

# 한국인의 주거와 주택(1970~2000)

◇한국주택학회◇

윤주현 김재익 박신영  
김호철 정의철 서종균

2002. 9. 12.

통 계 청 · 한국주택학회

## □ 연구진 □

연구책임자 : 윤주현(국토연구원)

집 필 진 : 김재익(계명대학교)

박신영(대한주택공사)

김호철(단국대학교)

정의철(건국대학교)

서종균(한국도시연구소)

## < 목 차 >

<b>제1장 서론</b> .....	1
1. 연구의 배경과 목적 .....	1
2. 연구범위 및 연구방법 .....	2
3. 주요연구 내용 .....	2
<b>제2장 한국인의 경제, 사회 및 주거생활 변천</b> .....	4
1. 핵가족화, 도시화 및 경제성장에 따른 가구수의 증대 .....	4
2. 주택200만호 공급으로 주택재고의 획기적 확대 .....	7
3. 주택재고의 절대부족 완화, 자가거주율 증대의 정체 .....	10
4. 주거소비수준의 현격한 개선 .....	13
5. 특성가구 및 생애주기별 주거수준 .....	14
1) 1인가구의 특성 및 주거수준 .....	14
2) 노인가구의 특성 및 주거수준 .....	15
6. 주거빈곤수준의 변화 .....	16
<b>제3장 주택소요단위로서 가구 수 및 가구구조의 변화</b> .....	19
1. 주택소요단위로서의 가구 .....	19
1) 주택소요의 개념 .....	19
2) 가구의 개념 및 가구구조 .....	20
2. 주택소요단위의 양적인 변화 .....	22
1) 가구 수의 시계열적 변화 .....	22
2) 가구 수의 지역별 변화 .....	23
3. 주택소요단위의 질적인 변화 .....	26

1) 가구원수별 가구 수의 시계열적 변화 .....	26
2) 가구원수별 가구 수의 지역별 변화 .....	29
3) 세대구성별 가구 수의 시계열적 변화 .....	33
4. 가구 및 가구구조 전망 .....	36
1) 가구 수 변화전망 .....	36
2) 가구구조 변화 전망 .....	37
5. 정책적 시사점 .....	40

#### **제4장 주택재고 및 공가 분석 .....**

1 주택재고 및 구성변화 .....	43
1) 전국의 유형별 주택수 변화 .....	44
2) 도농간 유형별 주택수 변화 .....	48
3) 유형별 주택규모의 변화 .....	51
4) 멸실주택의 추정 .....	57
2. 공간의 변화추이 .....	60
1) 도농간 주택유형별 공가현황 .....	60
2) 지역별 공가발생율 .....	61
3. 정책적 시사점 .....	63

#### **제5장. 주택보급률의 변화 .....**

1. 서언 .....	66
2. 주택보급률의 변화 추이 .....	67
1) 주택보급률의 정의 .....	67
2) 주택보급률의 변화 .....	69
3. 새로운 개념의 주택보급률 산정 .....	72

1) 주택보급률 산정방법의 개선 .....	72
2) 새로운 주택보급률의 산정결과 .....	75
4. 정책시사점 .....	79

**제6장 한국인의 주거환경 수준 .....** 83

1. 점유형태의 변화 .....	83
2. 주거수준의 변화 .....	89
1) 주거밀도의 변화 .....	89
2) 주거시설의 변화 .....	98
3. 정책적 시사점 .....	103

**제7장 가구특성별 주거수준 .....** 108

1. 1인가구 .....	108
1) 1인가구의 특성 .....	108
2) 1인가구의 주거상황 .....	117
2. 노인가구 .....	122
1) 노인가구의 특성 .....	122
2) 노인가구의 주거상황 .....	124
3. 가족생애주기별 주거수준 .....	132
1) 가족생애주기의 특성 .....	132
2) 가족생애주기에 따른 주거수준 .....	136
4. 정책시사점 .....	139
1) 1인가구의 다양한 집단을 고려한 주거정책 .....	139
2) 노인주거정책 .....	140
3) 가족생애주기의 변화에 대한 정책적 고려 .....	141

<b>제8장 주거빈곤가구의 특성</b> .....	143
1. 주거빈곤가구의 정의 .....	143
2. 주거빈곤가구 분석의 방법론 .....	144
3. 주거빈곤가구의 변화 .....	149
4. 주거빈곤가구의 가구특성 .....	150
5. 정책적 시사점 .....	173
<b>제9장 한국의 주택문제 및 대응방안</b> .....	176
1. 주택문제의 규명 .....	176
2. 주택문제에 대한 대응방안 .....	179
1) 새로운 지표의 채택 .....	179
2) 주거실태조사 및 가구특성별 대책 마련 .....	181
3) 재고주택의 관리 중시 .....	184

# 제1장 서론

윤 주 현 (국토연구원 연구위원)

## 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 진전되기 보다는 정책적 충격에 의해 부침이 심하였다.

이제 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 총조사 결과를 토대로 하여 주택부문의 장기변화를 추적해 볼 수 있는 통계적 기반이 마련되었다. 따라서 이 연구에서는 과거 30년간(1970-2000) 한국인의 주거수준과 주택문제의 양상이 어떻게 변하여 왔는가를 추적하고 심층분석함으로써 우리나라 주택문제의 현실을 직시하고 향후 주택정책방향을 제시하고자 한다.

## 2. 연구범위 및 연구방법

본 연구에서는 통계청에서 5년 간격으로 실시하여 공표하고 있는 인구 및 주택 총조사보고 자료(1970-2000년)를 토대로 하며, 기존 인쇄물 또는 원시자료를 활용한 전산작업을 통하여 자료를 정리·분석함으로써 다양한 측면에서 우리나라 주택문제의 실상 및 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 일관성있는 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 한다.

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

## 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 조망해보기로 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, 주거점 유형태별, 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 1999년에 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 (국토연구원 연구위원)

### 1. 핵가족화, 도시화 및 경제성장에 따른 가구수의 증대

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

<표 2-1> 인구 및 가구 수의 변화 추이

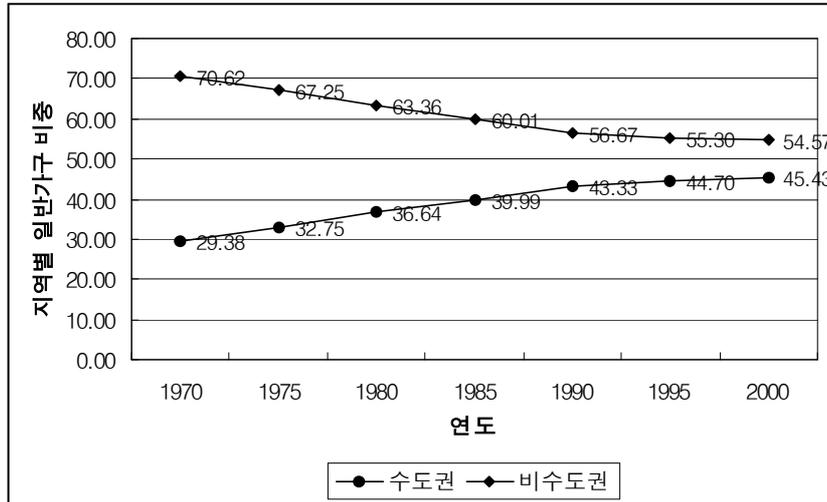
		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구 수 (증가율)		5,576,277 (2.47)	6,647,778 (3.58)	7,969,201 (3.69)	9,571,361 (3.73)	11,354,540 (3.48)	12,958,181 (2.68)	14,311,807 (2.01)
행정구 역별 [점유율]	시 (또는 동) <sup>1)</sup>	2,377,179 [42.63]	3,331,248 [50.11]	4,669,976 [58.60]	6,330,798 [66.14]	8,462,417 [74.53]	10,031,978 [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 <sup>2)</sup>	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, 경기를 기준으로 함.

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

42.6%에서 1975년 50%, 2000년에는 78.5%로 증가한 반면, 먼 거주가구의 비율은 1970년 48.3%에서 2000년 13.4%로 지난 30년간 급격하게 감소하였다.



<그림 2-1> 수도권, 비수도권 일반가구 비중 추이

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

이렇듯 가구의 도시집중 및 수도권 집중현상은 1960년대 이후 추진된 수차례의 경제개발5개년계획의 성공으로 우리나라의 경제수준 향상에 기인한다. 국내총생산으로 본 우리나라의 경제규모는 명목기준으로 1970년의 2.7조원에서 2000년 522조원으로 30년간 약 190배로 성장하였는데, 이는 실질규모로는 1970년 57조원에서 2000년 478조원으로 8.4배로 성장한 것이다. 한편 1인당 소득수준은 명목 기준으로는 1970년의 9만원에서 2000년에는 1105만원으로 123배로 성장하였으나, 실질개념으로는 1970년의 188만원에서 2000년에는 1,012만원으로 5.4배로 성장하였다. 명목기준과 실질

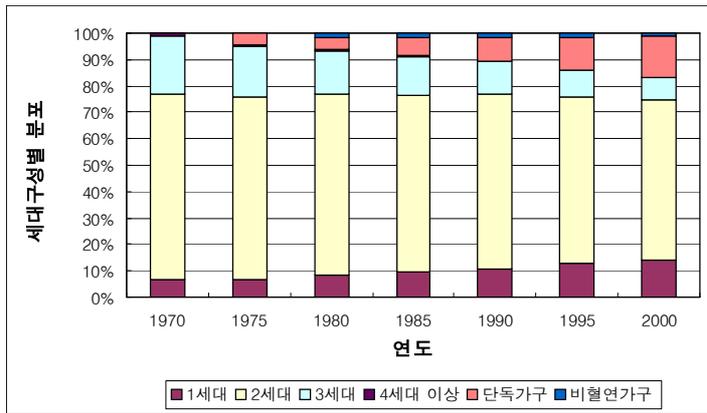
기준이 이렇듯 크게 차이가 나는 것은 디플레이터가 30년간 22.7배로 증대되었기 때문이다. 미국 달러 기준으로 보면 30년전에는 1인당 소득이 249불에 불과하였으나 2000년에는 9,770불로 1만불에 육박하고 있다.

<표 2-2> 30년간 경제수준의 변모

			1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
명목	GDP	억원	27,252 (1.0)	102,281 (3.8)	377,885 (13.9)	813,123 (29.8)	1,787,968 (65.6)	3,773,498 (138.5)	5,219,592 (191.5)
		억불	80 (1.0)	211	622 (8.6)	934	2525 (31.6)	4894 (61.2)	4617 (57.7)
	1인당 소득	만원	9 (1.0)	29 (3.2)	97 (10.8)	194 (21.6)	417 (46.3)	835 (92.8)	1104.6 (122.7)
		불	249 (1.0)	592	1598	2229	5886	10823	9770 (39.2)
실질	GDP(억원)	567,750 (1.0)	824,847 (1.5)	1,148,587 (2.0)	1,676,542 (3.0)	2,633,237 (4.6)	3,773,498 (6.6)	4,784,227 (8.4)	
	1인당소득 (만원)	188 (1.0)	234 (1.2)	295 (1.6)	400 (2.1)	614 (3.3)	835 (4.4)	1012 (5.4)	
디플레이터			4.8 (1.0)	12.4 (2.6)	32.9 (6.9)	48.5 (10.1)	67.9 (14.1)	100.0 (20.8)	109.1 (22.7)
소비자물가지수			7.4 (1.0)	15.0 (2.0)	33.2 (4.5)	46.8 (6.3)	60.9 (8.2)	82.3 (11.1)	100.0 (13.5)

자료: 한국은행, 소비자물가지수는 통계청

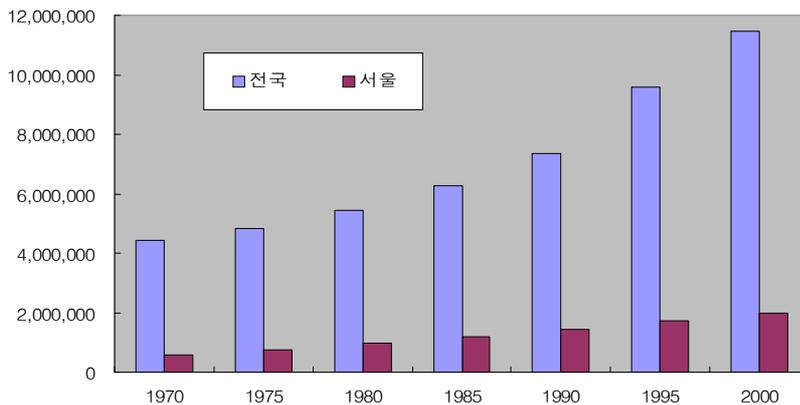
가구수의 증대는 핵가족화의 진전에도 그 원인을 찾을 수 있다. 세대구성별 가구분포를 보면(<그림 2-2> 참조), 3세대 이상으로 구성된 가구비율이 1970년 22%에서 2000년에는 8.2%로 급격히 감소하고 있음을 알 수 있다. 이미 1970년부터 2세대 가구의 비율이 70%로 가장 높았는데, 그후 점차 감소하였지만 2000년에도 2세대 가구의 비율은 60.7%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 그러나 1세대 가구와 단독가구의 비율이 계속 증가하고 있는데 1970년 1세대 가구의 비율은 6.75%에 불과하였으나 2000년에는 14.21%를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



<그림 2-2> 세대구성별 분포

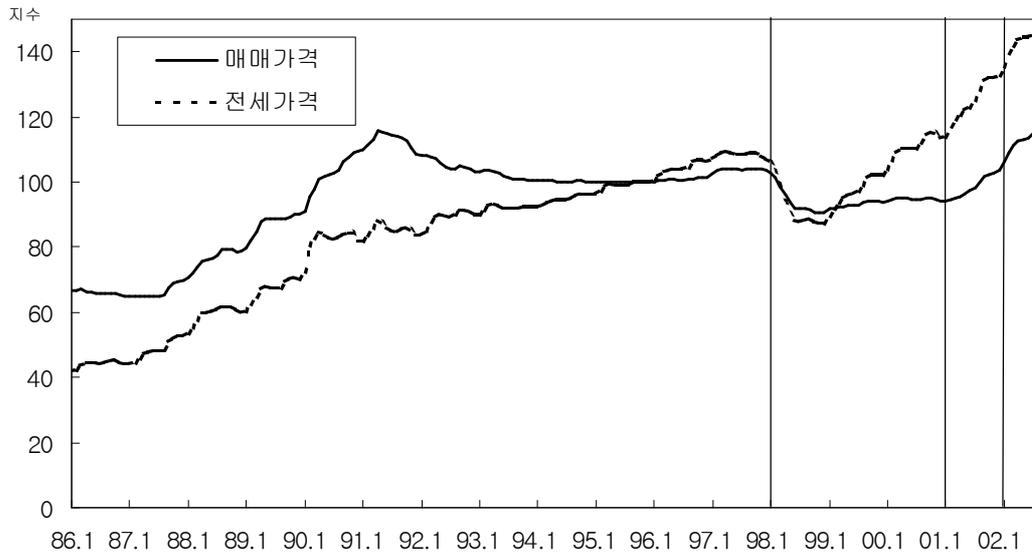
## 2. 주택200만호 공급으로 주택재고의 획기적 확대

우리나라의 총주택수는 1970년 443만호였는데, 2000년에는 1,147만호로 30년만에 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 200만호공급계획이 성공적으로 추진되면서 생산능력이 증대되었고, 이 여파가 동 계획이 완료된 이후에도 1997년까지 이어져 사업승인 기준으로 주택건설물량이 연간 60~70만호 수준으로 확대되었기 때문이다.



<그림 2-3> 전국 및 서울의 주택수 증가추이

주택부문에 대한 투자는 1980년까지는 GDP의 5.5% 내외를 유지하였으나 1980년대에는 5% 이하로 하락하여 주택투자가 상대적으로 미약하였다. 이에 따라 1980년대말 주택가격이 급등함으로써 정부는 주택공급 확대를 위하여 주택200만호 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 우려도 있으면서 사회적인 관심을 받아오기도 하였다. 여러가지 비난에도 불구하고 주택200만호공급계획에 따른 입주 시작되면서 1991년 4월을 고비로 급등하던 주택가격이 하락하기 시작하였고, 주택가격의 하향안정세는 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 되었다(<표 2-3> 참조).



<그림 2-4> 주택가격과 전세가격의 장기동향(전국)

통계자료: 국민은행, 도시주택가격동향조사

<표 2-3> 주택투자 및 주택건설 추이

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
GDP대비주택투자율	4.2	5.2	5.5	4.6	8.8	7.4	3.9
년간주택건설(천호)	115	180	212	227	750	619	433

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. 더우기 1인가구의 비중이 점차 증대됨에 따라 이들의 주택수요를 흡수하는 역할을 담당할 것으로 보인다. 최근에는 주거용건물과 상업용건물의 혼합형태로서 주상복합아파트가 고급아파트로 일부계층에 공급되고 있다.

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.

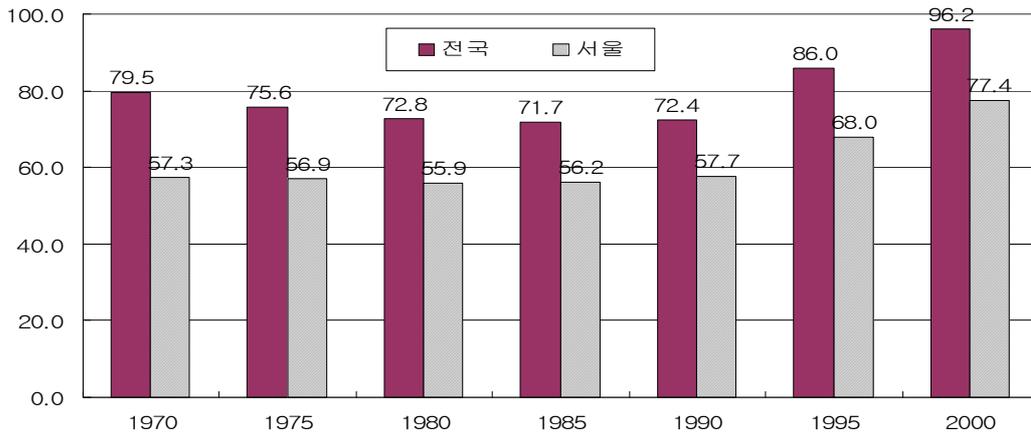
<표 2-4> 전국의 유형별 주택수 현황

(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 건물내주택	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)
빈 집 (총 주 택대비)	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

### 3. 주택제고의 절대부족 완화, 자가거주율 증대의 정체

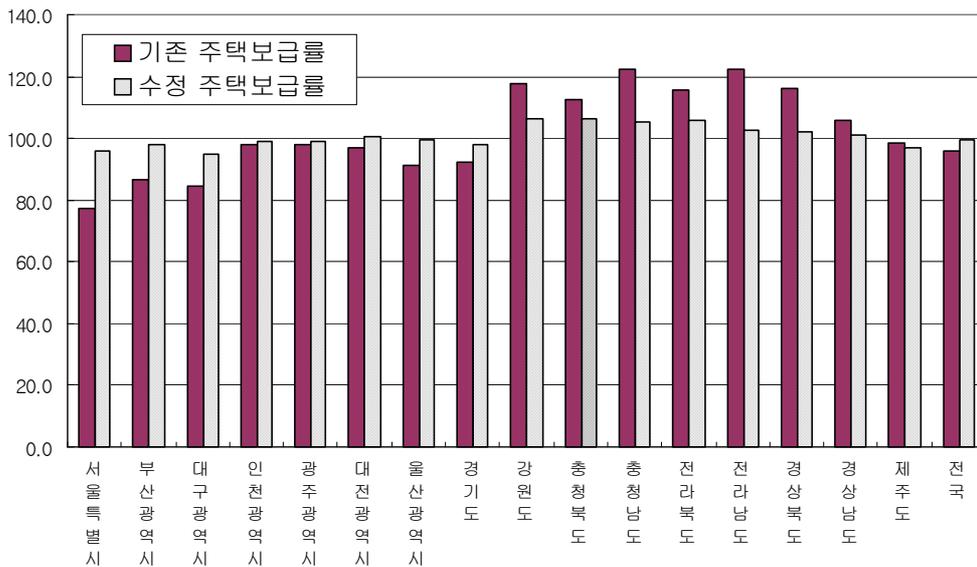
주택수를 가구수에 대비시켜 특정 지역의 주택과부족을 나타내는 주택 보급률을 살펴보면 우리나라 전국의 주택보급률은 1970년에는 79.5%에 달하였으나 1985년까지 71.7%로 감소하였는데, 이는 가구수의 증가에 부응하지 못한 주택공급에 기인한다. 그러나 1980년대 후반부터 시작된 주택 200만호 공급계획에 힘입어 주택공급이 확대됨에 따라 주택보급률은 증대되기 시작하여 1995년 86.0%, 2000년 96.2%로 급격한 증가세를 나타내었다. 2000년 시도별 주택보급률을 살펴보면 강원, 충남북, 전남북, 경남북 등의 주택보급률이 110~120%에 이르고 있으나, 서울, 대구, 부산 등의 주택보급률은 90%에 이르지 못하고 있다. (<그림 2-7> 진한 막대그림 참조)



<그림 2-5> 주택보급률 추이

그러나 기존의 주택보급률 산정방법은 혈연가구수를 소유매매단위의 주택수로 나누어 계산하고 있는데, 이는 가구형태의 다양화 및 주택유형의 다양화를 반영하지 못하는 한계를 지닌다. 따라서 가구수는 기존의 혈연가구수에서 외국인을 포함하는 일반가구로 확대하고, 주택수는 주택의 물리적 요건을 갖춘 거처수로 확대하여 주택보급률을 계산하면 2000년 전국의 주택보급률은 99.4%로 증대된다.

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



<그림 2-6> 주택보급률 산정결과의 비교(2000년)

주거점유형태를 살펴보면 자가거주율이 1970년의 71.7% 이후 1990년의 49.9%까지 지속적으로 감소하다가 1995년에는 53.3%로 급증하였는데, 이는 내집마련이 점차 어려워지다가 주택200만호계획 완료 이후 내집마련 여건이 개선되었음을 나타낸다. 그러나 지속적인 주택공급확대에도 불구하고 2000년에는 자가거주율이 54.2%로서 1995년에 비하여 크게 개선되지 못하고 있는데, 이는 주택보급률 100% 근접과 더불어 주택의 양적확대정책에서 주거수준제고정책으로 선회해야 할 시기임을 의미하고 있다. 국제 비교에서도 선진국의 자가거주율이 60%를 상회하기가 어려운 것으로 나타나고 있기 때문이다.

<표 2-5>연도별 점유형태의 변화(전국)

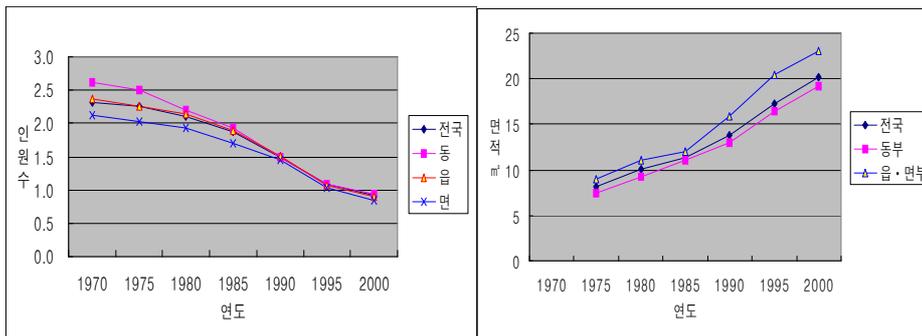
	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	71.66%	64.08%	58.62%	53.57%	49.91%	53.32%	54.17%
전세	26.13%	17.62%	23.90%	23.01%	27.80%	29.67%	28.23%
월세	-	15.78%	15.45%	19.77%	19.13%	14.48%	14.77%
기타	2.21%	2.52%	2.03%	3.65%	3.15%	2.53%	2.84%
계	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

한편 2000년 들어서면서 증대되기 시작한 전세의 월세전환은 2000년 센서스조사에는 크게 나타나지 않고 있음을 알 수 있으나 전반적인 임차 가구의 비중이 45% 정도에 이르고 있으며, 이들에 대한 내집마련 지원정책과 더불어 임차시장의 안정대책도 주요정책관심사가 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 한개 이상의 방을 사용하고 있다.

주거소비면적도 크게 증대하여 가구당 주거면적이 1975년에는 전국 평균 41.4m<sup>2</sup> 이었으나 2000년에는 63.1m<sup>2</sup> 로서 증가하였고, 1인당 주거면적도 1975년에 8.2m<sup>2</sup>에 불과하였으나 2000년에는 20.2m<sup>2</sup> 로 증가하였다.



<그림2-7> 방당인원수의 변화      <그림2-8> 1인당 주거면적(단위 m<sup>2</sup>)

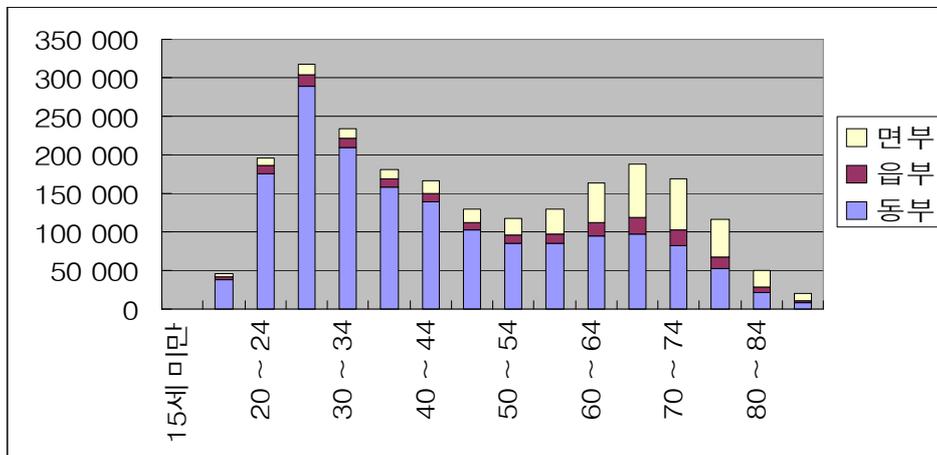
주거시설수준을 부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도시설 등으로 살펴보면 부엌시설 개선이 가장 크게 나타나고 있다. 입식부엌을 사용하는 가구가 1980년 동부 34.8%, 서부 2.5%로 격차가 심하였으나, 2000년에는 지역격차가 크게 완화되었을 뿐만 아니라 전국적으로 94.3%의 가구가 입식부엌을 사용하는 것으로 조사되었다. 수세식 화장실 및 온수목욕시설 이용가구

비율도 1980년에는 도농간의 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) 1인가구의 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.

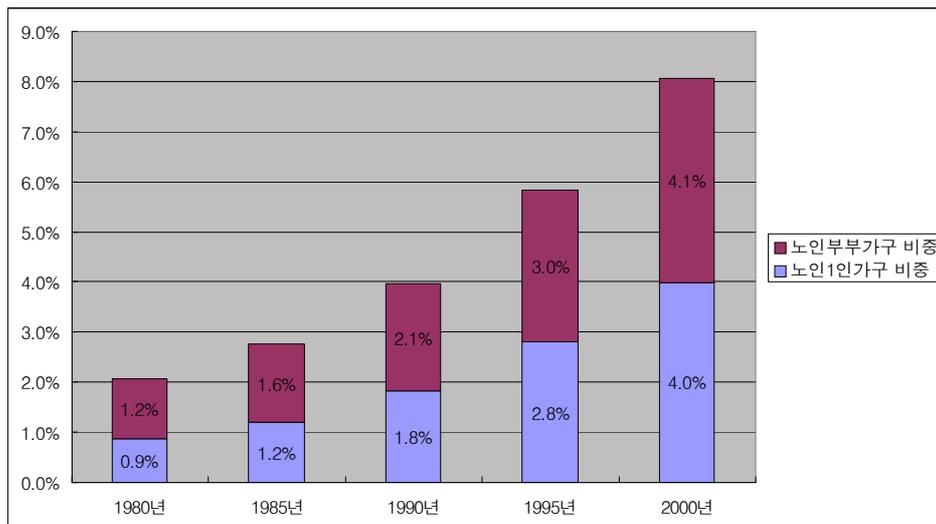


<그림 2-9> 2000년 지역별 연령별 1인가구수

1인가구의 자가거주율은 일반가구에 비해 상대적으로 낮다. 일반가구의 자가점유율은 2000년에는 54.2%인데, 1인가구의 경우 33.7%에 불과하기 때문이다. 1인가구는 주로(71%) 단독주택에 거주하고 있는데, 아파트 거주 비율이 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. 노인 가구가 일반가구에서 차지하는 비율은 1980년에는 2.1%였으나 이 비율이 꾸준히 증가하여 2000년에는 8.1%에 이르러, 노인인구 비율보다 노인가구 비율이 높게 나타나고 있다. 이는 노인가구의 가구원수가 일반가구의 가구원보다 작음을 의미한다.



<그림 2-10> 일반가구 중 노인 1인가구 및 노인부부가구의 비중

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

## 6. 주거빈곤수준의 변화

### ① 면적 기준

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

가구원수(인)	실(방) 구성	총주거면적(m <sup>2</sup> )
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)
7인이상	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, 내

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

통계청 조사자료의 특성상 건교부가 제시한 최저주거기준의 항목중 1980년부터 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 3인이상이 단칸방에 거주하는 가구의 비율이 1980년의 22.4%에서 2000년에는 0.7%로 감소한 것에서도 나타나고 있다.

<표 2-7> 방수기준 미달가구의 변화추이

	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구(천가구,A)	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312
방수기준미달가구(천가구, 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(천가구,C) (C/A)	1,785 (22.4%)	1,952 (20.4%)	1,408 (12.4%)	388 (3.0%)	100 (0.7%)

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

<표 2-8> 2000년 침실수/부엌·화장실 전용여부에 따른 주거빈곤가구

	침실수 미달가구 (시설기준 충족)	시설 미달가구(침 실수조건충족)	침실·시설 중복 미달	전체가구비율
비율	14.6%	5.2%	3.3%	23.1%
가구수 (천가구)	2,090	744	472	3,306

## 제3장 주택소요단위로서 가구 수 및 가구구조의 변화

정 의 철 (건국대학교 부동산학과 조교수)

### 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(가구원 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 주택

이 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 인구·주택총조사에서 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 인구·주택총조사에서는 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> 조사연도별 가구의 세부 정의

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

- 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 다. 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 최근에는 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 시도하고자 한다.<sup>1)</sup>

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 주택소요에 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

---

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.

<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 평균 약 3%의 증가 추세를 보여왔다. 이를 각 조사연도별로 살펴보면 1985년까지 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.

<표 3-2> 일반가구 수, 평균 가구원수, 일반가구의 연평균 증가율

	1960	1966	1970	1975	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
평균가구원수(명)			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), 가구추계기법, p.11을 2000년까지 연장하여 재산정함.

## 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 구성비율을 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%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.

<표 3-3> 동(또는 시), 읍, 면별 일반가구 변화 추이

	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%)	985,720 (11.74%)	1,106,070 (11.56%)	917,171 (8.08%)	1,014,190 (7.83%)	1,160,332 (8.11%)
면	2,663,296 (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.

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 평균가구원 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.

<표 3-4> 동(또는 시), 읍, 면별 평균 가구원 수 추이

	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.

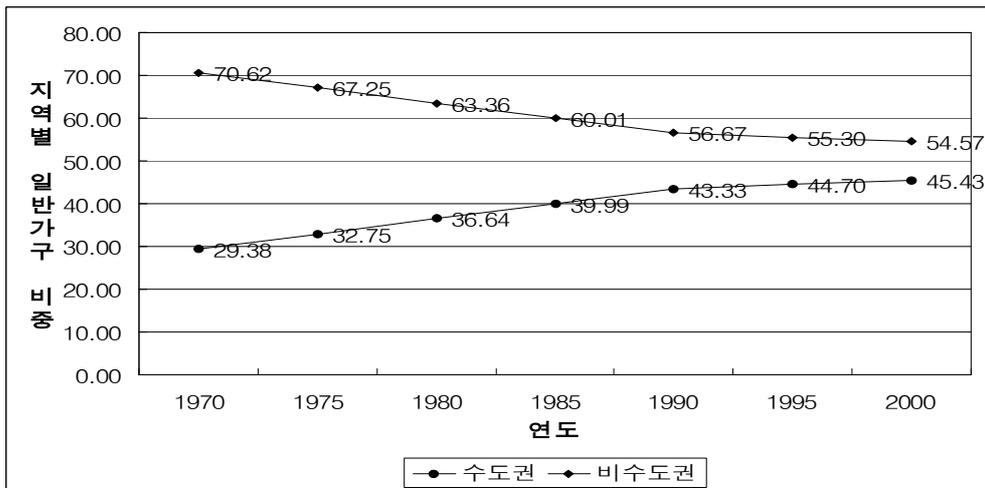
일반가구 수는 비수도권에 비하여 수도권에서 더욱 높은 비율로 증가하여 가구의 수도권 집중이 명확하게 나타나고 있다. <표 3-5>에서 볼 수 있듯이 지난 30년간 수도권에서 일반가구 수는 3.97배 증가하였으며 비수도권에서는 1.98배 증가하는데 그쳤다. 연평균 일반가구 수의 증가율도 수도권에서 더욱 높은 비율을 보이고 있다. 1990년까지 수도권에서는 연평균 5%를 넘는 일반가구의 증가가 있었으며 이는 비수도권 일반가구 증가율의 2배를 넘는 수치이다. 1975-1980년 기간을 정점으로 수도권에서의 일반가구 수의 증가는 둔화되고 있는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

<표 3-5> 수도권, 비수도권별 일반가구 증가 추이

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

주) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 기준으로 함.

수도권으로의 일반가구 집중은 아래의 <그림 3-1>을 통해 보다 명확하게 확인할 수 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.



<그림 3-1> 수도권, 비수도권 일반가구 비중 추이

### 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 7.9배 증가하였으며 2-4인 가구는 4-5배 증가한 반면 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 있는데<sup>2)</sup> 위의 가구구분 기준에서 언급한 바와 같이 1975년 조사와 1980년 조사에서 가구구분에 대한 기준이 변경되었기 때문에 정확한 결과라고 보기는 어렵다고 판단된다.<sup>3)</sup>

2) 2인 가구의 경우 1970-1975년 기간동안의 연평균 증가율은 0.5%이었으나 1975-1980년 기간동안의 연평균 증가율은 무려 8.73%나 되었으며 3인 가구의 경우 1.92%에서 7.19%, 4인 가구의 경우 4.37%에서 8.59%로 증가율이 최소한 2배 이상 증가하였다.

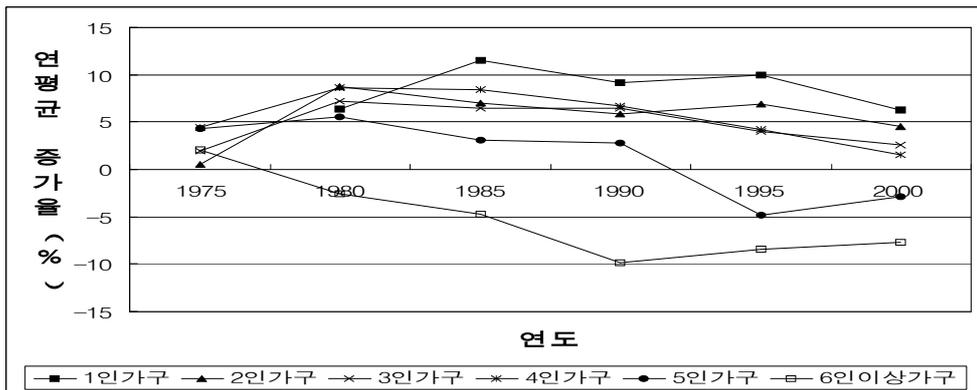
<표 3-6> 가구원 수별 일반가구 수 추이

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
1인 가구	539,224	281,007	382,743	660,941	1,021,481	1,642,406	2,224,433
2인 가구		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

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.

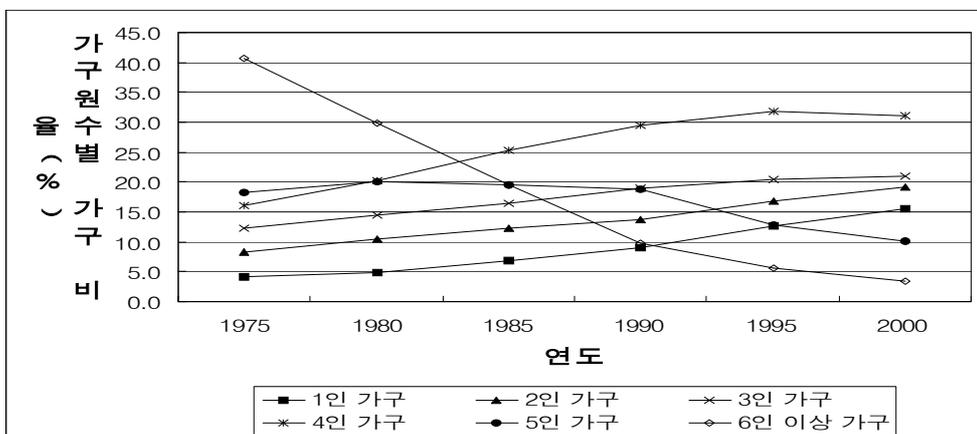
특히 1인 가구의 경우 연평균 5% 이상의 증가율을 보이고 있음을 주목할 필요가 있다. 1인 가구의 경우 1980-1985년 기간동안 연평균 11.55%라는 매우 높은 증가율을 보였으며 이후 1995년까지 연평균 10%에 근접하는 증가율을 보이고 있고 1995-2000년 기간동안에도 다른 가구에 비하여 가장 높은 증가율을 보이고 있다.

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 일반가구의 연평균 증가율

<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 할 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.



<그림 3-3> 가구원 수별 비율(1975-2000)

## 2) 가구원수별 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 감소추세가 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 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 3-7> 가구원 수별, 동(또는 시)·면별 일반가구 연평균 증가율 추이

		1970-1975	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1990-1995	1995-2000
1인 가구	시		7.87	14.20	11.10	10.38	6.74
	면		4.10	5.75	6.21	8.35	4.50
2인 가구	시	1.99	10.64	7.97	7.17	7.02	5.37
	면	-2.27	5.29	4.50	4.96	5.99	2.11
3인 가구	시	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	시	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	시	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	시	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

<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 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

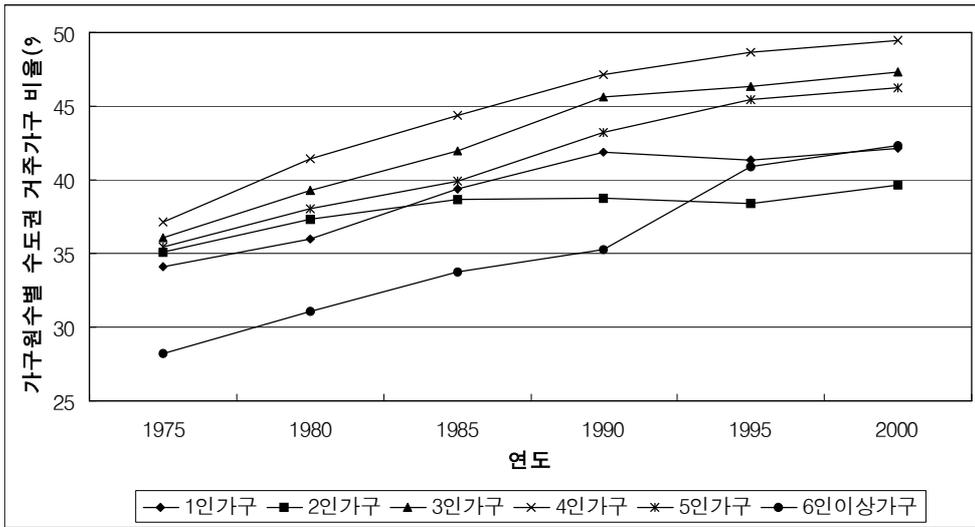
관계없이 1980년 이후 지속적으로 감소하고 있다.

전체적으로 볼 때 1-2인 가구는 지역에 관계없이 증가하는 추세이며 5인 이상 가구는 감소하는 추세이다. 3-4인 가구는 도시지역에서는 증가하고 있으나 농촌지역에서는 감소하는 추세로 바뀌었다. 한편 비율 자체로 볼 때 농촌지역이 도시지역에 비하여 1-2인 가구의 비율이 높은 것이 특징이라고 할 수 있다.

<표 3-8> 동(또는 시)·면별 가구원 수별 비율

		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
1인 가구	시		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	시	11.49	9.05	10.70	11.58	12.25	14.51	16.83
	면	8.05	7.42	10.58	14.60	20.10	27.77	30.67
3인 가구	시	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	시	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	시	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	시	36.07	35.50	26.12	17.40	8.60	5.14	3.03
	면	50.62	47.22	35.64	24.25	13.75	7.08	4.76

<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 낮았으나 2000년에는 4번째로 높게 나타나고 있다.



<그림 3-4> 가구원수별 수도권 거주가구 비율

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 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.

<표 3-9> 수도권·비수도권별 가구원수별 가구의 연평균 증가율

		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

### 3) 세대구성별 가구 수의 시계열적 변화

세대구성별 가구 수의 변화를 시계열적으로 볼 때 1세대, 2세대 가구 및 단독가구는 증가하고 있는 반면 3세대 이상 가구는 감소하고 있는 추세이다. <표 3-10>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.

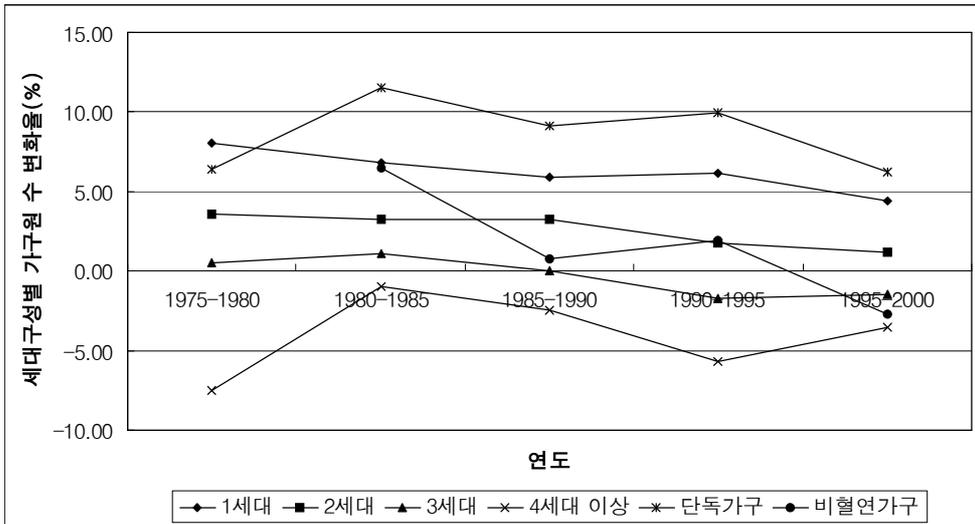
핵가족수는 지난 30년간 2.45배 증가하였는데 전체 가구 수가 지난 30년간 2.57배 증가한 것을 고려하면 핵가족 수의 증가는 전체 가구 수의 증가와 유사함을 알 수 있다. 비율도 평균 68%정도로 유지되고 있다.

<표 3-10> 세대구성별 가구 수의 변화

	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
합 계	5,576,277	6,647,778	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807

주: 핵가족부부가구는 부부+자녀가구, 편부모+자녀가구의 합을 의미함.

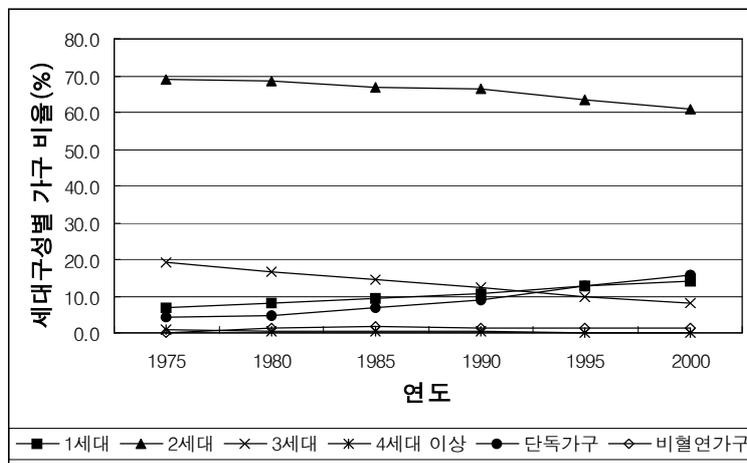
<그림 3-5>는 세대구성별 가구 수의 연평균 변화율을 보여주고 있는데 4세대 이상 가구의 경우 조사시점사이의 연평균 변화율이 지속적으로 음(-)으로 나타나고 있어 지난 30년간 꾸준히 감소하고 있음을 알 수 있다.



<그림 3-5> 세대구성별 가구 수의 연평균 변화율

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 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.



<그림 3-6> 세대구성별 분포(1975-2000)

## 4. 가구 및 가구구조 전망

제2절과 제3절에서 분석해 본 바와 같이 우리나라 일반가구 수는 연평균 증가율을 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 우리나라의 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.

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.

<표 3-11> 일반가구 및 인구 추이

	2000	2005	2010	2015	2020
가구 (천 가구)	14,609	15,789	16,864	17,571	18,158
증가분 (천 가구)	1,463	1,180	1,075	707	587
연평균증가율 (%)	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)	45,427	46,978	48,181	48,849	49,194
증가분 (천 명)	1,561	1,550	1,204	667	345
연평균증가율 (%)	0.70	0.67	0.51	0.28	0.14

주: 통계청(2002), 장래 가구 추계 (2000-2020)

- 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

## 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.

<표 3-12> 가구원 수별 가구 수 전망

	2000	2005	2010	2015	2020
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	215,180	165,209

주: 통계청(2002), 장래 가구 추계 (2000-2020)

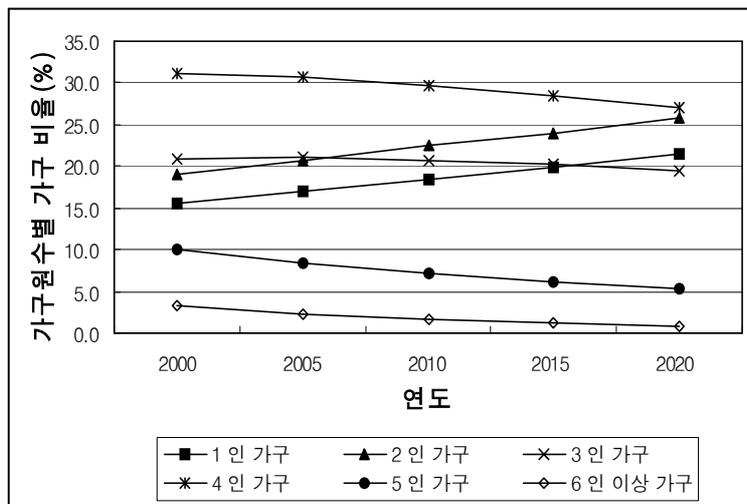
한편 가구원 수별 가구의 증가율을 살펴보면 <표 3-13>에서 보여주는 바와 같이 모든 가구원수 별 가구에서 증가율 추세는 둔화되고 있음을 알 수 있다. 1인 가구와 2인 가구의 증가율은 장기적으로 3%대에서 2%대로 둔화될 것으로 보이며 3인 가구와 4인 가구의 증가율은 2015년 이후에는 음(-)의 증가율을 보이면서 절대 가구 수가 감소하게 될 것으로 보인다. 또한 5인 가구의 경우 감소추세가 가속화되고 6인 이상 가구의 경우에도 감소율이 5% 이상이 될 것으로 전망된다.

<표 3-13> 가구원 수별 가구 수 연평균 증가율 추계

	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

따라서 가구원수별 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 2020

년까지 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%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.



<그림 3-7> 가구원 수별 비율 (2000-2020)

한편 세대구성별 가구 수 전망결과를 살펴보면 1세대 가구의 대표적인 부부가구와 1인 가구가 향후 20년간 약 163만 가구가 증가할 것으로 예상되고 있다. 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 보여 지는데 특히 편부모+자녀 가구 수는 26만 가구가 증가하여 전체 가구 증가의 약 7.4%를 차지하고 있다는 것이 특징이라고 할 수 있다. 핵가족 가

구의 비율은 기존과 마찬가지로 약 68%를 유지할 것으로 보인다.

<표 3-14> 세대구성별 가구원 수 전망

	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
3세대이상	1,223,214	1,151,745	1,072,719	963,975	851,836
1인가구	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	963,729	932,555	922,497	905,255	898,381
핵가족	9,984,138	10,867,819	11,609,026	12,065,821	12,374,773

주: 통계청(2002), 장래 가구 추계 (2000-2020)

## 5. 정책적 시사점

본 연구의 분석기간인 2000년까지 가구 수는 꾸준히 증가하여 왔으며 이러한 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 1인가구와 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 제공

한다. 주택은 인간의 삶을 영위하는데 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 주택보급률의 증가는 주택재고의 증가율이 가구 증가율을 상회하였다는 점에서 양적인 주택공급정책은 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. 실제적으로 대도시와 서울을 중심으로 하는 수도권에서의 주택보급률이 다른 지역에 비하여 낮게 나타나고 있음이 이를 간접적으로 보여주고 있다. 대한주택공사(2001)의 연구에 따르면 2000년 기준 향후 30년동안의 신규주택 소요는 약 174만호로 예측하고 있으며 이중 약 46%의 신규소요가 수도권에서 발생하고 있고 약 66%가 수도권과 광역시를 포함한 대도시에서 발생하고 있다고 분석하고 있다.

서울 등의 대도시에서의 주택공급은 이미 가용택지가 대부분 고갈되어 있는 실정에서 재개발이나 재건축과 같은 개발방식에 의존할 수 밖에 없으며 한편으로는 기존 주택의 멸실을 방지할 수 있는 다양한 주택관리방안이 수립될 필요가 있을 것이다.

한편 가구당 평균 가구원수의 감소 추세, 특히 1인 가구와 2인 가구의 급격한 증가 추세는 공급되는 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 있으나 장기적으로 1인 가구와 2인 가구의 비율이 4인 가구의 비율에 근접해 짐을 고려할 때

소형주택의 공급의 필요성이 발생하게 되고 특히 1인 가구에 적절한 원룸  
이나 오피스텔과 같은 유형의 주택공급이 더욱 필요하게 될 것으로 전망된다.

## 제4장 주택재고 및 공가 분석

김 호 철 (단국대학교 사회과학부 교수)

### 1. 주택재고 및 구성변화

1970년-2000년간 전체적인 주택재고의 변화를 살펴보면 절대적으로 늘어난 주택수는 약 660만호로 30년간 2.5배에 육박하는 주택수의 증가를 보였다. 도시지역과 농촌지역의 주택재고의 변화를 살펴보기 위해 인구·주택총조사의 행정구역분류중 도시의 특성이 강한 동부와 농촌의 특성이 강한 면부를 중심으로 살펴보기로 한다.

<표 4-1> 동읍면의 주택수 현황

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
							사용주택수(%)
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

도시지역의 특성이 강한 동부의 주택수는 1970년 1,397,859호에서 2000년 8,123,046호로 약 673만호가 늘어나 30년간 약 6배의 주택수의 증가를 보였다. 전체 주택재고중 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 주택중 면부의 주택수가 1970년에는 58.88%에 달하였으나, 2000년에는 16.55%에 불과한 상황이다. 이러한 변화는 우리나라의 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 절대 인구가 줄어들었기 때문이다. 결국 지난 30년간 농촌지역에서의 주택감소를 압도하는 도시지역에서의 주택수 대폭 증가가 우리나라 전체 주택수의 증가를 주도하였다는 것을 알 수 있다.

### 1) 전국의 유형별 주택수 변화

1970년이래 2000년까지 인구·주택총조사의 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, 1970년이래 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.

<표 4-2> 인구주택총조사 연도별 주택유형 조사기준

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

1970년 이래 2000년까지 전국의 유형별 주택수와 관련해서 가장 괄목할 만한 변화는 전체 주택중 단독주택이 차지하는 비율이 급감한 반면, 아파

트 등 공동주택은 급증한 것이라 할 수 있다. <표 4-3>에서 보는 바와 같이 1970년에는 전체주택수에서 단독주택이 차지하는 비율이 95.3%로 4,154,902호였으며, 아파트의 비율은 0.77%인 33,372호에 불과했다. 30년후인 2000년 단독주택수는 큰 변화가 없으나, 전체 주택중 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 공동주택재고의 급격한 증가에 기인한 것임을 알 수 있다.

<표 4-3> 전국의 유형별 주택수 현황

	사용주택수(%)						
	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 건물내주택	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)

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 1996년-2000년사이에는 전체의 8.85%로 줄어들었다. 반면에, 아파트의 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 4층이하의 건물보다는 고층건설이 가능한 아파트로 공급이 집중되는 현상으로 풀이된다.

<표 4-4> 전국의 주택종류별 건설호수

	주택수(%)				
	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/다세대 주택	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(2002), 건축물통계

지난 30년간의 주택유형별 변화에 큰 영향을 준 것은 1988년에 5개년에 걸쳐 시행된 200만호 주택건설계획이다. 상기에서도 언급한 바와 같이, 1988년에 시작된 200만호 건설계획에서는 단기간내에 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 공

급실적이 전후기간에 비해 비약적인 증가를 보이고 있다. 결국, 200만호건설계획 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 건설하는 경우에는 국민주택기금의 용자가 이루어지기 때문에 공동주택의 건설이 촉진될 수밖에 없었다. 가용택지가 부족한 우리나라의 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) 도농간 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, 동부서는 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 중점공급된 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 감소때문이었음을 보여주는 것이다.

<표 4-5> 동부의 유형별 주택수 현황

	사용주택수(%)						
	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/다세대 주택	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 건물내주택	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)

1970년부터 2000년까지 농촌의 특성이 강한 면부에서 나타난 가장 큰 변화는 주택재고의 절대수가 감소한 것이다. 단독주택을 제외한 다른 주택 유형은 증가를 보였고, 단독주택만이 100만호 이상의 감소를 보였다. 농촌 지역에서 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. 즉, 1970년 농촌주택 중 아파트가 차지하는 비율은 0.07%에 불과하였지만 2000년 시점에서는 10.51%로 비율이 크게 증가하였음을 나타내는 것이다. 1985년까지 점진적인 증가를 보였던 아파트의 비율이 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 건설회사의 아파트공급이 농촌지역까지 확대된 결과로 보여진다.

<표 4-6> 면부의 유형별 주택수 현황

	사용주택수(%)						
	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 건물내주택	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)

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 4-7> 읍부의 유형별 주택수 현황

	사용주택수(%)						
	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 건물내주택	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)

### 3) 유형별 주택규모의 변화

1970년 이후 주택규모에 대한 조사가 있었으나, 1975년 센서스에서는 주택규모에 대한 조사가 이루어지지 않았다. 본 절에서는 유형별 주택규모의 변화를 1980년 이후부터 살펴보기로 한다.

#### (1) 전체주택의 주택규모 변화

1980년 이후 우리나라 주택의 규모변화에서 나타나는 특징은 9평 미만 주택의 주택수가 전체에서 차지하는 비율은 지속적인 감소를 나타내는 반면, 69평이상에서는 지속적인 증가를 보여주고 있다. 즉, 초소형평형대는 줄고 초대형 평형대는 늘었다는 것이다. 우리나라 전체 주택수에서 대다수를 차지하고 있는 9평이상 69평 사이의 주택중 가장 높은 비율을 차지하고 있는 9-19평 주택은 95-2000년 사이 소폭의 증가도 있으나, 전체적인 경향은 감소를 보이고 있다. 또한 2번째로 높은 비율을 보이고 있는 19-29평 주택에서는 점진적인 증가를 나타내고 있으며, 29-69평 사이의 주택은 소폭의 감소가 있는 시기도 있으나, 전체적으로는 증가추세를 보이고 있다. 따라서, 1980년 이후 우리나라 주택 규모변화의 전반적인 경향을 요약하면, 19평 미만 주택의 주택비율은 감소추세인 반면, 19평이상에서는 증가추세를 보이고 있다고 말할 수 있다. 다음에서는 주택유형별로 규모의 변

화를 살펴보기로 한다.

<표 4-8> 전체주택의 주택규모별 현황

	사용주택수(%)				
	1980	1985	1990	1995	2000
9평 미만	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)

(2) 단독주택의 주택규모 변화

단독주택의 규모변화에서 나타나는 특징은 1980년 이후 19평 미만 주택의 주택수와 전체에서 차지하는 비율은 시간이 경과함에 따라 지속적인 감소를 나타내는 반면, 19평이상에서는 지속적인 증가를 보여주고 있다. 1980년 9평 미만 주택수가 504,231호로 전체의 10.84%를 차지하였으나, 2000년에는 67,643호로 크게 줄어들었고, 비율도 1.66%에 불과하다. 9-19평의 단독주택의 경우도 1980년 2,376,442호이고 비율은 51.08%로 가장 높은 비율을 보였으나, 2000년에는 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 69평이상 등 대형 단독주택

에서 주택수나 비율이 높은 증가율을 보이고 있고, 9평 미만의 소형주택에서는 높은 감소율을 나타내고 있다는 점도 단독주택의 규모증가를 보여주는 예라고 할 수 있다.

<표 4-9> 단독주택의 주택규모별 현황

	사용주택수(%)				
	1980	1985	1990	1995	2000
9평 미만	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)

### (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 증감에 있어서 소폭의 변화를 나타내고 있다. 9평에서 19평 미만의 아파트의 비율은 1980년 58.2%에서 2000년에는 48.54%로 감소하였으나, 주택의 절대수는 가장 크게 증가하였다. 또한, 19평에서 29평 미만의 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 접어들

면서 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 범위내에서 18평 이하의 주택도 91년 35% 이상, 92년 40% 이상으로 규제한 것이 하나의 원인일 것으로 판단된다. 그 후 주택보급률에 따라 소형주택의무 비율은 변화를 보였으나, 98년 민간택지에 대한 주택규모별 건설 의무비율이 폐지되기까지 이 제도가 시행됨으로써 18평이 포함되는 9-19평, 25.7평이 포함되는 19-29평의 아파트 공급은 크게 확대되었다.

<표 4-10> 아파트의 주택규모별 현황

	사용주택수(%)				
	1980	1985	1990	1995	2000
9평 미만	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)

지난 20년간 가장 많은 주택수가 늘어났고, 비율에 있어서도 95년 이전까지 감소추세에서 증가추세로 돌아선 9-19평 아파트의 경우는 국민주택 기금 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 미만의 아파트가 다른 평형대에 비해 더 많이 건설되었을 것으로 추정된다. 또한 공공이 지원하

는 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 평의 주택호수 증가에 영향을 주었다고 생각된다.

#### (4) 연립/다세대주택의 규모 변화

연립/다세대주택의 규모별 변화에서 가장 큰 특징은 9평미만의 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/다세대주택에는 전체적으로 넓은 평수가 많이 지어지고 있다는 것인데, 이는 연립주택에 고급 빌라의 건설이 포함된 것과 19평 이상의 다세대주택의 규모가 증가한 것이 이유로 짐작된다.

9평미만을 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. 다세대 주택이 건설되기 시작한 것은 1988년 최소임대차기간을 1년에서 2년으로 상향하는 「주택임대차보호법」이 개정되면서 전세값이 폭등했던 1988년부터이다. 당시 서울등 대도시의 주택부족이 큰 문제가 되었기 때문에 건물연면적 200평 이하의 연립형태의 주택을 건설토록 한 것이 다세대주택의 효시인 것이다. 따라서 다세대주택의 경우 인구·주택총조사에 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.

<표 4-11> 연립/다세대주택의 주택규모별 현황

	사용주택수(%)				
	1980	1985	1990	1995	2000
9평 미만	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

	사용주택수(%)		
	1990	1995	2000
9평 미만	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)

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 다세대주택비율은 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

인구·주택총조사의 자료를 이용하여 멸실주택을 파악하는 방법은 기준년도의 주택수에다 다음 인구·주택총조사가 실시되는 5년간 신축된 주택수를 합하고 이를 5년 뒤 인구·주택총조사의 주택수와 비교하면 그 차이가 멸실주택수가 된다. 이를 실제 자료를 보고 설명하면, <표 4-13>에 나타나는 것처럼 기준년도인 1990년의 총주택수는 7,160,386호이고 다음 주택총조사 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>는 동, 읍, 면부에 대해서 동일한 방법으로 멸실주택수 계산과정을 보여주고 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 1월부터 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 주택수의 2/12를 계산하여 신축주택수에 합해, 5년간의 주택수를 계산하여야 한다.

<표 4-13> 멸실주택 추정방법(1990-1995)

	1990.11 주택수 (A)	1990.11-1995.11 신축주택수 (B)	1995.11 주택수 (C)	1990-1995 멸실주택수 (D=A+B-C)	멸실률(% (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

상기에 언급한 방법에 따르면, 매 인구·주택총조사 시행년도의 총 주택수, 그리고 건축년도별 주택수의 자료가 있어야 멸실주택수 계산이 가능해진다. 그러나, 1985년 주택 총조사에서는 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 1990년 20년, 30년 이상된 노후주택수는 면부에서 매우 많이 나타나고 있고, 면부는 20년 이상된 주택의 비율이 1980년과 1990년 모두 60%를 넘고 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 건축붐이 일어났다(국토연구원, 1996). 이 시기에 많은 단독주택들이 다가구뿐 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, 1993년 초 주택건설촉진법의 개정으로 재건축요건이 완화됨으로써 재건축사업이 급격한 증가세를 보였다(한국건설업체인협회, 1997). 특히 주택수요가 높은 도시지역에서 재건축 활성화에 따라 노후연립주택 등이 재건축됨으로써 멸실주택이 대폭 늘어난 것으로 판단된다.

<표 4-14> 지역간 멸실 주택수

	85-90년 멸실주택수 (85년대비)	90-95년 멸실주택수 (90년대비)	95-00년 멸실주택수 (95년대비)
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%

<표 4-15> 지역간 노후 주택수

	1980				1990			
	20년초과	%	30년초과	%	20년초과	%	30년초과	%
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

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.

## 2. 공간의 변화추이

### 1) 도농간 주택유형별 공간현황

공간에 대한 지역별 조사는 1995년 인구·주택총조사에 처음 포함되었기 때문에 1995년과 2000년의 변화추이만을 살펴보았다. 우선 1995년 시점의 공간은 365,466호로 빈집을 포함한 총주택수 9,570,395호의 3.82%를 차지하고 있고, 2000년에는 공간 513,059호로 빈집포함 총주택수 11,472,401호의 4.47%로 5년간에 소폭 상승한 결과를 보이고 있다. 이는 도시화의 진전이 지금도 지속되어 농촌인구의 도시유입이 일어나 공간이 되는 농촌주택이 발생하고 있고, 전국적으로 주택부족이 해소되면서 주택수요가 조금씩 떨어져 공간이 발생하는 것으로 추정된다.

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

주택유형별로 살펴보면 전국적으로는 공간율에 있어서 큰 차이를 보이고 있지 않으나, 면부지역에서는 단독주택에 비해 아파트, 연립, 다세대주

택 등 공동주택에서 공가율이 매우 높게 나타나고 있다. 상기에서도 언급한 바와 같이, 이는 주택수요가 낮은 면부에서 주택수요를 고려하지 않은 주택건설의 결과로 추정된다.

<표 4-16> 주택유형별 공가 현황

		1995공가	공가율(%)	2000공가	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
아파트	전국	99,333	5.90	119,981	7.46
	동부	155,356	4.30	248,509	4.53
	읍부	129,759	3.94	173,807	3.59
연립주택	전국	13,150	6.66	34,079	8.44
	동부	12,447	10.50	40,623	17.57
	읍부	34,435	4.48	36,815	4.33
다세대주택	전국	26,126	3.97	24,893	3.48
	동부	4,673	6.59	6,336	7.81
	읍부	3,636	9.31	5,586	10.68
비거주용 건물내주택	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
전체	전국	1,663	10.62	2,120	12.05
	동부	5,673	1.63	8,899	2.22
	읍부	3,364	1.35	4,880	1.81
전체	전국	903	1.92	1,401	2.47
	동부	1,406	2.73	2,618	3.45
	읍부	365,466	3.82	513,059	4.47
전체	전국	205,092	3.03	270,287	3.22
	동부	41,889	4.69	71,844	6.57
	읍부	118,485	6.21	170,928	8.61

## 2) 지역별 공가발생율

행정구역별로 공가발생율을 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 상관관계를 보이고 있다는 권오현(2001)의 주장과도 관련이 있다.

<표 4-17> 지역별 주택공가율 및 보급률 현황  
단위: 호수, %

	1995공가	공가율	보급률	2000공가	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

주택보급률자료: 대한주택공사(2002), 주택통계편람.

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 나타

내고 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 주택재고의 변화에서 두드러지는 것은 아파트 등 공동주택이 크게 늘어났다는 것이다. 아파트는 양적인 규모뿐 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 우리사회는 심각한 후유증을 앓을 것이다.

재건축의 후유증을 막기 위해서는 유지관리 및 개보수 등을 통하여 건물을 주어진 내구연한까지 사용할 수 있도록 함으로써 재건축시기를 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 철근 콘크리트 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 신축되는 경우가 많을 것으로 추정된다. 도시지역의 경우 멸실률이 농촌지역에 비하여 높지는 않으나, 그 수는 매우 많다. 도시에서 멸실된 주택은 노후 단독주택의 경우 다가구나 다세대로 신축되어질 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 9평미만의 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.

#### 참고문헌

- 국토연구원. 1996. 국토50년, 서울프레스.
- 권오현. 2001. 지역별 주거수준 비교분석, 한국건설산업연구원.
- 김경환, 서승환. 2002. 도시경제, 홍문사.
- 김호철, 김병량. 2000. “고밀아파트 재건축의 정책방향에 관한 연구”, 한국지역개발학회 『한국지역개발학회지』 제12권 제1호.
- 이중희. 1997. 주택경제, 박영사.
- 한국건설업체연합회. 1997. 도시재정비를 위한 재개발·재건축·주거환경개선사업의 개선방안.

## 제5장. 주택보급률의 변화

윤 주 현 (국토연구원 연구위원)

### 1. 서언

우리나라는 50년대 한국전쟁으로 인한 주택재고의 파괴, 60년대 이후 지속적인 경제성장으로 인한 주택수요의 급증 등으로 주택재고의 절대부족에 시달려 왔다. 주택재고가 절대적으로 부족한 상황에서 주택정책의 가장 시급한 문제는 주택공급확대에 있었다. 이에 따라 정부는 주택공급정책을 추진하여 왔고, 주택공급정책의 목표지표이자 성과지표로서 주택보급률이 활용되었다.

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

그러나 주택보급률의 산정에 사용된 가구 및 주택의 정의가 90년대 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 수정될 필요가 있으며, 가구구성의 다양화, 개성화로 인하여 1인가구, 비혈연가구 및 외국인가구가 증대됨에 따라 주택공급대상가구의 개념확대가 요구되고 있다.

따라서 이 장에서는 주택에 대한 센서스 통계의 전반적 이용이 가능한 1970년<sup>4)</sup>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.<sup>5)</sup>

## 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 보여주는 양적지표이다. 그러나 주택보급률 지표는 주택재고의 배분상태(자가보유율)나 거주상태(주거수준)를 보여 주지는 못하는 한계가 있다. 그럼에도 불구하고 주택재고의 절대부족하에서 우리나라의 주택보급률은 주택공급확대 정책의 성과를 나타내는 지표로서 주택정책적 의미가 매우 높았다<sup>6)</sup>.

주택보급률은 일반적으로 주택수를 가구수로 나누어 계산되나 우리나라에서 현재 사용하고 있는 개념은 주택수는 소유권을 기준으로 한 총주택수로, 그리고 가구수는 혈연가구수를 기준으로 계산하고 있다. 총주택수는 사용주택수에 빈집수를 더한 것이고, 혈연가구수는 일반가구수에서 단독가구와 5인이하의 비혈연가구를 제한 것이다.

---

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

5) 윤주현·김혜승, 『주택보급률 산정 개선방안 연구』, 건설교통부, 1999 에서 추정하였던 1990년 및 1995년의 방법을 이용하여, 1990년의 시도별 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.

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	정 의
주 택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 거처: 사람이 거주하고 있는 모든 장소를 통칭하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위임. 거처는 주택과 주택이외의 거처로 구분됨</li> <li>- 주택이란 한 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, 비거주용건물내 주택이 있음</li> <li>- 주택이외의 거처란 주택의 요건을 갖추지 못하고 있는 거처로서 사람이 살고 있는 곳. 오피스텔, 숙박업소의 객실, 집단시설, 기타</li> </ul>
가 구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가구: 한사람 또는 두사람 이상이 모여서 취사, 취침 및 생계를 같이하는 단위를 말하며, 일반가구와 집단가구로 구분됨</li> <li>- 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)</li> <li>- 집단가구: i) 혈연관계가 없는 두사람 이상이 모여 기숙사, 고아원 등 시설내에서 생활을 같이하고 있는 가구(집단시설가구), ii) 혈연관계가 없는 6인 이상의 사람들이 모여 동일한 거처내에서 생활을 같이하고 있는 가구(비혈연 6인 이상가구)</li> </ul>

자료: 통계청, 인구주택총조사에서 정리

거처는 사람이 거주하고 있는 모든 장소를 통칭하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위를 말한다. 거처는 주택과 주택이외의 거처로 구분되는데, 주택이란 한 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 건물내 주택으로 구분되고 있다. 단독주택은 원칙적으로 한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 건물로서 다가구용 단독주택도 포함되고 있다. 아파트는 한 건물내에 여러 가구가 거주할 수 있도록 건축되어진 5층 이상의 영구건물

로서 구조적으로 한 가구씩 독립하여 살 수 있도록 건축된 주택을 말한다. 연립주택은 한 건물내에 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 건물내 주택이란 영업용 목적으로 건축된 건물내에 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.

센서스상 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 5인이하 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(집단지설가구), ii) 혈연관계가 없는 6인 이상의 사람들이 모여 동일한 거처내에서 생활을 같이하고 있는 가구(비혈연 6인이상가구) 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% 포인트나 증가한 것으로서 주택대량공급정책의 성공적 수행을 나타내고 있다 하겠다. 그러나 서

울시의 경우 1985년의 56.2%에서 2000년에는 77.4%로 높아졌으나 아직도 주택부족률이 23% 정도에 이르는 것으로 파악되었다.

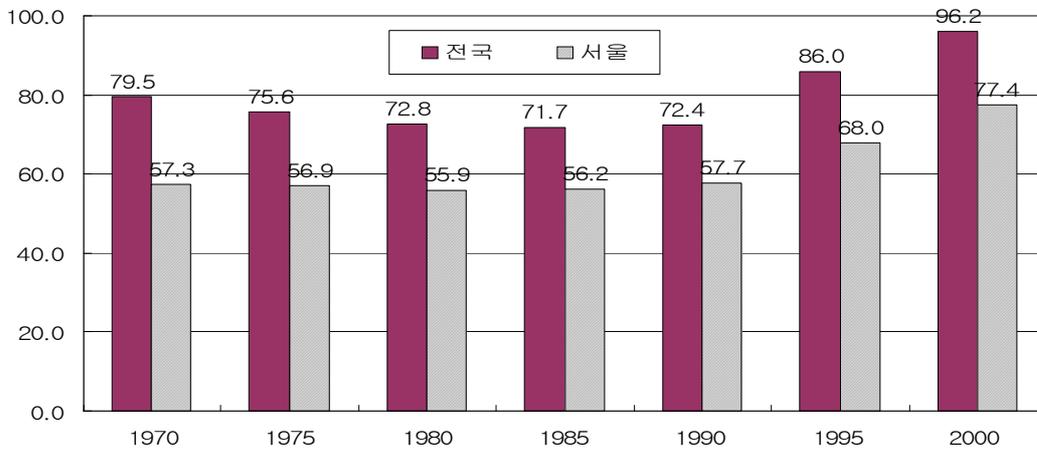
<표 5-2> 전국 및 서울의 주택보급률 추이

(단위:%)

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	22,99	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

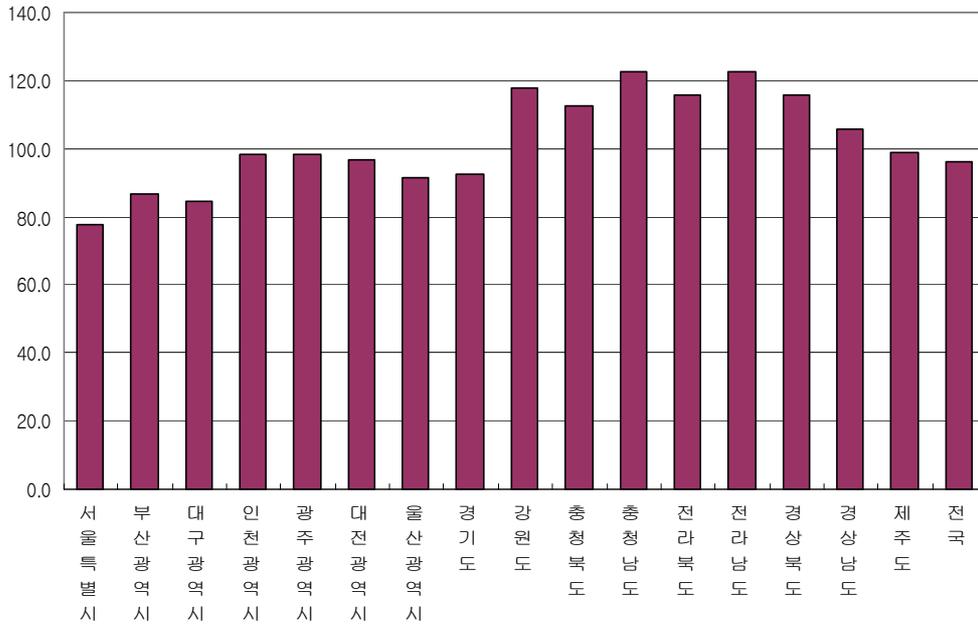
자료: 통계청, 인구주택총조사보고서, 각 연도

주: 1970~1990년은 빈집수가 전국규모로만 집계되어 있고 1995년과 2000년은 시도별 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 시도별 빈집수를 합산하여 전국통계와 일치하도록 조정하였음



<그림 5-1> 주택보급률 추이

2000년 현재 시도별 주택보급률을 살펴보면, 강원, 충남북, 전남북, 경남북 등의 주택보급률이 100~120%에 이르고 있으나, 서울, 대구, 부산의 주택보급률이 90%에 이르지 못하고 있다. 이에 따라 절대적인 주택재고의 부족문제는 3대도시를 제외하고는 해결되었다고 볼 수 있으며, 여기에는 1990년대의 주택대량공급정책이 크게 기여하였다고 하겠다.



<그림 5-2> 2000년 시도별 주택보급률

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 계산되기 보다는 지역적으로 또는 특정부문에 한정하여 계산되고 있다. 외국의 경우는 국가적 차원에서 단일의 주택보급률을 계산하지 않으며, 정책적으로 활용되기 보다는 연구자에 목적에 따라 주택시장을 세분하

여 계산하고 있다.

우리나라도 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 혈연끼리 가정을 구성하고 있는 가구가 주된 정책대상가구였고, 1인가구와 5인이하의 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 2인가구 비중이 증대하고 있으며, 생활패턴의 개성화에 따라 주택수요도 다양화하고 있다. 또한 세계화, 개방화에 따른 내외국인의 교류증대가 진전되고 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, 2가구이상이 살 수 있는 독립된 거처가 있는 상가주택(비주거용건물내 주택)의 경우에도 하나의 주택으로 계산되고 있다. 또한 사람이 거주할 수 있도록 구획된 부분으로 주택의 요건을

갖추고 있는 비거주용건물내 주택은 주택수 계산에 포함되나, 사무실겸용 주택인 오피스텔은 주택이외의 거처라 하여 제외되고 있다. 센서스에서 주택이외의 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 비주거용 건물내 주택으로 분류해야 할 것으로 사료된다.

우리나라는 인구 및 주택총조사에서 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 우리나라의 주택형태가 단독주택 중심으로 구성되어 있어 주된 거주자가 곧 소유자인 관습에서 비롯된 것으로 사료되지만 주택정책의 대상을 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 우리나라의 경우 주택의 개념이 소유단위로 인식되어 왔고, 주택정책적 목적으로 주택공급의 대상을 혈연가구에 한정하는 등 협의로 정의되고 있음을 알 수 있다<sup>7)</sup>. 외국의 경우, 세대의 개념에 혈연가구 외에도 1인가구, 생계를 같이하는 비혈연가구를 포함하고 있으며, 내국인가구와 외국인가구를 별도로 구분하고 있지 않다. 주택의 정의에 있어서 우리나라는 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 거처단위로 전환하고 우리나라의 목적에 맞추어 정의해야 할 것으로 사료된다.

---

7) 외국의 경우는 국가적 차원에서 단일의 주택보급률을 계산하지 않으며, 정책적으로 활용되기 보다는 연구자의 목적에 따라 주택시장을 세분하여 계산함

<표 5-3> 주택의 정의

나라명	주 택 의 정 의
한 국	주택이란 한 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 거처를 말한다.
일 본	「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) · ii)와 iii)의 경우 공용이라 하더라도 다른 세대의 거주부분을 통하지 않고 언제나라도 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. 가도로 통하는 독립된 출입구 또는 공동공간을 가지고 있어야 함 · 영속적인 건물이란 10년 이상의 내구연한을 가진 구조물을 말함

그리하여 가구개념은 일반가구(혈연가구, 1인가구, 비혈연가구) 및 외국인가구를 포함하도록 수정하였고, 주택개념은 센서스상 주택 정의에서 소유단위를 거주단위로 수정하고 나머지 정의는 그대로 이용하되 화장실 요건을 첨가하였다. 즉, 한 개 이상의 방과 부엌, 화장실, 독립된 출입구를 가진 영구건물을 주택으로 정의하였다. 새로운 개념의 주택보급률 추정치를 계산하기 위하여 센서스조사의 원자료를 이용하여 이상의 수정된 가구 및 주택 정의에 부합하는 가구수와 주택수를 집계하였다. 가구수는 별다른 추정기법 없이 통계청의 집계결과를 그대로 원용하였고, 주택수의 집계에 있어서는 주된 가구의 주택조사항목 응답내용에서<sup>8)</sup> 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

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

반복해서 전체적인 거처수를 집계하였다. 또한 비주거용건물내 주택 및 주거용으로 사용되어 센서스조사 대상이 된 오피스텔의 경우에도 이러한 방법을 적용하여 주택의 요건을 갖추고 있으면 거주단위로 포함시켰다.

## 2) 새로운 주택보급률의 산정결과

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

<표 5-4> 센서스 조사상 거처의 종류 변천

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
주택	일반주택	일반주택	단독주택 아파트 연립주택	단독주택 아파트 연립주택	단독주택 <sup>2)</sup> 아파트 연립주택 다세대주택	단독주택 아파트 연립주택 다세대주택	단독주택 <sup>3)</sup> 아파트 연립주택 다세대주택
	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택	비거주용 건물내 주택
주택 이외 의 거처 <sup>1)</sup>	주택이외의 거처	주택이외의 거처	주택이외의 거처	주택이외의 거처	오피스텔 주택이외의 거처	오피스텔 주택이외의 거처	오피스텔 주택이외의 거처

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

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

<표 5-4>에서 보듯이 센서스 조사상 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 현

재에 이르고 있음을 알 수 있다.

<표 5-5> 센서스 조사상 가구구분의 변천

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
일반가구	보통가구 (혈연가구)	보통가구 (혈연가구, 단독가구)	일반가구 (혈연가구, 비혈연 5인 이하가구, 단독가구)				
집단가구	준가구 (보통가구 이외의 비 혈연가구)	준가구 (비혈연집단 가구)	집단가구 (비혈연2인 이상 집단 시설가구, 비혈연 6인 이상가구)	집단가구 (비혈연2인 이상 집단 시설가구, 비혈연 6인 이상가구)	집단가구 (비혈연2인 이상 집단 시설가구, 비혈연 6인 이상가구)	집단가구 (비혈연2인 이상 집단 시설가구, 비혈연 6인 이상가구)	집단가구 (비혈연2인 이상 집단 시설가구, 비혈연 6인 이상가구 <sup>1)</sup> )

주: 1) 20인이상이면 기숙시설조사구로 구분

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

이렇듯 센서스 조사에서 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<sup>9)</sup>.

이와 같이 가구와 주택의 개념을 수정하여 센서스자료를 이용하여 새로이 계산된 주택수와 가구수(<부표 5-1> 및 <부표 5-2> 참조)이며, 새로이 계산된 주택수를 새로운 개념의 주택보급률을 계산하여 이를 기존

9) 1970년 및 1975년의 경우에는 2% 표본의 원자료 사용이 불가능하였고, 1980년의 경우에는 주택의 편익시설 수에 대한 조사가 이루어지지 않음으로써 독립된 거처수의 파악이 불가능하였음

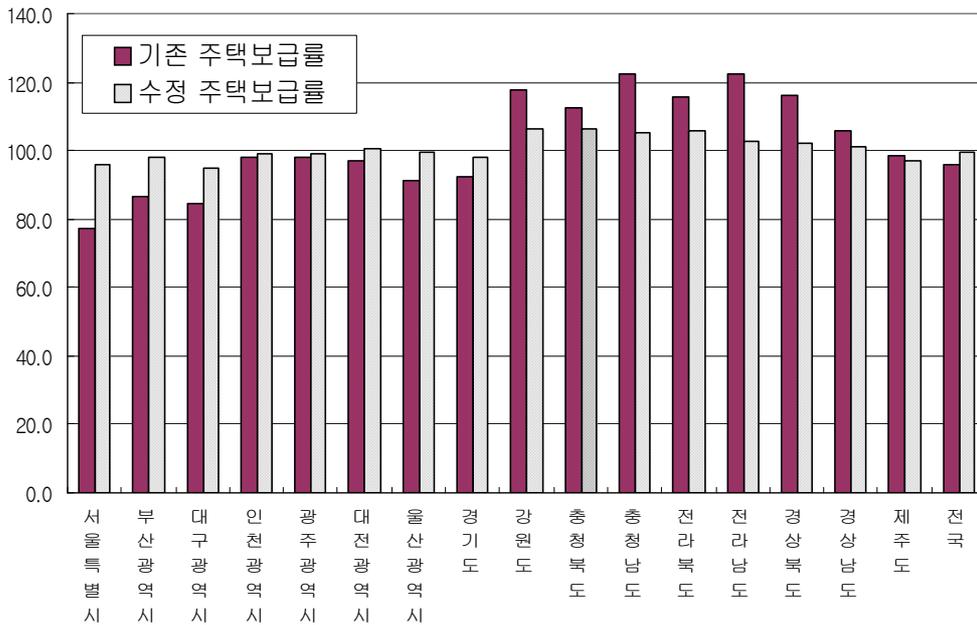
개념의 주택보급률과 대비시켜 제시한 것이 <표 5-6>이다.

전국의 주택보급률 추정결과, 2000년의 주택보급률은 기존의 96.2%에서 99.4%로 증대되었다. 이는 단독주택에 2개 이상의 독립된 거처가 있는 주택수가, 일반가구개념으로 확대함으로써 증가된 가구수보다 많음을 의미한다.

<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	96.0
부산	55.9	59.3	56.3	66.6	71.0	83.8	86.6	97.9
대구	55.5	55.0	55.0	58.9	71.2	78.2	84.5	95.0
인천	63.5	63.2	70.1	75.2	89.9	91.7	98.1	99.1
광주	-	-	61.8	70.1	81.0	82.4	98.2	98.9
대전	-	-	67.0	73.2	90.7	90.2	96.8	100.5
울산	-	-	-	-	-	-	91.5	99.6
경기	69.4	69.8	68.2	76.3	84.3	91.8	92.4	98.0
강원	89.1	84.8	89.7	87.2	107.6	94.4	117.8	106.1
충북	86.4	83.9	84.3	84.3	103.4	95.4	112.5	106.1
충남	84.8	83.9	91.8	91.1	108.8	96.6	122.3	105.2
전북	88.0	87.5	86.7	84.1	105.3	93.4	115.8	105.9
전남	86.4	85.9	93.9	91.3	115.1	98.3	122.6	102.9
경북	90.8	82.8	89.9	83.3	106.3	91.8	115.9	102.1
경남	79.9	76.8	77.1	78.4	92.9	91.5	105.7	101.1
제주	84.0	73.6	79.9	74.8	94.4	84.7	98.7	96.8
전국	71.7	71.3	72.4	74.7	86.0	89.4	96.2	99.4

시도별로 보면 외국인을 포함한 일반가구기준의 주택보급률은 기존개념의 보급률에 비하여 대도시는 약간 증대되었으나 도단위는 오히려 낮아졌다. 시도별로 혈연가구의 비중이 낮고 1인가구 비중이 클수록 새로운 개념의 주택보급률이 낮아지고, 주거조밀도가 높을수록 새로운 개념의 주택보급률이 높아지는 결과를 나타내었다.



<그림 5-3> 주택보급률 산정결과의 비교(2000년)

서울의 주택보급률은 기존의 77.4%에서 96.0%로, 부산은 기존 86.6%에서 97.9%로 증가폭이 크며, 전남의 주택보급률은 기존의 122.6%에서 102.9%로, 충남은 기존의 122.3%에서 105.2%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 1인가구 등 가구수의 증가가 더 컸기 때문이다. 이는 대도시보다는 농촌 및 지방중소도시의 1인가구, 특히 노인 1인가구 문제가 심각함을 나타낸다고 보겠다. 물론 1인가구 모두에 대해서 주택수요로 인정할 것인가의 문제가 제기될 수 있지만 궁극적으로는 1인가구에 대하여도 어떠한 형태라도 독립적인 주거공간의 확보가 필요하다. 따라서 혈연가구 중심의 주택공급도 가구형태의 다양화에 맞추어 1인가구용, 2인가구용, 혈연가구용, 노인가구, 독신자아파트 등으로 다양화된 주택공급이 필요하다 하겠다.

#### 4. 정책시사점

새로운 개념에 의한 주택보급률이 기존의 96.2%에서 99.4%로 높아졌다. 이는 0.6%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 과거에는 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 정책 목표지표로 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.

<부표 5-1> 가구수의 수정 결과

	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

- 1) 기존가구 : 혈연가구(1세대가구+2세대가구+3세대가구+4세대이상가구)
- 2) 수정가구 : 일반가구(혈연가구 + 비혈연가구 + 1인가구) + 외국인가구

<부표 5-2> 주택수의 수정 결과

	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	2,983,286
부산광역시	434,414	497,758	519,100	661,907	676,960	906,006	830,243	1,100,322
대구광역시	249,442	274,961	296,483	352,001	436,407	550,782	545,012	723,376
인천광역시	198,277	214,532	316,505	365,265	524,789	605,336	632,134	743,714
광주광역시			163,340	202,073	249,104	292,578	338,078	404,786
대전광역시			162,921	192,072	280,707	323,158	333,537	416,963
울산광역시							239,031	306,284
경기도	738,629	813,718	1,026,437	1,235,466	1,606,654	1,994,071	2,125,893	2,635,156
강원도	328,886	342,073	343,069	360,164	394,223	416,707	457,643	518,557
충청북도	254,035	269,942	279,264	298,734	358,346	389,170	422,437	491,033
충청남도	518,614	549,133	418,418	435,990	477,640	497,225	585,070	621,923
전라북도	398,136	428,464	416,956	435,049	496,059	520,519	568,556	639,226
전라남도	666,901	716,571	545,675	565,966	606,366	626,888	646,973	684,811
경상북도	595,102	607,599	631,325	657,261	723,184	757,731	824,732	908,818
경상남도	612,442	654,790	691,797	778,034	897,834	1,044,984	822,314	964,373
제주도	82,358	87,035	92,016	98,301	114,205	124,138	127,569	152,902
전국	6,271,265	6,836,746	7,357,287	8,484,744	9,570,395	11,599,435	11,472,401	14,295,530

1) 기존주택 : 센서스 전수조사 통계수치, 빈집포함(1985,1990년 시도별 빈집수의 경우 각 해당년도의 전국 빈집수와 1995년 시도별 빈집수를 이용하여 추정)

4) 수정주택 : 거주 개념의 주택수, 빈집포함

<부표 5-3> 새로운 개념과 기존개념의 주택보급률 통계

(단위 : %)

	1970 <sup>1)</sup>	1975 <sup>1)</sup>	1980 <sup>1)</sup>	1985		1990		1995		2000	
	기존	기존	기존	기존 <sup>2)</sup>	수정	기존 <sup>2)</sup>	수정	기존	수정	기존	수정
서울	56.7	56.3	56.1	56.2	59.3	56.8	65.5	68.0	85.8	77.4	96.0
부산	58.7	53.8	52.7	55.9	59.3	56.3	66.6	71.0	83.8	86.6	97.9
대구	-	-	-	55.5	55.0	55.0	58.9	71.2	78.2	84.5	95.0
인천	-	-	-	63.5	63.2	70.1	75.2	89.9	91.7	98.1	99.1
광주	-	-	-	-	-	61.8	70.1	81.0	82.4	98.2	98.9
대전	-	-	-	-	-	67.0	73.2	90.7	90.2	96.8	100.5
울산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.5	99.6
경기	77.8	72.1	67.3	69.4	69.8	68.2	76.3	84.3	91.8	92.4	98.0
강원	82.9	82.4	83.1	89.1	84.8	89.7	87.2	107.6	94.4	117.8	106.1
충북	88.1	85.2	84.6	86.4	83.9	84.3	84.3	103.4	95.4	112.5	106.1
충남	87.8	85.5	83.5	84.8	83.9	91.8	91.1	108.8	96.6	122.3	105.2
전북	87.6	85.6	85.8	88.0	87.5	86.7	84.1	105.3	93.4	115.8	105.9
전남	87.8	86.0	84.5	86.4	85.9	93.9	91.3	115.1	98.3	122.6	102.9
경북	81.2	78.1	75.2	90.8	82.8	89.9	83.3	106.3	91.8	115.9	102.1
경남	89.8	85.3	80.5	79.9	76.8	77.1	78.4	92.9	91.5	105.7	101.1
제주	97.8	88.1	84.3	84.0	73.6	79.9	74.8	94.4	84.7	98.7	96.8
전국	79.5	75.6	72.8	71.7	71.3	72.4	74.7	86.0	89.4	96.2	99.4

주: 1) 1995-2000년은 시도별 빈집수가 이용가능하나 1990년까지는 빈집수가 전국단위로만 집계되어 있으므로, 전국의 주택보급률에는 빈집이 포함되었으나, 시도별 주택보급률에는 사용주택수만으로 계산

2) 1995년의 시도별 공개율을 1990년 및 1985년의 전국 빈집수에 적용하여 1990년 및 1985년의 시도별 빈집수를 추정 후 총주택수 기준으로 주택보급률을 계산

## 제6장 한국인의 주거환경 수준

김 재 익 (계명대학교 도시공학과 교수)

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. 우리나라도 경제개발 초기의 주거수준과 현재의 주거수준은 국민소득을 비롯한 각종 사회지표가 반영하듯 매우 큰 변화를 겪었다. 우리나라의 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 우리나라의 주거수준은 어떤 모습으로 변화하여 왔는지 파악하여 보고자 한다. 이를 위하여 『인구·주택총조사』 중 주택분야의 조사가 시작된 1970년부터 가장 최근의 조사인 2000년까지의 자료에 입각하여 점유형태의 변화와 주거수준의 질적 변화를 살펴 보고자 한다. 이중 주거수준의 질적 변화는 주거밀도와 주거시설의 변화를 통하여 설명하고자 하며 마지막으로 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

### 1. 점유형태의 변화

주택의 점유형태는 주택유형과 주거면적과 더불어 가계의 매우 중요한 주거관련 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. 우리나라의 주택점유형태의 변화패턴을 도시와 농어촌으로 구분하여 시계열별로 간략히 살펴 보기로 한다.<sup>10)</sup>

우리나라에서 1970에서 1975년사이의 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.

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.

자기 집에서 사는 가구의 비율(자가점유율)이 1970년에는 71.66%이었으나 1975년에는 64.08%로 대폭 하락하였다.<sup>11)</sup> 특히 가구증가율을 주도한 도시(동기준)에서의 자가점유율은 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 도

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

11) 1970년 센서스자료에 의하면 총가구수는 5,856,901호로서 이 기준에 의하면 자가점유율이 68.2%이다. 여기서는 일반가구수인 5,576,277호를 기준으로 계산한 자가점유율을 사용하였다.

시지역의 세입가구비율이 크게 증가했다고 할 수 있다.

곧 이은 1980년에서 1990년까지는 주택수요의 누적기라고 할 수 있다. 이 기간은 <표6-1>에서 알 수 있듯이 자가점유율의 지속적 감소 및 세입가구비율의 지속적 증가로 특징지어 진다. 전국은 물론 동부, 읍부, 먼부를 막론하고 모두 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 <표6-2>를 통하여 알 수 있다.

이 표에 의하면 주택재고가 1989년에 703만호에 이르러 최초로 700만호를 돌파한 이후 1990년에는 716만호로 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 주택매매가격도 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.<sup>12)</sup>

한편 자가점유율도 전국을 기준으로 볼 때 1990년의 49.9%에서 1995년에는 53.3%로 상승하였고 반사적으로 임차가구율은 46.9%에서 44.2%로 하락하였다.

이같은 전국적 점유형태의 변화는 두가지 설명을 필요로 한다. 첫째, 『자가점유율 상승-임차가구율 하락』 현상은 사실 도시지역에 국한된 현상이다. 이를 지역별 자가점유율을 보여주는 <그림6-2>를 통하여 살펴 본

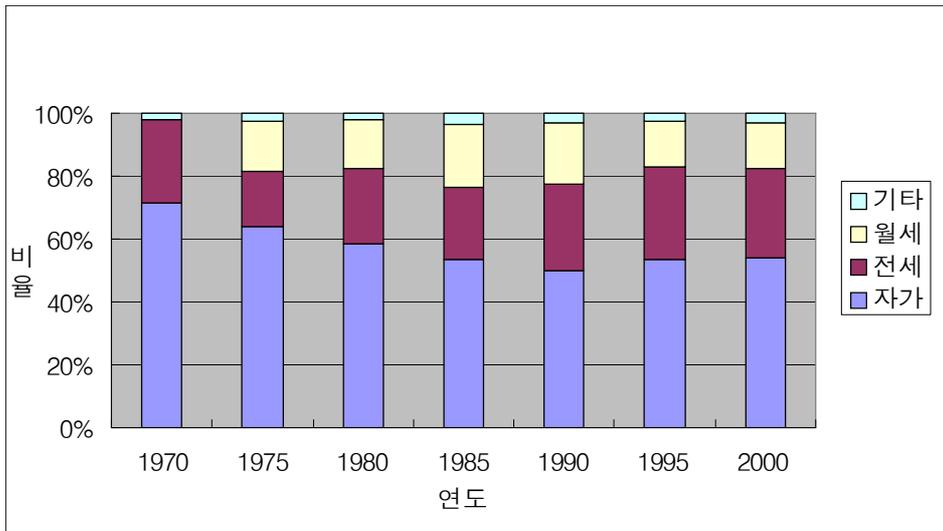
12) 그러나 주택임대시장에서는 정반대의 가격흐름을 보였다. 즉 1990년의 전국기준을 100으로 한 전세지수를 보면 91년(101.9), 92년(109.6), 93년(112.3), 94년(117.4), 그리고 95년(121.7)로 조사되어 전세입자의 부담이 가중되어 왔음을 알 수 있다(통계청, 주택매매 및 전세가격지수 참조).

다. 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 6-2>에 있는 주택재고량의 변화를 보면 1995년에는 1990년에 비해 221.3만호가 증가하였으나 동기간 <표6-1>에 있는 자가가구수는 124.3천호의 증가에 그쳤다. 이것은 임대주택의 재고량이 별로 없는 우리나라 주택상황을 미루어 볼 때, 공급된 주택이 무주택자의 내집마련의 꿈을 실현시켜주기도 했지만 유주택자들에 대한 주택소유의 편중현상도 더욱 심화시킨 것도 부인할 수 없도록 하는 것이다.

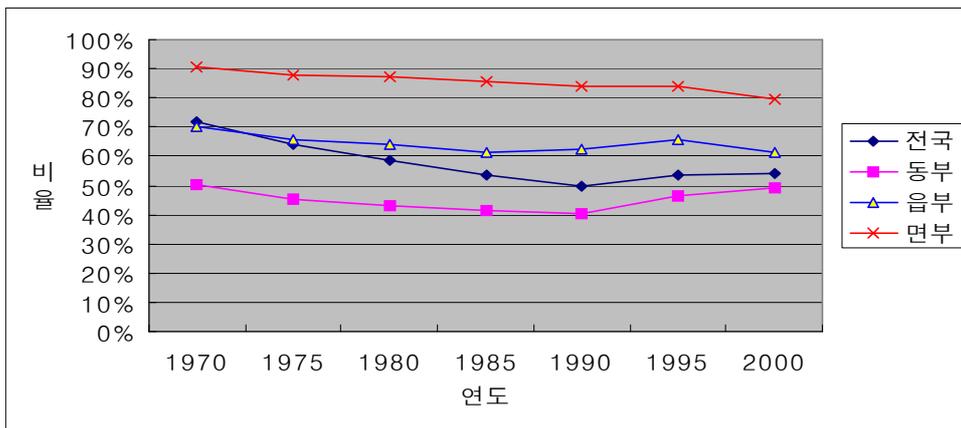
그 이후 1995년에서 2000년까지는 주택시장의 격동기라고 할 수 있다. 이 기간중 1997년말에는 외환위기라는 국가적 어려움을 겪었다. 외환위기는 신용경색, 수요급감 등을 초래하여 신규분양시장은 물론 기존주택시장도 급격한 위축을 경험하였다. 그럼에도 불구하고 이 기간동안은 동지역의 자가점유율이 높아져 읍부와 면부의 뒷걸음에도 불구하고 전국적으로 자가점유율이 높아졌다.

<표6-1> 연도별 점유형태의 변화(전국)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	3996198	4259981	4671815	5127221	5667280	6909953	7753100
전세	1457023	1171321	1904486	2201894	3157073	3844964	4039514
월세		1049070	1231258	1892559	2172554	1876026	2113243
기타	123056	167406	161642	349687	357633	328238	405950
계	5576277	6647778	7969201	9571361	11354540	12959181	14311807
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%



<그림6-1> 연도별 점유형태의 변화(전국)



<그림6-2> 도농별 자가점유율 변화추이

〈표6-2〉 주요지표별 주택현황

	주 택 보유수 (1000)	주택건설호수 (1000)			주 택 보급율(%)	주택투자 /GDP(%)	천 명 당 주택건설 호 수
		합계	공공	민간			
1965	3932	70	8	62		1.50	2.4
1966	3867	93	12	81		1.90	3.1
1967	4097	95	10	85		2.30	3.1
1968	4183	96	20	76		3.00	3.2
1969	4229	105	38	67		2.70	3.4
1970	4360	115	12	103	78.2	4.24	3.6
1971	4427	130	24	106	77.3	3.81	4.1
1972	4484	110	17	93	76.3	3.06	3.4
1973	4558	143	44	99	75.5	3.74	4.2
1974	4640	158	43	115	74.8	5.51	4.6
1975	4734	180	63	117	74.4	5.16	5.1
1976	4822	170	62	108	73.3	4.77	4.7
1977	4927	204	78	126	72.6	5.43	5.8
1978	5082	300	115	185	72.5	6.85	8.2
1979	5211	251	118	133	72.0	5.81	6.7
1980	5319	212	106	105	71.2	5.45	5.6
1981	5460	150	78	72	70.5	4.20	3.9
1982	5640	191	68	123	70.2	4.88	4.9
1983	5852	226	82	144	70.2	5.77	5.7
1984	6061	222	114	108	70.1	4.87	5.5
1985	6104	227	132	95	69.8	4.61	5.6
1986	6303	288	153	135	69.7	4.86	7.0
1987	6450	244	167	78	69.2	4.79	5.9
1988	6670	317	115	202	69.4	5.30	7.6
1989	7032	462	162	300	70.9	5.96	10.9
1990	7357	750	269	481	72.4	8.76	17.5
1991	7853	613	164	449	74.2	8.88	14.2
1992	8631	575	195	381	76.0	7.81	13.2
1993	8798	695	227	469	79.1	8.23	15.8
1994	9133	623	258	364	83.5	7.47	14.0
1995	9570	619	236	391	86.0	7.43	13.8
1996	10113	592	232	360	89.2	7.06	13.0
1997	10627	596	219	377	92.0	6.30	13.0
1998	10867	306	131	175	92.4	6.22	6.6
1999	11181	405	151	253	93.3	4.68	8.6
2000	11472	433	140	293	96.2	3.86	9.2
2001		530	128	402		4.24	11.2

자료: 통계청

## 2. 주거수준의 변화

주거생활의 수준을 가름하는 기준은 여러 가지이다. 본 연구에서는 대표적으로 사용되는 주거밀도와 주거시설을 중심으로 우리나라 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 개이나 혹은 주거면적이 얼마나 넓으냐를 대비하여 산출한다. 대표적인 주거밀도 척도는 방수를 기준으로 할 때는 방당 인원수와 가구당 방수, 면적을 기준으로 할 때는 가구당 주거면적과 일인당 주거면적을 사용한다.

#### (1) 방수 기준: 방당 인원수와 가구당 방수

##### ① 방당 인원수

대표적인 주거밀도 기준은 방당 인원수로서 다음과 같이 계산된다.

$$\text{방당인원수} = \frac{\text{총인구}}{\text{총방수}}$$

방당 인원수는 평균적으로 방 하나에 얼마나 많은 사람들이 거주하는가를 나타낸다.<sup>13)</sup> 따라서 방당 인원수가 높을수록 주거밀도가 높고 반대로 방당 인원수가 낮을수록 주거밀도가 낮다고 할 수 있다. 우리나라의 방당

---

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

인원수는 <표6-3>에서 보는 바와 같이 1970년도에는 2.30~2.78으로 매우 높았다. 즉 방 하나에 두세명이 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 기준으로 방당 인원수가 1이하로 떨어졌다. 즉 우리나라는 2000년에 이르러 단독주택, 아파트, 연립/다세대 등 어떤 유형의 주택에 살건 평균적으로 방수가 사람수 보다 많아진 것이다. 그리고 <표6-3~7>과 <그림6-3>에서 보듯이 도시지역일수록 주거밀도가 높이나 나타나는 가운데 도농간의 방당 인원수 격차는 시간이 흐름에 따라 줄어들어왔다.

<표6-3> 방당 인원수의 변화추이(전국)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
전국	2.32	2.25	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
주택			2.10	1.87	1.48	1.08	0.92
주택이외			2.56	2.27	1.92	1.44	1.14

<표6-4> 방당 인원수의 변화추이(도시)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
도시	2.57	2.45	2.19	1.92	1.49	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
주택			2.18	1.92	1.52	1.09	0.93
주택이외			2.63	2.28	1.94	1.49	1.16

〈표6-5〉 방당 인원수의 변화추이(동부)

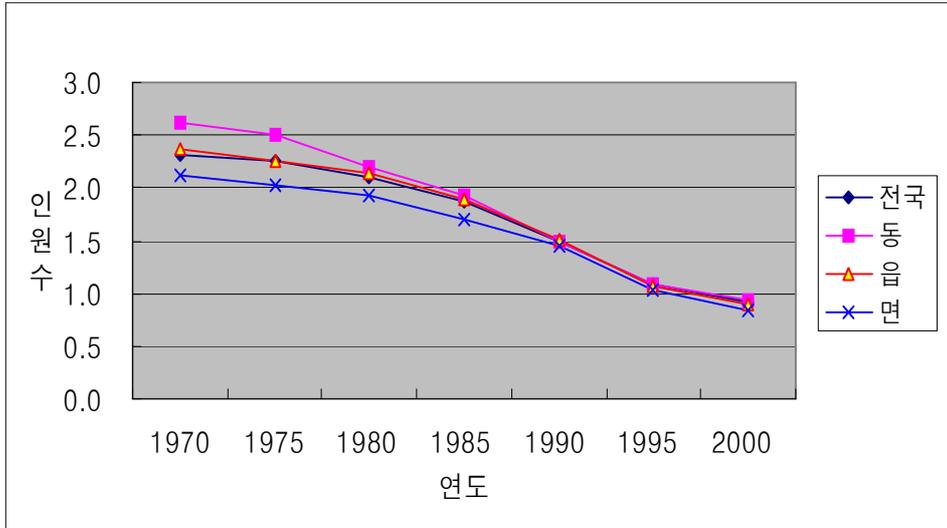
	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
동부	2.62	2.51	2.19	1.93	1.48	1.09	0.94
단독	2.61	2.50	2.30	2.10	1.68	1.19	0.96
아파트	2.59	1.95	1.47	1.31	1.06	0.96	0.91
연립/다세대	2.90	2.88	1.97	1.75	1.31	1.04	0.93
기타	2.71	2.65	2.36	2.25	1.78	1.30	1.01
주택			2.19	1.93	1.52	1.09	0.94
주택이외			2.64	2.29	1.96	1.47	1.16

〈표6-6〉 방당 인원수의 변화추이(읍부)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
읍부	2.37	2.25	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
주택			2.15	1.89	1.51	1.08	0.90
주택이외			2.48	2.17	1.80	1.36	1.08

〈표6-7〉 방당 인원수의 변화추이(면부)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
면부	2.11	2.02	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
주택			1.92	1.70	1.46	1.04	0.83
주택이외			1.91	2.06	1.70	1.34	1.06



<그림6-3> 방당인원수의 변화

## 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 있느냐를 나타내는 지표로서 다음과 같이 계산된다.

$$\text{가구당방수} = \frac{\text{총방수}}{\text{총가구수}}$$

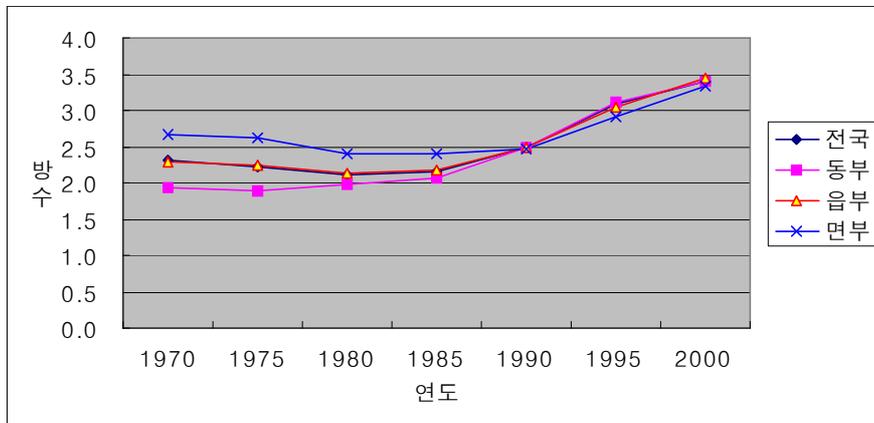
따라서 가구당 방수가 높을수록 여러 개의 방이 있는 것이므로 주거밀도가 낮고 가구당 방수가 낮을수록 주거밀도가 높다고 할 수 있다.

먼저 도시와 농어촌지역을 구분하여 가구당 방수를 비교하여 본다. <표6-8>와 이를 시각적으로 표시한 <그림6-4>에서 보는 바와 같이 가구당 방수는 방당 인원수와 마찬가지로 모든 지역에서 시간이 흐를수록 개

선되어 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 전국평균보다 낮은 것을 나타냈다. 전반적으로 도농간의 가구당 방수 차이는 1970-1985년 사이에는 크다가 그 이후에는 그 격차가 점차 줄어들어 최근에 와서는 큰 차이를 보이지 않는다고 할 수 있다.

〈표6-8〉 도농별 가구당 방수의 변화

	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



〈그림6-4〉 가구당 방수의 변화

참고로 수도권권과 비수도권의 가구당 방수를 비교하여 본다. 가구당 방

수를 수도권과 기타 지역을 비교해 보아도 해를 거듭할수록 지역의 구분 없이 주거밀도가 낮아지는 등 전국적 추세와 큰 차이를 보이지 않는다. 그리고 수도권과 기타 지역을 비교한 <표6-9>에 보는 바와 같이 1985년까지는 차이가 있었지만 1990년부터는 지역별 차이가 거의 없는 것으로 나타난다.

<표6-9> 수도권/비수도권 가구당 방수의 변화

	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

이번에는 주택유형별로 가구당 방수를 비교하여 본다. 이 비교는 단독주택과 공동주택간에 주거밀도의 차이를 알기 위함이다. 주택유형별 가구당 방수는 전국 및 지역별로 계산하여 그 결과를 나타낸 <표6-10~14>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.

<표6-10> 주택유형별 가구당 방수(전국)

	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

〈표6-11〉 주택유형별 가구당 방수(동부)

	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

〈표6-12〉 주택유형별 가구당 방수(읍부)

	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

〈표6-13〉 주택유형별 가구당 방수(면부)

	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

〈표6-14〉 주택유형별 가구당 방수(도시)

	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

(2) 면적기준: 가구당 주거면적과 일인당 주거면적

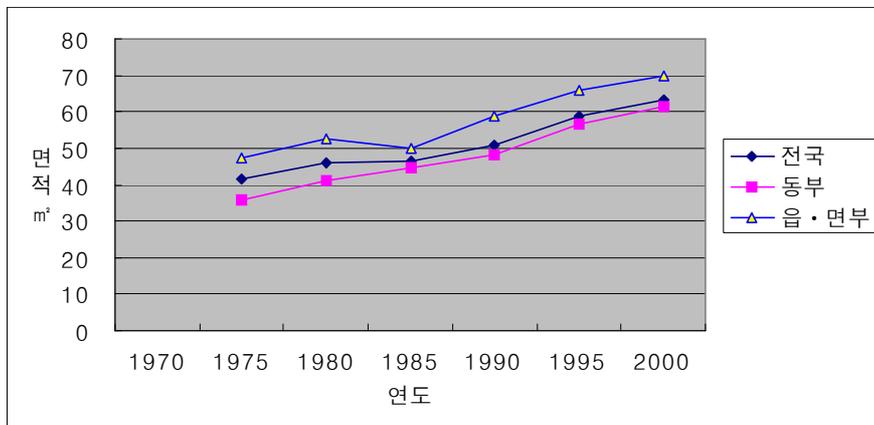
주거밀도는 방수보다는 주거면적을 기준으로 하는 것이 더욱 설득력이 있다. 우리나라 주거밀도의 변화추이를 가구당 주거면적과 일인당 주거면적을 중심으로 살펴 보기로 한다.

① 가구당 주거면적

가구당 주거면적은 총주거면적을 총가구수로 나눈 것으로 한 가구당 평균적으로 어느 정도의 주거면적을 차지하는가를 나타낸다. 우리나라의 가구당 주거면적은 <표6-15>와 <그림6-5>에서 알 수 있듯이 도시와 농어촌의 구분없이 지속적으로 증가하여 왔다. 가구당 주거면적은 1975년에는 전국기준으로 41.4m<sup>2</sup> 이었으나 2000년에는 63.1m<sup>2</sup> 로서 52.4% 증가하였다. 그리고 토지이용집약도가 높은 도시지역(동부)의 주거면적은 농어촌지역에 비해 상대적으로 좁게 나타난다. 그러나 1975년과 2000년 사이의 증가율은 동부가 71.2%, 읍·면부가 47.9%로서 동부가 상대적으로 높다.

<표6-15> 가구당 주거면적(단위 m<sup>2</sup>)

	전국	동부	읍면부
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



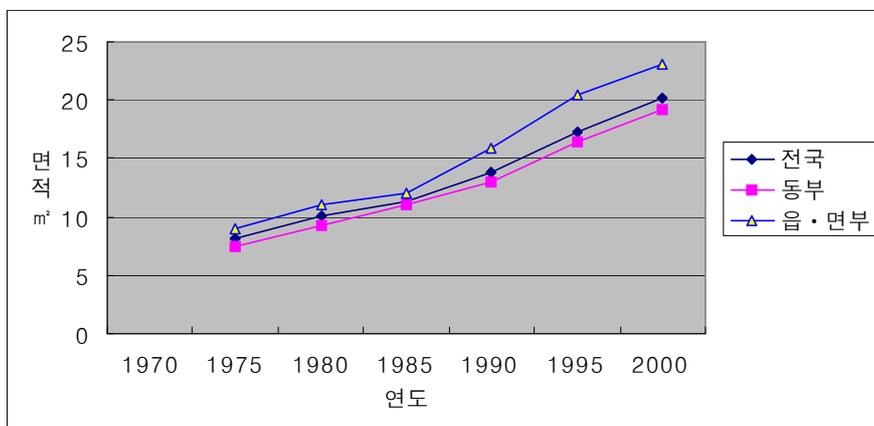
<그림6-5> 가구당 주거면적(단위 m<sup>2</sup>)

## ② 일인당 주거면적

일인당 주거면적은 총주거면적을 총인구수로 나눈 것으로 한 사람당 평균적으로 어느 정도의 주거면적을 차지하는가를 나타낸다. 우리나라의 일인당 주거면적은 <표6-16>과 <그림6-6>를 통하여 알 수 있듯이 동부와 읍·면부의 구분없이 지속적으로 증가하여 왔다. 일인당 주거면적은 1975년도에 전국기준으로 8.2m<sup>2</sup>에 불과하였으나 2000년에는 20.2m<sup>2</sup> 로서 146.3% 증가하였다. 이 증가율은 가구당 주거면적의 증가율 보다 훨씬 높은 것으로서 가구기준보다 인구기준으로 주거밀도가 더 빠른 속도로 개선되어 왔다고 해석할 수 있다.

<표6-16> 1인당 주거면적(단위 m<sup>2</sup>)

	전국	동부	읍면부
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



<그림6-6> 1인당 주거면적(단위 m<sup>2</sup>)

## 2) 주거시설의 변화

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

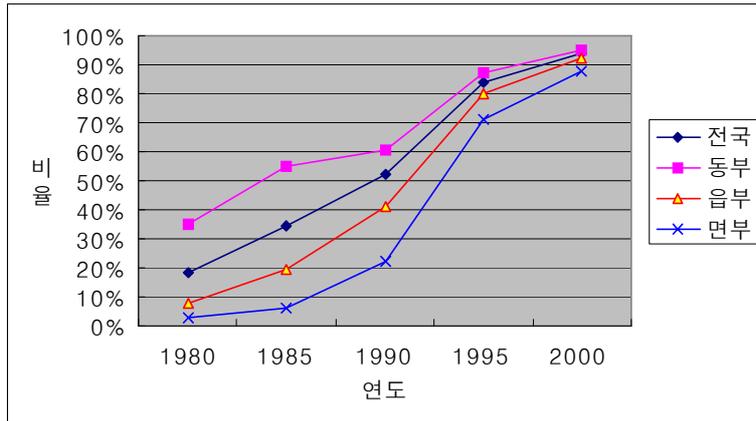
본 연구에서는 『인구·주택총조사』 중 여러 회에 걸쳐 조사되어 어느 정도의 변화추세를 파악할 수 있는 부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도 시설, 난방방식 등 다섯 가지 주거시설을 살펴 보고자 한다.

### (1) 부엌

부엌은 주부들이 많은 시간을 보내는 공간이다. 우리나라의 전통적인 부엌은 편리한 점도 있지만 현대의 생활에 적합하지 않아 사용자로부터 외면받아 오고 있다. <표6-17>과 <그림 6-7>에서 보듯이 1980년에는 전국적으로 입식부엌의 비율이 18.2%에 불과하였다. 이 비율은 그나마 도시지역의 입식부엌 비율이 34.8%로 높아 농어촌지역의 2.5%를 상쇄한 결과이다. 그러나 시간이 흐름에 따라 새로이 공급되는 거의 모든 주택이 그 유형을 불문하고 입식부엌이므로 전체적으로 재래식 부엌은 사라지고 있다. 2000년에 이르러 입식부엌의 비율이 모든 지역에서 크게 상승하여 재래식 부엌은 도시지역과 농어촌지역을 막론하고 오래된 단독주택에만 남아 있음을 짐작케 한다. 아파트, 연립주택, 최근 건축된 단독주택 등은 100% 입식부엌이기 때문이다. 그러므로 재래식 부엌은 시간이 흐름에 따라 오래된 단독주택이 멸실되면서 자연스럽게 사라질 것으로 예상된다.

〈표6-17〉 도농별 입식부역 비율

	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%



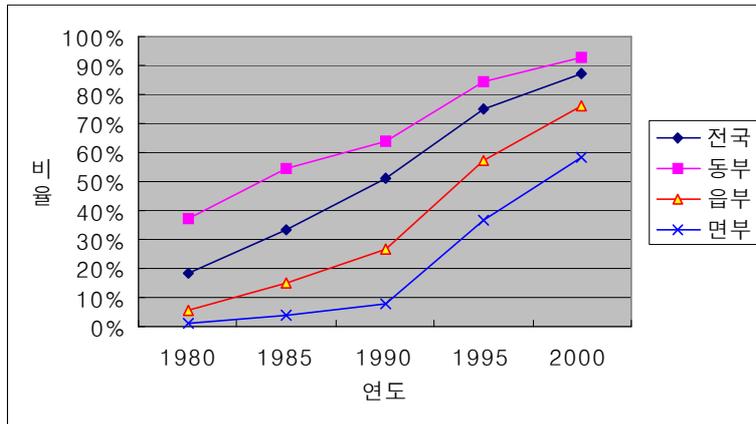
〈그림6-7〉 도농별 입식 부역 비율 변화추이

## (2) 화장실

수세식 화장실의 변화추세도 입식부역의 변화추세와 비슷하게 시간이 흐를수록 개선되는 추세를 보이고 있다. 특히 수세식 화장실 비율을 1980년과 2000년을 비교하여 보면 그 개선속도가 매우 비약적임을 알 수 있다. 그러나 수세식 화장실의 보급률은 입식부역의 보급률과는 달리 도·농간의 격차가 크게 나타난다. 동부는 수세식 화장실 보급률이 93%로서 도시 지역내 노후 단독주택을 제외하면 거의 모든 주택이 수세식 화장실을 갖추었다고 할 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.

〈표6-18〉 수세식 화장실 비율

	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%



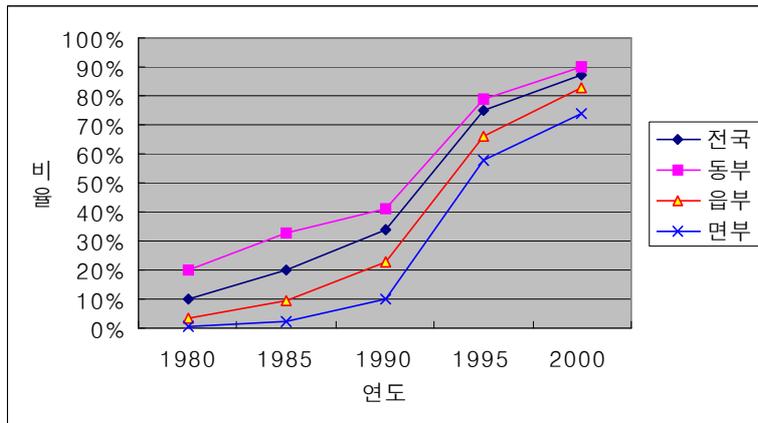
〈그림6-8〉 도농별 수세식 화장실 비율 변화추이

### (3) 목욕시설

목욕시설을 갖춘 가구의 변화추세도 <표6-19>과 <그림 6-9>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%로 크게 증가하여 그 보급속도가 매우 빨랐음을 알 수 있다.

〈표6-19〉 목욕시설이 있는 가구

	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%



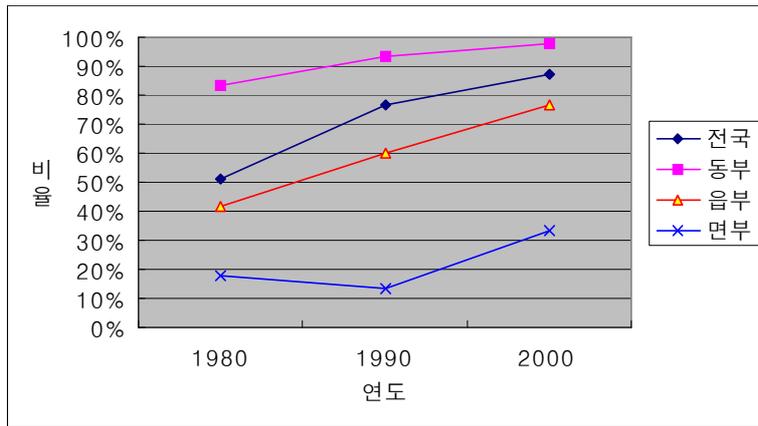
〈그림6-9〉 도농별 온수목욕시설 비율 변화추이

#### (4) 상수도시설

상수도 시설이 있는 가구의 비율은 <표6-20>와 <그림6-10>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 가구중 98%가 수도물을 사용하고 있다. 그러나 아직 농어촌 지역인 면부에서는 수도물을 사용하는 가구가 33.2%로서 세가구중 한 가구 꼴에 불과한 것으로 나타났다.

〈표6-20〉 상수도시설이 있는 가구비율

	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%



〈그림6-10〉 도농별 상수도 시설 있는 가구 비율 변화추이

특히 면부의 경우 1980년에 비해 1990년이 상수도보급율이 더욱 낮아진 것으로 나타난다. 이것은 1980년에서 1990년 사이의 행정구역변경에 의해 상대적으로 도시화가 많이 진행된 면지역들이 읍이나 도시로 승격되거나 편입된 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 지역 난방에 이르는 매우 다양한 방법이 있다. 『인구·주택총조사』도 이를 반영하여 난방방식을 구분하는 항목을 조정하여 왔다. 이에 따라 난방방식은 조사항목의 일관성이 부족한 문제가 있다. 본 연구는 난방방식을 조사하기 시작한 1980년이후의 자료를 이용하여 그 비율을 <표6-21>에 요약하여 보았다.

<표6-21>을 보면 우리나라의 난방방식은 1980년에는 농어촌은 재래식 아궁이, 도시지역은 연탄아궁이가 주류를 이루었다. 1985년에는 도시지역

에서 연탄아궁이가 점차 줄어들고 연탄보일러가 주류를 차지하였다. 그러나 1990년에는 농어촌(면부)에서도 재래식아궁이는 대폭 감소한 반면 연탄보일러가 주된 난방방식으로 변화하였다. 마지막으로 2000년에는 모든 지역에서 재래식아궁이뿐 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.

〈표6-21〉 난방방식의 변화

구분	재래식 아궁이	연탄 아궁이	연탄 보일러	기름 보일러	가스 보일러	중앙 난방	지역 난방	전기 보일러	기타	
1980	전국	37.9	42.5	13.9	2.3				0.4	
	동부	2.6	62.9	23.4	4.7				0.2	
	읍부	34.0	51.6	12.8	0.7				0.6	
	면부	79.3	16.5	3.4	0.2				0.5	
1985	전국	24.8	17.4	50.4	2.7	0.3			0.2	
	동부	1.9	22.1	63.5	4.5	0.5			0.2	
	읍부	26.7	16.3	55.2	1.0	0.1			0.2	
	면부	63.2	9.7	26.1	0.2	0.0			0.1	
1990	전국	5.8	13.7	48.6	20.0	5.2		0.3	0.5	
	동부	1.2	14.1	46.9	22.4	6.8		0.3	0.5	
	읍부	8.1	11.4	59.3	18.9	0.9		0.4	0.4	
	면부	24.4	13.4	50.9	10.2	0.4		0.3	0.2	
2000	전국	0.8	0.3	1.5	40.8	39.9	8.3	6.4	1.6	0.4
	동부	0.1	0.2	0.9	31.7	47.6	10.3	8.0	1.0	0.3
	읍부	1.4	0.6	3.3	64.0	22.6	2.8	2.1	2.7	0.5
	면부	4.5	0.8	3.7	77.0	7.9	0.5	0.1	4.7	0.7

### 3. 정책적 시사점

지금까지 살펴 본 우리나라의 주택상황을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 주택의 점유형태는 전체적으로 자가점유율이 낮아져온 가운데 면부가 월등히 높은 가운데 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, 주거밀도는 방당 인원수와 가구당 인원수, 그리고 가구당 주거면적과 일인당 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, 난방 방식 등 다섯 가지 지표를 기준으로 살펴 본 결과 개선속도가 매우 빠르고 도시화된 지역일수록 거의 100%의 보급률을 보이고 있다. 한편 상수도, 수세식화장실 등은 면지역에서 시설개선이 계속 진행될 것으로 보인다.

이처럼 주택과 관련된 각종 기준들이 주택점유형태를 제외하고는 일정 수준을 달성하거나 100%에 근접하고 있다. 이것은 주택정책이 주택을 대량으로 공급하는데 초점을 두는 과거의 방식에서 탈피하여야 함을 의미하는 동시에 양적시설기준들이 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.<sup>14)</sup> 그러나 선진국과는 달리 진정한 의미의 임대주택재고가 극히 적고 또 민간임대주택시장이 주로 비공식부문에 속하는 우리나라 상황하에서는 새로이 공급된 주택이 누구에게 귀속되는가를 고려하여야 할 것이다.

공급위주의 주택정책의 이론적 기초는 주택순환이론(filtering theory)이라고 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 최

---

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

하위 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 감으로서 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. 우리나라의 주거상황은 주거밀도와 시설 등의 양적 기준을 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·농어촌간의 차이를 감안하여 주택정책의 차별화를 도모할 수도 있을 것이다.

〈부표6-1〉 연도별 점유형태의 변화(동부)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	1198080	1509940	2007324	2617185	3429875	4640985	5507897
전세	1147027	1048511	1657071	1970213	2927521	3537844	3659589
월세		738765	931907	1554543	1900065	1665806	1821857
기타	32072	34032	73674	188857	204956	187343	240133
계	2377179	3331248	4669976	6330798	8462417	10031978	11229476
자가	50.40%	45.33%	42.98%	41.34%	40.53%	46.26%	49.05%
전세	48.25%	31.48%	35.48%	31.12%	34.59%	35.27%	32.59%
월세		22.18%	19.96%	24.56%	22.45%	16.60%	16.22%
기타	1.35%	1.02%	1.58%	2.98%	2.42%	1.87%	2.14%
계	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

〈부표6-2〉 연도별 점유형태의 변화(읍부)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	353971	468110	600621	677313	574234	667393	714176
전세	138755	69637	151753	164921	143734	182201	225650
월세		147926	159014	206984	149462	113580	157796
기타	13076	25775	24332	56852	49741	51016	62710
계	505802	711448	935720	1106070	917171	1014190	1160332
자가	69.98%	65.80%	64.19%	61.24%	62.61%	65.81%	61.55%
전세	27.43%	9.79%	16.22%	14.91%	15.67%	17.97%	19.45%
월세		20.79%	16.99%	18.71%	16.30%	11.20%	13.60%
기타	2.59%	3.62%	2.60%	5.14%	5.42%	5.03%	5.40%
계	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

〈부표6-3〉 연도별 점유형태의 변화(도시)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	1552051	1978050	2607945	3294498	4004109	5308378	6222073
전세	1285782	1118148	1808824	2135134	3071255	3720045	3885239
월세		886691	1090921	1761527	2049527	1779386	1979653
기타	45148	59807	98006	245709	254697	238359	302843
계	2882981	4042696	5605696	7436868	9379588	11046168	12389808
자가	53.83%	48.93%	46.52%	44.30%	42.69%	48.06%	50.22%
전세	44.60%	27.66%	32.27%	28.71%	32.74%	33.68%	31.36%
월세		21.93%	19.46%	23.69%	21.85%	16.11%	15.98%
기타	1.57%	1.48%	1.75%	3.30%	2.72%	2.16%	2.44%
계	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

〈부표6-4〉 연도별 점유형태의 변화(면부)

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
자가	2444147	2281931	2063870	1832723	1663171	1601575	1531027
전세	171241	53173	95662	66760	85818	124919	154275
월세		162379	140337	131032	123027	95640	133590
기타	77908	107599	63636	103978	102936	89879	103107
계	2693296	2605082	2363505	2134493	1974952	1912013	1921999
자가	90.75%	87.60%	87.32%	85.86%	84.21%	83.76%	79.66%
전세	6.36%	2.04%	4.05%	3.13%	4.35%	6.53%	8.03%
월세		6.23%	5.94%	6.14%	6.23%	5.00%	6.95%
기타	2.89%	4.13%	2.69%	4.87%	5.21%	4.70%	5.36%
계	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

## 제7장 가구특성별 주거수준

서 중 균 (한국도시연구소 연구원)

### 1. 1인가구

#### 1) 1인가구의 특성

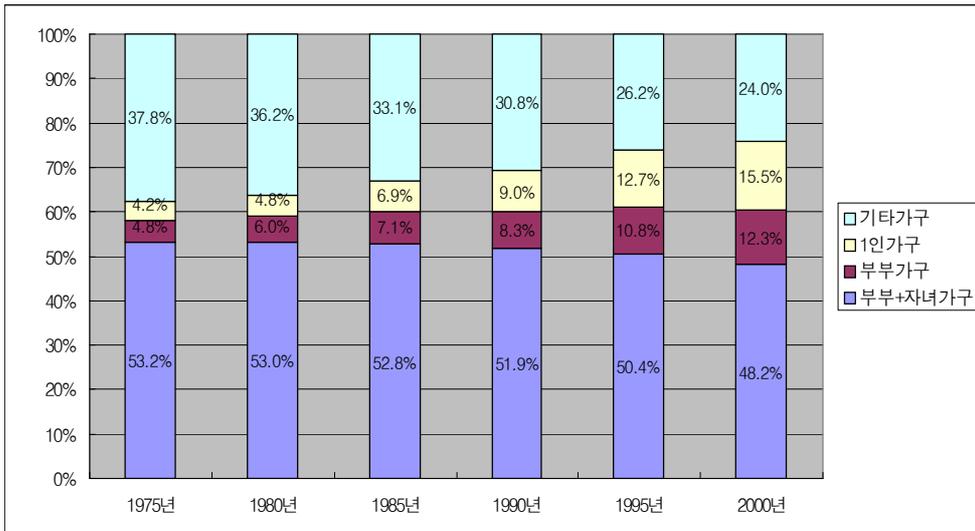
##### (1) 가구구성 변화와 1인가구 증가

1인가구수는 1975년에서 2000년 사이에 7.92배 증가했고, 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.

<표 7-1> 1인가구수의 변화

구분	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년
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

이러한 1인가구의 증가세는 가구구성의 다른 어떤 형태보다도 가장 급격한 것이다. 1975년에서 2000년 사이 부부와 자녀로 구성된 핵가족의 전형적인 형태는 53.2%에서 48.2%로 그 비중이 감소해왔다. 이에 반해 1인가구와 부부만으로 구성된 가구는 가장 큰 증가세를 보이고 있는 형태이다. 특히 그 중에서도 1인가구의 증가세는 가장 두드러진다. 앞으로 1인가구는 예외적인 형태가 아니라 가구 구성의 한 가지 전형으로 자리잡게 될 것이다.

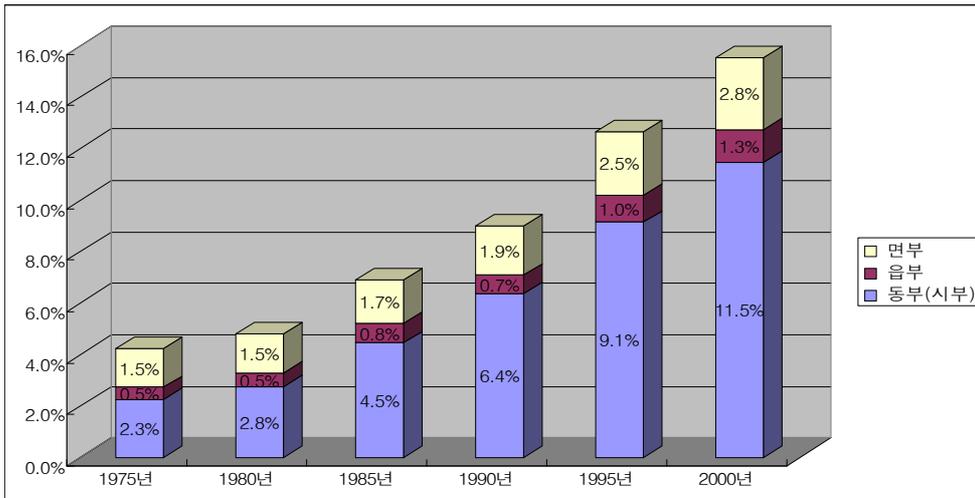


<그림 7-1> 가구구성의 변화

## (2) 지역별 1인가구 현황

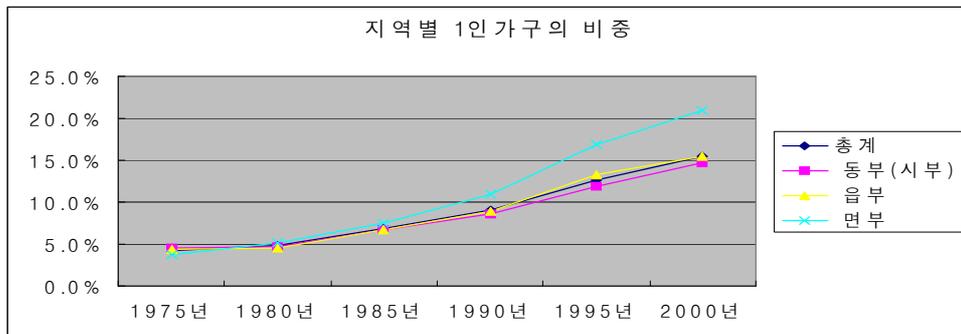
1인가구의 증가는 가족의 구성이나 생활에서 중요한 변화가 나타나고 있음을 의미하는 것이기도 하다. 1인가구 집단이 어떻게 구성되어 있고, 또 그 추세에 대한 파악은 몇 가지 단서를 제공한다.

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



<그림 7-2> 일반가구 중 1인가구의 비중

한편 지역별 일반가구 중 1인가구가 차지하는 비중을 보면, 면부는 1975년 3.8%에서 2000년 20.9%로 가장 높은 증가세를 보이고 있다. 동부(시부)는 4.5%에서 14.6%로 역시 급격하게 증가하고 있으나, 면부에 비해서 상대적으로 완만하게 상승하고 있다. 면부가 상대적으로 더 급격하게 증가한 것은 농촌 지역의 가구수가 감소하거나 상대적으로 상승하지 않았고, 1인가구는 그 수가 절대적으로 증가하였기 때문이다.

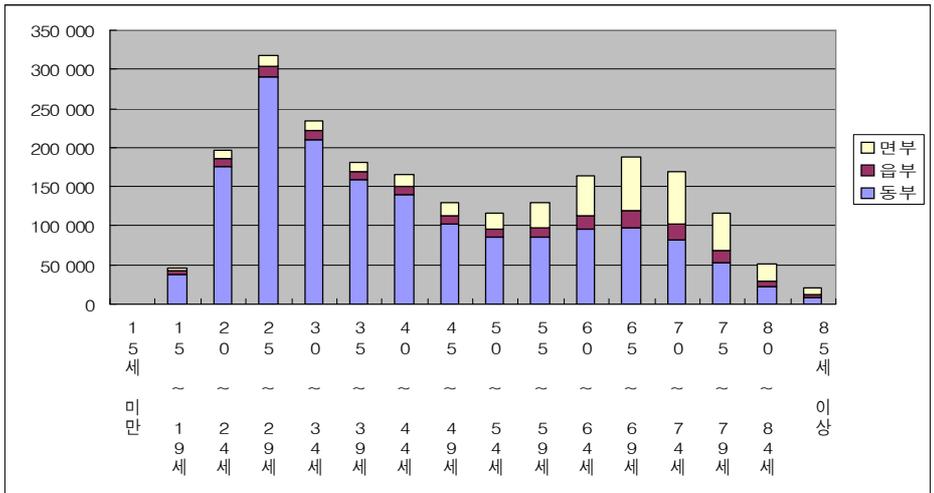


<그림 7-3> 지역별 1인가구의 비중

이러한 1인가구의 지역별 현황에서, 도시는 인구나 가구의 증가 추세보다 훨씬 빠른 1인가구의 증가세를 보이고 있는 지역이고, 1인가구수의 증가를 실질적으로 주도하고 있다. 농촌은 인구와 가구의 감소 추세 속에서 농촌 지역에 계속 머무는 가구가 급격하게 규모가 감소하고 1인가구가 증가함을 보여준다. 따라서 도시지역은 1인가구의 양적인 증가가 새로운 주택수요로 계속 나타날 가능성이 있다. 또 농촌지역은 1인가구는 증가하지만 실질적으로 가구수는 감소하는 경향 속에서 진행되고 있으며 신규 수요로 급격하게 대두되지는 않을 것이다. 대신 주택 내에서 생활하는 가구원이 줄어들거나 1인가구가 됨에 따라 적절한 관리가 이루어지지 않을 가능성이 있다.

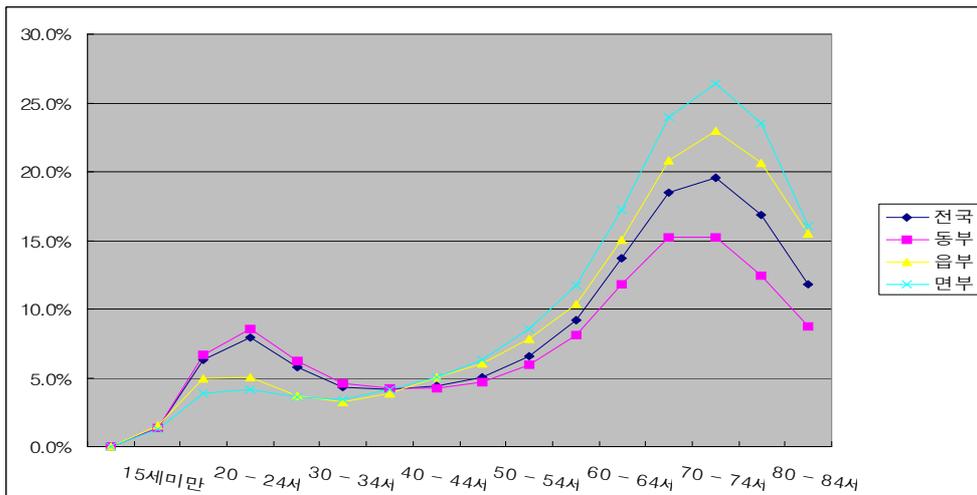
### (3) 1인가구의 연령 구성

2000년 1인가구의 연령별 구성을 살펴보면, 25세 이상 30세 미만 구간에서 정점에 이르고, 30세 이상 35세 미만 구간까지 비교적 높은 비율을 유지하다가 이후 안정화된다. 다시 55세 이상 60세 미만 구간부터 증가세를 보이기 시작하고, 65세 이상 70세 미만 구간에서 다시 한 번 노년기의 정점에 이르렀다가 이후 줄어든다. 이러한 연령별 1인가구 구성을 다시 지역별로 세분해보면, 젊은 층에서 최고점에 이르는 것을 주도하는 것은 동부이고, 노년층에서 다시 정점에 이르는 것은 면부 1인가구에 의존하고 있다. 젊은 층 1인가구는 동부에 집중되어 있고, 면부는 노년층 1인가구가 상대적으로 집중되어 있다.



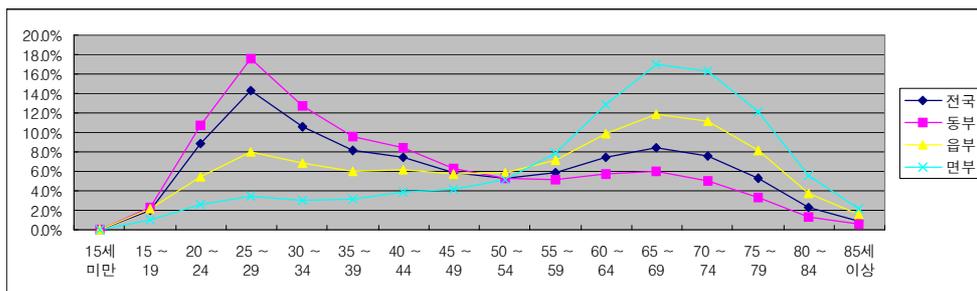
<그림 7-4> 2000년 지역별 연령별 1인가구수

연령별 인구 중에서 1인가구가 차지하는 비중을 살펴보면, 1인가구가 차지하는 비중은 75세 이상 80세 미만 구간에서 19.5%로 가장 크다. 그 비율은 50대 중반부터 계속 증가하는 것으로 나타나고 있다. 25세 이상 30세 미만 구간에서도 젊은층 중에서 피크를 보이고 있다. 장년기에는 4~5% 정도의 인구가 1인가구로 생활하며 큰 변동이 없다가, 장년기가 끝날 무렵부터 증가하는 경향을 보인다. 면부와 읍부는 노인인구 중 1인가구의 비중이 전국 평균보다 상대적으로 높게 나타나고 있고, 젊은층은 1인가구의 비중은 반대로 낮다. 면부의 경우 65세 이상 인구 중에서 21.3%가 1인가구이다. 동부의 경우 25세 이상 30세 미만 인구 중에서 8.6%가 1인가구이다.



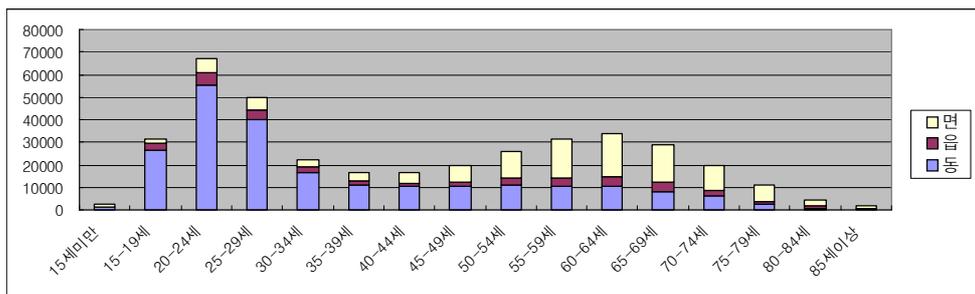
<그림 7-5> 2000년 지역별 연령별 인구 중 1인가구 비중

지역별로 1인가구의 연령 구성이 전혀 다르게 나타나고 있다. 지역별로 1인가구 총수가 연령대별로 어떻게 구성되어 있는가를 살펴보면, 동부와 면부는 완전히 반대 양상을 보이고 있다. 동부 1인가구의 대부분은 젊은 층이 차지하며 노년층에 와서도 그 비중이 급격하게 커지지 않는다. 하지만 농촌지역에서는 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.



<그림 7-6> 2000년 지역별 1인가구의 연령별 구성

1인가구의 구성은 시간적으로도 변화해 왔다. 2000년 1인가구 구성을 1980년의 그것과 비교해 보자. 전체 규모가 6배 이상 늘어난 것 이외에도, 연령별 구성 및 연령대별로 세부적인 지역 구성에서는 몇 가지 변화를 확인할 수 있다. 먼저, 청년기의 정점이 20-24세에서 25-30세로 이동한 것이다. 또한 1980년의 경우 장년기로 접어들면서 1인가구의 구성이 급격히 감소하는데 비해, 2000년에는 장년기로 들어서도 상당한 비중의 1인가구가 존재한다. 장년기의 최저점 역시 35-40세에서 50-53세로 이동했다. 노년기의 정점 역시 60-64세에서 65-70세로 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.



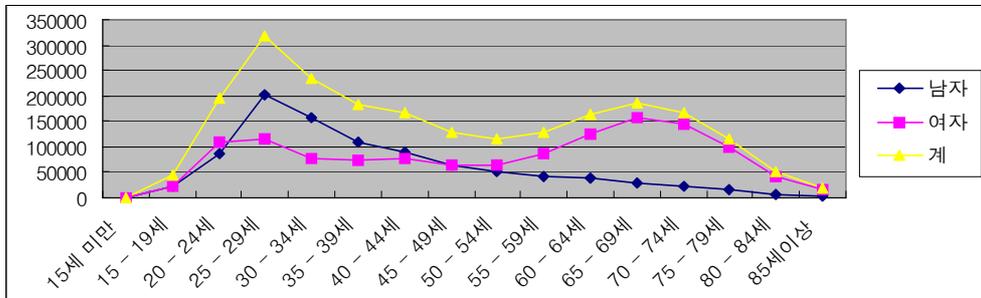
<그림 7-7> 1980년 지역별 연령별 1인가구수

1인가구의 연령 구성의 특징은 1인가구의 증가가 단일한 원인에서 나타나는 현상으로 이해하기 어려움을 보여준다. 젊은층에서 1인가구 발생률이 급격하게 증가하고, 노년층에서도 1인가구가 다시 중요한 증가세를 보이는 것은 각각 다른 원인에 의한 것임을 짐작하게 한다. 과거 20년 사이의 변화 추세에서 그 원인들의 강도가 달라지고 있고, 또 중장년층에서 새로운 1인가구 증가의 원인이 작동하고 있다는 짐작하게 한다. 그리고 지역별로 연령 구성에서 서로 구분되는 특징을 보이고 있고, 동부와 읍부는

1인가구를 대상으로 한 정책에서 전혀 다르게 접근해야 한다.

#### (4) 1인가구의 성별 혼인상태별 구성

1인가구의 구성은 성별로도 매우 다른 특성을 보인다. 남성은 25-29세 구간에서 최고점에 이르렀다가 계속 감소하고, 노년기에도 다시 증가하는 경향이 나타나지 않는다. 여성은 20-25세 구간까지 남성보다 더 빠른 증가세를 보이지만, 그 후로는 중년기까지 남성 1인가구의 수가 더 많다. 또 노년기의 1인가구 증가가 분명하게 나타나는 것은 여성이다.



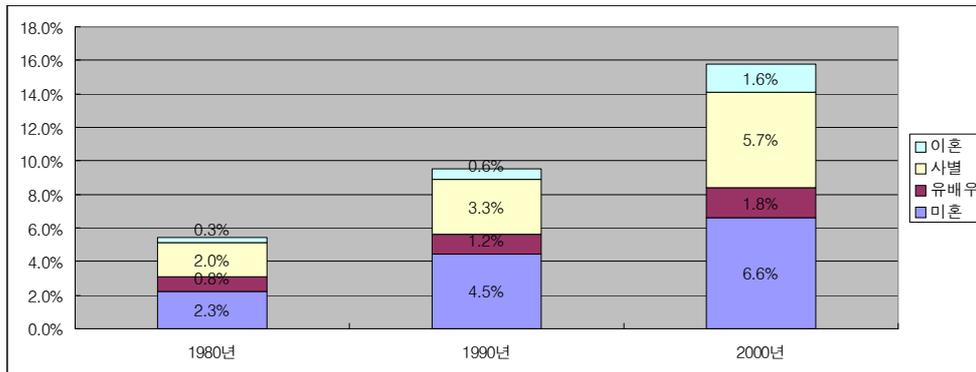
<그림 7-8> 1980년 지역별 연령별 1인가구수

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

<표 7-2> 2000년 지역별 혼인상태별 1인가구수

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%

일반가구 중에서 1인가구가 차지하는 비중을 다시 혼인상태별로 세분해서 살펴보면, 네 가지 유형 모두에서 일반가구 중 비중이 증가하는 것을 확인할 수 있다. 가장 급격하게 상승하는 추세를 보이고 있는 것은 이혼이다. 1인가구 중 이혼 상태인 경우는 2000년 현재 전체 일반가구의 1.6%에 이른다. 그 다음으로 급격한 증가세를 보이는 것이 미혼, 사별이다. 유배우인 경우 역시 증가하지만, 다른 유형에 비기기는 어렵다.



<그림 7-9> 1980년 지역별 연령별 1인가구수

성별, 혼인상태별 1인가구의 구성을 살펴보면 몇 가지 특성이 발견된다. 청년층의 경우 혼인연령은 높아지고 미혼인 상태로 부모세대로부터 독립하여 1인가구를 구성하는 비율이 늘어나고 있다. 그리고 이러한 증가는 도시지역에서 주로 나타난다. 청년층 1인가구 증가세는 남성과 여성 모두

에게서 나타나는데, 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 보이고 있는 청년층에 이어서, 중년층과 노년층의 1인가구수가 증가 경향이 심화될 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 경로의 하나는 진학이나 취업을 위해서 도시로 이동하고, 최초로 기숙사, 하숙, 친척집 등에서 주거시설을 공동으로 이용하면서 생활하는 것이 전형적이라고 여겼다. 그리고 이들은 오래지 않아 부부를 중심으로 한 핵가족을 구성하는 것으로 기대되었다. 또 핵가족화의 진전과 함께 자녀 세대가 동거하면서 부양하지 않는 노인가구가 증가하고, 이들 중 1인가구가 발생하는 것도 다른 한 경로이다.

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. 노년층의 1인가구 또한 수명 증가로 인하여 매우 장기적인 현상이 되어가고 있다.

1인가구가 점차 보편적인 가구의 형태로 자리잡으면서 1인가구의 주택 수요 또한 중요하게 고려하지 않을 수 없게 되었다. 1인가구수의 증가 이외에도 1인가구의 구성 변화에서 주택수요 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 주택수요도 마찬가지로 커지고 있다. 이러한 수요의 증가와 부담능력이 큰 세대의 비중이 커지고 있다는 점에서 주택에 대한 수요나 주택소비수준 또한 상승할 것으로 기대된다.

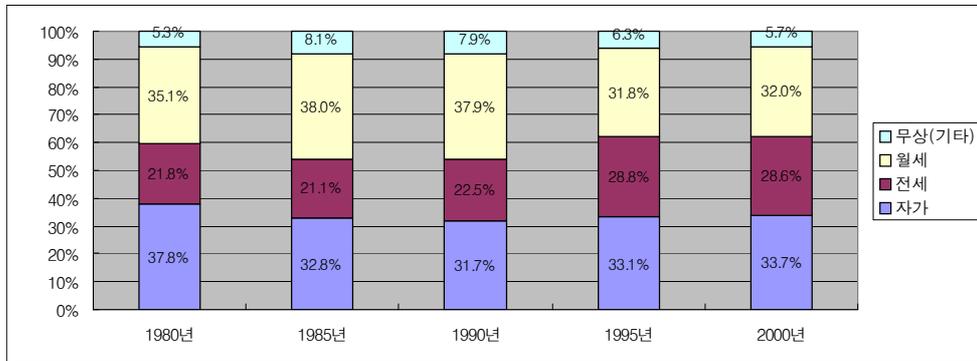
노인인구 및 자녀 세대가 동거하지 않는 부모 세대의 증가와 함께 노인 1인가구의 수도 급격하게 늘어났다. 1인가구가 된 노인들은 이전에 보유하던 주택을 계속 유지하면서 생활하는 경향이 있다. 이에 따라 노년기의 1인가구 중에는 자가를 보유한 사람들이 다수 포함되어 있다. 부모와 자녀 세대의 분리 경향이나 노년층이 혼자서도 독립해서 생활하는 경향은 자녀 세대의 새로운 주택에 대한 수요 발생과 동시에 진행되고 있다. 노년층 1인가구의 경우 핵가족에서 1인가구로 규모가 줄어들면서 생활의 변화를 경험하는 경우가 많다. 또 연령이 증가하면서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

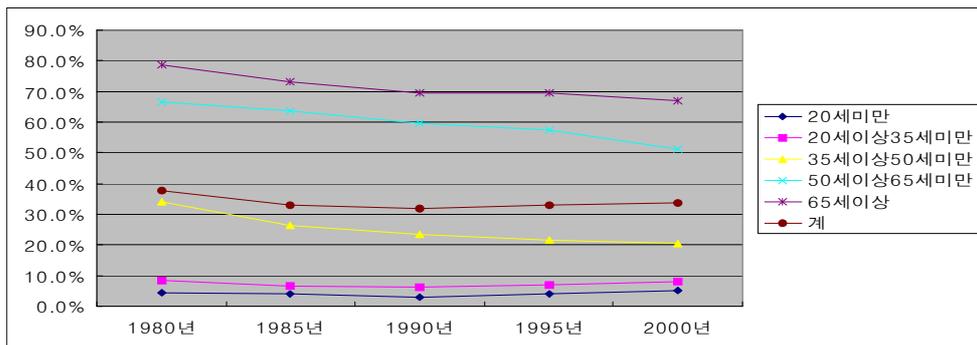
1인가구의 경우 1980년 37.8%, 2000년 33.7%이다. 일반가구의 자가점유율은 1980년 58.6%이고, 2000년에는 54.2%이다. 지난 20년간 자가점유율

에 있어서 일반가구와 1인가구는 비슷한 정도의 감소세를 보이고 있다. 그리고 전반적으로 자가점유가구의 비율이 증가하거나 감소할 때에는 1인가구도 마찬가지로 변화를 보인다.



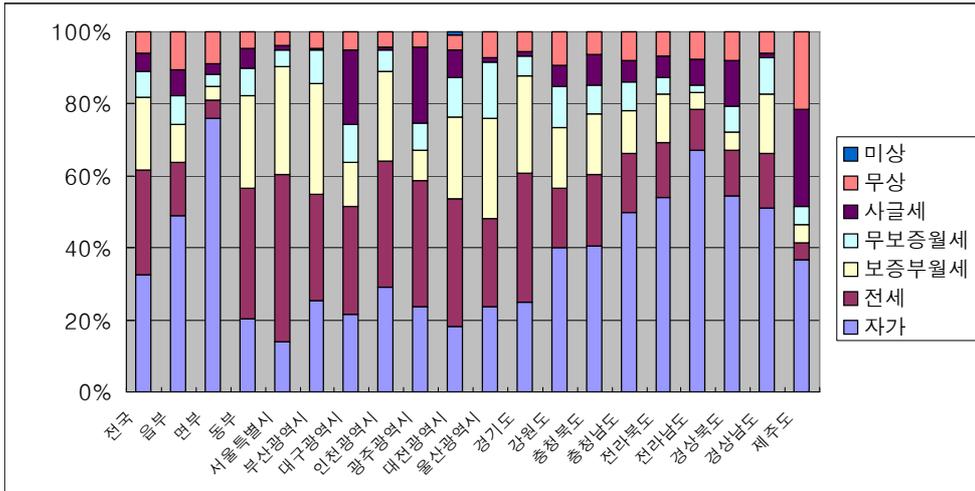
<그림 7-10> 1인가구 주택점유형태별 비중

1인가구의 자가점유율의 변화를 연령별로 살펴보면, 노년층과 장년층, 중년층의 자가점유율은 점차 하락하고 있다. 특히 장년층 1인가구의 경우 1995년까지 일반가구의 자가점유율 이상이었으나, 2000년 그 이하로 떨어졌다. 중년층 이상의 1인가구는 일반적인 주택점유형태의 변동 경향을 그대로 따르지 않고, 지속적으로 자가점유율이 낮아지는 특성을 보이고 있다.



<그림 7-11> 연령별 1인가구의 자가점유율

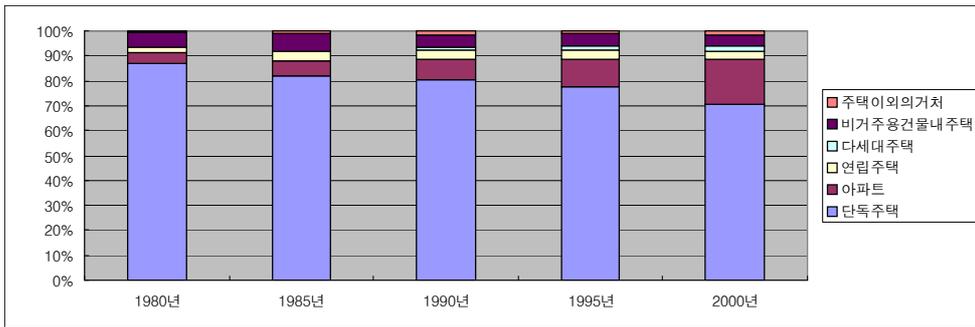
1인가구의 주택점유형태를 지역별로 보면, 동부에서 가장 자가점유가구의 비중이 작다. 대신 전세가구와 보증부월세가 큰 비중을 차지한다. 면부의 경우 자가의 비중이 현저하게 높다. 행정구역별로는 서울시와 5개 광역시 및 경기도의 자가점유의 비율이 20% 내외로 상대적으로 낮고, 전세와 보증부월세 등 임대가구의 비중이 높다.



<그림 7-12> 2000년 지역별 1인가구의 주택점유형태별 비중

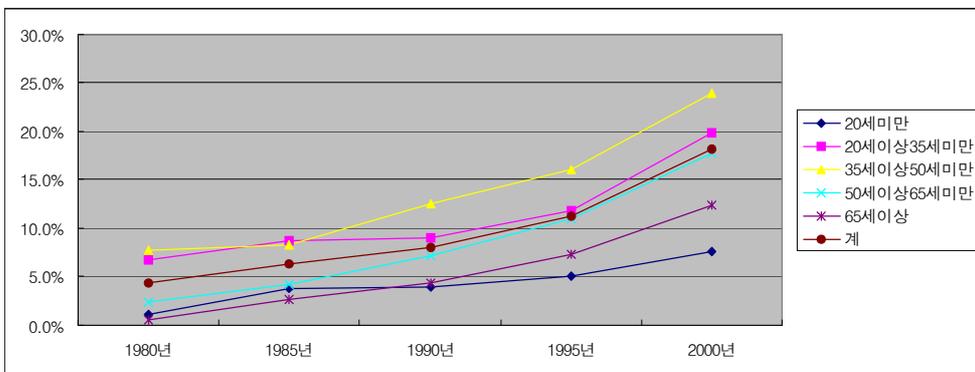
### (3) 1인가구의 거처의 종류

1인가구의 거처에서 단독주택의 비중은 압도적이다. 일반가구와 비교할 때에도 단독주택의 비중은 훨씬 높다. 주거수준이 상대적으로 높은 편인 아파트는 일반가구에 비해 그 비율이 낮지만, 아파트에 거주하는 일반가구의 증가와 함께 1인가구에서도 역시 아파트 거주율이 증가하고 있다. 그리고 그 증가율에 있어서는 일반가구를 앞선다. 또 하나 특징적인 것은 비거주용건물(혹은 영업용건물) 내 주택의 비중이 비록 감소하는 추세에 있기는 하지만, 일반가구에 비해서는 높은 비중을 차지하고 있다는 점이다.



<그림 7-13> 2000년 지역별 1인가구의 주택점유형태별 비중

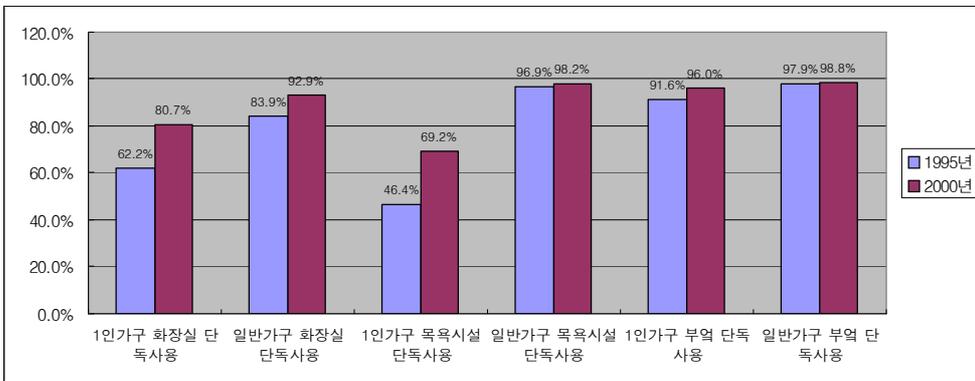
1인가구의 거처에서 큰 변화를 주도하고 있는 것은 역시 아파트의 비중이 커지고 있는 것이다. 아파트에 거주하는 1인가구의 비율을 연령별로 세분해보면, 20세 미만과 65세 이상인 집단에서 상대적으로 아파트 거주율이 낮게 나타났다. 부담능력이 떨어지는 20세 미만의 경우 20년 동안 아파트 거주율이 가장 완만하게 상승하고 있고, 65세 이상 노년층의 경우 아파트 거주율의 상승 추세가 분명하게 나타난다. 청년기와 중년기의 1인가구는 20%에서 24%에 이르는 아파트 거주율을 보이고 있는데, 이는 1980년 7-8% 수준이던 것에서 급격하게 상승한 것이다.



<그림 7-14> 연령별 1인가구의 아파트 거주율

#### (4) 1인가구의 주거시설

1인가구의 주거시설수준 역시 일반가구에 비해 상대적으로 낮은 수준이다. 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 있는 것으로 나타나고 있다.



<그림 7-15> 1인가구와 일반가구의 시설현황 비교

## 2. 노인가구

### 1) 노인가구의 특성

#### (1) 노인인구의 증가

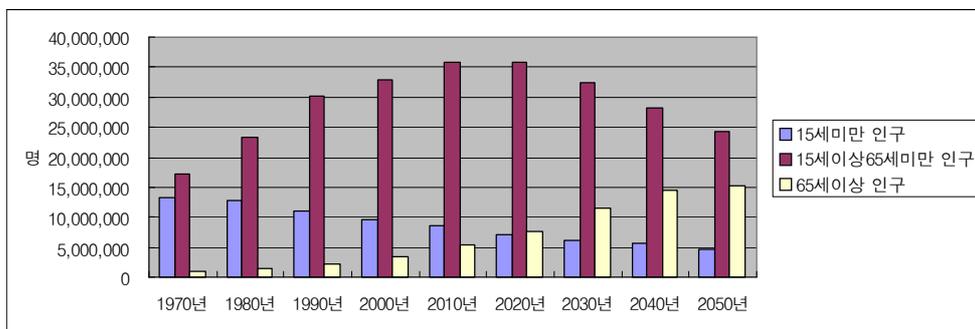
소득 수준이 높은 많은 나라들에서 이미 경험한 것처럼, 한국도 급격한

노인 인구의 증가를 경험하고 있다. 2000년 현재 노인인구의 비중은 7.3%로 고령화 사회에 접어들었고, 앞으로도 급격하게 증가할 것으로 예측된다.

<표 7-3> 노인인구구성비 및 노년부양비

	1970년	1980년	1990년	2000년	2010년	2020년	2030년	2040년	2050년
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

## (2) 노인가구의 증가

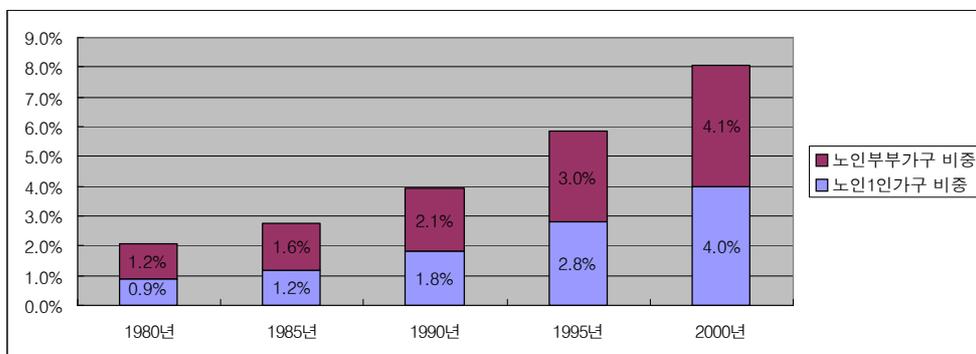
마찬가지로 노인들의 생활도 급격하게 변화하고 있다. 과거 노인 부양은 가족 내에서 해결해야 한다는 생각이 지배적이었다. 가족의 규모가 컸고, 노인 부양에 대한 가족의 책임은 매우 일반적인 가치였다. 하지만 노인들로 구성된 가구가 급격하게 증가하고 있다.

일반적으로 노인가구는 노인들만으로 이루어지거나 노인과 그 배우자만으로 구성된 가구로 정의된다. 또 노인은 만 65세 이상의 사람으로 정의하는 경우가 흔하다. 여기서는 노인가구 중에서 1인가구와 부부가구<sup>15)</sup>의

15) 여기서 노인부부가구는 가구주의 연령이 65세 이상이고, 나머지 배우자 1인으로 구성된 가구이다. 이는 정확한 의미의 노인부부가구 즉, 65세 이상의 노인 1인과 그 배우자

현황을 살펴볼 것이다. 노인가구에는 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. 노인1인가구가 일반가구에서 차지하는 비중은 같은 기간 동안 0.9%에서 4.0%로 커졌고, 노인부부가구도 1.2%에서 4.1%로 높아졌다.



<그림 7-17> 일반가구 중 노인1인가구 및 노인부부가구의 비중

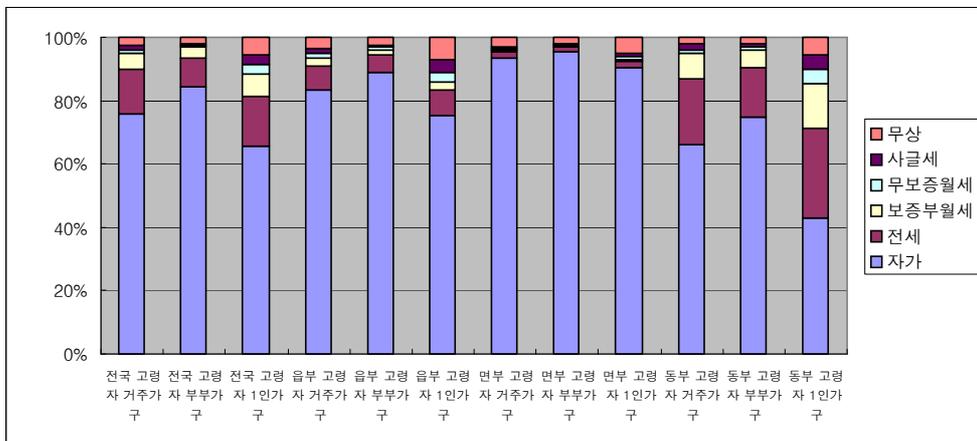
노인가구의 증가에는 몇 가지 요인이 작용하고 있는 것으로 보인다. 노인인구의 증가, 노인 부양에 대한 부모와 자녀 세대의 태도 변화, 경제적 능력 이외에도 도시화 혹은 높은 이동 경향 속에서 세대간 이동성의 차이를 들 수 있다. 젊은 세대의 이동성은 이전 세대에 비해 훨씬 높고, 노인세대가 분리되고 지리적으로도 특정 지역에 집중하는 결과를 낳고 있다.

## 2) 노인가구의 주거상황

로 구성된 가구와 정확하게 일치하지는 않는다. 정확한 의미의 노인부부가구에서 가구주의 배우자가 65세 이상이고 가구주는 65세 미만인 경우는 제외된 것이다.

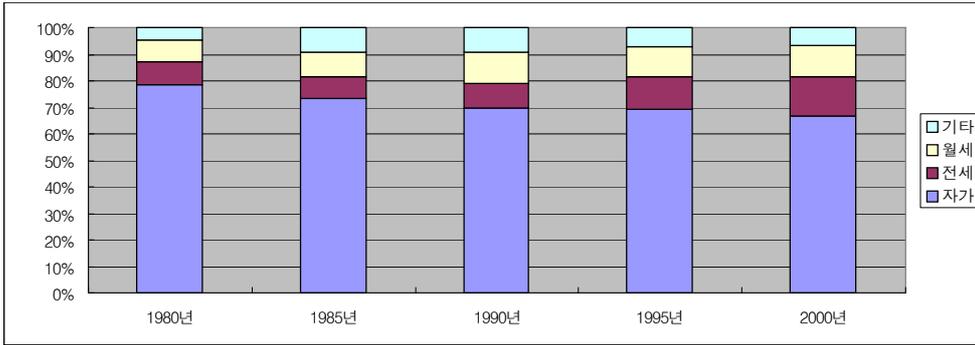
(1) 노인가구의 주택점유형태

주택점유형태에 있어서 노인가구 혹은 노인을 포함한 가구는 자가점유의 비율이 일반가구 전체에 비해 상대적으로 높게 나타난다. 노인1인가구, 노인부부가구 및 노인을 포함하고 있는 가구를 비교하면, 노인부부가구에서 자가점유의 비율이 가장 높고, 노인1인가구가 상대적으로 낮다. 지역별로는 면부에서 높고, 동부에서 낮다. 특히 동부 노인1인가구의 자가율은 일반가구와 비교할 때에도 더 낮은 수준이다.

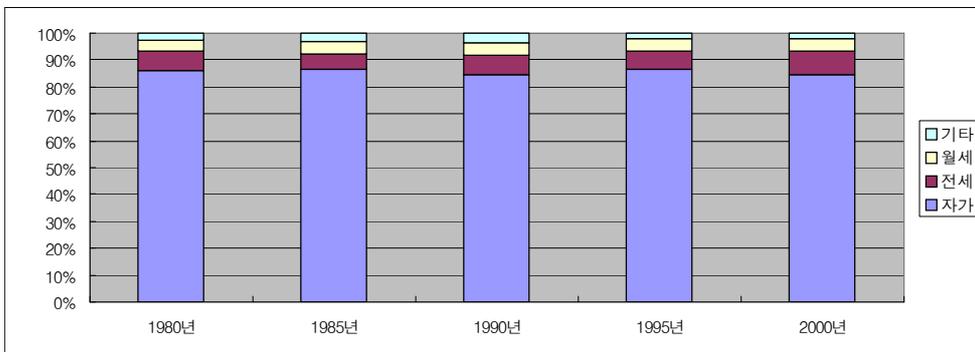


<그림 7-18> 2000년 지역별 고령자가구 유형별 주택점유형태별 비중

노인1인가구와 노인부부가구의 과거 20년간 주택점유형태 구성의 변화를 살펴보면, 노인부부가구는 큰 변화가 없었던 것에 비해 노인1인가구의 경우 자가점유의 비율이 지속적으로 감소하는 것을 확인할 수 있다. 노인1인가구의 자가점유율은 20년 사이에 약 10% 정도 감소했다.

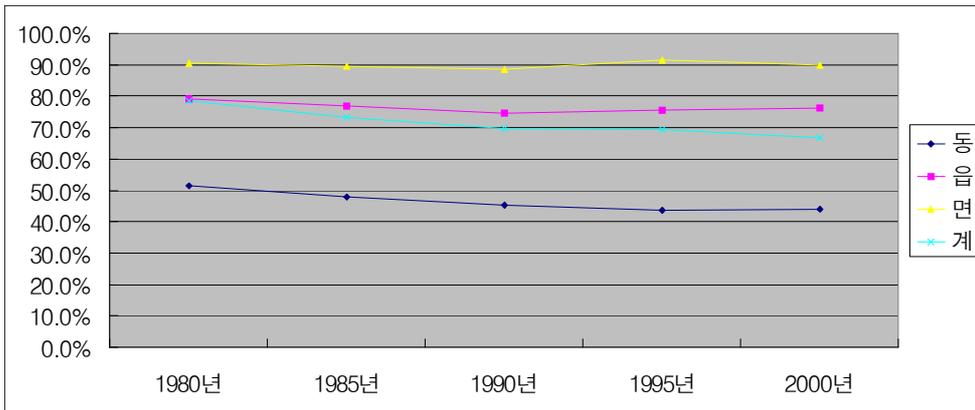


<그림 7-19> 노인1인가구의 주택점유형태



<그림 7-20> 노인부부가구의 주택점유형태

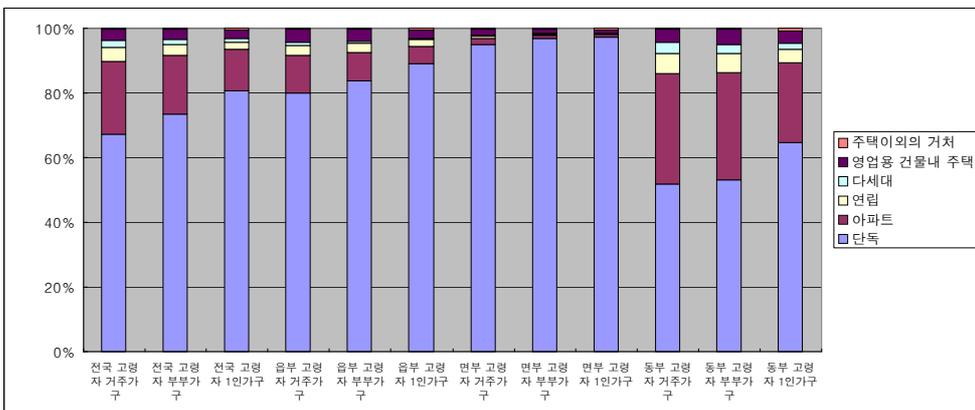
노인1인가구의 자가점유율이 감소하는 것은, 도시지역 노인1인가구 증가 및 그들의 자가점유율이 낮아지고 있는 것 때문이다. 노인1인가구의 자가점유율을 지역별로 세분하면, 읍부와 면부는 변화 추세가 뚜렷하지 않은 데 동부는 지속적으로 감소하는 것을 발견할 수 있다.



<그림 7-21> 동읍면별 노인1인가구의 자가점유율

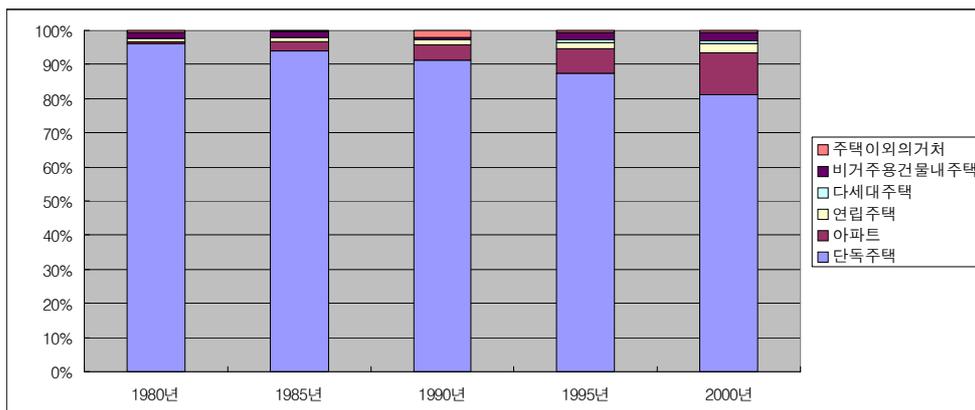
## (2) 노인가구의 거처의 종류

노인가구 및 노인을 포함하고 있는 가구의 거처의 종류에서는 단독주택의 비중이 압도적으로 높다. 동부는 상대적으로 아파트의 비중이 높고, 면부는 극적인 차이를 보인다. 노인1인가구, 노인부부가구 및 노인을 포함하고 있는 가구를 비교하면, 아파트 거주율은 노인을 포함한 가구에서 가장 높고, 그 다음이 노인부부가구이다. 젊은 세대와의 동거 여부가 거처의 종류에 영향을 미치는 것이다.

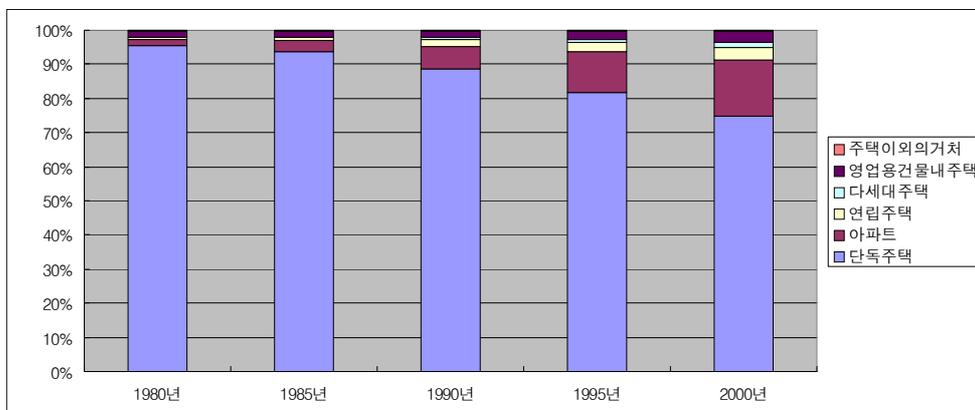


<그림 7-22> 2000년 지역별 고령자가구 유형별 거처의 종류별 비중

과거 20년간 노인1인가구와 노인부부가구의 거처의 종류 변화를 살펴 보면, 모두 아파트의 증가 경향이 가장 두드러지는 변화이다. 특히 노인1인가구에서 아파트 거주가구의 증가세는 일반가구나 1인가구의 상승률을 넘어서는 높은 수준이다.



<그림 7-23> 노인1인가구의 거처의 종류



<그림 7-24> 노인부부가구의 거처의 종류

집단가구에 포함되는 노인복지시설에서 생활하는 노인의 수는 노인이나 노인가구수에 비교할 때 거의 무의미한 것이다. 노인복지시설 입소자수

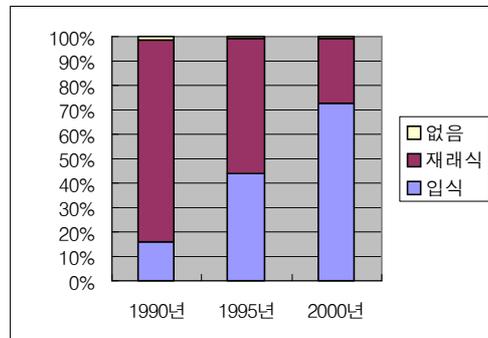
는 1992년 2,522명에서 2000년 5,012명으로 증가했다. 하지만 전체 노인에 비해 그 수준이 매우 낮고, 증가율도 완만하다. 2000년 현재에도 노인1인가구수의 1%에도 미치지 못하고 있다.

<표 7-4> 노인복지시설별 입소자수(2000년)

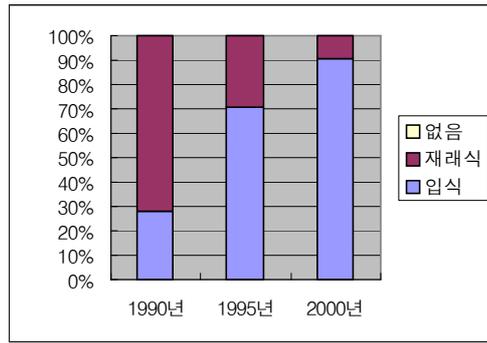
	시설수(개소)	입소자수(명)
노인복지시설 계	250	5012
양로시설	93	1362
노인요양시설	102	2540
설비·유료시설	55	1110

### (3) 노인가구의 주거시설

주거시설 중에서 부엌은 대부분의 가구가 전용으로 사용하고 있다. 시설 수준의 차이는 부엌의 종류에서 확인할 수 있다. 노인1인가구와 노인부부가구 모두 일반가구에 비해 입식부엌을 사용하고 있는 비율이 낮다. 노인부부가구는 노인1인가구에 비해 입식부엌을 갖춘 비율이 좀 더 높고, 거의 일반가구와 같은 수준에 이르렀다.

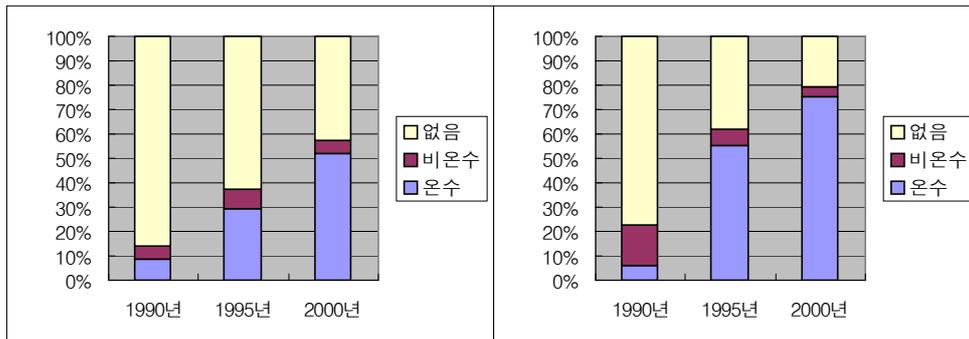


<그림 7-25> 노인부부 가구의거처의 종류



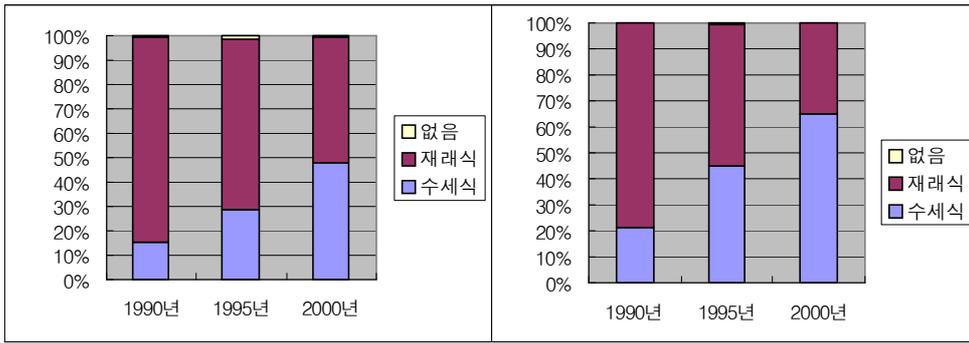
<그림 7-26> 노인부부가구 부업 종류

목욕시설을 갖추고 있는 가구 역시 노인1인가구에 비해 노인부부가구의 비율이 높고, 두 집단 모두 일반가구에 비해서는 낮다. 그리고 시설 수준의 개선도 빠른 속도로 진행되고 있다.



<그림 7-27> 노인1인가구 목욕시설 종류 <그림 7-28> 노인부부가구 목욕시설 종류

수세식 화장실을 갖추고 있는 가구의 현황 역시 입식부업이나 목욕시설과 마찬가지로 특성을 보이고 있다. 그런데 화장실 종류는 주거시설 가운데 일반가구와 노인1인가구 및 노인부부가구의 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.



<그림 7-29> 노인1인가구 화장실 종류 <그림 7-30> 노인부부가구 화장실 종류

#### (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.

<표 7-5> 의료서비스 불만이유(복수응답)

시점:1999	불만자 계	불친절	의료비 비싸다	치료결 과 미흡	진료시 간 짧다	대기시 간 길다 진료	대기시 간 길다 입원	대기시 간 길다 투약	의료시 설 미비	의료기 관 떨다	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%
65세이상	100.0%	18.1%	43.7%	31.8%	23.4%	41.0%	4.1%	11.6%	10.0%	16.4%	0.5%

2000년 새롭게 추가된 노인인구의 거동불편여부를 보면, 60세 이상 인구 중에서 3.6%는 바깥 출입을 혼자 할 수 없는 상태이다. 집안 활동도 혼자 할 수 없는 경우는 2.2%에 이른다.

<표 7-6> 60세 이상 인구 중 거동불편 여부(2000년)

구분	빈도	퍼센트
집안 활동과 바깥 출입을 혼자 할 수 있음	52743	96.4
집안 활동은 가능하나 바깥 출입을 혼자 할 수 없음	786	1.4
집안 활동과 바깥 출입 모두 혼자 할 수 없음	1205	2.2
합계	54734	100.0

이동을 할 수 없는 경우보다 훨씬 많은 수가 이동에 불편을 느끼고 있다. 2001년도 전국 노인장기요양보호서비스 욕구조사에 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 주거 환경을 갖추고 보건 서비스를 결합하는 주거 정책을 필요로 한다. 이러한 서비스는 노인 이외에도 이동성이 상대적으로 떨어지는 이들에게 도움이 될 것이다.

### 3. 가족생애주기별 주거수준

#### 1) 가족생애주기의 특성

##### (1) 가족생애주기의 변화

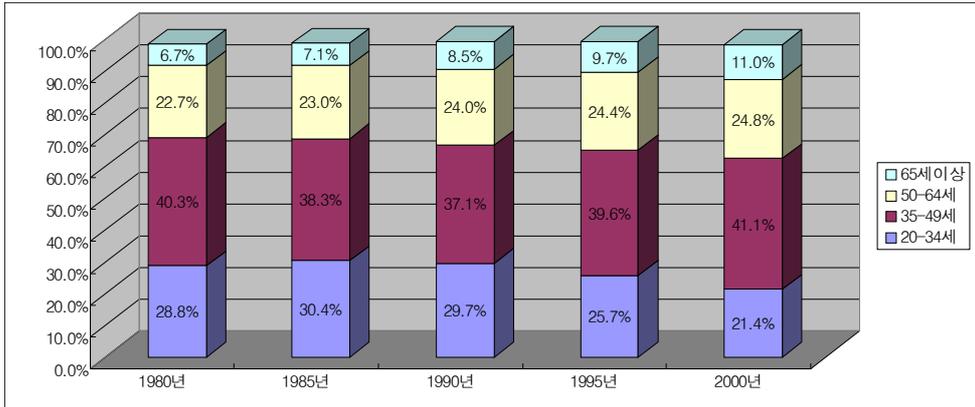
가족생애주기는 일반적으로 가족의 성립, 성장, 충실, 축소, 해소 혹은 복합 등의 단계로 구분된다. 전형적인 가족의 형태를 상정하는데, 일반적

으로 부부와 자녀가 중심이 되는 핵가족을 전제로 하고 있다. 그리고 그 단계의 구분에는 부모와 자녀의 연령이 주로 이용된다.

그런데 앞서 살펴보았듯이 가구의 구성이 급격한 변화를 겪고 있으며, 전형적이라고 생각되는 부부와 자녀로 구성된 가구의 비율은 줄어들고 있다. 1인가구와 부부만으로 구성된 가구의 비중이 다양한 연령대에서 커지고 있다. 이들을 제외한 채 이루어지는 분석은 제대로 사회상을 전달하는 것이라 보기 어렵다.

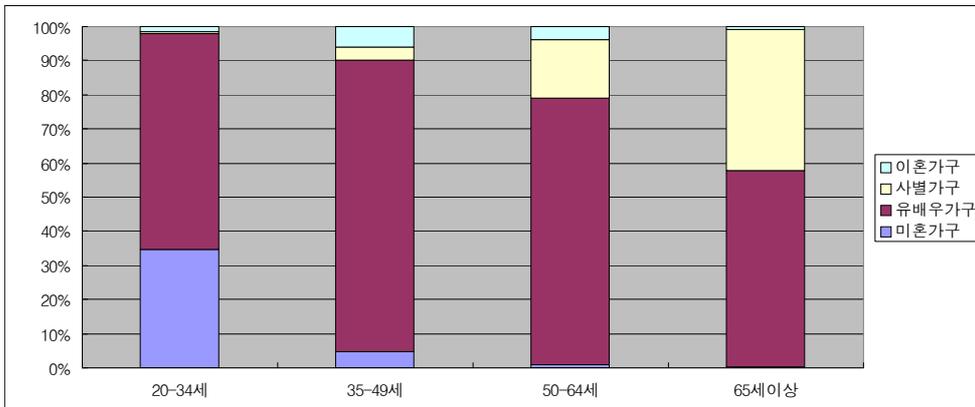
따라서 여기서는 전형적인 가구만을 고려하지 않고, 간단히 가구주의 연령대별로 특성을 파악한다. 따라서 가족생애주기의 구분도 부부의 구성과 자녀의 성장 과정을 기준으로 하지 않고, 단지 가구주의 연령을 표현하는 말로 대체한다. 가구주 연령이 20세 이상 35세 미만인 경우를 청년기, 35세 이상 50세 미만까지를 중년기, 50세 이상 65세 미만을 장년기, 65세 이상을 노년기라 부르기로 한다. 이러한 구분은 청년기는 1인가구가 증가하여 정점에 도달하는 시기, 혼인이 주로 이루어지는 시기 등과 일치한다. 노년기 이전의 중년기와 장년기는 각각 1인가구의 수와 비중이 감소 국면과 다시 증가하는 국면과 대체로 일치한다. 그리고 청년기, 중년기, 장년기는 모두 15세의 연령구간을 두어 비교가 용이하도록 했다.

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. 장년기도 상대적으로 폭은 작지만 지속적으로 비중이 커졌다. 가장 극적으로 비중이 줄어든 것은 1990년 이후 청년기 가구이다. 연령대별 인구 변화와 관련이 있다.



<그림 7-31> 가구주 연령대별 비율

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



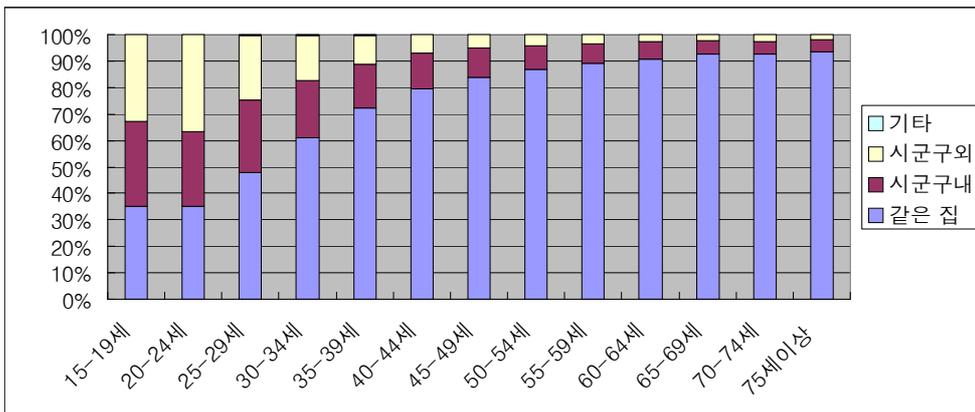
<그림 7-32> 가구주 연령별 혼인상태별 비율(2000년)

## (2) 가족생애주기와 이동성

가구주가 청년기에는 주거의 이동성이 매우 높고, 고령으로 갈수록 주

거의 이동성은 급격하게 감소한다. 2000년 현재 20세 이상 25세 미만 가구주의 경우 1년 사이에 65%가 거처를 옮기고, 특히 시군구를 넘어서는 원거리 이주 비율이 37%에 이른다. 이후 가구주의 연령이 높아질수록 이동하는 가구의 비율뿐만 아니라 이동거리 또한 줄어들고 있다. 청년기에 가구가 구성되는 계기가 원거리 취업이나 취학 때문이기도 하고, 부부세대를 구성하면서 대부분 이주를 경험하기 때문이기도 하다.

이후 중년으로 접어들 때까지 이주율이 낮아지는 것만 아니라 원거리 이주의 비율은 더 빨리 감소한다. 근거리 이주의 비율이 중년기에까지 상대적으로 높은 비율을 유지하는 것은 가구구성의 변화에 대응하거나 주거 소비에서 변화를 꾀하는 비율이 높기 때문으로 볼 수 있다. 노년기에 접어들면 근거리 이주의 비율도 급격하게 줄어든다.

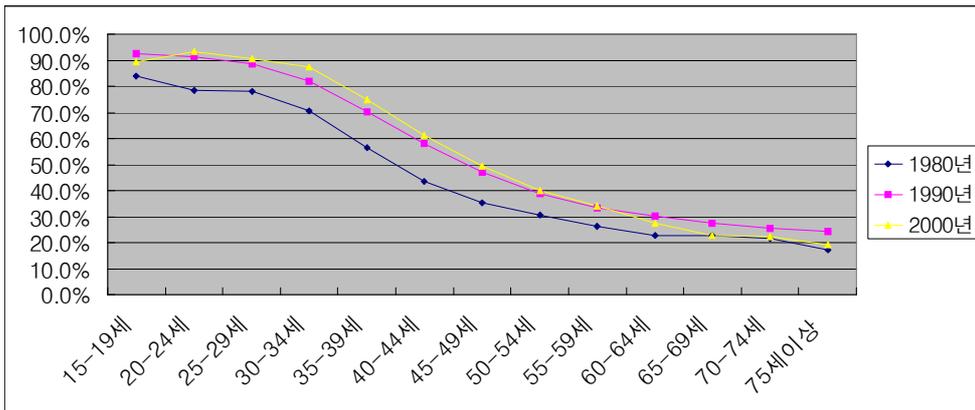


<그림 7-33> 가구주 연령별 1년전 거주지

<표 7-7> 2000년 가구주 연령별 1년전 거주지(15세구간)

	같은 집	시군구내 다른 집	시군구외 다른 집	북한, 외국
20세이상35세미만	57.2%	23.0%	19.6%	0.2%
35세이상50세미만	79.6%	13.3%	7.0%	0.1%
50세이상65세미만	89.3%	7.2%	3.4%	0.1%
65세이상	93.0%	4.7%	2.2%	0.1%
전체	78.5%	12.9%	8.5%	0.1%

연령별 이주율의 시기별 변화를 보면, 1980년에 비해 1990년이나 2000년의 이동율이 대부분 더 높게 나타났다. 주거 이동성이 증가하고 감소하는 원인은 간단히 설명하기 어렵지만, 청년기나 중년기의 주거 이동성은 상대적으로 높아지고 있고 노년기는 상대적으로 낮은 수준으로만 증가하거나 감소하는 경향을 보이고 있는 것은 분명하다.

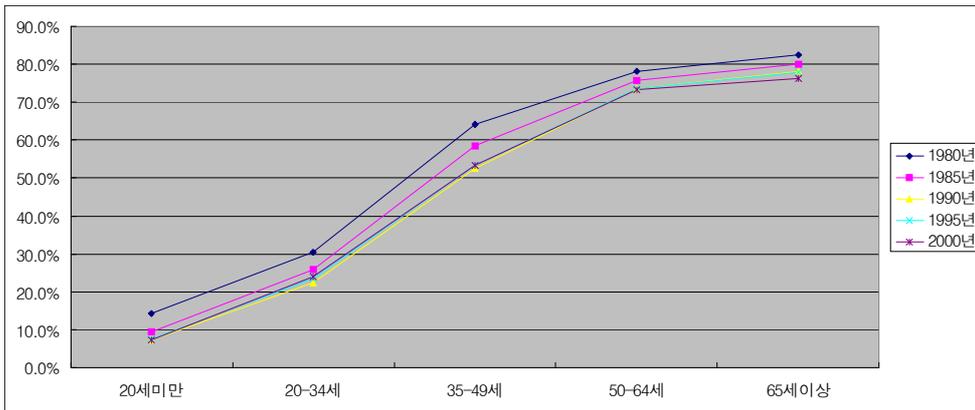


<그림 7-34> 가구주 연령별 5년간 이사한 가구의 비율

## 2) 가족생애주기에 따른 주거수준

### (1) 가족생애주기와 주택점유형태

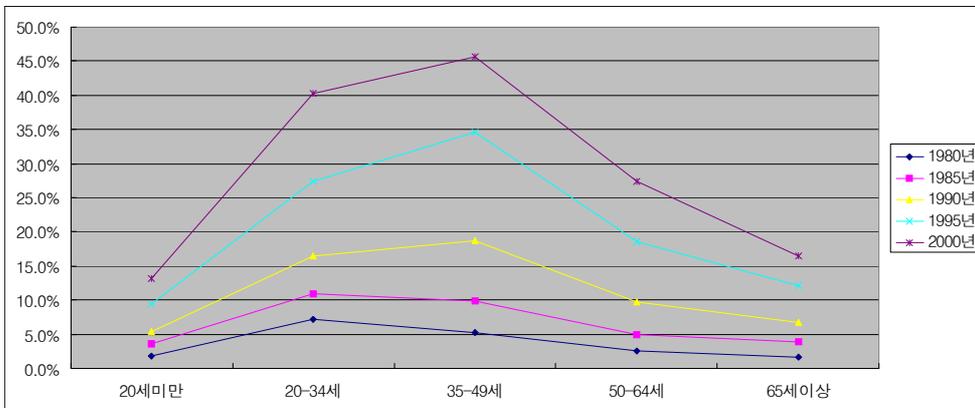
자가점유율은 생애주기 모든 단계에서 1980년과 1990년 사이 감소하였다. 1990년 이후로는 큰 변화를 보이고 있지 않다. 생애주기 단계별로 보면 부담능력이 증가하는 중년기에 자가율이 급격하게 증가하는 것을 확인할 수 있다. 장년기에도 자가율은 증가하지만 상대적으로 완만하고, 노년기는 장년기에 비해 매우 작은 비율 증가한다.



<그림 7-35> 가구주 연령별 자가집유율

## (2) 거처의 종류

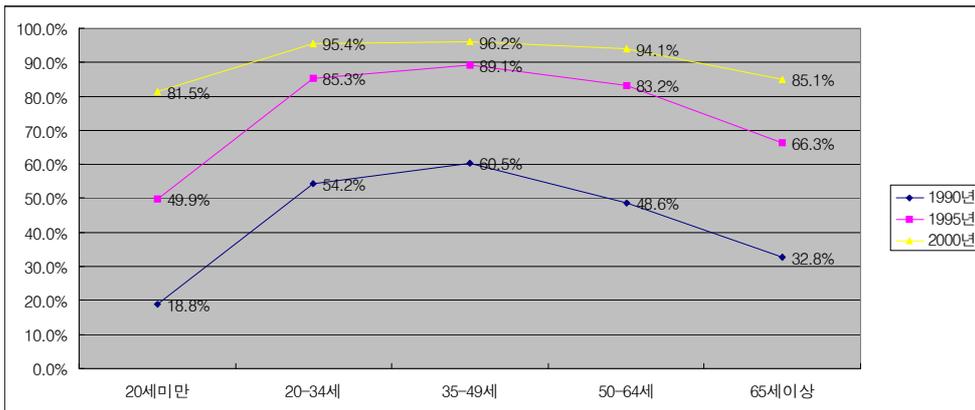
생애주기별 아파트 거주율을 보면, 1985년까지 청년층이 가장 아파트에 거주하는 비율이 높았는데 1990년부터는 장년층의 아파트 거주율이 더 높아졌다. 장년층 가구의 아파트 거주율은 1980년 5% 정도이던 것이 2000년 45%로 극적인 상승세를 보이고 있다.



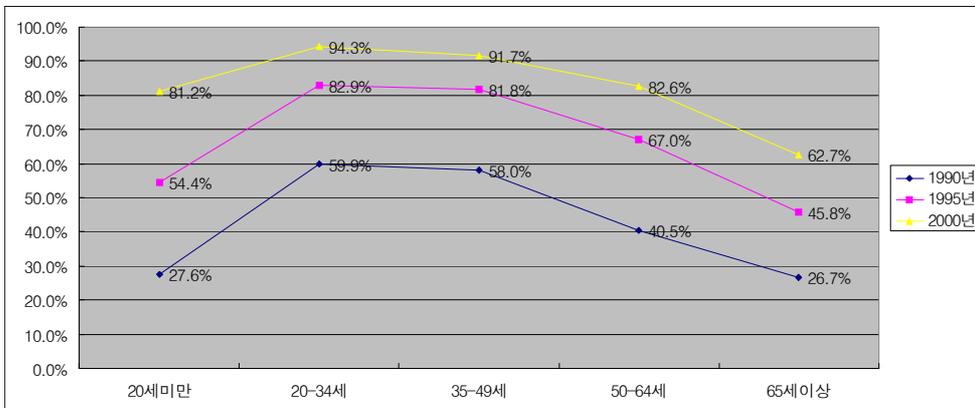
<그림 7-36> 가구주 연령별 아파트 거주율

### (3) 주거시설

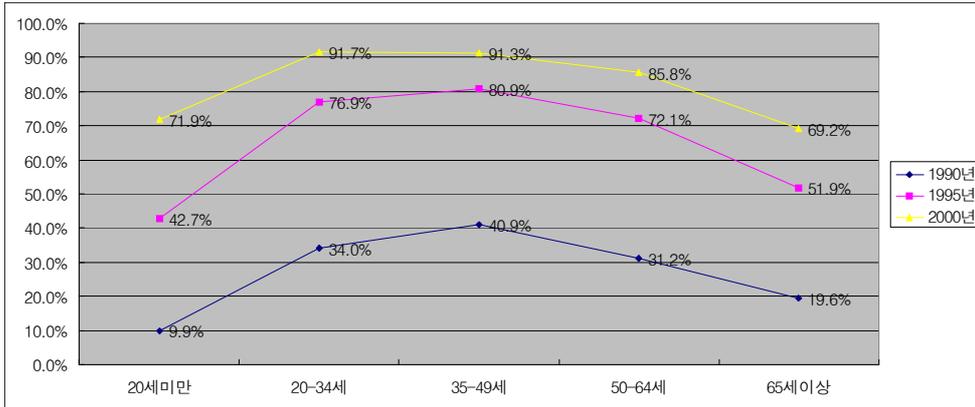
주거시설의 모든 분야가 모든 연령대에서 1990년에서 1995년 사이에 상대적으로 급격하게 수준이 향상되고 있다. 청년기와 중년기, 장년기는 시설 수준은 상대적으로 비슷한 수준까지 향상되었다. 노년기도 물론 시설 수준이 급격하게 향상되었지만, 다른 단계에 비해 다소 수준이 떨어진다.



<그림 7-37> 가구주 연령별 입식부역 비율



<그림 7-38> 가구주 연령별 수세식화장식 비율



<그림 7-39> 가구주 연령별 수세식화장식 비율

#### 4. 정책시사점

##### 1) 1인가구의 다양한 집단을 고려한 주거정책

1인가구의 증가는 여러 가지 원인으로 인한 것이다. 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, 가족 해체와 주말 부부 등의 형태로 1인가구가 증가하고 있다. 노년층은 다른 연령대에 비해 인구 증가의 영향을 크게 받고, 부모 세대와의 동거가 줄어드는 경향과 관련이 있다.

1인가구의 증가와 구성 변화는 주거소요의 증가를 의미하는 것이기도 하다. 1인가구가 비교적 장기적인 가구의 형태로 자리잡고 있고, 노년층의 경우 기존의 주택을 계속 보유하기 때문이다. 1인가구도 주택의 유형 변화에 따라 중년층과 청년층을 중심으로 아파트의 비중이 커지고 있고, 주거시설의 개선도 진행되고 있다. 하지만 도시지역의 주택점유형태는 매우 불안정하고 쉽게 개선되고 있는 것으로 보이지 않는다. 도시지역 1인가구 중에는 안정성이나 시설 수준이 열악한 가구의 비율이 높을 것이다. 또 농촌

지역은 노년층 1인가구가 집중되어 있기 때문에 적절한 관리와 주택의 개 보수 등을 통한 시설 개선을 기대하기 어렵다. 1인가구의 증가가 다양한 원인이 종합된 것처럼, 1인가구에 대한 정책적 고려 또한 다양한 대상 집단을 고려해야 할 것이다.

## 2) 노인주거정책

자녀가 동거하면서 노부모를 부양하는 것이 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. 1인가구의 증가는 이 두 가지 경향이 중첩된 결과이다. 65세 이상 인구가 전체 인구에서 차지하는 비중보다 1인가구가 일반가구에서 차지하는 비중이 더 커졌다. 노인인구의 증가 경향 이상으로 1인가구를 위한 고려가 절실했던 것이다. 또 노인들의 생활에서 주택과 그 주변 환경의 중요성은 절대적이다.

노인인구나 1인가구는 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 주택을 이용하기 위해서 도움을 받아야 할 집단도 분명히 존재한다. 노인인구 및 가구의 증가는 노인들에 대해 서비스를 제공하던 가족의 역할을 국가가 보완해야 했다. 주택정책에 있어서 노인들을 위한 주거와 보건 서비스를 제공해야 하는 것은 분명하다. 그렇지 않으면 많은 저소득 1인가구가 적절한 주거를 상실하게 될 것이기 때문이다.

1인가구 중에서 도시지역, 노인1인가구가 주택점유형태나 주거시설 면에서 상대적으로 열악한 것으로 나타났다. 도시지역 노인1인가구의 자가 점유율은 점차 낮아지고 있다. 1인가구의 주거시설은 전체 주택의 수준 향상과 함께 개선되고 있지만, 평균적인 수준에 비해 현저하게 뒤쳐져 있다.

노인가구에 대한 주거정책에는 주거빈곤이 상대적으로 집중된 집단의 문제를 해소하기 위한 지원이 있다. 노인가구 중 주거빈곤의 가능성이 큰 집단은 도시지역의 단독가구, 농촌지역의 시설불량가구 등이다. 이들을 위한 기본적인 수준의 주거 제공과 주택 개조에 대한 지원이 필요하다.

또 주거와 복지 서비스가 결합된 주거 환경을 제공하여 노인가구 전반이 정상적인 생활을 영위할 수 있도록 하는 정책도 마련되어야 한다. 노인가구나 노인을 포함하고 있는 가구의 수는 인구에서 노인들이 차지하는 비중을 훨씬 넘게 마련이다. 그리고 장기적으로 어떤 주택이던 노인이 생활할 가능성이 크다. 따라서 일반적인 주택이 노인들이 생활하기에 불편함이 없도록 시설을 갖추는 것이 바람직하다. 새로 공급되는 주택이나 기존 주택이 이러한 시설을 갖추도록 촉진하기 위한 정책을 마련하는 것이 바람직하다. 그리고 주거지의 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. 생애주기별 혼인상태 등의 특성은 앞으로 계속 변화할 것으로 보인다.

가족생애주기가 진행되면서 주거이동성은 급격히 떨어진다. 그런데 1990년과 2000년에는 청년층과 중년층의 주거이동성이 더욱 높아졌다. 같은 시기에 자가점유율은 모든 생애주기 단계에서 전반적으로 감소하고 있고, 아파트 거주율이나 시설 수준은 크게 증가하고 있다. 물리적인 수준의 향상과 불안정성의 증가가 동시에 진행되고 있는 것으로 이해할 수 있다.

가족생애주기를 고려한 정책은 거의 이루어지지 않았다. 상대적으로 주

거비 부담능력을 높지 않지만 장래 소득을 감안하면 자가소유가 가능한 계층을 위한 정책적 지원은 거의 없었다. 따라서 과거 20년 동안 생애주기별 자가점유율 격차는 거의 개선되지 않았다. 노년기의 경우 주거시설에 대한 정책적인 고려가 더욱 필요함에도 불구하고, 특별한 대책이 없었다. 노년기의 경우 주거시설이 개선되고 있지만, 전반적인 개선 정도와 비교하면 아직도 현저하게 낮은 수준이다. 가족생애주기를 고려한 정책을 수립하기 위해서는 청년기 혹은 그 이전에 주거빈곤상태에 처할 가능성이 큰 집단, 청년기 주택에 대한 요구는 증가하지만 주거 안정성은 현저하게 낮은 집단, 노년기 주거시설이 상대적으로 열악한 집단 등에 주목할 필요가 있다.

## 제8장 주거빈곤가구의 특성

박 신 영 (대한주택공사 주택도시연구원 수석연구원)

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 인구·주택총조사 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 2000년 기준의 주거빈곤가구의 비율과 특성을 제시한다. 끝으로 주거빈곤가구의 특성과 변화 추이를 통한 정책 시사점을 언급한다.

### 1. 주거빈곤가구의 정의

주택은 단순히 물리적 환경의 일부로서가 아니라 인간의 인격 형성에 까지 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 불

구하고, 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 주거상황에 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 철거 위협 등으로 주거가 불안정해서 취업·자녀교육 등에 심대한 제약을 받는 경우까지 포함하는 포괄적인 개념으로 정의할 수 있다<sup>16)</sup>.

하지만 본연구에서의 주거빈곤가구는 주거비 부담능력, 점유의 안정성을 제외한 최소한의 주거수준 이하에서 거주하는 가구를 정의한다. 이는 인구·주택총조사에 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.

---

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(m <sup>2</sup> )
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)
7인이상	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

---

1980년, 1985년, 1990년, 1995년, 2000년 인구·주택 총조사에 가구별 주거면적이 조사되었거나, 가구원들이 어떤 침실을 사용하는지 또한 부엌, 화장실 등 시설의 전용여부, 구조부의 재질이 내열, 내화, 방열, 방습 등을 견딜 수 있는 것인지가 조사되어 있다면 건교부의 최저주거기준의 구성 요소인 면적기준, 시설기준, 구조·성능·환경기준을 적용할 수 있었을 것이다. 그러나 조사된 항목의 특성을 보면 매 5년 같은 기준으로 20년간 조

사된 것에는 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 것은 가구의 주거사정이 아니라, 주택의 특성을 나타내는 것인 점에서 주거빈곤가구의 주거특성이라고는 할 수 없다. 이를 응답가구와 조사항목으로 구분하여 살펴보면 다음 <표 8-2>와 같다.

<표 8-2> 인구·주택총조사상 주택관련 조사항목

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

다만 1990년, 1995년, 2000년의 총조사에는 일반 가구의 부엌, 화장실 등의 전용여부가 조사되었으나, 건교부가 제시한 시설기준은 단순히 부엌과 화장실의 전용여부가 아니라, 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 부엌과 화장실의 전용여부가 아니라는 한계가 있으며<sup>17)</sup>, 10년간의 비교에 그친다는 점에서 비교항목으로 삼지 않았다.

결국 건교부가 제시한 최저주거기준의 항목중 주거빈곤가구를 파악하는 기준으로 1980년부터 2000년까지 5회에 걸쳐 변화를 파악할 수 있는 것은 가구원수 대비 사용실(방)수 뿐이다. 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 높기와 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 달라짐에 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 높기와 넓이를 정한 것도 여러 가지 유형의 주택이 공급되기 때문으로 생각된다.

---

17) 일반 가구가 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 부엌과 화장실을 전용으로 이용하는 지 여부는 2000년도도 조사되지 않은 실정이다

<표 8-3> 조사년도별 방에 대한 정의

	정의
1980	침실, 서재, 식당방, 응접실, 한옥의 대청마루와 같이 사면이 벽으로 차단되어 있는 거주용 공간을 의미함. 부엌, 복도, 베란다, 로비, 목욕실, 변소, 다락방, 그리고 집포, 사무실 등은 방으로 보지 않음.
1985	1980년 기준과 동일하나, 차이점은 현대식 주택의 주방겸 식당을 방으로 보는 것이 추가된 반면, 다락방, 그리고 집포, 사무실 등은 방으로 보지 않는다는 규정은 사라짐.
1990	특별한 언급이 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.

방수산정에 따른 시기별 차이보다 더욱 문제가 되는 것은 건교부의 최저주거기준이 침실수만을 기준으로 하는 것이다. 하지만 2000년을 제외한 다른 년도에 행해진 총조사의 사용방수에서 거실과 식당을 구분하는 것은 원칙적으로 불가능하므로 1980년부터 2000년 비교시에는 사용방수를 포괄적인 개념으로 산정하였으며, 2000년 주거빈곤가구 정의시에는 침실수 기준을 활용하였다.

따라서 1980년부터 2000년까지 주거빈곤가구의 변화를 살펴볼 때 적용되는 기준은 침실, 거실, 대청마루 등의 구분이 없는 사용방수 기준을 활용하며, 2000년에 한해서는 침실수와 부엌, 화장실, 상수도 등의 전용여부를 통해 주거빈곤 가구를 정의하였다.

방수의 적용기준은 3인 이상의 1실 거주, 4인 이상 2실 거주, 5인 이상 3실 거주, 6인 이상 4실, 7인 이상 5실, 8인 이상 6실을 적용하였다. 그리고 방수 기준에 미달하는 가구중 가장 열악한 주거수준에 있는 가구는 단칸방에 3인 이상이 거주하는 가구라는 점에서 가구특성을 살펴볼 때 방수기준미달가구와 방수기준 미달가구중 3인 이상 단칸방 거주가구의 특성을 살펴보고자 한다.

### 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 2000년 2.6%에 불과하다. 사용방수 기준 미달가구의 비율이 2.6%라는 것은 전반적인 주거사정이 괄목할만하게 개선되었음을 의미하는 것으로 볼 수 있을 것이다. 다만 기준으로 사용된 방수가 앞에서 언급했듯이 거실과 식당, 대청마루 등을 포함하는 것이며, 넓이나 높이의 기준<sup>18)</sup>에서 만족할만한 것은 아니었으므로 질적인 측면까지 갖추었다고 볼 수는 없다. 이처럼 방수기준 미달가구가 1985년 이후 크게 줄어든 것은 주택200만호건설계획 이후 주택의 건설량이 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 1990년 방수기준 미달가구중 3인 이상이 단칸방에 거주하는 비율이 일시적으로 크게 늘어난 적도 있다. 3인 이상 단칸방 거주가구가 방수기준 미달가구에서 점하는 비율이 높아졌다는 것은 주거빈곤가구의 주거사정이 더욱 악화되었음을 의미하는 것으로 해석할

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.

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.

<표 8-4> 방수기준 미달가구의 변화추이

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

참고로 2000년 총조사자료에 침실만을 사용방수로 하고, 시설(부엌, 화장실)의 전용여부를 기준으로 주거빈곤가구의 비율을 파악한 바, 주거빈곤가구의 비율은 전체가구(14,312천가구)의 23.1%인 3,306천가구에 달한다.

<표 8-5> 2000년 침실수/부엌·화장실 전용여부에 따른 주거빈곤가구

	침실수 미달가구 (시설기준 충족)	시설 미달가구(침실수 조건충족)	침실·시설중 복 미달	전체가구비율
비율	14.6%	5.2%	3.3%	23.1%
가구수 (천가구)	2,090	744	472	3,306

#### 4. 주거빈곤가구의 가구특성

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, 거처종류, 경제활동 상황, 직업 등을 살펴보았다. 다음 <표 8-6> <표 8-7>, <8-8>은 인구주택총조사 2% 표본가구, 방수기준 미달가구(이하 주거빈곤가구로 표기), 3인 이상 단칸방 거주가구(이하 단칸방 거주가구로 표기)의 특성을 나타낸다. 방수기준 미달가구에 단칸방 거주가구가 포함되나, 이를 구분한 것은 앞서서도 언급했듯이 주거사정이 더욱 열악할 것으로 생각되는 단칸방 거주가구의 특성을 살펴보기 위함이다.

<표 8-6> 인구·주택총조사 2% 표본 가구의 가구특성

	년도	1980	1985	1990	1995	2000
동 읍 면	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
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
성 별	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
연 령 구 분	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
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
교 육 수 준	안 다님	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
	초대전문	1.5	2.8	2.6	4.1	8.7
	대학교이상	10.6	12.8	17.2	20.9	21.1
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
혼 인 여 부	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
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
가 구 원 수	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	28.6	19.5	9.7	5.3	3.3
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
가 구 성	1인가구 등 <sup>1)</sup>	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 이상 가구	17.0	14.6	12.3	9.6	8.4
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

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

<표 8-6> 인구·주택총조사 2%표본 가구의 가구특성 계속

	년도	1980	1985	1990	1995	2000
점유형태	자기집	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
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
거처종류	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
	비거주용내주택	3.3	4.9	4.3	4.7	4.4
	숙박시설	0.1	0.2	0.1	0.0	0.0
	기숙사등	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
	기타	0.6	0.2	0.3	0.3	0.3
	다세대주택	-	-	1.8	2.6	3.2
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
경제활동	있음	81.0	82.0	81.3	80.9	75.9
	쉬고있음	7.5	3.5	3.4	3.9	0.6
	기타 (학업,가사등)	11.5	14.5	15.3	15.2	23.5
	합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
직업	관리직 <sup>2)</sup>	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
	농임어업 및 광업	26.8	21.5	15.1	11.5	9.6
	생산직 <sup>3)</sup>	23.6	24.6	26.4	28.4	25.3
	무직 또는 무응답	18.8	18.6	19.1	18.6	24.0
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

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

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

<표 8-7> 인구·주택총조사 2% 표본 가구 중 방수기준 미달가구의 가구특성

	년도	1980년도	1985년도	1990년도	1995년도	2000년도
동 읍 면	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	100	100	100	100
성 별	남자	89.8	90.8	91.2	92.6	90.2
	여자	10.2	9.2	8.8	7.4	9.8
	합계	100	100	100	100	100
연 령 구 분	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	100	100	100	100	
교 육 구 분	안다님	12.1	6.8	5.6	3.2	2.5
	초등학교	34	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
	초대전문	1.2	2.2	2.1	3.5	7.3
	대학교이상	7.5	7.5	8.2	9.9	9.7
합계	100	100	100	100	100	
혼 인 여 부	유배우	89.8	90.3	89.8	91.2	89
	사별	6.9	6.2	6.7	4.9	4.2
	이혼	0.6	0.7	1	1.6	3.3
	미혼	2.7	2.8	2.5	2.3	3.5
	합계	100	100	100	100	100
가 구 원 수	3인	12.4	14.3	18	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	39.6	29.5	17.8	14.6	15.1
	합계	100	100	100	100	100
가 구 성	1인가구 등	0.8	0.9	0.9	1.4	2.3
	1세대가구	1.6	1.7	1.4	0.8	0.8
	2세대가구	77.6	79.2	81.3	83.0	82.7
	3세대 이상 가구	20.0	18.2	16.4	14.8	14.2
	합계	100	100	100	100	100

<표 8-7> 인구·주택총조사 2% 표본가구 중 방수기준 미달가구의 가구특성  
계속

	년도	1980년도	1985년도	1990년도	1995년도	2000년도
점유형태	자기집	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
합 계		100	100	100	100	100
거처종류	단독주택	90.1	85.7	84.9	80	65.8
	아파트	2.8	4.1	3.8	4.8	14.1
	연립주택	2.7	3.8	3	2.6	2.7
	비거주용내주택	3.6	5.8	6	10.9	14.7
	숙박시설	0.1	0.1	0.1	0	0.1
	기숙사등	0	0	0		0.1
	기타	0.7	0.3	0.5	0.8	1.3
	다세대주택			1.7	0.9	1.2
합 계		100	100	100	100	100
경제활동	있음	83.7	85.8	85.9	87.5	81.8
	쉬고있음	7.8	4	3.8	4.3	0.9
	기타 (학업,가사등)	8.5	10.2	10.3	8.2	17.3
합 계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
직업	관리직	10.1	11.1	4.5	4.9	4.3
	사무직	6.1	5.3	8.5	8.2	7
	판매직	12.1	7.5	14.1	13.7	13.1
	서비스직	8.3	12.2	7.3	6.8	5.8
	농림어업 및 광업	5.1	8.4	13.6	19.2	24.5
	생산직	40.9	43.5	37.9	32.6	29.1
	무직 또는 무응답	17.4	12	14.1	14.6	16.2
합 계		100	100	100	100	100

<표 8-8> 주거빈곤가구 중 단칸방 거주가구의 가구특성

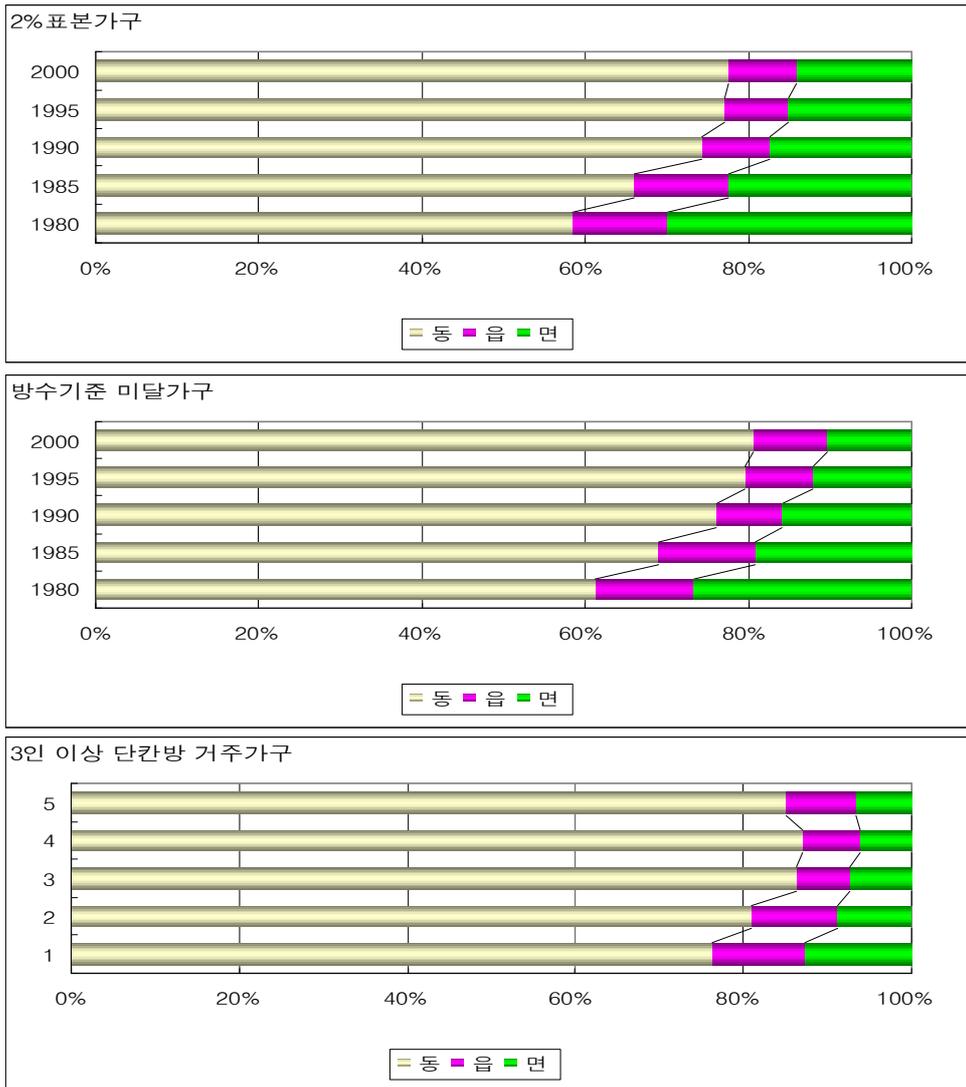
	가구수	37331	51964	28401	7985	2105
	동읍면	1980	1985	1990	1995	2000
동 읍 면	동	76.5	81.1	86.2	87	85
	읍	11	10.2	6.4	6.8	8.2
	면	12.6	8.8	7.4	6.2	6.7
	합계	100	100	100	100	100
성 별	남자	85.7	87.6	88.7	88.8	82.2
	여자	14.3	12.4	11.3	11.2	17.8
	합계	100	100	100	100	100
연 령 구 분	15-29세	23.1	24.4	20.9	18.8	16.5
	30-39세	44.6	45.3	45.4	53.5	44.4
	40-49세	20	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	2.2	1.9	2.7
	합계	100	100	100	100	100
교 육 구 분	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
	초대전문	1.1	2.3	2.6	4.2	8.0
	대학교이상	5.6	6.0	8.7	10.9	9.2
	합계	100	100	100	100	100
혼 인 여 부	유배우	86.2	87.0	87.1	86.8	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	4.2	4.9	7.4
	합계	100	100	100	100	100
가 구 원 수	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	12.1	6.6	1.7	0.3	0.2
	합계	100	100	100	100	100
가 구 구 성	1인가구 등	1.5	1.8	1.5	3.2	4.9
	1세대가구	3.2	3.0	2.5	1.9	2.3
	2세대가구	90.5	91.5	92.5	92.2	89.7
	3세대 이상 가구	4.8	3.7	3.5	2.7	3.1
	합계	100	100	100	100	100

<표 8-8> 주거빈곤가구중 단칸방 거주가구의 가구특성 계속

	년도	1980	1985	1990	1995	2000
점유형태	자기집	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	100	100	100	100
거처종류	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
	비거주용내 주택	5.5	8.7	8.5	16.1	21.0
	숙박시설	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
	기숙사등	0.1	0	0.1	0	0
	기타	1.3	0.5	0.9	1.0	2.0
	다세대주택			1.9	0	0.6
합계	100	100	100	100	100	
경제활동	있음	82.2	84.8	87.1	87.7	79.4
	쉬고있음	8.7	5.3	4.5	5.1	0.6
	기타 (학업,가사등 )	9.1	8.9	8.4	7.2	20.0
	합계	100	100	100	100	100
직업	관리자, 전문가 등	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
	농림어업 및 광업	8.4	6.0	4.0	2.1	2.5
	생산직	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	100	100	100	100	

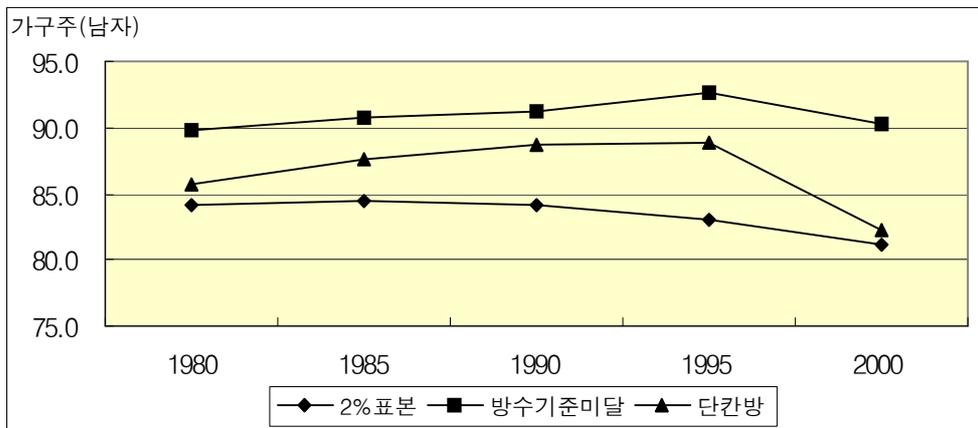
먼저 가구주의 지역별 분포상황을 보면, 조사시기마다 주거빈곤가구가 일반가구에 비해 동부에 거주하는 비율이 높은 것으로 나타난다. 이러한 추세는 단칸방 거주가구에서 더욱 현저하게 나타난다. 역시 과밀거주는 도

시지역의 특성이기 때문이다. 그런데 1995년 2000년의 시기에 일반가구와 주거빈곤가구의 동부거주율은 미미하나, 증가추세를 보인 반면, 단칸방 거주가구의 동부거주율은 약간 감소세를 나타냈다. 이것은 동지역 단칸방 거주가구가 전반적인 주거빈곤가구에 비해 빨리 감소하고 있는 것으로 이해할 수 있다.



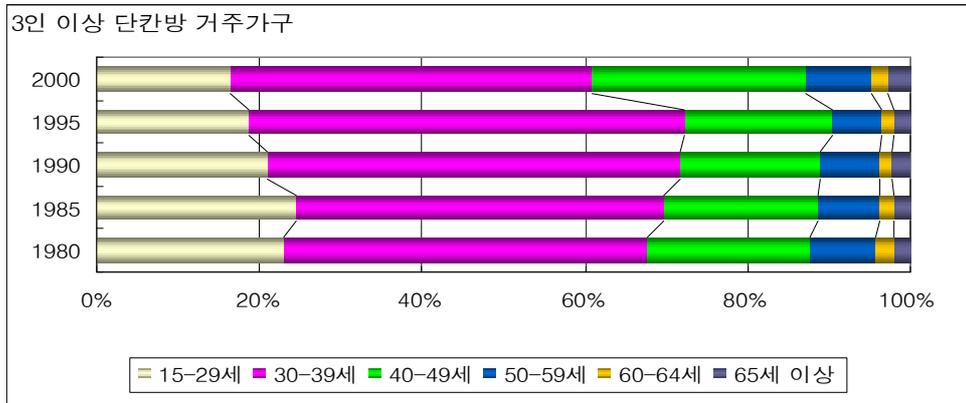
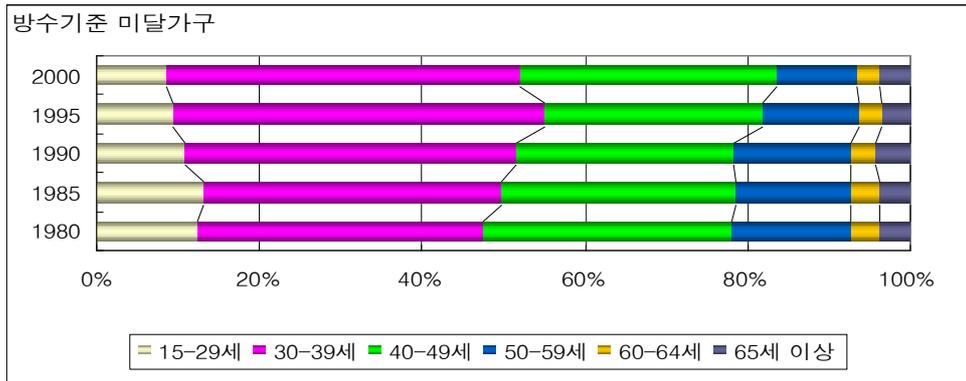
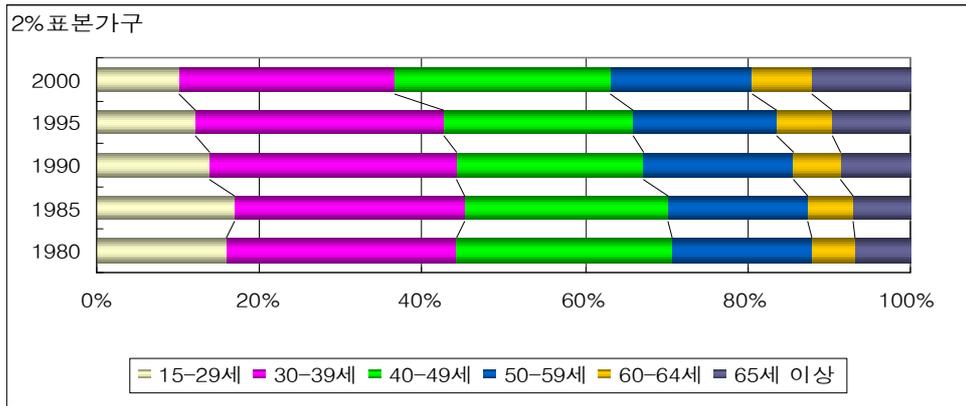
<그림 8-1> 가구주의 지역별 분포(1980-2000)

가구주의 성별은 일반가구인 경우 1980년부터 2000년까지 남성가구주의 비율이 감소세를 나타낸다. 이에 비해 주거빈곤가구의 경우 일반적인 추세와 달리 1995년까지는 남성가구주의 비율이 지속적으로 늘어나는 특징을 보인다. 다만 2000년을 기준으로 볼 때 주거빈곤가구의 일반적인 경향은 여전히 일반가구에 비해 남성가구주의 비율이 90%를 상회하나, 단칸방 거주가구의 경우는 일반가구와 비슷하게 남성가구주의 비율이 82.2%로 크게 줄어들어 일반가구의 비율과 비슷해졌다.



<그림 8-2> 가구주의 성별(1980-2000)

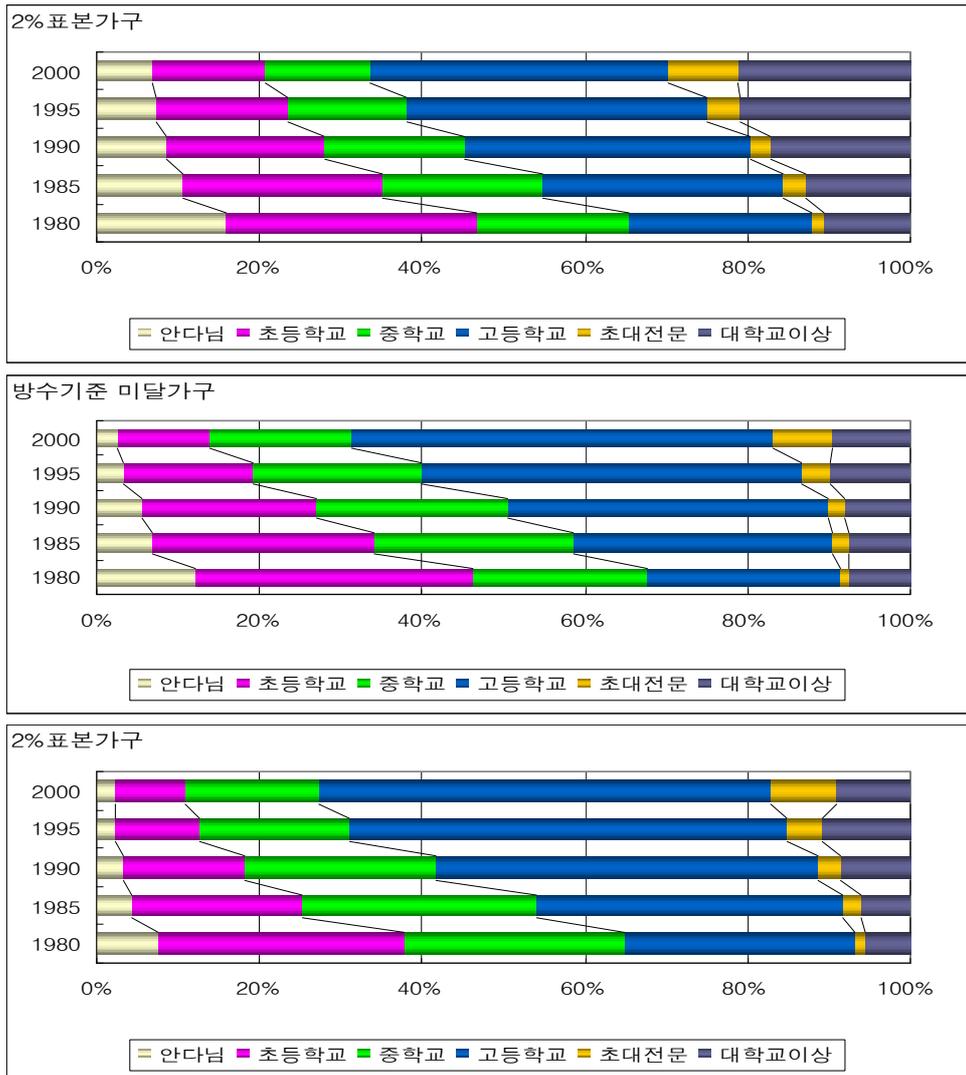
가구주의 연령층을 보면, 일반가구와 주거빈곤가구가 특성을 달리하는 것을 알 수 있다. 일반가구와 비교할 때, 주거빈곤가구의 경우 30세-39세, 40-49세 가구주의 비율이 월등히 높으며, 65세 이상 노인가구의 비율은 매우 낮게 나타난다. 이는 30,40대 가구주가 자녀와 함께 거주하는 비율이 높기 때문으로, 가구구성의 특성이 이를 뒷받침한다. 다만 15세-29세 가구주의 비율은 모든 유형에서 감소세를 나타내는 것은 비슷하나, 단칸방 거주가구의 경우 해당연령대의 가구주 비율이 2000년 현재 16.5%로 방수기준 미달가구의 8.6%에 비해 높은 것으로 나타났다.



<그림 8-3>가구주의 연령(1980-2000)

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 미달

가구의 비율이 높은 것으로 나타난다. 이러한 경향은 30-40대 가구주가 주거기준 미달가구에 많이 있는 반면, 50-60대가 적은 것과 관련이 있다고 생각된다. 그러나 고학력(초대중퇴이상) 특히 대졸(중퇴포함) 마친 가구주의 비율은 일반가구의 비율이 월등히 높게 나타난다. 역시 일정 수준 이상의 학력과 주거빈곤은 일련의 상관관계가 있다고 생각된다.



<그림 8-4> 가구주의 교육수준(1980-2000)

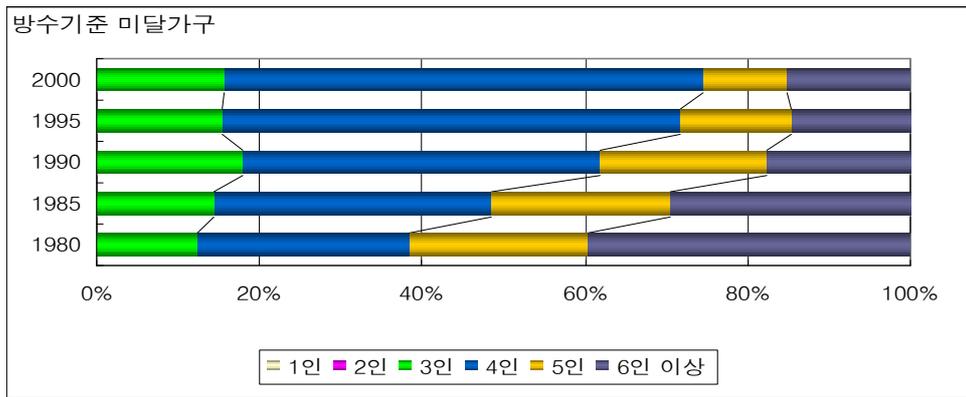
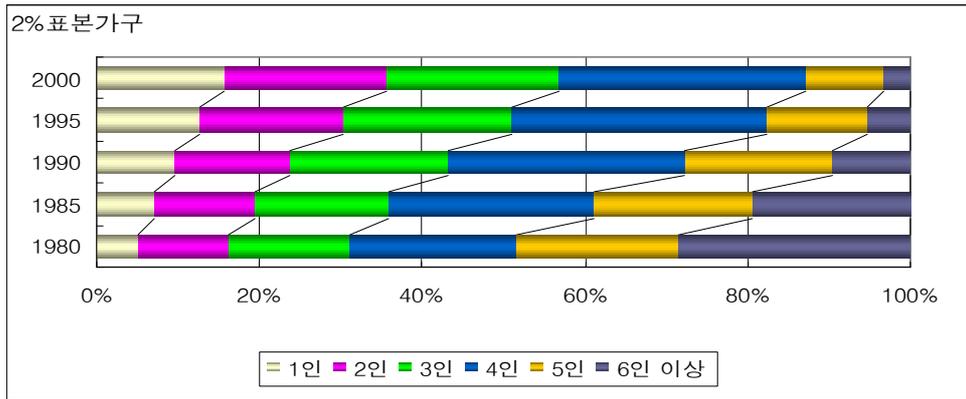
가구주의 혼인상태 역시 주거수준이 열악한 가구의 유배우자 비율이 높은 반면, 미혼가구의 비율이 월등히 낮은 것으로 나타난다. 이는 일반가구에는 1인가구가 포함되어 있기 때문으로 생각된다. 그러나 2000년 이혼율의 경우 방수기준 미달가구 전체에 비해서도 단칸방 거주가구의 이혼율이 높은 것으로 나타난다.



<그림 8-5> 가구주의 혼인상태(1980-2000)

가구원수를 살펴보면 주거빈곤가구와 일반가구의 차이뿐만 아니라, 주거빈곤가구중 단칸방 거주가구의 특징을 알 수 있다. 다만 주거빈곤가구에 대한 정의를 통해 주거빈곤가구에는 1인 또는 2인으로 구성된 가구가 없다는 점에서 일반가구와 그대로 비교하기에는 무리가 있다. 그러나 이러한 특성을 감안해도 주거빈곤가구의 가구원수가 일반가구의 가구원수에 비해 많음을 알 수 있다. 예를 들어, 일반가구중 4-5인 가구가 차지하는 비율과 주거빈곤가구의 4-5인 가구의 비율을 비교하면, 1980년 40.4%/48.0%, 1985년 44.6%/56.1%, 1990년 47.1%/64.2%, 1995년 43.7%/69.9%, 2000년 39.9%/69.3%로 주거빈곤가구의 비율이 월등히 높은 것을 알 수 있다. 특히, 일반가구의 4-5인 가구의 비율이 1990년을 고비로 하락하는 반면, 주거빈곤가구의 비율은 2000년 전회 대비 0.6%의 하락세를 보이지만 1990년을 기점으로 더욱 큰 폭으로 상승하였기 때문이다. 이러한 것은 6인 이상 가구의 비율을 비교하면 더욱 확실히 알 수 있다. 6인 이상 가구의 일반가구대 주거빈곤가구의 비율은 1980년 28.6%/38.6%, 1985년 19.5%/29.5%, 1990년 9.7%/17.8%, 1995년 9.3%/14.6%, 2000년 3.3%/15.1%로 주거빈곤가구의 6인 이상 가구 비율이 월등하게 높은 것을 알 수 있다. 일반가구나 주거빈곤가구나 6인 이상 가구의 비율은 지속적으로 줄어들고 있다.

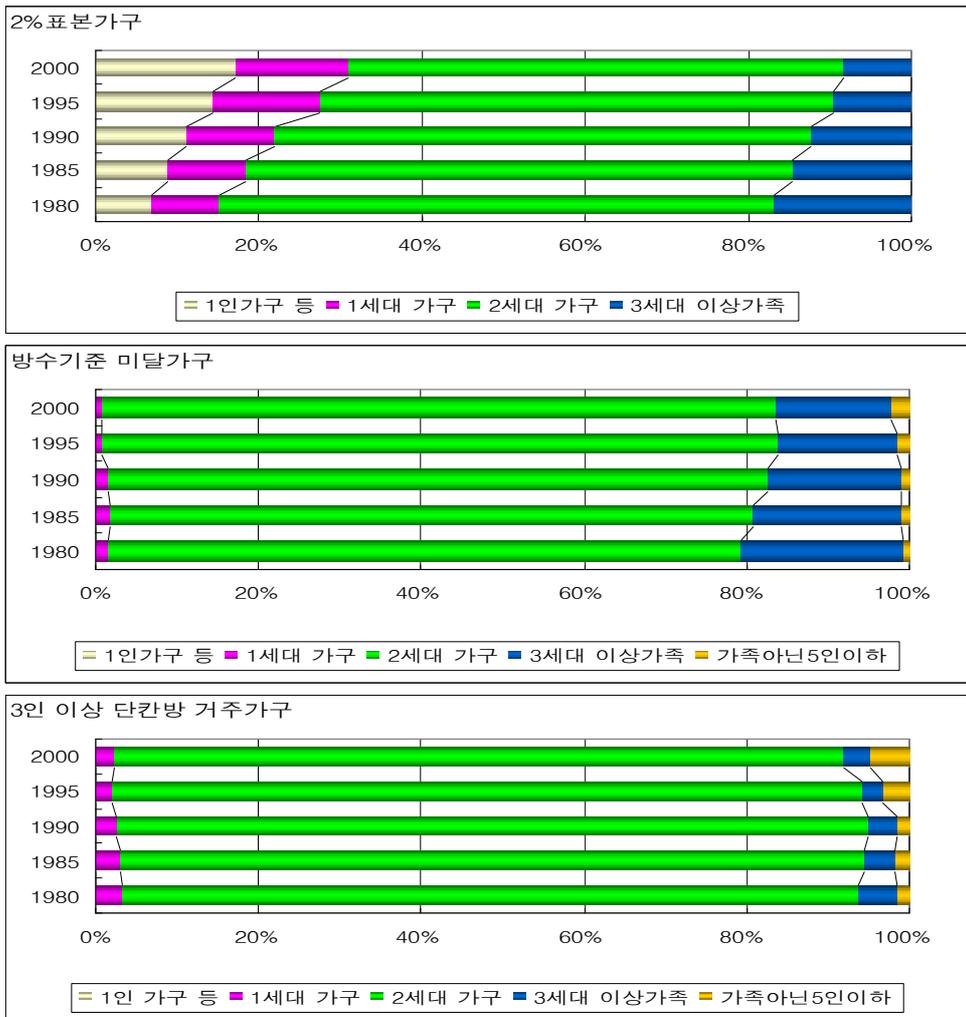
또한 주거빈곤가구 전체와 단칸방 거주가구의 가구원수를 비교하면, 단칸방 거주가구의 가구원수가 적은 것을 알 수 있다. 즉, 가구원수가 3인인 주거빈곤가구와 단칸방 거주가구의 비율을 보면 1980년 12.4%/32.6%, 1985년 14.3%/36.1%, 1990년 18.0%/46.5%, 1995년 15.5%/52.6%, 2000년 15.7%/55.9%로 단칸방 거주가구에서 3인 가구가 차지하는 비율이 계속 늘어나기 때문이다. 이는 단칸방에 거주하는 가구의 가족수가 점차 줄어들고 있는 것을 나타내는 것으로 단칸방의 과밀이 완화되는 것을 의미하는 것으로 해석할 수 있다. 단칸방 거주가구의 과밀해소는 6인가구의 지속적인 감소세로도 그 추이를 알 수 있다. 1980년 12.1%가 2000년 0.2%로 크게 감소하였기 때문이다.



<그림 8-6> 가구원수 비교(1980-2000)

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 않는

다. 물론 일반가구의 경우는 가구구성에 1인으로 구성된 독인가구가 포함된 반면, 주거빈곤가구는 1인가구는 제외된 점에서 가구구성비율을 그대로 비교하는 것에는 한계가 있다. 가구구성의 이러한 특징은 가구주 연령층, 혼인상태 등과 연관이 있다.

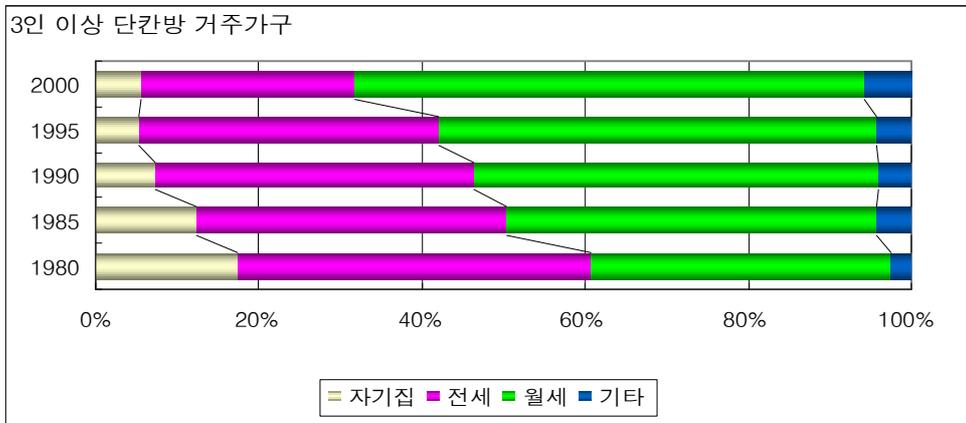
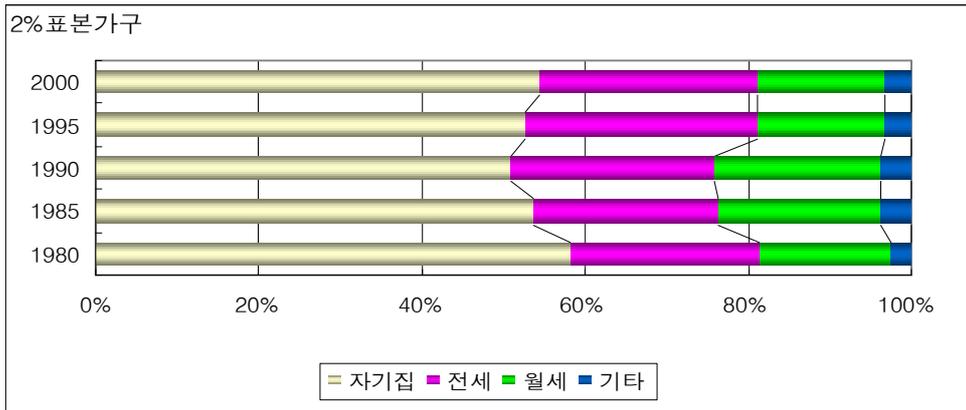


<그림 8-7> 가족구성형태(1980-2000)

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 나타내는 반면, 주거빈곤가구의 자가거주율은 지속적으로 크게 감소하여 2000년 20.9%에 불과하다. 단칸방 거주가구의 경우 주거빈곤가구에 비해 서도 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.

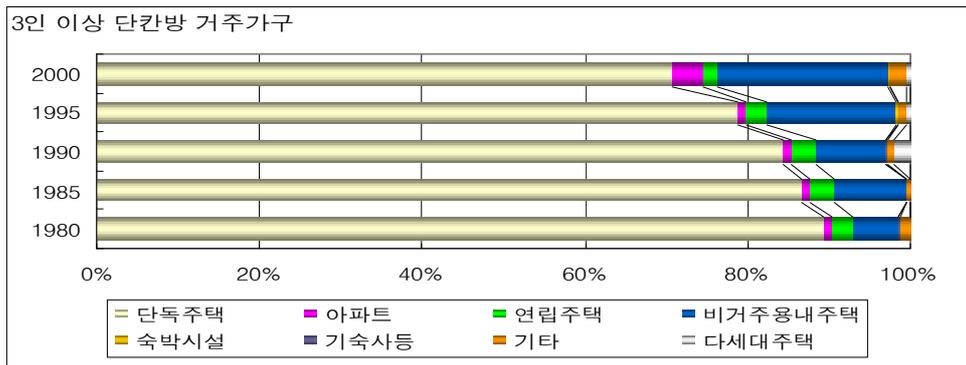
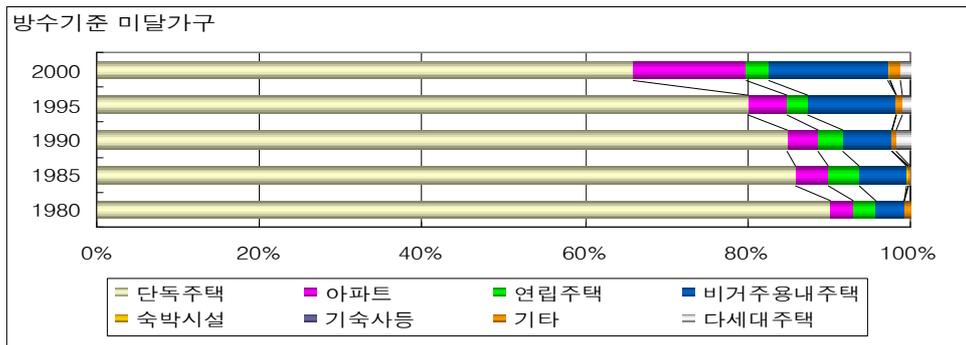


<그림 8-8> 점유형태(1980-2000)

거처의 종류와 관련해서는 일반가구나 주거빈곤가구나 가장 많은 가구

가 단독주택에 거주하는 점은 비슷하나, 일반가구와 달리 주거빈곤가구 중에는 비거주용시설내에 거주하는 가구가 일반가구에 비해 월등하게 높다는 특성이 있다. 특히, 주거빈곤가구중 비거주용 주거내 거주하는 가구의 비율이 조사시기별로 점차 높아지고 있다. 비거주용 주거내 거주하는 일반가구와 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 비거주용 주거내 거주하는 가구의 비율이 높아지는 것은 비닐하우스 등에 거주하는 가구로 인한 것으로 생각된다.

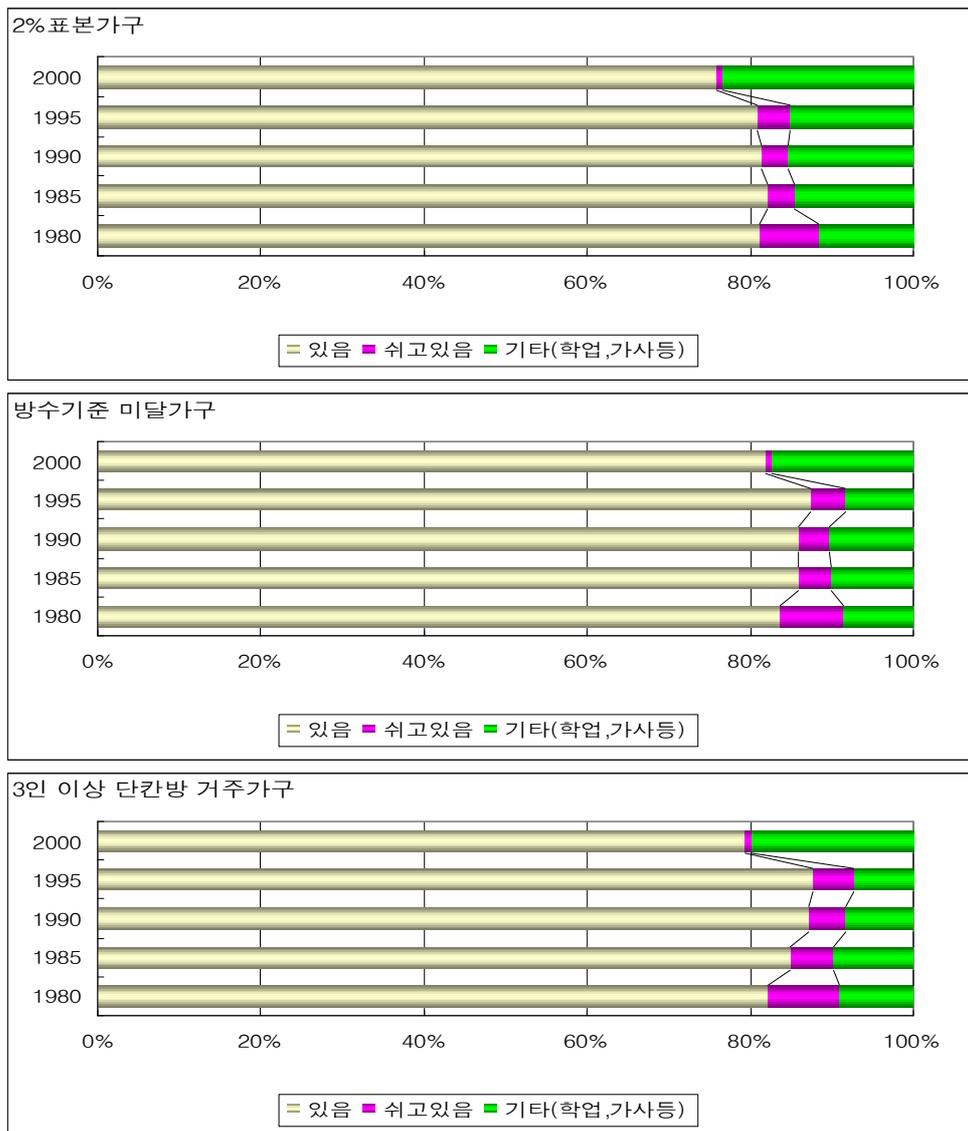
단칸방 거주가구의 주거상태가 열악함을 나타내는 자료는 2000년 현재 단칸방 거주가구의 21%가 비거주용 주거공간에서 살고 있다는 것이다. 2000년 현재 단칸방 거주가구의 비율은 크게 감소하여 전체가구의 0.7%, 약 10만가구에 불과하지만 그 중 약 20,000 가구가 주택이 아닌 거주공간에 거주하고 있다. 단칸방 거주가구가 의미하는 비거주용 주택이란 비닐하우스를 의미하는 점에서 결코 간과할 수 없는 일이라고 생각된다.



<그림 8-9> 거처의 종류(1980-2000)

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

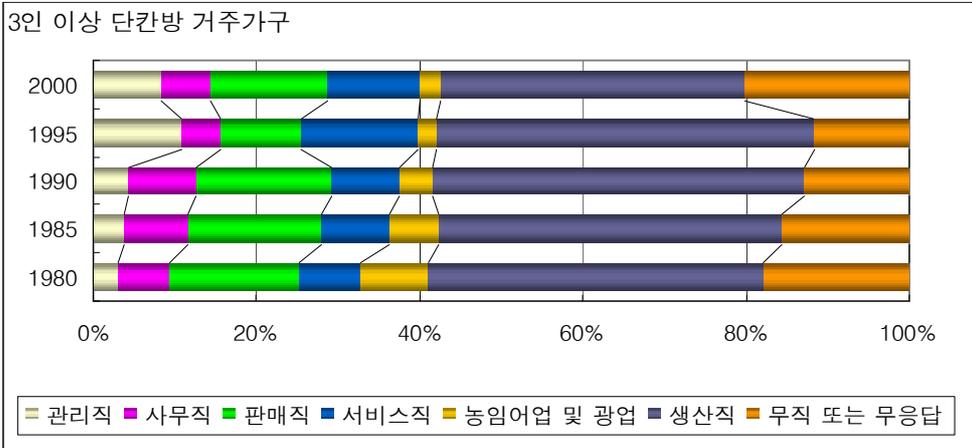
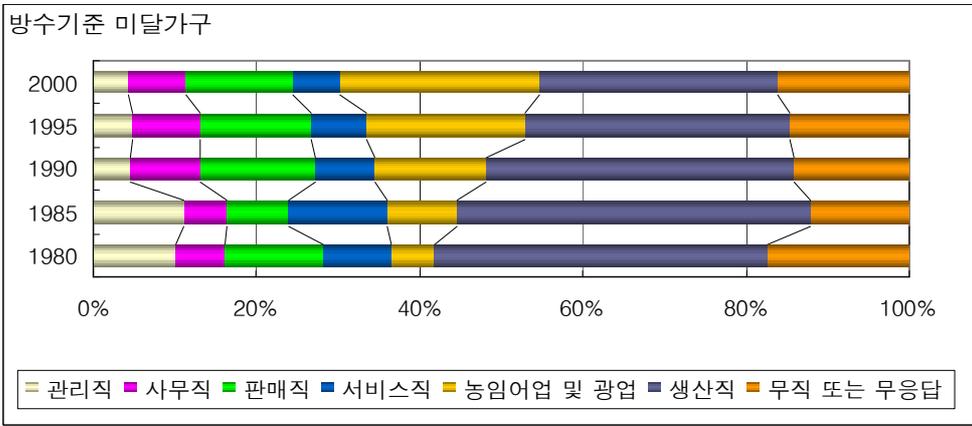
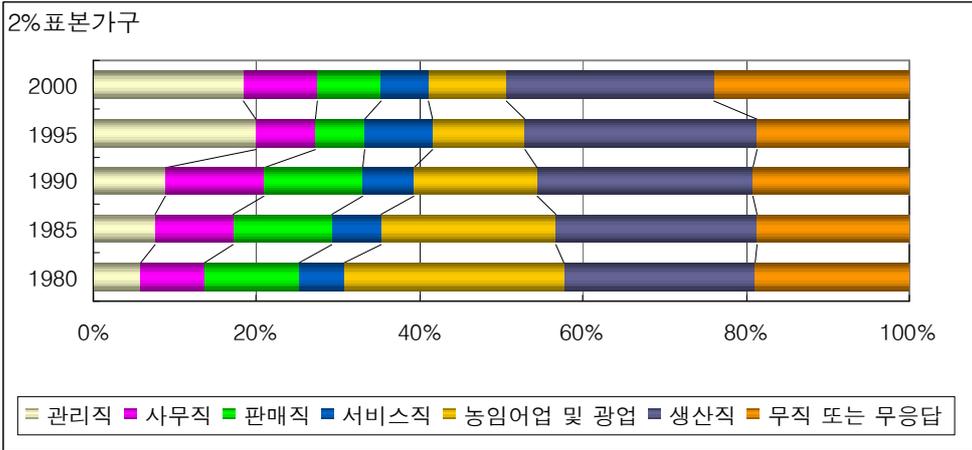
만큼 많지 않은 가구가 겪는 문제로 생각할 수 있다는 것이다. 단칸방 거주가구 역시 취업상태는 주거빈곤가구의 일반적인 특성과 같아서 취업상태는 일반가구에 비해 다소 높다. 따라서 실업이 주거빈곤의 원인이라고 할 수는 없다.



<그림 8-10>경제 활동 상태(1980-2000)

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 이래 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.



<그림 8-11> 가구주 직업(1980-2000)

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 임대하여 거주하는 가구이다. 단칸방 거주가구의 자가거주율은 2000년 5.6%에 불과하다. 특히, 단칸방 거주가구중 21%는 비거주용 주택에 거주하고 있을 정도로 주택사정이 열악하다.

## 5. 정책적 시사점

진정한 의미의 주거빈곤가구를 파악하기 위해서는 주거공간의 물리적 상태뿐만 아니라 주거비 부담가능성, 점유의 안정성 등을 포괄적으로 검토하여 규정하여야 하며, 물리적 지표 역시 사용방수 뿐만 아니라 면적, 부엌, 화장실, 욕실의 시설유형과 전용여부 등이 활용되어야 할 것이다. 그러나 1980년 이후 5회에 걸쳐 시행된 인구·주택총조사 자료가 이를 담고 있지 않은 점에서 본 연구에서는 가구원수 대비 사용방수기준에 미달되는 가구를 주거빈곤가구로 규정하고 주거빈곤가구가 전체가구에서 점하는 비율이 어떻게 변화되며, 이들 가구가 일반가구에 비해 어떠한 특성을 가지지를 살펴보았다.

그 결과 비록 방수기준이지만 주거빈곤가구의 비율이 지난 20년간 크게 줄어든 것을 알 수 있었다. 1980년 전체가구의 58.8%인 4,686천가구가 2000년 전체가구의 2.6%인 372천가구로 줄어들었기 때문이다. 특히 주거빈곤가구는 1985년 가구의 수적인 면에서는 4,917천가구로 늘었다가 줄어들었기 때문에 15년이라는 짧은 기간동안 급격하게 주거사정이 개선된 것

으로 생각할 수 있다. 이렇게 된 것은 1988년 주택건설 200만호건설과 이후 계속된 신규주택의 공급확대 때문이라고 생각되므로 주택의 양적인 공급의 중요성을 인정하지 않을 수 없다.

그러나 아무리 신규주택이 늘어나도 입주하기 어려운 가구가 있음을 생각해야 한다는 것이다. 비록 많이 줄어들었으나, 아직도 372천가구가 열악한 주거상태에 있기 때문이다. 특히, 사용방수 기준이 거실이나 대청마루, 심지어는 식당까지 포함한 것인 점에서 실제로 주거빈곤상태에 있는 가구는 실제로 더욱 많을 것이기 때문이다. 앞의 <표 8-5>에서 제시했듯이 침실만을 사용방수로 하고 부엌, 화장실 등의 전용비율을 적용하면, 2000년 전체가구의 23.1%인 3,306천가구가 주거기준 미달가구상태에 있는 것으로 나타난다.

주거빈곤가구의 특성을 살펴볼 때, 소득이 낮은 생산직, 농·임·어업 및 광업, 판매직 종사자가 많은 것을 알 수 있었다. 반면에 가구원수는 일반적인 가구보다 많은 경우가 많기 때문에 결국 질적으로 열악한 주거공간에 거주하게 된 것이다. 여기서 주거빈곤가구중 농·임·어업 및 광업 종사자가 많다는 사실은 해당직종의 종사자들이 비도시지역에 많이 거주하고 있음을 감안할 때 비도시지역 주택의 질적인 문제에 관심을 기울여야 할 것이다.

따라서 주거빈곤가구를 가구주의 연령, 직업, 주택소유상태, 거주지역 등을 토대로 분류하여 이들이 적절한 주거공간을 확보할 수 있도록 하는 방안을 강구해야 할 것이다. 특히, 가구원수가 많은 저소득 가구가 입주할 수 있는 방수와 규모를 갖춘 형태의 공공임대주택의 공급이 매우 필요하다.

끝으로 본 연구에서는 2인 이하가 1실을 사용하는 경우는 주거빈곤가구로 규정하지 않음에 따라 면적 기준에서는 주거빈곤상태가 아니지만, 설비나 시설이 갖추어지지 않은 열악한 주택에 거주하는 가구들을 고려대상으로 삼지 않았다. 최근 실내화장실, 욕실을 갖춘 공동주택의 공급이 크게 늘어남으로써 시설기준 미달가구의 비율이 급속하게 감소한 것은 사실<sup>19)</sup>

이나, 시설기준에 미달되는 가구 역시 주거빈곤가구임에 틀림이 없는 점에서 이들 가구의 실태를 규명하는 작업도 이루어져야 할 것이다.

---

19) 1995년, 2000년 인구주택총조사 2% 자료를 분석한 결과 1995년 시설기준 미달가구의 비율은 11.2%였으나, 2000년 5.2%로 나타났다.

## 제9장 한국의 주택문제 및 대응방안

박 신 영 (대한주택공사 주택연구소 수석연구원)

### 1. 주택문제의 규명

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.

지난 40년간 우리나라는 전세계적으로 유례가 없는 급속한 도시화와 가구분화(핵가족화)를 경험하였다. 이로 인해 주택이 절대 부족하였고, 주택 가격 또한 지속적으로 상승함으로써 여러 가구가 한 채의 주택에 거주하거나 전 가족이 단칸방에 거주하는 경우가 적지 않았다. 심지어는 화장실이나 부엌조차 갖추어지지 않은 주택에 거주하는 경우도 있었다.

이 때문에 우리나라에서는 주택문제의 본질이 주택의 양적 부족에 있다고 생각되었으며, 정부의 주된 관심사 역시 신규주택의 공급량을 늘리는 것에 집중되어 있었다. 결과적으로 1965년 이래 2000년까지 1,097만호의 주택이 새롭게 건설됨으로써 주택보급률은 100%에 근접하게 되었으며, 국민의 전반적인 주거수준도 크게 개선되었다. 가구원수 대비 사용방수 기준으로 최저주거기준에 미달되는 가구의 비율조차 크게 줄어들었다.

<표 9-1> 주거수준변화

구 분	단위	1980	1985	1990	1995	2000
100인당 주택수	호	14.2	15.1	17.9	20.7	24.9
평균주택면적	m <sup>2</sup>	68.4	72.6	80.8	80.5	83.8
가구당 평균주거면적	m <sup>2</sup>	45.8	46.4	51.0	58.6	63.1
주택당 보유방수	개	3.3	3.5	4.0	4.3	4.4
1인당 주거면적	m <sup>2</sup>	10.1	11.8	14.3	17.2	20.1
1인당 사용방수	개	0.47	0.51	0.71	0.90	1.11
목욕탕 온수비율	%	1.0	20.0	34.1	74.8	94.1
수세식화장실비율	%	18.4	33.6	51.3	75.1	87.4
입식부엌비율	%	18.2	35.1	52.4	84.1	93.9
정부기준주택보급률	%	72.8	71.7	72.4	86.0	96.2
새로운 주택보급률	%		71.3	74.7	89.4	99.4
방수기준미달가구비율	%	58.8	51.4	24.4	10.3	2.6
3인이상 단칸방 거주가구 비율	%	22.4	20.4	12.4	3.0	0.7

하지만 물량위주의 공급만으로는 주택시장에 진입이 불가능한 시장소외계층의 주거문제를 해결하는 것이 되지 못한다. 왜냐하면 주택이 남아돌더라도 주택을 구입할만한 능력이 없거나, 임대료를 지불할 능력이 없는 계층에게 주택이 배분되는 것은 아니기 때문이다. 이러한 사정은 우리나라만이 아니라 주택수가 가구수를 훨씬 능가하는 다른 선진 자본주의 국가에서도 마찬가지이다. 소득수준이 낮은 임차가구중에는 임대료를 제대로 내지 못해 살던 집에서 쫓겨나는 일이 발생하며, 주택가격 상승으로 인해 저소득층이 쉽게 접근할 수 있는 주택의 수가 줄어들고 있기 때문이다. 즉, 빈집이 존재한다고 해도 주택가격이 시장에서 결정되고, 주택가격을 구입자가 지불해야 하는 시장의 논리가 지배하는 사회에서는 자력으로 주거공간을 마련하지 못하는 예가 많기 때문이다. 따라서 아직도 우리나라에 상당수의 가구가 다세대, 다가구, 연립주택 등의 지하셋방에 거주하고 있다.

서울의 경우 반 지하층 거주가구가 전체가구의 5%인 약 15만 가구로 추정된다.

또한 지역별 주거수준의 격차가 큰 점 또한 물량 위주의 공급확대로는 해결이 되지 않는 문제라고 생각된다. 지역별 노후주택의 비율을 보면, 군 지역의 경우 1980년 이전에 지어진 주택이 전체주택의 39.6%를 차지하는 등 노후화된 주택이 많은 것을 알 수 있다. 이 때문에 농촌에 거주하는 가구의 경우 주거수준 면에서 도농간의 격차를 많이 느끼게 된다.

그리고 짧은 시간 내에 많은 주택을 건설하기 위해 추진된 공동주택 건설로 인해 2000년 현재 전체주택 10,9958천호 59.3%가 공동주택이나, 관리미흡과 입주자의 주인의식 부족, 여기에 재건축 조장풍토가 가미되어 우리나라 공동주택은 10~15년이 경과되면 상당수가 내구성, 안전성, 기능성 등의 성능이 저하되고 주택 각 구성부위의 결함에 의해 주택으로서의 기능이 떨어지는 문제점이 나타나고 있다. 내구연한을 60년으로 보는 콘크리트 주택의 급속한 노후화는 국가적으로도 또한 소유자 개인으로도 재산상의 낭비를 초래한다. 일부 재건축 아파트를 대상으로 조사한 사례를 보면, 경과년수가 20년에 불과한 것을 알 수 있다. 아파트의 예상수명을 40년, 사용년수를 20년, 1 주택의 가치를 1억원이라고 가정하면, 헐리는 주택 한 채당 약 5천만원의 손실이 발생함을 알 수 있다.

<표 9-2> 재건축 아파트의 경과년수와 건축개요

지역명	경과년수			건축개요		
	수명(년)	건립년도	철거년도	층수	세대수	구조형식
서울	27	'64	'91	6	642	RC
서울	22	'72	'94	15	427	RC
대구	21	'74	'95	5	490	RC
대전	21	'75	'96	5	500	RC
포항	19	'77	'96	5	760	RC
원주	18	'77	'95	5	240	PC
대구	19	'77	'96	5	1240	RC
포항	20	'77	'97	3,5	168	RC
원주	17	'79	'96	5	350	PC
대전	18	'78	'96	5	540	PC, RC
천안	19	'78	'97	5	400	PC
포항	17	'80	'97	5	1480	RC
<b>평균</b>	<b>19.8</b>					

대한주택공사( 1996. 6) 구조물 해체공법에 관한 연구

여기에다가 새로운 주택이 계속 건설되고 있음에도 주택가격과 임대료는 여전히 높은 수준인 점 또한 여전히 문제가 되고 있다. IMF 경제위기 이후 일시적으로 하락했던 주택가격과 전세가격이 지속적으로 상승함으로써 주거비부담이 커지고 있기 때문이다. 남의 집에 거주하는 가구가 2000년 현재 전체가구의 43%인 6,159천가구에 달하고 있음을 감안할 때, 임대료 폭등은 많은 가구의 주거를 불안하게 만든다. 특히, 1999년말의 저금리 기조는 월세에 비해 상대적으로 안정된 주거형태인 전세를 빠르게 월세로 전환시키고 있다. 적은 평형일수록 전세의 월세전환 이자율이 높아 저소득층의 주거비부담은 더욱 커지고 있다.

## 2. 주택문제에 대한 대응방안

### 1) 새로운 지표의 채택

지금까지 주요 정책지표로 통용되고 있는 주택보급률만으로는 사람들

의 실제 주거수준이나 주거상태가 정책에 제대로 반영되지 못하고 또 정책의 수혜대상에서 실질적으로 제외되는 계층이 고려되지 못함을 인식해서 이를 대체할 수 있는 지표의 개발이 필요하다. 지표는 주택의 양적 수준보다는 가구의 주거상태를 나타내는 것이어야 할 것이다.

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 배려)<sup>1)</sup>의 실현정도를 파악하는 것도 지표의 한 가지가 될 수 있을 것이다.

우리나라 정부도 이 가운데 적어도 인간다움을 유지하기 위한 최소한도의 주거기준을 2000년 9월 23일 최저주거기준으로 발표한 바 있다. 기준이라는 용어를 사용할 때는 최저주거기준에 미달하는 가구를 파악한 후, 이들의 주거를 기준 이상으로 끌어올려야 한다는 당위성이 내포된 것으로 볼 수 있다.

이러한 점에서 최저주거기준을 주택지표로 하고, 최저주거기준 이상의 주거확보를 국가의 공약으로 천명하며 구체적인 의무사항과 임무들을 성문화하는 것이 필요하다. 다만 건교부가 제시한 물리적인 최저주거기준만으로는 가구의 주거빈곤상태를 정확하게 판단할 수 없는 점에서 주거빈곤을 측정할 수 있는 자료의 축적이 필요하다. 이를 위해서는 최저주거기준에 미달하는 가구의 사회경제학적 특성이 파악되어야 할 것이다.

---

20) ① 주택시장과 관련해서는 투명한 거래, 정보의 구독과 접근, 지역사회에 기초한 주택 공급, 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 개발금융공동체 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.)

## 2) 주거실태조사 및 가구특성별 대책 마련

주택문제로 어려움을 겪고 있는 이들을 위해 필요한 대책을 수립하기 위해서는 먼저 국민의 주거실태를 정확하게 파악하는 것이 필요하다. 이러한 점에서 선진국의 주거실태조사는 우리에게 시사하는 바가 많다.

2차세계대전 이후 심각한 주택난을 경험한 일본에서는 주거기준이 도입되기 이전인 1948년부터 5년 단위의 주택조사가 11차례 실시되고 있다. 동조사는 제 1회때는 전수대상, 2회에는 도시지역, 3회 이후는 전국을 층별2단집락추출법에 의한 표본조사를 실시하고 있다. 1976년 제3기 주택건설5개년계획에서 최저거주수준과 평균거주수준이 설정<sup>2)</sup>되고, 1985년까지 모든 국민이 최저거주수준을 확보할 수 있도록 하고 과도기적으로 1980년까지는 당시 수준이하로 거주하는 가구를 반으로 줄이겠다는 목표가 제시되면서 최저거주수준 미만에 거주하는 가구의 비율이 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 주택등에 관한 사항(건물의 용도, 거주실수 및 면적, 소유관계, 임대료), 주택에 관한 사항(구조, 과손정도, 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, 년

2)1)일본에서는 1976년 시작된 제 3기 주택건설5개년 계획부터 주거밀도 개념에 食寢分離, 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 가구구성인구의 연령특성까지 반영된 도시거주형(借家型) 유도거주수준 및 일반형 유도거주수준으로 변모되었으며, 2000년까지 전국 주택의 반이상을 유도거주수준에 도달하도록 하겠다는 목표가 확립되어 있다.

간수입, 65세 이상 세대원의 자녀에 관련된 사항), 가계를 부양하는 세대원 및 세대주에 관련된 사항(년령, 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 국세조사<sup>3)</sup>에서도 주택관련 사항이 수집되고 있다.

미국의 경우 주택에 관련된 조사가 센서스에 포함된 것은 1850년으로 거주주택수를 헤아리기 위한 것이었으나, 1930년대까지는 주택자체만의 조사가 아니라 일반조사에 주택관련 항목이 추가되는 정도였다. 그러나 경제공황이후인 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, 수선의정도, 건설년도, 방수, 상수도 공급), 금융적인 특징(가격, 임대료, 주거비, 세금, 주택모기지 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 지위, 직장의 위치 및 통근시간, 조사전년도의 근로경험, 조

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

사전년도의 소득, 근로년수)이다. 미국에서는 10년 단위의 주택조사외에 별도로 미국주택조사(the American Housing Survey)와 공가조사, 시장수요조사(the Survey of Market Absorption)<sup>4)</sup>가 행해지고 있다.

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.

이러한 점에서 우리도 주택조사를 인구주택총조사에서 분리하여 주거기준 미달/적합가구의 비율은 물론 이들의 지역별, 주택유형별 분포상황 등이 파악될 수 있는 가구별 주거수준 및 부담능력조사를 실시하는 것이 필요하다. 물론 상당한 어려움이 있을 것은 예상할 수 있다.

정확한 조사에 근거하여 주거빈곤가구를 파악한 후, 가구의 특성별로 적절한 주거보장을 위한 조치를 어떻게 할 것인지를 검토해야 할 것이다. 예를 들어 서울특별시(1997:265-269)는 임대료보조제도의 도입, 최저기준 미달가구에 대한 전세금 용자지원 집중, 공공임대주택 공급확대와 공급방식의 개선, 민간임대주택육성을 기준미달가구의 해소정책으로 제시하고 있다. 건설교통부·대한주택공사(1999: 150)는 최저주거기준 미달가구중 시장소외계층에 대해서는 최하계층 주거비지원, 전세자금지원, 집주인의 주택개보수지원, 상위계층 공공임대주택공급을 제안하고, 시장참여계층에 대해서는 주택개보수, 공공분양주택공급, 내집마련 지원 등을 들고 있다.

---

23)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.

### 3) 재고주택의 관리 중시

공동주택의 관리업무를 구분하여 입주자와 직접 접촉이 필요한 업무는 단지에 있는 관리사무소에서 처리하지만 수선·점검 그리고 보수공사 실시 등의 유지보수 업무는 지역적으로 인접한 단지의 업무를 공동으로 처리하는 광역관리체제를 구축하는 것이 필요하다 즉, 기계, 전기, 일반보수 등 전문관리원에 대한 분야별 “폴”제를 통해 유지관리인력의 전문화를 도모하고, 일상적인 점검이나 고장은 순회점검반에 의한 체제로 대응하되, 장기수선계획에 입각한 대규모 수선공사는 기술력과 신뢰를 갖춘 전문적인 유지관리회사가 하도록 하는 것이 필요하다. 현행 공동주택관리령 제7조 3항에는 인근의 공동주택단지와 공동으로 관리하거나 라는 규정이 있으나 공동주택관리규칙 제4조3항에 의해 1000세대를 넘지 못하도록 되어 있어 사실상 유명무실하다고 할 수 있다.

공동주택이 전체주택의 대부분을 차지하는 싱가포르의 경우 주택의 유지관리에 대한 대응은 구청(ward office)을 중심으로 이루어지고 있으며, 일본의 경우도 공동주택의 유지관리만을 전담하는 회사가 가전 제품의 AS 센터와 비슷한 개념으로 지역별 영업망 조직을 통해 유지관리에 대응하고 있음을 참고할 수 있다.

또한 현재의 수선충당금으로는 수선공사가 불가능한 점에서 앞으로 예상되는 고층 아파트의 대규모 수선공사에 관련된 용자제도 정비 필요하며, 입주자대표회의보다는 소유자 전부가 가입하는 관리단과 같은 조직의 구성이 선행되어야 할 것이다. 「집합건물의소유및관리에관한법률」에서와 같이 공동주택의 소유자 전원이 참여하는 관리단의 구성이 필요하다. 일본의 경우 관리단이 아닌 법인격을 가진 관리조합을 구성토록 하여 주택관리를 하도록 하고 있다.

그리고 공동주택의 유지관리를 담당하는 직원에 대한 교육과 적절한 수선시기와 비용 등의 정보를 제공하는 공적 기관이 필요하다. 일본의 재단법인 맨션관리센타나 영국이나 홍콩의 The Chartered Institute of

Housing(주택연구소)는 정부출자에 의해 설립되어 공동주택관리의 중요성을 홍보하는 역할을 담당하고 있다. 뿐만 아니라 공동주택의 적절한 개보수를 지원하기 위해서는 대규모 공사비에 대한 용자제도가 갖추어져야 하며, 일정 규모 이하인 주택의 공사비에 대한 소득공제 제도의 도입도 검토할 수 있을 것이다. 개보수가 이루어지고 난 이후에는 신축주택에서의 하자보수와 같이 개보수공사에 대한 하자보수책임도 정해져야 할 것이다.

우리나라처럼 전체주택 중 공동주택의 비율이 비교적 높은 일본<sup>5)</sup>의 경우 수선적립금이나 장기수선계획의 수립이 법률로 의무화되어 있지 않지만, 수선적립금(우리나라의 특별수선충당금)이 많이 적립되어 있거나 장기수선계획이 수립되어 있는 단지 또한 급배수설비, 전기설비, 수변시설 등이 잘 관리되어 있는 단지의 중고주택을 구입하는 경우 상환기간 35년(25년<sup>6)</sup>)의 신축주택 구입자금의 같은 조건의 중고주택에 대한 주택금융공고의 용자제도가 갖추어져 있다. 또한 증·개축, 에너지절약, 내수성향상공사, 내진보강공사, 고령자를 위한 설비개선공사, 주택내부의 단차제거공사, 기타 장기수선계획에 입각한 공사를 하는 주택단지에 대한 주택금융공고의 리폼 론(reform loan)제도가 운용되고 있으며, 정부가 공동주택단지의 리폼을 지원하기 위하여 재단법인 주택리폼센타를 설립하고 공사관계자에 대한 정보제공, 증개축상담원, 리폼 매니저와 같은 자격 있는 사람이 개보수관련 업무를 상담하도록 하고 있다. 이러한 제도는 유지관리가 잘된 주택의 거래를 지원하며, 적절한 개보수가 이루어지도록 하는 제도로 국내 도입이 적극적으로 검토되어야 할 것이다.

이렇게 유지관리체제의 강화, 주택조세 및 금융지원 수단을 통한 재고주택의 거래를 활성화와 기존 주택의 유지·보수·개량(리모델링)에 대한 금융 지원, 주택상품에 대한 보험제도, 기술 개발, 주거환경의 총체적 정비 등으로 재고주택의 수명을 늘려 현재보다 주택을 보다 경제적으로 활용하

---

24) 일본 주택토지통계조사(1998)에 의하면 총주택수 43,892천호 중 공동주택은 16,458천호로 37.5%이다.

25) 1시간 準耐火인 주택의 경우는 대출기간이 25년이다.

기 위해서는 이를 위한 법률의 정비가 필요하다. 또한 현재 주·상복합건물의 주거부분, 300세대 미만의 공동주택, 재개발 아파트 등 공동주택의 개념을 새롭게 정의하는 것이 필요할 것이다.