격은 80년대 후반에 크게 올랐으며, 전세값 역시 매년 상당수준 오르고 있다. 1986년말에 65.0수준이었던 주택매매가격지수는 1990년말에는 109.3까지 올랐다가 최근에는 하락하였지만 여전히 1986년말에 비해서는 50~60%가 높은 수준이다¹⁹⁾. 전세값은 주택가격이 안정을 유지하고 있는 90년대 들어서도 지속적으로 상승하여 1986년말 대비 140%나 올랐다. 이 기간동안 전세값은 년평균 9.2%씩이나 상승하여 소비자물가상승율을 크게 상회하고 있다.

<표 5-2> 도시주택가격 및 전세값 변동추이

(1995말=100)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
주택가격	69.6 (7.1)	78.8 (13.2)	90.3 (14.6)	109.3 (21.0)	108.7 (Δ0.5)	103.3 (Δ5.0)	100.3 (Δ2.9)	100.2 (Δ0.1)	100.0 (Δ0.2)	101.5 (1.5)
전세값	52.9 (19.4)	59.9 (13.2)	70.4 (17.5)	82.2 (16.8)	83.8 (1.9)	90.1 (7.5)	92.3 (2.4)	96.5 (4.6)	100.0 (3.6)	106.5 (6.5)

주 : ()속은 전년도대비 변동율이며, 매년말 기준임
 자료 : 주택은행, 도시주택가격동향조사, 각 년도.

도시거주가구의 주거수준 향상은 가구당 주거면적의 증가나 주거시설수준의 향상에서 짐작할 수 있다.

지금까지 살펴본대로 도시거주가구의 주거비용 부담은 점차 늘어나고 있으며, 특히 소득대비전세액평가에서 보는 것처럼 소득수준이 상대적으로 낮은 편인 차가가구의 주거비용부담이 높은 편이다. 이러한 현상은 소득계층별로 분석하면 더욱 뚜렷하게 나타난다. <표 5-3>에서 보는대로 하위계층의 소득대비주거비 비중

19) 주택가격이 1991년이후 하락하고 있고 소득은 꾸준히 증가하고 있음에도 소득대비 자가평가액 비중이 별로 떨어지지 않는 것은 주택가격과 자가평가액 반영의 시차에 기인한다고 보여짐

은 1985년에 7.0%에서 1995년에는 4.6%로 점차 낮아지고 있지만, 여전히 중·상위 계층의 2배를 상회하고 있어 주거비 부담이 높다. 또한 소득대비전세평가액 비중에서도 하위계층은 상위계층보다 훨씬 높은 부담을 지고 있을 뿐 아니라, 과거에 비하여도 증가하고 있는 실정이다. 반면에 하위계층의 소득대비자가평가액은 1985년에 8.8%였던 것이 1995년에는 13.8%로 크게 증가하였다. 따라서 하위계층 내에서도 자기집을 가진 가구와 무주택가구간의 격차는 더욱 심화되고 있다.

이러한 분석결과에 의하면, 그동안 주택대량공급을 중심으로 추진하여 온 주택 정책의 성과에서 저소득층 특히 차가가구인 저소득층은 소외되었음을 알 수 있다. 저소득층 중에서 차가가구는 소득대비자가평가액이 증가한 만큼 혜택을 보았으나, 차가가구는 소득대비전세평가액의 증가에 따라 주거비용 부담이 도리어 늘어나고 있다.

<표 5-3> 도시근로자가구의 소득계층별 소득대비 주거비 부담

(단위 : %)

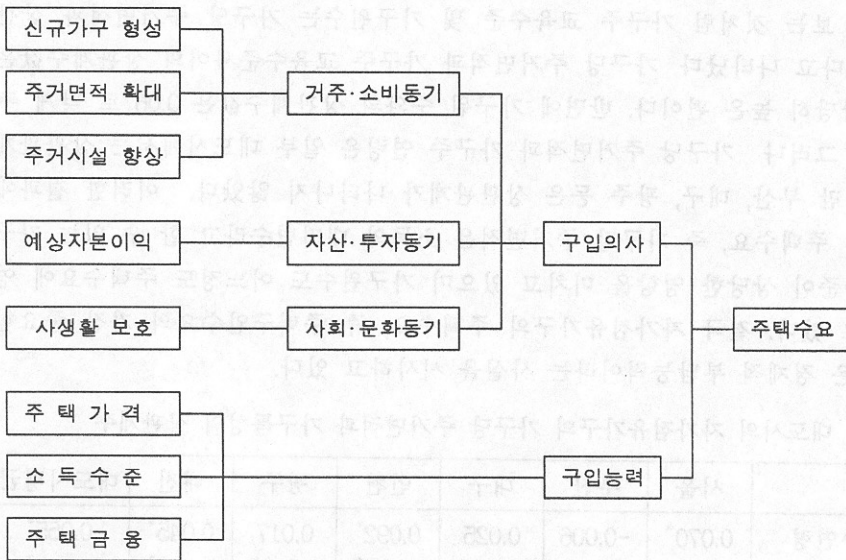
		주거비 비중	전세평가액 비중	자가평가액 비중
1985	하위계층	6.99	11.25	8.81
	중위계층	3.52	8.33	9.60
	상위계층	2.21	4.04	11.28
1990	하위계층	5.48	11.97	9.29
	중위계층	3.37	7.55	10.24
	상위계층	2.31	6.98	10.93
1995	하위계층	4.64	12.39	13.83
	중위계층	2.58	11.04	12.23
	상위계층	1.61	5.03	11.75

주 : 소득계층의 구분은 소득10분위에서 하위계층:1~3분위, 중위계층:4~7분위, 상위계층:8~10분위
 자료 : 통계청, 도시가계년보, 각 년도.

2. 주택수요구조

주택수요는 주택스톡(housing stock)의 구입수요와 주거서비스로 구분하며, 주거 서비스는 주택스톡에서 창출되는 각종 편익을 의미한다. 주택수요의 분석에서 스톡과 플로우(flow)의 개념구분은 주택시장에서 나타나는 수요의 스톡거래와 서비스거래가 명시적으로 구분하기 어렵기 때문이다.

주택수요의 결정요인, 즉 가계의 유효수요는 <그림 5-1>에서 보는 것처럼 주택의 구입의사와 비용의 지불능력에 달려있다. 주택구입의사는 동기에 따라 거주·소비동기, 자산·투자동기, 사회·문화동기로 이루어진다. 한편 지불능력이란 주택가격, 구입자금 및 주택자금대출금에 의하여 결정된다. 따라서 주택수요구조의 분석은 수요결정요인인 주택가격, 가구의 소득 및 재산상태를 바탕으로 분석하여야 하지만 95인구주택총조사에서는 이러한 자료를 얻기가 어렵다. 이 연구에서는 가구의 주택수요를 결정하는 몇 가지 요인, 즉 가구의 특성에 따른 주택수요구조를 파악하였다. 또한 주택의 종류, 가구당 주거면적 등의 자료를 이용하여 대도시의 주택수요구조의 변화를 개략적으로 살펴보았다.



<그림 5-1> 주택수요의 결정요인

가. 가구특성에 따른 주택수요구조

주택수요의 결정은 경제적 요인에 못지않게 가구의 특성 역시 주택수요에 상당한 영향을 미친다. 단기적인 수요변동은 경제적 요인에 의하여 좌우되지만 장기적으로 보면 가구의 특성은 주택수요 결정의 중요한 요인이 된다. 가구특성으로 이용가능한 자료는 가구주 연령, 가구주의 교육수준 및 가구원수를 생각할 수 있으며, 이중 가구주 연령과 가구주의 교육수준은 앞의 2장에서 언급한 것처럼 소득에

영향을 미치고 있으므로 소득의 대리변수(proxy variable)라고도 할 수 있다. 여기서는 가구주 교육수준을 경제적 요인으로 간주하고, 가구주 연령이나 가구원수는 가구특성의 요인으로 보았다. 일반적으로 알려진 것처럼 주택수요구조는 주거점유형태, 즉 자가와 차가에 따라 다른 경향을 보이고 있다. 따라서 자가점유가구 및 차가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성간의 상관관계를 추정하여 주택수요구조를 살펴보았다.

(1) 자가점유가구의 주택수요구조

대도시 자가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성간의 상관관계는 <표 5-4>에서 보는 것처럼 가구주 교육수준 및 가구원수는 가구당 주거면적과 상관관계가 있다고 나타났다. 가구당 주거면적과 가구주 교육수준사이의 상관계수값은 0.204로 상당히 높은 편이다. 반면에 가구원 수와의 상관계수값은 0.067로 낮게 추정되었다. 그러나 가구당 주거면적과 가구주 연령은 일부 대도시에서는 상관관계가 있었지만 부산, 대구, 광주 등은 상관관계가 나타나지 않았다. 이러한 결과에서 보듯이 주택수요, 즉 가구당 주거면적은 소득의 대리변수라고 할 수 있는 가구주 교육수준이 상당한 영향을 미치고 있으며 가구원수도 어느정도 주택수요에 영향을 주고 있다. 결국 자가점유가구의 주택수요, 즉 주택구입수요의 가장 중요한 결정요인은 경제적 부담능력이라는 사실을 시사하고 있다.

<표 5-4> 대도시의 자가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관계수

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구주연령	0.070*	-0.006	0.025	0.092*	0.017	0.045*	0.055*
가구주교육수준	0.205*	0.236*	0.168*	0.131*	0.200*	0.215*	0.204*
가구원수	0.061*	0.062*	0.088*	0.093*	0.068*	0.044*	0.067*

주 : *는 1% 유의수준에서 상관관계가 있음을 의미함. 이하 같음.

대도시별 자가점유가구의 가구당 주거면적과 가구주 교육수준의 상관계수값은 부산이 0.236으로 가장 높게 나타났으며, 대도시중 서울, 대전 등이 높았다. 가구당 주거면적과 가구원수의 상관계수값은 인천, 대구 등에서 비교적 상관관계가 있었다. 상관관계 분석을 통한 대도시 주택수요구조의 대도시별 특징을 보면 대구 및 인천은 가구주 교육수준의 상관계수값이 다른 대도시에 비하여 상대적으로 낮고 가구원수와의 상관계수값이 다른 대도시보다 높게 나타났다는 점이다.

가구당 주거면적과 가구주 교육수준간의 상관관계가 높다는 것은 경제적 요인이 주택수요에 상당한 영향을 미친다는 의미로 해석할 수 있다. 따라서 경제적 수준에 따라서 자가점유가구의 주거의 불균등이 높게 나타날 것이다. 반면에 가구원수나 가구주 연령이 가구당 주거면적과 상관관계가 있다면 대도시에 거주하는 자가점유가구의 주거의 불균등은 심하지 않을 것으로 짐작할 수 있다.

실제로 대도시별로 분석하여 보면 가구주 교육수준과 가구당 주거면적의 상관관계가 높은 서울, 부산은 지니계수의 추정결과에서 보는대로 주거의 불균등 정도가 다른 대도시에 비하여 심한 편이다. 이에 비하여 가구원수나 가구주 연령과 가구당 주거면적의 상관관계가 높은 인천은 지니계수값이 0.311로 대도시중 가장 적으며, 주거불균등 정도가 대도시중 가장 낮다고 볼 수 있다. 다만 대구의 경우에는 가구주 교육수준과 가구당 주거면적의 상관관계가 낮게 나타났음에도 주거의 불균등이 상대적으로 높은 편이었다.

가구의 주택수요는 계층에 따라서도 상당한 차이가 존재한다고 알려져 있다. 일반적인 계층의 구분은 소득을 기준으로 하지만 이 연구에서는 소득자료를 이용할 수 없기 때문에 가구당 주거면적을 기준으로 가구의 계층을 구분하였다. 가구당 주거면적이 12평미만인 가구를 하위계층, 26평이상을 상위계층으로 구분할 때 대도시별로 약간씩 차이는 있지만 각 계층별 가구의 비중은 하위계층 22.2%, 중위계층 52.4%, 상위계층 25.4%를 각각 차지한다.

<표5-5>에서 추정된 것처럼 자가점유가구의 계층별 가구당 주거면적과 가구특성사이의 상관관계 추정결과에서는 몇 가지 뚜렷한 특징을 구할 수 있다. 먼저 자가점유가구중 하위계층의 가구당 주거면적은 가구특성과 별로 관계가 없었다. 이는 하위계층은 스스로 주택을 마련할 능력이 부족하므로 외부의 지원으로 주거를 마련하거나 과거에 물려받은 주택에 거주하는 경향이 많기 때문으로 사료된다. 이러한 분석결과는 하위계층의 주거문제 해결을 위해서는 공공부분의 적극적인 개입이 따라야 한다는 점을 시사하고 있다. 한편 자가점유 중위계층의 경우, 가구당 주거면적과 가구특성간에는 모두 상관관계가 나타났다. 특히 소득의 대리변수인 가구주 교육수준이 다른 계층에 비하여 가구당 주거면적과 높은 상관관계를 보이고 있으므로, 중위 계층의 주택수요 구조는 경제적 요인에 따라 비교적 합리적으로 행동하고 시장변화에도 민감하게 대응하고 있음을 의미한다.

자가점유가구중 상위계층은 가구당 주거면적과 가구주 연령의 상관관계값이 0.163으로 다른 계층에 비하여 뚜렷한 상관관계가 나타났다. 반면에 가구당 주거면적과 가구주 교육수준간에는 다른계층과는 달리 상관관계가 나타나지 않았다.

<표 5-5> 대도시의 계층별 자가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관관계

	하위계층	중위계층	상위계층
가구주연령	-0.031	0.029*	0.163*
가구주교육수준	0.060*	0.137*	-0.022
가구원수	0.001	0.074*	0.017

주 : 가구의 계층구분은 가구당 주거면적 12평미만: 하위계층, 12~26평미만: 중위계층, 26평이상: 상위계층으로 설정.

자가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성간의 상관관계를 분석한 결과를 정리하여 보면, 첫째 자가점유가구의 주택수요는 경제적 요인의 영향을 많이 받고 있음을 알 수 있다. 둘째 계층별로는 하위계층은 스스로 주택문제를 해결할 능력이 부족하며, 중위계층은 경제적 요인이나 가구특성에 맞추어 비교적 효과적인 주택수요구조를 유지하고 있다고 보여진다. 이러한 분석결과를 감안할 때, 향후의 주택정책은 계층별로 차별화하여 저소득층에 대한 공공부문의 지원을 강화하는 한편, 중·상위계층은 시장기능에 맡기는 방향으로 추진하는 것이 바람직하다.

(2) 차가점유가구의 주택수요구조

차가점유가구의 주택수요, 즉 가구당 주거면적과 가구특성의 상관관계를 추정한 <표 5-6>를 보면 자가점유가구와는 달리 차가점유가구에 있어서는 가구당 주거면적과 가구원수간에 負의 상관관계수값이 나타났다. 가구특성인 가구주 연령과 가구주 교육수준은 대체로 자가점유가구와 마찬가지로 상관관계가 있었으나, 가구당 주거면적과 가구주 교육수준의 상관관계수값은 자가점유가구보다는 낮았다. 이는 소득의 대리변수인 가구주교육수준이 차가점유가구의 가구당 주거면적에 미치는 영향이 자가점유가구보다는 상대적으로 적다는 사실을 보여준다.

차가점유가구에서 가구원수가 가구당 주거면적과 負의 상관관계를 가지고 있는 것은 차가점유가구가 소득수준이 낮고 자가마련이 어려운 저소득층과 소득수준은 비교적 높지만 높은 주택구입비용 때문에 가구형성 초기에 일시적으로 차가에 거주하는 가구로 구분되고 있음을 보여준다. 앞의 <표 4-13>에서 보았듯이 가구형성기에는 대도시가구의 78.6%가 차가에서 거주하고 있다. 가구주 생애주기상의 안정기의 차가점유가구 비율이 39.8%에 그치고 있으므로, 가구형성기 차가점유가구 중 절반가량은 성장기, 안정기를 거치면서 자가를 구입한다고 생각할 수 있다. 따라서 가구당 주거면적과 가구원수의 負의 상관관계 추정결과는 가구원수가 적

은 가구형성기 가구중 소득수준이 높은 가구가 비교적 큰 규모의 차가주택에 거주하는 반면, 가구원수가 많고 자가구입능력이 부족한 저소득계층은 도리어 단칸방 등 협소한 주택에서 거주하는 경우가 많기 때문에 여겨진다.

<표 5-6> 차가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관관계

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	대도시평균
가구주연령	0.062*	0.022	0.059*	0.063*	0.067*	0.073*	0.050*
가구주교육수준	0.148*	0.163*	0.130*	0.150*	0.110*	0.172*	0.148*
가구원수	-0.358*	-0.349*	-0.355*	-0.326*	-0.365*	-0.310*	-0.353*

차가점유가구의 계층별 가구당 주거면적과 가구특성간의 상관관계를 추정한 결과는 <표 5-7>에 정리되어 있다. 계층별 가구당 주거면적과 가구특성사이의 상관관계에 있어서 하위계층은 가구주 연령이 주택수요에 영향을 미치고 있으며, 중위계층은 가구주 연령뿐 아니라 가구주 교육수준과 가구당 주거면적의 상관관계수값도 높은 편이다. 이는 차가점유가구의 중위계층은 자가점유가구와 비슷한 주택수요행태를 보이고 있음을 의미한다.

<표 5-7> 대도시의 계층별 차가점유가구의 가구당 주거면적과 가구특성의 상관관계

	하위계층	중위계층	상위계층
가구주연령	0.032*	0.044*	0.026
가구주교육수준	-0.002	0.094*	-0.093*
가구원수	-0.358*	-0.108*	0.033

주 : 가구의 계층구분은 <표 5-5>와 같음.

이상의 분석결과에 의하면 차가점유가구는 자가점유가구에 비해서 경제적 요인이 주택수요에 미치는 영향은 적다고 볼 수 있다. 또한 가구주 연령이나 가구원수도 상관관계가 낮거나 負의 상관관계를 보이고 있다, 이러한 현상은 대도시에 거주하는 차가가가 소득수준이 낮아 현실적인 주택수요 욕구를 충족할 수 없거나, 자가를 마련하기 위해 일시적으로 차가에 거주하는 가구가 많기 때문이라고 생각할 수 있다.

나. 주택수요구조의 변화

지난 5년사이의 대도시에 거주하는 가구의 주택수요구조의 변화는 주택의 종류, 거처유형, 가구당 주거면적, 주거점유형태, 주거이동 등의 변화를 통하여 살펴볼 수 있다.

대도시의 주택의 종류별 비중은 1995년 조사에서는 단독주택이 33.8%, 아파트가 46.4%, 연립주택이 10.4%, 다세대주택이 5.8%, 기타 비주거용건물이 3.6%로 나타났다. 1990년 인구주택총조사에서 대도시의 주택의 종류별 비중은 단독주택 50.8%, 아파트 34.2%, 연립주택 9.5%, 다세대주택 2.3%, 기타 비주거용건물이 3.2%였던 것에 비하면 상당한 변화가 이루어졌다. 단독주택의 비중이 50.8%에서 33.8%로 크게 감소하였으며, 아파트의 비중이 34.2%에서 46.4%로 높아졌다. 또한 90년대들어 활성화되고 있는 다세대주택 비중도 상당히 증가하였다. 대도시의 주택의 종류별 비중은 주택공급에 의한 결과이기는 하지만, 주택수요가 어느정도 반영될 수 밖에 없으므로 대도시 거주가구의 주택수요구조가 아파트처럼 생활여건이 편리한 주택에 대한 수요증가로 변하고 있다는 해석이 가능하다.

한편 대도시 거주가구의 거처의 종류는 1990년 당시에는 단독주택 69.1%, 아파트 18.7%, 연립주택 6.5%, 다세대주택 1.4%, 비주거용건물 3.7%로 단독주택에 거처하고 있는 가구의 비율이 가장 높았다. 1995년의 상황과 비교하여 보면, 단독주택 거주가구 비율이 69.1%에서 54.2%로 14.9%나 감소하였으며 아파트 거주가구 비율은 18.7%에서 29.9%로 10%이상 증가하고 있다. 또한 연립주택 및 다세대주택에 거주하는 가구비율도 소폭 늘어났다. 대도시 거주가구의 거처의 종류에 있어서의 이러한 변화는 공동주택을 선호하는 가구가 늘어나고 있다고 해석할 수 있다.

대도시 거주가구의 가구당 주거면적은 1995년 현재 평균 16.3평이다. 1990년의 대도시 거주가구의 가구당 주거면적에 대한 정확한 통계자료와 비교는 어렵지만, 도시지역의 주택당 거주가구수가 1990년 1.8가구에서 1995년에는 1.5가수로 감소하고 있고, 대도시의 가구당 평균사용방수 역시 1990년 2.5개에서 1995년에는 3.1개로 증가한 사실에 비추어 볼 때 대도시 거주가구의 주택수요구조는 점차 큰 주택을 선호하고 있다고 생각할 수 있다. 또한 주택규모의 증가보다 가구당 사용방수의 증가율이 더 높다는 점에서 동일한 크기의 주택이라도 방의 개수가 많은 주택 선호가 높아지고 있음을 알 수 있다.

한편 대도시 거주가구의 주거점유형태에 있어서는 1995년 현재 자가점유가구 비율이 43.2%로 1990년보다 3~4% 높아졌다. 또한 도시지역 거주가구의 자가점유가구 비율이 1990년 40.5%에서 1995년에는 46.4%로 증가한 점에 비추어 볼 때, 도시거주가구의 자가소유에 대한 욕구는 여전히 강하다고 볼 수 있다.

대도시 거주가구의 자가소유 욕구는 가구주 생애주기별 가구당 주거면적이나 자가점유가구 비율에서도 살펴볼 수 있다. 일반적으로 가구가 축소기에 접어들면 가구원수가 크게 감소하고, 따라서 주거면적도 감소하는 것이 일반적인 패턴이다. 그러나 앞의 <표 4-10>에서 보듯이 축소기에 도 가구당 주거면적은 별로 줄지 않으며, 가구원당 주거면적은 생애주기별로는 도리어 가장 크게 나타났다. 또는 축소기에 있는 가구의 자가점유 비율은 61.4%로 상당히 높은 편이다. 이러한 분석 결과에 비추어 볼 때 대도시 거주가구의 자가소유에 대한 욕구는 상당히 높다고 판단할 수 있다.

대도시의 차가점유가구의 차가점유형태별 비율을 살펴보면, 1995년 현재 전세가 65.2%, 보증부월세가 24.6%, 무보증월세가 2.5%, 사글세가 4.0%를 각각 차지하고 있다. 1990년 당시 대도시 거주가구의 차가점유형태별 비중은 전세 61.4%, 보증부월세 17.4%, 월세 18.0%였다. 따라서 보증부월세형태의 차가점유가구의 비율이 크게 늘어났으며, 월세 또는 사글세의 비율은 감소하고 있다. 보증부월세의 비율 증가는 공공임대주택의 증가에 의한 영향도 받았을 것이다. 이러한 변화는 주택의 임대형태가 점차 선진국형으로 바뀌어지고 있음을 보여준다. 그러나 전세의 비중은 여전히 높아, 우리나라 임대시장의 특성이 잘 나타나고 있다. 이는 임차가구의 경우 전세금을 주택구입자금으로 활용하기 위하여 전세를 선호하고 있으며, 임대가구는 주택구입비용의 일부를 전세금으로 충당하는 경향을 보이기 때문이다.

한편 대도시 거주가구의 주거이동패턴을 바탕으로 주택수요의 입지적 변화를 살펴보면 대도시에서 벗어나 인근지역으로 이주하는 경향이 나타나고 있다. 대도시로의 유입가구보다 대도시밖으로 유출하는 가구의 비율이 더 많으며, 이러한 현상은 서울에서 특히 강하다.

이상의 분석결과를 정리하여 보면 대도시 거주가구의 주택수요구조는 자기소유에 대한 욕구가 여전히 강한 편이며, 주거생활이 편리한 아파트의 수요가 증가하고 있다고 보여진다. 반면에 높은 주거비용의 부담을 피하고 쾌적한 주거환경을 누릴 수 있는 대도시 외곽지역으로의 주거이동도 활발하게 이루어지고 있다고 여겨진다.

대도시 주택수요에 대한 전망은 가구특성이나 인구의 연령구조를 바탕으로 전망할 수 있다. 인구의 연령별 주택수요구조를 파악하고, 여기에 향후 인구의 연령별 구성비 전망치를 대입하는 방법을 사용하여 주택수요에 대한 향후 전망이 가능하다.²⁰⁾

20) 연령별 주택수요에 의하여 주택수요를 전망하는 방법으로는 Mankiw-Weil 모형을 이용할 수 있으며, 이 모형은 각 연령별 계층별 주택수요구조를 분석하여 대도시인구의 연령구성비를 바탕으로 수요를 전망한다.

VI. 주택정책의 평가 및 향후 정책방향

1. 대도시주택 및 주거환경의 평가

가. 대도시 주택 및 주거환경에 대한 분석결과의 요약

95인구주택총조사에 의한 대도시의 주택상황을 분석한 결과에 의하면 대도시의 1000가구당 주택수가 1990년 517호에서 1995년에는 616.3호로 증가하였으며, 주택수급 상황은 점차 개선되고 있다. 그렇지만 서울, 부산, 대구처럼 상대적으로 인구가 많은 대도시의 주택부족 문제는 여전히 남아 있다. 반면에 인천 및 대전의 1000가구당 주택수는 전국 평균을 상회할 정도로 수급 상황이 좋아졌다. 그러나 선진국 주요도시의 경우, 대부분이 주택수가 가구수보다 더 많다는 점에 비추어 볼 때 아직도 대도시의 주택수는 적정재고수준에는 크게 미흡하다.

한편 대도시의 주택규모는 평균 26.2평으로 외국에 비하여 별 차이가 없다. 그러나 대도시 주택규모에 대한 지니계수값에서 보듯이 주택규모의 불균등정도는 심한 편이며, 특히 서울, 부산, 대구 등의 불균등도가 높은 것으로 나타났다. 서울, 부산, 대구는 주택수급상황 측면에 있어서도 다른 대도시보다 열악한 편이었다. 이런 점에서 볼 때 대도시의 상황은 서울, 부산, 대구와 다른 대도시간에 상당한 차이가 있다고 생각할 수 있다.

대도시 가구의 주거점유형태에 있어서 자가점유가구 비율은 지난 5년 사이에 약간 증가하였지만, 주택대량공급 정책으로 주택수가 크게 늘어난 것에 비해서는 성과가 미미한 편이다. 대도시의 자가점유가구 비율이 43.1%에 그치고 있으며, 서울은 38.8%에 불과한 실정이다. 현실적으로 모든 가구가 자기 집을 가진다는 것은 불가능하지만, 주택가격이나 전세값의 변동이 심한 상황에서 자가점유가구 비율이 낮다는 사실은 대도시 거주가구의 주거불안을 야기할 가능성이 많다. 한편 자가점유가구의 비율은 대도시간에 모두 차이가 있는 것으로 나타났다

이러한 분석결과는 주택정책의 성과를 나타내는 지표인 주택보급률의 제고가 대도시 거주가구의 주거안정에 대한 기여도는 기대만큼 충분하지는 못하다는 사실을 시사하여 준다.

대도시의 주택수급 상황은 가구규모나 가구유형에 따라서 차이가 있다. 특히 주택정책대상에서 소외되고 있는 1인가구나 노인가구의 주거문제가 심각하게 나타났다. 대도시에 거주하는 1인가구의 자가점유가구 비율은 15.4%에 불과하며,

노인가구중 노인단독가구나 노인부부가구의 자가점유가구 비율도 25.6%로 일반가구의 비율 43.1%보다 훨씬 떨어진다. 앞으로 가구구조의 변화에 따라 1인가구가 크게 증가하고, 노령화의 진전으로 노인인구가 지속적으로 늘어날 전망이다. 따라서 1인가구나 노인가구와 같은 특성가구의 주거문제는 매우 중요한 정책적 과제로 대두될 것이다.

대도시에 거주하는 가구의 가구당 주거면적은 평균 16.3평에 불과하다. 일본의 4인가구기준 최저주거수준이 50㎡(약 15.1평)인 점을 감안하면 대도시 가구의 가구당 주거면적은 협소한 편이다. 이러한 문제는 결국 대도시의 주택부족에 기인한 것이다. 한편 가구당 주거면적의 불균등도를 보여주는 지니계수값은 주택규모의 불균등도보다 더 높은 0.412로 나타났다. 도시가구의 소득분배의 지니계수값이 대개 0.3정도인 것과 비교할 때, 주거분배문제는 소득분배보다 훨씬 심각한 상황이라고 볼 수 있다.

주거점유형태별로는 자가점유가구의 가구당 주거면적이 22.1평인데 비하여 차가점유가구는 11.6평으로 절반에 불과하다. 차가점유가구의 가구당 주거면적은 서울, 부산, 대구가 다른 대도시에 비하여 더 작게 나타났다. 이들 도시의 자가점유가구의 가구당 주거면적은 다른 대도시와 비슷한 수준이므로, 이들 도시의 주거문제는 상당부분 차가점유가구에 달려 있다고 할 수 있다. 또한 주거점유형태별 가구당 주거면적의 지니계수값은 자가점유가구가 0.391, 차가점유가구가 0.453으로 추정되어 차가점유가구의 주거 불균등도가 훨씬 심한 것으로 밝혀졌다.

대도시가구의 거처의 종류는 단독주택이 절반이상을 차지하며 아파트거주가구 비율도 약 30% 수준이다. 1990년과 비교하면 단독주택 거주가구 비율은 크게 감소하였으며, 아파트 거주가구 비율이 증가하였다. 주택이용실태에 있어서는 주택당 거주가구수는 1.76가구이며, 대도시주택중 77.3%가 하나의 가구가 단독으로 사용하고 있다.

대도시 주택문제에서 가장 심각한 것은 주거빈곤상태에 놓여있는 저소득층의 주거불안이다. 단칸방에 거주하는 가구비율이 12.8%나 되며, 불량노후주택의 비율도 24.6%로 나타났다. 이중 6.8%는 주거시설이 불량한 주택이며, 건축년수가 25년을 경과했거나 주택규모가 12평이하인 주택의 비중이 전체주택중 17.8%를 차지한다. 그러나 단칸방 거주가구 비율은 90년에 비하면 크게 감소하였다. 이는 그동안의 주택대량공급에 힘입어 주거극빈상태에 있는 가구는 어느정도 주거문제가 해결되고 있다는 점을 시사한다. 다만 아직도 가구원수가 3인 이상 가구중 단칸방

거주가구비율이 부산 등 일부도시에서는 높은 수준을 보이고 있으며, 불량노후주택에 거주하는 가구비율도 상당히 높다는 점에서 주거빈곤문제는 아직도 많은 개선이 필요한 상황이다.

앞에서 살펴보았듯이 대도시거주 가구중에서 1인가구나 노인단독가구 및 노인 부부가구의 가구당 주거면적은 일반가구보다 훨씬 적다. 1인가구의 경우, 절반이상이 단칸방에서 살고 있으며 노인단독가구 및 노인부부가구도 24.3%가 단칸방에 거주하고 있는 실정이다. 또한 자가점유가구의 단칸방거주가구 비율은 3.8%에 불과한데 비하여 전세점유가구의 단칸방거주가구 비율은 35.3%나 되며, 무보증월세나 사글세의 경우에는 절반이상의 가구가 단칸방에 거주하고 있다. 보통가구중 불량노후주택에 거주하는 가구비율은 24.3%인데 비하여 1인가구는 51.7%, 노인가구는 41.7%가 불량노후주택에 거주하고 있어 이들의 주거문제는 여전히 심각한 편이다.

그동안의 주택정책의 성과중 한가지는 주거시설상태의 개선이다. 부엌시설, 화장실, 목욕탕등의 주거시설은 과거에 비하여 상당한 개선을 보이고 있다. 그렇지만 불량노후주택이나 단칸방에 거주하는 가구의 주거시설수준은 아직까지 상당한 개선이 필요한 상태다.

지난 5년사이에 대도시 거주가구중 70.3%가 주거를 이동하였으며, 지역내의 이동은 39.5%, 지역외의 이동은 30.8%로 나타났다. 1인가구는 82.5%가 한차례이상 주거지를 옮긴 반면에 노인가구는 43.0%만이 주거이동을 하였다. 주거점유형태별로 살펴보면 자가점유가구는 48.2%가 주거를 이동하였으나 차가점유가구의 주거이동은 상당히 빈번하게 나타나 차가점유가구의 80~90%가 주거이동을 한 것으로 나타났다.

대도시의 인구집중현상은 지난 5년사이에 점차 완화되고 있다. 대도시거주 가구중 다른 지역에서 이주하여온 가구비율은 13.6%이며, 대도시에서 살다가 다른 지역으로 이주한 가구의 비율은 17.6%로 대도시로의 유입보다는 유출이 더 많다. 특히 서울은 가구유출 비율이 22.5%, 가구유입 비율은 12.2%로 서울에 살던 많은 가구가 경기도의 중소도시 등으로 이주하고 있다. 대도시로의 주거이동 현상은 인천, 광주, 대전에서 활발하게 이루어지고 있다.

가구의 주거이동은 생애주기에 따라 나타나는 경향을 보여준다. 가구당 주거면적은 가구형성기에는 12.8평에 불과하지만 확대기에 이르기까지 계속 늘어나 확대기에는 21.1평으로 증가하였다가 축소기에는 18.1평으로 약간 줄어든다. 축소기에

는 가구원수가 확대기의 절반 수준으로 줄어들어도 불구하고 가구당 주거면적은 여전히 높은 수준을 유지하고 있다는 사실은 주거의 「필터링」을 통한 주택시장 안정에 장애요인이 되고 있다. 또 자가점유가구 비율도 가구형성기의 21.4%에서 성장기 48.7%, 안정기 60.2%, 확대기 74.3%까지 증가하고 있다.

대도시 거주가구의 주택수요구조는 아파트와 같은 공동주택거주 비중이 늘어나고 있으며, 보다 큰 주택을 선호하는 경향을 보이고 있다. 또 자가점유가구 비율의 증가에서 보듯이 자가를 소유하려는 경향도 여전히 강하다.

나. 주택정책의 성과 및 문제점

주택정책의 기본적인 목적은 크게 3가지로 요약할 수 있다. 첫째, 주택의 부족 문제를 해결하기 위하여 주택을 많이 건설하여 주택재고를 늘리는 정책이다. 둘째, 주택투기 억제와 분양가격 규제를 통하여 주택가격의 안정을 도모하는 일이다. 셋째, 저소득층의 주거안정을 유지하고 다른 계층에 비하여 뒤떨어져 있는 주거수준을 향상시켜 계층간의 주거형평성을 개선하는 것이다.

이러한 목표중에서 그동안 성과를 얻은 것은 주택의 대량공급에 힘입는 주택보급률의 제고다. 80년대 중반에 보통가구기준으로 70%를 밀돌던 주택보급률은 1996년에는 89.2%로 크게 향상하였다. 대도시의 주택수급상황도 어느정도 개선되고 있다. 대도시의 1000가구당 주택수는 1990년에 517호였던 것이 1995년에는 616.3호로 20% 가까이 상승하였으며, 이러한 주택재고의 증가는 90년대 들어 집중적으로 이루어지고 있다. 주택수급 상황의 개선에 힘입어 주택가격도 지난 몇년간 하향안정 국면을 유지하고 있다.

대도시 주택수는 주택재고 증가에도 불구하고 여전히 부족한 실정이며, 자가점유가구의 비율도 43.1%에 불과하여 상당수의 가구는 차가형태로 거주하고 있다. 주택정책의 궁극적인 목표가 주거안정에 있다는 점에서 자가든 차가든 안정된 주거생활을 유지할 수 있다면 별 문제가 없다. 그러나 주택시장의 불안요인이 잠재하여 있고 전세값이 매년 오르는 상황하에서는 자가점유가구 비율은 중요한 정책목표에 포함할 필요가 있다.

단칸방 거주가구의 비율감소에서 보듯이 주택정책은 저소득층 주거문제해결에도 기여한 바가 크다. 그렇지만 단칸방 거주가구같은 극빈계층의 주거수준은 향상하였지만 불량노후주택 거주가구는 아직까지 많은 편이다. 또한 그동안의 주택정책이 주택구입능력을 어느정도 가진 보통가구를 중심으로 추진되면서 1인가구나 노인가구같은 특성가구의 주거문제는 크게 개선되지 못하고 있다.

대도시 거주가구의 주거형평성을 개선하는 문제도 앞으로 시급하게 해결책을 마련할 필요가 있다. 소득분배의 형평성과 비교할 때 주거형평성은 열악한 상태에 놓여있다. 특히 차가점유가구의 주거형평성은 더욱 심각하며, 우선적 해결과제도 고려하여야 할 것이다.

대도시 주택문제에 있어서 앞으로 개선하여야 할 사항은 주택재고 증가, 저소득층 주거수준 향상, 차가점유가구의 주거불안 해소, 1인가구나 노인가구같은 특성가구의 주거복지 향상, 주거배분의 형평성 개선, 가구주생애주기별 적정주거수준의 유도 등을 들 수 있다.

2. 주택정책의 향후 추진방향

주택의 양적 부족현상은 어느 정도는 해소되었지만, 아직 충분하지는 못하며 앞으로 많은 주택을 건설, 공급하여야 한다. 대도시의 1000가구당 주택수가 616.3호이며 서울 등 인구가 많은 대도시는 가구수의 절반을 약간 넘는 수준에 그치고 있다. 자기집이든 세들어 살든 한가구가 한채의 주택에서 독립된 주거생활을 영위하도록 하는 것이 주택정책의 목적이라고 한다면, 향후 대도시에서 약 250만호의 주택이 추가로 필요하다.

지난 몇 년동안의 주택경기가 침체로 주택공급기반이 흔들리고 있다. 앞으로 주택시장의 개방, 민간자율기능 강화같은 외부환경의 변화로 주택산업의 어려움은 더욱 가중될 수도 있다. 또한 주택수요구조의 다양화에 따라 주택시장이 공급자 시장에서 수요자시장으로 전환하고 있으나 주택산업은 적절하게 대응하지 못하고 있다. 따라서 안정된 주택공급기반을 유지할 수 있도록 정책적 지원이 따라야 한다.

신규공급주택에 대한 가격규제를 통하여 저소득층의 주거수준을 향상시키고 집이 없는 사람들에게 저렴한 주택을 공급하는 정책은 어느정도 성과는 얻었지만, 당초 기대에 비하여는 미흡하다고 보여진다. 주택시장의 정상적 발전을 저해하고 있는 각종 제도를 시장변화에 맞추어 개선하는 한편, 주택금융의 확충, 원활한 택지공급대책 등을 마련할 필요가 있다. 또한 과거 주택가격 상승의 억제 위주로 마련된 정책방향도 주택시장의 안정과 주거복지 향상을 추진하는 방향으로 개편하여야 한다.

향후의 주택정책은 민간기능으로 해결이 가능한 중·상위계층의 주택문제보다는 저소득층의 주거복지향상에 중점을 두어야 한다. 지금까지 중산층의 주택수요를

유발하여 주택을 대량공급하는 정책에서 벗어나, 공공부문의 노력은 저소득층 주거문제에 집중하는 것이 바람직하다. 그동안 정책적 지원의 상당부분은 저소득층보다는 중·상위계층에게 돌아갔으며, 저소득층은 정책의 혜택에서 소외된 측면에 있다. 대도시거주 가구중 하위계층의 소득대비 주거비부담이 중·상위계층의 2배가 넘으며, 소득대비 전세평가액 비중도 매우 높은 편이다. 또한 주택수요구조에 있어서도 하위계층은 주거문제의 해결능력이 부족한 것으로 여겨진다. 이들 계층은 스스로 주거문제해결이 어려우며, 공공부문의 적극적 지원이 필요하다.

남의 집에 세들어 사는 차가점유가구의 주거안정은 전세값의 지속적 상승으로 어려움을 겪고 있다. 외국의 경우, 공공임대주택을 차가가구에 공급하여 이들의 주거안정을 추진하고 있다. 그동안 영구임대주택이나 장기임대주택, 근로자임대주택 등을 건설하였지만 차가점유가구에 비해서는 훨씬 부족한 실정이다. 차가점유가구의 주거안정을 위해서는 공공임대주택공급을 확대하는 한편, 민간임대업을 활성화할 수 있는 제도적 지원이 강화되어야 한다.

또한 주택 대량공급에 치중하면서 상대적으로 소외된 1인가구나 노인가구의 주거문제도 중요하다. 앞으로 가구구조의 변화로 1인가구 및 노인가구의 비중이 크게 높아질 전망이다. 따라서 이들 특성가구가 주거문제도 사회복지차원에서 검토할 필요가 있다.

대도시 거주가구의 주거분배의 불균등을 완화할 수 있는 대책도 마련하여야 한다. 대도시의 주거분배의 불균등정도는 소득분배의 불균등보다 더 심하게 나타났다. 이러한 문제는 소득의 향상에 의해서 해결되기는 어려우며, 정책당국의 적극적인 개입이 있어야 한다. 현재처럼 주택가격상승에 대한 기대심리가 높고, 분양가 규제하에서 대형주택일수록 투자수익이 많은 현실하에서는 주택의 과소비현상이 존재할 수밖에 없다. 또 주택보유세율이 낮아 대형주택보유에 따른 부담이 적은 것도 주택과소비의 한가지 원인이다. 가구주 생애주기별 분석에서 보았듯이 대도시에서는 가구축소기에도 가구당 주거면적이 별로 줄어들지 않고 있는 실정이다. 이에 따라 한정된 주택자원이 비효율적으로 쓰이고 있으며 생애주기별 주거이동(filtering)에 의한 효과도 미미할 것이다. 주택가격에 대한 규제를 완화하고 주택관련세제를 개편, 주택과소비를 억제할 수 있는 방안을 마련하여야 한다. 주택보유과세의 강화와 함께 주택이전과세를 경감하는 것도 주택과소비 억제와 주거분배의 불균등 해소에 도움을 줄 수 있을 것이다.

마지막으로 대도시의 주택실태의 분석에서 나타난 것처럼 대도시별로도 주택수급 상황이나 주거환경은 상당한 차이가 있다. 서울, 부산, 대구같은 대도시의 주택수급 상황이나 주거분배의 불균등, 자가점유가구 비율 등이 다른 대도시보다 심각한 편이다. 또한 주거점유형태별 주거분배의 불균등은 대부분의 대도시에서 자가점유가구가 더 심한데 비하여 광주, 대전은 자가점유가구의 불균등이 더 심하게 나타난 점이나 단칸방 거주가구나 불량주택 거주가구의 비율은 부산, 광주 등이 가장 높다는 사실 등에 미루어 볼 때 대도시 사이에도 주택문제는 차이가 심하다. 지자체의 본격 실시에 따른 지방화시대를 맞이하여 대도시의 주택정책도 지역별 현황에 맞도록 다양하게 추진하는 것이 정책효과를 높이는데 기여할 수 있을 것이다.

참고문헌

- 건설부, 주택정책의 평가와 향후 정책방향, 1994
- 국토개발연구원, 지방자치시대의 주택정책방향에 관한 연구, 1996
- , 저소득층의 주거복지지원방안에 관한 연구, 1995
- , 특성가구의 주택수요충족방안 연구 : 노인가구를 중심으로, 1994
- , 수도권 신도시건설에 따른 가구이동 및 주거상태변화에 관한 연구,
1993
- , 주택시장의 수급동향 분석에 관한 연구, 1992
- , 지역별 주택시장 연구, 1992
- , 셋집임대료 결정요인과 주거소비행태, 1991
- , 전환기의 주택정책방향 모색, 1991
- , 주택시장수급체계분석 : 필터링을 중심으로, 1988
- 김관영, “주택 200만호 건설계획의 평가”, 국토정보, 1992. 5
- 김창식·이근중, “주택정책 목표달성을 위한 각종 지표의 개념정립에 관한 소고”,
주택금융, 150, 1992. 12
- 대한주택공사, 6대도시 주택수요추정을 위한 조사연구, 1993
- , 주택통계편람, 각년도
- 박신영, “일본의 주택정책, 일본평론”, 1993
- 통계청, 인구주택총조사, 1995, 1990, 1985
- 통계청, 도시가계연보, 각년도

한국주택은행, 도시별 주택가격동향조사, 각년도

—————, 주택경제통계편람, 각년도

總務廳 統計局, 日本の 住宅, 各年度

日本住宅協會, 住宅白書, 各年度

日本住宅總合センター, 住宅水準の 國際比較, 1992

東京都住宅懇會談, 歐美の 都市·住宅政策に 關する 調査報告書, 1989

住宅産業新聞社, 住宅經濟データ集, 各年度

Follain, J. R. Jr. and E. Jimmenez, "Estimating the Demand for Housing Characteristics: A Survey and Critique". *Regional Science and Urban Economics*, 1985. Oct.,

Gillingham, R. and Hucheman, R., "Cross-sectional estimation of a simultaneous model of tenure choice and housing services demand", *Journal of Urban Economics*, 14, pp. 16-39.

The Housing Indicators Program Expensive Survey, Part II; Indicator Modules and Worksheets Update and Revisions, A Joint Program of the United Nations Centre for Human Settlements and The World Bank, 1992

HDB, Annual Report

HMSO, Housing and Construction Statistics, Great Britain, 1992

Malpezzi, S., and Mayo, S. K., "The demand for housing in developing countries: Empirical estimates from household data", *Economic Development and Cultural Change*, pp. 687-721.