

발간등록번호
11-1240000-000378-01

312.19579
통143

한국의 주택

윤주현 편



B-39062

예로부터 영토와 그 안에 살고 있는 호구(戶口)를 헤아리는 일은 국가경영의 근본이 되는 일이었습니다. 우리 나라의 호구조사 역사도 결코 짧다고 할 수 없습니다. 세계적으로 유례가 드문 조선시대의 3년 간격 호구기록은 차치하고, 근세에 들어와 1925년에 시작된 인구센서스만 하더라도 지난 2000년에 제16차 조사가 실시됨으로써 이제 75년의 전통을 갖게 되었습니다.

인구주택총조사는 전국을 대상으로 인구와 주택을 전수 조사하기 때문에 우리나라의 인구 및 주택의 규모, 구조, 분포와 경제·사회적인 특성을 잘 알 수 있는 국가 제일의 기본통계입니다. 국가정책은 물론 기업경영의 기초자료, 연구 및 교육자료, 벤치마킹 통계자료 등 실로 그 쓰임새와 중요성은 일일이 나열할 수조차 없을 정도입니다.

지난 75년간의 인구주택총조사 자료에는 지금까지 우리 나라가 걸어 온 변화와 성장의 발자취가 숫자로 기록되어 있습니다. 통계청에서는 이 귀중한 국가 유산을 사료(史料)로서만 보전하기보다는 이를 거울삼아 미래의 발전 모습을 담아내고자, 지난 2년간 사계 전문가의 도움을 받아 종합적으로 연구·분석하였습니다.

이제 그동안의 연구가 마무리됨에 따라 이를 「한국의 인구(1, 2)」 및 「한국의 주택」으로 발간하고자 합니다. 부디 이 책자가 대학, 연구소는 물론 각계에서 요긴하게 쓰여지기를 간절히 바랍니다. 끝으로 그동안 번거로운 일임에도 인구주택총조사에 성실히 응답해 주신 국민 여러분과 윤주현 박사님을 비롯한 연구진 한 분 한 분께 이 자리를 빌어 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

2002년 12월

통계청장 오종남

인구주택총조사에서 주택부문의 조사는 1960년에 처음 시작된 이래 1970년에 이어 매 5년마다 시행되어 왔다. 이제 2000년도의 인구주택총조사 결과가 발표됨으로써 주택부문의 장기변화를 추적해 볼 수 있는 통계적 기반이 마련된 셈이다.

사실 2000년은 시기적으로나 상징적으로 우리 사회의 주요한 전환기임에 틀림없다. 새로운 밀레니엄의 시작인 동시에, 고속경제성장 시대에서 저속안정화 사회로 진입하는 시기이기 때문이다. 주택부문에서도 1960년대 이후의 소득수준 향상 및 도시화·핵가족화로 심화되었던 주택물량의 절대적 부족문제가 1990년대의 대량공급시대를 거치면서 크게 완화되었다.

이러한 변화를 감안할 때 지난 30여년에 걸친 인구주택총조사 자료를 토대로 우리 나라의 주택 및 주거부문의 장기변화를 살펴보고 그 현황을 파악하는 것은 매우 의의가 있는 작업이다. 이는 주택부문의 당면과제와 향후 정책추진 방향을 도출하는 가장 사실적인 근거가 되기 때문이다. 통계청의 의뢰로 한국주택학회 소속 주택전문가 6인이 공동 수행한 『한국의 주택』은 이러한 점에서 그 의의가 크다 하겠다. 가구, 주택, 주거 및 주거환경 등에 관한 장기 추이 및 세분화된 통계, 그리고 분석결과 등은 주택문제에 관심을 가진 일반인 뿐 아니라 주택분야를 공부하는 대학생 및 전문가 등의 탐구활동에도 많은 도움이 될 것으로 기대한다.

일상업무에 쫓기면서도 각자 맡은 분야의 연구를 성실히 수행한 참여 연구진의 노고에 감사드리고, 연구행정 및 통계처리에 도움을 준 국토연구원의 이 유진 연구원, 보고서 편집에 애써 준 계명대학교의 여창환 선생과 주대동 군에게 감사드린다. 그리고 국가 통계의 생산 및 배포에만 그 역할을 한정하지 않고 통계의 이용에도 관심을 가져 본 연구를 추진하게 하여 준 오종남 통계청장, 선주대 사회통계국장, 특히 실무적인 지원을 아끼지 않은 인구조사과 김형석 사무관께 깊이 감사드린다.

2002년 12월

윤주현외 저자일동

발간사	1
머리말	3
차례	5
제 1 장 서론	9
1. 연구의 배경과 목적 / 9	
2. 연구범위 및 연구방법 / 10	
3. 주요연구 내용 / 10	
제 2 장 한국인의 경제, 사회 및 주거생활 변천	13
1. 핵가족화, 도시화 및 경제성장에 따른 가구수의 증대 / 13	
2. 주택 200만호 공급으로 주택재고의 획기적 확대 / 16	
3. 주택재고의 절대부족 완화, 자가점유율 증대의 정체 / 19	
4. 주거소비수준의 현격한 개선 / 21	
5. 특성가구 및 생애주기별 주거수준 / 23	
1) 1인 가구의 특성 및 주거수준 / 23	
2) 노인가구의 특성 및 주거수준 / 24	
6. 주거빈곤수준의 변화 / 25	
제 3 장 주택소요단위로서 가구 수 및 가구구조의 변화	27
1. 주택소요단위로서의 가구 / 27	
1) 주택소요의 개념 / 27	
2) 가구의 개념 및 가구구조 / 28	
2. 주택소요단위의 양적인 변화 / 30	

- 1) 가구 수의 시계열적 변화 / 30
- 2) 가구 수의 지역별 변화 / 31
- 3. 주택소요단위의 질적인 변화 / 33
 - 1) 가구원 수별 가구 수의 시계열적 변화 / 33
 - 2) 가구원 수별 가구 수의 지역별 변화 / 36
 - 3) 세대구성별 가구 수의 시계열적 변화 / 40
- 4. 가구 및 가구구조 전망 / 42
 - 1) 가구 수 변화전망 / 43
 - 2) 가구구조 변화 전망 / 44
- 5. 정책적 시사점 / 46

제4장 주택재고 및 공가 분석 49

- 1. 주택재고 및 구성변화 / 49
 - 1) 전국의 유형별 주택수 변화 / 50
 - 2) 도·농간 유형별 주택수 변화 / 54
 - 3) 유형별 주택규모의 변화 / 57
 - 4) 멸실주택의 추정 / 63
- 2. 공가의 변화추이 / 66
 - 1) 도·농간 주택유형별 공가현황 / 66
 - 2) 지역별 공가발생률 / 67
- 3. 정책적 시사점 / 69

제5장 주택보급률의 변화 71

- 1. 서언 / 71
- 2. 주택보급률의 변화 추이 / 72
 - 1) 주택보급률의 정의 / 72
 - 2) 주택보급률의 변화 / 74
- 3. 새로운 개념의 주택보급률 산정 / 77

- 1) 주택보급률 산정방법의 개선 / 77
- 2) 새로운 주택보급률의 산정결과 / 80
- 4. 정책적 시사점 / 83

제6장 한국인의 주거환경 수준 85

- 1. 점유형태의 변화 / 86
- 2. 주거수준의 변화 / 92
 - 1) 주거밀도의 변화 / 92
 - 2) 주거시설의 변화 / 100
- 3. 주거와 교통 / 106
 - 1) 시·도별 통근소요시간 / 108
 - 2) 시·군·구별 통근소요시간 / 110
- 4. 정책적 시사점 / 119

제7장 가구특성별 주거수준 123

- 1. 1인 가구 / 123
 - 1) 1인 가구의 특성 / 123
 - 2) 1인 가구의 주거상황 / 131
- 2. 노인가구 / 136
 - 1) 노인가구의 특성 / 136
 - 2) 노인가구의 주거상황 / 139
- 3. 가족생애주기별 주거수준 / 146
 - 1) 가족생애주기의 특성 / 146
 - 2) 가족생애주기에 따른 주거수준 / 149
- 4. 정책적 시사점 / 152
 - 1) 1인 가구의 다양한 집단을 고려한 주거정책 / 152
 - 2) 노인주거정책 / 153
 - 3) 가족생애주기의 변화에 대한 정책적 고려 / 154

제8장 주거빈곤가구의 특성	157
1. 주거빈곤가구의 정의 / 157	
2. 주거빈곤가구 분석의 방법론 / 158	
3. 주거빈곤가구의 변화 / 162	
4. 주거빈곤가구의 가구특성 변화 / 164	
5. 2000년 주거빈곤가구의 특성 / 175	
6. 정책적 시사점 / 183	
제9장 한국의 주택문제 및 대응방안	185
1. 주택수요 및 주택재고에 대한 정보제공 / 186	
2. 주택관련 새로운 지표 개발 / 188	
3. 가구 및 주택특성에 따른 주택정책 수단 개발 / 189	
4. 인구주택 관련 조사체계의 정교화 / 190	
참고문헌	195
부록	197
1. 지역별 주택보급률 수정 관련통계 / 198	
2. 시·도별 최저주거기준 미달 가구수 / 218	

제1장 서론

윤 주 현

1. 연구의 배경과 목적

주택문제는 국민의 기본생활요건(basic needs)인 의, 식, 주의 하나로서 정치적, 사회적 관심이 높은 분야이다. 더욱이 주택은 개인이 소비하는 가장 고가의 상품인 동시에 그 나라의 국가경제에서 차지하는 비중이 높으므로 국민경제 수준이 높거나 낮거나 언제나 정책적 관심이 집중되는 분야이다.

우리나라는 근대사회에서 현대사회로 전환하는 과정에서 일제 식민치하와 한국전쟁을 겪으면서 주택문제가 심각해졌음에도 불구하고 주택부문은 정책 우선순위에서 산업부문에 뒤져 왔다. 또한 1960년대 이후 경제성장 우선정책을 추구하는 과정에서 소득수준의 향상과 인구의 도시집중으로 주택부족문제가 지역적으로 심화되기도 하였다. 주택부족문제가 심각한 사회문제로 대두되면 정치적으로 주택투자가 확대되었고, 주택재고의 절대부족하에서 주택투기가 성행하면 투기를 억제하는 등 주택부문의 변화는 완만하게 진전되기보다는 정책적 충격에 의해 부침이 심하였다.

우리나라는 고속 성장사회에서 저속 안정화사회로 진입하는 단계에 와 있다고 하겠다. 이제는 우리의 과거를 되돌아보고 장기적인 추이를 파악함으로써 장기계획하에 안정적인 주택정책을 수립할 필요가 증대하고 있다.

금년에 2000년 인구주택총조사 결과가 발표됨으로써 그동안 5년마다 시행된 인구주택총조사 결과를 토대로 하여 주택부문의 장기변화를 추적해 볼 수 있

는 통계적 기반이 마련되었다. 따라서 이 연구에서는 과거 30년간(1970~2000) 한국인의 주거수준과 주택문제의 양상이 어떻게 변하여 왔는가를 추적하고 심층분석함으로써 우리 나라 주택문제의 현실을 직시하고 향후 주택정책 방향을 제시하고자 한다.

2. 연구범위 및 연구방법

본 연구에서는 통계청에서 5년 간격으로 실시하여 공표하고 있는 인구주택총조사 보고 자료(1970~2000년)를 토대로 하며, 기존 인쇄물 또는 원시자료를 활용한 전산작업을 통하여 자료를 정리·분석함으로써 다양한 측면에서 우리나라 주택문제 및 주거문제의 실상과 그 변화 패턴을 분석하여 보고자 한다.

연구의 시간적 범위는 1970년부터 2000년 간의 30년 동안 5년 단위로 행해진 센서스결과를 바탕으로 분석내용을 파악한다. 주택에 대한 센서스 조사는 1960년부터 시작되었으나, 비교적 일관성 있는 통계비교 분석이 가능한 것은 1970년 이후에 한정되었기 때문이다. 공간적 범위는 전국, 지역별, 계층별로 구분하여 세부내용을 파악하기로 한다. 내용적 범위로는 크게 가구부문, 주택부문, 주거부문에 구분하고, 가구부문에서는 주택소요의 기본단위로서 주택소요구조를 파악하고, 주택부문에서는 주택의 물리적 상태를 주요 분석대상으로 하며, 주거부문에서는 주거수준 변화를 주요 분석대상으로 하였다.

주택 및 주거부문의 다양한 분석을 위하여 한국주택학회에 소속된 6인의 주택전문가가 공동으로 본 연구를 추진하였다. 각기 분야를 나누어 연구·집필하며, 월례모임을 통하여 각기의 연구추진 내용을 상호 토론하고, 이를 종합하여 통계의 날(9월 1일)에 즈음하여 공개 워크숍을 개최하였다.

3. 주요연구 내용

주요 연구내용으로는 제1장의 서론에 이어 제2장에서는 사회경제적 변화 및

주택정책의 변천과 함께 제3장 이후의 세부 분석결과를 이용하여 가구 및 주택상황, 우리나라 국민의 주거생활 변화를 종합적으로 조망해 보기로 한다.

주택부문의 문제를 주택소요단위로서의 가구부문, 물리적 실체로서의 주택부문, 가구의 주택사용을 나타내는 주거부문으로 구분하고, 제3장에서는 가구수 및 가구구조의 변화를 분석하고자 하였으며, 제4장과 제5장에서는 주택부문을, 제6장부터 제8장까지는 주거부문의 문제를 다루었다.

제4장에서는 주택재고 및 멸실주택, 공가의 상황을 살펴보고, 제5장에서는 주택보급률의 변화를 분석하기로 한다. 주택부문에서는 주택재고의 규모 및 주택유형별 변화, 주택의 크기 및 주택설비의 변화, 빈집 및 멸실주택의 규모 변화를 살펴봄으로써 국민의 삶을 담아내고 있는 주택에 대한 실태 및 변화추이를 파악하기로 한다. 제6장에서는 한국인의 주거수준을 양적인 측면, 질적인 측면, 생활환경수준 등을 포함하여 분석한다. 좀더 구체적으로 언급하면 주거부문에서는 한국인의 주거수준을 양적 및 질적인 측면에서 살펴보기로 한다. 또한 평균적인 주거수준 뿐만 아니라 지역별, 주거점유형태별, 특성가구별로 계층을 구분하여 어떠한 가구가 어떠한 주택에 어떻게 거주하고 있는지를 심층분석하기로 한다.

제7장에서는 일반적인 혈연가구와는 달리 최근 그 비중이 증대하고 있는 1인가구 및 노인가구의 주거수준을 분석하고, 또한 가구의 생애주기별 주거수준 변화 등을 파악한다. 제8장에서는 2000년에 정부에서 발표한 최저주거기준에 미달하는 주거빈곤가구의 주거수준을 분석하여 정책시사점을 파악하기로 한다. 마지막으로 제9장에서는 앞에서의 주거 및 주택에 대한 실태분석 결과를 종합하여 우리나라의 주택문제를 파악하고 주택정책에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

제2장 한국인의 경제, 사회 및 주거생활 변천

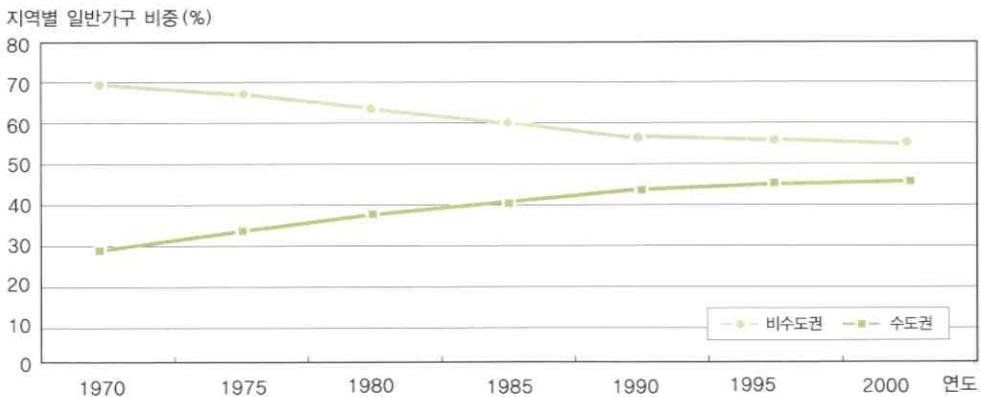
윤 주 현

1. 핵가족화, 도시화 및 경제성장에 따른 가구수의 증대

우리 나라의 일반가구는 1970년 약 558만 가구에서 2000년 약 1,431만 가구로 지난 30년간 2.6배로 증가하였으며 연 평균 약 3%의 증가 추세를 보여 왔다. 연평균 일반가구 증가율은 1985년까지 꾸준히 증가하여 왔는데 1980~1985년 동안의 연평균 증가율 3.7%를 정점으로 하여 1995년~2000년 기간에는 2.0%로 둔화되었다.

가구수의 증가는 도시지역으로 집중되었는데, 행정구역별로 가구수의 변화를 살펴보면 시(또는 동)에 거주하는 일반가구의 비율이 1970년 42.6%에서 1975

〈그림 2-1〉 수도권, 비수도권 일반가구 비중 추이



〈표 2-1〉 인구 및 가구 수의 변화 추이

		1970 ³⁾	1975	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구 수 (증가율)		5,576,277 (2.47)	6,647,778 (3.58)	7,969,201 (3.69)	9,571,361 (3.73)	11,354,540 (3.48)	12,958,181 (2.68)	14,311,807 (2.01)
행정구역별 (점유율)	시 (또는 동) ¹⁾	2,377,179 (42.63)	3,331,248 (50.11)	4,669,976 (58.60)	6,330,798 (66.14)	8,462,417 (74.53)	10,031,978 (77.42)	11,229,476 (78.46)
	읍	505,802 (9.07)	711,448 (10.70)	935,720 (11.74)	1,106,070 (11.56)	917,171 (8.08)	1,014,190 (7.83)	1,160,332 (8.11)
	면	2,693,296 (48.30)	2,605,082 (39.19)	2,363,505 (29.66)	2,134,493 (22.30)	1,974,952 (17.39)	1,912,013 (14.76)	1,921,999 (13.43)
지역별 (증가율)	수도권 ²⁾	1,638,132	2,177,383 (5.86)	2,919,711 (6.04)	3,827,935 (5.57)	4,919,405 (5.15)	5,792,619 (3.32)	6,502,119 (2.34)
	비수도권	3,938,145	4,470,395 (2.57)	5,049,490 (2.47)	5,743,426 (2.61)	6,435,135 (2.30)	7,165,562 (2.17)	7,809,688 (1.74)
총인구 (증가율)		30,882,386	34,706,620 (2.36)	37,436,315 (1.53)	40,448,486 (1.56)	43,410,899 (1.42)	44,608,726 (0.55)	46,136,101 (0.68)
한국인 (증가율)		30,851,984	34,678,972 (2.37)	37,406,815 (1.53)	40,419,652 (1.56)	43,390,374 (1.43)	44,553,710 (0.53)	45,985,289 (0.63)

주: 1) 1990년까지는 시, 1995년 이후 동 기준임.

2) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 기준으로 함.

3) 1인 가구 및 5인 이하 비혈연가구 미포함.

년 50%, 2000년에는 78.5%로 증가한 반면, 면 거주가구의 비율은 1970년 48.3%에서 2000년 13.4%로 지난 30년간 급격하게 감소하였다.

특히 수도권으로의 집중은 〈그림 2-1〉을 통해 명확하게 확인할 수 있다. 1970년 일반가구의 30% 정도가 수도권에 거주하였으나 그 이후 지속적으로 증가하여, 1990년 수도권 거주 가구의 비중이 40%를 넘었으며 2000년에는 45%를 넘어 서고 있다.

이렇듯 가구의 도시집중 및 수도권 집중현상은 1960년대 이후 추진된 수 차례의 경제개발 5개년 계획의 성공으로 인한 경제수준 향상에 기인한다. 국내총생산으로 본 우리나라의 경제규모는 명목기준으로 1970년의 2.7조원에서 2000년에는 522조원으로 30년간 약 190배로 성장하였는데, 이는 실질규모로는 1970년 57조원에서 2000년에는 478조원으로 8.4배로 성장한 것이다. 한편 1인당 소득수준은 명목 기준으로는 1970년의 9만원에서 2000년에는 1,105만원으로 123배로 성장하였으나, 실질개념으로는 1970년의 188만원에서 2000년에는

〈표 2-2〉 30년간 경제수준의 변모

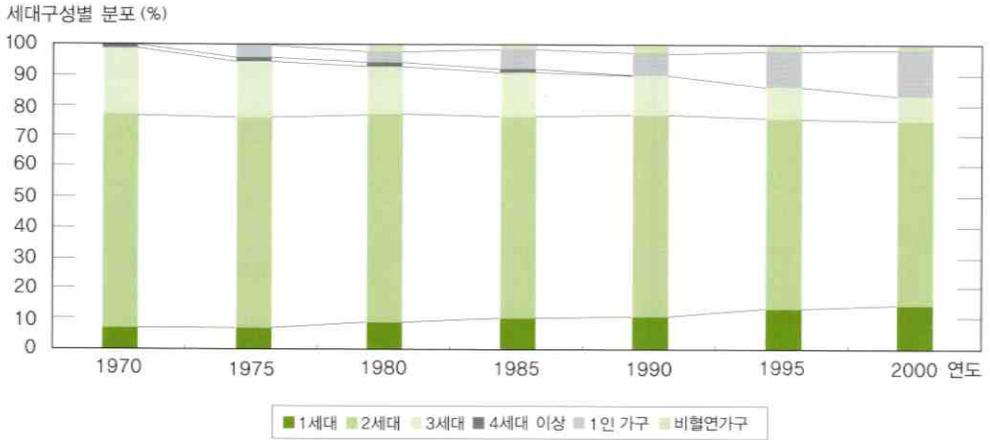
			1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
명목	GDP	억원	27,252 (1.0)	102,281	377,885	813,123	1,787,968	3,773,498	5,219,592 (191.5)
		억불	80 (1.0)	211	622	934	2,525	4,894	4,617 (57.7)
	1인당 소득	만원	9 (1.0)	29	97	194	417	835	1,104.6 (122.7)
		불	249 (1.0)	592	1,598	2,229	5,886	10,823	9,770 (39.2)
실질	GDP(억원)		567,750 (1.0)	824,847	1,148,587	1,676,542	2,633,237	3,773,498	4,784,227 (8.4)
	1인당소득 (만원)		188 (1.0)	234	295	400	614	835	1,012 (5.4)
디플레이터			4.8 (1.0)	12.4	32.9	48.5	67.9	100.0	109.1 (22.7)
소비자물가지수			7.4 (1.0)	15.0	33.2	46.8	60.9	82.3	100.0 (13.5)

자료 : 한국은행(소비자물가지수는 통계청).

1,012만원으로 5.4배로 성장하였다. 명목기준과 실질기준이 이렇듯 크게 차이가 나는 것은 디플레이터가 30년간 22.7배로 증대되었기 때문이다. 미국 달러 기준으로 보면 30년 전에는 1인당 소득이 249불에 불과했으며 2000년에는 9,770불로 1만불에 육박하고 있다.

가구수의 증대는 핵가족화의 진전에도 그 원인을 찾을 수 있다. 세대구성별 가구분포를 보면(〈그림 2-2〉 참조), 3세대 이상으로 구성된 가구비율이 1970년 22%에서 2000년에는 8.2%로 급격히 감소하고 있음을 알 수 있다. 이미 1970년부터 2세대 가구의 비율이 70%로 가장 높는데, 그 후 점차 감소하였지만 2000년에도 2세대 가구의 비율은 60.7%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 그러나 1세대 가구와 1인가구의 비율은 계속 증가하고 있다. 1970년 1세대 가구의 비율은 6.75%에 불과하였으나 2000년에는 14.21%를 차지하고 있으며, 1인가구는 1975년 4.23%이었으나 2000년에는 15.54%로 점유비율이 증가하여 1인가구 및 1세대가구가 전체의 약 30%를 차지하고 있다.

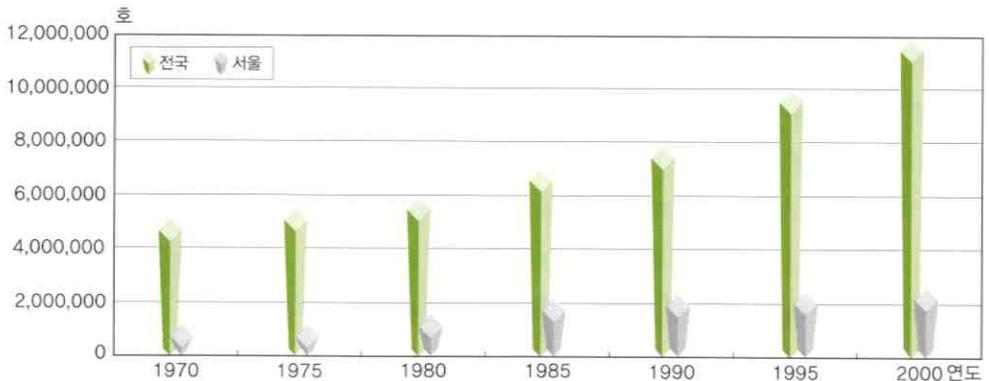
〈그림 2-2〉 세대구성별 분포



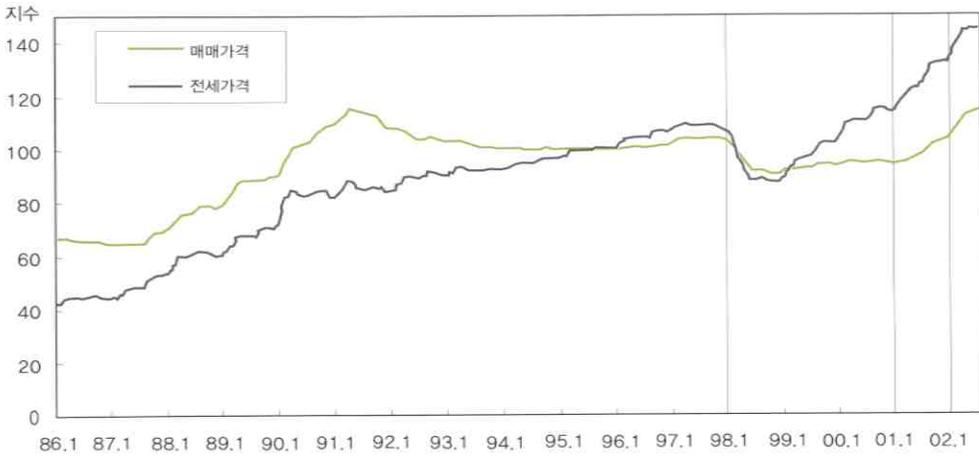
2. 주택 200만호 공급으로 주택재고의 획기적 확대

우리나라의 총주택수는 1970년 443만호였는데, 2000년에는 1,147만호로 30년 만에 2.6배로 증대되었으며, 서울은 총주택수가 1970년의 59만호에서 2000년에는 197만호로 3.3배로 증대되었다. 특히 1990~2000년 기간 중 전국적으로 4,115,114호가 증대하였는데, 이는 1988~1992년에 시행된 주택 200만호 공급 계획이 성공적으로 추진되면서 생산능력이 증대되었고, 이 여파가 동 계획이

〈그림 2-3〉 전국 및 서울의 주택수 증가추이



〈그림 2-4〉 주택가격과 전세가격의 장기동향(전국)



자료: 국민은행 (도시주택가격동향조사).

완료된 이후에도 1997년까지 이어져 사업승인 기준으로 주택건설 물량이 연간 60~70만호 수준으로 확대되었기 때문이다.

주택부문에 대한 투자는 1980년까지는 GDP의 5.5% 내외를 유지하였으나 1980년대에는 5% 이하로 하락하여 주택투자가 상대적으로 미약하였다. 이에 따라 1980년대 말 주택가격이 급등함으로써 정부는 주택공급 확대를 위하여 주택 200만호 공급계획(1988~1992)을 수립하기에 이르렀다(〈그림 2-4〉 참조). 동 계획이 추진되는 동안 짧은 기간에 대량의 주택공급이 이루어졌기 때문에 건설노임의 인상이 전체 임금인상으로 이어졌고, 국제경쟁력의 약화 및 자재난으로 인한 해외수입이 늘면서 국제수지 적자를 야기한 원흉으로 지탄받아 왔다. 또한 염기가 덜 빠진 바다모래의 사용 및 레미콘 부족 등으로 부실시공의 우려와 함께 사회적인 관심을 받아오기도 하였다. 여러 가지 비난에도 불구하고 주택 200만호 공급계획에 따른 입주가 시작되면서 1991년 4월을 고비로 급등하던 주택가격이 하락하기 시작하였고, 주택가격의 하향 안정세는 1997년말 외환위기 발발 이전까지 이어졌다. 이와 더불어 주택건설물량은 1970년 11만 5천호 수준이던 것이 1990년에는 75만호로 급증하였고, 이러한 대량생산 체제는 1997년까지 이어져 연간 주택건설물량이 60만호 수준이 되었

〈표 2-3〉 주택투자 및 주택건설 추이

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
GDP대비 주택투자율(%)	4.2	5.2	5.5	4.6	8.8	7.4	3.9
연간 주택건설(천 호)	115	180	212	227	750	619	433

다(〈표 2-3〉 참조).

주택센서스 조사를 통한 주택유형의 변화추이를 살펴보면 그동안의 단독주택 중심의 주택재고에서 1980년부터는 공동주택인 아파트 및 연립주택이 등장하였고, 1990년부터는 소규모 공동주택으로 볼 수 있는 다세대 및 다가구주택이 등장하였다. 다가구주택은 개별거처의 소유자가 한 사람이므로 우리나라의 주택 정의상(소유 및 매매의 한 단위) 단독주택으로 구분되고 있다. 또한 주택 이외의 거처로서 오피스텔이 1990년부터 나타나고 있으나 젊은 층을 중심으로 주거용으로 이용되고 있으므로 새로운 유형의 주택으로 분류되어야 할 것이다. 더욱이 1인가구의 비중이 점차 증대됨에 따라 이들의 주택수요를 흡수하는 역할을 담당할 것으로 보인다. 최근에는 주거용건물과 상업용건물의 혼합형태로서 주상복합아파트가 고급아파트로 일부계층에 공급되고 있다.

〈표 2-4〉 전국의 유형별 주택수 현황

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
단독주택	4,154,902 (95.30)	4,381,772 (92.56)	4,652,127 (87.46)	4,719,464 (77.31)	4,726,933 (66.02)	4,337,105 (47.12)	4,069,463 (37.13)
아파트	33,372 (0.77)	89,248 (1.89)	373,710 (7.03)	821,606 (13.46)	1,628,117 (22.74)	3,454,508 (37.53)	5,231,319 (47.73)
연립/ 다세대주택	146,220 (3.35)	164,718 (3.48)	161,795 (3.04)	349,985 (5.73)	602,855 (8.42)	1,070,528 (11.63)	1,265,989 (11.55)
비거주용 건물 내 주택	25,468 (0.58)	98,431 (2.08)	131,248 (2.47)	213,155 (3.49)	202,481 (2.83)	342,788 (3.72)	392,571 (3.58)
사용주택수 합계	4,359,962 (100.00)	4,734,169 (100.00)	5,318,880 (100.00)	6,104,210 (100.00)	7,160,386 (100.00)	9,204,929 (100.00)	10,959,342 (100.00)
빈집 (총주택대비)	74,000 (1.7)	82,244 (1.7)	115,296 (2.1)	167,055 (2.7)	196,901 (2.7)	365,466 (3.8)	513,059 (4.5)
총주택수	4,433,962	4,816,413	5,434,176	6,271,265	7,357,287	9,570,395	11,472,401

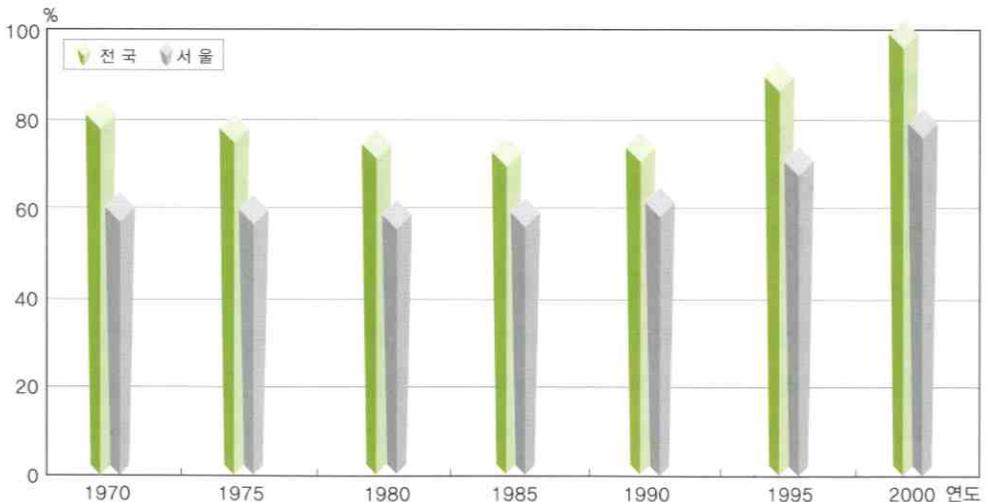
- 1960~1970년대 : 단독주택 중심의 주택재고
- 1980년대 : 아파트, 연립주택 등장
- 1990년대 : 다세대, 다가구주택, 오피스텔 등장
- 1990년대 후반부 : 주상복합아파트 등장

1970년에는 단독주택이 95% 이상을 차지하는 주된 주택유형이었으나 2000년에는 아파트가 48%를 차지하여 주된 주택유형으로 자리매김하고 있다. 단독주택재고는 크게 감소하지는 않았으나 여기에는 다가구단독까지 포함하고 있으므로 전통적인 단독주택재고는 크게 감소하였을 것으로 보인다.

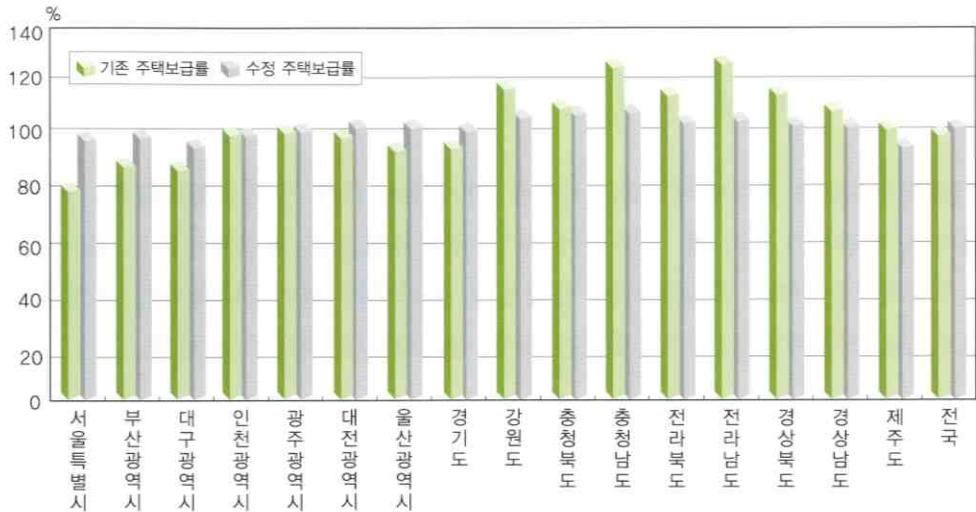
3. 주택재고의 절대부족 완화, 자가점유율 증대의 정체

주택수를 가구수에 대비시켜 특정 지역의 주택과부족을 나타내는 주택보급률을 살펴보면 우리나라 전국의 주택보급률은 1970년에는 79.5%에 달하였으나 1985년까지 71.7%로 감소하였는데, 이는 가구수의 증가에 부응하지 못한 주택공급에 기인한다. 그러나 1980년대 후반부터 시작된 주택 200만호 공급계

〈그림 2-5〉 주택보급률 추이



〈그림 2-6〉 주택보급률 산정결과와의 비교, 2000



획에 힘입어 주택공급이 확대됨에 따라 주택보급률은 증대되기 시작하여 1995년 86.0%, 2000년 96.2%로 급격한 증가세를 나타내었다. 2000년 시·도별 주택보급률을 살펴보면 강원, 충남북, 전남북, 경남북 등의 주택보급률이 110~120%에 이르고 있으나, 서울, 대구, 부산 등의 주택보급률은 90%에 이르지 못하고 있다(〈그림 2-6〉 참조).

그러나 기존의 주택보급률 산정방법은 혈연가구수를 소유매매단위의 주택수로 나누어 계산하고 있는데, 이는 가구형태의 다양화 및 주택유형의 다양화를 반영하지 못하는 한계를 지닌다. 따라서 가구수는 기존의 혈연가구 수에서 외국인을 포함하는 일반가구로 확대하고, 주택수는 주택의 물리적 요건을 갖춘 거처수로 확대하여 주택보급률을 계산하면 2000년 전국의 주택보급률은 98.8%로 증대된다.

새로이 수정된 시·도별 주택보급률은 서울 및 대도시의 경우 다가구주택 및 분리거주형 단독주택에 밀집되어 사는 가구가 많아 기존의 주택보급률보다 증대하였으나, 주택보급률이 100%를 넘어섰던 강원, 충남북, 전남북, 경남북 등은 1인가구 비중이 높아 오히려 새로운 주택보급률이 감소되었다. 그 결과 시·도별 주택보급률은 100% 내외로 평준화된 모습을 보이고 있다(〈그림 2-6〉 참조).

〈표 2-5〉 연도별 점유형태의 변화 (전국)

(단위: %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	71.66	64.08	58.62	53.57	49.91	53.32	54.17
전세	26.13	17.62	23.90	23.01	27.80	29.67	28.23
월세	-	15.78	15.45	19.77	19.13	14.48	14.77
기타	2.21	2.52	2.03	3.65	3.15	2.53	2.84
계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

주거점유형태를 살펴보면 자가점유율이 1970년의 71.7% 이후 1990년의 49.9%까지 지속적으로 감소하다가 1995년에는 53.3%로 급증하였는데, 이는 내집마련이 점차 어려워지다가 주택 200만호 계획 완료 이후 내집마련 여건이 개선되었음을 나타낸다. 그러나 지속적인 주택공급확대에도 불구하고 2000년에는 자가점유율이 54.2%로서 1995년에 비하여 크게 개선되지 못하고 있는데, 이는 주택보급률 100% 달성과 더불어 '내집마련'을 위한 재고 확대정책에서 '주거수준제고'를 위한 임대주택정책으로 선회해야 할 시기임을 의미한다. 국제비교에서도 선진국의 자가점유율이 60%를 상회하기 어려운 것으로 나타나고 있다.

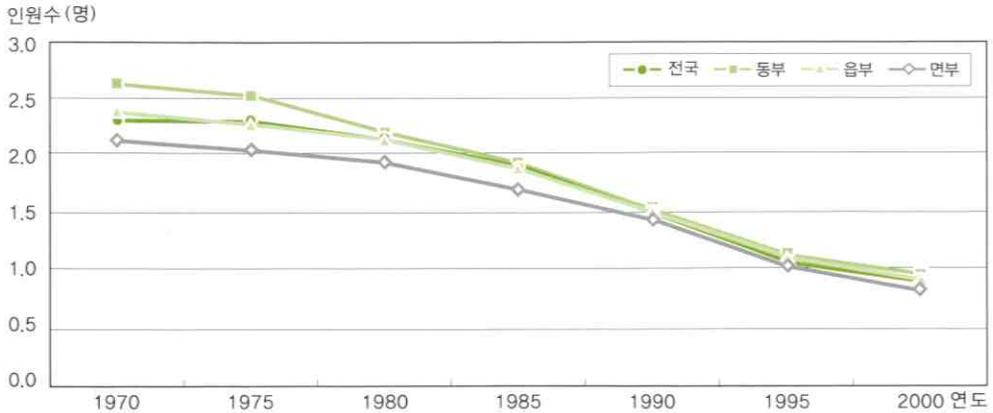
한편 2000년 들어서면서 증대되기 시작한 전세의 월세전환은 2000년 센서스에서 크게 나타나지 않고 있으나 전반적인 임차가구의 비중이 45% 정도에 이르고 있으며, 이들에 대한 내집마련 지원정책과 더불어 임차시장의 안정대책도 주요 정책관심사가 될 전망이다.

4. 주거소비수준의 현격한 개선

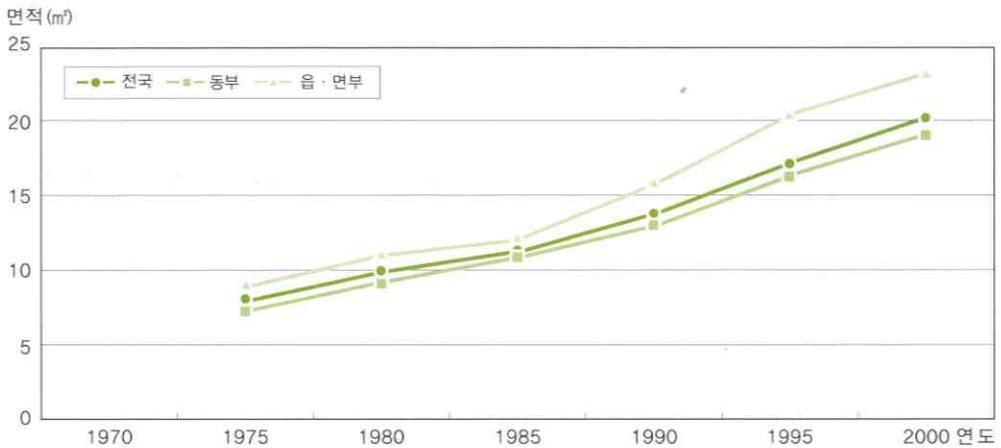
우리나라는 1970년에는 방당 가구원수가 2.3명으로서 방 하나에 2~3명이 거주하였으나 2000년에는 방당 인원수가 0.9명 안팎으로서 평균적으로 한 사람당 한 개 이상의 방을 사용하고 있다.

주거소비면적도 크게 증대하여 가구당 주거면적이 1975년에는 전국 평균

〈그림 2-7〉 방당인원수의 변화



〈그림 2-8〉 1인당 주거면적



41.4㎡ 이었으나 2000년에는 63.1㎡ 로서 증가하였고, 1인당 주거면적도 1975년에 8.2㎡에 불과하였으나 2000년에는 20.2㎡ 로 증가하였다.

주거시설수준을 부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도시설 등으로 살펴보면 부엌시설 개선이 가장 크게 나타나고 있다. 입식부엌을 사용하는 가구가 1980년 동부 34.8%, 면부 2.5%로 격차가 심하였으나, 2000년에는 지역격차가 크게 완화되었을 뿐만 아니라 전국적으로 94.3%의 가구가 입식부엌을 사용하는 것으로 조사되었다. 수세식 화장실 및 온수목욕시설 이용가구 비율도 1980년에는 도

농간의 격차가 크고 이용율도 20% 이내로 낮았으나 2000년에는 도농간 격차의 완화 및 사용가구비율도 87% 수준으로 증대되었다. 반면 상수도시설은 1980년에 동부는 83.1%에 달함에 반하여 면부는 17.9%로 격차가 극심하였는데, 그 격차가 여타 주거시설수준에 비하여 크게 완화되지는 못하였다. 2000년 동부의 상수도 구비율이 97.9%로 매우 높음에 반하여 면부의 상수도 이용율은 아직도 33.2%에 불과함으로써 여타 주거시설에 비하여 농촌의 시설수준이 낮은 것으로 나타났다.

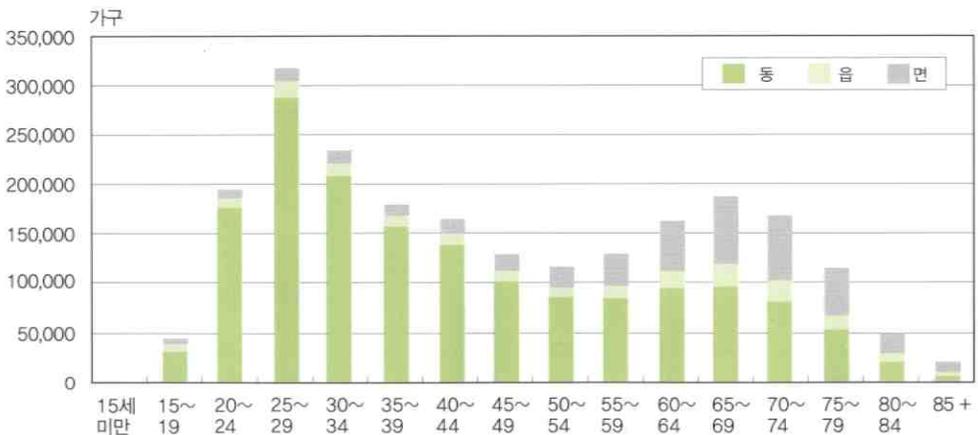
5. 특성가구 및 생애주기별 주거수준

1) 1인 가구의 특성 및 주거수준

1인가구의 수는 1980년에서 2000년 사이에 6배 가량 급격하게 증가하여 전체 일반가구의 15.5%를 차지하고 있다. 1인가구의 구성을 연령별, 지역별로 살펴보면 젊은 층은 동지역에 집중되어 있고, 면지역은 노년층의 1인가구가 상대적으로 집중되어 있음을 알 수 있다.

1인가구의 자가점유율은 일반가구에 비해 상대적으로 낮다. 일반가구의 자가

〈그림 2-9〉 읍·면·동별 연령별 1인가구수, 2000



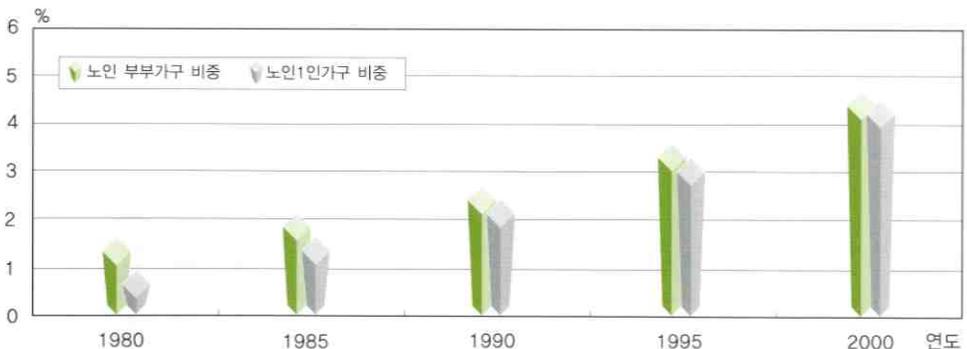
점유율은 2000년에는 54.2%인데, 1인가구의 경우 33.7%에 불과하기 때문이다. 1인가구는 주로(71%) 단독주택에 거주하고 있는데, 아파트 거주비율이 점차 증가하고 있음을 알 수 있다. 또한 1인가구의 주택시설사용 수준은 크게 개선되어 일반가구와의 차이가 크지 않다.

2) 노인가구의 특성 및 주거수준

노인가구는 노인들만으로 이루어지거나 노인과 그 배우자만으로 구성된 가구를 뜻한다. 여기서 노인은 만 65세 이상의 사람으로 정의된다. 노인가구가 일반가구에서 차지하는 비율은 1980년에는 2.1%였으나 이 비율이 꾸준히 증가하여 2000년에는 8.1%에 이르러, 노인인구 비율보다 노인가구비율이 높게 나타나고 있다. 이는 노인가구의 가구원수가 일반가구의 가구원보다 작음을 의미한다.

노인가구의 주거현황을 살펴보면 단독주택에 거주하는 비율이 일반가구에 비하여 높고, 강한 자가선호 및 경제력의 집적으로 구입한 주택을 계속 보유함으로써 자가점유율이 일반가구보다 높으나 주거시설수준은 낮은 것으로 파악되었다. 1인가구의 주거수준이 점차 일반가구의 주거수준과 근접해 가는데 반하여 노인가구의 주거수준은 그렇지 못하다. 집은 가지고 있으나 주거수준이 낮고 경제력도 낮아진 노령계층에 대한 정책적 관심이 필요하다.

〈그림 2-10〉 일반가구 중 노인 1인가구 및 노인 부부가구의 비중



6. 주거빈곤수준의 변화

2000년 9월 건설교통부가 발표한 최저주거기준을 적용하여 이 기준 이하에서 거주하고 있는 가구를 주거빈곤가구로 보고 이들의 규모 및 특성을 살펴보았다.

건설교통부가 발표한 최저주거기준은 <표 2-6>과 같이 ① 면적기준, ② 시설기준, ③ 구조·성능·환경기준 등 세 가지 요소로 구성되어 있다.

통계청 조사자료의 특성상 건교부가 제시한 최저주거기준의 항목 중 1980년

① 면적 기준

<표 2-6> 건교부의 최저주거기준 (건설교통부 고시 2000-260호)

가구원수(인)	실(방) 구성	총주거면적(㎡)
1	1 K	12(3.6평)
2	1 DK	20(6.1평)
3	2 DK	29(8.8평)
4	3 DK	37(11.2평)
5	3 DK	41(12.4평)
6	4 DK	49(14.8평)
7인 이상	4 DK	52(15.8평)

K: 부엌, DK: 식사실 겸 부엌, 숫자는 침실수

② 시설기준

- 침실 : 부부침실 확보, 만 5세 초과 자녀는 부부와 침실 분리, 만 8세 이상 이성자녀는 침실 분리, 노부모 침실 분리
- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 전용부엌 및 전용 화장실 확보

③ 구조·성능·환경 기준

- 영구건물로서 구조 강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열, 내화, 방열, 방습에 양호한 재질일 것

〈표 2-7〉 방수기준 미달가구의 변화추이

(단위: 천 가구, %)

	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구(A)	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312
방수기준미달가구(B) (B/A)	4,686 (58.8)	4,917 (51.4)	2,770 (24.4)	1,335 (10.3)	372 (2.6)
3인 이상 단칸방 거주가구(C) (C/A)	1,785 (22.4)	1,952 (20.4)	1,408 (12.4)	388 (3.0)	100 (0.7)

부터 2000년까지 5회에 걸쳐 변화를 파악할 수 있는 것은 가구원수 대비 사용실(방)수 뿐이다. 따라서 방수기준 미달가구의 변화를 살펴보면 1980년에는 기준미달가구가 58.8%에 이르렀으나 1990년 이후 그 비율이 급격히 낮아져 2000년에는 2.6%에 불과하고 있다. 주거빈곤가구의 감소는 3인 이상이 단칸방에 거주하는 가구의 비율이 1980년의 22.4%에서 2000년에는 0.7%로 감소한 것에서도 나타나고 있다.

2000년의 경우 침실만을 사용방수로 하고, 시설의 전용여부(부엌, 화장실)를 기준으로 주거빈곤가구 비율을 파악하면, 주거빈곤가구 비율은 전체가구의 23.1%인 3,306천 가구에 달한다.

〈표 2-8〉 2000년 침실수/부엌·화장실 전용여부에 따른 주거빈곤가구

(단위: %, 천 가구)

	침실수 미달가구 (시설기준 충족)	시설 미달가구 (침실수 조건 충족)	침실·시설 중복 미달	계
전체가구 중 비율(%)	14.6	5.2	3.3	23.1
가구 수(천 가구)	2,090	744	472	3,306

제3장 주택소요단위로서 가구 수 및 가구 구조의 변화

정의철

1. 주택소요단위로서의 가구

1) 주택소요의 개념

주택소비와 관련된 분석에서 사용되는 개념으로는 주택수요와 주택소요가 있다. 이 두 가지 개념은 주택소비의 의사결정주체인 가구의 지불능력을 고려하였는가에 따라 구별될 수 있을 것이다. 일반적으로 예산제약조건하에서 효용극대화에 의거하여 결정된 주거소비량을 주택수요로 정의하고 있으며 예산제약조건과 효용극대화의 원리를 적용하지 않은 상태에서 각 가구별로 “기본적으로 필요한 주거소비량”을 주택소요로 정의할 수 있다.

주택소요를 이와 같이 정의할 경우 기본적으로 필요한 주거소비량이 의미하는 바가 무엇이고 어떠한 단위에 근거하여 어떻게 측정해야 하는가에 대한 일반적인 합의가 필요할 수밖에 없으나 주거소비량을 시설 등과 같은 주택의 질적 특성을 고려하지 않은 ‘물리적인 단위로서의 주택(예를 들면 호 또는 규모)’으로 정의할 수 있다면 주택소요는 주거소비의 주체이며 주거소비의 기본적인 단위인 가구와 연결될 수 있을 것이다.

한 나라 또는 특정 지역의 주택의 총량은 그 나라 또는 해당 지역에 거주하여 주택을 소비하고자하는 가구의 규모와 직결된다. 예를 들어 수도권에서의 가구 수의 증가는 증가된 가구를 수용하기 위한 보다 많은 주택을 필요로 하게 되며 이 지역에서의 주택소요는 증가하게 된다. 또한 개별 가구의 규모(가

구원 수)의 변화는 개별 가구가 필요로 하는 주택의 규모, 즉 주택의 규모에 대한 수요를 변화시키게 될 것이다. 뒤에서 구체적으로 분석한 바와 같이 1인 가구(단독가구)의 지속적인 증가추세는 전통적인 주택이 아닌 1인 가구에 적절한 원룸주택이나 오피스텔과 같은 새로운 형태의 주택에 대한 수요를 증가시키게 될 것이다.

이러한 관점에서 볼 때 가구는 주택관련 분석에서 가장 필수적인 변수로 볼 수 있을 것이며 가구 수 및 가구구조의 변화는 시간적 측면 또는 지역적 측면의 주택소요 분석에서 매우 중요한 요인이 된다.

2) 가구의 개념 및 가구구조

가구는 학문영역별, 분석목적별로 상이하게 정의될 수 있다. UN은 '취사와 기타 기본적인 생활을 공동으로 하는 사람 혹은 사람들의 사회경제적 단위'를 가구로 정의하고 있는데 취사와 기타 기본적인 생활을 공동으로 한다는 점에서 볼 때 주거 및 기타 기본적인 생활에 대한 의사결정 단위로 볼 수 있다. 즉, 주택과 관련하여 가구는 주택소비에 대한 의사결정의 주체 또는 주택소비의 주체로 생각할 수 있을 것이다.

통계청의 정의에 따르면 가구는 '1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이 하는 생활단위'를 말한다. 그러나 이러한 일반적인 가구에 대한 정의를 보다 세분화하여 인구주택총조사에서 이용되어 왔는데, 가구주를 중심으로 한 혈연관계여부, 비혈연관계에 있는 경우 비혈연가구의 규모 등에 따라 가구에 대한 다양한 세부적인 정의가 이루어지고 있다.

〈표 3-1〉은 1970년 조사에서부터 2000년 조사에 이르기까지 다양하게 세분화하여 정의된 가구구분을 보여주고 있다. 이를 개략적으로 정리하면, 1970년과 1975년 인구주택총조사에서는 가구를 보통가구와 준가구로 구분하였으며, 1980년과 1985년 조사에서는 일반가구와 집단가구로 구분하였다. 한편 1990년 조사부터는 외국인 거주 추세가 증가하고 있음을 고려하여 일반가구와 집단가구 이외에 외국인가구를 추가하여 구분하였다.

〈표 3-1〉 조사 연도별 가구의 세부 정의

조사연도	가구의 정의
1970	<ul style="list-style-type: none"> • 보통가구 : 가구주를 중심으로 혈연관계가 있는 사람끼리 모여사는 가구로서 ①, ② + ③, ④ • 준가구 : ⑤
1975	<ul style="list-style-type: none"> • 보통가구 : ①, ② + ③, ④ • 준가구 : ⑤(‘학교, 병원, 종교단체 등의 기숙시설과 고아원, 양로원 등의 일정한 거처를 중심으로’ 라는 표현이 추가)
1980	<ul style="list-style-type: none"> • 일반가구 : 1인 또는 2인 이상의 사람들이 가구주를 중심으로 모여 취침, 취사 등 생계를 같이하는 단위를 말하며 ①, ②(③의 경우 ②를 기준으로 분리), ④, ⑥ • 집단가구 : ⑦, ⑧
1985	<ul style="list-style-type: none"> • 일반가구 : ①, ②, ④, ⑥ • 집단가구 : ⑦, ⑧
1990, 1995, 2000	<ul style="list-style-type: none"> • 일반가구 : ①, ②, ④, ⑥ • 집단가구 : ⑦, ⑧ • 외국인가구

주: ① 가구주와 그 가족만이 살고 있는 가구.

② 가구주 및 그 가족과 친척 및 그 밖의 사람과 같이 살고 있는 가구로 동거인이 5인 이하인 가구.

③ 가구주 및 그 가족과 친척 및 그 밖의 사람과 같이 살고 있는 가구로 동거인이 6인 이상인 가구.

④ 혼자 살림하는 가구(단독가구).

⑤ 보통가구 이외에 전혀 혈연관계가 없는 사람끼리 모여 살고 있는 가구.

⑥ 혈연관계가 없는 5명 이하의 사람들이 집단시설이외의 거처에서 가구주를 중심으로 살고 있는 가구(비혈연 5인 이하 가구).

⑦ 혈연관계가 없는 2인 이상의 사람들이 모여 기숙사, 고아원 등 시설에서 기거를 같이 하고 있는 경우(집단시설가구).

⑧ 6인 이상이 동일한 거처에서 집단하숙 또는 자취를 하고 있는 생활단위(비혈연 6인 이상 가구).

조사연도별 가구의 구분기준을 보면 1980년을 기점으로 가구의 구분 기준이 변경되었음을 알 수 있다. 보통가구 개념 대신 일반가구의 개념이 새롭게 도입되었는데 일반가구는 보통가구를 확대한 개념으로 이해할 수 있다. 보통가구가 혈연관계를 중시하면서 가구주 및 가족과 친척 등이 같이 살고 있는 가구를 의미하고 있다면 일반가구는 이러한 혈연관계를 벗어나 혈연관계가 없더라도 5명 이하의 사람들이 집단시설 이외의 거처에서 가구주를 중심으로 살고 있는 가구를 포함하고 있다. 일반적으로 주택과 관련되어서 흔히 사용되어 왔던 가구의 개념은 전통적인 가구형태를 대표하는 혈연관계를 중시하는 측면에서의 보통가구였으며 주택보급률 등 주요 주택관련 지표에 사용되어 왔으나 최근에

는 일반가구의 중요성이 증대되고 있다. 한편 집단가구의 경우에는 2인 이상의 사람들이 모여 시설에 거주하고 있거나 6인 이상의 비혈연관계에 있는 사람들이 동일한 거처에 생활하고 있다는 점을 고려할 때 주택과 관련된 분석에서는 그 중요성이 덜하다고 볼 수 있을 것이다. 따라서 이 연구에서는 일반가구를 주택소비에 대한 의사결정 주체로 정하고 분석을 시·도하고자 한다.¹⁾

한편 가구구조는 가구원 수, 가구주의 연령별, 성별, 교육수준별, 직업별, 세대구성별로 다양한 분류가 가능하다. 이 중 주택소요와 관련하여 의미를 얻을 수 있는 변수들로는 가구원 수와 가구의 세대구성이 될 것이다. 물론 가구주의 연령, 성, 교육수준, 직업 등도 주택소비와 관련하여 일정한 영향을 줄 수 있으나 많은 연구에서 볼 수 있듯이 이러한 변수들은 주택수요에 대한 선호요인으로 작용하는 것으로 가정하고 있으며 가구원 수와 가구의 세대구성은 주택규모와 관련된 주택소요에 직접적인 영향을 줄 수 있는 변수로 고려되고 있다.

2. 주택소요단위의 양적인 변화

1) 가구 수의 시계열적 변화

<표 3-2>에서 볼 수 있는 바와 같이 우리나라의 일반가구는 1960년 약 436만 가구에서 2000년 약 1,431만 가구로 지난 40년간 3.28배 증가하였으며 연

〈표 3-2〉 일반가구 수, 평균 가구원수, 일반가구의 연평균 증가율

(단위: 가구, 명, %)

	1960	1966	1970	1976	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구 수	4,361,424	5,057,030	5,576,277	6,647,778	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807
평균 가구원 수			5.24	5.04	4.55	4.09	3.71	3.31	3.12
연평균 증가율		2.50	2.47	3.58	3.69	3.73	3.48	2.68	2.01

주: 통계청(1997: 11)을 2000년까지 연장하여 재산정함.

1) 일반가구를 주택소비의 의사결정주체로 보는 경우 가구를 보통가구와 준가구로 구분한 1980년 이전의 자료를 통하여 일반가구수를 산출하는데 어려움이 존재한다. 왜냐하면 일반가구에 포함되는 비혈연 5인 이하 가구는 1980년 이전 자료에서 준가구로 구분하였기 때문이다.

평균 약 3%의 증가 추세를 보여왔다. 이를 각 조사연도별로 살펴보면 1985년 까지 연평균 일반가구 증가율은 꾸준히 증가하여 왔는데 1980~1985년 동안의 연평균 증가율 3.73% 정점으로 이후 증가율은 둔화되고 있으며 1995년~2000년 동안의 연평균 증가율은 2.01%이다. 이러한 증가율은 연평균 인구증가율보다 높은 수치를 보이고 있는데 인구증가에 비하여 가구증가가 보다 높게 나타나는 것을 보면 가구규모의 감소가 이루어지고 있음을 간접적으로 알 수 있다. 일반가구의 평균 가구원 수를 보면 가구규모의 감소가 보다 구체적으로 나타나는데 1970년 조사에서 평균 가구원수는 5.24명이었으나 이후 가구규모는 지속적으로 감소하여 2000년에는 일반가구당 평균 가구원 수는 3.12명으로 나타나고 있다.

2) 가구 수의 지역별 변화

한편 <표 3-3>은 동(또는 시)·읍·면별 일반가구의 변화추이를 보여주고 있다. 지난 30년간 일반가구는 동(또는 시)의 경우 약 4.7배, 읍의 경우 2.3배 증가하였으며 면의 경우 약 28% 감소하여 도시화가 급속하게 진행되었음을 알 수 있다. 또한 각 조사연도에 따라 동(또는 시)·읍·면별 일반가구의 구성 비율을 살펴보면 동(또는 시)에 거주하는 일반가구의 비율이 1970년 전체 일반가구의 42.63%에서 1975년 50%를 넘었으며 2000년에는 약 78.5%에 달하여 지난 30년간 35.83%p 증가한 반면 면 거주 일반가구의 비율은 1970년 48.3%

<표 3-3> 동(또는 시)·읍·면별 일반가구 변화 추이

(단위: 가구, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
동(또는 시)*	2,377,179 (42.63)	3,331,248 (50.11)	4,669,976 (58.60)	6,330,798 (66.14)	8,462,417 (74.53)	10,031,978 (77.42)	11,229,476 (78.46)
읍	505,802 (9.07)	711,448 (10.70)	935,720 (11.74)	1,106,070 (11.56)	917,171 (8.08)	1,014,190 (7.83)	1,160,332 (8.11)
면	2,693,296 (48.30)	2,605,082 (39.19)	2,363,505 (29.66)	2,134,493 (22.30)	1,974,952 (17.39)	1,912,013 (14.76)	1,921,999 (13.43)

주: 1990년까지는 시, 1995년 이후 동 기준임.

〈표 3-4〉 동(또는 시)·읍·면별 평균 가구원 수 추이

(단위: 명)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
동(또는 시)*	4.88	4.81	4.42	4.04	3.71	3.45	3.18
읍	5.24	5.06	4.71	4.21	3.79	3.37	3.10
면	5.56	5.32	4.73	4.16	3.64	3.12	2.79

주: 1990년까지는 시, 1995년 이후 동 기준임.

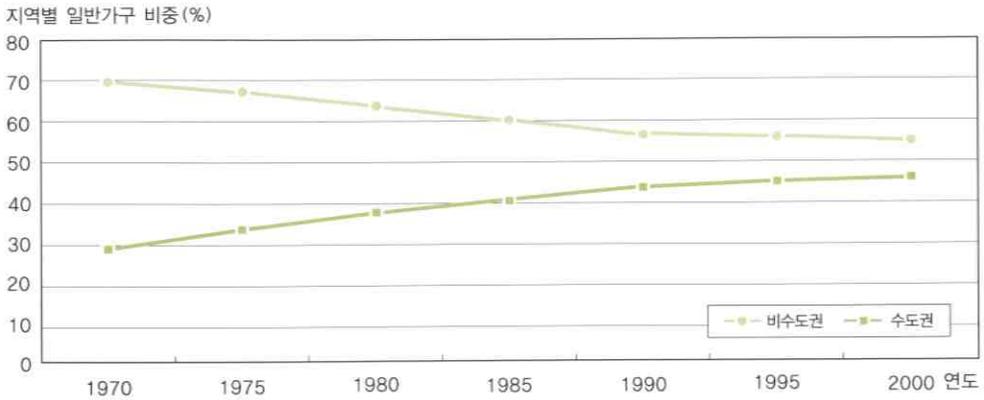
에서 2000년 13.4%로 지난 30년간 34.87%p 급격하게 감소하였다. 이러한 패턴은 인구의 증가에 따라 도시로 승격된 지역이 증가하여 나타난 측면이 있는 반면 한편으로는 인구의 도시집중이 그 원인이라고 볼 수 있다.

또한 일반가구의 평균 가구원 수는 동(또는 시), 읍, 면에 관계없이 지속적으로 감소하였다. 〈표 3-4〉에서 나타난 바와 같이 1970년에 동(또는 시) 거주 일반가구의 평균 가구원 수는 4.88명이었으며, 농촌의 경우 가구규모가 상대적으로 커서 면 거주 일반가구의 평균 가구원 수는 5.56명이었으나 이후 1990년 평균 가구원 수는 4명 이하로 감소하였고, 2000년 동 거주 일반가구의 평균 가구원 수는 3.18명, 면 거주 가구의 평균 가구원 수는 2.79명이었다. 평균 가구원 수의 감소추세는 도시지역에 비하여 농촌지역에서 크게 나타났다. 지난 30년간 동(또는 시) 거주 일반가구의 평균 가구원 수는 1.7명 감소한데 비하여 면 거주 가구의 경우 2.78명 감소하였다.

일반가구 수는 비수도권에 비하여 수도권에서 더욱 높은 비율로 증가하여 가구의 수도권 집중이 명확하게 나타나고 있다. 〈표 3-5〉에서 볼 수 있듯이 지난 30년간 수도권에서 일반가구 수는 3.97배 증가하였으며 비수도권에서는 1.98배 증가하는데 그쳤다. 연평균 일반가구 수의 증가율도 수도권에서 더욱 높은 비율을 보이고 있다. 1990년까지 수도권에서는 연평균 5%를 넘는 일반가구의 증가가 있었으며 이는 비수도권 일반가구 증가율의 2배를 넘는 수치이다. 1975~1980년 기간을 정점으로 수도권에서의 일반가구 수의 증가는 둔화되고 있는 추세이나 2000년을 기준으로 볼 때 수도권에서의 일반가구 수 증가율은 비수도권에서의 증가율의 거의 2배에 가깝게 나타나고 있다.

수도권으로의 일반가구 집중은 〈그림 3-1〉을 통해 보다 명확하게 확인할 수

〈그림 3-1〉 수도권, 비수도권 일반가구 비중 추이



〈표 3-5〉 수도권, 비수도권별 일반가구 증가 추이

(단위: 가구, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
수도권 (연평균 증가율)	1,638,132	2,177,383 (5.86)	2,919,711 (6.04)	3,827,935 (5.57)	4,919,405 (5.15)	5,792,619 (3.32)	6,502,119 (2.34)
비수도권 (연평균 증가율)	3,938,145	4,470,395 (2.57)	5,049,490 (2.47)	5,743,426 (2.61)	6,435,135 (2.30)	7,165,562 (2.17)	7,809,688 (1.74)

주: 수도권은 서울, 인천, 경기도를 기준으로 함.

있다. 1970년 일반가구의 70% 이상이 비수도권 지역에 거주하였으나 이후 수도권 거주 일반가구의 비중이 지속적으로 증가하고 비수도권 거주 일반가구의 비중은 지속적으로 감소하고 있음을 알 수 있다. 1990년 수도권 거주 가구의 비중이 40%를 넘었으며 2000년에는 45%를 넘고 있다.

3. 주택소요단위의 질적인 변화

1) 가구원수별 가구 수의 시계열적 변화

〈표 3-2〉의 평균 가구원 수에서 나타났듯이 지난 40년간 가구규모는 감소하는 추세를 보이고 있다. 이를 가구원 수에 따라 보다 구체적으로 살펴본 것이 〈표 3-6〉과 〈그림 3-2〉이다. 1인 가구(단독가구)는 1975~2000년 기간 동안

〈표 3-6〉 가구원 수별 일반가구 수 추이

(단위: 가구)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
1인 가구		281,007	382,743	660,941	1,021,481	1,642,406	2,224,433
2인 가구	539,224	552,762	839,839	1,175,532	1,565,713	2,184,626	2,730,548
3인 가구	740,763	814,575	1,152,569	1,579,668	2,163,272	2,636,254	2,987,405
4인 가구	866,170	1,072,873	1,619,742	2,421,627	3,350,728	4,110,359	4,447,170
5인 가구	987,511	1,218,099	1,597,002	1,862,908	2,140,073	1,666,981	1,442,895
6인 이상 가구	2,442,609	2,708,462	2,377,306	1,870,685	1,113,273	717,555	479,356

7.9배 증가하였으며 2~4인 가구는 4~5배 증가하였으나 5인 가구는 1.5배 증가에 그친 반면 6인 이상 가구는 약 80% 감소하였다.

또한 과거에 비하여 1975~1980년 기간동안의 5인 이하 일반가구의 증가율이 매우 높게 나타난 것이 특징적이라고 할 수 있는데²⁾ 위의 가구구분 기준에서 언급한 바와 같이 1975년 조사와 1980년 조사에서 가구구분에 대한 기준이 변경되었기 때문에 정확한 결과라고 보기는 어렵다고 판단된다.³⁾

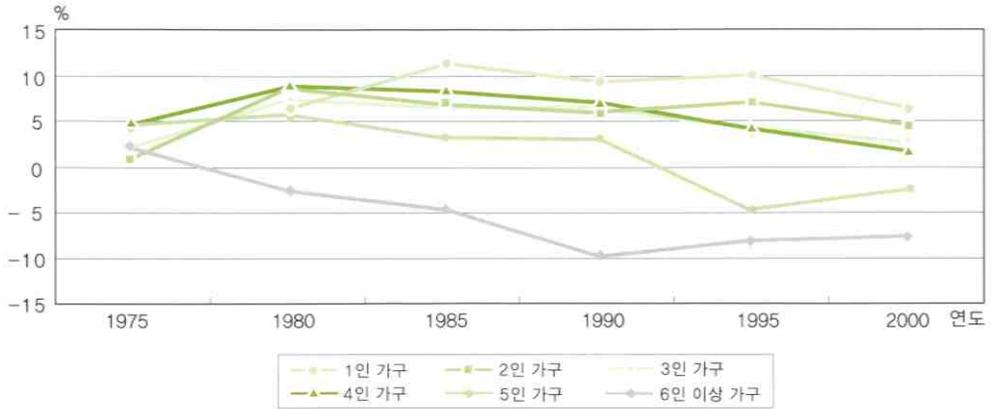
6인 이상 가구는 1975~1980년 기간부터 감소하기 시작하였으며 이 기간동안 연평균 2.57% 감소하였고 연평균 감소율은 1990년까지 계속적으로 높아져 1985~1990년 기간동안 연평균 9.86% 감소하였다. 그리고 최근까지 감소율은 다른 가구에 비하여 상대적으로 크게 나타나고 있다. 5인 가구의 경우 1990~1995년 기간부터 감소하기 시작하여 감소 추세는 2000년까지 지속되고 있음을 알 수 있다. 한편 4인 이하 가구의 경우 가구원 수별 일반가구 수는 지속적으로 증가하고 있는데 이 중 1인 가구와 2인 가구의 증가추세가 상대적으로 높게 나타나고 있다.

특히 1인 가구의 경우 연평균 5% 이상의 증가율을 보이고 있음을 주목할 필요가 있다. 1인 가구의 경우 1980~1985년 기간동안 연평균 11.55%라는 매

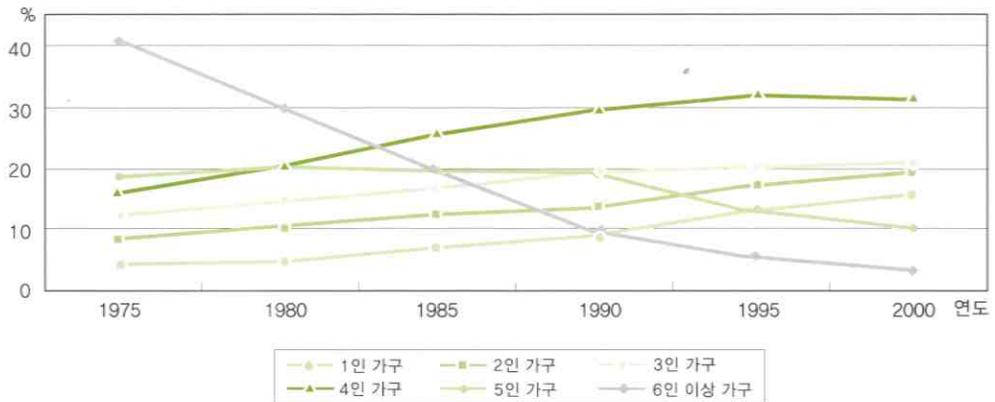
2) 3인 가구의 경우 1970~1975년 기간동안의 연평균 증가율은 1.92%에서 1975~1980년 기간동안 7.19%, 4인 가구의 경우 4.37%에서 8.59%로 증가율이 최소한 2배 이상 증가하였다.

3) 1975년 보통가구 개념에서 1980년부터는 일반가구의 개념으로 기준이 변경됨으로써 비혈연 5인 이하 가구가 일반가구에 포함되어 1975년에 비해 가구원 수별 가구 수의 증가율이 높을 수 있을 것으로 판단된다.

〈그림 3-2〉 가구원 수별 연평균 증가율



〈그림 3-3〉 가구원 수별 비율 (1975~2000)



우 높은 증가율을 보였으며 이후 1995년까지 연평균 10%에 근접하는 증가율을 보이고 있고 1995~2000년 기간동안에도 다른 가구에 비하여 가장 높은 증가율을 보이고 있다.

〈그림 3-3〉은 1975~2000년 기간동안의 가구원 수별 가구의 비중을 보여주고 있다. 그림에서 볼 수 있듯이 6인 이상 가구의 경우 그 비중이 급격하게 감소하고 있음을 알 수 있으며 5인 가구의 경우에도 감소추세는 완만하나 지속적으로 감소하고 있다. 한편 1~4인 가구의 경우 그 비중이 지속적으로 증가하고

있는데 특히 1인 가구와 2인 가구의 경우 1975년 점유율이 각각 4.23%, 8.31%이었으나 2000년에는 15.54%, 19.08%로 비중이 매우 높게 나타나고 있다.

2) 가구원 수별 가구 수의 지역별 변화

〈표 3-7〉은 지역별 -동(또는 시)·면- 가구원 수별 일반가구의 연평균 증가율을 보여주고 있다. 동부에 비하여 면부의 연평균 가구 증가율이 낮음을 알 수 있다. 특히 면부의 3인 이상 가구에서는 증가 추세가 둔화되고 있거나 감소 추세가 계속 가속화되고 있다.

동부의 가구원 수별 일반가구의 변화를 살펴보면 1970~1975년 기간동안 가구원 수에 관계없이 일반가구는 증가하였다. 특히 이 기간동안에는 4인 이상 가구의 연평균 증가율이 3인 이하 가구의 연평균 증가율보다 높았으며 5인 가구의 연평균 증가율이 7.82%로 가장 높았다. 1975~1980년 기간동안에는 2~4인 가구에서 연평균 10%에 근접하거나 10%를 넘는 증가율을 보이고 있는 것이 특징이다. 한편 1인 가구는 1980~1985년 기간동안 연평균 14.2%라는 높은 증가율을 보였으며 1995년까지 10%를 넘는 연평균 증가율을 보였고

〈표 3-7〉 가구원 수별, 동(또는 시)·면별 일반가구 연평균 증가율 추이

(단위: %)

		1970~1975	1975~1980	1980~1985	1985~1990	1990~1995	1995~2000
1인 가구	동	-	7.87	14.20	11.10	10.38	6.74
	면	-	4.10	5.75	6.21	8.35	4.50
2인 가구	동	-	10.64	7.97	7.17	7.02	5.37
	면	-	5.29	4.50	4.96	5.99	2.11
3인 가구	동	3.39	9.66	8.31	9.21	4.79	2.98
	면	-0.96	2.28	1.75	0.30	0.10	-0.77
4인 가구	동	7.29	11.83	10.71	9.27	5.05	1.79
	면	-0.18	1.84	1.21	-1.05	-1.81	-1.52
5인 가구	동	7.82	8.42	5.44	4.98	-3.86	-2.70
	면	-0.60	-0.03	-2.78	-2.09	-9.41	-4.58
6인 이상 가구	동	6.65	0.62	-2.01	-7.95	-6.69	-7.93
	면	-2.03	-7.29	-9.28	-12.11	-13.00	-7.52

1995~2000년 기간동안에도 다른 가구에 비하여 가장 높은 증가율을 보이고 있다. 그러나 6인 이상 가구는 1980~1985년 기간부터, 5인 가구는 1990~1995년 기간부터 가구 수가 감소하고 있음을 알 수 있다.

반면 면부의 경우 5인 이상 가구가 1975~1980년 기간부터 지속적으로 감소하고 있으며 4인 가구는 1985~1990년 기간부터, 3인 가구는 1995~2000년 기간부터 감소하고 있다. 특히 6인 이상 가구의 감소율이 가장 높게 나타나고 있다. 그러나 2인 이하 가구의 경우 연평균 증가율은 둔화되고 있으나 1975~1980년 기간부터 지속적으로 증가하고 있음을 알 수 있다.

전체적으로 볼 때 2인 이하 가구의 경우 동부, 면부에 관계없이 지속적으로 증가하고 있는 추세이며 연평균 증가율은 동부에서 상대적으로 높게 나타나고 있고 3~4인 이상 가구의 경우 동부에서는 증가율은 둔화되고 있으며 가구 수는 계속 증가하여 왔으나 면부에서는 감소추세에 있다고 볼 수 있다. 5인 이상 가구의 경우 동부, 면부에서 모두 감소하고 있으며 면부에서 감소 추세가 상대적으로 더 높다는 것을 알 수 있다.

〈표 3-8〉에서는 동(또는 시)·면별 가구원 수에 따른 비율을 나타내고 있다. 가구원 수별 비율을 볼 때 1인 가구와 2인 가구의 비율은 동, 면부에 관계없이

〈표 3-8〉 동(또는 시)·면별 가구원 수별 비율

(단위: %)

		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
1인 가구	동	-	4.52	4.71	6.75	8.55	11.82	14.63
	면	-	3.79	5.11	7.48	10.92	16.85	20.89
2인 가구	동	-	9.05	10.70	11.58	12.25	14.51	16.83
	면	-	7.42	10.58	14.60	20.10	27.77	30.67
3인 가구	동	16.04	13.52	15.29	16.81	19.54	20.83	21.55
	면	10.84	10.68	13.17	15.91	17.45	18.12	17.34
4인 가구	동	17.65	17.91	22.34	27.41	31.94	34.47	33.64
	면	13.67	14.01	16.92	19.89	20.40	19.23	17.72
5인 가구	동	18.76	19.50	20.84	20.04	19.12	13.24	10.32
	면	16.82	16.88	18.57	17.86	17.37	10.95	8.62
6인 이상 가구	동	36.07	35.50	26.12	17.40	8.60	5.14	3.03
	면	50.52	47.22	35.64	24.25	13.75	7.08	4.76

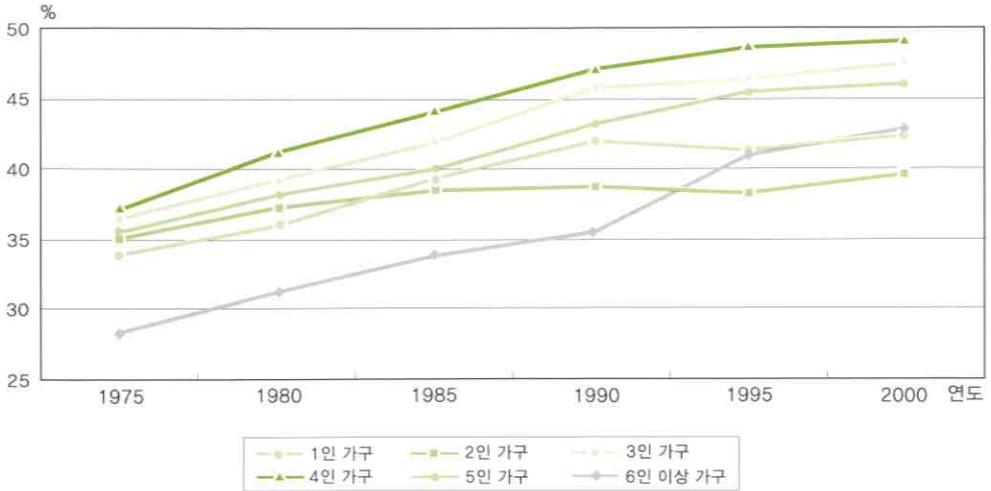
시간이 흐름에 따라 지속적으로 증가하여 왔으며 5인 가구와 6인 이상 가구의 비율은 지속적으로 감소하여 왔다. 동부의 경우 1인 가구의 비율은 1975년 4.52%에서 2000년 14.63%로, 면부에서는 1975년 3.79%에서 2000년 20.89%로 증가하였는데 1980년 이후 1인 가구의 비율이 면부에서 동부에서 더 높게 진행되어 왔음을 알 수 있다. 이러한 패턴은 2인 가구의 경우에도 유사하게 나타나고 있다.

한편 3~4인 가구의 경우 동부에서는 비율이 1975년 이후 지속적으로 증가하고 있는데 비하여 면부에서는 증가하다가 2000년에는 다시 감소하는 추세에 있다. 예를 들어 3인 가구의 경우 1975년 동부에서의 비율은 13.52%이었으나 2000년 21.55%로 증가하였으며 4인 가구의 경우 1975년 17.91%에서 2000년 33.64%로 증가하였다. 반면 면부에서는 3인 가구의 경우 1975년 이후 증가하여 1995년 18.12%이었으나 2000년에는 17.34%로 감소하였으며 4인 가구의 경우 1990년 20.4%까지 차지하였으나 이후 감소하여 2000년에는 17.72%를 차지하고 있다. 5인 이상 가구는 동부, 면부에 관계없이 1980년 이후 지속적으로 감소하고 있다.

전체적으로 볼 때 1~2인 가구는 지역에 관계없이 증가하는 추세이며 5인 이상 가구는 감소하는 추세이다. 3~4인 가구는 도시 지역에서는 증가하고 있으나 농촌 지역에서는 감소하는 추세로 바뀌었다. 한편 비율 자체로 볼 때 농촌 지역이 도시지역에 비하여 1~2인 가구의 비율이 높은 것이 특징이라고 할 수 있다.

〈그림 3-4〉에서는 가구원 수별 수도권 거주 가구의 비율을 보여주고 있는데 가구원 수에 관계없이 시간적으로 수도권 거주가구의 비율이 증가하고 있음을 알 수 있다. 1975년부터 4인 가구의 수도권 거주비율이 가장 높았으며 이러한 패턴은 2000년까지 유지되고 있다. 또한 3인 가구와 5인 가구의 수도권 거주비율이 그 다음으로 높았고 순위에서의 차이는 나타나지 않고 있다. 2인 가구의 경우에는 1975년 수도권 거주 비율이 4번째로 높았으나 1985년부터 순위가 낮아져 2000년에는 수도권 거주 비율이 가구원 수 기준으로 볼 때 가장 낮다. 그와는 반대로 6인 이상 가구의 경우에는 1975년 수도권 거주 비율이 가장 낮았

〈그림 3-4〉 가구원 수별 수도권 거주가구 비율



으나 2000년에는 4번째로 높게 나타나고 있다.

한편, 가구원 수별 가구의 연평균 증가율도 비수도권에 비해 수도권에서 높게 나타났다. 이러한 사실은 기간에 관계없이 나타나고 있는데 〈표 3-9〉를 통해서 자세히 설명되고 있다. 먼저 수도권을 기준으로 보면 1인 가구는

〈표 3-9〉 수도권·비수도권별 가구원 수별 가구의 연평균 증가율

(단위: %)

		1975~1980	1980~1985	1985~1990	1990~1995	1995~2000
1인 가구	수도권	7.55	13.55	10.44	9.71	6.64
	비수도권	5.75	10.35	8.19	10.14	5.98
2인 가구	수도권	10.11	7.69	5.95	6.70	5.22
	비수도권	7.95	6.51	5.87	7.01	4.14
3인 가구	수도권	9.03	7.94	8.26	4.38	2.95
	비수도권	6.09	5.54	5.13	3.74	2.17
4인 가구	수도권	10.99	9.91	8.02	4.83	1.91
	비수도권	7.06	7.24	5.62	3.57	1.28
5인 가구	수도권	7.07	4.15	4.46	-3.92	-2.51
	비수도권	4.70	2.48	1.66	-5.62	-3.13
6인 이상 가구	수도권	-0.71	-3.08	-9.05	-5.67	-7.12
	비수도권	-3.35	-5.44	-10.28	-10.05	-8.20

1980~1985년 기간동안 연평균 13.6%의 증가율을 보이며 높게 증가하였으며 이를 정점으로 증가율은 둔화되고 있으나 1995~2000년 기간까지 가장 높은 증가율을 보이고 있다. 2인 가구와 4인 가구는 1975~1980년 기간동안 각각 10.1%, 11%의 연평균 증가율을 보이며 급격하게 증가하였으나 이후 증가율은 지속적으로 둔화되고 있다. 3인 가구의 경우에는 1990년까지 거의 8%의 증가율을 보이며 증가하였으나 이후 증가율이 급격하게 둔화되며 1995~2000년 기간동안 연평균 2.95%의 증가에 그치고 있다. 한편 5인 이상 가구의 경우에는 현재 음(-)의 증가율을 보이고 있는데 5인 가구는 1990~1995년 기간부터, 6인 이상 가구의 경우에는 1975~1980년 기간부터 계속적으로 가구 수가 감소하고 있다. 이러한 추세는 비수도권의 경우에도 거의 유사하게 나타나고 있다. 수도권과 비수도권의 차이는 가구원 수별 가구의 연평균 증가율이 수도권에 비하여 비수도권이 낮게 나타나고 있다는 것이다.

3) 세대구성별 가구 수의 시계열적 변화

세대구성별 가구 수의 변화를 시계열적으로 볼 때 1세대, 2세대 가구 및 단독 가구는 증가하고 있는 반면 3세대 이상 가구는 감소하고 있는 추세이다. <표 3-

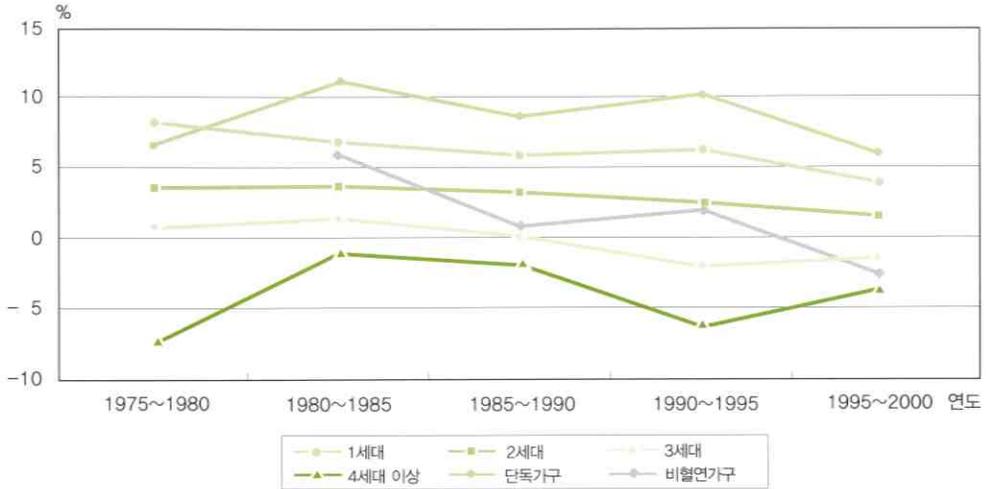
〈표 3-10〉 세대구성별 가구 수의 변화

(단위: 가구)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
1세대	376,468	446,826	658,416	915,529	1,219,667	1,640,434	2,033,763
2세대	3,905,660	4,580,227	5,457,340	6,412,196	7,529,077	8,200,487	8,696,082
3세대	1,230,232	1,277,783	1,311,755	1,382,870	1,382,749	1,265,537	1,176,337
4세대 이상	63,917	61,935	41,990	39,960	35,342	26,327	21,961
단독가구	-	281,007	382,743	660,941	1,021,481	1,642,406	2,224,433
비혈연가구	-	-	116,957	159,865	166,224	182,990	159,231
핵가족	3,988,461	4,499,221	5,445,321	6,586,227	7,726,327	8,886,488	9,780,777
합계	5,576,277	6,647,778	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807

주: 핵가족 가구는 부부가구, 부부+자녀가구, 편부모+자녀가구의 합을 의미함.

〈그림 3-5〉 세대구성별 가구 수의 연평균 변화율



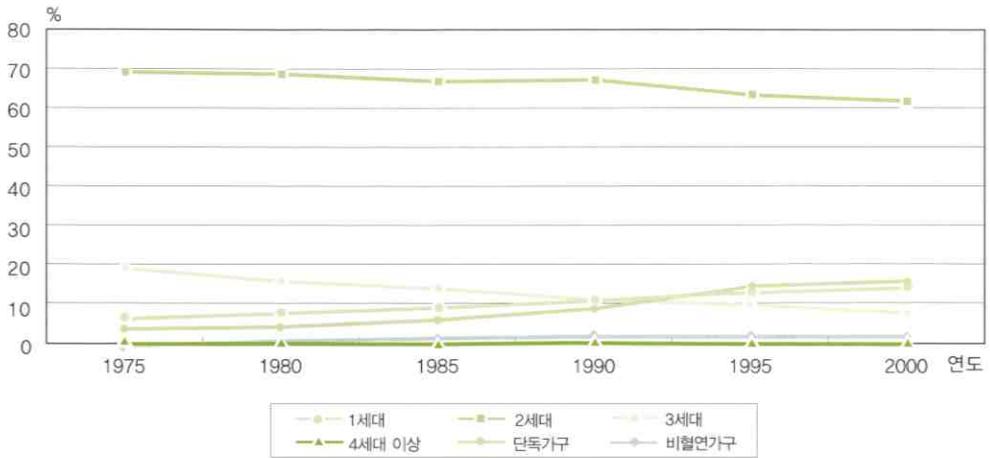
10>에서 보이는 바와 같이 지난 30년간 1세대 가구는 5.4배, 2세대 가구는 2.2배 증가하였으며 단독가구(1인 가구)는 7.9배 증가하였다. 그러나 3세대 가구는 3.3%, 4세대 이상 가구는 무려 65.6% 감소하였다. 즉, 세대구성별 가구에서도 가구의 규모가 감소하고 있음을 알 수 있다. 한편 비혈연가구의 경우 조사시점에 따라 약간의 등락은 있으나 일정규모로 유지되고 있다.

핵가족수는 지난 30년간 2.45배 증가하였는데 전체 가구 수가 지난 30년간 2.57배 증가한 것을 고려하면 핵가족 수의 증가는 전체 가구 수의 증가와 유사함을 알 수 있다. 비율도 평균 68%정도로 유지되고 있다.

〈그림 3-5〉는 세대구성별 가구 수의 연평균 변화율을 보여주고 있는데 4세대 이상 가구의 경우 조사시점사이의 연평균 변화율이 지속적으로 음(-)으로 나타나고 있어 지난 30년간 꾸준히 감소하고 있음을 알 수 있다.

연평균 변화율이 지속적으로 양(+)인 세대는 1세대와 2세대 가구 및 단독가구이다. 1세대 가구의 연평균 증가율이 2세대 가구의 연평균 증가율보다 크게 나타나고 있으며 1980년 이후로는 단독가구의 연평균 증가율이 1세대 가구의 연평균 증가율보다 높다. 한편 3세대 가구는 1985~1990년 기간을 기점으로

〈그림 3-6〉 세대구성별 분포 (1975~2000)



연평균 변화율이 음(-)으로 나타나고 있으며 1995~2000년 기간동안에는 연평균 -1.45%의 변화율을 보이고 있다.

〈그림 3-6〉에 따른 세대구성별 분포를 보면 1970년에서부터 2세대 가구의 비율이 가장 높음을 알 수 있다. 1970년 2세대 가구의 비율은 70%이었으며 이후 비율은 감소하였지만 2000년에도 2세대 가구의 비율은 60.7%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 한편 1세대 가구와 단독가구의 비율이 계속 증가하고 있는데 1970년 1세대 가구의 비율은 6.75%에 불과하였으나 2000년에는 14.21%를 차지하고 있으며 단독가구는 1975년 4.23%이었으나 2000년에는 15.54%로 점유비율이 증가하였다. 3세대 가구의 점유비율은 지속적으로 감소하고 있는데 1970년 3세대 가구의 비율은 22%로 2세대 가구 다음으로 점유비율이 높았으나 2000년에는 8.2%로 감소하였다.

4. 가구 및 가구구조 전망

제2절과 제3절에서 분석해 본 바와 같이 우리 나라 일반가구 수는 연평균 증가율이 감소하고 있으나 절대 가구 수는 지속적으로 증가하고 있는 것으로

나타났다. 가구원 수별 가구 수는 4인 이하 가구의 경우에는 증가하고 있으며 5인 이상 가구는 감소하고 있다. 이 중 1인 가구와 2인 가구의 증가추세가 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 한편 세대구성별로는 단독가구, 1세대 가구, 2세대 가구는 증가하고 있는 반면 3세대 가구와 4세대 이상 가구는 감소추세에 있음을 알 수 있다. 이러한 패턴은 향후 지속될 것으로 전망되고 있다.

1) 가구 수 변화전망

통계청(2002)의 발표에 따르면 2020년 우리 나라의 일반가구는 약 1,815.7만 가구가 될 것으로 추계하고 있다. 2000년에 비하여 약 355만 가구가 추가적으로 구성될 것으로 보고 있다. <표 3-11>은 이를 구체적으로 보여주고 있다. 일반가구의 절대 수치는 계속 증가할 것이지만 가구의 증가분 및 연평균 증가율이 보여주는 바와 같이 증가 추세는 둔화될 것으로 전망되고 있다. 특히 2005년 이후부터는 연평균 증가율이 1%대로 진입하게 되며 2020년에는 0.66%의 연평균 증가율을 보일 것으로 추정하고 있다. 그러나 인구 전망과 비교해 볼 때 일반가구의 증가율은 인구증가율을 계속 상회할 것으로 보인다.

〈표 3-11〉 일반가구 및 인구 추이

	2000	2005	2010	2015	2020
가구(천 가구) ¹⁾	14,609	15,789	16,864	17,571	18,158
증가분(천 가구) ²⁾	1,463	1,180	1,075	707	587
연평균 증가율(%) ³⁾	2.13	1.57	1.33	0.83	0.66
평균 가구원 수(인)	3.12	3.00	2.90	2.81	2.72
일반가구 인구(천 명) ⁴⁾	45,427	46,978	48,181	48,849	49,194
증가분(천 명) ²⁾	1,561	1,550	1,204	667	345
연평균 증가율(%) ³⁾	0.70	0.67	0.51	0.28	0.14

주: 1) 2000년은 인구주택총조사 조사자료로서 누락분이 보정된 자료이며, 2005~2020년은 추계자료임.

2) 직전 기간에서부터의 순증가.

3) 직전 기간에서부터의 연평균 증가율.

4) 외국인, 특별조사구, 집단시설 인구 제외.

자료: 통계청(2002a: 14, 204).

한편 가구당 평균 가구원 수도 2000년 3.1인에서 2020년에는 2.7인으로 지속적으로 감소할 것으로 전망하고 있다. 가구당 평균 가구원 수가 장기적으로 2.7인으로 감소한다는 것은 결과적으로 1인 가구와 2인 가구의 증가율이 3인 이상 가구의 증가율보다 더 높을 것이라는 것을 간접적으로 시사하고 있다.

2) 가구구조 변화 전망

〈표 3-12〉의 가구원 수별 가구 전망을 보면 1인 가구와 2인 가구는 지속적으로 증가할 것으로 보인다. 1인 가구의 경우 2000년 기준으로 향후 20년 동안 약 160만 가구, 2인 가구는 약 190만 가구가 추가적으로 구성될 것으로 전망되고 있다. 한편 3인 가구는 약 50만 가구, 4인 가구는 약 37만 가구가 증가할 것으로 전망되고 있다. 그러나 5인 이상 가구는 지속적으로 감소할 것으로 전망되고 있다. 5인 가구의 경우 향후 20년간 52만 가구가 감소될 것으로, 그리고 6인 이상 가구는 35만 가구가 감소될 것으로 전망된다. 즉, 지금까지 보여왔던 가구원 수별 가구의 변화 추세가 향후에도 지속될 것으로 예상해 볼 수 있다.

한편 가구원 수별 가구의 증가율을 살펴보면 〈표 3-13〉에서 보여주는 바와 같이 모든 가구원 수별 가구에서 증가율 추세는 둔화되고 있음을 알 수 있다. 1인 가구와 2인 가구의 증가율은 장기적으로 3%대에서 2%대로 둔화될 것으로 보이며 3인 가구와 4인 가구의 증가율은 2015년 이후에는 음(-)의 증가율

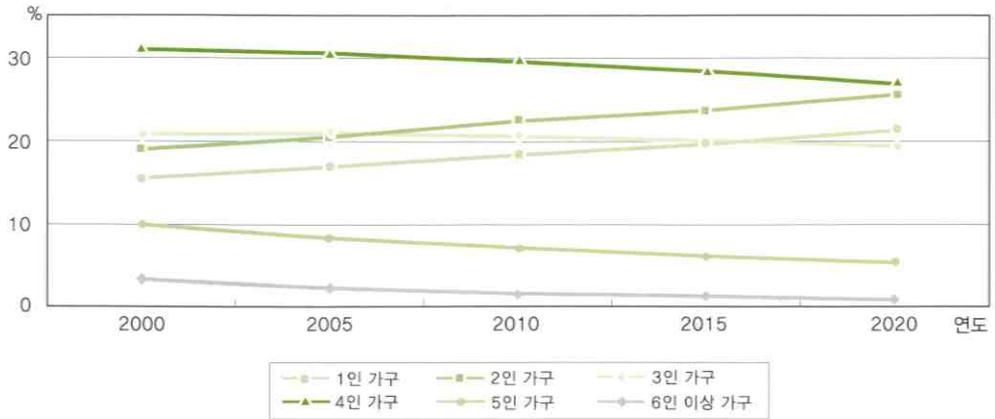
〈표 3-12〉 가구원 수별 가구 수 전망

(단위: 가구)

	2000	2010	2015	2020	2025
1인 가구	2,269,964	2,677,027	3,109,287	3,492,875	3,897,152
2인 가구	2,787,275	3,280,046	3,781,334	4,219,860	4,692,082
3인 가구	3,049,499	3,313,818	3,490,627	3,556,968	3,545,702
4인 가구	4,539,633	4,834,615	4,994,065	5,007,901	4,908,921
5인 가구	1,472,893	1,331,576	1,209,441	1,078,117	949,040
6인 이상 가구	489,313	351,880	278,840	215,181	165,210

주: 통계청(2002: 204).

〈그림 3-7〉 가구원 수별 비율 (2000~2020)



을 보이면서 절대 가구 수가 감소하게 될 것으로 보인다. 또한 5인 가구의 경우 감소추세가 가속화되고 6인 이상 가구의 경우에도 감소율이 5% 이상이 될 것으로 전망된다.

따라서 가구원 수별 가구 비율도 변하게 될 것으로 보인다. 1인 가구와 2인 가구의 비율은 증가할 것이고 3인 이상 가구의 비율은 감소할 것이다. 〈그림 3-7〉에서 볼 수 있는 바와 같이 1인 가구는 2000년 기준으로 2020년까지 6%p가 증가할 것으로 예상되고 있으며 2인 가구는 6.7%p 증가하여 2020년에는 1인 가구와 2인 가구는 전체 일반가구의 21.5%, 25.8%를 차지할 것으로 전망되고 있다. 따라서 2020년에는 1인 가구와 2인 가구가 전체 일반가구의 47.3%

〈표 3-13〉 가구원 수별 추계 가구 수 연평균 증감률

(단위: %)

	2000~2005	2005~2010	2010~2015	2015~2020
1인 가구	3.35	3.04	2.35	2.21
2인 가구	3.31	2.89	2.22	2.14
3인 가구	1.68	1.05	0.38	-0.06
4인 가구	1.27	0.65	0.06	-0.40
5인 가구	-2.00	-1.91	-2.27	-2.52
6인 이상 가구	-6.38	-4.55	-5.05	-5.15

〈표 3-14〉 세대구성별 가구원 수 전망

(단위: 가구)

	2000	2005	2010	2015	2020
부부	1,802,054	2,185,032	2,597,164	2,986,905	3,429,225
부부 + 자녀	7,034,864	7,435,175	7,666,434	7,687,769	7,536,925
편부 + 자녀	224,572	242,129	265,902	278,748	283,686
편모 + 자녀	922,649	1,005,483	1,079,525	1,112,399	1,124,937
3세대 이상	1,223,214	1,151,745	1,072,719	963,975	851,836
1인 가구	2,269,964	2,677,027	3,109,287	3,492,875	3,897,152
비혈연가구	162,530	159,806	150,065	142,975	135,964
기타가구	968,729	932,565	922,497	905,255	898,381
핵가족	9,984,138	10,867,819	11,609,026	12,065,821	12,374,773

자료: 통계청(2002a: 176-189).

를 차지하게 될 것으로 보인다. 한편 3인 이상 가구의 비율은 감소하여 2000년에 전체 일반가구의 65.4%를 차지하였으나 2020년에는 53.7%를 차지할 것으로 보여 3인 이상 가구의 비율은 12.7%p 감소하게 될 것으로 보인다.

한편 세대구성별 가구 수 전망결과를 살펴보면 1세대 가구의 대표적인 부부가구와 1인 가구가 향후 20년간 약 163만 가구가 증가할 것으로 예상되고 있다 (〈표 3-14〉 참조). 이들 가구의 증가는 20년간의 전체 가구 증가의 각각 45.8%를 차지하여 전체적으로 부부가구와 1인 가구의 증가가 전체 가구 증가의 91.6%를 차지할 것으로 전망된다. 또한 부부+자녀 가구나 편부모+자녀 가구와 같은 2세대 가구는 향후 20년간 약 76만 가구가 증가할 것으로 보여지는데 특히 편부모+자녀 가구 수는 26만 가구가 증가하여 전체 가구 증가의 약 7.4%를 차지하고 있다는 것이 특징이라고 할 수 있다. 핵가족 가구의 비율은 기존과 마찬가지로 약 68%를 유지할 것으로 보인다.

5. 정책적 시사점

본 연구의 분석기간인 2000년까지 가구 수는 꾸준히 증가하여 왔으며 이러

한 추세는 2020년까지 지속될 것으로 전망되고 있다. 그러나 가구 수의 증가는 지역별, 가구원 수별, 세대구성별로 차별화되어 나타나고 있다. 도시화가 꾸준히 이루어지고 있는 가운데 가구의 도시집중이 지속적으로 나타나고 있다. 도시를 의미하는 동(또는 시)부의 가구 증가율이 농촌을 의미하는 면부보다 높게 나타나고 있고 또한 수도권 거주가구의 비율이 증가하여 2000년에는 45%를 넘고 있다. 가구원 수별 가구를 살펴보면 1인 가구와 2인 가구의 증가 추세가 뚜렷하게 나타나며 결과적으로 가구당 평균 가구원 수가 감소하고 있고 이러한 추세는 계속될 것으로 전망되고 있다. 특히 1인 가구와 2인 가구의 증가는 면부보다는 동(또는 시)부에서 크게 나타나고 있다. 그리고 1세대 및 2세대 가구의 증가가 지속될 것으로 전망된다.

이러한 가구의 변화 추세는 주택공급과 관련하여 다양한 의미를 제공한다. 주택은 인간의 삶을 영위하는 데 필수적인 재화이고 주거생활은 기본적으로 가구단위로 이루어지기 때문에 가구 수의 증가는 궁극적으로 새로운 주택을 필요로 하게 되며 주택소요가 증가하게 된다. 따라서 기존 주택의 멸실을 고려하지 않더라도 증가하는 주택소요에 대응하기 위해서는 주택공급이 꾸준히 이루어져야 한다.

문제는 주택공급이 지역별로, 규모별로 어떻게 배분되어 이루어져야 가구 변화의 패턴을 적절히 수용할 수 있는가에 있을 것이다. 그동안 주택보급률이 증가하였다는 것은 주택재고의 증가율이 가구 증가율을 상회하였다는 것을 의미한다는 점에서 양적인 주택공급정책으로 증가하는 주택소요에 꾸준히 대응해 왔다는 것을 의미한다.

그러나 도시로의 가구 집중, 특히 대도시 및 수도권으로의 집중을 고려한다면 아직도 대도시와 수도권을 중심으로 한 주택공급이 지속되어야 할 필요성을 제시하고 있다. 실제로 대도시와 서울을 중심으로 하는 수도권에서의 주택보급률이 다른 지역에 비하여 낮게 나타나고 있음이 이를 간접적으로 보여주고 있다. 대한주택공사(2001)의 연구에 따르면 2000년 기준 향후 30년 동안의 신규주택 소요는 약 174만호로 예측하고 있으며, 이 중 약 46%의 신규소요가 수도권에서 발생하고 있고 약 66%가 수도권과 광역시를 포함한 대도

시에서 발생하고 있다고 분석하고 있다.

서울 등의 대도시에서의 주택공급은 이미 가용택지가 대부분 고갈되어 있는 실정이므로 재개발이나 재건축과 같은 개발방식에 의존할 수밖에 없으며 한편으로는 기존 주택의 노후화를 효과적으로 방지할 필요가 있다는 점에서 효율적인 주택재개발, 재건축방안과 기존주택의 유지관리방안이 수립될 필요가 있을 것이다.

한편 가구당 평균 가구원수의 감소 추세, 특히 1인 가구와 2인 가구의 급격한 증가 추세는 주택소요의 개념에서 볼 때 주택규모의 소형화와 주택유형의 다양화를 필요로 하고 있음을 의미한다. 2000년 현재 4인 가구의 비율이 31.7%로 가장 높게 나타나 4인 가구를 기준으로 설정된 국민주택 규모가 일정한 의미를 가지고 있다고 볼 수 있지만 장기적으로 1인 가구와 2인 가구의 비율이 4인 가구의 비율에 근접해 짐을 고려할 때 소형주택 공급의 필요성이 발생하게 되고 특히 1인 가구에 적절한 원룸이나 오피스텔과 같은 유형의 주택공급이 더욱 필요하게 될 것으로 전망된다.

제4장 주택재고 및 공가분석

김 호 철

1. 주택재고 및 구성변화

1970~2000년 기간 중 전체적인 주택재고(공가제외)의 변화를 살펴보면 절대적으로 늘어난 주택수는 약 660만호로 30년간 2.5배에 육박하는 주택수의 증가를 보였다. 도시지역과 농촌지역 주택재고 변화는 인구주택총조사의 행정구역분류 중 도시의 특성이 강한 동부와 농촌의 특성이 강한 면부를 중심으로 살펴보기로 한다.

도시지역의 특성이 강한 동부의 주택수는 1970년 1,397,859호에서 2000년 8,123,046호로 약 673만호가 늘어나 30년간 5.8배의 주택수의 증가를 보였다. 전체 주택재고 중 동부의 주택이 차지하는 비율은 1970년 32%에서 2000년 74.2%로 대폭적인 증가를 보였다. 반면 농촌지역의 특성이 강한 면부의 주택수는 1970년 2,567,224호에서 2000년 1,814,098호로 절대수에서 오히려 감소가 이루어졌고, 전체 주택 중 면부의 주택수가 1970년에는 58.88%에 달하였으나, 2000년에는 16.55%에 불과한 상황이다. 이러한 변화는 우리 나라의 도시화의 진전과 관계가 있다. 건설교통부 도시정책과의 도시화율에 따르면 1970년 50.1%, 1980년 68.7%, 1990년 81.9%, 2000년 88.3%로 높아지는 등 지속적인 도시화의 진전을 보여주고 있다. 따라서 도시의 주택증가와 농촌지역의 주택감소는 도시화의 진전으로 농촌의 절대인구가 줄어들었기 때문이다. 결국 지난 30년간 농촌지역에서의 주택감소를 압도하는 도시지역에서의 주택수 대폭 증

〈표 4-1〉 동·읍·면의 주택수 현황

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
동부	1,397,859 (32.06)	1,809,410 (38.22)	2,468,209 (46.40)	3,349,327 (54.87)	4,646,241 (64.89)	6,562,695 (71.30)	8,123,046 (74.12)
읍부	394,879 (9.06)	528,163 (11.16)	676,724 (12.72)	796,855 (13.05)	702,157 (9.81)	851,456 (9.25)	1,022,198 (9.33)
면부	2,567,224 (58.88)	2,396,596 (50.62)	2,173,947 (40.87)	1,958,028 (32.08)	1,811,988 (25.31)	1,790,778 (19.45)	1,814,098 (16.55)
전국	4,359,962	4,734,169	5,318,880	6,104,210	7,160,386	9,204,929	10,959,342

주: 1990년까지는 시, 1995년 이후 동 기준임.

가가 우리 나라 전체 주택수의 증가를 주도하였다는 것을 알 수 있다.

1) 전국의 유형별 주택수 변화

1970년 이래 2000년까지 인구주택총조사의 주택유형분류는 시기별로 변화를 보여왔다. 1970년부터 1985년까지 주택유형은 명칭의 변경은 있었으나, 크게 단독주택, 연립주택, 아파트로 분류할 수 있다. 1980년에는 연립주택은 3층 이하, 아파트는 4층 이상으로 층수의 기준이 삽입되었으나, 1995년 이 기준은 연립주택 4층 이하, 아파트 5층 이상으로 바뀌었다. 1990년에는 공동주택에 다세대주택이 새로이 추가되었고, 단독주택에도 다가구주택이 포함되어 오늘에 이르게 되었다. 따라서, 1970년 이래 주택유형을 시계열적으로 직접 비교하는 것은 개념상의 변화로 다소 어려움이 있으나, 이를 해결할 방법이 없으며, 전체적인 추세를 파악하는 데는 큰 무리가 없다고 판단하였다. 단, 다세대주택은 1990년에 추가되었고, 연립주택과는 면적기준이 200평 이하인가, 이상인가에 따라 구분되므로 해석상의 편의를 위하여 이를 연립/다세대주택으로 통합하여 분석하기로 한다.

1970년이래 2000년까지 전국의 유형별 주택수와 관련해서 가장 괄목할만한 변화는 전체 주택 중 단독주택이 차지하는 비율이 급감한 반면, 아파트 등 공동주택은 급증한 것이라 할 수 있다. 〈표 4-3〉에서 보는 바와 같이 1970년에는

〈표 4-2〉 인구주택총조사 연도별 주택유형 조사기준

조사연도	주택유형별 조사기준
1970	<ul style="list-style-type: none"> • 독립주택 : 한 가구만이 생활하도록 건축 또는 개조된 별도 건물로서 흔히 말하는 독채 살림집 • 연립주택 : 하나의 단층 건물로서 주택의 요건을 갖춘 단위가 둘 이상 있고 그 출입구가 옥외로 직접 통할 수 있는 주택 • 공동주택 : 아파트와 같이 하나의 건물안에 여러개의 주택이 있으며 그 출입구가 공용의 복도나 층계를 통하여 있는 건물
1975	<ul style="list-style-type: none"> • 독립주택 : 원칙적으로 한 가구만이 생활할 수 있도록 건축 또는 개조된 건물 • 연립주택 : 하나의 건물에 두 가구 이상이 거주할 수 있도록 연립하여 건축한 건물로 각각 출입구를 독립적으로 사용할 수 있는 것 • 아파트 : 하나의 건물 내에 다수의 가구가 거주할 수 있도록 분획되고 각 출입구가 공용의 복도나 층계로 통하는 건물
1980	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 : 1975년도의 독립주택과 동일 • 연립주택 : 하나의 건물에 두 가구 이상이 거주할 수 있도록 연립하여 건축한 3층 이내의 영구 건물 내의 일부로서 원칙적으로 한 가구가 살 수 있도록 구조적으로 분리되고 독립된 주택 • 아파트 : 하나의 건물 내에 다수의 가구가 거주할 수 있도록 건축되어진 4층 이상의 영구건물의 일부로서 원칙적으로 한 가구가 살 수 있도록 구조적으로 분리되고 독립된 주택
1985	1980년도와 동일
1990	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 : 1975년, 1980, 1985년도와 동일 • 연립주택 : 1980년, 1985년도와 동일 • 아파트 : 1980년, 1985년도와 동일 • 다세대주택 : 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축되어진 주택으로서 건물의 연면적이 200평 이하이면서 건축 당시 다세대주택으로 허가받은 주택. 세대별로 분리등기가 가능하며 매매 또는 소유의 한 단위를 이룸.
1995	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 : 원칙적으로 한 가구만이 생활할 수 있도록 건축된 건물을 말하며 다가구용 단독주택도 포함 • 연립주택 : 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 4층 이하의 영구건물로서 건축 당시 연립주택으로 허가받은 주택 • 아파트 : 한 건물 내에 여러 가구가 거주할 수 있도록 건축되어진 5층 이상 영구건물로서 구조적으로 한 가구씩 독립하여 살 수 있도록 건축된 주택 • 다세대주택 : 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 4층 이하의 영구건물로서 건물의 연면적이 200평 이하이면서도 건축 당시 다세대주택으로 허가받은 주택. 세대별로 분리등기가 가능하며 매매 또는 소유의 한 단위를 이룸.
2000	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 : 한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 일반단독주택과 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 다가구 단독주택 • 연립주택 : 1995년도와 동일 • 아파트 : 1995년도와 동일 • 다세대주택 : 1995년도와 동일

〈표 4-3〉 전국의 유형별 주택수 현황

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
단독주택	4,154,902 (95.30)	4,381,772 (92.56)	4,652,127 (87.46)	4,719,464 (77.31)	4,726,933 (66.02)	4,337,105 (47.12)	4,069,463 (37.13)
아파트	33,372 (0.77)	89,248 (1.89)	373,710 (7.03)	821,606 (13.46)	1,628,117 (22.74)	3,454,508 (37.53)	5,231,319 (47.73)
연립/ 다세대주택	146,220 (3.35)	164,718 (3.48)	161,795 (3.04)	349,985 (5.73)	602,855 (8.42)	1,070,528 (11.63)	1,265,989 (11.55)
비거주용 건물 내주택	25,468 (0.58)	98,431 (2.08)	131,248 (2.47)	213,155 (3.49)	202,481 (2.83)	342,788 (3.72)	392,571 (3.58)
전체	4,359,962 (100.00)	4,734,169 (100.00)	5,318,880 (100.00)	6,104,210 (100.00)	7,160,386 (100.00)	9,204,929 (100.00)	10,959,342 (100.00)

전체주택수에서 단독주택이 차지하는 비율이 95.3%로 4,154,902호였으며, 아파트의 비율은 0.77%인 33,372호에 불과했다. 30년 후인 2000년 단독주택수는 큰 변화가 없으나, 전체 주택 중 차지하는 비율이 37.13%로 급감한 반면 아파트의 경우 2000년 158배의 증가를 보여 5,231,319호가 되었고, 비율도 전체 주택수의 절반에 육박하는 47.73%로 급증하여 한국의 대표적 주거유형으로 자리잡게 되었다. 연립/다세대주택의 경우도 1970년 146,220호에서 2000년 1,265,989호로 약 9배의 증가를 보였고, 비율도 3.35%에서 11.55%로 증가하였다. 아파트와 연립/다세대 주택을 합한 공동주택 비율이 1995년에는 단독주택 비율을 앞서기 시작하였고, 2000년에는 전체주택재고의 60%에 가까운 비율을 차지하게 되었다. 지난 30년간 주택재고의 증가는 아파트를 포함한 공동주택 재고의 급격한 증가에 기인한 것임을 알 수 있다.

이처럼 아파트의 공급이 늘어난 이유는 급속한 도시화 및 핵가족화의 진전으로 주택공급 물량이 주택수요의 증가를 따르지 못함으로써 심화되는 주택부족문제를 해소하기 위하여 단독주택보다는 단위면적당 많은 수의 주택공급이 가능한 공동주택 중심으로 주택을 공급하였기 때문이다. 〈표 4-4〉는 시기별로 주택유형별 공급실적을 보여줌으로써 이러한 추세를 확인시켜준다. 1976년에서 1980년 5년간 단독주택은 전체 공급물량의 60%를 차지하였으나, 지속적으로 감소하여 1996~2000년 사이에는 전체의 8.85%로 줄어들었다. 반면에, 아

〈표 4-4〉 전국의 주택종류별 건설호수

(단위: 호, %)

	1976~1980	1981~1985	1986~1990	1991~1995	1996~2000
단독주택	684,163 (60.21)	322,700 (31.74)	343,010 (16.64)	272,559 (8.72)	206,533 (8.85)
아파트	361,713 (31.84)	534,032 (52.53)	1,289,704 (62.56)	2,454,234 (78.45)	1,890,122 (81.02)
연립/ 다세대주택	90,331 (7.95)	159,924 (15.73)	428,946 (20.81)	401,012 (12.83)	236,146 (10.12)
전체	1,136,207 (100.00)	1,016,656 (100.00)	2,061,660 (100.00)	3,125,805 (100.00)	2,332,801 (100.00)

자료: 건설교통부(2002년 건축물통계).

파트의 경우 동기간 31.84%에서 81.02%로 급속한 공급증가를 보이고 있다. 연립/다세대주택의 경우 7.95%에서 공급이 지속적으로 증가하다가, 90년대에 들어서면서 감소추세를 보이고 있으나, 70년에 비하면 공급물량은 소폭으로 증가하였다는 것을 알 수 있다. 90년대 이후 연립/다세대주택의 공급물량이 줄고있는 것은 택지의 고갈이 나타나면서 4층 이하의 건물보다는 고층건설이 가능한 아파트로 공급이 집중되는 현상으로 풀이된다.

지난 30년간의 주택유형별 변화에 큰 영향을 준 것은 1988년 5개년에 걸쳐 시행된 200만호 주택건설계획이다. 상기에서도 언급한 바와 같이 200만호 주택건설계획에서는 단기간 내에 아파트위주로 주택을 대량 공급하였고, 그 결과 1970년 주택보급률 79.5%에서 1985년 71.7%로 계속적으로 하락추세이던 주택보급률이 90년에 72.4%로 처음으로 상승하였고, 1990년 이후 주택보급률은 지속적 상승추세를 나타내어 오늘에 이르게 되었다. 이러한 사실은 〈표 4-4〉를 보면 알 수 있듯이, 200만호 건설계획이 포함되는 기간인 1986~1990년과 1991~1995년에 공급된 아파트 공급실적이 전후기간에 비해 비약적인 증가를 보이고 있다. 결국 200만호 건설계획 등 아파트 대량공급정책이 지난 30년간 주택유형별 변화에서 아파트의 급격한 증가에 커다란 영향을 미친 것이다.

또한 주택의 대량건설을 촉진하기 위해 1972년에 제정되었고, 1977년 전문개정된 「주택건설촉진법」에 의하여 단독주택을 짓는 것보다는 20호 이상의 공동주택을 짓는 것이 훨씬 유리할 뿐만 아니라, 일정규모 이하의 공동주택을 건설

하는 경우에는 국민주택기금의 용자가 이루어지기 때문에 공동주택의 건설이 촉진될 수밖에 없었다. 가용택지가 부족한 우리 나라의 현실에서 가능한 한 많은 주택을 공급하기 위해서는 단독주택보다는 공동주택을 건설하는 것이 효율적이기 때문에 정부가 앞장서서 공동주택의 건설을 장려한 것이다.

여기에 덧붙여서 여성의 사회진출이 많아지면서 관리하기 편리한 주택으로서 아파트에 대한 관심이 높아졌으며, 대부분의 아파트가 입식부엌, 온수욕실, 수세식 화장실을 갖추고 있음으로써 생활의 편의성 제고 역시 공동주택에 대한 수요자를 늘리는 요인이 되었다. 이처럼 공급과 수요의 증가가 일치됨으로써 주택재고에서 차지하는 아파트의 비율이 획기적으로 늘어난 것이다.

2) 도·농간 유형별 주택수 변화

도시의 주택재고 변화는 도시의 성격이 강한 동부의 유형별 변화를 중심으로 살펴보기로 한다. 지난 30년간 동부의 주택재고에서 나타난 변화는 주택수에서 커다란 증가가 이루어졌다는 것이다. 전국기준으로 볼 때 30년간 2.5배의 증가를 보였으나, 동부에서는 5.8배의 증가를 보이고 있다. 이러한 현상은 급속한 도시화에 따른 도시의 인구집중으로 주택의 공급이 도시지역에 집중되었기 때문이다. 앞에서 언급한 200만호 주택건설계획에서도 주택난이 심각한 수도권 등 대도시지역에 주택이 중점 공급된 것을 보더라도 도시지역의 주택수 증가는 당연한 결과로 보여진다.

도시성격이 강한 동부의 주택유형별 변화는 전국차원에서의 유형별 변화와 대부분 일치하는 양상을 보인다. 단독주택은 1970년에 전체주택의 89.72%를 차지하였으나, 급감하여 2000년에는 25.57%에 불과하였다. 반면에 아파트는 1970년에 2.25%에서 2000년에 57.5%로 급증하였고, 연립/다세대주택은 동기간 6.67%에서 13.67%로 소폭의 점진적 증가를 보여왔다. 결국 1970년에 8.92%에 불과하였던 공동주택 비율은 2000년에는 71.17%로 대폭적인 증가를 보였다. 전국과 비교할 때 도시지역에서 나타나는 특징은 단독주택과 공동주택의 비율의 차가 훨씬 커 도시지역에서는 공동주택, 특히 아파트거주율이 매우

높은 것으로 나타나고 있다. 또한, 도시전체 주택에서 단독주택이 차지하는 비율은 크게 줄어들었으나, 전국적으로 나타난 절대호수의 감소는 이루어지지 않고 1970년 125만호에서 2000년 208만호로 증가하였다. 이는 전국적으로 나타난 단독주택수의 감소가 농촌지역에서의 감소 때문이었음을 보여주는 것이다.

1970년부터 2000년까지 농촌의 특성이 강한 면부에서 나타난 가장 큰 변화는 주택재고의 절대수가 감소한 것이다. 단독주택을 제외한 다른 주택유형은 증가를 보였고, 단독주택만이 100만호 이상의 감소를 보였다. 농촌지역에서 감소된 주택의 전부는 단독주택이라는 점에 특징이 있다. 그러나, 1970년에 단독주택은 전체주택의 절대 다수를 차지하고 있었기 때문에 양적 감소에도 불구하고 2000년 전체주택에서 차지하는 비율은 82.03%로, 단독주택이 아직까지 농촌의 대표적인 주거유형임을 보여주고 있다.

동기간 중 또 다른 특징은 농촌주택재고에서 차지하는 비율은 높지 않지만 아파트 재고의 비율이 크게 늘어났다는 것이다. 1970년 농촌주택 중 아파트가 차지하는 비율은 0.07%에 불과하였지만 2000년 시점에서는 10.51%로 비율이 크게 증가하였다. 1985년까지 점진적인 증가를 보였던 아파트의 비율은 1990년에 소폭으로 감소하였다가, 1995년 이후 급증하는 추세를 보이고 있다. 이와 같은 변화는 1990년 이후 농촌지역에서도 생활의 편의성이 높은 아파트 주거문화가 침투되고 있다는 것을 나타내는 것이다. 또한 도시지역의 택지고갈로 1990년대에 들어서면서 아파트공급이 농촌지역까지 확대된 결과로 보여진다.

현재는 도시지역으로 분류되지만, 과거에는 농촌의 성격이 강했던 읍부의 경우는 도시지역과 농촌지역에서 나타나는 특징들이 혼재되는 경향을 보이고 있다. 모든 주택유형에서 양적 증가를 보여 전체 재고주택수도 늘었고, 특히 아파트의 증가율은 매우 높은 경향을 나타내고 있다. 그러나 면부에서 나타난 것처럼 단독주택의 비율은 49.29%로 아직까지 읍부의 대표적인 주택유형으로 자리잡고 있다.

〈표 4-5〉 동부의 유형별 주택수 현황

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
단독주택	1,254,130 (89.72)	1,546,475 (85.47)	1,881,964 (76.25)	2,137,157 (63.81)	2,411,001 (51.89)	2,210,037 (33.68)	2,077,466 (25.57)
아파트	31,385 (2.25)	84,177 (4.65)	355,608 (14.41)	765,289 (22.85)	1,541,881 (33.19)	3,163,939 (48.21)	4,671,005 (57.50)
연립/ 다세대주택	93,200 (6.67)	108,222 (5.98)	134,682 (5.46)	293,189 (8.75)	532,592 (11.46)	942,002 (14.35)	1,110,431 (13.67)
비거주용 건물 내주택	19,144 (1.37)	70,536 (3.90)	95,955 (3.89)	153,692 (4.59)	160,767 (3.46)	246,717 (3.76)	264,144 (3.25)
전체	1,397,859 (100.00)	1,809,410 (100.00)	2,468,209 (100.00)	3,349,327 (100.00)	4,646,241 (100.00)	6,562,695 (100.00)	8,123,046 (100.00)

〈표 4-6〉 읍부의 유형별 주택수 현황

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
단독주택	372,142 (94.24)	491,734 (93.10)	633,475 (93.61)	694,866 (87.20)	570,501 (81.25)	541,858 (63.64)	503,885 (49.29)
아파트	314 (0.08)	1,192 (0.23)	7,516 (1.11)	25,680 (3.22)	58,526 (8.34)	184,431 (21.66)	369,728 (36.17)
연립/ 다세대주택	20,461 (5.18)	24,366 (4.61)	17,271 (2.55)	41,055 (5.15)	51,559 (7.34)	79,108 (9.29)	93,356 (9.13)
비거주용 건물 내주택	1,962 (0.50)	10,871 (2.06)	18,462 (2.73)	35,254 (4.42)	21,571 (3.07)	46,059 (5.41)	55,229 (5.40)
전체	394,879 (100.00)	528,163 (100.00)	676,724 (100.00)	796,855 (100.00)	702,157 (100.00)	851,456 (100.00)	1,022,198 (100.00)

〈표 4-7〉 면부의 유형별 주택수 현황

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
단독주택	2,528,630 (98.50)	2,343,563 (97.79)	2,136,688 (98.29)	1,887,441 (96.39)	1,745,431 (96.33)	1,585,210 (88.52)	1,488,112 (82.03)
아파트	1,673 (0.07)	3,879 (0.16)	10,586 (0.49)	30,637 (1.56)	27,710 (1.53)	106,138 (5.93)	190,586 (10.51)
연립/ 다세대주택	32,559 (1.27)	32,130 (1.34)	9,842 (0.45)	15,741 (0.80)	18,704 (1.03)	49,418 (2.76)	62,202 (3.43)
비거주용 건물 내주택	4,362 (0.17)	17,024 (0.71)	16,831 (0.77)	24,209 (1.24)	20,143 (1.11)	50,012 (2.79)	73,198 (4.03)
전체	2,567,224 (100.00)	2,396,596 (100.00)	2,173,947 (100.00)	1,958,028 (100.00)	1,811,988 (100.00)	1,790,778 (100.00)	1,814,098 (100.00)

3) 유형별 주택규모의 변화

1970년 이후 주택규모에 대한 조사가 있었으나, 1975년 인구주택총조사에서는 주택규모에 대한 조사가 이루어지지 않았다. 본 절에서는 유형별 주택규모의 변화를 일정간격으로 연속하여 살펴보기 위하여 1980년 이후부터 분석하기로 한다.

(1) 전체주택의 주택규모 변화

1980년 이후 우리 나라 주택의 규모변화에서 나타나는 특징은 9평 이하 주택의 주택수가 전체에서 차지하는 비율은 지속적인 감소를 나타내는 반면, 69평 이상에서는 지속적인 증가를 보여주고 있다는 것이다. 즉, 초소형 평형대는 줄고 초대형 평형대는 늘었다는 것이다. 우리 나라 전체 주택수에서 대다수를 차지하고 있는 9~69평 사이의 주택 중 가장 높은 비율을 차지하고 있는 9~19평 주택은 1995~2000년 사이 소폭의 증가도 있으나, 전체적인 경향은

〈표 4-8〉 전체주택의 주택규모별 현황

(단위: 호, %)

	1980	1985	1990	1995	2000
9평 이하	572,542 (10.76)	388,001 (6.36)	254,556 (3.56)	261,226 (2.84)	247,452 (2.26)
9~19평	2,714,686 (51.04)	2,873,244 (47.07)	3,041,442 (42.48)	3,605,211 (39.17)	4,405,306 (40.20)
19~29평	1,351,082 (25.40)	1,785,759 (29.25)	2,254,159 (31.48)	3,332,548 (36.20)	3,969,683 (36.22)
29~39평	368,783 (6.93)	553,198 (9.06)	773,200 (10.80)	933,901 (10.15)	1,120,444 (10.22)
39~49평	165,040 (3.10)	249,935 (4.09)	372,808 (5.21)	476,095 (5.17)	545,080 (4.97)
49~69평	99,986 (1.88)	182,125 (2.98)	300,098 (4.19)	381,838 (4.15)	408,006 (3.72)
69평 이상	46,761 (0.88)	71,948 (1.18)	164,123 (2.29)	214,110 (2.33)	263,371 (2.40)
총계	5,318,880 (100.00)	6,104,210 (100.00)	7,160,386 (100.00)	9,204,929 (100.00)	10,959,342 (100.00)

감소를 보이고 있다. 또한 2번째로 높은 비율을 보이고 있는 19~29평 주택에
서는 점진적인 증가를 나타내고 있으며, 29~69평 사이의 주택은 소폭의 감소
가 있는 시기도 있으나, 전체적으로는 증가추세를 보이고 있다. 따라서 1980년
이후 우리 나라 주택 규모변화의 전반적인 경향을 요약하면, 19평 이하 주택의
주택비율은 감소추세인 반면, 19평 이상에서는 증가추세를 보이고 있다고 말
할 수 있다. 다음에서는 주택유형별로 규모의 변화를 살펴보기로 한다.

(2) 단독주택의 주택규모 변화

단독주택의 규모변화에서 나타나는 특징은 1980년 이후 19평 이하 주택의
주택수와 전체에서 차지하는 비율은 시간이 경과함에 따라 지속적인 감소를
나타내는 반면, 19평 이상에서는 지속적인 증가를 보여주고 있다. 1980년 9평
이하 주택수가 504,231호로 전체의 10.84%를 차지하였으나, 2000년에는 67,643
호로 크게 줄어들었고, 비율도 1.66%에 불과하다. 9~19평의 단독주택의 경우
도 1980년 2,376,442호이고 비율은 51.08%로 가장 높은 비율을 보였으나, 2000

〈표 4-9〉 단독주택의 주택규모별 현황

(단위: 호, %)

	1980	1985	1990	1995	2000
9평 이하	504,231 (10.84)	322,889 (6.84)	210,721 (4.46)	94,585 (2.18)	67,643 (1.66)
9~19평	2,376,442 (51.08)	2,237,067 (47.40)	1,869,777 (39.56)	1,383,216 (31.89)	1,073,764 (26.39)
19~29평	1,197,258 (25.74)	1,340,074 (28.39)	1,439,638 (30.46)	1,508,458 (34.78)	1,447,625 (35.57)
29~39평	308,717 (6.64)	405,101 (8.58)	521,293 (11.03)	551,143 (12.71)	626,047 (15.38)
39~49평	143,543 (3.09)	204,428 (4.33)	297,340 (6.29)	298,628 (6.89)	295,755 (7.27)
49~69평	84,761 (1.82)	150,656 (3.19)	251,408 (5.32)	310,866 (7.17)	321,814 (7.91)
69평 이상	37,175 (0.80)	59,249 (1.26)	136,756 (2.89)	190,209 (4.39)	236,815 (5.82)
총계	4,652,127 (100.00)	4,719,464 (100.00)	4,726,933 (100.00)	4,337,105 (100.00)	4,069,463 (100.00)

년에는 1,073,764호로 양적으로 절반 이상이 감소하였고, 비율도 전체의 26.39%로 떨어졌다.

단독주택은 재고수에 있어서는 감소를 보였으나, 최소한 규모면에서는 크게 개선되고 있음을 보여주고 있다. 특히 1980년 주택수와 비율에서 9~19평의 절반에 불과하였던 19~29평이 2000년에는 전체의 35.57%를 차지하게 되어 가장 높은 비율을 보이는 주택규모로 자리잡게 되었다는 점도 이를 뒷받침하는 것이다. 또한 49~69평과 69평 이상 등 대형단독주택에서 주택수나 비율이 높은 증가율을 보이고 있고, 9평 이하의 소형주택에서는 높은 감소율을 나타내고 있다는 점도 단독주택의 규모증가를 보여주는 예라고 할 수 있다.

(3) 아파트의 규모 변화

1980년부터 2000년까지 아파트의 규모와 관련된 변화는 모든 평형구분에서 양적으로는 큰 증가를 보였으나, 각 평형구분별로 전체에서 차지하는 비율은 단독주택의 일부 규모에서 나타난 것 같은 급격한 변화는 없었고, 전체적으로

〈표 4-10〉 아파트의 주택규모별 현황

(단위: 호, %)

	1980	1985	1990	1995	2000
9평 이하	11,402 (3.05)	8,214 (1.00)	10,662 (0.65)	120,994 (3.50)	142,354 (2.72)
9~19평	217,506 (58.20)	418,786 (50.97)	774,235 (47.55)	1,517,769 (43.94)	2,539,365 (48.54)
19~29평	81,279 (21.75)	247,649 (30.14)	566,300 (34.78)	1,360,434 (39.38)	1,954,485 (37.36)
29~39평	44,264 (11.84)	98,519 (11.99)	194,694 (11.96)	277,998 (8.05)	351,937 (6.73)
39~49평	12,159 (3.25)	30,069 (3.66)	54,747 (3.36)	139,106 (4.03)	199,286 (3.81)
49~69평	6,732 (1.80)	17,586 (2.14)	27,411 (1.68)	37,254 (1.08)	42,056 (0.80)
69평 이상	368 (0.10)	783 (0.10)	68 (0.00)	953 (0.03)	1,836 (0.04)
총계	373,710 (100.00)	821,606 (100.00)	1,628,117 (100.00)	3,454,508 (100.00)	5,231,319 (100.00)

증감에 있어서 소폭의 변화를 나타내고 있다. 9평에서 19평 이하의 아파트 비율은 1980년 58.2%에서 2000년에는 48.54%로 감소하였으나, 주택의 절대수는 가장 크게 증가하였다. 또한 19평에서 29평 이하의 아파트비율은 1980년 21.75%에서 2000년 37.36%로 증가하였고, 주택의 절대수 역시 큰 폭으로 늘어났다. 19~29평은 1980년 9~19평에 비해 전체에서 차지하는 비율이 낮았으나, 지속적으로 9~19평과 비슷한 물량이 공급되면서 비율의 차는 좁혀지고 있다.

가장 많은 주택수가 건설된 9~19평과 19~29평은 특히 90년대에 접어들면서 많은 주택수의 증가를 보이고 있다. 이는 89년 11월 소형주택건설 확대지침이 제정되면서 90년에는 25.7평 이하 주택을 60% 이상, 91년에는 70% 이상, 92년에는 75% 이상 건설하게 하였고, 그 범위 내에서 18평 이하의 주택도 91년 35% 이상, 92년 40% 이상으로 규제한 것이 하나의 원인일 것으로 판단된다. 그 후 주택보급률에 따라 소형주택 의무비율은 변화를 보였으나, 98년 민간택지 및 재건축조합에 대한 주택규모별 건설 의무비율이 폐지되기까지 이 제도가 시행됨으로써 18평이 포함되는 9~19평, 25.7평이 포함되는 19~29평의 아파트 공급은 크게 확대되었다.

지난 20년간 가장 많은 주택수가 늘어났고, 비율에 있어서도 95년 이전까지 감소추세에서 증가추세로 돌아선 9~19평 아파트의 경우는 국민주택기금 지원과 공공임대주택 공급확대와 관련이 있을 것으로 생각된다. 정부의 주택건설에 대한 국민주택기금의 지원조건은 1998년 85㎡(25.7평) 이하의 주택까지 중도금지원이 확대되기 전까지는 사업지원이 전용면적 60㎡(18평) 이하의 공동주택으로 제한되어 9평에서 19평 사이의 아파트가 다른 평형대에 비해 더 많이 건설되었을 것으로 추정된다. 또한 공공이 지원하는 임대주택은 1989년 매매가 및 전세가의 급등으로 등장한 영구임대주택 건설에서 본격화되었고, 그 뒤를 이어 5년, 50년 공공임대주택, 10년, 20년 국민임대주택으로 발전된다. 90년 이후 본격적으로 공급된 이들 공공임대주택들 대부분은 9~19평에 포함되어 이 평형대의 주택호수 증가에 영향을 주었다고 생각된다

(4) 연립/다세대주택의 규모 변화

연립/다세대주택의 규모별 변화에서 가장 큰 특징은 9평 이하의 주택이 주택수나 전체주택에서 차지하는 비율이 1980년 18.65%에서 2000년 0.88%로 크게 감소했으나, 나머지 상위규모에서는 전부 증가했다는 것이다. 이는 연립/다세대주택의 규모가 1980년에 비해 전체적으로 증가하고 있음을 나타낸다. 즉, 연립/다세대주택은 전체적으로 넓은 평수가 많이 지어지고 있다는 것인데, 이는 연립주택에 고급 빌라의 건설이 포함된 것과 19평 이상의 다세대주택의 규모가 증가한 것이 이유로 짐작된다.

9평 이하를 제외한 나머지 증가한 평형에서 9~19평은 1980년도에도 49.52%로 가장 높은 비율을 나타냈고, 2000년도에도 54.88%로 약간 증가하여 여전히 최고의 비율을 보이고 있다. 그러나, 증가추세를 살펴보면 1985년에 감소하였다가 1990년에 다시 급증하는 추세를 보였다. 1985년과 1990년간의 급등배경에는 다세대주택의 등장이 관련있는 것으로 판단된다. 다세대주택이 건설되기 시작한 것은 1988년 최소임대차기간을 1년에서 2년으로 상향하는 「주택임대차

〈표 4-11〉 연립/다세대주택의 주택규모별 현황

(단위: 호, %)

	1980	1985	1990	1995	2000
9평 이하	30,169 (18.65)	21,750 (6.21)	12,503 (2.07)	9,984 (0.93)	11,162 (0.88)
9~19평	80,116 (49.52)	143,381 (40.97)	344,048 (57.07)	606,817 (56.68)	694,804 (54.88)
19~29평	47,482 (29.35)	154,025 (44.01)	206,452 (34.25)	383,354 (35.81)	465,075 (36.74)
29~39평	3,044 (1.88)	27,171 (7.76)	31,884 (5.29)	52,349 (4.89)	68,791 (5.43)
39~49평	669 (0.41)	2,420 (0.69)	4,337 (0.72)	9,078 (0.85)	12,484 (0.99)
49~69평	226 (0.14)	997 (0.28)	3,573 (0.59)	6,801 (0.64)	10,727 (0.85)
69평 이상	89 (0.06)	241 (0.07)	58 (0.01)	2,145 (0.20)	2,946 (0.23)
총계	161,795 (100.00)	349,985 (100.00)	602,855 (100.00)	1,070,528 (100.00)	1,265,989 (100.00)

〈표 4-12〉 다세대주택의 주택규모별 현황

(단위: 호, %)

	1990	1995	2000
9평 이하	3,300 (2.86)	4,036 (1.20)	5,990 (1.32)
9~19평	89,051 (77.20)	239,769 (71.28)	292,066 (64.46)
19~29평	18,036 (15.64)	80,751 (24.01)	133,732 (29.51)
29~39평	3,727 (3.23)	8,869 (2.64)	16,295 (3.60)
39~49평	754 (0.65)	1,471 (0.44)	2,705 (0.60)
49~69평	474 (0.41)	1,052 (0.31)	1,888 (0.42)
69평 이상	7 (0.01)	408 (0.12)	441 (0.10)
총계	115,349 (100.00)	336,356 (100.00)	453,117 (100.00)

보호법」이 개정되면서 전세값이 폭등했던 1988년부터이다. 당시 서울 등 대도시의 주택부족이 큰 문제가 되었기 때문에 건물연면적 200평 이하의 연립형태의 주택을 건설토록 한 것이 다세대주택의 효시인 것이다. 따라서 다세대주택의 경우 인구주택총조사에 포함되기 시작한 것이 1990년부터이다. 1990년 다세대주택수는 115,349호로 그 중 9~19평은 89,051호로 다세대주택 전체의 77.2%를 차지하였다. 따라서 1988년부터 1990년 사이에 건설된 9~19평 다세대주택 약 9만호가 추가되면서 1990년 9~19평의 연립/다세대주택 비율이 크게 증가하였다고 사료된다.

연립/다세대주택에서 2번째로 높은 비율을 보이는 19~29평은 1980년 29.35%에서 1985년에는 44.01%로 급증하여 그 해에는 비율면에서 9~19평의 40.97%보다도 높은 비율을 차지하였다. 그러나, 1990년에 34.25%로 높은 감소율을 나타내다가 그 후 소폭이나마 꾸준한 증가를 보여, 2000년에는 36.74%로 2번째 높은 비율을 유지하고 있다. 1985~1990년 사이의 19~29평의 높은 감소는 이미 언급한 1990년 다세대주택 등장과 관련이 있다. 1990년 19~29평

다세대주택 비율은 15.64%로 9~19평의 77.2%에 비해 상당히 낮은 비율을 보이고 있다. 1990년에 다세대주택이 추가되면서 19~29평의 비율은 낮아지고, 9~19평의 비율은 높아진 것으로 판단된다. 그러나 1990년 이후 다세대주택의 규모별 비율은 9~19평은 1990년 77.2%에서 2000년 64.46%로 하향추세인 반면, 19~29평은 15.64%에서 29.51%로 꾸준히 증가하고 있다. 이러한 추세가 1990년 이후 연립/다세대주택의 규모별 변화에서 나타나는 9~19평의 소폭 하락, 19~29평의 소폭 상승에 영향을 끼쳤을 것으로 판단된다.

4) 멸실주택의 추정

인구주택총조사의 자료를 이용하여 멸실주택을 파악하는 방법은 기준년도의 주택수에다 다음 인구주택총조사가 실시되는 5년간 신축된 주택수를 합하고 이를 5년 뒤 인구주택총조사의 주택수와 비교하면 그 차이가 멸실주택수가 된다. 이를 실제 자료를 보고 설명하면, <표 4-13>에 나타나는 것처럼 기준년도인 1990년의 총주택수는 7,160,386호이고 다음 인구주택총조사 시기인 1995년의 건축년도별 주택수 자료를 통하여 90년과 95년사이에 신축된 주택수 3,119,137호를 계산하였다. 1990년의 주택수 7,160,386호와 90~95년사이의 신축주택수 3,119,137호를 합한 10,279,523호에서 1995년도 총주택수 9,204,929호를 제하면 90~95년 사이에 멸실된 주택수 1,074,594호를 구할 수 있다. <표 4-13>은 동·읍·면부에 대해서 동일한 방법으로 멸실주택수 계산과정을 보여

〈표 4-13〉 멸실주택 추정방법 (1990~1995)

(단위: 호, %)

	1990.11 주택수 (A)	1990.11~1995.11 신축주택수 (B)	1995.11 주택수 (C)	1990~1995 멸실주택수 (D=A+B-C)	5년간 멸실율 (A/D)
동부	4,646,241	2,371,623	6,562,695	455,169	9.80
읍부	702,157	271,539	851,456	122,240	17.41
면부	1,811,988	475,975	1,790,778	497,185	27.44
전국	7,160,386	3,119,137	9,204,929	1,074,594	15.01

주고 있다. 구해진 멸실주택수를 기준년도인 1990년의 총주택수로 나누면 5년간 멸실률을 계산할 수 있다.

주택총조사는 조사년도의 11월 1일을 기준으로 조사되고 있다. 따라서 <표 4-13> (A)의 1990년도의 주택총수는 11월 1일의 주택수이고, (C)의 1995년도 주택총수 역시 11월 1일 기준이다. 1990~95년간의 신축주택수를 계산함에 있어서 1995년도의 주택총조사의 건축년도별 주택수는 91년, 92년, 93년, 94년은 1년간 건축된 주택수이나, 95년은 1월 1일부터 11월 1일까지의 주택수이다. 즉 5년간에 건축된 주택수가 아니라 4년 10개월간의 신축주택수라는 것이다. 따라서 90년도의 11월, 12월 2개월간의 주택수가 빠져있다. 그러나 월별 건축주택수의 계산은 불가능하므로 90년도에 건축된 주택수에 2/12를 곱하여 누락된 주택수를 계산하고 이를 신축주택수에 합해, 5년간의 신축주택수를 추정하였다.

상기에 언급한 방법에 따르면, 매 인구주택총조사 시행년도의 총주택수, 그리고 건축년도별 주택수의 자료가 있어야 멸실주택수 계산이 가능해진다. 그러나 1985년 주택총조사에서는 건축년도별 주택수가* 조사되지 않았기 때문에, 여기에서는 1985년에서 2000년 사이의 멸실주택수만을 계산하였다. 전국을 동·읍·면부로 나누어 멸실주택수를 계산한 것이 <표 4-14>이다.

<표 4-14>에서 나타나는 특징은 농촌지역의 특성이 강한 면부의 경우, 멸실주택수가 가장 많다는 것이다. 많은 신규주택이 건설되는 도시지역에 비해 농촌지역에 노후 주택수가 많기 때문인 것으로 판단된다. <표 4-15>를 보면 1980년과 1990년에 20년, 30년 이상된 노후주택수는 면부에서 매우 많게 나타나고 있고, 면부는 20년 이상된 주택의 비율이 1980년과 1990년 모두 60%를 넘고

<표 4-14> 지역간 멸실 주택수

(단위: 호, %)

	85~90년 멸실주택수	멸실율 (85년 대비)	90~95년 멸실주택수	멸실율 (90년 대비)	95~00년 멸실주택수	멸실율 (95년 대비)
전국	636,909	10.43	1,074,594	15.01	751,412	8.16
동부	97,365	2.91	455,169	9.80	279,638	4.26
읍부	225,492	28.30	122,240	17.41	116,131	13.64
면부	314,052	16.04	497,185	27.44	355,643	19.86

있고, 30년 이상된 주택의 비율도 1980년 42%, 1990년 32%로 가장 높다. 면부에서 이러한 다수의 노후주택이 멸실된 것으로 추정된다.

또 다른 특징은 1990~95년 사이에 도시의 특성이 강한 동부에서 멸실주택수가 급증한 것을 볼 수 있다. 이 시기는 200만호건설계획이 시행중이던 시기였고, 특히 수도권 지역의 세입자용 다가구/다세대 주택건설을 촉진하기 위해서 건축규제의 완화와 세제·금융지원을 확대함으로써 건축 붐이 일어났다(국토연구원, 1996). 이 시기에 많은 단독주택들이 다가구 뿐 아니라 다세대주택으로 전환됨으로써 멸실주택이 늘어난 것으로 짐작된다. 또한 재건축사업의 활성화와도 관련이 있는 것으로 보인다. 1987년 주택건설촉진법의 개정으로 재건축조합에 의한 재건축이 허용되었으며, 1988년 동법 시행령개정으로 재건축제도가 시행되기에 이르렀고, 1993년초 주택건설촉진법의 개정으로 재건축요건이 완화됨으로써 재건축사업이 급격한 증가세를 보였다(한국건설업체연합회, 1997). 특히 주택수요가 높은 도시지역에서 재건축 활성화에 따라 노후연립주택 등이 재건축됨으로써 멸실주택이 대폭 늘어난 것으로 판단된다.

그러나 1995~2000년에는 동·읍·면부 전부 멸실주택수가 감소하고, 특히 도시특성이 강한 동부에서는 감소율이 높게 나타나고 있다. 이는 90년대 전반부에 있었던 다가구/다세대주택 건설붐으로 주차난이 가중되고, 무분별한 재건축으로 인한 각종 부작용이 나타나면서 이에 대한 규제강화가 하나의 이유로 짐작된다. 또한 90년대 후반부에 있었던 IMF시기에 건설경기의 침체도 이에 일조하였다고 사료된다.

〈표 4-15〉 지역간 노후 주택수

(단위: 호, %)

	1980				1990			
	20년 초과	구성비	30년 초과	구성비	20년 초과	구성비	30년 초과	구성비
전국	2,229,467	41.92	2,390,555	26.14	2,327,281	32.50	1,382,869	19.31
동부	534,481	21.65	280,304	11.36	830,390	17.87	613,125	13.20
읍부	320,605	47.38	197,057	29.12	313,945	44.71	184,839	26.32
면부	1,374,381	63.22	913,194	42.01	1,182,946	65.28	584,905	32.28

2. 공가의 변화추이

1) 도·농간 주택유형별 공가현황

공가에 대한 지역별 조사는 1995년 인구주택총조사에 처음 포함되었기 때문에 1995년과 2000년의 변화추이만을 살펴보았다. 우선 1995년 시점의 공가는 365,466호로, 빈집을 포함한 총주택수 9,570,395호의 3.82%를 차지하고 있고,

〈표 4-16〉 주택유형별 공가 현황

(단위: 호, %)

		1995		2000	
		공가	공가율(%)	공가	공가율(%)
단독주택	전국	152,997	3.41	199,717	4.68
	동부	31,502	1.41	51,360	2.41
	읍부	22,162	3.93	28,376	5.33
	면부	99,333	5.90	119,981	7.46
아파트	전국	155,356	4.30	248,509	4.53
	동부	129,759	3.94	173,807	3.59
	읍부	13,150	6.66	34,079	8.44
	면부	12,447	10.50	40,623	17.57
연립주택	전국	34,435	4.48	36,815	4.33
	동부	26,126	3.97	24,893	3.48
	읍부	4,673	6.59	6,336	7.81
	면부	3,636	9.31	5,586	10.68
다세대주택	전국	17,005	4.81	19,119	4.05
	동부	14,341	4.43	15,347	3.53
	읍부	1,001	7.22	1,652	8.17
	면부	1,663	10.62	2,120	12.05
비거주용 건물 내주택	전국	5,673	1.63	8,899	2.22
	동부	3,364	1.35	4,880	1.81
	읍부	903	1.92	1,401	2.47
	면부	1,406	2.73	2,618	3.45
전체	전국	365,466	3.82	513,059	4.47
	동부	205,092	3.03	270,287	3.22
	읍부	41,889	4.69	71,844	6.57
	면부	118,485	6.21	170,928	8.61

2000년에는 공가 513,059호로 빈집포함 총주택수 11,472,401호의 4.47%로 5년간에 소폭 상승한 결과를 보이고 있다. 이는 도시화의 진전이 지금도 지속되어 농촌인구의 도시유입이 일어나 공가가 되는 농촌주택이 발생하고 있고, 전국적으로 주택부족이 해소되면서 주택수요가 조금씩 떨어져 공가가 발생하는 것으로 추정된다.

〈표 4-16〉에서 나타나는 특징은 농촌의 특성이 강해질수록 공가율은 높아진다는 것이다. 1995년 2000년 모든 주택유형에서 도시특성이 강한 동부가 가장 낮은 공가율을 나타내고 있고, 농촌과 도시특성의 양면성을 지닌 읍부는 중간수준, 농촌 특성이 강한 면부에서는 가장 높은 공가율을 보이고 있다. 이는 농촌지역에 거주하던 농민이 도시로 이주 또는 사망한 결과로 짐작되며, 또한 주택수요가 적은 농촌에 건설된 주택이 미분양된 것으로 추정된다.

주택유형별로 살펴보면 전국적으로는 공가율에 있어서 큰 차이를 보이고 있지 않으나, 면부지역에서는 단독주택에 비해 아파트, 연립, 다세대주택 등 공동주택에서 공가율이 매우 높게 나타나고 있다. 상기에서도 언급한 바와 같이, 이는 주택수요가 낮은 면부에서 주택수요를 고려하지 않은 주택건설의 결과로 추정된다.

2) 지역별 공가발생률

행정구역별로 공가발생률을 살펴보면, 1995년의 경우 특별시 및 광역시는 2~3%의 범위이고, 도지역은 3~6%대이다. 2000년도 특별시 및 광역시는 2~4%이고, 도지역은 3~8%대로 나타나고 있다. 이는 도시지역인 특별시 및 광역시보다 농촌지역이 포함되는 도지역이 공가율이 높게 나타나고 있음을 보여준다. 1995년 서울은 광주에 이어 2번째로 공가율이 낮고, 2000년에는 가장 낮은 곳이며, 강원도는 1995년, 2000년 모두 가장 높은 공가율을 차지하고 있다. 서울지역은 〈표 4-17〉에서 나타나는 것처럼 1995년, 2000년 모두 주택보급률이 가장 낮은 지역이고, 강원도는 반대로 1995년, 2000년 주택보급률이 전국에서 3번째로 높은 지역이다. 이러한 결과는 공가율은 주택보급률과 정의 상관

〈표 4-17〉 지역별 주택공가율 및 보급률 현황

(단위: 호, %)

	1995			2000		
	공가	공가율(%)	보급률(%)	공가	공가율(%)	보급률(%)
서울	39,806	2.30	68.0	56,642	2.87	77.4
부산	17,036	2.52	71.1	25,031	3.01	86.6
대구	10,477	2.40	71.1	14,223	2.61	84.5
인천	15,990	3.05	89.9	18,053	2.86	98.1
광주	5,044	2.02	81.1	13,741	4.06	98.2
대전	10,220	3.64	90.3	12,814	3.84	96.8
울산	-	-	-	9,673	4.05	91.5
경기	64,556	4.02	84.3	80,720	3.80	92.4
강원	25,493	6.47	107.7	38,349	8.38	117.8
충북	19,152	5.34	103.5	26,492	6.27	112.5
충남	24,889	5.21	108.9	48,245	8.25	122.3
전북	22,624	4.56	105.5	32,064	5.64	115.8
전남	35,347	5.83	115.0	39,955	6.18	122.6
경북	34,859	4.82	106.2	50,104	6.08	115.9
경남	36,045	4.01	92.9	41,711	5.07	105.7
제주	3,928	3.44	94.2	5,242	4.11	98.7
전국	365,466	3.82	86.0	513,059	4.47	96.2

자료: 대한주택공사(2002b: 주택보급률).

관계를 보이고 있다는 권오현(2001)의 주장과도 관련이 있다.

양년도 모두 가장 높은 주택보급률을 보이고 있는 전남의 경우 1995년에는 5.83%로 2번째로 높은 공가율을 보이고 있고, 2000년에도 6.18%로 3번째로 높은 공가율을 나타내고 있다. 1995년 서울, 부산, 대구의 주택보급률은 68~71.1%, 공가율은 2.3~2.52%이고, 2000년 역시 주택보급률 77.4~86.6%로 여전히 낮고, 공가율도 2.61~3.01%로 매우 낮은 수치를 나타내고 있다. 반면에 주택보급률이 100%를 초과하는 지역의 공가율은 1995년 4.82~6.47%, 2000년 5.07~8.38%로 매우 높은 수치를 보이고 있다. 결국 높은 주택보급률을 가진 지역은 주택수요가 적어 공가의 발생률이 높아진다는 것을 알 수 있다.

3. 정책적 시사점

1970년부터 2000년까지 주택제고의 변화에서 두드러지는 것은 아파트 등 공동주택이 크게 늘어났다는 것이다. 아파트는 양적인 규모뿐만 아니라, 도시공간에서 차지하는 비율이 높으며, 대규모단지로서 건설된 경우가 많기 때문에 이에 대한 대책마련이 절실히 요구되고 있다. 노후화가 가속되고 있는 건물은 적절한 유지관리 및 개보수로 수명을 연장시켜야 하고, 수명이 다한 건물은 재건축을 필요로 한다. 재건축의 경우 교통문제, 전세가격 폭등, 환경오염 등의 부정적 파급효과로 많은 비판을 받고 있다. 80년대 아시안 게임이나 올림픽을 전후하여 건설된 많은 아파트와 200만호 건설계획의 일환으로 90년을 전후하여 사업이 시작되어 단기간에 완료된 수도권 신도시의 아파트가 노후화되는 시점에서는 엄청난 규모의 동시다발적 재건축사업으로 우리 사회는 심각한 후유증을 앓을 것이다.

재건축의 후유증을 막기 위해서는 유지관리 및 개보수 등을 통하여 건물을 주어진 내구연한까지 사용할 수 있도록 함으로써 재건축 시기를 최대한 늦추는 노력이 필요하다. 효율적 유지관리를 위하여 장기수선계획 수립과 특별수선충담금 적립을 현실화시킬 필요가 있다. 건물의 유지관리보다 고밀아파트의 수명을 연장시키는 적극적 방법은 노후아파트의 리모델링이다. 국내에서 건설되는 아파트의 대부분이 50년 이상의 내구연한을 가지고 있는 철근콘크리트 구조이므로 재건축에 앞서 노후건물을 리모델링하여 재건축 시기를 더 연장시킬 필요가 있다. 그러나 리모델링을 통하여 사용기간을 늘리려고 하여도 기존의 아파트는 건설 당시 이를 전혀 고려하지 않고 시공되어 노후된 후에 리모델링이 어려운 실정이다. 따라서 앞으로 신축하는 아파트는 리모델링이 용이하게 시공될 수 있도록 하는 제도적 장치를 마련하여야 한다.

노후주택의 처리와 관련하여 멸실주택을 살펴보면, 한국의 주택사정을 감안할 때 멸실주택은 단순히 철거되는 것이 아니라 재건축되는 경우가 많을 것으로 추정된다. 도시지역의 경우 멸실율이 농촌지역에 비하여 높지는 않으나, 그 수는 매우 많다. 도시에서 멸실된 주택은 노후 단독주택의 경우 다가구나 다세대로 재건축되어질 것이고, 노후 연립주택은 고층아파트로 재건축될 것이다.

노후 단독주택이나 연립주택이 입지하였던 기존 주거지는 도로, 주차장 등이 충분히 갖추어지지 않은 곳이 많아, 세대수가 늘어날 경우 주차난 및 교통 혼잡을 가중시킬 수 있다. 예를 들어, 다가구주택은 기존 단독주택 주거지역에서 주차난의 주요원인이 되고 있으며, 연립주택의 재건축도 교통량 증가를 초래하여 주변지역까지 피해를 주고 있다. 따라서 다가구건축이나 연립주택재건축시 반드시 충분한 기반시설의 설치를 의무화하여야 할 것이다. 최근 이러한 문제점이 정책에 반영되어 다가구주택의 주차장기준 강화나 재건축의 용적률 규제 강화 등의 조치가 마련되고 있으나, 이러한 조치가 차질없이 추진되어 양호한 주거환경 조성에 기여할 수 있어야 할 것이다.

주택규모 부문에서는 모든 주택유형에서 주택의 규모가 커지고 있다. 이는 주거수준의 향상이라는 긍정적인 측면도 있으나, 주택보급률 증가를 방해하는 요인으로도 지적되고 있다(김경환·서승환, 2002, p. 221). 전체적인 주택보급률은 향상되고 있으나, 저소득층이 거주 가능한 주택의 부족은 아직도 심각한 상황이다. 2000년 모든 주택유형에서 9평 이하의 주택은 전체주택의 3%에도 못 미치고 있다. 이는 일반적으로 극빈층이라고 생각할 수 있는 하위 10% 소득수준의 가구수에도 못미치는 비율이다. 또한 소형주택의 부족은 늘어나는 단독가구의 주택수요 충족에 지장을 초래할 것이다. 향후에도 단독가구의 증가율은 더욱 높아질 것으로 예상되므로 소형주택부족은 심화될 것으로 추정된다. 이러한 점에서 주택규모의 증가로 인한 국민의 주거수준 향상은 바람직하지만, 소득계층별, 가구원수별로 다양한 규모의 주택공급이 필요하다고 생각된다.

공가발생에 관한 분석에서 주택수요를 고려하지 않은 주택공급이 문제점으로 지적되었다. 특히 농촌지역에서 많이 발생하는 미분양을 해소시키기 위해서는 지역별 주택수요에 근거한 주택공급시스템을 확보하여야 한다. 앞에서 언급한 저소득층 및 단독가구의 주택부족이나 지역별 주택공급의 불균형 등의 문제를 해결하기 위해서는 지역별, 소득계층별, 가구규모별 주택수요를 파악하고 이에 근거하여 주택공급규모나 물량을 조정할 수 있어야 한다. 이것이 가능하려면, 지역별, 소득수준별, 가구규모별 주택재고, 주택부족량 등을 파악할 수 있는 자료의 축적이 선행되어야 한다.

제5장 주택보급률의 변화

윤 주 현

1. 서언

우리 나라는 1950년대 한국전쟁으로 인한 주택재고의 파괴, 1960년대 이후 지속적인 경제성장으로 인한 주택수요의 급증 등으로 주택재고의 절대부족에 시달려 왔다. 주택재고가 절대적으로 부족한 상황 하에서 주택정책의 가장 시급한 목표는 주택공급확대에 있었다. 이에 따라 정부는 주택공급정책을 추진하여 왔고, 주택공급정책의 목표지표이자 성과지표로서 주택보급률이 활용되었다.

주택보급률은 주택수와 주택의 수요자인 가구수를 대비하여 주택재고의 부족정도를 나타내 주는 지표이며, 일반적으로 주택수를 가구수로 나누어 계산된다. 우리나라에서 현재 사용하고 있는 주택수는 거래단위가 아닌 소유권을 기준으로 한 총주택수로, 그리고 가구수는 일반가구수에서 단독가구와 비혈연가구를 제외한 혈연가구수를 기준으로 주택보급률을 계산하고 있다. 과거의 전통적인 주택구조는 공동주택이 아닌 단독주택으로서 거래단위와 거래단위가 크게 차이가 나지 않았고, 주택재고의 부족하에서 주택공급의 대상을 전통적인 가구의 형태인 혈연가구에 국한하였기 때문에 사료된다.

그러나 주택보급률의 산정에 사용된 가구 및 주택의 정의가 1990년대 이후의 가구구성 및 주택유형의 다양성을 포괄하지 못하고 있어 주택보급률의 산정결과가 현실과 점차 괴리되고 있다. 아파트, 다가구단독주택, 빌라, 오피스텔 등 새로운 주택유형의 출현으로 과거의 전통적인 단독주택 중심의 주택개념이

수정되어야 하며, 가구구성의 다양화, 개성화, 세계화로 인하여 1인가구, 비혈연가구 및 외국인가구가 증대됨에 따라 주택공급대상가구의 개념 확대가 요구되고 있다.

따라서 이 장에서는 주택에 대한 센서스 통계의 전반적 이용이 가능한 1970년⁴⁾부터 2000년까지 주택보급률이 어떻게 변화하였는지를 살펴보고 기존에 추정하던 방식의 주택보급률과 주택 및 가구개념을 현실화한 새로운 방식의 주택보급률을 추정하여 비교함으로써 주택정책에 대한 시사점을 도출해 보고자 한다.⁵⁾ 한편, 2000년에 대해서는 시군별로 주택보급률을 계산하여 부록에 수록하였다.

2. 주택보급률의 변화 추이

1) 주택보급률의 정의

주택보급률은 어느 특정국가 또는 지역에 있어서 주택재고가 그곳에 거주하고 있는 가구들의 수에 비하여 얼마나 부족한지 또는 여유가 있는지를 총괄적으로 보여 주는 양적지표이다. 그러나 주택보급률 지표는 주택재고의 배분상태(자가보유율)나 거주상태(주거수준)를 보여 주지는 못하는 한계가 있다. 그럼에도 불구하고 주택재고의 절대부족 하에서 우리 나라의 주택보급률은 주택공급확대 정책의 성과를 나타내는 지표로서 주택정책적 의미가 매우 높았다.⁶⁾

주택보급률은 일반적으로 주택수를 가구수로 나누어 계산되나 우리 나라에서 현재 사용하고 있는 주택수는 소유권을 기준으로 한 총주택수로, 그리고 가구수는 혈연가구수를 기준으로 계산하고 있다. 총주택수는 사용주택수에 빈집

4) 주택에 대한 센서스는 1960년부터 시행되기 시작하였으나, 비교적 일관성있는 통계비교 분석이 가능한 것은 1970년 이후임.

5) 윤주현·김혜승, 『주택보급률 산정 개선방안 연구』, 건설교통부, 1999에서 추정하였던 1990년 및 1995년의 방법을 이용하여, 1990년의 시·도별 빈집수 추정보완 및 1970~1985년, 2000년 자료를 추가로 분석한 것임.

6) 주택재고가 충분한 선진외국에서는 주택보급률을 지속적인 정책지표로 사용하지 않고 있고, 분석목적 및 대상에 따라 국지적, 부분적, 간헐적인 주택보급률을 계산하고 있다.

수를 더한 것이고, 혈연가구수는 일반가구 수에서 단독가구와 5인 이하의 비혈연가구를 제한 것이다.

주택수 및 가구수의 기본통계를 제공하는 인구주택총조사상의 주택 및 가구에 대한 정의는 다음의 <표 5-1>과 같다.

<표 5-1> 주택 및 가구의 정의

구분	정의
주택	<ul style="list-style-type: none"> • 거처: 사람이 거주하고 있는 모든 장소를 통칭하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위임. 거처는 주택과 주택 이외의 거처로 구분됨 • 주택이란 하나 이상의 가구가 살 수 있도록 지어진 집으로서 i) 영구건물, ii) 한 개 이상의 방과 부엌, iii) 독립된 출입구, iv) 관습상 소유 또는 매매의 1단위 등의 요건을 갖춘 주택을 말함. 주택의 유형으로는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용건물 내 주택이 있음 • 주택 이외의 거처란 주택의 요건을 갖추지 못하고 있는 거처로서 사람이 살고 있는 곳. 오피스텔, 숙박업소의 객실, 집단시설, 기타
가구	<ul style="list-style-type: none"> • 가구: 한 사람 또는 두 사람 이상이 모여서 취사, 취침 및 생계를 같이 하는 단위를 말하며, 일반가구와 집단가구로 구분됨 • 일반가구: i) 통상 가족단위로 이루어져서 생활을 같이하고 있는 가구(혈연가구), ii) 친구 또는 혈연관계가 없는 사람들끼리 모여 생활을 같이 하고 있는 가구(비혈연 5인 이하 가구), iii) 혼자서 살림하는 가구(1인 가구) • 집단가구: i) 혈연관계가 없는 두 사람 이상이 모여 기숙사, 고아원 등 시설 내에서 생활을 같이하고 있는 가구(집단시설가구), ii) 혈연관계가 없는 6인 이상의 사람들이 모여 동일한 거처 내에서 생활을 같이하고 있는 가구(비혈연 6인 이상 가구)

자료: 통계청(인구주택총조사에서 정리).

거처는 사람이 거주하고 있는 모든 장소를 통칭하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위를 말한다. 거처는 주택과 주택이외의 거처로 구분되는데, 주택이란 하나 이상의 가구가 살 수 있도록 지어진 집으로서 i) 영구건물, ii) 한 개 이상의 방과 부엌, iii) 독립된 출입구, iv) 관습상 소유 또는 매매의 1단위 등의 요건을 갖추어야 한다. 주택이외의 거처란 주택의 요건을 갖추지 못하고 있는 거처로서 사람이 살고 있는 곳을 말하며, 오피스텔, 숙박업소의 객실, 집단시설 등이 여기에 포함되고 있다.

주택의 유형은 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택으로 구분되고 있다. 단독주택은 원칙적으로 한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 건물로서 다가구용 단독주택도 포함되고 있다. 아파트는 한 건물 내에 여러 가구가 거주할 수 있도록 건축되어진 5층 이상의 영구건물로서 구조적으로 한 가구씩 독립하여 살 수 있도록 건축된 주택을 말한다. 연립주택은 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 4층 이하의 영구건물로서 건축당시 연립주택으로 허가받은 주택을 일컫는다. 다세대주택이란 한 건물내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 4층 이하의 영구건물로서 건물의 연면적이 200평(661.16㎡) 이하이면서 건축 당시 다세대주택으로 허가받은 주택을 말한다. 세대별로 분리등기가 가능하며, 매매 또는 소유의 한 단위를 이루고 있다. 비거주용 건물 내 주택이란 영업용 목적으로 건축된 건물 내에 사람이 거주할 수 있도록 구획된 부분으로서 주택의 요건을 갖추고 있는 것을 말한다. 단, 사람이 살고 있으나 주택의 요건을 갖추지 못한 거처는 주택 이외의 거처로 분류되고 있다.

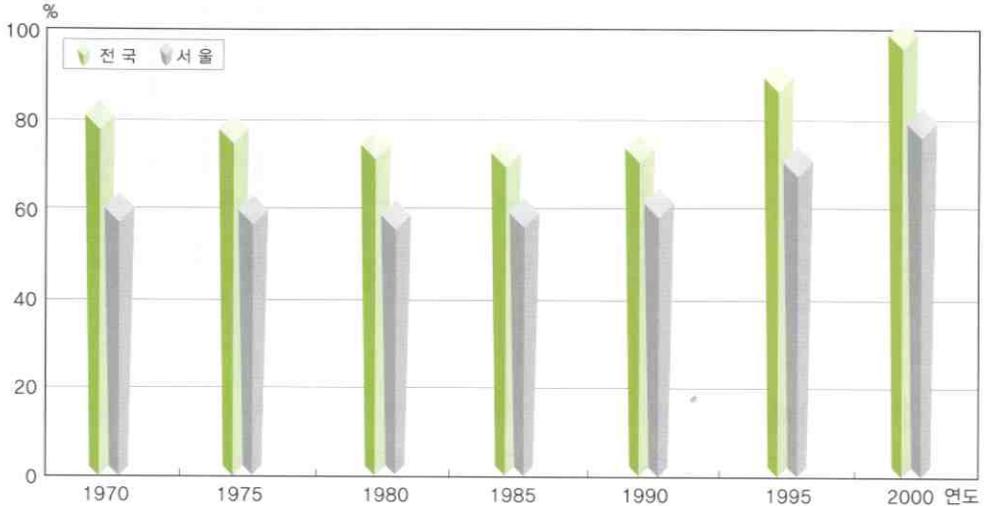
인구주택총조사에 나타난 가구의 정의는 한사람 또는 두사람 이상이 모여서 취사, 취침 및 생계를 같이하는 단위를 말하며, 일반가구와 집단가구로 구분되고 있다. 일반가구는 i) 통상 가족단위로 이루어져서 생활을 같이하고 있는 가구(혈연가구 또는 보통가구), ii) 친구 또는 혈연관계가 없는 사람들끼리 모여 생활을 같이 하고 있는 가구(비혈연 5인 이하 가구), iii) 혼자서 살림하는 가구(1인 가구)로 구성되고 있고, 집단가구는 i) 혈연관계가 없는 두사람 이상이 모여 기숙사, 고아원 등 시설내에서 생활을 같이하고 있는 가구(집단지실 가구), ii) 혈연관계가 없는 6인 이상의 사람들이 모여 동일한 거처내에서 생활을 같이하고 있는 가구(비혈연 6인 이상가구) 등이 여기에 포함된다.

2) 주택보급률의 변화

위의 주택 및 가구 개념을 토대로 하여 혈연가구수를 총주택수로 나눈 연도별 주택보급률 추이를 살펴보면 다음의 <표 5-2> 및 <그림 5-1>과 같다. 즉,

1985년에는 전국적으로 71.7%까지 낮아졌던 주택보급률이 주택공급확대정책에 힘입어 1995년에는 86%로 높아졌으며, 2000년에는 96.2%에 이르고 있다. 이는 주택보급률이 15년만에 25%p나 증가한 것으로서 주택대량공급정책의 성

〈그림 5-1〉 주택보급률 추이



〈표 5-2〉 전국 및 서울의 주택보급률 추이

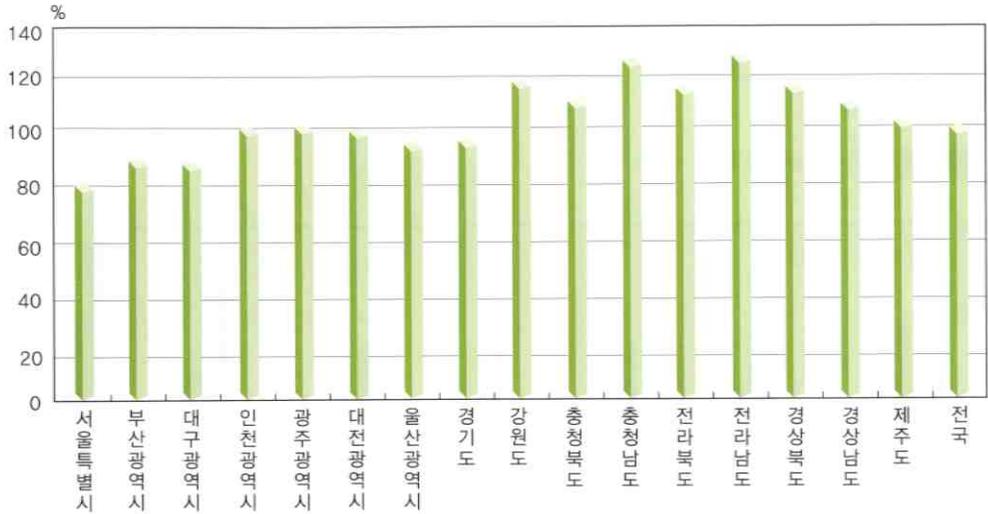
(단위: 가구, 호, %)

년도	전국					서울				
	가구수 (혈연가구)	총주택수			주택 보급률	가구수 (혈연가구)	총주택수			주택 보급률
		계	사용주택	빈집			계	사용주택	빈집	
1970	5,576,277	4,433,962	4,359,962	74,000	79.5	1,029,483	589,495	583,612	5,883	57.3
1975	6,366,771	4,816,413	4,734,169	82,244	75.6	1,321,160	751,926	744,247	7,679	56.9
1980	7,469,501	5,434,176	5,318,880	115,296	72.8	1,754,426	980,597	968,133	12,464	55.9
1985	8,750,555	6,271,265	6,104,210	167,055	71.7	2,125,971	1,194,029	1,176,162	19,117	56.2
1990	10,166,835	7,357,287	7,160,386	196,901	72.4	2,518,369	1,453,980	1,430,981	22,999	57.7
1995	11,132,785	9,570,395	9,204,929	365,466	86.0	2,541,471	1,727,917	1,688,111	39,806	68.0
2000	11,928,142	11,472,401	10,959,342	513,059	96.2	2,548,051	1,973,179	1,916,537	56,642	77.4

주: 1970~1990년은 빈집수가 전국규모로만 집계되어 있고 1995년과 2000년은 시·도별 빈집수가 구분되어 있음. 주택보급률 계산에는 사용주택수에 빈집수를 합한 총주택수가 사용되므로 서울의 빈집수를 파악하기 위하여 1995년의 서울시 사용주택수와 빈집수의 비율을 과거년도에 그대로 적용한 후 이렇게 추정된 해당년도의 시·도별 빈집수를 합산하여 전국통계와 일치하도록 조정하였음.

자료: 통계청(해당 연도 인구주택총조사 보고서).

〈그림 5-2〉 시·도별 주택보급률, 2000



공적 수행을 나타내고 있다 하겠다. 그러나 서울시의 경우 1985년의 56.2%에서 2000년에는 77.4%로 높아졌으나 아직도 주택부족률이 23% 정도에 이르는 것으로 파악되었다.

2000년 현재 시·도별 주택보급률을 살펴보면, 강원, 충남·북, 전남·북, 경남·북 등의 주택보급률이 100~120%에 이르고 있으나, 서울, 대구, 부산의 주택보급률이 90%에 이르지 못하고 있다. 이에 따라 절대적인 주택재고의 부족 문제는 3대도시를 제외하고는 해결되었다고 볼 수 있으며, 여기에는 1990년대의 주택대량공급정책이 크게 기여하였다고 하겠다.

많은 선진국들은 이미 오래전에 주택보급률 100%를 상회하여 주택재고의 절대부족문제를 해결하고 있다. 그러나 주택재고의 충족이 주택문제를 모두 해결한 것은 아니다. 주택재고가 충족되었다 하더라도 주택의 질이나 주거수준 등이 열악할 수 있기 때문이다. 그러므로 많은 나라에서 주택정책의 중요성이 더욱 대두되고 있는 것이다. 외국에서의 주택보급률은 정책지표라기 보다는 주택상황을 나타내는 지표의 하나로서 전국적으로 매년 계산되기보다는 지역적으로 또는 특정부문에 한정하여 계산되고 있다. 외국의 경우는 국가적 차원에

서 단일의 주택보급률을 계산하지 않으며, 정책적으로 활용되기 보다는 연구자에 목적에 따라 주택시장을 세분하여 계산하고 있다.

우리 나라도 1차적으로는 주택재고의 절대부족문제의 해결을 위하여 주택보급률 100%를 정책목표로 해야 할 것이나 주택재고부족문제가 점차 완화되어 가면 주거수준제고 등으로 선진국의 주택정책방향전환을 뒤따르게 될 것으로 사료된다.

3. 새로운 개념의 주택보급률 산정

1) 주택보급률 산정방법의 개선

현행 주택보급률 산정에 있어서 문제가 되는 것은 가구 및 주택의 개념이 다양화되고 있는 현실을 반영하지 못한다는 점이다.

과거의 주택정책은 주택재고 확대가 시급한 목표로서 내국인가구(일반가구) 중에서 혈연거리 가정을 구성하고 있는 가구가 주된 정책대상가구였고, 1인 가구와 5인 이하의 비혈연가구, 그리고 외국인가구는 주택정책대상에서 배제되어 왔다. 지속적인 주택대량공급정책으로 기존개념의 주택보급률이 90%를 상회하게 됨으로써 기존개념의 주택재고확대정책 목표가 거의 다 이루어지고 있다. 도시화와 경제성장으로 핵가족화가 급속히 진전되어 왔으며, 가구구성에 있어서 1인 단독가구 및 2인 가구 비중이 증대하고 있으며, 생활패턴의 개성화에 따라 주택수요도 다양화하고 있다. 또한 세계화, 개방화에 따른 내외국인의 교류가 증대되고 있는 상황에서는 주택정책 대상가구의 확대가 요구된다.

주택의 개념은 소유권을 기준으로 주택수를 계산함에 따라 여러 가구가 살고 있는 단독주택 및 다가구 단독주택(및 상가주택)은 주인가구 소유의 주택 1채로 계산되고 있다. 단독주택의 일부를 개조하여 독립된 거처로 만들어서 임대하고 있는 경우나, 2가구 이상이 살 수 있는 독립된 거처가 있는 상가주택(비주거용건물 내 주택)의 경우에도 하나의 주택으로 계산되고 있다. 또한 사람이 거주할 수 있도록 구획된 부분으로 주택의 요건을 갖추고 있는 비주거용

건물내 주택은 주택수 계산에 포함되나, 사무실겸용 주택인 오피스텔은 주택이외의 거처라 하여 제외되고 있다. 센서스에서 주택 이외의 거처라 함은 주택의 요건을 갖추고 있지 못한 거처라고 정의하고 있고 여기에 오피스텔을 포함시키고 있으나, 현실적으로 오피스텔은 주택의 요건을 갖추고 있는 곳이 많으므로 오피스텔은 주택이외의 거처로 분류하기 보다는 비거주용 건물내 주택으로 분류해야 할 것으로 사료된다.

우리 나라는 인구주택총조사에서 소유권을 기준으로 하여 주택수를 계산함에 따라 여러 세대가 독립적으로 거주하고 있음에도 불구하고 소유주가 하나이면 한 채의 주택으로 간주되고 있다. 센서스의 정의로 집계된 소유단위의 주택수를 그대로 주택보급률 계산에 활용함으로써 거주단위로서의 주택보급률과 오차가 생기게 된다. 이는 과거 우리 나라의 주택형태가 단독주택 중심으로 구성되어 있어 주된 거주자가 곧 소유자인 관습에서 비롯된 것으로 사료되지만 주택정책의 대상은 소유주가 아닌 거주세대로 볼 때 주택개념의 수정이 요구된다.

주택 및 가구의 개념을 수정하기 위하여 외국의 사례를 살펴본 결과, 주택 및 세대의 개념은 각 국가간 거의 동일하다고 볼 수 있으나 우리 나라의 경우 주택의 개념이 소유단위로 인식되어 왔고, 주택정책적 목적으로 주택공급의 대상을 혈연가구에 한정하는 등 협의로 정의되고 있음을 알 수 있다. 외국의 경우, 세대의 개념에 혈연가구 외에도 1인가구, 생계를 같이하는 비혈연가구를 포함하고 있으며, 내국인가구와 외국인가구를 별도로 구분하고 있지 않다. 주택의 정의에 있어서 우리 나라는 외국과는 달리 거래 및 매매의 단위가 포함되어 있으며, 화장실을 주택요건에 포함시키지 않고 있다. 일본의 경우 부엌 및 화장실을 공용 사용하더라도 다른 세대의 거주부분을 통하지 않으면 주택에 포함시키고 있었다. 이에 따라 '거래 및 매매의 단위'라는 주택개념을 거주단위로 전환하고 우리 나라의 목적에 맞추어 정의해야 할 것으로 사료된다.

그리하여 가구개념은 일반가구(혈연가구, 1인가구, 비혈연가구) 및 외국인가구를 포함하도록 수정하였고, 주택개념은 센서스상 주택 정의에서 소유단위를 거주단위로 수정하고 나머지 정의는 그대로 이용하되 화장실 요건을 첨가하였다.

〈표 5-3〉 주택의 정의

국가	주택의 정의
한국	주택이란 하나 이상의 가구가 살 수 있도록 지어진 집으로서 i) 영구 건물 ii) 한 개 이상의 방과 부엌 iii) 독립된 출입구 iv) 관습상 소유 또는 매매의 1단위 등의 요건을 갖춘 거처를 말한다.
일본	「완전히 구획된 건물」의 일부로서 「한 세대가 독립적으로 가정생활을 영위할 수 있도록」 지어진 것이며 i) 하나 이상의 거주실 ii) 전용 취사실(부엌) iii) 전용 화장실 iv) 전용 출입구(옥외에 면하고 있는 출입구, 혹은 거주자 및 그 세대의 방문자가 함께 통하는 공용의 복도 등에 면하고 있는 출입구) <ul style="list-style-type: none"> • ii)와 iii)의 경우 공용이라 하더라도 다른 세대의 거주부분을 통하지 않고 언제라도 사용할 수 있는 상태도 포함됨
UN	영속적인 건물로서 또는 구조적으로 독립된 거주공간(방과 부속시설)으로 신축, 개축, 개조된 것으로 센서스 당시 전적으로 다른 용도에 쓰이지 않은 것. 가로로 통하는 독립된 출입구 또는 공동공간을 가지고 있어야 함 <ul style="list-style-type: none"> • 영속적인 건물이란 10년 이상의 내구연한을 가진 구조물을 말함

자료: 통계청(인구주택총조사에서 정리).

즉, 한 개 이상의 방과 부엌, 화장실, 독립된 출입구를 가진 영구건물을 주택으로 정의하였다. 새로운 개념의 주택보급률 추정치를 계산하기 위하여 센서스의 원시자료를 이용하여 이상의 수정된 가구 및 주택 정의에 부합하는 가구수와 주택수를 새로이 집계하였다. 가구수는 별다른 추정없이 통계청의 집계결과를 그대로 인용하였고, 주택수의 집계에 있어서는 주된 가구의 주택조사항목 응답내용에서⁷⁾ 방, 부엌, 화장실, 독립된 출입구 각각의 수를 파악하고 이중 가장 낮은 수치를 독립된 거처수로 간주하였다. 예를 들어 주된 가구가 응답한 주택의 방이 5, 부엌이 2, 화장실 3, 독립된 출입구 2이면 가장 낮은 수치가 2이므로 이 주택에는 독립된 거처가 2채가 있는 것으로 보았다. 각각의 응답 주택에 대하여 이 과정을 반복해서 전체적인 거처수를 집계하였다. 또한 비거주용건물내 주택 및 거주용으로 사용되어 센서스 조사대상이 된 오피스텔의 경우에도 이러한 방법을 적용하여 주택의 요건을 갖추고 있으면 거주단위로 포함시켰다.

7) 센서스조사에서는 모든 가구의 주택상황을 조사한 것이 아니고, 거주주택에 관한 사항은 주인가구 또는 주된 가구가 응답을 하도록 하고 있음.

2) 새로운 주택보급률의 산정결과

가구 및 주택개념의 시대적 차이는 인구주택총조사의 주택 및 가구 조사에 있어서 그 구분의 변화로도 나타나고 있다.

〈표 5-4〉에서 보듯이 인구주택총조사상 주택의 구분에 있어서 1970년과 1975년에는 일반주택으로 총칭되어 있으나 1980년부터는 단독주택, 아파트, 연립주택으로 구분되어 아파트와 연립주택이라는 새로운 주택유형이 등장하고 있다. 1990년부터는 다세대주택이 새로이 구분되어 있고, 또한 단독주택에 포함되어 있으나 다가구주택이 등장하였으며, 오피스텔이 주택이외의 거처로서 주거기능이 부각되기 시작하였다. 이때의 주택구분이 현재에 이르고 있음을 알 수 있다.

또한 가구의 구분에 있어서도 시대적 변화가 나타난다. 1970년에는 혈연가구를 보통가구라 하였고 단독가구는 조사대상이 되지 못하였는데, 1975년에는 단독가구를 포함하여 보통가구라 하였다. 1980년부터 일반가구라는 개념이 등장하여 과거의 보통가구(혈연가구 및 단독가구)에 5인 이하의 비혈연가구를 포함시킴으로써 이때의 가구구분이 현재에 이르고 있다.

〈표 5-4〉 인구주택총조사에 나타난 거처의 종류 변천

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
주택	일반주택	일반주택	단독주택 아파트 연립주택	단독주택 아파트 연립주택	단독주택 ²⁾ 아파트 연립주택 다세대주택	단독주택 ²⁾ 아파트 연립주택 다세대주택	단독주택 ²⁾ 아파트 연립주택 다세대주택
	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	영업용 건물내 주택
					오피스텔	오피스텔	오피스텔
주택 이외의 거처 ¹⁾	주택 이외 의 거처	주택 이외 의 거처	주택 이외 의 거처	주택 이외 의 거처	주택 이외 의 거처	주택 이외 의 거처	주택 이외 의 거처

주: 1) ① 호텔, 여관 등 숙박업소, ② 기숙사, 수녀원, 양육아원, 양로원 등 공공목적에 위한 특수사회 시설, ③ 임시막사, ④ 기타 로 구분되며, ③ 임시막사는 1985년 이후 조사항목에서 제외, 기타항목으로 편입되었음.

2) 1990~1995년의 경우 단독주택에 다가구주택이 포함되었으며, 2000년에는 일반단독주택과 다가구주택으로 구분하여 조사하였음.

〈표 5-5〉 인구주택총조사에 나타난 가구구분의 변천

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구	보통가구 (혈연가구)	보통가구 (혈연가구, 단독가구)	일반가구 (혈연가구, 비혈연 5인 이하 가구, 단독가구)				
집단가구	준가구 (보통가구 이외의 비 혈연가구)	준가구 (비혈연 집단가구)	집단가구 (비혈연 2 인 이상 집 단시설가구, 비혈연 6인 이상 가구)	집단가구 (비혈연 2 인 이상 집 단시설가구, 비혈연 6인 이상 가구 ¹⁾			

주: 1) 20인 이상이면 기숙시설조사구로 구분

이렇듯 인구주택총조사에서 가구 또는 주택 구분의 일관성이 장기간 유지되지 않았기 때문에 1980년 이전의 년도에는 새로운 개념의 주택보급률 산정이 불가능하여 1985년 이후 년도에 대하여 새로운 개념의 주택보급률을 계산하여 보았다.⁸⁾

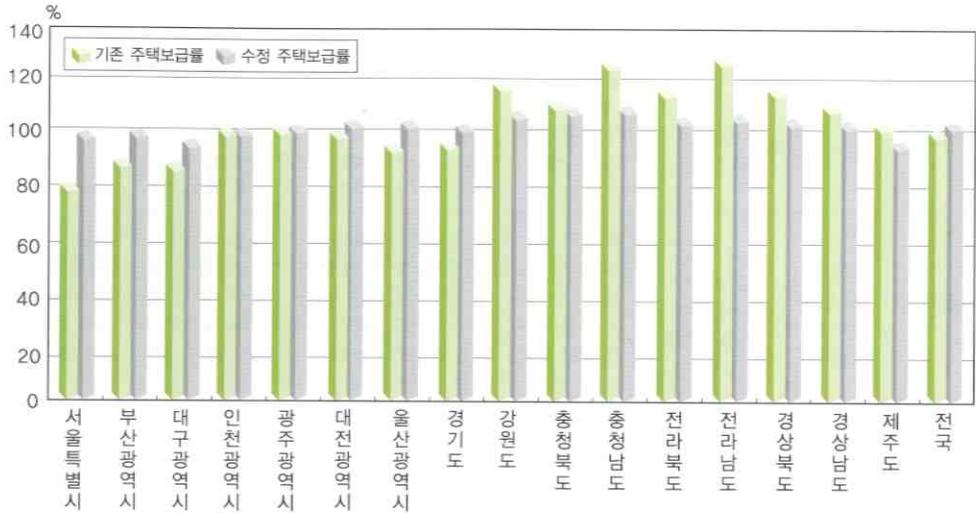
이와 같이 가구와 주택의 개념을 수정하여 센서스자료를 이용하여 새로이 계산된 주택수와 가구수가 〈부표 1-1〉 및 〈부표 1-2〉이며, 새로이 계산된 주택수를 새로운 개념의 가구수로 나누어 주택보급률을 계산하고 이를 기존 개념의 주택보급률과 대비시킨 것이 〈표 5-6〉이다. 한편 시군별 주택보급률의 계산 결과는 〈부표 1-4〉~〈부표 1-6〉에 제시하였다.

전국의 주택보급률 추정결과, 2000년의 주택보급률은 기존의 96.2%에서 98.8%로 증대되었다. 이는 단독주택에 2개 이상의 독립된 거처가 있는 주택수가, 일반가구개념으로 확대함으로써 증가된 가구수보다 많음을 의미한다.

시·도별로 보면 외국인을 포함한 일반가구 기준의 주택보급률은 기존개념의 보급률에 비하여 대도시는 약간 증대되었으나 도 단위는 오히려 낮아졌다. 시·도별로 혈연가구의 비중이 낮고 1인 가구 비중이 클수록 새로운 개념의

8) 1970년 및 1975년의 경우에는 2% 표본의 원자료 사용이 불가능하였고, 1980년의 경우에는 주택의 편익시설 수에 대한 조사가 이루어지지 않았으므로써 독립된 거처수의 파악이 불가능하였음.

〈그림 5-3〉 주택보급률 산정결과의 비교, 2000



〈표 5-6〉 새로운 개념과 기존개념의 주택보급률 통계

(단위: %)

	1985		1990		1995		2000	
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	기존	수정
서울	56.2	59.3	56.8	65.5	68.0	85.8	77.4	96.6
부산	55.9	59.3	56.3	66.6	71.0	83.8	86.6	96.8
대구	55.5	55.0	55.0	58.9	71.2	78.2	84.5	94.4
인천	63.5	63.2	70.1	75.2	89.9	91.7	98.1	97.2
광주	-	-	61.8	70.1	81.0	82.4	98.2	98.4
대전	-	-	67.0	73.2	90.7	90.2	96.8	99.5
울산	-	-	-	-	-	-	91.5	99.8
경기	69.4	69.8	68.2	76.3	84.3	91.8	92.4	98.7
강원	89.1	84.8	89.7	87.2	107.6	94.4	117.8	102.6
충북	86.4	83.9	84.3	84.3	103.4	95.4	112.5	104.3
충남	84.8	83.9	91.8	91.1	108.8	96.6	122.3	105.4
전북	88.0	87.5	86.7	84.1	105.3	93.4	115.8	101.2
전남	86.4	85.9	93.9	91.3	115.1	98.3	122.6	101.8
경북	90.8	82.8	89.9	83.3	106.3	91.8	115.9	100.2
경남	79.9	76.8	77.1	78.4	92.9	91.5	105.7	99.6
제주	84.0	73.6	79.9	74.8	94.4	84.7	98.7	93.8
전국	71.7	71.3	72.4	74.7	86.0	89.4	96.2	98.8

주택보급률이 낮아지고, 주거조밀도가 높을수록 새로운 개념의 주택보급률이 높아지는 결과를 나타내었다.

서울의 주택보급률은 기존의 77.4%에서 96.6%로, 부산은 기존 86.6%에서 96.8%로 증가폭이 크며, 전남의 주택보급률은 기존의 122.6%에서 101.8%로, 충남은 기존의 122.3%에서 105.4%로 낮아졌다. 특기할 것은 대구 및 제주의 주택보급률이 서울보다 낮게 나타났다는 것이다.

이렇듯 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 등의 지역에서는 수정된 개념의 주택보급률이 오히려 감소하였다. 이는 개념 수정으로 인한 주택수의 증가보다 1인 가구 등 가구수의 증가가 더 컸기 때문이다. 이는 대도시보다는 농촌 및 지방중소도시의 1인 가구, 특히 노인 1인 가구 문제가 심각함을 나타낸다고 보겠다. 물론 1인 가구 모두에 대해서 주택수요로 인정을 할 것인가의 문제가 제기될 수 있지만 궁극적으로는 1인 가구에 대하여도 어떠한 형태라도 독립적인 주거공간의 확보가 필요하다. 따라서 혈연가구 중심의 주택공급도 가구형태의 다양화에 맞추어 1인 가구용, 2인 가구용, 혈연가구용, 노인가구, 독신자아파트 등으로 다양화된 주택공급이 필요하다 하겠다.

4. 정책적 시사점

새로운 개념에 의한 주택보급률이 기존의 96.2%에서 98.8%로 높아졌다. 이는 1.2%의 주택부족률을 나타내는 것으로서 주택재고의 절대부족문제가 전국적으로는 해소되었음을 의미한다. 그렇다고 하여 주택문제가 완전히 해소된 것으로 보아서는 안될 것이다. 왜냐하면 주택보급률은 총량적인 주택공급 정도만을 보여줄 뿐 주거수준을 보여주지는 못하기 때문이다. 또한 지역성이 강한 주택시장은 지역적 차별화가 진전됨에 따라 지역적인 주택재고부족이 나타날 수 있기 때문이다. 따라서 주택정책의 초점을 주택공급확대에서 주거수준제고 측면으로 전환할 필요가 있다.

대구와 제주의 주택보급률이 상대적으로 낮게 나타났고, 반면 서울은 과거에

는 주택사정이 전국에서 가장 나쁜 것으로 인식되어 왔으나 새로이 계산된 주택보급률은 대구 다음으로 낮은 것으로 나타났다.

새로이 계산된 주택보급률은 우선은 주택재고의 과부족 상황을 정확히 파악할 필요가 있으므로 앞으로의 주된 지표로 활용해야 할 것이나 정책목표지표로 활용할 필요성은 점차 약화되고 있다. 왜냐 하면 주택보급률은 특정 사회의 총량적인 주택과부족만을 나타내기 때문이다. 따라서 주택보급률이 100%에 육박함으로써 주택재고의 절대부족문제가 완화됨에 따라 향후 정책목표를 '주택의 양적 확대'에서 '질적 수준제고'로 전환해야 한다. 주택재고확대와 더불어 주택보급률이 보여주지 못하는 주거수준을 나타내는 정책지표의 개발 및 활용이 요구된다.

제6장 한국인의 주거환경 수준

김 재 익

한 사회의 전반적인 주거수준을 파악하는 방법은 다양하다. 양적인 기준은 물론 질적인 기준이 있으며 주거만족도와 같은 심리적 기준 등 다양하며 보는 시각에 따라 중요성을 달리하고 있다.

주거생활의 전반적인 수준은 생활수준과 직결되며 생활수준은 다시 소득수준과 매우 밀접한 관련이 있다. 우리 나라도 경제개발 초기의 주거수준과 현재의 주거수준은 국민소득을 비롯한 각종 사회지표가 반영하듯 매우 큰 변화를 겪었다. 우리 나라의 주택 및 주거상황은 경제성장, 산업구조의 변화 그리고 도시화와 밀접한 연관이 있다.

특히 주택은 필수품인 동시에 고가의 경제재인 이중성을 갖는다. 더구나 소유권과 사용권이 분리 가능하여 임대차를 통한 소득창출의 기능도 수행한다. 소득수준이 낮은 시기에는 주택은 생활필수품의 성격이 강하여 이를 충족시키기 위한 양적 성장이 추구된다. 그러나 양적 기준이 어느 정도 충족되면 삶의 질을 향상시키고자 하는 욕구가 높아져 주택의 질적인 개선을 추구토록 만드는 경향이 있다.

본 연구에서는 이러한 사회여건의 변화에 따른 주택수요의 변화양상을 감안하여 우리 나라의 주거수준은 어떤 모습으로 변화하여 왔는지 파악하여 보고자 한다. 이를 위하여 「인구주택총조사」 중 주택분야의 조사가 시작된 1970년부터 가장 최근의 조사인 2000년까지의 자료에 입각하여 점유형태의 변화와 주거수준의 질적 변화를 살펴보고자 한다. 이 중 주거수준의 질적 변화는 주거

밀도와 주거시설의 변화를 통하여 설명하고자 하며 마지막으로 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

1. 점유형태의 변화

주택의 점유형태는 주택유형과 주거면적과 더불어 가계의 매우 중요한 주거 관련 결정사항으로 자가소유와 임차로 대별되며 임차는 다시 전세, 월세 등으로 구분된다. 주택유형은 소득, 자산, 주거서비스 비용 등의 경제변수와 연령, 가구원수, 교육수준 등의 가구특성 변수, 그리고 금융지원 등과 같은 정책변수 등 여러 가지 요인에 의하여 결정되는 것을 알려지고 있다. 특히 점유형태는 내집이 있어야 안정된 주거생활을 할 수 있다는 의식이 지배하는 사회에서는 매우 중요한 주거생활 판단기준이 될 수 있다. 우리 나라의 주택점유형태의 변화패턴을 도시와 농어촌으로 구분하여 시계열별로 간략히 살펴보기로 한다.⁹⁾

우리 나라에서 1970에서 1975년 사이의 기간은 주거생활의 중심축이 농어촌에서 도시로 이전된 시기라고 할 수 있다. 즉 1970년에는 농어촌지역에 사는 가구가 2,693,296(48.3%)가구로 도시지역에 사는 가구 2,377,179(42.6%)를 크게 앞섰다. 그러나 1975년에는 농어촌지역(면부) 가구의 비율이 38.2%로 크게 낮아진 반면, 도시지역(읍제외)에 사는 가구는 50.1%로 높아져 거주비율이 역전되었다. 참고로 1970년 조사에서는 전세와 월세의 구분이 없어서 전세로 표시하였다.

이 기간동안 전국의 가구수는 1970년의 5,576,277가구에서 1975년의 6,647,778가구로 총 1,071,501가구 혹은 19.2%가 증가하였다. 그러나 농어촌지역(면부)의 가구수는 오히려 88,214호(3.27%) 감소하여 반사적으로 도시지역의 가구증가가 두드러졌음을 알 수 있다.

9) 이때 도시는 동부와 읍부를 합친 지역이며 농어촌지역은 면부를 의미한다. 그리고 필요한 경우 도시는 동부와 읍부를 구분하여 설명한다.

10) 1970년 센서스자료에 의하면 총가구수는 5,856,901호로서 이 기준에 의하면 자가점유율이 68.2%이다. 여기서는 일반가구수인 5,576,277호를 기준으로 계산한 자가점유율을 사용하였다.

자기 집에서 사는 가구의 비율(자가점유율)이 1970년에는 71.66%이었으나 1975년에는 64.08%로 대폭 하락하였다.¹⁰⁾ 특히 가구증가율을 주도한 도시(동기준)에서의 자가점유율은 <표 6-2>에서 보듯이 50.4%에서 45.3%로 하락하였다. 농어촌지역의 자가점유율은 90.75%에서 87.6%로 약간 감소하는데 그쳤다. 따라서 이 시기에는 이촌향도(離村向都)로 표현되는 급속한 도시화로 인해 도시지역의 세입가구비율이 크게 증가했다고 할 수 있다.

곧 이은 1980년에서 1990년까지는 주택수요의 누적기라고 할 수 있다. 이 기간은 <표 6-1>에서 알 수 있듯이 자가점유율의 지속적 감소 및 세입가구비율의 지속적 증가로 특징지어 진다. 전국은 물론 <표 6-2>, <표 6-3>, <표 6-4>에 표시된 바와 같이 동부, 읍부, 면부를 막론하고 모든 지역에서 이러한 현상이 나타난다.

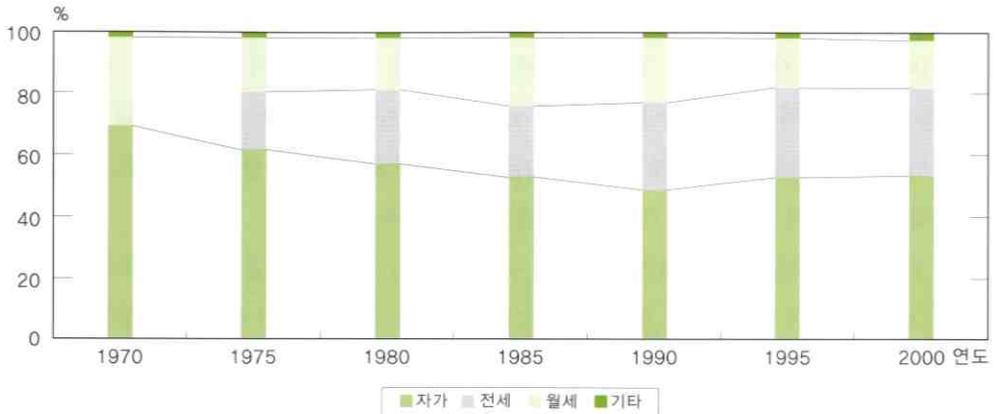
그 이후 1990년과 1995년 사이는 주택공급의 절정기라고 할 수 있다. 이 기간은 도시지역에서의 임차가구의 누적적 증가, 주택가격의 폭등, 전세파동 등으로 형성된 사회적 위기의식을 돌파하고자 정부가 '내집마련'을 구호로 내세우고 주택을 대량으로 공급한 시기이다. 이 기간의 특징은 주요지표별 주택현황을 보여주는 <표 6-6>을 통하여 알 수 있다.

이 표에 의하면 주택재고가 1989년에 703만호에 이르러 최초로 700만호를 돌파한 이후 1990년에는 736만호로 더욱 늘어났다. 주택건설도 1992년의 57.5만호를 제외하면 매년 60만호 이상을 유지하였으며 GDP대비 주택투자도 7.4~8.9%로 사상최고수준을 유지한 시기이다. 이에 힘입어 지속적으로 하락해 오던 주택보급율도 다시 상승하였다. 더구나 통계청의 자료에 의하면 주택 매매가격도 1990년을 100으로 하였을 때 91년(99.5), 92년(94.5), 93년(91.8), 94년(91.7), 95년(91.5) 등으로 이 기간동안 일관성 있게 하락하였다. 주택의 대량공급은 주택가격을 안정시킨 효과가 있었다고 평가된다.¹¹⁾

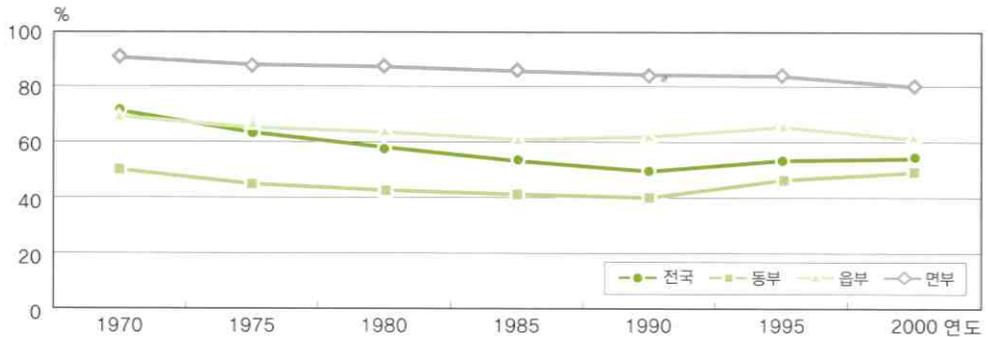
한편 자가점유율도 전국을 기준으로 볼 때 1990년의 49.9%에서 1995년에는

11) 그러나 주택임대시장에서는 정반대의 가격흐름을 보였다. 즉 1990년의 전국기준을 100으로 한 전세 지수를 보면 91년(101.9), 92년(109.6), 93년(112.3), 94년(117.4), 그리고 95년(121.7)로 조사되어 전 세입자의 부담이 가중되어 왔음을 알 수 있다(통계청, 주택매매 및 전세가격지수 참조).

〈그림 6-1〉 연도별 점유형태의 변화 (전국)



〈그림 6-2〉 도·농별 자가점유율 변화추이



53.3%로 상승하였고 반사적으로 임차가구율은 46.9%에서 44.1%로 하락하였다.

이같은 전국적 점유형태의 변화는 두가지 설명을 필요로 한다. 첫째, 『자가점유율 상승-임차가구율 하락』현상은 사실 도시지역에 국한된 현상이다. 이를 지역별 자가점유율을 보여주는 〈그림 6-2〉를 통하여 살펴 본다. 그림에서 보는 바와 같이 이 기간동안 농어촌지역은 전국추세와는 반대로 자가점유율이 하락하고 임차가구율이 상승하였다. 반면 도시지역(동부)은 자가점유율이 1990년의 40.5%에서 1995년에는 46.3%로 크게 상승하였다. 이 같은 현상은 주택공급이 아파트 위주로 도시지역에 집중적으로 공급되었기 때문으로 풀이된다. 둘째, 이 기간동안의 주택공급물량에 비해서는 자가점유율의 상승폭은

상대적으로 낮음을 알 수 있다. 다시 <표 6-6>에 있는 주택재고량의 변화를 보면 1995년에는 1990년에 비해 221.3만호가 증가하였으나 동기간 <표 6-1>에 있는 자가가구수는 124.3만호의 증가에 그쳤다. 이것은 임대주택의 재고량이 별로 없는 우리 나라 주택상황을 미루어 볼 때, 공급된 주택이 무주택자의 내 집마련의 꿈을 실현시켜주기도 했지만 유주택자들에 의한 주택소유의 편중현상도 더욱 심화시킨 것도 부인할 수 없도록 하는 것이다.

그 이후 1995년에서 2000년까지는 주택시장의 격동기라고 할 수 있다. 이 기간중 1997년말에는 외환위기라는 국가적 어려움을 겪었다. 외환위기는 신용경색, 수요급감 등을 초래하여 신규분양시장은 물론 기존주택시장도 급격한 위

〈표 6-1〉 연도별 점유형태의 변화 (전국)

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	3,996,198 (71.66)	4,259,981 (64.08)	4,671,815 (58.62)	5,127,221 (53.57)	5,667,280 (49.91)	6,909,953 (53.32)	7,753,100 (54.17)
전세	1,457,023 (26.13)	1,171,321 (17.62)	1,904,486 (23.90)	2,201,894 (23.01)	3,157,073 (27.80)	3,844,964 (29.67)	4,039,514 (28.23)
월세		1,049,070 (15.78)	1,231,258 (15.45)	1,892,559 (19.77)	2,172,554 (19.13)	1,876,026 (14.48)	2,113,243 (14.77)
기타	123,056 (2.21)	167,406 (2.52)	161,642 (2.03)	349,687 (3.65)	357,633 (3.15)	328,238 (2.53)	405,950 (2.84)
계	5,576,277 (100.00)	6,647,778 (100.00)	7,969,201 (100.00)	9,571,361 (100.00)	11,354,540 (100.00)	12,959,181 (100.00)	14,311,807 (100.00)

〈표 6-2〉 연도별 점유형태의 변화 (동부)

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	1,198,080 (50.40)	1,509,940 (45.33)	2,007,324 (42.98)	2,617,185 (41.34)	3,429,875 (40.53)	4,640,985 (46.26)	5,507,897 (49.05)
전세	1,147,027 (48.25)	1,048,511 (31.48)	1,657,071 (35.48)	1,970,213 (31.12)	2,927,521 (34.59)	3,537,844 (35.27)	3,659,589 (32.59)
월세		738,765 (22.18)	931,907 (19.96)	1,554,543 (24.56)	1,900,065 (22.45)	1,665,806 (16.60)	1,821,857 (16.22)
기타	32,072 (1.35)	34,032 (1.02)	73,674 (1.58)	188,857 (2.98)	204,956 (2.42)	187,343 (1.87)	240,133 (2.14)
계	2,377,179 (100.00)	3,331,248 (100.00)	4,669,976 (100.00)	6,330,798 (100.00)	8,462,417 (100.00)	10,031,978 (100.00)	11,229,476 (100.00)

〈표 6-3〉 연도별 점유형태의 변화 (읍부)

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	353,971 (69.98)	468,110 (65.80)	600,621 (64.19)	677,313 (61.24)	574,234 (62.61)	667,393 (65.81)	714,176 (61.55)
전세	138,755 (27.43)	69,637 (9.79)	151,753 (16.22)	164,921 (14.91)	143,734 (15.67)	182,201 (17.97)	225,650 (19.45)
월세		147,926 (20.79)	159,014 (16.99)	206,984 (18.71)	149,462 (16.30)	113,580 (11.20)	157,796 (13.60)
기타	13,076 (2.59)	25,775 (3.62)	24,332 (2.60)	56,852 (5.14)	49,741 (5.42)	51,016 (5.03)	62,710 (5.40)
계	505,802 (100.00)	711,448 (100.00)	935,720 (100.00)	1,106,070 (100.00)	917,171 (100.00)	1,014,190 (100.00)	1,160,332 (100.00)

〈표 6-4〉 연도별 점유형태의 변화 (면부)

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	2,444,147 (90.75)	2,281,931 (87.60)	2,063,870 (87.32)	1,832,723 (85.86)	1,663,171 (84.21)	1,601,575 (83.76)	1,531,027 (79.66)
전세	171,241 (6.36)	53,173 (2.04)	95,662 (4.05)	66,760 (3.13)	85,818 (4.35)	124,919 (6.53)	154,275 (8.03)
월세		162,379 (6.23)	140,337 (5.94)	131,032 (6.14)	123,027 (6.23)	95,640 (5.00)	133,590 (6.95)
기타	77,908 (2.89)	107,599 (4.13)	63,636 (2.69)	103,978 (4.87)	102,936 (5.21)	89,879 (4.70)	103,107 (5.36)
계	2,693,296 (100.00)	2,605,082 (100.00)	2,363,505 (100.00)	2,134,493 (100.00)	1,974,952 (100.00)	1,912,013 (100.00)	1,921,999 (100.00)

〈표 6-5〉 연도별 점유형태의 변화 (도시)

(단위: 호, %)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	1,552,051 (53.83)	1,978,050 (48.93)	2,607,945 (46.52)	3,294,498 (44.30)	4,004,109 (42.69)	5,308,378 (48.06)	6,222,073 (50.22)
전세	1,285,782 (44.60)	1,118,148 (27.66)	1,808,824 (32.27)	2,135,134 (28.71)	3,071,255 (32.74)	3,720,045 (33.68)	3,885,239 (31.36)
월세		886,691 (21.93)	1,090,921 (19.46)	1,761,527 (23.69)	2,049,527 (21.85)	1,779,386 (16.11)	1,979,653 (15.98)
기타	45,148 (1.57)	59,807 (1.48)	98,006 (1.75)	245,709 (3.30)	254,697 (2.72)	238,359 (2.16)	302,843 (2.44)
계	2,882,981 (100.00)	4,042,696 (100.00)	5,605,696 (100.00)	7,436,868 (100.00)	9,379,588 (100.00)	11,046,168 (100.00)	12,389,808 (100.00)

〈표 6-6〉 주요지표별 주택현황

(단위: 호, %)

연도	주택 보유수 (1,000)	주택건설호수(1000)			주택 보급율	주택투자 /GDP	천 명당 주택건설 호수
		합계	공공	민간			
1965	3,932	70	8	62		1.50	2.4
1966	3,867	93	12	81		1.90	3.1
1967	4,097	95	10	85		2.30	3.1
1968	4,183	96	20	76		3.00	3.2
1969	4,229	105	38	67		2.70	3.4
1970	4,360	115	12	103	78.2	4.24	3.6
1971	4,427	130	24	106	77.3	3.81	4.1
1972	4,484	110	17	93	76.3	3.06	3.4
1973	4,558	143	44	99	75.5	3.74	4.2
1974	4,640	158	43	115	74.8	5.51	4.6
1975	4,734	180	63	117	74.4	5.16	5.1
1976	4,822	170	62	108	73.3	4.77	4.7
1977	4,927	204	78	126	72.6	5.43	5.8
1978	5,082	300	115	185	72.5	6.85	8.2
1979	5,211	251	118	133	72.0	5.81	6.7
1980	5,319	212	106	105	71.2	5.45	5.6
1981	5,460	150	78	72	70.5	4.20	3.9
1982	5,640	191	68	123	70.2	4.88	4.9
1983	5,852	226	82	144	70.2	5.77	5.7
1984	6,061	222	114	108	70.1	4.87	5.5
1985	6,104	227	132	95	69.8	4.61	5.6
1986	6,303	288	153	135	69.7	4.86	7.0
1987	6,450	244	167	78	69.2	4.79	5.9
1988	6,670	317	115	202	69.4	5.30	7.6
1989	7,032	462	162	300	70.9	5.96	10.9
1990	7,357	750	269	481	72.4	8.76	17.5
1991	7,853	613	164	449	74.2	8.88	14.2
1992	8,631	575	195	381	76.0	7.81	13.2
1993	8,798	695	227	469	79.1	8.23	15.8
1994	9,133	623	258	364	83.5	7.47	14.0
1995	9,570	619	236	391	86.0	7.43	13.8
1996	10,113	592	232	360	89.2	7.06	13.0
1997	10,627	596	219	377	92.0	6.30	13.0
1998	10,867	306	131	175	92.4	6.22	6.6
1999	11,181	405	151	253	93.3	4.68	8.6
2000	11,472	433	140	293	96.2	3.86	9.2
2001		530	128	402		4.24	11.2

자료: 통계청.

축을 경험하였다. 그럼에도 불구하고 이 기간동안은 <표 6-2>에서 보듯이 동지역의 자가점유율이 높아져 읍부와 면부의 뒷걸음에도 불구하고 전국적으로 자가점유율이 높아졌다.

2. 주거수준의 변화

주거생활의 수준을 가름하는 기준은 여러 가지이다. 본 연구에서는 대표적으로 사용되는 주거밀도와 주거시설을 중심으로 우리 나라 국민들의 주거생활수준의 변화양상을 분석하고자 한다.

1) 주거밀도의 변화

주거밀도는 주거생활이 공간적으로 얼마나 여유가 있는냐를 나타내는 척도이다. 주거밀도는 사는 사람수(혹은 가구)에 대비하여 방이 몇 개이냐 혹은 주거면적이 얼마나 넓으냐를 대비하여 산출한다. 대표적인 주거밀도 척도는 방수를 기준으로 할 때는 방당 인원수와 가구당 방수, 면적을 기준으로 할 때는 가구당 주거면적과 1인당 주거면적을 사용한다.

(1) 방수 기준: 방당 인원수와 가구당 방수

① 방당 인원수

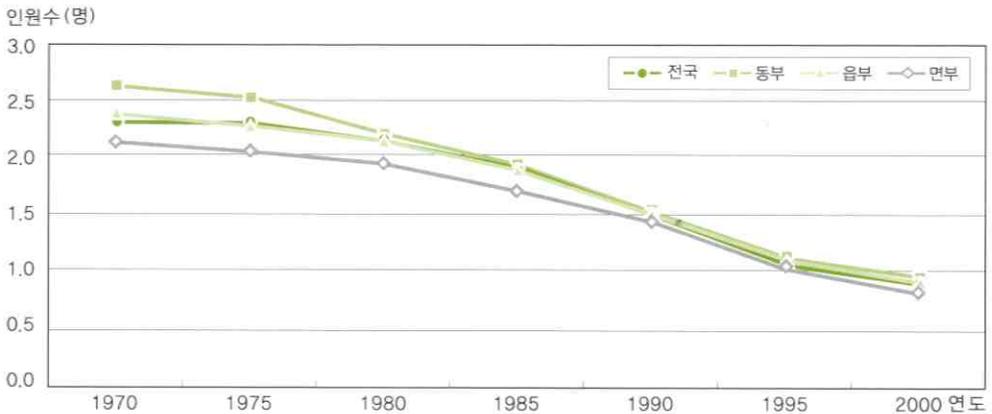
대표적인 주거밀도 기준은 방당 인원수로서 다음과 같이 계산된다.

$$\text{방당 인원수} = \frac{\text{총인구}}{\text{총방수}}$$

방당 인원수는 평균적으로 방 하나에 얼마나 많은 사람들이 거주하는가를 나타낸다.¹²⁾ 따라서 방당 인원수가 높을수록 주거밀도가 높고 반대로 방당 인원수가 낮을수록 주거밀도가 낮다고 할 수 있다. 우리나라의 방당 인원수는 <표

6-7)에서 보는 바와 같이 1970년도에는 2.30~2.78로 매우 높았다. 즉 방 하나에 두 세 명이 거주하고 있는 꼴로 조밀하게 살았다. 더구나 단독주택에 사는 가구의 주거밀도가 공동주택에 사는 가구보다 상대적으로 낮았다. 그러나 아파트가 본격적으로 공급된 1975년부터 아파트를 중심으로 방당 인원수가 낮아졌고 1985년에는 전국은 물론 모든 주택유형에서 2 이하로 낮아졌다. 이러한 경향은 그 이후에도 지속되어 2000년에 이르러 전국과 모든 주택유형을 기준으

〈그림 6-3〉 방당 인원수의 변화



〈표 6-7〉 방당 인원수의 변화추이 (전국)

(단위: 명)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
평균	2.32	2.25	2.10	1.87	1.48	1.08	0.92
주택			2.10	1.87	1.48	1.08	0.92
단독	2.30	2.24	2.14	1.95	1.62	1.15	0.91
아파트	2.55	1.94	1.48	1.31	1.06	0.96	0.92
연립/다세대	2.78	2.74	2.00	1.73	1.30	1.03	0.93
기타	2.60	2.52	2.31	2.21	1.77	1.30	1.01
주택이외			2.56	2.27	1.92	1.44	1.14

12) 방수는 총방수와 사용방수로 구분할 수 있다. 그러나 총방수가 주거밀도를 보다 잘 반영한다고 판단되어 총방수를 기준으로 방당 인원수를 계산하였다.

〈표 6-8〉 방당 인원수의 변화추이 (등부)

(단위: 명)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
평균	2.62	2.51	2.19	1.93	1.48	1.09	0.94
주택			2.19	1.93	1.52	1.09	0.94
단독	2.61	2.50	2.30	2.10	1.68	1.19	0.96
아파트	2.59	1.95	1.47	1.31	1.06	0.96	0.91
연립/다세대	2.90	2.88	1.97	1.75	1.31	1.04	0.93
기타	2.71	2.65	2.36	2.25	1.78	1.30	1.01
주택이외			2.64	2.29	1.96	1.47	1.16

〈표 6-9〉 방당 인원수의 변화추이 (읍부)

(단위: 명)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
평균	2.37	2.25	2.15	1.89	1.51	1.08	0.90
주택			2.15	1.89	1.51	1.08	0.90
단독	2.36	2.24	2.15	1.91	1.57	1.11	0.85
아파트	2.35	1.77	1.73	1.42	1.09	0.96	0.94
연립/다세대	2.73	2.58	2.21	1.64	1.22	1.00	0.93
기타	2.35	2.22	2.26	2.14	1.77	1.34	1.03
주택이외			2.48	2.17	1.80	1.36	1.08

〈표 6-10〉 방당 인원수의 변화추이 (면부)

(단위: 명)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
평균	2.11	2.02	1.92	1.70	1.46	1.04	0.83
주택			1.92	1.70	1.46	1.04	0.83
단독	2.11	2.02	1.92	1.70	1.47	1.04	0.81
아파트	1.86	1.86	1.62	1.37	1.09	0.96	0.93
연립/다세대	2.43	2.33	2.19	1.68	1.22	1.00	0.93
기타	2.17	2.14	2.02	1.97	1.65	1.27	0.98
주택이외			1.91	2.06	1.70	1.34	1.06

〈표 6-11〉 방당 인원수의 변화추이 (도시)

(단위: 명)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
평균	2.57	2.45	2.19	1.92	1.49	1.09	0.93
주택			2.18	1.92	1.52	1.09	0.93
단독	2.56	2.44	2.27	2.06	1.67	1.18	0.94
아파트	2.59	1.95	1.47	1.31	1.06	0.96	0.92
연립/다세대	2.87	2.83	1.99	1.73	1.31	1.04	0.93
기타	2.68	2.59	2.35	2.23	1.78	1.35	1.01
주택이외			2.63	2.28	1.94	1.49	1.16

로 방당 인원수가 1이하로 떨어졌다. 즉 우리 나라는 2000년에 이르러 단독주택, 아파트, 연립/다세대 등 어떤 유형의 주택에 살건 평균적으로 방수가 사람수 보다 많아진 것이다. 그리고 〈그림 6-3〉과 〈표 6-7~11〉에서 보듯이 도시 지역일수록 주거밀도가 높게 나타나는 가운데 도·농간의 방당 인원수 격차는 시간이 흐름에 따라 줄어들어왔다.

② 가구당 방수

방수를 기준으로 한 주거밀도를 반영하는 또 다른 지표는 가구당 방수이다. 이 지표가 방당 인원수와 다른 점은 핵가족 혹은 대가족 등 가구원수의 차이에 상관없이 모든 가구가 한 가구로 계산된다는 점이다. 가구당 방수는 평균적으로 한 가구에 방이 몇 개나 있는냐를 나타내는 지표로서 다음과 같이 계산된다.

$$\text{가구당 방수} = \frac{\text{총방수}}{\text{총가구수}}$$

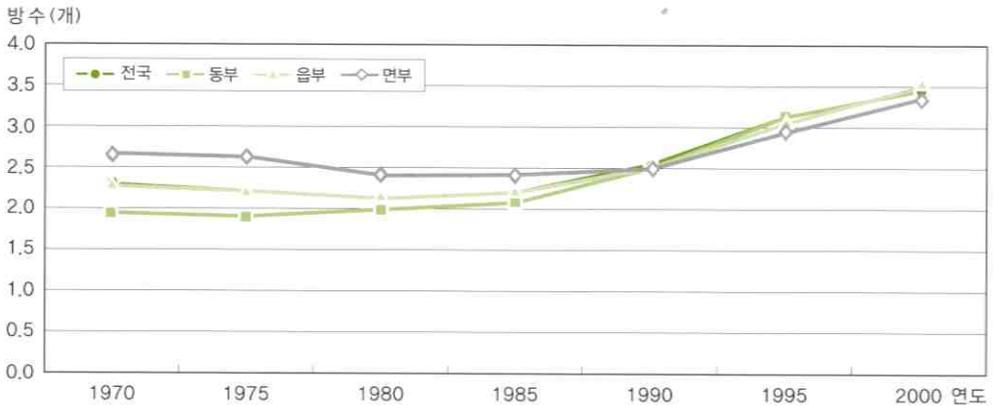
따라서 가구당 방수가 높을수록 여러 개의 방이 있는 것이므로 주거밀도가 낮고 가구당 방수가 낮을수록 주거밀도가 높다고 할 수 있다.

먼저 도시와 농어촌지역을 구분하여 가구당 방수를 비교하여 본다. 〈표 6-12〉와 이를 시각적으로 표시한 〈그림 6-4〉에서 보는 바와 같이 가구당 방수는 방당 인원수와 마찬가지로 모든 지역에서 시간이 흐를수록 개선되어 왔다.

1970년에서부터 1985년까지는 동부의 주거밀도가 읍부나 면부에 비해 상대적으로 높았다. 반사적으로 이 기간동안 면부의 주거밀도가 가장 낮았다. 그러나 1990년부터는 동부의 가구당 방수가 면부의 가구당 방수보다 많아졌다. 읍부의 가구당 방수는 동부와 면부의 중간수준을 유지하다가 1990년에 이르러 동부와 같아졌다. 2000년에는 동부의 가구당 방수는 전국의 가구당 방수와 같아졌다. 한편 읍부의 가구당 방수는 전국을 상회하고 면부의 가구당 방수는 전국 평균보다 낮은 것으로 나타났다. 전반적으로 도·농간의 가구당 방수 차이는 1970~1985년 사이에는 크다가 그 이후에는 그 격차가 점차 줄어들어 최근에 와서는 큰 차이를 보이지 않는다고 할 수 있다.

참고로 수도권과 비수도권의 가구당 방수를 비교하여 본다. 가구당 방수를 수도권과 기타 지역을 비교해 보아도 해를 거듭할수록 지역의 구분없이 주거

〈그림 6-4〉 가구당 방수의 변화



〈표 6-12〉 도·농별 가구당 방수의 변화

(단위: 개)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
전국	2.32	2.21	2.12	2.16	2.49	3.09	3.39
동부	1.94	1.90	1.98	2.07	2.49	3.12	3.39
읍부	2.28	2.25	2.14	2.18	2.49	3.05	3.45
면부	2.66	2.61	2.39	2.40	2.47	2.92	3.34
도시	2.00	2.38	2.01	2.10	2.49	3.11	3.40

밀도가 낮아지는 등 전국적 추세와 큰 차이를 보이지 않는다. 그리고 수도권과 기타 지역을 비교한 <표 6-13>에 보는 바와 같이 1985년까지는 차이가 있었지만 1990년부터는 지역별 차이가 거의 없는 것으로 나타난다.

이번에는 주택유형별로 가구당 방수를 비교하여 본다. 이 비교는 단독주택과 공동주택간에 주거밀도의 차이를 알기 위함이다. 주택유형별 가구당 방수는 전국

<표 6-13> 수도권 / 비수도권 가구당 방수의 변화

(단위: 개)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
수도권	2.00	1.93	1.98	2.05	2.48	3.09	3.37
비수도권	2.46	2.35	2.20	2.25	2.50	3.08	3.40

<표 6-14> 주택유형별 가구당 방수 (전국)

(단위: 개)

	1980	1985	1990	1995	2000
단독	2.10	2.08	2.26	2.76	3.15
아파트	2.79	3.03	3.58	3.78	3.72
연립	2.19	2.37	2.93	3.48	3.63
기타	1.83	1.79	2.05	2.54	3.07

<표 6-15> 주택유형별 가구당 방수 (동부)

(단위: 개)

	1980	1985	1990	1995	2000
단독	1.90	1.93	2.18	2.71	3.06
아파트	2.81	3.05	3.61	3.79	3.74
연립	2.23	2.36	2.92	3.48	3.63
기타	1.79	1.75	2.03	2.54	3.06

<표 6-16> 주택유형별 가구당 방수 (읍부)

(단위: 개)

	1980	1985	1990	1995	2000
단독	2.14	2.18	2.40	2.87	3.38
아파트	2.36	2.67	3.39	3.72	3.62
연립	2.05	2.47	3.13	3.51	3.56
기타	1.99	1.94	2.14	2.52	3.07

〈표 6-17〉 주택유형별 가구당 방수 (면부)

(단위: 개)

	1980	1985	1990	1995	2000
단독	2.40	2.41	2.46	2.87	3.35
아파트	2.28	2.70	3.24	3.63	3.43
연립	1.93	2.34	2.99	3.45	3.56
기타	2.02	1.96	2.17	2.57	3.11

〈표 6-18〉 주택유형별 가구당 방수 (도시)

(단위: 개)

	1980	1985	1990	1995	2000
단독	1.95	1.97	2.20	2.73	3.09
아파트	2.80	3.04	3.60	3.79	3.73
연립	2.21	2.37	2.93	3.48	3.63
기타	1.81	1.78	2.04	3.12	3.06

및 지역별로 계산하여 그 결과를 나타낸 〈표 6-14~18〉을 이용하여 설명한다.

이 표들의 비교를 통하여 알 수 있는 것은 다음과 같다. 첫째, 가구당 방수는 모든 주택유형에서 꾸준히 개선되어 왔다. 단 아파트의 경우 2000년의 가구당 방수는 1995년에 비해 감소한 것이 예외이다. 둘째, 가구당 방수를 기준으로 할 때 아파트와 연립주택 등 공동주택에 사는 가구의 방수가 단독주택에 사는 가구의 방수보다 많다. 셋째, 가구당 방수는 주택유형별로 큰 차이를 보이고 있는 가운데 그 격차는 시간의 흐름에 따라 점차 줄어들고 있다.

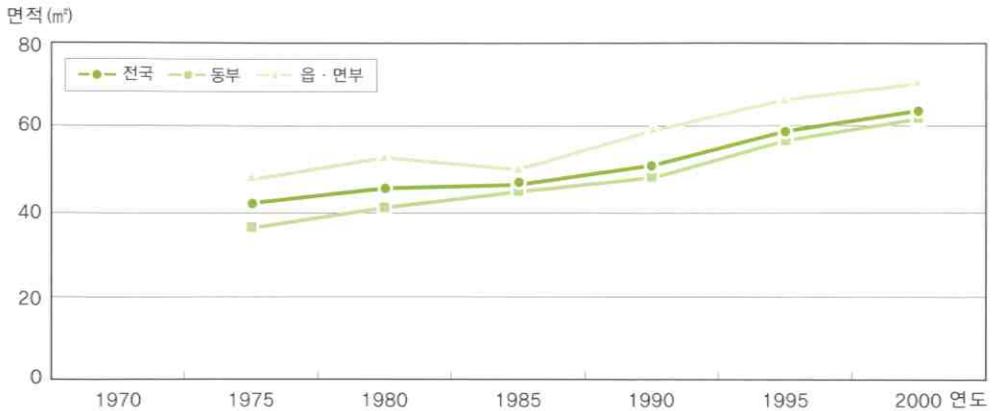
(2) 면적기준 : 가구당 주거면적과 1인당 주거면적

주거밀도는 방수보다는 주거면적을 기준으로 하는 것이 더욱 설득력이 있다. 우리 나라 주거밀도의 변화추이를 가구당 주거면적과 1인당 주거면적을 중심으로 살펴 보기로 한다.

① 가구당 주거면적

가구당 주거면적은 총주거면적을 총가구수로 나눈 것으로 한 가구당 평균적으로 어느 정도의 주거면적을 차지하는가를 나타낸다. 우리 나라의 가구당 주

〈그림 6-5〉 가구당 주거면적



〈표 6-19〉 가구당 주거면적

(단위: m²)

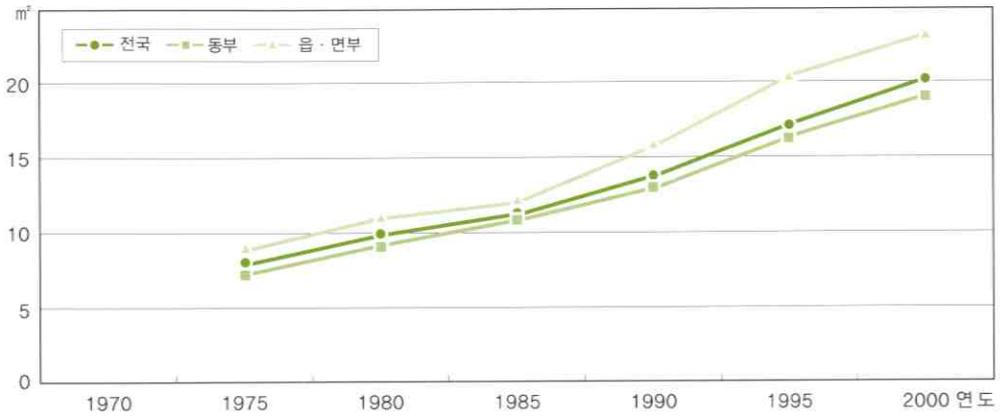
	전국	동부	읍·면부
1975	41.4	35.8	47.2
1980	45.8	41.1	52.5
1985	46.4	44.5	50.1
1990	51.0	48.3	58.7
1995	58.6	56.5	65.9
2000	63.1	61.3	69.8

거면적은 〈그림 6-5〉와 〈표 6-19〉에서 알 수 있듯이 도시와 농어촌의 구분없이 지속적으로 증가하여 왔다. 가구당 주거면적은 1975년에는 전국기준으로 41.4m² 이었으나 2000년에는 63.1m²로서 52.4% 증가하였다. 그리고 토지이용 집약도가 높은 도시지역(동부)의 주거면적은 농어촌 지역에 비해 상대적으로 좁게 나타난다. 그러나 1975년과 2000년 사이의 증가율은 동부가 71.2%, 읍·면부가 47.9%로서 동부가 상대적으로 높다.

② 1인당 주거면적

1인당 주거면적은 총주거면적을 총인구수로 나눈 것으로 한 사람당 평균적으로 어느 정도의 주거면적을 차지하는가를 나타낸다. 우리 나라의 1인당 주거

〈그림 6-6〉 1인당 주거면적



〈표 6-20〉 1인당 주거면적

(단위: m²)

	전국	동부	읍·면부
1975	8.2	7.4	9.0
1980	10.1	9.3	11.1
1985	11.3	11.0	12.0
1990	13.8	13.0	15.9
1995	17.2	16.4	20.5
2000	20.2	19.2	23.1

면적은 〈그림 6-6〉과 〈표 6-20〉을 통하여 알 수 있듯이 동부와 읍·면부의 구분없이 지속적으로 증가하여 왔다. 1인당 주거면적은 1975년도에 전국기준으로 8.2m²에 불과하였으나 2000년에는 20.2m²로서 146.3% 증가하였다. 이 증가율은 가구당 주거면적의 증가율 보다 훨씬 높은 것으로서 가구기준보다 인구기준으로 주거밀도가 더 빠른 속도로 개선되어 왔다고 해석할 수 있다.

2) 주거시설의 변화

주거시설은 주거생활을 영위함에 있어 효율성, 편리성, 안락성 등을 높여 줌으로써 주거생활의 질적 수준을 향상시키는 기능을 한다. 주거시설은 여러 가

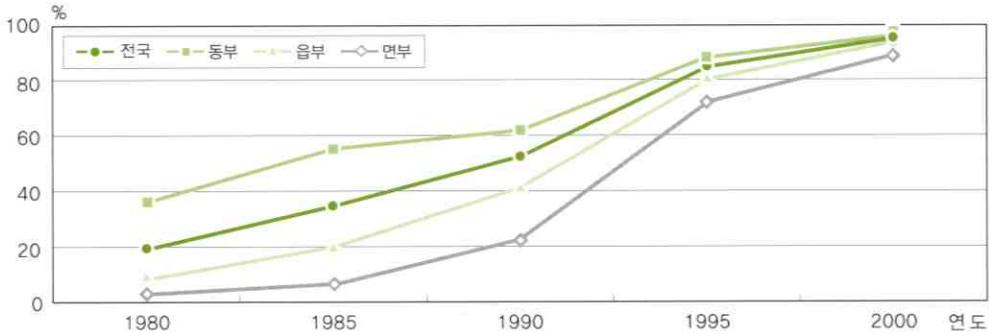
지가 있고 또 사용자의 시각에 따라 그 중요도가 달라진다. 그리고 주거시설도 주택의 질적수준과 비례하여 그 종류, 가격, 품질 등이 달라지는 경향이 있다. 특히 주거시설은 주택이 기후와 재난으로부터 생명과 재산을 보호해 주는 피난처의 역할에 치중할 경우에는 중시되지 않지만 주택이 삶의 질을 반영하는 보금자리의 역할을 할 경우에는 그 중요성이 부각된다.

본 연구에서는 「인구주택총조사」 중 여러 회에 걸쳐 조사되어 어느 정도의 변화추세를 파악할 수 있는 부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도 시설, 난방방식 등 다섯 가지 주거시설을 살펴보고자 한다.

(1) 부엌

부엌은 주부들이 많은 시간을 보내는 공간이다. 우리 나라의 전통적인 부엌은 편리한 점도 있지만 현대의 생활에 적합하지 않아 사용자로부터 외면받아 오고 있다. <그림 6-7>과 <표 6-21>에서 보듯이 1980년에는 전국적으로 입식부

<그림 6-7> 도·농별 입식 부엌 비율 변화추이



<표 6-21> 도·농별 입식부엌 비율

(단위: %)

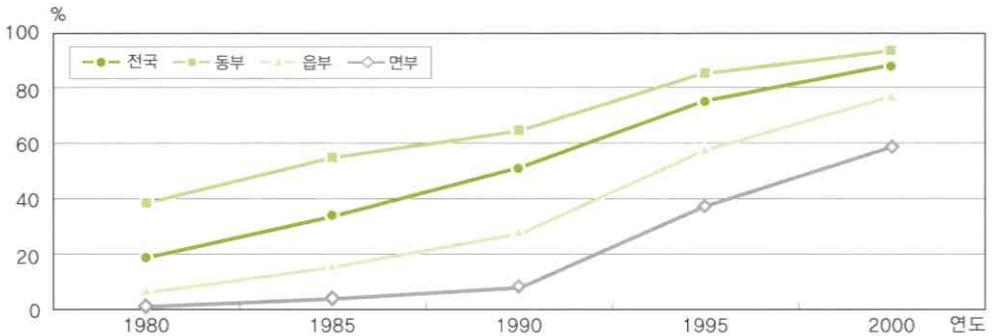
	1980	1985	1990	1995	2000
전국	18.2	34.6	52.4	84.1	94.3
동부	34.8	55.0	60.7	87.1	95.2
읍부	7.6	19.3	41.1	79.8	92.3
면부	2.5	5.8	22.1	70.9	87.5

업의 비율이 18.2%에 불과하였다. 이 비율은 그나마 도시지역의 입식부업 비율이 34.8%로 높아 농어촌지역의 2.5%를 상쇄한 결과이다. 그러나 시간이 흐름에 따라 새로이 공급되는 거의 모든 주택이 그 유형을 불문하고 입식부업이므로 전체적으로 재래식 부업은 사라지고 있다. 2000년에 이르러 입식부업의 비율이 모든 지역에서 크게 상승하여 재래식 부업은 도시지역과 농어촌지역을 막론하고 오래된 단독주택에만 남아 있음을 짐작케 한다. 아파트, 연립주택, 최근 건축된 단독주택 등은 100% 입식부업이기 때문이다. 그러므로 재래식 부업은 시간이 흐름에 따라 오래된 단독주택이 멸실되면서 자연스럽게 사라질 것으로 예상된다.

(2) 화장실

수세식 화장실의 변화추세도 입식부업의 변화추세와 비슷하게 시간이 흐를수록 개선되는 추세를 보이고 있다. 특히 수세식 화장실 비율을 1980년과

〈그림 6-8〉 도·농별 수세식 화장실 비율 변화추이



〈표 6-22〉 수세식 화장실 비율

(단위: %)

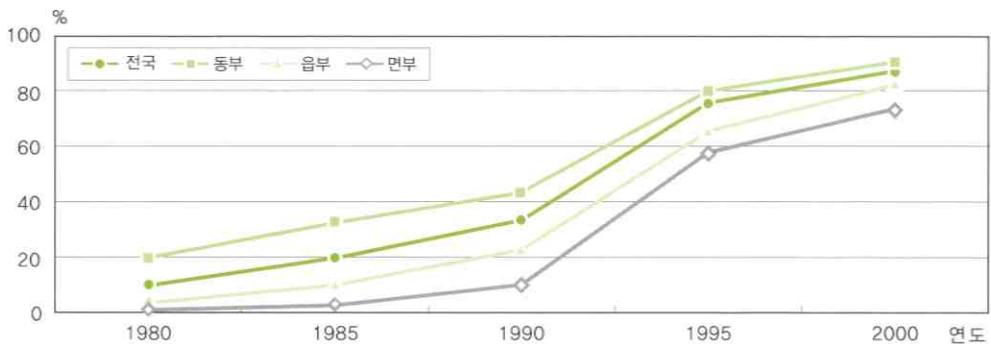
	1980	1985	1990	1995	2000
전국	18.4	33.1	51.3	75.1	87.0
동부	37.0	54.4	64.0	84.2	93.0
읍부	5.5	15.2	26.9	57.1	76.3
면부	1.3	3.9	8.0	36.8	58.2

2000년을 <표 6-22>를 이용하여 비교하여 보면 그 개선속도가 매우 비약적임을 알 수 있다. 그러나 수세식 화장실의 보급률은 입식부엌의 보급률과는 달리 도·농간의 격차가 크게 나타난다. 동부는 수세식 화장실 보급률이 93%로서 도시지역내 노후 단독주택을 제외하면 거의 모든 주택이 수세식 화장실을 갖추었다고 판단할 수 있다. 반면 읍부와 면부는 아직 각각 76.3%와 58.2%로서 개선의 여지가 많은 것으로 나타난다. 이 격차는 도·농간 주택유형의 차이에서 비롯된 것으로 풀이된다.

(3) 목욕시설

목욕시설을 갖춘 가구의 변화추세도 <그림 6-9>와 <표 6-23>을 통하여 알 수 있듯이 해를 거듭할수록 호전되어 왔다. 특히 목욕시설을 갖춘 가구의 비율을 1980년과 2000년을 비교하여 보면 1980년에는 동부 20.2%, 읍부 3.2%, 면부 0.7% 등으로 매우 낮은 수준이었으나 2000년에는 각각 90.2%, 82.6%, 74.1%

<그림 6-9> 도·농별 온수목욕시설 비율 변화추이



<표 6-23> 목욕시설이 있는 가구

(단위: %)

	1980	1985	1990	1995	2000
전국	10.0	20.0	34.1	74.8	87.4
동부	20.0	32.8	40.9	79.0	90.2
읍부	3.2	9.5	23.0	66.2	82.6
면부	0.7	2.3	10.1	57.7	74.1

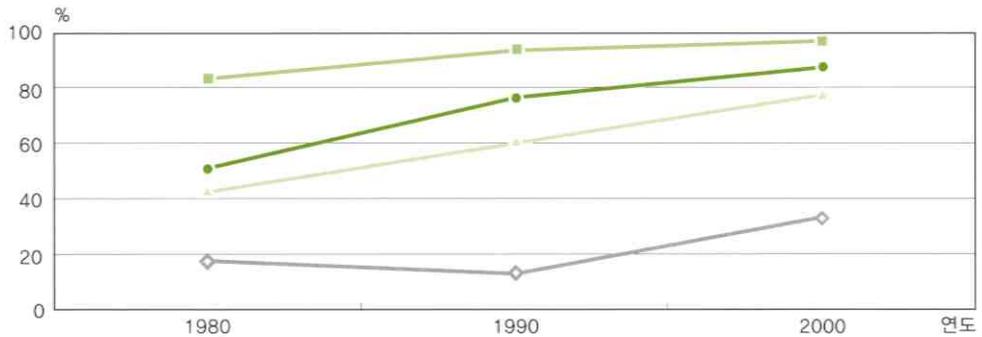
로 크게 증가하여 그 보급속도가 매우 빨랐음을 알 수 있다.

(4) 상수도시설

상수도 시설이 있는 가구의 비율은 <그림 6-10>과 <표 6-24>를 통하여 그 변화추세를 알 수 있다. 지난 1980년에는 전국적으로 절반을 약간 상회하는 가구들이 수도물을 사용하였으나 2000년도에 와서는 87%에 이르게 되었다. 특히 동부에 거주하는 가구 중 98%가 수도물을 사용하고 있다. 그러나 아직 농어촌 지역인 면부에서는 수도물을 사용하는 가구가 33.2%로서 세가구 중 한 가구 꼴에 불과한 것으로 나타났다.

특히 면부의 경우 1980년에 비해 1990년이 상수도 보급률이 더욱 낮아진 것으로 나타난다. 이것은 1980년에서 1990년 사이의 행정구역변경에 의해 상대적으로 도시화가 많이 진행된 면지역들이 읍이나 도시로 승격되거나 편입된

<그림 6-10> 도·농별 상수도 시설이 있는 가구 비율 변화추이



<표 6-24> 상수도시설이 있는 가구비율

(단위: %)

	1980	1990	2000
전국	51.2	76.6	87.0
동부	83.1	93.1	97.9
읍부	41.7	60.1	76.7
면부	17.9	13.3	33.2

결과로 해석된다. 이에 따라 농어촌 성격이 더욱 짙은 면부들만 남아 상수도 보급률이 오히려 낮아진 것을 풀이된다. 이러한 현상은 1985년과 1990년 사이 읍지역의 인구 및 가구수가 감소하고 관련지표들이 1990년과 1995년 사이 크게 변화하는 이유가 되기도 한다.

(5) 난방방식

난방을 하는 방식은 재래식 아궁이로부터 비교적 최근의 중앙 및 지역난방에 이르는 매우 다양한 방법이 있다. 「인구주택총조사」도 이를 반영하여 난방방식을 구분하는 항목을 조정하여 왔다. 이에 따라 난방방식은 조사항목의 일관성이 부족한 문제가 있다. 본 연구는 난방방식을 조사하기 시작한 1980년 이후의 자료를 이용하여 그 비율을 <표 6-25>에 요약하여 보았다.

〈표 6-25〉 난방방식의 변화

(단위: %)

구분	재래식 아궁이	연탄 아궁이	연탄 보일러	기름 보일러	가스 보일러	중앙난방	지역난방	전기 보일러	기타
1980	전국	37.9	42.5	13.9	2.3			3.0	0.4
	동부	2.6	62.9	23.4	4.7			6.2	0.2
	읍부	34.0	51.6	12.8	0.7			0.3	0.6
	면부	79.3	16.5	3.4	0.2			0.1	0.5
1985	전국	24.8	17.4	50.4	2.7	0.3		4.2	0.2
	동부	1.9	22.1	63.5	4.5	0.5		7.2	0.2
	읍부	26.7	16.3	55.2	1.0	0.1		0.6	0.2
	면부	63.2	9.7	26.1	0.2	0.0		0.6	0.1
1990	전국	5.8	13.7	48.6	20.0	5.2		5.9	0.3
	동부	1.2	14.1	46.9	22.4	6.8		7.8	0.3
	읍부	8.1	11.4	59.3	18.9	0.9		0.5	0.4
	면부	24.4	13.4	50.9	10.2	0.4		0.2	0.3
2000	전국	0.8	0.3	1.5	40.8	39.9		8.3	6.4
	동부	0.1	0.2	0.9	31.7	47.6		10.3	8.0
	읍부	1.4	0.6	3.3	64.0	22.6		2.8	2.1
	면부	4.5	0.8	3.7	77.0	7.9		0.5	0.1

〈표 6-25〉를 보면 우리 나라의 난방방식은 1980년에는 농어촌은 재래식 아궁이, 도시지역은 연탄아궁이가 주류를 이루었다. 1985년에는 도시지역에서 연탄아궁이가 점차 줄어들고 연탄보일러가 주류를 차지하였다. 그러나 1990년에는 농어촌(면부)에서도 재래식 아궁이는 대폭 감소한 반면 연탄보일러가 주된 난방방식으로 변하였다. 마지막으로 2000년에는 모든 지역에서 재래식 아궁이 뿐 아니라 연탄을 사용한 난방방식이 거의 사라지고 기름보일러, 가스보일러, 중앙 및 지역난방 방식이 주된 난방방식으로 자리를 잡고 있다. 그리고 동부-읍부-면부의 순으로 가스보일러, 중앙 및 지역난방 등 가스를 이용한 난방을 많이 하고 있음을 알 수 있다.

3. 주거와 교통

현대의 주거생활에 있어 교통의 중요성은 새삼 강조할 필요가 없을 것이다. 활동반경이 넓은 도시에서는 주거지와 경제활동장소가 일치하는 경우가 거의 없기 때문이다. 교통은 이처럼 욕망의 발생장소와 충족장소가 달라 발생하는 공간적 격리를 극복하여 주는 유용한 서비스이다. 가족 구성원들은 주거지를 기반으로 생산활동을 위한 통근, 교육서비스를 받기 위한 통학 등을 비롯하여 사교, 쇼핑, 여가활동 등 다양한 목적으로 통행을 한다. 그러나 교통은 비효용재(disutility goods)로서 많이 소비할수록(오래 걸릴수록) 피로감, 사고위험 등이 누적되어 불만감이 증가하는 특성이 있다.

한편 교통은 사람만을 이동대상으로 하는 것이 아니라 물건(상품)도 이동대상으로 한다. 물적이동을 위한 교통이 원활하지 않으면 막대한 사회적 비용을 초래한다. 이러한 특성으로 인하여 교통에 의한 비효용과 비효율은 개인적인 문제에 한정되는 것이 아니라 사회적 차원의 문제이기도 하다. 본 연구에서는 주거생활과 관련된 교통여건을 살펴보는 것을 목적으로 하기 때문에 물적이동은 분석대상에서 제외한다. 사실 출퇴근시간대에 통행이 원활하지 않으면 이로 인하여 유발되는 사회적 비용으로 말미암아 통행자 개인의 문제는 물론 심각

한 사회문제가 된다. 특히 도시지역에 거주하는 시민들은 교통문제를 가장 심각한 도시문제로 지목하는 등 교통은 주거생활의 질적수준에도 밀접한 관련이 있다.

주거지를 기반으로 한 여러 가지 활동 중 첨두시간대(peak-time)의 대부분을 차지하는 통행은 통근통행과 통학통행이다. 이중 통학통행은 초·중·고등학교의 경우는 대부분 학군내에서 이루어지므로 공간적 범위가 넓지 않다고 할 수 있다. 대학생의 통학통행은 상당한 시간적 신축성이 있을 뿐 아니라 전체 통학에서 차지하는 비중이 높지 않다고 할 수 있다. 또 통근통행은 다양한 교통수단을 통하여 이루어진다. 승용차와 같은 개별교통수단을 비롯하여 버스(시내버스, 통근버스 등), 지하철(전철) 등의 대중교통수단, 그리고 도보와 자전거와 같은 무동력 교통수단을 통하기도 한다. 이외에도 오토바이, 택시, 철도, 기타 등 달리 분류하기 어려운 수단도 있다. 더구나 통행을 함에 있어 2개 이상의 교통수단을 복합적으로 사용하기도 하고, 기후와 처한 상황에 따라 교통수단을 달리 하기도 한다.

이러한 이유에서 본 연구는 가구의 생존에 필요한 소득을 획득하기 위한 통근통행을 대상으로 이용교통수단별로 지역별로 분석하고자 한다. 주거와 통근통행과의 관계는 인구주택총조사의 2% 표본자료를 근거로 분석하였다. 교통수단은 분석의 편리상 승용차와 대중교통수단만을 대상으로 한다. 대중교통수단은 시내버스, 통근버스, 지하철(전철)을 포함한다. 이에따라 도보, 자전거, 택시, 시외(고속)버스, 열차 등은 제외한다. 그리고 분석대상을 도시지역에 한정하고 농어촌지역은 제외하였다. 통근은 주로 도시지역이 문제인 이유도 있지만 2% 표본을 기초로 한 분석인 관계로 농어촌지역은 관측수가 극히 적어 통계적 신뢰성을 확보하기 위한 분포를 파악하기 어렵기 때문이다. 통근통행의 분석은 시대적 추세보다는 최근의 실태가 더욱 중요한 의미를 지닌다고 판단되어 가장 최근의 조사인 1990년과 2000년 두 연도를 대상으로 한다.

1) 시·도별 통근소요시간

통근소요시간은 시·도별로 큰 차이를 보인다. 시·도별 통근소요시간의 실태를 1990년도와 2000년도의 시·도별 교통수단별 통근소요시간을 계산한 결과를 나타낸 다음의 <표 6-26>과 <표 6-27>을 기초로 설명하기로 한다. 전국을 기준으로 할 때 1990년도의 통근소요시간은 승용차가 38.51분, 대중교통수단은 44.68분이다. 대중교통수단은 승용차와는 달리 출발지에서 정류장까지 이동하는 시간, 버스(지하철)를 기다리는 시간, 내려서 도착지까지 가는 시간 등이 포함되므로 승용차를 이용하는 경우보다 소요시간이 길어지는 특성이 있다. 그리고 두 교통수단 공히 서울-경기-인천-부산-대구의 순으로 통근시간이 긴 것으로 나타난다. 즉 통근에 소요되는 시간은 수도권에서 가장 오래 걸리고 그 뒤로 부산-대구 등 대도시순으로 이어지고 있다. 전국 평균을 기준으로 할 때

<표 6-26> 1990년도 시·도별 통근소요시간

(단위: 명, 분)

	승용차		대중교통	
	관측수	평균값	관측수	평균값
전국	27,911	38.51	107,147	44.68
서울	10,995	45.02	36,216	51.02
부산	2,230	38.51	13,601	43.94
대구	1,820	32.23	6,620	39.82
인천	1,353	43.83	6,681	49.48
광주	648	29.15	2,748	34.79
대전	839	28.56	2,589	37.65
경기도	4,315	44.25	16,258	50.37
강원도	651	23.99	2,347	28.30
충청북도	517	25.08	1,926	33.07
충청남도	434	23.22	1,645	34.65
전라북도	590	26.61	2,184	33.56
전라남도	472	23.30	2,301	33.79
경상북도	1,089	22.35	3,815	31.59
경상남도	1,703	27.28	7,486	34.06
제주도	255	23.64	730	30.58

〈표 6-27〉 2000년도 시·도별 통근소요시간

(단위:명, 분)

	승용차		대중교통	
	관측수	평균값	관측수	평균값
전국	34,181	28.54	55,796	39.15
서울	5,637	37.02	19,218	44.23
부산	2,120	32.86	5,405	37.40
대구	1,983	28.60	2,751	34.63
인천	1,934	31.49	3,465	44.96
광주	1,098	28.97	1,341	33.10
대전	1,212	26.81	1,212	33.52
경기도	766	24.78	941	31.19
강원도	7,149	31.71	11,397	42.95
충청북도	1,347	19.27	978	23.72
충청남도	1,279	21.77	1,142	26.82
전라북도	1,575	21.01	1,092	27.01
전라남도	1,480	23.06	1,288	28.67
경상북도	1,248	20.93	1,029	28.32
경상남도	2,158	22.11	1,781	26.75
경상남도	2,422	23.92	2,396	29.61
제주도	773	21.83	360	25.93

2000년도의 통근소요시간은 승용차가 28.54분, 대중교통수단이 39.15분이 소요 되는 것으로 나타났다. 시·도별 소요시간을 비교하여 보면 10년 전인 1990년도와 마찬가지로 수도권(서울, 인천, 경기도)에서 가장 길고 그 다음은 광역시들이 뒤를 잇고 있다.

지난 1990년과 비교할 때 2000년도의 통근소요시간이 대폭 감소하였음을 알 수 있다. 승용차를 이용한 경우는 통근소요시간이 1990년도에 비해 2000년도는 25.9% 감소하였고 대중교통수단을 사용한 통근은 12.4% 감소하였다. 이 결과는 지하철노선의 추가적인 개통, 고속화도로의 신설, 도로의 신증설 등의 교통공급측면의 개선과 교통시설의 운영 및 관리의 효율성 증대 등의 교통수요측면에서의 개선이 복합적으로 작용한 것으로 풀이된다. 한편 승용차 이용자의 통근소요시간이 대중교통이용자들 보다 짧게 나타난다. 즉 1990년도에는

대중교통수단 이용자는 승용차 이용자보다 16.0% 더 많은 시간을 통근에 할애하였고 2000년도에는 37.2% 더 걸려 그 격차가 더욱 커졌다.

2) 시·군·구별 통근소요시간

앞서 분석한 시·도별 통근소요시간의 패턴은 전국을 광역자치단체 단위로 비교한 결과이다. 그러나 교통상황은 같은 지역내에서도 장소에 따라 크게 차이가 나기 때문에 하위 행정단위인 시·군·구별로 분석하여 보았다. 본 연구에서는 전국의 도시지역만을 대상으로 시·군·구별로 평균 통근소요시간을 계산하여 지리정보시스템(GIS: Geographical Information System)을 구축하여 분석하였다.

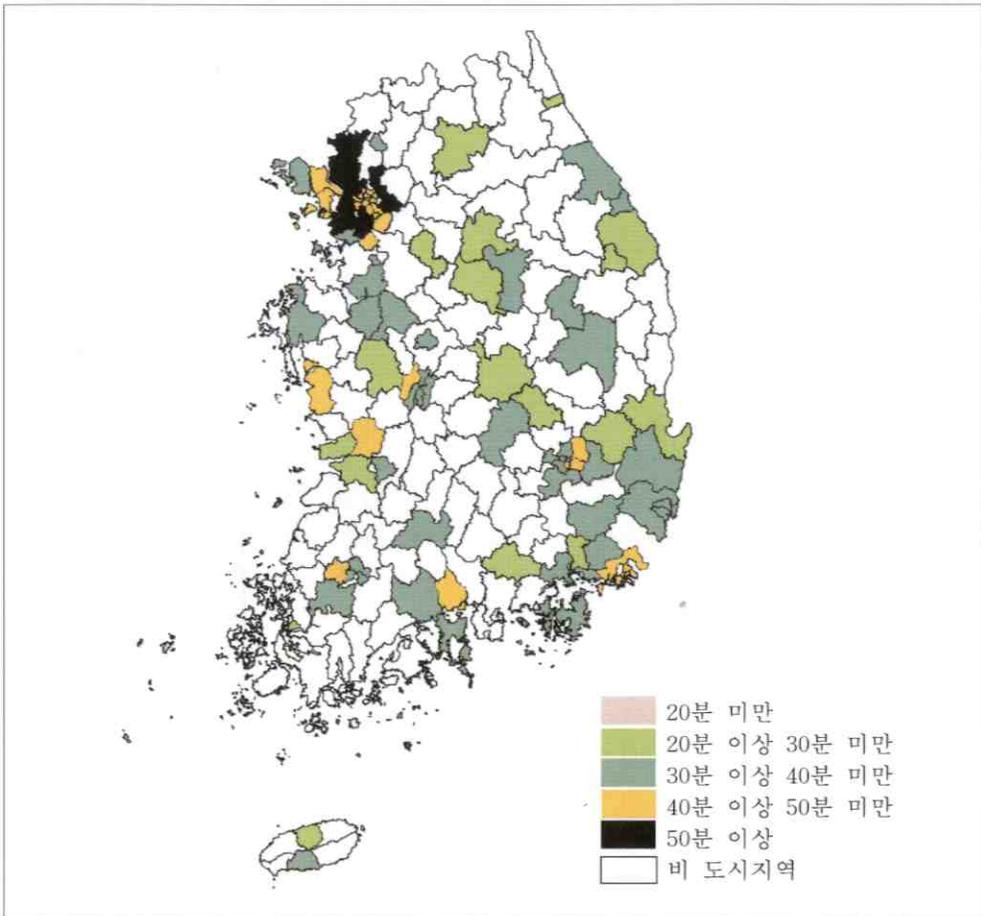
(1) 1990년도의 시·군·구별 통근소요시간

우선 1990년도의 대중교통수단을 이용한 통근소요시간과 승용차를 이용한 통근소요시간을 각각 지도상에 표시하여 시각적으로 쉽게 구분할 수 있게 하였다.¹³⁾ 대중교통수단을 이용할 경우의 시·군·구별 통근소요시간은 <그림 6-11>을 통하여 확인할 수 있듯이 수도권과 대도시지역에서 오래 걸린다는 것을 알 수 있다. 이를 보다 구체적으로 확인하기 위하여 전국의 시·군·구 중 상위 30개 시·군·구에 대한 통근소요시간 통계를 추출하여 <표 6-28>에 제시하였다.

이 표에서 확인할 수 있듯이 대중교통을 이용할 경우 전국에서 가장 통근시간이 오래 걸리는 지역은 경기도 시흥시로서 평균 64.8분이 걸리는 것으로 나타났다. 그 뒤를 이어 2~4위까지는 모두 서울에 인접한 경기도 지역 도시들이다. 서울에서는 노원구가 59.5분으로서 가장 오래 걸리는 자치구로 나타났다. 그리고 통근시간이 오래 걸리는 시·군·구는 예외없이 경기-서울-인천 등 수

13) 본 연구에서 사용된 수치지도는 2000년도를 기준으로 작성된 것이며, 기술적 문제로 부산시 동래구와 경기도 용진군은 제외되었다. 그러므로 부산지역 중 동래구에 해당하는 부분은 공백으로 표시되었다. 그러나 2000년도 분석에는 이들이 모두 포함되어 있다.

〈그림 6-11〉 1990년도 시·군·구별 통근소요시간 : 대중교통



도권에 있는 시·군·구들이며 경기도지역 중에는 서울과 경계가 접하는 주변 도시가 많은 것을 알 수 있다.

한편 승용차를 이용한 경우도 〈그림 6-12〉을 통하여 짐작할 수 있듯이 대중교통수단을 이용한 경우와 크게 차이가 없는 패턴을 보이고 있다. 즉 수도권, 특히 수도권지역 중 서울의 서쪽지역과 서울과 접경을 이루는 주변도시에서 통근시간이 길고 부산-대구 등의 대도시가 오래 걸리는 것으로 표시되고 있다.

대중교통의 경우와 마찬가지로 전국의 시·군·구 중 승용차를 이용한 통근시간이 오래 걸리는 상위 30개 시·군·구를 파악하여 〈표 6-29〉에 제시하였

〈표 6-28〉 전국 상위 30위 시·군·구별 통근소요시간 : 대중교통 (1990)

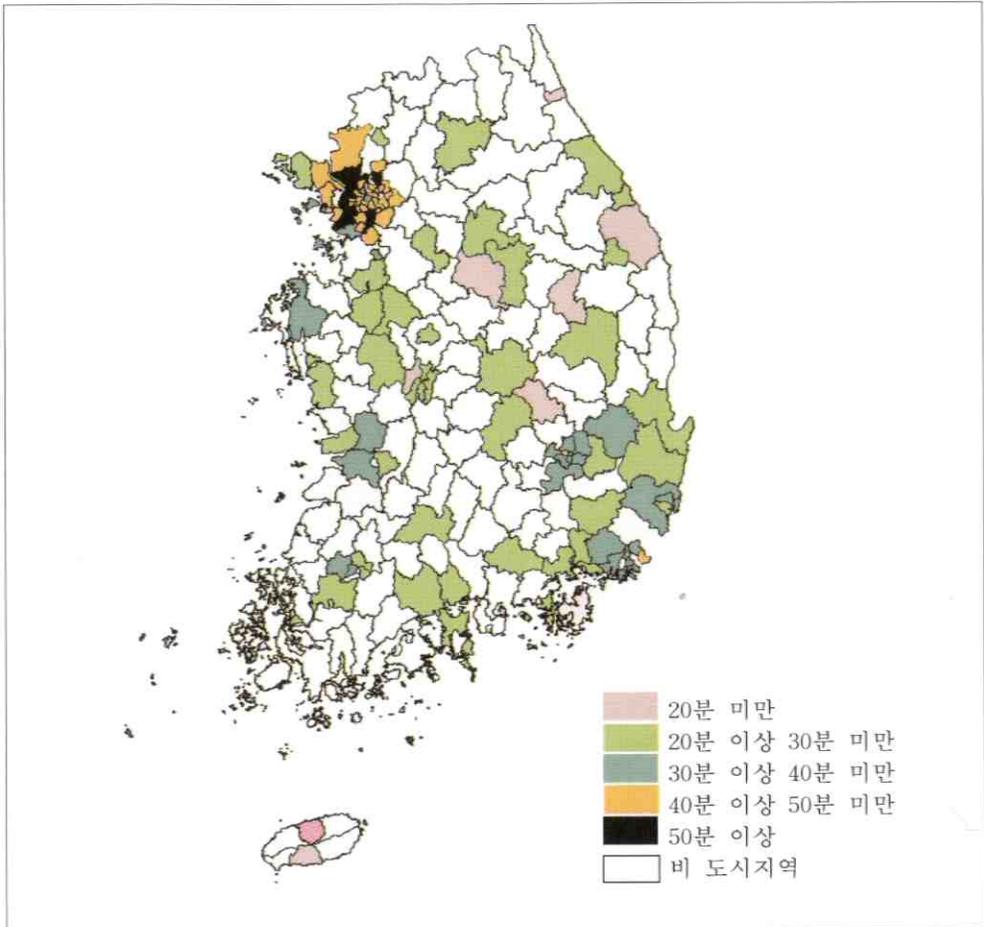
(단위: 분, 명)

순위	시·도명	시·군·구명	소요시간	표준편차	관측수	비고(승용차) ¹⁾
1	경기	시흥시	64.8	33.5	318	52.1
2	경기	고양시	62.2	34.4	647	51.1
3	경기	구리시	61.0	34.2	407	45.9
4	경기	과천시	60.3	24.4	189	50.1
5	서울	노원구	59.5	29.0	1,818	53.3
6	경기	광명시	58.9	27.4	1,411	55.2
7	서울	강서구	58.6	31.1	1,271	50.2
8	서울	양천구	58.3	28.7	1,519	49.5
9	경기	의왕시	57.8	31.0	310	55.3
10	경기	부천시	57.2 ²⁾			52.2
		원미구	58.2	32.8	1,091	49.2
		소사구	56.2	25.7	1,269	55.0
11	경기	하남시	55.6	27.5	230	41.1
12	서울	강동구	54.2	26.8	1,579	45.9
13	서울	도봉구	53.9	29.0	2,466	50.4
14	서울	중랑구	53.1	25.6	1,535	48.9
15	경기	의정부시	52.8	32.7	610	46.7
16	서울	은평구	52.7	25.9	1,579	44.6
17	서울	관악구	52.0	23.3	2,284	46.3
18	경기	안양시	52.0 ²⁾			48.4
		만안구	51.4	27.2	977	47.7
		동안구	52.7	31.1	711	48.1
19	서울	구로구	51.6	25.8	2,873	48.7
20	인천	남동구	51.5	30.0	1,237	40.8
21	경기	군포시	51.2	27.1	406	46.9
22	경기	파주시	50.9	36.4	233	46.5
23	서울	동작구	50.7	25.5	1,668	42.8
24	서울	송파구	50.5	26.6	1,950	44.1
25	경기	군포시	49.3	31.4	144	45.3
26	서울	동대문구	48.7	23.1	1,718	45.6
27	인천	서구	48.5	30.7	860	40.9
28	경기	성남시	48.0	26.0	891	42.6
29	서울	영등포구	47.8	24.6	1,656	40.4
30	서울	서대문구	47.7	23.0	1,487	38.7

주: 1) 승용차를 이용하는 경우와 비교하기 위하여 해당 연도의 승용차 이용자의 통근소요시간을 표시한 것이다.

2) 시내 행정구의 평균.

〈그림 6-12〉 1990년도 시·군·구별 통근소요시간 : 승용차



다. 이 표에서 확인할 수 있듯이 통근시간이 오래 걸리는 시·군·구는 부산의 해운대구를 제외하면 모두 경기-서울-인천 등 수도권에 있는 시·군·구들이다. 승용차를 이용하여 통근할 경우 평균적으로 경기도 의왕시가 55.3분으로 전국 최장을 기록하고 있다. 서울에서는 노원구가 다시 53.3분으로 가장 오래 걸리는 것으로 나타났다.

〈표 6-29〉 전국 상위 30개 시·군·구별 통근소요시간 : 승용차 (1990)

(단위: 분, 명)

	시·도명	시·군·구명	소요시간	표준편차	관측수	비고(대중교통) ¹⁾
1	경기	의왕시	55.3	27.3	93	57.8
2	경기	광명시	55.2	29.4	388	58.9
3	서울	노원구	53.3	29.0	557	59.5
4	경기	부천시	52.2 ²⁾			57.2
		원미구	49.3	34.0	267	58.2
		소사구	55.0	32.2	292	56.2
5	경기	시흥시	52.1	28.3	71	64.8
6	경기	고양시	51.5			62.2
7	서울	도봉구	50.4	26.6	536	53.9
8	서울	강서구	50.2	29.2	441	58.6
9	경기	과천시	50.1	28.9	160	60.3
10	서울	양천구	49.5	28.5	697	58.3
11	서울	중랑구	48.9	26.8	315	53.1
12	서울	구로구	48.7	27.3	572	51.6
13	경기	안양시	48.4 ²⁾			52.0
		만안구	48.7	31.6	210	51.4
		동안구	48.1	28.0	256	52.7
14	경기	군포시	46.9	33.8	74	51.2
15	경기	의정부시	46.7	39.5	177	52.8
16	경기	파주시	46.5	40.4	57	50.9
17	서울	관악구	46.3	24.5	378	52.0
18	부산	해운대구	46.1	33.3	166	49.8
19	서울	강동구	45.9	31.7	726	61.0
20	서울	구리시	45.9	34.9	64	54.2
21	서울	동대문구	45.6	28.1	260	48.7
22	경기	김포시	45.3	33.5	58	49.3
23	서울	성북구	44.8	23.0	291	49.8
24	서울	은평구	44.6	24.4	441	52.7
25	서울	송파구	44.1	26.0	1,136	50.5
26	서울	강남구	43.4	30.2	1,230	49.5
27	서울	동작구	42.8	23.2	384	50.7
28	서울	성동구	42.6	23.6	593	47.0
29	인천	서구	40.9	32.7	159	48.5
30	인천	남동구	40.8	31.2	340	51.5

주: 1) 대중교통수단을 이용하는 경우와 비교하기 위하여 해당 연도의 대중교통수단 이용자의 통근소요시간을 표시한 것이다.

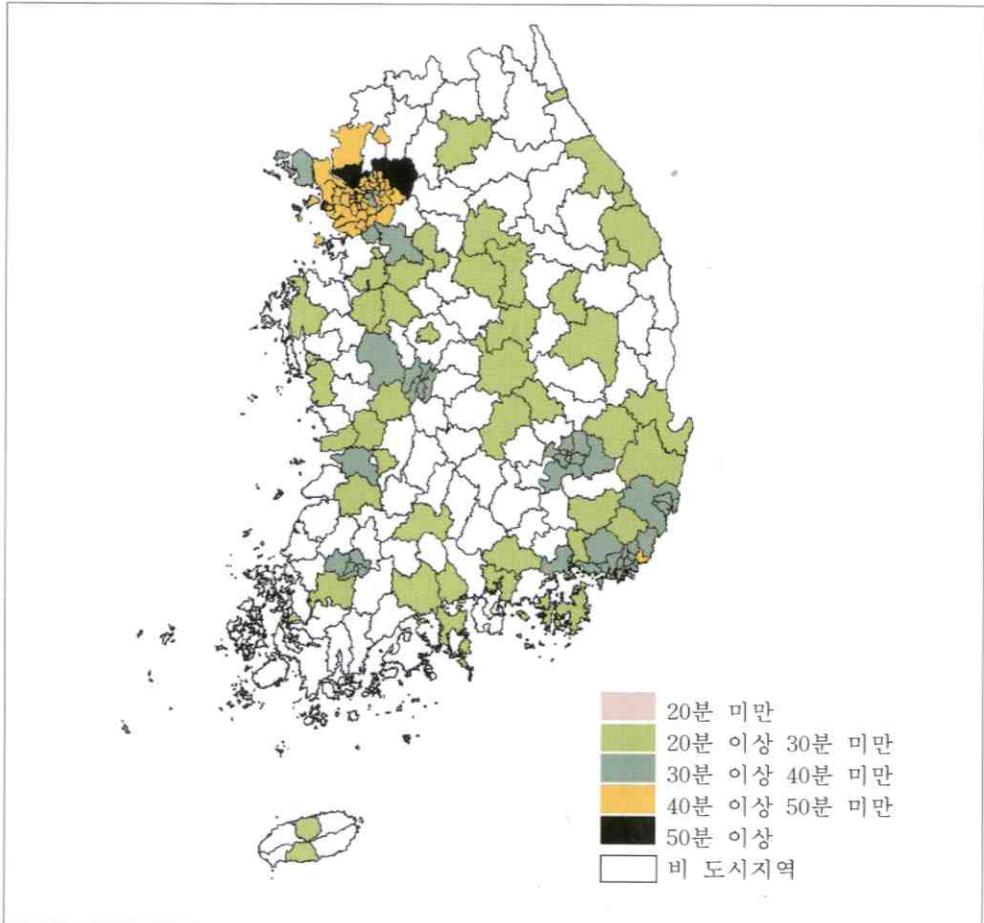
2) 시내 행정구의 평균.

(2) 2000년도의 시·군·구별 통근소요시간

2000년도의 교통수단별 통근소요시간은 1990년에 비해 크게 줄어들었지만 그 패턴은 별 차이가 없는 것으로 나타난다. 우선 대중교통수단을 이용하는 경우 <그림 6-13>을 통하여 알 수 있듯이 여전히 수도권지역과 대도시지역이 통근소요시간이 오래 걸리는 것으로 나타난다.

그러나 전국의 소요시간 상위 30위 시·군·구를 <표 6-30>을 이용하여 살펴보면 이 기간 중 5개의 신도시가 건설된 수도권지역에서 차이를 발견할 수

<그림 6-13> 2000년도 시·군·구별 통근소요시간 : 대중교통



〈표 6-30〉 전국 상위 30위 시·군·구별 통근소요시간 : 대중교통 (2000)

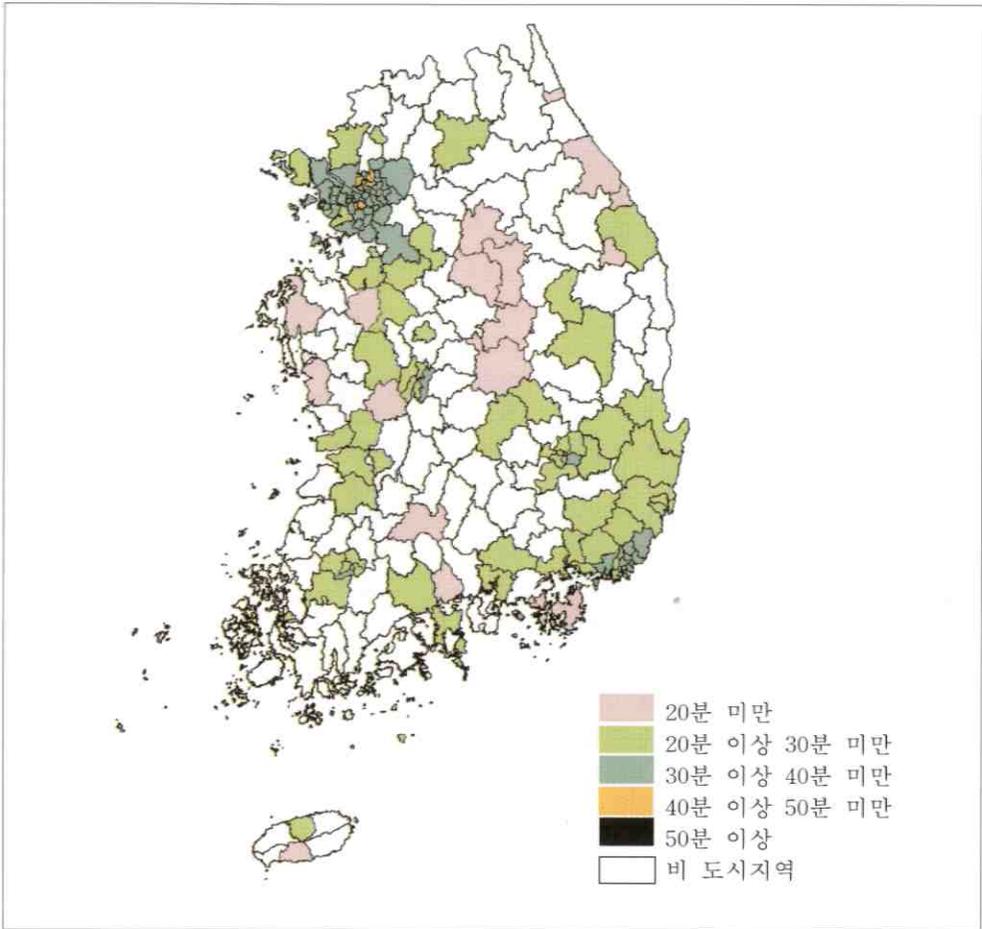
(단위: 분, 명)

순위	시·도명	시·군·구명	소요시간	표준편차	관측수	비고(승용차) ¹⁾
1	경기	의정부시	52.4	31.0	567	36.8
2	경기	고양시	52.0 ²⁾			35.3
		덕양구	50.1	27.8	524	35.2
		일산구	53.8	32.4	484	35.4
3	경기	남양주시	51.6	30.1	420	38.5
4	서울	노원구	49.8	23.6	1,194	38.0
5	서울	도봉구	49.7	25.8	731	41.4
6	인천	중구	49.1	29.5	81	34.3
7	서울	은평구	48.8	23.1	901	41.7
8	경기	동두천시	48.3	40.5	89	24.5
9	서울	강서구	48.2	22.9	985	37.0
10	서울	금천구	48.0	21.9	454	40.6
11	서울	강북구	47.3	24.0	813	46.4
12	서울	양천구	47.0	23.2	791	36.7
13	인천	부평구	46.6	28.9	854	32.6
14	인천	계양구	46.1	26.1	360	33.7
15	경기	하남시	46.0	28.0	199	35.5
16	서울	중랑구	45.6	20.5	849	38.8
17	경기	과천시	45.6	19.1	78	32.2
18	경기	김포시	45.5	31.5	141	35.6
19	서울	성북구	45.3	23.3	977	42.0
20	경기	부천시	45.3 ²⁾			35.2
		원미구	43.5	26.2	504	29.8
		소사구	46.1	21.4	330	37.3
21	인천	동구	45.1	28.8	124	38.9
22	부산	해운대구	45.1	25.3	476	38.1
23	서울	구로구	45.0	21.7	819	37.8
24	경기	의왕시	45.0	27.9	146	31.9
25	인천	남구	45.0	27.3	655	30.4
26	인천	남동구	44.8	27.1	649	31.3
27	경기	군포시	44.7	23.5	391	35.6
28	서울	강동구	44.5	22.7	875	34.8
29	경기	파주시	44.4	34.1	197	29.6
30	경기	성남시	44.1			35.7
		수정구	42.1 ²⁾	22.7	528	
		중원구	41.0	23.8	569	
		분당구	49.2	26.3	417	

주: 1) 승용차를 이용하는 경우와 비교하기 위하여 해당 연도의 승용차 이용자의 통근소요시간을 표시한 것이다.

2) 시내 행정구의 평균.

〈그림 6-14〉 2000년도 시·군·구별 통근소요시간 : 승용차



있다. 대중교통 이용자의 평균통근소요시간이 가장 긴 곳은 52.4분의 경기도 의정부시이며 고양시가 그 뒤를 잇고 있다. 특히 신도시지역인 고양시 일산구가 전국 최고의 소요시간을 보이고 있다. 또 성남시 분당구도 상당히 오랜 시간을 소요하는 것으로 나타난다. 나머지 신도시가 입지한 경기도의 안양시(평촌), 군포시(산본), 부천시(중동)도 예외없이 상위 30위내에 포함되어 있다. 이것은 신도시들이 일자리가 별로 없는 침상도시(bed-town)라는 특성이 있어 주민들이 서울을 비롯한 주변도시로 장거리 출퇴근을 해야 하기 때문인 것으

〈표 6-31〉 전국 상위 30위 시·군·구별 통근소요시간 : 승용차 (2000)

(단위: 분, 명)

순위	시·도명	시·군·구명	소요시간	표준편차	관측수	비교(대중교통) ¹⁾
1	서울	강북구	46.4	28.9	140	47.3
2	서울	관악구	43.3	24.7	243	44.1
3	서울	성북구	42.0	30.2	255	45.3
4	서울	은평구	41.7	25.7	235	48.8
5	서울	도봉구	41.4	26.3	193	49.7
6	서울	금천구	40.6	24.2	118	48.0
7	인천	동구	38.9	29.5	35	45.1
8	서울	중랑구	38.8	26.2	204	45.6
9	서울	종로구	38.6	23.8	91	41.0
10	경기	남양주시	38.5	30.1	328	51.6
11	부산	해운대구	38.1	25.6	250	45.1
12	서울	노원구	38.0	27.0	311	49.8
13	서울	구로구	37.8	22.6	208	45.0
14	서울	강서구	37.0	25.3	347	48.2
15	경기	의정부시	36.8	24.2	263	52.4
16	서울	양천구	36.7	24.3	346	47.0
17	서울	영등포구	36.5	25.5	227	41.9
18	서울	서대문구	36.4	21.0	205	42.6
19	서울	중구	36.4	21.6	53	36.3
20	부산	영도구	36.4	23.5	87	36.6
21	서울	동대문구	36.1	30.1	139	42.6
22	서울	동작구	35.8	27.1	199	42.6
23	경기	성남시	35.7 ²⁾			44.1
		수정구	35.8	21.0	139	42.1
		중원구	35.2	24.1	146	41.0
		분당구	36.1	25.2	376	49.1
24	경기	광명시	35.6	22.2	155	43.8
25	경기	군포시	35.6	23.6	177	44.7
26	경기	김포시	35.6	29.0	126	45.5
27	부산	금정구	35.6	21.3	131	38.3
28	경기	하남시	35.5	23.4	91	46.0
29	서울	마포구	35.5	21.5	232	41.5
30	경기	고양시	35.3 ²⁾			52.0
		덕양구	35.2	23.2	260	50.1
		일산구	35.4	26.2	368	53.8

주: 1) 대중교통수단을 이용하는 경우와 비교하기 위하여 해당 연도의 대중교통수단 이용자의 통근소요 시간을 표시한 것이다.

2) 시내 행정구의 평균.

로 해석된다. 또 1990년도의 경우와 마찬가지로 서울에서는 노원구가 1위를 유지하고 있다.

승용차를 이용한 통근이 대중교통을 이용하는 경우 보다 짧는데 이것은 대중교통수단의 소요시간을 표시한 <그림 6-13>에 비해 승용차를 이용한 경우의 소요시간을 나타낸 <그림 6-14>의 색깔이 훨씬 밝아진 것을 보아도 짐작할 수 있다.

그러나 전국의 상위 30개 시·군·구를 선정하여 나타낸 <표 6-31>을 보면 차이가 있음을 알 수 있다. 즉 승용차를 이용한 통근의 경우는 주로 서울지역의 강북에 위치한 자치구들이 최상위를 차지하고 경기지역은 상대적으로 낮은 순위에 몰려 있다. 또 일산, 분당 등 신도시들이 대중교통의 경우와 달리 승용차를 이용할 경우 상대적으로 소요시간이 짧은 것으로 나타난다.

이러한 현상은 다음과 같은 정책적 시사점을 주고 있다. 즉 신도시 건설뿐 아니라 대규모 주거단지를 도시외곽에 건설하게 되면 직장은 도심에 두고 주거지만 옮김으로 인하여 발생하는 직장과의 공간적 분리현상 즉 직주분리(Job-Housing Mismatch)를 초래하여 통근통행수요를 장거리화 시키는 것을 알 수 있다. 첨두시간대에 서울로 향한 주요 진출입로를 지체 및 정체시키는 주된 요인은 직주분리에 의한 장거리 통근수요라고 할 수 있을 것이다. 이 경우는 주택문제의 해결을 위한 정책적 노력이 교통문제를 악화시키는 원인이 된다고 할 수 있다. 이처럼 도시정책은 주택, 교통, 환경 등의 도시문제를 개별적으로 해결하고자 하면 관련된 다른 부문의 문제를 심화시키기 부정적 효과가 있다. 따라서 도시정책은 도시문제 상호간의 상관관계를 파악하고 종합적으로 접근해야 함을 시사하고 있다.

4. 정책적 시사점

지금까지 살펴 본 우리 나라의 주택상황을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 주택의 점유형태는 전체적으로 자가점유율이 낮아져온 가운데 면부가 월등히 높

고 읍부가 그 뒤를 잇고 동부는 50%에도 못 미치는 낮은 비율을 보인다. 이것은 도시지역에서 내집을 마련하기가 어렵다는 것을 반증한다. 그리고 공급된 주택이 무주택자에게 돌아가지 않는 경우가 많을 것으로 나타났다. 둘째, 주거 밀도는 방당 인원수와 가구당 인원수, 그리고 가구당 주거면적과 1인당 주거면적 등의 지표로 살펴 본 바와 같이 매우 빠른 속도로 개선되어 왔고 또 도시와 농촌의 차이도 점차 줄어들고 있는 추세에 있다. 셋째, 주거시설도 부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도 시설, 난방방식 등 다섯 가지 지표를 기준으로 살펴 본 결과 개선속도가 매우 빠르고 도시화된 지역일수록 거의 100%의 보급률을 보이고 있다. 한편 상수도, 수세식 화장실 등은 먼지역에서 시설개선이 계속 진행될 것으로 보인다. 넷째, 주거지를 기반으로 한 교통은 통근통행 기준을 살펴 본 결과 시간이 경과함에 따라 이용교통수단에 상관없이 개선되고 있는 것으로 나타났다.

이처럼 주택과 관련된 각종 기준들이 주택점유형태를 제외하고는 일정수준을 달성하거나 100%에 근접하고 있다. 이것은 주택정책이 주택을 대량으로 공급하는데 초점을 두는 과거의 방식에서 탈피하여야 함을 의미하는 동시에 양적 시설기준들이 정책기준으로서 기능을 상실하고 있음을 반영하는 것이기도 하다. 이 결과에 기초하여 다음과 같은 두가지 정책적 시사점을 제시한다.

첫째, 이제 공급된 주택이 누구에게 돌아 가는가 그리고 바람직한 주택분배는 무엇인가에 초점을 두어야 할 필요가 있다. 주택보급율은 96.2%에 이르고 있으나 자가점유율은 전국기준으로 54.17%에 그치고 있다. 물론 이 비율이 선진국들의 경험에 비추어 볼 때 무조건 정책오류를 나타내는 지표라고 할 수는 없다.¹⁴⁾ 그러나 선진국과는 달리 진정한 의미의 임대주택 재고가 극히 적고 또 민간 임대주택 시장이 주로 비공식부문에 속하는 우리 나라 상황하에서는 새로이 공급된 주택이 누구에게 귀속되는가를 고려하여야 할 것이다.

공급위주의 주택정책의 이론적 기초는 주택순환이론(filtering theory)이라고

14) 미국은 지난 1980년에 주택보급률이 113.3%이었고 그때 자가소유율이 64.7%이었다. 영국은 1981년 기준 자가점유율이 59%, 프랑스는 50.7%(1982) 등이었다. 주택보급률이 100%를 넘는 나라들은 자가점유율이 대체로 50~70%를 보이고 있다.

할 수 있다. 이 이론에 의하면 신규주택이 공급되면 가장 상위의 경제력을 가진 가구가 그 집을 차지하고, 최상위 가구가 비운 집은 그 다음 순위의 경제력을 가진 가구가 차지하는 방식으로 계속되다가 결국 최하위 경제력의 가구도 한 단계 상승한다. 그래서 주택을 많이 공급하면 내집마련의 기회가 높아지고 결국 내집에서 사는 것을 꿈으로 하는 많은 국민들이 그 꿈을 실현할 확률이 높아진다. 지난 1990년대의 주택 2백만호 건설계획 등의 대규모 공급정책은 이러한 가설에 의지한 것이라 할 수 있다. 이러한 양적 공급위주의 주택정책은 주택가격을 안정시키고 주거기회를 확대하는 등 나름대로 효과는 있었지만 내집마련의 측면에서는 별 효과가 없었다. 공급된 주택이 무주택자에게로 돌아가지 않고 투자목적으로 주택을 가지고자 하는 사람들에게 돌아감으로서 주택소유의 편중현상을 초래했기 때문이다. 따라서 앞으로의 주택정책은 일방적 공급정책에서 벗어나 점유형태 측면에서의 개선에도 관심을 두어야 할 것이다.

둘째, 주거실태를 파악하고 주택정책의 성과를 측정하는 새로운 지표를 개발할 필요가 있다. 우리 나라의 주거상황은 주거밀도와 시설 등의 양적기준을 충족하고 있거나 이미 충족하여 질적인 수준향상을 도모할 시기로 전환되고 있기 때문이다. 이 지표가 설정되어야 대상집단을 명확히 규명할 수 있고 앞서 제시한 공급주택의 귀속에 관한 정책을 효과적으로 수행할 수 있을 것이다. 이제 모든 가구를 정책대상으로 하는 과거의 정책관행에서 벗어나 정책기준에 부합되는 대상에 관심을 집중할 필요가 있다. 이때, 주거환경의 도시·농어촌 간의 차이를 감안하여 주택정책의 차별화를 도모할 수도 있을 것이다.

제7장 가구특성별 주거수준

서 중 균

1. 1인가구

1) 1인가구의 특성

(1) 가구구성 변화와 1인가구 증가

1인가구수는 1975년에서 2000년 사이에 7.92배 증가했는데, 이는 일반가구수 증가 2.15배와 비교할 때 매우 급격한 것이다. 일반가구 중에서 1인가구가 차지하는 비중도 계속 증가하여 1975년 4.2%이던 것이 2000년에는 15.5%로 증가했다.

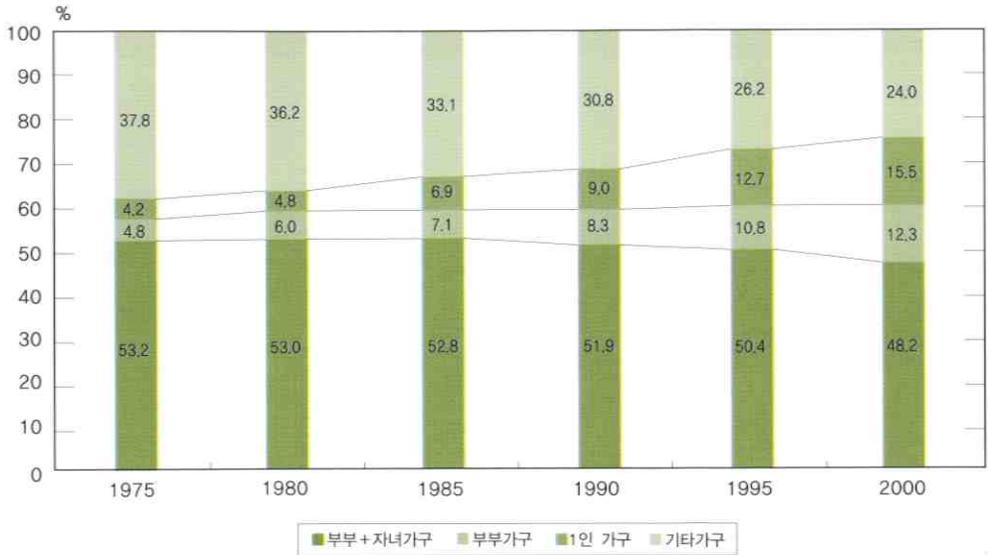
이러한 1인가구의 증가는 가구구성의 변화 가운데 가장 주목할만한 현상이다. 1975년에서 2000년 사이 부부와 자녀로 구성된 가족은 53.2%에서 48.2%로 그 비중이 감소해 왔다. 이에 반해 1인가구와 부부만으로 구성된 가구의 비

〈표 7-1〉 1인가구수의 변화

(단위: 가구, %)

구분	1975	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구(A)	6,647,778	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807
1인가구(B)	281,007	382,743	660,941	1,021,481	1,642,406	2,224,433
B/A(%)	4.2	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5
동부(시부)	150,660	220,088	427,574	723,595	1,185,514	1,642,618
읍부	31,594	41,950	73,729	82,133	134,665	180,340
면부	98,753	120,705	159,638	215,753	322,227	401,475

〈그림 7-1〉 가구구성의 변화



중은 급격하게 증가했다. 특히 그 중에서도 1인 가구의 증가세는 가장 두드러진다. 앞으로 1인 가구는 예외적인 형태가 아니라 가구 구성의 한 가지 전형으로 자리잡게 될 것이다.

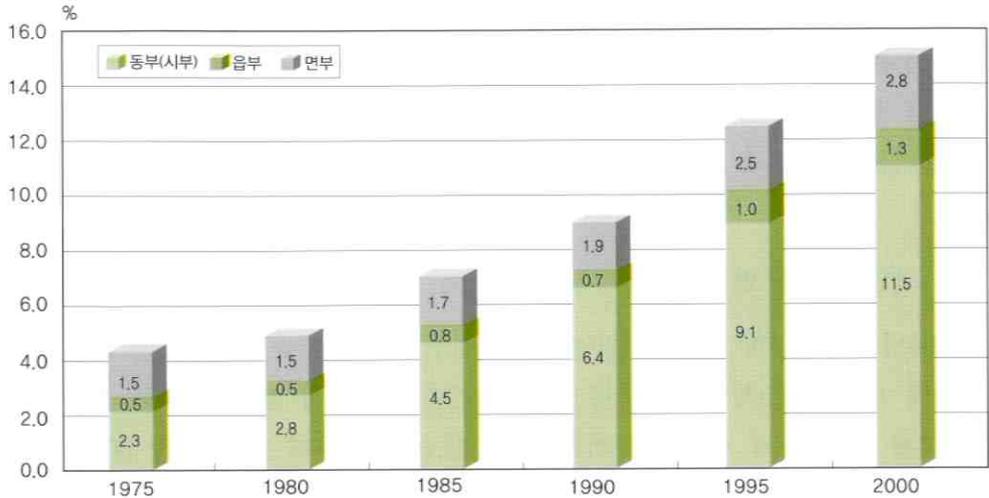
(2) 지역별 1인가구 현황

1인가구의 증가는 가족의 구성이나 생활에서 중요한 변화가 나타나고 있음을 의미하는 것이기도 하다. 1인가구들이 어떤 특성을 가지고 있는지를 살펴보고, 또 그 변화 추세를 파악하는 것을 통해 몇 가지 단서를 제공받을 수 있다.

먼저 지역별로 1인가구의 현황을 보면, 모든 지역에서 1인가구는 증가하고 있다. 그런데 특히 가장 도시화된 지역이라고 할 수 있는 동부에서 가장 속도가 빠른 것을 확인할 수 있다. 일반가구를 기준으로 면부의 1인가구가 차지하는 비중은 1975년 1.5%에서 2000년 2.8%로 증가했고, 동부의 경우는 2.3%에서 11.5%로 증가했다.

한편 지역별 일반가구 중 1인가구가 차지하는 비중을 보면, 면부는 1975년 3.8%에서 2000년 20.9%로 가장 높은 증가세를 보이고 있고, 동부(시부) 역시

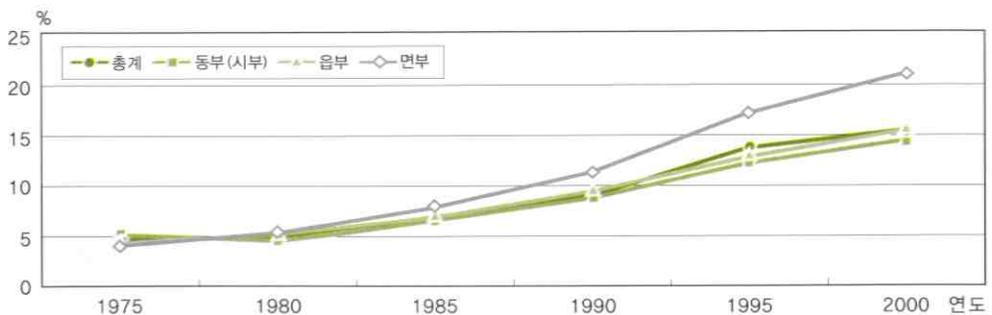
〈그림 7-2〉 전체가구 중 1인가구의 비중



4.5%에서 14.6%로 급격하게 증가하고 있다. 동부의 1인가구수의 증가가 두드러짐에도 불구하고 지역내 가구 중에서 차지하는 비중은 면부에서 상대적으로 더 높고 급격한 증가세를 보이고 있다. 이는 면부의 가구수가 감소하는 추세 속에서 1인가구는 그 수가 절대적으로 증가하였기 때문이다.

1인가구의 지역별 현황에서, 도시는 인구나 가구의 증가 추세보다 훨씬 빠른 1인가구의 증가세를 보이고 있는 지역이고, 1인가구수의 증가를 실질적으로 주도하고 있다. 농촌은 인구와 가구가 줄어드는 가운데 1인가구가 증가하고 있다. 따라서 도시지역 1인가구의 양적인 증가가 새로운 주택수요로 나타날 수

〈그림 7-3〉 읍·면·동별 1인가구의 비중



있으며, 충분한 주택이 공급되지 않을 경우 주택 부족으로 인한 어려움을 겪을 가능성도 있다. 농촌지역의 경우 1인가구의 수는 증가하지만 실질적으로 가구 수는 1995년까지 감소해왔다. 따라서 농촌지역의 1인가구가 주택에 대한 신규 수요로 급격하게 대두되지는 않을 것이다. 대신 주택 내에서 생활하는 가구원이 줄어들기 때문에 적절한 관리가 이루어지지 않을 가능성이 있다.

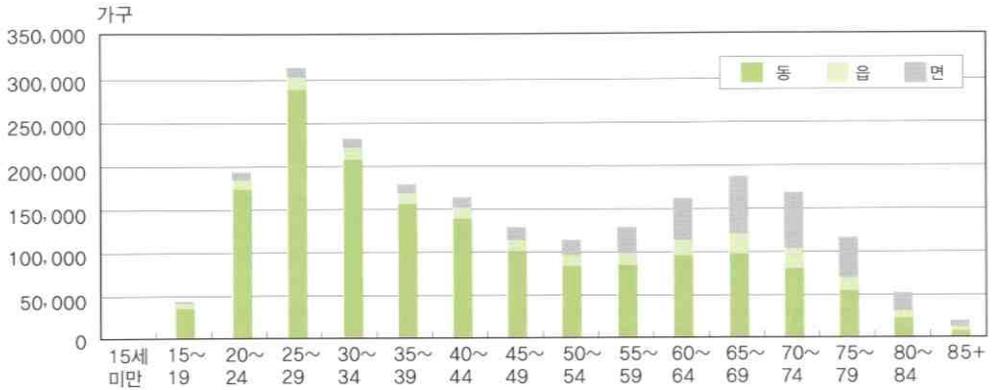
(3) 1인가구의 연령 구성

2000년 1인가구의 연령별 구성을 살펴보면, 25세 이상 30세 미만 구간에서 정점에 이르고, 30세 이상 35세 미만 구간까지 비교적 높은 비율을 유지하다가 50세 이상 55세 미만 구간까지 점차 감소된다. 다시 55세 이상 60세 미만 구간부터 증가세를 보이기 시작하고, 65세 이상 70세 미만 구간에서 다시 한번 노년기의 정점에 이르렀다가 이후 줄어든다(〈그림 7-4 참조〉). 이러한 연령별 1인가구 구성을 다시 지역별로 세분해보면, 젊은 층에서 최고점에 이르는 것을 주도하는 것은 동부이고, 노년층에서 다시 정점에 이르는 것은 면부 1인가구에 의존하고 있는 것을 확인할 수 있다. 젊은 층 1인가구는 동부에 집중되어 있고, 면부는 1인가구 중 노년층의 비중이 상대적으로 높다.

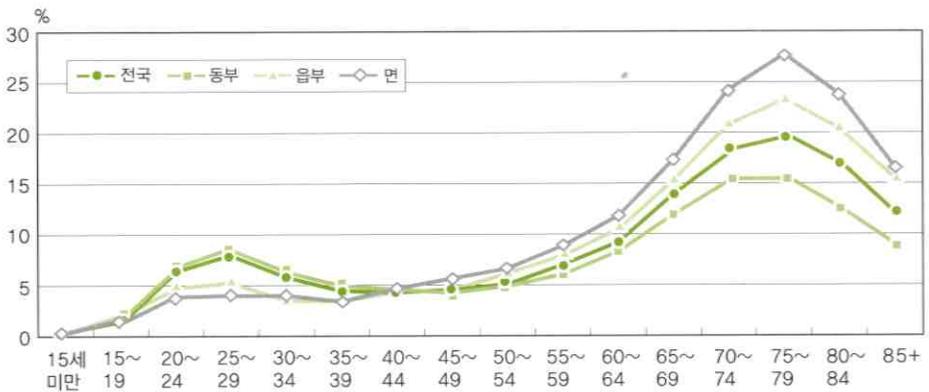
연령별 인구 중에서 1인가구가 차지하는 비중을 살펴보면, 75세 이상 80세 미만 구간에서 19.5%로 가장 크다. 연령대별 인구에서 1인가구가 차지하는 비중은 25세 이상 30세 미만 구간에서 청년기의 피크를 보이다가 이후 감소한다. 그리고 다시 50대 중반부터 계속 증가하여 정점에 이른다. 중장년기에는 4~6% 정도의 인구가 1인가구로 생활하며 큰 변동이 없다가, 장년기가 끝날 무렵부터 급격하게 증가하는 경향을 보인다. 면부와 읍부는 노년층 중 1인가구가 차지하는 비중이 전국 평균보다 상대적으로 높고, 젊은층의 경우 1인가구의 비중이 상대적으로 낮다. 면부의 경우 65세 이상 인구 중에서 21.3%가 1인가구이다. 동부의 경우 25세 이상 30세 미만 인구 중에서 8.6%가 1인가구이다.

지역별로 1인가구의 연령 구성을 살펴보면, 현격한 차이를 볼 수 있다. 동부와 면부는 완전히 반대 양상을 보이고 있다. 동부 1인가구의 대부분은 젊은 층

〈그림 7-4〉 읍·면·동별 및 연령별 1인가구수, 2000



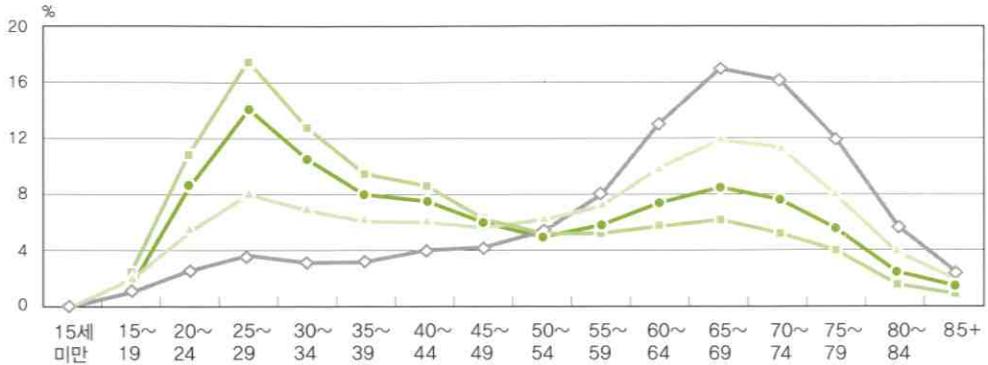
〈그림 7-5〉 읍·면·동별 및 연령별 인구 중 1인가구 비중, 2000



이 차지하며 노년층에 와서도 그 비중이 급격하게 커지지 않는다. 하지만 농촌 지역에서는 도시에서와 같은 젊은 층에서 1인가구의 증가를 거의 발견할 수 없고, 대신 노년층에 가서 급격하게 구성비가 증가하고 있다. 1인가구를 위한 정책을 집행함에 있어서 지역별로 전혀 다른 접근방법이 필요함을 보여주는 것이다.

1인가구의 연령별 구성은 시간적으로도 변화해 왔다. 2000년 1인가구 구성을 1980년의 그것과 비교해 보자. 전체 규모가 6배 이상 늘어난 것 이외에도, 연

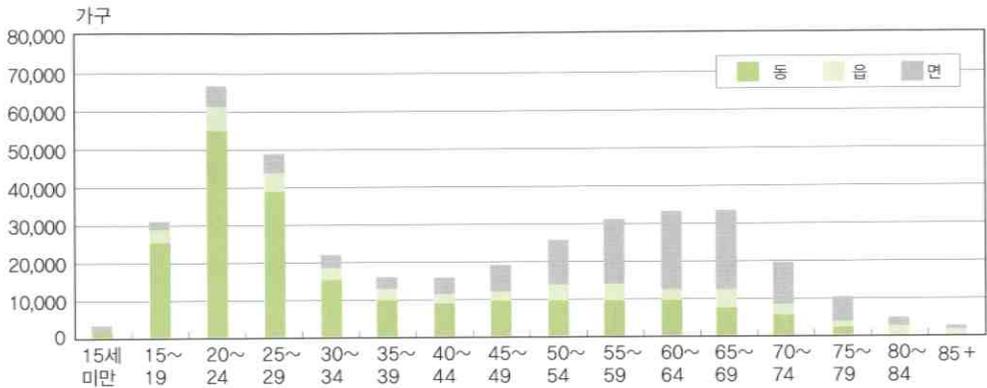
〈그림 7-6〉 읍·면·동별 1인가구의 연령별 구성, 2000



령별 구성 및 연령대별로 세부적인 지역 구성에서는 몇 가지 변화를 확인할 수 있다. 먼저, 청년기의 정점이 20~24세에서 25~29세로 이동한 것이다. 또한 1980년의 경우 장년기로 접어들면서 1인가구의 구성이 급격히 감소하는데 비해, 2000년에는 장년기로 들어서도 상당한 비중의 1인가구가 존재한다. 장년기의 최저점 역시 35~39세에서 50~54세로 이동했다. 노년기의 정점도 60~64세에서 65~69세로 다소 늦춰졌다. 연령대별 지역 구성에서는 1980년에 비해 2000년의 경우 전 연령대에 걸쳐 면부의 비중이 줄고 동부의 비중이 늘어난 것을 확인할 수 있다. 특히 1980년에는 노년층 1인가구에서 면부의 비중이 압도적이지만, 2000년에는 동지역도 중요한 비중을 차지하고 있다.

1인가구의 연령 구성의 특징은 1인가구의 증가가 단일한 원인에서 나타나는 현상으로 이해하기 어려움을 보여준다. 젊은층에서 1인가구 발생이 급격하게 늘어나고 있는 것은 분명하지만, 노년층에서도 1인가구도 중요한 증가세를 보이고 있다. 또 중장년층에서 1인가구가 과거에 비해 급격하게 감소하지 않고 두터워졌다. 연령대별로 1인가구가 증가하는 것은 각각 다른 원인이 작동할 것으로 짐작되며, 그 원인의 영향력은 시기적으로 변화를 겪고 있다. 그리고 지역별로 1인가구의 연령 구성이 매우 분명한 차이를 보이고 있는 것은, 동부와 읍부 혹은 도시와 농촌지역은 1인가구를 대상으로 한 정책에서 전혀 다르게 접근해야 함을 의미하는 것이다.

〈그림 7-7〉 읍·면·동별 및 연령별 1인가구수, 1980

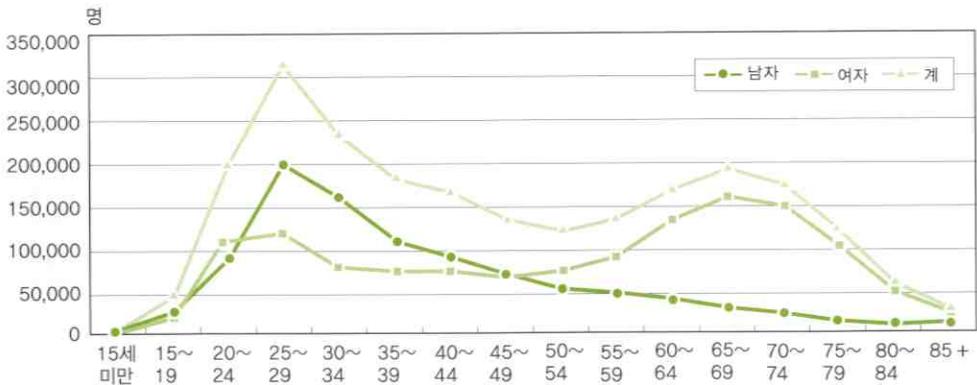


(4) 1인가구의 성별·혼인상태별 구성

1인가구의 구성은 성별로도 매우 다른 특성을 보인다. 남성은 25~29세 구간에서 최고점에 이르렀다가 계속 감소하며, 노년기에 다시 증가하는 경향을 보이지 않는다. 여성은 20~24세 구간까지 남성보다 더 빠른 증가세를 보이지만, 그 후로는 중년기까지 남성 1인가구의 수에 비해 적다. 또 노년기의 1인가구증가가 분명하게 나타나는 것은 여성이다.

1인가구의 혼인상태를 보면, 미혼 43%, 사별 35%의 순이다. 지역별로는 동부에서 미혼의 비율이 가장 높게 나타나고, 면부에서는 사별의 비중이 압도적으로 높다. 이혼자의 비중도 지역간 차이가 있으며, 동부에서 상대적으로 높게

〈그림 7-8〉 성별·연령별 1인가구수, 2000



나타났다.

일반가구 중에서 1인가구가 차지하는 비중을 다시 혼인상태별로 세분해서 살펴보면, 네 가지 유형 모두에서 일반가구 중 비중이 증가하는 것을 확인할 수 있다. 혼인상태의 네 유형 중에서 가장 급격하게 상승하는 추세를 보이고 있는 것은 이혼이다. 1인가구 중 이혼상태인 경우는 2000년 현재 전체 일반가구의 1.6%에 이른다. 그 다음으로 급격한 증가세를 보이는 것이 미혼, 사별이다. 유배우인 경우 역시 그 비중이 증가하고 있지만, 다른 유형과 비교할 때는 증가세가 상대적으로 완만하다.

성별, 혼인상태별, 연령별 1인가구의 구성과 그 변화를 살펴보면 몇 가지 특징이 발견된다. 청년층의 경우 혼인연령은 높아지고 미혼상태로 부모세대로부터 독립하여 1인가구를 구성하는 비율이 증가하고 있다. 그리고 이러한 증가는 도시지역에서 주로 나타난다. 청년층 1인가구 증가세는 남성과 여성 모두에서 나타난다. 연령대별로 보면, 여성은 20대 초반까지 증가세를 보이는 반면, 남성은 20대 후반까지 증가한다. 노년층의 경우 다른 연령대에 비해 노인인구 증가로 인한 영향이 크다. 그리고 면부의 경우 사별 가구의 비율이 높고, 노인 여성 1인가구의 비중이 매우 큰 특징이 있다.

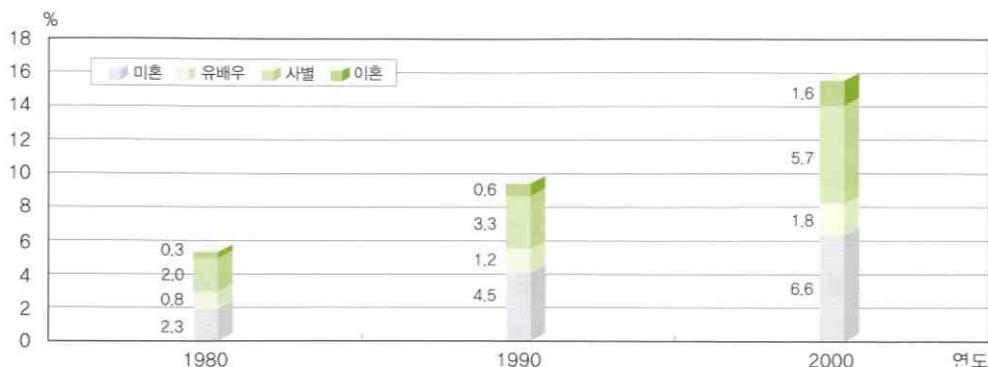
1인가구의 절대수 증가는 앞으로도 계속될 전망이다. 그리고 가족생활 변화가 가속화될 것이고, 그 변화가 더욱 심각할 것으로 예상되는 도시지역에서 전 연령대의 1인가구 증가 경향이 이어질 것이다. 지금까지 증가 경향을 분명하게

〈표 7-2〉 읍·면·동별 및 혼인상태별 1인가구수, 2000

(단위: 가구)

구분	계	미혼	유배우	사별	이혼	미상
전국	2,224,433 (100.0)	956,926 (43.0)	266,936 (12.0)	781,267 (35.1)	218,717 (9.8)	587 (0.0)
동부	1,642,618 (100.0)	855,314 (52.1)	196,069 (11.9)	401,873 (24.5)	188,922 (11.5)	440 (0.0)
읍부	180,340 (100.0)	49,029 (27.2)	24,967 (13.8)	93,269 (51.7)	12,950 (7.2)	125 (0.1)
면부	401,475 (100.0)	52,583 (13.1)	45,900 (11.4)	286,125 (71.3)	16,845 (4.2)	22 (0.0)

〈그림 7-9〉 전체가구 중 혼인상태별 1인가구 비중



보이고 있는 청년층에 이어서, 중년층과 노년층의 1인가구수가 증가 경향도 커질 것으로 예상된다. 중년층의 경우 미혼 및 이혼의 증가, 노년층의 경우 수명 연장 추세와 노인을 부양하는 가구가 감소하는 경향의 영향을 받을 것이다. 그리고 미혼 및 이혼의 영향도 시간이 가면서 전 연령대에서 나타날 것으로 예상된다.

2) 1인가구의 주거상황

(1) 1인가구의 구성과 주거소요 변화

과거 1인가구가 발생하는 중요한 이유의 하나는 진학이나 취업을 위해서 도시로 이동하는 것이고, 최초로 독립한 가구가 기숙사, 하숙, 친척집 등에서 주거시설을 공동으로 이용하면서 생활하는 것을 전형적인 1인가구의 주거형태라고 여겼다. 그리고 이들은 오래지 않아 부부를 중심으로 한 핵가족을 구성하는 것으로 기대되었다. 또 다른 한 가지 경로는 핵가족화의 진전과 함께 자녀 세대와 동거하지 않는 노인가구가 증가하고, 이들 중 1인가구가 발생하는 것이다.

그런데 1인가구를 형성하는 것이 더 이상 청년기에 잠깐 동안 발생하는 일시적인 현상으로 보기 어려워지고 있다. 혼인연령이 늦어지고 있고, 이혼율과 미혼율 증가 등의 경향과 함께 중년이 되어도 여전히 1인가구로 생활하는 이들이 늘어나고 있다. 또 노년층의 1인가구 또한 수명 증가로 인하여 매우 장기

적인 현상이 되어가고 있다.

1인가구가 점차 보편적인 가구의 형태로 자리잡으면서 1인가구의 주택소요 또한 중요하게 고려하지 않을 수 없게 되었다. 1인가구수의 증가 이외에도 1인가구의 구성 변화에서 주택소요 증가의 원인을 찾을 수 있다. 앞서 살펴보았듯이, 1인가구의 증가 추세 속에는 중년층과 장년층의 비중이 커지는 경향이 포함되어 있다. 이들은 장기간 1인가구로 생활할 가능성이 큰 집단이고, 안정적인 주거를 필요로 한다. 청년층에서도 1인가구를 구성하는 경우가 늘고 있고, 혼인 연령이 높아지고 장기간 미혼으로 생활하면서 주택소요도 마찬가지로 커지고 있다. 이러한 소요의 증가와 부담능력이 큰 세대의 비중이 커지고 있다는 점에서 주택에 대한 수요나 주택소비수준 또한 상승할 것으로 기대된다.

노인인구 및 자녀 세대가 동거하지 않는 부모 세대의 증가와 함께 노인 1인가구의 수도 급격하게 늘어났다. 1인가구가 된 노인들은 이전에 보유하던 주택을 계속 유지하면서 생활하는 경향이 있다. 이에 따라 노년기의 1인가구 중에는 자가를 보유한 사람들이 다수 포함되어 있다. 부모와 자녀 세대의 분리 경향이나 노년층이 혼자서도 독립해서 생활하는 경향은 자녀 세대의 새로운 주택에 대한 소요 발생과 동시에 진행되고 있다. 노년층 1인가구의 경우 핵가족에서 1인가구로 규모가 줄어들면서 생활의 변화를 경험하는 경우가 많다. 또 연령이 증가하면서 거동이 불편해지는 등의 변화가 나타날 수도 있다. 하지만 노년층의 경우 주거이동성은 급격히 떨어지고, 소요에 부합하는 적합한 주거로 이동하지 못할 가능성은 커진다.

(2) 1인가구의 주택점유형태

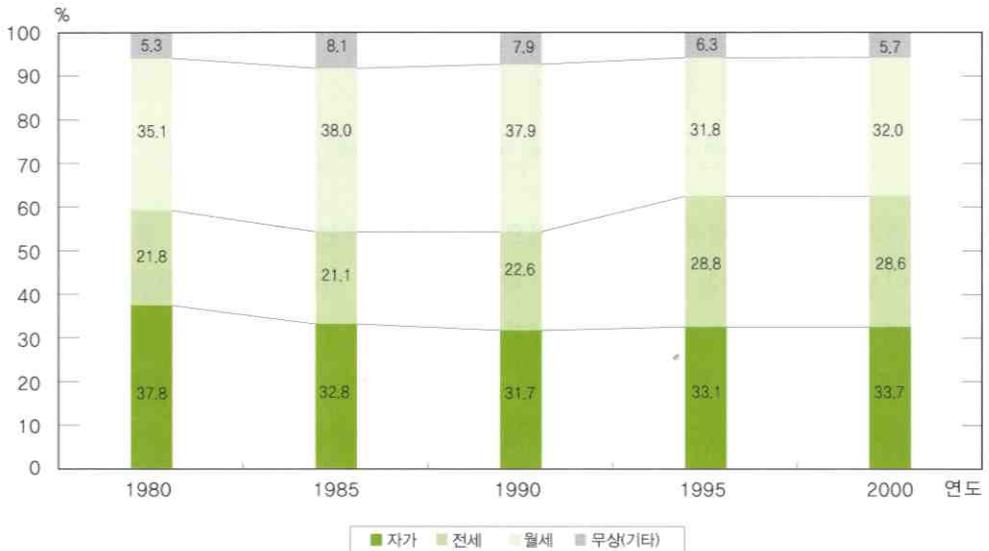
1인가구의 주택점유형태별 구성은 자가점유, 전세, 월세의 순이다. 이러한 구성을 일반가구와 비교하면, 자가점유의 비율이 현저하게 낮아 상대적으로 불안정한 주택점유상태라 할 수 있다.

1인가구의 자가점유율은 1980년 37.8%, 2000년 33.7%이나, 일반가구의 자가점유율은 1980년 58.6%이고, 2000년에는 54.2%이다. 지난 20년간 자가점유율에 있어서 일반가구와 1인가구는 모두 감소세를 보이고 있다. 그리고 전반적으로

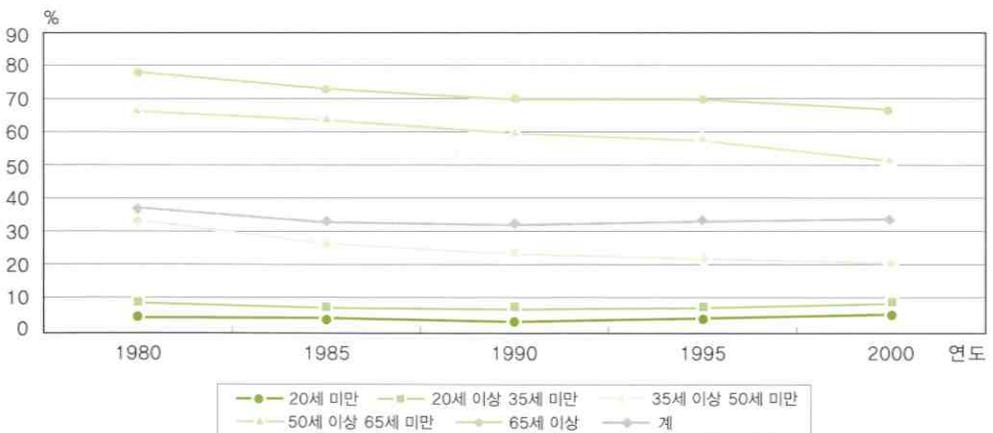
로 일반가구에서 자가점유가구의 비율이 증가하거나 감소할 때에는 1인가구도 비슷한 변화를 보인다. 1인가구 중 임대로 생활하고 있는 경우를 보면, 일반가구에 비해 상대적으로 월세의 비중이 높다.

1인가구의 자가점유율 변화를 연령별로 살펴보면, 노년층과 장년층, 중년층의 자가점유율은 점차 하락하고 있다. 특히 장년층 1인가구의 경우 1995년까

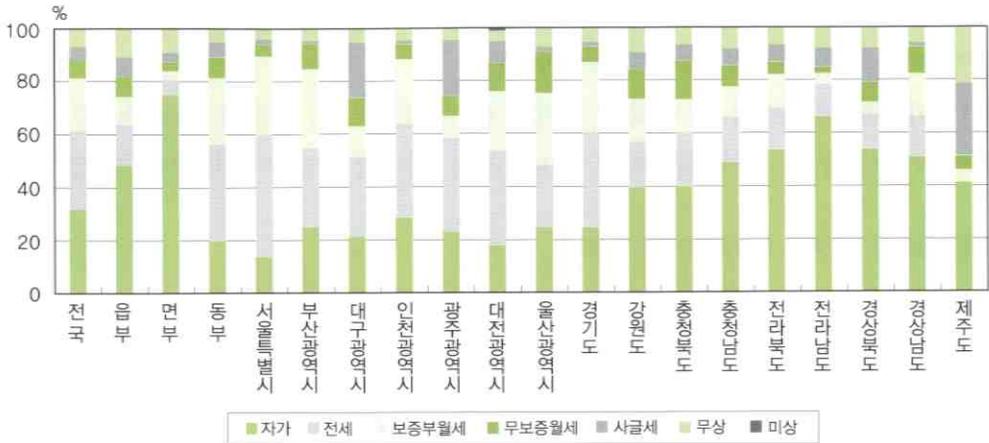
〈그림 7-10〉 1인가구 주택점유형태별 구성



〈그림 7-11〉 연령별 1인가구의 자가점유율



〈그림 7-12〉 지역별 1인가구의 주택점유형태별 비중, 2000



지 일반가구의 자가점유율 이상이었으나, 2000년에는 그 이하로 떨어졌다. 중년층 이상의 1인가구는 일반적인 주택점유형태의 변동 경향을 그대로 따르지 않고, 지속적으로 자가점유율이 낮아지는 특성을 보이고 있다.

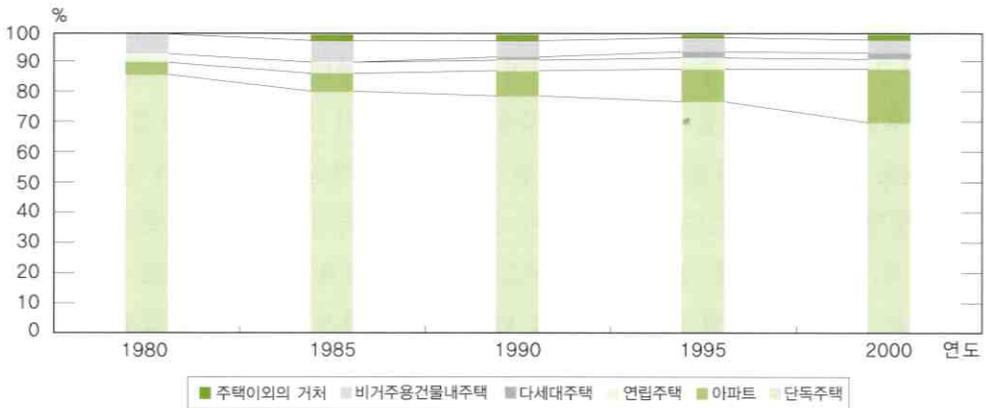
1인가구의 주택점유형태를 지역별로 보면, 동부에서 가장 자가점유가구의 비중이 작다. 대신 전세가구와 보증부월세가 큰 비중을 차지한다. 면부의 경우 자가의 비중이 현저하게 높다. 행정구역별로는 서울시와 5개 광역시 및 경기도의 자가점유의 비율이 20% 내외로 상대적으로 낮고, 전세와 보증부월세 등 임대가구의 비중이 높다.

(3) 1인가구의 거처의 종류

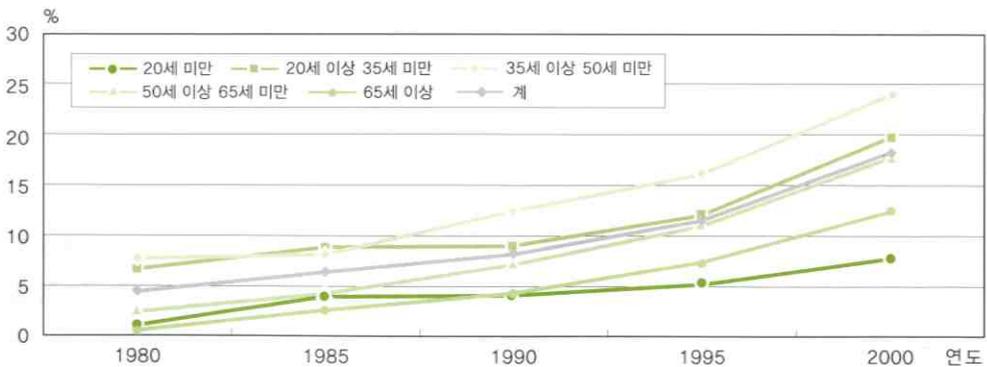
1인가구의 거처에서 단독주택의 비중은 압도적이다. 일반가구와 비교할 때에도 단독주택의 비중은 훨씬 높다. 주거수준이 상대적으로 높은 편인 아파트에 거주하는 1인가구는 일반가구에 비해 그 비율이 낮지만, 아파트에 거주하는 일반가구의 증가 추세와 함께 1인가구 중에도 역시 아파트 거주율이 증가하고 있다. 그리고 그 증가율은 일반가구를 앞선다. 또 하나 특징적인 것은 비거주용(혹은 영업용) 건물내 주택의 비중이 비록 감소하는 추세에 있기는 하지만, 일반가구에 비해서는 높은 비중을 차지하고 있다는 점이다.

1인가구의 거처에서 큰 변화를 주도하고 있는 것은 역시 아파트의 비중이 커지고 있는 것이다. 아파트에 거주하는 1인가구의 비율을 연령별로 세분해 보면, 20세 미만과 65세 이상인 집단에서 상대적으로 아파트 거주율이 낮게 나타났다. 부담능력이 상대적으로 낮은 20세 미만의 경우 20년 동안 아파트 거주율이 완만하게 상승하고 있고, 65세 이상 노년층의 경우 아파트 거주율이 다른 연령대에 비해 낮은 수준이지만, 상승 추세는 분명하게 나타나고 있다. 청년기와 중년기의 1인가구는 2000년 현재 20%에서 24%에 이르는 아파트 거주율을 보이고 있는데, 이는 1980년 7~8% 수준이던 것에서 급격하게 상승한 것이다.

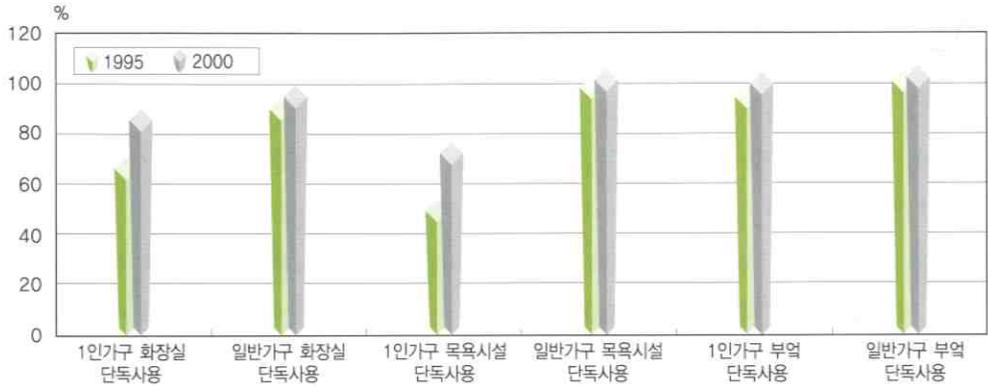
〈그림 7-13〉 1인가구 주택의 종류, 2000



〈그림 7-14〉 1인가구의 연령별 아파트 거주율



〈그림 7-15〉 1인가구와 일반가구의 시설현황 비교



(4) 1인가구의 주거시설

1인가구의 주거시설수준 역시 일반가구에 비해 상대적으로 낮은 편이다. 화장실, 부엌, 목욕시설을 전용으로 사용하고 있는지* 현황을 파악할 수 있는 1995년과 2000년의 현황을 볼 때, 1인가구의 주거시설은 1995년과 2000년 사이에 상당히 향상되었다. 일반가구와 1인가구의 격차가 심각한 분야는 목욕시설이다. 2000년 현재 일반가구는 98.2%가 전용 목욕시설을 갖추고 있지만, 1인가구는 69.2% 수준에 불과하다. 그 다음으로 격차가 큰 것은 화장실이고, 부엌은 1인가구도 대부분 갖추고 있고 일반가구와의 격차가 상대적으로 작은 분야이다.

2. 노인가구

1) 노인가구의 특성

(1) 노인인구의 증가

산업화가 빨리 이루어진 나라들에서 이미 경험한 것처럼, 한국도 급격한 노인인구의 증가를 경험하고 있다. 2000년 현재 노인인구의 비중은 7.3%로 고령화 사회에 접어들었고, 앞으로도 급격하게 증가할 것으로 예측된다.

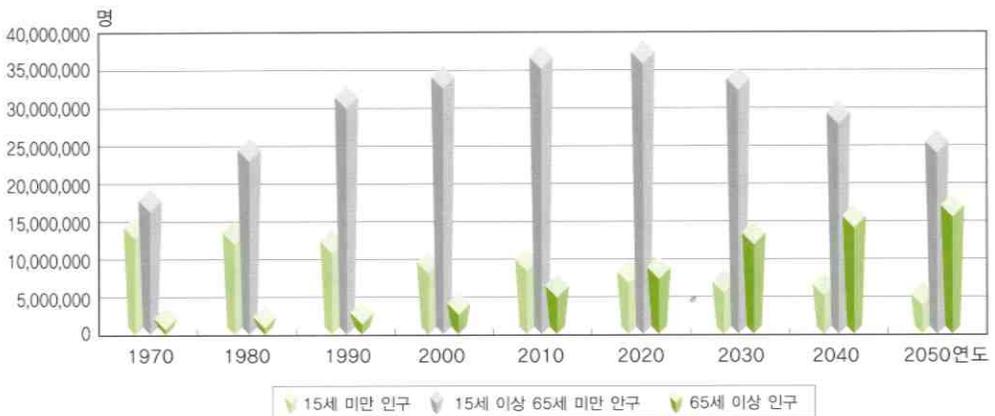
〈표 7-3〉 노인인구구성비 및 노년부양비

(단위: %)

구분	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	2050
65세이상 노인비율	3.3	3.9	5.0	7.3	10.7	15.1	23.1	30.1	34.4
노년부양비	6.1	6.2	7.2	10.2	14.8	21.3	35.7	51.6	62.5

주: 1) 노년부양비 = (65세 이상 인구/15~64세인구) 100

〈그림 7-16〉 연령별 인구 추이



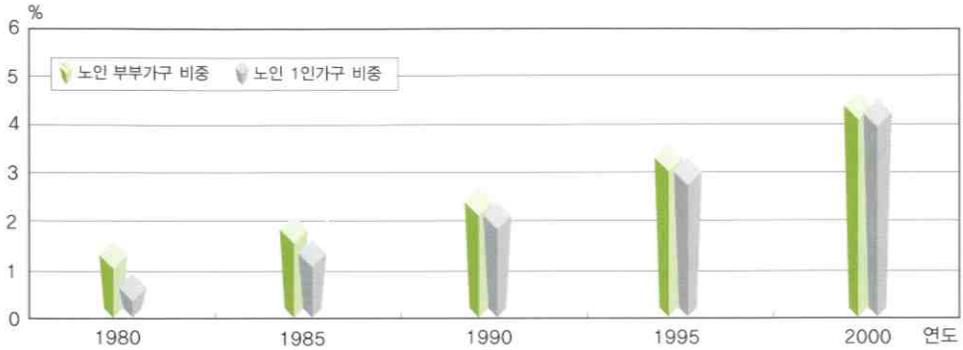
또 노인인구는 절대적으로 증가하고 있는데, 다른 연령대 인구 감소와 동시에 진행되고 있다. 특히 전체 인구에서 경제활동연령의 인구비중이 감소하고 있기 때문에 노년층 부양의 사회적 부담은 커지고 있다.

(2) 노인가구의 증가

마찬가지로 노인들의 생활도 급격하게 변화하고 있다. 과거 노인 부양은 가족 내에서 해결해야 한다는 생각이 지배적이었다. 가족의 규모가 컸고, 노인을 가족이 부양하는 것은 매우 일반적인 가치였다. 하지만 노인 스스로 생활을 책임지는 경우가 늘어나고 있고, 자녀들의 부양에 대한 태도도 변화하고 있다. 이와 함께 노인들로 구성된 가구가 급격하게 증가하고 있다.

일반적으로 노인가구는 노인들만으로 이루어지거나 노인과 그 배우자만으로

〈그림 7-17〉 일반가구 중 노인 1인가구 및 노인 부부가구의 비중



구성된 가구로 정의된다. 또 노인은 만 65세 이상의 사람으로 정의하는 경우가 흔하다. 여기서는 노인가구 중에서 1인가구와 부부가구¹⁵⁾의 현황을 살펴볼 것이다. 노인가구에는 1인가구와 부부가구 이외에도 노인인 친족이나 비친족이 동거하는 경우도 포함되는데, 그 비중은 크지 않을 것이라 짐작된다. 이밖에도 노인가구의 상황을 전반적으로 이해하기 위해서는 노인이 포함하고 있는 가구와 순수한 노인가구를 비교할 필요도 있지만, 여기서는 다루지 않는다.

1980년에서 2000년 사이 노인인구가 전체 인구에서 차지하는 비중은 3.9%에서 7.3%로 커졌다. 노인가구가 일반가구 중 차지하는 비중은 이보다 훨씬 빠른 속도로 증가했다. 노인 1인가구가 일반가구에서 차지하는 비중은 같은 기간 동안 0.9%에서 4.0%로 커졌고, 노인 부부가구도 1.2%에서 4.1%로 높아졌다.

노인가구의 증가에는 몇 가지 요인이 작용하고 있는 것으로 보인다. 노인인구의 증가, 노인 부양에 대한 부모와 자녀 세대의 태도 변화, 경제적 능력 등의 원인이 있는 것으로 보인다. 이외에도 도시화 혹은 높은 이동 경향 속에서 세대간 이동성의 차이도 영향을 줄 것으로 생각된다. 젊은 세대의 이동성은 이전 세대에 비해 훨씬 높고, 노인세대가 분리되고 지리적으로도 특정 지역에 집중하는 결과를 낳고 있다.

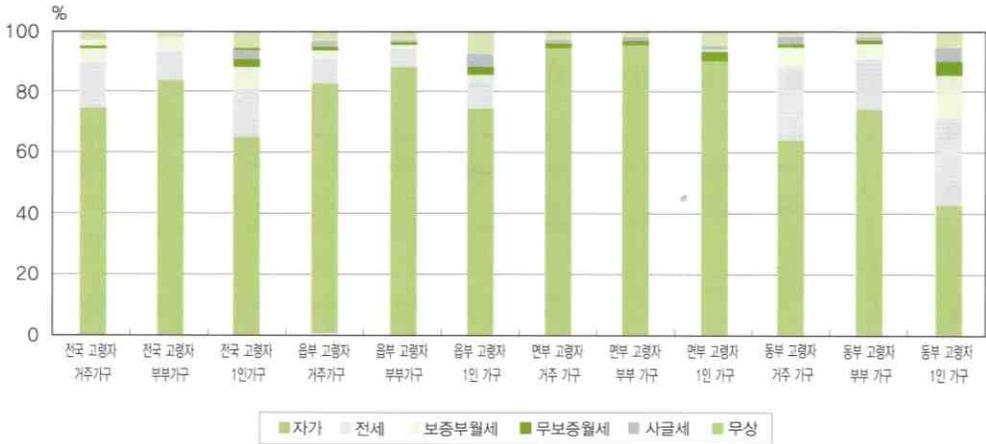
15) 여기서 노인 부부가구는 가구주의 연령이 65세 이상이고, 나머지 배우자 1인으로 구성된 가구이다. 이는 정확한 의미의 노인 부부가구 즉, 65세 이상의 노인 1인과 그 배우자로 구성된 가구와 정확하게 일치하지는 않는다. 정확한 의미의 노인 부부가구에서 가구주의 배우자가 65세 이상이고 가구주는 65세 미만인 경우는 제외된 것이다.

2) 노인가구의 주거상황

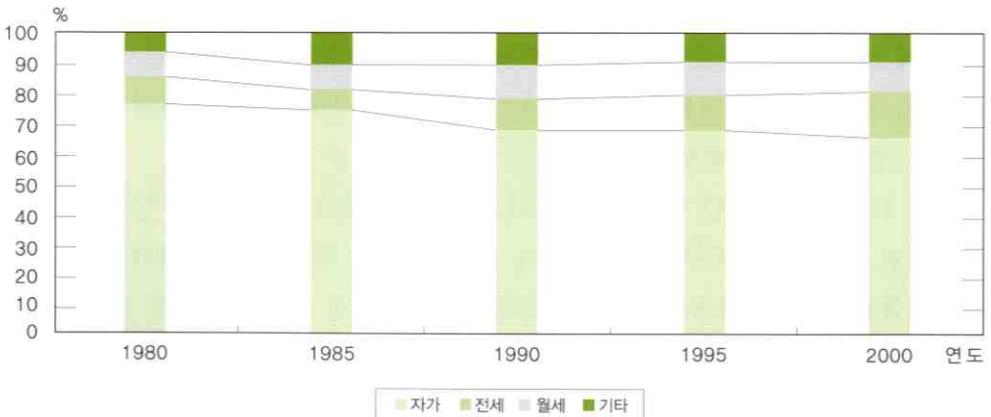
(1) 노인가구의 주택점유형태

주택점유형태에 있어서 노인가구 혹은 노인을 포함한 가구는 자가점유의 비율이 일반가구 전체에 비해 상대적으로 높게 나타난다. 노인 1인가구, 노인 부부가구 및 노인을 포함하고 있는 가구를 비교하면, 노인 부부가구에서 자가점유의 비율이 가장 높고, 노인 1인가구가 상대적으로 낮다. 지역별로는 면부에

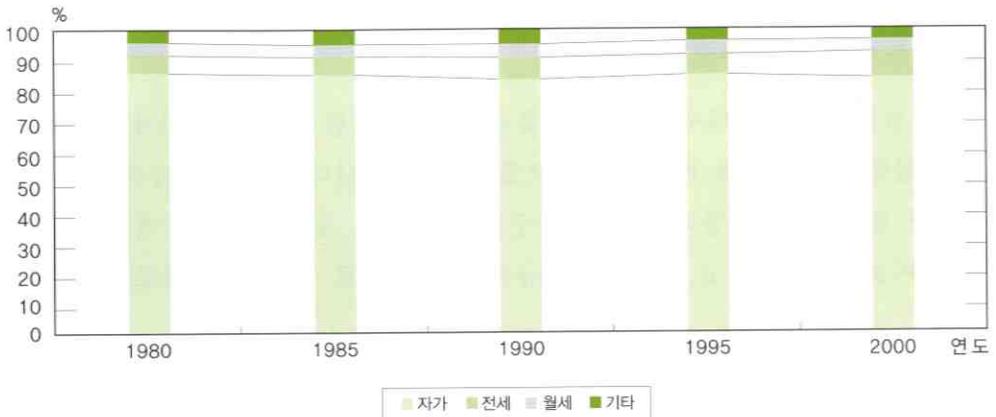
〈그림 7-18〉 읍·면·동별 고령자가구 유형별 주택점유형태별 비중, 2000



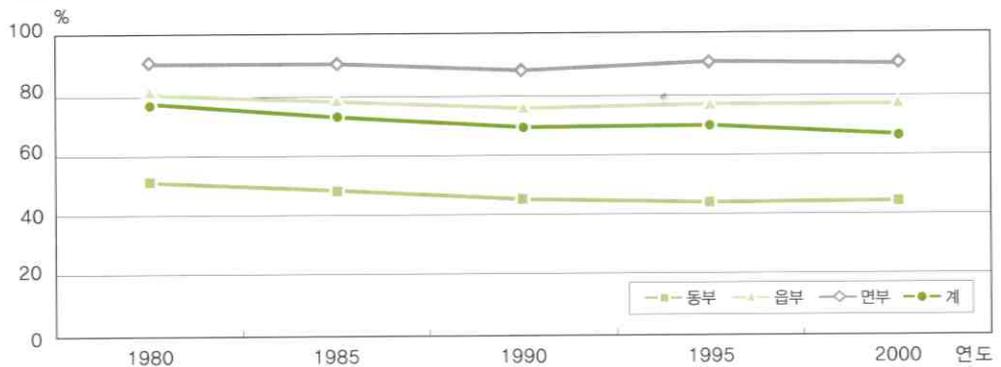
〈그림 7-19〉 노인 1인가구의 주택점유형태



〈그림 7-20〉 노인 부부가구의 주택점유형태



〈그림 7-21〉 동·읍·면별 노인 1인가구의 자가점유율



서 높고, 동부에서 낮다. 특히 동부 노인 1인가구의 자가율은 일반가구와 비교할 때에도 더 낮은 수준이다. 노인 부부가구의 주택점유형태는 노인거주가구에 비해서 더 안정적인 것으로 나타났다. 노인 부부가구의 형성은 경제적 능력과 밀접한 관련이 있는 것으로 보인다.

노인 1인가구와 노인 부부가구의 과거 20년간 주택점유형태 구성의 변화를 살펴보면, 노인 부부가구는 큰 변화가 없었던 것에 비해 노인 1인가구의 경우 자가점유의 비율이 지속적으로 감소하는 것을 확인할 수 있다. 노인 1인가구의 자가점유율은 20년 사이에 약 10% 정도 낮아졌다.

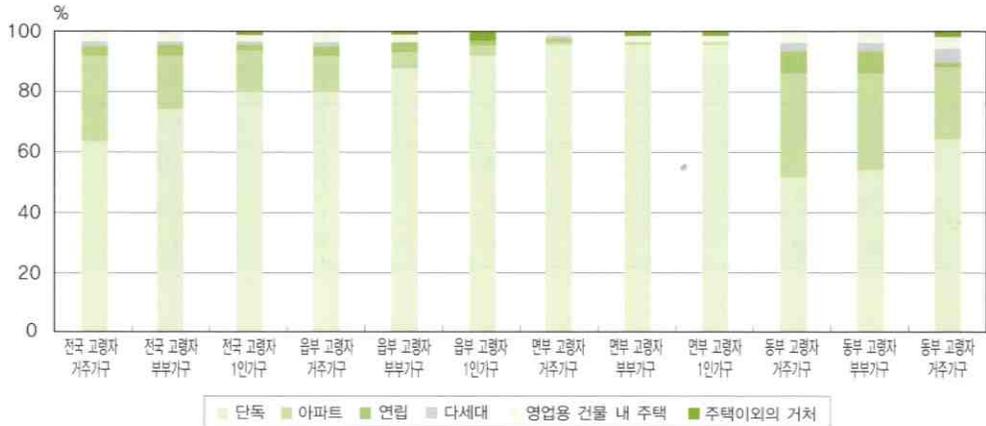
노인 1인가구의 자가점유율이 감소하는 것은, 도시지역 노인 1인가구의 수가

증가하고 그들의 자가점유율이 낮아지고 있기 때문이다. 노인 1인가구의 자가 점유율을 지역별로 세분하면, 읍부와 면부는 변화 추세가 뚜렷하지 않는데 동부는 지속적으로 감소하는 것을 발견할 수 있다.

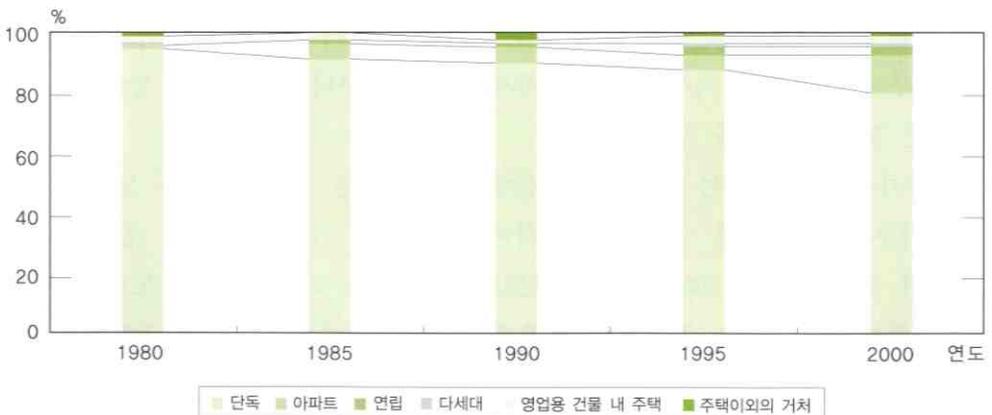
(2) 노인가구의 거처의 종류

노인가구 및 노인을 포함하고 있는 가구의 거처의 종류에서는 단독주택의 비중이 압도적으로 높다. 동부는 상대적으로 아파트의 비중이 높고, 면부는 거의 대부분이 단독주택이다. 노인 1인가구, 노인 부부가구 및 노인을 포함하고

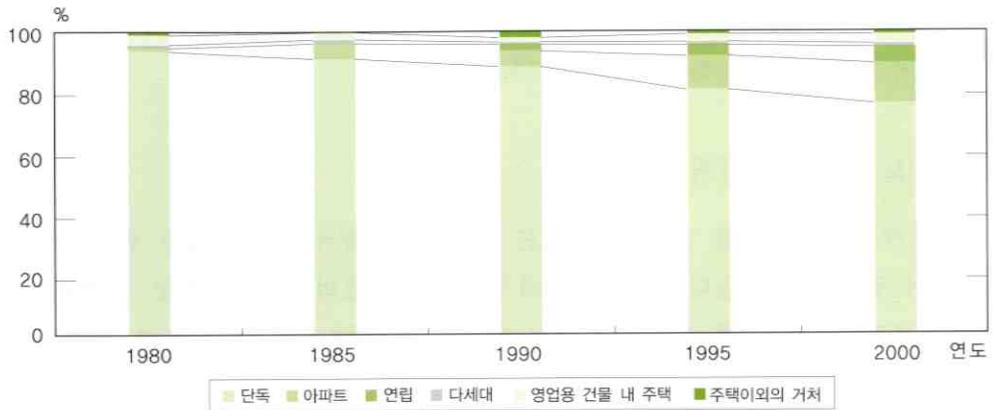
〈그림 7-22〉 읍·면·동별 고령자가구 유형별 및 거처의 종류별 비중, 2000



〈그림 7-23〉 노인 1인가구의 거처의 종류



〈그림 7-24〉 노인 부부가구의 거처의 종류



〈표 7-4〉 노인복지시설별 입소자수 (2000년)

구분	시설수 (개소)	입소자수 (명)
노인복지시설 계	250	5,012
양로시설	93	1,362
노인요양시설	102	2,540
설비 유료시설	55	1,110

있는 가구를 비교하면, 아파트 거주율은 노인을 포함한 가구에서 가장 높고, 그 다음이 노인 부부가구이다. 젊은 세대와의 동거 여부와 경제적 능력이 거처의 종류에 영향을 미치는 것으로 보인다.

과거 20년간 노인 1인가구와 노인 부부가구의 거처의 종류 변화를 살펴보면, 두 집단 모두에서 아파트의 증가 경향이 가장 두드러지는 변화이다. 특히 노인 1인가구에서 아파트 거주가구의 증가세는 일반가구나 1인가구의 상승률을 넘어서는 높은 수준이다.

집단가구에 포함되는 노인복지시설에서 생활하는 노인의 수는 노인인구나 노인가구수에 비교할 때 거의 무의미한 것이다. 노인복지시설 입소자수는 1992년 2,522명에서 2000년 5,012명으로 증가했다. 하지만 전체 노인에 비해 그 수준이 매우 낮고, 증가율도 완만하다. 2000년 현재에도 노인 1인가구수의 1%에도 미치지 못하고 있다.

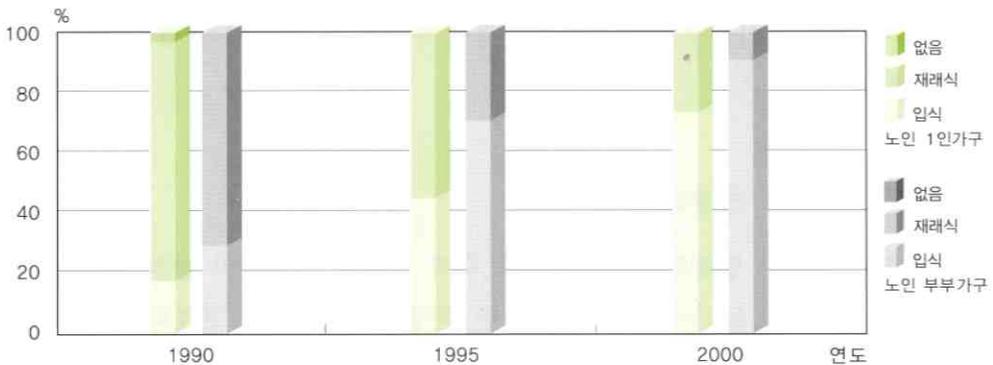
(3) 노인가구의 주거시설

주거시설 중에서 부엌은 대부분의 가구가 전용으로 사용하고 있다. 시설 수준의 차이는 부엌의 종류에서 확인할 수 있다. 노인 1인가구와 노인 부부가구 모두 일반가구에 비해 입식부엌을 사용하고 있는 비율이 상대적으로 낮다. 노인 부부가구는 노인 1인가구에 비해 입식부엌을 갖춘 비율이 좀 더 높고, 거의 일반가구와 같은 수준에 이르고 있다.

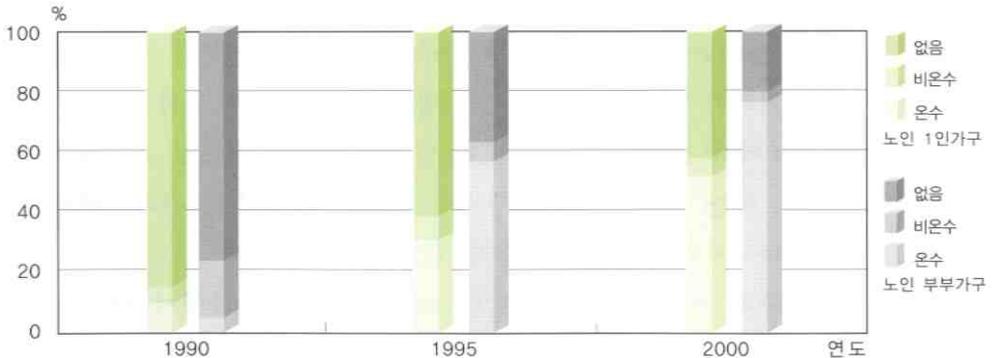
목욕시설을 갖추고 있는 가구 역시 노인 1인가구에 비해 노인 부부가구의 비율이 높고, 두 집단 모두 일반가구에 비해서는 낮다. 그리고 시설 수준의 개선은 빠른 속도로 진행되고 있다.

수세식 화장실을 갖추고 있는 가구의 현황 역시 입식부엌이나 목욕시설과

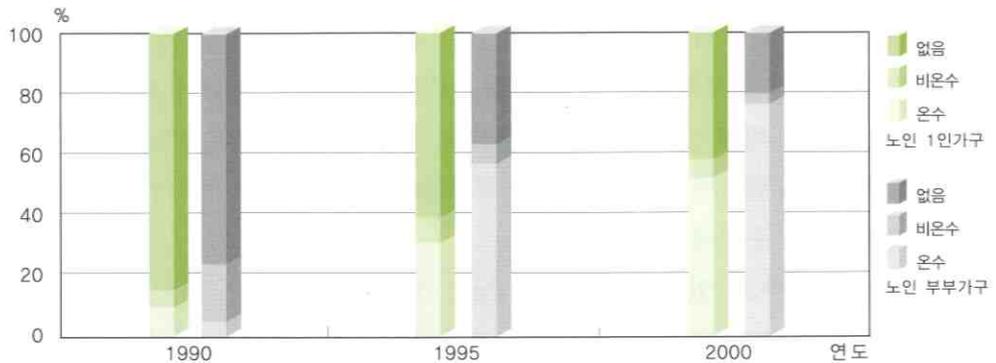
〈그림 7-25〉 노인가구 부엌 종류



〈그림 7-26〉 노인가구 목욕시설 종류



〈그림 7-27〉 노인가구 화장실 종류



마찬가지 특성을 보이고 있다. 그런데 화장실 종류는 주거시설 가운데 일반가구와 노인 1인가구 및 노인 부부가구의 격차가 상대적으로 크게 나타나는 분야이다. 1인가구의 경우 목욕시설에서 일반가구와 격차가 심했던 것과는 다른 양상이다. 이는 노인가구가 지리적으로 농촌지역에 더 집중되어 있기 때문으로 볼 수 있다.

(4) 노인가구의 건강과 주변 환경

노인에게 주거는 생활의 중심이고, 또 주택 주변의 생활권이 삶의 질에 중요한 영향을 미친다. 노인에게 주택과 주변 환경의 질은 생활 전체의 질을 좌우한다고도 할 수 있다. 이러한 의미에서 노인의 주택과 함께 주택 주변의 환경 실태를 파악하는 것은 매우 중요하다. 노인들에게 주변 환경이 갖는 중요성은 노인 이외의 집단이 생각하는 것 이상으로 중요하다. 예를 들어, 의료서비스에 대해서 노인들이 느끼는 불편 중에 전체 인구가 느끼는 불편보다 심각하게 높게 나타난 것은 거리가 멀다는 것이다. 노인들은 전체 인구가 느끼는 것의 2배 이상, 거의 읍면부에서 느끼는 거리에 대한 불만에 육박할 정도로 거리에 대한 불만을 표시했다. 이는 노인들의 이동능력이 저하된 때문이고, 근거리에서 노인들이 필요로 하는 서비스를 제공해야 할 필요성을 보여준다.

2000년 노인인구의 거동불편여부를 보면, 60세 이상 인구 중에서 3.6%는 바

〈표 7-5〉 의료서비스 불만이유 (복수응답)

(단위: %)

시점1999	불만자 계	불친절	의료비 비싸다	치료결과 미흡	진료시간 짧다	대기시간 길다 (진료)	대기시간 길다 (입원)	대기시간 길다 (투약)	의료시설 미비	의료기관 멀다	기타
전국	100.0	26.3	45.0	36.4	22.0	39.9	3.5	10.8	11.0	8.1	1.1
동부	100.0	26.9	45.9	36.5	22.6	40.2	3.5	11.1	9.8	6.0	1.1
읍면부	100.0	23.2	40.2	35.7	18.7	38.5	3.5	9.3	17.4	19.2	1.0
65세 이상	100.0	18.1	43.7	31.8	23.4	41.0	4.1	11.6	10.0	16.4	0.5

깎출입을 혼자 할 수 없는 상태이다. 집안 활동도 혼자 할 수 없는 경우는 2.2%에 이른다.

이동을 할 수 없는 경우보다 훨씬 많은 수가 이동에 불편을 느끼고 있다. 2「001년도 전국 노인 장기요양보호 서비스 욕구조사」에 의하면 65세 이상 노인의 31.9%가 일상생활을 위한 동작수행에 있어서 한 가지 이상 지장을 갖고 있으며, 3.5%는 일상생활을 위한 동작수행을 전혀 할 수 없는 노인들이다.

노인가구의 증가는 주택재고를 확보하는 것 이외에도 존엄성을 유지하면서 독립적 생활이 가능하도록 주거환경을 갖추는 것도 필요하다. 보건 서비스와 주거 서비스를 결합하는 것도 정상적인 생활을 위해서 필요한 것이다. 이러한 주거환경과 여러 부문의 서비스를 결합하는 것은 노인 이외에도 이동성이 상대적으로 떨어지는 이들에게 도움이 될 것이다.

〈표 7-6〉 60세 이상 인구 중 거동불편 여부 (2000년)

구분	빈도	퍼센트
집안 활동과 바깥 출입을 혼자 할 수 있음	52,743	96.4
집안 활동은 가능하나 바깥 출입을 혼자 할 수 없음	786	1.4
집안 활동과 바깥 출입 모두 혼자 할 수 없음	1,205	2.2
합계	54,734	100.0

3. 가족생애주기별 주거수준

1) 가족생애주기의 특성

(1) 가족생애주기의 변화

가족생애주기는 일반적으로 가족의 성립, 성장, 충실, 축소, 해소 혹은 복합 등의 단계를 거치는 것으로 이해된다. 가족생애주기를 고려할 때에는 전형적인 가족의 형태를 상정하게 되는데, 일반적으로 부부와 자녀가 중심이 된 핵가족을 전제로 하고 있다.

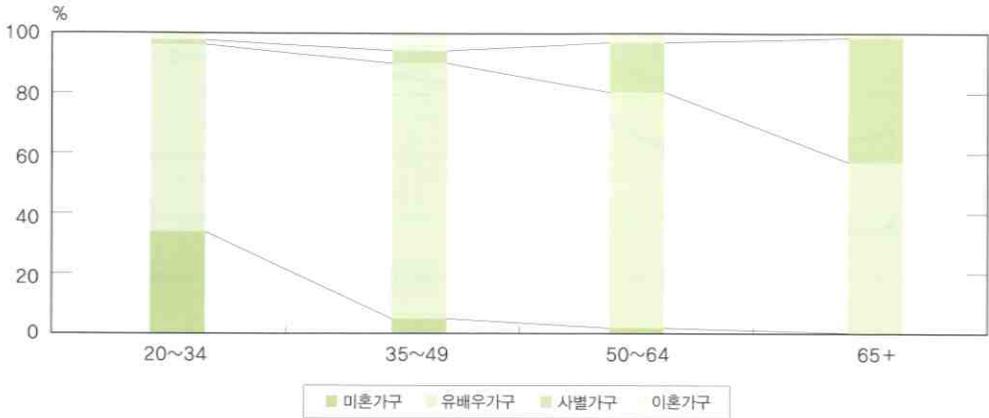
그런데 앞서 살펴보았듯이 가구의 구성이 급격한 변화를 겪고 있으며, 전형적이라고 생각되는 부부와 자녀로 구성된 가구의 비율은 줄어들고 있다. 1인가구와 부부만으로 구성된 가구의 비중이 커지고 있으며, 폭넓은 연령대에 걸쳐서 증가하고 있다. 이러한 집단을 예외적으로 제외한 채 이루어지는 분석은 주거 상황을 제대로 고려한다고 보기 어렵다.

따라서 여기서는 전형적인 가구만을 고려하지 않고, 가구구성상의 특성과 무관하게 가구주의 연령대별로 특성을 파악한다. 가구주의 연령이 15세의 연령구간으로 구분하고, 가구주 연령이 20세 이상 35세 미만인 경우를 청년기, 35세 이상 50세 미만까지를 중년기, 50세 이상 65세 미만을 장년기, 65세 이상을

〈그림 7-28〉 가구주 연령대별 비율



〈그림 7-29〉 가구주 연령별 혼인상태별 비율 (2000년)



노년기라 부르기로 한다.

이러한 구분과 1인가구수 변화를 비교하면, 청년기에는 1인가구가 증가하여 정점에 도달하고, 중년기와 장년기는 각각 1인가구의 수와 비중이 감소하는 국면과 다시 증가하는 국면과 대체로 일치한다. 그리고 노년기에 접어들면서 다시 1인가구의 정점에 이른다.

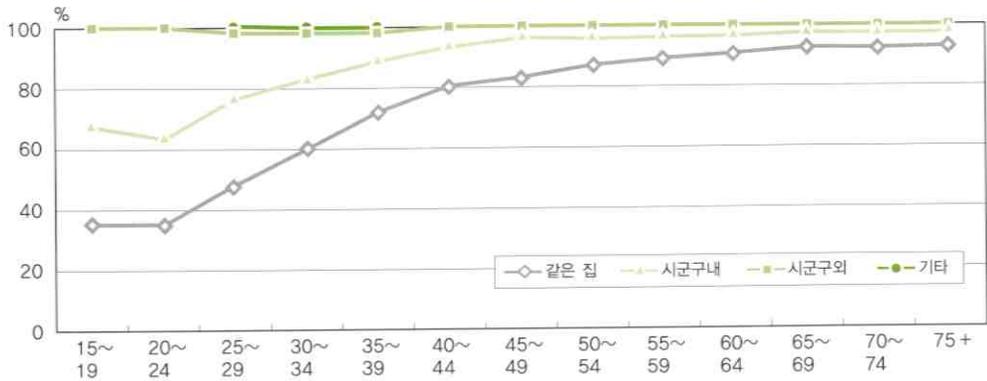
일반가구 중에서 가구주의 연령대별 비율을 보면, 2000년 현재 중년기 가구의 비율이 41.1%로 가장 높고, 그 다음으로 장년기, 청년기, 노년기 가구로 구성되어 있다. 지난 20년간 가장 분명한 증가세를 보인 것은 노년기 가구이다. 장년기 가구도 노년기에 비해 상대적으로 폭은 작지만 지속적으로 비중이 커져왔다. 가장 극적으로 비중이 줄어든 것은 1990년 이후 청년기 가구이다.

가구주 연령대별 혼인상태별 구성을 보면, 청년기에는 미혼가구의 비중이 상대적으로 많고 노년기로 갈수록 사별가구가 늘어난다. 중년기에서는 이혼가구의 비중이 가장 높게 나타나는데, 앞으로 장년기와 노년기에도 그 비중이 증가할 것이다.

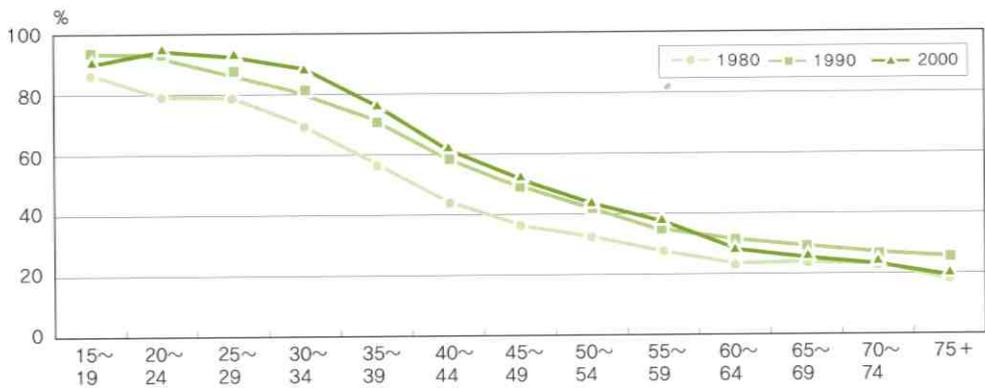
(2) 가족생애주기와 이동성

가구주 연령대가 청년기에는 주거의 이동성이 매우 높고, 고령으로 갈수록 주거의 이동성은 급격하게 감소한다. 2000년 현재 20세 이상 25세 미만 가구

〈그림 7-30〉 가구주 연령별 1년 전 거주지



〈그림 7-31〉 가구주 연령별 5년 간 이사한 가구의 비율



〈표 7-7〉 2000년 가구주 연령별 1년 전 거주지 (15세구간)

(단위: %)

	같은 집	시·군·구내 다른 집	시·군·구외 다른 집	북한, 외국
20세 이상 35세 미만	57.2	23.0	19.6	0.2
35세 이상 50세 미만	79.6	13.3	7.0	0.1
50세 이상 65세 미만	89.3	7.2	3.4	0.1
65세 이상	93.0	4.7	2.2	0.1
전체	78.5	12.9	8.5	0.1

주의 경우 1년 사이에 65%가 거처를 옮기고, 특히 시·군·구를 넘어서는 원거리 이주 비율이 37%에 이른다. 이후 가구주의 연령이 높아질수록 이동하는 가구의 비율뿐만 아니라 이동거리 또한 줄어들고 있다. 청년기에는 가구가 최초로 구성되기도 하고 높은 이동성을 갖고 있기도 하다. 가구가 구성되는 과정에 취업이나 취학 때문에 원거리를 이동하는 경우도 있고, 부부세대를 구성하면서 이주를 경험하는 경우도 많다. 이후 중년으로 접어들 때까지 이주율은 낮아지고, 원거리 이주의 비율도 급격하게 감소한다. 중년기에는 원거리 이주의 비율이 급격히 줄어드는 반면 근거리 이주는 상대적으로 높은 비율을 유지하고 있다. 그것은 이 시기의 주거이동이 가구구성의 변화에 대응하거나 주거소비의 변화를 피하는 경우가 많기 때문이다. 장년기 이후에는 근거리 이주의 비율도 줄어들고 이동성이 크게 낮아진다.

연령별 이주율의 변화를 보면, 1980년에 비해 1990년이나 2000년의 이주율이 모든 연령대에서 더 높게 나타난다. 청년기나 중년기의 주거 이동성은 상대적으로 큰 폭으로 높아졌고, 노년기는 상대적으로 작은 폭으로 증가했다. 주거 이동성이 증가하고 감소하는 원인은 간단히 설명하기 어렵고 주거이동성의 증감을 주거소비에 대한 선택권이 커진 것이나 주거안정 혹은 그 반대로 이해하기도 어렵다. 다만 연령대별 주거이동성의 격차가 커진 것은 세대간 주거지 분리의 원인이 커진 것으로 볼 수 있다.

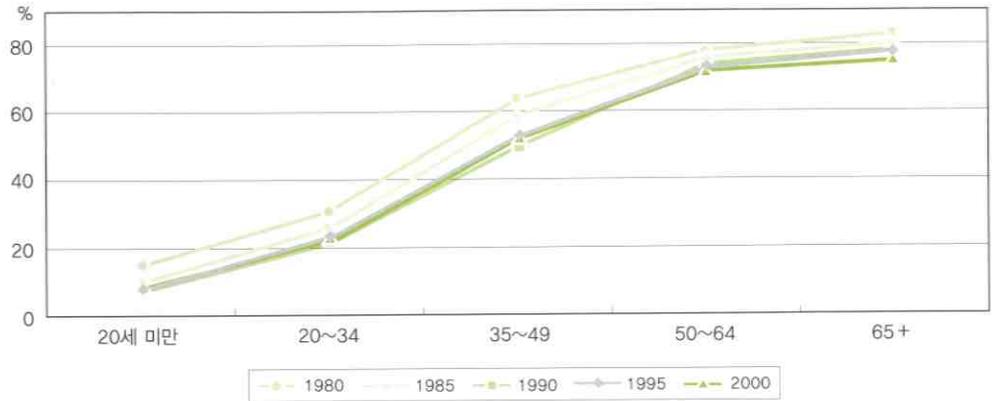
2) 가족생애주기에 따른 주거수준

(1) 가족생애주기와 주택점유형태

자가점유율은 생애주기 모든 단계에서 1980년과 1990년 사이에 크게 감소하였다. 1990년 이후로는 큰 변화를 보이고 있지 않다. 생애주기 단계별로 보면 부담능력이 증가하는 중년기에 자가율이 급격하게 증가하는 것을 확인할 수 있다. 장년기에도 자가율은 증가하지만 상대적으로 완만하고, 노년기는 장년기에 비해 매우 작은 비율 증가한다.

우리 나라의 주택정책은 자가소유를 촉진하기 위한 것이었다. 청년층은 상대

〈그림 7-32〉 가구주 연령별 자가점유율

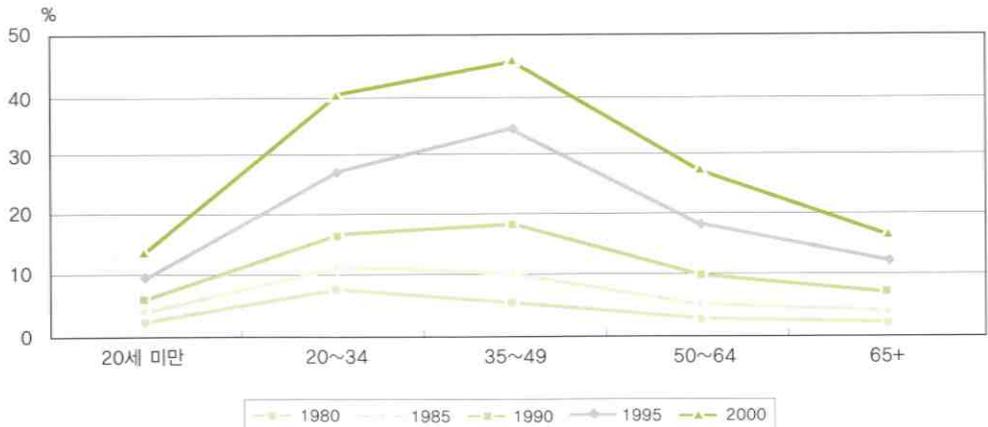


적으로 부담능력은 낮지만 향후 소득 향상이 기대되는 집단으로 금융제도상의 배려를 통해 자가를 촉진할 수 있는 중요한 계층이다. 하지만 과거 20년간 이러한 정책은 거의 없었고, 이것은 청년층의 자가율에 큰 변화가 없는 원인이라고 할 수 있다.

(2) 거처의 종류

생애주기별 아파트 거주율을 보면, 1985년까지 청년층이 가장 아파트에 거주

〈그림 7-33〉 가구주 연령별 아파트 거주율

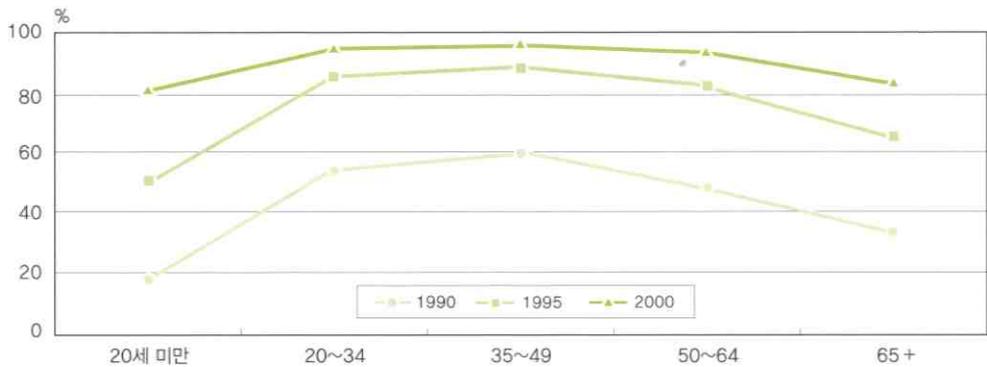


하는 비율이 높았는데 1990년부터는 장년층의 아파트 거주율이 더 높아졌다. 장년층 가구의 아파트 거주율은 1980년 5% 정도이던 것이 2000년 45%로 극적인 상승세를 보이고 있다.

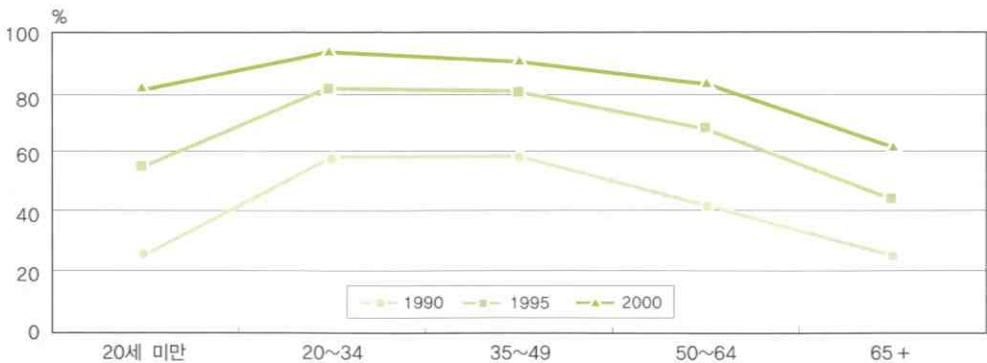
(3) 주거시설

주거시설의 모든 분야가 모든 연령대에서 1990년과 1995년 사이에 급격하게 수준이 향상되고 있다. 청년기와 중년기, 장년기는 시설 수준은 2000년에는 거의 비슷한 수준까지 향상되었다. 노년기나 20세 미만 가구주인 경우에도 물론 시설수준이 급격하게 향상되었지만, 2000년 현재 다른 단계에 비해 상대적으로 수준이 낮다.

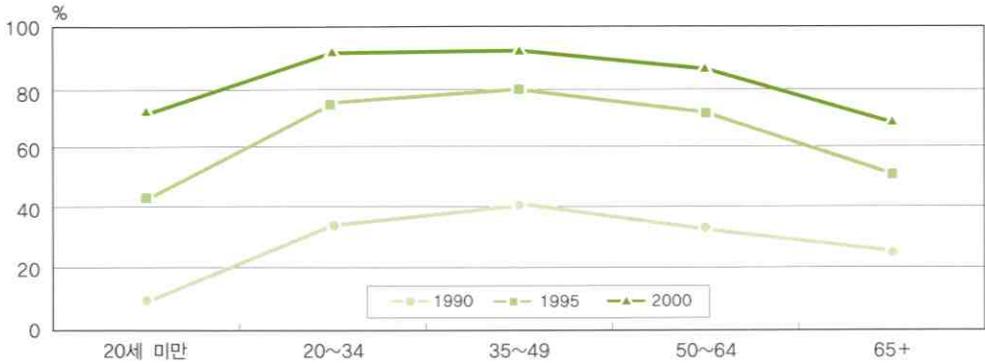
〈그림 7-34〉 가구주 연령별 입식부엌 비율



〈그림 7-35〉 가구주 연령별 수세식화장실 비율



〈그림 7-36〉 가구주 연령별 온수목욕시설 비율



4. 정책적 시사점

1) 1인가구의 다양한 집단을 고려한 주거정책

1인가구의 증가는 여러 가지 원인이 작용하고 있다. 청년층의 경우 미혼율이 높고 부모 세대로부터 독립하여 생활하는 경향이 커진 것과 관련이 있다. 이들은 도시지역에 집중되어 있으며, 높은 이동성을 보이고 있다. 중장년층에 있어서도 인구 증가, 미혼율 및 이혼율 증가, 주말부부 등 별거 가족의 증가 등으로 인해 1인가구가 늘어나고 있다. 노년층은 다른 연령대에 비해 인구 증가의 영향을 크게 받고 있으며, 부모 세대와의 동거가 줄어들어 가는 경향과 관련이 있다.

1인가구의 주거에 대한 욕구도 커지고 있다. 1인가구가 일시적으로 존재하는 것이 아니라 비교적 장기적인 가구의 형태로 자리잡고 있다. 그리고 노년층의 경우 기존의 주택을 계속 보유하기 때문에 한 단위의 주택을 보유한다. 1인가구도 일반가구와 마찬가지로 중년층과 청년층을 중심으로 아파트의 비중이 커지고 있고, 시설수준도 높아지고 있다. 하지만 도시지역의 주택점유형태는 매우 불안정하고 쉽게 개선되고 있는 것으로 보이지 않는다. 도시지역 1인가구 중에는 주거안정성이 떨어지거나 시설수준이 열악한 가구의 비율이 높다. 또 농촌지역은 노인 1인가구가 집중되어 있기 때문에 적절한 관리와 주택의 개보

수 등을 통한 시설 개선을 기대하기 어렵다.

1인가구가 급격히 증가하는 가운데, 1인가구의 주택에 대한 소요나 소비수준도 증가하고 있다. 하지만 1인가구 중에는 상대적으로 열악한 수준에 남아 있는 집단도 있다. 1인가구가 증가하는 다양한 원인을 고려할 때, 1인가구에 대한 정책적 고려 또한 다양한 대상 집단을 고려해야 할 것이다. 농촌지역의 경우 노인 1인가구를 대상으로 시설수준에 대한 대책을 마련할 필요가 있으며, 도시지역의 경우 청년층과 노년층의 1인가구가 중요한 정책 대상이고 주거안정 및 시설수준 등이 고려될 필요가 있다. 중장년층의 경우 시장을 통해 적절한 규모의 주택을 공급하여 1인가구의 주거소요를 흡수할 수 있도록 유도하는 것도 필요하다.

2) 노인주거정책

자녀가 동거하면서 노부모를 부양하는 것은 더 이상 보편적인 현상이 아니다. 노인 가운데 약 절반이 자녀와 함께 살고, 나머지 절반은 자녀와 별거하고 있다. 노인인구는 계속 증가하고 있고, 노인과 자녀 세대의 분리 경향은 심화될 것이다. 노인가구의 증가는 이 두 가지 경향이 중첩된 결과이다. 65세 이상 인구가 전체 인구에서 차지하는 비중보다 노인가구가 일반가구에서 차지하는 비중이 더 커졌다. 노인인구의 증가 경향 이상으로 노인가구를 위한 고려가 절실했던 것이다. 또 노인들의 경우 생활에서 주택과 그 주변 환경의 중요성은 더욱 크다.

노인인구나 노인가구는 단일한 성격을 가지고 있지 않다. 건강하거나 도움이 필요하거나 관계없이 경제적인 능력이 있는 상당수의 노인은 시장에서 소요를 충족시킬 것이다. 하지만 지원 서비스, 주택의 개량, 신체적 특징에 알맞은 주택의 이용 등을 위해서 도움을 받아야 할 집단도 분명히 존재한다. 노인인구 및 가구의 증가와 가족 부양의 의무감이 줄어들면서 노인들에 대해 서비스를 제공하던 가족의 역할을 국가가 보완해야 할 필요가 매우 커졌다. 노인들의 정상적인 주거생활을 위해서 주거와 보건 서비스를 결합해야 할 필요성도 커지

고 있다. 그렇지 않으면 많은 저소득 노인가구가 적절한 주거를 상실하기 쉽고, 이동이 불편한 가구의 경우 주택이 된다고 하더라도 정상적인 생활을 기대하기는 어렵다.

노인가구의 주거특성을 고려할 때 두 가지 정책 수단이 요구된다. 하나는 주거빈곤의 가능성이 높은 집단에 대한 것이다. 노인가구 중에서 도시지역의 1인가구는 주택점유형태나 주거시설 면에서 상대적으로 열악한 집단이다. 도시지역 노인 1인가구의 자가점유율은 점차 낮아지고 있다. 또 주거시설은 전체 주택의 수준 향상과 함께 개선되고 있지만, 평균적인 수준에 비해 현저하게 뒤쳐져 있다. 노인가구 중에서 농촌지역의 시설불량가구도 중요한 정책적 고려 대상이다. 이들을 위한 기본적인 수준의 주거 제공 및 주택 개조에 대한 지원이 필요하다.

둘째, 노인들의 필요에 대응한 주택과 주변 지역의 주거 환경을 제공하여 노인가구나 노인이 있는 가구 전체가 정상적인 생활을 영위할 수 있도록 하는 정책도 마련되어야 한다. 노인가구나 노인을 포함하고 있는 가구의 수는 인구에서 노인들이 차지하는 비중을 훨씬 넘는다. 그리고 장기적으로 어떤 주택이든 노인이 거주할 가능성이 크다. 따라서 일반적인 주택이 노인들이 거주하기에 불편함이 없도록 시설을 갖추는 것이 바람직하다. 따라서 새로 공급되는 주택이나 기존 주택이 이러한 시설을 갖추도록 규정을 마련하는 것이 바람직하다. 그리고 노인들이 필요로 하는 시설을 근거리에 위치시키고 필요로 하는 보건 서비스 등에 대한 접근성을 향상시켜 정상적인 생활을 영위할 수 있도록 지원할 필요도 있다. 이러한 노인가구 전반을 고려한 정책은 장애인 등 다른 취약계층들이 정상적인 생활을 영위할 수 있도록 지원하는 것이기도 하다.

3) 가족생애주기의 변화에 대한 정책적 고려

가족생애주기에서 부부와 자녀로 구성된 전형적인 핵가족을 중심으로 한 고려가 어려워지고 있다. 또 다양한 특성의 가족구성이 증가하고 있다. 따라서 전형적인 핵가족을 전제로 한 주택정책의 수정은 불가피한 것으로 보인다.

가족생애주기가 진행되면서 주거이동성은 급격히 떨어진다. 그런데 1990년과 2000년에는 청년층과 중년층의 주거이동성이 더욱 높아졌고, 이에 따라 세대 간 이동성의 격차는 커졌다. 같은 시기에 자가점유율은 모든 생애주기 단계에서 전반적으로 감소하고 있고, 아파트 거주율이나 시설수준은 크게 증가하고 있다. 주택의 물리적인 수준 향상과 불안정성 증가가 동시에 진행되고 있는 것으로 볼 수 있다.

가족생애주기에 따라 가구구성만이 아니라 경제적 부담능력 또한 변화한다. 상대적으로 주거비 부담능력은 높지 않지만 장래 소득을 감안하면 자가소유가 가능한 계층을 위한 정책적 지원은 거의 없었다. 따라서 과거 20년 동안 생애주기별 자가점유율 격차는 거의 비슷한 양상을 유지하고 있다. 청년기에 주택 구입을 촉진하기 위한 용자 지원 제도를 두는 것이 필요하다. 청년기 혹은 그 이전 시기는 주거빈곤상태에 처할 가능성이 큰 집단이기도 하다. 청년기 주택에 대한 요구는 증가하지만 주거 안정성은 현저하게 낮은 경우가 많다. 이들에 대해서는 최소한의 주거 소요를 충족하기 위한 대책을 마련하여, 열악한 주거로 인하여 향후 사회적 기여에 장애를 초래하는 것을 피해야 할 것이다.

노년기의 경우 주거시설에 대한 정책적인 고려가 더욱 필요함에도 불구하고, 특별한 대책이 없었다. 노년기 가구의 경우 주거시설이 개선되고 있지만, 전반적인 개선 정도와 비교하면 아직도 현저하게 시설불량가구의 비율이 높다.

제8장 주거빈곤가구의 특성

박 신 영

본 장에서는 주거빈곤가구에 대한 조작적 정의를 통해 일정한 주거기준에 미달되는 가구가 전체가구에서 차지하는 비율이 어떻게 변화되었으며, 주거빈곤가구의 특성이 어떠한가를 집중적으로 살펴보고자 한다. 분석을 위해 필요한 원자료는 인구주택총조사 2% 자료를 활용했으며, 분석시기는 2% 자료가 있는 1980년 이후 2000년까지의 20년간이다. 다음에서는 우선 주거빈곤가구를 어떻게 정의할 것인가를 살펴보고, 주거빈곤가구를 파악하기 위한 방법론을 제시하며, 20년간 주거빈곤가구의 변화추이와 특성을 소개한다. 그리고 가장 최근에 조사된 2000년 기준의 주거빈곤가구의 유형별 특성을 분석한다. 끝으로 주거빈곤가구의 특성과 변화 추이를 통한 정책 시사점을 언급한다.

1. 주거빈곤가구의 정의

주택은 단순히 물리적 환경의 일부로서가 아니라 인간의 인격 형성에까지 영향을 미치는 생활의 장(場)으로서 역할을 한다. 이는 인간이 주택이라는 공간의 사용을 통해 노동력을 재충전하고, 자기의 정체성을 확인할 뿐만 아니라, 가족과의 관계를 유지하고 인륜과 사회규범을 배워나가기 때문이다. 따라서 새롭게 가정을 이루는 사람은 물론 혼자 사는 사람에게 있어서도 적절한 주거공간의 마련은 필수적이다.

그러나 1인당 주거면적이 1980년 10.1㎡에 비해 2000년 20.1㎡로 또한 1인당

사용방수가 0.47개에서 1.09개로 크게 늘어나고, 입식부엌이 18.2%에서 94.3%, 목욕탕 온수비율이 10.0%에서 87.4%, 수세식 화장실 비율이 18.4%에서 87.0%로 크게 증가하는 등 전반적인 주거수준의 향상에도 불구하고, 여전히 방 한 칸을 여러 명이 사용하거나 화장실이 없거나 공동으로 이용하며 욕실은 말할 나위 없고 심지어는 부엌조차 없는 가구가 존재한다. 이처럼 인간이 기본적으로 누려야 할 최소한의 주거수준을 갖추지 못한 계층, 즉 한계적 주거 상황에 거주하는 가구를 주거빈곤가구라고 할 수 있다. 물론 주거빈곤을 최소한의 주거공간, 화장실이나 부엌, 욕실 등과 물리적인 시설을 갖추지 못한 경우뿐만 아니라 과도한 주거비 부담으로 인해 여타의 생활필수품을 조달할 수 없어 생계를 유지할 수 없거나 철거위협 등으로 주거가 불안정해서 취업·자녀교육 등에 심대한 제약을 받는 경우까지 포함하는 포괄적인 개념으로 정의할 수 있다.¹⁶⁾

하지만 본연구에서의 주거빈곤가구는 주거비 부담능력, 점유의 안정성을 제외한 최소한의 주거수준 이하에서 거주하는 가구로 정의한다. 이는 인구주택총조사에 소득관련 자료가 없어 주거비 부담이 과도한 가구를 구분할 수 없을 뿐만 아니라, 주거의 안정성을 판단할 수 있는 자료도 없기 때문이다. 다만 최소한의 주거수준을 정의하는 것 역시 시대나 지역에 따라 변화될 수 있는 것인 점에서 본 연구에서는 2000년 9월 건교부가 정한 최저주거기준(건설교통부 고시 2000-260호)을 활용하여 주거빈곤가구를 규정하고자 한다.

2. 주거빈곤가구 분석의 방법론

건설교통부가 발표한 최저주거기준은 ①면적기준, ②시설기준, ③구조·성능·환경기준 등 세 가지 요소로 구성되어 있다.

1980년, 1985년, 1990년, 1995년, 2000년 인구주택총조사에 가구별 주거면적이 조사되었거나, 가구원들이 어떤 침실을 사용하는지 또한 부엌, 화장실 등

16) 주거빈곤을 다각도에서 포괄적으로 정의하는 논의는 대한주택공사(2000: 3-18) 참고.

① 면적 기준

〈표 8-1〉 건교부의 최저주거기준 (건설교통부 고시 2000-260호)

가구원수(인)	실(방) 구성	총주거면적 (㎡)
1	1K	12(3.6평)
2	1DK	20(6.1평)
3	2DK	29(8.8평)
4	3DK	37(11.2평)
5	3DK	41(12.4평)
6	4DK	49(14.8평)
7인 이상	4DK	52(15.8평)

K: 부엌, DK: 식사실 겸 부엌, 숫자는 침실수

② 시설기준

- 침실 : 부부침실 확보, 만 5세 초과 자녀는 부부와 침실 분리, 만 8세 이상 이성자녀는 침실 분리, 노부모 침실 분리
- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 전용부엌 및 전용 화장실 확보

③ 구조·성능·환경 기준

- 영구건물로서 구조 강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열, 내화, 방열, 방습에 양호한 재질일 것

시설의 전용여부, 구조부의 재질이 내열, 내화, 방열, 방습 등을 견딜 수 있는 것인지가 조사되어 있다면 건교부의 최저주거기준의 구성요소인 면적기준, 시설기준, 구조·성능·환경기준을 적용할 수 있었을 것이다. 그러나 매 5년 같은 기준으로 20년간 조사된 항목은 일반 가구가 응답한 거처의 종류, 점유형태, 사용방수와 동일한 주택에 거주하는 가구중 집주인 또는 독채로 세들어 있거나 그 주택에 대하여 가장 잘 알고 있는 가구(이하 주가구로 표현)가 응답한 주택의 연건평, 주택내 총방수, 부엌, 화장실, 욕실의 종류뿐이다. 주가구가 응답한 내용만으로는 가구별 주거면적, 시설이용 실태를 파악하기 어렵다. 이를 응답가구와 조사항목으로 구분하여 살펴보면 다음 〈표 8-2〉와 같다.

다만 1990년, 1995년, 2000년의 총조사에는 일반 가구의 부엌, 화장실 등의 전용여부가 조사되었으나, 건교부가 제시한 시설기준은 단순히 부엌과 화장실

〈표 8-2〉 인구주택총조사 주택관련 조사항목

응답가구	조사항목	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구	거처종류	○	○	○	○	○
	점유형태	○	○	○	○	○
	사용방수	○	○	○	○	○
	취사연료	○	○	○		○
	난방연료	○				
주가구	외벽재료	○		○		
	지붕재료	○		○		
	연건평	○	○	○	○	○
	대지면적	○		○	○	○
	총방수	○	○	○	○	○
	총거주 가구수	○	○	○		
	건축년도	○		○	○	○
'80년, '85년: 주가가 응답 '90년 이후: 일반가구가 응답	부엌종류	○	○	○	○	○
	부엌유무			○	○	○
	부엌전용			○	○	○
	화장실종류	○	○	○	○	○
	화장실유무	○		○	○	○
	화장실전용			○	○	○
	목욕종류	○	○	○	○	○
	목욕유무	○	○	○	○	○
	목욕전용			○	○	○
	상수도여부	○		○		○
	출입구전용			○		
	난방유무	○				
	난방종류	○	○	○		○

의 전용여부가 아니라, 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 부엌과 화장실의 전용여부가 아니라는 한계가 있으며¹⁷⁾, 10년간의 비교에 그친다는 점에서 비교항목으로 삼지 않았다.

결국 건교부가 제시한 최저주거기준 항목중 주거빈곤가구를 파악하는 기준

17) 일반가구가 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 부엌과 화장실을 전용으로 이용하는 지 여부는 2000년에도 조사되지 않음.

으로 1980년부터 2000년까지 5회에 걸쳐 변화를 파악할 수 있는 것은 가구원 수 대비 사용방(실)수뿐이다. 그러나 방수를 기준으로 사용하는 것에도 몇 가지 한계가 따른다. 이는 방을 정의하는 것이 총조사가 행해진 시기에 따라 변화가 있기 때문이며, 건교부가 정한 최저주거기준의 방(실)수는 침실수를 기준으로 한 것이기 때문이다.

우선 방수를 정의한 것의 시기별 변화를 보면 다음과 같다. 1980년도에는 사용방수에 다락방, 점포, 사무실 등을 방으로 보지 않는다는 기준이 있었던 반면, 1985년도에는 현대식 주택의 주방겸 식당을 방으로 보는 것이 추가되고 다락방, 점포, 사무실 등을 방으로 보지 않는다는 해설은 사라졌다. 1990년에는 현대식 주택의 거실을 방으로 보는 것이 추가되었다. 1995년에는 거실과 식당이 문으로 구분되어 있는 경우에는 2개의 방으로 본다는 규정이 추가되었다. 2000년에는 사면이 벽으로 되어 있어도 높이와 넓이가 일정기준(높이 1.8m, 넓이 1평) 이하라면 방이 아니라는 기준이 포함되었을 뿐만 아니라 방수를 침실과 서재, 거실, 식당으로 구분하여 파악하며, 사용하지 않는 방수도 사용방수에 포함해야 한다는 규정이 들어갔다(〈표 8-3〉 참조). 이처럼 방의 정의가 달

〈표 8-3〉 조사년도별 방에 대한 정의

연도	정의
1980	침실, 서재, 식당방, 응접실, 한옥의 대청마루와 같이 사면이 벽으로 차단되어 있는 거주용 공간을 의미함. 부엌, 복도, 베란다, 로비, 목욕실, 변소, 다락방, 그리고 점포, 사무실 등은 방으로 보지 않음.
1985	1980년 기준과 동일하나, 차이점은 현대식 주택의 주방겸 식당을 방으로 보는 것이 추가된 반면, 다락방, 그리고 점포, 사무실 등은 방으로 보지 않는다는 규정은 사라짐.
1990	특별한 언급은 없으나, 현대식 주택의 거실과 식당을 방으로 본다는 규정이 있음.
1995	벽 또는 문으로 각각 차단된 경우 별개로 보며, 거실과 식당이 서로 띄어 있는 경우에는 1개로 봄. 거실과 식당이 문으로 서로 차단되어 있는 경우 2개로 본다는 항목이 포함됨.
2000	사면이 벽 또는 문으로 막혀 있고, 높이는 1.8m, 넓이는 1평 이상인 것을 의미함. 사용하고 있지 않은 침실도 포함함. * 2000년 조사에서는 방수(침실, 서재), 거실(대청마루), 별도로 차단된 식당수를 분리하여 파악함.

라짐에 따라 방수를 산정하는 것에도 시기별로 오차가 있었을 것이다. 사용방의 정의에 대한 이러한 변화는 아파트와 같은 공동주택이 늘어나고, 특히 거실, 식당, 부엌을 분리한 고급주택이 늘어나고 있기 때문으로 생각된다. 방의 높이와 넓이를 정한 것도 여러 가지 유형의 주택이 공급되기 때문일 것이다.

방수산정에 따른 시기별 차이보다 더욱 문제가 되는 것은 건교부의 최저주거기준이 침실수만을 기준으로 하는 것이다. 하지만 2000년을 제외한 다른 년도에 행해진 총조사의 사용방수에서 침실과 기타용도를 구분하는 것은 원칙적으로 불가능하기 때문에 거실, 식당 등도 전부 침실수로 보고 기준을 적용하였다.

다음에서는 1980년부터 2000년까지 인구주택총조사 자료를 3인 이상의 1실 이하 거주, 4인 이상 2실 이하 거주, 5인 이상 2실 이하 거주, 6인 이상 3실 이하 거주, 7인 이상 3실 이하에 거주하는 경우를 방수기준의 최저주거기준미달가구로 규정하고 가구특성을 중심으로 변화추이를 분석하였다. 그리고 방수기준미달가구 중 가장 열악한 주거수준에 있는 가구는 단칸방에 3인 이상이 거주하는 가구라는 점에서, 이를 구분하여 가구특성을 살펴보았다.

그리고 2000년 인구주택총조사에서는 사용방수 중 침실수를 구분하여 조사한 바, 2000년에 한하여 침실수와 부엌, 화장실 등의 시설사용 기준을 중심으로 주거빈곤가구의 실태를 분석하였다.

3. 주거빈곤가구의 변화

방수 기준에 미달되는 주거빈곤가구가 전체가구에서 차지하는 비율의 변화를 보면, 1980년 58.8%에서 1985년 51.4%로 약간 감소하였으나, 주거빈곤 가구수는 오히려 늘어남으로써 5년간 주택사정이 다소 악화되었음을 알 수 있다. 이 점은 1980년 주택보급률이 72.8%에서 71.7%로 떨어진 것에 의해서도 뒷받침된다. 그러나 1985년 이후 주거빈곤가구가 전체가구에서 점하는 비율은 급격하게 감소하여 2000년에는 2.6%에 불과하다. 방수기준 미달가구의 비율이 2.6%라는 것은 전반적인 주거사정이 괄목할만하게 개선되었음을 의미하는 것

〈표 8-4〉 방수기준 미달가구의 변화추이

	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구(A)(천 가구)	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312
방수기준 미달가구(B)(천 가구)	4,686	4,917	2,770	1,335	372
3인 이상 단칸방 거주가구(C)(천 가구)	1,785	1,952	1,408	388	100
B/A (%)	58.8	51.4	24.4	10.3	2.6
C/A (%)	22.4	20.4	12.4	3.0	0.7
C/B (%)	32.0	39.7	51.0	29.4	28.0

〈표 8-5〉 2000년 침실수 / 부엌 · 화장실 전용여부에 따른 주거빈곤가구

	침실수 미달가구 (시설기준 충족)	시설 미달가구 (침실수조건 충족)	침실 · 시설중복 미달	계
가구수(천 가구)	2,090	744	472	3,306
전체가구 중 비율(%)	14.6	5.2	3.3	23.1

으로 볼 수 있을 것이다. 다만 기준으로 사용된 방수가 앞에서 언급했듯이 거실과 식당, 대청마루 등을 포함하는 것이며, 넓이나 높이의 기준¹⁸⁾에서 만족할 만한 것은 아니었으므로 질적인 측면까지 갖추었다고 볼 수는 없다. 이처럼 방수기준 미달가구가 1985년 이후 크게 줄어든 것은 주택 200만호건설계획 이후 주택의 공급량이 비약적으로 늘어났으며, 1985년부터 2000년까지 공급된 주택의 74.9%가 방으로 계산되는 거실을 갖춘 아파트이기 때문이다.

특히, 3인 이상이 단칸방에 거주하는 가구가 전체가구에서 차지하는 비율 역시 크게 줄어든 것을 알 수 있다. 1980년 22.4%가 2000년 0.7%로 감소했기 때문이다(〈표 8-4〉 참고). 그러나 방수기준 미달가구중 3인 이상 단칸방에 거주하는 가구의 비율은 1980년 32.0%에서 2000년 28.0%로 거의 변화가 없으며, 1980년보다 1990년에는 3인 이상이 단칸방에 거주하는 비율이 일시적으로 크게 늘어난 적도 있다. 방수기준 미달가구 중 3인 이상 단칸방 거주가구의 비

18) 앞의 〈표 8-3〉에서 언급했으나, 2000년 이전까지 방이란 벽 또는 문으로 차단되어 있는 공간으로 질적인 조건에 대한 언급이 없었다. 2000년에는 벽의 높이1.8m, 넓이 1평이 넘어야 방으로 본다는 기준이 제시되었으나, 이러한 기준으로 방을 정의하는 것에는 문제가 있다. 건교부의 최저주거기준상 침실조건은 1인 침실이 1.7평(5.76㎡)이며, 2인 침실은 3.3평(10.80㎡)으로 규정되어 있다.

율이 높아졌다는 것은 주거빈곤가구의 주거사정이 더욱 악화되었음을 의미하는 것으로 해석할 수 있다. 그 이유로 생각되는 것은 올림픽 이후 주택가격이 상승한 것과 1988년 주택임대차 보호법의 개정에 따라 전월세 가격이 급등함으로써 저소득층 가구의 주거하향 이동을 들 수 있을 것이다.

그러나 2000년 침실만을 사용방수로 하고, 여기에 시설(부엌, 화장실)의 전용여부까지 포함하여 주거빈곤가구의 비율을 파악하면, 주거빈곤가구의 비율은 전체가구(14,312천 가구)의 23.1%인 3,306천 가구에 달하는 것을 알 수 있다. 구체적으로 침실수 기준의 미달가구가 전체가구의 14.6%인 2,090천 가구, 전용화장실과 전용 부엌을 갖추지 못한 가구가 5.2%인 744천 가구, 두 가지 기준 모두에 미달되는 가구가 3.3%인 472천 가구이다.

4. 주거빈곤가구의 가구특성 변화

주거빈곤가구(엄격하게 정의하면 방수기준 미달가구)가 어떠한 특성이 있으며, 1980년부터 2000년까지 어떻게 변화되었는가를 살펴보기 위해서는 일반적인 가구의 변화추이와 비교하는 것이 필요하다. 가구의 특성을 나타내는 항목으로 가구주의 지역별 분포, 가구주 성별, 연령, 교육수준, 혼인여부, 가구원수, 가족구성형태, 주거의 점유형태, 거주종류, 경제활동상황, 직업 등을 살펴보았다. 다음에서는 인구주택총조사 2% 표본가구, 방수기준 미달가구, 3인 이상 단칸방 거주가구(이하 단칸방 거주가구로 표기)로 구분하여 가구특성을 구분하였다. 방수기준 미달가구에 단칸방 거주가구가 포함되나, 이를 구분한 것은 앞에서 언급했듯이 주거사정이 더욱 열악할 것으로 생각되는 단칸방 거주가구의 특성을 살펴보기 위함이다.

먼저 가구주의 지역별 분포상황을 보면, 조사시기마다 주거빈곤가구가 일반가구에 비해 동(洞)부에 거주하는 비율이 높은 것으로 나타난다. 이러한 추세는 단칸방 거주가구에서 더욱 현저하게 나타난다. 역시 과밀거주는 도시지역의 특성이기 때문이다. 그런데 1995년, 2000년에는 일반가구와 주거빈곤가구의 동부거주 비율이 미미하지만 증가추세를 보인 반면, 단칸방 거주가구의 동부거주

〈표 8-6〉 가구주의 지역별 분포

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	동	58.4	66.1	74.4	77.0	77.6
	읍	11.7	11.5	8.1	8.0	8.3
	면	29.9	22.4	17.5	15.0	14.1
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	동	61.1	68.9	75.9	79.6	80.6
	읍	12.1	11.9	8.2	8.4	8.9
	면	26.8	19.2	15.8	12.1	10.4
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	동	76.5	81.1	86.2	87.0	85.0
	읍	11.0	10.2	6.4	6.8	8.2
	면	12.6	8.8	7.4	6.2	6.7
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

율은 약간 감소세를 나타냈다. 이것은 동지역 단칸방 거주가구가 전반적인 주거빈곤가구에 비해 빨리 감소하고 있는 것으로 이해할 수 있다.

가구주의 성별은 일반가구인 경우 1980년부터 2000년까지 남자 가구주의 비율이 감소세를 나타낸다. 이에 비해 주거빈곤가구의 경우 일반적인 추세와 달리 1995년까지는 남자 가구주의 비율이 지속적으로 늘어나는 특징을 보인다. 다만 2000년을 기준으로 볼 때 주거빈곤가구의 일반적인 경향은 여전히 일반

〈표 8-7〉 가구주의 성별

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	남자	84.2	84.5	84.1	83.1	81.1
	여자	15.8	15.5	15.9	16.9	18.9
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	남자	89.8	90.8	91.2	92.6	90.2
	여자	10.2	9.2	8.8	7.4	9.8
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	남자	85.7	87.6	88.7	88.8	82.2
	여자	14.3	12.4	11.3	11.2	17.8
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

가구에 비해 남자 가구주의 비율이 90%를 상회하나, 단칸방 거주가구의 경우에는 일반가구와 비슷하게 남자 가구주의 비율이 82.2%로 크게 줄어들어 일반가구의 비율과 비슷해졌다.

가구주의 연령층을 보면, 일반가구와 주거빈곤가구가 특성을 달리하는 것을 알 수 있다. 일반가구와 비교할 때, 주거빈곤가구의 경우 30~39세, 40~49세 가구주의 비율이 월등히 높으며, 65세 이상 노인가구의 비율은 매우 낮게 나타난다. 이는 30대와 40대 가구주가 자녀와 함께 거주하는 비율이 높기 때문으로, 가구구성의 특성이 이를 뒷받침한다. 15~29세 가구주의 비율은 모든 유형에서 감소세를 나타내고 있으나, 단칸방 거주가구의 경우 해당 연령대의 가구

〈표 8-8〉 가구주의 연령대

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	15~29세	15.9	16.9	13.9	12.1	10.1
	30~39세	28.2	28.4	30.3	30.5	26.4
	40~49세	26.5	24.8	23.0	23.4	26.6
	50~59세	17.3	17.2	18.5	17.6	17.5
	60~64세	5.4	5.7	5.8	6.7	7.2
	65세 이상	6.7	7.0	8.5	9.7	12.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	15~29세	12.3	13.2	10.9	9.3	8.6
	30~39세	35.2	36.6	40.6	45.7	43.4
	40~49세	30.6	28.7	26.9	26.7	31.6
	50~59세	14.5	14.3	14.3	11.9	9.8
	60~64세	3.5	3.5	3.1	2.9	2.8
	65세 이상	3.9	3.7	4.2	3.5	3.8
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	15~29세	23.1	24.4	20.9	18.8	16.5
	30~39세	44.6	45.3	45.4	53.5	44.4
	40~49세	20.0	18.9	17.2	18.1	26.3
	50~59세	8.1	7.4	7.2	6.1	7.9
	60~64세	2.1	1.9	1.6	1.6	2.2
	65세 이상	2.1	2.0	2.2	1.9	2.7
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 비율이 2000년 현재 16.5%로 방수기준 미달가구의 8.6%에 비해서는 높은 것으로 나타났다.

가구주의 교육수준을 보면 주거빈곤가구와 일반가구의 차이를 알 수 있다. 초등학교 학력이하의 가구주 비율을 볼 때 일반가구의 비율이 더욱 높은 반면, 중학교 학력자와 고등학교 학력자의 비율에서는 방수기준 미달가구의 비율이 높은 것으로 나타난다. 이러한 경향은 30~40대 가구주가 주거기준 미달가구에 많이 있는 반면, 50~60대가 적은 것과 관련이 있다고 생각된다. 그러나 고학력(초대중퇴 이상) 특히 대졸(중퇴포함) 마친 가구주의 비율은 일반가구의 비율이 월등히 높게 나타난다.

〈표 8-9〉 가구주의 교육수준

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	안다님	16.0	10.5	8.7	7.2	6.8
	초등학교	30.6	24.7	19.4	16.4	14.0
	중학교	18.7	19.7	17.2	14.6	12.7
	고등학교	22.6	29.5	34.9	36.8	36.7
	초대·전문대	1.5	2.8	2.6	4.1	8.7
	대학교 이상	10.6	12.8	17.2	20.9	21.1
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	안다님	12.1	6.8	5.6	3.2	2.5
	초등학교	34.0	27.2	21.7	16.1	11.5
	중학교	21.6	24.6	23.6	20.7	17.4
	고등학교	23.6	31.7	38.8	46.6	51.6
	초대·전문대	1.2	2.2	2.1	3.5	7.3
	대학교 이상	7.5	7.5	8.2	9.9	9.7
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	안다님	7.6	4.4	3.4	2.3	2.2
	초등학교	30.2	20.9	14.7	10.3	8.6
	중학교	27.2	28.7	23.5	18.4	16.4
	고등학교	28.3	37.7	47.1	52.9	55.6
	초대·전문대	1.1	2.3	2.6	4.2	8.0
	대학교 이상	5.6	6.0	8.7	10.9	9.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

〈표 8-10〉 가구주의 혼인상태

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	유배우	82.1	81.5	79.6	77.5	75.0
	사별	10.1	9.4	10.4	10.8	10.7
	이혼	1.0	1.1	1.6	2.2	4.0
	미혼	6.8	8.0	8.4	9.5	10.3
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	유배우	89.8	90.3	89.8	91.2	89.0
	사별	6.9	6.2	6.7	4.9	4.2
	이혼	0.6	0.7	1.0	1.6	3.3
	미혼	2.7	2.8	2.5	2.3	3.5
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	유배우	86.2	87.0	87.1	86.3	80.8
	사별	8.0	6.9	7.0	5.3	5.2
	이혼	1.0	1.1	1.7	3.0	6.6
	미혼	4.9	5.0	4.2	4.9	7.4
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

가구주의 혼인상태는 주거수준이 열악한 가구의 유배우자 비율이 일반가구에 비해 높은 것으로 나타나나, 일반가구의 유배우자 비율이 매년 감소하고 있음에 비해 주거빈곤가구의 경우는 95년에 비해서는 감소했으나, 90년에 비해서는 95년이 늘어남으로써 일관성 있는 경향을 나타내지는 않는다.

아래의 〈표 8-11〉은 2% 일반가구와 주거빈곤가구의 가구원수를 비교한 것으로 주거빈곤가구와 일반가구의 차이가 상당함을 알 수 있다. 그러나 이러한 비교는 주거빈곤가구를 선정하는 과정에서 1인 또는 2인으로 선정된 가구가 빠졌기 때문에 정확하다고 할 수 없다. 따라서 일반가구의 1인과 2인가구를 제외한 3인 이상 가구를 100으로 해서 비교할 필요가 있다. 일반가구와 주거빈곤가구의 4~5인 가구의 비율을 비교하면, 1980년 48.2%/48.0%, 1985년 55.3%/56.1%, 1990년 61.9%/64.2%, 1995년 62.6%/69.9%, 2000년 61.7%/69.3%로 1980년대에는 그다지 큰 차이가 없지만 1990년을 고비로 차이가 나타남을 알 수 있다.

이러한 것은 6인 이상 가구의 비율을 비교하면 더욱 확실히 알 수 있다. 6인

이상 가구의 일반가구대 주거빈곤가구의 비율은 1980년 34.1%/38.6%, 1985년 24.2%/29.5%, 1990년 12.7%/17.8%, 1995년 7.6%/14.6%, 2000년 5.1%/15.1%로 주거빈곤가구의 6인 이상 가구 비율이 월등하게 높은 것을 알 수 있다. 일반가구나 주거빈곤가구나 6인 이상 가구의 비율은 지속적으로 줄어들고 있다.

또한 주거빈곤가구 전체와 단칸방 거주가구의 가구원수를 비교하면, 단칸방 거주가구의 가구원수가 적은 것을 알 수 있다. 즉, 가구원수가 3인인 주거빈곤가구와 단칸방 거주가구의 비율을 보면 1980년 12.4%/32.6%, 1985년 14.3%/36.1%, 1990년 18.0%/46.5%, 1995년 15.5%/52.6%, 2000년 15.7%/55.9%로 단칸방 거주가구에서 3인 가구가 차지하는 비율이 계속 늘어나기 때문이다. 이는 단칸방에 거주하는 가구의 가족수가 점차 줄어들고 있는 것을 나타내는 것으로 단칸방의 과밀이 완화되는 것을 의미하는 것으로 해석할

〈표 8-11〉 가구원수

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	1인	5.1	7.0	9.5	12.7	15.7
	2인	11.1	12.4	14.3	17.5	19.8
	3인	14.8	16.5	19.3	20.8	21.4
	4인	20.6	25.3	29.2	31.4	30.3
	5인	19.8	19.3	18.0	12.3	9.5
	6인 이상	28.6	19.5	9.7	5.3	3.3
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	3인	12.4	14.3	18.0	15.5	15.7
	4인	25.9	34.1	43.8	56.2	58.8
	5인	22.1	22.1	20.4	13.7	10.4
	6인 이상	39.6	29.5	17.8	14.6	15.1
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	3인	32.6	36.1	46.5	52.6	55.9
	4인	34.5	40.9	41.5	41.3	38.2
	5인	20.8	16.4	10.3	5.8	5.7
	6인 이상	12.1	6.6	1.7	0.3	0.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

수 있다. 단칸방 거주가구의 과밀해소는 6인가구의 지속적인 감소세로도 그 추이를 알 수 있다. 1980년 12.1%가 2000년 0.2%로 크게 감소하였기 때문이다.

가족구성형태를 보면, 주거빈곤가구의 90% 이상이 2세대 또는 3세대로 구성된 가구임을 알 수 있다. 2000년을 예로 들면 2세대이상으로 구성된 가구비율이 주거빈곤가구 96.9%인 반면, 일반가구는 68.9%에 지나지 않는다. 물론 일반가구의 경우는 가구구성에 1인으로 구성된 독신가구가 포함된 반면, 주거빈곤가구는 1인가구는 제외된 점에서 가구구성비율을 그대로 비교하는 것에는 한계가 있다. 가구구성의 이러한 특징은 가구주 연령층, 혼인상태 등과 연관이 있다.

주택의 점유형태는 주거빈곤가구의 특성을 가장 잘 나타내는 항목으로, 주거빈곤가구가 일반가구에 비해 또한 주거빈곤가구중 단칸방 거주가구가 경제적으로 가장 열악한 수준에 있음을 알 수 있게 한다.

일반가구의 경우 자가거주율은 1990년을 고비로 미미하지만 증가세를 나타

〈표 8-12〉 가구구성 형태

(단위: %)

구분		1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	1인 가구 등 ¹⁾	6.7	8.8	11.0	14.3	17.1
	1세대 가구	8.5	9.6	10.9	13.1	14.0
	2세대 가구	67.8	67.0	65.8	63.0	60.5
	3세대 가구 이상	17.0	14.6	12.3	9.6	8.4
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	1인 가구 등 ¹⁾	0.8	0.9	0.9	1.4	2.3
	1세대 가구	1.6	1.7	1.4	0.8	0.8
	2세대 가구	77.6	79.2	81.3	83.0	82.7
	3세대 가구 이상	20.	18.2	16.4	14.8	14.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	1인 가구 등 ¹⁾	1.5	1.8	1.5	3.2	4.9
	1세대 가구	3.2	3.0	2.5	1.9	2.3
	2세대 가구	90.5	91.5	92.5	92.2	89.7
	3세대 가구 이상	4.8	3.7	3.5	2.7	3.1
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

1) 1인가구 등이라는 표현은 1인가구 외에 5인 이하의 비혈연으로 이루어진 가구가 포함되기 때문임.

내는 반면, 주거빈곤가구의 자가거주율은 지속적으로 크게 감소하여 2000년 20.9%에 불과하다. 단칸방 거주가구의 경우 주거빈곤가구에 비해서도 자가거주율이 낮았으나, 그 자가거주율이 계속 하락하여 2000년에는 5.6%에 불과하다. 단칸방 거주가구의 특징으로는 1980년에는 전세거주가구의 비율이 43.5%로 가장 높고, 월세거주가구의 비율이 36.8%로 다음이었으나, 1985년에는 월세거주율이 45.2%로 전세거주율 38.2%를 상회하였으며, 2000년에는 월세거주율이 62.4%로 전세거주율 26.2%를 크게 상회한다. 지난 20년간 주거빈곤가구나 단칸방 거주가구가 지속적으로 크게 감소했음을 감안할 때, 2000년 월세거주가구의 비율이 높은 것을 문제로 단칸방 거주가구의 주택문제가 악화되었다고 할 수는 없지만, 단칸방에 거주하는 가구의 경제적 형편이 나쁨은 짐작할 수 있다.

〈표 8-13〉 점유형태

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	자기 집	58.1	53.6	50.9	52.6	54.4
	전세	23.3	22.6	24.9	28.4	26.9
	월세	16.1	20.1	20.4	15.8	15.5
	기타	2.5	3.7	3.8	3.2	3.3
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	자기 집	52.4	44.7	33.2	23.4	20.9
	전세	27.7	27.4	32.4	37.5	28.7
	월세	17.8	24.3	30.7	35.4	45.6
	기타	2.1	3.6	3.7	3.7	4.8
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	자기 집	17.3	12.3	7.2	5.3	5.6
	전세	43.5	38.2	39.2	36.7	26.2
	월세	36.8	45.2	49.6	53.6	62.4
	기타	2.4	4.4	4.0	4.4	5.8
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

거처의 종류와 관련해서는 일반가구나 주거빈곤가구나 가장 많은 가구가 단독주택에 거주하는 점은 비슷하나, 일반가구와 달리 주거빈곤가구 중에는 비거주용시설 내에 거주하는 가구가 일반가구에 비해 월등하게 높다는 특성이 있다. 특히, 주거빈곤가구 중 비거주용 건물내 주택에 거주하는 가구의 비율이 조사시기별로 점차 높아지고 있다. 비거주용 건물내 주택에 거주하는 일반가구

〈표 8-14〉 거처의 종류

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	단독주택	88.3	81.7	73.5	59.7	50.0
	아파트	4.9	8.6	14.7	26.5	36.3
	연립주택	2.7	4.4	5.2	6.2	5.8
	비거주용 건물내 주택	3.3	4.9	4.3	4.7	4.4
	숙박시설	0.1	0.2	0.1	0.0	0.0
	기숙사 등	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
	기타	0.6	0.2	0.3	0.3	0.3
	다세대 주택	-	-	1.8	2.6	3.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	단독주택	90.1	85.7	84.9	80.0	65.8
	아파트	2.8	4.1	3.8	4.8	14.1
	연립주택	2.7	3.8	3.0	2.6	2.7
	비거주용 건물내 주택	3.6	5.8	6.0	10.9	14.7
	숙박시설	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1
	기숙사 등	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
	기타	0.7	0.3	0.5	0.8	1.3
	다세대 주택	-	-	1.7	0.9	1.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	단독주택	89.4	86.5	84.3	78.7	70.7
	아파트	1.0	1.1	1.0	1.0	3.9
	연립주택	2.6	3.1	3.1	2.5	1.6
	비거주용 건물내 주택	5.5	8.7	8.5	16.1	21.0
	숙박시설	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
	기숙사 등	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
	기타	1.3	0.5	0.9	1.0	2.0
	다세대 주택	-	-	1.9	0.0	0.6
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

와 주거빈곤가구의 비율을 보면, 1980년 3.3%/3.6%, 1985년 4.9%/5.8%, 1990년 4.3%/6.0%, 1995년 4.7%/10.9%, 2000년 4.4%/14.7%를 나타낸다. 전반적으로 주거빈곤가구의 비율이 감소함을 감안할 때 비주거용 건물내 주택에 거주하는 주거빈곤가구의 비율이 높아지는 것은 상가겸용주택 등에 거주하는 가구증가에 기인하는 것으로 생각된다.

단칸방 거주가구의 주거상태가 열악함을 나타내는 자료는 2000년 현재 단칸방 거주가구의 21%가 비주거용 건물내 주택에 살고 있다는 것이다. 2000년 현재 단칸방 거주가구의 비율은 크게 감소하여 전체가구의 0.7%, 약 10만가구에 불과하지만 그 중 약 20,000 가구가 주택이 아닌 거주공간에 거주하고 있다.

경제활동과 관련해서는 주거빈곤가구가 일반가구에 비해 경제활동을 하고 있는 비율이 조사시기마다 약간 높은 것으로 나타났다. 이는 주거빈곤이 실업 등으로 인해 초래되기보다는 앞에서 언급했듯이 가구원수가 많으나 적절한 주거지를 확보하지 못한 것에 원인이 있는 것으로 생각된다. 즉, 가구원수는 많으나 소득은 가구원수에 맞는 주거지를 확보할 수 있을 만큼 많지 않은 가구가 겪는 문제로 생각할 수 있다는 것이다. 단칸방 거주가구 역시 취업상태는 주거빈곤가구의 일반적인 특성과 같아서 취업상태는 일반가구에 비해 다소 높

〈표 8-15〉 가구주의 경제활동

(단위: %)

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	있음	81.0	82.0	81.3	80.9	75.9
	쉬고있음	7.5	3.5	3.4	3.9	0.6
	기타(학업, 가사 등)	11.5	14.5	15.3	15.2	23.5
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	있음	83.7	85.8	85.9	87.5	81.8
	쉬고있음	7.8	4.0	3.8	4.3	0.9
	기타(학업, 가사 등)	8.5	10.2	10.3	8.2	17.3
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	있음	82.2	84.8	87.1	87.7	79.4
	쉬고있음	8.7	5.3	4.5	5.1	0.6
	기타(학업, 가사 등)	9.1	8.9	8.4	7.2	20.0
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

다. 따라서 실업이 주거빈곤의 원인이라고 할 수는 없는 것으로 판단된다.

일반가구와 주거빈곤가구의 직업을 비교하면, 일반가구에 비해 주거빈곤가구의 생산직, 농·임·어업 및 광업 종사자의 비율이 월등히 높은 것을 알 수 있다. 특히, 일반가구의 경우 농·임·어업 및 광업 종사자의 비율이 1980년 이

〈표 8-16〉 가구의 직업

(단위: %)

구분		1980	1985	1990	1995	2000
2% 일반가구	관리직 ²⁾	5.9	7.5	8.8	19.9	18.5
	사무직	7.8	9.7	12.0	7.4	8.9
	판매직	11.6	11.9	12.2	5.9	7.9
	서비스직	5.5	6.2	6.4	8.3	5.8
	농·임·어업 및 광업	26.8	21.5	15.1	11.5	9.6
	생산직 ²⁾	23.6	24.6	26.4	28.4	25.3
	무직 또는 무응답	18.8	18.6	19.1	18.6	24.0
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
방수 기준 미달가구	관리직 ²⁾	10.1	11.1	4.5	4.9	4.3
	사무직	6.1	5.3	8.5	8.2	7.0
	판매직	12.1	7.5	14.1	13.7	13.1
	서비스직	8.3	12.2	7.3	6.8	5.8
	농·임·어업 및 광업	5.1	8.4	13.6	19.2	24.5
	생산직 ²⁾	40.9	43.5	37.9	32.6	29.1
	무직 또는 무응답	17.4	12.0	14.1	14.6	16.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3인 이상 단칸방 거주가구	관리직 ²⁾	3.1	3.8	4.2	10.8	8.3
	사무직	6.3	7.8	8.5	4.9	6.1
	판매직	15.9	16.4	16.6	9.8	14.2
	서비스직	7.4	8.3	8.3	14.4	11.5
	농·임·어업 및 광업	8.4	6.0	4.0	2.1	2.5
	생산직 ²⁾	41.0	42.1	45.6	46.3	37.3
	무직 또는 무응답	17.9	15.6	12.8	11.7	20.1
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 1) 관리직이란 통계청의 직업 분류상 임직원관리자, 전문가, 기술공준전문가를 포함하는 개념으로 1980년 이후 2000년까지 직업조사가 동일한 기준으로 이루어지지 않아 해당년도의 유사개념을 합산하여 비율을 파악함.

2) 생산직이란 통계청의 직업 분류상 기능원종사자, 장기, 기계, 조작과 단순노무를 합친 개념으로 관리직과 같은 이유로 유사개념을 합산하여 비율을 파악함.

래 지속적으로 감소하고 있음에도 불구하고, 주거빈곤가구에서는 해당직업의 비율이 오히려 지속적으로 늘고 있다. 주거빈곤가구의 전체적인 숫자가 크게 줄어들고 있음을 감안할 때, 농·임·어업 및 광업 종사자의 비율이 지속적으로 늘어난다는 것은 해당직종 종사자들의 주거상태 개선이 제대로 이루어지고 있지 않음을 나타내는 것이다.

그러나 주거빈곤가구중에도 단칸방 거주가구의 경우에는 생산직의 비율은 매우 높으나, 농·임·어업 및 광업 종사자의 비율은 매우 낮아서 전체적인 주거빈곤가구와는 특성을 달리한다. 이는 가구의 거주지역과 관련이 있는 것으로 단칸방 거주가구의 경우 면부거주가구의 비율이 낮기 때문으로 생각된다. 직업적 특성과 취업상태를 감안할 때 주거빈곤가구의 경우 실업상태에 있는 것은 아니나, 급여가 낮기 때문에 적절한 주거공간을 확보하는 것에 어려움을 겪는 것으로 생각된다.

앞에서 언급한 여러 가지 가구특성을 감안할 때 주거빈곤 가구는 부모와 자녀로 구성된 2세대 이상의 가구로 주로 도시지역에 거주하며, 교육수준도 중학교 또는 고등학교 교육을 받았고 열심히 일하고 있으나 소득이 높지 않아 가구원수에 맞는 적절한 주거지를 임차하지 못한 가구로 생각된다. 물론 주거빈곤가구중에도 자기집을 가지고 있는 가구가 2000년 기준으로 20.9%에 달하며, 도시가 아닌 농촌에 거주하는 가구가 10.4%나 있다. 단칸방 거주가구 역시 2세대 이상 가족으로 구성되었으며, 주거빈곤가구 가운데도 경제적인 형편이 더욱 어려워 방 한 칸을 주로 월세 또는 전세로 임차하여 거주하는 가구이다. 단칸방 거주가구의 자가거주율은 2000년 5.6%에 불과하다. 특히, 단칸방 거주가구중 21%는 비거주용 주택에 거주하고 있을 정도로 주택사정이 열악하다.

5. 2000년 주거빈곤가구의 특성

주거빈곤가구의 정의를 총방수기준으로만 한 결과 2000년 현재 주거빈곤가구의 비율이 2.6%에 불과한 것으로 제시되었다. 그러나 앞의 <표 8-5>에서 언

급했듯이 침실만을 사용방수로 하고, 여기에 시설(부엌, 화장실)의 전용여부를 적용하여 주거빈곤가구의 비율을 살펴보면, 주거빈곤가구는 전체가구(14,312천가구)의 23.1%인 3,306천가구에 달하는 것을 알 수 있다.

다음에서 주거빈곤가구를 첫째, 침실수 및 시설기준 모두 미달되는 가구, 둘째 시설기준만 미달되는 가구, 셋째, 침실수만 미달되는 가구의 3가지로 구분하여 가구특성을 살펴보았다. 이렇게 유형을 구분하여 가구특성을 살펴본 것은 유형별로 주거빈곤의 정도가 다를 것으로 생각되었기 때문이다.

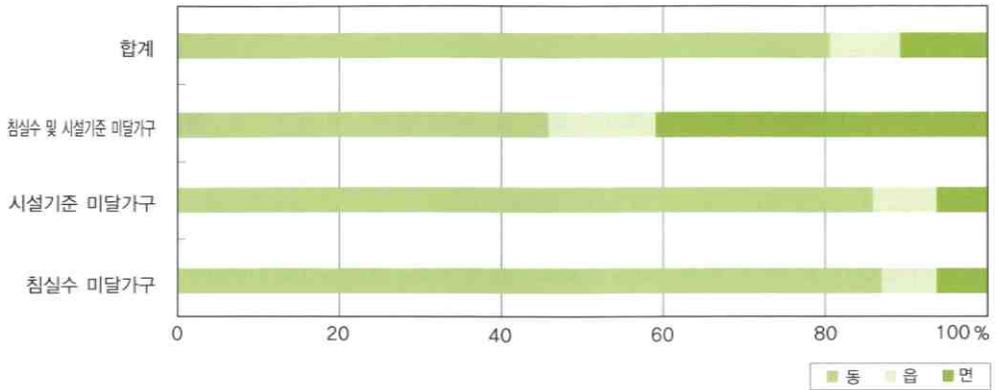
먼저 지역별 분포를 보면 일반적으로 주거빈곤가구의 89.4%가 동이나 읍 등의 도시지역에 거주하고 있는 것을 알 수 있다. 특이한 것은 침실수 및 시설기준 모두 미달되는 가구의 40.9%가 면지역에 거주하는 점이다. 면지역에 거주하는 전체 주거빈곤가구가 35만 가구인데 그 가운데 두 가지 기준이 중복되는 가구가 과반수를 넘는 193천가구라는 것은 농촌지역 주거빈곤가구의 주거수준이 매우 열악함을 나타내는 것으로 생각된다. 도시지역에 거주하는 주거빈곤가구는 침실수만 미달하는 가구의 비율이 가장 높았다¹⁹⁾

가구주 성별을 보면 침실 및 시설기준 미달가구, 침실기준 미달가구가 비슷한 속성을 보이는 반면, 시설기준 미달가구는 다른 특성을 나타냄을 알 수 있다. 침실 및 시설기준 미달가구와 침실수 미달가구의 경우 남자 가구주 비율이 90%를 상회하나, 시설기준 미달가구의 경우 남자 가구주의 비율이 60%에 불과하기 때문이다. 여자 가구주의 경우 일반적으로 남자 가구주 가구에 비해 가구원수가 많지 않기 때문¹⁹⁾에 침실수 기준으로 미달가구가 될 확률은 적다. 그러나 여자 가구주의 경우 소득이 없거나 65세 이상 고령자가구가 많으므로 전용화장실과 부엌이 없는 열악한 수준의 주거에 거주하는 경우가 많다.

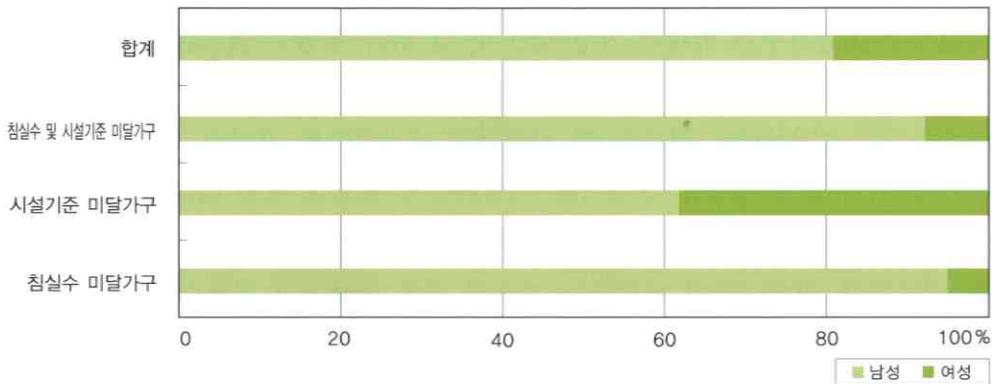
주거빈곤가구의 가구주 연령 역시 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 미달가구가 비슷한 경향을 나타냄에 비해서 시설기준 미달가구가 앞의 2가지 유형과는 다른 속성을 나타냄을 알 수 있다. 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 기준 미달가구의 경우 가장 비율이 높은 가구주의 연령대는 30~39세

19) 2000년 기준으로 남자 가구주 가구의 경우 평균 가구원수가 3.4인에 비해 여자 가구주의 평균 가구원수는 1.9인에 불과하다.

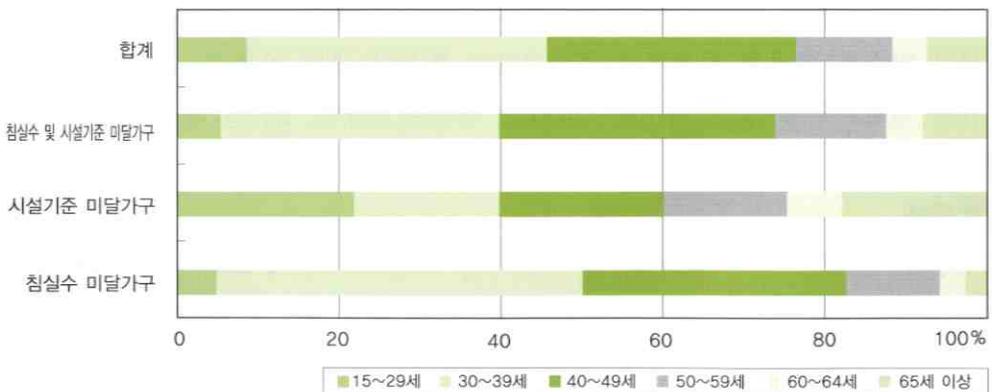
〈그림 8-1〉 주거빈곤가구의 지역별 분포, 2000



〈그림 8-2〉 주거빈곤가구의 가구주 성별, 2000



〈그림 8-3〉 주거빈곤가구의 가구주 연령, 2000



로 각각 35.1%, 44.5%를 차지한다. 반면에 시설기준 미달가구의 경우 15~29세의 가구주가 가장 많으나 점유비율이 22.4%에 지나지 않는다. 시설기준 미달가구의 연령대는 40~49세 20.3%, 30~39세 18.2%, 65세 이상이 17%로 각 연령대의 가구주가 골고루 있는 것으로 나타났다. 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 기준 미달가구의 경우는 15~29세 가구주의 비율이 6.0%, 5.4%이며, 65세 이상 가구주의 비율은 각각 7.4%, 3.1%에 불과하다.

주거빈곤가구 가구주의 교육수준은 유형별로 각각 다른 양상을 나타낸다. 침실수기준 미달가구의 경우 고등학교 졸업 이상 학력이 77%인 반면, 무학은 1.5%에 불과한 것으로 나타났다. 시설기준 미달가구의 경우는 같은 비율이 52.3%와 12.7%로 나타났다. 침실수 및 시설기준 모두에 미달하는 가구는 동 비율이 55.4%와 5.5%로 나타났다. 굳이 학력으로 3가지 유형을 서열화하면 시설기준 미달가구의 학력이 가장 낮으며, 그 위가 침실수 및 시설기준 미달가구, 그리고 제일 위가 침실수 미달가구이다.

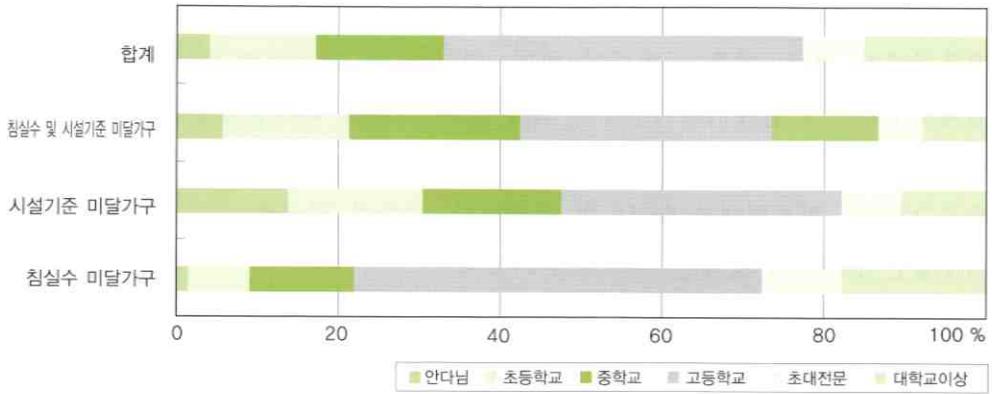
가구주의 혼인상태는 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 기준 미달가구의 특성이 비슷한 반면에 시설기준 미달가구의 특성이 매우 다르게 나타난다. 이는 혼인상태가 가구주 연령이나 가구주 성별과 밀접한 연관이 있기 때문으로 생각된다. 시설기준에 미달되는 가구의 경우 유배우자 비율이 34.8%, 미혼 비율이 32.8%로 거의 비슷한 양상을 나타냈다. 그러나 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 미달가구의 경우 유배우자의 비율은 각각 94.2%와 89.2%인 반면 미혼비율은 1.6%와 2.1%로 큰 차이를 나타냈다.

가구원수 역시 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 기준 미달가구의 특성이 비슷한 반면에 시설기준 미달가구의 특성이 매우 다르게 나타난다. 시설기준 미달가구의 경우 가구원이 1인인 경우가 53.8%, 2인인 경우가 27.4%로 나타난 반면, 침실수 기준 미달가구의 경우 4인 이상 가구의 비율이 94%를 차지한다.

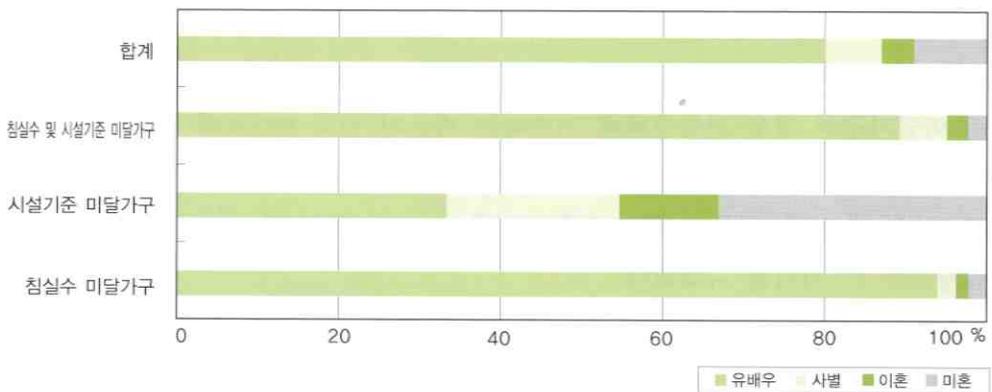
가족구성형태 역시 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 기준 미달가구의 특성이 비슷한 반면에 시설기준 미달가구는 다른 것으로 나타난다.

주거빈곤가구의 점유형태를 보면, 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수

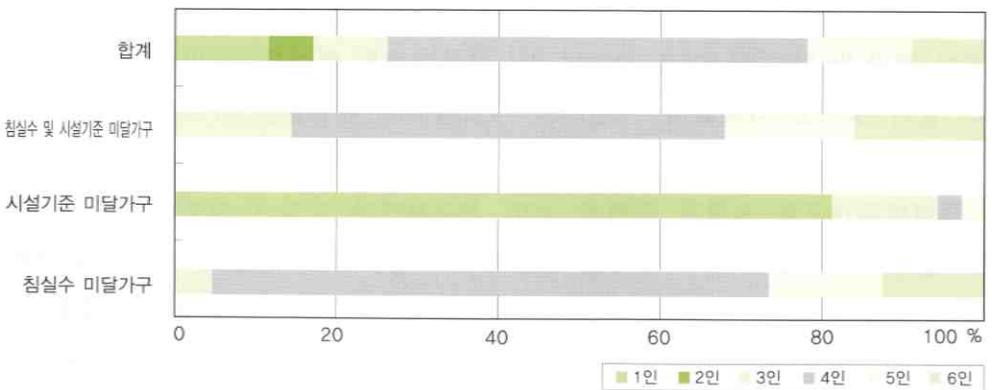
〈그림 8-4〉 주거빈곤가구의 가구주 교육수준, 2000



〈그림 8-5〉 주거빈곤가구의 가구주 혼인상태, 2000



〈그림 8-6〉 주거빈곤가구의 가구원수, 2000



미달가구가 비슷하게 40%대의 자가율을 나타냄으로써 비슷한 양상을 나타내는 것처럼 보인다. 하지만 침실수 기준 미달가구의 경우 자가 다음으로 높은 점유형태가 전세, 다음이 월세인 반면, 침실수 및 시설기준 미달가구의 경우 월세거주가가 전세거주가구보다 더욱 많은 것으로 나타남으로써 두 가지 유형에도 차이가 있음을 알 수 있다. 시설기준 미달가구의 경우는 가장 높은 비율을 나타낸 점유형태가 56.1%의 월세였다. 다음이 전세로 22.5%였으며 자가거주율은 16.5%에 불과한 것으로 나타났다.

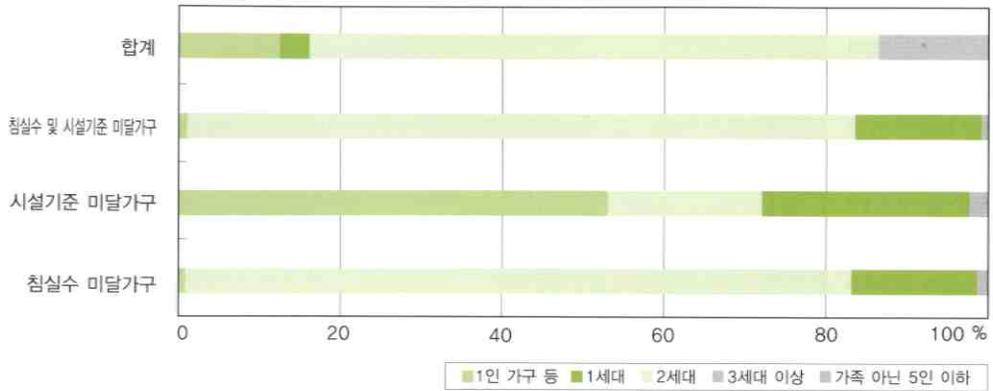
일반적으로 월세보다는 전세, 전세보다는 자가에 거주하는 것이 점유의 안정성이 높은 것으로 생각되는 점에서 시설기준에 미달하는 가구가 침실수 및 시설기준이 중복으로 미달되는 가구에 비해 주거사정이 더욱 나쁜 것으로 사료된다. 따라서 주거빈곤의 유형별로 주거문제를 개선할 수 있는 방안도 달라져야 할 것으로 생각된다.

주거빈곤가구의 거처의 종류를 보면, 시설기준 미달가구와 침실수 및 시설기준 미달가구의 경우 단독주택에 거주하는 비율이 각각 89.2%와 82.5%로 높게 나타난다. 침실수 기준 미달가구의 경우 단독주택에 거주하는 가구의 비율이 46.3%로 가장 높지만 아파트 거주가구의 비율도 37.8%로 나타남으로써 다른 유형과는 큰 차이를 나타냈다.

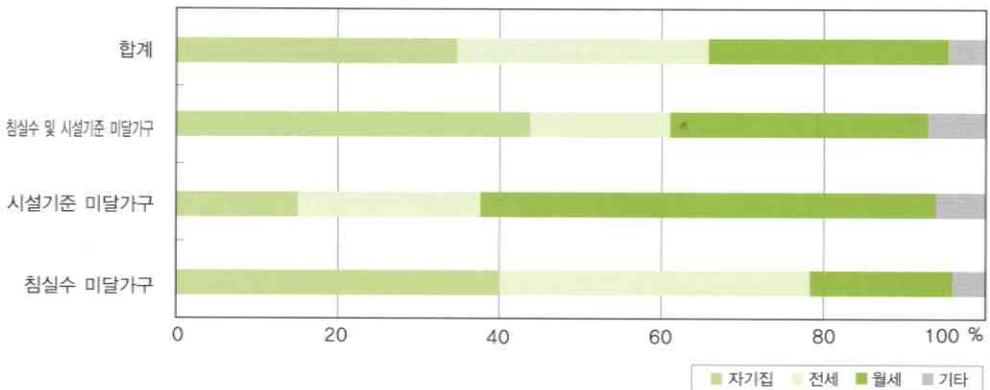
주거빈곤가구의 경제활동 상태는 가구주의 연령이나 성별 등과 밀접한 관련이 있는 점에서 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 기준 미달가구가 비슷한 양상을 보이는 반면, 시설기준 미달가구가 다른 특성을 나타내는 것을 알 수 있다. 침실수 및 시설기준 미달가구와 침실수 기준 미달가구의 가구주 취업률이 각각 86.1%, 84.4%로 2000년 2% 표본가구의 취업률 75.9%에 비해 오히려 높은 것으로 나타났다. 시설기준 미달가구의 취업률은 57.6%로 현저하게 낮았다.

주거빈곤가구의 유형별 직업을 보면 거주지역과 밀접한 관련이 있음을 알 수 있다. 즉, 침실수 및 시설기준 미달가구의 경우 다른 유형과 달리 농림어업 및 광업에 종사하는 가구의 비율이 25.3%로 월등히 높은 것을 알 수 있다. 다른 유형의 동비율은 2.8%에 불과하다. 3가지 유형의 공통점은 생산직 종사자

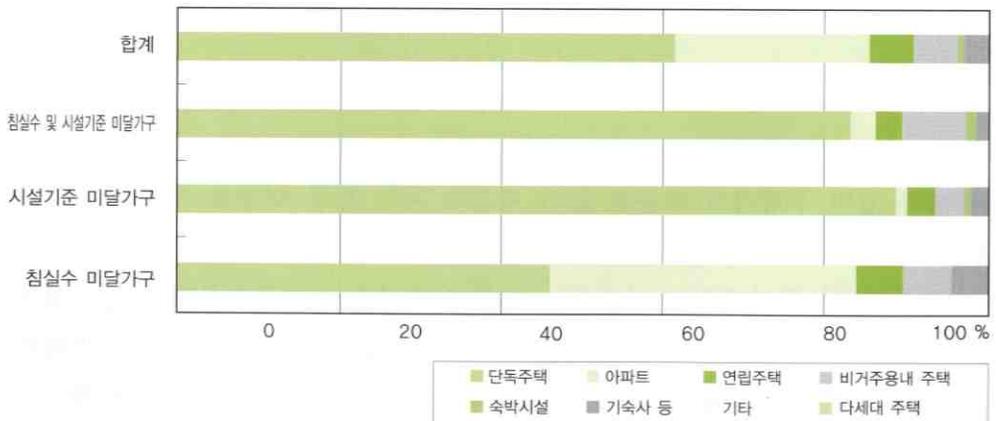
〈그림 8-7〉 주거빈곤가구의 가족구성형태, 2000



〈그림 8-8〉 주거빈곤가구의 점유형태, 2000



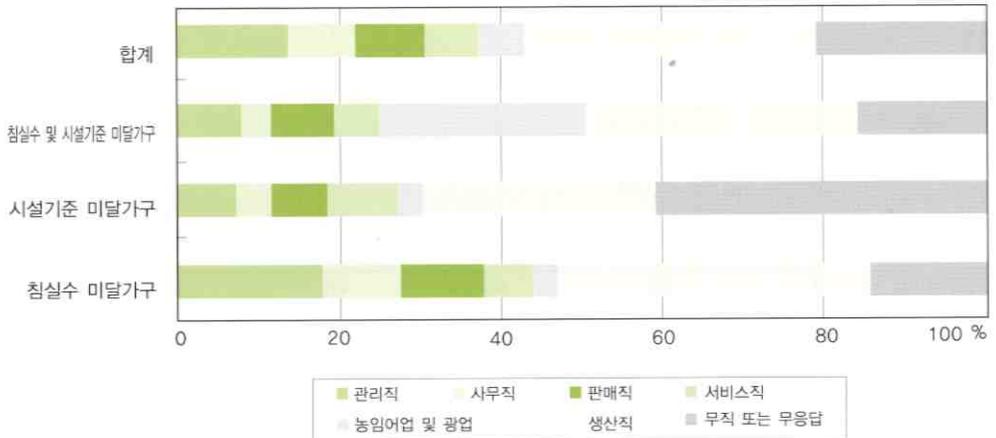
〈그림 8-9〉 주거빈곤가구의 거처의 종류, 2000



〈그림 8-10〉 주거빈곤가구의 경제활동 상태, 2000



〈그림 8-11〉 주거빈곤가구의 경제활동 상태, 2000



가 많은 것이다. 하지만 시설기준 미달가구의 경우 앞의 〈그림 8-10〉에서 살펴본 바와 같이 무직자의 비율이 높기 때문에 가장 많은 비율을 차지하는 것은 무직 또는 무응답이었다.

이상 2000년 주거기준에 미달되는 가구의 특성을 살펴봄으로써 알 수 있는 것은 가구 특성에 큰 차이가 있다는 것이다. 가구주의 연령이나 직업, 주택의 점유형태, 거주지역 등에서도 상당한 차이가 있을 뿐 아니라, 미달되는 주거기

준의 유형에 따라서도 가구특성에 상당한 차이를 나타냄을 알 수 있었다. 예를 들면, 침실수 및 시설기준에 미달되는 가구는 면지역에 많이 살고 있으며, 시설기준 미달가구의 경우 월세거주자의 비율이 월등하게 높았다. 침실수 기준 미달가구의 경우 아파트 거주가구의 비율이 30%를 상회하였다. 특이한 것은 침실수와 시설기준 2가지 모두에 미달되는 가구에 비해 시설기준에 미달하는 가구의 취업비율, 교육정도가 낮으며, 점유형태가 훨씬 불안한 것으로 나타난 점이다.

6. 정책적 시사점

방수기준만을 기준으로 한 주거빈곤가구의 비율은 지난 20년간 크게 줄어들었다. 1980년 전체가구의 58.8%인 4,686천가구가 2000년 전체가구의 2.6%인 372천가구로 줄어들었기 때문이다. 특히 1985년 방수기준 주거빈곤가구가 4,917천가구로 늘어난 바가 있기 때문에 15년이라는 짧은 기간동안 급격하게 줄어든 것으로 생각할 수 있다.

그러나 방수기준이라는 것이 과밀만을 파악한 것에 지나지 않으며 방이라는 기준도 거실과 대청마루까지 포함하는 광범위한 개념이었기 때문에 동기준으로만 주거빈곤가구수를 제시하는 것은 국민의 주거상태를 적절하게 밝힌 것이라고 할 수 없다. 앞의 <표 8-5>에서 제시했듯이 침실만을 사용방수로 하고 부엌, 화장실 등의 전용비율을 적용하면, 2000년 전체가구의 23.1%인 3,306천가구가 최저주거기준에 미달하는 가구인 것으로 나타난다.

하지만 이 역시 과밀기준과 부엌, 화장실의 전용여부만을 적용한 것으로 주거면적조차 고려된 것이 아니며, 부엌이나 화장실의 종류, 상수도나 지하수 시설이 있는지를 고려한 것이기 아니기 때문에 주거의 질적 상태를 충분히 파악해서 주거빈곤가구를 규정한 것이 아니다. 이러한 기준을 적용하여 주거빈곤가구를 파악할 수 없었던 것은 현재 행해지는 인구주택총조사가 이러한 항목을 조사하지 않기 때문이다. 따라서 건교부가 제시한 최저주거기준에 미달되는 가

구를 파악하기 위해서는 인구주택총조사 시행시 이를 유념하여 조사항목을 설계하고, 조사가 이루어질 수 있도록 해야 할 것이다.

또한 주거빈곤가구라고 해서 가구특성이 같지 않음에 주목해야 한다. 예를 들면, 시설기준에 미달되는 가구의 경우 단신으로 거주하는 가구가 53.8%를 차지하며 여성 가구주의 비율이 40%에 달한다. 따라서 이들 가구의 경우 임대료 보조를 통해 최근에 많이 건설되는 원룸으로의 이주를 지원하는 방안도 주거수준을 개선하는 정책이 될 수 있다. 또한 침실수 및 시설기준 미달가구의 경우 면지역에 거주하는 가구가 40%나 된다. 농촌지역에 많은 단독주택에 거주하는 침실수 및 시설기준 미달 가구에 대해서는 주택 증·개축 등 개보수공사를 지원함으로써 주거수준의 향상을 도모할 수 있다. 침실수 기준에 미달되는 가구 중에는 아파트에 거주하는 가구가 많다. 이러한 가구에 대해서는 조금 더 넓은 주택으로 이주를 지원하는 방안이 강구될 수 있을 것이다.

그러나 주거빈곤가구의 주거수준 향상을 위한 적절한 정책을 강구하려면, 주거비 부담가능성 등 가구의 경제적인 능력을 정확하게 파악하는 것이 필요하다. 가구의 부담능력을 알아야 주거수준 향상에 필요한 대안의 모색이 용이해지기 때문이다. 이러한 점에서 가구의 소득이 조사되지 않고는 경제적 부담능력을 알 수가 없음을 감안하여, 소득조사 방법을 개발하는 것이 필요하다.

주거빈곤가구의 거주지역, 가구주의 연령, 성별, 직업, 가족수, 주택소유상태, 경제적 부담능력 등에 근거하여 다양한 유형의 주택정책 수단이 개발될 때 주거빈곤이 줄어들 것이기 때문이다.

제9장 한국의 주택문제 및 대응방안

박 신 영

주택문제란 주택이라는 재화의 특성이 사회의 주택에 관한 태도와 결합하여 나타나는 것으로 국가에 따라 다르고, 국가내에서도 장소나 계층에 따라 또한 시간의 흐름에 따라 다른 양상을 보인다. 다만 주택문제는 역사적으로 보아도 어느 시대이건 존재하여 왔으며, 어떤 한 문제가 해결되면, 주의를 집중해야 할 또 다른 주택문제가 발생하는 특성이 있다. 결국 주택문제란 완전히 해결되기는 불가능하며, 계속 변화된다고 보아야 할 것이다. 우리 나라에서는 지난 40년간은 전세계적으로 유례가 없는 급속한 도시화와 가구분화(핵가족화)로 인해 주택의 양적 부족이 주택문제의 본질을 이루는 것으로 인식되었다. 정부의 주된 관심사 역시 신규주택의 공급량을 늘리는 것에 집중되었다. 1965년이래 2000년까지 1,097만호의 주택이 새롭게 건설됨으로써 주택보급률은 100%에 근접하게 되었으며, 인구 100인당 주택수, 평균주택면적, 가구당 평균주거면적 등 국민의 전반적인 주거수준도 크게 개선되었다(〈표 9-1〉 참조).

그러나 전반적인 주거수준 향상에도 불구하고 가구특성에 따라 또한 지역별로 주거소비격차는 오히려 확대되고 있는 것으로 나타난다. 더욱이 주택을 빨리, 많이 짓기 위해 채택한 공동주택의 공급은 2000년 현재 전체주택 중 공동주택의 비율이 59.3%를 차지하는 것에서 알 수 있듯이 공동주택관리의 필요성을 제기하고 있다.

따라서 이제는 새롭게 도전해야 할 주택문제가 무엇인지를 규정하게 하는 것이 필요하다. 주택문제를 명확하게 규정하기 위해서는 지역별, 소득계층별,

〈표 9-1〉 주거수준변화

	구분	1980	1985	1990	1995	2000
주택 양적지표	100인당 주택수(호)	14.2	15.1	17.9	20.7	24.9
	정부기준 주택보급률(%)	72.8	71.7	72.4	86.0	96.2
	새로운 주택보급률(%)		71.3	74.7	89.4	98.8
	평균 주택면적(㎡)	68.4	72.6	80.8	80.5	83.8
	주택당 보유방수(개)	3.3	3.5	4.0	4.3	4.4
가구주거 수준	가구당 평균 주거면적(㎡)	45.8	46.4	51.0	58.6	63.1
	1인당 주거면적(㎡)	10.1	11.8	14.3	17.2	20.1
	1인당 사용방수(개)	0.47	0.51	0.71	0.93	1.09
시설수준	목욕탕 온수 비율(%)	1.0	20.0	34.1	74.8	87.4
	수세식 화장실 비율(%)	18.4	33.1	51.3	75.1	87.0
	입식 부엌 비율(%)	18.2	35.1	52.4	84.1	94.3
최저주거기준 미달가구	방수기준 미달가구 비율(%)	58.8	51.4	24.4	10.3	2.6
	3인 이상 단칸방 거주가구 비율(%)	22.4	20.4	12.4	3.0	0.7

가구규모별 주택수요와 가구의 주거비 부담능력, 주택재고의 질적 특성 등을 파악할 수 있는 자료의 축적이 선행되어야 할 것이다. 문제가 명료해지면 문제를 해결하기 위한 방안을 찾는 것이 훨씬 쉬워지기 때문이다.

1. 주택수요 및 주택재고에 대한 정보제공

인구나 가구수의 증가가 1990년대를 고비로 그 이전에 비해 증가세가 완만해졌으며, 그 증가추세도 전국적이라기보다는 지역적으로 다소의 차이를 나타내고 있다. 또한 가구원수별 가구를 살펴보면 1인 가구와 2인 가구의 증가 추세가 뚜렷하게 나타나며 결과적으로 가구당 평균 가구원 수가 감소하고 있고 이러한 추세는 계속될 것으로 전망되고 있다. 특히 1인 가구와 2인 가구의 증가는 면부보다는 동(또는 시)부에서 크게 나타나고 있다. 그리고 1세대 및 2세대 가구의 증가가 지속될 것으로 전망된다.

가구의 구성원수가 줄어들고 있으며, 부모와 자녀로 이루어진 가구가 아닌 1

인가구 또는 부부만으로 구성된 가구가 늘어나는 것은 주택수요면에서도 상당한 변화를 초래할 것이다. 이러한 점에서 주택공급자나 시장이 이러한 변화에 쉽게 대응할 수 있도록 하기 위해서는 가구변화를 파악하고 예측할 수 있는 정보의 제공이 필요하다고 생각된다. 더욱이 지역별로 주택수요의 차이를 보여주는 지역별 자료가 필요하다.

또한 가구뿐만 아니라 주택재고의 질적 상태 등에 대해서도 정확한 정보의 제공이 필요하다. 1970년부터 2000년까지 주택재고의 변화에서 두드러지는 것은 아파트 등 공동주택이 크게 늘어난 것이다. 2000년 현재 사용주택 10,959천호 중 59.3%가 공동주택이다. 80년대 이후 토지의 효율적 이용이라는 명분하에서 15층 이상의 공동주택이 건설되기 시작하였으며, 200만호 계획의 일환으로 건설된 단지에는 20층 이상의 아파트도 많이 건설되었다. 고층아파트는 재건축이 용이하지 않은 점에서 유지관리 및 개보수 등을 통하여 건물을 주어진 내구연한까지 사용할 수 있게 하는 것이 필요하다.

그러나 현재 공동주택에 대해서 사업계획 승인시 제공되는 자료 외에 현재 관리가 어떻게 이루어지고 있으며, 건물의 질적 상태는 어떠한지를 파악할 수 있는 자료가 제공되지 않고 있다. 건물의 질적 상태를 파악할 수 있는 자료가 제공되어야 적합한 유지관리 방안이나 주택의 수명을 연장할 수 있는 리모델링 등의 방안이 강구될 수 있을 것이다.

또한 다세대/연립주택과 같은 소규모 공동주택이 전체주택의 11.6%를 차지하고 있으며, 앞으로 이 비율이 늘어날 것으로 예상되나 이들 주택의 대부분이 공동주택관리령의 적용대상이 아닌 점에서 사실상 적절한 관리가 이루어지고 있지 않은 실정이다. 이들 주택에 대해서도 주택의 현재 특성과 관리상태를 파악할 수 있는 자료가 제공되어야 이를 토대로 적절한 관리방안이 모색될 수 있을 것이다.

따라서 주택재고의 질적 구성이나 지역별 가구수의 변화 등을 예측할 수 있는 적절한 정보제공이 정부의 주택정책에서 중요한 자리를 차지할 것으로 생각된다.

2. 주택관련 새로운 지표 개발

오랫동안 주택정책의 지표로 사용되었던 주택보급률이 100%에 근접하면서 주택보급률 사용에 따른 문제점이 지적되고 있다. 즉, 주택보급률은 총량적인 주택공급 정도만을 보여줄 뿐, 가구의 실제 주거수준이나 주거상태를 나타내는 것은 아니라는 것이다. 더욱이 주택시장은 지역성과 계층성이 강하기 때문에 주택보급률 100%를 달성했다고 해도 지역별로 또한 계층별로 주택의 과부족 현상이 발생할 수 있기 때문이다. 따라서 이제는 주택의 양적 수준을 나타내는 지표보다는 가구의 주거상태나 주거안정성을 나타내는 새로운 지표 개발이 필요하다.

이러한 지표는 국가마다 그리고 시대에 따라 다를 수 있기 때문에 일률적으로 정하기는 어렵지만 제2차 해비타트 의제에서 제시된 모든 사람을 위한 적정주거(adequate shelter for all) 보장을 위해 제시된 하위목표(주택시장, 토지, 금융, 기초기반시설 서비스, 디자인/건설, 취약집단에 대한 배려²⁰⁾의 실현정도를 파악하는 것도 지표의 한 가지가 될 수 있을 것이다.

우리 나라 정부도 이 가운데 적어도 인간다움을 유지하기 위한 최소한도의 주거기준을 2000년 9월 23일 최저주거기준으로 발표한 바 있으며, 최저주거기준에 미달되는 가구의 주거수준 향상을 주택정책의 목표로 하겠다는 방침을 밝힌 바 있다. 그러나 안타깝게도 최저주거기준의 설정이나 모든 가구가 최저주거기준 이상의 주거공간을 확보토록 하겠다는 것은 법에 의한 뒷받침을 받지는 못하고 있다. 또한 건교부가 제시한 기준으로는 가구가 거주하는 주택이 적절한 상태인지를 판단할 수 없다.

20) ① 주택시장과 관련해서는 투명한 거래, 정보의 구독과 접근, 지역사회에 기초한 주택공급, 재산권에 대한 분명한 정의 자가소유에 대한 동등한 접근성의 보장 ② 토지와 관련해서는 토지의 적정공급, 효율적 토지시장, 환경친화적, 지속가능한 토지개발, 토지이용의 법적 장벽과 사회적 장애제거 ③ 금융과 관련해서는 빈곤층에 대한 대출보장, 금융기관의 효율성, 투명한 금융거래, 지역사회 개발금융 공동체 지원, 저축/신용조합 육성, ④ 기초기반시설 서비스와 관련해서는 건강하고 안전한 거주환경, 동등한 기반시설 및 서비스 공급체계, 효율적인 기반시설 및 서비스공급체계, ⑤ 디자인/건설과 관련해서는 모든 사람의 주거소유 충족, 활용가능한 지방의 기초건축자재 공급, 환경친화적이고 내구적이며 저렴한 기초자재, 지방의 건축능력 배양, ⑥ 취약집단에 대해서는 취약성의 감소와 예방, 주거정책에 있어서 차별성의 배제와 관련된 구체적인 정책이나 조치가 강구되어야 할 것이다(한국도시연구소, 1997).

이러한 점에서 미국의 주택도시개발부(the Department of Housing and Urban Development)가 제시하고 있는 부적절한 주택과 심각하게 부적절한 주택을 판단하는 기준이 참고가 된다. 동 기준에 의하면 비가 새는 지붕, 내부의 벽이나 지붕에 금이 가거나 구멍이 있는 경우, 내부 바닥에 구멍이 있는 경우, 내부벽에 1평방 피트 이상의 페인트가 벗겨지거나 마감재가 떨어진 곳이 있는 경우, 최근 90일 이내에 쥐가 있었다는 증거가 있는 경우, 누수가 되는 지하실 등의 조건에 해당되는 항목이 3가지 이상이면 부적절한 주택이며, 5가지 이상이면 심각하게 부적절한 주택이 된다. 뿐만 아니라 지난 겨울 난방시설이 6시간 이상 또는 3차례 이상 고장난 경우도 부적절한 주택으로 규정하고 있다. 이 밖에도 여러 가지 조건으로 부적절한 주택을 판단하도록 하고 있다 (한국도시연구소, 1999: 162-164).

앞으로의 주택정책이 가구별 질적 거주수준을 확보하는 것에 초점을 맞추려면 우리 나라도 주거상태를 측정할 수 있는 보다 정교한 지표개발에 노력해야 할 것이다.

3. 가구 및 주택특성에 따른 주택정책 수단 개발

앞으로 주택정책은 공급된 주택이 누구에게 돌아가는가, 즉 바람직한 주택분배에 초점을 맞추어야 할 것이다. 따라서 주거와 관련해서 정부지원을 필요로 하는 가구를 찾아내 그들의 부담능력에 맞는 정책수단을 강구하는 것이 필요하다. 이를 위해서는 가구의 생애주기별 특성을 고려할 필요가 있다.

특히, 그 비율이 지속적으로 늘어나고 있는 노인가구의 경우 수입이 없는 가구가 많기 때문에 주거빈곤에 처한 경우가 많다. 특히 신체적으로도 건강상태가 나쁘기 때문에 현재의 주거상태를 자력으로 개선할 수 있는 가능성도 거의 없다. 이러한 점에서 지역별, 계층별 노인가구의 주거실태와 부담능력 등을 파악하고, 정부지원이 필요한 노인가구를 선정하여 경우에 따라서는 저렴한 노인 주택이나 시설의 제공, 주택개조 지원, 일상생활지원 서비스를 제공토록 한다.

이 과정에서 노년층의 경우 자가주택을 소유한 비율이 높은 점을 감안하여 고령자 사망 이후 비용을 회수하는 역저당제도(reverse equity mortgage)²¹⁾를 활용함으로써 생활비나 주거개선비용을 지원하는 프로그램도 강구될 수 있을 것이다.

젊은 층 역시 주택정책의 고려대상이 된다. 이는 결혼을 통해 적절한 주거공간의 필요성이 높지만 현재 소득수준이 높지 않아 마땅한 주거공간을 찾지 못한 가구가 많기 때문이다. 이러한 점에서 가구의 주거실태와 부담능력을 감안한 전세금 저리 용자나 월세보조 제도, 공공임대주택의 제공은 이들 가구의 주거수준 향상에 도움이 되는 정책일 것이다.

덧붙여서 주택재고의 유형 및 질적 상태를 감안한 주택정책이 수립되어야 할 것이다. 공동주택의 유형이나 특성에 따라 관리에 유지관리에 적합한 정보의 제공, 적절한 개보수 공법의 개발이나 이를 지원하기 위한 개보수 용자제도 등을 강구해야 할 것이다.

그리고 최저주거기준에 미달되는 가구가 거주하는 주택 등에 대해서는 개량하여 정상적인 주택으로 공급하는 유지보수 등의 방안도 강구되어야 하며, 노인이나 장애인 등의 거주가 용이하도록 무장애 주택으로 개조하는 것에 대한 지원이 있어야 할 것이다.

4. 인구주택 관련 조사체계의 정교화

2차세계대전 이후 심각한 주택난을 경험한 일본에서는 1948년부터 5년 단위

21) 역저당제도는 미국에서는 1980년대 금융기관에 대한 규제완화의 결과 금융기관이 고안한 새로운 금융상품의 일환이다. 많은 고령자가 주택을 소유하고 있음에 착목하여, 고령자가 소유한 주택의 지분을 담보로 일정액을 지불하는 제도이다. 상환기간으로는 기간을 정하는 경우도 있고, 본인 또는 배우자 모두 사망시 주택의 지분으로 돌려받는 방식이 채택된다. 주택소유자의 입장에서는 자신의 주택에 계속 거주할 수 있는 이점이 있으며, 금융기관은 대출시장이 확대되는 장점이 있다. 하지만, 금융기관측이 고령자에게 지불한 비용을 회수하려면 부동산의 거래가 이루어져야 하는 점과 고령자의 사망시기를 예측하기 어렵다는 위험부담이 있다. 미국의 주택도시개발부가 제도의 유용성을 인정하여 제도시행에 관여하고 있으며, 영국에서는 고령자가 거주하는 주택의 개량자금을 동제도를 이용하여 대출토록 하는 Equity Release Mechanism이 도입되고 있다(Willem Van Vliet(ed), 1998: 492: 대한주택공사 창립 40주년 국제심포지엄 자료집, 2002: 42).

〈표 9-2〉 일본의 거주수준과 관련된 가구의 변화추이

(단위: 만가구, %)

	1973	1978	1983	1988	1993	1998
최저 거주수준 미만 가구 (비율)	874 (30.4)	475 (14.8)	395 (11.4)	355 (9.5)	319 (7.8)	230 (5.2)
평균 거주수준 이상 가구 (비율)	832 (28.6)	1,336 (41.5)				
유도 거주수준 이상 가구 (비율)			974 (21.8)	1,183 (31.6)	1,653 (40.5.)	2,036 (46.4)

의 주택조사가 11차례 실시되고 있다. 동조사는 제 1회때는 전수대상, 2회에는 도시지역, 3회 이후는 전국을 층별2단집락추출법에 의한 표본조사를 실시하고 있다. 1976년 제3기 주택건설 5개년계획에서 최저주거수준과 평균거주수준이 설정²²⁾되고, 1985년까지 모든 국민이 최저거주수준을 확보할 수 있도록 하고 과도기적으로 1980년까지는 당시 수준이하로 거주하는 가구를 반으로 줄이겠다는 목표가 제시되면서 목표는 달성하지 못했지만 최저거주수준미만에 거주하는 가구의 비율이 조사가 완료된 후 발표되고 있다. 1985년부터는 유도거주수준을 적용하여 거주실의 크기, 설비수준, 주택의 환경 및 세대인원별 주택면적(실구성, 거주실면적, 주호전용면적, 주택총면적)이 기준이하인 가구수가 발표되고 있다.

'98년 조사시에는 전국을 1/5.5의 조사구로 구분하고, 다시 이를 약 153,000 단위구로 나누어 실시하였다. 조사의 주된 내용은 주택 등에 관한 사항(건물의 용도, 거주실수 및 면적, 소유관계, 임대료), 주택에 관한 사항(구조, 파손정도, 층수, 건물유형, 종류, 건축시기, 수납공간, 주차공간, 연면적, 부지면적, 부지의 이용에 관련된 사항, 설비에 관련된 사항, 증개축에 관련된 사항, 부지의 소유관계에 관한 사항 등), 세대에 관련된 사항(세대주 및 세대의 대표자명, 종류, 구성, 연간수입, 65세 이상 세대원의 자녀에 관련된 사항), 가계를 부양하

22) 일본에서는 1976년 시작된 제 3기 주택건설 5개년 계획부터 주거밀도 개념에 食糲分離, 就食分離의 원칙이 보완된 최저거주수준과 평균거주수준이 확립되었으며, 이에 근거하여 1985년까지 모든 세대가 최저거주수준을 확보하도록 한다는 방안이 제시되었다. 평균거주수준은 1986년부터 시작된 제5기 주택건설 5개년 계획에서 지역별 특성과 가구 구성인구의 연령특성까지 반영된 도시거주형(借家型) 유도거주수준 및 일반형 유도거주수준으로 변모되었으며, 2000년까지 전국 주택의 반이상을 유도거주수준에 도달하도록 하겠다는 목표가 확립되어 있다.

는 세대원 및 세대주에 관련된 사항(연령, 직업 및 지위, 통근시간, 현주거에 입주한 시기, 전주거에 관련된 사항), 주환경에 관련된 사항(일조시간, 부지에 접하지 않는 도로에 관련된 사항) 등이다. 주택총조사외에 건설성이 주관하여 주택수요조사와 공가조사를 시행하고 있으나 이 밖에 국세조사²³⁾에서도 주택관련 사항이 수집되고 있다.

미국의 경우 주택에 관련된 조사가 1790년이래 행해지던 센서스에 포함된 것은 1850년으로 거주주택수를 헤아리기 위한 것이었으나, 1930년대까지는 주택자체만의 조사가 아니라 일반조사에 주택관련 항목이 추가되는 정도였다. 그러나 경제공황이후 1937년 F. D. 루즈벨트의 2차 취임연설을 계기로 주택과 소득, 그리고 주택관련 업무를 달성하는 데 소요되는 기금에 관련된 법률이 통과되면서 주택조사가 독자적으로 행해지게 되었다. 초기 조사의 주요내용은 주택의 설비 등에 대한 사항(화장실설비, 목욕통과 샤워기, 전등, 냉장고, 라디오, 난방시설, 난방과 취사연료), 물리적인 특징(구조의 규모, 유형, 외장재, 수선의 정도, 건설년도, 방수, 상수도 공급), 금융적인 특징(가격, 임대료, 주거비, 세금, 주택모게지 금액, 이자율, 주택자금대출기관의 유형) 등이다. 그러나 시간이 흐르면서 조사내용은 많이 달라져서 인구(세대, 성별, 인종, 연령, 결혼여부, 인종), 주택(구조체수, 방수, 거주유형, 주택가격 또는 임대료)에 관련된 것은 100% 조사하며, 심층적인 조사로는 인구(사회 특징, 교육, 출생, 조상, 집에서 사용하는 언어, 이민여부, 장애정도, 출산, 군경력) 주택(거주기간, 방수, 하수도 및 부엌시설, 전화, 주차장, 난방연료, 상하수도, 건설경년, 주거비, 주택의 유형 등) 경제적 특징(근로유무, 직업 및 직위, 직장의 위치 및 통근시간, 조사전년도의 근로경험, 조사전년도의 소득, 근로년수)이다. 미국에서는 10년 단위의 주택조사외에 별도로 미국주택조사(the American Housing Survey)와 공가조사, 시장수요조사(the Survey of Market Absorption)²⁴⁾가 행해지고 있다.

23) 일본에 상주하는 모든 사람(외국인 포함)을 대상으로 하는 국세조사는 통계법에 근거하여 1920년 실시된 후 기본적으로 10년마다 행해진다. 기간중에는 필요시 간이조사가 행해지기도 한다. 대규모 조사항목은 남녀, 연령, 배우자 관계 등 인구의 기본적 속성, 산업, 직업 등 경제적 속성과 주택, 인구이동, 교육에 관련된 것이다. 간이조사는 인구의 기본적 특성, 경제적 속성, 주택에 관한 것이 조사된다. 최근에 행해진 국세조사는 2000년 10월1일에 행해진 제16회 조사였다.

우리 나라에서도 통계법에 의하여 1970년 이후 매 5년 단위로 인구주택총조사가 실시되고 있으며, 사회지표작성을 위한 조사가 시행되고 있어 주거실태 관련 조사가 없는 것은 아니다. 또한 1981년 법개정을 통해 「주택건설촉진법」²⁴⁾에 건설교통부장관은 주택건설종합계획을 효율적으로 달성하기 위해 대통령령이 정하는 바에 따라 주택에 필요한 조사를 할 수 있다는 항목이 포함되었다(제4조 7호). 「주택건설촉진법시행령」과 「시행규칙」의 주택조사에 관련된 항목을 보면 주택조사는 정기조사와 비정기조사로 구분되며, 정기조사는 『통계법』의 규정에 의하여 실시하는 인구조사와 병행하여 실시하여야 하며, 비정기조사는 건설교통부장관이 특히 필요하다고 인정하는 경우에 조사항목을 정하여 실시한다고 되어 있다. 주택조사의 내용에는 주택의 지형별, 형별, 규모별 분포, 택지의 규모, 위치, 건설기간, 입주형태, 난방방식, 관리형태, 주택의 구조 및 설비, 가구 및 가구원수 등에 관한 것이 포함된다. 그러나 인구주택총조사나 사회지표작성을 위한 조사에는 주거와 가구의 사회경제적 특성이 연계되지 않으며, 건설교통부가 주관하고 있는 주택조사는 주택가격 또는 주택이라는 건물 중심의 조사인 점에서 각 가구의 부담능력 및 주거실태를 정확하게 파악할 수 없다.

반면에 일본, 미국에서 행해지는 주택조사는 주거의 질에 대한 상세한 조사와 가구소득을 연계함으로써 주거상황과 가구의 부담능력(affordability)을 파악하는 조사로 볼 수 있다. 주택이라는 용어가 일반적으로 건물이라는 물체를 지칭하는 것이라면 주거라는 용어는 주택과 주택에서 이루어지는 생활과의 상호관계를 나타내는 것으로 볼 수 있는 점에서 주거와 가구소득이 연계되어야만이 주택정책에 필요한 시사점을 도출할 수 있기 때문이다.

따라서 우리 나라도 이제부터라도 가구의 인구사회학적 특성, 주거실태, 경제적 부담능력, 주택재고의 질적 상태 및 관리수준을 파악할 수 있는 주택 및

24) 통계국에서 실시하는 신규로 공급되는 임대주택과 분양아파트의 수요조사이다. 조사에는 민간이 공급하는 임대 또는 분양아파트가 포함된다. 조사는 4개의 지역(4개의 지역, 대도시내외곽지역)에서 이루어지며 조사결과는 분기별보고서와 반기별 보고서로 제공된다. 주택가격정보는 공동주택시장에 관심이 있는 건설업자, 금융업자, 시장분석가, 도시계획가 등에게 유용하게 이용된다.

25) 「주택건설촉진법」은 2003년에 「주택법」으로 개정된 것이며 주거실태조사와 관련된 항목은 현재 국무회의를 통과한 「주택법(안)」에는 빠져있다.

주거관련 조사가 행해질 수 있도록 주택센서스를 구체화하는 것이 요망된다. 정확한 통계에 근거한 정책수단의 사용이 한정된 자원의 낭비를 막을 수 있기 때문이다.

앞으로의 주택정책은 적절한 주거공간을 필요로 하는 가구의 주거안정에 기여할 수 있고, 질적 개선을 필요로 하는 주택의 개량에 이바지하는 것이 되어야 할 것이다.

참고문헌

- 고철·김경환. 1997. 『주택수요구조전망에 관한 연구』. 국토연 97-52. 국토개발연구원.
국토연구원. 1996. 『국토 50년』. 서울프레스.
권오현. 2001. 『지역별 주거수준 비교분석』. 한국건설산업연구원.
김경환·서승환. 2002. 『도시경제』. 홍문사.
김호철. 2001. “임대주택공급에 있어서의 공공부문의 역할”, 대한주택공사 『주택』 2001. 가을호 (제70호).
김호철·김병량. 2000. “고밀아파트 재건축의 정책방향에 관한 연구”, 한국지역개발학회 『한국지역개발학회지』 제12권 제1호.
대한주택공사. 2000. 『최저주거기준 도입과 공공부문의 역할』.
———. 2001. 『가구중심의 주택소요 예측모형 개발』.
———. 2002a. 『공공임대주택의 장기공급전략』.
———. 2002b. 『주택통계편람』.
———. 2002c. 『창립40주년 국제심포지엄: 주거복지 실현과 자원조달 방안』.
배순석·박종택 외. 1997. 『주거기준도입방안연구』. 건설교통부.
서울특별시. 1997. 『복지주거기준제도 도입을 위한 주거기준 및 정책개발연구』. 서울특별시.
윤영선. 2001. “주택의 장수명화를 위한 주택정책의 방향”, 대한주택공사 『주택』 2001. 여름호 (제69호).
윤주현·김혜승. 1999a. 『서민주거안정과 주거기준달성방안연구』. 건설교통부·대한주택공사.
———. 1999b. 『주택보급률 산정 개선방안 연구』. 건설교통부.
이중희. 1997. 『주택경제』. 박영사.
일본 총무청 통계국. 1988. 『주택통계조사보고』.
통계청. 인구주택총조사, 1970, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2000.
———. 1997. 『가구추계기법』.
———. 2002a. 『장래가구추계』.
———. 2002b. 인구주택총조사자료집(Ⅰ), (Ⅱ) 1925~2000.
하성규. 1999. 『주택정책론』. 박영사.
하성규·김재익. 1992. “주거지와 직장의 불일치 현상에 관한 연구”, 『국토계획』 제27권 제1호.
한국개발연구원. 2001. 『21세기 도시·주택정책방향과 주택공사의 역할』.

한국건설업체연합회. 1997. 『도시재정비를 위한 재개발·재건축·주거환경개선사업의 개선방안』.

한국도시연구소. 1997. 『하비타트 의제와 이스탄불 선언』.

_____. 1999. 『주거기본법 제정을 위한 연구』.

日本統計協會. 2001. 『暮らし・住まい-大都市圏居住と共同住宅』.

_____. 2002. 『暮らし・住まい-家族のライフサイクルと住まい』.

- Blackley, Dixie M. and James R. Follain. 1988. "Why Do Homeownership Rates Vary Among Metropolitan Areas," *Housing Finance Review*, Vol. 7, Pp. 109-131.
- Cervero, R. 1987. "Job-Housing Imbalance as a Transportation Problem in Suburban Employment Markets," Paper Presented at the 10th Pacific Regional Science Conference, Pusan, Korea.
- Engelhardt, Gary and James M. Poterba. 1991. "House Prices and Demographic Change: Canadian Evidence," *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 21, Pp. 553-563.
- Goodman, Allen. 1990. "Demographics of Individual Housing Demand," *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 20, Pp. 83-102.
- Gordon, P., Ajay Kumar and Harry Richardson. 1989. "The Spatial Mismatch Hypothesis: Some New Evidence," *Urban Studies*, Vol. 26, Pp. 315-326.
- Gottmann, Jean. 1961. *Megalopolis*, Cambridge, Massachusetts, MIT Press.
- Hendershott, Patric H. 1988. "Household Formation and Homeownership: Impacts of Demographic, Sociological and Economic Factors," *Housing Finance Review*, Vol. 7, Pp. 201-224.
- Henderson, J. Vernon. 1988. *Urban Development: Theory, Fact and Illusion*, Oxford University Press
- Mankiw, N. G. and D. N. Weil. 1989. "The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market," *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 19, Pp. 235-258.
- Office for National Statistics. 1998. *Social Trends 28*, Great Britain.
- Swan, C. 1995. "Demography and the Demand for Housing," *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 25, Pp. 41-58.
- UN. *Compendium of Housing Statistics, 1975~1977*.
- UNCHS and The World Bank. 1993. *The Housing Indicators Program*.
- Vliet, Willem Van. ed. 1998. *The Encyclopedia of Housing*, Thousand Oaks, CA: Sage Publications, Inc.

부록

1. 지역별 주택보급률 수정관련 통계	198
〈부표 1-1〉 시·도별 가구수 수정 결과 비교 (1985~2000)	198
〈부표 1-2〉 시·도별 주택수 수정 결과 비교 (1985~2000)	199
〈부표 1-3〉 시·도별 주택보급률 수정 결과 비교 (1985~2000)	200
〈부표 1-4〉 시·군별 가구수 수정 결과 비교 (2000)	201
〈부표 1-5〉 시·군별 주택수 수정 결과 비교 (2000)	206
〈부표 1-6〉 시·군별 주택보급률 수정 결과 비교 (2000)	211
〈부표 1-7〉 시·도별 주택유형별 주택수 (2000)	216
〈부표 1-8〉 시·도별 주택유형별 주택수 수정 결과 비교 (2000)	217
2. 시·도별 최저주거기준 미달 가구수	218
〈부표 2-1〉 광역자치단체별 최저주거기준 미달가구수	218
〈부표 2-2〉 시·군·구 최저주거기준 미달가구수	219

1. 지역별 주택보급률 수정관련 통계

(부표 1-1) 시·도별 가구수 수정 결과 비교 (1985~2000)

	1985		1990		1995		2000	
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	기존	수정
서울특별시	2,125,971	2,329,374	2,518,369	2,817,762	2,541,471	2,971,185	2,548,051	3,107,022
부산광역시	776,787	840,016	905,304	994,033	953,622	1,080,707	958,729	1,123,429
대구광역시	449,063	500,067	530,267	597,486	612,510	704,539	645,291	761,555
인천광역시	312,209	339,580	441,859	485,870	583,791	659,888	644,335	750,677
광주광역시			260,819	288,063	307,371	354,961	344,352	409,328
대전광역시			237,064	262,348	309,591	358,311	344,706	414,752
울산광역시							261,247	307,618
경기도	1,063,975	1,165,210	1,462,423	1,619,606	1,906,701	2,171,759	2,301,951	2,688,816
강원도	369,090	403,381	365,349	413,116	366,227	441,256	388,471	488,594
충청북도	294,136	321,586	318,848	354,193	346,519	407,976	375,447	462,842
충청남도	611,628	654,564	439,419	478,738	438,988	514,767	478,230	590,922
전라북도	452,257	489,783	465,571	517,354	471,211	557,367	490,928	603,413
전라남도	771,941	834,536	557,847	619,957	526,647	637,756	527,825	665,729
경상북도	655,484	733,404	678,627	789,062	680,530	825,616	711,309	890,112
경상남도	766,947	852,323	872,657	992,084	966,681	1,142,615	778,011	954,151
제주도	98,067	118,231	112,412	131,424	120,925	146,588	129,259	157,997
전국	8,750,555	9,582,055	10,166,835	11,361,096	11,132,785	12,975,291	11,928,142	14,376,957

주: 1) 기존가구: 혈연가구(1세대가구+2세대가구+3세대가구+4세대 이상가구)

2) 수정가구: 일반가구(혈연가구+비혈연가구+1인가구)+외국인가구

〈부표 1-2〉 시·도별 주택수 수정 결과 비교 (1985~2000)

	1985		1990		1995		2000	
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	기존	수정
서울특별시	1,194,029	1,380,168	1,453,980	1,846,460	1,727,917	2,550,142	1,973,179	3,001,879
부산광역시	434,414	497,758	519,100	661,907	676,960	906,006	830,243	1,087,424
대구광역시	249,442	274,961	296,483	352,001	436,407	550,782	545,012	718,950
인천광역시	198,277	214,532	316,505	365,265	524,789	605,336	632,134	729,829
광주광역시			163,340	202,073	249,104	292,578	338,078	402,693
대전광역시			162,921	192,072	280,707	323,158	333,537	412,682
울산광역시							239,031	306,900
경기도	738,629	813,718	1,026,437	1,235,466	1,606,654	1,994,071	2,125,893	2,654,944
강원도	328,886	342,073	343,069	360,164	394,223	416,707	457,643	501,290
충청북도	254,035	269,942	279,264	298,734	358,346	389,170	422,437	482,872
충청남도	518,614	549,133	418,418	435,990	477,640	497,225	585,070	622,863
전라북도	398,136	428,464	416,956	435,049	496,059	520,519	568,556	610,409
전라남도	666,901	716,571	545,675	565,966	606,366	626,888	646,973	677,485
경상북도	595,102	607,599	631,325	657,261	723,184	757,731	824,732	891,975
경상남도	612,442	654,790	691,797	778,034	897,834	1,044,984	822,314	950,053
제주도	82,358	87,035	92,016	98,301	114,205	124,138	127,569	148,161
전국	6,271,265	6,836,746	7,357,287	8,484,744	9,570,395	11,599,435	11,472,401	14,200,410

주: 1) 기존주택: 센서스 전수조사 통계수치, 빈집포함(1985, 1990년 시·도별 빈집수의 경우 각 해당 년도의 전국 빈집수와 1995년 시·도별 빈집수를 이용하여 추정)

2) 수정주택: 거주 개념의 주택수, 빈집포함

(부표 1-3) 시·도별 주택보급률 수정 결과 비교 (1985~2000)

구분	1970 ¹⁾	1975 ¹⁾	1980 ¹⁾	1985		1990		1995		2000	
	기준	기준	기준	기준 ²⁾	수정	기준 ²⁾	수정	기준	수정	기준	수정
서울특별시	56.7	56.3	56.1	56.2	59.3	56.8	65.5	68.0	85.8	77.4	96.6
부산광역시	58.7	53.8	52.7	55.9	59.3	56.3	66.6	71.0	83.8	86.6	96.8
대구광역시	-	-	-	55.5	55.0	55.0	58.9	71.2	78.2	84.5	94.4
인천광역시	-	-	-	63.5	63.2	70.1	75.2	89.9	91.7	98.1	97.2
광주광역시	-	-	-	-	-	61.8	70.1	81.0	82.4	98.2	98.4
대전광역시	-	-	-	-	-	67.0	73.2	90.7	90.2	96.8	99.5
울산광역시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.5	99.8
경기도	77.8	72.1	67.3	69.4	69.8	68.2	76.3	84.3	91.8	92.4	98.7
강원도	82.9	82.4	83.1	89.1	84.8	89.7	87.2	107.6	94.4	117.8	102.6
충청북도	88.1	85.2	84.6	86.4	83.9	84.3	84.3	103.4	95.4	112.5	104.3
충청남도	87.8	85.5	83.5	84.8	83.9	91.8	91.1	108.8	96.6	122.3	105.4
전라북도	87.6	85.6	85.8	88.0	87.5	86.7	84.1	105.3	93.4	115.8	101.2
전라남도	87.8	86.0	84.5	86.4	85.9	93.9	91.3	115.1	98.3	122.6	101.8
경상북도	81.2	78.1	75.2	90.8	82.8	89.9	83.3	106.3	91.8	115.9	100.2
경상남도	89.8	85.3	80.5	79.9	76.8	77.1	78.4	92.9	91.5	105.7	99.6
제주도	97.8	88.1	84.3	84.0	73.6	79.9	74.8	94.4	84.7	98.7	93.8
전국	79.5	75.6	72.8	71.7	71.3	72.4	74.7	86.0	89.4	96.2	98.8

주: 1) 1995~2000년은 시·도별 빈집수가 이용가능하나 1990년까지는 빈집수가 전국단위로만 집계되어 있음. 따라서 전국의 주택보급률에는 빈집이 포함되었으나, 시·도별 주택 보급률에는 사용주택수만으로 계산

2) 1995년의 시·도별 증가율을 1990년 및 1985년의 전국 빈집수에 적용하여 1990년 및 1985년의 시·도별 빈집수를 추정한 후 총주택수 기준으로 주택보급률을 계산

〈부표 1-4〉 시·군별 가구수 수정 결과 비교 (2000)

구분	혈연(보통)가구 (A)	1인가구 (B)	비혈연가구 (C)	일반가구 (D=A+B+C)	외국인가구 (E)	수정가구 (F=D+E)
서울특별시	2,548,051(82.0)	502,245(16.2)	35,640(1.1)	3,085,936(99.3)	21,086(0.7)	3,107,022(100)
부산광역시	958,729(85.3)	154,237(13.7)	7,220(0.6)	1,120,186(99.7)	3,243(0.3)	1,123,429(100)
대구광역시	645,291(84.7)	107,913(14.2)	6,147(0.8)	759,351(99.7)	2,204(0.3)	761,555(100)
인천광역시	644,335(85.8)	97,127(12.9)	5,835(0.8)	747,297(99.5)	3,380(0.5)	750,677(100)
광주광역시	344,352(84.1)	60,207(14.7)	3,968(1.0)	408,527(99.8)	801(0.2)	409,328(100)
대전광역시	344,706(83.1)	62,742(15.1)	6,310(1.5)	413,758(99.8)	994(0.2)	414,752(100)
울산광역시	261,247(84.9)	42,532(13.8)	2,935(1.0)	306,714(99.7)	904(0.3)	307,618(100)
경기도	2,301,952(85.6)	337,555(12.6)	29,379(1.1)	2,668,886(99.3)	19,930(0.7)	2,688,816(100)
수원시	240,072(83.8)	40,667(14.2)	4,492(1.6)	285,231(99.6)	1,271(0.4)	286,502(100)
성남시	237,044(85.6)	35,966(13.0)	2,694(1.0)	275,704(99.5)	1,273(0.5)	276,977(100)
의정부시	93,361(87.6)	12,023(11.3)	668(0.6)	106,052(99.6)	478(0.4)	106,530(100)
안양시	149,464(87.2)	19,640(11.5)	1,505(0.9)	170,609(99.6)	768(0.4)	171,377(100)
부천시	196,468(84.7)	31,699(13.7)	2,116(0.9)	230,283(99.3)	1,716(0.7)	231,999(100)
광명시	87,264(87.3)	11,446(11.4)	1,014(1.0)	99,724(99.7)	253(0.3)	99,977(100)
평택시	88,970(85.0)	13,632(13.0)	1,167(1.1)	103,769(99.2)	856(0.8)	104,625(100)
동두천시	18,932(81.1)	3,774(16.2)	199(0.9)	22,905(98.1)	442(1.9)	23,347(100)
안산시	141,100(80.1)	26,612(15.1)	4,010(2.3)	171,722(97.4)	4,540(2.6)	176,262(100)
고양시	200,168(89.2)	22,310(9.9)	1,126(0.5)	223,604(99.7)	736(0.3)	224,340(100)
과천시	17,666(85.3)	2,807(13.6)	149(0.7)	20,622(99.6)	90(0.4)	20,712(100)
구리시	41,291(87.0)	5,671(11.9)	289(0.6)	47,251(99.6)	208(0.4)	47,459(100)
남양주시	88,777(89.4)	9,479(9.5)	473(0.5)	98,729(99.4)	552(0.6)	99,281(100)
오산시	26,220(85.3)	3,852(12.5)	528(1.7)	30,600(99.6)	137(0.4)	30,737(100)
시흥시	78,602(88.5)	8,895(10.0)	908(1.0)	88,405(99.6)	381(0.4)	88,786(100)
군포시	69,531(89.1)	7,518(9.6)	507(0.6)	77,556(99.4)	479(0.6)	78,035(100)
의왕시	30,117(90.1)	3,016(9.0)	178(0.5)	33,311(99.6)	128(0.4)	33,439(100)
하남시	30,796(85.6)	4,808(13.4)	224(0.6)	35,828(99.5)	166(0.5)	35,994(100)
용인시	94,169(86.2)	12,903(11.8)	1,670(1.5)	108,742(99.5)	543(0.5)	109,285(100)
파주시	45,401(86.3)	6,278(11.9)	451(0.9)	52,130(99.1)	474(0.9)	52,604(100)
이천시	44,046(86.0)	6,227(12.2)	655(1.3)	50,928(99.4)	305(0.6)	51,233(100)
안성시	33,397(82.0)	6,300(15.5)	837(2.1)	40,534(99.6)	170(0.4)	40,704(100)
김포시	38,353(87.6)	4,382(10.0)	502(1.1)	43,237(98.7)	552(1.3)	43,789(100)
양주군	27,228(84.5)	3,753(11.6)	377(1.2)	31,358(97.3)	872(2.7)	32,230(100)
여주군	24,629(84.4)	4,153(14.2)	299(1.0)	29,081(99.6)	103(0.4)	29,184(100)
화성군	46,311(81.5)	8,635(15.2)	996(1.8)	55,942(98.5)	873(1.5)	56,815(100)
광주군	31,382(85.7)	4,424(12.1)	396(1.1)	36,202(98.8)	436(1.2)	36,638(100)

(부표 1-4) 시·군별 가구수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	혈연(보통)가구 (A)	1인가구 (B)	비혈연가구 (C)	일반가구 (D=A+B+C)	외국인가구 (E)	수정가구 (F=D+E)
연천군	12,871(82.4)	2,527(16.2)	83(0.5)	15,481(99.1)	138(0.9)	15,619(100)
포천군	34,794(82.2)	6,079(14.4)	579(1.4)	41,452(98.0)	861(2.0)	42,313(100)
가평군	13,422(81.1)	2,913(17.6)	129(0.8)	16,464(99.5)	84(0.5)	16,548(100)
양평군	20,106(78.9)	5,166(20.3)	158(0.6)	25,430(99.8)	45(0.2)	25,475(100)
강원도	388,471(79.5)	91,545(18.7)	7,404(1.5)	487,420(99.8)	1,174(0.2)	488,594(100)
춘천시	63,310(78.4)	15,367(19.0)	1,886(2.3)	80,563(99.8)	184(0.2)	80,747(100)
원주시	68,234(80.0)	15,477(18.1)	1,370(1.6)	85,081(99.7)	239(0.3)	85,320(100)
강릉시	59,292(78.4)	15,250(20.2)	998(1.3)	75,540(99.8)	132(0.2)	75,672(100)
동해시	25,594(82.4)	5,084(16.4)	359(1.2)	31,037(99.9)	35(0.1)	31,072(100)
태백시	14,465(79.0)	3,536(19.3)	283(1.5)	18,284(99.9)	23(0.1)	18,307(100)
속초시	23,208(78.8)	5,787(19.7)	383(1.3)	29,378(99.8)	71(0.2)	29,449(100)
삼척시	20,467(77.3)	5,607(21.2)	358(1.4)	26,432(99.8)	41(0.2)	26,473(100)
홍천군	18,039(83.0)	3,416(15.7)	187(0.9)	21,642(99.6)	81(0.4)	21,723(100)
횡성군	11,107(83.6)	2,023(15.2)	107(0.8)	13,237(99.6)	50(0.4)	13,287(100)
영월군	12,082(78.2)	3,203(20.7)	145(0.9)	15,430(99.8)	30(0.2)	15,460(100)
평창군	11,342(80.0)	2,632(18.6)	166(1.2)	14,140(99.7)	36(0.3)	14,176(100)
정선군	12,223(76.0)	3,434(21.4)	400(2.5)	16,057(99.9)	22(0.1)	16,079(100)
철원군	12,719(85.1)	2,010(13.5)	156(1.0)	14,885(99.6)	54(0.4)	14,939(100)
화천군	6,264(82.5)	1,244(16.4)	48(0.6)	7,556(99.6)	34(0.4)	7,590(100)
양구군	5,782(82.5)	1,101(15.7)	80(1.1)	6,963(99.4)	42(0.6)	7,005(100)
인제군	8,335(81.4)	1,730(16.9)	136(1.3)	10,201(99.7)	35(0.3)	10,236(100)
고성군	8,562(78.2)	2,183(19.9)	180(1.6)	10,925(99.8)	27(0.2)	10,952(100)
양양군	7,446(73.7)	2,461(24.3)	162(1.6)	10,069(99.6)	38(0.4)	10,107(100)
충청북도	375,447(81.1)	78,780(17.0)	7,236(1.6)	461,463(99.7)	1,379(0.3)	462,842(100)
청주시	146,882(81.8)	28,833(16.1)	3,387(1.9)	179,102(99.8)	382(0.2)	179,484(100)
충주시	55,946(80.6)	12,399(17.9)	923(1.3)	69,268(99.8)	160(0.2)	69,428(100)
제천시	37,326(80.7)	8,247(17.8)	573(1.2)	46,146(99.8)	88(0.2)	46,234(100)
청원군	29,416(82.4)	5,767(16.2)	381(1.1)	35,564(99.6)	138(0.4)	35,702(100)
보은군	10,871(78.8)	2,786(20.2)	92(0.7)	13,749(99.7)	43(0.3)	13,792(100)
옥천군	15,339(80.6)	3,480(18.3)	155(0.8)	18,974(99.7)	63(0.3)	19,037(100)
영동군	15,300(78.7)	3,782(19.5)	324(1.7)	19,406(99.8)	38(0.2)	19,444(100)
진천군	14,966(80.6)	2,978(16.0)	462(2.5)	18,406(99.2)	152(0.8)	18,558(100)
괴산군	11,017(78.1)	2,972(21.1)	84(0.6)	14,073(99.8)	32(0.2)	14,105(100)
음성군	20,951(80.7)	4,122(15.9)	659(2.5)	25,732(99.1)	233(0.9)	25,965(100)
단양군	9,867(79.8)	2,350(19.0)	119(1.0)	12,336(99.8)	22(0.2)	12,358(100)
증평출	7,566(86.6)	1,064(12.2)	77(0.9)	8,707(99.7)	28(0.3)	8,735(100)

〈부표 1-4〉 시·군별 가구수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	혈연(보통)가구 (A)	1인가구 (B)	비혈연가구 (C)	일반가구 (D=A+B+C)	외국인가구 (E)	수정가구 (F=D+E)
충청남도	478,230(80.9)	101,097(17.1)	9,817(1.7)	589,144(99.7)	1,778(0.3)	590,922(100)
천안시	104,687(80.2)	21,884(16.8)	3,294(2.5)	129,865(99.5)	665(0.5)	130,530(100)
공주시	32,739(78.9)	7,709(18.6)	967(2.3)	41,415(99.8)	96(0.2)	41,511(100)
보령시	29,591(83.4)	5,617(15.8)	232(0.7)	35,440(99.9)	49(0.1)	35,489(100)
아산시	44,989(79.5)	10,221(18.1)	1,208(2.1)	56,418(99.6)	202(0.4)	56,620(100)
서산시	37,886(82.6)	7,212(15.7)	661(1.4)	45,759(99.8)	91(0.2)	45,850(100)
논산시	35,156(79.7)	8,348(18.9)	459(1.0)	43,963(99.7)	124(0.3)	44,087(100)
금산군	15,615(76.8)	4,258(21.0)	357(1.8)	20,230(99.6)	91(0.4)	20,321(100)
연기군	19,259(79.3)	4,300(17.7)	631(2.6)	24,190(99.6)	89(0.4)	24,279(100)
부여군	23,391(80.9)	5,303(18.4)	139(0.5)	28,833(99.8)	64(0.2)	28,897(100)
서천군	19,037(79.6)	4,730(19.8)	121(0.5)	23,888(99.9)	23(0.1)	23,911(100)
청양군	10,597(80.4)	2,422(18.4)	129(1.0)	13,148(99.7)	37(0.3)	13,185(100)
홍성군	23,932(79.4)	5,524(18.3)	589(2.0)	30,045(99.7)	82(0.3)	30,127(100)
예산군	25,473(85.3)	4,089(13.7)	251(0.8)	29,813(99.8)	53(0.2)	29,866(100)
태안군	17,644(83.4)	3,234(15.3)	249(1.2)	21,127(99.9)	26(0.1)	21,153(100)
당진군	31,357(84.2)	5,319(14.3)	487(1.3)	37,163(99.8)	80(0.2)	37,243(100)
계룡출	6,877(87.6)	927(11.8)	43(0.5)	7,847(99.9)	6(0.1)	7,853(100)
전라북도	490,928(81.4)	104,780(17.4)	6,257(1.0)	601,965(99.8)	1,448(0.2)	603,413(100)
전주시	156,446(85.6)	24,059(13.2)	1,915(1.0)	182,420(99.8)	284(0.2)	182,704(100)
군산시	69,270(84.2)	11,603(14.1)	1,219(1.5)	82,092(99.8)	196(0.2)	82,288(100)
익산시	82,047(81.1)	17,351(17.1)	1,503(1.5)	100,901(99.7)	313(0.3)	101,214(100)
정읍시	34,710(78.4)	9,198(20.8)	266(0.6)	44,174(99.8)	100(0.2)	44,274(100)
남원시	25,096(76.7)	7,098(21.7)	433(1.3)	32,627(99.8)	80(0.2)	32,707(100)
김제시	27,631(79.1)	7,101(20.3)	135(0.4)	34,867(99.8)	66(0.2)	34,933(100)
완주군	19,644(77.3)	5,395(21.2)	315(1.2)	25,354(99.8)	62(0.2)	25,416(100)
진안군	8,027(78.1)	2,127(20.7)	71(0.7)	10,225(99.5)	48(0.5)	10,273(100)
무주군	7,514(77.4)	2,099(21.6)	73(0.8)	9,686(99.7)	28(0.3)	9,714(100)
장수군	6,590(76.4)	1,941(22.5)	51(0.6)	8,582(99.5)	42(0.5)	8,624(100)
임실군	8,944(74.6)	2,971(24.8)	36(0.3)	11,951(99.6)	44(0.4)	11,995(100)
순창군	8,719(73.8)	2,985(25.3)	54(0.5)	11,758(99.5)	62(0.5)	11,820(100)
고창군	18,314(75.7)	5,702(23.6)	104(0.4)	24,120(99.7)	76(0.3)	24,196(100)
부안군	17,976(77.3)	5,150(22.1)	82(0.4)	23,208(99.8)	47(0.2)	23,255(100)
전라남도	527,825(79.3)	130,679(19.6)	5,783(0.9)	664,287(99.8)	1,442(0.2)	665,729(100)
목포시	64,284(83.2)	12,093(15.7)	768(1.0)	77,145(99.9)	100(0.1)	77,245(100)
여수시	79,132(85.4)	12,686(13.7)	715(0.8)	92,533(99.9)	85(0.1)	92,618(100)
순천시	67,796(83.1)	12,680(15.5)	935(1.1)	81,411(99.8)	136(0.2)	81,547(100)

〈부표 1-4〉 시·군별 가구수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	혈연(보통)가구 (A)	1인가구 (B)	비혈연가구 (C)	일반가구 (D=A+B+C)	외국인가구 (E)	수정가구 (F=D+E)
나주시	26,135(74.0)	8,756(24.8)	260(0.7)	35,151(99.5)	162(0.5)	35,313(100)
광양시	33,976(85.3)	5,288(13.3)	516(1.3)	39,780(99.8)	60(0.2)	39,840(100)
담양군	13,772(80.0)	3,338(19.4)	47(0.3)	17,157(99.6)	68(0.4)	17,225(100)
곡성군	9,926(76.3)	2,894(22.2)	137(1.1)	12,957(99.6)	52(0.4)	13,009(100)
구례군	8,079(75.6)	2,515(23.5)	55(0.5)	10,649(99.6)	44(0.4)	10,693(100)
고흥군	24,963(75.5)	7,904(23.9)	184(0.6)	33,051(99.9)	33(0.1)	33,084(100)
보성군	15,500(73.5)	5,455(25.9)	95(0.5)	21,050(99.9)	31(0.1)	21,081(100)
화순군	19,549(76.2)	5,881(22.9)	103(0.4)	25,533(99.6)	110(0.4)	25,643(100)
장흥군	13,327(74.1)	4,487(24.9)	103(0.6)	17,917(99.6)	72(0.4)	17,989(100)
강진군	12,274(72.4)	4,426(26.1)	210(1.2)	16,910(99.8)	41(0.2)	16,951(100)
해남군	24,247(78.1)	6,538(21.1)	187(0.6)	30,972(99.8)	61(0.2)	31,033(100)
영암군	16,012(75.4)	4,750(22.4)	391(1.8)	21,153(99.6)	79(0.4)	21,232(100)
무안군	16,036(75.6)	4,876(23.0)	221(1.0)	21,133(99.6)	76(0.4)	21,209(100)
함평군	11,134(74.0)	3,778(25.1)	71(0.5)	14,983(99.6)	53(0.4)	15,036(100)
영광군	17,817(76.4)	5,217(22.4)	245(1.0)	23,279(99.8)	56(0.2)	23,335(100)
장성군	12,851(77.1)	3,689(22.1)	71(0.4)	16,611(99.6)	66(0.4)	16,677(100)
완도군	17,082(76.8)	4,925(22.1)	199(0.9)	22,206(99.8)	34(0.2)	22,240(100)
진도군	10,734(73.1)	3,837(26.1)	88(0.6)	14,659(99.9)	17(0.1)	14,676(100)
신안군	13,199(73.1)	4,666(25.8)	182(1.0)	18,047(99.9)	6(0.1)	18,053(100)
경상북도	711,309(79.9)	163,919(18.4)	12,689(1.4)	887,917(99.8)	2,195(0.2)	890,112(100)
포항시	133,971(85.9)	20,262(13.0)	1,403(0.9)	155,636(99.8)	259(0.2)	155,895(100)
경주시	72,015(78.6)	18,260(19.9)	1,151(1.3)	91,426(99.8)	167(0.2)	91,593(100)
김천시	37,772(80.4)	8,526(18.1)	578(1.2)	46,876(99.7)	124(0.3)	47,000(100)
안동시	47,951(77.8)	12,590(20.4)	1,027(1.7)	61,568(99.9)	83(0.1)	61,651(100)
구미시	82,269(82.1)	14,705(14.7)	2,911(2.9)	99,885(99.6)	373(0.4)	100,258(100)
영주시	33,422(80.6)	7,521(18.1)	463(1.1)	41,406(99.9)	53(0.1)	41,459(100)
영천시	29,970(77.9)	8,010(20.8)	351(0.9)	38,331(99.7)	119(0.3)	38,450(100)
문경시	23,207(81.0)	5,159(18.0)	260(0.9)	28,626(99.9)	41(0.1)	28,667(100)
경산시	55,374(78.5)	12,830(18.2)	2,083(3.0)	70,287(99.6)	284(0.4)	70,571(100)
군위군	8,151(75.0)	2,593(23.9)	89(0.8)	10,833(99.7)	29(0.3)	10,862(100)
의성군	20,481(75.4)	6,457(23.8)	170(0.6)	27,108(99.8)	48(0.2)	27,156(100)
청송군	9,247(75.8)	2,815(23.1)	110(0.9)	12,172(99.8)	25(0.2)	12,197(100)
영양군	6,033(76.1)	1,822(23.0)	69(0.9)	7,924(99.9)	6(0.1)	7,930(100)
영덕군	12,792(72.7)	4,689(26.7)	96(0.5)	17,577(99.95)	8(0.05)	17,585(100)
청도군	13,007(75.8)	3,999(23.3)	128(0.7)	17,134(99.8)	26(0.2)	17,160(100)
고령군	9,399(76.2)	2,720(22.1)	140(1.1)	12,259(99.4)	76(0.6)	12,335(100)

〈부표 1-4〉 시·군별 가구수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	혈연(보통)가구 (A)	1인가구 (B)	비혈연가구 (C)	일반가구 (D=A+B+C)	외국인가구 (E)	수정가구 (F=D+E)
성주군	12,803(77.7)	3,482(21.1)	126(0.8)	16,411(99.5)	76(0.5)	16,487(100)
칠곡군	25,350(81.7)	4,813(15.5)	639(2.1)	30,802(99.3)	217(0.7)	31,019(100)
예천군	15,637(77.2)	4,464(22.0)	102(0.5)	20,203(99.8)	43(0.2)	20,246(100)
봉화군	10,960(75.4)	3,410(23.4)	130(0.9)	14,500(99.7)	42(0.3)	14,542(100)
울진군	16,823(75.4)	5,160(23.1)	284(1.3)	22,267(99.9)	32(0.1)	22,299(100)
울릉군	2,848(77.5)	766(20.9)	55(1.5)	3,669(99.9)	4(0.1)	3,673(100)
경상남도	778,011(81.5)	162,923(17.1)	10,459(1.1)	951,393(99.7)	2,758(0.3)	954,151(100)
창원시	131,675(85.1)	20,534(13.3)	2,005(1.3)	154,214(99.7)	494(0.3)	154,708(100)
마산시	111,634(82.4)	21,688(16.0)	1,893(1.4)	135,215(99.8)	219(0.2)	135,43(100)
진주시	86,102(81.6)	17,358(16.4)	1,858(1.8)	105,318(99.8)	209(0.2)	105,527(100)
진해시	34,010(86.1)	5,082(12.9)	286(0.7)	39,378(99.6)	143(0.4)	39,521(100)
통영시	33,430(82.2)	6,777(16.7)	385(0.9)	40,592(99.9)	55(0.1)	40,647(100)
사천시	29,210(80.5)	6,669(18.4)	278(0.8)	36,157(99.7)	113(0.3)	36,270(100)
김해시	85,532(86.2)	12,560(12.7)	799(0.8)	98,891(99.6)	350(0.4)	99,241(100)
밀양시	31,052(77.6)	8,516(21.3)	355(0.9)	39,923(99.8)	69(0.2)	39,992(100)
거제시	43,304(82.3)	8,153(15.5)	773(1.5)	52,230(99.2)	418(0.8)	52,648(100)
양산시	49,313(85.9)	7,322(12.8)	576(1.0)	57,211(99.6)	205(0.4)	57,416(100)
의령군	8,613(68.1)	3,940(31.2)	66(0.5)	12,619(99.8)	25(0.2)	12,644(100)
함안군	15,645(75.2)	4,931(23.7)	131(0.6)	20,707(99.6)	84(0.4)	20,791(100)
창녕군	18,190(74.1)	6,145(25.0)	159(0.6)	24,494(99.8)	56(0.2)	24,550(100)
고성군	15,387(76.0)	4,662(23.0)	138(0.7)	20,187(99.8)	50(0.2)	20,237(100)
남해군	15,195(73.8)	5,218(25.3)	135(0.7)	20,548(99.8)	43(0.2)	20,591(100)
하동군	14,271(75.9)	4,399(23.4)	106(0.6)	18,776(99.8)	33(0.2)	18,809(100)
산청군	10,296(73.4)	3,622(25.8)	90(0.6)	14,008(99.9)	21(0.1)	14,029(100)
함양군	11,771(73.3)	4,119(25.6)	103(0.6)	15,993(99.6)	72(0.4)	16,065(100)
거창군	17,784(75.6)	5,470(23.3)	210(0.9)	23,464(99.8)	45(0.2)	23,509(100)
합천군	15,597(72.5)	5,758(26.8)	113(0.5)	21,468(99.7)	54(0.3)	21,522(100)
제주도	129,259(81.8)	26,152(16.6)	2,152(1.4)	157,563(99.7)	434(0.3)	157,997(100)
제주시	69,638(83.5)	11,901(14.3)	1,553(1.9)	83,092(99.7)	278(0.3)	83,370(100)
서귀포시	20,683(82.7)	4,009(16.0)	242(1.0)	24,934(99.7)	85(0.3)	25,019(100)
북제주군	21,870(77.4)	6,116(21.7)	214(0.8)	28,200(99.8)	47(0.2)	28,247(100)
남제주군	17,068(79.9)	4,126(19.3)	143(0.7)	21,337(99.9)	24(0.1)	21,361(100)

〈부표 1-5〉 시·군별 주택수 수정 결과 비교 (2000)

구분	사용주택 (a)	공가 (b)	기존주택 (c=a+b)	수정사용주택 (d)	오피스텔 (e)	수정주택 (f=b+d+e)
서울특별시	1,916,537(63.8)	56,642(1.9)	1,973,179(65.7)	2,936,937(97.8)	8,300(0.3)	3,001,879(100)
부산광역시	805,212(74.0)	25,031(2.3)	830,243(76.3)	1,061,693(97.6)	700(0.1)	1,087,424(100)
대구광역시	530,789(73.8)	14,223(2.0)	545,012(75.8)	704,727(98.0)	0(0.0)	718,950(100)
인천광역시	614,081(84.1)	18,053(2.5)	632,134(86.6)	711,726(97.5)	50(0.0)	729,829(100)
광주광역시	324,337(80.5)	13,741(3.4)	338,078(84.0)	388,802(96.6)	150(0.0)	402,693(100)
대전광역시	320,723(77.7)	12,814(3.1)	333,537(80.8)	399,868(96.9)	0(0.0)	412,682(100)
울산광역시	229,358(74.7)	9,673(3.2)	239,031(77.9)	297,227(96.8)	0(0.0)	306,900(100)
경기도	2,045,173(77.0)	80,720(3.0)	2,125,893(80.1)	2,570,624(96.8)	3,600(0.1)	2,654,944(100)
수원시	204,486(71.9)	4,529(1.6)	209,015(73.5)	279,872(98.4)	0(0.0)	284,401(100)
성남시	179,740(66.3)	2,638(1.0)	182,378(67.3)	266,268(98.2)	2,200(0.8)	271,106(100)
의정부시	78,716(73.5)	2,682(2.5)	81,398(76.0)	104,436(97.5)	0(0.0)	107,118(100)
안양시	128,298(78.7)	2,262(1.4)	130,560(80.0)	160,862(98.6)	0(0.0)	163,124(100)
부천시	159,289(71.6)	2,552(1.1)	161,841(72.8)	219,777(98.9)	0(0.0)	222,329(100)
광명시	78,983(82.3)	857(0.9)	79,840(83.2)	95,095(99.1)	0(0.0)	95,952(100)
평택시	90,158(86.5)	4,916(4.7)	95,074(91.2)	99,306(95.3)	0(0.0)	104,222(100)
동두천시	18,627(79.2)	1,079(4.6)	19,706(83.8)	22,432(95.4)	0(0.0)	23,511(100)
안산시	96,179(55.5)	1,426(0.8)	97,605(56.3)	171,870(99.2)	0(0.0)	173,296(100)
고양시	187,811(84.9)	4,189(1.9)	192,000(86.8)	215,771(97.5)	1,300(0.6)	221,260(100)
과천시	15,640(81.8)	363(1.9)	16,003(83.7)	18,760(98.1)	0(0.0)	19,123(100)
구리시	32,695(72.9)	1,545(3.4)	34,240(76.3)	43,314(96.6)	0(0.0)	44,859(100)
남양주시	87,066(87.1)	7,470(7.5)	94,536(94.5)	92,547(92.5)	0(0.0)	100,017(100)
오산시	26,373(87.1)	2,184(7.2)	28,557(94.4)	28,078(92.8)	0(0.0)	30,262(100)
시흥시	76,923(86.3)	1,948(2.2)	78,871(88.5)	87,200(97.8)	0(0.0)	89,148(100)
군포시	63,306(83.0)	808(1.1)	64,114(84.1)	75,437(98.9)	0(0.0)	76,245(100)
의왕시	27,215(87.4)	685(2.2)	27,900(89.6)	30,452(97.8)	0(0.0)	31,137(100)
하남시	19,756(62.0)	232(0.7)	19,988(62.7)	31,655(99.3)	0(0.0)	31,887(100)
용인시	92,446(84.2)	4,933(4.5)	97,379(88.7)	104,733(95.4)	100(0.1)	109,765(100)
파주시	45,768(85.4)	3,780(7.1)	49,548(92.5)	49,800(92.9)	0(0.0)	53,580(100)
이천시	43,936(83.8)	3,683(7.0)	47,619(90.9)	48,716(93.0)	0(0.0)	52,399(100)
안성시	36,085(86.5)	2,783(6.7)	38,868(93.2)	38,922(93.3)	0(0.0)	41,705(100)
김포시	38,793(87.4)	2,100(4.7)	40,893(92.2)	42,261(95.3)	0(0.0)	44,361(100)
양주군	26,484(83.5)	2,363(7.5)	28,847(91.0)	29,354(92.5)	0(0.0)	31,717(100)
여주군	25,888(81.8)	3,347(10.6)	29,235(92.4)	28,309(89.4)	0(0.0)	31,656(100)
화성군	50,533(87.5)	3,452(6.0)	53,985(93.5)	54,284(94.0)	0(0.0)	57,736(100)
광주군	27,281(67.9)	4,623(11.5)	31,904(79.4)	35,552(88.5)	0(0.0)	40,175(100)

〈부표 1-5〉 시·군별 주택수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	사용주택 (a)	공가 (b)	기존주택 (c=a+b)	수정사용주택 (d)	오피스텔 (e)	수정주택 (f=b+d+e)
연천군	14,104(86.8)	1,015(6.2)	15,119(93.0)	15,237(93.8)	0(0.0)	16,252(100)
포천군	35,368(85.2)	2,146(5.2)	37,514(90.4)	39,369(94.8)	0(0.0)	41,515(100)
가평군	14,907(81.8)	2,089(11.5)	16,996(93.3)	16,131(88.5)	0(0.0)	18,220(100)
양평군	22,319(85.7)	2,041(7.8)	24,360(93.5)	24,006(92.2)	0(0.0)	26,047(100)
강원도	419,294(83.6)	38,349(7.7)	457,643(91.3)	462,341(92.2)	600(0.1)	501,290(100)
춘천시	63,497(80.1)	3,279(4.1)	66,776(84.3)	75,945(95.9)	0(0.0)	79,224(100)
원주시	70,155(82.2)	4,901(5.7)	75,056(88.0)	80,400(94.3)	0(0.0)	85,301(100)
강릉시	62,476(80.7)	4,269(5.5)	66,745(86.2)	73,195(94.5)	0(0.0)	77,464(100)
동해시	27,895(86.5)	2,433(7.5)	30,328(94.1)	29,805(92.5)	0(0.0)	32,238(100)
태백시	16,498(88.0)	1,688(9.0)	18,186(97.0)	17,069(91.0)	0(0.0)	18,757(100)
속초시	25,679(82.6)	3,530(11.4)	29,209(93.9)	26,963(86.7)	600(1.9)	31,093(100)
삼척시	23,882(90.4)	2,376(9.0)	26,258(99.4)	24,033(91.0)	0(0.0)	26,409(100)
홍천군	19,619(83.6)	2,287(9.7)	21,906(93.3)	21,183(90.3)	0(0.0)	23,470(100)
횡성군	12,461(88.5)	1,143(8.1)	13,604(96.6)	12,938(91.9)	0(0.0)	14,081(100)
영월군	14,382(92.3)	1,479(9.5)	15,861(101.8)	14,097(90.5)	0(0.0)	15,576(100)
평창군	12,726(78.4)	2,656(16.4)	15,382(94.8)	13,569(83.6)	0(0.0)	16,225(100)
정선군	14,986(89.3)	1,867(11.1)	16,853(100.4)	14,920(88.9)	0(0.0)	16,787(100)
철원군	13,849(85.6)	1,116(6.9)	14,965(92.5)	15,056(93.1)	0(0.0)	16,172(100)
화천군	7,024(83.1)	1,192(14.1)	8,216(97.2)	7,257(85.9)	0(0.0)	8,449(100)
양구군	6,543(87.2)	633(8.4)	7,176(95.6)	6,874(91.6)	0(0.0)	7,507(100)
인제군	9,103(82.3)	1,056(9.5)	10,159(91.8)	10,010(90.5)	0(0.0)	11,066(100)
고성군	10,036(83.7)	1,148(9.6)	11,184(93.2)	10,847(90.4)	0(0.0)	11,995(100)
양양군	8,483(73.0)	1,296(11.1)	9,779(84.1)	10,328(88.9)	0(0.0)	11,624(100)
충청북도	395,945(82.0)	26,492(5.5)	422,437(87.5)	456,380(94.5)	0(0.0)	482,872(100)
청주시	138,804(73.2)	5,585(2.9)	144,389(76.2)	184,014(97.1)	0(0.0)	189,599(100)
충주시	60,404(86.7)	3,551(5.1)	63,955(91.8)	66,099(94.9)	0(0.0)	69,650(100)
제천시	40,030(87.7)	2,186(4.8)	42,216(92.4)	43,478(95.2)	0(0.0)	45,664(100)
청원군	34,018(78.1)	4,545(10.4)	38,563(88.5)	39,039(89.6)	0(0.0)	43,584(100)
보은군	12,957(87.6)	1,058(7.2)	14,015(94.7)	13,734(92.8)	0(0.0)	14,792(100)
옥천군	17,777(90.4)	1,290(6.6)	19,067(97.0)	18,366(93.4)	0(0.0)	19,656(100)
영동군	17,723(92.8)	1,217(6.4)	18,940(99.2)	17,872(93.6)	0(0.0)	19,089(100)
진천군	17,225(86.9)	1,815(9.2)	19,040(96.0)	18,013(90.8)	0(0.0)	19,828(100)
괴산군	13,603(91.1)	1,163(7.8)	14,766(98.9)	13,765(92.2)	0(0.0)	14,928(100)
음성군	23,826(88.1)	2,263(8.4)	26,089(96.5)	24,781(91.6)	0(0.0)	27,044(100)
단양군	11,411(86.7)	1,116(8.5)	12,527(95.2)	12,043(91.5)	0(0.0)	13,159(100)
증평출	8,167(87.6)	703(7.5)	8,870(95.2)	8,616(92.5)	0(0.0)	9,319(100)

〈부표 1-5〉 시·군별 주택수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	사용주택 (a)	공가 (b)	기존주택 (c=a+b)	수정사용주택 (d)	오피스텔 (e)	수정주택 (f=b+d+e)
충청남도	536,825(86.2)	48,245(7.7)	585,070(93.9)	574,018(92.2)	600(0.1)	622,863(100)
천안시	114,027(84.3)	8,803(6.5)	122,830(90.8)	126,412(93.5)	0(0.0)	135,215(100)
공주시	37,192(88.9)	2,606(6.2)	39,798(95.2)	39,166(93.6)	50(0.1)	41,822(100)
보령시	33,262(90.0)	2,013(5.4)	35,275(95.4)	34,949(94.6)	0(0.0)	36,962(100)
아산시	51,764(79.5)	10,166(15.6)	61,930(95.2)	54,909(84.4)	0(0.0)	65,075(100)
서산시	40,907(85.1)	2,889(6.0)	43,796(91.1)	45,198(94.0)	0(0.0)	48,087(100)
논산시	39,806(89.9)	2,583(5.8)	42,389(95.7)	41,707(94.2)	0(0.0)	44,290(100)
금산군	19,129(88.5)	2,384(11.0)	21,513(99.6)	19,223(89.0)	0(0.0)	21,607(100)
연기군	21,699(84.2)	1,650(6.4)	23,349(90.7)	24,107(93.6)	0(0.0)	25,757(100)
부여군	27,233(89.4)	2,230(7.3)	29,463(96.7)	28,240(92.7)	0(0.0)	30,470(100)
서천군	22,524(91.0)	1,542(6.2)	24,066(97.2)	23,211(93.8)	0(0.0)	24,753(100)
청양군	12,446(87.9)	959(6.8)	13,405(94.6)	12,658(89.3)	550(3.9)	14,167(100)
홍성군	26,043(83.3)	1,211(3.9)	27,254(87.2)	30,036(96.1)	0(0.0)	31,247(100)
예산군	28,316(91.6)	1,820(5.9)	30,136(97.5)	29,104(94.1)	0(0.0)	30,924(100)
태안군	20,028(89.3)	1,844(8.2)	21,872(97.5)	20,588(91.8)	0(0.0)	22,432(100)
당진군	35,020(84.2)	3,982(9.6)	39,002(93.8)	37,594(90.4)	0(0.0)	41,576(100)
계룡출	7,429(81.2)	1,563(17.1)	8,992(98.3)	7,585(82.9)	0(0.0)	9,148(100)
전라북도	536,492(87.9)	32,064(5.3)	568,556(93.1)	578,345(94.7)	0(0.0)	610,409(100)
전주시	152,001(83.6)	5,013(2.8)	157,014(86.3)	176,858(97.2)	0(0.0)	181,871(100)
군산시	73,652(90.3)	3,324(4.1)	76,976(94.4)	78,258(95.9)	0(0.0)	81,582(100)
익산시	89,596(90.8)	5,205(5.3)	94,801(96.1)	93,446(94.7)	0(0.0)	98,651(100)
정읍시	41,444(91.4)	2,613(5.8)	44,057(97.2)	42,720(94.2)	0(0.0)	45,333(100)
남원시	28,451(80.2)	2,105(5.9)	30,556(86.1)	33,369(94.1)	0(0.0)	35,474(100)
김제시	33,760(89.7)	3,253(8.6)	37,013(98.3)	34,388(91.4)	0(0.0)	37,641(100)
완주군	22,947(87.5)	2,062(7.9)	25,009(95.3)	24,171(92.1)	0(0.0)	26,233(100)
진안군	9,838(92.4)	708(6.6)	10,546(99.1)	9,939(93.4)	0(0.0)	10,647(100)
무주군	9,140(86.8)	887(8.4)	10,027(95.3)	9,640(91.6)	0(0.0)	10,527(100)
장수군	8,176(90.3)	673(7.4)	8,849(97.7)	8,384(92.6)	0(0.0)	9,057(100)
임실군	11,502(92.0)	817(6.5)	12,319(98.5)	11,690(93.5)	0(0.0)	12,507(100)
순창군	11,185(89.9)	949(7.6)	12,134(97.5)	11,495(92.4)	0(0.0)	12,444(100)
고창군	22,854(85.2)	2,677(10.0)	25,531(95.1)	24,161(90.0)	0(0.0)	26,838(100)
부안군	21,946(89.0)	1,778(7.2)	23,724(96.2)	22,883(92.8)	0(0.0)	24,661(100)
전라남도	607,018(89.6)	39,955(5.9)	646,973(95.5)	637,530(94.1)	0(0.0)	677,485(100)
목포시	62,281(86.5)	1,137(1.6)	63,418(88.1)	70,883(98.4)	0(0.0)	72,020(100)
여수시	83,685(88.7)	4,309(4.6)	87,994(93.2)	90,055(95.4)	0(0.0)	94,364(100)
순천시	71,872(88.8)	4,474(5.5)	76,346(94.3)	76,507(94.5)	0(0.0)	80,981(100)

〈부표 1-5〉 시·군별 주택수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	사용주택 (a)	공가 (b)	기준주택 (c=a+b)	수정사용주택 (d)	오피스텔 (e)	수정주택 (f=b+d+e)
나주시	33,595(90.8)	2,956(8.0)	36,551(98.8)	34,035(92.0)	0(0.0)	36,991(100)
광양시	36,622(89.4)	3,598(8.8)	40,220(98.1)	37,387(91.2)	0(0.0)	40,985(100)
담양군	16,102(93.6)	943(5.5)	17,045(99.0)	16,268(94.5)	0(0.0)	17,211(100)
곡성군	12,310(89.8)	993(7.2)	13,303(97.0)	12,720(92.8)	0(0.0)	13,713(100)
구례군	9,905(87.7)	1,270(11.2)	11,175(99.0)	10,023(88.8)	0(0.0)	11,293(100)
고흥군	31,918(90.7)	1,961(5.6)	33,879(96.3)	33,236(94.4)	0(0.0)	35,197(100)
보성군	20,157(90.9)	1,335(6.0)	21,492(97.0)	20,833(94.0)	0(0.0)	22,168(100)
화순군	24,293(86.0)	3,256(11.5)	27,549(97.5)	24,992(88.5)	0(0.0)	28,248(100)
장흥군	16,656(90.0)	1,102(6.0)	17,758(96.0)	17,399(94.0)	0(0.0)	18,501(100)
강진군	15,711(88.3)	880(4.9)	16,591(93.3)	16,905(95.1)	0(0.0)	17,785(100)
해남군	29,109(92.7)	1,436(4.6)	30,545(97.3)	29,970(95.4)	0(0.0)	31,406(100)
영암군	9,994(91.8)	1,478(6.8)	21,472(98.6)	20,292(93.2)	0(0.0)	21,770(100)
무안군	19,719(91.3)	1,064(4.9)	20,783(96.2)	20,535(95.1)	0(0.0)	21,599(100)
함평군	14,339(91.8)	1,045(6.7)	15,384(98.5)	14,577(93.3)	0(0.0)	15,622(100)
영광군	21,039(90.4)	1,531(6.6)	22,570(96.9)	21,752(93.4)	0(0.0)	23,283(100)
장성군	15,755(87.1)	1,678(9.3)	17,433(96.4)	16,404(90.7)	0(0.0)	18,082(100)
완도군	20,345(90.1)	1,329(5.9)	21,674(96.0)	21,239(94.1)	0(0.0)	22,568(100)
진도군	13,849(92.8)	709(4.8)	14,558(97.5)	14,217(95.2)	0(0.0)	14,926(100)
신안군	17,762(92.1)	1,471(7.6)	19,233(99.7)	17,812(92.4)	0(0.0)	19,283(100)
경상북도	774,628(86.8)	50,104(5.6)	824,732(92.5)	841,521(94.3)	350(0.0)	891,975(100)
포항시	130,631(83.6)	8,526(5.5)	139,157(89.1)	147,646(94.5)	0(0.0)	156,172(100)
경주시	77,235(82.4)	4,612(4.9)	81,847(87.3)	88,825(94.7)	350(0.4)	93,787(100)
김천시	42,406(90.3)	2,214(4.7)	44,620(95.1)	4,726(95.3)	0(0.0)	46,940(100)
안동시	51,977(89.8)	3,002(5.2)	54,979(95.0)	54,856(94.8)	0(0.0)	57,858(100)
구미시	82,595(84.1)	4,685(4.8)	87,280(88.9)	93,472(95.2)	0(0.0)	98,157(100)
영주시	35,907(89.0)	1,512(3.7)	37,419(92.7)	38,843(96.3)	0(0.0)	40,355(100)
영천시	36,130(89.0)	3,024(7.5)	39,154(96.5)	37,564(92.5)	0(0.0)	40,588(100)
상주시	38,425(92.5)	2,353(5.7)	40,778(98.2)	39,174(94.3)	0(0.0)	41,527(100)
문경시	25,596(87.9)	1,396(4.8)	26,992(92.7)	27,721(95.2)	0(0.0)	29,117(100)
경산시	55,772(80.1)	2,491(3.6)	58,263(83.7)	67,096(96.4)	0(0.0)	69,587(100)
군위군	10,172(90.2)	758(6.7)	10,930(97.0)	10,516(93.3)	0(0.0)	11,274(100)
의성군	25,504(91.7)	1,738(6.2)	27,242(98.0)	26,073(93.8)	0(0.0)	27,811(100)
청송군	11,385(91.9)	848(6.8)	12,233(98.7)	11,543(93.2)	0(0.0)	12,391(100)
영양군	7,457(91.4)	659(8.1)	8,116(99.4)	7,502(91.9)	0(0.0)	8,161(100)
영덕군	16,476(90.5)	1,372(7.5)	17,848(98.1)	16,827(92.5)	0(0.0)	18,199(100)
청도군	16,404(90.9)	1,455(8.1)	17,859(98.9)	16,596(91.9)	0(0.0)	18,051(100)
고령군	11,328(92.0)	729(5.9)	12,057(98.0)	11,578(94.1)	0(0.0)	12,307(100)

〈부표 1-5〉 시·군별 주택수 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	사용주택 (a)	공가 (b)	기존주택 (c=a+b)	수정사용주택 (d)	오피스텔 (e)	수정주택 (f=b+d+e)
성주군	15,323(88.3)	1,459(8.4)	16,782(96.7)	15,895(91.6)	0(0.0)	17,354(100)
칠곡군	27,953(86.9)	2,331(7.2)	30,284(94.1)	29,846(92.8)	0(0.0)	32,177(100)
예천군	19,267(90.5)	1,542(7.2)	20,809(97.7)	19,754(92.8)	0(0.0)	21,296(100)
봉화군	13,867(87.8)	1,496(9.5)	15,363(97.2)	14,305(90.5)	0(0.0)	15,801(100)
울진군	19,740(87.7)	1,514(6.7)	21,254(94.5)	20,983(93.3)	0(0.0)	22,497(100)
울릉군	3,078(76.5)	388(9.6)	3,466(86.1)	3,636(90.4)	0(0.0)	4,024(100)
경상남도	780,603(82.2)	41,711(4.4)	822,314(86.6)	906,892(95.5)	1,450(0.2)	950,053(100)
창원시	114,076(73.2)	2,938(1.9)	117,014(75.1)	152,926(98.1)	0(0.0)	155,864(100)
마산시	95,339(75.3)	2,468(1.9)	97,807(77.2)	122,758(96.9)	1,450(1.1)	126,676(100)
진주시	80,627(80.0)	3,107(3.1)	83,734(83.1)	97,634(96.9)	0(0.0)	100,741(100)
진해시	32,005(79.1)	1,583(3.9)	33,588(83.0)	38,878(96.1)	0(0.0)	40,461(100)
통영시	34,211(83.5)	1,870(4.6)	36,081(88.1)	39,097(95.4)	0(0.0)	40,967(100)
사천시	32,674(89.3)	2,264(6.2)	34,938(95.5)	34,311(93.8)	0(0.0)	36,575(100)
김해시	80,788(79.0)	4,870(4.8)	85,658(83.7)	97,409(95.2)	0(0.0)	102,279(100)
밀양시	36,968(91.0)	2,662(6.6)	39,630(97.6)	37,951(93.4)	0(0.0)	40,613(100)
거제시	45,961(88.1)	3,119(6.0)	49,080(94.0)	49,075(94.0)	0(0.0)	52,194(100)
양산시	48,426(84.4)	2,412(4.2)	50,838(88.6)	54,953(95.8)	0(0.0)	57,365(100)
의령군	11,999(86.3)	1,171(8.4)	13,170(94.8)	12,727(91.6)	0(0.0)	13,898(100)
함안군	19,321(92.3)	1,160(5.5)	20,481(97.8)	19,783(94.5)	0(0.0)	20,943(100)
창녕군	22,662(87.5)	1,899(7.3)	24,561(94.8)	24,005(92.7)	0(0.0)	25,904(100)
고성군	18,799(89.1)	1,590(7.5)	20,389(96.7)	19,503(92.5)	0(0.0)	21,093(100)
남해군	19,336(90.1)	1,522(7.1)	20,858(97.2)	19,938(92.9)	0(0.0)	21,460(100)
하동군	17,623(89.4)	1,330(6.7)	18,953(96.1)	18,384(93.3)	0(0.0)	19,714(100)
산청군	13,292(85.8)	1,322(8.5)	14,614(94.4)	14,162(91.5)	0(0.0)	15,484(100)
함양군	15,050(87.4)	1,483(8.6)	6,533(96.0)	115,733(91.4)	0(0.0)	17,216(100)
거창군	20,986(93.0)	1,153(5.1)	22,139(98.1)	21,416(94.9)	0(0.0)	22,569(100)
합천군	20,460(90.5)	1,788(7.9)	22,248(98.4)	20,823(92.1)	0(0.0)	22,611(100)
제주도	122,327(82.6)	5,242(3.5)	127,569(86.1)	142,819(96.4)	100(0.1)	148,161(100)
제주시	59,609(77.7)	1,484(1.9)	61,093(79.6)	75,229(98.1)	0(0.0)	76,713(100)
서귀포시	19,288(82.4)	1,122(4.8)	20,410(87.2)	22,197(94.8)	100(0.4)	23,419(100)
북제주군	25,002(86.8)	1,844(6.4)	26,846(93.2)	26,961(93.6)	0(0.0)	28,805(100)
남제주군	18,428(87.9)	792(3.8)	19,220(91.7)	20,178(96.2)	0(0.0)	20,970(100)

〈부표 1-6〉 시·군별 주택보급률 수정 결과 비교 (2000)

구분	가구		주택		주택보급률		
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	수정-기존
서울특별시	2,548,051	3,107,022	1,973,179	3,001,879	77.4	96.6	19.2
부산광역시	958,729	1,123,429	830,243	1,087,424	86.6	96.8	10.2
대구광역시	645,291	761,555	545,012	718,950	84.5	94.4	9.9
인천광역시	644,335	750,677	632,134	729,829	98.1	97.2	-0.9
광주광역시	344,352	409,328	338,078	402,693	98.2	98.4	0.2
대전광역시	344,706	414,752	333,537	412,682	96.8	99.5	2.7
울산광역시	261,247	307,618	239,031	306,900	91.5	99.8	8.3
경기도	2,301,952	2,688,816	2,125,893	2,654,944	92.4	98.7	6.4
수원시	240,072	286,502	209,015	284,401	87.1	99.3	12.2
성남시	237,044	276,977	182,378	271,106	76.9	97.9	20.9
의정부시	93,361	106,530	81,398	107,118	87.2	100.6	13.4
안양시	149,464	171,377	130,560	163,124	87.4	95.2	7.8
부천시	196,468	231,999	161,841	222,329	82.4	95.8	13.5
광명시	87,264	99,977	79,840	95,952	91.5	96.0	4.5
평택시	88,970	104,625	95,074	104,222	106.9	99.6	-7.2
동두천시	18,932	23,347	19,706	23,511	104.1	100.7	-3.4
안산시	141,100	176,262	97,605	173,296	69.2	98.3	29.1
고양시	200,168	224,340	192,000	221,260	95.9	98.6	2.7
과천시	17,666	20,712	16,003	19,123	90.6	92.3	1.7
구리시	41,291	47,459	34,240	44,859	82.9	94.5	11.6
남양주시	88,777	99,281	94,536	100,017	106.5	100.7	-5.7
오산시	26,220	30,737	28,557	30,262	108.9	98.5	-10.5
시흥시	78,602	88,786	78,871	89,148	100.3	100.4	0.1
군포시	69,531	78,035	64,114	76,245	92.2	97.7	5.5
의왕시	30,117	33,439	27,900	31,137	92.6	93.1	0.5
하남시	30,796	35,994	19,988	31,887	64.9	88.6	23.7
용인시	94,169	109,285	97,379	109,765	103.4	100.4	-3.0
파주시	45,401	52,604	49,548	53,580	109.1	101.9	-7.3
이천시	44,046	51,233	47,619	52,399	108.1	102.3	-5.8
안성시	33,397	40,704	38,868	41,705	116.4	102.5	-13.9
김포시	38,353	43,789	40,893	44,361	106.6	101.3	-5.3
양주군	27,228	32,230	28,847	31,717	105.9	98.4	-7.5
여주군	24,629	29,184	29,235	31,656	118.7	108.5	-10.2
화성군	46,311	56,815	53,985	57,736	116.6	101.6	-14.9
광주군	31,382	36,638	31,904	40,175	101.7	109.7	8.0

(부표 1-6) 시·군별 주택보급률 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	가구		주택		주택보급률		
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	수정-기존
연천군	12,871	15,619	15,119	16,252	117.5	104.1	-13.4
포천군	34,794	42,313	37,514	41,515	107.8	98.1	-9.7
가평군	13,422	16,548	16,996	18,220	126.6	110.1	-16.5
양평군	20,106	25,475	24,360	26,047	121.2	102.2	-18.9
강원도	388,471	488,594	457,643	501,290	117.8	102.6	-15.2
춘천시	63,310	80,747	66,776	79,224	105.5	98.1	-7.4
원주시	68,234	85,320	75,056	85,301	110.0	100.0	-10.0
강릉시	59,292	75,672	66,745	77,464	112.6	102.4	-10.2
동해시	25,594	31,072	30,328	32,238	118.5	103.8	-14.7
태백시	14,465	18,307	18,186	18,757	125.7	102.5	-23.3
속초시	23,208	29,449	29,209	31,093	125.9	105.6	-20.3
삼척시	20,467	26,473	26,258	26,409	128.3	99.8	-28.5
홍천군	18,039	21,723	21,906	23,470	121.4	108.0	-13.4
횡성군	11,107	13,287	13,604	14,081	122.5	106.0	-16.5
영월군	12,082	15,460	15,861	15,576	131.3	100.8	-30.5
평창군	11,342	14,176	15,382	16,225	135.6	114.5	-21.2
정선군	12,223	16,079	16,853	16,787	137.9	104.4	-33.5
철원군	12,719	14,939	14,965	16,172	117.7	108.3	-9.4
화천군	6,264	7,590	8,216	8,449	131.2	111.3	-19.8
양구군	5,782	7,005	7,176	7,507	124.1	107.2	-16.9
인제군	8,335	10,236	10,159	11,066	121.9	108.1	-13.8
고성군	8,562	10,952	11,184	11,995	130.6	109.5	-21.1
양양군	7,446	10,107	9,779	11,624	131.3	115.0	-16.3
충청북도	375,447	462,842	422,437	482,872	112.5	104.3	-8.2
청주시	146,882	179,484	144,389	189,599	98.3	105.6	7.3
충주시	55,946	69,428	63,955	69,650	114.3	100.3	-14.0
제천시	37,326	46,234	42,216	45,664	113.1	98.8	-14.3
청원군	29,416	35,702	38,563	43,584	131.1	122.1	-9.0
보은군	10,871	13,792	14,015	14,792	128.9	107.3	-21.7
옥천군	15,339	19,037	19,067	19,656	124.3	103.2	-21.1
영동군	15,300	19,444	18,940	19,089	123.8	98.2	-25.6
진천군	14,966	18,558	19,040	19,828	127.2	106.8	-20.4
괴산군	11,017	14,105	14,766	14,928	134.0	105.8	-28.2
음성군	20,951	25,965	26,089	27,044	124.5	104.2	-20.4
단양군	9,867	12,358	12,527	13,159	127.0	106.5	-20.5
증평출	7,566	8,735	8,870	9,319	117.2	106.7	-10.5

〈부표 1-6〉 시·군별 주택보급률 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	가구		주택		주택보급률		
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	수정-기존
충청남도	478,230	590,922	585,070	48,087	122.3	105.4	-16.9
천안시	104,687	130,530	122,830	622,863	117.3	103.6	-13.7
공주시	32,739	41,511	39,798	135,215	121.6	100.7	-20.8
보령시	29,591	35,489	35,275	41,822	119.2	104.2	-15.1
아산시	44,989	56,620	61,930	36,962	137.7	114.9	-22.7
서산시	37,886	45,850	43,796	65,075	115.6	104.9	-10.7
논산시	35,156	44,087	42,389	44,290	120.6	100.5	-20.1
금산군	15,615	20,321	21,513	21,607	137.8	106.3	-31.4
연기군	19,259	24,279	23,349	25,757	121.2	106.1	-15.1
부여군	23,391	28,897	29,463	30,470	126.0	105.4	-20.5
서천군	19,037	23,911	24,066	24,753	126.4	103.5	-22.9
청양군	10,597	13,185	13,405	14,167	126.5	107.4	-19.1
홍성군	23,932	30,127	27,254	31,247	113.9	103.7	-10.2
예산군	25,473	29,866	30,136	30,924	118.3	103.5	-14.8
태안군	17,644	21,153	21,872	22,432	124.0	106.0	-17.9
당진군	31,357	37,243	39,002	41,576	124.4	111.6	-12.7
계룡출	6,877	7,853	8,992	9,148	130.8	116.5	-14.3
전라북도	490,928	603,413	568,556	610,409	115.8	101.2	-14.7
전주시	156,446	182,704	157,014	181,871	100.4	99.5	-0.8
군산시	69,270	82,288	76,976	81,582	111.1	99.1	-12.0
익산시	82,047	101,214	94,801	98,651	115.5	97.5	-18.1
정읍시	34,710	44,274	44,057	45,333	126.9	102.4	-24.5
남원시	25,096	32,707	30,556	35,474	121.8	108.5	-13.3
김제시	27,631	34,933	37,013	37,641	134.0	107.8	-26.2
완주군	19,644	25,416	25,009	26,233	127.3	103.2	-24.1
진안군	8,027	10,273	10,546	10,647	131.4	103.6	-27.7
무주군	7,514	9,714	10,027	10,527	133.4	108.4	-25.1
장수군	6,590	8,624	8,849	9,057	134.3	105.0	-29.3
임실군	8,944	11,995	12,319	12,507	137.7	104.3	-33.5
순창군	8,719	11,820	12,134	12,444	139.2	105.3	-33.9
고창군	18,314	24,196	25,531	26,838	139.4	110.9	-28.5
부안군	17,976	23,255	23,724	24,661	132.0	106.0	-25.9
전라남도	527,825	665,729	646,973	677,485	122.6	101.8	-20.8
목포시	64,284	77,245	63,418	72,020	98.7	93.2	-5.4
여수시	79,132	92,618	87,994	94,364	111.2	101.9	-9.3
순천시	67,796	81,547	76,346	80,981	112.6	99.3	-13.3

〈부표 1-6〉 시·군별 주택보급을 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	가구		주택		주택보급률		
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	수정-기존
나주시	26,135	35,313	36,551	36,991	139.9	104.8	-35.1
광양시	33,976	39,840	40,220	40,985	118.4	102.9	-15.5
담양군	13,772	17,225	17,045	17,211	123.8	99.9	-23.8
곡성군	9,926	13,009	13,303	13,713	134.0	105.4	-28.6
구례군	8,079	10,693	11,175	11,293	138.3	105.6	-32.7
고흥군	24,963	33,084	33,879	35,197	135.7	106.4	-29.3
보성군	15,500	21,081	21,492	22,168	138.7	105.2	-33.5
화순군	19,549	25,643	27,549	28,248	140.9	110.2	-30.8
장흥군	13,327	17,989	17,758	18,501	133.2	102.8	-30.4
강진군	12,274	16,951	16,591	17,785	135.2	104.9	-30.3
해남군	24,247	31,033	30,545	31,406	126.0	101.2	-24.8
영암군	16,012	21,232	21,472	21,770	134.1	102.5	-31.6
무안군	16,036	21,209	20,783	21,599	129.6	101.8	-27.8
함평군	11,134	15,036	15,384	15,622	138.2	103.9	-34.3
영광군	17,817	23,335	22,570	23,283	126.7	99.8	-26.9
장성군	12,851	16,677	17,433	18,082	135.7	108.4	-27.2
완도군	17,082	22,240	21,674	22,568	126.9	101.5	-25.4
진도군	10,734	14,676	14,558	14,926	135.6	101.7	-33.9
신안군	13,199	18,053	19,233	19,283	145.7	106.8	-38.9
경상북도	711,309	890,112	824,732	891,975	115.9	100.2	-15.7
포항시	133,971	155,895	139,157	156,172	103.9	100.2	-3.7
경주시	72,015	91,593	81,847	93,787	113.7	102.4	-11.3
김천시	37,772	47,000	44,620	46,940	118.1	99.9	-18.3
안동시	47,951	61,651	54,979	57,858	114.7	93.8	-20.8
구미시	82,269	100,258	87,280	98,157	106.1	97.9	-8.2
영주시	33,422	41,459	37,419	40,355	112.0	97.3	-14.6
영천시	29,970	38,450	39,154	40,588	130.6	105.6	-25.1
상주시	31,827	41,077	40,778	41,527	128.1	101.1	-27.0
문경시	23,207	28,667	26,992	29,117	116.3	101.6	-14.7
경산시	55,374	70,571	58,263	69,587	105.2	98.6	-6.6
군위군	8,151	10,862	10,930	11,274	134.1	103.8	-30.3
의성군	20,481	27,156	27,242	27,811	133.0	102.4	-30.6
청송군	9,247	12,197	12,233	12,391	132.3	101.6	-30.7
영양군	6,033	7,930	8,116	8,161	134.5	102.9	-31.6
영덕군	12,792	17,585	17,848	18,199	139.5	103.5	-36.0
청도군	13,007	17,160	17,859	18,051	137.3	105.2	-32.1
고령군	9,399	12,335	12,057	12,307	128.3	99.8	-28.5

〈부표 1-6〉 시·군별 주택보급률 수정 결과 비교 (2000) (계속)

구분	가구		주택		주택보급률		
	기존	수정	기존	수정	기존	수정	수정-기존
성주군	12,803	16,487	16,782	17,354	131.1	105.3	-25.8
칠곡군	25,350	31,019	30,284	32,177	119.5	103.7	-15.7
예천군	15,637	20,246	20,809	21,296	133.1	105.2	-27.9
봉화군	10,960	14,542	15,363	15,801	140.2	108.7	-31.5
울진군	16,823	22,299	21,254	22,497	126.3	100.9	-25.5
울릉군	2,848	3,673	3,466	4,024	121.7	109.5	-12.2
경상남도	778,011	954,151	822,314	950,053	105.7	99.6	-6.1
창원시	131,675	154,708	117,014	155,864	88.9	100.7	11.9
마산시	111,634	135,434	97,807	126,676	87.6	93.5	5.9
진주시	86,102	105,527	83,734	100,741	97.2	95.5	-1.8
진해시	34,010	39,521	33,588	40,461	98.8	102.4	3.6
통영시	33,430	40,647	36,081	40,967	107.9	100.8	-7.1
사천시	29,210	36,270	34,938	36,575	119.6	100.8	-18.8
김해시	85,532	99,241	85,658	102,279	100.1	103.1	2.9
밀양시	31,052	39,992	39,630	40,613	127.6	101.6	-26.1
거제시	43,304	52,648	49,080	52,194	113.3	99.1	-14.2
양산시	49,313	57,416	50,838	57,365	103.1	99.9	-3.2
의령군	8,613	12,644	13,170	13,898	152.9	109.9	-43.0
함안군	15,645	20,791	20,481	20,943	130.9	100.7	-30.2
창녕군	18,190	24,550	24,561	25,904	135.0	105.5	-29.5
고성군	15,387	20,237	20,389	21,093	132.5	104.2	-28.3
남해군	15,195	20,591	20,858	21,460	137.3	104.2	-33.0
하동군	14,271	18,809	18,953	19,714	132.8	104.8	-28.0
산청군	10,296	14,029	14,614	15,484	141.9	110.4	-31.6
함양군	11,771	16,065	16,533	17,216	140.5	107.2	-33.3
거창군	17,784	23,509	22,139	22,569	124.5	96.0	-28.5
합천군	15,597	21,522	22,248	22,611	142.6	105.1	-37.6
제주도	129,259	157,997	127,569	148,161	98.7	93.8	-4.9
제주시	69,638	83,370	61,093	76,713	87.7	92.0	4.3
서귀포시	20,683	25,019	20,410	23,419	98.7	93.6	-5.1
북제주군	21,870	28,247	26,846	28,805	122.8	102.0	-20.8
남제주군	17,068	21,361	19,220	20,970	112.6	98.2	-14.4

〈부표 1-7〉 시·도별 유형별 주택수 (2000)

	단독주택			아파트	연립주택	다세대주택	영업용건물 내 주택	공가	합계
	일반단독	다가구단독	소계						
서울	225,550	264,112	489,662	974,910	215,319	177,275	59,371	56,642	1,973,179
부산	139,729	123,986	263,715	425,201	57,606	31,121	27,569	25,031	830,243
대구	95,608	81,830	177,438	302,384	15,445	16,235	19,287	14,223	545,012
인천	89,811	26,426	116,237	338,297	80,142	63,581	15,824	18,053	632,134
광주	57,008	33,542	90,550	218,524	3,892	764	10,607	13,741	338,078
대전	50,261	32,701	82,962	191,420	28,668	6,868	10,805	12,814	333,537
울산	38,941	21,628	60,569	141,796	12,050	6,628	8,315	9,673	239,031
경기	344,858	141,654	486,512	1,156,803	240,744	105,395	55,719	80,720	2,125,893
경원	198,666	13,742	212,408	162,146	21,602	1,885	21,253	38,349	457,643
충북	172,310	18,396	190,706	167,761	18,390	2,972	16,116	26,492	422,437
충남	303,782	10,293	314,075	165,657	27,342	7,434	22,317	48,245	585,070
전북	268,641	14,635	283,276	215,665	13,988	2,071	21,492	32,064	568,556
전남	388,472	12,120	400,592	162,479	12,220	1,682	30,045	39,955	646,973
경북	410,205	28,160	438,365	259,168	28,885	10,197	38,013	50,104	824,732
경남	333,956	53,908	387,864	326,752	25,957	10,035	29,995	41,711	822,314
제주	61,864	12,668	74,532	22,356	10,622	8,974	5,843	5,242	127,569
전국	3,179,663	889,800	4,069,463	5,231,319	812,872	453,117	392,571	513,059	11,472,401

주: 일반단독과 다가구단독주택은 구분되어 조사되었으나 집계발표가 되지 않아 2%표본자료로 구분집계한 결과를 소계에 적용.

자료: 통계청(2000 인구주택총조사 보고서).

〈부표 1-8〉 시·도별 유형별 주택수 수정결과 비교 (2000)

	단독주택			영업용건물 내 주택	오피스텔	수정주택수 / 기존주택수			
	일반단독	다가구단독	소계			일반단독	다가구단독	소계	영업용건물 내 주택
서울	225,550	264,112	489,662	59,371	8,300	1.34	4.38	2.98	1.84
부산	139,729	123,986	263,715	27,569	700	1.13	2.81	1.92	1.52
대구	95,608	81,830	177,438	19,287	0	1.12	2.92	1.95	1.27
인천	89,811	26,426	116,237	15,824	50	1.15	3.94	1.79	1.39
광주	57,008	33,542	90,550	10,607	150	1.13	2.57	1.66	1.44
대전	50,261	32,701	82,962	10,805	0	1.09	3.13	1.90	1.45
울산	38,941	21,628	60,569	8,315	0	1.33	3.37	2.06	1.46
경기	344,858	141,654	486,512	55,719	3,600	1.15	4.15	2.03	1.48
경원	198,666	13,742	212,408	21,253	600	1.04	3.40	1.19	1.14
충북	172,310	18,396	190,706	16,116	0	1.03	3.77	1.30	1.24
충남	303,782	10,293	314,075	22,317	600	1.03	3.46	1.11	1.16
전북	268,641	14,635	283,276	21,492	0	1.03	3.01	1.13	1.24
전남	388,472	12,120	400,592	30,045	0	1.02	2.36	1.06	1.22
경북	410,205	28,160	438,365	38,013	350	1.02	2.85	1.13	1.22
경남	333,956	53,908	387,864	29,995	1,450	1.04	2.87	1.30	1.36
제주	61,864	12,668	74,532	5,843	100	1.02	2.34	1.24	1.43
전국	3,179,663	889,800	4,069,463	392,571	15,900	1.08	3.58	1.63	1.41

주: 아파트, 연립주택, 다세대주택의 경우 1주택당 1거처가 있는 것으로 가정하였음.

2. 시·도별 최저주거기준 미달 가구수

〈부표 2-1〉 광역자치단체별 최저주거기준 미달가구수

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			소계
		침실수기준 미달가구	시설기준 미달가구	중복 미달가구	
전국	14,311,807	2,093,300	737,202	472,901	3,303,404
서울특별시	3,085,936	540,860	143,125	39,692	723,678
부산광역시	1,120,186	166,498	97,626	34,884	299,009
대구광역시	759,351	109,600	68,595	21,566	199,760
인천광역시	747,297	120,885	23,337	10,844	155,066
광주광역시	408,527	54,846	25,951	8,234	89,032
대전광역시	413,758	56,856	20,698	7,933	85,488
울산광역시	306,714	54,206	22,320	12,906	89,433
경기도	2,668,886	436,976	113,459	89,843	640,279
강원도	487,420	57,624	23,516	20,552	101,692
충북도	461,463	57,677	14,283	20,214	92,174
충남도	589,144	50,848	17,032	44,854	112,734
전북도	601,965	65,213	21,657	30,291	117,161
전남도	664,287	70,297	22,774	41,595	134,665
경북도	887,917	112,177	46,170	41,642	199,989
경남도	951,393	120,026	58,569	43,628	222,222
제주도	157,563	18,712	18,088	4,222	41,022

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			
		침실수기준 미달가구	시설기준 미달가구	중복 미달가구	소계
서울특별시	3,085,936	540,860	143,125	39,692	723,678
종로구	56,284	8,213	4,787	1,008	14,008
중구	44,461	7,637	3,055	655	11,347
용산구	74,981	11,133	5,851	829	17,813
성동구	102,285	18,445	6,453	2,134	27,032
광진구	122,206	21,377	7,482	1,781	30,641
동대문구	121,650	21,028	12,961	3,281	37,269
중랑구	134,969	28,171	6,087	2,515	36,773
성북구	143,756	25,056	10,022	3,290	38,369
강북구	103,674	21,077	5,243	779	27,100
도봉구	103,822	19,873	3,604	1,352	24,829
노원구	179,842	44,418	3,281	1,413	49,112
은평구	133,971	20,662	4,973	1,282	26,917
서대문구	110,057	15,806	4,137	1,273	21,216
마포구	120,632	18,302	6,832	1,446	26,580
양천구	136,316	26,963	3,952	1,401	32,316
강서구	154,489	29,627	4,104	1,351	35,082
구로구	122,794	21,753	8,691	1,982	32,427
금천구	85,649	18,059	10,244	2,587	30,891
영등포구	124,302	20,196	8,970	2,255	31,421
동작구	126,663	19,892	6,801	1,534	28,227
관악구	159,048	28,687	6,236	1,946	36,868
서초구	116,250	10,253	2,040	459	12,752
강남구	171,076	21,442	1,753	1,134	24,329
송파구	193,043	32,863	3,478	1,512	37,853
강동구	143,716	29,423	2,947	649	33,019
부산광역시	1,120,186	166,498	97,626	34,884	299,009
중구	20,228	2,154	1,997	263	4,413
서구	46,844	6,923	3,956	989	11,867

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			
		침실수기준 미달가구	시설기준 미달가구	중복 미달가구	소계
동구	39,190	6,425	4,003	692	11,119
영도구	54,787	11,018	4,852	910	16,780
부산진구	130,068	17,362	14,968	4,690	37,020
동래구	87,738	12,435	7,481	2,378	22,294
남구	88,143	14,197	7,726	2,308	24,231
북구	88,941	19,562	5,420	2,267	27,249
해운대구	119,586	16,563	5,189	1,596	23,348
사하구	111,637	15,054	6,359	1,888	23,301
금정구	86,744	9,473	9,473	2,868	21,814
강서구	16,632	2,044	3,315	1,823	7,183
연제구	65,796	9,082	6,761	2,573	18,417
수영구	54,210	6,676	3,212	653	10,541
사상구	88,599	16,330	11,218	5,112	32,660
기장군	21,043	1,519	1,926	3,112	6,557
대구광역시	759,351	109,600	68,595	21,566	199,760
중구	29,160	3,187	6,161	1,222	10,570
동구	104,409	14,749	11,100	2,686	28,535
서구	89,079	16,649	14,157	4,636	35,442
남구	63,086	7,621	8,025	2,019	17,664
북구	118,640	19,100	10,572	2,793	32,465
수성구	136,586	16,392	6,629	2,004	25,025
달서구	174,523	24,468	10,051	3,909	38,428
달성군	43,868	7,236	1,896	2,246	11,379
인천광역시	747,297	120,885	23,337	10,844	155,066
중구	21,115	3,621	1,224	357	5,202
동구	23,249	4,974	1,937	367	7,278
남구	126,588	20,739	4,774	1,386	26,899
연수구	78,511	10,359	513	205	11,077
남동구	118,942	25,401	1,977	1,014	28,392

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			
		침실수기준 미달가구	시설기준 미달가구	중복 미달가구	소계
부평구	158,751	24,481	7,723	2,372	34,577
계양구	95,546	13,893	2,658	1,053	17,605
서구	99,128	18,119	2,296	799	21,213
강화군	20,585	798	456	1,899	3,152
옹진군	4,882	0	0	502	502
광주광역시	408,527	54,846	25,951	8,234	89,032
동구	37,620	2,894	5,239	1,048	9,180
서구	83,999	10,632	3,761	953	15,345
남구	69,031	8,685	4,392	1,398	14,475
북구	145,305	19,475	10,498	2,796	32,770
광산군	72,572	13,260	1,953	2,056	17,269
대전광역시	413,758	56,856	20,698	7,933	85,488
동구	78,545	14,340	6,845	3,048	24,233
중구	77,990	10,729	6,579	1,316	18,624
서구	140,589	17,651	2,727	1,235	21,613
유성구	46,418	3,132	1,489	1,489	6,110
대덕구	70,216	10,884	2,936	810	14,630
울산광역시	306,714	54,206	22,320	12,906	89,433
중구	70,576	13,359	6,352	1,865	21,576
남구	98,888	15,333	6,009	1,761	23,103
동구	52,939	12,605	4,894	1,681	19,179
북구	35,175	5,247	2,283	2,672	10,203
울주군	49,136	7,555	2,724	4,883	15,162
경기도	2,668,886	436,976	113,459	89,843	640,279
수원장안구	92,019	15,964	4,576	966	21,505
수원권선구	94,901	18,197	4,175	1,907	24,279
수원팔달구	98,311	15,622	3,358	1,018	19,998
성남수정구	82,043	21,305	3,278	973	25,555
성남중원구	84,601	21,489	5,372	1,506	28,368

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			소계
		침실수기준 미달가구수	시설기준 미달가구	중복 미달가구	
성남분당구	109,060	11,823	701	451	12,975
의정부시	106,052	16,572	3,840	1,920	22,332
안양만안구	77,749	14,169	6,595	2,112	22,876
안양동안구	92,860	17,601	2,276	809	20,686
부천원미구	115,547	24,281	6,654	1,390	32,325
부천소사구	59,784	12,173	3,436	785	16,394
부천오정구	54,952	13,364	1,795	748	15,907
광명시	99,724	23,221	3,595	2,047	28,864
평택시	103,769	15,039	3,889	5,549	24,477
동두천시	22,905	4,206	2,078	659	6,942
안산시	171,722	41,135	6,328	1,808	49,272
고양덕양구	108,117	15,563	5,496	3,698	24,756
고양일산구	115,487	15,287	965	1,778	18,029
과천시	20,622	3,306	262	367	3,935
구리시	47,251	7,307	5,086	2,123	14,516
남양주	98,729	12,228	6,793	4,730	23,751
오산시	30,600	3,895	1,720	1,264	6,879
시흥시	88,405	10,187	1,412	1,261	12,860
군포시	77,556	16,405	2,387	1,524	20,316
의왕시	33,311	6,796	1,596	1,133	9,525
하남시	35,828	6,266	2,624	2,303	11,193
용인시	108,742	11,811	5,193	5,804	22,807
파주시	52,130	7,085	2,069	4,396	13,550
이천시	50,928	4,439	1,846	3,691	9,976
안성시	40,534	4,465	1,836	3,721	10,022
김포시	43,237	3,078	1,787	2,978	7,843
양주군	31,358	2,800	1,222	3,207	7,229
여주군	29,081	1,846	974	2,616	5,437
화성군	55,942	5,493	1,714	5,796	13,003

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			
		침실수기준 미달가구	시설기준 미달가구	중복 미달가구	소계
광주군	36,202	2,890	1,690	3,816	8,396
연천군	15,481	1,771	743	1,143	3,656
포천군	41,452	4,166	2,057	5,063	11,286
가평군	16,464	1,453	1,022	1,022	3,497
양평군	25,430	1,490	1,064	2,447	5,001
강원도	487,420	57,624	23,516	20,552	101,692
춘천시	80,563	8,221	3,751	2,209	14,181
원주시	85,081	8,686	5,841	3,454	17,981
강릉시	75,540	8,500	4,063	1,443	14,007
동해시	31,037	3,925	1,204	837	5,967
태백시	18,284	3,846	1,505	502	5,853
속초시	29,378	4,366	1,335	462	6,163
삼척시	26,432	2,845	1,241	569	4,655
홍천군	21,642	2,365	874	2,005	5,243
횡성군	13,237	1,367	273	985	2,626
영월군	15,430	1,988	663	473	3,124
평창군	14,140	1,386	601	693	2,680
정선군	16,057	1,524	610	864	2,998
철원군	14,885	2,290	382	1,200	3,871
화천군	7,556	667	346	1,086	2,099
양구군	6,963	928	155	438	1,522
인제군	10,201	1,766	252	469	2,487
고성군	10,925	2,091	371	438	2,900
양양군	10,069	759	462	1,056	2,278
충청북도	461,463	57,677	14,283	20,214	92,174
청주상당	70,120	11,256	2,434	1,318	15,008
청주홍덕	108,982	17,200	4,325	1,157	22,682
충주시	69,268	7,785	2,795	2,395	12,975
제천시	46,146	5,693	1,511	1,562	8,766

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			소계
		침실수기준 미달가구수	시설기준 미달가구	중복 미달가구	
청원군	35,564	2,775	257	2,159	5,191
보은군	13,749	1,129	257	1,693	3,078
옥천군	18,974	2,085	365	1,095	3,545
영동군	19,406	1,432	477	1,007	2,916
진천군	18,406	1,097	449	1,995	3,542
괴산군	14,073	1,202	318	1,061	2,581
음성군	25,732	3,654	669	3,036	7,359
단양군	12,336	1,082	237	980	2,298
증평출	8,707	1,731	270	433	2,434
충청남도	589,144	50,848	17,032	44,854	112,734
천안시	129,865	18,014	4,181	4,336	26,530
공주시	41,415	3,134	1,798	3,134	8,067
보령시	35,440	2,928	770	2,054	5,753
아산시	56,418	4,938	1,320	4,596	10,853
서산시	45,759	3,620	1,358	4,174	9,152
논산시	43,963	3,458	1,531	3,655	8,644
금산군	20,230	1,463	757	1,766	3,985
연기군	24,190	1,779	457	2,439	4,675
부여군	28,883	2,152	300	2,503	4,956
서천군	23,888	1,197	677	2,134	4,007
청양군	13,148	615	102	1,127	1,844
홍성군	30,045	1,728	1,728	3,312	6,767
예산군	29,813	2,579	992	1,736	5,308
태안군	21,127	916	305	2,596	3,818
당진군	37,163	1,532	840	4,695	7,067
계룡출	7,847	1,308	0	284	1,592
전라북도	601,965	65,213	21,657	30,291	117,161
전주완산	97,429	12,352	4,298	1,680	18,330
전주덕진	84,991	12,736	4,770	1,979	19,485

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			소계
		침실수기준 미달가구수	시설기준 미달가구	중복 미달가구	
군산시	82,092	11,690	3,052	2,638	17,381
익산시	100,901	12,463	4,328	4,641	21,432
정읍시	44,174	4,461	1,631	2,014	8,106
남원시	32,627	2,334	726	3,009	6,069
김제시	34,867	2,565	733	2,042	5,340
완주군	25,354	992	447	3,572	5,011
진안군	10,225	577	224	641	1,442
무주군	9,686	583	139	638	1,360
장수군	8,582	406	190	866	1,462
임실군	11,951	1,178	208	1,108	2,494
순창군	11,758	399	254	1,452	2,105
고창군	24,120	1,440	566	1,491	3,497
부안군	23,208	2,618	604	1,410	4,632
전라남도	664,287	70,297	22,774	41,595	134,665
목포시	77,145	10,485	7,091	1,621	19,198
여수시	92,533	13,190	3,298	3,348	19,836
순천시	81,441	10,940	2,620	3,236	16,796
나주시	35,151	3,105	701	2,704	6,509
광양시	39,780	7,242	1,257	1,961	10,460
담양군	17,157	1,629	305	1,884	3,818
곡성군	12,957	460	425	1,841	2,726
구례군	10,649	822	187	635	1,644
고흥군	33,051	2,435	398	2,833	5,666
보성군	21,050	1,427	561	1,478	3,466
화순군	25,533	3,445	405	1,064	4,914
장흥군	17,917	1,937	242	1,404	3,583
강진군	16,910	1,413	454	1,262	3,130
해남군	30,972	2,723	801	3,151	6,675
영암군	21,153	2,379	259	1,396	4,034

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			
		침실수기준 미달가구수	시설기준 미달가구	중복 미달가구	소계
무안군	21,133	701	801	2,704	4,207
함평군	14,983	827	362	568	1,757
영광군	23,279	2,152	880	1,467	4,499
장성군	16,611	680	583	1,603	2,866
완도군	22,206	2,033	762	1,321	4,116
진도군	14,659	582	436	1,746	2,764
신안군	18,047	602	50	1,604	2,256
경상북도	887,917	112,177	46,170	41,642	199,989
포항남구	79,808	12,906	5,900	2,476	21,282
포항북구	75,828	9,383	4,210	2,942	16,535
경주시	91,426	13,510	5,760	3,718	22,987
김천시	46,876	5,656	1,885	3,618	11,159
안동시	61,568	5,323	5,118	2,047	12,488
구미시	99,885	20,609	5,347	3,548	29,504
영주시	41,406	4,663	2,716	2,460	9,839
영천시	38,331	4,247	1,540	1,911	7,698
상주시	41,017	3,520	1,530	2,398	7,448
문경시	28,626	4,350	860	1,264	6,474
경산시	70,287	8,695	4,037	1,812	14,544
군위군	10,833	917	170	1,019	2,105
의성군	27,108	2,181	727	1,610	4,518
청송군	12,172	1,173	477	770	2,420
영양군	7,924	622	527	335	1,484
영덕군	17,577	1,507	703	251	2,461
청도권	17,134	979	196	1,567	2,741
고령군	12,259	1,121	217	904	2,242
성주군	16,411	1,006	371	1,800	3,176
칠곡군	30,802	4,803	1,149	1,253	7,205
예천군	20,203	1,598	515	1,134	3,247

〈부표 2-2〉 시·군·구별 최저주거기준 미달가구수 (계속)

	일반가구수	유형별 최저주거기준 미달가구수			
		침실수기준 미달가구수	시설기준 미달가구	중복 미달가구	소계
봉화군	14,500	955	648	1,058	2,661
울진군	22,267	2,272	1,868	1,111	5,251
울릉군	3,669	880	151	101	1,131
경상남도	951,393	120,026	58,569	43,628	222,222
창원시	154,214	29,159	7,404	4,615	41,178
마산합포구	66,447	8,158	6,823	2,274	17,254
마산회원구	68,768	10,595	9,933	2,343	22,872
진주시	105,318	15,745	7,748	4,699	28,191
진해시	39,378	5,285	2,280	1,036	8,601
통영시	40,592	5,472	2,438	1,741	9,651
사천시	36,157	4,919	1,465	733	7,116
김해시	98,891	16,431	6,269	3,691	26,391
밀양시	39,923	2,080	2,576	2,477	7,133
거제시	52,230	5,445	2,939	2,120	10,504
양산시	57,211	7,690	3,486	3,999	15,174
의령군	12,619	736	201	636	1,573
함안군	20,707	1,853	1,199	1,090	4,141
창녕군	24,494	1,219	1,219	1,431	3,870
고성군	20,187	502	502	1,506	2,511
남해군	20,548	616	257	1,592	2,466
하동군	18,776	466	414	2,224	3,103
산청군	14,008	853	131	755	1,739
함양군	15,993	766	511	1,686	2,964
거창군	23,464	1,955	852	1,955	4,763
합천군	21,468	1,025	537	976	2,537
제주도	157,563	18,712	18,088	4,222	41,022
제주시	83,092	9,008	8,542	2,278	19,828
서귀포시	24,934	3,154	3,942	641	7,736
북제주군	28,200	3,805	3,044	895	7,744
남제주군	21,337	2,633	2,515	432	5,580

인구주택총조사 종합분석 연구위원회

위원장

권태환 (서울대 사회학과 교수)

선주대 (통계청 사회통계국장)

위원

김두섭 (한양대 사회학과 교수)

윤주현 (국토연구원 연구위원)

김태현 (한국교원대 일반사회과 교수)

윤형백 (통계청 서울통계사무소장)

권오술 (통계청 인구조사과장)

편집자

윤 주 현 (국토연구원 연구위원)

집필진

〈한국주택학회〉

- 김 재 익 (계명대 도시공학과 교수)
김 호 철 (단국대 부동산학과 교수)
박 신 영 (대한주택공사 주택연구소 수석연구원)
서 종 균 (한국도시연구소 책임연구원)
윤 주 현 (국토연구원 연구위원)
정 의 철 (건국대 부동산학과 교수)

134

한국의 주택

발행일 : 2002년 12월

발행인 : 오 종 남

발행처 : 통 계 청

☎ 302-701

대전광역시 서구 둔산동 920번지

인쇄 : 부운특수기획인쇄

▶ 이 책자는 서점의 정부간행물코너에서 권당 13,000원에 판매하고 있습니다.
