

주거 영역 통계 프레임워크 작성

- 최종보고서 -

2016. 11.

통계청 통계개발원

제 출 문

통계청 통계개발원장 귀하

본 연구보고서를 『주거 영역 통계 프레임워크 작성』 용역의
최종보고서로 제출합니다.

2016년 11월 일

한성대학교 산학협력단장 김 진 환

참 여 연 구 진

연구책임 :	이 용 만	(한성대학교 부동산학과 교수)
연구원 :	은 난 순	(한국주거문화연구소 연구위원)
	고 진 수	(광운대학교 도시계획부동산학과 교수)
연구보조 :	김 현 영	(한성대학교 부동산학과 박사과정)
연구자문 :	강 미 나	(국토연구원 주택연구센터장)
	최 은 영	(한국도시연구소 책임연구위원)
	최 은 희	(주택도시연구원 책임연구위원)

<제목 차례>

제 1 장 연구의 배경과 목적, 그리고 방법	1
제 1 절 연구의 배경과 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	2
제 2 절 연구의 범위와 방법	3
1. 연구의 범위	3
2. 연구의 방법과 구성	4
제 2 장 주거의 개념과 주거 문제의 사회적 이슈	7
제 1 절 주택과 거처, 그리고 주거의 개념	7
1. 주택과 거처의 개념	7
1) 관련 법에서의 ‘주택’과 ‘거처’의 정의	7
2) 관련 조사에서의 ‘주택’과 ‘거처’의 정의	9
3) 학계 및 관련 기관 등에서의 주택과 거처의 정의	10
4) 외국의 주택 및 거처 개념	13
2. 주거의 개념	16
1) 국내의 주거 정의 비교	16
2) 해외의 주거 정의 비교	18
3) 주거 관련 용어	18
3. 소결	21
제 2 절 주거 문제의 사회적 이슈와 주거 취약 인구 집단	25
1. 주거 문제의 사회적 이슈	25
1) 주거 빈곤과 주거비 부담	25
2) 주택 점유형태와 관련한 사회적 이슈	27
3) 인구 구조 변화에 따른 주거 문제	29

4) 재고주택의 관리와 도시재생	31
5) 주택 에너지, 탄소 저감 등	33
6) 기타 사회적 이슈	34
2. 주거 취약 인구 집단	35
1) 저소득 가구	35
2) 장애인 가구	39
3) 결손가정 가구	42
4) 기타 거처가구, 노숙자, 지하주거 거주자 등	43
제 3 장 주거 영역 통계 프레임워크 작성	46
제 1 절 국내외 주거 영역 통계 프레임워크 사례	46
1. 해외 국가 및 국제기구의 주거 통계 프레임워크 사례	46
1) 해외 국가의 주거 영역 통계 프레임워크 사례	46
2) 해외 국제기구의 주거 통계 작성 사례	52
3) 해외 국가들의 주거 통계 작성 사례	57
4) 주거통계 참고지표 관련 해외 연구동향	65
5) 소결	71
2. 국내 주거 영역 통계 작성 및 연구 사례	73
1) 국내 주거 영역 통계 작성 사례	73
2) 국내 주거 영역 통계 관련 연구 동향	92
3) 소결	101
제 2 절 주거 영역 통계 프레임워크 작성	103
1. 주거와 웰빙의 관계	103
1) 주거의 기능	103
2) 주거 기능의 속성(영역)	103
3) 주거 기능의 재분류	105
2. 주택시장의 구조	108
1) 공급	109
2) 수요	111
3) 가격과 거래량, 그리고 점유형태와 주거수준	112

3. 주거 영역 통계 프레임워크 구축	113
4. 주거 영역 통계 프레임워크상의 세부 영역별 측정 지표	118
1) 공급 측정 지표들	118
2) 수요 측정 지표들	120
3) 시장 상황 측정 지표들	122
4) 결과로서의 주거수준 측정 지표들	123
제 4 장 주거 영역 통계 작성 현황과 개선방안	128
제1절 주거 영역 통계 작성 현황	128
1. 주거 영역 통계 현황	128
2. 재고 및 생산 통계	129
1) 재고 통계	129
2) 생산 통계	131
3. 가격, 거래, 시장 통계	131
1) 가격 및 거래 통계	131
2) 시장 관련 통계	132
4. 가구와 인구, 주거와 소득 통계	133
5. 주택금융 통계	134
제 2 절 부문별 지표 측정을 위한 개선방안 및 실행계획	136
1. 지표 측정을 둘러싼 이슈	136
1) 자료의 정확성 및 기준과 관련한 이슈	136
2) 주거 지표 산출 기준과 관련한 이슈	141
2. 부문별 지표 측정을 위한 통계	144
1) 공급 부문	144
2) 수요 부문	145
3) 시장 상황 부문	146
4) 주거 수준 부문	147
3. 통계 개선방안 및 실행계획	148

제 5 장 주거 영역 웰빙 측정 및 시사점 도출	152
제 1 절 주거 영역 웰빙 측정	152
1. 지불가능성(affordability)	152
1) 임차가구의 지불가능성	152
2) 자가 가구의 지불 가능성	153
2. 적절한 주거	155
1) 적절한 시설	155
2) 적절한 규모	156
3) 거주 안정성	157
4) 적절한 주거 환경(neighborhood)	158
3. 우리나라의 주거 수준에 대한 평가	159
제 2 절 시사점 도출	160
1. 주거영역 국가주요지표	160
2. 시사점	161
참고문헌	165

<표 차례>

<표 1> 연구 과제별 범위	4
<표 2> 법령상 ‘주택’의 정의	8
<표 3> 관련 조사에서의 ‘주택’ 및 ‘거처’의 정의	9
<표 4> ‘주택’과 ‘거처’의 정의 표준화	10
<표 5> 주택의 역할과 개념	11
<표 6> 학계 및 관련 기관 등에서의 ‘주거’의 정의	14
<표 7> 외국의 ‘주거’ 개념 정의	17
<표 8> 지속가능한 발전을 위한 목표의 세부내용	22
<표 9> 최저주거기준 미달 가구 비율	24
<표 10> RIR>30%이고 잔여소득<임대료인 가구 비율	24
<표 11> 비정상적 거처 거주 가구 비율	24
<표 12> 가구의 점유 형태별 구성	26
<표 13> 점유형태별 저소득 가구 비율 (단위: %)	41
<표 14> 저소득층가구와 일반가구의 주거점유형태(7,072가구 조사) (단위: %)	41
<표 15> 임차가구의 소득대비 임대료 부담 비율(RIR, 평균) 추이 (단위: %)	43
<표 16> 1995~2010년 전국과 서울의 주택 이외의 기타 거처가구의 변화 추이 (단위: 가구 (%))	47
<표 17> 호주의 사회통계체계	52
<표 18> 호주의 사회통계체계: 주거 영역	52
<표 19> 지속가능한 발전을 위한 목표의 세부내용	59
<표 20> 일본의 주거 활동 영역의 조사항목	67
<표 21> 주거통계 참고지표의 해외 연구동향	69
<표 22> 국제기구 및 해외 국가들의 주요 주거통계 지표	76
<표 23> e-나라지표에서 제공하는 ‘주거’ 관련 지표	77
<표 24> 주거 관련 부문별 e-나라지표와 국가주요지표 비교	78
<표 25> 인구주택총조사 개요	79
<표 26> 인구주택총조사 중 ‘가구 부문’ 조사항목의 년도별 포함 여부	81
<표 27> 인구주택총조사 중 ‘주택부문’ 조사항목의 년도별 포함 여부	82
<표 28> 인구주택총조사 중 ‘인구부문’ 조사항목의 년도별 포함 여부	82
<표 29> 주거실태조사 개요	84
<표 30> 주거실태조사의 조사항목	84
<표 31> 주거실태조사 조사항목의 년도별 포함 여부	85

<표 32> 주거급여 주택조사 개요	93
<표 33> 주거급여조사의 조사대상별 항목	93
<표 34> 주거서비스의 지표	96
<표 35> 주거서비스의 측정지표	97
<표 36> 주거서비스 평가의 5가지 요소	98
<표 37> 주거복지지표의 체계	99
<표 38> 객관적 측면의 주거복지지표	99
<표 39> 주거복지체감 측면의 주거복지지표	100
<표 40> 주거복지 평가지표 및 가중치	100
<표 41> 국민체감형 주거복지 평가지표 선정	102
<표 42> 서울시 주거환경의 질 측정을 위한 지표 제안	103
<표 43> 주거 기능의 속성(분류)	108
<표 44> 주거수준 측정 요소	119
<표 45> 공급 부문의 지표들	122
<표 46> 수요 부문의 지표들	123
<표 47> 시장 상황 부문의 지표들	125
<표 48> 캐나다의 국가 점유 기준(NOS)	126
<표 49> 우리나라 최저주거기준 중 면적 기준	126
<표 50> 주거 수준 부문의 지표들	128
<표 51> 주거 영역 관련 통계들	130
<표 52> 공급 부문의 지표와 측정 가능 통계	143
<표 53> 수요 부문의 지표와 측정 가능 통계	144
<표 54> 시장 상황 부문의 지표와 측정 가능 통계	145
<표 55> 주거 수준 부문의 지표와 측정 가능 통계	146
<표 56> 부문별 지표 생산을 위해 필요한 통계 개선방안	148
<표 57> 부문별 지표 생산을 위해 필요한 통계 개선 실행전략	149
<표 58> 중위 RIR 추이 (단위 : %)	150
<표 59> 잔여소득으로 임대료를 지급하지 못하는 가구 비율	150
<표 60> RIR과 잔여소득으로 본 임차가구의 주거비 지불능력 추이 (RIR 25% 기준)	151
<표 61> 중위 PIR 추이 (단위 : 배)	151
<표 62> 비정상적 거쳐 거주가구 비율 (단위 : 가구, %)	154
<표 63> 인구주택총조사 자료를 이용한 최저주거기준 미달가구 비율 (단위 : 가구, %)	154
<표 64> 1인당 주거면적 (단위 : m ²)	155

<표 65> 인구주택총조사 자료를 이용한 최저주거기준 미달가구 비율 (단위 : 가구, %) ……	
155	
<표 66> 거주기간의 평균 및 중위수 추이 (단위 : 년) ……………	155
<표 67> 비자발적 이동 가구 원인별 비율 ……………	156
<표 68> 주거환경 만족도 ……………	157
<표 69> 주거영역 국가주요지표 ……………	159
<표 70> 주거 영역 국가주요지표 확장안 1 ……………	160
<표 71> 주거 영역 국가주요지표 확장안 2 ……………	161

<그림 차례>

[그림 1] 연구의 목적	2
[그림 2] 연구 수행 체계	5
[그림 3] 현행 거처와 주택의 분류	12
[그림 4] 향후 거처와 주택의 분류 방안	21
[그림 5] 소득계층별 최저주거기준 미달 가구 현황	42
[그림 6] 국민임대주택 입주자의 입주연도별 주거만족도 추이	43
[그림 7] 호주의 사회통계체계의 핵심적 질문	51
[그림 8] 호주의 주거환경 평가의 분석틀	53
[그림 9] 뉴질랜드의 주거통계체계	55
[그림 10] OECD의 웰빙 측정의 프레임워크	56
[그림 11] UN의 지속가능한 발전을 위한 목표	58
[그림 12] 미국의 인구규모별 부담가능성 순위	62
[그림 13] 미국의 지역별 부담가능성 분포	62
[그림 14] 미국의 지역별 HOI 비교	63
[그림 15] 캐나다의 웰빙 지표 중 living standards의 요소	65
[그림 16] 부동산 통계, 시스템, 포털 현황	95
[그림 17] 주택시장의 구조	110
[그림 18] 주택과 가구의 점유형태	117
[그림 19] 주거 영역 통계 프레임워크	120
[그림 20] 한국감정원의 중위 PIR(전국)	152
[그림 21] 한국주택금융공사의 HAI 추이	153
[그림 22] 한국감정원의 HAI 추이	153

<부록 표>

<부록 표 1> 재고 및 생산 - 월간 - 주택건설실적통계_인허가	172
<부록 표 2> 재고 및 생산 - 월간 - 주택건설실적통계_착공	173
<부록 표 3> 재고 및 생산 - 월간 - 주택건설실적통계_준공	174
<부록 표 4> 재고 및 생산 - 월간 - 건축허가 및 착공통계	175
<부록 표 5> 재고 및 생산 - 월간 - 미분양주택현황보고	176
<부록 표 7> 재고 및 생산 - 연간 - 건축물통계	177
<부록 표 8> 재고 및 생산 - 연간 - 주택보급률	178
<부록 표 11> 재고 및 생산 - 연간 - 주택총조사(5년)	181
<부록 표 12> 가격/거래/시장 - 월간 - 전국주택가격동향조사	182
<부록 표 13> 가격/거래/시장 - 월간 - 월세가격동향조사(중단)	183
<부록 표 14> 가격/거래/시장 - 월간 - 공동주택실거래가격지수	184
<부록 표 15> 가격/거래/시장 - 월간 - 부동산거래현황	185
<부록 표 17> 가격/거래/시장 - 월간 - 민간아파트분양시장동향	187
<부록 표 19> 가구/인구/주거/소득 - 분기 - 가계동향조사 메타 데이터	188
<부록 표 20> 가구/인구/주거/소득 - 연간 - 개인별주택소유통계	189
<부록 표 22> 가구/인구/주거/소득 - 연간 - 주거실태조사(2년→1년)	190
<부록 표 23> 가구/인구/주거/소득 - 기타(5년, 3년) - 주택총조사(5년)	191
<부록 표 24> 가구/인구/주거/소득 - 기타(5년, 3년) - 인구총조사(5년)	192
<부록 표 25> 가구/인구/주거/소득 - 기타(5년, 3년) - 아파트주거환경통계(3년)	193
<부록 표 27> 주택금융 - 월간 및 연간 - 주택금융 및 보금자리론수요실태조사	194
<부록 표 28> 주택금융 - 월간 및 연간 - 주택도시기금 및 주택분양보증현황	195

제 1 장 연구의 배경과 목적, 그리고 방법

제 1 절 연구의 배경과 목적

1. 연구의 배경

주거(housing)는 인간의 삶에 있어서 없어서는 안 될 필수적인 서비스로, 개인들의 삶의 질에 영향을 미치는 주요 소비재 중의 하나이다. 여기서 주거(housing)라 함은 ‘주택이라고 하는 공간에 거주하면서 생활하는 것’을 의미한다. 우리는 주택이라는 공간에 거주를 하면서, 자연적 위협과 외부인의 침입으로부터 보호를 받고, 취사와 휴식을 통해 노동력을 재생산하며, 자녀 양육을 통해 후세대를 양성하게 된다. 그리고 가족과 이웃과의 유대를 통해 정신적 만족감을 얻게 된다.

이런 점에서 주거는 인간 생존의 조건이자 더 나아가 인간다운 삶을 위해 필요한 서비스이다. 주거가 갖고 있는 이와 같은 기능 때문에 주거의 질은 삶의 질에 곧바로 영향을 미친다. 주거의 질은 주택의 물리적 속성과 주택의 외부 환경에 의해 좌우되며, 더 나아가 가구 특성에 맞는 주택규모와 비용 등에 의해 좌우된다.

복지국가를 지향하는 대부분의 나라에서는 국민들에게 ‘거주할만한 시설과 환경, 규모를 갖춘 적절한(adequate) 주택을 지불 가능한 비용으로(affordable) 제공하는 것’을 정책 목표로 삼고 있다. 대개 저소득 가구나 소년소녀가장 가구, 장애인 가구 등 특수 계층은 ‘적절하고 지불 가능한 주거’ 소비가 어렵기 때문에, 전통적으로 정부의 정책 대상은 이들 주거취약계층에 집중되어 있다.

최근 인구구조의 변화와 함께 주택시장의 구조변화로 인해 국민들의 주거의 질이 변화하고 있다. 1~2인 가구 및 노령 가구의 증가 등으로 주거의 형태가 바뀌고 있고, 이런 주거 형태의 변화에 따라 주거에 대한 수요도 바뀌고 있다. 예를 들어 주택 이외의 거처에서 거주하는 가구가 늘고 있으며, 소규모 주택에 대한 수요가 증가하고 있다. 또 저성장·저금리 체계의 고착화로 인해 임대차시장이 전세시장에서 월세시장으로 바뀌면서 주거비(전세보증금) 상승이 사회적 이슈로 등장하고 있다.

국민들의 삶의 질을 개선하기 위해서는 주거 수준의 현 상태와 변화, 그리고 전망을 나타내는 주거관련 통계를 정확하고 신속하게 만들어 정책에 반영할 필요가 있다. 정책 대상이 전통적인 주거취약계층에 머물지 않고, 최근의 인구구조 변화와 주택시장의 변화에 따라 노령가구나 청년가구 등 보다 다양한 계층으로 확대되고 있는 만큼, 주거관련 통계도 이런 구조변화를 반영할 수 있어야 한다.

그 동안 주거관련 통계는 국토교통부와 통계청, 그리고 일부 지자체 등에서 작성해 왔으며,

이를 고도화하고 정교화하기 위한 작업들이 지속적으로 진행되어 왔었고, 지금도 진행되고 있다. 그러나 주거 관련 통계들이 각 부처에서 독자적으로 생산되다 보니 일부는 유사한 통계가 생산되는 경우도 있고, 또 정작 필요한 통계는 생산되지 않는 경우도 있다. 주거 영역 통계에 대한 총괄적인 설계 하에서 개별 통계들이 작성되어 온 것이 아니다 보니 기존 통계들을 어떤 방향으로 개선해야 하는지, 신규로 필요한 통계로는 어떤 것들이 있고 누가 이를 생산해야 하는지 등에 대한 체계적인 접근도 부족하였다.

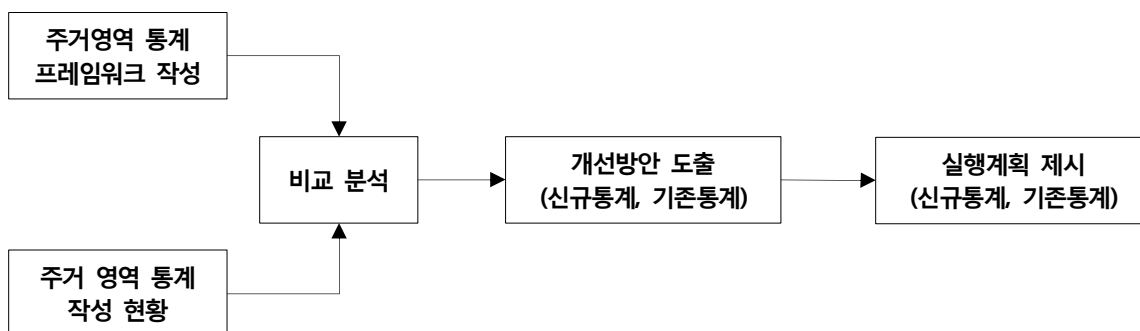
이런 문제 때문에 ‘주거 영역 통계의 프레임워크(‘framework)’에 근거하여 개별 통계들을 유지보수하고, 신규로 필요한 통계들은 새롭게 개발하고 생산할 필요가 있다. 여기서 말하는 ‘통계 프레임워크’란 통계의 총괄적인 설계도라고 볼 수 있다. 그러나 아직 우리나라에서는 주거 영역 통계의 프레임워크가 구축되어 있지 않은 상태이다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 주거 영역 통계에 대한 프레임워크(‘framework)’를 구축하고, 이를 주거관련 통계의 개선과 개발에 활용하는데 있다. 주거 영역 통계 프레임워크는 주거 영역 통계들의 구조와 위계를 보여주고, 주거의 세부 영역별 평가 지표로 어떤 것들이 있는지를 보여주는 통계 설계도 내지는 통계 지도라고 할 수 있다.

이런 연구 목적을 위해 주거 영역에 대한 통계 프레임워크를 구축하고, 실제 생산되고 있는 통계와 통계 프레임워크를 비교하여 기존에 생산되고 있는 통계의 개선방안과 필요하다면 미생산통계의 생산 방안을 제시하고자 한다. 그리고 이런 개선방안에 대한 실행계획(action plan)도 제시하고자 한다.

[그림 1] 연구의 목적



제 2 절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

본 연구는 연구 목적에 따라 크게 세 가지 과제를 수행한다. 첫째는 주거영역 통계 프레임워크를 작성하는 것이다. 둘째는 주거 영역 통계 작성 현황을 분석하고, 이의 개선방안을 도출하는 것이다. 셋째는 주거 영역의 웰빙 수준을 주거 수준으로 측정하고 이의 시사점을 도출하는 것이다.

주거 영역 통계 프레임워크 작성은 구체적으로 다음과 같은 내용을 포함한다.

- 주거와 주택의 개념적 정의 검토
- 주거 영역의 사회적 이슈와 정책대상 인구집단 검토
- 주거 영역 통계와 통계 프레임워크의 국내외 사례 검토
- 주거영역 통계 프레임워크 작성

주거와 주택의 개념적 정의에서는 주거나 주택의 기능이 인간의 삶과 어떻게 연결되어 있는지에 대한 이론적 기초를 확인한다. 그리고 주거 영역의 개별 통계들에서 주택이나 거처를 어떻게 정의내리고 있는가를 검토함으로써 정의의 차이에 따른 통계 지표의 차이를 확인하도록 한다.

주거 영역의 사회적 이슈와 정책대상 인구집단 검토에서는 현재 사회적으로 이슈가 되고 있는 주거 문제로 어떤 것들이 있는지를 확인하고, 이런 이슈를 파악하기 위해 어떤 통계들이 필요한지를 검토한다. 그리고 정책 대상이 되는 인구집단을 설정하고, 정책대상 인구집단을 파악하기 위해 어떤 통계들이 필요한지를 검토한다.

국내외 주거 영역 통계와 통계 프레임워크 사례에서는 외국과 국제기구의 사례나 권고사항, 선진국의 사례 등을 검토한다. 그리고 국내외의 학문적 성과도 같이 검토하여 프레임워크를 구조화하는데 도움을 받도록 한다.

주거 영역 통계 프레임워크 작성에서는 주거 영역과 웰빙(wellbeing)의 관계를 분석하여 주거 영역 통계 프레임워크를 작성한다. 작성된 프레임워크 초안을 가지고 전문가 및 관련부처의 의견을 수렴하여 최종적인 프레임워크를 완성하도록 한다.

주거 영역 통계 작성 현황 분석과 개선방안 도출은 구체적으로 다음과 같은 세부 내용을 포함한다.

- 주거 영역의 통계 작성 현황 분석
- 개선방안 도출 및 실행계획 제시

주거 영역의 통계 작성 현황 분석에서는 국토교통부, 통계청 등에서 작성하고 있는 주거 영

역 통계 및 지표들의 현황을 주거 영역 통계 프레임워크와 비교하면서 분석하도록 한다. 그리고 개선방안 도출 및 실행계획 제시에서는 주거 영역 통계작성 현황에서 분석한 것을 기초로 하여 기존 통계의 개선 방안을 도출하고, 필요하다면 신규통계의 생산을 제시하며, 이에 대한 실행방안을 제시하도록 한다.

주거 영역 웰빙 측정 및 시사점 도출은 다음과 같은 세부 내용을 포함하도록 한다.

- 주거 영역 웰빙 측정
- 시사점 도출

주거 영역의 웰빙 측정의 경우, 주거 영역의 주요 사회지표를 통해 현재의 주거수준과 변화의 방향을 진단하도록 한다. 그리고 시사점에서는 국가주요지표의 주거 영역 개편방안에 대한 시사점을 제시하도록 한다.

<표 1> 연구 과제별 범위

연구과제의 범위	각 과제의 세부 내용
주거 영역 통계 프레임워크 작성	<ul style="list-style-type: none"> - 주택과 주거의 개념적 정의 - 주거 영역의 사회적 이슈와 정책대상 인구집단 검토 <ul style="list-style-type: none"> · 주거 영역의 사회적 쟁점 확인 · 정책 대상 인구집단 설정 - 주거 영역 통계 프레임워크 구조화 작업 <ul style="list-style-type: none"> · 해외 연구사례 · 국제기구 권고 사항 · 학문적 성과 · 선진국 사례 - 주거 영역 통계 프레임워크 작성 <ul style="list-style-type: none"> · 주거 영역과 웰빙의 관계 · 전문가 및 관계부처 의견 수렴
주거 영역 통계 작성 현황 분석 및 개선방안 도출	<ul style="list-style-type: none"> - 주거 영역의 통계 작성 현황 분석 - 개선방안 도출 <ul style="list-style-type: none"> · 기존 통계의 개선방안 · 신규 통계 생산방안 - 실행계획 제시 <ul style="list-style-type: none"> · 기존 통계 개선방안에 대한 실행계획 · 신규 통계 생산방안에 대한 실행계획
주거 영역 웰빙 측정 및 시사점 도출	<ul style="list-style-type: none"> - 주거 영역의 웰빙 수준 측정 <ul style="list-style-type: none"> · 주거 영역의 주요 지표를 통해 현재의 주거 수준과 변화의 방향을 진단 - 시사점 도출 <ul style="list-style-type: none"> · 국가주요지표의 주거 영역 개편과 관련한 시사점 제시

2. 연구의 방법과 구성

본 연구는 기본적으로 국내외 연구 사례와 해외 주거 영역 통계 및 통계 프레임워크 작성 사

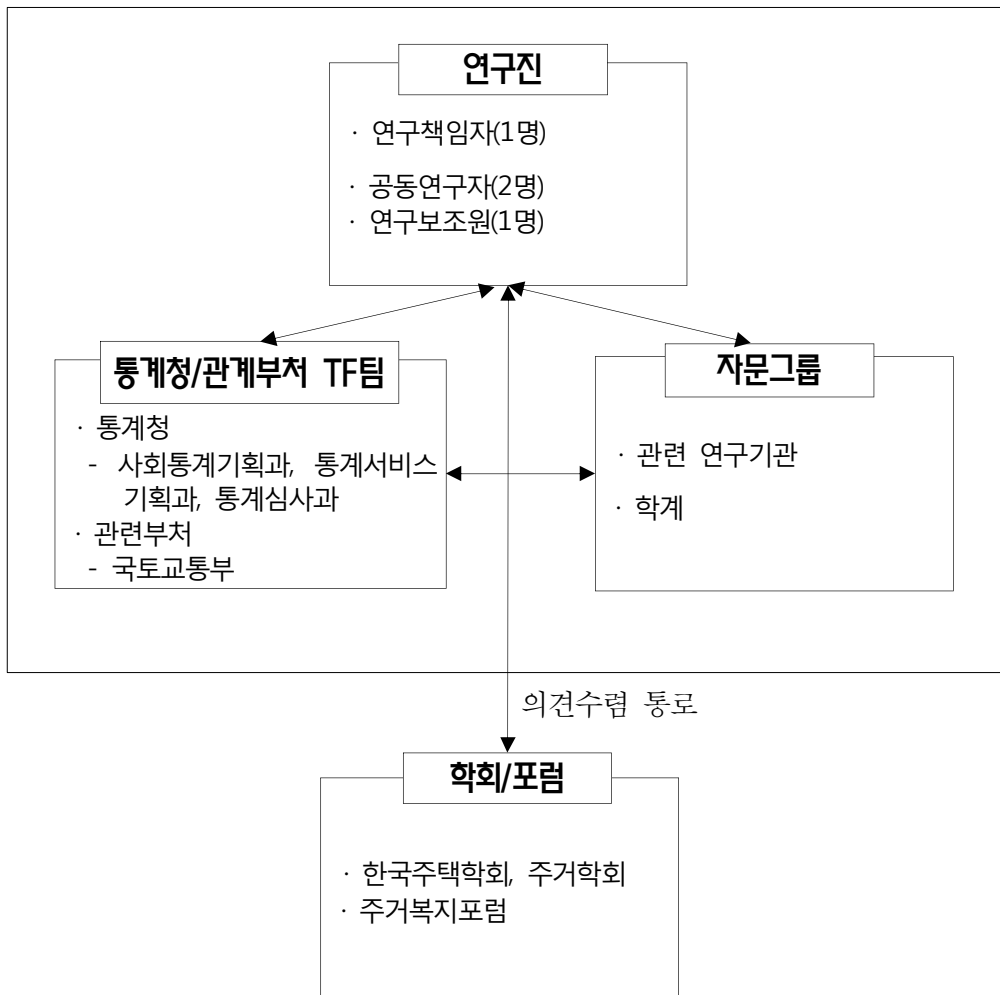
례를 중심으로 선행연구를 검토하고, 이에 근거하여 우리나라의 주거 영역 통계 프레임워크를 개발하고자 한다.

본 연구를 수행하는데 있어서 중요한 것은 통계 프레임워크의 보편성을 확보하기 위해 학계, 연구계, 정책담당자 등의 의견을 수렴하는 것이다. 이를 위해 정책 담당자 중심의 TF팀, 자문 그룹과의 협의, 그리고 학회/포럼을 통한 의견수렴 절차를 갖도록 한다.

통계청과 관계 부처 담당자 중심으로 주거 영역 통계 프레임워크 작성 TF팀이 구축되면, TF팀과의 회의를 통해 정책담당자의 의견을 수렴하며, 국토연구원, LH 토지주택연구원 등에서 주거 관련 지표 개발 경험이 있는 전문가들을 자문위원으로 위촉하여 수시로 자문위원들의 의견을 수렴하도록 한다.

한국주택학회, 주거학회, 또는 이들 학회 회원들이 공동으로 참여하고 있는 주거복지포럼 등에서 프레임워크 구축안을 발표하여, 학계 및 연구계의 의견을 수렴하도록 한다.

[그림 2] 연구 수행 체계



본 연구는 5개의 장으로 구성되어 있다. 주거 영역 통계 프레임워크 작성 과제의 경우, 과제의 범위가 넓기 때문에 2개의 장으로 나누고자 한다. 제2장에서는 주거 및 주택의 개념적 정의와 주거 문제의 사회적 이슈 및 정책대상 인구집단을 검토하고자 한다. 제3장에서는 국내외 주거 영역 통계 프레임워크 사례를 살펴보고, 주거 영역 통계 프레임워크를 작성하는 것으로 한다. 제4장에서는 주거 영역의 통계 작성 현황과 이의 개선 방안을 제시하는 것으로 한다. 제5장에서는 주거 영역의 웰빙 수준을 측정하고, 주거영역 국가주요지표의 개선방안을 시사점으로 제시하고자 한다.

제 2 장 주거의 개념과 주거 문제의 사회적 이슈

제 1 절 주택과 거처, 그리고 주거의 개념

1. 주택과 거처의 개념

1) 관련 법에서의 ‘주택’과 ‘거처’의 정의

우리나라의 법령과 규칙 등에서 정의하는 ‘주택’의 개념은 각각의 법령 및 제도가 갖는 정책적 목적에 따라 다르게 정의되고 있다. 그러나 주거용으로 사용하고 있는 ‘거처’에 대해서는 별도로 정의하고 있지는 않다.

주택 및 주거와 관련된 주요 법령으로는 「주거기본법」, 「주택법」, 「공동주택관리법」, 「주거급여법」, 「주택임대차보호법」, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택도시기금법」, 「건축법」 등이 있다.

이 중에서 주택에 대해 정의를 내리고 있는 법은 「주택법」이 유일하다. 「주택법」에서는 “주택이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물이 전부 또는 일부 및 그 부속토지”라고 정의하고 있으며, 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있다. 단독주택에 해당하는 주택으로는 단독주택과 다중주택, 다가구주택이 있으며, 공동주택에 해당하는 주택으로 아파트와 연립주택 및 다세대주택이 있다. 「주택법」에서는 또한 주택 이외에 준주택이라고 하는 거주용 건물을 정의하고 있다, “준주택이란 주택 이외 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설”을 말하는데, 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔이 준주택에 해당된다(「주택법」 제2조, 「주택법시행령」 제2조의2).

「건축법」에서는 주택을 특별히 정의하고 있지는 않지만, 주택의 종류를 단독주택과 공동주택으로 분류하고 있다. 「건축법」에서 단독주택에 해당하는 주택으로는 단독주택과 다중주택, 다가구주택, 공관이 있으며, 공동주택으로는 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사가 있다.

이 밖의 법령에서는 주택에 대한 정의를 별도로 제시하고 있지 않으며, 주택의 종류 또한 「주택법」이나 「건축법」의 기준을 그대로 따르고 있다. 2015년에 제정된 「주거기본법」은 ‘주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것’을 목적으로 하고 있으나, 주거 혹은 주택에 대한 정의를 제시하고 있지는 않다.

「주택임대차보호법」에서는 보호대상이 되는 임대차 주택에 대해 ‘주거용 건물의 전부 또는 일부를 임대차한 주택’으로 보고 있으며, 이때 주거용 건물은 반드시 주택법이나 건축법상의 주택일 필요는 없다((구)국토해양부, 2012).

<표 2> 법령상 '주택'의 정의

관련 법령	정 의
주택법	"주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며(제2조제1호), 단독주택과 공동주택으로 구분한다. "단독주택"이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말한다.(2016.1.19. 기준)
건축법	주택에 대한 정의는 없으며, 건축물에 대한 정의로 "토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고 등으로 정의하고 있다. 분류된 건축물의 용도에 단독주택과 공동주택이 포함되어 있다.(2016.2.3. 기준) 고시원이나 오피스텔 등은 주택이 아닌 다중생활시설, 숙박시설, 업무시설 등으로 분류하고 있다.
공동주택관리법	주택에 대한 정의는 없으며, "공동주택"에 대한 정의는 다음과 같다. 공동주택이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물, 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설을 말한다.(2016.1.19. 기준)
주거급여법	주택에 대한 정의는 없으며, "주택등"이란 「주택법」 제2조제1호의 주택 및 같은 조 제1호의2의 준주택을 포함하여 거주를 목적으로 하는 시설을 말한다고 정의 내리고 있다 (2015.6.22. 기준)
주택임대차보호법	주택을 '주거용 건물'로 명명하고 있으며, 점포·상가·사무실·공장 등의 비주거용 건물에는 적용되지 않는다.(2015.1.6. 기준)
공공주택 특별법	주택에 대한 정의는 없으며(2016. 1.25 기준), 공공주택에 대한 정의가 다음과 같이 제시되어 있다. "공공주택"이란 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 지원을 받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택을 말한다.
민간임대주택에 관한 특별법	주택에 대한 정의는 없으며(2015.12.29. 기준), 민간임대주택에 대한 정의가 제시되어 있다. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다)을 포함한다. 이하 같다]으로, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
도시 및 주거환경정비법	주택에 대한 정의는 없으며, 주택단지에 대한 정의만 있다. 주택단지라 함은 주택 및 부대·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지이다.(2016.1.27.기준)
주택도시시기금법	주택에 대한 정의는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택을 말하는 것으로 되어 있다. 준주택 역시 「주택법」 제2조제1호의2에 따른 준주택을 말하는 것으로 되어 있다.
부동산가격공시 및 가격평가에 관한 법률	주택법에 의한 주택 분류 체계를 따르되, 주택 특성 조사 시 주거와 비주거 용도가 혼재된 경우 '용도 복합용'을 별도로 추가하여 분류하고 있다.
지방세법	주택의 정의는 「주택법」 제2조제1호의 규정에 따른다. 사실상의 이용에 따라 주택을 분류하고 있으며, 오피스텔의 경우 사실상 주거용으로 사용되고 있으면 주택으로 분류한다.

2) 관련 조사에서의 ‘주택’과 ‘거처’의 정의

주택 및 주거와 관련된 조사로 대표적인 것으로 인구주택총조사, 주거실태조사, 주거급여조사 등을 들 수 있다.

인구주택총조사에서는 ‘거처’의 개념을 제시하고 있는데, “거처란 사람이 살고 있는 모든 장소를 뜻하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주 단위”라고 정의하고 있다. 즉 거처는 거주할 수 있는 모든 곳을 포괄하는 용어로 볼 수 있으며, 주택 뿐 아니라 주택 이외의 거처도 포함하고 있다. 그리고 주택에 대해서는 “하나 이상의 가구가 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물로, 주택의 요건을 갖추고 가구가 살 수 있도록 지어진 집”이라고 정의하고 있다. 이때 주택의 요건으로 “영구 또는 준영구 건물이면서, 한 개 이상의 방과 부엌, 독립된 출입구를 가지고 있으며, 관습상 소유 또는 매매의 단위”가 되어야 한다. 인구주택총조사의 법적 근거인 「인구주택총조사 규칙」에서는 “주택이란 하나 이상의 가구가 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물”로 정의하고 있다.

인구주택총조사에서는 주택의 요건을 갖추고 있지 않지만, 사람이 살고 있는 장소를 ‘주택 이외의 거처’라고 부르고 있는데, 오피스텔, 숙박업소의 객실, 기숙사 등 집단수용시설, 기타 거처(임시막사, 움막, 토굴 등)가 여기에 해당한다.

주거실태조사는 주택을 ‘영구 또는 준영구 건물로서, 한 개 이상의 방과 부엌, 독립된 출입구를 갖춘 건축물’로 정의하고 있다. 인구주택총조사와는 다르게 ‘관습상 소유 또는 매매의 단위’를 주택의 요건으로 보고 있지 않다.

그러다 보니, 인구주택총조사에서는 다가구주택을 하나의 주택으로 취급하지만, 주거실태조사에서는 다가구주택을 여러 개의 주택(구분 거처에 따라 개별 호 하나하나를 주택으로 취급)으로 취급한다.

한국감정원에서 조사하는 전국주택가격동향조사에서는 주택에 대한 정의를 별도로 하고 있지 않다. 다만, 인구주택총조사의 전국 주택을 모집단으로 삼고 있기 때문에 기본적으로는 인구주택총조사와 동일한 기준을 사용하고 있다고 유추해 볼 수 있다.

<표 3> 관련 조사에서의 '주택' 및 '거처'의 정의

관련 조사	정 의
인구주택총조사 (통계청)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 거처 : 사람이 살고 있는 모든 장소를 뜻하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주 단위 ○ 주택 : 하나 이상의 가구가 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물(2015.10.5. 기준)로, 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용건물 내 주택 등 주택의 요건을 갖추고 가구가 살 수 있도록 지어진 집 * 주택의 요건: ① 영구 또는 준영구 건물, ② 한 개 이상의 방과 부엌, ③ 독립된 출입구, ④ 관습상 소유 또는 매매의 한 단위 ○ 주택 이외의 거처 : 주택의 요건을 갖추지 못하고 있는 거처로서 사람이 살고 있는 장소 ① 오피스텔 (사무실 겸용 주택) ② 호텔·여관 등 숙박업소의 객실 ③ 기숙사 및 특수사회시설: 기숙사, 수녀원, 양로원, 고아원, 보육원 및 대사찰 등과 같이 집단 수용을 위한 구조 ④ 기타(건물공사장의 임시막사, 움막, 토굴 등) ○ 빈집 : 사람이 살지 않는 주택을 말하며, 신축되어 아직 입주하지 않은 주택도 포함(폐가는 제외) (2010 기준)
주거실태조사 (국토교통부)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거실태조사에서는 주택을 영구 또는 준영구 건물로서 한 개 이상의 방과 부엌, 독립된 출입구를 갖춘 건축물로 정의하고 있다. ((구)국토해양부, 2012) ○ 주택유형의 구분으로 일반단독주택, 다가구단독주택, 연립주택, 다세대주택, 아파트, 비주거용건물 내 주택, 주택 이외 거처 등으로 나누고 있다. (2014 기준)
전국주택가격동향조사 (한국감정원)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택에 대한 정의가 별도로 없다. 주택 유형으로 아파트, 연립주택, 단독주택을 조사 모집단으로 하고 있다. 아파트는 임대주택을 제외한 전국의 거래 가능한 재고 아파트, 연립주택 및 단독주택은 매월 조사가 불가능한 도서지역을 제외한 전국 거래 가능한 모든 주택을 그 범위로 제시하였다.

이 밖에 쪽방, 고시원, 여관·여인숙 등은 '비주택'으로 명명¹⁾하면서 그 현황을 조사하기도 한다. '비주거용 거처' 혹은 '비정상적 거처' 라는 용어도 사용되는 데, 비주거용 거처는 자연적 재난으로부터 거주민을 보호하고, 경우에 따라서는 인위적 재난으로부터도 거주민을 보호할 수 있는 곳을 말한다. 반면 비정상적 거처는 최소한의 자연적 재난으로부터만 거주자를 보호할 수 있는 장소로, 움막, 천막, 비닐하우스, 동굴 등이 여기에 포함된다.

3) 학계 및 관련 기관 등에서의 주택과 거처의 정의

일반적으로 학계에서는 거처를 '사람이 거주하는 모든 장소'로 정의한다. 주택은 '한 가구가 독립적으로 거주할 수 있도록 지어진 주거 공간 또는 건물'로 정의한다. 따라서 주택은 거처의 한 유형이라고 볼 수 있다.

이때 주택의 요건을 어떻게 정하느냐에 따라 '어떤 특정 주거 공간을 주택으로 볼 것이냐 주택이외의 거처로 볼 것이냐'가 결정된다. 대개는 ① 영구 또는 반영구 건물이고, ② 한 개 이상

1) 서울특별시(2013.1) ; 서종균 외(2009); (구)국토해양부(2011.7.8.)

의 방과 부엌이 있어야 하며, ③ 독립된 출입구를 갖고 있어야 한다는 것을 주택의 요건으로 삼고 있다.

여기서 영구 또는 반영구 건물이어야 주택으로 본다는 것은, 자연적 재해나 외부의 침입을 막을 수 있고 구조적으로 안전한 건물이어야 주택으로 인정한다는 것을 의미한다. 그리고 한 개 이상의 방과 부엌이 있어야 한다는 것은, 취사가 가능하고 잠을 잘 수 있는 공간이 있어야 주택으로 인정한다는 것을 의미한다²⁾. 마지막으로 독립된 출입구를 갖고 있어야 주택으로 본다는 것은, 가구원들의 사생활을 보호할 수 있어야 주택으로 인정한다는 것을 의미한다.

인구주택총조사에서는 위의 세 가지 요건 외에 매매 및 거래의 단위가 되어야 한다는 점을 제시하고 있는데, 이 요건이 없더라도 주택이 주거의 기능을 수행하는데 문제가 없기 때문에 학계에서는 ‘매매 및 거래의 단위’라는 요건을 크게 고려하고 있지 않다³⁾.

주택의 요건을 갖추고 있지는 않지만, 사람이 살고 있는 거처는 ‘주택이외의 거처’라고 부르고 있다. 주택이외의 거처 중에는 집단 거주시설도 있고, 움막이나 토굴 등도 있다. 움막이나 토굴처럼 비바람 정도만 막는 정도의 주거 공간을 보고 비정상적 거처라고 부르기도 한다.

<표 4> ‘주택’과 ‘거처’의 정의 표준화

용어	정의와 구분
거처	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용어명명 : 거처, living quarters ○ 정의 : 사람이 살고 있는 모든 장소를 통칭하는 말로서, 구조적으로 분리된 주택이거나 사람이 거주하는 각종 공간을 말함. ○ 구분 : 주택, 주택이외의 거처
주택	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용어명명: 주택, house, housing unit ○ 정의 : 한 가구가 거주할 수 있도록 지어진 주거 공간 혹은 독립된 건물. 단, 다음 3가지 요건을 갖추어야 함. <ul style="list-style-type: none"> 첫째, 영구 또는 준영구 건물. 둘째, 한 개 이상의 방과 부엌. 셋째, 독립된 출입구. ○ 구분 : 단독주택, 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트, 주거용으로 사용되는 오피스텔 포함) 등.
주택이외의 거처	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용어명명 : 주택이외의 거처, living quarters other than housing units ○ 정의 : 주택의 요건을 갖추지 못하였으나 사람이 살고 있는 모든 거처. ○ 구분 : 객실, 집단 거주시설(양로원, 요양원, 기숙사 등), 기타

자료 : (구)국토해양부(2009)

(구)국토해양부(2012)는 주택의 역할을 기능적 역할과 경제적 역할로 크게 나누고, 기능적

2) 일부 학자들은 ‘한 개 이상의 방과 부엌’외에 ‘화장실’을 갖추고 있어야 주택으로 볼 수 있다고 주장한다. 실제로 우리나라의 최저주거기준에서도 화장실의 존재 여부를 주거기준의 하나로 삼고 있다.

3) 학계의 의견을 수렴하여 작성된 (구)국토해양부(2009)의 주택관련 용어 정의를 보면, 주택 요건에 ‘매매 및 거래의 단위’ 요건이 빠져 있다.

역할은 안전성, 능률성, 쾌적성으로 그 세부역할을 나누고 있다. 현대로 올수록 주택은 점점 더 능률성과 쾌적성을 강조하고 있으며, 이에 따라 단순히 사람이 거처할 수 있는 구조물은 주택(house, housing unit)이라고 부르지 않고 ‘거처(living quarters)’라고 부르고 있다. 일반적으로 거처는 ‘주택’과 ‘주택 이외의 거처’로 나누고, ‘주택 이외의 거처’는 집합거처와 비정규거처로 나눌 수 있다. 이때 주택은 안전성과 함께 능률성을 갖춘 구조물을 의미하며, 쾌적성까지 갖춘 주택의 경우 ‘(주거하기에) 적절한 주택(adequate, habitable housing unit)’이라고 부르고 있다. ‘주택 이외의 거처’는 주택으로서의 기능적 역할을 하지 못하는 거처를 의미한다. 이 중 집합거처는 다수의 사람들이 집단으로 거주하는 공간을 의미한다. 그리고 비정규거처는 사람이 거주하고 있기는 하지만, 능률성은 물론 안전성조차 충분히 갖추지 못한 공간을 의미하며, 쪽방, 비닐하우스 등이 여기에 해당된다((구)국토해양부, 2012).

<표 5> 주택의 역할과 개념

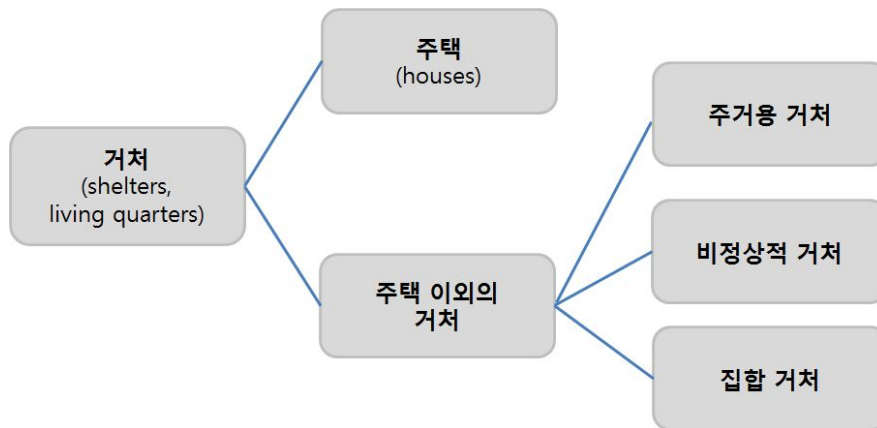
주택의 역할		주택의 개념
기능적 역할	안전성	사람이 거처할 수 있는 안전한 구조물은 모두 주택으로 인정
	능률성	사람이 거처할 수 있는 구조물 중, 부엌과 방이 있고 독립된 출입구를 가진 구조물만 주택으로 인정
	쾌적성	부엌과 방이 있고, 독립된 출입구를 가진 구조물 중 쾌적한 생활이 가능한 시설과 환경을 가진 구조물만 주택으로 인정
경제적 역할		자산으로서의 가치를 가지고 거래 가능한 구조물을 주택으로 인정

자료 : (구)국토해양부(2012)

그러나 주택도 아니고 비정상적 거처나 집합거처도 아닌 거처가 있을 수 있다. 대표적인 예가 주거용 오피스텔이다. 주거용 오피스텔은 부엌과 방이 있고 독립된 출입구를 갖고 있어서 주택으로서의 요건을 갖추고 있지만, 오피스 용도로도 사용될 수도 있다 보니 주택으로 분류되고 있지는 않다. 이 밖에 노인복지주택이라든가 다중생활시설 중 취사와 취침이 가능한 시설 등도 주택으로서의 요건을 갖추고 있지만, 주택으로 분류되고 있지는 않다.

이렇게 보았을 때, 거처는 크게 주택과 주택 이외의 거처로 나눌 수 있고, 주택 이외의 거처는 다시 주거용 거처(주거용 오피스텔, 노인복지주택 등)와 비정상정적 거처, 그리고 집합거처로 나눌 수 있다.

[그림 3] 현행 거처와 주택의 분류



인구주택총조사는 사실 이런 기준으로 거처를 분류하고 있다. 인구주택총조사에서는 주택 이외의 거처를 오피스텔, 숙박업소의 객실이나 집단적 거주시설, 그리고 임시막사나 움막 등과 같은 기타 거처로 나누고 있는데, 오피스텔은 사실상 주거용으로 사용되는 거처를 의미하고, 숙박업소의 객실이나 집단적 거주시설은 집합거처라고 할 수 있다. 그리고 마지막 기타 거처는 주거용으로 사용하기 어려운 비정상적 거처라고 할 수 있다.

4) 외국의 주택 및 거처 개념

UN을 비롯한 주요 국가들의 통계청 등에서 제시하는 주택에 대한 개념 정의를 살펴보면 국가 및 지역의 제 특성에 따라 다소 차이가 있으나 주택을 영속적이며 독립적인 공간으로 명시하고 있다. 또한 보다 향상된 주거서비스에 대한 욕구가 증가하고 서구식 생활이 보편화되고 매체가 발달하면서 주거와 주택의 개념도 일반화보편화되는 경향이 있다(서울시정개발연구원, 2006).

UN은 인구주택총조사를 위한 권고사항으로, 주택을 ‘영속적인 건물로, 또는 구조적으로 독립된 거주 공간(방과 부속시설)으로 신축, 개축, 개조된 것이며, 센서스 당시 전적으로 다른 용도에 쓰이지 않고, 가로로 통하는 독립된 출입구 또는 공동공간을 가지고 있어야 한다(영속적인 건물이란 10년 이상의 내구연한을 가진 구조물을 의미한다)’고 정의내리고 있다.

영국의 경우, 정부가 적정주택(decent home)의 기준을 제시하고 이에 도달하기 위한 정책을 추진하고 있다. 적정주택이란 바람이나 날씨로 인한 영향을 막고, 따뜻하고, 현대적인 시설이 갖추어진 주택을 의미한다. 상당한 정도의 수선을 필요로 하거나, 구조적으로 불안정하거나, 곰팡이나 추위, 전염병, 현대적인 시설이 갖추어지지 않은 경우에는 적정주택의 기준을 충족하지 못한 것으로 본다(강미나 외, 2014). 영국의 통계청에서는 주택의 요건으로, 독립된 시설의 주거 단위로 가구가 사용가능한 문이 있는 방, 부엌, 욕실, 화장실 등을 갖추고 있을 것을 요구

한다. 다가구의 경우 가구별 화장실, 욕실을 포함하여 문 달린 방이 있어야 한다. 이런 주택을 자족성을 갖춘 거처(self-contained unit)로 부르고, 그렇지 않은 거처를 자족성을 갖추지 않은 거처(non self-contained unit)로 부르고 있다.

미국의 경우, 주거 단위(Housing Unit)를 가구가 거주하는 독립적이고 분리된 거처(living quarter)로 정의하고 있다. 구체적으로 사람이 사는 구조물로서, 독립된 거주구획으로 점유되는 주택, 아파트, 이동식주택 또는 트레일러 등을 말한다. 독립된 거주구획이란 점유자가 같은 건물의 다른 건물 바깥으로 직접 또는 공용의 복도를 통해 나 있는 출입구를 가진 구획을 말한다.

일본의 경우, 건설성(현 국토성)에서는 ‘하나 이상의 주거실과 취사용 배수설비, 변소, 그리고 출입구’ 등의 요건을 갖추어야 주택의 한 단위로 보고 있다. 일본 국세조사에서는 주택을, 하나의 세대가 독립하여 가정생활을 영위할 수 있도록 영속성이 있는 건물로 정의하고 있다. 총무성 통계국의 경우 단독주택이나 아파트와 같이 완전하게 구획된 건물의 일부로, 하나의 세대가 독립하여 가정생활을 영위할 수 있도록 건축 또는 개조된 것을 주택으로 보고 있다.

<표 6> 외국의 주택 및 거처 정의

국 가		정의와 구분
UN	Recommendations for the 2000 Censuses of Population and Housing and in the ECE Region	<ul style="list-style-type: none"> ○ 영속적인 건물로서 또는 구조적으로 독립된 거주 공간(방과 부속시설)으로 신축, 개축, 개조된 것으로 센서스 당시에 전적으로 다른 용도에 쓰이지 않은 것, 가로로 통하는 독립된 출입구 또는 공동공간을 가지고 있어야 한다(영속적인 건물이란 10년 이상의 내구연한을 가진 구조물을 의미한다)
미국	U.S. Census Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ○ Housing Unit : 가구가 거주하는 독립적이고 분리된 거처(living quarter) - 사람이 사는 구조물로서, 독립된 거주구획으로 점유되는 주택, 아파트, 이동식주택 또는 트레일러 등을 말한다. 독립된 거주구획이란 점유자가 같은 건물의 다른 건물 바깥으로 직접 또는 공용의 복도를 통해 나 있는 출입구를 가진 구획을 말한다. ○ Seasonal Unit ○ Year-round units: occupied units, vacant unit
영국	Office for National Statistics	<ul style="list-style-type: none"> ○ 독립된 시설의 주거 단위로 가구가 사용가능한 문이 있는 방, 부엌, 욕실, 화장실 등이 요건인데, 다가구의 경우 가구별 화장실, 욕실을 포함하여 문 달린 방이 있어야 한다. ○ self-contained unit : 자족성을 가진 거처, 단독주택, 준단독주택, 테라스주택, 공동주택, 이동주택, 기타 ○ Non self-contained unit : 자족성을 갖추지 않은 거처
캐나다	Census	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dwelling : 거처(living quarter)로서 private dwelling과 collective dwelling으로 구분한다. ○ Private dwelling(개별거처) : regular vs. marginal ○ Collective dwelling(집단적 거처) : occupied vs. unoccupied
일본	국세조사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하나의 세대가 독립하여 가정생활을 영위할 수 있도록 영속성이 있는 건물(완전하게 구획된 건물의 일부를 포함한다). 단독주택은 물론, 아파트, 연립주택 등과 같이 가정생활을 영위할 수 있는 구조는 각 구획마다 한 호의 주택이 된다. 점포나 작업실이 붙어있는 주택도 이에 포함된다.
	총무성 통계국 (주택토지통계조사, 주택실태조사)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독주택이나 아파트와 같이 완전하게 구획된 건물의 일부로, 하나의 세대가 독립하여 가정생활을 영위할 수 있도록 건축 또는 개조된 것을 말한다. ○ ‘완전하게 구획되었다’라는 의미는 콘크리트 벽이나 판자 벽 등으로 같은 건물의 다른 부분과 완전하게 차단된 상태를 말한다. 또 ‘하나의 세대가 독립하여 가정생활을 영위할 수 있다’는 다음 네가지의 설비 요건을 갖추어야 함을 의미한다. ① 하나 이상의 거주실 ② 전용 부엌 ③ 전용 화장실 ④ 전용 출입구
	건설성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택에 대한 정의는 ‘하나 이상의 주거실과 취사용 배수설비, 변소, 그리고 출입구’ 등의 요건을 갖추어야 주택의 한 단위로 보고 있다.

자료 : UN - Recommendations for the 2000 Censuses of Population and Housing and in the ECE Region(UN, 1998)
 미국, 영국 - 서울시 주택재고 산정을 위한 데이터기반 연구(서울시정개발연구원, 2006)재인용
 일본 - 총무성 통계국, 2008(www.stat.go.jp), 국토교통성, 2008(www.mlit.go.jp)
 국토연구원(2008.6) 재인용

2. 주거의 개념

1) 국내의 주거 정의 비교

학문적으로 집을 말할 때는 주택 또는 주거라고 하는데, 주택(住宅, house)은 물리적인 건물(여러 가지 구조물과 설비, 대지 등을 모두 포함)만을 의미한다. 한편 주거(住居, housing)는 지리적 범주 내의 물리적인 건물로서의 주택만이 아니라 주거경험을 포함하는 개념으로서 시간과 공간의 맥락에 존재하는 개인과 가족, 사회 속에서 생겨나고 지속되는 주거생활을 포함한다(홍형욱 외, 2016).

최병숙 외(2015)는 주택(house)이란 사람의 은신처로 사용되는 물리적 건물 그 자체를 의미하며, 주거(housing)는 사람이 생활을 영위하는 장소이며, 생활하는 인간이 주체가 되어 삶을 포함하는 개념으로 정의하고 있으며, 인간과 주택, 근린환경, 도시 등 생활공간을 중심으로 이루어지는 상호작용의 모든 활동을 포함하는 총체적 개념으로 보고 있다.

주거학연구회(2005)에 의하면, ‘주택(house)’은 물리적인 것(material objects)으로 인간의 거처로서의 의미를 가진다면, ‘주거(housing, dwelling, home)’는 주택에서 일어나는 경험적인 측면과 정서적인 측면을 포함한 사회관계와 자아정체성의 의미를 지니며 개인생활을 추구하는 사람들을 보호하는 측면에서의 물리적 구조, 행위가 일어나는 환경적 측면, 그리고 주거환경의 질적인 측면을 포함하는 개념으로 정의할 수 있다고 하였다. 즉, 주거는 주거지에서 이루어지는 이웃과의 관계를 통해 사회적 관계가 형성되는 공간의 의미를 포함한다고 봄으로써 주거를 주택보다 좀 더 넓은 개념으로 보고 있다.

주거의 개념과 의미는 심리적 측면, 실존철학의 관점, 사회적 측면, 소비·경제적 차원이라는 네 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 심리적으로 주거의 의미는 자아 이미지의 확장으로 이해된다고 보았으며, 실존철학의 관점에서 주거는 내면세계와 외부세계의 교두보로서의 의미를 가지며, 친숙하고 안정된 보금자리로서 삶의 근거지로 인식되어야 한다고 하였다. 사회적 측면에서 주거는 사회적 지위를 나타내기도 하며, 사회적·문화적으로 타당하고 충분한 경제성과 거주자의 건강유지를 보장하며, 건물의 내구연한 동안 유지관리가 잘 되어야 한다고 보았다. 마지막으로 소비·경제적 차원에서 주거는 주택이라는 생산품으로 취급된다고 하였다(이경희 외, 1993; 주거학연구회, 2005).

<표 7> 학계 및 관련 기관 등에서의 '주거'의 정의

구 분	개념과 정의
주거학연구회 (2005)	'주택(house)'은 물리적인 것(material objects)으로 인간의 거처로서의 의미를 가진다면, '주거(housing, dwelling, home)'는 주택에서 일어나는 경험적인 측면과 정서적인 측면을 포함 사회관계와 자아정체성의 의미를 지니며 개인생활을 추구하는 사람들을 보호하는 측면에서의 물리적 구조, 행위가 일어나는 환경적 측면, 그리고 주거환경의 질적인 측면을 포함하는 개념으로 정의할 수 있다.
홍형욱 외 (2016)	'주택(住宅, house)'은 물리적인 건물(여러 가지 구조물과 설비, 대지 등을 모두 포함)만을 의미한다. 한편 '주거(住居, housing)'는 지리적 범주 내의 물리적인 건물로서의 주택만이 아니라 주거경험을 포함하는 개념으로서 시간과공간의 맥락에 존재하는 개인과 가족, 사회 속에서 생겨나고 지속되는 주거생활을 포함한다.
최병숙 외 (2015)	'주택(住宅, house)'은 사람의 은신처로 사용되는 물리적 건물 그 자체를 의미, 가족에게 생활공간을 제공해 주는 물리적 구조물을 의미하는 개념이다. '주거(住居, housing, home environment)'는 사람이 생활을 영위하는 장소로 이해하며, 생활하는 인간이 주체가 되어 삶을 포함한 개념. 인간과 주택, 근린환경, 도시 등 생활공간을 중심으로 이루어지는 상호작용의 모든 활동을 포함하는 총체적 개념이다.
윤주현 (2002)	'거처'란 사람이 거주하고 있는 모든 장소를 통칭하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위이다. 거처는 주택과 주택 이외의 거처로 구분된다. '주택'이란 하나 이상의 가구가 살 수 있도록 지어진 집으로서 1) 영구건물, 2) 한 개 이상의 방과 부엌, 3) 독립된 출입구, 4) 관습상 소유 또는 매매의 1단위 등의 요건을 갖춘 주택을 말함. 주택의 유형으로는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택이 있다. '주택 이외의 거처'란 주택의 요건을 갖추지 못하고 있는 거처로서 사람이 살고 있는 곳, 오피스텔, 숙박업소의 객실, 집단시설, 기타로 나눈다(통계청, 인구주택총조사 인용).
대한건축학회 (1997)	'주거'는 인간이 살기 위한 생활의 장으로서의 개념이고 주택은 살기 위하여 만들어진 물리적인 시설을 나타낸다. 산다는 말은 주거를 장으로 생활한다는 것이고 주거 이외의 다른 장소에서의 생활을 산다 라고 말하지 않는다. 즉 산다는 것은 남녀가 결혼하여 자녀를 낳고 가족을 단위로 하여 정착해서 가족생활을 영위하는 것을 의미하는 것이며, 그러한 생활장소로서의 조건을 갖춘 것이 주거이다.
국토연구원 (2006, 2008)	주거는 거주지와 주택을 모두 포함하는 용어이면서 가구, 설비 뿐 아니라 단위세대에서부터 지역사회까지 그 범위가 확대된 생활환경의 총체적인 개념으로 이해되며 가구가 거처(주택)에서 거주(living)하는 행위라고 할 수 있다(국토연구원, 2008). '주거'란 가구가 거처(주택)에서 거주(living)하는 행위이다(윤주현 외, 2006). 이는 영어표현으로 dwelling 과 housing 으로 구분할 수 있는데, dwelling은 가구가 주택뿐만 아니라 비주택에서 거주하는 행위를 포함하며, housing은 단지 주택에서 거주하는 행위라고 할 수 있다. 일반적으로 실태분석에서는 dwelling을 대상으로 해야 할 것이나 주택공급정책에서는 housing을 대상으로 해야 할 것이다.
주택도시연구원 (2006)	'주거'란 주택내부에서부터 지역사회까지 확대, 즉 단위세대에서부터 지역사회까지 그 범위가 확대된 생활환경의 총체적인 개념이다.
(구)국토해양부 (2009)	주거(dwelling, housing)란 각 가구의 거주행위가 일어나는 공간인 주택과 주거경험을 포괄하는 개념이다.

일상생활에서의 '주택'은 '집'으로 인식하고 있는 모든 건축물을 지칭하는 바, 사전적 의미에서의 주택은 인간을 비, 바람이나 추위, 더위와 같은 자연적 위험과 사생활침해나 도난과 같은 사회적 위협으로부터 보호하기 위한 건물을 의미한다. '주거'는 어원상 dwelling, house, home 등 다양한 뜻을 지니며 주택보다 포괄적 의미를 내포하고 있다. '주거'는 거주지와 주택을 모두

포함하는 용어이면서 가구, 설비 뿐 아니라 단위세대에서부터 지역사회까지 그 범위가 확대된 생활환경의 총체적인 개념으로 이해되며 가구가 거처(주택)에서 거주(living)하는 행위라고 할 수 있다(홍형욱 외, 2008).

2) 해외의 주거 정의 비교

외국에서도 학계를 비롯해 각 나라의 주택 관련 통계조사 등에서 주택과 주거의 개념을 제시하고 있다.

도베이(Dovey, 1985)는 주택은 일종의 사물(object)로서 환경의 일부이지만 주거는 사람과 그들이 속해있는 환경간의 관계라고 정의하였다. 주거란 거주자와 거주하는 장소 간에 맺어진 정서적인 면에 바탕을 둔 의미 있는 관계를 나타내며, 장소적인 연계와 더불어 공간적, 시간적, 사회문화적 주거경험들과의 총체적인 연계의 의미를 갖는다고 보았다. 주거는 하나의 관계이며 경험된 의미들이기 때문에 주거와 주택은 구분되어야 한다.

세거트(Saegert, 1985)는 주택(house), 주거(dwelling)와 집(home)의 의미를 구분하여, 주택은 특별히 경제적이고 기술적인 강제성 내에서 재정적인 이익을 위해 현대 사회에서 생산되고 거래되어지는 필수품으로서 물리적인 단위의 속성을 갖는다고 하였다. 그리고 집(home)은 주택보다 더 모호한 개념이라고 하면서 이는 장소 일 뿐만 아니라 심리적인 반응과 사회적인 의미를 지니고 있다고 보았다. 이에 비하여 주거(dwelling)란 개념은 물리적, 사회적, 심리적인 공간을 모두 함축하여 물리적 환경인 주택과 장소인 집(home)을 모두 포괄하는 개념이라고 하였다(이연숙 외, 1999).

볼노브(Bollnow, 1967)는 물리적 환경으로서의 주택과 장소로서의 주거의 차이는 관념적 공간과 실존적 공간의 차이로 설명할 수 있다고 하였다. 실존적 공간은 구체적이며, 의미로 가득하고, 체험되어진 공간으로 설명된다(Dovey, 1985; 경희주거연구회, 2005 재인용).

3) 주거 관련 용어

(1) 주거서비스 housing service

주거서비스란 주택의 수요와 공급이라는 단순한 시장원리의 경제재(economic goods)에 대한 주택수요(housing demand)만이 아닌 인간생활에 필요한 기본욕구인 주거욕구(housing needs)를 충족시키기 위해 제공되어야 하는 사회적 서비스로 정의되고 있다(윤주현 외, 2005; 강미나 외, 2014 재인용). 또 다른 연구에서는 주거서비스란 가구(household)라는 소비자에게 주택(house 또는 housing)으로 대표되는 정주공간을 매개체로 거주(living)라는 재화를 제공하는 것으로 정의하고 있다. 주거서비스는 1차적으로는 주택(housing)이라는 건물 내에서 발

생하는 재화로서 한정된 개념이나, 2차적으로는 건물이 속해있는 주거단지(housing complex), 3차적으로 환경적 입지(location)으로 구성된다(대한주택공사, 2007).

(2) 주거수요/주택수요⁴⁾ housing demand, demanding for housing

주택수요는 예산제약 조건 하에서 효용 극대화에 의거하여 결정된 주거소비량이다. 또한 주택에 대한 수요는 주택부문에 대한 모든 가구지출, 정부지출 및 제도적 투자를 총칭하여 나타낸다(하성규, 2004). 또한 주택수요는 주택을 원하는 가구(家口) 혹은 개인의 소망, 능력, 욕구의 집합적 표현이며, 주택부문에 대한 모든 가계지출, 정부지출 및 제도적 투자를 총칭하여 나타내기도 한다(하성규, 2012).

(3) 주거소요/주거욕구 housing needs

Housing needs는 주거소요 혹은 주거욕구로 번역되어 사용된다. 주거소요는 주로 주택정책 및 경제 입장에서 사용되며, 주거욕구는 사회심리적 측면에서 많이 사용된다.

주거소요(住居所要)는 예산제약조건과 효용극대화의 원리를 적용하지 않은 상태에서 각 가구별로 '기본적으로 필요한 주거소비량을 말한다(정의철, 2002). 주거소요는 주택소요라고도 칭하는데, 일정기준 이하의 주거수준에서 거주하는 사람들에게 요구되는 주택의 양과 질을 의미한다. 즉, 해당사회에서 정한 최저주거수준을 충족하고 있지 못한 상태를 나타내는 것이다(하성규, 2012).

매슬로우의 인간 동기이론에 따르면 인간의 욕구는 위계에 따라 5개 단계로 나뉘는데, 작은 수준의 욕구가 합리적으로 충족되어야 높은 수준의 욕구를 추구하려는 동기가 생긴다고 본다. 주거욕구의 위계는 생리적 욕구, 안전의 욕구, 사회적 욕구, 자아존중 욕구, 자아실현 욕구로 나눌 수 있으며(주거학연구회, 2013), 각 단계에서 나타나는 주거에 대한 인간의 욕구로 볼 수 있다.

(4) 주거가치 housing value

주거가치는 여러 다양한 요인으로부터 나온 주거에 대한 동기로서, 개인마다 각기 다른 비중으로 나타난다. 주거가치 중 주거선택에 영향을 주는 것으로 프라이버시, 경제성, 지위, 가족중심주의, 신체적·정신적 건강, 심미성, 여가, 평등, 자유, 이타주의 등이 있다(주거학연구회, 2013). 또 다른 측면에서 보면, 주거가치는 무엇이 바람직한 것이며 무엇을 해야만 하는 가에 대해 개인이 갖고 있는 개념(류현주 외, 2008, 최병숙 외, 2015 재인용)으로 정의되기도 한다.

4) 의미 및 영문표기 상 '주거수요'로 명명해야 하나, 주택시장 등에서 주택수요라는 용어로 많이 사용하고 있음.

(5) 주거선호 housing preference

주거선호는 가족이 이것이나 저것이나를 선택하는 것으로, 가족이 처한 상황이라는 제약의 영향을 받는다. 주거선호는 공식적인 법의 변화, 현재의 문제 상황, 경제적·기술적 수준의 상승, 가족발달적 변화 등에 기인하며, 단기적으로는 가치변화가 주거선호를 유도한다(주거학연구회, 2013). 주택선호는 주택을 위한 지불능력이나 지불의사와 관계없이 인간의 주택에 대한 욕망, 기대 그리고 원하는 바를 표현하는 것이다. 주택수요가 지불의사와 지불능력에 기초하고 있다면 주택선호는 이러한 능력과 의사와는 별개로 표현된 주택욕구(하성규, 2004)로도 볼 수 있다.

(6) 주거규범 housing norm

주거규범이란 한 문화권에 속한 사람들이 오랜 시간 바람직하다고 생각하는 주거에 대한 기준이다. 주거규범은 사회적 규범(문화규범)과 가족규범으로 나눌 수 있는데, 문화규범을 따르려는 가족의 경우 문화규범이 주거규범이 되며, 문화규범을 무시하고 가족규범에 따라 행동하려는 가족은 가족규범이 주거규범으로 동일시 된다. 일반적으로 주거규범의 속성은 공간, 소유권, 주거유형, 주거의 질, 주거비, 근린환경 등으로 구성된다(주거학연구회, 2013).

(7) 주거만족도 housing satisfaction

주거만족도란 주거에 대한 만족정도를 의미하며, 거주자의 심리적 측면을 측정하기 위한 개념으로 많이 사용된다. 주거만족도는 객관적인 주거상태 혹은 충족되지 않은 욕구인 주거결함에 대한 주관적 반응이 된다. 주거만족도를 측정하는 방법에는 주거 전반에 걸친 만족수준을 질문 하나로 직접 측정하는 방법과 여러 가지 세부 특성 항목에 대한 만족수준을 측정하여 단순하게 합하거나 혹은 각 항목에 중요도 가중치를 두어 합하는 방법이 있다(주거학연구회, 2013).

(8) 주거복지 housing welfare

주거복지란 개별가구가 기존의 주거 관련 제도를 통하여 자신들의 기본적인 주거욕구를 충족시키는 데 어려움을 겪고 있거나 어려움이 예상될 때, 그 욕구를 충족시킬 수 있도록 도움을 제공하는 조직화된 활동의 총체를 말한다(최병숙 외, 2015). 주거복지는 주거권이 지향하는 바와 같이, 기본적으로 주거를 인간의 기본적 소요로 판단하고 이를 보편적으로 보장하는 것(서종균, 2012)을 지향한다.

주거복지는 협의의 개념으로 정부의 적극적인 개입으로 사회의 주택불평등을 해소하고 주거불안정 요소를 제거하여 주거빈곤에서 벗어나게 하는 데 있다. 최저주거기준을 충족시키는 주

거수준을 유지하여 저소득층의 주거안정을 도모함으로써 주거를 통한 국민의 복지증진을 의미한다. 광의적 개념으로는 저소득층 등 취약계층뿐만 아니라 중산층 이상을 포함한 국민 전체의 주거수준 향상으로 사회의 안정을 도모하고 복지를 증진하고자 시행되는 제반 정책과 노력을 의미한다(주거학연구회, 2013). 현재 우리나라의 주거복지는 협의의 개념에서 주거약자를 우선으로 정책적 프로그램이 제공되고 있다.

주거복지는 주택문제의 측면에서는 물리적 공간을 비롯한 주택과 관련한 제반 사항들을 포괄하고 있고, 복지의 측면에서는 기존의 사회 서비스를 제공하는 차원에서 주거문제를 복지로서 접근하고 동시에 주거서비스를 복지서비스의 일환으로 제공하는 것을 말한다(한국주거학회, 2007 재인용). 보편적 주거복지는 ‘사회구성원 누구나 건강과 행복을 추구할 수 있는 주거생활을 누리는 것’이라고 정의(강미나 외, 2014)되며, 광의의 주거복지 개념으로 해석된다.

3. 소결

국내외 학계의 정의나 국내외 사례 등을 종합적으로 검토해 보면, ‘거처’는 사람이 살고 있는 공간이나 장소를 의미하는 것으로 볼 수 있다. 거처에는 주택이 있고, 주택이 아닌 거처도 있다.

주택의 경우, 법률이나 제도 등에 따라 정의가 달라지는데, 이는 해당 법률이나 제도 등이 추구하는 목적이 서로 다르기 때문이다. 우리나라의 경우, 법률에서 어떤 건축물을 주택으로 보느냐 여부는 해당 건축물이 법률에서 정한 주택의 종류에 해당하느냐 여부를 가지고서 판단하고 있다. 예를 들어 「건축법」에서는 주택에 대한 정의가 아예 없으며, 주된 용도를 주택으로 인허가를 받으면 주택으로 본다. 그리고 「주택법」에서는 주택에 대한 정의가 있기는 하지만 구체적인 주택의 요건을 제시하고 있지 않다. 그 대신 주택의 종류를 제시하면서, 해당 종류에 속해야만 주택으로 보고 있다.

법률에서 이와 같은 방식으로 주택을 정의하는 것은, 어떤 건축물을 주택으로 보느냐 보지 않느냐에 따라 각종 세제상의 혜택이나 규제가 달라지기 때문이다. 법률에서 명확하게 주택을 정의하지 않으면 세제상의 혜택이나 규제를 적용할 때 혼란을 겪을 수 있기 때문에 법률에서 정한 건축물만 주택으로 보는 포지티브 리스트(positive list) 방식을 택하고 있는 것이다.

반면에 인구주택총조사나 주거실태조사의 경우, 주택의 요건을 제시하면서 어떤 건축물이 주택의 요건을 충족하면 주택으로 보고, 주택의 요건을 충족하지 않으면 주택으로 보지 않는 방식을 택하고 있다. 인구주택총조사에서는 ① 영구 또는 반영구 건물이고, ② 한 개 이상의 방과 부엌이 있어야 하며, ③ 독립된 출입구를 갖고 있으며, ④ 매매와 거래의 단위인 건축물을 주택으로 보고 있다. 주거실태조사에서는 ① 영구 또는 반영구 건물이고, ② 한 개 이상의 방과 부엌이 있어야 하며, ③ 독립된 출입구를 갖고 있으면 주택으로 보고 있다. 즉, 주거실태조사에서는 매매와 거래의 단위 여부는 주택의 요건으로 삼고 있지 않다.

이런 차이 때문에 법률에 따라 또는 조사 통계에 따라 주택 여부가 달라질 수 있다. 예를 들어 다가구주택의 경우, 하나의 건물 내에 여러 개의 구분거처로서의 주택이 있지만 건축법과 주택법, 그리고 인구주택총조사에서는 이를 하나의 주택으로 계상한다. 다만, 주택법과 인구주택총조사에서는 구분거처 개념을 도입하여 다가구주택을 건물 단위의 주택과 호수 단위의 주택으로 나누어 발표하기도 한다.

비주거용 건물내 주택의 경우, 건축법과 주택법에서는 이를 비주택으로 보고 있지만 실질적으로는 주택의 기능을 하고 있다. 인구주택총조사에서도 이를 주택으로 보고 있다.

다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 건물로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 건물(취사시설이 없는 것)을 말한다. 하숙집 등이 여기에 속한다. 건축법과 주택법에서는 이를 단독주택의 한 형태로 보고 있으나, 인구주택총조사의 주택요건에는 해당하지 않는다. 따라서 인구주택총조사에서는 이를 주택으로 보고 있지 않다. 그러나 하숙집이라 하더라도 취사가 가능하도록 되어 있다면 이를 주택으로 볼 수 있다.

기숙사는 건축법에서만 주택으로 보고 있고, 주택법이나 인구주택총조사에서는 주택이 아닌 것으로 보고 있다. 실질적인 기능에서도 기숙사는 주택으로의 기능을 하고 있지 않기 때문에 주택으로 볼 수가 없다.

주거용 오피스텔은 건축법이나 주택법, 그리고 인구주택총조사에서도 모두 주택이 아닌 것으로 보고 있다. 그러나 주거용 오피스텔은 기능적인 측면에서 주택의 요건을 모두 갖추고 있기 때문에 주택으로 보아야 한다. 주거용 오피스텔은 일반적인 오피스로 전용이 가능하다 보니 주택이라고 확정적으로 이야기하기 어려운 측면이 있지만, 주택 요건에 '장기간 주거용으로 사용하는 공간'이라는 요건이 더해진다면 주택 여부를 좀 더 쉽게 판별할 수 있을 것이다.

노인복지주택의 경우, 건축법이나 주택법, 그리고 인구주택총조사에서도 모두 주택이 아닌 것으로 보고 있다. 그러나 이 역시 주택 요건을 갖추고 있어서 주택으로 판별되어야 한다.

<표 8> 법률과 제도에 따른 주택 여부의 판정

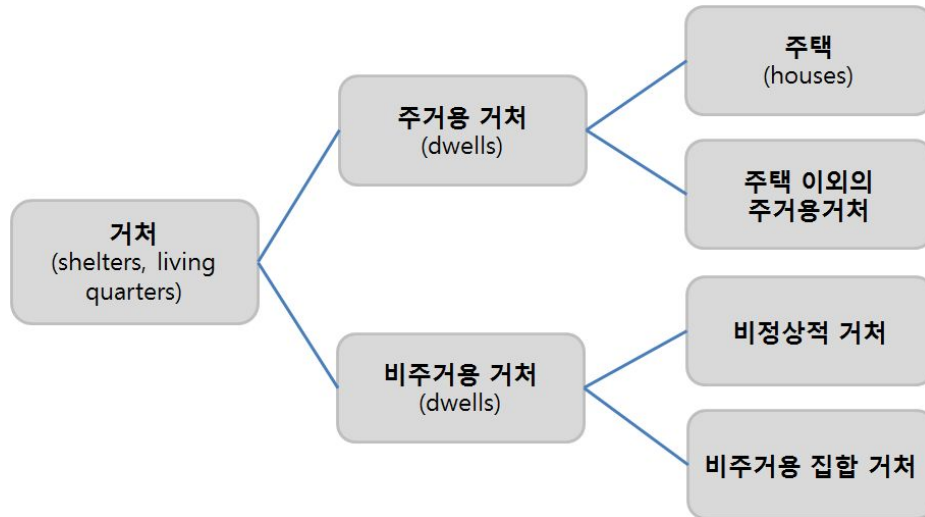
구분	건축법	주택법	인구주택총조사	실질적인 기능
일반단독주택	주택 (단독주택)	주택 (단독주택)	주택 (단독주택)	주택
다가구주택	주택 (1호의 주택)	주택 (구분거처에서는 여러 호수)	주택 (구분거처에서는 여러 호수)	여러 호수의 주택
영업겸용주택 (주용도 주택)	주택 (단독주택)	주택 (단독주택)	주택 (단독주택)	주택
아파트	주택 (공동주택)	주택 (공동주택)	주택 (공동주택)	주택
연립주택	주택 (공동주택)	주택 (공동주택)	주택 (공동주택)	주택
다세대주택	주택 (공동주택)	주택 (공동주택)	주택 (공동주택)	주택
비주거용 건물내 주택 (주용도 비주거)	비주택	비주택	주택	주택
다중주택	주택 (단독주택)	주택 (단독주택)	비주택(주택요건을 갖춘 부분이 있으면 주택)	비주택(주택요건을 갖춘 부분이 있으면 주택)
기숙사	주택 (공동주택)	비주택 (준주택)	비주택	비주택
주거용 오피스텔	비주택	비주택 (준주택)	비주택	주택
다중생활시설 (고시원 등)	비주택	비주택 (준주택)	비주택	비주택
노인복지주택	비주택	비주택 (준주택)	비주택	주택

최근 들어 주택으로 분류되지는 않지만, 실제로는 주택과 거의 같은 기능을 하는 건축물들이 많이 생기고 있다. 특히 노령화와 1-2인 가구 증가에 따라 노인복지주택이나 원룸 형태의 다중주택이나 다중생활시설, 서비스드 레지던스와 같이 사실상 주거지로서의 기능을 하고 있거나 주택으로 분류되지 않는 주거지들이 늘어나고 있다. 이와 같은 거처의 변화에 따라 정책 당국자는 정책의 초점을 주택에만 맞출 것이 아니라 주택이외의 주거용 거처에도 정책의 초점을 맞추어야 할 것으로 보인다.

이런 점에서 현행과 같이 거처를 주택과 주택 이외의 거처로 분류하는 방식은 주거 유형의 변화를 충분히 반영하지 못할 수 있다. 기존 방식 대신 거처를 주거용 거처와 비주거용 거처로 분류하는 방식을 고려할 필요가 있다. 여기서 주거용 거처는 전통적인 주택과 주택이외의 주거용 거처로 분류하고, 비주거용 거처는 비정상적 거처와 비주거용 집합거처로 분류하도록 한다.

그리고 주거 영역 관련 통계를 생산할 때에도 주거용 거처 중심으로 거처의 수를 계상하고, 이를 세분화할 때 주택과 오피스텔, 노인복지주택 등으로 분류하여, 정책의 필요에 따라 주거용 거처의 수를 계상하도록 하는 것이 필요할 것이다.

[그림 4] 향후 거처와 주택의 분류 방안



한편, 주거와 주택의 개념과 관련하여 대개 학자들은 ‘주택(住宅, house)’을 물리적인 건물(여러 가지 구조물과 설비, 대지 등을 모두 포함)로 보고, ‘주거(住居, housing)’는 물리적인 건물로서의 주택만이 아닌, 그 이상의 것으로 보고 있다. 학자에 따라서 주거의 정의는 매우 다양하게 내려진다. 가장 협소하게는 주거를 거주공간과 거주환경으로 정의하기도 하며(‘주거는 사람이 사는 생활의 장이다’), 이보다 좀 더 포괄적으로는 주거를 거주공간과 거주 행위로 정의하기도 한다(‘주거는 거처에서 거주하는 행위이다’). 보다 광범위하게는 주거를 거주공간과 거주 경험으로 정의한다(‘주거는 주거공간과 이곳에서의 거주경험을 의미한다’).

주거를 보다 포괄적이고 광범위하게 정의할 때, ‘거주 경험’을 무엇으로 보느냐 하는 점도 학자에 따라 다소 차이가 있다. 일반적으로는 거주 경험이란, 주택에서 일어나는 경험적인 측면과 정서적인 측면을 포함한 사회관계와 자아정체성의 의미를 포함하는 것으로 보고 있다. 즉 개인생활 추구하고 인간 보호 측면에서의 물리적 구조, 행위가 일어나는 환경적 측면, 그리고 주거환경의 질적인 측면을 포함하는 개념으로 정의한다. 또한 주거는 주거지에서 이루어지는 이웃과의 관계를 통해 사회적 관계가 형성되는 공간의 의미를 포함한다고 보고 있다.

주택과 거처, 주거의 개념은 혼용되어 사용되기도 하지만, 함축하는 의미가 다르기 때문에 그 정의에 대한 구분이 필요하다. 그렇지 않을 경우, 같은 용어를 서로 다르게 사용함으로써 통계의 의미를 왜곡할 수 있으므로, 용어 설명을 통해 좀 더 명확하게 용어를 정의할 필요가 있다.

제 2 절 주거 문제의 사회적 이슈와 주거 취약 인구 집단

1. 주거 문제의 사회적 이슈

UN에서는 2016년부터 2030년까지 달성해야 할 17개의 목표를 세운 바 있다. 이 계획의 공식명칭은 ‘세계의 변혁: 지속가능발전을 위한 2030 아젠다(transforming our world : the 2030 agenda for sustainable development)’로 줄여서 ‘지속가능한 발전을 위한 목표(SDGs: Sustainable Development Goals)’로 불리고 있다. 17가지 목표 중 11번째로 제시된 목표가 ‘포용적인·안전한·회복력 있는 지속가능한 도시와 거주지 조성(Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable)인데, 여기에 주거와 관련한 다양한 사회적 이슈를 담고 있다.

주거문제는 각 사회가 처한 인구·사회·경제적 상황에 따라 다르게 나타날 수 있는 문제로서 이상에서 언급된 ‘포용적인·안전한·회복력있는 지속가능한 도시와 거주지 조성’과 관련한 주거 문제 이외에도 다양한 사회적 이슈들이 논의될 필요가 있다. 이런 사회적 이슈를 논의하는 것은 주거 영역 통계가 사회적 이슈에 해당하는 자료를 제공할 수 있어야 하기 때문이다.

1) 주거 빈곤과 주거비 부담

주거 빈곤층이 어느 정도 되는가는 주거정책을 펴는데 있어서 매우 중요한 기준이다. 대부분의 나라에서 주거 정책은 주거 빈곤 문제를 해결하는 것을 가장 기초적인 정책 과제로 인식하고 있다.

주거 빈곤(housing poverty)은 부적절한 주거를 소비하고 있거나, 주거비 부담이 소득에 비해 과도한 상태에 있을 때를 의미한다. 여기서 부적절한 주거란, 거처의 시설(물리적 상태)이나 환경이 거주하기에 적절하지 않은 곳에서 거주하는 것을 의미한다. 상하수도나 화장실, 욕실 시설이 제대로 갖추어져 있지 않거나, 곰팡이, 소음, 먼지 등으로 인해 거주하기 어려운 곳에서 거주하는 경우, 그리고 주거 규모가 가구의 구성원수에 비해 협소한 것 등도 부적절한 주거에 해당한다.

우리나라에서는 주거기본법에서 최저 주거기준을 설정하고 있는데, 이런 최저 주거기준에 미달하는 곳에서 거주하는 가구를 주거 빈곤 가구로 볼 수 있다. 최저 주거기준은 “가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 구비 여부, 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준”을 고려하도록 되어 있다. 또한 최저 주거기준미달 가구 중 비정상 거처 거주 가구(판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 쪽방 등에 거주하는 가구)는 주거 빈곤 가구 중에서도 가장 심각한 상태에 있는 가구로 최소한의 인간적인 삶을 누리지 못하는 가구이다⁵⁾. 또한 정확한 통계가 잡혀 있지는 않지만 노숙자(홈리스) 문제도

주거 영역에서 중요한 사회적 이슈로서 이들은 주거생활을 전혀 하지 못하고 있을 뿐만 아니라 사회적 격리를 겪고 있어 사회적 관심이 필요한 계층이다.

국토해양부는 쪽방거주자, 비닐하우스 거주자, 고시원 및 여인숙 거주자, 노숙인 쉼터, 범죄 피해자 등 주거취약계층에 대한 주거지원사업을 실시하고 있다. 하지만 위의 특수한 환경에서 거주하는 사람뿐 아니라 일반 주택에 거주하고 있음에도 불구하고 주거비 부담 등으로 최저주거기준에 미달하는 주거 소비가 이루어지는 가구들도 존재하므로 이들의 주거 상태에 대한 조사가 필요할 것이다.

한편 주거비 부담이 과도한 상태란, 소득 대비 주거비 비율이 일정 비율 이상이어서 주거비를 지불하고 나면 기초적인 생활비 지출이 어려운 상태를 의미한다. 소득 대비 주거비 비율이 어느 정도 되어야 주거비 부담이 과도하다고 보는지에 대해서는 나라마다 다른 기준을 적용하고 있다. 예를 들어 미국의 경우 소득 대비 주거비 비율이 30% 이상이면 '주거비 부담이 과도하다'고 보고, 50% 이상이면 '주거비 부담이 매우 과도하다'고 평가하고 있다. 우리나라에서는 주거비 부담 가구에 대한 정의는 아직 없으나, 주거급여를 계산할 때 주거비 부담의 정도를 고려하여 급여를 지급하고 있다. 주거비의 과부담 여부를 소득 대비 임대료 비율(RIR : rent to income ratio)과 잔여소득(residual income) 측면에서 보면, 주거비 과부담을 겪고 있는 주거빈곤 가구는 크게 줄어들고 있지 않음을 확인할 수 있다.

<표 9> 최저주거기준 미달 가구 비율

	1995	2000	2005	2006	2008	2010	2012	2014
전국 기준	46.3%	28.7%	16.1%	16.6%	12.7%	11.8%	7.2%	5.3%

자료 : 1995년, 2000년, 2005년, 2010년은 인구주택총조사 자료를 이용하여 계산한 것으로 최은희(2014)에서 재인용
2006년, 2008년, 2012년, 2014년은 주거실태조사 자료를 이용하여 계산한 것으로, 국토교통부(2015)에서 재인용

<표 10> RIR>30%이고 잔여소득<임대료인 가구 비율

	2006	2008	2010	2012	2014
RIR>30% 이고 잔여소득<임대료인 가구	18.3%	16.2%	13.9%	10.0%	14.8%

자료 : 주거실태조사 자료를 이용하여 계산한 것으로, 이용만(2015)에서 재인용

5) 비정상 거처 거주 가구가 모두 최저 주거기준미달 가구라고 단정할 수는 없지만, 비정상 거처는 주거에 필요한 시설을 갖추고 있지 않기 때문에 이곳에 거주하는 가구들은 대부분이 최저 주거기준미달 가구라고 할 수 있음.

<표 11> 비정상적 거처 거주 가구 비율

	2006	2008	2010	2012	2014
비정상적 거처 거주 가구 비율	0.12%	0.11%	0.23%	N.A.	0.32%

자료 : 주거실태조사 자료를 이용하여 계산한 비율로, 비정상적 거처는 ‘관갓집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 쪽방’을 의미한다. 이용만(2015)에서 재인용.

2) 주택 점유형태와 관련한 사회적 이슈

주택의 점유형태(자가와 임차) 중 어느 것이 개인과 사회의 발전에 더 유리한가에 대해서는 오랜 기간 논쟁이 있어 온 주제이다. 자가는 개인과 가족에게 자부심과 만족감, 그리고 안전감과 건강을 주고, 자산 축적을 가능하게 한다. 그리고 지역사회의 안정과 발전을 가져다주는 것으로 알려져 있으나, 주거 이동이 자유롭지 못하고, 주택가격이 하락할 경우 자산이 축소될 가능성이 있다. 반면에 임차의 경우는 주거 이동이 비교적 쉽고 주택가격 변화에 따른 자산 규모의 변화가 일어나지 않으나, 임차로 거주하는 것은 개인과 가족에게 불안정감을 주고 지역사회에 대한 관심도 떨어지는 것으로 알려져 있다.

미국과 캐나다, 호주, 뉴질랜드 등에서는 자가주의(home ownership)를 정책적으로 지지해 왔으며, 금융 및 조세지원을 통해 가구의 주택 소유를 촉진해 왔다. 우리나라를 비롯한 동아시아 지역도 자가 주택을 매개로 한 자녀와 부모 간 상속-부양 시스템이 자리 잡으면서(이른바 동아시아적인 자산기반복지 시스템) ‘내 집 마련’이 가족들의 숙원처럼 인식되어 왔다. 그러나 미국의 서브프라임 위기 이후, 주택가격이 하락하면 가구의 순자산이 ‘-’가 될 수도 있다는 점이 부각되고, 중산층이 주로 자가 지원 혜택을 받는다는 점 때문에 자가주의에 대한 회의도 제기되고 있는 현실이다.

반면, 사회민주주의 전통이 강한 북유럽을 중심으로 유럽 일부 국가들에서는 임차주의를 정책적으로 지지하기도 한다. 이들 국가들은 자가가 주거소비의 불평등성을 가져온다고 보고, 임차를 통해 보편적 주거 소비를 추구하고자 하며, 이 중 일부 국가에서는 자가 주택에 대해 상당히 과중한 세금을 부과함으로써 가구들이 스스로 임차를 선택하게 하기도 하고, 또 일부 국가들에서는 임대주택에 대한 금융 및 조세지원 등을 통해 중산층들도 임대주택을 선택하도록 하고 있다.

우리나라는 공식적으로는, 중산층에 대해서는 자가를 지원하고, 중하위 계층에 대해서는 공공임대주택 공급과 주거급여 등으로 임차 가구를 지원하고 있다. 자가를 구입하고자 하는 가구에 대해서는 금융적 지원(생애최초주택구입자금 대출, 한국주택금융공사의 모기지 대출)과 조세 지원(1가구 1주택 양도소득세 감면, 일부 소형주택에 대한 취득세 및 부가가치세 감면 등)을 하고 있다. 최근에는 주택가격이 안정을 찾으면서 자가보다는 임차를 선호하는 가구가 늘어

나고 있다. 이에 따라 임대주택 정책에서도 변화가 생기고 있는데 과거에는 정부가 재정과 금융 및 조세지원을 통해 공공임대주택을 공급해 온 것에 반하여 공공임대주택을 주로 공급하는 LH의 재정위기와 중산층의 임차 선호를 반영하여 민간자본을 활용한 민간 임대주택 공급을 활성화 시키고 있다.

우리나라 임대차시장은 크게 전세시장과 월세시장으로 구분할 수 있는데 임대차시장의 50% 이상을 차지하고 있었던 전세시장이 축소되고, 월세시장이 확대되고 있는 추세이다. 이는 저금리로 인해 임대인은 전세보다 월세로 임대를 놓는 것이 유리하고, 전세로 임대를 놓는 사람은 차입을 통해 전세금을 반환하고, 그 대신 월세를 받게 되면 차입금에 대한 이자를 지불할 수 있기 때문이다. 이를 가능하게 하는 것은 외환위기 이후 금융자유화로 인해 금융기관들은 주택을 담보로 한 대출을 확대할 수 있었고, 이런 대출확대가 전세제도를 축소시키는 역할을 하였던 것으로 볼 수 있다. 다만, 임차인은 저리로 전세금을 용자받아 전세를 얻는 경우가 월세를 내는 것보다 저렴하나 임대인은 월세를 선호하는 경향으로 인해 순수 월세 자체는 크게 늘지 않고, 주로 보증금부 월세가 크게 늘고 있는 추세이다.

하지만 완전 전세와 완전 월세 사이에 보증금부 월세가 존재하는데, 보증금의 규모에 따라 월세가 달라지기 때문에 임대료가 상승하고 있는지 하락하고 있는지 여부를 파악하기도 어렵고, 임대료 부담이 커지고 있는지 줄어들고 있는지 여부를 파악하기도 어려운 한계가 있다. 또한 임대차 시장이 전세 시장에서 월세 시장으로 바뀌어 나감에 따라 임차인들의 주거비 부담이 커진다는 우려도 나오고 있으나, 임차인이 갖는 리스크의 크기는 전세에 비해 월세가 낮으므로 이러한 리스크를 고려한 주거비 부담 정도를 측정하고, 주거비 부담 정도의 변화에 주의를 기울일 필요가 있다.

<표 12> 가구의 점유 형태별 구성

지역	점유 형태	1990	1995	2000	2005	2010	2012	2014
전국	자가	49.9%	53.3%	54.2%	56.0%	54.1%	53.8%	53.6%
	임차	46.9%	44.1%	42.5%	40.2%	43.2%	43.4%	43.5%
	전세	27.8%	29.7%	27.1%	21.0%	21.7%	21.8%	19.6%
	월세	19.1%	14.5%	15.4%	19.2%	21.4%	21.6%	23.9%
	보증부 월세	8.2%	10.3%	11.0%	15.1%	18.1%	18.6%	21.8%
	월세	11.0%	4.2%	4.4%	4.1%	3.3%	3.0%	2.1%
	무상 등	3.1%	2.5%	3.3%	3.8%	2.7%	2.8%	2.8%

자료 : 1990년부터 2010년까지의 주택 점유형태 자료는 통계청의 인구주택총조사 자료이며, 2012년과 2014년의 주택 점유형태 자료는 국토교통부의 주거실태조사 자료이다.

임차의 경우, 고용 변화에 따른 주거 이동이 비교적 자유롭지만, 경우에 따라서는 자신의 의

지와는 다르게 이동을 해야만 할 수도 있다. 그만큼 주거의 안정성이 약한 것이다. 예를 들어 임대인이 계약 갱신 때 지나치게 높은 임대료 인상을 요구하게 되면, 이를 지불할 능력이 없을 경우 임대료가 보다 싼 지역으로 이동하거나, 그렇지 않으면 임대주택의 규모를 축소하거나 시설이 열악한 주택으로 이전해야 한다. 이런 문제는 특히 저소득 계층에서 잘 나타난다. 따라서 임차인들의 주거상황과 주거이동 상황을 면밀하게 조사하는 것이 필요하다.

3) 인구 구조 변화에 따른 주거 문제

우리나라는 장수명에 기인한 노령 인구의 증가가 매우 빠르게 진행되고 있다. 인구 노령화로 인해 노령가구가 늘어나면서, 노령가구의 주거 안정과 생계 유지가 사회적 이슈로 등장하고 있다. 특히 우리나라 노령가구는 주택이 자산을 대부분을 차지하고 있으며, 자산에 비해 소득이 부족한 상태(asset-rich, income-poor)이다. 이런 노령가구들은 생계를 유지하기 위해 주택을 매각하고, 매각 대금으로 생계를 유지해야 한다. 그러나 이렇게 할 경우 이사를 가야 하고, 매월 임대료를 내야만 한다. 주택연금이라고 하는 역모기지(reverse mortgage)에 가입하게 되면 주택을 매각하지 않더라도 매달 일정금액을 대출받아 생계를 유지할 수 있지만, 자녀에 대한 상속동기 때문에 주택연금 가입률도 저조한 상태이다.

노령 가구의 또 다른 주거 상의 문제는, 이들이 거동에 불편을 느끼게 될 때에는 현재의 주택이 거주하기에 적합한 구조를 갖고 있지 않는 것이다. 일반적으로 노령 가구는 ‘거동이 자유롭고 취사를 할 수 있는 가구→거동이 부자연스러우나 취사를 할 수 있는 가구→거동할 수가 없고 취사를 할 수 없는 가구→의료 지원을 받아야 하는 가구’로 발전해 나가는데 ‘거동이 부자연스러우나 취사를 할 수 있는’ 상태에 이르면 일반적인 주택을 배리어 프리(barrier-free)와 같은 노령가구 친화적인 주택으로 개조해야 한다⁶⁾. 그리고 ‘거동할 수가 없고 취사를 할 수 없는’ 상태에 이르면, 의료진과 요양 전문가의 지원을 받으면서 거주할 수 있는 거처(이른바 너싱 홈 nursing home)로 옮겨야 하고, ‘의료 지원을 받아야 하는’ 상태에 이르면 요양병원으로 옮겨야 한다.

그 동안, 우리나라는 노령 가구가 ‘거동할 수가 없고 취사를 할 수 없는’ 단계에 도달하면 자녀에 의탁하여 자녀로부터 요양 서비스를 받았으나, 최근 들어 자녀-부모 간의 상속-부양 관계가 깨지면서 노령가구의 주거 안정 및 생계 유지가 하나의 사회적 문제로 등장하고 있다⁷⁾.

6) 거동이 부자연스러운 상태가 되면, 이동을 하는데 목발을 짚거나 휠체어나 보행보조기를 이용해야 한다. 이런 노인이 거주하기 위해서는 출입문의 너비를 휠체어 출입이 가능하도록 확장해야 하고, 현관에서 출입문과 부엌, 화장실, 침실 등으로 이어지는 동선을 따라 가이드 레일을 설치해야 한다. 계단이 있을 경우, 램프나 리프트를 설치해야 하고, 휠체어의 이동이 가능하도록 문턱들을 없애야 한다. 주방에서는 싱크대의 높이를 조절하고 수도꼭지를 변경해야 한다. 욕실에는 낙상사고를 방지하기 위해 손잡이를 설치하고 미끄럼 방지 매트를 설치해야 한다. 침실에서는 일상-용품 전용 선반과 전등 스위치를 낮게 설치해야 한다.

7) 전통적으로 우리나라에서는 부모가 은퇴를 하고 나이가 들면 자녀(특히 장남)가 부모와 같이 살면서 부양을 하였다. 부모는 그런 자녀에게 주택과 자신의 자산을 물려주었다. 그러나 최근 들어서는 자녀 부부가 맞벌이를 하는 경우가 많아 부모를 부양하기가 어려워졌고, 두 세대가 살기에 적합하지 않은 아파트 거주가 늘면서 자녀가 나이 든 부모를 부양하지 않는 경향이 많아지고 있다. 그럼에도 불구하고 부모는 자신의 주택을 자녀에게 상속해 주려고 하는 생각을 여전히 갖고 있다.

향후 노령 가구가 ‘거동할 수가 없고 취사를 할 수 없는 단계’에 도달하면, 자녀에 의탁하기 보다는 너싱 홈과 같은 장기요양시설에 입주하는 비율이 높아질 것으로 예측할 수 있다. 그러나 제대로 된 너싱 홈의 경우, 비용이 비싸 일반적인 노령가구는 입주하기가 어려운 문제가 있다. 대부분의 노령가구가 이용할 수 있는 저렴한 너싱 홈의 경우, 주거 서비스의 질이 떨어질 수밖에 없어 노령가구가 누리는 주거 서비스의 질은 급격히 떨어지는 문제가 발생할 수 있다.

노령 가구 중에서 자산도 없고 소득도 없으며, 자신을 부양해 줄 자녀마저 없는 가구들은 주거 빈곤 상태에 놓이게 된다. 이런 가구들은 대개 최저주거기준 이하의 거처에서 거주하며, 공적 연금이나 부조금으로 생계비 충당을 위해 주거비 지출을 최소로 줄인다. 이런 가구가 ‘거동이 부자연스럽거나 거동이 어려운’ 상태에 놓이게 되면, 주거수준은 최악의 상태로 빠지게 된다. 이런 점에서 노령가구 중에서 주거 빈곤 상태에 있는 가구가 어느 정도 되는지를 파악하는 것이 우선적으로 필요하다.

인구 노령화와 더불어 저출산 경향으로 1-2인 가구가 빠르게 증가하고 있는데 특히 청년층과 노년층이 1-2인 가구의 많은 비중을 차지하고 있다. 이러한 1-2인 가구의 증가는 주거 형태의 변화를 가져오고 있다. 청년층에서는 주택 이외의 거처(오피스텔, 원룸, 고시원 등과 같은 거처)에 거주하는 경우가 많아지고 있으며, 주택이라 하더라도 소규모 주택을 선호하고, 셰어 하우스와 같이 하나의 주택에서 시설을 공유하면서 거주하는 형태도 늘고 있다. 그러나 노령가구의 경우, 상당부분이 자가 거주자인데 이들은 1-2인이 거주하면서도 주택의 다운사이징(down sizing)을 원치 않고 있다. 보유하고 있는 주택에서 계속 거주하고 있다가, 나중에 자녀에게 상속하기를 원하고 있는 특징을 보이고 있다.

청년층은 독자적인 가구를 형성하는 과정에 있는 계층이라서 사회진출 초기에는 부모에 의존하다가 분가 이후에는 월세에서 전세로, 전세에서 자가로 이동하는 경우가 많다. 주택규모도 초기에는 원룸이나 소형 주택에서 거주하다가, 가족 구성원이 늘면서 점차 좀 더 넓은 주택으로 이동하게 된다. 이 과정에서 부모는 자녀 분가 시에 임대보증금이나 전세금을 제공하기도 한다.

그러나 과거에는 청년층의 주거 문제가 사회적 이슈로까지 등장하지 않았지만, 지금은 중요한 사회적 이슈로 등장하고 있다. 최근 들어 노동시장의 양극화로 청년층의 취업이 어려워지고, 취업을 하더라도 비정규직과 같은 불안전 취업 상태에 놓임에 따라 결혼을 미루거나 포기하는 경우가 늘고 있다. 또 결혼을 하더라도 출산을 꺼리게 된다. 실업 내지는 불안전 취업 상태에 있는 청년층으로서는 주거비 지출이 상당한 부담으로 작용한다. 주택가격과 전세가격이 비싸다 보니, 부모들은 분가한 자녀의 주거 안정을 위해 임대보증금을 제공해 주어야 한다는 의무감과 이를 부담하기 어렵다는 현실 사이에서 갈등을 겪게 된다. 그러다 보니 일부 청년층은 부모의 희생과 도움 아래 주택에서 거주하기도 하지만, 그렇지 못한 청년층은 주택 이외의 거처, 특히 주거용 거처라고 보기 어려운 곳(예를 들어 고시원이나 하숙집 등)에서 거주하거나 셰어 하우스 등을 찾게 된다. 이런 점에서 청년층들이 어떤 주거 상태에 놓여 있는지를 파악하

는 것이 필요한 것이다.

4) 재고주택의 관리와 도시재생

1980년대부터 1990년대 사이에 대규모로 공급되었던 아파트들이 이제는 서서히 노후화되고 있다. 2000년대 들어서도 여전히 대도시 인근에 대규모 아파트들이 건설되었는데, 이제는 대규모 주택 건설이 필요하지도 않고 할 수도 없는 시기로 접어들고 있다. 주택보급률이 100%를 넘어서면서 대규모 주택 건설의 필요성이 줄어들고 있고, 대도시 인근의 택지가 고갈되면서 과거와 같은 대규모 주택 건설이 어려워진 것이다.

그 사이 대도시 내부는 기존 주택들이 노후화되고, 주거시설이나 수준이 낙후되어 재고주택의 관리와 함께 도시재생의 필요성이 커져가고 있고, 대규모 택지개발이 어려워지면서 도심 내의 택지 개발을 위한 재개발, 재건축의 필요성이 커지고 있다.

도시재생은 주거 수준을 결정하는데 양날의 칼과 같은 역할을 한다. 도시재생을 통해 주거공간의 질적 수준이 올라가지만, 그 반대로 임대료나 주택가격도 같이 상승하기 때문에 기존 거주자들이 해당 지역에 머물기 위해서는 더 비싼 주거비를 지불해야 하고, 이를 지불할 능력이 안 되면 다른 지역으로 밀려나는 현상이 발생한다.

이런 이유 때문에 재고주택의 관리와 도시재생은 주거 문제와 관련하여 주요한 사회적 이슈가 되고 있다. 재고주택의 효율적인 관리를 위해 어떤 체도를 가져가야 할 것인지, 도시재생을 통해 신규 주택을 공급하거나 기존 주택의 질적 수준을 개선하면서도 기존 거주자들의 주거비 부담을 줄일 수 있는 방법은 없는지 등이 주요 사회적 이슈이다.

보다 구체적으로 주택 관리와 관련된 이슈로는 주택의 물리적 수명 유지와 노후화에 대응하기 위한 방안 등이 있으며, 관리비를 둘러싼 각종 비리와 투명성 확보를 위한 제도적 대응 등을 들 수 있다. 또한 층간소음 등 주민 간의 갈등 문제와 그 해소 방안을 비롯해, 이웃 간의 관계 회복을 위한 커뮤니티 활성화 운동이 최근의 이슈로 주목받고 있다.

공동주택관리 지원시스템으로는 공동주택관리 분쟁조정위원회, 하자심사·분쟁조정위원회, 리모델링지원센터, 공동주택관리지원센터, 임대주택분쟁조정위원회 등이 있다. 사유재산이라는 명목 하에 소극적이었던 행정적 관여가 관리규약준칙의 제시, 자치능력 고양을 위한 자료제공, 지원센터 운영, 우수관리단지 선정 등 적극적인 행정지원으로 변하고 있다.

주택관리 관련된 통계적 데이터로는 국토교통부 지정, 한국감정원에서 위탁 운영하고 있는 ‘공동주택관리정보시스템’(k-apt.go.kr)에서 생산되는 데이터를 들 수 있다. 2009년부터 전국 의무관리대상 공동주택의 관리비 등에 관한 데이터를 모두 볼 수 있는데, 2016년 현재 전국 14,794개 단지 중 14,109단지의 관리비 데이터가 공개되고 있다. 이 시스템은 공동주택 단지의 단지배치도와 주동 건물, 난방방식 등 기본사항을 비롯해 관리시설 정보, 관리비 정보 등을 제공하고 있다. 2016년도 8월부터는 공동주택 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수

등이 있을 경우 이력 명세 등 데이터를 등록하도록 하고 있으며, 주택인도일과 주택인도증서 스캔 파일도 등록, 공개하도록 하고 있다. 관리비 외에도 각 단지별 아파트 가격정보와 에너지 사용정보 데이터도 얻을 수 있다.

서울시에서는 ‘공동주택 통합정보마당’이라는 포털사이트를 운영하고 있으며, 각 단지의 관리비를 년도별, 월별로 비교할 수 있는 데이터를 생산하고 있으며, 재무제표 등의 회계정보, 공사용역 정보 서비스를 제공하고 있다. 국토교통부의 공동주택관리정보시스템과 마찬가지로 공동주택에 관한 각종 데이터를 구축하고 있으며, 서울시 특성과 정책에 맞는 새로운 데이터 구축이 계속 진행되고 있다.

도시환경의 개선과 주거수준의 향상을 위해 노후화된 재고주택을 관리하는 이슈 역시 지속적인 관심의 대상이다. 우리나라에서 도시재생은 2007년부터 본격적으로 사업이 시작되었으며, 각 지방자치단체에서는 도시재정비를 촉구하는 움직임이 활발하다.

일반적으로 알려진 도시정비사업은 노후화된 도시를 정비하는 재건축, 재개발이었는데, 재개발·재건축 등 정비사업은 제도가 지나치게 복잡하고 잦은 분쟁으로 신속한 사업 추진이 어려우며, 특히 재개발 사업은 낮은 사업성으로 상당수 사업이 정체 중에 있다. 최근 5년간 정비 사업 관련 소송은 총 5,923건이었으며, 재개발 사업의 70.7%가 사업 초기인 추진위원회 또는 조합설립단계와 관련하여 발생하였다(국토교통부, 2016).

최근에는 도시재생의 또 다른 대안으로 가로주택정비 사업이 제시되고 있다. 가로주택정비 사업은 소규모 미니 도시재생으로도 불리는 데, 주거공동체를 보존하면서 낡은 주택과 복잡한 주거환경을 정비하는 방법으로 또 다른 도시재생을 시도하고 있다. 소규모 정비사업을 통해 노후지 개선의 필요성이 높아지면서 국토교통부에서도 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업을 「빈집 등 소규모 주택정비특별법」 제정을 통해 지원하고 있다. 빈집 정비 등 소규모 정비사업은 재개발·재건축 등 대규모 정비사업이 어려운 지역의 주거환경을 개선하고, 지역경제를 활성화하기 위해 지역의 중소건설사가 참여하는 소규모 정비사업이다. 이는 도심 내 빈집이 지속적으로 증가함에 따라 범죄 및 안전사고를 예방하기 위해 이를 선제적으로 관리하고, 다양하게 활용할 수 있는 제도적 기반 마련에 대한 요구에 의한 것이었다. 정비사업의 대상이 되는 노후 불량 건축물의 수는 전체 건축물 수의 2/3 이상을 차지한다고 보고되고 있다.

정비구역 해제 지역은 2015년 기준 전국 358개 구역으로 서울이 160개, 경기도가 90개 등이 있었으며, 도시지역 빈집은 2000년 27만호, 2005년 42만호, 2010년 45.6만호로 계속 증가하는 추세에 있다. 빈집은 임대주택이나 텃밭, 주차장 등 공공시설로 활용하는 다양한 사업의 발굴로 그 활용에 대한 모색이 이루어지고 있으며, 주택도시기금의 ‘기존주택개량자금’ 예산 약 30억원을 활용하여 지원할 계획에 있다(국토교통부, 2016). 집주인 리모델링 임대사업은 사업 절차 및 기금 지원 등을 법에 규정하여, 시범사업 후 다양한 수요에 맞추어 사업유형을 확대하고 민간투자 방식도 접목하려고 추진하고 있다.

공동주택 리모델링사업 역시 그동안 수직증축 허용 등 지속적인 규제완화에도 불구하고 추

가 분담금 부담 등으로 활성화되지 못하고 있는 상황이다. 리모델링 사업은 전국 17개 단지(2,470호)가 완료되었으며, 37개 단지(18,333호)가 추진 중에 있으며, 공동주택 리모델링 관련 제도를 개선하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 방안을 마련 중에 있다.

도시재생과 관련된 데이터는 국토교통부에서 운영하는 ‘도시재생종합정보체계’ 웹사이트를 통해 종합적인 정보를 얻을 수 있다. 정부가 도시재생지원 사업을 본격화하면서 국토교통부는 사업에 대한 자문과 기술 지원 역량을 갖춘 공공기관에 도시재생지원기구를 설치하면서 지역 자치단체에 도시재생지원센터를 운영하도록 하고, 도시재생 전문가를 육성하며, 도시재생 제도 발전을 위한 조사연구 등 다양한 업무와 역할을 부여하고 있다. ‘도시재생종합정보체계’는 도시 쇠퇴 진단을 지원하고 도시재생사업 지원을 위한 다양한 정보를 체계적으로 제공하는 웹사이트이다.

5) 주택 에너지, 탄소 저감 등

우리나라는 세계 10대 에너지 소비국으로서 총 에너지의 97%를 해외 수입에 의존하고 있다. 그 중 건축물은 국가 에너지 소비의 25%, 자원 소비의 40%를 차지하고 있어 상당한 수준의 소비량을 차지하고 있다. 에너지경제연구원에 따르면 국내 최종 에너지 소비 분포는 2014년 현재 가정부문이 39.4%를 차지하여 산업부문의 45.5%에 이어 두 번째로 많은 소비량을 보이고 있다. 주택의 에너지 소비는 크게 건설, 유지관리, 해체의 3단계로 나누어 볼 수 있지만, 전체의 80% 이상의 에너지 소비는 거주자의 실생활에서 발생하는 유지관리 단계의 소비이다(권오정 외, 2016). 이처럼 주택 에너지 소비가 전체 에너지 소비 중 큰 부분을 차지함으로써 주거 분야의 새로운 이슈로 떠올랐다. 주택의 설계단계에서부터 주거생활의 영위되는 유지관리 기간 동안 에너지 절감에 대한 요구와 관심이 이루어지고 있는 것이다.

국토교통부에서는 「건축물의 에너지절약설계기준」을 마련하여 실내 온도 및 습도에 대한 적정기준을 제시하고 있으며, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」을 통해 친환경 주거를 도입하기 시작하였다. 주거 에너지 관련 제도로는 「녹색건축물 조성 지원법」(2012년 제정)과 녹색건축 인증제(G-SEED), 건축물의 에너지효율등급 인증, 탄소포인트제 등을 도입하였다.

주거 에너지 관련 사업으로는 주택 에너지 효율화 사업(BRP)과 신·재생에너지 주택지원사업, 그린리모델링 창조센터를 통한 사업, LED 조명의 보급 등이 있다. 이 중 주택 에너지 효율화 사업은 오래된 주택의 단열 성능을 개선하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 에너지 비용을 절감하도록 하였다. 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법에 의거 한국에너지공단과 지방자치단체에서는 2015년 이후 신·재생에너지 주택지원사업을 벌이고 있는데, 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지 설비를 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 보조하는 사업을 시행하고 있다.

미국에서는 1970년대 초반부터 저소득층 가정의 주택 단열 개선 사업인 Weatherization Assistance Program(WAP)를 실시하고 있다. 우리나라의 경우, 민간단체와 협력해 기존단독, 다세대, 다가구 주택 등에 대한 관리 및 개보수 사업을 통해 주거환경을 개선하고 저소득 취약 계층에게 일자리를 제공하며, 저소득층 및 장애인 가구를 대상으로 무상 집수리 사업과 주택 에너지 성능개선사업 등을 시행하고 있다(권오정 외, 2016).

6) 기타 사회적 이슈

주거 수준과 주거비(임대료나 주택가격) 수준은 지역별로 차이를 보이고 있다. 대개 지방 도시나 농촌지역은 임대료나 주택가격 자체는 낮으나, 주거 수준도 상대적으로 낮다. 주택이 노후화되어 있고, 쾌적하고 능률적인 주거 소비를 위한 시설이나 환경이 제대로 마련되어 있지 않는 경우가 많다. 또 인구의 유출로 인해 빈집이 상대적으로 많다. 이런 지역에서는 주거비 부담보다는 주거 수준의 낙후가 사회적인 이슈가 된다.

일부 지방 도시에서는 혁신도시 등의 영향으로 신도시와 구도심의 주거수준 격차가 문제가 되고 있다. 이로 인해 구도심이 점차 공동화되면서 구도심의 재생이 필요하나, 조합원들의 노력만으로는 도시재생이 어렵다는 문제를 안고 있다.

반면 서울을 비롯한 수도권의 대도시나 광역시 등에서는 주거시설이나 환경은 상대적으로 양호하지만, 주거비가 비싸다는 문제를 안고 있다. 이런 지역에서는 주거비 부담 때문에 주거 시설이 열악한 곳에서 거주하거나, 아예 도시 주변으로 밀려나서 거주하는 것이 사회적 문제로 제기된다. 물론 이런 지역에서도 도시재생은 주거문제에 있어서 중요한 사회적 이슈이지만, 지방 소도시처럼 도시재생 자체가 불가능한 것은 아니다.

이처럼 주거수준과 주거비 부담 정도는 지역에 따라 차이가 있기 때문에 주거수준과 주거비 부담 정도를 지역별로 구분하여 파악하지 않으면, 우리나라 전체의 주거상황을 파악하기가 어려워진다.

한편 외국인이 한국에 정착하면서 가구를 이루는 경우가 많아지면서, 다문화 가구의 주거수준도 서서히 사회적 이슈로 등장하고 있다. 초기의 외국인 이주는 주로 단기간의 노동을 위한 단신 체류형 이주였다. 그러나 이들 중 일부가 장기간 체류하면서 가구를 이루는 경우가 많아졌고, 또 일부는 국제결혼 등으로 국내에서 가구를 형성하는 경우도 늘어나고 있다. 외국인 이주와는 별도로 북한이탈주민들이 늘어나면서, 이들의 주거수준도 사회적 이슈로 등장할 가능성이 높아지고 있다.

다문화 시대에 외국인 등의 주택시장 진입으로 인해 야기되는 주거문제로 두 가지를 생각해 볼 수 있다. 먼저 외국인 등이 우리 사회에 적응하는데, 주거양식의 차이나 사고의 차이로 인해 갈등을 겪을 수 있다. 다음으로는 다문화가구의 주거 불안이 삼화되고 주거 공간의 사회적 통

합이 이루어지지 못할 경우, 이들 가구의 집단적 거주지가 케토(ghetto)화 되어 주거공간을 둘러싼 사회적 갈등이 심화될 수 있다. 이런 점에서 다문화 가구의 주거 실태에 대한 조사도 지속적으로 이루어져야 할 필요가 있다.

2. 주거 취약 인구 집단

1) 저소득 가구

(1) 저소득 가구의 정의

저소득층을 정의하는 데는 절대적 기준과 상대적 기준이 있다. 절대적 기준은 정부가 정한 최저생계비 이하와 같은 절대 빈곤선(poverty line)을 기준으로 이 이하에 해당하는 가구를 저소득층으로 규정하는 방법이다. 상대적 기준은 중위 소득을 기준으로 하위 50~80% 이하를 저소득층으로 규정하는 방법이다. 절대 빈곤층은 국민기초생활보장법에서 규정하는 최저생계비 이하 가구를 극빈층으로 정의하고 있으며, 상대적 빈곤층은 통계청이 발표하는 도시 근로자 월 평균 가구 총소득을 기준으로 하여 이의 70% 이하 계층을 저소득층으로 정의하고 있다.

주택 정책적 측면에서 정책 지원 대상계층은 2003년부터 소득 10분위를 기준으로 하여, 소득 4분위 이하를 저소득층으로 규정하며, 이들을 대상으로 공공임대주택 공급 및 주택기금 융자 지원 대상으로 하고 있다.

소득 기준 만에 의한 저소득층 개념은 1998년 경제 위기 이후 빈곤의 다차원성이 부각되면서 점차 복합적 빈곤을 의미하는 주거빈곤계층, 주거취약계층, 주거약자, 사회취약계층 등으로 불리고 있다. 이는 최저주거기준 미달과 같은 노후 불량주거, 쪽방, 비닐하우스, 고시원이나 여관과 같은 비주택 거주, 노숙자 등과 같은 주거 문제가 부각되면서 나타난 하위 주거 계층(housing class 혹은 underclass)을 통칭하는 용어라고 볼 수 있다. 경제적 취약성 뿐 아니라 정신적, 신체적, 사회적 취약성을 종합하여 주거 지원 대상자로 하고 있는데, 사회적 취약성에 포함되는 대상자들은 고령자를 부양하는 자, 북한 이탈주민, 한부모 가정, 소년소녀 가정, 고령 가구, 쪽방 및 비닐하우스 거주 가구, 일본 위안부 피해자, 국가 유공자 등이라고 볼 수 있다. 2008년 금융 위기 이후 전월세 시장 불안이 커지면서 상대적으로 주택시장 진입이 용이하지 못한 계층으로 대학생, 사회초년생, 신혼부부들이 부각된 바 있으며, 현재 이들을 위한 주택공급 및 각종 주거 지원책들이 펼쳐지고 있다(진미운 외, 2014).

(2) 저소득 가구의 현황

저소득층을 총자산과 소득 모두가 4분위 이하인 계층이라고 볼 때, 2008년 주거실태조사를

통해 추계한 바에 따르면 소득과 총자산 모두 4분위 이하인 가구 규모는 전국 약 406만 가구(차상위계층 84만 가구, 수급가구 85.4만 가구 포함)로 이 가운데 수도권에 약 120만 가구, 비수도권에 285만 가구가 거주하고 있을 것으로 추정된다. 반면 소득만 4분위 이하인 가구는 전국 667만 가구로 수도권에 240만 가구 그리고 비수도권에 428만 가구가 입지하고 있을 것으로 추산된다(이수욱 외, 2010).

저소득 가구의 절반 이상인 73.2%가 1인 또는 2인 가구로 구성되어 있으며, 지역별로는 수도권(서울·인천·경기) 거주 저소득층의 1~2인 가구 비중이 69.7%보다 비수도권에 거주하는 1~2인 가구의 비중이 74.7%로 5%가량 더 높다. 이는 소득수준이 상대적으로 낮은 노인 가구, 그 중에서도 특히 1인 가구가 농촌지역에 많기 때문인 것으로 보고 있다.

한부모 가정 가구나 소년소녀가장 가구, 조손 가구 등의 소년소녀가장 가구수는 약 7천 가구로 추정하고 있다.

저소득가구의 지역별 거주분포를 보면, 수도권에 약 30%, 비수도권에 약 70%가 거주하고 있으며, 가구 규모별로는 서울에 약 48.7만 가구(12%), 인천·경기지역에 약 71.9만 가구(18%) 그리고 비수도권 지역에 285만 가구가 거주하고 있다. 저소득 가구의 자가 소유 비율은 29.3%이며, 비수도권은 45.8%인 130.5만 가구가 자가주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 저소득 가구가 거주하는 주택 유형으로는 단독주택 비율이 62%로 높았고, 비주거용 건물 또는 주택이외의 거처에서 생활하고 있는 비율도 2.8%나 되었다. 지역별로는 비수도권에 거주하는 저소득층의 경우 70% 이상이 단독주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 주택을 소유하고 있는 저소득 가구는 대부분이 자가에 거주하고 있는 반면, 무주택 저소득 가구의 경우는 보증부월세 형태가 가장 많고 다음으로 전세, 월세 순으로 주택을 점유하고 있었다. 특히 수도권 저소득 가구의 59.2%와 비수도권 저소득 가구의 61%가 보증부월세·월세·사글세 등으로 생활하고 있어 수도권 보다 비수도권에서 주거비 부담과 주거불안에 더 많이 노출되어 있는 것으로 나타났다(이수욱 외, 2010).

<표 13> 점유형태별 저소득 가구 비율 (단위: %)

구분		자가	전세	보증부월세	월세	사글세	무상	계
전국	주택소유가구	97.1	0.8	1.2	0.2	0.2	0.6	100.0
	무주택가구	0.0	30.5	45.3	8.7	6.2	9.2	
수도권	주택소유가구	94.5	1.6	2.7	0.0	0.0	1.2	100.0
	무주택가구	0.0	35.1	53.6	4.7	0.9	5.7	
비수도권	주택소유가구	97.3	0.7	1.1	0.2	0.2	0.5	100.0
	무주택가구	0.0	27.5	39.9	11.4	9.7	11.5	

자료 : 이수욱 외(2010)

또 다른 연구에 의하면, 저소득층의 주거불안정은 자가소유율을 통해서도 확인할 수 있는데, 일반계층(59.13%)에 비해 저소득층의 자가소유율(43.37%)이 낮고 전월세 비율이 높으며(40.39%), 비닐하우스, 움막, 판잣집이나 임시 가건물의 기타 주거에서 생활하는 비율(16.23%)이 상대적으로 높아 주거 안정성이 확보되지 못하고 있음을 보여주고 있다(한국보건사회연구원, 2015).

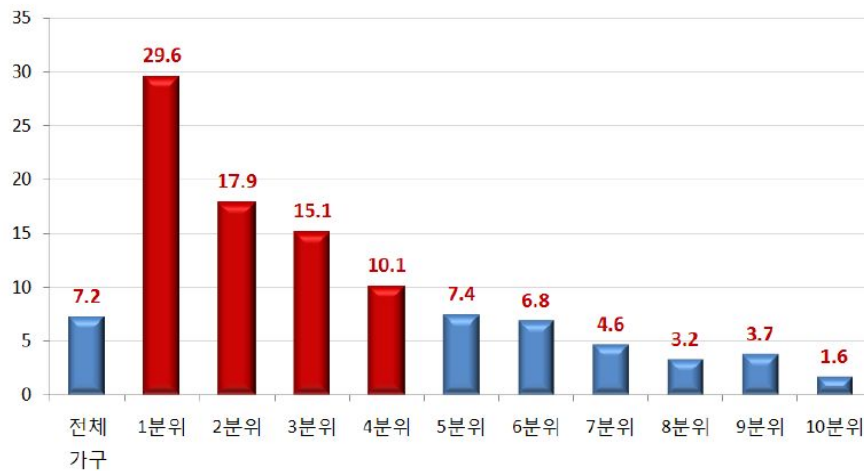
<표 14> 저소득층가구와 일반가구의 주거점유형태(7,072가구 조사) (단위: %)

구 분	자 가	전 세	보증부월세	월 세	기 타
저소득층 가구	43.47	10.16	26.35	3.88	16.23
일반 가구	50.13	17.55	15.76	1.68	5.88

자료 : 한국보건사회연구원(2015)

이처럼 저소득 가구는 대체로 최저주거기준에 미달하는 거처 혹은 안정적이지 못한 거처에 거주하고 있으며, 주거비 지불 능력에 어려움을 겪는 가구가 많다. 점유형태로 볼 때 임차가구가 많으며, 임차 중에서도 월세로 거주하는 가구가 많은 것이 특징이다.

[그림 5] 소득계층별 최저주거기준 미달 가구 현황



주 : (2012년도, 주거실태조사 자료)

자료 : 진미윤 외(2014)

(3) 저소득 가구의 주거 문제와 대책

주거실태조사와 한국복지패널 자료를 통해 저소득층의 주거 문제점을 제시한 연구(이수옥

외, 2010)에 의하면, 저소득층의 주거문제는 첫째, 가계 소득의 상당 부분을 주거비와 생활비로 지출하고 있다는 것과 둘째, 저소득층의 내 집 마련 지원 정책이 비체계적으로 이루어지고 있다고 보았다. 셋째, 수급자 가구나 차상위 계층 가구가 현행 주거안정 지원 정책 프로그램에 쉽게 접근 할 수 있도록 정보시스템이나 홍보기능을 강화할 필요가 있으며, 넷째, 노후 주택보유 저소득층에 대한 주거안정책이 미흡하고, 다섯째, 비주택 거주자의 열악한 주거문제를 극복할 필요가 있다는 것 등이다.

2000년 이후 저소득 임차가구를 위한 핵심 주거지원 정책의 주요 수단은 공공임대주택의 공급이었다. 2000년 공공임대주택은 27만호 수준으로 전체 주택 재고에서 차지하는 비중은 2.3%였으나 지난 10년 간 신규 공급에 따라 2012년 말 공공임대주택 재고 비중은 5.0%에 이르고 있다. 그러나 2012년 전국 무주택 저소득층 임차가구(소득 4분위 이하 가구) 수는 337.4만 가구로, 전체 가구의 19.0%, 임차가구의 45.8%에 이르고 있다. 2012년 말 10년 이상 장기 공공임대주택 재고수가 93.6만 호이므로, 무주택 저소득 임차가구의 27.7%만이 공공임대주택에 거주하고 있다고 볼 수 있다(진미윤 외, 2014).

공공임대주택 입주자들은 입주 전 민간 전월세에서 소득에서 임대료가 30~40%를 차지하였으나, 공공임대주택 입주 후 10~20% 수준으로 낮아졌다. 영구임대주택 입주자의 RIR은 13.1%, 국민임대주택 입주자의 평균 RIR은 18.1%, 다가구 매입임대주택 입주자의 RIR은 13.3%, 기존 주택전세 임대주택 입주자의 RIR은 11.9%이다(국토교통부·국토연구원, 2012).

<표 15> 임차가구의 소득대비 임대료 부담 비율(RIR, 평균) 추이 (단위: %)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년
전체 임차가구	22.9	22.8	23.1	26.4
저소득층	36.3	30.9	31.1	33.6
중소득층	20.7	21.4	21.4	20.0
고소득층	18.5	20.3	21.0	23.3

분석자료 : (구)국토해양부, 주거실태조사 각 연도

주) 상기의 소득 분위 구분은 10분위를 기준으로 하여 저소득층은 10분위 중 4분위 이하, 중소득층은 8분위 이하, 고소득층은 9~10분위 가구임.

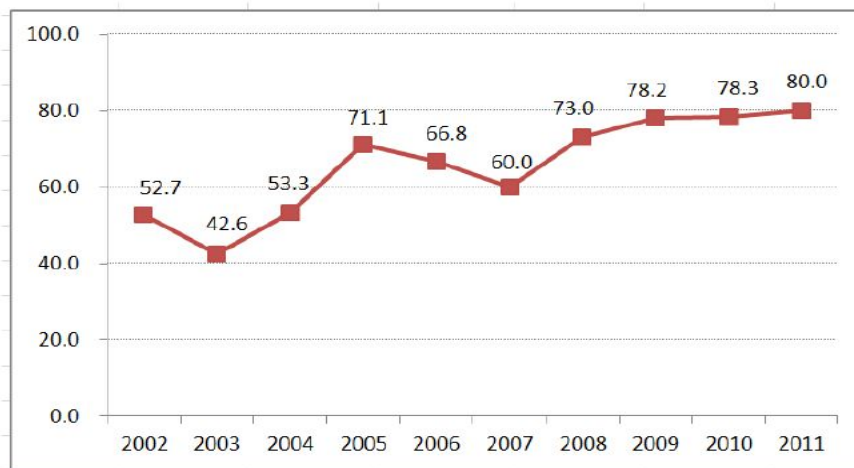
자료 : 진미윤 외(2014) 재인용

저소득층의 주거수준은 공공임대주택 입주 후 상당히 개선된 것으로 평가하고 있는데, 공공임대주택 입주로 인하여 20~30%의 저소득층들이 지하 거주에서 지상 거주로, 공용 화장실에서 전용 화장실로, 노후 불량 설비 상태에서 현대화된 시설 설비를 갖춘 집에 거주하게 되었으며, 전용 수세식 화장실 구비와 온수 시설이 구비됨에 따라 저소득 임차 가구는 이전 주택에서 보다 향상된 주거 수준을 누리고 있다. 점유의 안정성도 크게 증가하여, 민간 임대주택에 거주하는 임차가구가 한 집에 계속 거주하는 기간이 평균 3.1년인데 비하여 공공임대주택 입주자의

평균 거주기간은 5.6년, 영구임대주택 입주자의 평균 거주기간은 12년으로 나타나고 있다(국토교통부·국토연구원, 2012).

국민임대주택의 경우 입주 후 주거만족도는 계속 상승하는 추세로, 2004년 이전 국민임대주택 입주자의 주거만족도는 40~50% 수준이었으나 2005년 이후 60~70%를 보이며, 2011년에는 80.0%까지 상승하였다. 국민임대주택 매입형이나 다가구 매입임대주택의 경우 주거만족도는 이보다 높은 81.0%로 나타나고 있다(LH, 2011).

[그림 6] 국민임대주택 입주자의 입주연도별 주거만족도 추이



분석자료 : LH, 국민임대주택 입주자 만족도 조사 결과, 각 연도
 자료 : 진미윤 외(2014) 재인용

정부는 이들 저소득 가구에 공공임대주택을 공급하여 저렴한 비용으로 적절한 주거를 소비할 수 있도록 하고 있으나, 저렴한 비용임에도 불구하고 지불능력이 떨어지는 경우가 많다. 이에 정부는 저소득 가구의 주거비 지불가능성을 높여주고자 2016년부터 주거급여 제도를 실시하고 있다. 하지만 재정적 한계와 지역적 편차, 대상 가구의 파악과 배분의 문제 등으로 인한 당면 문제를 안고 있으며, 중위소득의 43% 이하 가구까지 확대했음에도 불구하고 그보다 소득이 높지만 주거비 지불능력이 떨어지는 가구는 지원 대상에 포함되지 않는 문제가 여전히 남아 있다.

2) 장애인 가구

(1) 장애인 가구의 현황

우리나라의 경우 2011년 12월 말 현재 등록 장애인은 2,519,241명으로 총인구(통계청,

2011년 주민등록인구 50,734,284명) 대비 약 5.0%를 차지하고 있다. 2014년 전체 등록장애인 수는 2,494,460명으로 2001년부터 지속적으로 증가하다가 2007년 말부터 200만 장애인 시대를 맞고 있다. 장애인 가구의 평균 가구원 수는 2.55명으로, 가구의 구성은 부부+미혼자녀의 비율이 25.5%로 가장 높았고 부부 가구 25.1%, 1인 가구 24.3% 순이다(권오정 외, 2016).

우리나라 장애인의 현실은 빈곤으로부터 자유롭지 못하다. 2008년 장애인 실태조사에 의하면 ILO(국제노동기구: International Labor Organization) 기준을 적용하였을 경우, 15세 이상 장애인의 경제활동참가율은 41.1%이며 인구대비 취업자의 비율은 37.7%이다. 특히 장애인 실업률은 8.3%로 2008년 12월 통계청 기준 전체 실업률 3.3%에 비해 약 2.5배 정도 높은 수준이다(변용찬 외, 2008). 장애인(20~64세)의 가구당 월평균 소득은 1,627천 원으로 도시근로자가구 월평균 소득 3,292천 원의 49.4%에 불과하고, 장애인의 68.5%가 현재 장애로 인하여 월평균 약 15만 9천 원을 추가로 지출하고 있다. 또한 최저생계비 이하의 절대빈곤 장애인 비율은 전체 장애인의 28.1%로 비장애인의 동 비율 7.3%의 약 4배에 이른다. 이처럼 장애인은 낮은 경제활동참가율, 높은 실업률, 이로 인한 저소득, 장애로 인한 추가비용 발생 등으로 소득 빈곤의 위험이 높은 것으로 나타났다(현명이, 2010).

장애인을 둘러싸고 있는 사회·경제적 요인과 더불어 사회적으로 이슈화되고 있는 것이 장애인의 주거문제이다. 장애인의 주거는 단순히 휴식의 공간, 일상생활의 주된 장소로서의 기능을 넘어 삶의 재생산의 기능, 질병의 관리와 치료를 하는 장소, 지역 사회로의 진입을 위한 장소로 그 중요성이 커지고 있지만 현 시점에서의 장애인 주거는 사회적 관심도 낮고 사회적 합의도 형성되고 있지 못한 상태이다.

(2) 장애인 가구의 주거 문제와 대책

2008년도 장애인 실태조사에 의하면, 장애인이 현재 살고 있는 집의 소유형태는 자가 65.3%, 보증금 있는 월세가 13.6%, 전세 12.8%, 무상 5.3%, 보증금 없는 월세 2.2%, 사글세 0.8% 순인 것으로 나타났다. 현재 살고 있는 주택유형으로는 전체 장애인의 52.1%가 단독주택에 거주하고 있었으며 아파트가 36.0%, 다세대주택 4.7%, 연립주택 4.2% 순으로 나타났다. 전체 장애인 가구 중 3.3%인 6만 4천 가구가 비닐하우스, 움막 등과 같은 비주거용 거주공간에서 생활하고 있으며, 주택의 구조, 성능 및 환경에 따른 불편함을 경험하고 장애인 가구의 19.0%가 장애와 관련하여 집의 구조가 불편하고, 11.9%가 장애 특성과 관련하여 이용하기 편리하게 개조하고 싶다고 하였으며, 장애인이 국가 및 사회에 대하여 우선적으로 요구하는 사항으로는 의료보장(30.1%), 소득보장(21.9%), 다음으로 주거보장(15.4%) 순으로 나타났다.

장애인의 소득빈곤과 주거빈곤 가구의 규모와 실태를 파악한 연구(현명이, 2010)에 의하면, 우리나라 장애인가구 중 소득빈곤을 경험하는 가구는 313가구(25.4%)로 나타났으며 주거빈곤을 경험하는 가구는 632가구(51.3%)로 나타났다. 이는 전체가구의 7.3%가 국민기초생활보

장 수급가구인 것으로 미루어 볼 때, 장애인가구의 소득빈곤은 매우 심각하다는 것을 보여주고 있다. 소득이 빈곤한 가구의 62.6%는 주거빈곤을 경험하고 있는 것으로 나타나 장애인가구의 소득과 주거빈곤이 매우 유기적으로 관계하고 있는 것으로 나타났다.

또한 장애인의 가구주 특성이 주거빈곤에 미치는 영향으로는 가구주 연령이 낮을수록, 교육 수준은 낮을수록 주거빈곤 할 가능성이 높은 것으로 나타났으며, 장애인의 세대특성은 가구소득이 낮을수록, 가구형태는 기타일수록, 가구원수는 많을수록 주거빈곤 할 가능성이 높았다. 주택 특성에서는 주거위치가 지하층 또는 반지하층 일수록, 주택점유형태는 임차가구 일수록 주거빈곤에 해당할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 장애인가구의 경우 소득빈곤에 유의미한 영향을 미치는 변수들은 주거빈곤에도 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 소득의 경우 주거빈곤에 강한 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 장애인의 주거빈곤은 저소득가구에 국한되지 않고, 일반가구에서도 주거빈곤을 경험하는 것으로 보았다.

장애인 가구는 시설기준 미달, 구조성능·환경 기준 미달, 방수와 면적 기준 미달 등 주거빈곤 상태를 경험하고 있으며, 주거빈곤에 영향을 미치는 요인도 소득 뿐 아니라 가구주 특성 및 세대 특성, 주택 특성 등 매우 복잡적이다. 장애인의 주거는 안정적인 생활여건이라는 의미와 더불어 인권적인 측면에서도 매우 중요한데 장애인의 경우 주거환경이 미비되어 일상생활 수행이 단절된다면 기본적인 삶 자체에 제한을 받게 된다. 장애인은 비장애인에 비해 행동상의 제약으로 집안에서 생활하는 시간이 절대적으로 많고, 이 경우 주택은 개인의 질병을 관리하는 공간의 기능, 노동재생산의 기능 등을 수행하는 만큼 장애인 가구의 주거여건 및 시설조건은 장애인의 삶의 질을 확보하고, 기본적인 일상생활을 영위하기 위한 기초적인 조건이 된다.

장애인 가구의 주거환경은 접근성과 편리성이 확보되어야 하며, 이를 위한 물리적 환경의 조건으로 배리어 프리(Barrier Free) 개념이 제시되고 있다. 장애인의 주거환경에 대한 접근 방법으로 배리어 프리를 포함한 유니버설 디자인 기반의 주택 디자인과 주택 개조가 정책적으로도 고려되고 있다.

정부에서는 장애인 주거편의 제공을 위해 공공의 자원을 투입하고 있다. 그러나 공공 자원의 제한된 투입으로 분배의 문제가 발생할 뿐 아니라 주거편의를 우선적으로 제공받아야 하는 대상가구의 선별을 위한 기준도 부족한 실정이다.

장애인 주거환경개선 사업은 2006년 이후 보건복지부의 농어촌 장애인 주택개조사업을 시작으로 지방자치단체별로 점진적인 확대를 이루었다. 하지만 우리나라 전체 장애인 가구 중 정부 또는 지방자치단체 등의 지원을 통하여 주거편의 혜택을 받은 가구 비율은 5%에도 미치지 못하고 있다⁸⁾(안성준, 2015). 장애인의 주거안정 지원으로는 공동주택 특별공급 알선, 영구임대아파트 및 다세대주택, 저소득 장애인 전세주택 제공 저소득 장애인 사랑의 집 고쳐주기 사

8) 통계청에 의하면, 2012년 국민기초생활보장수급자 가구 중 장애인 세대는 214,241 가구로 2006년부터 2013년까지 농어촌 장애인 주택개조사업 수혜가구 8,599가구, 2009년부터 2013년까지 서울시 저소득 장애인 주거편의지원사업 수혜가구 516가구, 2012년부터 2014년까지 부산지역 장애인 주거환경 개선사업 수혜가구는 86가구이다.

업 등이 있다. 또한 주택개량 지원과 관련해서는 주거급여 개편에 따른 주택개량 시 장애인을 추가하여 주거약자용 편의시설도 추가 지원하고 있다. 또한 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 의거 이들의 주거안정과 주거복지 향상을 위해 주거약자 편의시설 설치기준 및 주거약자용 주택 의무 건설비율 마련, 주거약자용 주택개조비용 지원 등이 마련되었다.

3) 결손가정 가구

(1) 결손가정 가구의 현황

결손가정은 부모의 한쪽 또는 양쪽이 죽거나, 이혼하여 따로 살아서 미성년인 자녀를 제대로 돌보지 못하는 가정을 말하며, 한부모가구, 조손가구, 소년소녀가장 가구 등이 여기에 속한다.

인구센서스 조사에 의하면 한부모가구의 비율은 이혼 증가와 함께 지속적으로 증가하고 있는데, 1995년 7.55%, 2000년 8.14%, 2010년 8.72%로 증가 추이를 보이고 있다. 한부모가구는 도시(10.04%)가 농촌(5.35%)보다 높고, 조손가구는 농촌(1.11%)이 도시(0.67%)보다 높은 것으로 나타났다.

조손가구의 경우 절대적 비율은 높지 않으나 조금씩 증가추세를 보이고 있다. 1995년 0.28%, 2000년 0.35%, 2010년 0.79%로, 조손가구 증가 역시 이혼과 재혼의 증가와 관련되며, 이혼하면서 시골 노부모에게 자녀가 위탁하는 등의 이유가 제시되고 있다. 조손가구 중 조부모+손자녀로 구성된 가구가 56.0%, 조모+손자녀가 36.0%인 것으로 나타났으며, 생활비를 일을 해서 충당하는 경우(23.0%)가 가장 높았고 다음으로 공공보조(21.8%)가 많은 것으로 나타났다(최병숙 외, 2015).

(2) 결손가정 가구의 주거문제와 대책

결손가정의 주거현황은 살펴보면, 주거소유형태와 관련하여 한부모가구의 경우 자기집 소유가 47.8%, 전세 21.4%, 월세 25.4%로 나타났으며, 조손가구의 경우 자기집 소유가 70.4%, 전세 12.5%, 월세 10.6%인 것으로 나타났다(최병숙 외, 2015).

정책적으로는 한부모가구 지원 및 주거개선 사업이 이루어지고 있는데, 「한부모가족지원법」에 의거하여 저소득 한부모가족지원서비스가 이루어지고 있는데 소득지원, 자립지원, 양육지원, 의료지원, 주거지원 등으로 나눌 수 있다. 한부모가족복지시설은 생활이 어려운 모(부)자 가족을 일시 또는 일정기간 입소하여 생계를 보호하고 퇴소 후 자립기반을 조성하도록 지원함을 목적으로 한 시설이다. 시설에서의 보호기간은 최소 6개월에서 최대 3년까지이지만 연장이 일부 가능하다.

주거지원 프로그램으로는 저소득 한부모가족의 경우 영구임대주택, 다가구매입임대주택 등 입주 우선권이 부여되고 있다. 이를 위해서는 「한부모가족지원법」 보호대상자로 선정되어 한

부모가족증명서 발급이 가능한 경우에 한한다. 무주택 저소득 한부모 가족에 대한 주거지원의 실효성이 강화될 필요가 있음이 지적되고 있으며, 주거지원은 주택제공 및 주거비(임대료 등) 지원으로 구분하여 이루어져야 함이 강조되고 있다.

4) 기타 거처가구, 노숙자, 지하주거 거주자 등

인구주택총조사 결과에 의하면, 판잣집, 비닐하우스, 업소 잠자는 방, 임시막사(컨테이너), 고시원 등으로 분류하는 기타 거처가구는 지속적인 증가세이다. 2005년~2010년 사이 전국 주택 이외 기타 거처 거주가구는 56,731가구에서 128,675가구로 2.2배 급격히 증가하였고, 서울은 11,828가구에서 45,147가구로 3.8배 증가하여 전국의 증가추이보다 더욱 급격히 증가하였다.

<표 16> 1995~2010년 전국과 서울의 주택 이외의 기타 거처가구의 변화 추이 (단위: 가구(%))

구 분	1995		2000		2005		2010	
	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울
주택 이외 기타 거처	42,149 (0.3)	10,716 (0.4)	62,875 (0.4)	10,781 (0.4)	56,731 (0.4)	11,828 (0.4)	128,675 (0.7)	45,147 (1.3)

자료 : 서종균 외(2013)

비닐하우스촌은 무허가 불량주거지를 통칭하는 것으로 신발생 무허가 불량주거지의 초기 형태가 주로 화훼재배를 목적으로 하는 비닐하우스를 주거용으로 개조한데서 연유한다. 비닐하우스촌은 불량주택이라는 특성과 더불어 무허가 라는 특성을 지니며, 토지에 대한 무단점유를 통해 형성된 주거지역이라는 특성도 갖고 있다. 전국적으로 비닐하우스촌이 얼마나 분포하고 있는지는 정확히 확인하기 어려울 뿐 아니라 무허가 주거지 라는 특성 때문에 건물이 등재되어 있지 않고 거주자들의 경우 전입신고가 되어 있지 않기 때문에 파악하기 더욱 어려운 실정이다. 비닐하우스촌의 주민들이 가장 힘들어 하는 점은 화재나 붕괴의 위험이다. 비닐하우스촌 특성 상 화재가 한 번 발생하면 대형화재로 변질 수도 있고, 내부에 소방도로도 없이 비좁은 골목길들로 연결되어 있어 안전에 취약할 뿐 아니라 철거의 위협을 늘 받고 있어 주거불안정을 겪고 있다(이은정, 2011). 또한 비닐하우스촌 주거는 쪽방이나 여관·여인숙, 고시원의 독신가구에 비해, 부부와 자녀가족(31.7%), 한부모 자녀 가족(24.2%)의 다양한 가족구성의 형태를 갖는다(임덕영, 2009). 이처럼 가족단위의 가구가 많은 것은 가족 관계 및 자녀 성장에 있어서도 정상적이지 않은 주거환경으로 인해 또 다른 문제점을 야기시킬 수 있음을 예측할 수 있다.

쪽방의 경우 우리나라 10개의 쪽방상담소를 통해 그 현황이 파악되고 있는데, 2011년 10월 말 기준 쪽방으로 사용되는 건물은 총 1,174개이고, 방수는 8,489개이며 거주자는 6,582명으

로 나타나고 있다. 쪽방은 대부분 혼자 생활하는 이들이 대부분이며, 하나의 건물에 여러 개의 작은 방들이 있는 형태를 쪽방 건물이라고 본다. 쪽방은 보증금 없는 월세 형태이며 거주자들은 임대차 계약을 맺지 않고 방을 이용한다. 월세는 지역적으로 차이가 있으나, 평균 월세가 18만 원이고, 이는 평균소득 40만 원대를 고려하면 부담이 되는 상황이다. 일세를 내는 경우는 많은 비율을 차지하지는 않지만, 대략 5,000원에서 10,000원을 지불하는 것으로 나타났다(권오정 외, 2016).

서울시 쪽방 거주자의 조사결과를 보면(서종균 외, 2013), 비주택 거주자들과 유사하게 고령 1인 가구가 많으며 가족과는 연락을 끊고 살거나 연락할 사람이 없으며, 만성질환을 가진 사람이 많다. 쪽방 거주자는 경제적인 어려움이 발생하면 노숙자로 전락하고 그 상태에서 나아지면 다시 쪽방 생활로 복귀하고 다시 어려워지면 노숙자로 전락하는 반복적인 생활을 하게 되므로 쪽방 거주자는 잠재적인 노숙자로 볼 수 있다. 쪽방 거주기간은 평균 6.0년이었으며, 주민등록 현 거주지가 대부분이고 무보증월세가 94.0%에 해당되었다. 전용면적은 평균 1.52평이었으며, 창문이 없거나(32.0%), 내부화장실(20.0%) 및 목욕시설(66.0%)이 없는 경우가 많은 것으로 나타났다.

고시원은 「주택법」 상 준주택에 속하며, 「다중이용업소의안전관리에 관한 특별법 시행령」에 의하면 ‘구획된 실(室)안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업으로 고시원을 정의하고 있다. 고시원을 주거로 사용하는 자는 대학생, 입시 준비생, 취업 준비생, 일반 직장인, 도시 빈민 등 다양한 계층을 포함하고 있으며, 비교적 젊은 층이 많은 것으로 나타났다. 월사용료는 20~25만원선이나 최근 40~60만원의 고가 원룸형 고시원이 증가 추세에 있으며, 허가 받은 고시원은 넓은 공간, 방음과 냉난방시설, 개별 화장실, 목욕시설을 갖춘 경우도 있으며 고시텔, 원룸텔 등으로 불린다. 하지만 대부분의 고시원은 복도가 좁고 창문이 없어 환기와 채광 문제가 심각하며, 방음 문제 역시 심각한데다가 화재 위험이 높은 것으로 나타났다(서울특별시, 2013).

2013년 현재 서울의 노숙인 규모는 공식적으로 약 7천 명으로, 전국 노숙인의 40% 정도를 차지하고 있다. 특히 일시보호시설과 자활시설에서 생활하고 있는 노숙인은 전국의 70%에 달한다. 2012년 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」이 시행되면서 기존의 노숙인 쉼터와 부랑인복지시설을 일시보호시설, 자활시설, 재활시설, 요양시설로 개편했지만, 기존의 단 순보호에 치우쳤던 문제점을 해소하지 못하고 있다.

현행 노숙인 정책은 ‘응급구호방·일시보호시설→자활시설→탈노숙’ 또는 ‘응급구호방·일시보호시설→재활시설→자활시설→탈노숙’의 과정을 통해 노숙인을 사회에 복귀시키는 데 목표가 있다. 시설별로 입소 노숙인을 지역사회에 복귀시키기 위하여 건강 및 의료, 재활 및 자활 프로그램, 일자리 등의 자활기회 등을 제공하고 있다. 노숙인의 지역사회 복귀를 위해서는 우선적

으로 저렴한주택이 필요하지만, 노숙인이 공공일자리 수입으로 부담할 수 있는 공공임대주택과 지원주택이 부족하거나 없는 실정이다. 그나마 제공되는 공공임대주택, 민간임대주택, 임시주거비 등의 주거지원은 탈노숙을 촉진하며, 주거 및 일자리 지원에 대한 정보, 새로운 사회관계의 형성 및 단절된 관계의 회복은 지역사회로의 이주를 촉진하고 있었다(박은철, 2015).

여관·여인숙은 규모가 크지 않은 숙박시설이며 오래 전부터 몇 달씩 혹은 그 이상 장기간 생활하는 사람들에게 거처를 제공하고 있다. 가난한 노동자들이 많은 지역을 중심으로 낡은 숙박시설들 중에서 거주용으로 이용되는 경우가 많은데 이런 숙박시설에서 생활하는 사람들이 꾸준히 증가하고 있다. 2010년 인구주택총조사에 따르면 15,830가구가 숙박시설을 거처로 생활하고 있고, 1995년에 비해 2.4배가 증가한 것으로 보고되고 있다. 특히 서울은 이 기간동안 3배 가까이 숙박업소 거주가구와 가구원의 규모가 증가하였다.

지하주거 역시 우리나라의 심각한 주거문제를 반영하고 있는데, 주택부족 심화 현상으로 인해 도시지역 내 주택의 지하공간을 주거용으로 활용하는 사례가 증가하기 시작하였다. 단독주택에서는 미니 2층집, 지하층의 주거화, 다세대주택, 연립주택에서의 반지하주거 및 지하주거는 주변에서 빈번하게 찾아볼 수 있다. 지하주거는 임대료가 저렴하여 저소득층의 주거공간이 되고 있다. 재개발사업으로 인해 일반주거지역으로 이주한 주민들 상당수가 지하주거로 이주하였다. 인구주택총조사 결과(2005)를 보면 전국적으로 58만 6649가구 141만 9784명이 반지하(지하 포함)에서 살고 있으며, 95%가 서울과 수도권에 집중해 있다.

지하주거는 습기와 결로, 곰팡이, 실내공기오염 등 물리적 환경저하와 심리적 압박감 등으로 인해 보건위생상 적합하지 않은 열악한 환경에 놓여 있다. 도시 내 지하주거가 갖는 의미는 임대료가 저렴하기 때문에 저소득층의 중요한 주거형태가 된다는 것이다. 현재 지하주거는 단독 및 다가구 주택이 가장 많고 다세대·연립주택, 그리고 상가주택 등 복합용도 주택 순으로 나타났다. 주택소유 형태별로는 보증부 월세와 전세가 44.9%, 42.8%로 각각 나타났다고 보고되고 있고, 지하주거 중 최저주거기준 미달가구는 43.4%인 것으로 나타났다(이은정, 2011).

제 3 장 주거 영역 통계 프레임워크 작성

제 1 절 국내외 주거 영역 통계 프레임워크 사례

1. 해외 국가 및 국제기구의 주거 통계 프레임워크 사례

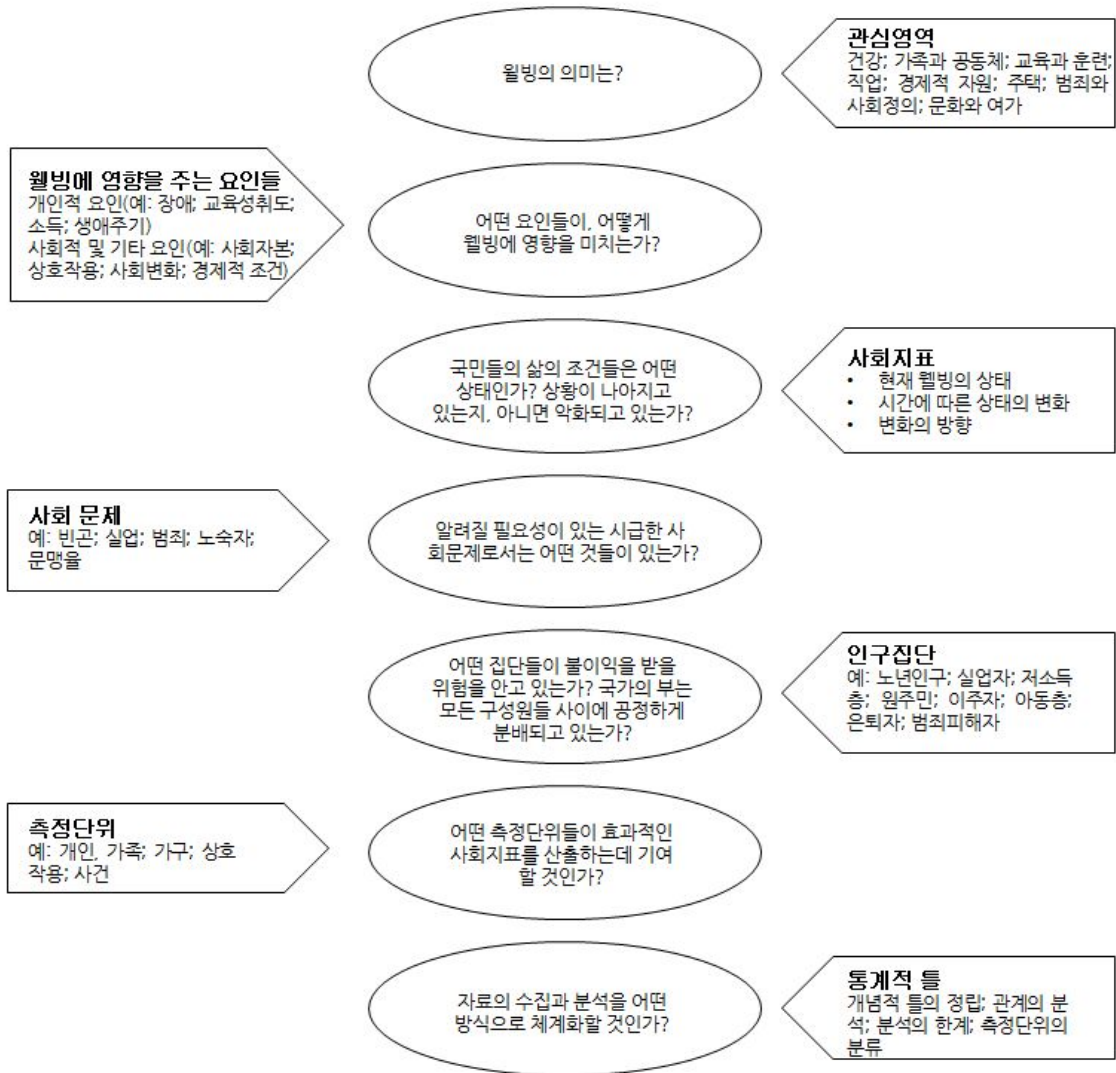
1) 해외 국가의 주거 영역 통계 프레임워크 사례

(1) 호주의 주거 통계 프레임워크 사례

호주 통계청(ABS: Australian Bureau Statistics)은 개인들과 전체 사회의 웰빙 실태를 기술한 통계자료들을 제공하는데 이를 위해 ABS에서 제공하는 통계자료에는 삶의 조건들과 사회의 구조적 실태와 관련된 것들이 포함되어 있다. 또한 사회의 목표들을 향한 진전의 정도를 진단하고, 정부나 민간 집단과 조직들 및 개인들이 보다 나은 삶의 조건들을 창출하기 위해 필요한 의사결정에 요구되는 정보를 제공하고 있다. 호주의 사회통계체계는 OECD에서 제시한 바와 같이 좋은 건강, 충분한 소득, 보람 있는 직업 등과 같이 개인의 복지를 위해 필수적인, 삶의 중요한 측면들을 가려냄으로써 효과적으로 측정될 수 있음을 주장하고 있다.

호주의 사회통계체계의 핵심적 질문은 웰빙에 영향을 미치는 요인을 확인하고, 과거와 비교하여 현재를 비교하고(수준), 어떻게 변화하고 있는지(추세)에 관심을 두고 있다. 호주의 사회통계체계는 웰빙과 밀접한 관계를 맺고 있는 8개 부문을 관심영역으로 삼고 있다(가족과 공동체, 건강, 교육과 훈련, 직장, 경제적 자원, 주택, 범죄와 사회정의, 문화와 여가). 8개 부문의 관심영역을 중심으로, 각 부문이 개인 및 사회의 웰빙과 어떠한 관계를 맺고 있는지를 설명하고 있다. 또한 각 부문의 웰빙과 관련한 사회적 이슈를 확인하고, 웰빙을 측정하기 위해 효과적인 통계적 지표를 도출하여, 불이익을 받고 있는 집단은 없는지 혹은 공평하게 부가 분배되고 있는지에 대한 문제를 인구집단별로 비교할 수 있도록 하고 있다.

[그림 7] 호주의 사회통계체계의 핵심적 질문



자료: ABS(Australian Bureau Statistics), "Measuring Wellbeing: Frameworks for Australian Social Statistics", 2001

경제 이론에 근거하여 강한 체계를 갖추고 있는 경제통계와는 달리, 사회통계는 지표 중심의 통계로 토론과 토의를 통해 개념적 근거를 마련하여야 한다는 점에서 차이를 갖고 있다.

통계적 측면에서 개념적 프레임워크는 무엇을 측정하느냐 보다는 무엇이 중요한지에 관해 더 관심을 갖고 있다. 그러므로 사회통계의 전통적 분야인 건강, 교육, 직업 등과 같은 분야와 현재의 웰빙 지표들이 어떻게 상호관계를 맺고 있는지, 시간에 따라 어떻게, 왜 변화하는지, 특별히 관심을 두어야 할 계층이 누구인지에 관해서 폭넓은 토의와 토론이 이루어져야 함을 주장하고 있다.

<표 17> 호주의 사회통계체계

웰빙에 기여하는 삶의 측면들	관심영역
가족과 공동체를 통한 지원과 양육 장애와 질병으로부터 자유 교육을 통한 개인의 잠재적 가능성 실현 경제적·비경제적 양면에서 만족스럽고 보람있는 직업 소비를 가능케 하는 경제적 자원에 대한 통제력 주택의 소유를 통한 거처와 안전과 사생활 보장 범죄로부터 개인의 안전과 보호 문화 및 여가활동을 위한 시간과 접근가능성	가족과 공동체(Family and community) 건강(Health) 교육과 훈련(Education and training) 직장(Work) 경제적 자원(Economic resources) 주거(Housing) 범죄와 사회정의(Crime and justice) 문화와 여가(Culture and leisure)

자료: ABS(Australian Bureau Statistics), "Measuring Wellbeing: Frameworks for Australian Social Statistics", 2001

호주의 사회통계체계 중 주거 영역은 주거(dwelling)를 통해 거처(shelter), 안전(security), 사생활(privacy)을 보장함으로써 웰빙에 기여하는 부분이 있음을 고려하고 있다. 하지만 주거 문제가 웰빙에 미치는 개인적·사회적 영향과 중요한 이슈 그리고 이와 관련한 개념적 정의에 어려움이 있으며 동시에 측정상의 문제가 있음을 이야기하고 있다.

호주의 ABS는 시간에 따라 거주공간의 호수와 특성, 거주공간에 거주하는 가구들의 수와 특성, 그리고 거주자와 주택의 관계를 기술하는 통계 정보를 획득하는 것이 주거 관련 이슈들을 평가하는 데 있어 근본적인 요소라고 본다. 호주의 ABS는 다음과 같은 분석틀을 통해 주택 부문의 웰빙을 측정한다. 분석틀은 우선 주거와 개인적 수준에서의 웰빙과의 관계, 주거와 사회적 수준에서의 웰빙과의 관계, 주거와 관련한 사회적 이슈, 주거 관련 정의와 측정 문제에 대해 질문을 한다.

<표 18> 호주의 사회통계체계: 주거 영역

주거(housing)는 어떻게 개인의 웰빙과 관련이 되는가?

주택(dwelling)은 거처(shelter), 안전(security), 개인사생활(privacy)에 대한 근원적인 인간 소요를 충족시킨다. 주택의 물리적 상태, 어메니티 및 서비스와의 상대적 위치, 주택에 거주하는 사람들의 소요를 충족시키는 범위, 이 모든 것이 거주자의 삶의 질에 영향을 미친다. 또한 집(home)으로서의 주택은 개인과 가족에게도 중요하다. 주택을 통해 타인과의 친밀성 및 개인 정체성이 발달될 수 있기 때문이다. 주택은 대개 구매 또는 임차하는데 돈이 많이 들기 때문에 주택에 대한 지출은 한 가구가 다른 소요를 충족시키는데 이용 가능한 소득의 양에 영향을 미친다.

주거(housing)는 어떻게 사회적 수준에서의 웰빙과 관련이 있는가?

주택(dwelling)과 주택이 만들어내는 이웃은 사회 인프라의 매우 중요한 부분이다. 한 이웃 안에서 가장 눈에 띄는 주택의 질은 사회 환경의 질에 영향을 미친다. 낮은 주택의 질은 종종 빈곤 및 범죄 같은 지역 문제와 연관된다. 주택 산업이 경제에 미치는 중요도, 그리고 주택 산업에 종사하는 사람들의 삶에 미치는 중요도 때문에, 커뮤니티의 웰빙은 주택 산업이 변동하는 것 보다는 안정적인 때 유지된다. 사람들이 특별한 소요를 충족시키기에 적합한 주택을 제공하는데 있어 서로 협력한다면 사회적 자본이 증대된다.

주거(housing)와 연관된 사회적 중요 이슈들은 무엇인가?

- 사람들의 소요를 충족시킬 수 있는 주택을 적절히 공급하는 것
- 주택 소유를 달성하도록 사람들을 지원하는 것
- 민간주택시장에서 구매 가능한(affordable) 주택을 획득하는데 어려움이 있는 사람들에게 도움을 주는 것
- 위기 혹은 극도의 곤란한 상황을 겪는 사람들에게 긴급 안식처(emergency accommodation)를 제공하는 것
- 생활수준을 향상하기 위해 이웃 환경을 고양하는 것
- 주택 산업에서, 그리하여 일반적인 경제 영역에까지 상대적 안정성을 유지하는 것

주거의 개념과 관련한 까다로운 과제들(definitional challenges)로서는 어떤 것들이 있는가?

주택은 포괄적으로 물리적 구조물 혹은 거처를 가리키며, 주택의 하위 속성들은 인간의 소요를 얼마만큼 충족시키느냐를 결정한다. ‘양호한’ 주택과 ‘열악한’ 주택을 구분하는 것은 어렵다. 이는 개인 취향이 다양하기 때문이며, 주택의 하위 속성들(위치, 규모, 건축 재료의 질, 어메니티 질)의 비용과 이러한 비용을 충족시킬 수 있는 가구의 능력사이의 상충관계(trade-off)에 대한 고려가 다양하기 때문이다.

측정에 있어서 중요한 문제들은 무엇인가?

주택부담가능성(affordability), 주택소요, 주택의 질 측정과 같은 문제점들의 판단기준의 표준화되어 있지 않기에 주택 지원이 필요한 그룹을 식별하는데 어려움이 존재한다. 주택의 질(예를 들면, 수리가 필요한 범위, 단열의 여부) 관련 데이터의 수집이 어렵다. 주택 점유자를 통해 얻어진 정보는 주관적 판단이 포함될 경우 신뢰성이 떨어진다(예, 주택의 가치). 주택 질에 대한 신뢰할만한 측정치를 얻기 위해 전문가들이 직접 조사를 하는 것도 비용이 들고 외부인이 주택에 들어가야 하는 것 때문에 문제가 된다.

자료: ABS(Australian Bureau Statistics), "Measuring Wellbeing: Frameworks for Australian Social Statistics", 2001

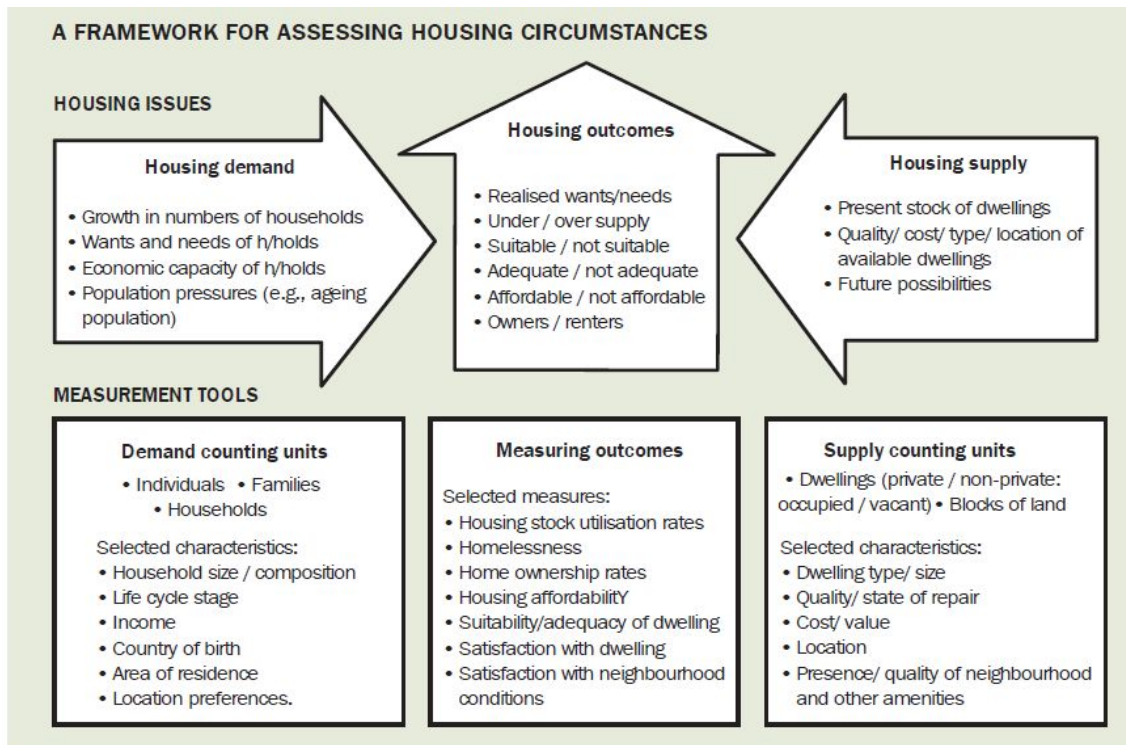
호주 ABS의 주거 통계 프레임워크는 주거와 관련한 이슈와 이의 측정 도구로 나누어져 있다. 주거관련 이슈는 크게 주택 수요와 주택 공급에 관한 이슈가 있으며, 이의 결과물에 관한 이슈가 있다.

주택의 수요는 가구수의 증가, 가구의 욕구와 수요 및 가구의 경제적 수준, 고령인구 등과 같은 인구의 구조적 변화에 의해 영향을 받는다. 주택 공급의 측면에서는 현재의 주택 재고량과

이용가능한 주택의 질/형태/입지, 미래 가능성이 주택 공급에 영향을 미치게 된다. 이런 주택 수요와 공급에 의해 주택에 대한 소요와 욕구가 충족되는지, 과다 공급이나 과소 공급 상태에 있는지 여부가 결정된다. 또한 주거수준이 적합하고(suitable), 적절하며(adequate), 지불 가능한지(affordable) 여부도 여기서 결정된다. 그리고 자가와 임차가구 비율도 여기서 결정된다.

주택 수요는 개인과 가족, 그리고 가구 단위에서 측정할 수 있는데, 이들의 특성(가구원수와 구성, 생애단계, 소득, 출생 국가, 거주 지역)들을 파악하도록 되어 있다. 그리고 주택 공급은 거처와 택지로 파악할 수 있는데, 이들의 특성(거처유형과 규모, 거처의 수선 상태와 질, 임대료와 가격, 지역, 이웃과 거주환경의 질 등)들을 파악하도록 되어 있다. 그리고 결과에 대한 측정은 주택재고활용율(housing stock utilization rates), 노숙자비율(homelessness), 자가 거주율(home ownership rates), 주거의 지불가능성(housing affordability)⁹⁾, 주택의 적합성/적절성(suitability/adequacy of dwelling)¹⁰⁾, 주택만족도(satisfaction with dwelling), 이웃만족도(satisfaction with neighbourhood conditions)로 파악하는 것으로 되어 있다.

[그림 8] 호주의 주거환경 평가의 분석틀



자료: ABS(Australian Bureau Statistics), "Measuring Wellbeing: Frameworks for Australian Social Statistics", 2001

9) 지불가능성(affordability)이란 주어진 소득으로 주거비를 지불할 수 있는나 여부를 평가하는 것이다.

10) 여기서 적합성(suitability)이란 주택규모가 가구원 수에 적합한 지를 여부를 평가하는 것이다. 그리고 적절성(adequacy)이란 주택의 물리적 시설과 주변의 생활편의시설에의 접근성 등을 평가하는 것이다.

(2) 뉴질랜드의 주거통계 프레임워크¹¹⁾

뉴질랜드의 주거통계 프레임워크는 주거와 관련한 행정통계의 생산, 집중, 사용을 위해 마련된 장기적인 계획으로, 이와 관련한 자원의 효율적 활용에 대한 필요성이 제기되어 발전되어 왔었다. 뉴질랜드의 주거통계 프레임워크의 특징은 주거 수요에 미치는 영향과 과정을 모두 파악해야 하며 사회적 목표를 충족시키기 위해서는 지역적 수준의 특성을 고려할 필요가 있다는 점을 강조하고 있다는 것이다. 이는 중요한 주거 문제는 국가보다 지역 시장을 기반으로 연구하는 것이 보다 명확하며 사회적 목표 달성에 도움이 된다고 보기 때문이다.

뉴질랜드의 주거통계 프레임워크는 크게 주거 수준을 좌우하는 요소(drivers)와 주거 수준의 측정 요소(dimensions), 그리고 이의 설명 변수(descriptor variables)로 구성되어 있다. 주거 수준을 좌우하는 요소로는 주택 공급과 수요로 나누고, 수요는 다시 수요(needs)와 선호(preference)로 나누고 있다. 주거 수요와 관련된 요소로 잔여소득, 가구 차원의 생활편의시설, 지방정부의 차원의 생활편의시설, 지역의 기반시설, 건강 및 안전에 적합한 주거환경, 특수 가구의 수요, 공간적 적절성, 노숙자문제 등이 고려된다. 그리고 주거 선호와 관련된 요소로는 점유형태, 주택유형, 입지, 라이프스타일과 같은 소비자 선호가 고려되며, 사생활 보장, 커뮤니티의 정도, 여가 공간, 주거이동, 디자인, 내구성 등이 고려된다.

주거수준의 측정요소는 ‘지역의 주택시장이 정부가 추구하는 사회적 목표를 달성하고 있는 지’ 여부를 측정하는 것으로, 6개의 측정 요소(dimensions)로 구성되어 있다. 첫째는 지불 가능성(affordability)으로 주어진 소득으로 주거비를 부담할 수 있느냐를 측정한다. 둘째는 적합성(suitability)으로 주거환경이 거주에 적합한지 여부를 측정한다¹²⁾. 셋째는 정주성(habitability)으로 거처에 거주하기에 적합한 시설들을 갖추고 있는가 여부를 측정한다. 넷째는 과밀로부터의 해방(freedom of crowding)으로 가구원 수에 맞는 주거 공간을 점유하고 있는가 여부를 측정한다. 다섯째는 거주 안정성(tenure security)으로 특정 기간 동안의 거주가 보장되는지 여부를 평가하는 것이다. 여섯째는 차별로부터 해방(freedom of discrimination)으로 인종이나 성별, 연령 등을 기준으로 하여 거주공간을 차별하지 않는지 여부를 평가하는 것이다.

설명 변수로는 성(gender)과 나이, 거주지, 점유형태, 거처유형, 가구원수, 소득, 인종 등 다양하게 제시되어 있다. 다시 말하자면, 이런 변수들을 기준으로 하여 위에서 언급한 6개의 측정요소별로 주거수준을 측정할 수 있다는 것이다.

뉴질랜드 통계청은 이런 주거통계 프레임워크를 주거 적절성 모형(Housing adequacy model)이라고 부르고 있다¹³⁾.

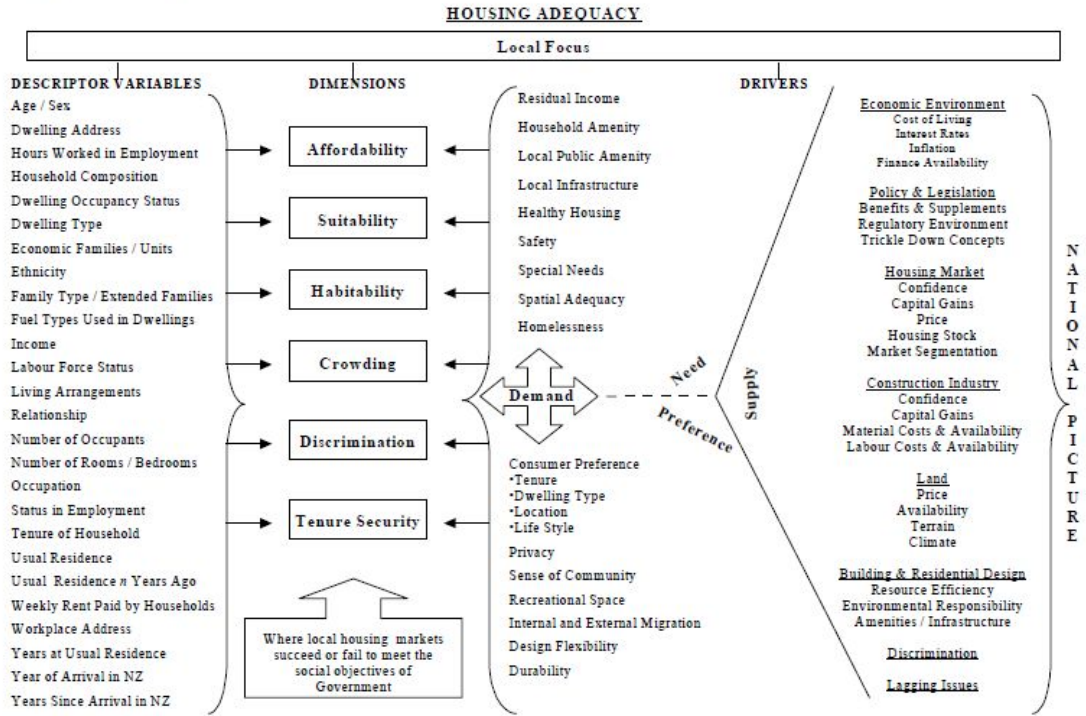
11) Statistics New Zealand, "Housing Statistics Strategy", 2002를 참조

12) 적합성(suitability)의 의미는 각국별로 다르다. 호주에서는 suitability이 가구원수에 적합한 주택규모를 의미하는데 반해, 뉴질랜드에서는 거주환경의 적합성을 의미한다.

13) 적절성(adequacy)의 의미는 각국별로 다르다. 호주에서는 adequacy가 주거시설과 주거환경의 적절성을 의미하는데 반해, 뉴질랜드에서는 affordability와 suitability, habitability, freedom of crowding, freedom of discrimination, tenure security 모두

[그림 9] 뉴질랜드의 주거통계체계

Housing Adequacy Model



자료: Statistics New Zealand, "Housing Statistics Strategy", 2002

2) 해외 국제기구의 주거 통계 작성 사례

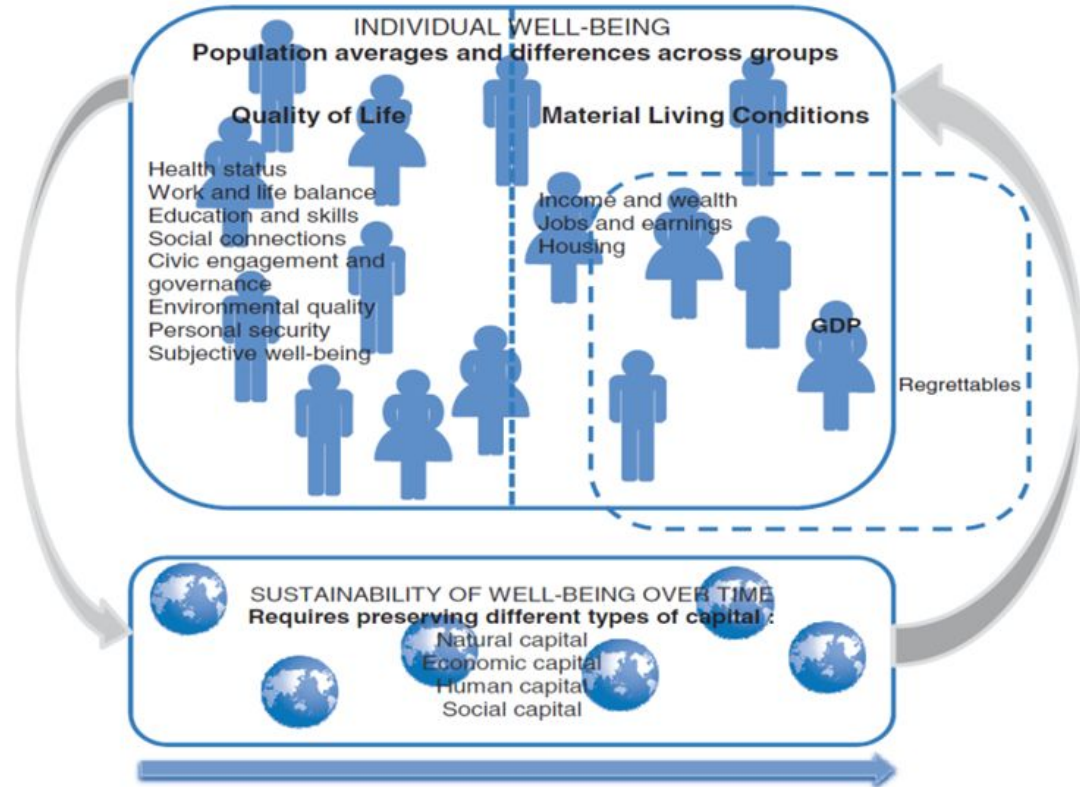
(1) OECD

OECD에서는 2009년 "GDP and beyond"를 목표로 한 이래로 웰빙을 측정하는 것이 중요한 이슈가 되었으며, 이러한 기조는 2011년에 "Better Life Initiative"에서도 나타나고 있다. OECD에서는 GNI, NNI과 마찬가지로 GDP만으로는 웰빙을 정확히 측정할 수 없으며, 이를 측정하기 위해서는 물리적인 삶의 조건(material living condition)과 삶의 질(quality of life), 지속가능성(sustainability)이라는 3가지 축을 중심으로 웰빙을 측정하는 프레임워크가 필요함을 강조하고 있다¹⁴⁾.

를 포괄하는 의미로 사용되고 있다.

14) OECD, "How's life: MEASURING WELLBEING", 2011, pp.16-17

[그림 10] OECD의 웰빙 측정의 프레임워크



자료: OECD, “How’s life: MEASURING WELLBEING”, 2011, pp.19의 그림1.2

OECD에서는 주거와 관련한 웰빙을 측정하기 위해 거주지(dwelling)의 물리적 특성과 거주지가 위치한 지역의 환경적 특성을 조사하고 있다. 거주지의 물리적 특성은 전기, 수도, 실내수세식 화장실, 욕실, 조리 시설, 건축 및 자재의 질, 거주지 일부의 파손 여부 등이며 지역의 환경적 특성으로는 소음 및 오염에 대한 노출 등이 있다.

광의의 의미로는 노인, 장애인, 어린이들이 거주지로 접근이 용이하도록 하는 대중교통 및 엘리베이터 설치 여부 등도 포함된다. 또한 물리적, 정신적 웰빙에 영향을 미치는 거주지의 점유형태도 포함할 수 있다.

OECD의 주거 관련 지표는 인당 방의 수(numbers of rooms per person), 주거비 부담률(housing cost burden rate), 기초 위생시설로의 접근성 결여(Lack of access to basic sanitary facilities), 주거에 대한 만족(satisfaction with housing)을 고려하고 있다.

인당 방의 수를 고려하는 것은 주거문제의 중요한 부분으로 과밀(overcrowding)이 인지되어 왔기 때문이다¹⁵⁾. 또한 개인에게 충분한 공간이 제공됨으로써 사생활을 보호하고 주거공간을 편안하게 만들어 기본적 욕구를 충족시킬 수 있는 반면 과밀한 공간은 어린이의 건강과 학업에

15) Myers, D., W. C. Baer and S.-Y. Choi, (1996), “The Changing Problem of Overcrowded Housing”, Journal of the American Planning Association, Vol. 62, No. 1, pp. 66-84.

도 부정적 영향을 미칠 수 있기 때문이다. 그러나 예를 들면 어떤 가구는 좋은 학교에 가까이 살기 위해서 좁은 주택을 선택할 수도 있는 것처럼, 과밀 지표는 거주지의 규모와 주변 환경의 상충관계(trade-off)를 고려하지 못하는 한계를 갖고 있다. 그러므로 인당 거주면적(m²)과 같은 지표가 함께 제시될 필요가 있으며 충분한 주거면적의 개념이 성별 및 연령 등 가구원의 구성에 따라 차이가 있을 수 있음을 고려해야 한다.

주거비부담률은 주거 부담가능성(housing affordability)의 지표로써 가처분 소득의 40% 이상을 주거비¹⁶⁾로 지출하는 가구의 비율을 의미한다. 기초 위생시설로의 접근성 지표에서 해당 시설은 인간의 건강 및 존엄과 관련해 필수적인 시설을 의미하며, 주거의 질과 “decent housing”¹⁷⁾의 개념을 대리하여 측정할 수 있는 지표이다. 두 가지 중요한 기초 위생시설로 집안 내의 수세식 화장실과 욕실을 고려하고 있는데, 집안 내의 수세식 화장실은 가구 단독으로 사용하는 수세식 화장실을 갖고 있지 못하는 가구의 비율을 통해 확인한다. 그리고 욕실은 욕조 또는 샤워시설을 갖고 있지 못하는 가구의 비율로 측정한다.

주거에 대한 만족은 응답자의 필요와 현재 주거지 여건과의 차이로 정의될 수 있다. 객관적 지표로 포착되지 않아 관찰할 수 없는 주거의 상태들을 확인할 수 있는 지표가 된다.

(2) UN의 지속가능한 발전을 위한 목표(SDGs)와 주거권¹⁸⁾

UN에서는 2016년부터 2030년까지 달성해야 할 17개의 목표를 세운 바 있다. 이 계획의 공식명칭은 ‘세계의 변혁: 지속가능한 발전을 위한 2030 아젠다(transforming our world : the 2030 agenda for sustainable development)’이다. 이를 줄여서 ‘지속가능한 발전을 위한 목표(SDGs: Sustainable Development Goals)’라고 부른다. 17가지 목표 중 11번째로 제시된 목표가 ‘포용적인, 안전한, 회복력있는 지속가능한 도시와 거주지 조성(Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable)’으로 여기에 주거와 관련한 사회적 이슈를 담고 있다. 11번째 목표는 “지속가능한 도시와 공동체(sustainable cities and communities)”

UN에서는 지속가능한 발전을 위한 목표(UN SDGs: Sustainable Development Goals)로서 17가지 목표를 제시하고 있다(아래 그림 참조). UN의 세상을 바꾸기 위한 지속가능한 발전의 목표 가운데 이며 여기에 주거와 관련한 이슈가 포함되어 있다.

16) 주거비의 정의는 월임차료, 제반 서비스비용(물, 가스, 전기, 냉난방), 주거와 관련한 세금 및 의무가입보험료와 모기지 이자를 포함하며, 자가 거주자의 경우 정기적 수선관리비가 포함되며, 모기지 원금에 대한 납부비용은 제외됨(European Union Statistics on Income and Living Conditions 기준(이하: EU-SILC)).

17) decent housing의 개념은 위의 두 가지 기초위생시설을 포함하여 지붕, 마루, 문, 창틀의 질과 같이 인간의 건강과 쾌적한 삶에 부정적 영향을 미치는 다른 주거의 상태 등을 포함함

18) OHCHR & UNHABITAT(2014), “The Right to Adequate Housing”, Fact Sheet No.21./REV.1, pp.4.

[그림 11] UN의 지속가능한 발전을 위한 목표



지속가능한 도시와 공동체의 구체적 목표로는 2030년까지 모두에게 적절하고(adequate), 안전하며(safe), 부담 가능한(affordable) 주거를 제공하는 것이며, 여기에는 기본적 서비스를 제공하고, 슬럼을 업그레이드하는 것까지 포함하고 있다. 또한 부담가능성과 지속가능성의 조화를 강조하고 있는데 주거의 부담가능성은 지속가능한 주거를 위한 필수조건이지만, 부담가능하다고만 해서 지속가능한 주거를 담보하는 것은 아님을 강조한다. 즉, 부담 가능한 주택들이 환경적으로 또한 사회적으로 부정적 영향을 미친다면 이는 지속가능할 수 없기 때문이다. 협의의 의미에서 지속가능한 주거는 자원 절약적인(resource-saving(green)) 주택을 의미하기도 하나, 광의의 지속가능한 주거는 이를 포함할 뿐 아니라 사회성을 고양하고, 환경친화적인 주거 즉, 지속가능하며, 부담가능한 주택(sustainable affordable housing)을 의미한다.

<표 19> 지속가능한 발전을 위한 11번째 목표의 세부 목표

세부목표	내용
11.1	2030년까지 충분한 수의, 안전하며, 비용이 적게 드는 주거공간과, 기초 서비스에 대한 전면적인 제공 및 빈민촌의 재개발 추진
11.2	2030년까지 취약계층, 여성, 어린이, 장애인, 노인인구의 요구에 초점을 둔 대중교통의 확대와 도로 안전 개선을 통해 안전하고 적은 비용의 누구나 사용이 가능한 지속가능 교통체계 제공
11.3	2030년까지 모든 국가에서 포용적이고 지속가능한 도시화와 참여적·통합적·지속가능한 정주 계획과 관리 확대
11.4	세계의 문화 및 자연유산을 보호하려는 노력 강화
11.5	빈곤층과 취약계층에 중점을 둔 2030년까지 물 관련 재해를 포함한 각종 재해에 의해 발생하는 사상자와 직간접적으로 영향을 받은 인구를 대폭 축소하고 국내총생산량에 부정적인 영향을 주는 경제적 손실을 x%까지 경감
11.6	2030년까지 공기의 질과 지사체 및 기타 폐기물 관리에 초점을 맞추고 인구 1인당 도시로부터 발생하는 환경적 악영향을 축소
11.7	2030년까지 안전하고 포용적이며 누구나 접근가능한 공동의 녹색 공간을 확대하고, 여성, 아동 및 노인과 장애인을 중심으로 녹색 공간 제공
11.a	국가와 지역 수준에서의 개발계획을 강화함으로써 도시-근교도시-지방 간 경제, 사회, 환경적으로 긍정적인 영향 확대
11.b	2020년까지 포용성, 자원효율성, 기후변화적응성과 감축, 재해회복력을 확대하고, 향후 통과될 <효고 프레임워크(Hyogo Framework)>에 따라 모든 수준에서 재해위험 관리 등을 지향하는 통합적인 정책을 도입하고 이행하는 도시와 거주지 수를 x%까지 증대
11.c	현지 자재를 이용한 지속가능하고 회복력있는 건축물을 확대하기 위해 최빈국에게 재정적, 기술적 지원 강화

한편, UNHABITAT(United Nations Human Settlement Programme)에서는 주거의 의미를 다룰 때, 두 가지의 기능이 상호 관계를 갖고 있음을 인지해야 함을 강조한다. 먼저 물리적 구조로서의 주거는 주거용 건물/거처와 그 디자인, 재료의 질, 공간의 배치, 환경적 상호작용을 고려해야 하고, 사회적 구조로서의 주거는 활동에 기반한 주거지로서 사회적 관계의 질, 공동체와 더 폭넓은 사회로의 사회경제적 관계를 맺는 공간을 의미한다¹⁹⁾. 이러한 기능을 통하여 주거는 사회적, 물리적 관계를 나타내며, 동시에 다양한 공간적 위계, 즉, 주거, 근린환경, 지역, 국가에서 존재하므로, 정책의 관여는 공간적 위계에 상응하여 반응할 필요가 있다.

UNHABITAT와 OHCHR(Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights)에서는 적절한 거처에 주거할 권리(주거권 : The right to adequate housing)를 인간 권리(human right)의 하나로 삼고 있다. 여기서 적절한 주거(adequate housing)이란 다음과 같은 일곱 가지 기준을 충족하는 주거를 의미한다²⁰⁾.

첫째, 거주안정성(Security of tenure)은 거주자가 강제 퇴거, 괴롭힘 및 기타 위협으로부터 법적으로 점유 안정성을 보장하는 정도를 의미한다.

둘째, 기초 서비스 가용성(Availability of services, materials, facilities and infrastructure) 지표는 거주자가 안전한 식수, 적절한 위생시설, 요리와 난방 그리고 전기 사용을 위한 에너지,

19) UNHABITAT, "Sustainable housing for sustainable cities: a policy framework for developing countries", 2012

20) UNHABITAT and OHCHR, "The Right to Adequate Housing", 2015

음식 저장 및 쓰레기 처리를 할 수 없다면 적절하지 않은 주거로 판단한다.

셋째, 부담가능성(Affordability)은 소득의 일정 부분 한도 내에서 주거비를 지출해야만 인간적인 삶을 살 수 있음을 의미한다.

넷째, 정주성(Habitability) 지표는 주거가 물리적인 안전 및 추위, 습기, 비, 바람, 기타 건강과 물리적 위험으로부터의 보호를 위한 적절한 공간을 제공해야 함을 의미한다,

다섯째, 접근성(Accessibility)은 장애를 갖고 있거나, 소외된 계층에게 요구되는 특수한 필요를 고려하지 않은 주거는 적절하지 않은 주거로 판단한다.

여섯째, 입지(Location)는 고용 기회, 건강 관리, 학교, 어린이센터 및 기타 사회시설로부터 배제되거나, 오염되거나 위험한 지역에 입지한다면 적절하지 않은 주거로 판단한다.

일곱째, 문화적 적절성(Cultural adequacy) 지표는 문화적 정체성의 표현을 고려하고 존중하지 않은 주거는 적절하지 않은 것으로 판단한다.

3) 해외 국가들의 주거 통계 작성 사례

(1) 미국

미국은 1948년에 제정된 주택법에서 ‘모든 국민들에게 제대로 된 주거서비스를 지불가능하게 제공하는 것(decent and affordable housing for all)’을 정부의 목표로 삼고 있다. 이와 관련하여 생산하는 주거 통계 지표는 공공(HUD)과 민간(NAR, NAHB)에서 생산하고 있다.

먼저 주거소요와 관련한 지표는 가구의 소득, 주택의 질²¹⁾, 과밀여부, 부담능력을 고려하여 작성되는데 가구의 소득은 지역의 중간소득(HAMFI: Housing Area Median Family Income)을 기준으로 하며, 주택의 질은 주방시설 미비, 하수시설 미비, 방당 인원 1명 초과 여부, 소득 대비 주거비 비중이 30%를 넘는지 여부 등을 고려한다. 또한 열악한 주거상황에 처한 가구들의 상황을 파악하고 이를 지원하기 위해 연방주택도시개발부(HUD)는 “최악의 주거소요(Worst Case Housing Needs)”를 파악하여 1985년부터 매년 의회에 보고하고 있다. Worst Case Housing Needs를 가진 가구는 가구소득이 지역중위소득(AMI) 50% 이하인 임차가구로서, 주거복지 프로그램(housing assistance) 혜택을 받고 있지 못하는 계층 중 50% 이상의 소득이 주거비로 지출되는 과도한 주거비 부담을 갖는 가구와 난방, 수도, 전기 등 기초 서비스의 공급 및 유지관리에 심각한 문제가 있어 물리적으로 열악한 주택에 거주하는 가구로 정의된다. 2013년 현재, 가구소득이 지역중위소득의 50% 이하인 임차가구(1,850만 가구) 중 약 41.7%인 772만 가구가 Worst Case Housing Needs를 가지고 있다.

21) 이와 관련하여 최소부동산기준(MPS: Minimum Property Standards)은 HUD의 주택프로그램으로 건설되는 건물의 최소기준을 의미하며, 여기에는 단지 계획, 건물 디자인 및 재료에 대한 내용을 담고 있다. 주택바우처 대상 주택이 충족해야 할 기준으로 HQS(Housing Quality Standards)에는 상수도시설, 위생시설, 음식물 조리 및 쓰레기 처리, 주거지 치안환경, 주택 내부의 온도, 공기질 등의 내용을 포함하고 있다.

주거부담지표(HAI: Housing Affordability Index)²²⁾는 NAR(NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®)이 생산하는 지표로서, 보통(typical)의 가구가 보통의 주택에 대한 모기지를 감당할 수 있는지 여부를 판단하게 되며, 주택구입능력지수로 볼 수 있다. 여기에서 보통 주택은 (typical home) 현재 존재하는 전국의 single-family home의 중위가격(NAR 계산)이며 보통 가구(typical family)는 U.S. Bureau of the Census에 보고된 중위소득을 버는 가구를 말한다. 결과적으로 HAI가 증가할수록 가구의 부담가능성은 증가하는 것을 의미한다.

주택구입물량지수(HOI: Housing Opportunity Index)는 NAHB(National Association of Home Builders)이 생산하는 지표로서, 가구의 소득과 주택가격에 기초하여 지역에서 매매된 부담가능한(affordable) 주택의 수를 의미하는데, 주택선택가능지수라고도 볼 수 있다. 여기에서 소득은 연방주택도시개발부(HUD: the Department of Housing and Urban Development)가 발행한 대도시지역의 1년 소득의 중위값 추정치를 사용하며, NAHB는 총소득에서 28% 미만을 주거비로 지출하는 것을 부담가능한 것으로 가정하고 있다. 다음의 그림은 주거부담가능성지수(HOI)를 인구규모별, 지역별 분포 및 비교를 그림으로 나타낸 것이다.

22) <http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index/methodology> (2015.12)

[그림 12] 미국의 인구규모별 부담가능성 순위

Housing Opportunity Index: 1st Quarter 2016	
Areas with Population of 500,000 or more in 2015	
10 Most Affordable Metro Areas	10 Least Affordable Metro Areas
1 Youngstown-Warren-Boardman, OH-PA	1 San Francisco-Redwood City-South San Francisco, CA ^{AAA}
2 Syracuse, NY	2 Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA ^{AAA}
3 Indianapolis-Carmel-Anderson, IN	3 Anaheim-Santa Ana-Irvine, CA ^{AAA}
4 Scranton--Wilkes-Barre--Hazleton, PA	4 San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA
5 Toledo, OH	5 San Diego-Carlsbad, CA
6 Akron, OH	6 Santa Rosa, CA
7 Buffalo-Cheektowaga-Niagara Falls, NY	7 San Rafael, CA ^{AAA}
8 Cincinnati, OH-KY-IN	8 Oxnard-Thousand Oaks-Ventura, CA
9 Harrisburg-Carlisle, PA	9 Oakland-Hayward-Berkeley, CA ^{AAA}
9 Columbia, SC	10 New York-Jersey City-White Plains, NY-NJ ^{AAA}

Areas with Population under 500,000 in 2015	
10 Most Affordable Metro Areas	10 Least Affordable Metro Areas
1 Cumberland, MD-WV	1 Santa Cruz-Watsonville, CA
2 Wheeling, WV-OH	2 Salinas, CA
3 Fairbanks, AK	3 Napa, CA
4 Binghamton, NY	4 San Luis Obispo-Paso Robles-Arroyo Grande, CA
5 Davenport-Moline-Rock Island, IA-IL	5 Kahului-Wailuku-Lahaina, HI
6 Lima, OH	6 Santa Maria-Santa Barbara, CA
6 Springfield, OH	7 Bend-Redmond, OR
8 Monroe, MI	8 Merced, CA
9 Utica-Rome, NY	9 Naples-Immokalee-Marco Island, FL
10 Hagerstown-Martinsburg, MD-WV	10 Visalia-Porterville, CA

자료: NAHB

[그림 13] 미국의 지역별 부담가능성 분포

HOI List of Most and Least Affordable Areas		
	Most Affordable	Least Affordable
1991 Q1	Amarillo, TX	San Francisco, CA
1991 Q2	Saginaw-Bay City-Midland, MI	San Francisco, CA
1991 Q3	Jackson, MI	San Francisco, CA
1991 Q4	Elkhart-Goshen, IN	San Francisco, CA
2016 Q1		
* Large Metros	Youngstown-Warren-Boardman, OH-PA	San Francisco-Redwood City-South San Francisco, CA ^{AAA}
Small Metros	Cumberland, MD-WV	Santa Cruz-Watsonville, CA

Distribution of Top & Bottom 10, by Region					
	No. of Areas	Top 10 (Most Affordable)		Bottom 10 (Least Affordable)	
		Large Metros	Small Metros	Large Metros	Small Metros
Total	236				
Northeast	45	4	2	1	0
Midwest	40	5	4	0	0
South	79	1	3	0	1
West	72	0	1	9	9

* Large metros: areas with population of 500,000 or more.

Small metros: areas with population under 500,000.

^{AAA} Indicate Metropolitan Divisions. All others are Metropolitan Statistical Areas.

자료: NAHB

[그림 14] 미국의 지역별 HOI 비교

Housing Opportunity Index: 1st Quarter 2016					
Rank by Region					
Metro Area	HOI 1st Qtr 2016	2016	1st Qtr 2016	1st Qtr 2016	
	Share of Homes Affordable for Median Income	Median Family Income (000s)	Median Sales Price (000s)	Affordability Rank	
				National	Regional
NORTHEAST					
Binghamton, NY	93.9	63.9	100	4	1
Syracuse, NY	92.3	69.2	110	10	2
Utica-Rome, NY	91.7	59.6	99	11	3
Scranton--Wilkes-Barre--Hazleton, PA	89.7	60.4	93	21	4
East Stroudsburg, PA	87.9	63.9	108	28	5
Buffalo-Cheektowaga-Niagara Falls, NY	87.1	67.3	115	35	6
Harrisburg-Carlisle, PA	86.8	72.5	140	37	7
Reading, PA	86.3	71.0	140	44	8
Wilmington, DE-MD-NJ ^{AAA}	86.0	80.4	193	45	9
Pittsburgh, PA	85.4	71.2	130	47	10
Springfield, MA	84.9	68.2	156	52	11
Lancaster, PA	84.7	69.3	168	55	12
Rochester, NY	84.6	68.4	115	57	13
Albany-Schenectady-Troy, NY	83.9	82.0	172	59	14
Erie, PA	83.7	57.9	116	61	15

자료: NAHB

(2) 영국²³⁾

영국은 주거통계 지표로서 적정주택(decent homes)에 대한 기준과 주택의 보건 및 안전평가시스템(HHSRS: Housing Health and Safety Rating System), 주거만족도(Satisfaction with accommodation and local area), 접근성(Access to key services), 부담가능성(How are we coping financially)을 고려하고 있다.

주택 상황을 파악하기 위해 적정주택(decent homes)에 대한 기준과 주택의 보건 및 안전평가시스템(HHSRS: Housing Health and Safety Rating System)을 고려하고 있다. 적정주택에 대한 기준은 주택재고를 관리하기 위해 사용하는 것으로, 공공서비스협정에 따라 주택에 대한 법적 최저기준의 충족, 적절한 수리상태, 합리적 수준의 현대적 시설과 서비스상태, 합리적 수준의 열쾌적성 제공의 4가지 기준을 모두 충족하는 주택으로 규정한다. 주택의 보건 및 안전평가시스템은 주택의 결함으로 인해서 건강과 안전에 영향을 미칠 수 있는 잠재적 위험에 대응하기 위해 2004년 주택법에서 도입되었으며, 29개의 위험요소를 포함하고 있다²⁴⁾.

주거만족도는 주택은 가장 큰 소비지출 항목이자 투자항목이며, 사람들이 많은 시간을 보내는 장소이므로 주택과 주변환경에 대한 만족도를 측정하는 것이 삶의 질을 살펴보는 데 중요한

23) ONS(Office for National Statistics), "Measuring National Well-being: Life in the UK", 2015

24) 국토연구원(2014), "주거복지 평가지표 개발연구"의 89-90페이지 참조.

요소가 될 수 있음을 의미한다²⁵⁾.

접근성(Access to key services)은 고용, 서비스 및 대중교통 및 기타 시설로의 근접성은 물리적(얼마나 멀리), 시간적(얼마나 오래) 접근성 모두를 고려하며, 이는 살고 있는 지역의 만족도에 영향을 미치게 된다. 접근성을 고려하는 8가지 요소는 고용 중심지, 초등학교, 중학교, 기타 교육시설, 일반의(GPs), 병원, 음식점, 마을센터이다.

부담가능성(How are we coping financially)은 주거와 관련해 지출하는 비용을 제하고 중위소득의 60% 미만인 가구의 비율이 얼마나 되는지를 보여준다.

(3) 캐나다²⁶⁾

캐나다의 웰빙 관련한 다양한 항목 가운데 주거 관련 지표는 생활기준(living standards)에서 언급하고 있는데 주요 요소로서 부담가능성(affordability)를 고려하고 있으며, 그 외에 주거의 적절성(adequacy)과 적합성(suitability)을 고려하고 있다.

생활기준에서 측정하는 지표는 총 8가지로 경제활동가구 세후소득의 최상위계층과 최하위계층의 비율, 경제활동가구의 세후소득의 중위값, 저소득 가구의 비율, 경제적 안정성 지수, 장기 실업상태에 있는 사람의 비율, 고용상태에 있는 사람의 비율, 고용의 질에 대한 지수 등을 조사하며, 주거와 관련된 부분으로는 주거의 부담가능성, 적절성, 적합성을 고려하고 있다.

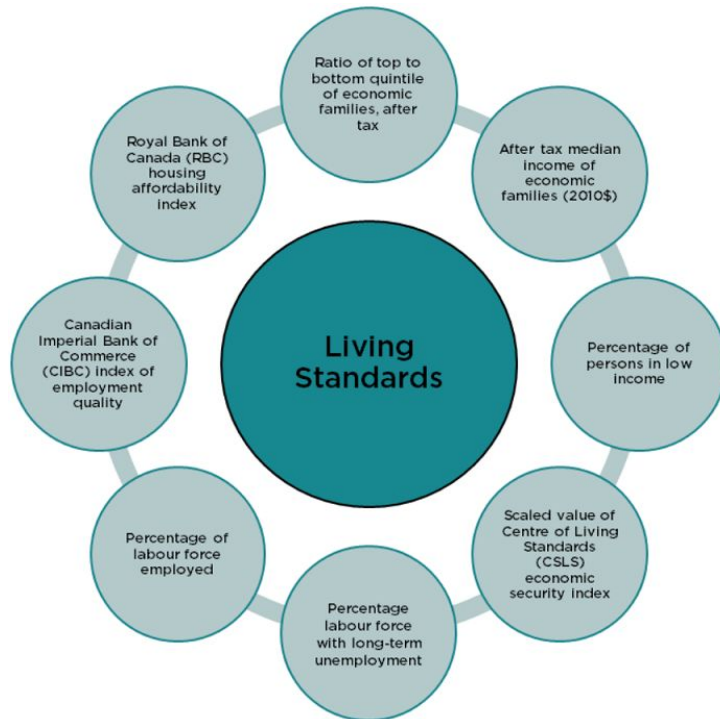
주거의 부담가능성은 RBC(Royal Bank of Canada)에서 제공하는 것으로 총소득 대비 주거와 관련한 제반 비용의 비율을 의미하며, 주거제반비용이 세전소득의 30%가 넘지 않는 것을 부담가능한 주거(affordable housing)로 정의하고 있다. 주거의 적절성(adequacy)은 중대한 수리가 필요하지 않은 주택에 거주하는 것을 의미하며, 주거의 적합성(suitability)²⁷⁾은 과밀하지 않은(가구원의 성별과 연령을 고려한) 주거를 제공하는지 여부를 고려한다. 이상과 같이 주거의 부담가능성, 적절성, 적합성을 모두 만족하는 주택의 수(acceptability)를 제공하고 있다.

25) 영국에서의 웰빙과 관련한 주거 영역은 지역/경제 등 다른 부분에서 주거 관련 지표를 참조할 수 있음을 언급하고 있으며, 웰빙 분석은 주거, 범죄, 성인 교육, 스포츠, 문화, 자원봉사, 건강 등을 포함하여 사람들이 얼마나 만족하는지를 측정하는데 초점이 맞추어져 있다.

26) Univ. of Waterloo, "A Report of the Canadian index of Wellbeing(CIW): Living Standards", 2011

27) NOC(National Occupancy Standard)의 정의에 따름

[그림 15] 캐나다의 웰빙 지표 중 living standards의 요소



자료: <https://uwaterloo.ca/canadian-index-wellbeing/>

(4) 호주²⁸⁾

호주에서는 주거 통계지표로서 적절성(adequacy), 부담가능성(affordability), 적합성(suitability)을 고려하고 있다.

주거의 적절성(adequacy)은 주택의 물리적 기준을 사회적 규범과 비교하는 방식을 가리키는 상대적인 개념으로 주택의 하위 표준을 식별하는 것을 가능하게 한다. 여기에는 넓은 범위의 주택 특성들을 포괄하며(건물나이, 구조의 질, 수선의 필요성, 히터, 욕실, 하수도시설, 빨래시설 등과 같은 기본적인 설비들의 존재 유무를 포함함), 이웃 환경의 특징들, 공동체 서비스 및 시설에의 접근성을 나타내는 특징들 또한 포함된다. 또한 주택 적절성에 대한 정보를 획득하는 다른 방법으로 가구에게 주택에 대한 만족도 수준을 조사하는 것을 고려하고 있다. 만족도 자료는 주관적이라는 비판이 있으나, 주택 수요 측면에서 직장 및 다양한 이웃 서비스로의 접근성에 대한 만족도를 조사함으로써 현재의 만족도 수준을 기반으로 미래에 행동을 취할 것인지를 파악하고자 한다.

주거의 부담가능성(affordability)의 경우, 주택 저렴성을 측정하는 단일 지표는 존재하지 않

28) ABS(Australian Bureau Statistics), "Measuring Wellbeing: Frameworks for Australian Social Statistics", 2001, pp.226-227

으나, 소득대비 유지비용은 유용한 지표임을 강조하고 있다. 이 비율을 이용하여, 주거와 관련한 문제를 경험한 사람들을 식별하고 분석 할 수 있다. 널리 쓰이는 지표로는 가구가 소득 5분위 중 가장 낮은 두 분위 안에 포함되는가 여부와 소득 대비 주거비용이 30%가 넘는지 여부이다. 주거비용은 ‘초기비용’(보증금, 채권 등)과 ‘유지비용’(대출/모기지 상환, 임대료, 이자, 토지세, 법인세, 수선유지비 등)으로 구분할 수 있다.

주거의 적합성(suitability)은 주택이 가구의 주거 수요를 충족시키고 있는가를 측정하는 것이다. 여기에는 주택의 접근성이 갖추어졌는지, 주택에 아이들이 놀 바깥공간이 충분한지, 방문객들이 머물 수 있는 공간이 있는지와 같은 많은 차원들이 존재한다. 주로 사용되는 적합성 개념은 공간 활용과 연관되어 있다. 이러한 개념은 주택의 거주자 수를 거주 공간의 크기와 연결 짓는 것으로 구체화되는데, 거주 공간 크기는 일반적으로 방의 개수로 표현된다. 가장 단순한 지표는 사람 수 대비 방의 개수 비율이다.

(5) 뉴질랜드²⁹⁾

뉴질랜드의 주거통계 지표는 부담가능성, 적합성, 정주성, 거주안정성, 과밀 여부, 차별 여부를 고려한다. 먼저 부담가능성(affordability)은 부담가능한 주택에서 거주(자가/차가)해야 하는 것을 의미하는데, 소득에서 주거비를 지출하고도 기타 기본적인 생활비와 비정기적으로 발생하거나 피할 수 없는 의료비 등의 지출 등이 가능한지를 본다.

주거의 적합성(suitability)은 가구의 구성원이 고용 및 교육과 같은 기회, 인프라시설³⁰⁾과 공공 어메니티³¹⁾ 등의 서비스에 접근가능한지 여부와 관련이 있다. 주거의 정주성(habitability)은 주택이 구조적으로 양호하고, 기본적인 시설이 존재하며, 건강상의 위험이 없고, 수선 및 유지상태가 양호한 것을 의미한다. 그러므로 정주성에는 주택의 구조적/내부/외부의 물리적 상태, 기본적 어메니티시설의 유무(요리, 샤워, 난방시설), 거주지 주변의 환경에 대한 평가가 포함된다.

거주안정성(tenure security)은 거주원이 동의한 특정 기간 동안 거주가 보장되는 것을 의미하며, 과밀로부터의 해방(freedom of crowding)은 가구원의 수가 해당 주택에서 적절한 공간 및 서비스를 누릴 수 있는지 여부로 판단하며, 차별로부터의 해방(freedom of discrimination)은 거주원의 인종, 피부색, 성별, 연령, 구직 여부 등의 이유로 거주공간을 차별하지 않도록 하는 것을 의미한다.

29) Statistics New Zealand, "Housing Statistics Strategy", 2002, pp.9-14

30) network utilities(gas, electricity, telecommunications, water supply), transportation (including sea and air ports, roading (bridges, footpaths) and parking space), solid and liquid waste management(eg water treatment plants, sewer, garbage services and recycling).

31) 공원, 운동장, 주가의료교육사법복지고용도서관 서비스 등과의 접근성을 의미하며, 거주지 주변에 여가 공간, 안전한 가로 등이 적절한지를 포함하며, 보다 넓게는 이러한 어메니티를 차별 또는 편견 없이 이용할 수 있어야 하며, 강하고, 지속가능한 커뮤니티의 존재 여부도 포함하고 있음

(6) 일본³²⁾

일본은 국민생활에 미치는 사회경제적 변화를 반영하기 위해 신국민생활지표를 지수화하여 발표하고 있다. 신국민생활지표는 주거를 포함한 8개 활동 영역(주거, 소비지출, 근로, 양육, 보건의료, 여가, 교육, 교제·관계)에 대하여 4개의 생활평가축(안전·안심, 공정, 자유, 쾌적)으로 평가하고 있다. 주거 활동 영역에 관한 생활평가축의 조사항목은 다음과 같다.

<표 20> 일본의 주거 활동 영역의 조사항목

안전, 안심	공정	자유	쾌적
<ul style="list-style-type: none"> ○ 위험/수리불능주택비율 ○ 최저거주수준이상주택비율 ○ 차가가입의 연수비 ○ 차가1다다미당 실질가입 ○ 주택소유비율 ○ 공해고충처리건수 ○ 형법범죄인식건수 ○ 교통사고발생건수 ○ 일반도로 보도설치율 ○ 건물화재건수 ○ 주택임대대출 반환액비율 ○ 쓰레기위생처리율 ○ 의료기관 500m 미만 주택비율 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택취득연수배율 ○ 토지자산격차 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 세대용 임대주택 착공비율 ○ 유도거주수준 이상 주택비율 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일조시간 5시간이상 주택비율 ○ 1인당 다다미수 ○ 1주택당 부지면적 ○ 가까운 교통기관 1km미만 주택비율 ○ 1인당 공원면적 ○ 하수도 등 보급률 및 수세화율 ○ 자원재활용비율 ○ 1인당 쓰레기 배출량 ○ 통근통학 평균시간 ○ 일반도로 포장률

자료: 한국보건사회연구원(2007), pp.32 내용을 수정.

(7) 기타

오스트리아의 주거통계 지표³³⁾는 주택상태와 주거비지출로 크게 구분할 수 있으며, 주택상태는 가구의 경제적/사회적 상태를 확인할 수 있는 중요한 부분으로 주택 상태와 관련하여 주택재고, 점유형태, 거주지의 면적³⁴⁾, 주택시설(샤워시설, 화장실, 중앙난방 모두를 갖춘 주택의 비율) 등을 조사한다.

주거비지출과 관련한 항목으로는 지역별, 시계열별로 주거 관리비를 별도로 조사하여 이를 포함한/포함하지 않은 평균 주거비를 산출하며, 이 외에도 차가 주택 수, 주거관리비/면적당 주거관리비, 임차료/면적당 임차료 등을 제공한다.

이탈리아의 주거통계 지표³⁵⁾는 경제적 웰빙과 관련하여 조사되고 있으며, 주택상태와 관련

32) 한국보건사회연구원(2014), 한국인의 삶의 질 수준에 관한 연구, pp.31.

33) http://www.statistik.at/web_en/statistics/PeopleSociety/housing/index.html

34) 거주지 면적뿐 아니라 방수, 인당 면적, 인당 방수, 1인가구 비율 등이 포함됨

하여 기초시설의 존재 여부, 주택의 구조적 문제 여부, 과밀(overcrowding) 여부와 주택 구매 능력을 제공한다.

4) 주거통계 참고지표 관련 해외 연구동향

(1) 부담가능성(Affordability)

OECD의 많은 국가는 2000년 전후로 주택시장 붐을 거치면서 부담가능성의 악화를 경험하고 및 지역별 부담가능성의 간극이 확대되는 등의 문제를 겪었다. 부담가능성의 감소는 일부 사회 계층에 불안을 가중시키는 것으로 알려져 있으며, 주택시장 붐의 지속성에 대한 사회적 우려를 유발한다. 특히 2008년 서브프라임모기지 사태와 미국, 영국, 스페인 등에서의 주택시장 붐피가 일어나면서 부담가능성에 대한 문제는 중요 화두로 떠올랐다(Gan and Hill, 2009).

Gan and Hill(2009)는 주택가격 상승에 따른 주택 소유자와 임차인이 상이한 부담가능성을 경험할 수 있음을 지적하며 주거 부담가능성의 지표를 ‘구매 부담가능성(purchase affordability)’과 ‘상환 부담가능성(repayment affordability)’으로 구분하였다. 가구가 주택을 구매하기 위해 충분한 돈을 차입할 수 있는지를 판단하는 것이 구매 부담가능성이며, 가구가 모기지를 통해 대출받은 돈을 상환할 때의 부담 정도가 상환 부담가능성이다. 부담가능성 측정 지표로는 value-at-risk 방법을 사용하였고, 주택가격과 소득의 분포가 왜곡된 정도를 판단하여 가구의 부담가능성 문제를 판단하였다.

Stone(2006)은 미국 주거 부담가능성의 지표와 기준에 잔여소득접근법(residual income approach)을 이용하였다. 미국과 영국의 부담가능성 측정의 역사적 맥락을 고려하여 부담가능성의 정의 문제를 다루었다. 비주거항목과 세제를 중점적으로 고려하였다.

35) <http://www.misuredelbenessere.it/index.php?id=48>

<표 21> 주거통계 참고지표의 해외 연구동향

참고지표	연구자
부담가능성 Affordability	Michael E. Stone(2006) Gan, Q., & Hill, R. J. (2009)
적합성 suitability	Maher, C.(1995) Bosher, L.(2011)
과밀 overcrowding	Galle, O. R.(1972) Bratt, R. G.(2002) Wang, Y. P. et al.(2010)
접근성 accessibility	Handy, S. L., and Niemeier, D. A. (1997) Apparicio P. and Seguin. A. M. (2006)
주거 만족도 satisfaction	Vera-Toscano, E., & Ateca-Amestoy, V. (2008) Mohit, M. A. et al. (2010)
주거환경 만족도 Satisfaction with neighborhood conditions	Fried, M.(1982) Jirovec, R. L. et al.(1985) Caspi, A., et al.(2007)
거주 안정성 tenure security	Farfan, F. (2004) Van Gelder, J. L. (2007) Iwata, S., & Yamaga, H. (2008)
문화적 적절성 cultural adequacy	Huchzermeyer, M.(2008) Gould, C. W.(2009)
차별 discrimination	Yinger, J.(1991) Dion, K. L.(2001) Zhao, B., et al.(2006)

(2) 적합성(suitability)

주거의 적합성은 가구 구조의 변화로 인해 주택의 수요·공급이 불일치가 심화되며 본격 논의되기 시작하였다. 가구 구성원이 감소하면 대형 주택에 대한 수요가 감소하고 소형 주택에 대한 수요가 증가하게 된다. 소규모 가구의 경우 주택에 대한 다른 수요를 지니고 있으며 이러한 수요에 맞는 적합한 주택의 공급이 필요하다. 이러한 가구의 주택 소비의 적합성을 측정하기 위해 침실의 개수와 가구의 크기를 비교하였을 경우 같은 도시 내에서도 지역 및 가구 특성에 따라 불충분이용(underutilization)의 정도는 상이할 수 있다. 예를 들면 부유한 가구가 주택의 크기를 증가시키거나, 노인가구가 가구원수 감소에도 불구하고 주택규모를 유지한다거나 하는 이유로 대형 주택을 불충분 소비할 수 있으며, 다른 한편으로 대규모 가족이 그 가구의 수용 맞게 교외 지역의 대형 주택을 소비하는 경우를 생각해 볼 수 있다(Maher, 1995).

따라서 주택의 적합성은 가구의 생애 주기에 따라 변화하는 주택 수요에 적절하게 부합하는 정도로 볼 수 있다. 예를 들면 일자리를 구하기 용이한 지역에 위치한 여부, 교통 및 기타 서비스, 적절한 가격으로 구매가 가능한 여부 등을 적합성으로 판단할 수 있다(NHS, 1991, 재인

용). 이러한 수요에 적절히 대응하는 정책적 목표 달성이 중요하다(Maher, 1995).

또한 재난이 증가하면서 전 세계적으로 재난의 영향을 받은 지역은 막대한 경제적 손실을 입게 되며 특히 극빈층과 사회적 취약계층에게 미치는 영향은 더욱 지대하며 이들의 일상의 삶을 위협하고 있다. 이에 적합성은 현존하는 리스크에 대응 및 리스크 예측을 통해 일상의 리스크에 대응하기 위한 적절한 주거 공급의 측면으로 이해할 수 있다(Bosher, 2011).

(3) 과밀(overcrowding)

환경의 밀도와 크기에는 사회적 행태와 부정적인 상관관계가 있다(Fischer et al. 1975, 재인용). 높은 인구밀도는 생식의 문제, 공격적 행태의 표출, 사회적 박탈, 병리학적 문제 등 인간에게 부정적 영향을 미친다. 특히 사망률, 출산율, 청소년 비행에 가장 큰 영향을 미치는 요인인당 점유 방수로 보고되었으며, 인당 점유 방수는 도시의 밀도를 대변하며, 건축물당 방수는 과밀의 상태를 결정하지 않는 것으로 알려져 있다(Galle, et al., 1972).

과밀은 주거 수요의 취약 항목으로 분류되지 않는 경우도 존재하지만 과밀을 ‘방 1개 당 가구원 1명 이용’으로 분류할 경우 미국에서는 100만 가구가 과밀의 문제를 겪고 있다(National Low Income Housing Coalition/LIHIS, 2000, 재인용). 중국에서는 상용근로자로 노동 가능 연령 인구가 방을 한 칸 부담할 수 없는 경우 이들은 흔히 방을 다른 이와 공유하게 된다. 이러한 문제는 주택의 빈곤 및 과밀과 연관되어 있으며, 이는 심각한 문제이다(Wang, et al., 2010).

또한 과밀은 공기를 통한 감염과 각종 사고의 위험을 증가시키며, 어린이의 호흡기 질환, 위장 질환, 사망률 증가에 영향을 미치는 등 어린이 건강에 부정적인 영향을 미친다는 연구 결과도 존재한다(Bratt, 2002).

(4) 접근성(accessibility)

접근성은 대도시의 중요한 특성으로 교통과 토지이용 계획의 목표로 빈번하게 투영된다. 그러나 수많은 연구에서 접근성의 개념이 다뤄지고 있지만 쉽게 그 정책 등의 성과 측정으로는 쉽게 연계되지 않는다(Handy and Niemeier, 1997). Handy and Niemeier(1997)는 접근성을 측정을 위한 방법을 제시함으로써 학술 연구와 실제 적용에 있어 그 간극을 좁혔다.

접근성은 주거 서비스 문제에 있어 중요한 개념으로, Apparicio and Seguin(2006)은 특히 공공 주택 거주자의 경우 열악한 경제 상황과 생애주기 단계상의 문제로 접근성이 떨어지는 문제를 지적하였다. 접근성은 한 도시 내에서도 다르게 마련인데, 접근성이 높고 낮음에 따라 상당한 차이를 수반한다. 접근성이 제한된 저소득층은 자원 부족이 더 심화되는 경향이 있지만, 공공 자원에의 접근성이 높은 저소득층은 적어도 그들의 자원부족을 보상받을 수 있다(Seguin and Divay, 2000, 재인용). 예를 들면 공공 도서관과의 인접, 커뮤니티 센터, 잘 정비된 공원 등은 지역 거주민의 일상적 생활의 조건을 향상시킬 수 있으며, Apparicio and Seguin(2006)

은 이러한 접근성을 측정하고자 도시의 서비스 자원을 GIS를 이용하여 공간 분석을 통해 접근성을 산출하는 연구를 수행하였으며, 공공 주택 거주자의 수요에 기반한 평등한 접근성이 필요함을 시사하였다.

(5) 주거 만족도(satisfaction)

효용 이론(utility theory)에 기초할 경우, 개인은 주어진 주거 환경에서 효용을 최대화하기 위해 최선을 다한다. 이러한 이유에서 현재 주거 환경으로부터 오는 주거 만족도(housing satisfaction) 수준은 개인의 안녕에 중요한 요소이다. 따라서 주거 만족도는 경제적 만족(financial satisfaction)과 함께 개인의 행복 또는 안녕의 매개자(mediator)로 볼 수 있다.(Diener and Biswas-Diener, 2002, 재인용). 오래전부터 개인의 행복 또는 삶의 질 수준을 측정하는데 만족도는 그 객관적 대리 지표로써 사용되어 왔으며, 만족도는 개인별로 우선 순위에 차이를 보인다. 미국의 설문조사에 따르면(Campbell et al. 1976, 재인용) 비록 시기의 차이는 있지만, 대다수의 사람들이 매일의 삶에 실질적이고 총체적인 만족을 주는 요인으로 주거 만족도를 경제적 만족도, 여가 활동, 직업 상태 다음 네 번째로 꼽았다. 그리고 친구관계, 가족 생활, 결혼과 건강이 그 뒤를 이었다. 최근에는 행복을 집합적인 개념으로 보고, 주거 상황을 포함하여 건강, 직업, 경제는 각각 개인 삶의 만족도를 구성하는 요소라 정의(Van Praag et al., 2003, 재인용)하는 견해도 존재한다(Vera-Toscano, and Ateca-Amestoy, 2008).

주거 만족도 측정에 관해 다음과 같은 연구들이 시도되어 왔다. 응답자에게 주거상태에 대해 설문하여 주거 만족에 관한 헤도닉 모형을 구성하고 개인 특성을 반영하거나(Van Praag and Ferrer-i-Carbonell, 2004, 재인용), 주택과 주거환경, 가구특성을 결합하여 주거만족을 분석하거나(Lu, 1999), 주거만족도가 주거이동성에 미치는 영향, 주거만족도로 인한 자가와 임차간의 잠재적 태도와 행위 차이를 분석(Diaz-Serrano, 2005, 재인용)하는 등의 연구를 진행하였다(Vera-Toscano, and Ateca-Amestoy, 2008).

또한 주거 만족도 측정에는 다음과 같은 이슈들이 존재한다. 주거 만족도는 가구의 실제 주거와 바라는 주거 및 주거환경의 부조화에서부터 비롯하거나(Galster, 1987, 재인용), 가구가 생애 단계를 거치면서 주거 수요와 주거 희망 사항이 변하기 때문에 주거에 대해 만족하지 못할 경우 주거이동을 통해 반응하며(Rossi, 1995, 재인용), 이를 통해 장소 또는 주거에 대한 만족도를 높이는 것(Wolpert, 1966, 재인용)이라고 볼 수 있다(Mohit, et al., 2010)

(6) 주거환경 만족도(Satisfaction with neighborhood conditions)

주거환경은 인간의 많은 행위에 있어 다양한 역할 및 관계를 형성하는데 물리적 맥락으로서 중요한 역할을 한다. 나아가 대부분의 사람들에게 주거환경은 장소감 또는 장소 정체성을 형성하는데 필수적이다(Fried, 1963, 재인용). 이에 따라 개인 또는 지역 속성과 주거환경 만족의

관계, 주거 경험에 현저하게 두드러지는 주거환경의 특성, 삶의 경험을 넓히는 주거환경의 상대적 기여에 관한 연구가 진행되었다(Fried, 1982).

사회적 지위의 높고 낮음과 주거 만족 간에는 강한 상관관계가 있으며, 이는 주거와 주거환경에서 상당한 수준의 사회적 불평등으로 나타나기도 한다(Fried, 1982). 도시지역에서의 바람직하지 못한 주거환경이란, 대표적으로 범죄, 주거시설 낙후, 불결함, 거리 소음, 심각한 교통 체증, 불충분한 경찰의 보호 등이 중요한 측면을 차지한다. 특히 노년층은 생활공간의 축소를 경험(Birren, 1969, 재인용)하고 주변 환경의 조건에 민감하게 반응(Lawton and Nahemow, 1973, 재인용)하기 때문에(Jirovec, et al., 1985) 이들의 주거환경에 대한 만족은 중요하다. 또한 주거환경은 유전적 요인을 넘어서 유의하게 어린이의 감성적, 행태적 문제를 야기한다는 연구결과도 존재한다(Caspi, et al. 2007).

(7) 거주 안정성(tenure security)

주거권에 대한 보장에는 거주기간동안 퇴거로부터 보호 및 적절한 임대주택 질 확보가 중요하다. 거주 안정성은 임대료 규제를 통해 보완이 가능하다. 임대료 규제가 없으면 임대인은 임대료를 올려서 임차인을 퇴거시키기 때문이다. 임대기간 중의 임대료 규제는 임대기간 중의 상승을 막을 수는 있지만 임대계약 사이에는 강제성이 없다(Arnott, 2003, 재인용). 계약-갱신(contract-renewal) 임대료 규제는 임대기간 뿐만 아니라 임대기간 이후에도 임대료를 통제(Seko and Sumita, 2007)할 수 있다(Iwata and Yamaga, 2008).

Farfan(2004)은 거주 안정성을 주거 형태에 따라 단계적으로 구분하였다. 거주 안정성이 가장 낮은 것에서부터 높은 순으로 나열하면 다음과 같다. (1) 불법 점유, (2) 무허가 주택 세입자, (3) 무허가 주택 소유주, (4) 친족, 가족이 제공하는 주거, (5) 공공이 제공하는 주거, (6) 일반 주택 임차인, (7) 일반 주택 소유주. Farfan(2004)은 볼리비아에서 거주 안정성은 다음의 두 가지 요소에 의존한다고 정의하였다. 첫째로 도시 맥락에서 주택의 위치를 언급하는데 주택의 위치가 중요한 이유는 주거지역이 아닌 농지, 공원 등에 위치한 주택은 법적으로 부동산 소유를 인정받지 못하기 때문에 거주 안정성을 보장할 수 없기 때문이다. 두 번째로는 부동산 임대차 계약을 부동산 회사 등을 통해 정식으로 거쳤는지의 여부이다.

Van Gelder(2007)은 거주 안정성에 있어 법적인 거주 안정성 이외에 인지된 거주 안정성도 중요한 요소라고 주장하였다. 인지된 거주 안정성이 주택 개선에 영향을 주는 중요한 개인 특성 변수로 작용하기 때문이다. 또한 인지된 거주 안정성을 인지된 퇴거의 가능성과 퇴거에 대한 두려움 두 가지로 구분하였는데, 이 두 가지는 연관되어 있으면서도 별개의 변수이며 퇴거에 대한 두려움이 인지된 퇴거의 가능성보다 더 중요한 역할을 한다고 설명하였다.

(8) 문화적 적절성(cultural adequacy)

United Nations Economic and Social Council은 CESCR(Committee on Economic, Social and Cultural Rights)을 설립하고 CESCR의 규약 이행을 위해 지원했다. CESCR은 일련의 General Comments를 발표하였고, 1991년 General Comment 4에서 주거를 첫 번째 실질적인 기본 권리로 명시하며 주거는 단순히 피난처로의 역할뿐만 아니라 주거의 문화적 적절성을 주거 안정성, 접근성, 부담가능성 등과 함께 주거가 갖추어야 할 요소라고 정의하였다. 2006년 UN Inter-Agency Standing comm(IASC) 역시 문화적 적절성을 적절한 주거의 범주에 포함하고 있다(Gould, 2009).

또한 문화적 적절성은 슬럼을 개선하는데도 거주 안정성, 부담가능성을 해치지 않는 접근을 위해 중요하다. 슬럼을 재개발 할 때 지역 고유의 거주 관습 및 행태에 맞지 않는 중산층에 획일화된 주거를 공급하게 될 경우 기존 슬럼의 거주자는 살 곳을 잃게 된다. 케냐에서는 쪽방이 모인 아파트에 출입문을 공유할 수 있도록 만들고 화장실과 욕실을 함께 사용하며 거주자가 원하는 대로 방을 1개 또는 그 이상을 임대하는 방식의 주거가 존재하지만, 이를 시장의 압력에 따라 재개발할 경우 넓은 면적의 방을 2개 이상 갖춘 중산층에 표준화된 주택이 들어서면서 기존 슬럼 거주자가 거주할 주택을 상실하게 된다(Huchzermeyer, 2008). 따라서 주거는 지역의 문화적 맥락에 맞는 문화적 적절성을 갖추는 것이 중요하다.

(9) 차별(discrimination)

주거에서의 차별은 단순히 수요자의 열등한 신분에 기반하여 우호적이지 않은 대우를 하는 것으로 정의된다(Yinger, 1991). 주택시장에서 단지 민족, 인종에 기반하여 비우호적인 대우를 체계적으로 만드는 주거 차별은 집단 간 갈등을 유발한다. 2004년 미국의 인종별, 민족별 자가 점유율을 살펴보면 백인이 76%인 반면, 히스패닉은 48.1%, 흑인은 49.7%에 불과하다. 인종별, 민족별 주거 차별의 발생은 백인 중개업자 또는 백인 매매인의 편견에 기인함을 주장하는 연구도 존재한다(Zhao, et al., 2006).

Yinger(1991)에서는 주거 차별을 분석하기 위해 공정주거회계(Fair housing audits) 방법을 사용하였다. 공정주거회계 방법은 주택 부담 능력을 갖춘 소수자와 백인이 똑같이 광고로 올라온 주거 매물의 거래를 위해 접근하고, 감사관은 이들이 경험한 계약과정에서의 처우에 대해서 면밀하게 분석한다. 그러나 차별의 발생을 정밀하게 측정하는 것은 쉽지 않은데, 이는 감사 사례별로 관찰되지 않은 요인이 다를 수 있기 때문이다.

Dion(2001)은 캐나다 토론토 이주민들이 임대주택을 찾는데 경험한 주거 차별에 대한 분석을 수행하였다. 이 연구에서 응답자들은 인종, 사회계층, 소득원, 이주자 신분, 언어, 민족 또는 출신 국가, 종교, 가구 규모 등이 그들이 인지한 주거 차별이라고 평가하였다. 이주민에 인지된 주거 차별은 그들의 주거 만족 또는 성공적인 사회 통합에 부정적 영향을 미친다. 인지된 주거 차별이 클수록 지역 사회와 유리될 가능성이 크기 때문이다.

5) 소결

개인적, 사회적 수준에서 주거가 웰빙에 미치는 영향이 크고, 이를 충족하지 못하였을 때 나타날 수 있는 사회적 문제를 사전에 예방하기 위해 해외 일부 국가에서는 주거통계 프레임워크를 구축하여 왔다. 주거통계 프레임워크를 구축하여 과거의 주거수준과 현재의 주거수준의 변화를 비교하고, 향후 주거통계 각 항목의 추세를 통해 어떤 인구집단이 어려움에 처할 수 있는지를 가늠하여 정책적 시사점을 도출하고자 노력하고 있다. 이러한 시도는 각 용어의 개념적 정의의 어려움과 측정과 관련한 문제들이 존재함에도 불구하고, 경제통계와 달리 사회통계에서는 이러한 개념적 정의의 과정이 토론과 토의를 통해 구축되어야 함을 고려할 때 바람직한 것으로 평가할 수 있다.

주거통계 프레임워크를 구축한 대표적인 나라는 호주와 뉴질랜드이다. 이들 국가들은 주택의 수요와 공급, 그리고 그 결과로서의 주거수준을 통계 프레임워크의 주요 구성요소로 삼았다. 그리고 주거수준을 측정하기 위한 지표로 부담 가능성(affordability), 적절성(adequacy), 적합성(suitability) 등을 들었다.

주거통계 프레임워크를 구축하고 있지는 않지만, UN이나 OECD 등 국제기구들과 미국, 영국, 캐나다 등 여러 국가에서는 주거수준을 측정하기 위한 요소로 부담 가능성(affordability), 적합성(suitability), 적절성(adequacy), 과밀(crowding), 접근성(accessibility), 주거만족도(satisfaction), 주거환경만족도(satisfaction with neighborhood), 거주 안정성(tenure security) 등을 제기하고 있다³⁶).

이 중에서 주거 부담가능성(affordability)는 모든 곳에서 조사항목에 포함되고 있다. 그리고 물리적 시설의 적절함(adequacy나 suitability, habitability 등으로 불리고 있다)도 모든 곳에서 조사하고 있다. 그 다음 과밀(crowding이나 suitability 등으로 불리고 있다)도 대부분 국가와 국제기구에서 주거수준 지표로 삼고 있다. 적절한 환경(accessibility나 neighborhood 등으로 불리고 있다)도 여러 기관에서 주거수준 지표로 삼고 있다. 그리고 UNHABITAT와 뉴질랜드에서는 거주 안정성(tenure security)을 중요하게 여기고 있다. 문화적 적절성과 차별에 대한 부분은 일부 국가(기구)에서만 주거수준 지표로 사용하고 있다.

그리고 최근 들어 주거시설과 주거환경에 대한 만족도를 주요 지표로 보는 경향이 있다. 만족도는 정량적인 지표로 파악하기 어려운 부분을 주관적이기는 하지만 비교적 쉽게 파악할 수 있다는 생각에서 주관적인 만족도 조사가 권고되고 있는 것이다.

36) 국제기구나 해외 각국에서 사용하는 주거수준 측정 지표들의 용어가 서로 상이하다. 동일한 내용이 서로 다른 용어로 사용되기도 하고, 서로 같은 용어이지만 의미가 다른 경우가 있다.

<표 22> 국제기구 및 해외 국가들의 주요 주거통계 지표

참고지표	OECD(2011)	UNHABITAT	미국	영국	캐나다	호주	뉴질랜드	오스트리아	이탈리아	일본
부담가능성 Affordability	Housing cost overburden rate	affordability	affordability	coping financially?	affordability	affordability	affordability	rent running costs	ability to purchase the service	차기주택 1다다미당 임대료
적합성 Suitability	Lack of access to basic sanitary facilities (indoor flushing toilets, bathroom)	Availability of services, materials, facilities and infrastructure habitability	Suitability (WCHN) / HQS	decent homes / HHSRS	adequacy	adequacy	habitability	sanitary facilities /the type of heating	structural problems	최저거주수준 이상 주택비율/ 위험수리불능 주택비율/ 유도거주수준 이상 주택비율
과밀 Overcrowding	Number of rooms per person		decent housing		suitability	suitability	crowding	average living space in square metres	overcrowding	1인당 다다미수
접근성 Accessibility		accessibility / location	MPS	access to 8 key services		suitability	suitability			통근통행 평균시간/ 가까운 교통기관 1km 미만 주택비율/ 의료기관 500m 미만 주택비율
주거 만족도 Satisfaction	Satisfaction with housing			satisfaction with accommodation		adequacy				
주거환경 만족도 Satisfaction with neighbourhood conditions				satisfaction with local area		adequacy				
거주 안정성 Tenure Security		security of tenure					tenure security			
문화적 적절성 Cultural adequacy		cultural adequacy								
차별 Discrimination							discrimination			

2. 국내 주거 영역 통계 작성 및 연구 사례

1) 국내 주거 영역 통계 작성 사례

(1) e-나라지표와 국가주요지표에서 제공하는 '주거' 관련 지표

통계청 e-나라지표에서 제공하고 있는 주거 관련 지표로는 주택공급, 주택시장, 주거상황, 기타로 나뉘어져 있다. 각 영역별 세부 지표를 살펴보면, 주택공급과 관련 14개 지표, 주택시장 관련 5개 지표, 주거상황 관련 2개 지표, 기타 8개 지표로 구성되어 있다.

주택공급 지표에는 건축현황, 건축허가 및 착공현황, 공동주택 현황, 유형별 재고주택 현황, 인구 천명당 주택수, 주택보급률 등의 지표가 있다. 주택시장 지표로는 주택도시기금 조성 및 운용실적, 주택매매가격 동향, 주택전세가격 동향 등의 지표가 있다. 그리고 주거상황 관련 지표로는 농촌지역 생활인프라 보급률, 자가점유비율이 있으며, 기타 지표로 개발행위허가 현황, 도농교류현황, 도시일반현황, 도시계획사업 현황 등의 지표가 있다.

여기서 알 수 있듯이, e-나라지표의 주거 지표들은 실제 주거와 관련되어 있다기보다는 주부 부처의 각 부서에서 대표적이라고 생각하는 지표들을 모아 놓은 것이라고 말할 수 있다.

<표 23> e-나라지표에서 제공하는 '주거' 관련 지표

하위영역	지표	출처
주택공급	건축물 현황	국토교통부 (내부행정자료)
	건축허가 및 착공현황	국토교통부 (내부행정자료)
	공동주택 현황	공동주택관리정보시스템 (http://www.k-apt.go.kr)
	유형별 재고주택 현황	통계청 「인구주택총조사」
	인구 천명당 주택수	통계청 「인구주택총조사」
	임대주택 건설실적	국토교통부 (시도별자료)
	임대주택 분양전환 실적	국토교통부 (시도별 자료)
	임대주택 재고	국토교통부 (시도별 자료)
	재건축 추진현황	국토교통부 (내부행정자료)
	주택 미분양 현황	국토교통부 (시도별 자료)
	주택건설 인허가 실적	국토교통부 (내부행정자료)
	주택멸실 현황	국토교통부 (시도 자료)
	주택보급률	국토교통부
	택지공급/지정 실적	국토교통부 (내부행정자료)
주택시장	주택도시기금 조성 및 운용실적	국토교통부 「주택도시기금 결산보고」
	주택매매가격 동향	한국감정원 「전국주택가격동향조사」
	주택전세가격 동향	한국감정원 「전국주택가격동향조사」
	지가동향	국토교통부 「지가동향」
	토지거래동향	국토교통부 「지가동향」
주거상황	농촌지역 생활인프라 보급률	환경부 「상수도통계」, 보건복지부 「보건복지통계연보, 보육통계」
	자가점유비율	통계청 「인구주택총조사」, 승인통계번호 : 10101, 10102
기타	개발행위허가 현황	국토교통부, LH 「도시계획현황」
	도농교류현황	농림축산식품부 농촌산업과, 농협중앙회
	도시 일반현황	국토교통부, LH 「도시계획현황」
	도시계획사업 현황	국토교통부, LH 「도시계획현황」
	도시계획시설 미집행 현황	국토교통부, LH 「도시계획현황」
	도시계획시설 현황	국토교통부, LH 「도시계획현황」
	도시공원, 녹지, 유원지	국토교통부, LH 「도시계획현황」
	용도지역, 용도지구 현황	국토교통부, LH 「도시계획현황」

자료 : 통계청 홈페이지(2016) 내용을 재구성함

한편 국가주요지표에서 주거 영역의 지표는 크게 주택공급과 주택시장, 주거상황 지표로 구성되어 있다. 주택공급 지표로는 주택수와 주택건설수가 국가주요지표로 채택되었으며, 주택시장 지표로는 주택매매가격 변동률과 주택전세가격 변동률이 채택되었다. 그리고 주거상황 지표로는 주택임대료 비율, 자가 점유율, 주거면적, 주거환경 만족도가 채택되었다. 주거 관련 부

문별 e-나라지표와 국가주요지표를 비교하여 정리해보면 다음 표에서와 같다.

<표 24> 주거 관련 부문별 e-나라지표와 국가주요지표 비교

대분류	중분류	소분류	e-나라지표	국가주요지표
사회	주거	주택공급	택지공급/지정 실적, 주택멸실 현황, 건축물 현황, 유형별 재고주택 현황, 주택건설 인허가 실적, 임대주택 건설실적, 임대주택 분양 전환 실적, 임대주택 재고, 공동주택 현황, 주택 미분양 현황, 재건축 추진현황, 건축허가 및 착공현황, 주택보급률, 인구 천명당 주택수	주택수, 주택건설주
		주택시장	주택매매가격 동향, 지가동향, 주택전세가격 동향, 토지거래동향, 주택도시기금 조성 및 운용 실적	주택매매가격 변동률, 주택전세가격 변동률
		주거상황	자가점유비율, 농촌지역 생활인프라 보급률	주택임대료 비율, 자가점유율, 주거면적, 주거환경 만족도
		기타	용도지역·용도지구 현황, 도시계획시설 현황, 도농교류현황, 도시 일반현황, 도시계획시설 미집행 현황, 도시계획사업 현황, 개발행위 허가 현황, 도시공원·녹지·유원지	

자료 : 통계청 홈페이지(2016)

(2) 인구주택총조사에서의 주거 지표

인구주택총조사는 5년마다 실시하고 있으며, 조사기준 시점 현재 대한민국 영토 내에 상주하는 모든 내·외국인과 이들이 살고 있는 거처를 조사대상으로 한다. 조사체계는 통계청이 주관하고 지방자치단체 및 6개 중앙행정기관이 조사를 실시한다.

인구주택총조사 중 주거와 관련된 항목은 가구부문과 주택부문 조사항목에서 찾을 수 있다. 가구부문에서는 점유형태, 거주기간, 임차료, 사용방수, 점유(소유)관계, 주거(전용)시설(부엌 시설, 화장실 시설, 목욕시설, 식수(상수도)시설 등), 주된 연료, 취사연료, 난방연료, 난방시설, 아궁이형태, 조명시설, 굴뚝상태, 대청마루 유무 및 평수, 식수종류(이용 식수원), 주차시설(장소), 주인가구여부와 타지 주택소유여부, 거주층과 건물층이 있다.

주택부문 조사항목으로는 거처의 종류와 건물층수, 대지면적, 주거용 연면적, 거주가능 가구수, 총방수, 동거가구수, 건축연도, 건물수선상태, 다가구주택, 집 소유 개수, 건물 내 입주여부, 지붕재료, 외벽재료, 주거시설(부엌, 화장실 등)과 주된 난방시설, 주택용도가 그것이다.

<표 25> 인구주택총조사 개요

구 분	내 용
조사주기	5년
조사목적	인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악하여 각종 정책입안의 기초 자료로 활용, 각종 가구관련 경성조사 표본틀로 활용
조사대상 지역과 조사단위	[조사대상 지역] 전국 [조사단위] 가구
조사항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2015년 총64개 항목(전수조사 12개, 표본조사 52개) <ul style="list-style-type: none"> - 인구 41개(전수조사 7개, 표본조사 34개) <ul style="list-style-type: none"> · 전수 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국연월, 본관 · 표본 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국 연월, 종교, 교육 정도, 전공 계열, 출생지, 1년 전 거주지, 5년 전 거주지, 아동 보호, 활동 제약, 일상생활 및 사회 활동 제약, 통근·통학여부, 통근·통학장소, 이용 교통수단, 통근·통학소요시간, 경제활동 상태, 종사상 지위, 산업, 직업, 현 직업 근무연수, 근로 장소, 혼인 상태, 혼인 연월, 출산 자녀 수, 자녀 출산 시기, 추가 계획 자녀 수, 결혼 전 취업 여부, 경력 단절, 사회 활동, 고령자 생활비 원천 - 가구 13개(전수조사 1개, 표본조사 12개) <ul style="list-style-type: none"> · 전수 : 가구 구분 · 표본 : 가구 구분, 거주 기간, 건물 및 거주층, 사용 방 수, 주거시설 형태, 난방시설, 주차장소, 주거 전용·영업 겸용 여부, 점유 형태, 임차료, 타지 주택 소유 여부, 주인(대표) 가구 여부 - 주택 10개(전수조사 4개, 표본조사 6개) <ul style="list-style-type: none"> · 전수 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 건축연도 · 표본 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 총 방 수, 건축연도, 주거시설 수
자료수집방법	면접조사

<표 26> 인구주택총조사 중 '가구 부문' 조사항목의 년도별 포함 여부

가구 부문 항목(일부)	1960	1966	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
가구구분					0	0	0	0	0	0	0	0
점유형태									0	0	0	△
거주기간	0							△	△	△	△	△
임차료							△	△	△	△	△	△
사용방수	0				0	0	0	0	0	0	0	△
점유(소유)관계	0		0	0	0	0	0	0				
주거(전용)시설	0						0		0	0	0	△
-부엌시설	0						0		0	0	0	△
-화장실 시설	0					0	0	0	0	0	0	△
-목욕 시설							0		0	0	0	△
-식수(상수도)시설							0		0	0	0	△
-식수사용형태											△	
주된연료				△							△	
취사연료			△		0	0	0		△			
난방연료					0				△			
난방시설						0	0		△	0	△	△
아궁이형태	0											
조명시설			△									
굴뚝상태	0											
대청마루 유무 및 평수	0											
식수종류(이용 식수원)	0				0		0					
가구소득							△					
자동차보유대수									△	△	△	
-이용횟수											△	
주차시설(장소)									△	△	△	△
주인가구여부									△	0	0	△
-타지 주택소유여부										0	0	△
거주층										△	0	△
-건물층											0	△
가구의 심신장애자					0							
문화시설 및 가재			0	△	0	0	0					
정보통신기기보유									△		△	

주 : 0 전수조사 △표본조사 ■ 2000년도 이후 공통항목

자료 : 인구주택총조사 홈페이지 www.census.go.kr

<표 27> 인구주택총조사 중 '주택부문' 조사항목의 년도별 포함 여부

주택부문 항목	1960	1966	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
거처의 종류	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- 건물층수										0		
대지면적							0	0	0	0	△	0
주거용 연면적			0		0	0	0	0	0	0	△	0
거주가능가구수							0					
총방수			0	0	0	0	0	0	0	0	0	△
동거가구수							0					
건축연도	0		0	0	0		0	0	0	0	0	0
건물수전상태	0											
집 또는 거주의 개수	0											
건물 내 입주여부	0											
지붕재료	0		△	△	0		0					
외벽재료	0		△	△	0		0					
주거시설(부엌, 화장실 등)					0		0	0	0	0	0	△
- 주된 난방시설					0							
주택용도			△									

주 : 0 전수조사 △표본조사 2000년도 이후 공통항목

자료 : 인구주택총조사 홈페이지 www.census.go.kr

<표 28> 인구주택총조사 중 '인구부문' 조사항목의 년도별 포함 여부

인구부문 항목	1960	1966	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	
기본 항목	성명	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	본관						0		0			0	
	가구주와의 관계	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	성별	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	연령(생년월일)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	교육정도		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	△
	- 졸업여부		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	△
	- 취학여부		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	- 수학년수	0											
	- 전공학과					△				△			△
	- 문맹여부	0	0	0									
	혼인상태	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	△
	종교						0		0		0		△
	국적	0										0	0
	남북이산가족										0		
입국연월											0	0	
인구 이동	출생지	0		△		△	0	0	△	0	△	△	
	1년전 거주지					△	0	△		△	△	△	
	5년전 거주지			△	△	△	0	△	△	△	△	△	

	통근(학)여부					△		0	△	△	△	△	△
	통근(학)지					△		0	△	△	△	△	△
	통근(학)시간							0	△	△	△	△	△
	이용교통수단					△		0	△	△	△	△	△
출산 력	초혼연령				△	△		△			△	△	△
	총출생아수	0	△	△		△	0	△		△	△	△	△
	-사망자녀수				△	△	0	△			△	△	△
	-동거자녀수					△							
	-별거자녀수					△							
	생존아수						0	△					
	추가계획자녀수										△	△	△
	지난 1년간 출생 아수		△										
자녀 출산시기												△	
경 제 활동	경제활동상태			△	△	△	0	△	△	△	△	△	△
	-취업여부		△	△	△	△	0	△	△	△	△	△	△
	-구직(활동)여부	0			△	△		△	△	△	△	△	△
	-취업가능성									△	△	△	
	비구직이유	0											
	주로 한일	0											
	조금이라도 한일	0											
	근로장소										△	△	△
	취업형태				△	△							
	취업시간				△								
	취업시간(개월)			△									
	추가 취업희망				△								
	종사상 지위	0	△	△	△	△		△	△	△	△	△	△
	산업	0	△	△	△	△	0	△	△	△	△	△	△
직업	0	△	△	△	△	0	△	△	△	△	△	△	
개인소득				△									
현직업 근무년수										△		△	
활 동 제약/ 고령/ 기타	활동제약					△					△	△	△
	고령자생활비 원 천(60세이상)									△	△	△	△
	자녀 거주장소 (60세이상)									△			
	생계수단 (60세이상)									△			
	주부양자 (60세이상)									△			
	거동불편여부 (60세이상)									△			
	아동보육										△	△	△
	-어머니동거여부										△		
	컴퓨터활용상태									△			
	인터넷활용상태									△			
개인휴대용통신기기									△				

사회활동													△	△
결혼전 취업여부														△
경력단절														△
일상생활 및 사회 활동 제약										△	△			△

주 : ○ 전수조사 △ 표본조사 ■ 2000년도 이후 공통항목

자료 : 인구주택총조사 홈페이지 www.census.go.kr

(3) 주거실태조사에서의 조사항목

주거실태조사는 국민의 주거생활 전반에 관한 사항을 가구 설문조사를 통하여 파악함과 동시에 다양한 가구 특성에 부합하는 주택정책 수립을 위한 근거 자료를 확보하고자 하는 목적을 갖는다. 이 조사는 국가승인통계로 2006년부터 생산되기 시작하였으며, 국토교통부 주택정책과에서 담당하고 있으며, 일반가구조사와 특수가구조사로 나뉘어 시행된다. 주거실태조사는 주거상황에 대한 조사를 해마다 시행함으로써 지역별·계층별 주거환경이나 주거실태의 변화 등을 파악하고자 한다. 주거실태조사의 개요는 다음과 같다.

<표 29> 주거실태조사 개요

구 분	내 용
조사주기	2006년~ 매 2년 (2016년부터는 매년)
조사목적	다양한 가구 특성에 부합하는 주택정책 수립을 위한 근거 자료를 확보하고자 함
조사대상 지역과 조사단위	[조사대상 지역] 전국 [조사단위] 가구
조사항목	[조사/보고 항목] 현주택의 거주특성, 주거비부담, 이사경험 및 주거만족도, 가구주가 된 이후의 주택구입경험 및 소유현황, 향후 2년 내 이사계획 및 희망주택 [세부통계자료] 행정구역, 주택유형, 점유형태, 특성가구, 가구주 성별, 가구주 연령, 가구 소득 등
자료수집방법	대면면접조사

주거실태조사는 가구가 거주하고 있는 거주공간과 주변지역에 대하여 물리적·사회적·경제적 환경을 조사한다. 주택상태, 주거상태, 주거이동, 주택관리, 주택 및 주거선호도, 가구특성 등이 이에 해당한다. 각 분류별 조사항목은 다음 표와 같다.

<표 30> 주거실태조사의 조사항목

대분류	중분류	조사항목
기본조사	기본현황	주택유형, 주택규모, 주택점유형태, 주택건축년도
주택상태	주택상태	방 개수, 거주 층, 주택 내부시설 및 사용, 주택 상태
	주택 개보수 경험(최근2년 이내)	개보수 유무, 개보수 위치(목적), 개보수 비용, 개보수 여건
주거상태	주거환경	통근 환경, 생활환경, 교통약자 환경, 범죄예방 환경
	주거만족도	주택환경 만족도 및 중요도, 주변환경 만족도 및 중요도, 전체 만족도
	주택비용	주택가격, 주택비용 마련 방법, 주택가격 부담 수준, 적정 주택가격
주거이동	주거이동경험(최근 2년 이내)	이사 유무, 이사 이유, 주택 유형, 주택 규모, 주택 위치, 주택 입지, 주택 점유형태, 주택 가격, 주거이동 만족도, 이전 주택처분 방법
	주거이동계획(향후 2년 이내)	이사계획 유무, 이사계획 이유, 주택 유형, 주택 규모, 주택 위치, 주택 입지, 주택 점유형태, 주택 가격, 주택 상태, 현 주택처분 방법
주택관리	주택 개보수 계획(향후 2년 이내)	개보수 유무, 개보수 위치(목적), 개보수 비용, 개보수 여건
	소유주택 처분 계획	현 거주 외 주택소유 여부, 현 거주 외 주택소유 목적 및 이용상태, 주택처분계획(향후 2년 이내)
주택 및 주거 선호	주택 선호도	주택 유형, 주택 위치, 주택 입지, 현 가구 구성원의 적정 주택 규모
	주거 선호도	내집 마련 필요성, 내집 마련 실현예상 시기, 한계수용 주택 노후도
가구특성	가구 및 세대	가구원 수, 가구 구성, 세대 변화, 가구원 특징
	소득	연소득
	주거비	주거생활비, 적정주거비

자료 : 주거실태조사 정보제공시스템 www.hnuri.go.kr

주거실태조사와 타 조사를 통한 지표 생산 가능여부를 비교해보면, 인구주택총조사, 월간 주택가격동향조사, 가계금융복지조사 등과는 지표생산이 가능하다. 다만, 주거실태조사의 일부 항목은 인구주택총조사 및 가계금융복지조사와 동일하나, 주거실태조사의 경우 가구주가 된 연도를 기준으로 주요 조사항목에 대해 응답을 받기 때문에 이들 조사와는 차별성을 갖는다. 예를 들어, 주거실태조사와 가계금융복지조사의 가구 개념이 서로 다르기 때문에 조사 항목이 유사하더라도 이를 활용 혹은 대체 하는 데에는 어려움이 있다.

또한 주거실태조사에는 다른 조사에는 포함되어 있지 않은 고유지표가 있는데, 주거환경만족도, 최초주택마련 소요년수 및 최초주택마련 가구주 연령은 주거실태조사에만 포함되어 있는 지표이다(강미나, 2016).

<표 31> 주거실태조사 조사항목의 년도별 포함 여부

		표준조사표 조사항목(일반가구)	2014	2012	2010	2008	2006
가구에 관한 사항		응답자의 가구주 또는 가구주의 배우자 여부	○	○	○	○	○
		가구주가 된 연도	○	○			
		가구주가 된 이유(결혼, 결혼무관)			○	○	
		가구주 성별		○			
		가구주 연령대/출생연도		○			
		가구주 학력	○	○	○	○	○
		가구주의 지난 1주간1시간 이상 소득활동 여부	○		○	○	
		가구주의 직업(관리자, 전문가 등)	○	○	○	○	○
		가구주의 근무형태(상용근로자 등)	○	○	○	○	○
		가구주의 직장까지 교통수단	○	◎	○	○	○
		가구주의 통근시간(편도)	○	○	○	○	○
		소득활동 없는 가구주 현상태(무직, 주부 등)	○		○	○	
		가구주의 현재 혼인 상태		○			
		가구주의 결혼년도		○	○	○	
		맞벌이 여부		○			
		-가구주의 배우자 직장까지 교통수단		○			
		-가구주의 배우자 통근시간		○			
		가구구성(가구원, 동거여부, 장애여부 등)	○	○			
		가구원수	○	○	○	○	○
		이전주택 가구원수			○	○	○
		가구원별 정보(관계, 출생연도, 성별, 동거여부 등)	○		○	○	○
		-자녀 정보(자녀수, 첫째자녀연령)	○	○	○	○	○
		-가구원 중 장애인 등록자 유무와 수	○	○	○	○	○
		-가구원 중 65세 이상 고령자 유무와 수	○	○	○	○	○
		세대 구성(단독세대, 2세대 등)	◎	○	○	○	○
		국민기초생활보장 수급가구 여부	○	○	○	○	○
		주거급여 수급가구 여부	○				
		현재 일하고 있는 가구원 수		○			
		가구소득(소득원별 금액, 월평균 총소득)(원)	○	○	○	○	○
		월평균 가구소득(구간별)		○			
		연소득	◎	◎	◎	◎	◎
		생활비(월평균 총생활비)	○	○	○	○	○
		주거관리비/주거비(월평균/임대료, 월세 제외)	○	○	○	○	○
		연평균 보건의료비				○	○
	자산(부동산, 주택, 금융, 기타 자산)	○		○	○	○	
	부채(유무/ 부채종류별 금액)	○		○	○	○	
	지난 1년간 저축유무와 저축액			○	○	○	
	저축 이유				○	○	
	가계 지출 항목 중 가장 부담되는 지출 항목		○				
	가구원 명의 자동차 보유대수, 보유유무			○	○	○	
주택 현황	주거	현재주택 거주연도	○	○	○	○	○
	현황	현재주택 유형	○	○	○	○	○

및 주 거 환 경	현재주택 쪽방 유무	○					
	현재주택위치(지상,반지하,지하,옥상)/거주층	○	○	○	○	○	
	현재주택 총 층수					○	
	현재주택에서의 거주 층수					○	
	현재주택 점유형태(자가, 전세 등)	○	○	○	○	○	
	주택을 소유하지 않고 있는 이유		○				
	(자가)임대주택 유형(민간,공공 등)	○	○	○	○	○	
	현재주택의 거주 가구 수		○	○	○	○	
	자기주택은 보유, 임차로 거주하는 이유		○				
	생애최초주택 마련 경험 유무	○	○	○	○	○	
	-생애최초주택 마련 시기	○	○	○	○		
	-현재거주주택 생애최초 여부	○	○				
	-생애최초주택 마련방법(분양,구입,상속 등)	○		○			
	-생애최초주택 소요년수(주택마련기간)	○	○	○	○	○	
	-생애최초주택 주택면적(전용)	○					
	-생애최초주택에서의 거주유무와 거주기간		○				
	-생애최초주택 마련 전 이사유무와 횟수			○	○		
	현재주택 외 주택 보유 유무	○	○	○	○	○	
	현재주택 포함(이외) 가족명의로 된 주택 수		○	○	○	○	
	현재주택 외 소유주택의 유형과 유형별 수		○				
	현재주택 외 소유주택의 목적		○				
	소유 주택 매각 의향		○				
	소유 주택 매각 이유		○				
	무주택 기간	○		○	○	○	
	(자가)현재주택 마련 시기	○	○	○	○	○	
	(자가)현재주택 마련 방법(분양 등)	○		○	○	○	
	주택청약 상품 가입 유무		○	○	○	○	
	주택청약 통장 보유 개수		○	○	○		
	주택청약 통장별(청약저축 등) 가입기간				○	○	
	주택청약 신청계획 일정(6개월 이내/2년내 청약 등)		○	○	○	○	
	주택청약시 주택유형(신규분양, 국민임대 등)					○	
	주택청약 당첨시 입주이사					○	
	향후 2년내 기존주택 구입 계획여부					○	
	향후 2년내 기존주택 구입시 주택유형					○	
	향후 2년내 청약, 기존주택구입시 예상주택가격					○	
	향후 2년내 청약, 기존주택구입시 희망용자조건					○	
	향후 2년내 청약, 기존주택구입시 주택규모(분양면적/사용면적 각각)					○	
	향후 2년내 청약, 기존주택구입시 방의 개수					○	
	향후 2년내 청약, 기존주택구입시 거주지역					○	
	향후 2년내 이사 시, 주택 처분방법(매매 등)		○		○		
	주택 비용 / 금융	(자가)현재주택 가격	○	○	○	○	○
		(자가)구입 시점의 주택가격		○	○	○	○
(자가)구입자금 마련방법(자기자금 등)		○		○	○	○	

	주택 구입가격에 대한 부담정도(5점척도)		○			
	(차가)주택구입 자금대출 금액(원)		○	○	○	
	(현재주택의)구입자금 또는 임차자금 마련방법(자기자금 등)		○			
	(차가)임차료(보증금, 월세 등 금액)	○	○	○	○	○
	(차가)임차료 마련방법(자기자금 등)	○	○	○	○	○
	(차가)전세 자금대출 금액(원)		○	○	○	
	(차가)보증부 월세 보증금 대출 금액(원)		○	○	○	
	(차가)전세 보증금 부담정도(5점척도)		○			
	(차가)월세 보증금 부담정도(5점척도)		○			
	금융기관 대출 시점(년도)		○			
	대출 상환 조건(거치여부와 원리금 상환 등)		○			
	주택구입자금 혹은 임차자금 상환조건(기간, 연리%)					○
	총 대출금 중 현 잔액(원)		○			
	매달 상환하는 대출금(원)		○			
	임차료 및 대출금 상환 부담수준(4점척도)				○	
	(차가)임차료 및 대출금 상환 부담수준(4점척도/ 2006년도는 3점척도)	○	○	○		○
	(차가)월세 시 월세 연체 여부 및 횟수		○			
	(차가)월세 연체 시 주된 이유		○			
	주거관리비/주거비(난방비 등) 부담수준(2014년 4점척도/2012년 5점척도)	○	○			
	주택 관련 세금(취등록세,보유세,양도세,증여세,상속세 각각) 부담수준(4점척도)				○	
주택 상태	현재주택 건축연도	○	○	○	○	○
	현재주택 구조(원룸 여부)	○	○	○	○	○
	-방의 개수(부엌,거실,화장실,창고 제외)/침실	○	○	○	○	○
	-침실 이외의 방(서재 등) 개수			○	○	○
	-거실(대청마루) 개수	○	○	○	○	○
	-식당(부엌 딸린 식당 포함) 개수	○	○	○	○	○
	현재주택면적(규모)	◎	○	○	○	○
	-주택사용면적(전용면적)	○	○	○	○	○
	-주택 분양면적		○			
	-주택종면적(연면적)	○	○	○	○	○
	-대지종면적	○	○	○	○	○
	현재주택 내부시설 사용형태(부엌 등)	◎	○	○	○	○
	-부엌 사용형태(단독,공동,없음)와 종류(입식,재래식)	○	○	○	○	○
	-화장실 사용형태(단독,공동,없음)와 종류(수세식,재래식)	○	○	○	○	○
	-목욕시설 사용형태(단독,공동,없음)와 종류(온수,비온수)	○	○	○	○	○
	-상수도시설 연결 여부	○	○	○	○	○
	-하수시설(정화조) 설치여부	○	○	○	○	
	-난방시설 설치여부와 종류(중앙난방 등)	○	○	○	○	
	-난방연료 종류(도시가스 등)		○			
	-취사연료 설치여부와 종류(도시가스 등)	○				

	-출입구(현관문) 사용형태(단독,공동 사용)	○	○	○	○	○
	-누전차단지 설치여부		○	○		
	-화재감지기 설치여부		○	○		
	현재주택 상태(2014 4점척도/2012년 3점척도/ 2010년 예,아니오)	◎	○	○		
	-집 구조물(건고, 균열)	○	○			
	-집 구조물의 간이주택자재(판자 등) 건축 여부			○		
	-지붕 주된 재료(석면슬레이트 여부)			○		
	-구조 안정성(3점척도)			○		
	-방수 상태(2014 4점척도/2012년, 2010년 3점척도)	○	○	○		
	-방풍 상태(3점척도)			○		
	-난방 상태	○				
	-모든 침실에 고정식 난방시설 설치 유무			○		
	-환기,통풍 상태	○	○			
	-채광,일조 상태	○				
	-부엌에 창, 환기시설 유무			○		
	-화장실에 창, 환기시설 유무			○		
	-방음 상태(중간소음)	○	○			
	-재난, 재해(산사태, 홍수, 지진) 안전성	○	○			
	-산사태 위험, 상습 침수지역 여부			○		
	-모든 침실의 외부에 직접 면한 창 유무			○		
	-화재로부터의 안전성(화재대피시설 유무 등)	○	○			
	[안전사고 예방 등 위한 설비의 설치 여부]					
	-복도나 계단 손잡이				○	
	-화장실이나 욕실 지지대 손잡이				○	
	-열고 닫기 쉬운 화장실이나 욕실 문				○	
	-문턱, 주택 내 계단 등 단차 제거				○	
	-화장실 양변기				○	
	-미끄럼방지 등 안전한 바닥재				○	
	-휠체어가 통행 가능한 넓은 출입문과 복도				○	
	-주택 내 응급 비상벨				○	
	-적절한 높이의 부엌 작업대				○	
	고령자 및 신체장애이용 시설(손잡이, 문턱 등) 설치 유무					○
주거 환경	주택 내에서의 경관(공원, 산, 도시야경 등)				○	○
	교통문제(대중교통노선 등)	○		○	○	
	주이용 자동차 주차 장소			○	○	○
	범죄예방시설 설치여부	○				
	현재주택 주변 공공임대아파트 단지 유무					○
	소방차 진입 용이성(2012년 3점척도/2010년,2008년,2006년 예/아니오)		○	○	○	○
만족 도/ 평가	[주거환경만족도](2014년 4점척도/2012년 5점척도 /2010년,2008년,2006년 4점척도)					
	-시장 등 접근용이성	○	○	○	○	○
	-병원 등 의료시설 접근용이성	○	○	○	○	○
	-시장 등 공공기관 접근용이성	○	○	○	○	○

		-각종 사회복지시설 여건(문화센터 등)		○			
		-문화시설, 놀이터, 녹지,공원 등 접근용이성	○		○	○	○
		-주변 자연환경(녹지,공원 등) 여건		○			
		-주변 자연환경(산,강,호수,바다시내,하천 등)			○	○	
		-대중교통 접근용이성	○	○	○	○	○
		-주차시설 이용편의성/주차여건	○	○	○	○	○
		-출퇴근 및 통학시간의 부담정도			○	○	○
		-주변도로의 보행 안전	○				
		-미취학 아동 시설 및 학교,학원 등 교육환경	○				
		-미취학 아동 양육에 적합한 환경		○			
		-학교, 학원 등 교육환경, 학군		○	○	○	○
		-치안, 범죄 등 방법 상태	○	○	○	○	○
		-집주변 소음 정도	○	○	○	○	
		-집주변 청소 및 쓰레기 처리상태	○	○	○	○	○
		-대기오염 정도	○		○	○	
		-이웃과의 관계, 이웃과 유대감 정도	○		○	○	○
		전반적인 주택만족도(2014년 4점척도/2012년 5점척도/ 2010년,2008년 4점척도)	○	○	○	○	
		전반적인 주거환경만족도(4점척도)	○		○	○	○
		불만족 시 이유		○			
		[주택 시설 등 만족도](4점척도)					
		-주택 규모				○	
		-주택시설(부엌,화장실,목욕시설 등)				○	
		-주택구조(평면도 상 구조, 동선 등)				○	
		-방음(층간 소음)				○	
		-일조,통풍				○	○
		직전주택과 현재주택 비교_내부시설과 설비상태		○			
		직전주택과 현재주택 비교_가격		○			
		직전주택과 현재주택 비교_주거환경		○			
주 거 이 동	주거 이동 경험	가구주가 된 이후 이사한 경험 유무					○
		현재주택 전 이사경험여부	○		○	○	
		현재주택이 몇 번째 거주 주택	○				
		현재주택 전 이사횟수(현재주택 이사 제외)	◎	○			
		현재주택으로 이사 온 이유	○	○	○	○	○
		현재주택 이사시 고려사항(가격 등)			○	○	○
		직전주택 거주년수		○			
		직전주택 거주지		○	○	○	○
		직전주택 유형(단독주택 등)	○	○	○	○	○
		직전주택 점유형태(자가, 전세 등)	○	○	○	○	○
		(자가)직전주택의 임대주택 유형(민간,공공 등)		○			○
		직전주택 위치(지상,반지하,지하,옥상)/거주층	○	○	○	○	○
		직전주택 총 층수					○
		직전주택에서의 거주 층수					○
		직전주택 구조(원룸 여부)	○			○	○

		-방의 개수(부엌, 거실, 화장실, 창고 제외)/침실	○	○	○	○	○
		-침실 이외의 방(서재 등) 개수					○
		-거실(대청마루) 개수	○			○	○
		-식당(부엌 딸린 식당 포함) 개수	○			○	○
		[직전주택 면적(규모)]					
		-주택사용면적(전용면적)	○	○	○	○	○
		-주택 분양면적		○			
		-주택총면적(연면적)	○	○	○	○	○
		-대지총면적	○	○	○	○	○
		직전주택 거주 가구 수					○
주거 이동 계획		이사계획 여부	○	○	○	○	○
		현 주택에서의 거주예정기간		○			
		이사계획 시기(몇년 내)	○				
		이사계획 이유	○	○	○	○	○
		이사계획시 고려사항(가격 등)			○	○	○
		이사계획 중인 지역	○	○	○	○	○
		이사계획 중인 주택유형	○	○	○	○	○
		[이사계획 중인 주택규모]					
		-이사계획 중인 주택규모(분양면적)		○	○		○
		-이사계획 중인 주택규모(전용면적/사용면적)	○	○	○	○	○
		-방의 개수(거실, 부엌, 화장실, 창고 제외)	○	○	○	○	○
		이사계획 중인 점유형태(자가 등)	○	○	○	○	○
		(자가 경우)주택마련 방법	○	○	○	○	○
		(자가 경우)계획 중인 주택가격	○	○	○	○	○
		(차가 경우)임대주택 유형(전세, 월세 등)	○	○	○		○
		(차가 경우)임대주택 유형(공공임대 등)	○	○	○	○	○
	(차가 경우)계획 중인 임대료(전세금/보증금/월세)	○	○	○	○	○	
	희망 용자조건(금액, 기간, 상환방법, 월상환금액 등)			○	○	○	
개보 수 경험	개보 수 경험	현재주택 개보수 경험	○				
		-개보수 횟수	○				
		-개보수 목적	○				
	개보 수 필 요 성	현재주택 개보수 필요성	○				
		-개보수 우선순위	○				
	-개보수 예상비용	○					
주거 의 식	주거 의 식 / 주거 선호	내집 마련 필요성/ 주거소유의식(2014년 예/아니오, 2012년 5점척도, 2010년 예/아니오)	○	○	○		
		-내집 마련 필요한 이유	○				
		-내집 마련 불필요한 이유	○				
		희망지역	○				
		희망하는 주된 생활양식	○				
		선호 주택유형	○				
		희망 주택규모(전용면적)	○				
		3인 가족이 거주하기에 적당한 주택규모(분양면적/전용면적)		○			
공공임대주택 거주 의향 유무		○				○	

	공공임대주택 입주희망 이유					○
	공공임대주택 입주희망하지 않는 이유					○
	공공임대주택 입주 시 고려할 중요사항(보증금, 시설 수준 등)					○
	공공임대주택 입주시 희망 주택크기(분양평수)					○
	공공임대주택 입주시 희망 거주지역					○
	공공임대주택 입주시 희망 보증금, 임대료 수준					○
	공공임대주택 입주시 희망 직장과의 거리, 통근시간					○
	공공임대주택 입주시 희망 공급방식(도심 내, 도심외곽 등)					○
	입주자격 부여시 공공임대주택 희망 입주시기					○
	공공임대주택 중 선호유형(영구임대 등)		○			○
	공공임대주택과 분양주택의 바람직한 혼합방식					○
	현 집값 수준의 적정성(5점척도)		○			
	소형 주택 건설 확대(5점척도)		○			
	공공임대주택 건설 확대(5점척도)		○			
	내 경제형편 상 구입가능한 주택의 충분성(5점척도)		○			
	금융상품 대비 부동산 투자 선호(5점척도)		○			
	전세 대비 월세 선호도(5점척도)		○			
	아파트 선호도(5점척도)		○			
	향후 2~3년간 주택가격 상승 기대(5점척도)		○			
	향후 2~3년간 전세가격 상승 기대(5점척도)		○			
	은퇴 후 거주 희망지역			○		
	은퇴 후 희망 생활양식(도시적, 전원생활 등)			○		
	은퇴 후 선호 주택유형			○		
거주 목적 아닌 주택	거주목적이 아닌 주택 구입 계획	○	○	○	○	
	이사목적 아닌 구입/신축 예정 주택수(채)					○
	이사목적 아닌 구입/신축 예정 주택유형					○
	이사목적 아닌 구입/신축 예정 주택 지역					○
	이사목적 아닌 구입/신축 예정 주택 규모(분양면적/사용 면적)					○
	이사목적 아닌 구입/신축 예정 주택의 마련방법					○
	거주목적이 아닌 주택 구입 목적	○	○			
	현재주택이외의 다른 주택 구입자금 대출 여부		○			
	여가 목적의 주택 구입 의향 유무			○		
주거 지원 프로그램	주거지원 프로그램 필요성	○		○	○	
	필요 주거지원 프로그램의 우선순위	○		○	○	

주 : ○조사항목 있음, ◎ 조사항목 통해 산출가능,

■ 5회조사 공통항목, ■ (2012년도 제외함) 4회조사 공통항목, □ 최근3년간 공통항목

자료 : 년도별 주거실태조사 조사표를 토대로 연구자가 구성함

(4) 주거급여의 주택조사

주거급여 주택조사는 2015년부터 국토교통부에서 주거급여를 시행하기 위해 필요한 주거급여 대상자와 그 주택에 관련한 데이터를 구축하기 위해 시행되고 있다. 주거급여라는 주거지원 제도의 목적에 부합한 데이터를 생산하기 위해 필요한 조사대상 및 조사항목이 정해져 있으며, 이를 바탕으로 매년 주거급여의 수혜여부와 수혜정도를 결정하는 중요한 근거가 된다. 주거급여 주택조사의 개요는 다음과 같다.

주거급여조사는 주거급여 지급을 위한 신청조사와 확인조사 두 가지로 나누어지며, 임차가구와 자가가구로 구분하여 각기 다른 문항으로 주택조사를 실시한다. 임차 가구 조사는 임차급여 지급 여부와 유지를 결정하기 위해 필요한 항목으로 구성되어 있으며, 자가 가구 조사는 수선유지 급여의 신규지급과 유지를 위해 필요한 항목으로 구성되어 있다.

<표 32> 주거급여 주택조사 개요

구 분	내 용
조사주기	2015년부터 매년
조사목적	맞춤식 주거급여를 지원하기 위해 주거급여 대상자의 임대차 계약의 사실 관계 및 주택 상태 조사 등 급여 실시에 근간이 되는 조사를 시행하는 것을 목적으로 함
조사대상 지역과 조사단위	[조사대상 지역] 전국 [조사단위] 가구
조사항목	[임차가구 조사] 주택 등의 임대차 계약, 임차료 적정성, 주택 등의 유형, 시설상태, 환경 등, 실제 거주여부, 주택 임대 또는 제공하는 자와의 관계 등, 주거지 변동 사항, 차임의 연체 여부 등 [자가가구 조사] 주택 등의 구조 안전성, 방수, 단열 등 물리적 상태, 부동산 권리 관계, 수선유지 이력, 실제 거주 여부, 수급권자 또는 수급자의 수선 소요 등, 주거지 변동 사항 등
자료수집방법	방문조사, 전산공문에 의한 조사

<표 33> 주거급여조사의 조사대상별 항목

	임차 가구(임차 급여)	자가 가구 (수선유지 급여)
신청조사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 등의 임대차 계약에 관한 사항 ○ 주택 등의 임차료 적정성 여부 ○ 주택 등의 유형, 시설상태, 환경 등 주택 등의 현황에 관한 사항 ○ 실제 거주여부에 관한 사항 ○ 주택 등을 임대 또는 제공하는 자와의 관계 등 그 밖에 임차료 지급에 필요한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당 주택 등의 구조 안전성, 방수, 단열 등 물리적 상태에 관한 사항 ○ 부동산 권리관계에 관한 사항 ○ 최근 수선유지 이력에 관한 사항 ○ 실제 거주 여부에 관한 사항 ○ 수급권자 또는 수급자의 수선 소요 등 그 밖에 수선유지비의 지급에 필요한 사항
확인조사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거지 변동에 관한 사항 ○ 차입의 연체 여부에 관한 사항 ○ 주택 등의 임대차 계약에 관한 사항 ○ 주택 등의 임차료 적정성 여부 ○ 주택 등의 유형, 시설상태, 환경 등 주택 등의 현황에 관한 사항 ○ 실제 거주 여부에 관한 사항 ○ 주택 등을 임대 또는 제공하는 자와의 관계 등 그 밖에 임차료 지급에 필요한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거지 변동에 관한 사항 ○ 해당 주택 등의 구조 안전성, 방수, 단열 등 물리적 상태에 관한 사항 ○ 부동산 권리관계에 관한 사항 ○ 실제 거주여부에 관한 사항 ○ 수급권자 또는 수급자의 수선 소요 등 그 밖에 수선유지비의 지급에 필요한 사항

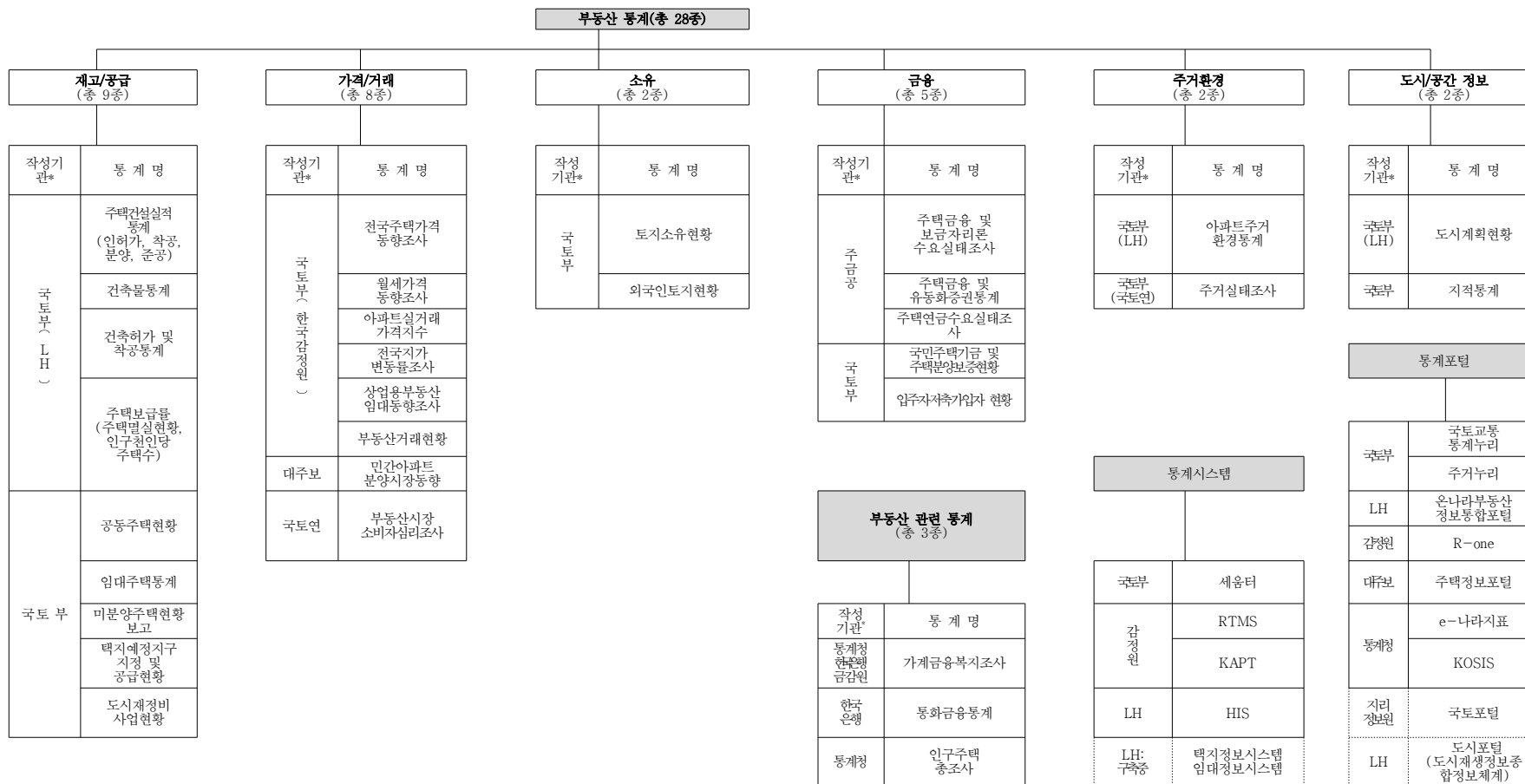
자료 : 주거급여홈페이지 마이홈포털 www.myhome.go.kr 자료 재구성

(5) 기타 주택, 건축물, 부동산 관련 통계 조사

주택 및 건축물관련 통계로는 국토교통부에서 생산하는 재고/공급 관련 통계(총 9종)이 있는데, 주택건설실적 통계, 건축물 통계, 건축허가 및 착공통계, 주택보급률, 공동주택현황, 임대주택 통계, 미분양주택현황보고, 택지예정지구 지정 및 공급현황, 도시재정비사업현황이 그것이다.

가격/거래와 관련된 통계(총 8종)는 국토교통부에서 생산하는 전국주택가격동향조사, 월세 가격 동향조사, 아파트실거래 가격지수, 전국지가변동률조사, 상업용부동산임대동향조사, 부동산거래현황이 있으며, 대한주택보증에서 생산하는 민간아파트 분양시장동향과 국토연구원에서 생산하는 부동산시장 소비자심리조사가 있다. 그밖에 부동산 소유와 관련된 통계(총 2종), 금융과 관련된 통계(총 5종), 주거환경 관련 통계(총 2종), 도시/공간 정보 관련 통계(총 2종)이 있다.

[그림 16] 부동산 통계, 시스템, 포털 현황



자료 : 이용만 외(2015)

(6) 가구 중심의 주거 관련 항목이 포함된 조사

인구주택총조사를 기반으로 가구를 중심으로 주거 관련 항목이 포함되어 있는 조사는 가계 금융복지조사, 가계동향조사, 부동산시장패널조사, 노동패널조사, 복지패널조사가 있다.

가계금융복지조사는 가계수준 및 변화, 자산, 부채, 소득 등을 파악하며, 가계동향조사는 가구의 수입과 지출을 조사하는 국가승인 통계조사로, 가구 규모, 가구주 특성, 가구소득 등 가구 관련 정보 뿐 아니라 거쳐 유형, 점유유형 등 주거관련 항목도 일부 포함되어 조사되고 있다. 부동산시장패널조사는 부동산 시장 수요자 참여행태 진단 및 분석, 부동산시장 정책 및 연구 지원을 위해 활용된다. 노동패널조사는 가구의 경제활동 참여 및 노동시장 이동, 소득소비 변화 등을 파악하며, 복지패널조사는 빈곤층과 차상위 계층의 가구형태, 소득수준, 취업상태 등을 파악하여, 빈곤 감소를 위한 정책 및 연구에 필요한 데이터를 지원한다(강미나, 2016).

2) 국내 주거 영역 통계 관련 연구 동향

국내 주택, 주거와 관련된 지표로는 주거서비스 지표, 주거복지지표, 주거복지 평가지표, 주거환경의 질 지표 등을 들 수 있다.

(1) 주거서비스 지표

주거서비스 지표 분석보고서((구)대한주택공사, 2007)에 의하면, 주거서비스는 1차적으로는 주택(housing)이라는 건물 내에서 발생하는 재화로서 한정된 개념이나, 2차적으로는 건물이 속해있는 주거단지(housing complex), 3차적으로 환경적 입지(location)으로 구성된다고 제시하였다. 또한 주거서비스 지표는 양적지표, 질적지표, 주거비부담지표, 주거안정성지표, 주택시장지표, 주거형평성지표로 구분하여 제시하였다.

또한 주거서비스 지표는 사회 전체 주거서비스의 평균개념과 주거서비스 배분의 형평성 개념으로 구분할 수 있다(윤주현 외, 2005; 대한주택공사, 2007 재인용). 즉 주거서비스 평균개념에는 양적지표, 질적지표, 주거비부담시장지표가 포함되며, 주거서비스 형평성개념은 주거서비스 형평성지표가 포함되어 있다.

<표 34> 주거서비스의 지표

구분	지표	비고
일반현황	인구(천인)	
	일반가구(천가구)	
	보통가구(천가구)	
	가구당 가구원수	
	주택(천호)	
	주거단위(천호)	독립주거단위기준
양적지표	주택보급률(%)	주택수/보통가구수
	1000인당 주택수(호)	
양적지표(주거단위 기준)	주택보급률(%)	주거단위/일반가구수
	1000인당 주택수(호)	
질적지표	1인당 주거면적(m ²)	
	호당 주택면적(m ²)	
	가구당 방수(실)	
	방당 거주인수	
주거비부담지표	PIR	
	RIR(%)	
주거안정지표	자가보유율(%)	
	사회주택비율(%)	
주택시장지표	1000인당 주택건설량(호)	
	신규주택평균면적(m ²)	
주거형평성지표	최저주거기준 미달가구(%)	

자료 : (구)대한주택공사(2007)

<표 35> 주거서비스의 측정지표

개념구분	지표구분	주거서비스 측정지표
일반현황	양적지표	주택보급률, 1000일당주택수
	질적지표	가구당주거면적, 호당주택연면적, 주택성능, 노후도, 주거환경
	주거비부담 시장지표	연소득대비주택가격비율(PIR), 월소득대비임대료비율(RIR), LTV(주택가격대비대출금), PTI(소득대비상환액), HAI(주택구매력지수)
주거서비스 형평성지표		최저주거기준미달가구비율 주거소비 불평등도, 거주보호재정투입비율

자료 : 윤주현 외(2005)

김재익 외(2010)는 부동산 통계 분야의 통계품질을 진단하면서, 주거서비스 관련 평가요소로 적절성, 적정성, 가용성, 부담 가능성, 안정성의 다섯 가지 요인을 제시한 바 있다. 여기서 가용성은 주택 재고량이 양적으로 충분히 존재하는 가를 측정하는 것인데, UN Habitat에서 제시한 가용성과 유사한 개념으로 볼 수 있다.

<표 36> 주거서비스 평가의 5가지 요소

평가요소	평가 내용
적절성(adequacy)	주택의 질적 수준
적정성(suitability)	주거의 질적 수준(주거 혼잡성)
가용성(availability)	주거서비스의 양적 충분성
부담가능성(affordability)	주거비의 부담 가능성
안정성(stability)	주거이동 및 정착의 안정성

자료 : 김재익 외(2010)

(2) 주거복지지표

최은희 외(2008)는 개발한 주거복지지표는 주거복지의 목표를 주거수준 향상과 주거안정 지속에 두고 있다. 이는 정부가 밝힌 주거복지 정책의 주목표에 해당한다. 주거복지지표는 객관적 측면과 체감 측면으로 나누었으며, 객관적 측면으로는 주택, 주거환경(communitiy), 정책 환경 세 영역으로 나누어 각 목표별 지표의 항목을 19개 선정하였다. 체감 측면으로는 주택과 주거환경(communitiy)으로 나누고 있으며, 각 주거복지 목표별 지표의 항목을 22개 선정하여 제시하였다.

<표 37> 주거복지지표의 체계

		주거복지의 목표	
		주거수준 향상	주거안정 지속
객관적 측면	주 택 house	주택시설설비, 면적, 과밀	주거비 가격 안정성
	주거환경 community	주민복지시설, 자연친화공간, 입지	안전
	정책환경 policy environment	주택공급, 형평성, 최저주거수준	주택소유 점유 안정성
주거복지 체감 측면	주 택 house	시설·설비, 면적, 실내환경	거주기간 주거비
	주거환경 community	입지, 접근성, 물리적 근린환경, 공동생활	안전

자료 : 최은희 외(2008)

<표 38> 객관적 측면의 주거복지지표

	주거수준향상	주거안정지속
주 택 house	① 주택 내 수세식 화장실 보급 비율 ② 주택 내 입식부엌 보급 비율 ③ 주택 내 목욕시설 보급 비율 ④ 상수도 보급률 ⑤ 하수도 보급률 ⑥ 1인당 평균 주거면적 ⑦ 방당 거주인 수	⑧ PIR(배) ⑨ RIR(%)
주거환경 community	⑩ 1인당 주민복지시설 면적 ⑪ 1인당 자연친화공간 면적 ⑫ 통근통학 소요시간	⑬ 범죄율
정책환경 policy environment	⑭ 인구1000명당 주택 수 ⑮ 최저주거기준 미달가구 비율 ⑯ 비정상적 거처 가구율	⑰ 자가거주율 ⑱ 강제이동비율 ⑲ 장기공공임대주택 재고율

자료 : 최은희 외(2008)

최은희 외(2008)은 개발한 주거복지지표를 발전시켜 주거복지지수를 만들었으며, 이를 통해 년도 별 주거복지정책의 실현정도와 변화 추이를 분석하고자 하였다. 개발된 주거복지지수는 객관적 측면의 주거복지지수와 주거복지체감지수 두 가지로 나뉜다. 각 지표별로 기준 시점 대비 비교 시점의 변화율로 지수를 만든 뒤 가중치를 적용해 지표값을 산출하였다. 가중치는 AHP 방식으로 평가된 전문가들의 주관적 평가를 사용하였다. 주거복지지수는 주거복지정책 개발과 그 성과를 확인할 수 있는 중요한 정책평가 수단으로, 주거복지를 위한 노력과 역량을 파악하기 위한 수단으로 제시되었다.

<표 39> 주거복지체감 측면의 주거복지지표

	주거수준향상	주거안정지속
주택 house	① 급,배수 설비 ② 난방 및 단열시공 ③ 전용면적의 크기 ④ 방의 개수 ⑤ 통풍 및 채광 ⑥ 방음상태(실내소음) ⑦ 대기오염/ 악취상태	⑧ 임대보증금 수준 ⑨ 월임대료 수준 ⑩ 관리비(주거비)부담 수준 ⑪ 점유기간
주거환경 community	⑫ 사회복지시설의 접근성 ⑬ (자녀의) 교육환경 ⑭ 생활편의시설(상가, 병원 등)의 편리성 ⑮ 대중교통 이용의 편리성, 통근통학의 편리성 ⑯ 직장과의 거리 ⑰ 조경 및 녹지공간 (나무,꽃,잔디 등) ⑱ 반달리듬 상태(파괴행동, 낙서 등) ⑲ 이웃으로부터의 사생활 보호(프라이버시) ⑳ 공공장소의 소음상태(음주, 고성방가 등)	㉑ 범죄로부터의 안전 ㉒ 재해로부터의 안전

자료 : 최은희 외(2008)

(3) 주거복지 평가지표

정부의 주거복지정책에 대한 객관적인 평가와 달성정도, 민관협력의 노력 등을 평가하기 위해 주거복지 관련 지표들이 개발되었다.

박환용 외(2005)는 지방자치단체의 주거복지 수준을 평가하기 위한 지표를 개발한 바 있다. 이 보고서에서 주거수준을 나타내는 지표로 양적 지표와 질적 지표, 그리고 주거의 안정성 지표를 제시하였다. 양적 지표는 주택보급률과 인구 1000명당 주택수, 그리고 질적 지표는 주택의 질을 나타내는 수세식화장실 보급률, 입식부엌 보급률, 목욕시설 보급률, 주택의 평균면적을, 그리고 주거의 질을 나타내는 1인당 평균 주거면적, 최저주거기준 미달가구 비율, 1인당 주민복지시설면적, 1인당 자연친화공간면적을 들었다. 주거의 안정성 지표로는 주택매매가격 증가율, 임대료 증가율, 자가거주율, 공공임대주택비율, 소형주택비율을 들었다.

박환용 외(2005) 이후 (구)건설교통부(2007)는 지방자치단체가 수행해 온 주거복지 관련 정책을 평가하기 위해 주거복지수준을 평가할 수 있는 지표를 개발하여, 주거복지 평가를 실시하였다. 개발된 주거복지 평가지표는 주거수준, 노력 및 서비스 부문, 사업부문으로 크게 나뉘며, 각 부문별 평가항목과 구체적인 평가지표가 제시되었다.

<표 40> 지방자치단체 주거복지 평가지표

구분		지표
양적 지표		주택보급률, 인구 천명당 주택수
질적 지표	주택의 질	주택내 수세식 화장실 보급률, 주택내 입식부엌 보급률, 주택내 목욕시설 보급률, 주택의 평균면적
	주거의 질	1인당 평균 주거면적, 최저주거기준 미달가구 비율, 1인당 주민복지시설면적, 1인당 자연친화공간면적
주거의 안정성		주택매매가격증가율, 임대료증가율, 자가거주율, 가구당 공공임대주택비율, 전체주택대비 소형주택 비율

자료 : 박환용 외(2005)

<표 41> 주거복지 평가지표 및 가중치

구분	평가항목		평가지표	가중치	
주거 수준	현재의 주거수준을 나타내는 지표	양적 측면	주택보급률	1.58	
			인구 1000명당 주택수	1.78	
		주택 시설	주택 시설	주택 내 수세식화장실 보급비율	0.73
				주택 내 입식부엌 보급비율	0.63
				주택 내 목욕시설 보급비율	0.65
				주택의 평균면적	0.86
		주거 여건	주거 여건	1인당 평균 주거면적	0.85
				최저주거기준 미달가구 비율	1.13
				1인당 주민복지시설면적	0.82
				1인당 자연친화공간면적	0.70
	주거의 안정성	주거의 안정성	상하수도 보급비율	1.10	
			전년대비 주택매매가격증가율	0.97	
			전년대비 임대료증가율	1.16	
			자가거주율	0.97	
	주거수준의 향상 정도를 나타내는 지표	양적 측면	주택보급률	1.76	
			인구 1000명당 주택수	2.00	
		주택 시설	주택 시설	주택 내 수세식화장실 보급비율	1.00
				주택 내 입식부엌 보급비율	0.86
				주택 내 목욕시설 보급비율	0.90
				주택의 평균면적	1.19
주거 여건		주거 여건	1인당 평균 주거면적	1.22	
			최저주거기준 미달가구 비율	1.61	
			1인당 주민복지시설면적	1.16	

			1인당 자연친화공간면적	0.99	
			상하수도 보급비율	1.37	
		주거의 안정성	전년대비 주택매매가격증가율	1.20	
			전년대비 임대료증가율	1.44	
			자가거주율	1.20	
			가구당 공공임대주택비율	1.74	
구분	평가항목	평가지표		가중치	
노력 및 서비스 부분	공공부문 임대주택 효과	공공부문 임대주택 입주가구 중 노인 및 장애인 가구비율		2	
		공공부문 임대주택단지 임차인대표회의 구성 및 실적		3	
	저소득층 지원노력	전세자금 용자 가구수		4	
		저소득가구 주거지원 자체노력(임대료보조, 집수리 등)		4	
		주택개량자금 활용실적(주거환경개선, 농어촌주택개량)		3	
		저소득가구에 대한 사회복지 프로그램 연계		4	
	시민정보 서비스	주거상담시스템 운영 및 실적(주거전용상담시스템 유무, 상담서비스 민간전문가 인력)		3	
	제도 구축	주거복지 관련 조례 제정		2	
		주택종합계획 수립		2	
		2004 주택 및 주거복지 업무계획		3	
		주택 관련 독립조직		2	
		주택 관련 통계자료 정비노력		3	
	사업부문	구분			광역시
공공부문 임대주택사업 실적		국민임대주택 사업승인실적		6.22	9.82
		지방자치단체 국민임대 직접건설 실적		2.31	-
		광역시의 다가구 매입임대주택 공급실적		2.29	-
		국민임대주택사업용 택지확보 실적		4.41	4.41
		주거환경정비사업구역 내 공공부문 임대주택 공급실적		3.77	3.77
주거환경정비 사업		주거환경개선사업 구역지정 실적		4.02	5.02
		주거환경정비사업 세입자 재정착률		3.24	3.24
		원활한 사업추진 노력		3.74	3.74

자료 : (구)건설교통부(2007)

강미나 외(2014)는 주거복지 평가지표를 제시하였는데, 주택과 주거환경으로 구분하였으며, 주택 부문은 어메니티, 지불가능성, 안정성, 편리성, 보건성, 안전성의 여섯 영역으로 나누어 14개 지표를 제시하였으며, 주거환경 부문은 어메니티, 편리성, 보건성, 안전성, 커뮤니티의 다섯 영역으로 나누어 11개 지표를 제시하였다.

<표 42> 국민체감형 주거복지 평가지표 선정

구분	영역	평가지표
주택	어메니티	주택의 단열상태
		주택의 방음상태
	지불가능성	(자가) 주택가격, (차가) 소득에 따른 임대료 부담
		주택구입 또는 임대를 위한 대출의 용이성 및 상환능력
		소득수준에 비추어 지역 내 구입할 수 있는 주택의 수
	안정성	주택의 노후 정도
		주택의 임대기간 만료, 임대료 증가, 재건축 등으로 인한 거주 불안 정도
	편리성	노약자도 쉽게 이용할 수 있는 주택 공간 및 시설
		주택 유지관리의 편리성
	보건성	주택 내 온도 및 습도상태(곰팡이 등)
		주택 내 상수도의 수질상태(녹물 등)
		유해한 건축 자재 사용 여부(석면, 납성분 페인트 등)
안전성	태풍, 지진, 화재 등에 대비한 주택구조 및 재료의 안전성	
	주택 내 방범상태(방범창, 비상벨 설치 등)	
주거환경	어메니티	주거지 주변의 녹지 비율(놀이터, 산책로, 운동장, 공원, 산, 수변 등)
	편리성	생활편의시설(행정, 금융, 의료, 복지, 문화, 상업, 교육) 접근용이성
		대중교통(지하철, 버스 등) 접근용이성
		주차시설 이용편리성
	보건성	주거지 주변 청결상태(쓰레기 처리 등)
		대기오염 수준
		주거지 주변 환경오염시설 비율(축사, 공장, 열병합발전소 등)
	안전성	주거지 내의 자연재해 발생빈도
		주거지 내 방범 및 치안상태(범죄율, 순찰서비스 등)
		유치원, 초등학교 주변 어린이보호구역 설치 수준
커뮤니티	이웃과 친밀한 정도	

자료 : 강미나 외(2014)

(4) 주거환경의 질 지표

서울시정개발연구원(2008)에 의하면, 주거환경의 질을 측정하기 위한 지표를 제시하였다. 주거환경의 질은 안전성, 편리성, 쾌적성, 자원절약성 차원으로 나뉘며, 각 차원별 평가항목과 결과지표, 구체적인 물리적 환경이 제시되었다.

<표 43> 서울시 주거환경의 질 측정을 위한 지표 제안

차원	평가항목	결과지표	물리적 환경
안전성	교통안전, 생활안전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통사고 발생률 ○ 안전사고 발생률(넘어짐, 추락, 충돌, 붕괴 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과속방지턱 시설빈도 ○ 폭 20m 이상 도로 비율 ○ 위험물저장시설(가스충전소, 주유소, 기타), 차량관련시설(세차장, 폐차장, 주차전용시설), 생산시설(공장, 창고)비율 ○ 주택노후도
	방법	<ul style="list-style-type: none"> ○ 범죄발생률 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식품위생시설(단란주점, 유흥주점), 환경위생시설(특수목욕탕, 카지노), 숙박시설(여관) ○ 경찰서/지구대/파출소까지 거리
	소방	<ul style="list-style-type: none"> ○ 화재발생률 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 호수밀도 ○ 주택노후도 ○ 건폐율 ○ 접도율 ○ 폭 4m 미만 도로 비율 ○ 소방서까지 거리
	자연재해대비(침수방재)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 침수피해 빈도 및 규모 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인근하천 계획홍수위 및 펌프장 유무 ○ 지하주택 비율 ○ 건폐율 ○ 녹지율 ○ 투수성 포장률
편리성	대중교통	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대중교통 용이도, 대중교통이용도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전철역까지 거리 ○ 버스정류장 접근도
	주차여건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 적법(불법) 주차율 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장(부설, 노상, 노외) 확보율
	생활편의시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시설확보면적과 접근도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대형소매점(백화점, 쇼핑센터)까지 거리 ○ 근린생활시설 접근도 ○ 의료시설(병원, 의원, 한의원) 접근도 ○ 교육연구시설(학교, 유치원 도서관 등) 접근도 ○ 문화체육시설(문화시설, 체육시설)
쾌적성	녹지/수변	<ul style="list-style-type: none"> ○ 오픈스페이스 확보율 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹지율 ○ 공원/녹지 접근도 ○ 수변(하천/호수) 접근도
	개방성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축밀도 ○ 주차장 확보율 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 호수밀도 ○ 건폐율 ○ 과소필지/세장형·부정형 필지 비율 ○ 폭 4m 미만 도로 비율 ○ 접도율 ○ 가구당 주차장 면적
	소음저감, 대기질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소음도(dB) ○ 대기오염도(SO₂, NO₂, PM₁₀, O₃, CO) ○ 차량속도(km/h) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폭 20m 이상 도로 비율 ○ 위험물저장시설(가스충전소, 주유소, 기타), 차량관련시설(세차장, 폐차장, 주차전용시설), 생산시설(공장, 창고)비율 ○ 식품위생시설(단란주점, 유흥주점)
자원 절약성	에너지, 온도, 환경부하	<ul style="list-style-type: none"> ○ 에너지소비량(전력, 가스, 난방) ○ 온도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건폐율 ○ 층수 ○ 전철역까지 거리

		<ul style="list-style-type: none"> ○ 생물다양성 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 버스정류장 접근도 ○ 폭 20m 이상 도로 비율 ○ 투수성 포장률 ○ 녹지율
--	--	---	---

자료 : 서울시정개발연구원(2008)

또한 초고층 주상복합 거주자의 삶의 질 평가를 위한 주거환경지표에 관한 연구에 의하면, 주거환경지표는 크게 건강 부문과 친환경 부문으로 나뉘며, 건강 부문은 신체적 건강(수돗물과 공용공간의 청결성, 실내 공기의 악취와 환기, 실내 온습도 조절)과 정신적 건강(내부소음과 외부소음, 일조환경 및 전망, 세대수 밀도 및 커뮤니티 공간)으로 분류하였다. 친환경 부문은 재료 및 자원과 에너지 효율로 나누어 각 세부지표들을 제시하였다(변정수, 2010).

3) 소결

국내 주거 영역 통계 작성 사례는 통계청 e-나라지표에서 제공하고 있는 주거 관련 지표에서 볼 수 있듯이, 주택공급과 관련된 14개 지표, 주택시장 관련 5개 지표, 주거상황 관련 2개 지표, 기타 8개 지표로 크게 나눌 수 있다. 이 외에도 부처별 주요 지표를 생산하고 있는데, 각 부처의 주택정책 목표에 따라 필요한 통계를 작성하고 있었다.

주요 주거 관련 지표의 예로는 주택총조사, 주거실태조사, 주거급여 주택조사를 들 수 있는데, 주거실태조사의 경우, 다양한 가구 특성에 부합하는 주택정책 수립을 위한 근거 자료를 확보하고자 하는 목적에서 실시되고 있으며, 주거상황에 대한 조사를 해마다 시행함으로써 지역별·계층별 주거환경이나 주거실태의 변화 등을 파악하고자 하였다. 주거실태조사의 조사항목으로는 주택 기본현황, 주택상태, 주택 개보수 경험, 주거환경, 주거만족도, 주택비용, 주거이동경험과 주거이동계획으로 구분되어 세부 조사항목이 포함되어 있다. 주거실태조사에는 다른 조사에는 포함되어 있지 않은 고유지표가 있는데, 주거환경만족도, 최초주택마련 소요연수 및 최초주택마련 가구주 연령이 그것이다.

주거급여 주택조사는 2015년부터 국토교통부에서 주거급여 시행을 위해 필요한 주거급여 대상자와 그 주택에 관련한 데이터를 얻기 위해 시행되고 있다. 맞춤형 주거급여를 위한 조사로 그 목적에 맞게 대상과 조사내용이 설정되어 있으며, 방문조사 및 전산·공문에 의한 조사로 필요한 조사 내용에 따라 조사방법을 병행하고 있다. 그 밖에 주택, 건축물, 부동산 관련 통계 조사는 각 부처별로 정책적 목적과 통계 데이터의 필요에 따라 각기 마련하여 생산되고 있다.

국내 주거 영역 지표 관련 연구 사례로는 주거서비스 지표, 주거복지지표, 주거복지 평가지표, 주거환경의 질 지표 등을 찾을 수 있었다. 주로 주거서비스 수준과 주거복지 수준을 평가하기 위한 지표들로 개발되어 있는데, 양적지표와 질적지표 등 주거서비스 및 주거복지 서비스의

다양한 측면을 평가하고자 하였다.

최근 정부의 주거복지 정책이 강조되면서 주거복지 실현 수준을 측정하고자 주거복지지표가 개발되어 활용되고 있었다. 주거복지지표의 체계는 객관적 측면(주택, 주거환경, 정책환경)과 주거복지 체감측면(주택, 주거환경)으로 나누어 각 주거복지 목표별로 지표의 항목을 선정하여 제시하고 있었는데(최은희 외, 2008), 이 지표는 주거복지지수로 발전시켜 제시되었으며 이를 통해 년도별 주거복지정책의 실현정도와 변화 추이를 분석하는 데 활용되었다.

최근에 개발된 주거복지 평가지표(강미나 외, 2014)는 평가 부문을 주택과 주거환경으로 크게 나누고, 어메니티, 지불가능성, 안정성, 편리성, 보건성, 안전성이라는 영역으로 구분하여 각 평가지표를 제시하였다. 평가의 목표에 따라 주택과 주거환경 부문에서의 주거복지 수준이 어떻게 달성되고 있는지를 측정하는 도구로 정부 정책의 실현 정도를 파악할 수 있는 데이터를 생산하는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

그밖에 주거환경의 질 지표 등도 제시되었는데, 서울시정개발연구원(2008)에서 제시한 주거환경의 질 지표에서는 주거환경의 질을 안전성, 편리성, 쾌적성, 자원절약성 차원으로 나누어 각 차원별 평가지표를 제시하였다. 이 지표에는 에너지 등과 관련된 자원절약성 부문을 포함시킴으로써 최근 주택정책의 이슈 중 하나인 '에너지 절약' 등에 대한 지표 일부가 반영되어 있는 특징을 보인다.

제 2 절 주거 영역 통계 프레임워크 작성

1. 주거와 웰빙의 관계

1) 주거의 기능

주거의 기능은 “인간의 기본적인 욕구, 즉 안전의 욕구와 휴식의 욕구 등을 충족시켜 주는 기능”으로 정의할 수 있다(강미나 외, 2014 재인용). 비, 바람, 추위, 더위, 재해, 화재, 범죄 등과 같은 자연적, 인위적 재난으로부터 자신과 가족의 생명 및 재산을 보호해주는 공간이어야 하며, 육체적·정신적 건강을 유지하고 출산과 양육에 적합한 공간으로서, 개인과 가족의 행복을 추구하는 공간으로서의 기능이 요구된다.

선진국의 경우 주택 혹은 주거라는 개념에 이미 웰빙(well-being)과 복지적 접근이 포함되어 있으며, 이는 주택정책 및 주택조사 등을 통해 드러나고 있다.

주거의 기능은 개인과 사회적 측면에서 중요한데, 적절한 주거(adequate housing)는 개인의 웰빙과 사회적 웰빙의 핵심적인 요소이다. 적절한 주거는 안정적이고 능률적이며 쾌적한 주거 공간을 소비할 수 있는 것으로, 적절한 주거의 요소들로는 주택의 물리적 특성이 안전하고 능률적이며, 쾌적해야 하며, 거주지의 환경 또한 안전하고 능률적, 쾌적해야 한다. 또한 적절한 주거 공간 소비가 안정적이어야 하며 지불 가능해야 한다. UN Habitat의 ‘주거권’에서의 적절한 주거는 네 개의 벽과 지붕, 그 이상을 제공하는 것으로 제시하고 있다.

최근 주택정책에서는 복지적인 차원에서 주거를 강조하고 있는데, 주거복지와 관련해서는 주거수준(level of housing), 주거지표(housing indicators), 주거서비스(housing service), 주거기준(housing standard) 등의 용어를 사용하고 있으며, 이들 용어에 복지 개념이 포함되어 있다. 이러한 개념은 주거의 기능을 복지적 관점에서 평가하고 제시하고 있음을 볼 수 있다.

주거가 제공하는 서비스 내용과 주거관련 기준을 보면, 주택의 질을 구성하는 내용은 주택의 물리적 상태, 주거환경 및 생활여건, 주거공간의 확보라는 세 가지 부분으로 나눌 수 있으며(윤혜정 외, 2003), 이는 주거의 기능으로 볼 수 있다. 이 세 가지 요소를 모두 결여했거나 일부분이라도 일정한 수준에 미치지 못하는 경우를 ‘주거빈곤’의 상태 또는 ‘주택난’이라고 한다. 주거빈곤 상태에 놓여 있는 자는 주거약자에 해당하며 개인의 웰빙과 주거복지의 사각지대에 놓여 있다고 볼 수 있기 때문에 주택정책의 일차적인 대상이 되기도 한다.

2) 주거 기능의 속성(영역)

주거의 조건이란 “기능을 충분히 발휘하면서 가족 구성원이 편리하고 안전하게 생활할 수 있도록 안정성, 쾌적성, 능률성, 심미성, 경제성 등 기본적인 조건”을 말한다. 여기서 안전성이란

자연재해, 도난, 화재 등의 위협으로부터 안전하도록 내구성과 견고성이 있어야 함을 의미한다. 쾌적성은 쾌적하게 생활할 수 있도록 채광, 통풍, 환기, 냉·난방 등이 잘 되고 외부소음이나 진동이 없어야 한다는 조건이다. 능률성은 편리하게 생활할 수 있도록 작업 동선과 시설, 설비가 합리적으로 설계되어 있어야 함을 뜻한다. 심미성이나 개인과 가족의 개성이 나타나며, 주위와 조화를 이루는 아름다운 공간이어야 함을 뜻한다. 마지막으로 경제성이란 주택가격, 주거 유지, 관리 비용 등이 적정하며, 가족의 경제 수준에 맞아야 함을 의미한다”(강미나 외, 2014 재인용).

세계보건기구(WHO, world health organization)에서 적용하고 있는 주거의 조건을 보면, 안전성(safety), 보건성(health), 편리성(convenience), 쾌적성(amenity)을 거주환경의 4개 이념으로 제시하고 있다. 안전성(safety)이란 생명, 재산이 재해로부터 안전하게 지켜지는 것, 보건성(health)은 육체적·정신적 건강이 지켜지는 것, 편리성(convenience)은 생활의 편리성이 경제적으로 확보되는 것, 쾌적성(amenity)은 아름다움, 레크레이션 등이 충분히 확보되는 것으로 교육, 복지 등의 문화성이 포함된다(강미나 외, 2014).

일본에서는 거주수준 구성요인(택지 및 주환경 부분)으로 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 내구성, 미관성, 경제성, 사회성을 꼽고 있다. 주거환경평가를 위한 속성으로는 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성을 제시하고 있다. 여기서 안전성은 일상 안전성, 재해안전성을 의미하며, 보건성은 공해방지, 전염병 예방, 자연환경담보 등을, 편리성은 일상생활편리, 각종시설이용, 교통편리, 사회서비스 편리를 의미한다. 또한 쾌적성은 인위적 환경의 쾌적성, 자연환경의 쾌적성, 지속가능성은 경제지속가능성, 환경지속가능성, 사회지속가능성을 포함한다(소천, 1985; 강미나 외, 2014 재인용).

제시된 주거의 기능을 속성별로 정리하면 다음과 같다.

<표 44> 주거 기능의 속성(분류)

기능(속성)	내용	측정지표
적정성, 적합성 Adequacy/Suitability	<ul style="list-style-type: none"> 기본적인 주거시설(부엌, 화장실 등)이 갖추어진 상태 	<ul style="list-style-type: none"> 수세식 화장실, 입식 부엌, 온수 목욕실을 갖춘 주택보급률 상하수도 보급률
부담가능성/지불가능성 Affordability	<ul style="list-style-type: none"> 주거비 등 경제적인 부담이 가능한 정도. 주거서비스를 얻기 위해 경제적으로 지불 가능한 정도 	<ul style="list-style-type: none"> 적정 주거비 (자가)주택가격, (차가)소득에 따른 임대료 부담 PIR, RIR
안전성 Security, Safety	<ul style="list-style-type: none"> 생명과 재산이 자연재해, 도난, 화재 등의 위협으로부터 안전하게 지켜지도록 내구성과 견고성이 있어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 주택의 노후 정도 주택 안전시설 설치와 관리정도
안정성 Stability	<ul style="list-style-type: none"> 거주 안정성 	<ul style="list-style-type: none"> 평균 거주기간 비자발적 이동 비율 자가점유율
보건성 Health	<ul style="list-style-type: none"> 육체적·정신적 건강이 지켜지는 것. 공해방지, 전염병 예방, 자연환경 담보 등 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 내 상수도의 수질상태 유해한 건축 자재 사용 여부 주거지 주변 환경오염시설 비율 대기오염수준
접근성 Accessibility	<ul style="list-style-type: none"> 지리적으로 접근이 용이한 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 통근통학 소요시간
편리성 Convenience	<ul style="list-style-type: none"> 생활의 편리성이 경제적으로 확보되는 것 일상생활편리, 각종시설이용, 교통편리, 사회서비스 편리 	<ul style="list-style-type: none"> 생활편의시설에의 접근용이성 대중교통(지하철, 버스 등) 접근용이성
커뮤니티 Community	<ul style="list-style-type: none"> 지역사회, 이웃관계, 소속감 등 지역의 편익, 문화시설 등 유형적 측면 	<ul style="list-style-type: none"> 1인당 주민복지시설 면적 1인당 자연친화공간 면적
쾌적성, 어메니티 Amenity	<ul style="list-style-type: none"> 쾌적하게 생활할 수 있도록 채광, 통풍, 환기, 냉·난방 등이 잘 되고 외부 소음이나 진동이 없어야 함. 아름다움, 레크레이션 등이 충분히 확보되는 것으로 교육, 복지 등의 문화성이 포함됨. <ul style="list-style-type: none"> 지역의 쇼핑시설과 면적, 관공서, 교통, 교육시설 등의 여부 	<ul style="list-style-type: none"> 가구원수에 맞는 규모 채광과 통풍을 위한 시설, 냉난방 시설 등의 유무 단열상태 지역의 쇼핑, 교육, 문화 등 시설 수 지역의 범죄건수

3) 주거 기능의 재분류

주거의 기능은 인간의 기본적인 욕구를 충족시켜 주는 기능이 요구되며, 최근 웰빙과 복지적 측면에서 주거의 기능과 개념이 접근되고 있다. 적절한 주거(adequate housing)는 개인의 웰빙과 사회적 웰빙의 핵심적인 요소이다.

적절한 주거는 안정적이고 능률적이며 쾌적한 주거 공간을 소비할 수 있는 것으로, 적절한 주거의 요소들로는 주택의 물리적 특성이 안전하고 능률적이며, 쾌적해야 하며, 거주지의 환경 또한 안전하고 능률적, 쾌적해야 한다. 또한 적절한 주거 공간 소비가 안정적이어야 하며 지불 가능해야 한다고 보고 있다.

주거의 조건이란 “기능을 충분히 발휘하면서 가족 구성원이 편리하고 안전하게 생활할 수 있도록 안정성, 쾌적성, 능률성, 심미성, 경제성 등 기본적인 조건”을 말한다. 세계보건기구(WHO, world health organization)에서는 주거의 조건으로, 안전성(safety), 보건성(health), 편리성(convenience), 쾌적성(amenity)을 거주환경의 4개 이념을 제시하고 있다.

이러한 주거 기능의 속성은 학자나 국가, 국제기구 등에 따라 다양하게 제시되고 있다. 이를 나열해보면, 적절성/적합성, 부담가능성/지불가능성, 안전성, 안정성, 보건성, 접근성, 편리성, 커뮤니티, 쾌적성/어메니티 등으로 제시되고 있다.

이처럼 다양하게 주거의 기능과 속성을 제시하고 있지만, 공통된 부분들을 통합하여 분류해보면, 적절한 주거에 대한 공통적인 속성은 크게 적절성과 지불가능성으로 분류해 볼 수 있다. 적절성은 다시 시설 적절성(기본적인 주거시설, 건물의 내구성과 견고성, 보건을 지킬 수 있는 시설), 규모 적절성(규모의 쾌적성), 거주기간 적절성(안정성), 환경 적절성(접근성, 환경의 편리성, 환경의 쾌적성) 등으로 세분화될 수 있다. 즉 적절한 주거를 어떻게 측정할 것인가에 필요한 기준으로 주거가 갖추어야 할 기능적 요소(시설과 규모와 거주기간과 환경의 적절성)와 경제적 요소(지불 가능성)로 구분하여 볼 필요가 있다.

<표 45> 주거 기능의 재분류

기능(속성)	측정지표	기능의 재분류
적정성, 적합성 Adequacy/Suitability	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수세식 화장실, 입식 부엌, 온수 목욕실을 갖춘 주택보급률 ○ 상하수도 보급률 	주택의 물리적 상태 및 시설의 적절성
부담가능성/지불가능성 Affordability	<ul style="list-style-type: none"> ○ 적정 주거비 ○ (자가)주택가격, (차가)소득에 따른 임대료 부담 ○ PIR, RIR 	비용의 부담 가능성
안전성 Security, Safety	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택의 노후 정도 ○ 주택 안전시설 설치와 관리정도 	주택의 물리적 상태 및 시설의 적절성
안정성 Stability	<ul style="list-style-type: none"> ○ 평균 거주기간 ○ 비자발적 이동 비율 ○ 자가점유율 	주거기간의 안정성
보건성 Health	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 내 상수도의 수질상태 ○ 유해한 건축 자재 사용 여부 	주택의 물리적 상태 및 시설의 적절성
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거지 주변 환경오염시설 비율 ○ 대기오염수준 	주위 환경의 적절성
접근성 Accessibility	<ul style="list-style-type: none"> ○ 통근통학 소요시간 	주위 환경의 적절성
편리성 Convenience	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생활편의시설에의 접근용이성 ○ 대중교통(지하철, 버스 등) 접근용이성 	주위 환경의 적절성
커뮤니티 Community	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1인당 주민복지시설 면적 ○ 1인당 자연친화공간 면적 	주위 환경의 적절성
쾌적성, 어메니티 Amenity	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가구원수에 맞는 규모 	규모의 적절성
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 채광과 통풍을 위한 시설, 냉난방 시설 등의 유무 ○ 단열상태 	주택의 물리적 상태 및 시설의 적절성
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역의 쇼핑, 교육, 문화 등 시설 수 ○ 지역의 범죄건수 	주위 환경의 적절성

2. 주택시장의 구조

우리나라의 주택시장은 기본적으로 시장의 가격기구에 의해 주택(주택이 아닌 주거용 거처도 포함. 이하 동일)에 대한 공급량과 수요량이 결정되고, 주택가격과 임대료가 결정된다³⁷⁾. 이 과정에서 자가 거주자와 임차 거주자의 규모와 거주지가 결정되고(점유 형태와 점유 지역의 결정), 주거 수준도 결정된다. 이 주거 수준에 따라 개인의 웰빙(wellbeing)과 사회의 웰빙 수준이 결정된다.

주택시장에서 주택에 대한 수요와 공급에 의해 주택가격과 임대료, 그리고 거래량이 결정되는 과정은 다음의 그림과 같다.

먼저 현재의 주택 재고량에 의해 주거 공간의 공급량이 결정된다. 그리고 가구수와 각 가구의 가구원수, 가구의 소득 등에 의해 주거 공간에 대한 수요량이 결정된다. 이렇게 결정된 주거 공간에 대한 수요와 공급에 의해 임대료가 결정된다(공간 시장에서의 임대료 결정).

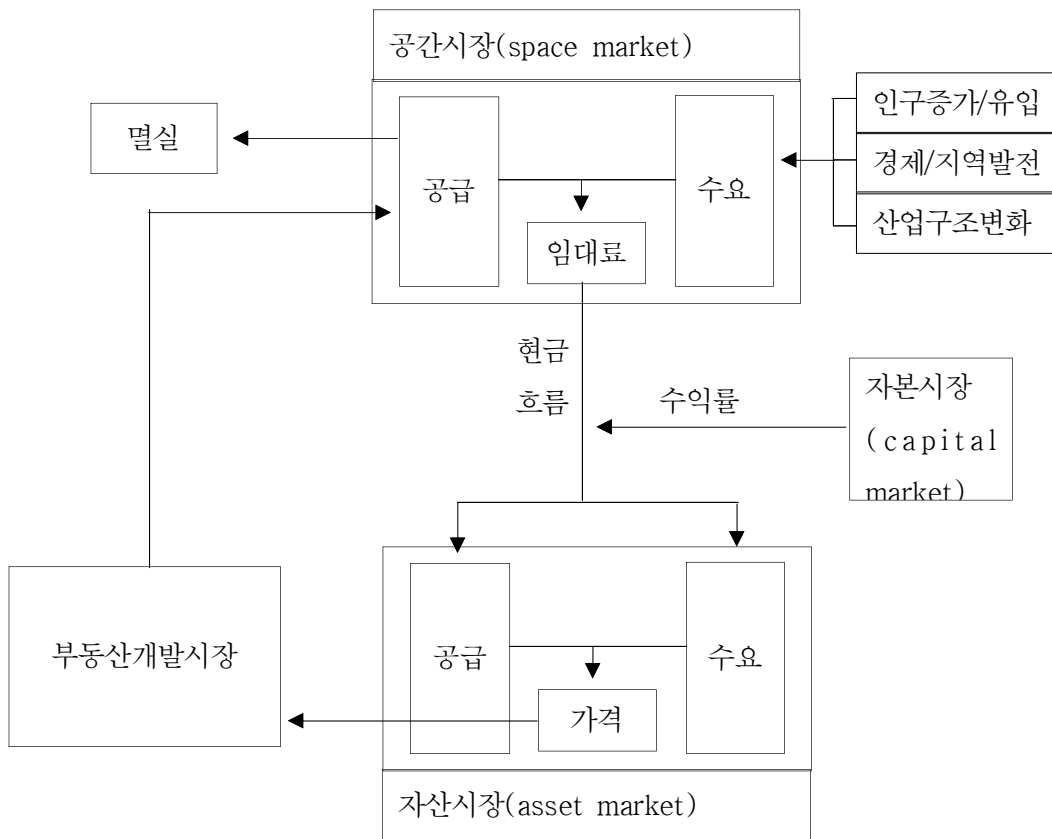
공간 시장에서 결정된 임대료와 자본시장에서 결정된 이자율, 그리고 미래에 대한 기대 등에 의해 자산으로서의 주택에 대한 수요량과 공급량이 결정된다. 이렇게 결정된 자산으로서의 주택에 대한 수요와 공급에 의해 주택가격이 결정된다.

이 과정에서 각 가구들은 주어진 임대료와 주택가격을 보고서 임차를 할 것인지 아니면 자가로 거주할 것인지를 결정하게 되고, 어떤 지역에 거주할 것인지를 결정하게 된다. 그리고 이를 통해 각 가구의 주거 수준이 결정된다.

한편, 자산시장에서 주택가격이 결정되고 나면, 개발시장에서 주택에 대한 신규 생산량이 결정된다. 주택을 완공하는 데에는 시간이 걸리기 때문에 실제 주택이 신규 생산에 들어갔더라도 일정 시간이 지난 뒤에야 주택의 재고량이 늘어난다. 신규 생산에 의해 주택의 재고량이 늘어나는 것과는 반대로, 일부 주택은 멸실 등으로 재고량에서 빠져나가게 된다. 이런 주택 재고의 변화를 통해 주택시장은 임대료와 가격의 변화를 겪으면서 균형을 찾아간다.

37) 공공임대주택은 이런 시장의 가격기구에 따라 공급량이나 수요량이 결정되지는 않지만, 공공임대주택시장이 전체 주택시장에서 차지하는 비중은 그리 크지 않다. 공공임대주택시장에서는 정부가 임대료 수준을 결정하고, 입주 대상자를 선정할 뿐만 아니라, 일단 누군가가 공공임대주택을 점유하고 나면 거의 이동을 하지 않기 때문에, 해당 공공임대주택은 주변의 임대료나 가격에 거의 영향을 미치지 않는다.

[그림 17] 주택시장의 구조



자료 : Miller and Geltner(2005), p.28

논의의 단순화를 위해 여기서는 공간시장만을 고려하여 주거 공간의 공급과 수요가 무엇에 의해 영향을 받는지를 살펴도록 한다³⁸⁾. 그 결과로 임대료와 가격, 점유형태와 거주지역, 그리고 주거수준이 어떻게 결정되는지를 보다 구체적으로 살펴보도록 한다.

1) 공급

주거 공간의 공급량을 측정할 때, 측정 단위는 호(戶 : unit)이다. 여기서 호(戶)란 한 가구가 살 수 있도록 지어진 영구 또는 준영구 건물로, 한 개 이상의 방과 부엌, 그리고 독립된 출입구를 가지고 있는 건물을 말한다³⁹⁾.

주거 공간의 공급량은 현재 시점의 주택 재고량(stock : S_t)과 같다. 현재 시점의 주택 재고

38) 자산시장에서 주택가격이 결정되는 과정을 보면, 공간시장에서 결정된 임대료와 자본시장에서 결정된 이자율에 의해 가격이 결정되기 때문에 주택가격은 공간시장에 종속되어 결정된다고 볼 수 있다. 또 주택의 재고량은 주거 공간의 공급량과 같기 때문에 공간시장만 고려하더라도 주택시장을 분석하는 데에는 큰 무리가 없다.

39) 다가구주택은 여러 호(戶)로 구성되어 있다. 그런데 매매는 개별 호별로 거래되지 않고, 주택 전체로 거래된다. 건축법, 주택법, 인구주택총조사 등에서는 다가구주택을 하나의 주택으로 취급하지만, 주거 공간을 계산할 때에는 호 단위로 하여야 한다.

량은 1기전의 주택 재고량(S_{t-1})에서 현재까지의 신규 주택 준공 물량(C_t)을 더하고, 같은 기간 주택 멸실량(D_t)을 제한 것과 같다.

$$S_t = S_{t-1} + C_t - D_t$$

총량적으로 주거 공간의 공급량은 위와 같이 결정되지만, 주택이 갖고 있는 비가역성(非可逆性: 한번 용도가 결정되면 쉽게 용도를 바꾸지 못함)과 고정성(위치가 고정되어 있음) 때문에 주택의 특성별 재고량에 의해 특성별 주거 공간의 공급량이 결정되며, 이것이 주거 수준에 영향을 미친다.

예를 들어, 주택과 주택 이외 거주용 거처의 재고량, 시설기준미달 주택과 시설기준 충족 주택의 재고량, 규모별 주택 재고량, 수선이 필요하거나 방음 및 단열 문제가 있는 주택 재고량, 유해 건축물 사용 주택 재고량 등과 같이 특정한 특성을 가진 주택의 재고량에 의해 주거 공간의 특성별 공급량이 결정된다. 이런 특성별 주거 공간의 공급량은 단기적으로 변할 수 없기 때문에 특성별 주택 재고량(즉, 특성별 주거 공간 공급량)이 특정 시점의 주거 수준을 좌우하게 된다.

일반적으로 주택은 자가 거주용으로도 사용될 수 있고 임대용으로 사용될 수 있어서, 주택의 재고량이 직접적으로 점유형태(자가 거주냐 임차 거주냐)에 영향을 미치지 않는다. 그러나 주택 중에는 임대용으로만 사용할 수 있도록 제한되어 있는 주택이 있다. 대표적인 예가 공공 임대주택이다. 이런 주택의 재고량은 임차 거주 비율에 영향을 미친다.

위치의 고정성 때문에 각 지역별 주거 공간의 공급량은 해당 지역의 주택 재고량에 의해 결정된다. 더 나아가 위치의 고정성 때문에 특정 시점, 특정 지역의 주거 환경 또한 해당 지역의 주택 재고량에 의해 결정된다. 예를 들어 범죄 발생이 많은 지역에 100호의 주택이 있다면, 이 100호의 주택은 방범환경이 좋지 않은 주택으로 평가된다. 주거 환경은 모두 지역에 고착되어 있는 것이기 때문에 해당 지역에 있는 주택들은 모두 동일한 주거 환경을 갖게 된다.

주거 환경으로는 범죄 발생 정도뿐만 아니라 교육시설의 수준과 접근성, 교육시설의 수준과 접근성, 생활시설의 수준과 접근성 등이 있는데, 이런 주거 환경은 주거 수준에 영향을 미친다.

주택의 재고량(즉, 주거 공간의 공급량)은 주로 신규 생산량에 의해 장기적으로 변화한다. 주택개발업자는 주택가격이나 임대료에 대한 예측에 따라 신규 생산량을 결정하는데, 택지 가격과 건축 비용, 그리고 인허가 조건 등이 신규 생산량 결정에 영향을 미친다. 또 정부의 지원(택지 공급, 인허가, 조세 지원, 금융 지원 등)도 주택개발업자의 신규 생산량 결정에 영향을 미친다.

기존 주택 재고량 중 일부가 멸실되면서 장기적으로 주택 재고량에 변화가 생기기도 한다. 멸실된 주택 중에는 원래 주택으로 사용되다가 다른 용도로 바뀐 경우도 있고, 재건축·재개발

이나 도시기반시설 설치를 위해 철거되는 경우도 있다. 경우에 따라서는 천재지변에 의해 소실되는 주택도 있다. 한편 철거된 것은 아니지만 노후화로 인해 더 이상 주택으로서의 기능을 하지 못하는 주택도 있다. 이런 주택들은 겉으로 보기에 빈집으로 보이지만, 실제로는 더 이상 주택으로서의 기능을 하지 못하는 주택이기 때문에 주택 재고량에서 제외해야 한다.

주택 재고량의 단위는 호(戶 : unit)이지만, 최근 1인 가구와 노령 가구가 늘어나면서 실(室 : room)에서 거주하는 경우가 많이 생기고 있다. 셰어 하우스(share-house)나 너싱 홈(nursing home) 등이 그런 유형이라고 할 수 있다. 앞으로 이런 유형의 거주 행태가 많이 늘어날 것이다. 현재 셰어 하우스는 하나의 주택으로 취급된다. 하나의 주택에 비혈연 관계에 있는 다수가 모여 사는 것이다. 너싱 홈은 집합거처의 하나이다. 주거 수준을 평가하기 위해서는 집합거처나 셰어 하우스 등에 대한 주거 수준도 앞으로는 평가해야 할 것으로 보인다.

2) 수요

주거 공간에 대한 수요의 단위는 가구(household)이다. 가구는 ‘생계를 같이 하는 사람들의 집합’이기 때문에 하나의 가구가 하나의 주택 호(戶 : unit)를 수요하게 된다. 이미 앞에서 정의하였다시피, 주택은 한 가구가 살 수 있도록 지어진 영구, 또는 반영구 건물을 의미하므로, 주거 공간에 대한 수요의 단위는 가구가 되는 것이다⁴⁰⁾.

주거 공간은 소득이 낮거나 선호도가 낮다고 하여 소비를 하지 않을 수가 없는 재화(서비스)이다. 주거 공간은 하나의 가구가 인간다운 삶을 위해 최소한의 소비가 필요한 재화(서비스)이다⁴¹⁾. 소득 수준이나 선호도에 관계없이 인간다운 삶을 위해 필요한 최소한의 소비량을 소요(needs)라고 한다.

주거 공간에 대한 수요량은 이런 소요(인간다운 삶을 위해 필요한 최소한의 소비) 외에 가구의 소득과 선호도(willing to pay and able to pay)에 의해 달라진다. 예를 들어, 소득이 높은 가구는 좀 더 넓고, 쾌적하며, 지리적 입지가 좋은 주거 공간을 수요할 것이다. 선호도는 가족 구성원의 나이나 성, 구성원 수 등에 따라 달라진다. 이와 같은 가구의 특성에 따라 선호하는 규모나 위치 등이 결정된다.

이런 점에서 일정 소득 수준까지는 주거 공간에 대한 소요량에 의해 수요량이 결정되고, 일정 소득을 넘어서서는 소득 수준과 가구 특성에 따른 선호에 따라 주거 공간에 대한 수요량이 결정된다고 볼 수 있다.

여기서 인간다운 삶을 위해 필요한 최소한의 주거 공간 소비량(즉, 주거 공간에 대한 소요량)이 어느 정도의 규모이고 어느 정도의 시설을 갖추고 있어야 하는가는 정부의 정책의지나

40) 물론 하나의 주택에 둘 이상의 가구가 거주할 수도 있으나, 이 경우 두 가구는 주택 소요(인간다운 삶을 위해 필요한 주거 서비스에 대한 소비)를 충족시키지 못하게 된다.

41) 이런 재화를 가치재(merit goods)라고 부른다.

정책방향, 재정 상황 등에 따라 다르다. 인간다운 삶을 위해 필요한 최소한의 주거 공간 소비량은 정부가 보장해 주어야 하지만, 실제로 이를 보장해 줄 수 있느냐 여부는 재정 여건에 따라 달라지고, 그러다보니 정부의 정책의지나 정책방향에 따라 그 기준을 달리 정하는 것이 일반적이기 때문이다.

한편 사회 전체의 총수요량은 개별 가구들의 수요량을 합친 것이므로, 가구수와 인구수가 총수요량에 영향을 미친다. 가구 분화가 심화되면, 가구 당 가구원 수는 줄어드는 대신 가구수는 늘어난다. 이 경우, 소규모의 주거 공간에 대한 수요가 늘어나게 된다. 즉, 주거 공간에 대한 개별 가구의 수요량은 줄어드는 대신 사회 전체의 총 수요량은 늘어나게 된다.

각 가구들이 소비하는 주거 공간의 규모, 위치, 시설, 점유형태 등은 상호 대체관계를 갖고 있다. 예를 들어, 주거 공간에 대한 소비보다 일반 재화 소비를 더 선호하는 가구는 주거 면적을 줄이는 대신 일반 재화의 소비를 늘릴 것이다. 주택규모를 줄이는 대신 좀 더 좋은 시설을 선택할 수도 있고, 좀 더 좋은 입지(도시 중심지)에 거주하는 것을 선택할 수도 있다. 반대로 주택규모를 늘리는 대신 조금 좋지 않은 시설을 선택할 수도 있고 도시 외곽에 거주하는 것을 선택할 수도 있다.

주거에 대한 소비를 자가 형태로 소비할 수도 있고, 임차 형태로 소비할 수도 있다. 자가의 주거비가 임차의 주거비보다 싸다면, 더 많은 가구들이 자가를 선택할 것인데, 주택가격의 변화에 대한 기대나 금융지원의 정도에 따라 점유형태의 선택이 영향을 받는다. 주택가격이 빠르게 상승할 것이라고 기대하면 임차보다는 자가 거주를 선택하게 되는데, 모두가 자가 거주를 원하다 하더라도 금융지원이 원활해야 가능해진다. 임차와 자가의 선택은 가구의 생애주기에 따라 달라지기도 한다. 청년층의 경우, 직업의 안정성이 떨어지고 가족도 이에 막 형성하는 과정에 있기 때문에 주거 이동이 빈번하다. 그러다 보니 청년층은 자가보다 임차를 선호한다. 자가의 경우 주거 이동에 따른 비용이 비싸기 때문이다.

점유형태는 주거 공간의 위치나 규모 등과도 대체관계를 가질 수 있다. 전세가격이 비쌀 경우, 도시 외곽으로 옮겨가면서 자가 거주를 선택하기도 하고, 전세 대신 보증금부 월세를 선택하기도 한다.

대체효과는 각 가구가 갖고 있는 특성에 따라 제한을 받을 수도 있다. 예를 들어, 6인 가구라면 주택 규모를 줄이는데 한계가 있기 때문에 아무리 도심 거주를 선호하더라도 도시 외곽의 큰 주택을 선택할 수밖에 없다. 또는 도심 거주를 하면서 자가 대신 임차를 선택할 수도 있다.

이렇게 보았을 때, 전국적으로는 가구수와 인구수, 그리고 가구소득과 가구 특성에 따라 총수요량이 달라지지만, 지역별, 규모별, 점유형태별 수요량은 상호 대체관계 때문에 서로 영향을 주고받으면서 서로 다르게 나타날 수 있다.

3) 가격과 거래량, 그리고 점유형태와 주거수준

거주 공간의 수요자들은 주어진 가격이나 임대료 하에서 특정 지역, 특정 규모, 특정 시설의 주거 공간을 소비할 것인지 여부를 결정한다. 앞에서 이야기했듯이, 위치와 규모, 그리고 시설의 정도 등은 상호 대체 관계에 있기 때문에 주어진 가격이나 임대료 하에서 어떤 특정 주거 공간을 소비할 것인지, 소비를 한다면 임차 형태로 할 것인지 자가 형태로 할 것인지를 결정하게 된다. 가격이나 임대료가 너무 비싸서 소비하지 않는 것으로 결정이 나면, 대안으로서 조금 위치가 안 좋은 곳이나, 규모가 작은 곳, 또는 시설이 다소 떨어지는 주거 고안을 찾게 된다.

공급자의 경우, 자신이 가지고 있는 특정 지역, 특정 규모, 특정 시설의 주거 공간을 매각할 것인지, 아니면 임대를 할 것인지를 결정하고, 이런 결정 하에 해당 주거 공간을 시장에 내놓게 된다. 주거 공간의 공급량은 단기적으로는 가격이나 임대료 수준에 관계없이 일정하기 때문에 공급자는 주어진 가격이나 임대료 하에서 매각을 할 것인가, 임대를 놓을 것인가, 빈집으로 놔둘 것인가 만을 결정하게 된다.

주어진 가격이나 임대료 하에서 특정 지역, 특정 규모, 특정 시설에 대한 수요량이 공급량보다 많으면 가격이나 임대료는 상승하고, 그 반대면 가격이나 임대료는 하락하게 된다. 이런 과정을 통해 시장이 균형을 찾게 되면, 특정 지역의 특정 규모별, 시설별 가격과 임대료, 그리고 거래량이 결정된다.

또한 이런 과정을 통해 각 가구의 점유 형태와 거주 지역, 주거 수준 등이 결정된다. 예를 들어, 어떤 한 가구가 있다고 해보자. 그 가구는 주어진 임대료와 주택가격 하에서 자신이 거주할 지역과 점유형태(자가, 전세, 보증금부 월세, 월세), 그리고 주거의 수준을 결정한다. 거주 지역과 점유형태, 그리고 주거 수준은 상호 대체관계에 있기 때문에 해당 가구는 자신의 인구학적 특성과 선호에 따라 거주지역과 점유형태, 그리고 주거의 수준을 결정하는 것이다.

3. 주거 영역 통계 프레임워크 구축

위에서 언급하였다시피, 주택시장에서 주택 유형별, 규모별, 지역별로 주거 공간에 대한 공급과 수요에 의해 가격과 임대료, 그리고 점유형태가 결정된다. 사회적, 경제적, 인구학적 변화, 그리고 정부의 지원과 규제는 주거 공간에 대한 공급과 수요에 영향을 미쳐, 가격과 임대료, 그리고 점유형태에 변화를 가져온다. 그 결과, 우리나라의 각 가구들이 적절한 주거를 소비하고 있는지가 결정된다. 각 가구가 소비하는 주거의 수준에 의해 개인의 웰빙(wellbeing) 수준이 결정되고, 각 가구의 개인적인 웰빙에 의해 사회 전체적인 웰빙 수준도 결정된다.

주거 영역 통계는 주택시장을 둘러싼 공급과 수요, 그리고 가격(임대료)과 거래량, 점유형태에 대한 현재의 상황을 파악할 수 있어야 하는데, 이런 현재 상황에 대한 파악은 사회적, 경제적, 인구학적 변화를 고려하여야 한다. 그리고 그 결과로서 나타나는 우리나라의 주거 수준을 측정할 수 있어야 한다.

이 중에서 특히 중요한 것은 주택시장의 시장 기제를 통해 결과적으로 나타나는 우리나라의

주거수준을 측정하는 것이다. 각 가구 및 개인의 주거수준이 곧 개인과 사회의 웰빙을 좌우하는데, 시장의 수요와 공급, 그 결과로 나타나는 가격과 거래량 및 점유형태를 파악하는 것만으로는 우리나라의 주거수준을 정확하게 측정할 수 없기 때문이다.

주거 공간에 대한 공급 상황을 파악하기 위해서는, 우선 지역별, 특성별 주택의 재고량(stock)을 파악할 수 있어야 한다. 최근에 주택이외의 주거용 거처에서 거주하는 가구들이 늘고 있으므로 주거용 거처에 대한 재고량도 파악할 수 있어야 한다. 특성별로는 주택유형별, 규모별, 건축연령별 재고량뿐만 아니라, 적절한 주거시설을 갖추지 못한 주택(및 주택 이외의 주거용 거처, 이하 동일)의 재고량도 파악할 수 있어야 한다. 재고 주택 중 공공지원 주택(공공임대주택, 준공공임대주택)과 임대등록 주택 재고량 등도 파악할 수 있어야 한다.

주거 공간에 대한 공급량은 주택 재고량 뿐만 아니라 신규 주택 생산량과 기존 주택의 멸실에 의해 변화하기 때문에 신규 주택생산과 주택 멸실을 포착할 수 있어야 한다. 주택의 신규 생산은 '주택건설 인허가→착공→(분양→)준공'의 과정을 거치기 때문에 각 과정별 신규 주택 생산량을 파악할 수 있어야 한다. 신규 생산과 멸실의 경우에도, 지역별 특성별 생산량과 멸실량을 파악할 수 있어야 한다.

주거 수준은 주거 환경에 의해 영향을 많이 받는데, 주거 환경은 재고 주택의 위치에 따라 자동적으로 결정된다. 이런 점에서 주거 환경도 공급 측면에서 포착되어야 한다.

주거 공간에 대한 수요는 주거 공간에 대한 소요(needs)와 소득 등에 의해 좌우되므로, 이를 파악하기 위해서는 우선 주거 공간 소요의 기본 단위인 가구수를 지역별, 특성별로 파악할 수 있어야 한다. 예를 들어 가구원수별 가구수, 연령별 가구수, 외국인 가구수, 장애인 가구수 등과 같이 가구의 특성별로 가구수를 포착할 수 있어야 한다. 가구수를 좌우하는 것이 인구수이므로 인구수를 지역별, 특성별로 파악하는 것도 필요하다.

소득의 경우, 가구의 평균적인 소득과 소득분위별 가구 평균소득 등을 측정할 수 있어야 한다. 자가 거주자나 전세 거주자의 경우, 주택구입 내지 전세 임차에 필요한 자금을 조달해야 하므로, 주택구입자금대출이나 전세자금대출과 같은 주택금융 관련 자료가 필요하다.

주거 공간에 대한 공급과 수요에 의해 주택가격과 임대료, 그리고 점유형태가 결정되므로, 주거영역 통계는 이와 같은 시장상황을 파악할 수 있어야 한다. 주택가격과 임대료 영역의 경우, 시간에 따른 가격과 임대료의 변화를 파악할 수 있어야 하고, 각 지역별, 유형별, 규모별 평균적인 가격과 임대료 자료가 필요하다.

거래량 영역도 가격 및 임대료 영역과 비슷하게 시간에 따른 거래량의 변화를 파악할 수 있어야 하고, 각 지역별, 유형별, 규모별로 임대차 거래량과 매매 거래량을 파악하여야 한다.

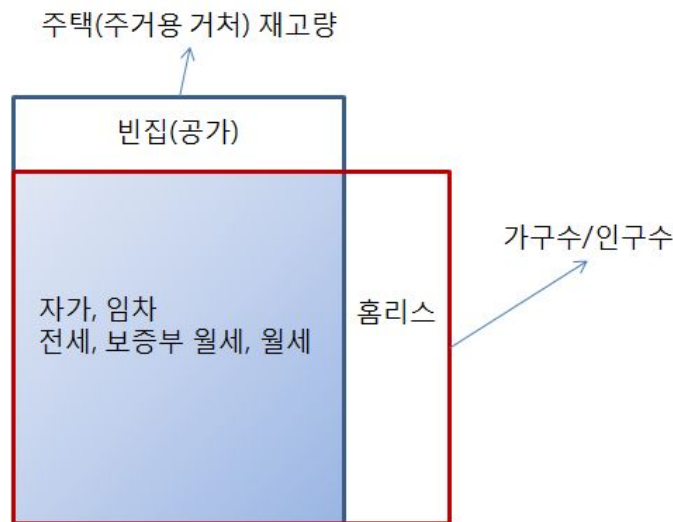
시장의 수요와 공급에 의해 각 주택의 점유형태가 결정되므로, 주거 영역 통계는 점유형태에

대한 시장상황을 파악할 수 있어야 한다. 각 주택의 점유 상황을 보면, 누군가가 점유하고 있거나 아무도 점유하고 있지 않은, 두 가지 상태로 구분된다. 전자의 경우, 다시 자가와 임차로 나눌 수 있다. 그리고 임차는 다시 전세 형태와 보증금부 월세 형태, 그리고 순수 월세 형태로 구분할 수 있으며, 민간 임대주택에 거주하는 경우와 공공 임대주택에 거주하는 경우로 나눌 수도 있다. 아무도 점유하고 있지 않은 주택을 ‘빈집’ 또는 ‘공가’라고 부르는데, 여기에도 일시적인 빈집과 영구적인 빈집으로 구분할 수 있다.

각 가구는 삶을 살아가기 위해 어떤 형태로든지 하나의 주거 공간을 점유하고 있어야 한다. 그러나 거주지가 없이 살아가는 사람, 즉 노숙자(홈리스)도 존재한다. 노숙자는 최소한의 주거 공간을 소비하지 못하는 것은 물론이고 그 이하의 주거 공간조차도 소비하지 못하는 사람들이다.

이런 점에서 주거 영역 통계는 점유형태 영역에서 각 가구의 점유형태와 빈집 현황뿐만 아니라, 노숙자 상황을 파악할 수 있어야 한다.

[그림 18] 주택과 가구의 점유형태



이렇게 주거 공간에 대한 수요와 공급, 그리고 가격 및 임대료, 거래량, 점유형태에 의해 결과적으로 주거 수준이 결정된다. 따라서 주거 영역 통계는 우리나라의 주거 수준을 측정할 수 있어야 한다. 주거 수준은 크게 두 가지 영역-적절한 주거 공간에서 거주하고 있는가? 그리고 주어진 소득으로 이런 거주가 가능한가?-에서 측정할 수 있다⁴²⁾.

‘적절한 주거 공간에서 거주하고 있는가’에 대한 질문에 답하기 위해서는 먼저 ‘적절한 주거(adequate housing)’을 정의할 필요가 있다. ‘적절한 주거’의 의미는 나라에 따라, 학자에 따라

42) 여기서 제기한 주거수준 측정 요소는, 국내외 사례를 종합적으로 검토한 뒤 우리나라 상황에 맞는 요소들을 선정하고 이를 하나의 논리체계로 정리한 것이다.

매우 다르게 사용되고 있다. 가장 협소하게는 ‘적절한 시설을 갖춘 곳에서 거주하는 것’을 의미한다. 보다 광의적으로는 ‘적절한 시설과 규모, 환경을 갖춘 곳에서 거주를 하고 이에 필요한 비용을 지불할 수 있는 것’을 의미하기도 한다. 본 연구에서는 ‘적절한 시설과 규모, 환경을 갖춘 곳에서 안정적으로 거주하는 것’을 ‘적절한 주거’라고 정의하고자 한다.

‘적절한 주거’를 위와 같이 정의하면, ‘적절한 주거 공간에서 거주하고 있는가’에 대한 평가는 ‘주거 공간이 적절한 시설을 갖추고 있는가’ ‘주거 공간이 적절한 규모인가’, ‘거주가 안정적인가’, ‘주위 환경이 거주하기에 적절한가’를 통해 평가할 수 있다. 보다 구체적으로 ‘적절한 주거 (adequate housing)’의 요소는 다음과 같다.

적절한 시설(adequacy) : 주거 공간이 주거하기에 적절한 시설을 갖추고 있는가? 여기서 적절한 시설이란 안전하고 능률적이며 쾌적한 주거를 위해 필요한 시설을 의미한다. 보다 구체적으로는 독립적인 출입구를 가진 반영구적 또는 영구적 시설물로서 외부의 침입이나 자연재해, 환경오염 등으로부터 거주자를 보호할 수 있어야 하고(안전성), 부엌과 화장실, 난방 및 상하수도 시설 등 생활을 영위하는데 필요한 시설을 갖추고 있어야 하며(능률성), 방음이나 단열, 일조 등에 문제가 없어야 한다(쾌적성).

적절한 규모(suitability) : 주거 공간의 규모가 가족원수에 맞는 규모인가? 주거 공간의 규모가 가족원수에 비해 과소할 경우, 과밀로 인해 쾌적한 주거 생활을 영위할 수가 없다. 가족원수에 따라 주거 공간의 규모가 어느 정도 되어야 쾌적한 주거 생활을 영위할 수 있는가에 대해서는 나라에 따라(각국의 정책에 따라), 학자에 따라 다를 수 있다.

적절한 기간 동안의 안정적인 거주(stability) : 자신이 원하는 기간 동안 안정적으로 거주할 수 있는가? 자신의 의지에 관계없이 이사를 해야 한다면 안정적인 거주 생활을 영위하지 못한다고 볼 수 있다.

적절한 환경(neighborhood) : 적절한 주거 환경을 갖고 있는가? 여기서 적절한 주거 환경이란 안전하고 능률적이며 쾌적한 주거 환경을 의미한다. 주변 지역의 범죄 상황이라든가(안전성), 생활편의 시설, 교육시설, 교통시설, 공원 등의 존재 여부 및 접근성(능률성 및 쾌적성), 자연적인 오염이나 재해(안전성) 등의 조건으로 ‘적절한 주거 환경’의 정도를 평가할 수 있다. 보다 적극적으로는 인근 주민들과의 사회적 교류 정도나 친밀도 등도 ‘적절한 환경’의 한 요소로 볼 수 있다.

앞에서 언급하였다시피, 주거 공간에 대한 소비와 타 재화에 대한 소비는 상호 대체 관계에 있다. ‘적절한 주거 공간’에서 거주하고 있더라도, 이를 위해 지불하는 비용이 너무 커서 타 재화에 대한 소비(특히 인간다운 삶을 위해 필요한 최소한의 재화 소비)를 줄여야 한다면, 개인의 웰빙은 떨어질 수밖에 없다. 반대로 타 재화에 대한 소비 때문에 주거비를 줄여야 할 수가 있다. 이 경우 인간다운 삶을 위해 필요한 최소한의 재화는 소비할 수 있지만, 그 대가로 ‘적절

한 주거 공간'에서 거주할 수 없을 수 있다.

이런 점에서 자기 소득의 일정 범위 내에서 '적절한 주거'를 소비하는데 필요한 비용을 지불할 수 있어야 한다. 이를 '지불 가능성(affordability)'이라고 부른다.

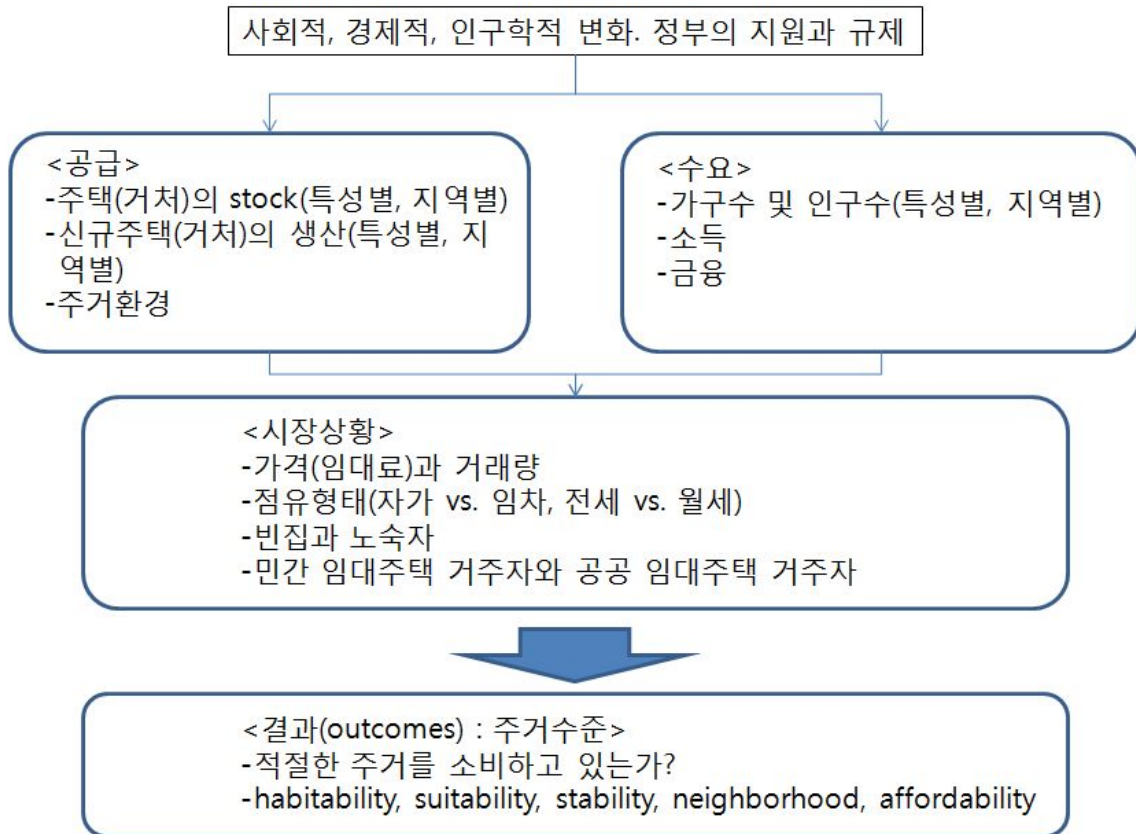
결국 주거 수준은 '적절한 주거(adequate housing)'와 '지불 가능한 주거(affordable housing)'로 평가할 수 있다. 주거 영역 통계는 이 두 가지 요소를 측정할 수 있어야 한다.

<표 46> 주거수준 측정 요소

구분	주거 수준 측정 요소	내용
적절한 주거 (adequacy)	· 적절한 시설(habitability)	· 쾌적하고 능률적이며 안전하게 거주할 수 있는 시설을 갖추고 있는가?
	· 적절한 규모(suitability)	· 과밀하지 않은 규모인가?
	· 적절한 기간 동안의 거주(stability)	· 자신이 원하는 기간 동안 안정적으로 거주할 수 있는가?
	· 적절한 환경(neighborhood)	· 쾌적하고 능률적이며 안전한 주거를 할 수 있는 환경인가?
지불가능성 (affordability)	· 적절한 주거의 지불가능성(affordability)	· 적절한 주거를 소비하기 위해 필요한 비용을 지불할 수 있는가?

인구 집단에 따라 요구되는 주거수준이 다르고, 또 현재 소비되고 있는 주거의 수준이 다를 수 있다. 예를 들어, 자가 가구의 경우 안정적인 거주는 큰 문제가 없으나 적절한 시설이나 적절한 환경, 적절한 규모 등이 문제가 될 수 있다. 임차 가구의 경우, 적절한 주거와 지불가능성은 상호 대체적인 경우가 많다. 적절한 주거 소비를 하다 보면 지불가능성이 떨어질 수가 있고, 지불가능성을 추구하다 보면 적절한 주거 소비가 어려울 수가 있다. 따라서 인구 집단별, 특히 주거 취약 집단별로 주거수준을 평가하는 것이 필요하다. 또한 주거는 지역별로 소비되므로, 지역별 주거수준을 평가하는 것도 필요하다.

[그림 19] 주거 영역 통계 프레임워크



4. 주거 영역 통계 프레임워크상의 세부 영역별 측정 지표

주거 영역 통계는 우리나라의 주거공간에 대한 공급과 수요, 그리고 시장상황과 점유형태를 파악할 수 있어야 하고, 그리고 현재의 주거수준을 측정할 수 있어야 한다. 이를 위해서는 각 부문별로 측정 지표들이 있어야 한다.

1) 공급 측정 지표들

주거공간의 공급 부문은 재고(stock), 생산(flow), 주거환경(neighborhood)의 영역으로 나눌 수 있다.

재고 영역에서는 주택과 주택이외의 주거용 거처에 대한 특성별, 지역별 재고량을 파악할 수 있어야 한다. 보다 거시적(macro)인 차원에서는 전국과 각 지역별로 주택 재고량(주거용 거처 재고량 포함. 이하 동일)에 대한 지표가 필요하다. 미시적(micro)인 차원에서는 주택유형별, 규모별(방수별), 건축연령별로 주택 재고량 정보가 지역별로 필요하다. 그리고 심각한 수리가

필요한 주택수, 최저주거기준 중 시설기준 미달 주택수, 방음과 단열 문제를 안고 있는 주택수, 유해 건축자재 사용 주택수 등과 같이 주거수준에 직접적으로 영향을 미치는 특성별로 주택 재고량에 대한 정보가 지역별로 필요하다.

유형별 임대주택 재고량 정보도 전체적인 주거수준을 평가하는데 있어서 중요한 공급 지표이다. 예를 들자면, 공공지원 주택(공공임대주택 및 준공공임대주택)의 재고량과 임대등록 주택 재고량에 대한 정보가 필요하다.

재고량 정보 중에서 국제적으로 통용되는 지표는 주택 재고량과 사회주택 재고량이다. 사회주택 재고량은 우리나라의 공공지원 주택 재고량과 동일하다.

각 지표가 재고량 영역에서 차지하는 대표성, 그리고 국제비교지표와의 공통성 등을 고려할 때, 전국 기준의 주택 재고량과 공공지원 주택 재고량이 재고 영역의 주요 지표가 될 것으로 판단된다.

생산 영역에서는 전국 및 지역별로 주택건설 인허가, 착공, 분양, 준공 호수가 필요하다. 멸실주택과 미분양 주택수, 도시 재정비 물량, 택지 공급량 등도 주택의 생산 및 소멸을 측정하는데 필요한 지표이다.

국제적으로는 주택건설 인허가나 준공 호수가 주로 신규주택의 생산 측면에서 비교 지표로 사용되고 있다. 국가에 따라서는 주택건설 착공 통계도 제공하고 있지만, 대개는 인허가 물량이나 준공 물량 등을 통해 신규주택의 생산 흐름을 보여주고 있다.

마찬가지로, 각 지표가 생산 영역에서 차지하는 대표성과 국제비표지표 등을 고려할 때, 전국 기준의 주택건설 인허가 물량과 준공 물량을 생산 영역의 주요 지표로 삼을 수 있다. 우리나라 특유의 선분양제도를 고려하여 공급시장을 확인하는데 필수적인 미분양주택수도 주요 지표로 삼을 수 있다.

주거환경 영역에서는 주거 환경의 안전성, 능률성, 쾌적성을 평가할 수 있는 지표가 필요하다. 각 지역의 범죄발생 정도나 교육시설 수준, 교통시설 접근 수준, 지역의 생활시설 접근 수준 등을 평가할 수 있는 지표가 필요하다. 주거환경 영역의 지표들은 각 지역별 지표가 필요하기 때문에 전국적인 지표는 큰 의미가 없을 것으로 보인다. 그리고 이런 지표들은 양적으로 표현하는 것이 쉽지 않다.

주거환경 영역에서는 국제적으로 이를 비교하는 경우가 없다. 이는, 주거환경 관련 지표들이 대체로 주관적으로 평가되기 때문에 국제적으로 비교하기가 쉽지 않기 때문인 것으로 보인다.

<표 47> 공급 부문의 지표들

세부 영역	주요지표	보조지표*	국제 비교 지표
재고 (stock)	<ul style="list-style-type: none"> 주택 수 공공지원주택 수 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 수, 거주용 거처 수 유형별, 방수별(규모별), 지역별(시도, 시군구별), 건축연령별 주택수, 거처수 심각한 수리가 필요한 주택 수, 거처 수 최저주거기준 중 시설기준 미달 주택 수, 거처 수 방음과 단열 문제를 안고 있는 주택 수, 거처 수 유해 건축자재 사용 주택 수, 거처 수 공공지원 주택수(공공임대, 준공공임대), 임대등록 주택수 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 수 사회주택 수
주거환경 (neighborhood)		<ul style="list-style-type: none"> 지역의 범죄 발생 정도 지역의 교육 시설 수준 지역의 교통 접근 수준 지역의 생활시설 접근 수준 	
생산 (flow)	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설 인허가 및 준공 호수 미분양주택 	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설 인허가, 착공, 분양, 준공 호수 미분양 주택 택지 공급량 도시 재정비 물량 멸실 주택 	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설 인허가, 준공 호수

* 보조지표 속에는 주요지표들도 포함

2) 수요 측정 지표들

주거 공간의 수요 부문은 세 개의 세부영역으로 나누어 평가해 볼 수 있다. 하나는 인구 및 가구 영역으로, 주거 공간에 대한 기본적인 욕구 즉, 소요를 측정하는 영역이다. 다른 둘은 소득과 금융으로 소요를 넘어선 수요를 측정하는 영역이다.

먼저, 인구 및 가구 영역에서는 주거 공간에 대한 기본적인 욕구를 측정해야 하므로, 거주자의 기본 단위인 가구 수를 측정해야 한다. 우리나라에는 가구를 일반 가구와 집단 가구, 외국인 가구로 구분하는데, 이 중 거주자의 기본 단위가 되는 가구는 일반 가구와 외국인 가구이다⁴³⁾. 가구의 특성에 따라 요구되는 주거 공간이 다르기 때문에 가구원수별, 가구주 연령별, 소득계층별 가구 수와 같은 정보가 필요하다. 그리고 장애인 가구나 노령 가구 등과 같이 특별한 시설을 필요로 하는 가구들에 대한 정보도 필요하고, 소년소녀 가장 가구와 같은 주거취약 계층의 가구에 대한 정보도 필요하다.

43) 외국인 가구들도 하나의 주택을 점유해야 하기 때문에 거주 공간에 대한 수요를 파악하기 위해서는 일반 가구 뿐만 아니라 외국인 가구도 고려하여야 한다.

주거 공간에 대한 수요 단위는 가구이지만, 총인구에 대한 정보도 필요하다. 가구가 분화를 하게 되면 총인구 증가율에 비해 가구 증가율이 더 높게 되는데, 가구 분화에 대한 정보가 부족할 경우 총인구를 통해 가구의 분화 정도를 간접적으로 파악할 수 있기 때문이다.

국제적으로는 대개 총인구를 가지고 주거 공간에 대한 수요를 비교하고 있다. 가구의 경우, 각국에서 사용하는 가구의 정의가 서로 상이하고 즉각적으로 해당 지표를 파악하기 어렵기 때문에 가구수를 보완하는 지표로 총인구를 사용하는 것으로 보인다. 이런 점들을 고려하여 인구 및 가구 영역의 주요지표로 총인구와 가구 수를 주요 지표로 설정할 수 있다. 총인구는 국제적 비교가 가능하기 때문이며, 가구 수는 주거 공간에 대한 수요의 기초가 되기 때문이다.

소득 영역에서는 주로 가구의 평균소득이나 중위소득을 지표로 사용한다. 지역별로나 소득 계층별로 평균 및 중위 가구소득도 주거 공간의 수요를 파악하는데 필요한 지표이다. 국제적으로는 대개 평균 가구소득을 가지고 비교를 한다. 국제적인 비교나 실질적인 가구소득의 측정이라는 점에서 평균 가구소득을 주요지표로 삼을 수 있다.

금융 영역에서는 주로 자가 거주자나 전세 거주자를 위한 금융 지원의 상황을 파악할 수 있는 지표들이 필요하다. 자가 거주자를 위한 주택구입자금대출 실적이나 전세 거주자를 위한 전세자금대출 실적이 금융 영역의 대표적인 지표가 될 수 있다. 노령가구가 늘면서 주택연금의 필요성이 커지고 있다는 점을 고려할 때, 주택연금 실적에 대한 정보도 필요하다. 우리나라의 선분양 시스템에서 분양자격 조건에 해당하는 입주자저축 가입자 정보는 신규주택에 대한 수요를 파악하는데 필요한 지표이다.

금융 영역과 관련한 국제적인 비교지표는 없지만, 대개 주택구입자금대출 실적을 가지고 주택시장의 활황 여부를 파악하곤 한다. 이런 점에서 금융 영역의 주요 지표로는 주택구입자금대출 실적(신규 건수, 신규 금액) 지표가 적절한 것으로 보인다.

<표 48> 수요 부문의 지표들

세부 영역	주요지표	보조지표*	국제 비교 지표
인구 및 가구 (population, households)	- 총인구 - 가구 수	- 가구 수, 일반가구 수, 외국인 가구 수 - 가구원수별, 가구주 연령별, 소득계층별, 지역별 가구 수 - 장애인 가구, 노령 가구, 소년소녀 가장 가구 등 주거취약 가구 수 - 총인구	- 총인구
소득 (income)	- 평균 가구소득	- 평균 및 중위 가구소득 - 지역별, 소득계층별 평균 및 중위 가구소득	- 평균 가구소득
금융 (financing)	- 주택구입자금대출 실적(신규 건수, 신규 금액)	- 입주자저축 가입자(가구 단위, 사람 단위) - 전세자금대출 실적 - 주택구입자금대출 실적 - 주택연금 실적	

* 보조지표 속에는 주요지표들도 포함

3) 시장 상황 측정 지표들

시장 상황 부문의 경우, 가격과 임대료, 거래량, 점유형태의 세 가지 세부영역으로 나누어 해당 영역에 맞는 지표들을 도출해 볼 수 있다.

먼저 가격과 임대료 영역의 경우, 시간에 따른 주택가격과 임대료의 움직임을 볼 수 있는 주택가격지수 및 임대료지수가 필요하다. 이들 지수들은 특정 시점을 기준으로 하여 현재 시점의 가격이나 임대료가 어느 정도 수준인가를 측정할 수 있다. 이들 지수들은 주택유형별로, 임차유형별(전세와 보증금부 월세, 순수월세), 지역별로 작성되어야 한다.

주택가격지수와 임대료지수는 상대가격을 보여주는 것이 때문에 가격이나 임대료의 변화율을 측정하는데 사용하지만, 주거 수준을 평가하기 위해서는 주택가격이나 임대료의 절대수준에 대한 정보도 필요하다. 주택의 평균 및 중위 가격과 평균 및 중위 임대료를 측정하여야 하고, 이를 지역별, 주택유형별, 규모별로도 측정하여야 한다.

국제적으로는 대개 주택가격지수와 임대료지수를 비교한다. 국제적인 통용과 국내의 관심사항을 고려할 때, 주택가격지수와 임대료지수를 가격/임대료 영역의 주요지표로 삼을 수 있다.

거래량 영역의 경우, 주택 거래량과 임대차 거래량에 대한 정보가 시장 상황을 판단하는데 도움이 된다. 일반적으로 거래량은 가격(또는 임대료)에 앞서서 움직이는 경향이 있다. 이런 관계가 실제로 존재한다면, 거래량을 통해 가격을 예측해 볼 수 있다. 주택이나 임대차 거래량도 지역별, 주택유형별, 규모별로 측정할 수 있어야 한다.

거래량 관련 정보는 학술적인 논문에서 종종 비교 분석하지만, 국제기구에서는 공식적으로

이를 국제비교대상으로 보고 있지 않다. 이런 사항을 고려하고 국민적인 관심사를 고려할 때, 주택 거래량과 임대차 거래량을 거래량 관련 주요지표로 삼을 수 있다.

점유형태 영역의 경우, 자가와 차가 가구 비율, 전세가구와 보증금부 월세 및 완전 월세 가구 비율, 민간임대주택 및 공공임대주택 거주 가구 비율 등을 통해 가구와 주택의 점유형태를 파악할 수 있다. 이 밖에 노숙자 비율이나 빈집 비율 등을 통해, 주택을 점유하고 있지 않은 가구(노숙자)수나 아무도 점유하고 있지 않는 주택(빈집)수를 파악함으로써 점유형태의 전체적인 구조를 이해할 수 있다.

이 밖에 주택보급률이나 인구 천명당 주택수는 주택의 전반적인 수급 상황을 파악할 수 있다. 주택 보급률은 가구 당 주택수로 계산되는 반면, 인구 천명당 주택수는 인구 당 주택수로 계산된다.

국제적인 비교 지표로는 대개 인구천명당 주택수와 자가거주율이 주로 사용된다. 국제적인 비교의 가능성과 점유형태 지표에서 차지하는 중요성을 고려하여, 여기서는 주택보급률과 인구 천명 당 주택 수, 자가거주율, 노숙자 비율을 주요 지표로 삼았다.

<표 49> 시장 상황 부문의 지표들

세부 영역	주요지표	보조지표*	국제 비교 지표
가격과 임대료 (price and rent)	- 주택가격지수 - 임대료지수	- 주택가격지수 및 임대료지수(주택유형별, 임차 유형별, 지역별) - 주택의 평균 및 중위 가격(지역별, 유형별, 규모별) - 주택의 평균 및 중위 임대료(지역별, 유형별, 규모별)	- 주택가격지수 - 임대료지수
거래량 (transaction)	- 주택거래량 - 임대차거래량	- 주택 거래량(지역별, 유형별, 규모별) - 임대차 거래량(지역별, 유형별, 규모별)	
점유형태 (tenure)	- 주택보급률, 인구 천명당 주택수 - 자가거주율 - 노숙자 비율	- 주택보급률, 인구 천명당 주택수 - 자가와 차가 가구의 비율(자가 거주율) - 전세와 월세 가구의 비율 - 민간임대주택과 공공임대주택 거주 가구 비율 - 노숙자(홈리스) 비율 - 빈집현황	- 인구천명당 주택수 - 자가거주율

* 보조지표 속에는 주요지표들도 포함

4) 결과로서의 주거수준 측정 지표들

‘적절한 주거(adequacy)’에서 ‘적절한 시설(habitability)’ 영역은 주거 공간이 거주하기에 적

절한 시설을 갖추고 있는가를 측정해야 한다. 이와 관련된 지표로 수선이 필요한 가구 비율, 시설기준 미달 가구 비율, 방음과 단열의 문제를 안고 있는 가구 비율, 비정상 거처 거주 가구 비율, 주택의 물리적 특성에 대한 만족도 등이 있다.

여기서 ‘수선이 필요한 가구’란 주택의 구조적인 하자로 인해 주택 기능을 하지 못할 상황에 놓여 있는 곳에서 거주하는 가구를 말한다. 이른바 대수선이 필요한 곳에 거주하는 가구를 말하는 것이다. ‘시설기준 미달 가구’는 시설기준에 못 미치는 주택에 거주하는 가구를 말하는데, 이때 시설기준은 ‘부엌과 화장실, 목욕실, 상하수도 시설, 난방 시설 등을 갖추고 있어야 한다’는 것이다. 이런 기준은 국가에 따라 다를 수 있다. 현재 우리나라에서는 주거기본법에 의해 최저주거기준을 설정해 놓고 있는데, 이 중 시설기준이 존재한다. 우리나라의 시설기준은 “상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)”⁴⁴⁾을 갖추고 있어야 한다. 비정상 거처 거주 가구는 주거용으로 사용하기 어려운 곳에서 거주하는 가구를 말하는데, 비닐하우스, 움막, 토굴, 판잣집 등에 거주하는 가구를 말한다.

‘적절한 주거’에서 ‘적절한 규모(suitability)’ 영역은 거주 의 과밀 여부를 측정해야 한다. 이와 관련하여 1인당 주거 면적, 침실 당 가구원수 등의 지표가 주로 사용되는데, 구체적으로 어느 정도 규모여야 적절한 것인지에 대한 기준은 없다. 캐나다의 거주 기준(The Canadian National Occupancy Standard)은 이에 대한 명확한 기준을 제시하고 있는데, 최근 들어서는 국제적으로 이 기준을 많이 따르고 있다.

현재 우리나라에서는 주거기본법에 의한 ‘최저주거기준’에 1인당 주거 면적과 침실 기준을 제시하고 있다⁴⁵⁾. 이 기준에는 ‘방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙’이 있는데, 이 원칙은 캐나다의 국가점유기준과 유사하다.

<표 50> 캐나다의 국가 점유 기준(NOS)

NOS (National Occupancy Standard)
부부는 독립된 침실을 가져야 한다.
부모는 독립된 침실을 가져야 한다.
18세 이상의 자녀는 독립된 침실을 가져야 한다.
5세 이상 18세 미만의 이성간 자녀들은 독립된 침실을 가져야 한다(동성 자녀는 같은 침실 사용).
5세 미만의 자녀는 부모와 독립된 침실을 가져야 한다.

44) 국토교통부, “최저주거기준”

45) 국토교통부, “최저주거기준”

<표 51> 우리나라 최저주거기준 중 면적 기준

가구원 수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성2)	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미, 숫자는 침실 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
- 3) 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙
 1. 부부는 동일한 침실 사용
 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
 4. 노부모는 별도 침실 사용

국제적인 비교 지표로는 1인당 주거 면적이 주로 사용된다. 1인당 주거 면적은 측정이 용이하다는 장점이 있으나, 이를 기준으로 하여 과밀 여부를 판단하는 것이 쉽지는 않다. 그럼에도 불구하고 국제적인 비교라던가 측정의 용이성 등을 고려하여 1인당 주거 면적을 ‘적절한 주거’의 주요 지표로 설정하였다.

‘적절한 주거’ 중 ‘안정적인 주거(stability)’는 주거가 어느 정도로 안정적인가를 측정하는 것인데, 평균 거주기간이나 비자발적 이동 비율 등을 사용하여 주거의 안정성을 측정할 수 있다. 평균 거주기간은 자가 거주와 임차 거주에 따라 달라질 수 있다. 또 ‘비자발적 이동 비율’에서 무엇을 ‘비자발적인 이동’으로 볼 것이냐의 이슈가 있다⁴⁶⁾.

‘안정적인 주거’의 주요 지표로는 측정이 용이한 ‘1인당 주거면적’을 사용하였다. 안정적인 주거와 관련하여 국제적으로 비교되는 지표가 확립되어 있는 것은 아니다.

‘적절한 주거’ 중 ‘적절한 환경(neighborhood)’은 지역의 안전성과 쾌적성, 그리고 능률성 등을 평가하는데 초점이 모여 있다. 지역의 범죄율(안전성)이나 지역의 쇼핑시설, 관공서, 교통시설, 교육시설 등의 존재 유무(능률성), 거주 환경에 대한 만족도(쾌적성) 등이 ‘적절한 환경’을 평가하는 지표라고 할 수 있다.

‘적절한 환경’과 관련된 국제적인 비교지표는 확립되어 있지 않다. 최근 들어 ‘거주 환경의 만족도’를 가지고 ‘적절한 환경’을 평가하는 경우가 늘고 있어서, ‘거주 환경의 만족도’를 주요 지표로 설정하였다.

46) 예를 들어 임대료가 너무 올라, 보다 싼 지역이나 주택으로 이전하였다면 이를 ‘비자발적 이동으로 볼 것인지 아니면 자발적인 이동으로 볼 것인지’

‘지불가능성(affordability)에 대한 평가는 그 동안 많은 학자들에 의해 연구가 되어 왔었다. 지불 가능성에 대한 평가는 크게 비율접근법과 잔여 소득법, 그리고 종합적 접근법으로 구별된다.

비율 접근법(ratio approach)은 가구 소득 대비 주거비 비율로 지불 가능성을 평가하는 방법이다. 이의 대표적인 지표로 RIR와 HTAI, HAI, HOI, PIR 등이 있다.

RIR(rent to income ratio)은 소득 대비 임대료 비율인데, 임대료 대신 주거비(임대료 + 주거비용) 비율을 사용하기도 한다. HTAI(Housing Transaction Affordability Index)는 주거교통부담능력지수라고 부르는데, 소득 대비 ‘주거비 + 교통비’ 비율을 의미한다. RIR과 HTAI는 주로 임차 가구를 대상으로 사용하나, 자가 가구를 대상으로 사용할 수도 있다. RIR과 HTAI에서는 주거비로 임대료 외에 광열비, 수선유지비, 관리비 등을 포함할 것이냐 여부에 따라 지표가 달라진다.

HAI(housing affordability index)는 주택구입가능지수라고 부르며, HOI(housing opportunity index)는 주택구입잠재력지수라고 부른다. PIR(price to income ratio)은 소득 대비 주택가격 비율이다. 이들 지표들은 자가 가구를 평가 대상으로 한다. HAI는 ‘주택구입에 필요한 소득’ 대비 ‘가구소득’ 비율을 말하며, HOI는 ‘전체 주택 중에서 중간소득가구가 구입할 수 있는 주택’의 비율로 계산된다. 이 두 방법은 PIR 지표가 주택구입 가능성을 제대로 평가하지 못한다는 반성 위에 나온 지표이다.

잔여 소득법(residual income ratio)은 가구가 주거비로 지불하고 남은 소득으로 생계비를 조달할 수 있는가를 평가하는 방법이다. 반대로 생계비를 지불하고 난 뒤, 남은 소득은 적절한 주거 소비를 위한 비용(또는 현재의 주거비)을 지불할 수 있는가 여부로 평가할 수도 있다.

종합적 접근법은 비율접근법과 잔여소득법의 단점을 보완하기 위해 이 두 접근법을 통합한 평가 방법이라고 할 수 있다. Ndubueze(2007)의 주거빈곤지표(shelter poverty affordability)라든가, Gan and Hill(2009)의 AaR(Affordability at Risk) 등이 여기에 속한다.

국제적으로는 지표생산과 비교가 용이하는 비율접근법이 주로 사용되고 있다. 잔여 소득법을 적용하자는 목소리가 높으며, 종합적 접근법의 경우 아직까지는 학술적인 차원에서 제안되고 있는 수준이다. 이와 같은 국제적인 비교 기준과 측정의 용이성 등을 고려하여 지불가능성의 주요 지표로 RIR, PIR을 설정하였고, PIR의 단점을 보완하기 위해 HAI도 주요지표로 설정하였다.

<표 52> 주거 수준 부문의 지표들

세부 영역		주요지표	보조지표*	국제 비교 지표
적절한 주거 (adequacy)	적절한 시설 (habitability)	<ul style="list-style-type: none"> - 수선이 필요한 가구 비율 - 시설기준 미달 가구 비율 - 비정상 거쳐 거주 가구 비율 	<ul style="list-style-type: none"> - 수선이 필요한 가구 비율 - 시설기준 미달 가구 비율 - 비정상 거쳐 거주 가구 비율 - 방음과 단열 문제를 안고 있는 가구 비율 - 시설에 대한 만족도 	<ul style="list-style-type: none"> - 시설기준 미달 가구 비율
	적절한 규모 (suitability)	<ul style="list-style-type: none"> - 1인당 주거면적 	<ul style="list-style-type: none"> - 1인당 주거면적 - 침실당 인원 - 캐나다 국가점유기준 (CNOS) 	<ul style="list-style-type: none"> - 1인당 주거면적
	안정적인 거주 (stability)	<ul style="list-style-type: none"> - 평균거주 기간 	<ul style="list-style-type: none"> - 평균거주 기간 - 비자발적 이동 비율 	
	적절한 환경 (neighborhood)	<ul style="list-style-type: none"> - 주거환경에 대한 만족도 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역의 범죄율 - 지역의 교육시설 - 지역의 교통시설 - 지역의 생활편의시설 - 주거환경에 대한 만족도 	
지불 가능성(affordability)		<ul style="list-style-type: none"> - RIR, PIR - HAI 	<ul style="list-style-type: none"> - 비율접근법 : RIR, PIR, HAI, HOI, HTAI - 잔여소득접근법 - 종합적 접근법 : SPA, AaR 	<ul style="list-style-type: none"> - RIR, PIR

제 4 장 주거 영역 통계 작성 현황과 개선방안

제1절 주거 영역 통계 작성 현황

1. 주거 영역 통계 현황

주거 영역 통계는 크게 주택의 재고와 생산과 관련된 통계, 주택의 가격과 거래량 및 시장상황과 관련된 통계, 가구와 인구, 주거상황과 소득 등과 관련된 통계, 그리고 주택금융과 관련된 통계로 나눌 수 있다.

재고와 생산 관련 통계로는 주택건설실적통계(인허가, 착공, 분양, 준공), 건축허가 및 착공 통계, 미분양주택현황보고, 택지예정지구지정 및 공급현황, 건축물통계, 주택보급률, 공동주택 현황, 임대주택통계, 도시재정비사업현황, 주택총조사 등 총 10개가 있다. 이 중에서 공동주택 현황과 주택건설실적통계 중 분양통계는 미승인 통계로 행정 자료이다.

가격과 거래량, 시장상황 관련 통계로는 전국주택가격동향조사, 월세가격동향조사, 공동주택 실거래가격지수, 부동산거래현황, 부동산시장 소비자 심리조사, 민간아파트분양시장동향의 6개 통계가 있다. 이 중에서 월세가격동향조사는 현재 조사가 중단된 상태이다.

가구와 인구, 그리고 주거와 소득 관련 통계로는 개인별주택소유통계, 가계금융복지조사, 주거실태조사, 인구총조사, 아파트주거환경통계의 5개 통계가 있다. 주거실태조사는 2년 단위로 조사되었는데, 2017년부터는 1년 단위로 조사될 예정이다.

주택금융 관련 통계로는 주택금융 및 유동화 증권 통계, 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사, 주택도시기금 및 주택분양보증현황, 입주자저축 가입자 현황의 4개 통계가 있다. 이 중에서 입주자저축 가입자 현황은 미승인 통계로 행정자료이다.

이 밖에 토지소유현황이나 외국인토지현황, 상업용부동산임대동향조사, 지적통계 등과 같은 통계들이 있기는 하나, 이 통계들은 주거 영역과 직접적으로 관련이 없기 때문에 여기서는 고려하지 않기로 한다. 또 주택연금수요실태조사와 같이 미승인 상태인 조사 통계도 있고, 도시형생활주택인허가실적이나 주택사업자현황과 같은 행정자료도 있는데, 이들 통계 역시 주거 영역과 직접적으로 관련이 없어서 여기서는 고려하지 않기로 한다.

통계의 공표주기를 보면, 대개는 월간 아니면 연간으로 공표되고 있다. 주택건설과 관련한 통계나 가격 및 거래와 관련한 통계들은 대개 월간 통계이다. 반면 주택 재고나 조사 관련 자료들은 대개 연간 통계이다.

<표 53> 주거 영역 관련 통계들

주기	재고/생산	가격/거래/시장	가구/인구/주거/소득	주택금융
월간	- 주택건설실적통계 (인허가, 착공, 분양*, 준공) - 건축허가 및 착공통계 - 미분양주택현황보고	- 전국주택가격동향조사 - 월세가격동향조사(중단) - 공동주택실거래가격지수 - 부동산거래현황 - 부동산시장 소비자 심리조사 - 민간아파트분양시장 동향		- 주택금융 및 유동화 증권 통계
분기		- 민간아파트분양시장 동향(평균 초기 분양률)	- 가계동향조사	
연간	- 택지예정지구지정 및 공급현황 - 건축물통계 - 주택보급률(주택보급률, 멸실주택현황) - 공동주택현황* - 임대주택통계 - 도시재정비사업현황		- 개인별주택소유통계 - 가계금융복지조사 - 주거실태조사(2년에서 1년으로 변경)	- 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 - 주택도시기금 및 주택분양보증현황 - 입주자저축 가입자 현황*
연간 이상	- 주택총조사(5년) - 주택보급률(인구 천인당 주택수)		- 인구총조사(5년) - 아파트주거환경통계(3년)	

* 표시는 미승인 통계로 정부 행정자료임.

2. 재고 및 생산 통계

1) 재고 통계

현재의 주택재고를 확인할 수 있는 통계로, 주택보급률, 건축물통계, 공동주택현황, 임대주택통계, 주택총조사의 5개 통계가 있다.

주택보급률 통계는 월간 통계로, 해당 통계에는 세부지표로 주택보급률과 인구 천인당 주택수, 주택멸실현황이 있다. 세부지표인 주택보급률은 '주택수/일반가구수'로 측정한다. 주택수의 경우, 인구주택총조사가 있었던 해를 기준으로 하여, 다음과 같은 방식으로 추계한다.

$$\text{주택수} = \text{전년도 주택수} + \text{당해연도 준공주택수} - \text{멸실주택수}$$

주택수를 계상할 때 다가구주택은 구분 거처인 호(戶)를 기준으로 한다. 이를 ‘(신)주택보급률’이라고 부른다⁴⁷⁾. 일반가구수는 가구증가율을 이용한 추정 가구수를 사용한다. 전국 16개 시도의 일반가구수와 주택수를 계상하여 주택보급률을 산정한다.

인구 천인당 주택수는 ‘주택수/천명 단위 인구수’로 계상되는데, 인구주택총조사 자료를 이용하여 매5년마다 공표하고 있다. 2005년 자료부터 다가구주택에 대해서는 구분 거처를 하나의 호로 산정하여 주택수를 계상한다.

멸실주택수는 건축물대장에서 멸실 처리된 주택수를 계상하여 산정한다. 다가구주택에 대해서는 구분 거처를 하나의 호로 산정하여 멸실주택수를 계상하는데, 건축물대장 상에 호 정보가 없는 경우, 주택총조사 자료를 이용하여 구분 거처의 호를 산정한다. 멸실 주택은 멸실 신고를 받아야 건축물 대장에서 멸실 처리가 되는데, 실제로는 주택이 멸실되었더라도 이를 즉각 즉각 신고하지 않으면 멸실 주택으로 처리되지 않는다.

건축물통계는 전국의 건축물에 대한 용도별, 층수별 건물 동수를 보여주는 통계로 건축물 대장(세움터)을 기반으로 한 통계이다. 이 통계를 이용하여 주택재고수를 추정할 수 있는데, 기본적으로 건물 단위의 통계이기 때문에 다가구 주택이나 준 주택의 구분 거처인 호(戶)에 대한 정보가 미비되어 있다. 최근에 건축된 주택에 대해서는 구분 거처 정보도 제공하고 있으나, 과거에 건축된 주택에 대해서는 구분 거처 정보가 제공되고 있지 않다.

공동주택현황은 2003년부터 작성되고 있는 행정자료(미승인 통계)이다. 공동주택의 규모별 세대수, 단지수 등의 자료를 제공하고 있다. 또 공동주택의 관리방식이나 분양주택 여부, 층별 공동주택수, 장기수선충당금 적립현황 등의 자료도 제공하고 있다.

공동주택현황 자료는 주택사업승인대상 공동주택(20세대 이상 공동주택)만 대상으로 하기 때문에 건축허가를 받아 건설한 공동주택(20세대 미만 공동주택)은 조사 대상에서 제외되어 있다. 따라서 주택총조사 상의 공동주택수와 차이를 보인다.

임대주택통계는 임대주택의 건설실적 및 분양전환실적 등을 파악하기 위해 작성되고 있는 통계이다. 임대주택 공급실적, 재고현황, 분양전환현황, 임대사업자 등록현황, 공가 등의 자료가 제공되고 있다. 임대사업자로부터 보고받은 자료를 취합하여 통계를 생산하고 있다.

주택총조사는 5년마다 조사하는 통계로, 전수조사의 경우 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 건축연도를 조사한다. 그리고 표본조사의 경우 총 방 수와 주거시설 수를 추가로 조사한다. 2015년부터 전수부문은 등록센서스 방식으로 조사를 하며, 표본부문은 인터넷조사 및 조사원 방문면접조사로 조사를 하고 있다. 등록센서스 방식의 경우, 행정자료를 활용하여 조사를 한다. 주택총조사에서는 빈집도 조사를 하고 있는데, 여기서 빈집이란 사람이 살지 않는 주택을 말하며, 신축되어 아직 입주하지 않은 주택도 포함되는 반면, 폐가는 제외된다.

47) 주택보급률에는 (신)주택보급률과 (구)주택보급률이 있다. (구)주택보급률은 ‘주택수/보통가구수’로 계산하는데, 주택수에서 다가구주택은 하나의 주택으로 계상하였다.

2) 생산 통계

주택의 생산과 관련한 통계로는 주택건설실적통계(인허가, 착공, 분양, 준공), 건축허가 및 착공통계, 미분양주택현황보고, 택지에정지구지정 및 공급현황, 도시재정비사업현황 등이 있다.

주택건설실적통계는 인허가통계와 착공통계, 분양통계, 준공통계로 구성되어 있다. 주택건설실적통계는 주택공급통계정보시스템(HIS)의 자료를 가공하여 통계를 생산하는데, HIS는 기본적으로 세움터(건축물 관리 시스템)의 건축허가와 건축신고 자료를 기반으로 하고 있다. 세움터는 건물 단위로 관리하지만, HIS는 호(戶)를 기준으로 하고 있다. 세움터에 즉각적으로 반영되지 않는 사업인가 및 사업승인 자료는 별도로 관계부처로부터 자료를 제공받아 입력하고 있다.

착공통계는 사업자들의 착공신고를 기반으로 하여 통계를 생산하고 있으며, 분양통계는 입주자모집공고승인실적을 기반으로 하고 있다. 분양통계는 실제 분양이 얼마정도 되었는지를 보여주는 것은 아니며, 분양에 나선 물량이 얼마정도 되는지만을 보여준다. 준공통계는 사용승인을 받은 주택을 세움터로부터 자료를 받아 통계로 생산하고 있다.

도시재정비사업현황 통계는 주택재개발, 재건축 사업 현황과 주거환경개선사업 현황(지구지정, 사업시행, 사업완료, 미시행) 등의 자료를 보여주는 통계이다. 이 통계는 주택건설실적통계와 마찬가지로 세움터 자료를 기반으로 한 HIS 자료를 이용하여 통계를 생산하고 있다.

건축허가 및 착공통계는 세움터(건축행정정보시스템)를 통해 생산되는 통계로, 건축물 단위의 허가 및 착공 자료를 보여준다. 건축물 중에는 주택도 포함되어 있기 때문에 주택의 신규생산 상황을 파악할 수 있으나 건물 단위로 산정하기 때문에 호(戶)에 대한 정보가 빠져 있다.

택지에정지구지정 및 공급현황 통계는 시행자별로 택지에정지구 지정 현황과 택지공급현황을 보여주는 통계이다. 택지개발에 대한 총괄적인 수준의 자료를 제공하고 있다.

미분양주택현황보고 통계는 분양승인을 받아 분양에 나섰지만, 분양이 되지 않은 주택 현황을 보여주는 통계이다. 민간 부문을 대상으로 통계를 작성하고 있으며, 아파트와 연립 및 다세대 주택을 대상으로 건설회사가 미분양주택수를 행정관청에 보고하면 이를 취합하여 통계를 작성한다. 준공 전 미분양주택 뿐만 아니라 준공 후 미분양주택도 규모별로 파악하고 있다. 준공 전 미분양주택은 분양승인을 받아 최초로 분양에 나선 후 미분양된 주택을 의미하며, 준공 후 미분양주택은 사용승인 후에도 미분양 상태에 있는 주택을 의미한다.

3. 가격, 거래, 시장 통계

1) 가격 및 거래 통계

주택 가격과 관련된 통계로는 전국주택가격동향조사, 월세가격동향조사, 공동주택실거래가 계약지수가 있으며, 거래 관련 통계로는 부동산거래현황 통계가 있다.

전국주택가격동향조사는 조사통계로, 전국의 주택매매가격과 전세가격의 변화를 조사하고 있다. 지역별, 주택유형별 주택매매가격지수와 전세가격지수를 생산하고 있으며, 매매가격과 전세가격의 중위수 및 평균도 생산하고 있다. 이 밖에 매매와 전세의 수급동향과 거래동향, 그리고 전월세전환율도 생산하고 있으며, 중위 및 평균 매매가격과 전세가격을 이용하여 RIR, PIR, HAI도 공표하고 있다. 최근에는 월세가격에 대해서도 조사하고 있으며, 매매 및 전세와 마찬가지로, 월세가격지수, 평균 및 중위 월세가격 등의 자료도 생산하고 있다.

월세가격동향조사는 수도권 및 지방광역시의 월세가격 변동과 시장동향을 조사하고 있는 통계이다. 월세가격지수와 월세거래동향, 월세수급동향, 월세이율 등의 자료를 생산해 왔었는데, 2015년 6월 이후 생산을 중단하였다. 현재 월세관련 자료는 전국주택가격동향조사에서 생산하고 있다.

공동주택실거래가격지수는 공동주택의 실거래 자료를 이용하여 생산되고 있는 가격지수이다. 최초에는 아파트에 대해서만 실거래가격지수를 생산하였는데, 최근에는 다세대 및 연립주택의 실거래가격지수도 생산하고 있다. 실거래 자료를 사용하여 가격지수를 생산한다는 점에서 조사가격에 기초한 전국주택가격동향조사의 주택매매가격지수와 차이가 있다. 일반적으로 조사가격에 기초한 주택가격지수는 실거래가격에 기초한 주택가격지수보다 변동성이 낮고, 시차(time lag)를 보이는 것으로 알려져 있다. 그러나 실거래가격지수의 경우, 거래 자료의 수집 기간 때문에 2달 정도 늦게 생산된다는 점이 약점으로 지적되고 있다.

부동산거래동향 통계는 부동산거래관리시스템(RTMS)에 들어온 부동산거래자료를 이용하여, 매월의 부동산거래 건수를 공표하고 있다. 세부적으로는 토지, 순수토지, 건축물, 주택거래, 아파트거래, 주택매매, 아파트매매, 외국인거래, 신탁 및 신탁해지에 따른 거래 등을 행정구역별, 지목별, 거래주체별, 거래규모별, 건물유형별로 분류하여 공표하고 있다. 거래자료는 신고일 기준이다⁴⁸⁾.

2) 시장 관련 통계

가격 및 거래 통계 이외에 시장 관련 통계로 부동산시장 소비자심리조사와 민간아파트분양 시장동향 통계가 있다.

부동산시장 소비자심리조사 통계는 부동산시장 소비자들의 시장상황에 대한 인지를 조사하여 이를 지수로 나타낸 통계이다. 부동산시장, 토지시장, 주택시장, 주택매매시장, 주택전세시장에 대해 소비자심리지수를 공표하고 있다. 조사 대상자는 전국 150개 주요 시군구에 거주하

48) 거래 체결일(계약일)과 거래 신고일 간에는 일정한 시차가 존재한다. 법률에 의해 거래 계약 후 2개월 이내에 신고하도록 되어 있지만, 실제로는 2개월 이상 신고가 지연되는 경우도 있다.

는 가구의 가구주(또는 가구주의 배우자)와 해당 지역에서 영업 중인 공인중개사이다.

민간아파트분양시장동향은 민간분양아파트의 지역별 분양 동향을 제공해주는 통계로, 민간 아파트 평균 분양가격과 신규 분양세대수, 그리고 민간아파트 평균 초기분양률 지표를 제공하고 있다. 평균 분양가격과 신규 분양세대수 정보는 매월 제공하며, 평균 초기분양률 정보는 분기별로 공표되고 있다. 주택도시보증공사에서 이 통계를 생산하고 있는데, 주택분양보증을 발급받고 입주자모집승인을 받아 분양한 전국의 민간아파트를 조사 대상으로 삼고 있다.

4. 가구와 인구, 주거와 소득 통계

가구와 인구, 그리고 주거와 소득 관련 통계로는 인구총조사, 주거실태조사, 개인별주택소유 통계, 아파트주거환경통계, 가계동향조사, 가계금융복지조사 등이 있다.

인구총조사의 경우, 인구부문과 가구부문에 나누어서 조사가 진행된다. 인구부문의 경우 전수조사는 7개 항목(성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국연월, 본관)을 조사하고, 표본조사는 34개 항목(성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국 연월, 종교, 교육 정도, 전공 계열, 출생지, 1년 전 거주지, 5년 전 거주지, 아동 보육, 활동 제약, 일상생활 및 사회 활동 제약, 통근통학여부, 통근통학장소, 이용 교통수단, 통근통학소요시간, 경제활동 상태, 종사상 지위, 산업, 직업, 현 직업 근무연수, 근로 장소, 혼인 상태, 혼인 연월, 출산 자녀 수, 자녀 출산 시기, 추가 계획 자녀 수, 결혼 전 취업 여부, 경력 단절, 사회 활동, 고령자 생활비 원천)을 조사한다.

가구부문의 경우, 전수조사는 1개 항목(가구 구분)만 조사하고, 표본조사에서는 12개 항목(가구 구분, 거주 기간, 건물 및 거주층, 사용 방 수, 주거시설 형태, 난방시설, 주차장소, 주거 전용·영업 겸용 여부, 점유 형태, 임차료, 타지 주택 소유 여부, 주인(대표) 가구 여부)을 조사한다.

2015년부터 인구총조사는 전수조사의 경우 등록센서스 방식으로 조사하고, 표본조사는 기존 이 표본조사방식을 사용하고 있다.

주거실태조사는 표본조사방식으로 가구들의 주거실태를 조사하고 있다. 조사항목은 현 주택의 특성, 주거비부담, 이사경험과 주거만족도, 향후 이사계획, 주택구입경험, 가구특성 등을 조사한다. 매 조사 때마다 필요에 따라 특별한 조사항목을 추가하기도 한다. 원래 주거실태조사는 2년마다 시행하는데, 2017년부터는 매년 조사하는 것으로 되어 있다.

아파트주거환경통계는 주택법에 의해 사업승인을 받은 20호 이상 아파트 단지만을 대상으로 하여 아파트 단지의 특성과 주변환경을 조사한다. 아파트 단지의 소재지, 구조방식, 층수 및 동수, 준공연도, 면적별 세대수, 난방방식, 부대복리시설, 대중교통이용거리, 학교시설 인접현황, CCTV 설치수, 주택품질정보 등을 조사하는데, 각 아파트 단지의 관리사무소에서 각 일선 시군

수에 해당 내용들을 제출하면 각 시군구에서는 이를 취합하여 국토교통부에 보고한다.

개인별주택소유통계는 개인별 주택소유현황을 보여주는 통계로, 성별 연령별 소유 분포와 공동소유현황 등을 조사한다. 개인소유 주택은 행정자료에 등재된 개인이 소유한 주택만을 집계한 것이라서, 법인이나 국가, 지방자치단체 등의 소유 주택은 제외되어 있다. 개인이 소유하고 있는 주택 전부에 대해 소유지분을 고려하지 않고 개별적으로 합산하여 산출한다. 예를 들어 어느 개인이 단독으로 1호를 소유하고, 공동으로 다른 주택 1호를 소유한 경우에 2호를 소유하고 있는 것으로 계산된다. 따라서 지분소유의 경우, 여러 호로 계산될 수 있다.

가계동향조사는 가구의 소득과 지출을 조사하는 통계이다. 전국가구(전국의 비농어가 가구)와 도시근로자가구(도시지역에 거주하는 가구로서 가구주가 임금 근로자인 가구)를 대상으로, 가구원들의 소득과 지출을 조사한다. 가구실태로 가구주의 성별, 연령, 교육정도, 취업여부, 산업, 직업, 따로 살고 있는 배우자와 미혼자녀, 무직가구의 주된 수입원, 거주구분, 자동차보유, 주거의 사용면적, 주택소유여부 등도 조사하고 있다.

가계금융복지조사는 금융부문과 복지부문에 나누어 조사되고 있는데, 금융부문은 가구구성, 자산 및 금융자산운용 계획, 부채 및 부채상환능력, 소득 및 지출 등 161개 항목을 조사하고 있다. 복지부문은 가구구성, 자산, 부채, 소득, 지출, 경제활동, 건강 등 142여개 항목을 조사하고 있다. 이 조사는 동일가구를 조사하는 패널조사이며, 조사단위는 경제적 가족으로 가구단위 조사인 가계동향조사와는 조사 및 분석단위가 다르다.

5. 주택금융 통계

주택금융 관련 통계로는 주택금융 및 유동화증권통계, 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사, 주택도시기금 및 분양보증현황, 입주자저축 가입자 현황 등의 통계가 있다.

주택금융 및 유동화증권통계는 한국주택금융공사에서 판매하는 주택구입자금대출 관련 실적 등을 통계로 만든 것이다. 보금자리론(한국주택금융공사가 판매하는 주택구입자금대출)과 적격대출(시중은행들이 판매한 주택구입자금대출 중 한국주택금융공사가 인수한 대출 상품)의 대출금액과 잔액현황을 LTV 수준별, 대출기간별, 주택유형별, 차입자의 연령 및 소득수준별, 자금용도별 등으로 구분하여 공표하고 있다. 그리고 보금자리론과 적격대출을 기초로 하여 발행된 주택담보대출채권(MBS)의 발행실적과 잔액실적 등도 공표하고 있다.

주택금융 및 유동화증권통계에는 이 밖에 주택금융신용보증 잔액과 신규 보증액에 관한 자료도 있으며, 주택연금의 공급 및 잔액, 주택연금에 대한 보증잔액 등의 정보도 포함되어 있다. 그리고 HAI와 HOI 지표도 생산하고 있다.

주택금융 및 보금자리론 수요실태조사는, 일반가구와 보금자리론 이용가구를 대상으로 하여 주택보유 및 거주실태와 주택금융 이용실태 등을 조사하고 있다. 그리고 주택금융에 대한 인

식, 보금자리론 만족도 등도 조사하여 이를 통계로 공표하고 있다.

주택도시기금 및 주택분양보증현황 통계는, 주택도시기금의 자금조성 및 운용 현황을 보여주는 통계로, 주택도시기금의 대출실적과 주택채권 발행실적 등도 보여주고 있다. 그리고 주택도시보증공사의 주택분양보증 현황도 통계로 생산하고 있다.

입주자저축 가입자 현황은 행정자료(미승인 통계)로, 입주자저축(청약저축, 청약예금, 청약부금, 종합저축)의 가입자 수와 가입금액 현황을 보여주는 자료이다. 입주자저축 가입자 수는 신규주택 분양시장의 활황과 침체를 보여주는 바로미터 역할을 할 수도 있다.

제 2 절 부문별 지표 측정을 위한 개선방안 및 실행계획

1. 지표 측정을 둘러싼 이슈

주거 지표가 지향하는 목표는 국민의 주거 영역과 관련성이 높은 지표를 발굴하고, 정확하고 비교 가능한 지표를 산출하고, 이를 시의성 있게 공표하는 것이다. 이를 위해서는 가급적 국내외 비교가 가능하도록 국제적 기준이 있으면 그런 기준을 따르는 것이 좋다. 그런 기준이 없다면, 지표의 산출 기준을 일관되게 하여 시간에 따른 비교가 가능하도록 하고, 지표의 산출 기준을 명확하게 밝히어 이용자들로 하여금 지표가 갖는 의미를 이해할 수 있도록 해야 한다. 그리고 지표의 공간 범위가 심도 깊게 논의될 필요가 있다. 또한 향후 다양한 자료의 병합을 위해서는 공간 범위가 일관성을 갖고 있어야 한다.

여기서는 지표측정을 둘러싼 이슈를, 지표 산출의 기준이 되는 자료의 정확성 및 자료 기준에 관한 이슈와 지표 산출 기준에 관한 이슈로 나누어 살펴보도록 한다.

1) 자료의 정확성 및 기준과 관련한 이슈

(1) 주택 재고 및 생산 관련 자료의 문제

① 주택 수 및 주택이외의 거처 수 자료

주거 관련 통계를 생산하는데 있어서 가장 중요하고 기준이 되는 자료는 주택 수에 관한 자료이다. 우리나라에서 주택 수 산정을 위한 대표적인 기초자료로 인구주택총조사 자료와 건축물대장 및 과세대장 자료가 있다. 그런데 이들 자료 간에 주택의 정의 및 분류체계, 주택산정기준 및 방법에 서로 따라 주택 수가 달리 계산된다⁴⁹⁾.

인구주택총조사는, 어떤 건물이나 공간이 실질적으로 주택으로서의 기능을 하느냐 여부에 따라 주택이나 아니냐를 구별하고 있다. 주택이 갖추어야 할 4가지 요건(영구 또는 반영구 건물, 부엌과 방의 존재, 독립된 출입구, 매매 및 거래 단위)을 갖추고 있으면 주택으로 취급하고 있다. 이 기준에 따르면, 다가구주택은 하나의 주택으로 계상이 된다. 인구주택총조사에서는 이와는 별도로 거처 수도 발표하고 있다. 거처 수 기준에서는 다가구 주택을 다수의 주택으로 계상한다.

건축물대장과 과세대장은 기본적으로 건축법과 주택법에서 정한 주택을 기준으로 하는데, 건축법과 주택법은 positive list 방식이다. 사실상의 기능과는 관계없이 법률에서 나열되어 있는 건축물만 주택으로 보는 것이다. 다만, 과세대장에서는 주택법을 기준으로 하되 사실상 주택으로 기능하는 건축물도 주택으로 보는데, 대표적인 예가 주거용 오피스텔이다.

49) 토지주택연구원(2015), 국민의 주거생활 및 부동산시장 관찰을 위한 신규 주택통계 개발 연구용역, pp.14-19 참조

건축물대장에서는 건물의 주된 용도가 비주거용일 경우, 해당 건물은 비주거용 건물로 처리된다. 반면 인구주택총조사에서는 건물의 주된 용도와 관계없이 해당 건물에 주택으로 기능하는 공간이 있으면 주택(비주거용 건물 내 주택)으로 처리한다. 건축물대장의 다가구주택의 경우, 소유단위와 거주단위가 불일치하는 문제가 존재하며, 일반단독과 다가구단독의 분류가 건축물대장 상에서 완벽히 분류되어 있지 않다.

건축물대장의 자료체계는 총괄표제부, 동별 개요, 층별 개요의 위계로 구성되어 있는데 층별로 다수의 용도가 혼재되어 있는 경우 주거용도 시설물을 산정하기가 어렵다. 용도, 세대수 등 기본 정보가 누락되어 있거나 하나의 필드에 주거용도를 포함한 여러 개의 용도가 혼재되어 표기되는 경우 주택수 산정에 문제가 발생할 수 있다. 과세대장의 경우 비과세 주거 공간의 경우 자료가 누락될 수 있는 한계가 존재한다.

국토교통부에서 주택보급률을 계산할 때에는 구분 거처를 기준으로 하여 주택보급률을 계산한다. 통계청 인구주택총조사가 실시되는 해에는 이 자료를 이용하여 주택보급률을 계산하고, 중간 시점에는 인구주택총조사가 이루어진 시점을 기준으로 공급된 주택수(준공된 주택수)와 사라진 주택수(멸실주택수)를 가감하여 주택수를 산정한다. 이때 동일하지 않은 주택의 정의나 유형 구분에 기초하여 주택변화분이 계산될 가능성이 있다. 예를 들어, 5개의 구분거처가 있는 다가구주택이 있다고 해보자. 그런데 이 주택이 건축물대장 상에는 단독주택으로 표기되어 있다고 해보자. 이 주택이 멸실되면 멸실대장에는 하나의 단독주택이 멸실된 것으로 표기된다. 그러나 실제로는 5개의 구분거처가 멸실된 것이다.

통계청의 인구주택총조사는 거처를 주택과 주택 이외의 거처로 구분하며, 주택 이외의 거처는 오피스텔, 호텔/여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수 사회시설, 판잣집/비닐하우스, 기타의 구분으로 5가지로 구분하고 있다. 하지만 2015년 인구주택총조사에 따르면 전국의 주택 이외의 거처(607,195호) 중 기타(243,973호)의 비중이 약 40%를 차지한다. 이 ‘기타’항목은 세분화되어 있지 않아 가구의 주거상태를 확인하는데 한계가 있다.

주거 통계에서 주택 수가 중요한 것은 어느 정도의 주거 공간이 존재하는가를 이 자료가 보여주기 때문이다. 따라서 법률상의 주택 수를 아는 것은 주거 통계에서 그다지 중요하지 않다. 구분거처를 포함하여 실질적으로 주택으로서의 기능을 하는 공간이 어느 정도 있는가를 파악하는 것이 중요하다. 또 최근에는 주택의 요건에 해당하지 않지만, 실질적으로 주택으로서의 기능을 하는 공간이 많이 생기고 있다. 인구주택총조사에서는 이런 공간을 ‘주택이외의 거처’로 분류하고 있는데, ‘주택 이외의 거처’ 중에서도 주거용도로 사용되는 거처와 그렇지 않은 거처를 구분할 필요가 있다.

이런 점에서 거처 수 및 주택 수 통계의 경우, 건축법상의 주택, 주택법상의 주택, 구분거처 포함한 실질적인 주택수로 나누고, 주택이외의 거처도 실질적인 주거용 거처와 비주거용 거처

로 나누어서 이용자들이 취사선택하여 자료를 사용할 수 있도록 할 필요가 있다.

② 공공지원 주택수

공공지원 주택수도 종종 해외와의 비교를 위해 필요한 통계 자료 중의 하나이다. 해외에서는 공공지원 주택수를 사회적 주택이라고 부르기도 한다. 그런데 공공지원 주택에 대한 명확한 기준이 필요하다. 공공지원을 받는 주택 중에는 국민임대, 행복주택 등 공공임대주택 이외에 매입임대주택, 전세임대주택, 리모델링 지원이나 빈집 수선 지원을 받는 주택 등이 있으며, 이 밖에 주택도시기금의 저리 용자를 받는 주택도 있다. 이런 주택들을 공공지원 주택수에 포함할 것인지 여부를 판단할 필요가 있다.

일반적으로 해외에서 공공주택 또는 공공지원주택, 사회적 주택으로 불리는 주택들은, 정부의 지원 하에 시장 임대료보다 저렴하고 임대료 상승률에 제한이 있으며, 임대기간이 장기인 주택을 말한다. 우리도 이런 기준에 따라 공공지원 주택수를 산정할 필요가 있다.

③ 빈집

인구 구조의 변화와 주택보급률 증가 등으로 빈집이 서서히 늘어나면서 빈집 현황에 대한 관심이 커지고 있다. 빈집이 발생하는 원인은 여러 가지가 있다. 자가주택이나 임대주택의 경우, 매매나 임대차 계약 과정에서 일시적으로 빈집으로 있을 수 있다. 기존 임차인은 이미 나갔는데, 신규 임차인이 아직 입주하지 않을 수도 있고, 기존 주택소유자가 다른 곳으로 이사를 갔지만, 아직 팔리지 않아 빈집으로 있을 수도 있다. 이런 것을 마찰적 요인에 의한 빈집이라고 부른다. 어떤 주택은 아예 주택으로서의 기능을 잃어서 빈집으로 있는 경우도 있다. 시설이 너무 노후화되어 사람이 살기에 부적절해져서 사람이 살지 않는 빈집이 된 것이다. 공급 과잉으로 빈집이 되는 경우도 있다. 이 경우는 사람이 살만한 집인데도 불구하고 가구수에 비해 주택수가 많아서 빈집이 되는 것이다.

현재 인구주택총조사에서 파악하고 있는 빈집과 국토교통부에서 파악하고 있는 빈집은 서로 정의가 달라 일치하지 않는다. 인구주택총조사에서는 조사 당시 어떤 주택이 빈집으로 있으면서 주택을 빈집으로 계상한다. 인구주택총조사에서는 빈집을 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물내 주택의 5가지 종류로만 구분하고 있어서, 빈집 발생의 원인이 일시적 요인에 의한 것인지, 주택의 노후화로 인한 것인지, 해당 지역의 주택수급 문제 때문인지를 확인할 수 없다.

반면, 국토교통부에서 일정 기간 빈집으로 있어야 이를 빈집으로 본다. 3개월 내지 6개월 이상 비어 있는 주택을 빈집으로 보는 것이다. 이런 점에서 국토교통부에서는 최소한 일시적 요인에 의한 빈집은 빈집으로 보지 않는다.

준공 후 미분양 주택에 대한 판단도 서로 다르다. 인구주택총조사에서는 현재 비어 있는 주택이므로 이를 빈집으로 본다. 반면, 국토교통부는 매매를 위해 일시적으로 비어 있는 집으로

보고 이를 빈집으로 보지 않는다.

이처럼 통계 작성 목적에 따라 빈집의 정의가 달라질 수 있고, 이런 정의에 따라 빈집의 자료가 달라질 수 있으므로, 최소한 빈집에 대한 명확한 정의를 먼저 내리고 서로의 차이를 확인할 수 있도록 해주는 것이 좋다. 예를 들어, 현재 빈집으로 있는 주택수, 3개월 이상 빈집으로 있는 주택수, 6개월 이상 빈집으로 있는 주택수 등으로 빈집 통계를 분류하면 이용자들이 각자의 목적에 따라 취사선택하여 자료를 사용할 수 있을 것이다.

④ 신규주택공급 관련(주택건설 인허가, 착공, 준공, 분양호수)

신규주택의 공급은 택지개발, 인허가, 착공, 준공, 분양의 과정을 거치나 택지개발 이후 발생하는 인허가 취소, 인허가 후 미착공, 착공 후 미준공, 준공 후 미분양 등 다양한 이상 현상이 존재하나 이에 대한 체계적 자료의 구축이 미흡하다⁵⁰⁾. 또한 준공 후 용도가 변경되거나 증축, 개축으로 인해 주거공간이 변경되는 경우에도 이를 반영하여 통계가 작성될 필요가 있다.

미분양주택의 경우, 미분양주택현황보고라는 통계에 의해 자료를 구할 수 있는데, 매월 분양업체의 보고에 기반한 가공통계라는 근본적 한계를 갖는다(미분양주택 물량의 분양업체-> 지자체-> 시도-> 국토교통부 주택정책과).

(2) 가구와 가격 및 거래량 관련 지표 측정 이슈

① 평균가구소득

통계청 가계동향조사를 통해 가구당 월평균 명목소득이 발표되고 있는데, 세부항목을 살펴보면 가구원수별 가구당 월평균 가계수지를 제외한 대부분의 내용이 2인 이상의 가구만을 대상으로 하고 있어 인구구조 및 가구 규모의 변화를 고려하여 1인 가구에 대한 상세한 자료의 제공이 필요할 것으로 판단된다⁵¹⁾.

또한 999개 조사구 약 9,000가구(적격가구 기준)를 표본조사한 결과치를 이용하므로 자료의 대표성이 떨어지는 한계가 있다. 도시와 비도시만으로 구분하고 있어 지역별 가구소득을 산정할 수 없기 때문에 지역별 주거부담 등과 같이 소득과 관련한 주거지표는 국토교통부 주거실태조사에 의존하고 있는 현실로 지역별 주거정책의 실현을 위한 현 상황의 진단조차 어려운 현실이다⁵²⁾.

② 주택구입자금대출액

50) 토지주택연구원(2015), 국민의 주거생활 및 부동산시장 관찰을 위한 신규 주택통계 개발 연구용역, pp.21 참조

51) 소득5분위별, 소득10분위별, 소득구간별, 가구주 연령별/교육정도별/산업별/직업별, 미혼자녀수별 가구당 월평균 가계수지는 2인 이상의 가구를 대상으로 발표되고 있음

52) 미국의 경우 인구주택총조사표에 소득을 질문하여 소득을 매우 작은 공간단위(block)까지 공표하고 있으며, 최근 미국은 인구주택국과 노동부가 연계하여 근로소득 자료를 보고하는 현실을 고려할 때(<http://www.lehd.ces.census.gov/>), 이와 관련한 행정 자료를 적극 활용할 필요가 있음

미시적 단위에서의 주택구입자금대출액은 통계청 가계금융복지조사, 한국주택금융공사 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사를 통해 파악 가능하나 설문조사를 통해 획득된 자료이므로 응답자의 응답에 의존할 수밖에 없는 한계를 갖고 있으며, 설문조사가 갖고 있는 표본추출, 대표성, 문항수에 대한 문제는 이미 지적된 바 있다⁵³⁾.

가계대출에 대한 문제가 점차 커지고 있는 상황에서 자금대출액수를 표본조사에 의존하지 않고 금융기관과 협력체계를 구축하여 데이터를 제공받을 필요가 있으며, 미국의 경우 “주택대출정보공개법(HMDA)”에 따라 저축금융기관이 주택대출신청 정보를 일반에게 공개하도록 되어 있어(<https://www.ffiec.gov/hmda/>), 이를 통해 미시적 지역단위까지 연도별로 대출액의 흐름을 추적할 수 있음을 참고할 필요가 있다.

③ 주택가격지수

주택가격지수의 방법론과 주택가격자료의 활용 정도에 따라 가격지수 산정의 차이점과 문제가 제기된 바 있다⁵⁴⁾. 방법론의 측면에서 모수적(parametric) 통계모형(특성가격, 반복매매) 혹은 SPAR과 같은 지수공식에 의존하고 있는데, 가격 및 임대료에 대한 실거래가 자료가 축적되고 있고 빅데이터 방법론이 점차 대중화되고 있으므로 기계학습(machine learning)과 같은 방법론 등을 적극 도입할 필요가 있다.

내용적 측면에서는 전 기간에 비해 얼마 오르고 내렸다 정도의 정보를 넘어서 다양한 지수를 개발할 필요가 있음. 도시재생, 재개발, 재건축 행위에 따른 가격의 변동, 아파트 가격 변동에 따른 단독, 연립, 다세대의 가격 변동 영향성 등 공공과 민간의 정보 수요에 대응하는 지수 산정이 필요하다.

④ 주택거래량

주택거래량은 2009년 12월 이래로 작성되어 온 실거래가격 자료를 기초로 작성될 필요가 있으며, 아파트 이외의 유형에서도 거래량이 작성될 필요가 있다. 다만 실거래가 자료를 기초로 주택거래량을 산정할 경우 매매계약 체결 시점과 신고일이 최대 60일 차이가 발생할 수 있어 미시적 시간단위의 즉시적 주택시장 모니터링이 필요한 경우에는 문제가 발생할 수 있다.

거래의 대상을 주택 이외에 분양권까지 확장할 경우, 분양권 거래 중에는 준공 전 분양권 계약(계약서 검인), 분양권 전매(거래 신고), 준공 후 분양권 계약(거래 신고)이 섞여 있어 분양권 계약건수와 분양권 거래건수를 알기가 어려운 한계가 있다.

(3) 주거 상황 관련 지표 측정 이슈

53) 통계청(2015), 『주택금융 및 보금자리론 수요실태조사』 통계정보 보고서

54) 이용만(2007), 주택가격지수의 목적과 방법을 둘러싼 쟁점: 실거래가격에 기초한 지수를 중심으로, 부동산학연구, 13(3): 147-167.

① 노숙자 비율

노숙자 현황은 노숙자 현황은 보건복지통계연보에서 생활시설 수 및 생활인원 현황 자료를 통해 파악할 수 있으나, 생활시설을 이용하지 않는 경우도 있고, 생활시설을 이용하더라도 거처가 있는 예외적인 경우도 존재하는 문제가 있을 수 있다.

② 수선이 필요한 가구비율

수선이 필요한 주택인지를 판단하기 위해서는 안전진단의 과정을 거쳐야 하므로 해당 지표를 만들기 위해 상당량의 주택을 실제로 안전 진단하기는 어려운 한계가 있으며, 행정자료인 건축물대장 정보를 이용하여, 사용연수가 일정기간 이상 경과한 주택을 잠재적인 수선소요주택으로 고려할 수 있다. 다만 이러한 경우 역사적 주택 및 건축물도 모두 수선이 필요하다고 볼 수는 없으므로 이에 대한 정의와 기준을 명확히 할 필요가 있다.

2) 주거 지표 산출 기준과 관련한 이슈

(1) 정착의 안정 및 이동의 자유(비자발적 이동 여부, 평균 거주기간)⁵⁵⁾

정착의 안정과 이동의 자유에 대한 평가는 국가별로 명확한 기준이 있는 것은 아니다. 정착의 안정성은 임차인이 계속 거주를 원한다면 계속 거주할 수 있어야 안정적인 정착이 가능한 것으로 판단하는데, 이에 대한 평가가 쉽지 않다. 대개 이사를 경험한 사람에게 자신의 의지와 관계없이 이사를 하였는지 여부를 물어봄으로써 정착의 안정성을 평가해 볼 수 있는데, 이는 상당히 주관적인 판단이다.

이동의 자유는 반대로 임차인이 원할 때 쉽게 이동이 가능한가 여부로 평가하나 이 또한 실제 측정에 어려움이 있다. 이사를 경험한 사람들에게 자신이 원하는 주택을 쉽게 찾을 수 있는지 여부를 물어봄으로써 이동의 자유를 평가할 수 있으나, 이 역시 주관적일 수밖에 없다.

비자발적 이동 여부나 평균 거주기간으로 정착의 안정성 내지 이동의 자유 정도를 평가해 볼 수 있다. 비자발적 이동의 경우, 이사를 경험한 가구에 비자발적으로 이동하였는가를 질문하여 이 비율을 측정할 수 있다. 이때 전세금이나 임대료 부담으로 인한 이동도 비자발적 이동으로 볼 것이냐는 이슈가 있을 수 있다.

평균 거주기간의 경우, 이 기간이 길면 정착의 안정성이 확보되었다고 볼 수도 있지만, 반대로 이동의 자유가 제한을 받는 것으로 평가받을 수도 있다. 어느 정도의 기간이면 적정한가에 대한 기준이 정립되어 있지는 않다. 다만, 평균 거주기간이 급격하게 변화한다면 그 원인을 파악함으로써 주거의 안정성을 평가해 볼 수는 있을 것이다. 평균 거주기간을 산정할 때, 공공임대주택 거주자를 포함할 것이냐 말 것이냐도 이슈가 될 수 있다. 일반적으로 공공임대주택은

55) 국회예산정책처(2015), 주거안정 정책 관련 실태조사, pp.18 참조

거주기간에 제한이 없기 때문에 공공임대주택 거주자를 포함하여 평균 거주기간을 산정할 경우, 평균 거주기간이 증가하게 된다.

측정 지표가 갖는 이런 한계를 인지하고 주거의 안정성을 평가해야 한다.

(2) 주거환경에 대한 만족도

주거환경의 공간 범위를 어느 정도까지 설정할 것인지가 일차적인 이슈이며, 주거에 영향을 미치는 “환경”변수로 무엇을 고려할 것인지에 대한 논의가 필요하다. 주거환경의 공간범위가 설정되면 범죄발생위치/건수, 대기오염도, 주변에 악영향을 미치는 시설물에 대한 자료를 해당 공간범위와의 매칭을 통해 지표화 할 수 있으며, 이를 위해서는 유관 기관과의 협력을 통해 공간 속성 정보를 구축할 필요가 있다.

객관적인 공간 자료의 구축 이후에 가구의 주관적 만족도를 구조화된 설문지를 통해 설문이 실시될 필요가 있으며, 이를 통해 각 계층별로 동일한 객관적 상황 속에서도 주관적 만족도의 결과가 다르게 나타나는 현상을 파악하여 계층별 주거수요에 대응한 주거정책을 위한 자료로 활용할 수 있다.

(3) 주택보급률, 인구 천명당 주택수

주택보급률과 인구 천명당 주택수를 산출하기 위해서는 주택수와 가구수, 그리고 인구수에 대한 정보가 필요하다. 주택수는 위에서 언급하였다시피, 구분거처 기준으로 산출해야 정확한 주거의 수급상황을 알 수 있다. 그래서 현재 주택보급률이나 인구 천명당 주택수를 산출할 때에는 구분거처 기준으로 산출한다.

가구수는 현재 일반가구수를 기준으로 한다. 일반가구수에는 외국인가구가 빠져 있다. 그러나 최근 다문화 가정 가구가 늘어나고 있고, 외국인 중에서 가족과 함께 생활하는 가구도 늘어나고 있다. 이들 역시 하나의 주거공간을 필요로 하기 때문에 주거의 수급관계를 보기 위해서는 일반가구 기준 뿐만 아니라 외국인가구를 포함한 총가구 기준으로도 주택보급률을 산출할 필요가 있다.

현재 가구수는 최근 2차례의 인구주택총조사 결과의 시도별 연평균 증가율을 적용하여 추계하는데 이보다는 통계청의 가구추계 자료를 활용하는 것이 좀 더 현실적일 것으로 보인다.

(4) 지불가능성(RIR, PIR, HAI)⁵⁶⁾

지불가능성을 나타내는 RIR이나 PIR, HAI를 산출할 때에는 임대료와 기타 주거비용, 주택가격, 소득, 그리고 모기지 이자율 등의 정보가 필요하다.

56) 국회예산정책처(2015), 주거안정 정책 관련 실태조사, pp.9-11 참조

RIR은 소득(income) 대비 임대료(rent) 비율인데, 여기서 임대료(rent)는 주거비를 의미한다. 이때 임대료만 주거비로 볼 것인가 아니면 주거와 관련된 제반 비용(수도 및 광열비, 관리비, 자가의 경우 보험료나 유지관리비 등)도 주거비의 일부로 볼 것인지에 대한 문제가 존재한다⁵⁷⁾. 국제적으로 명확한 기준이 존재하는 것은 아니기 때문에 임대료 기준의 RIR과 주거비 기준의 RIR을 같이 병행하여 산출할 필요가 있다.

주거비의 경우, 주거시설 및 주거환경과 대체관계가 존재하므로 주거비 부담이 큰 경우, 임대료는 싸지만 주거시설이나 주거환경이 열악한 주택으로 이주하는 경우, RIR은 낮게 측정될 수 있어 주거비 부담의 경우에는 주거시설의 적절성과 주거규모의 적절성과 동시에 고려될 필요가 있다. 주거비의 경우, 생계비와도 대체 관계가 존재하므로 가구가 자기 소득의 일정 비율 이내로 주거비를 지출한다고 하더라도 이것이 곧 가구의 주거비 부담 가능성을 보여주는 것은 아닐 수 있음을 고려할 필요가 있다.

우리나라는 임대차 계약에 보증금부 월세와 전세가 병존하고 있고, 순수한 월세는 상대적으로 그 비중이 적다. 보증금부 월세나 전세를 가지고 RIR을 구하기 위해서는 보증금을 월세로 환산해야 한다. 보통은 전월세전환율을 사용하여 보증금을 월세로 환산하는데, 한국감정원, KB국민은행, 서울시 등에서 발표하는 전월세전환율은 각각의 산출방식이 달라 어떤 자료를 사용할 것인가의 문제에 직면하게 된다.

보통 RIR이나 PIR을 계산할 때에는 주거실태조사와 같은 설문조사에 의해 임대료와 가격을 조사하는데, 응답의 정확도를 위해 해당 주택과 실거래가 자료의 매칭 등을 통해 자료의 신뢰성을 높이는 방법 또한 강구할 필요가 있다.

또 RIR이나 PIR을 구할 때, 각 응답자의 RIR과 PIR을 구한 뒤 이의 평균 내지는 중위수를 사용할 것인지, 아니면 각 응답자의 임대료와 가격의 평균 내지는 중위수를 사용할 것인지를 결정해야 한다. 일반적으로 임대료나 가격은 우경사 분포(우측으로 꼬리가 긴 분포)를 보이고 있기 때문에 표본이 적을 경우 한 두 개의 극단치에 의해 평균이 좌우될 수 있다. 이런 경우에는 평균보다는 중위수가 해당 집단을 좀 더 대표할 수 있다.

한국주택금융공사의 K-HAI는 중위소득가구가 표준대출을 받아 중위가격의 주택을 구입하는 경우 상환부담을 나타내는 지수이다. 개별 가구의 HAI를 계산하는 것은 아니기 전국의 중위 주택가격과 중위 소득을 사용하게 된다. 이때 소득의 몇 % 이내여야 상환부담이 없는 것으로 보느냐가 이슈이다. 이 비율을 낮게 책정하면, 상환부담이 높은 가구가 많아지고, 이 비율을 높게 책정하면 상환부담이 낮은 가구가 많아진다. 이것 역시 국제적인 기준이 없기 때문에 그 기준을 보다 정확하게 제시하는 것이 필요하다.

RIR이나 PIR, HAI를 산출할 때에는 가구 소득 정보가 필요하다. 이때 가구 소득의 기준을

57) 일반적으로 자가 주택의 주거비는 사용자비용(user cost) 또는 귀속임대료(imputed rent)를 사용하기도 하나, 계산의 어려움 때문에 주택구입에 필요한 자금의 원리금 지급액에 주거와 관련된 기타비용을 포함하는 것이 일반적이며, '주택가격의 기회비용+감가상각비+유지보수비+재산세-자본이득'으로 계산되며, 귀속임대료는 자가 주택을 임대로 놓았을 때 받을 수 있는 임대료를 의미함(국회예산정책처(2015), 주거안정 정책 관련 실태조사, pp.10 참조)

세전 소득으로 할 것인지 아니면 세후 소득으로 할 것인지, 가처분소득으로 할 것인지에 대한 기준이 필요하다. 세전 소득은 자료수집이 용이하지만(설문조사에서도 세전소득은 쉽게 대답하지만, 세후소득은 연말정산절차를 거쳐야 알 수 있기 때문에 쉽게 답변을 하지 못한다), 실제 가계가 사용할 수 있는 금액과 차이가 난다. 가처분소득은 근로소득과 기타 소득들에다가 소득이전부문을 포함한 뒤, 세금과 이자지급액 등을 공제한 금액이다. 주거비 중 일부에 이자지급액도 포함되는데, 이를 공제한 가처분소득으로 주거비 지불능력을 평가하기는 어려울 것이다. 그렇다면, 세전소득과 이전소득을 포함한 소득을 기준으로 RIR이나 PIR, HAI를 계산하는 것이 가구들의 주거비 부담 정도를 좀 더 잘 확인할 수 있을 것이다. 그러나 이것이 역시 아직은 국제적으로 확립된 기준이 없기 때문에 소득에 대한 명확한 기준을 먼저 정립한 뒤에 주거비 부담지수를 산정해야 할 것이다.

그리고 현재 제공되고 있는 소득 자료는 지역별로 세부화되어 있지 않다. 이로 인해 주거비 부담의 정도를 지역별로 파악하기 어렵게 되어 있다. 국세청과의 협업이나 설문조사 표본수의 확대 등을 통해 지역별 가구 소득을 파악할 수 있는 방법이 강구되어야 한다.

주거비 부담 정도를 나타내는 지표는 전통적인 비율 접근법(RIR이나 PIR 같은 지표로 주거비 부담 정도를 파악하는 방법)이 주거비의 부담 정도를 정확하게 보여주지 못한다고 보고, 최근에는 잔여 소득법(residual income approach)이나 종합적 접근법 등이 강구되고 있다. 이런 대안적 지표도 같이 산출하여 비율 접근법을 보완해 나가는 것도 필요하다. 주거비 부담 정도는 주거수준을 측정하는데 있어서 가장 중요한 요소이기 때문에 비율 접근법이 보여주지 못하는 측면을 대안적 지표로 파악해 보는 것이 필요하다.

2. 부문별 지표 측정을 위한 통계

1) 공급 부문

공급부문 지표 중에서 채고 관련 지표들은 대개 주택총조사와 주거실태조사를 통해 측정할 수 있다. 주택수와 거주용 거처수, 시설기준미달 주택수 등은 주택총조사와 주거실태조사를 통해 측정할 수 있다. 심각한 수리가 필요한 주택수나 방음과 단열 문제를 안고 있는 주택수, 유해 건축자재 사용 주택수 등은 주거실태조사를 통해 부분적으로 확인할 수는 있으나, 실제 그런 문제를 안고 있는 주택수를 정확하게 측정하기가 어렵다. 공공지원 주택수나 임대등록 주택수 등은 임대주택통계와 공공주택현 등을 통해 확인할 수 있다.

주거환경 영역의 경우, 인구총조사나 아파트주거환경통계, 공동주택현황 등의 통계를 통해 부분적으로 확인할 수 있으나 각 통계들 사이에 일관된 기준을 갖고 있지는 않다. 주거실태조사에서는 각각의 주거환경에 대한 만족도 조사를 통해 간접적으로 주거환경을 측정할 수는 있

다.

생산 영역의 경우, 주택건설실적통계와 미분양주택현황보고, 도시재정비사업현황, 주택보급률 등과 같은 통계를 통해 지표를 생산할 수 있다. 주택건설 인허가 호수나 착공 호수, 분양승인 호수, 준공 호수는 주택건설실적통계를 통해 확인할 수 있다. 미분양주택은 미분양주택현황보고와 민간아파트분양시장동향 등을 통해 파악할 수 있다. 택지공급량의 경우 택지예정지구 지정 및 공급현황을 통해 지표를 측정할 수 있고, 도시재정비 물량은 도시재정비사업현황을 통해 지표를 측정할 수 있다. 멸실주택은 주택보급률 통계에 있는 멸실주택현황 자료를 사용하면 해당 지표를 산출할 수 있다.

<표 54> 공급 부문의 지표와 측정 가능 통계

세부 영역	지표	측정 가능 통계
재고 (stock)	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 수, 거주용 거처 수 - 유형별, 방수별(규모별), 지역별(시도, 시군구별), 건축연령별 주택수, 거처수 - 심각한 수리가 필요한 주택 수, 거처 수 - 최저주거기준 중 시설기준 미달 주택 수, 거처 수 - 방음과 단열 문제를 안고 있는 주택 수, 거처 수 - 유해 건축자재 사용 주택 수, 거처 수 - 공공지원 주택수(공공임대, 준공공임대), 임대등록 주택수 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택총조사 - 주거실태조사 - 임대주택통계 - 공동주택현황
주거환경 (neighborhood)	<ul style="list-style-type: none"> - 지역의 범죄 발생 정도 - 지역의 교육 시설 수준 - 지역의 교통 접근 수준 - 지역의 생활시설 접근 수준 	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트주거환경통계 - 공동주택현황 - 주거실태조사 - 인구총조사
생산 (flow)	<ul style="list-style-type: none"> - 주택건설 인허가, 착공, 분양, 준공 호수 - 미분양 주택 - 택지 공급량 - 도시 재정비 물량 - 멸실 주택 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택건설실적통계(인허가, 착공, 분양, 준공) - 건축허가 및 착공통계 - 미분양주택현황보고 - 민간아파트분양시장동향 - 택지예정지구지정 및 공급현황 - 도시재정비사업현황 - 주택보급률(주택멸실현황)

2) 수요 부문

수요 부문에서 인구 및 가구 영역은 인구총조사를 통해 해당 영역의 지표들을 산출할 수 있다. 인구총조사에는 인구부문과 가구부문이 있기 때문에 가구수와 인구수 뿐만 아니라 특성별 가구수나 특성별 인구수를 구할 수 있다.

소득 영역의 지표들은 가계동향조사나 가계금융복지조사, 주거실태조사 등을 통해 확인할 수 있다. 다만, 가계동향조사나 가계금융복지조사, 주거실태조사에서 조사된 가구 소득들은 해

당 조사의 표본 가구에서 조사된 것이어서, 해당 소득 자료를 다른 통계와 연결하여 사용하는 데에는 일정한 한계가 있다.

금융영역의 지표들은 주로 주택금융 및 유동화증권통계와 주택도시기금 및 주택분양보증현황 통계를 통해 산출할 수 있다. 주택구입자금대출실적과 주택연금실적, 전세자금대출 자료는 주택금융 및 유동화증권통계를 통해 산출할 수 있고, 입주자저축 가입자 지표는 입주자저축가입자현황 자료를 통해 산출할 수 있다.

<표 55> 수요 부문의 지표와 측정 가능 통계

세부 영역	지표	측정 가능 통계
인구 및 가구 (population, households)	<ul style="list-style-type: none"> - 가구 수, 일반가구 수, 외국인 가구 수 - 가구원수별, 가구주 연령별, 소득계층별, 지역별 가구 수 - 장애인 가구, 노령 가구, 소년소녀 가장 가구 등 주거취약 가구 수 - 총인구 	- 인구총조사
소득 (income)	<ul style="list-style-type: none"> - 평균 및 중위 가구소득 - 지역별, 소득계층별 평균 및 중위 가구소득 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거실태조사 - 가계금융복지조사 - 가계동향조사
금융 (financing)	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자저축 가입자(가구 단위, 사람 단위) - 전세자금대출 실적 - 주택구입자금대출 실적 - 주택연금 실적 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택금융 및 유동화증권통계 - 주택도시기금 및 주택분양보증현황 - 입주자저축가입자현황

3) 시장 상황 부문

시장 상황 부문에서 가격과 임대료 영역은 전국주택가격동향조사와 공동주택실거래가격지수 통계를 통해 대부분의 지표를 산출할 수 있다. 주택가격지수는 전국주택가격동향조사와 공동주택실거래가격지수를 통해 산출할 수 있고, 임대료지수와 주택의 평균 및 중위가격, 주택의 평균 및 중위 임대료와 전세가격 등은 전국주택가격동향조사에서 모두 산출할 수 있다.

거래량 영역은 부동산거래동향 통계와 RTMS(부동산거래관리시스템) 상의 전월세 거래정보를 통해 필요한 지표를 구할 수 있다. 주택거래량은 부동산거래동향 통계를 통해, 그리고 임대차 거래량은 RTMS상의 전월세 거래정보를 이용하면 구할 수 있다.

점유형태 영역은 주택보급률 통계와 인구총조사, 주택총조사, 주거실태조사를 통해 필요한 지표를 구할 수 있다. 주택보급률과 인구 천명당 주택수는 주택보급률 통계를 통해 구할 수 있고, 자가와 차가의 비율, 전세와 월세의 비율은 인구총조사와 주거실태조사를 통해 구할 수 있다. 민간임대주택과 공공임대주택 거주 가구 비율은 주거실태조사를 통해 구할 수 있다. 노숙자 비율과 빈집현황은 보건복지통계연보와 주택총조사를 통해 구할 수 있다.

<표 56> 시장 상황 부문의 지표와 측정 가능 통계

세부 영역	지표	측정 가능 통계
가격과 임대료 (price and rent)	<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격지수, 전세가격 및 임대료지수 (주택유형별, 임차 유형별, 지역별) - 주택의 평균 및 중위 가격(지역별, 유형별, 규모별) - 주택의 평균 및 중위 전세가격 및 임대료(지역별, 유형별, 규모별) 	<ul style="list-style-type: none"> - 전국주택가격동향조사 - 공동주택실거래가격지수
거래량 (transaction)	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 거래량(지역별, 유형별, 규모별) - 임대차 거래량(지역별, 유형별, 규모별) 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산거래동향 - RTMS 상의 전월세 거래정보
점유형태 (tenure)	<ul style="list-style-type: none"> - 주택보급률, 인구 천명당 주택수 - 자가와 차가 가구의 비율(자가 거주율) - 전세와 월세 가구의 비율 - 민간임대주택과 공공임대주택 거주 가구 비율 - 노숙자(홈리스) 비율 - 빈집현황 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택보급률 - 인구총조사 - 주택총조사 - 주거실태조사 - 보건복지통계연보

4) 주거 수준 부문

주거수준 부문에서 적절한 주거 관련 영역은 주거실태조사와 인구총조사 통계를 통해 대부분의 지표를 구할 수 있다.

적절한 시설 영역의 경우, 시설기준 미달가구 비율, 비정상 거처 거주가구 비율은 주거실태조사와 인구총조사 통계를 통해 구할 수 있다. 수선이 필요한 가구나 방음과 단열 문제를 안고 있는 가구 비율은 주거실태조사에서 시설에 대한 만족도를 통해 간접적으로 이를 측정할 수 있다.

적절한 규모의 경우, 주거실태조사와 인구총조사 통계를 통해 대부분 해당 지표를 구할 수 있다. 그리고 안정적인 거주 영역도 주거실태조사를 통해 대부분의 지표를 구할 수 있다. 평균 거주기간은 인구총조사를 통해서도 구할 수 있다.

적절한 환경의 경우, 직접적으로 해당 지표를 구할 수는 없지만, 주거실태조사에서 주거환경에 대한 만족도 조사를 통해 간접적으로 측정해 볼 수는 있다. 아파트주거환경통계나 공동주택현황 통계를 통해 지역의 교통시설이나 생활편의시설 등을 측정할 수는 있지만, 기준에 일괄성이 없어서 이를 그대로 사용하기는 무리가 있다.

지불 가능성 영역의 경우, 주거실태조사와 전국주택가격동향조사, 주택금융 및 유동화증권통계를 통해 구할 수 있다. HAI는 전국주택가격동향조사와 주택금융 및 유동화증권 통계를 통해 구할 수 있고, HOI는 주택금융 및 유동화증권 통계를 통해 구할 수 있다. RIR, PIR은 주거실태조사나 전국주택가격동향조사에서 구할 수 있다. 잔여소득접근법이나 종합적 접근법의 경우, 주거실태조사 자료를 이용하여 해당 지표들을 추정해야 한다.

<표 57> 주거 수준 부문의 지표와 측정 가능 통계

세부 영역		지표	측정 가능 통계
적절한 주거 (adequacy)	적절한 시설 (habitability)	<ul style="list-style-type: none"> - 수선이 필요한 가구 비율 - 시설기준 미달 가구 비율 - 비정상 거처 거주 가구 비율 - 방음과 단열 문제를 안고 있는 가구 비율 - 시설에 대한 만족도 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거실태조사 - 인구총조사
	적절한 규모 (suitability)	<ul style="list-style-type: none"> - 1인당 주거면적 - 침실당 인원 - 캐나다 국가점유기준 (CNOS) 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거실태조사 - 인구총조사
	안정적인 거주 (stability)	<ul style="list-style-type: none"> - 평균거주 기간 - 비자발적 이동 비율 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거실태조사 - 인구총조사
	적절한 환경 (neighborhood)	<ul style="list-style-type: none"> - 지역의 범죄율 - 지역의 교육시설 - 지역의 교통시설 - 지역의 생활편의시설 - 주거환경에 대한 만족도 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거실태조사 - 아파트주거환경통계 - 공동주택현황
지불 가능성(affordability)		<ul style="list-style-type: none"> - 비율접근법 : RIR, PIR, HAI, HOI, HTAI - 잔여소득접근법 - 종합적 접근법 : SPA, AaR 	<ul style="list-style-type: none"> - 전국주택가격동향조사 - 주거실태조사 - 주택금융 및 유통화증권통계

3. 통계 개선방안 및 실행계획

주거 영역 통계 프레임워크에 따라 각 부문별 지표들을 생산하는 데에는 현재로서는 큰 문제가 없다. 그러나 일부 지표는 생산하기가 어렵고, 또 일부 지표는 통계 자료의 불일치나 오류 등의 문제 때문에 일괄된 지표를 생산하지 못하며, 생산 주기 문제나 시계열의 확보 문제 등을 안고 있기도 하다.

주택공급 부문의 경우, 각 통계별 주택재고량 산정과 주택이의 주거용 거처 산정에 불일치 문제를 안고 있다. 서로 정의가 다른 경우도 있고, 주택으로 볼 것이냐 주택이의 주거용 거처로 볼 것이냐 와 같은 판정의 문제도 있는 것으로 보인다. 통계청과 국토교통부의 협업에 의해 주택과 주택이의 주거용 거처의 재고량에 대한 정비가 필요하다. 먼저 불일치의 원인을 찾아내고, 주택 DB의 관리를 통해 지속적으로 주택과 주택이의 주거용 거처의 특성정보를 보완해 나가야 한다.

주택의 수리 필요성이나 방음과 단열에 문제가 있는 주택을 조사해야 하는데, 주거실태조사에서 이에 대한 조사의 필요성을 검토한 후, 필요하다면 조사항목에 포함시켜야 한다.

멸실 주택 산정은 주택소유자의 멸실 신고를 받아야 비로소 건축물대장에 멸실 사항이 기재되고, 이것이 멸실주택 통계에 잡히게 된다. 대개는 주택을 멸실할 때에는 그 뒤의 새로운 건축을 위해 건축신고나 허가를 신청하게 되므로, 이를 연계하여 멸실 사항이 즉각적으로 포착될 수 있도록 해야 한다. 폐가의 경우, 멸실 주택으로 보아야 하는데 폐가조사를 통해 건축물 대장에 이를 기재함으로써 멸실사항을 알 수 있도록 할 필요가 있다. 단기적으로는 먼저 통계담당 기관에서 멸실주택을 정확하게 포착할 수 있는 방안을 검토한 후, 이를 시행에 옮기는 것이 필요하다.

이 밖에 임대주택에 대한 특성 정보가 부족하고, 각 지표의 시계열 확보 어려움 등의 문제가 존재한다. 임대주택 재고 통계를 생산하는 기관에서 임대주택 특성 정보 파악하여 이를 DB화하고, 각 통계생산기관들을 중심으로 TFT를 구성하여 각 지표들의 시계열을 정비하는 것이 필요하다.

주택수요 부문에서는 지역별 가구소득 정보를 구할 수 없다는 것이 가장 큰 문제로 지적할 수 있다. 국세청, 통계청, 국토교통부 등의 협업에 의해 지역별 가구소득 정보 확보 방안을 마련하고, 이를 공개함으로써 지역별 소득과 임대료, 가격 정보를 활용할 수 있도록 할 필요가 있다.

주택시장 부문의 경우, 빈집와 같은 자료는 주택총조사에서 구할 수 있는데, 이의 생산주기가 5년이기 때문에 생산주기가 매우 길다는 문제가 있다. 여러 연구기관에서 비정기적으로 이루어지는 노숙자 실태조사나 빈집실태조사의 경우, 일관된 자료를 얻을 수 없다는 문제가 있다. 등록센서스에 기반하여 연간으로 노숙자 비율이나 빈집 자료를 구축할 수 있는 방안을 모색하고, 이를 연간 기준으로 생산해 낼 필요가 있다.

우리나라의 경우, 임대료를 계산할 때 보증금을 어떻게 월세로 환산하느냐는 문제를 안고 있다. 이때 어떤 비율을 전월세전환율로 쓰느냐에 따라 임대료 수준이 달라진다. 현재로서는 한 국감정원이 생산하는 전월세전환율이 가장 현실적인 대안인데, 이에 대한 명확한 기준을 통계생산기관에서 제시하고, 이를 일반화할 필요가 있다.

주택시장 부문에서도 각 지표의 시계열 확보 어려움 문제가 존재한다. 각 통계생산기관들을 중심으로 TFT를 구성하여 각 지표들의 시계열을 정비하는 것이 필요하다.

주거수준 부문에서는, 먼저 지불가능성 지표 중 RIR 계산의 정합성을 확보하는 것이 필요하다. 소득 대비 임대료 비율도 필요하고, 소득 대비 주거비 비율도 필요하다. 소득 대비 주거비 비율을 계산할 때, 국제적인 비교가 가능하도록 어떤 항목들을 주거비에 넣을 것인가에 대해서도 검토를 하여야 한다. 이 밖에 잔여소득접근법에 의한 지불가능성 측정이나, HTAI와 같은 지표도 생산할 필요가 있다. 이를 위해서는 해당 통계생산 담당기관을 중심으로 하여 이의 생산 방법을 검토한 후, 주기적으로 생산해 낼 필요가 있다.

지불가능성을 검토할 때에도 전세금과 월세보증금을 월세로 환산하는 문제가 발생한다. 앞에서 언급한 바와 같이 통계생산기관을 중심으로 하여 어떤 전환율을 사용할 것인가에 대한 명

확한 기준을 제시하고, 이에 근거하여 지불가능성 지표들을 산출해야 한다.

주거수준 부문에서도 각 지표의 시계열 확보 어려움 문제가 존재한다. 각 통계생산기관들을 중심으로 TFT를 구성하여 각 지표들의 시계열을 정비하는 것이 필요하다.

<표 58> 부문별 지표 생산을 위해 필요한 통계 개선방안

부문	문제점	개선방안
공급 부문	<ul style="list-style-type: none"> - 각 통계별 주택재고량 산정과 주택 이외 주거용거처 산정의 불일치 - 수리필요성, 방음과 단열 문제 있는 주택 조사 필요성 - 멸실주택 산정의 불확실성 - 임대주택이 특성 정보 부족 - 각 지표들의 시계열 확보 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> - 통계청과 국토교통부의 협업에 의해 주택과 주택이외 주거용 거처의 재고량에 대한 정비(TFT 구성) - 주거실태조사에서 수리 필요성, 방음과 단열 문제가 있는 주택 조사 - 재고주택 통계를 생산하는 기관에서 멸실주택 정보가 빠르게 업로드될 수 있는 방안을 모색 - 임대주택 재고 통계를 생산하는 기관에서 임대주택 특성 정보 파악 - 통계생산기관들을 중심으로 TFT를 구성하여 각 지표들의 시계열을 정비
수요 부문	<ul style="list-style-type: none"> - 지역별 가구소득 정보의 부족 	<ul style="list-style-type: none"> - 국세청, 통계청, 국토교통부 등의 협업에 의해 지역별 가구소득 정보 확보 방안 마련
시장 상황 부문	<ul style="list-style-type: none"> - 자가거주율, 빈집 자료의 생산주기 문제 - 노숙자 비율 생산 문제 - 보증금의 월세 환산 문제 - 각 지표들의 시계열 확보 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> - 등록센서스 방식에 사용하여 매년 자가거주율, 빈집 자료 확보 방안 모색 - 정기적으로 노숙자 비율 생산 방안 모색 - 보증금의 월세 환산방법에 대한 일관된 기준 마련 - 통계생산기관들을 중심으로 TFT를 구성하여 각 지표들의 시계열을 정비
주거 수준 부문	<ul style="list-style-type: none"> - RIR 계산 기준의 정합성 - 잔여소득접근법, HTAI 미생산 - 전세보증금의 월세 환산 문제 - 각 지표들의 시계열 확보 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> - RIR을 계산할 때, 임대료만 사용하는 지표와 임대료 + 주거비용을 포함하는 지표를 동시에 생산 - 통계생산기관을 중심으로 하여 잔여소득접근법과 HTAI 생산방안 마련 - 전세금과 보증금의 월세 환산방법에 대한 일관된 기준 마련 - 통계생산기관들을 중심으로 TFT를 구성하여 각 지표들의 시계열을 정비

<표 59> 부문별 지표 생산을 위해 필요한 통계 개선 실행전략

부문	과 제	실행전략	
		단 기	중장기
지표 확정	- 주거영역 통계 프레임워크에 의한 부문별 지표 - 국가주요지표 중 주거 영역 지 표	- 부분별 지표 확정 - 국가주요지표 확정	
공급 부문	- 주택재고량과 주택이외 주거 용거처 산정 - 수리 필요성, 방음과 단열 문 제 있는 주택 조사 - 멸실주택 산정의 정확성 - 임대주택의 특성 정보 - 각 지표들의 시계열 확보	- 통계청, 국토교통부 협업에 의한 불일 치 원인 확인 - 수리 필요성 등에 대한 조사 가능성과 필요성 점검 - 멸실주택 산정 방법 검토 - 임대주택 통계 담당기관에서 임대주 택의 특성 정보(DB) 구축 방안 마련 - 지표생산 담당기관에서 담당지표의 시계열을 발굴, 추정 방안 마련	- 주택 및 주택이외 주거 용 거처 특성정보 구축 - 수리 필요성 등을 조사 - 멸실주택 산정 방안 적 용 - 임대주택 DB 구축 - 각 지표의 시계열 구축
수요 부문	- 지역별 가구소득 정보 획득	- 통계청, 국토교통부, 국세청 협업에 의 한 지역별 가구소득 정보 확보 방안 마련	- 지역별 가구소득 확보
시장 상황 부문	- 자가거주율, 빈집 자료의 생산 주기 단축 - 정기적인 노숙자 자료 생산 - 보증금의 월세 환산 방법 - 각 지표들의 시계열 확보	- 등록센서스를 기반으로 자가거주율, 빈집 자료를 연간으로 생산하는 방안 마련 - 노숙자 자료 생산 방안 마련 - 보증금의 월세 환산 기준 마련 - 지표생산 담당기관에서 담당지표의 시계열을 발굴, 추정 방안 마련	- 자가거주율, 빈집 자료 생산 - 노숙자 자료 생산 - 일괄된 기준으로 보증금 을 환산 - 각 지표의 시계열 구축
주거 수준 부문	- RIR 계산 기준의 정합성 - 잔여소득접근법, HTAI 생산 - 전세금의 월세 환산 방법 - 각 지표들의 시계열 확보	- 소득 대비 임대료 비율과 소득 대비 주거비 비율을 계산 - 통계생산기관에서 잔여소득접근법 및 HTAI 생산방안 마련 - 전세금의 월세 환산 기준 마련 - 지표생산 담당기관에서 담당지표의 시계열을 발굴, 추정 방안 마련	- 잔여소득법과 HTAI 지 표 생산 - 일괄된 기준으로 보증금 을 환산 - 각 지표의 시계열 구축

제 5 장 주거 영역 웰빙 측정 및 시사점 도출

제 1 절 주거 영역 웰빙 측정

1. 지불가능성(affordability)

1) 임차가구의 지불가능성

임차가구의 지불가능성은 RIR(소득 대비 임대료 비율)이나 잔여소득법 등으로 평가해 볼 수 있다. RIR은 한국감정원의 전국주택가격동향조사를 통해 구할 수 있으나, 이 자료는 지역별 평균적인(또는 중위의) 소득 대비 임대료 비율만 구할 수 있기 때문에 RIR의 분포를 알 수 없다. 그래서 여기서는 국토교통부의 주거실태조사 자료를 사용하였다.

RIR을 구하기 위해서는 전세의 전세금이나 보증부 월세의 보증금을 월세로 환산하는 작업이 필요한데, 전월세전환율을 얼마로 하느냐에 따라 RIR의 값이 크게 달라질 수 있다. 여기서는 2006년, 2008년, 2010년은 KB 국민은행의 전국주택가격동향조사에 나오는 전월세전환율을 사용하였고, 2012년과 2014년은 한국감정원의 월세가격동향조사에 나오는 전월세전환율을 사용하였다. 이상치를 제거한 뒤에 개별 표본임차가구의 RIR을 구한 뒤, 각 연도별 중위 RIR을 살펴보았다. 중위 RIR을 보면, 임차인의 주거비 지불능력이 완만하게나마 개선되고 있는 것으로 보인다. 2006년 및 2008년 중에 21% 정도에 이르던 중위 RIR이 2012년과 2014년에는 20% 정도 낮아졌다.

<표 60> 중위 RIR 추이 (단위 : %)

	2006	2008	2010	2012	2014
RIR	21.0	21.2	20.7	20.0	20.3

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 연도 자료를 이용하여 계산. 이용만(2015)에서 재인용

한편 전체 임차가구에서 잔여소득으로 임대료를 지급하지 못하는 가구의 비율은 지속적으로 하락해 가다가, 2014년에는 다시 증가하는 것으로 나타났다.

<표 61> 잔여소득으로 임대료를 지급하지 못하는 가구 비율

	2006	2008	2010	2012	2014
잔여소득<임대료	25.2%	22.3%	19.3%	17.4%	21.3%

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 연도 자료를 이용하여 계산. 이용만(2015)에서 재인용

잔여소득 접근법과 비율 접근법을 통합하여 임차가구의 주거비 지불가능성을 보기 위하여 RIR이 25%를 넘는 그룹과 넘지 않는 그룹, 그리고 잔여소득으로 임대료를 지급하지 못하는 그룹과 지급할 수 있는 그룹으로 나누어 그 비율의 추이를 살펴보았다. 이 중에서 RIR이 25% 보다 높고, 잔여소득으로 임대료를 지불할 수 없는 가구는 주거비 지불가능성이 상당히 심각한 가구라고 할 수 있다. 이 가구 비율은 추세적으로 하락하다가 2014년에 다시 올라가는 모습을 보이고 있다.

<표 62> RIR과 잔여소득으로 본 임차가구의 주거비 지불능력 추이 (RIR 25% 기준)

	2006	2008	2010	2012	2014
RIR>25%, 잔여소득<임대료	20.2%	18.0%	15.6%	11.7%	16.3%
RIR>25%, 잔여소득>임대료	18.9%	22.2%	23.0%	25.2%	21.9%
RIR≤25%, 잔여소득<임대료	5.0%	4.3%	3.7%	5.7%	5.0%
RIR≤25%, 잔여소득>임대료	55.9%	55.5%	57.7%	57.5%	56.8%

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 연도 자료를 이용하여 계산. 이용만(2015)에서 재인용

2) 자가 가구의 지불 가능성

국토교통부의 주거실태조사 자료를 이용하여 중위 PIR을 구해 보면(이상치 제거 후 자료), 연도별로 다소의 오르고 내리는 움직임이 있기는 하지만 2012년에 5.3배로 오른 뒤 2014년은 2012년과 차이가 없는 것으로 나타났다.

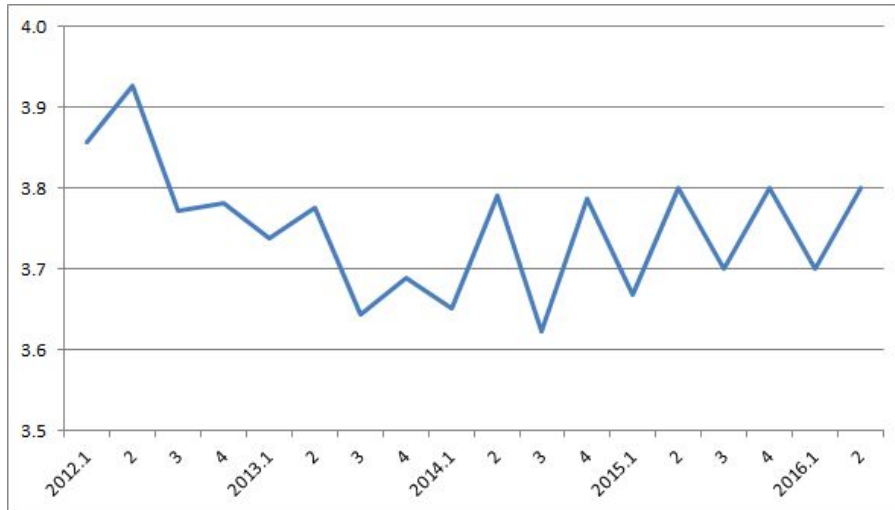
<표 63> 중위 PIR 추이 (단위 : 배)

구 분	2006	2008	2010	2012	2014
중위 PIR	4.5	5.0	4.4	5.3	5.3

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 연도 자료를 이용하여 계산

한국감정원에서는 중위 주택가격과 중위 가구소득을 가지고 중위 PIR을 2012년부터 분기별로 공표하고 있는데, 추세적으로 PIR이 2013년까지는 다소 하락하는 모습을 보이고 있기는 하지만, 그 이후는 회복하는 추세를 보이고 있다.

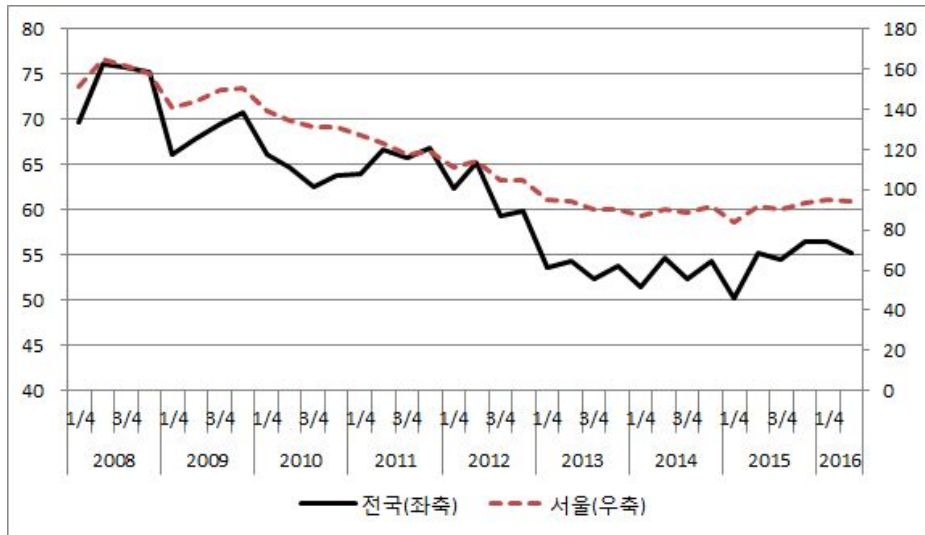
[그림 20] 한국감정원의 중위 PIR(전국)



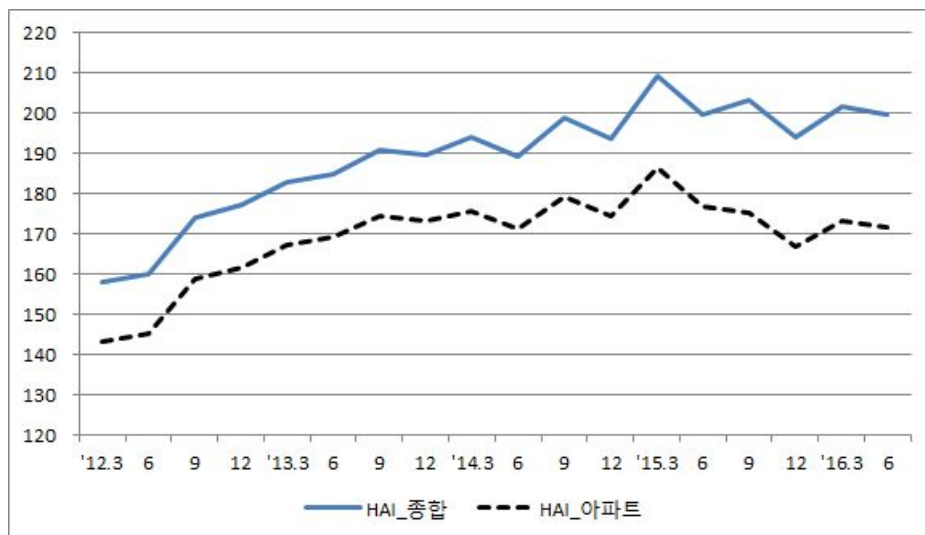
현재 HAI는 한국주택금융공사와 한국감정원에서 발표되고 있다. 한국주택금융공사의 HAI는 일반적인 HAI의 역수로 되어 있다. 한국주택금융공사의 HAI는 2008년부터 공표되고 있는데, 추세적으로 하락 추세를 보이고 있어, 자가의 주택구입능력이 개선되고 있음을 알 수 있다. 한국감정원의 HAI는 주택유형별로 2012년부터 공표되고 있는데, 한국감정원의 HAI 역시 추세적으로 자가의 주택구입능력이 상승하고 있음을 보여주고 있다. 다만, 2014년 이후 주택구입능력의 상승 추세는 멈춘 것으로 보인다.

HAI가 PIR과는 다르게 주택구입능력의 개선 추세를 보이는 이유는 시장금리의 하락 때문이다. 전국적으로 주택가격의 상승에도 불구하고(특히 2000년대 중반부터 지방의 주택가격 상승) 시장금리가 빠르게 하락하면서 자가의 주택구입능력이 상승하고 있는 것이다. 시장금리의 지속적인 하락세가 2016년까지 이어졌음에도 불구하고 주택구입능력의 개선 추세가 2014년 이후 멈춘 것은 2014년 이후 주택가격이 전반적으로 상승추세를 보였기 때문인 것으로 보인다. 즉, 시장금리의 하락에 따른 주택구입능력의 개선 추세와 주택가격 상승에 따른 주택구입능력 하락 추세가 상호 맞물리면서 주택구입능력지수는 횡보하는 모습을 보이고 있는 것으로 보인다.

[그림 21] 한국주택금융공사의 HAI 추이



[그림 22] 한국감정원의 HAI 추이



2. 적절한 주거

1) 적절한 시설

가구들이 적절한 시설에 거주하고 있는지 여부는 비정상적 거처에 거주하는 가구 비율과 시설기준미달 가구비율 등으로 평가해 볼 수 있다.

비정상적 거처 거주가구 비율 역시 국토교통부의 주거실태조사 자료를 이용하여 계산하였다.

비정상적 거처 거주가구 비율은 추세적으로 증가하고 있는 것으로 보이는데, 그 비율이 매우 작아 소표본 오류(small sample error) 가능성도 있는 것으로 보인다.

<표 64> 비정상적 거처 거주가구 비율 (단위 : 가구, %)

구분	2006	2008	2010	2012	2014
비정상거주가구수 (비율)	19,466 (0.12)	18,770 (0.11)	39,128 (0.23)	NA	57,489 (0.32)

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 년도 자료를 이용하여 계산. 이용만(2015)에서 재인용

주 : 비정상거주 : 거주중인 주택유형이 관갓집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 쪽방.

2012년 조사에는 거주 주택유형의 문항에서 상기 유형에 관한 항목이 없다.

인구주택총조사 자료를 이용하여 최저주거기준 미달가구 중에서 시설기준 미달가구를 보면, 5년마다 큰 폭으로 줄어들고 있음을 알 수 있다. 1995년에는 무려 34.8%가 시설기준 미달가구였는데, 2000년에는 19.2%, 2005년에는 8.6%, 2010년에는 5.2%로 줄었다.

이것으로 볼 때, 최소한 시설기준으로는 주거의 적절성이 큰 폭으로 개선되고 있는데, 그럼에도 불구하고 아직 약 90만 가구가 시설기준에 미달하는 거처에 거주하고 있고, 약 5만 가구 정도는 비정상적 거처에 거주하고 있다.

<표 65> 인구주택총조사 자료를 이용한 최저주거기준 미달가구 비율 (단위 : 가구, %)

구분	1995	2000	2005	2010
시설기준 미달가구	4,429,614 (34.8%)	2,717,089 (19.2%)	1,359,552 (8.6%)	894,510 (5.2%)

자료 : 최은영(2012)에서 재인용

2) 적절한 규모

거처가 과밀하지 않은지 여부는 1인당 주거면적이나 최저주거기준 등을 이용하여 측정해 볼 수 있다.

국토교통부의 주거실태조사 자료를 이용하여 1인당 주거면적의 중위수를 계산해 보면 지속적으로 1인당 주거 면적이 넓어지는 추세를 보이고 있음을 알 수 있다. 주거 면적 측면에서는 주거의 적절성이 개선되고 있는 것이다.

<표 66> 1인당 주거면적 (단위 : m²)

구분	2006	2008	2010	2012	2014
1인당 주거면적(중위수)	21.5	23.0	23.0	26.0	27.5

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 년도 자료를 사용하여 계산. 이용만(2015)에서 재인용

인구주택총조사에 의해 최저주거기준 미달가구 비율은 지속적으로 하락하여 2010년 현재 11.8%이다(최은희, 2014). 이 중에서 면적기준 미달가구 비율은 1995년 24.5%에서 2010년 7.3%로 떨어졌다. 침실기준 미달가구 역시 1995년 10.7%에서 2010년 0.7%로 떨어졌다.

1인당 주거면적과 최저주거기준 미달가구 중 침실 및 규모미달 가구 비율을 보면, 주거규모의 적절성 측면에서 주거 수준은 지속적으로 개선되고 있음을 알 수 있다.

<표 67> 인구주택총조사 자료를 이용한 최저주거기준 미달가구 비율 (단위 : 가구, %)

구 분	1995	2000	2005	2010
최저주거기준 미달가구	5,891,563 (46.3%)	4,071,328 (28.7%)	2,536,259 (16.1%)	2,028,695 (11.8%)
면적기준 미달가구	3,122,776 (24.5%)	2,109,895 (14.9%)	1,413,550 (8.9%)	1,265,792 (7.3%)
시설기준 미달가구	4,429,614 (34.8%)	2,717,089 (19.2%)	1,359,552 (8.6%)	894,510 (5.2%)
침실기준 미달가구	1,357,155 (10.7%)	477,368 (3.4%)	167,289 (1.1%)	126,890 (0.7%)

자료 : 최은영(2012)에서 재인용

3) 거주 안정성

거주의 안정성은 평균 거주기간과 비자발적 이동 가구 비율 등으로 평가할 수 있다. 평균 거주기간은 국토교통부의 주거실태조사 자료를 이용하여 계산할 수 있다. 평균적인 거주기간은 대개 8년 내외로 큰 변화가 없으며, 중위수도 4.3년으로 큰 변화가 없다. 다만, 2012년 자료만 예외적으로 평균 거주기간이 8.9년으로 길었고, 중위수도 5.3년으로 길었다. 평균 거주기간과 중위수 거주기간의 차이가 큰 것은 거주기간이 매우 긴 가구들이 표본에 일부 있기 때문이다.

<표 68> 거주기간의 평균 및 중위수 추이 (단위 : 년)

구분	2006	2008	2010	2012	2014
평균	8.0	8.0	8.2	8.9	8.0
중위수	4.3	4.3	4.3	5.3	4.3

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 년도 자료를 이용하여 계산. 이용만(2015)에서 재인용

비자발적 이동 가구 비율 역시 주거실태조사 자료에 나오는 개별 가구들의 이사 이유를 조사

하여 구하였다. 비자발적 이동 가구 비율은 전체 임차 가구 중 임대인의 퇴거 요구, 임대료 지불의 어려움 때문에 이사한 가구 비율이다.

비자발적 이동 가구 비율은 조사 시기에 따라 다소 들쭉날쭉한 모습을 보이고 있다. 임대료가 비싸서 이동한 비율을 보면, 2010년 이후 하락 추세를 보이고 있지만, 집주인이 나가라고 해서 이사한 경우는 조사 시기에 따라 다소 편차가 심한 편이다. 비자발적 이동 가구 비율은 2012년을 제외할 때 2008년 이후 감소 추세를 보이고 있다.

<표 69> 비자발적 이동 가구 원인별 비율

구 분	2006	2008	2010	2012	2014
집주인이 나가라 해서 (비율)	1,251,930 (10.2%)	978,364 (8.6%)	1,053,902 (7.8%)	11,515 (0.1%)	672,729 (5.0%)
임대료가 비싸서 (비율)		1,308,413 (11.5%)	1,603,258 (11.9)	1,022,391 (9.4%)	1,178,062 (8.8%)
비자발적 이동가구 (비율)	1,251,930 (10.2%)	2,059,526 (18%)	2,446,493 (18%)	1,033,906 (9.5%)	1,772,961 (13.2%)

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 년도 자료를 이용하여 계산. 이용만(2015)에서 재인용
 주 : 이중 답변이 가능하기 때문에 원인별 비율의 합은 비자발적 이동 가구 비율보다 클 수 있다.

4) 적절한 주거 환경(neighborhood)

적절한 주거환경은 객관적인 지표로 평가하기가 어렵다. 주거환경에 대한 평가는 상당히 주관적이기 때문이다. 그래서 국토교통부의 주거실태조사에 나오는 주거환경 만족도 조사를 이용하여 주거환경의 적절성을 평가하여 보았다.

격년도 조사에서 공통으로 조사된 주거환경 만족도 항목으로는 편의시설, 의료시설, 대중교통, 교육환경, 치안문제에 대한 만족도 항목이 있고, 전반적인 주거환경 만족도도 묻고 있다. 만족도 척도는 5점 만점 기준이다.

전반적으로 볼 때, 다소의 기복이 있기는 하지만 각각의 주거환경에 대한 만족도는 조금씩 올라가고 있다. 특히 2012년 대비 2014년은 전반적으로 주거환경 만족도가 높아졌다. 이런 추세가 일시적인 것인지 아니면 지속적인 것인지는 좀 더 지켜봐야 한다.

<표 70> 주거환경 만족도

구 분	2006	2008	2010	2012	2014
편의시설 만족도	2.67	2.75	2.75	2.80	2.91
의료시설 만족도	2.66	2.75	2.70	2.75	2.91
대중교통 만족도	2.67	2.74	2.66	2.79	2.91
교육환경 만족도	2.63	2.79	2.72	2.70	2.83
치안문제 만족도	2.80	2.80	2.67	2.84	2.90
전반적 만족도	2.86	2.75	2.84	2.83	2.86

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각 년도 자료

3. 우리나라의 주거 수준에 대한 평가

국토교통부의 주거실태조사 자료를 주로 사용하였으며, 주거의 적절성과 주거비의 지불가능성을 검토해 본 결과, 전반적으로 주거의 적절성은 개선되고 있으나 주거비의 지불가능성은 지표 간에 개선 여부가 엇갈리게 나타나고 있다.

주거시설의 적절성의 경우, 시설 자체는 점차 개선되고 있으나 비정상적 거처에 거주하고 있는 가구는 여전히 줄어들고 있지 않다는 것은 사회적인 이슈가 될 수 있다. 주거면적의 적절성 측면에서 볼 때, 1인당 주거면적은 지속적으로 늘고 있고 규모기준 미달가구나 침실기준 미달 가구는 줄어들고 있다.

주거정착 및 이동의 안정성도 전반적으로 개선되고 있는 것으로 보인다. 평균 거주기간이 특별히 줄어들거나 늘어나지 않았으며, 비자발적 이동가구 비율도 2012년을 제외하면 전반적으로 줄어드는 추세를 보이고 있다. 그리고 주거환경에 대한 만족도는 전반적으로 좋아지고 있는 추세이다.

그러나 주거비 지불 가능성은 지표 간에 차이를 보이고 있다. 한국감정원의 PIR이나 한국주택금융공사의 HAI를 보면, 자가의 주택구입능력은 개선되고 있는 것으로 보인다. 그러나 주거실태조사 자료를 통해 본 RIR 지표나 잔여소득 지표의 경우, 2006년부터 2012년 사이에 임차인의 주거비 지불 능력이 개선되는 듯하다가 2014년에는 주거비 지불 능력이 다소 후퇴하는 양상을 보이고 있다. 즉, 자가 가구의 주거비 지불 가능성은 개선되고 있는 반면, 임차 가구의 주거비 지불 가능성은 개선되고 있지 않다는 것이다.

보다 중요한 것은 전체 가구 중에서 적절한 주거를 누리지 못하고 있는 가구의 절대치가 여전히 높다는 것이다. 시설기준 미달 가구 비율은 줄고 있지만 약 90만 가구가 시설기준 미달 상태에 있고 약 5만 가구가 비정상적 거처에 거주하고 있다. 주거면적의 적절성이 개선되고 있는 하지만, 아직도 120만 가구 이상이 과밀상태에 거주하는 있다.

제 2 절 시사점 도출

1. 주거영역 국가주요지표

주거영역의 국가주요지표는 모두 세 개의 하부영역-주택공급, 주택시장, 주거상황-으로 구성되어 있다.

주택공급 영역에서 주요지표는 주택수와 주택건설수로 설정되어 있다. 주택수는 현재의 주택재고량을 나타내는데, 이에 대응하는 국제비교지표는 인구 천인당 주택수이다. 그리고 주택건설수는 신규생산된 주택수를 의미하는데, 이에 대응하는 국제비교지표로 인구 천인당 주택건설수로 설정하였다.

주택시장 영역에서는 주택매매가격변동률과 주택전세가격변동률을 주요지표로 삼고 있다. 주택매매가격변동률에 대응한 국제비교지표는 주택가격변동률이다. 전세가격변동률의 경우, 우리나라 고유의 임대차시스템이기 때문에 국제비교지표가 없다.

주거상황 영역에서는 주택임대료 비율과 자가점유율, 주거면적, 주거환경만족도를 주요지표로 삼고 있다. 주택임대료 비율(소득 대비 임대료 비율)의 경우, 국제비교지표로 소득 대비 주택가격 배율을 설정하였다. 자가 점유율의 경우, 전체 가구 중에서 자기 주택에 거주하는 가구 비율이다. 이 지표에 대응하는 국제비교지표 역시 자가점유율을 설정하였다. 주거면적은 1인당 주거면적을 의미하는데, 이 역시 국제비교지표를 1인당 주거면적으로 설정하였다. 주거환경만족도는 별도의 국제비교지표가 설정되어 있지 않다.

한편, 각 영역별 주요지표 외에 보조지표가 있는데, 보조지표들은 대개 지역별, 소득계층별, 주택유형별 지표를 설정하고 있다. 주요지표는 전국의 평균적인 지표라면, 보조지표들은 특성별 지표라고 말할 수 있는 것이다.

국가주요지표를 운영하고 있는 외국을 보면, 나라에 따라 주거영역에 배정하는 지표수에 차이가 있기는 하나, 몇 몇 핵심적인 지표 위주로 공표하고 있다. 예를 들어 호주의 경우, 홈리스 비율, 과밀 가구 비율, 소득 대비 임대비 비율, 자가점유율을 주거 영역의 국가주요지표로 삼고 있다. 반면 영국의 경우, 신규주택공급량만을 주택 영역의 국가주요지표로 삼고 있고, 다른 영역에서 주택의 에너지 효율성을 국가주요지표로 채택하고 있다.

<표 71> 주거영역 국가주요지표

하위영역	주요지표	보조지표	국제비교지표
주택공급	-주택수	-주택유형별 주택재고 -전국, 수도권 및 지방주택보급률 -공공임대주택수 -전국, 수도권 및 지방 멸실주택수	-주요국의 인구 천인당 주택수
	-주택건설수	-전국, 수도권 및 지방 인구 천인당 주택건설수 -주택유형별 주택건설수 -공공임대주택건설수	-주요국의 인구 천인당 주택건설수
주택시장	-주택매매가격 변동률	-주택유형별 주택매매가격 변동률	-주요국의 주택가격 변동률
	-주택전세가격변동률	-주택유형별 주택전세가격 변동률	
주거상황	-주택임대료 비율	-소득계층별 월소득 대비 주택임대료 비율 -소득계층별 연소득 대비 주택가격 배율	-주요국의 연소득 대비 주택가격 배율
	-자가점유율	-주거점유형태별 가구수 -소득계층별 자가소유율	-주요국의 자가점유율
	-주거면적	-소득계층별 1인당 주거면적	-주요국의 1인당 주거면적
	-주거환경만족도	-소득계층별 주택 만족도	

자료 : 통계청 홈페이지

2. 시사점

주거 영역의 국가주요지표는 주거영역 통계 프레임워크 상의 각 세부영역별 지표를 대표해야 한다. 특히 국제적인 비교가 가능해야 하고, 지표 생산이 용이해야 하며, 지표를 직관적으로 이해할 수 있어야 한다.

이렇게 보았을 때, 주거 영역의 국가주요지표는 세부영역을 크게 주택공급, 주택수요, 주택시장, 주거상황으로 구분할 필요가 있다. 주택공급의 경우, 주택재고량을 대표하는 지표와 신규생산량을 대표하는 지표를 설정할 필요가 있다. 주거환경의 경우, 주거상황 영역에서 이를 커버할 수 있기 때문에 별도로 주택공급 영역에 이를 포함할 필요가 없어 보인다.

주택수요의 경우, 측정 단위가 되는 가구수와 이를 보완하는 인구수를 수요의 핵심 지표이므로 이를 주요지표로 설정하면 될 것으로 보인다.

주택시장의 경우, 가격의 움직임을 보여주는 지표로 주택가격과 전세가격, 그리고 임대료의 변화율을 주요 지표로 삼을 수 있을 것이다. 전세가격은 국제적인 비교가 어렵지만, 우리나라 특유의 제도이기 때문에 국제적인 비교가 안 되더라도 주요지표로 삼을 수 있을 것이다. 최근 월세 거주자가 늘고 있는 점을 고려하여 월세 임대료의 변화도 주요지표로 삼아야 할 것으로

보인다. 그리고 점유형태와 관련하여 자가점유율을, 그리고 수요량 대비 공급량 비율을 보여주는 인구 천인당 주택수와 주택보급률을 주요 지표로 삼을 수 있다. 국제적인 비교는 주로 인구 천인당 주택수를 사용하지만, 주택보급률은 오랫동안 국내에서 주택의 수요와 공급 상황을 보여주는 지표로 사용되어 왔으므로 이를 주요지표로 삼을 필요가 있다.

최종적으로 주거상황의 경우, 지불가능성과 주거의 적절성을 측정할 수 있는 대표적인 지표들을 주요지표로 설정할 수 있다. 지불가능성의 경우, 임차가구는 RIR을, 그리고 자가 가구는 PIR을 주요지표로 삼을 수 있다. 자가 가구의 경우 HAI가 좀더 바람직한 지표이지만, 국제적인 비교가 가능하고 단순한 PIR을 주요 지표로 삼을 수 있다.

<표 72> 주거 영역 국가주요지표 확장안 1

하위영역	주요지표	보조지표	국제비교지표
주택공급	-주택수	-주택유형별 지역별 주택수 -지역별 공공임대주택수	-주요국의 주택수
	-주택건설수(준공)	-주택유형별 지역별 주택건설수(준공) -공공임대주택건설수(준공) -주택유형별 지역별 멸실주택수	-주요국의 주택건설수
주택수요	-가구수	-일반가구수와 외국인 가구수 -가구원수별, 가구주 연령별, 지역별 가구수	-주요국의 가구수
	-인구수	-지역별, 연령별 인구수	-주요국의 인구수
주택시장	-주택매매가격변동률	-주택유형별 지역별 주택매매가격변동률	-주요국의 주택가격변동률
	-주택전세가격변동률	-주택유형별 지역별 전세가격변동률	
	-주택임대료변동률	-주택유형별 지역별 임대료 변동률	-주요국의 임대료변동률
	-자가점유율	-전세 및 월세 가구비율 -자가소유율	-주요국의 자가점유율
	-인구 천인당 주택수	-지역별 인구 천인당 주택수	-주요국의 인구 천인당 주택수
	-주택보급률	-지역별 주택보급률	
주거상황	-RIR(소득 대비 임대료 비율)	-소득계층별 지역별 소득 대비 임대료 비율	-주요국의 소득 대비 임대료 비율
	-PIR(소득 대비 주택가격 비율)	-소득계층별 지역별 소득 대비 주택가격 비율	-주요국의 소득 대비 주택가격 비율)
	-비정상거처 거주 가구 비율	-소득계층별 지역별 비정상거처 거주 가구 비율 -시설기준 미달 가구 비율	
	-1인당 주거면적	-소득계층별 지역별 1인당 주거면적	-주요국의 1인당 주거면적
	-평균거주기간	-소득계층별 지역별 점유형태별 평균거주기간 -비자발적 주거이동 가구 비율	
	-주거환경만족도	-소득계층별 지역별 주택환경 만족도	

주거의 적절성에서는 시설의 적절성으로 비정상거처 거주가구 비율을 주요지표로 삼을 수 있고, 규모의 적절성으로는 1인당 주거면적을 주요지표로 삼을 수 있다. 시설의 적절성 지표로 시설기준 미달 가구 비율을 사용할 수도 있다. 규모의 적절성으로는 1인당 주거면적보다 침실 기준이나 규모기준 미달 가구 비율을 사용하는 것이 더 바람직하나, 국제적인 비교 측면에서는 1인당 주거면적이 주요지표로 적합할 것으로 보인다.

주거의 안정성 측면에서는 평균 거주기간을 주요지표로 사용할 수 있다. 평균 거주기간 대신 비자발적 주거이동 가구 비율을 사용할 수도 있다. 주거환경의 적절성 측면에서는 주거환경 만

족도 조사를 주요지표로 삼을 수 있다. 주거환경 적절성은 실제 객관적인 지표 측정이 어렵기 때문에 만족도를 주요지표로 삼을 수밖에 없다.

이런 방식으로 주거 영역 국가주요지표를 확장할 경우, 하위영역이 지나치게 많고 주요지표도 너무 많아지는 문제가 생긴다. 특히 주택수요 영역의 지표들은 주로 인구와 가구에 관한 지표들이기 때문에 다른 영역의 국가주요지표와 겹칠 수 있다.

그래서 하위영역 구분을 좀 더 축소하고, 주요지표도 줄이기 위해 하위영역을 주택공급과 수요, 주택시장, 주거상황의 세 가지로 분류하고, 주택공급과 수요 영역에서는 인구 천인당 주택수, 주택보급률, 주택건설수(준공)을 주요지표로 삼을 수도 있다.

<표 73> 주거 영역 국가주요지표 확장안 2

하위영역	주요지표	보조지표	국제비교지표
주택공급과 수요	-인구 천인당 주택수	-지역별 주택수 -지역별 공공임대주택수	-주요국의 인구 천인당 주택수
	-주택보급률	-지역별 주택보급률	
	-주택건설수(준공)	-주택유형별 지역별 주택건설수(준공) -공공임대주택건설수(준공) -주택유형별 지역별 멸실주택수	-주요국의 주택건설수
주택시장	-주택매매가격변동률	-주택유형별 지역별 주택매매가격변동률	-주요국의 주택가격변동률
	-주택전세가격변동률	-주택유형별 지역별 전세가격변동률	
	-주택임대료변동률	-주택유형별 지역별 임대료 변동률	-주요국의 임대료변동률
	-자가점유율	-전세 및 월세 가구비율 -자가소유율	-주요국의 자가점유율
주거상황	-RIR(소득 대비 임대료 비율)	-소득계층별 지역별 소득 대비 임대료 비율	-주요국의 소득 대비 임대료 비율
	-PIR(소득 대비 주택가격 비율)	-소득계층별 지역별 소득 대비 주택가격 비율	-주요국의 소득 대비 주택가격 비율)
	-비정상거처 거주 가구 비율	-소득계층별 지역별 비정상거처 거주 가구 비율	
	-1인당 주거면적	-소득계층별 지역별 1인당 주거면적	-주요국의 1인당 주거면적
	-평균거주기간	-소득계층별 지역별 점유형태별 평균거주기간	
	-주거환경만족도	-소득계층별 지역별 주택환경 만족도	

참고문헌

국문문헌

- 강미나, “주거실태조사”, 「주택통계 개선을 위한 심포지움 자료집」, 2016.
- 강미나·진정수·안홍기·유미경, 「주거복지 평가지표 개발연구」, 국토연구원, 2014.
- 건설교통부, 「지방자치단체 주거복지평가를 위한 연구」, 2008.
- 박환용 외, 「지방자치단체 주거복지 평가지표 개발 및 평가를 위한 연구」, 건설교통부, 2005.
- 경희주거연구회, 「주거의 의미와 사용」, 경희대학교 출판국, 2005.
- (구)국토해양부, 「국가 주택종합정보 인프라 구축방안 연구」, 2012.
- (구)국토해양부, 비주택 거주가구 주거지원 강화(보도자료), 2011.7.8.
- 국회예산정책처, 「주거안정 정책 관련 실태조사」, 2015.
- 국토교통부, 「부동산 정책지원 통계 발굴 및 인프라 강화방안 연구」, 2015
- 국토교통부, 「2014년도 주거실태조사 연구보고서」, 2015.
- 국토교통부, 「2016년도 국토교통부 업무계획」, 2016.
- 권오정·강인호·김인성·양세화·은난순·이운재·이태경·이현정·정지석·최병숙, 「주거복지총론」, 이테시스, 2016.
- 김재익 외, 「부동산분야 2010년 정기통계품질진단」, 통계청, 2010.
- 김혜승, 「최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소유추정 연구」, 국토연구원, 2007.
- 대한건축학회, 「주거론」, 1997.
- (구)대한주택공사, 「주거서비스 지표 분석 보고서」, 2007.
- 박신영, 「주거복지정책사례연구 : 지자체 주거복지 평가지표 개발사례」, 대한주택공사, 2006.
- 박은철, 「노숙 진입서 탈출까지 경로 분석과 정책 과제」, 서울연구원, 2015.
- 배순석·김민철 외, 「주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안」, 국토연구원, 2013.
- 변정수, “초고층 주상복합 거주자의 삶의 질 평가를 위한 주거환경지표에 관한 연구”, 아주대 석사논문, 2010.
- 서울시정개발연구원, 「서울시 주거환경의 질 지표와 평가에 관한 연구」, 2008.
- 서울특별시, 「비주택 거주가구 주거지원 방안 마련을 위한 연구」, 2013.
- 서종균, “주거복지와 주거권”, 홍인옥 외, 「주거복지의 새로운 패러다임」, 사회평론, 2012.
- 서종균·김준희·조정구·요네다 사치코·강동균, 「비주택 거주가구 주거지원 방안 마련을 위한 연구」, 서울특별시, 2013.
- 서종균 외, 「비주택 거주민 인권상황 실태조사」, 국가인권위원회, 2009.
- 안성준, “장애인 주거환경 평가지표 개발에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위논문, 2015.
- 오지현·여유진, “한국복지패널로 본 주거복지지표”, 「한국복지패널심층분석」 2009(4), 보건복지포럼,

- 2009.
- 윤주현 · 김근용 · 박친규, 「지역간 · 계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(Ⅰ) : 주거서비스 지표의 개발 및 측정」, 국토연구원, 2005.
- 윤주현, 「한국의 주택」, 제5장 주택보급률의 변화, 통계청, 2002, pp71-85.
- 윤희정 외, 「주거와 주택」, 다락방, 2003.
- 이경희 · 김대년 · 홍형욱 · 서승희, 「주거와 환경」, 문운당, 1994.
- 이경희 · 윤정숙 · 홍형욱, 「주거학 개설」, 문운당, 1993.
- 이수옥, 「청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안」, 국토정책 Brief No.560, 2016.
- 이수옥 · 권수연 · 김태환 · 이현지 · 최수, 「저소득층 주거안정과 내 집 마련을 위한 정책방안 연구」, 국토연구원, 2010.
- 이용만, “주택가격지수의 목적과 방법을 둘러싼 쟁점: 실거래가격에 기초한 지수를 중심으로”, 부동산학 연구, 제13권, 제3호, 2007, pp.147-167.
- 이용만 외, 「부동산 정책지원 통계발굴 및 인프라 강화방안 연구」, 국토교통부, 2015.
- 이용만, “전월세시장의 변화에 대한 이론적 분석과 정책적 시사점: 임차인 관점을 중심으로”, 조만 · 차문중 편, 「글로벌 금융위기 이후 주택정책의 새로운 패러다임 모색(하)」, KDI, 2012, pp.186-245.
- 이용만, 「주거안정 정책 관련 실태조사」, 국회예산정책처, 2015.
- 이용만 · 강미나, “주거복지 평가지표의 과제와 방향”, 「한국주거복지포럼 세미나 발표자료」, 2014.5.
- 임덕영, “비주택 거주민의 유형별 생활 및 지역별 특징”, 「비주택 거주민 인권현황 및 개선방안에 관한 정책 토론회 자료집」, 2009.
- 장영식 · 고경환 · 손창균 · 이수현, 「한국인의 삶의 질 수준에 관한 연구」, 한국보건사회연구원, 2007.
- 정의철, “주택소요단위로서 가구 수 및 가구구조의 변화”, 윤주현 편, 「한국의 주택」, 통계청, 2002.
- 주거학연구회, 「넓게 보는 주거학」, 교문사, 2015.
- 진미운 · 이종권 · 최지웅, 「한미 저소득층 주택정책 비교 연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2014.
- 채성주, 「지방도시 주거서비스 특성과 격차에 관한 연구」, 충북개발연구원, 2007.
- 최병숙 · 진미운 · 강혜경, 「주거복지개론」, 주거복지교육지원단, 2015.
- 최은희 · 홍형욱 · 지은영 · 채혜원 · 은난순, 「주거복지지수의 개발과 관리」, 주택도시연구원, 2008.
- 하성규, “사회적 약자와 주거빈곤”, 하성규 외 공저, 「한국주거 복지정책」, 박영사, 2012.
- 하성규, 「주택정책론」, 박영사, 2004.
- 하성규 외, 「한국주거복지정책」, 박영사, 2012.
- 한국감정원, 「주택가격동향」, 2014.
- 한국보건사회연구원, 「한국복지패널기초분석보고서」, 2015.
- 한국주거학회, 「주거복지론」, 2007.
- 홍인옥 외, “주거복지의 새로운 패러다임”, 「사회평론」, 2012.
- 홍형욱 · 박정희 · 은난순 · 채혜원 · 지은영, 「가구/주택/주거 부문 용어정리 및 표준화(Ⅰ)」, 국토연구

원, 2008.

홍형옥 · 은난순 · 유병선 · 김정인, 「주거관리」, KNOU PRESS, 2016.

홍형옥 · 채혜원 · 최은희, “주거복지지표 개발에 관한 연구 I - 객관적 측면의 주거복지 지표를 중심으로”, 한국주거학회논문집, 19권 5호, 2008.

현명이, “장애인 소득과 주거빈곤의 관계에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2010.

통계청, 「주택금융 및 보금자리론 수요실태조사」, 통계정보 보고서, 2015.

Roderick j. Lawrence 저, 이연숙 외 역, 「주택·주거·집」, 태림문화사, 1999.

영문문헌

ABS(Australian Bureau Statistics), “Measuring Wellbeing: Frameworks for Australian Social Statistics”, 2001

Apparicio, P., and Seguin, A. M., “Measuring the accessibility of services and facilities for residents of public housing in Montreal”. *Urban studies*, Vol.43, Issue.1, 2006, pp.187-211.

Bosher, L., “Household and governmental perceptions of risk: Implications for the appropriateness of housing provision in South India”, *Housing Studies*, Vol.26, Issue.2, 2011, pp.241-257.

Bratt, R. G., “Housing and family well-being”, *Housing studies*, Vol.17, Issue.1, 2002, pp.13-26.

Caspi, A., Taylor, A., Moffitt, T. E., and Plomin, R., “Neighborhood deprivation affects children's mental health: Environmental risks identified in a genetic design”. *Psychological Science*, Vol.11, Issue.4, 2000, pp.338-342.

Dion, K. L., “Immigrants' perceptions of housing discrimination in Toronto: The Housing New Canadians project”, *Journal of Social Issues*, Vol.57, Issue.3, 2001, pp.523-539.

Farfan, F., “Formal and customary housing tenure initiatives in Bolivia”, *Habitat International*, Vol.28, Issue.2, 2004, pp.221-230.

Fried, M., “Residential attachment: Sources of residential and community satisfaction”, *Journal of social issues*, Vol.38, Issue.3, 1982, pp.107-119.

Galle, O. R., Gove, W. R. and McPherson, J. M., “Population density and pathology: What are the relationships for man?”, *Science, New Series*, Vol.176, Issue.4030, 1972, pp. 23-30.

Gan, Q., and Hill, R. J., “Measuring housing affordability: Looking beyond the median”, *Journal of Housing economics*, Vol.18, Issue.2, 2009, pp.115-125.

Gould, C. W., “Right to housing recovery after natural disasters”, *Harvard Human Rights Journal*, Vol.22, 2009, pp.169-204.

Handy, S. L., and Niemeier, D. A., “Measuring accessibility: an exploration of issues and alternatives”, *Environment and planning A*, Vol.29, Issue.7, 1997, pp.1175-1194.

Huchzermeyer, M., “Slum upgrading in Nairobi within the housing and basic services market a housing rights concern”, *Journal of Asian and African Studies*, Vol.43, Issue.1, 2008, pp.19-39.

- Iwata, S., and Yamaga, H., “Rental externality, tenure security, and housing quality”, *Journal of Housing Economics*, Vol.17, Issue.3, 2008, pp.201–211.
- Jirovec, R. L., Jirovec, M. M., and Bosse, R., “Residential satisfaction as a function of micro and macro environmental conditions among urban elderly men”, *Research on Aging*, Vol.7, Issue.4, 1985, pp.601–616.
- Maher, C., “Housing need and residential mobility: The mismatch debate in perspective”, *Urban Policy and Research*, Vol.13, Issue.1, 1995, pp.7–19.
- Miller, N. G. and David M. Geltner, *Real Estate Principles for the New Economy*, Thomson, 2005.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., and Rashid, Y. R., “Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia”, *Habitat international*, Vol.34, Issue.1, 2010, pp.18–27.
- Myers, D., W. C. Baer and S.-Y. Choi, “The Changing Problem of Overcrowded Housing”, *Journal of the American Planning Association*, Vol.62, Issue.1, 1996, pp.66–84.
- ONS(Office for National Statistics), “Measuring National Well-being: Life in the UK”, 2015
- OECD, “How’s life: MEASURING WELLBEING”, 2011
- OHCHR & UNHABITAT, “The Right to Adequate Housing”, Fact Sheet No.21./REV.1, 2014.
- Univ. of Waterloo, “A Report of the Canadian index of Wellbeing(CIW): Living Standards”, 2011
- Statistics New Zealand, “Housing Statistics Strategy”, 2002
- Stone, M. E., “What is housing affordability? The case for the residual income approach”, *Housing policy debate*, Vol.17, Issue.1, 2006, pp.151–184.
- UNHABITAT, “Sustainable housing for sustainable cities: a policy framework for developing countries”, 2012
- Van Gelder, J. L., “Feeling and thinking: quantifying the relationship between perceived tenure security and housing improvement in an informal neighbourhood in Buenos Aires”, *Habitat International*, Vol.31, Issue.2, 2007, pp.219–231.
- Vera-Toscano, E., and Ateca-Amestoy, V., “The relevance of social interactions on housing satisfaction”, *Social Indicators Research*, Vol.86, Issue.2, 2008, pp.257–274.
- Wang, Y. P., Wang, Y., and Wu, J., “Housing migrant workers in rapidly urbanizing regions: a study of the Chinese model in Shenzhen”, *Housing studies*, Vol.25, Issue.1, 2010, pp.83–100.
- Yinger, J. “Acts of discrimination: evidence from the 1989 Housing Discrimination Study”, *Journal of Housing Economics*, Vol.1, Issue.4, 1991, pp.318–346.
- Zhao, B., Ondrich, J., and Yinger, J., “Why do real estate brokers continue to discriminate? Evidence from the 2000 Housing Discrimination Study”, *Journal of Urban Economics*, Vol.59, Issue.3, 2006, pp.394–419.

<http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index/methodology> (2015.12)

<https://www.uwaterloo.ca/canadian-index-wellbeing>

<http://www.misurelbenessere.it/index.php?id=48>

<http://lehd.ces.census.gov/>

<https://www.ffiec.gov/hmda/>

신문기사

http://www.knowhow.or.kr/rmhworld/bbs/view.php?tn=t3&pri_no=999499679&meta_id=rmh_column

<부록 표>

<부록 표 1> 주택건설실적통계_인허가 개요

통계명 (승인번호)	주택건설실적통계 - 인허가 (116026)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택건설공급과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	주택건설관련 정책자료 등으로 활용하기 위함
작성주기	월 (매월 1~7일 조사, 25일 공표)
조사범위	전국 (234개 시군구 및 16개 시도)
모집단 (조사대상)	- 인허가 받은 주택 전체 1. 건축법 제11조의 건축허가 대상 주택 2. 건축법 제14조의 건축신고 대상 주택 3. 주택법 제16조의 주택건설사업 사업승인 대상 주택
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 전국 시군구 시군구 주택 및 건축과에서 입력담당자가 HIS를 통하여 입력완료하고 시도에서 지자체의 입력 여부를 체크, 국토교통부에서 검증 후 매월 10일까지 마감완료.
작성체계	시·군·구(주택건축과)→시·도(주택건축과)→국토교통부, 토지주택공사
작성사항	[조사/보고항목] 지역별/부문별/유형별/규모별 지역별, 부문별, 유형별, 규모별등 주택의 사업계획승인 및 건축허가된 호(세대)수 지역별 부문별, 유형별, 규모별등 주택의 준공 호(세대)수 [세부통계자료] 사업주체별/사업부문별/공급유형별/지역별/규모별 - 부문별 주택건설 인허가실적 - 부문별 주택건설 인허가실적(월별_누계) - 주택유형별 건설실적_다가구 구분(2004~2015) - 주택유형별 건설실적_다가구 구분(월별_누계) - 주택건설실적총괄 - 주택규모별 주택건설 인허가실적 - 주택규모별 주택건설 인허가실적(월별_누계) - 지역별 주택건설 인허가실적
통계간행물명	전산망(국토교통통계누리, 온나라부동산포털, R-one, KOSIS) + 간행물 국토해양통계연보(익년12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 2> 주택건설실적통계_착공 개요

통계명 (승인번호)	주택건설실적통계 - 착공 (116026)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택건설공급과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	주택건설관련 정책자료 등으로 활용하기 위함
작성주기	월 (매월 1~7일 조사, 25일 공표)
조사범위	전국 (234개 시군구 및 16개 시도)
모집단 (조사대상)	- 착공 신고한 주택 전체 1. 건축법 제11조의 건축허가 대상 주택 2. 건축법 제14조의 건축신고 대상 주택 3. 주택법 제16조의 주택건설사업 사업승인 대상 주택
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 전국 시군구 시군구 주택 및 건축과에서 입력담당자가 HIS를 통하여 입력완료하고 시도에서 지자체의 입력 여부를 체크, 국토교통부에서 검증 후 매월 10일까지 마감완료.
작성체계	시·군·구(주택건축과)→시·도(주택건축과)→국토교통부, 토지주택공사
작성사항	[조사/보고항목] 지역별/부문별/유형별/규모별 지역별, 부문별, 유형별, 규모별등 주택의 사업계획승인 및 건축허가된 호(세대)수 지역별 부문별, 유형별, 규모별등 주택의 준공 호(세대)수 [세부통계자료] 사업주체별/사업부문별/공급유형별/지역별/규모별 - 주택착공실적_(월별_누계) - 전용면적별 착공실적_(월별_누계) - 주택유형별 착공실적_다가구 구분, (월별_누계)
통계간행물명	전산망(국토교통통계누리, 온나라부동산포털, R-one, KOSIS) + 간행물 국토해양통계연보(익년12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
 조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 3> 주택건설실적통계_준공 개요

통계명 (승인번호)	주택건설실적통계 - 준공 (116026)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택건설공급과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	주택건설관련 정책자료 등으로 활용하기 위함
작성주기	월 (매월 1~7일 조사, 25일 공표)
조사범위	전국 (234개 시군구 및 16개 시도)
모집단 (조사대상)	사용승인 등을 받은 주택 전체 1. 건축법 제11조의 건축허가 대상 주택 2. 건축법 제14조의 건축신고 대상 주택 3. 주택법 제16조의 주택건설사업 사업승인 대상 주택
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 전국 시군구 시군구 주택 및 건축과에서 입력담당자가 HIS를 통하여 입력완료하고 시도에서 지자체의 입력 여부를 체크, 국토교통부에서 검증 후 매월 10일까지 마감완료.
작성체계	시·군·구(주택건축과)→시·도(주택건축과)→국토교통부, 토지주택공사
작성사항	[조사/보고항목] 지역별/부문별/유형별/규모별 지역별, 부문별, 유형별, 규모별 등 주택의 사업계획승인 및 건축 허가된 호(세대)수 지역별 부문별, 유형별, 규모별등 주택의 준공 호(세대)수 [세부통계자료] 사업주체별/사업부문별/공급유형별/지역별/규모별 - 전용면적별 사용검사실적_(월별_누계) - 주택 사용검사실적_(월별_누계) - 주택유형별 사용검사실적_다가구 구분(월별_누계)
통계간행물명	전산망(국토교통통계누리, 온나라부동산포털, R-one, KOSIS) + 간행물 국토해양통계연보(익년12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
 조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 4> 건축허가 및 착공통계 개요

통계명 (승인번호)	건축허가 및 착공통계 (116005)
작성기관	국토교통부 국토도시실 녹색건축과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	건설부문투자동향 및 경제동향분석, 국민소득 추계 및 건축행정의 정책자료, 건축자재 수급, 생산등의 기초자료로 활용하기 위함
작성주기	매월 조사하여, 매월말 공표
조사범위	전국 (234개 시군구 및 16개 시도)
모집단 (조사대상)	- 건축법상 건축허가, 신고, 사업승인 및 착공신고 대상 건축물 1. 건축법 제11조의 건축허가 대상 주택 2. 건축법 제14조의 건축신고 대상 주택 3. 주택법 제16조의 주택건설사업 사업승인 대상 주택
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 전국 시군구 세우터를 통하여 데이터가 시군구에 입력관리되며 등록자료는 국토교통부로 전송
작성체계	시·군·구(주택건축과) → 시·도(주택건축과) → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] 시도별/용도별/건축구분별/구조별 건축허가 및 착공 시도별/용도별/사업주체별 건축허가 및 착공 [세부통계자료] 시도별/용도별/건축구분별/구조별 건축허가 및 착공 시도별/용도별/사업주체별 건축허가 및 착공 시도별/동수별/연면적별 건축허가 및 착공 - 동수별 연면적별 건축물착공현황 - 동수별 연면적별 건축허가현황 - 시도별 건축물착공현황 - 시도별 건축허가현황 - 연도별 건축물착공현황 - 연도별 건축허가현황
통계간행물명	국토교통통계누리, KOSIS, 세우터 + 간행물 국토해양통계연보(익년 12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 5> 미분양주택현황보고 개요

통계명 (승인번호)	미분양주택현황보고 (116025)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택정책과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	매월 전국 및 지역별 미분양 주택현황을 파악하여 주택공급정책의 기초자료로 활용
작성주기	매월
조사범위	전국 (234개 시군구 및 16개 시도)
모집단 (조사대상)	전국 및 지역별 미분양 주택현황
표본수	.
자료수집방법	[원천자료제공자] 전국 시군구 사업계획 승인권자로부터 분양승인을 받아 일반인을 대상으로 분양을 실시하였으나 분양 되지 않은 주택을 건설사에서 신고하면 집계가 되어 시군구 → 시도 → 국토교통부로 보고 하여 생산
작성체계	시·군·구 → 시·도 → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] 매월 전국의 미분양 민간 및 공공부문 주택 공사완료후 미분양현황 규모별 미분양현황 미분양현황_종합 시·군·구별 미분양현황
통계간행물명	국토교통통계누리, 온나라부동산포털, KOSIS, R-one 국토해양통계연보(익년 12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 6> 택지예정지구지정 및 공급현황 개요

통계명 (승인번호)	택지예정지구지정 및 공급현황 (116035)
작성기관	국토교통부 주택토지실 택지개발과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	국민주거안정을 위한 공공택지 지정 및 공급실적점검
작성주기	매년
조사범위	시도
모집단 (조사대상)	- 지구지정현황, 공공택지공급면적
표본수	.
자료수집방법	[원천자료제공자] 사업시행자 택지개발지구 및 임대주택단지를 고시한 관보 면적과 공공기관에서 공급되는 공공택지면적을 조사
작성체계	사업시행자 → 시·도 → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] 지구지정현황, 공공택지공급면적 [세부통계자료] 시행자별/지역별 택지지정 및 공급현황 - 시행자별 택지지정 및 공급현황 - 지역별 택지지정 및 공급현황
통계간행물명	e-나라지표, 국토교통통계누리, KOSIS, 온나라부동산포털

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 7> 건축물통계 개요

통계명 (승인번호)	건축물통계 (116011)
작성기관	국토교통부 국토도시실 녹색건축과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	전국 건축물에 대한 용도별 층수 등에 관한 구체적인 현황을 파악하여 건축경기 예측을 위한 정책수립의 기초자료로 활용
작성주기	매년
조사범위	전국 시군구
모집단 (조사대상)	건축물대장에 등재되어 있는 적법한 건축물
표본수	.
자료수집방법	[원천자료제공자] 전국 시군구 건축물대장에 등재되어 있는 적법한 건축물의 현황자료를 기초로 국토교통부내의 세움터(인터넷건축행정정보시스템)을 통해 조사
작성체계	시·군·구 → 시·도 → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] 시도별/용도별, 층수별, 면적별, 소유구분별 현황 인구 50만이상 시도별/용도별, 층수별, 면적별, 소유구분별 현황 [세부통계자료] 상동 - 면적별 건축물 현황 - 면적별 건축물 현황(50만_이상_도시) - 소유구분별 건축물 현황 - 소유구분별 건축물 현황(50만_이상_도시) - 용도별 건축물 현황 - 용도별 건축물 현황(50만_이상_도시) - 층수별 건축물 현황 - 층수별 건축물 현황(50만_이상_도시) - 건축물 현황(시도별, 층수별) - 건축물 현황(시도별, 용도별) - 건축물 현황(면적별, 시도별)
통계간행물명	국토교통통계누리, KOSIS,, 세움터 국토해양통계연보(익년 12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 8> 주택보급률 개요

통계명 (승인번호)	주택보급률 (116028)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택정책과
통계분류	일반통계 - 가공통계
작성목적	생활을 같이하는 가구가 거주하는 공간으로써 주택의 보급 정도를 파악하여 주택관련 정책수립의 기초자료로 활용
작성주기	매년
조사범위	전국 시군구
모집단 (조사대상)	전국의 주택 및 가구
표본수	.
자료수집방법	[원천자료제공자] 통계청, 전국 시군 구 [단위] 전국 16개 시도 [인구주택총조사 미시행 연도] 주택수 = 전년도 주택수 + 당해연도 준공주택수 - 멸실주택수 일반가구수 : 직전조사결과대비 증가율 추계
작성체계	통계청(인구주택총조사 및 장래가구추계 자료) → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] 전국 및 광역지방자치단체별 가구수, 주택수, 보급률 - 인구천인당 주택수 - (신)주택보급률 - (중전)주택보급률 - 주택 멸실현황
통계간행물명	국토교통통계누리, KOSIS,, 온나라 부동산포털, e-나라지표 간행물명 : 국토교통통계연보(익년12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보통통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 9> 임대주택통계 개요

통계명 (승인번호)	임대주택통계 (116036)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주거복지기획과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	임대주택의 건설실적(사업승인 기준) 및 분양전환실적, 재고, 주택임대사업자 현황 등을 파악하여 정책수립에 필요한 기초자료 제공
작성주기	매년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	시도가 시군구로부터 자료를 제출받은 임대주택 건설실적, 임대주택분양전환실적, 임대주택 재고, 주택임대사업자 현황 전체
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 임대사업자 시도에서 시군구로부터 자료를 제출받아 취합하여 국토교통부에 보고
작성체계	시·군·구 → 시·도 → 국토교통부, 한국토지주택공사
작성사항	[조사/보고항목] 임대주택 공급실적, 재고현황, 분양전환현황, 임대사업자 등록현황 [세부통계자료] 상동 - 시도별/연도별 임대주택사업자현황 - 임대주택건설실적 - 임대주택분양전환실적 - 임대주택 재고현황
통계간행물명	국토교통통계누리, 온나라부동산포털, e-나라지표, KOSIS 국토해양통계연보(익년12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 10> 도시재정비사업현황 개요

통계명 (승인번호)	도시재정비사업현황 (116063)
작성기관	국토교통부 주택정책관 주택정비과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	전국의 도시재정비사업(도시환경정비, 주택재개발, 주거환경정비, 주택재건축, 주거환경관리, 가로주택정비)의 추진 현황 파악
작성주기	매년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	전국의 도시재정비사업(도시환경정비, 주택재개발, 주거환경정비, 주택재건축, 주거환경관리, 가로주택정비)의 추진 현황
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 전국 시군구 행정집계
작성체계	국토교통부(자료요청) → 각 시·도지사(조사보고) → 국토교통부(자료취합)
작성사항	[조사/보고항목] - 도시재정비사업(도시환경정비, 주택재개발, 주거환경정비, 주택재건축, 주거환경관리, 가로주택정비)의 추진현황 - 주거환경관리사업현황(지구지정, 사업시행, 사업완료, 미시행) - 가로주택정비사업 추진현황(조합인가, 사업계획승인, 준공) [세부통계자료] - 연도별 주택재개발, 재건축 사업현황, 주거환경개선사업 현황 - 시도 주택재건축, 주거환경개선, 재개발 사업현황
통계간행물명	국토교통통계누리, 온나라부동산포털, KOSIS 국토교통통계연보(익년 12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
 조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 11> 주택총조사 개요

통계명 (승인번호)	주택총조사(5년) (101002)
작성기관	통계청 조사관리국 등록센서스과(전수), 인구총조사과(표본)
통계분류	지정통계 - 조사통계
작성목적	인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악하여 각종 정책입안의 기초자료로 활용, 각종 가구관련 경성조사 표본틀로 활용
작성주기	5년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 읍·면·동 면접조사
작성체계	전수 : 공공기관 및 사법기관 → 통계청 표본 : 조사원 → 읍·면·동 → 시·군·구 → 시·도 → 통계청
작성사항	[조사/보고항목] o 2015년 총64개 항목(전수 12개, 표본 52개) - 인구 41개(전수 7개, 표본 34개) · 전수 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국연월, 본관 · 표본 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국 연월, 종교, 교육 정도, 전공 계열, 출생지, 1년 전 거주지, 5년 전 거주지, 아동 보육, 활동 제약, 일상생활 및 사회 활동 제약, 통근·통학여부, 통근·통학장소, 이용 교통수단, 통근·통학소요시간, 경제활동 상태, 종사상 지위, 산업, 직업, 현 직업 근무연수, 근로 장소, 혼인 상태, 혼인 연월, 출산 자녀 수, 자녀 출산 시기, 추가 계획 자녀 수, 결혼 전 취업 여부, 경력 단절, 사회 활동, 고령자 생활비 원천 - 가구 13개(전수 1개, 표본 12개) · 전수 : 가구 구분 · 표본 : 가구 구분, 거주 기간, 건물 및 거주층, 사용 방 수, 주거시설 형태, 난방시설, 주차장소, 주거 전용·영업 겸용 여부, 점유 형태, 임차료, 타지 주택 소유 여부, 주인(대표) 가구 여부 - 주택 10개(전수 4개, 표본 6개) · 전수 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 건축연도 · 표본 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 층 방수, 건축연도, 주거시설 수
통계간행물명	언론(보도자료)+전산망(인터넷)+간행물 국토교통통계연보(익년 12월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 12> 전국주택가격동향조사 개요

통계명 (승인번호)	전국주택가격동향조사 (304004)
작성기관	한국감정원
통계분류	지정통계 - 조사통계
작성목적	전국 주택시장의 매매, 전세, 월세 가격을 조사하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정, 주택시장 판단지표 또는 주택정책수립의 참고자료 제공
작성주기	월, 주간(아파트만 해당)
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	조사지역(2016.9 기준) - 아파트 : 78시24군101구 - 연립 및 단독 : 78시35군101구
표본수	- (월간) 전국 26,343개 주택 - 아파트 : 15,588호, 연립 : 5,950호, 단독 : 4,805호 - (주간) 전국 아파트 7,192호
자료수집방법	면접조사
작성체계	조사대상 주택→한국감정원 전문조사자(전산입력)→주택통계부(자료검증 및 자료처리, 통계작성)
작성사항	[조사/보고항목] - 주택매매가격지수(지역별, 주택유형별, 규모별, 연령별) - 주택전세가격지수(지역별, 주택유형별, 규모별, 연령별) - 주택월세가격지수(지역별, 주택유형별, 월세시장 유형별) - 평균 및 중위주택가격(평균 주택 매매·전세가격 및 보증금·월세가격, 중위 주택 매매·전세가격 및 보증금·월세가격, 단위면적당 주택 매매 및 전세가격, 5분위 주택가격 및 5분위 배율) - 매매가격 대비 전세가격 비율 - 전세가격 대비 보증금 비율 - 소득 대비 주택가격비(PIR : Price to Income Ratio) - 주택구매력지수 (HAI : Housing Affordability Index) - 주택시장 수급동향 및 거래동향 - 전월세 전환율 - 전월세 통합지수(지역별, 주택유형별)
통계간행물명	국토교통통계누리, R-one, 주택정보포털, KOSIS

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 13> 월세가격동향조사(중단) 개요

통계명 (승인번호)	월세가격동향조사(중단) (116071)
작성기관	한국감정원 주택통계부
통계분류	일반통계 - 조사통계
작성목적	신뢰성 있는 통계산정으로 정부정책지원 - 월세개념 정립 및 신뢰성 있는 월세가격지수를 개발하여 정부정책을 효율적으로 지원하고 월세동향을 수요자 및 투자자에게 정확히 제공
작성주기	월
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	조사대상 : 가구 조사단위 : 가구
표본수	○ 대상범위: 수도권, 지방광역시, 지역 단독, 아파트, 연립/다세대, 오피스텔 ○ 대상규모: 3,000가구
자료수집방법	면접조사 - 현장조사를 통한 임대사레비교법에 의하여 3,000가구 표본을 이용하여 조사 표본조사 → 가격검증 및 통계작성 → 공표
작성체계	조사대상가구 → 조사원(감정원) → 한국감정원
작성사항	[조사/보고항목] - 지역별, 유형별, 규모별 월세가격지수, 월세시장동향, 전월세전환율, 지역별, 유형별 상대표준오차(CV) - 규모별 전월세전환율(%) - 지역별 월세이율(%) - 지역별 주택유형별 월세가격증감률(전월대비,%) - 지역별 주택유형별 월세가격지수(2012.6=100) - 지역별 주택유형별 주택규모별 월세가격증감률(전월대비,%) - 지역별 주택유형별 주택규모별 월세가격지수(2016.6=100)
통계간행물명	국토교통통계누리, 온나라부동산포털, R-one, KOSIS

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 14> 공동주택실거래가격지수 개요

통계명 (승인번호)	공동주택매매실거래가격지수 (116072)
작성기관	한국감정원 연구개발실 시장분석연구부
통계분류	일반통계 - 가공통계
작성목적	전국의 아파트 및 연립다세대를 대상으로 하여 실제 거래되어 신고된 아파트 및 연립, 다세대의 거래 가격수준 및 변동률을 파악하여 정확한 시장동향 정보를 국민에게 제공하고 정부정책수립에 참고자료로 활용
작성주기	월
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	[모집단] 사업계획 승인을 얻어 건설한 공동주택(20세대 이상)
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 전국시군구 시군구 담당공무원이 해당 공동주택 단지 관리소로부터 공동주택현황 서식을 이용하여 자료를 제출받은 후 취합. 시도로 통보, 시도에서는 각 시군구 자료를 취합하여 국토교통부로 보고, 국토교통부에서는 수집된 각 시도별 엑셀자료를 통계서식에 맞추어 최종집계
작성체계	실거래가신고(지자체) → 통계작성(한국감정원) → 공표(한국감정원)
작성사항	[조사/보고항목] - 전국 실거래가격지수 - 수도권 실거래가격지수 - 서울 실거래가격지수, 서울 5개 생활권역 실거래가격지수 - 6대 광역시 실거래가격지수 - 9개 도 실거래가격지수 - 전국, 수도권, 서울, 지방의 4개 권역에 대한 소(전용 60이하), 중소(60~85), 중대(85~135), 대형(135초과) 아파트 규모별 지수 * 상기 지수는 계약일 기준 확정치와 최종 확정지수 공표월의 익월 신고일 기준 잠정 지수 병행공표 - 연립다세대매매실거래가격지수가 1. 전국, 수도권, 지방 연립다세대매매실거래가격지수 2. 서울, 인천, 경기 연립다세대매매실거래가격지수 3. 전용60이하, 전용60초과 규모별 연립다세대매매실거래가격지수
통계간행물명	전산망(인터넷), 미발간, 아파트실거래가격지수 www.r-one.co.kr , www.kosis.kr , www.onnara.go.kr , stat.molit.go.kr , www.kab.co.kr

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 15> 부동산거래현황 개요

통계명 (승인번호)	부동산거래현황 (315003)
작성기관	한국감정원 부동산통계센터 실거래관리단
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	토지, 건물 등 부동산거래에 대한 정확한 정보를 수집·작성하여 토지정책의 기초자료로 활용
작성주기	월
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	거래가 발생한 부동산, 약250만건/년
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 전국 시군구 전국시군구 신고자료 취합 및 집계
작성체계	시·군·구 → 국토교통부(RTMS) → 한국감정원 ※ 2014년 7월 1일 기관변경으로 작성체계 변경
작성사항	[조사/보고항목] 부동산 거래 현황의 주택거래통계 및 아파트 거래통계에서 거래원인별 통계 중 분양권을 분양권검인과 분양권전매로 세분화 - 행정구역별/지목별/거래주체별/거래규모별/건물유형별 토지, 순수토지, 건축물, 주택거래, 아파트거래, 주택매매, 아파트매매, 외국인거래, 신탁/신탁해지에 따른 거래동향을 분류하여 제공
통계간행물명	국토교통통계누리, 온나라부동산포털, R-one, 주택정보포털, KOSIS) 분기별 간행물 온라인 게재

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 16> 부동산시장소비자심리조사 개요

통계명 (승인번호)	부동산시장소비자심리조사 (390002)
작성기관	국토연구원 부동산시장연구센터
통계분류	일반통계 - 조사통계
작성목적	부동산시장 소비자의 행태변화 및 인지수준을 설문조사를 통해 파악하고, 부동산시장 분석을 위한 주요 기초자료로 활용하기 위함
작성주기	월
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	일반가구 - 2005년 인구주택총조사 결과, 중개업소 - 전국 150개 시군구 중개업소
표본수	<ul style="list-style-type: none"> - 중개업소: 150개 시군구 중 140개 시군구에서 14명씩 균등할당, 부동산 관련 주요 관심지역인 10개 시군구에서 28명씩 균등할당 - 일반가구: 150개 시군구 중 140개 시군구에서 40명씩 균등할당, 부동산 관련 주요 관심지역인 10개 시군구에서 80명씩 균등할당 * 10개 시군구 : 서울시 마포구·양천구·서초구·강남구·송파구·강동구, 경기도 성남시 분당구, 경기도 안양시 동안구, 경기도 과천시, 경기도 용인시 수지구
자료수집방법	전화조사 : 전국 150개 주요 시군구 지역에서 조사대상 지역에 거주하고 있는 가구의 가구주 또는 가구주의 배우자 그리고 영업 중인 중개업소의 공인중개사에 대한 설문조사
작성체계	가구, 기업체 → 한국리서치(조사용역) → 국토연구원(자체작성)
작성사항	<p>[조사/보고항목] 부동산시장, 토지시장, 주택시장, 주택매매시장, 주택전세시장의 소비자 심리조사</p> <ul style="list-style-type: none"> - (가구) : 부동산시장 동향 및 전망관련(응답자 특성 제외 총 37개 항목) - (사업체) : 부동산시장 동향 및 전망관련(응답자 특성 제외 총 29개 항목)
통계간행물명	KOSIS, 국토연구원 홈페이지(보도자료) + 간행물 부동산시장 소비심리지수 www.krihs.re.kr

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 17> 민간아파트분양시장동향 개요

통계명 (승인번호)	민간아파트분양시장동향 (414001)
작성기관	주택도시보증공사 연구개발처
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	전국 민간분양아파트의 지역별 분양시장 동향제공을 통해 국민의 주택구매 의사결정을 지원하고 부동산 경기 예측 및 아파트 공급정책 수립을 위한 정보제공
작성주기	월 : 민간아파트 평균 분양가액 및 신규 분양세대수
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	범위 : 한국표준산업분류의 4111 주거용 건물 건설업에 해당하는 주택건설사업 등록업체 규모 : 6,146개 (15.8월말 기준)
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 분양세대수 30세대 이상 아파트 전수조사 - 행정집계
작성체계	주택사업자 → 주택도시보증공사(HUG)지사 → 주택도시보증공사(HUG) 조사연구처 정부3.0팀
작성사항	[조사/보고항목] 지역별 분양가격지수, 지역별 단위면적당 분양가격 및 분양세대수 - m ² 당 기준 전국 민간아파트 지역별 분양가격(월) - m ² 당 기준 전국 민간아파트 지역별 분양가격 지수(월) - 전국 민간아파트 지역별 신규 분양세대수(월) - m ² 당 기준 전국 민간아파트 규모별 분양가격(월) - m ² 당 기준 전국 민간아파트 규모별 분양가격 지수(월)
통계간행물명	주택정보포털, KOSIS 민간아파트 분양시장 동향

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 18> 민간아파트(평균초기분양률) 개요

통계명 (승인번호)	민간아파트(평균초기분양률) (116005)
작성기관	주택도시보증공사
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	전국 민간분양아파트의 지역별 분양시장 동향제공을 통해 국민의 주택구매 의사결정을 지원하고 부동산 경기 예측 및 아파트 공급정책 수립을 위한 정보제공
작성주기	분기 : 민간아파트 평균 초기분양률
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	범위 : 한국표준산업분류의 4111 주거용 건물 건설업에 해당하는 주택건설사업 등록업체 규모 : 6,146개 (15.8월말 기준)
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 분양세대수 30세대 이상 아파트 전수조사 - 행정집계
작성체계	주택사업자 → 주택도시보증공사(HUG)지사 → 주택도시보증공사(HUG) 조사연구처 정부3.0팀
작성사항	[조사/보고항목] 지역별(21개 지역) - 전국 민간아파트 지역별 초기분양률(분기)
통계간행물명	주택정보포털, KOSIS, 민간아파트 분양시장 동향

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 19> 가계동향조사 개요

통계명 (승인번호)	가계동향조사 (101006)
작성기관	통계청 복지통계과
통계분류	지정통계 - 조사통계
작성목적	가구의 생활수준실태와 그 변동사항을 파악하기 위해서 가계의 수입과 지출을 조사하여 - 국민소비수준 변화의 측정 및 분석 - 소비자물가지수 편제에 필요한 가중치 모집단 자료 등 각종경제, 사회정책에 필요한 자료를 제공 - 공공사업 시행으로 인한 세입자의 주거대책비 산정 및 국민주택 공급대상의 기준설정 자료
작성주기	분기
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	2010년 인구주택총조사의 아파트조사구와 보통조사구내 가구 및 가구원을 조사모집단(survey population)으로 설정
표본수	가구 999개 조사구에서 약 9,000가구(적격가구 기준)
자료수집방법	면접조사 : 전국에 거주하는 일반가구
작성체계	표본가구 → 조사원 → 지방 통계사무소(품목코드부여, 온라인입력) → 통계청
작성사항	[조사/보고항목] ○ 개인연금을 재산소득으로 분류하고 개인연금과 퇴직연금으로 구분 ○ 가구실태 : 가구주와의 관계, 성별, 연령, 교육정도, 취업여부, 산업, 직업, 따로 살고 있는 배우자와 미혼자녀, 무직가구의 주된 수입원, 거주구분, 자동차 보유, 주거에 관한 사항, 사용면적, 주택소유여부 등 ○ 가계수지 : 가구주소소득, 배우자 또는 기타 가구원 소득, 주거비/방송/교통/통신, 적금/보험/신용카드, 육아 및 교육비, 아파트관리비
통계간행물명	언론(보도자료), KOSIS 미발간

주 : 통계분류 : 일반통계-보통통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 20> 개인별주택소유통계 개요

통계명 (승인번호)	개인별주택소유통계 (101080)
작성기관	통계청 행정통계과
통계분류	일반통계 - 가공통계
작성목적	무주택 및 다주택소유에 관한 정부의 주택정책 수립에 필요한 기초정보 제공
작성주기	1년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	개인
표본수	.
자료수집방법	[원천자료 제공자] 개인소유의 주택은 행정자료에 등재된 개인이 소유한 주택(법인이나, 국가, 지방자치단체 소유의 주택 등은 제외)만을 집계
작성체계	행정자료 입수(통계청) - 통계용DB, 분석용DB 구축(통계청) - 통계생산 공표(통계청)
작성사항	[조사/보고항목] 개인별 주택소유현황 (성별 연령별 분포, 공동소유현황 등)
통계간행물명	언론(보도자료) 개인별 주택소유통계

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
 조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 21> 가계금융복지조사 개요

통계명 (승인번호)	가계금융복지조사 (116026)
작성기관	통계청 복지통계과
통계분류	지정통계 - 조사통계
작성목적	- 가계생활수준의 정도, 변화, 지속기간, 변화요인 등을 종합적으로 파악하여 재정 및 복지관련 정책과 연구에 활용 - 자산, 부채, 소득 등의 규모, 구성 및 분포와 미시적 재무건전성을 파악하여 사회 및 금융관련 정책과 연구에 활용
작성주기	1년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	조사기간을 기준으로 전국 동읍면에 거주하는 1인 이상의 일반가구
표본수	○ 전국 약 20,000가구(금융부문 1만가구, 복지부문 1만가구) ○ 시도별 자산비중을 고려하여 목표 CV를 설정하여 표본규모 확정 - 서울, 경기, 부산, 울산, 충북 : 4.5~5.5% - 대구, 광주, 대전, 인천, 경남, 경북, 제주 : 5.5~7.0% - 그 외 지역 : 8.0~9.5%
자료수집방법	면접조사
작성체계	조사원 → 지방통계청(사무소) → 통계청
작성사항	[조사/보고항목] ○ 금융부문 : 가구구성, 자산 및 금융자산운용 계획, 부채 및 부채상환능력, 소득 및 지출 등 161개 항목 ○ 복지부문 : 가구구성, 자산, 부채, 소득, 지출, 경제활동, 건강 등 142여개 항목
통계간행물명	언론(보도자료)+전산망(인터넷)+간행물, 가계금융·복지조사보고서

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 22> 주거실태조사 개요

통계명 (승인번호)	주거실태조사 (116031)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택정책과 통계팀
통계분류	일반통계 - 조사통계
작성목적	<ul style="list-style-type: none"> - 국민의 주거실태와 추이를 대면조사를 통해 조사, 파악하여 장기주택계획 및 부동산 정책에 활용 - 지역별, 계층별 주거실태 파악, 주택 소요량 및 선호도 파악을 통해 공급계획 지원, 주거 복지 소요 파악, 정부정책 수립에 필요한 기초자료 제공
작성주기	2년 → 1년 (2017년부터)
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	조사대상 : 가구 조사단위 : 일반가구 및 조사특성에 맞는 가구의 가구주 또는 배우자
표본수	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상범위 : 조사기간 내 조사특성(일반, 장애인, 노인, 장년, 임대주택, 저소득 등)과 일치하는 가구의 가구주 또는 배우자 ○ 규모 : 전국 16개 시도의 표본 규모 20,000가구 <ul style="list-style-type: none"> - 일반가구 : 20,000가구 이상 - 특수가구 : 장애인 5,000가구
자료수집방법	대면면접조사
작성체계	가구 → 조사전문기관 → 연구기관 → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] 현 주택의 거주특성, 주거비부담, 이사경험 및 주거만족도, 가구주가 된 이후의 주택구입경험 및 소유현황, 향후2년내 이사계획 및 희망주택 [세부통계자료] 행정구역, 주택유형, 점유형태, 특성가구, 가구주 성별, 가구주 연령, 가구 소득 등 <ul style="list-style-type: none"> - 짝수해 : 일반가구(2014년) : 55항목 <ul style="list-style-type: none"> * 주택 및 주거환경 26항목, 이사계획 및 주거의식 17항목, 정책평가 및 정책수요 1항목, 개보수 2항목, 가구에 관한 사항 7항목, 배경문항 2항목 - 홀수해 : 특수가구 - 장애인가구(2015년): 66항목 <ul style="list-style-type: none"> * 가구주 설문 39항목 : 주택 및 주거환경 27항목, 이사경험 2항목, 정책평가 및 정책수요 2항목, 개보수 1항목, 가구에 관한 사항 7항목) * 개인 설문 27항목 : 장애특성 및 편의시설 4항목, 주거지원프로그램 및 주거이동 18항목, 경제활동 3항목, 배경문항 2항목) - 임대주택거주, 저소득가구, 노인 가구는 차기 홀수년도에 순환적으로 실시예정
통계간행물명	국토교통통계누리, 온나라부동산포털, KOSIS, 주택정보포털, 주거누리

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
 조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 23> 주택총조사 개요

통계명 (승인번호)	주택총조사 (101002)
작성기관	통계청 조사관리국 등록센서스과(전수) 인구총조사(표본)
통계분류	지정통계 - 가공통계
작성목적	인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악하여 각종 정책입안의 기초자료로 활용, 각종 가구관련 경조사사 표본틀로 활용
작성주기	1년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	가구
표본수	.
자료수집방법	면접조사
작성체계	전수 : 공공기관 및 사법기관 → 통계청 표본 : 조사원 → 읍·면·동 → 시·군·구 → 시·도 → 통계청
작성사항	[조사/보고항목] o 2015년 총64개 항목(전수 12개, 표본 52개) - 인구 41개(전수 7개, 표본 34개) · 전수 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국연월, 본관 · 표본 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국 연월, 종교, 교육 정도, 전공 계열, 출생지, 1년 전 거주지, 5년 전 거주지, 아동 보육, 활동 제약, 일상생활 및 사회 활동 제약, 통근·통학여부, 통근·통학장소, 이용 교통수단, 통근·통학 소요 시간, 경제활동 상태, 종사상 지위, 산업, 직업, 현 직업 근무연수, 근로 장소, 혼인 상태, 혼인 연월, 출산 자녀 수, 자녀 출산 시기, 추가 계획 자녀 수, 결혼 전 취업 여부, 경력 단절, 사회 활동, 고령자 생활비 원천 - 가구 13개(전수 1개, 표본 12개) · 전수 : 가구 구분 · 표본 : 가구 구분, 거주 기간, 건물 및 거주층, 사용 방 수, 주거시설 형태, 난방시설, 주차장소, 주거 전용·영업 겸용 여부, 점유 형태, 임차료, 타지 주택 소유 여부, 주인(대표) 가구 여부 - 주택 10개(전수 4개, 표본 6개) · 전수 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 건축연도 · 표본 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 총 방 수, 건축연도, 주거시설 수
통계간행물명	언론(보도자료)+전산망(인터넷)+간행물 인구주택총조사보고서(전수/표본)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 24> 인구총조사 개요

통계명 (승인번호)	인구총조사 (101001)
작성기관	통계청 조사관리국 등록센서스과(전수) · 인구총조사과(표본)
통계분류	지정통계 - 조사통계
작성목적	인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악하여 각종 정책입안의 기초자료로 활용, 각종 가구관련 경성조사 표본들로 활용
작성주기	5년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	대한민국에 상주하는 모든 내국인과 외국인
표본수	조사단위 : 가구 - 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이하는 생활단위의 전수
자료수집방법	면접조사
작성체계	전수 : 공공기관 및 사법기관 → 통계청 표본 : 조사원 → 읍·면·동 → 시·군·구 → 시·도 → 통계청
작성사항	[조사/보고항목] o 2015년 총64개 항목(전수 12개, 표본 52개) - 인구 41개(전수 7개, 표본 34개) · 전수 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국연월, 본관 · 표본 : 성명, 성별, 나이, 가구주와의 관계, 국적, 입국 연월, 종교, 교육 정도, 전공 계열, 출생지, 1년 전 거주지, 5년 전 거주지, 아동 보호, 활동 제약, 일상생활 및 사회 활동 제약, 통근·통학여부, 통근·통학장소, 이용 교통수단, 통근·통학 소요시간, 경제활동 상태, 종사상 지위, 산업, 직업, 현 직업 근무연수, 근로장소, 혼인 상태, 혼인 연월, 출산 자녀 수, 자녀 출산 시기, 추가 계획 자녀 수, 결혼 전 취업 여부, 경력 단절, 사회 활동, 고령자 생활비 원천 - 가구 13개(전수 1개, 표본 12개) · 전수 : 가구 구분 · 표본 : 가구 구분, 거주 기간, 건물 및 거주층, 사용 방 수, 주거시설 형태, 난방시설, 주차장소, 주거 전용·영업 겸용 여부, 점유 형태, 임차료, 타지 주택 소유 여부, 주인(대표) 가구 여부 - 주택 10개(전수 4개, 표본 6개) · 전수 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 건축연도 · 표본 : 거처의 종류, 주거용 연면적, 대지면적, 총 방 수, 건축연도, 주거시설 수
통계간행물명	언론(보도자료) + 전산망(인터넷) + 간행물 인구주택총조사보고서 (전수/표본) 보도자료 : KOSIS : 인구총조사

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 25> 아파트주거환경통계 개요

통계명 (승인번호)	아파트주거환경통계 (116010)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택건설공급과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	아파트 단지의 주위환경 조성, 편의시설배치 및 규모, 주거밀도의 적정성등을 파악하여 공동주택의 건설 및 효율적인 관리를 위한 기초자료 제공
작성주기	3년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	작성기준일 현재 준공된 전국의 아파트 (5층이상 20세대 이상 단지) 조사대상기간 : '11.1.1~'13.12.31(아파트 준공시점 기준)
표본수	.
자료수집방법	신고된 관련서류를 근거로 하여 현지조사
작성체계	시·군·구 → 시·도 → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] ○ 단지 일반사항 : 구조방식, 대지면적, 층수 및 동수, 준공년도, 세대수, 사업주체 - 관리사항 : 난방방식, 취사용 가스시설 - 부대, 복리시설에 관한 사항 : 어린이놀이터, 휴게소, 상가, 노인정, 유치원 등 - 체육시설 : 테니스장, 수영장, 실외 운동장, 실내운동시설 - 대중교통(버스, 지하철)이용거리 - 교육시설인접현황(1킬로미터 이내 초, 중, 고, 대 학교수) ○ CCTV 설치 수 - 주택품질 : 녹색건축 인증등급 부여단지, 공동주택성능등급 우수단지 - 멸실 아파트수에 관한 사항
통계간행물명	전산망(인터넷)+간행물, 아파트주거환경통계(조사기준년도 익익년 1월)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 26> 주택금융 및 유동화 증권통계 개요

통계명 (승인번호)	주택금융 및 유동화 증권통계 (321001)
작성기관	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	주택금융 및 주택저당증권(MBS)관련 통계의 제공을 통해 주택금융시장 동향에 관한 대국민 서비스를 제고하고 정부의 주택금융 정책 수립에 기여
작성주기	월
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	금융기관
표본수	모집단과 동일
자료수집방법	행정집계
작성체계	금융기관 → 한국주택금융공사 → 한국주택금융공사 주택금융연구원
작성사항	[조사/보고항목] - 보금자리론 판매 실적 및 현황, 주택유동화증권(MBS-MBB) 발행 실적 및 현황, 주택금융신용보증 공급 및 잔액 현황, 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모, 주택연금 공급 및 잔액 현황, 주택구입능력지수(K-HAI), 주택구입기회지수(K-HOI)
통계간행물명	전산망(인터넷)+간행물, 주택금융월보(익월말)

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 27> 주택금융 및 보금자리론수요실태조사 개요

통계명 (승인번호)	주택금융 및 보금자리론수요실태조사 (321003)
작성기관	한국주택금융공사 주택금융연구원 통계분석팀
통계분류	일반통계 - 조사통계
작성목적	주택금융 및 보금자리론의 수요행태와 이용현황을 파악하고 관련 통계량을 확보함으로써 주택금융의 장기적·안정적 공급에 필요한 기초정보를 제공하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지
작성주기	1년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	만 20세 ~ 59세 성인남녀로서 가구주 또는 배우자 및 한국주택금융공사 보금자리론 이용자 - 일반가구 : 전국 만20~59세의 가구주 또는 그 배우자 - 이용가구 : 조사시점 기준 1년 동안의 보금자리론 이용자
표본수	조사대상 : 개인 표본규모 : - 일반가구 : 5,000가구 - 이용가구 : 2,000가구
자료수집방법	기타
작성체계	조사전문기관→한국주택금융공사
작성사항	[조사/보고항목] ○ 일반가구 - 주택소유, 임대차 및 거주 실태 - 향후 주택구입 및 전세 등 임차 의향 - 주택금융 이용자(담보대출 전세자금대출중도금대출)의 이용실태 - 향후 주택금융 이용의향자(담보대출 전세자금대출중도금대출)의 수요행태 - 공사 주택금융상품(고정금리 주택담보대출 등) 이용의향 등 ○ 보금자리론 이용가구 - 이용가구의 특성 및 성향 - 보금자리론 이용가구 대출 실태 - 보금자리론 이용만족도 및 개선점 - 보금자리론 상환 계획 등
통계간행물명	공표방법 : 언론(보도자료)+전산망(인터넷)+간행물 간행물명 : 주택금융및보금자리론수요실태조사(매년 12월) KOSIS : 주택금융및보금자리론수요실태조사 보고서 : www.hf.go.kr

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구

<부록 표 28> 주택도시기금 및 주택분양보증현황 개요

통계명 (승인번호)	주택도시기금 및 주택분양보증현황 (116040)
작성기관	국토교통부 주택토지실 주택기금과
통계분류	일반통계 - 보고통계
작성목적	주택건설자금, 주택구입자금 및 주택전세자금 무주택서민들의 주거안정을 위해 설치 운용중인 국민주택기금의 조성 및 운용실적을 매년 파악하여 주거복지정책의 기초자 료로 활용
작성주기	1년
조사범위	전국
모집단 (조사대상)	국민주택채권발행, 청약저축가입, 융자금회수 등 조성내역 주택건설자금, 구입자금, 전세자금 등 운용내역 기타
표본수	- 조사대상 : 기타 - 작성단위 : 국민주택기금 조성 및 운용 각 항목 - 조사(보고)규모 : 국민주택채권발행, 융자금회수 등 조성내역 주택건설자금, 구입자금, 전세자금 등 운용내역
자료수집방법	행정집계
작성체계	기금취급은행 → 총괄수탁은행 → 국토교통부
작성사항	[조사/보고항목] - 국민주택기금의 재원별 조성내역과 운용용도별 운용실적 - 주택기금 대출실적, 주택채권 발행현황 및 주택보증현황
통계간행물명	공표방법 : 전산망(인터넷)+간행물 간행물명 : 국토교통통계연보(익년 12월) KOSIS : 국민주택기금및주택분양보증현황

주 : 통계분류 : 일반통계-보고통계, 일반통계-조사통계, 지정통계-조사통계
조사범위 : 전국/시도/시군구