

건설산업동향

지역별 주거수준 비교분석

권오현

2001. 12. 31.

■인구 및 주택 증가 동향 개관	3
■주택의 양적 수준 비교	8
■주택의 질적 수준 비교	12
■주거 형태 비교	18
■요약 및 결론	24

요 약

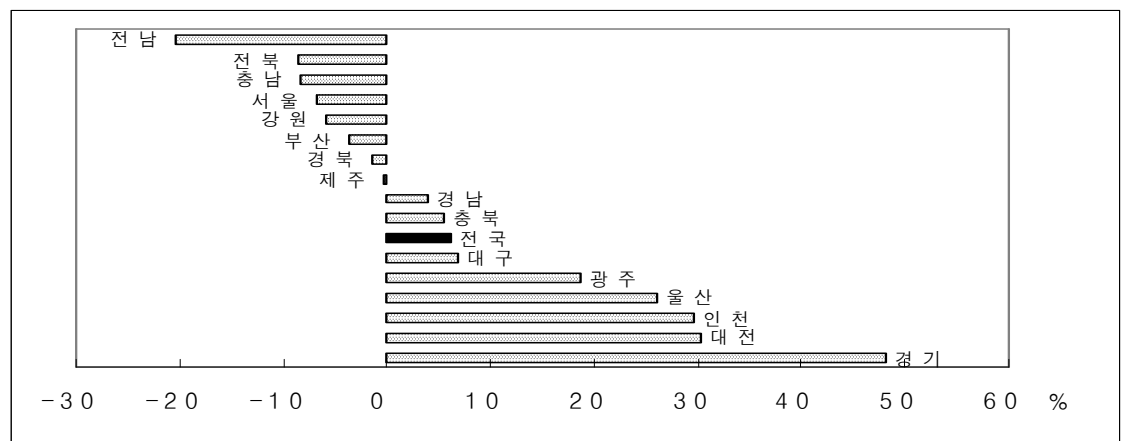
- ▶ 2000년의 주택 재고 1,147만호 중 4.5%에 해당하는 51만호는 빈 집 상태로 있어 실제 사람이 거주하는 주택 수는 1,096만호로 1990년 주택 수의 53.1%에 해당하는 380만호 증가.
 - 같은 기간 동안의 인구 증가율 6.3%를 크게 상회하였으나, 핵가족화, 고령화, 독신주의 확산 등으로 가구 증가율이 26.0%에 달해 주택 보급률은 1990년 72.4%에서 2000년에는 94.9%로 증가.
- ▶ 통상적인 주택 보급률 산정방식은 가구 및 주택 수를 과소 평가하는 문제를 안고 있음.
 - 단독가구와 외국인가구를 포함시키고, 다가구주택의 독립 주거 공간을 별도의 주택으로 계상하여, 2000년도 주택 보급률을 보정하면 99.1%에 달함.
 - 서울 92.2%, 부산 101.7% 등 다가구주택이 많은 대도시의 보정 주택 보급률은 통상적인 주택 보급률에 비해 평균 24.8%나 상승하며, 경기도를 제외한 8개 도는 모두 100%를 상회.
 - 지역간 주택 보급률 표준편차는 통상적인 방식에 따를 경우 13.8%이던 것이 4.5%로 크게 축소.
- ▶ 전체 주택의 47.7%에 해당하는 523만호가 아파트, 단독주택은 407만호로 37.1%를 차지.
 - 10년간 아파트는 360만호, 연립 및 다세대주택은 66만호 증가한데 비해, 단독주택은 66만호 감소.
 - 아파트의 비중이 가장 높은 곳은 광주시로 66.9%이며, 가장 낮은 곳은 제주로 17.0%.
 - 연립 및 다세대주택의 69.7%는 수도권에 집중되어 있음.
- ▶ 전체 주택의 56.4%에 해당하는 618만호가 1990년 이후에 건축되었고, 건축 경과연수가 20년 이상인 노후주택의 비중은 18.7%인 204만호에 불과.
 - 노후주택의 비중은 대도시 평균 16.5%인데 비해 경기도를 제외한 8개 도 평균은 26.0%로 훨씬 높음.
 - 노후주택 비중은 대구 중구 52.9%, 부산 동구 49.7% 등 대도시의 도심지역에서 매우 높게 나타남.
- ▶ 주택의 양적 증가에도 불구하고 아직 많은 수의 주택은 질적인 측면에서 매우 미흡.
 - 전체 가구의 12.8%에 해당하는 184만 가구는 재래식 화장실을, 10.9%는 목욕시설이 없는 주택에 거주하고 있음.
 - 특히 경북 35.4%, 전남 29.8% 등 경기도를 제외한 8개 도 단위 지역의 경우 재래식 화장실을 사용하는 가구의 평균 비중이 25.4%에 이름.
- ▶ 전체 가구의 54.2%는 자기 집에 거주하며, 28.2%는 전세, 14.8%는 월세 형태로 거주.
 - 자가 거주 가구 비중은 1990년의 49.9%보다 4.3% 증가, 전세 및 월세 가구 비중은 4.0% 감소
 - 전세 가구 비중이 가장 높은 지역은 경기도 과천시로 49.5%이며, 월세는 제주시로 33.4%.
- ▶ 주택정책의 기본 방향은 지역간 양적 편차 축소보다는 질적 수준 및 점유구조의 개선, 가구 구조의 변화에 대응한 주택공급 체계구축으로 선회하는 것이 요구됨.

■ 인구 및 주택 증가 동향 개관

인구 증가

- 2000년 인구주택 총조사 결과에 따르면 우리나라의 인구는 4,613만명으로 1990년도의 4,341만명에 비해 6.3% 증가하였음.
- 동 기간 동안 서울과 부산을 제외한 5개 광역시의 인구는 평균 20.3% 증가하였고, 경기도의 경우에는 무려 48.2% 증가함으로써 지방 대도시 및 수도권 외곽지역에 인구증가 추세가 뚜렷이 나타났음¹⁾. 10년 동안 서울 및 부산의 인구 증가율은 각각 -6.8%, -3.6%로 나타남.
- 서울의 인구감소에도 불구하고 인천·경기 지역 인구의 지속적 증가로 인해 수도권 인구비중은 1990년도에 42.8%에서 2000년에는 3.5%p 증가한 46.3%를 기록.
- 경기, 충북, 경남을 제외한 6개 도는 인구가 감소하는 추세에 있음. 경기도를 제외한 도 지역의 평균 인구 증가율은 -5.1%임. 특히 전남의 인구증가율은 각각 -20.4%에 달해 감소세가 두드러짐.

<그림 1> 시도별 인구 증가율(1990-2000)



자료 : 통계청 홈페이지(www.nso.go.kr), 인구주택총조사, 이하 동일

- 시군구 단위에서는 고양시가 10년간 211.9% 증가하여 최고 증가율을 보였고, 시흥, 군포, 안산, 용인시 등 수도권 지역과 대전 서구·유성구, 광주 광산구 등은 100% 이상 인구가 증가하였음.

1) 이들 지방 대도시의 인구증가는 1995년 초 광역시로 행정구역이 조정되는 과정에서 나타난 현상으로 풀이될 수 있으나, 그 이후에도 이들 지역의 평균 인구증가율은 5.3%에 달해 전국 평균 증가율 3.4%를 크게 상회하고 있음.

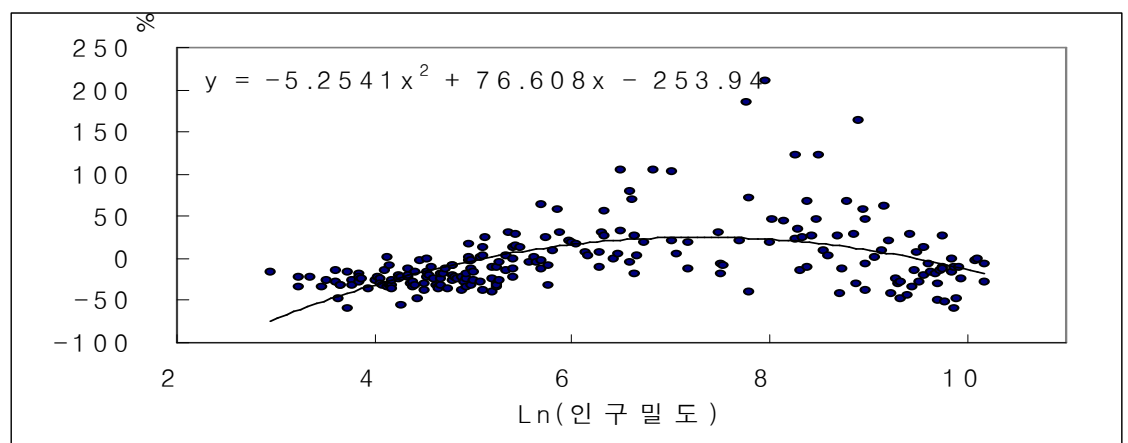
- 인구 급증 지역은 수도권 신도시 건설 및 정부 종합청사 이전 영향 때문임.
- 이에 반해 충북 괴산군, 전남 신안군, 강원 정선군, 전남 보성군 등의 인구는 10년간 약 50%에 달하는 심각한 인구 감소현상이 나타나고 있음.²⁾

<표 1> 인구증가율 상위 10개 시군구(1990-2000)

순 위	지 역	인구 증가율(%)
1	경기 고양시	211.9
2	경기 시흥시	184.8
3	경기 군포시	163.6
4	충남 계룡출장소	132.1
5	경기 안산시	123.0
6	대전 서구	122.4
7	경기 용인시	105.4
8	대전 유성구	104.6
9	광주 광산구	103.7
10	경남 김해시	79.3

- 인구 증가율은 해당 지역의 도시화 정도와 밀접한 관계가 있을 것으로 판단되는 바, 이에 대한 대리변수로서 인구밀도를 사용해 양자간의 관계를 보면 약 1,500인/km² 근방에서 인구증가율이 최고로 나타남.³⁾

<그림 2> 인구밀도와 인구증가율(1990-2000)



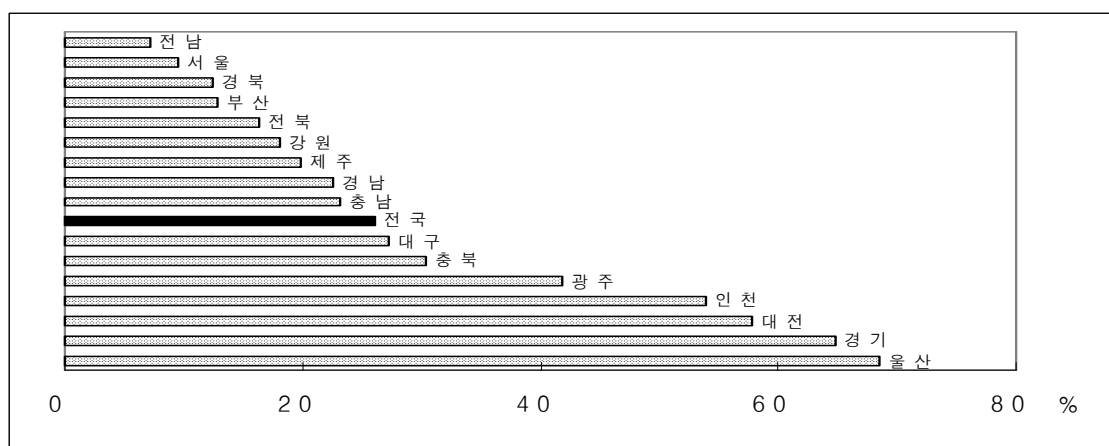
2) 서울 성동구구로구, 부산 동래구남구 등의 인구도 50% 가까이 감소한 것으로 나타나지만 이는 분구에 의한 행정구역 조정의 결과임. 충북 괴산군의 경우도 증평출장소 개설에 따른 것임.

3) 이러한 인구밀도 수준에 해당하는 지역은 하남시, 창원시, 마산시 등이 있음.

가구 증가

- 2000년도 일반가구 수는 1,431만 가구에 달해 10년간 26.0%에 해당하는 296만 가구나 증가하여 인구 증가율 6.3%를 크게 상회.
- 모든 지역에서 가구 수가 증가하고 있으며, 울산, 충남, 전남, 대전, 전북 등은 가구 증가율이 인구 증가율을 25%p 이상 상회하고 있음.
- 서울 등 대도시 지역의 평균 가구 증가율은 21.7%, 경기를 제외한 8개 도 지역의 평균 증가율은 17.7%.

<그림 3> 시도별 가구 증가율(1990-2000)



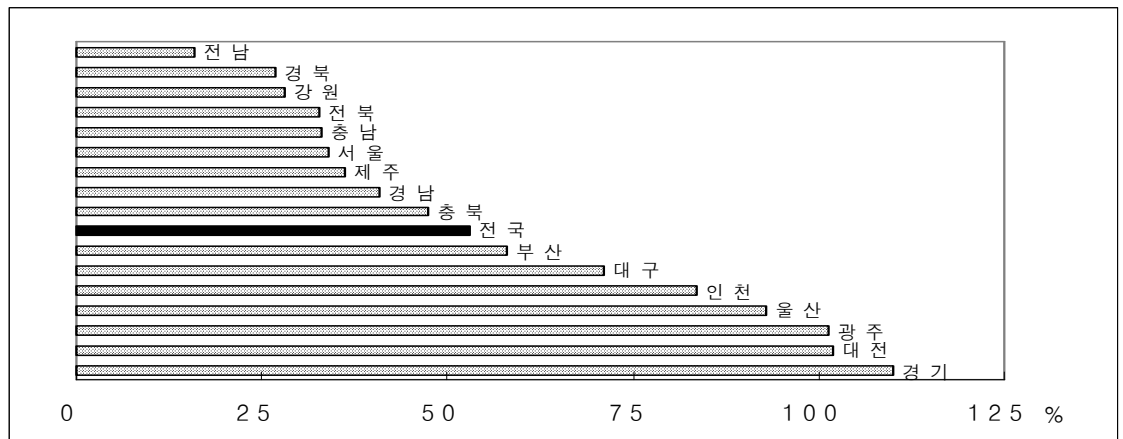
- 이처럼 가구 수의 증가 현상이 두드러지게 나타나는 것은 핵가족화, 고령화, 미혼 및 이혼 증가 등의 영향인 것으로 풀이됨.⁴⁾
- 특히 단독가구 수는 1990년 102만 가구에서 2000년에는 두 배 이상 증가한 222만 가구로 급격히 증가. 이에 따라 일반가구에 대한 단독가구의 비중은 1990년 9.0%에서 2000년에는 15.5%로 급증.
- 이에 따라 가구당 평균 인원 수는 1990년의 3.8인에서 2000년에는 3.1인으로 급감.
- 한편 10년간 수도권 지역의 가구 증가는 전국 가구 증가 296만 가구의 53.5%에 해당하는 158만 가구에 이룸.
- 경기도는 105만 가구가 증가하여 가구 증가율이 64.8%에 이르렀고, 인천 역시 26만 가구가 증가하여 가구 증가율이 54.0%에 달했음.

4) 통계청, 2000 인구주택총조사 전수집계결과, 2001. 10. p. 4.

주택 증가

- 2000년도 주택 재고는 1,147만호이며, 이중에서 51만호가 공가 상태로 있어 사람이 실제 거주하고 있는 주택 수는 1,096만호로, 1990년도의 716만호의 53.1%에 해당하는 380만호가 증가하였음.
- 수도권 지역이 전체 주택증가의 48.4%에 해당하는 184만호의 주택이 증가하였음.
- 10년간의 주택의 증가율은 경기도 110.1%로 최고이며, 그 다음으로 대전 101.9%, 광주 101.4% 순으로 나타남.
- 서울의 주택증가율은 33.9%에 그쳐 전국 평균 수준에도 못 미쳤는데, 이는 택지개발의 한계 때문으로 풀이됨.
- 전남의 주택 증가율은 각각 15.9%로 타 지역에 비해 뚜렷하게 낮은 수준을 기록.

<그림 4> 시도별 주택 증가율(1990-2000)



- 1990년도와 비교하여 주택 증가율이 가장 높은 지역은 경기 군포시로 376.5%에 달하며, 고양시, 시흥시도 3배 이상 증가하여 산본, 일산 등 수도권 신도시 개발지역의 증가 추세가 뚜렷하며, 대전 일부 지역의 주택 증가율도 상당히 높게 나타남.

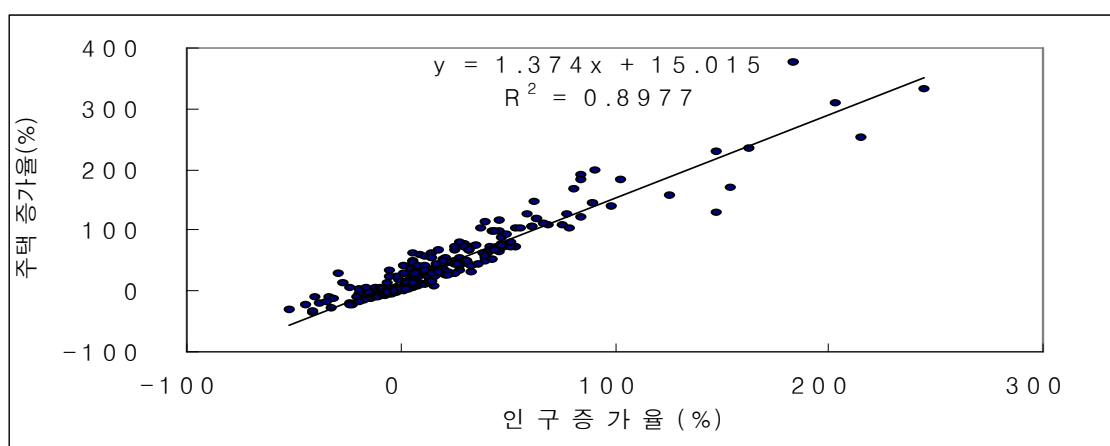
<표 2> 주택 증가율 상위 10개 지역(1990-2000)

순 위	지 역	주택 증가율(%)
1	경기 군포시	376.5
2	경기 고양시	332.6
3	경기 시흥시	309.8
4	대전 유성구	252.2
5	대전 서구	233.9
6	경기 용인시	231.0
7	경기 성남시	200.0
8	대구 달서구	191.2
9	경기 오산시	182.8
10	경기 의정부시	182.8

인구 증가와 주택 증가

- 인구 증가율과 주택 증가율 사이에는 뚜렷한 상관관계가 성립되는 것으로 나타나며, 회귀선의 기울기가 약 1.4로 주택증가가 인구증가보다 탄력적인 것으로 나타남.
- 다만, 인구 증가율이 약 100%를 상회하는 지역에서는 주택 증가율이 회귀선 아래에 위치하며, 인구 증가율이 약 50~100%인 구간에서는 회귀선보다 위에 위치하는 양상을 보임.

<그림 5> 인구 및 주택 증가율(1990-2000)

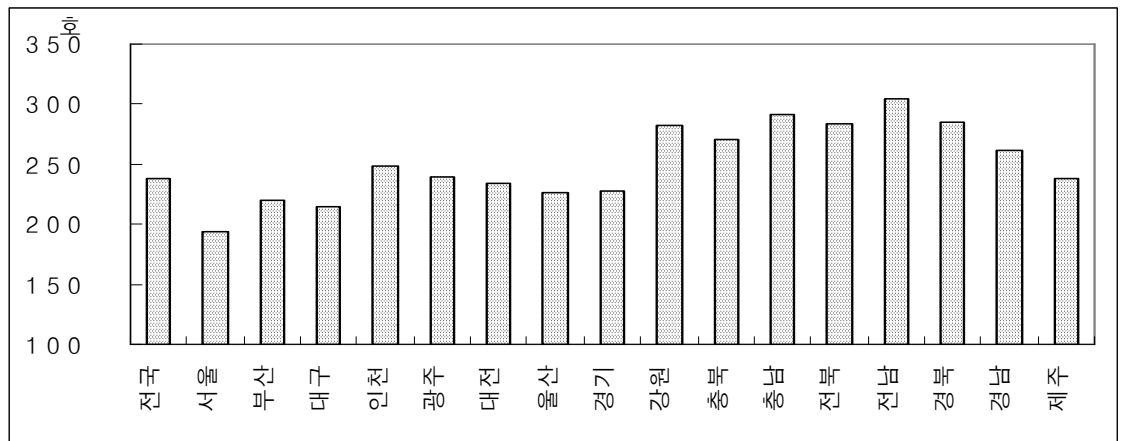


■ 주택의 양적 수준 비교

단위 인구당 주택 수

- 인구 천명당 주택 수는 1990년도에 164.9호에서 2000년에는 44.0% 증가한 237.5호로 대폭 개선됨.
- 서울은 193.7호로서 타 지역에 비해 월등히 낮은 수준을 기록하고 있으며, 전남은 304.0호로 전국에서 가장 높은 수준.
- 서울 및 6개 광역시 등 대도시 평균은 213.1호이며, 9개 도 평균은 이보다 22.1% 높은 260.3호. 대도시 중에서는 인천이 248.1호로 가장 높고 부산, 대구는 상대적으로 열악한 수준.
- 하지만 후술하는 바와 같이 다가구주택을 고려하면 지역간 양적 편차는 크게 축소됨.⁵⁾

<그림 6> 시도별 인구 천명 당 주택 수(2000년)



- 시군구 단위에서는 서울 광진구가 인구 천명당 140.0호로 전국에서 가장 낮은 수준이며, 이밖에도 서울의 금천·관악·중랑구 등 일부지역을 비롯하여 경기도 성남시 수정·중원구, 하남시, 안산시 등 서울 외곽의 수도권 지역의 주택 사정이 상대적으로 열악한 것으로 나타남.
- 전남 신안군은 383.5호로 전국에서 가장 높은 수준이며, 전북의 임실·순창군, 경남 의령·합천·남해군, 경북 의성·영덕군 등도 360호를 초과.

5) 인구 천명당 주택 수에 대한 시도별 표준편차는 32.0호에서 다가구주택을 고려하면 22.1호로 축소됨.

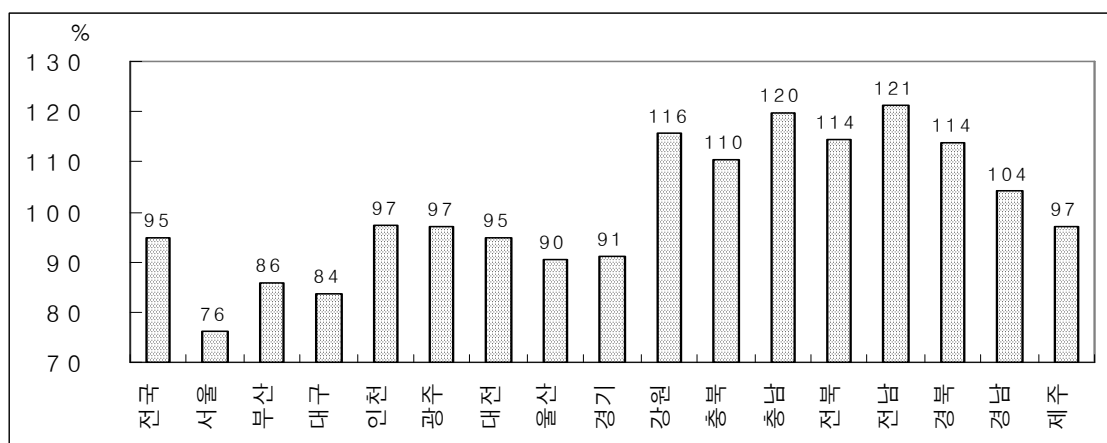
<표 3> 인구 천명당 주택 수 전국 하위 10개 지역(2000년)

순 위	지 역	인구 천명당 주택 수(호)
1	서울 광진구	140.0
2	경기 성남시 수정구	143.9
3	서울 금천구	144.2
4	서울 관악구	158.3
5	서울 중랑구	159.6
6	경기 하남시	163.9
7	대구 서구	166.2
8	경기 성남시 중원구	168.2
9	경기 안산시	170.9
10	서울 동대문구	171.3

주택 보급률

- 1990년에 72.4%에 달하던 주택 보급률이 2000년에는 22.5%p 증가한 94.9%를 기록.⁶⁾
·서울은 76.4%로 16개 시도 중에서 가장 낮고, 다음으로 대구가 83.7%로 낮은 수준.
·도 지역에서는 경기 91.2%, 제주 97.1%를 제외하고는 모두 100%를 상회하고 있으며, 전남과 충남은 120%에 달함.
·대도시 평균은 84.1%로 아직 매우 낮은 수준이며, 경기를 제외한 8개도 평균 주택 보급률은 113.0%를 기록.

<그림 7> 시도별 주택 보급률(2000년)



6) 공가를 포함한 주택 총재고를 기준으로 하였음.

- 통상적으로 주택 보급률은 총가구 수에서 단독가구, 집단가구, 외국인가구를 제외하고 계산하지만, 인구구조의 변화에 따라 단독가구의 비중이 추세적으로 증가하고 있음에 비추어 볼 때 이를 제외하는 것은 주택수요를 과소 평가할 우려가 있음.⁷⁾
·많은 수는 아니지만 외국인가구를 제외하는 것도 합당하지 않은 것으로 판단됨.
- 총 가구 수에서 집단가구만을 제외하여 주택 보급률을 산정하면 통상적인 방식으로 계산했을 때보다 15.1%p나 낮은 79.8%에 불과하게 됨.
·서울은 63.5%로 12.9%p 낮아지고, 대도시 평균은 71.2%로 13.0%p 낮아짐.
·도 지역의 경우 하락률은 더욱 커져 평균 17.2%p 하락하여 충남이 99.0%로서 최고.
·대도시보다 도 지역의 하락 폭이 크게 나타나는 것은 단독가구의 비중이 농어촌 지역일수록 높기 때문임.⁸⁾
- 또한 기존의 주택 보급률 산정방식은 여러 세대가 거주하도록 건축된 다가구주택⁹⁾이 통계상으로는 단독주택으로 분류되기 때문에 주택 수를 과소평가하는 문제가 발생하고 있음.
·다가구주택 재고에 대한 통계는 없지만, 1990년도 전체 주택건축 허가 세대의 15.4%, 2000년도에는 17.1%를 다가구 주택이 차지하였고, 또한 다가구주택당 평균 세대 수가 1990년에 3.9세대, 2000년에 6.5세대에 달하고 있음.
·인구주택 총조사 결과, 단독주택 중 출입구 수가 2개 이상인 주택 137만호를 다가구주택으로 가정하여 출입구 수를 가중하여 총주택 수를 보정¹⁰⁾하면, 277.3만호가 증가하여 총 주택 수는 1,424.5만호가 됨.
- 다가구주택을 고려하여 우리나라의 주택 보급률을 보정하면 99.1%가 됨.
·서울 92.2%, 부산 101.7% 등 다가구주택이 많은 대도시의 보정 주택 보급률은 평균 24.8%나 상승.
·경기도를 제외한 8개 도의 보정 주택 보급률은 모두 100%를 상회하며, 충남이

7) 2000년도 전국의 총가구 수는 14,391,374가구로, 그중 단독가구는 2,224,433가구, 집단가구 14,417가구 외국인가구는 65,150가구임.

8) 단독가구 비중은 경남 의령군 31.2%를 비롯하여, 전남 및 경남 군 지역을 중심으로 매우 높게 나타남.

9) 「건축법」상 단독주택으로 구분되는 다가구주택은 출입문을 별도로 설치하는 등 2가구 이상이 독립된 생활을 할 수 있도록 건축된 주택으로서, 공동주택으로 구분되는 다세대주택과 아무런 건축구조상의 차이가 없으며, 단지 세법상의 구분등기 여부로만 구별됨.

10) 출입구 수가 5개 이상인 주택은 5가구가 거주하는 것으로 가정. 따라서 5가구 이상 거주하는 다가구주택에 대해서는 과소평가의 문제가 역시 발생.

110.0%로 최고를 기록.

·지역간 주택 보급률 표준편차는 통상적인 방식에 따를 경우 13.8%이던 것이 4.5%로 크게 축소됨.

·따라서 지역간 주택문제의 핵심은 양적인 편차보다는 질적인 문제 또는 점유형태의 문제로 선회되어야 함을 암시.

<표 4> 보정 주택 보급률(2000년)

단위 : 만 가구, 만 호, %

	총 가구 수	총 주택 수	다가구주택 보정 주택 수	통상적 보급률	집단가구 제외 보급률	보정 주택 보급률
전국	1,439.1	1,147.2	1,424.5	94.9	79.8	99.1
서울	311.0	197.3	286.4	76.4	63.5	92.2
부산	112.4	83.0	114.2	86.0	73.9	101.7
대구	76.2	54.5	73.0	83.7	71.6	95.9
인천	75.1	63.2	73.7	97.2	84.2	98.1
광주	41.0	33.8	40.1	97.1	82.6	97.9
대전	41.5	33.4	40.6	95.0	80.4	97.9
울산	30.8	23.9	31.5	90.5	77.7	102.5
경기	269.2	212.6	262.3	91.2	79.1	97.6
강원	48.9	45.8	52.3	115.6	93.7	107.0
충북	46.4	42.2	48.4	110.4	91.3	104.7
충남	59.2	58.5	65.0	119.9	99.0	110.0
전북	60.4	56.9	61.7	114.4	94.2	102.2
전남	66.6	64.7	69.6	121.2	97.2	104.6
경북	89.2	82.5	91.1	113.9	92.7	102.3
경남	95.5	82.2	98.1	104.3	86.2	102.8
제주	15.8	12.8	16.4	97.1	80.7	103.6

공가율

- 총 주택재고 1,147만호 중 사람이 거주하고 있는 주택은 1,105만호이고 총 주택의 4.5%에 해당하는 51.3만호는 빈 집 상태로 있음.
- 공가의 48.4%는 아파트이며 단독주택은 38.9%, 연립 및 다세대 주택은 10.9%를 차지.
- 서울의 공가율은 2.9%, 대도시 평균은 3.1%, 경기(3.8%)를 제외한 도지역 평균 공가율은 6.3%. 도 지역에서는 강원이 8.4%로 가장 높고 경기가 3.8% 가장 낮음.
- 공가율은 도시지역보다는 농어촌지역이, 단독주택보다는 공동주택¹¹⁾이 높게 나타남.

11) 공가율 10%를 넘는 지역은 아파트 55개, 연립주택 37개, 다세대주택 70개 시군구가 있음. 단독주택의 경우에는 7개 지역에 불과함.

·면 단위 지역의 경우, 아파트 공가율이 17.6%에 이르는 등 공동주택의 공가율이 상당히 높은데 이는 주택수요를 충분히 고려치 않은 주택 건설의 결과로 추정됨.

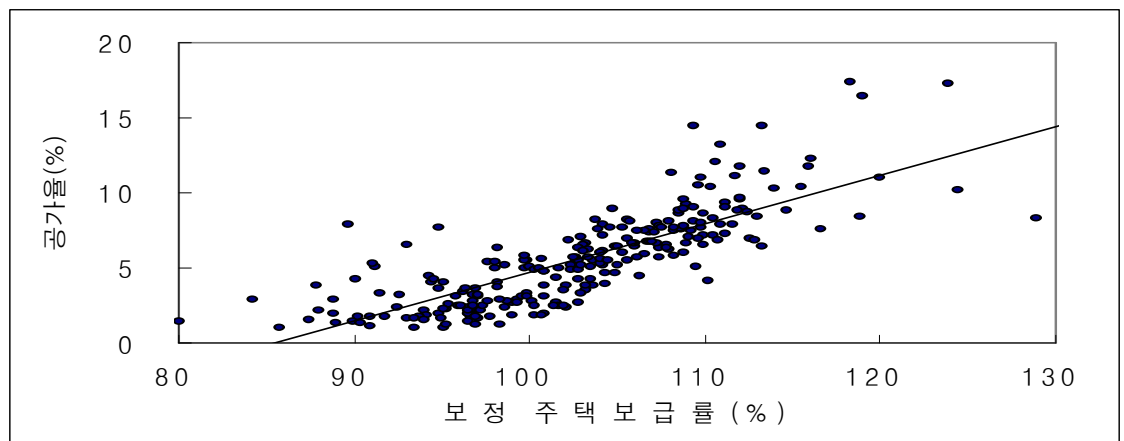
<표 5> 지역 계층별 주택 종류별 공가율(2000년)

단위 : %

	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	영업용 건물
전 국	4.5	4.7	4.5	4.3	4.0	2.2
동부	3.2	2.4	3.6	3.5	3.5	1.8
읍부	6.6	5.3	8.4	7.8	8.2	2.5
면부	8.6	7.5	17.6	10.7	12.0	3.5

- 공가율은 주택 보급률과 정의 상관관계를 보이고 있음. 다만, 주택 보급률이 100% 이하인 지역에서는 공가율이 대부분 5% 미만에서 분산되어 있으나, 주택 보급률이 100%를 초과하는 지역에서는 공가율이 뚜렷하게 증가하고 있음.

<그림 8> 주택보급률과 공가율(2000년)

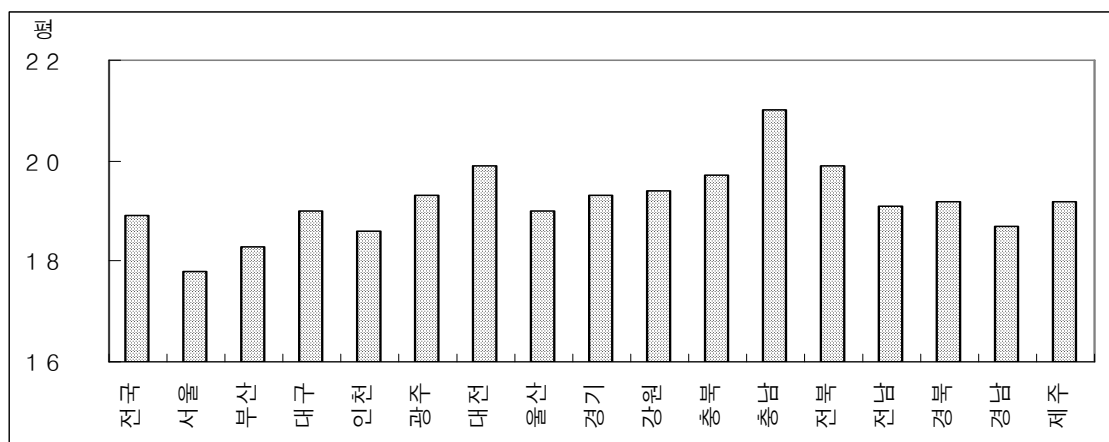


■ 주택의 질적 수준 비교

가구당 주거 면적

- 단위 가구가 사용하는 주거 면적은 전국 평균 18.9평.
- 16개 시도 중에서 서울이 17.8평으로 가장 작고 충남이 21.0평으로 가장 큼.
- 대도시 평균은 18.9평, 도 평균은 19.5평으로 지역간 편차는 크지 않음.

<그림 9> 지역별 가구당 연면적(2000년)



- 전체 시군구 중에서는 경기 성남시 수정구가 14.2평으로 가장 작고, 성남시 중원구가 14.7평으로 그 다음으로 작음. 그밖에 서울 금천구, 동대문구 강북구, 관악구 등 수도권 지역의 주거면적이 작은 것으로 나타남.
- 반면 경기 성남시 분당구는 25.0평으로 가장 크고, 고양시 일산구 역시 24.1평으로 3번째로 주거면적이 커, 신도시지역의 주거상태는 양호한 것으로 나타남.

<표 6> 가구당 연면적 전국 하위 10개 지역(2000년)

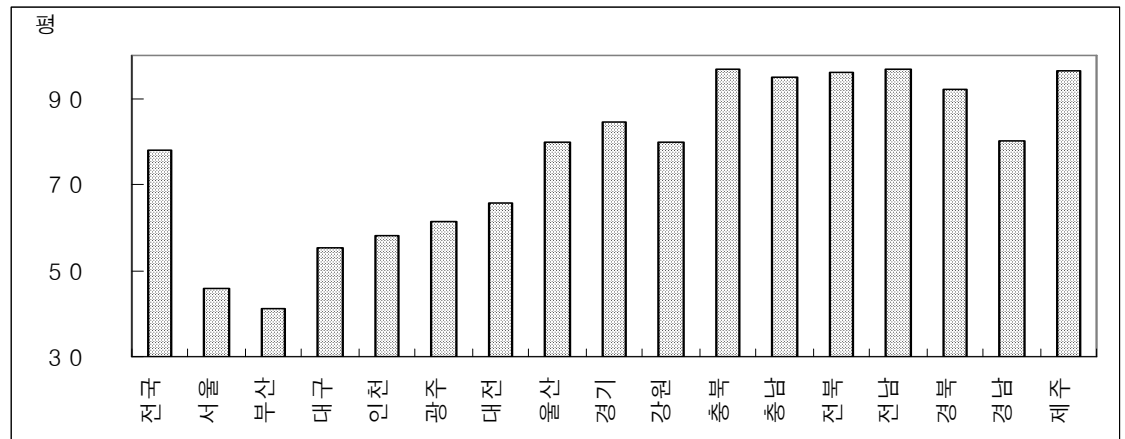
순 위	지 역	가구당 연면적(평)
1	경기 성남시 수정구	14.2
2	경기 성남시 중원구	14.7
3	서울 금천구	14.9
4	경기 부천시 오정구	15.1
5	부산 동구	15.6
6	서울 동대문구	16.0
7	서울 강북구	16.2
8	서울 중랑구	16.3
9	서울 관악구	16.3
10	경기 안양시 만안구	16.4

주택의 규모

- 단독주택의 대지면적은 전국 평균 77.8평이며, 부산이 41.2평으로 16개 시도 중에서 가장 작음.
- 서울은 45.8평으로 부산 다음으로 작고, 다음으로는 대구 55.4평임. 대도시 중에서는 울산이 79.9평으로 가장 큼.

·도 지역의 단독주택 평균 면적은 90.0평으로 지역간 편차는 크지 않지만, 강원도가 79.8평으로 경기도 84.5평보다 작고, 경남 역시 80.2평으로 타 지역에 비해 뚜렷이 작음.

<그림 10> 지역별 단독주택 대지면적(2000년)

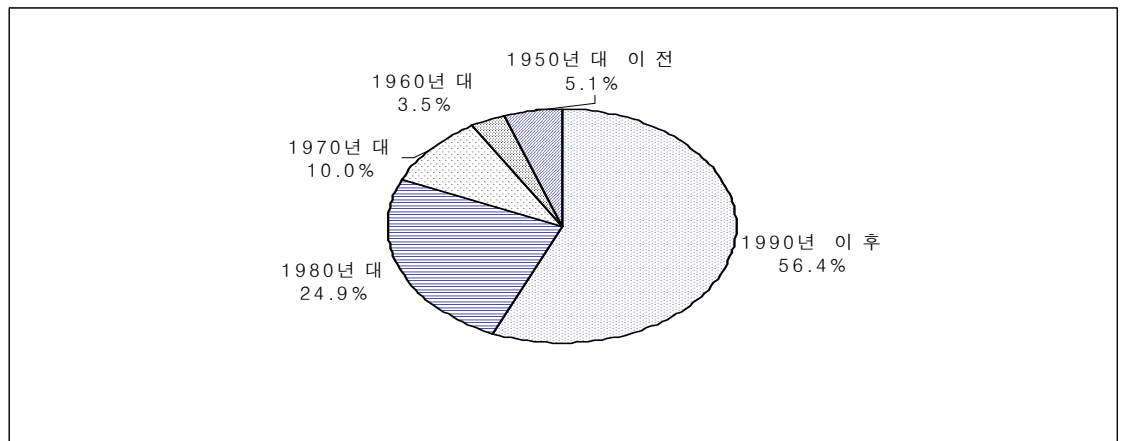


- 시군구 중에서는 부산 중구가 25.4평으로 가장 작고, 그외에도 부산 동구 26.9평, 서구 17.9평, 영도구 30.1평 등 전국 하위 10위권에 6개 구가 부산지역에 집중되어 있음.
- 주택규모가 가장 큰 지역은 전남 영암군으로 138.7평으로 가장 작은 부산 중구에 비해 5.5배 큼.

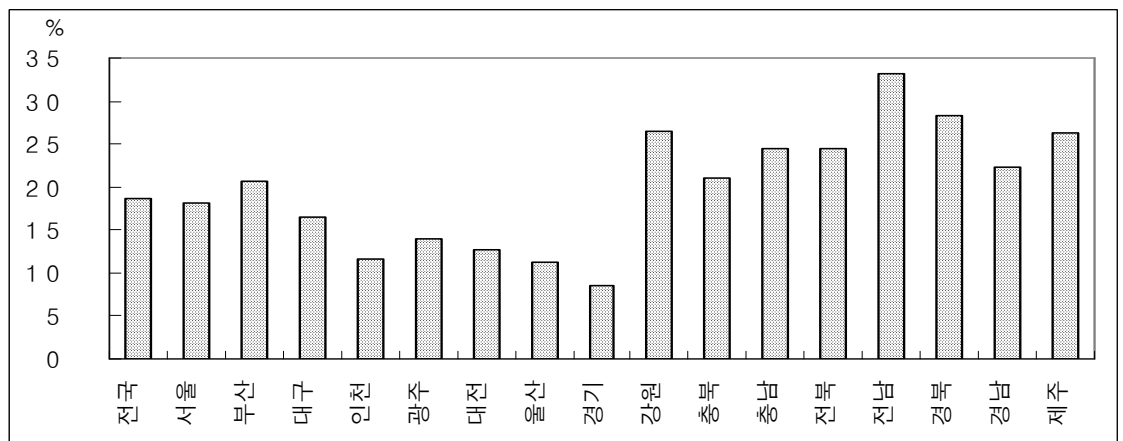
주택 건축연도

- 전체 주택의 56.4%에 해당하는 618만호가 1990년 이후에 건축되었고, 24.9%에 해당하는 273만호는 1980년대에 건축되어, 건축경과 연수가 20년 이상인 노후주택은 전체 주택의 18.7%인 204만호에 불과.
- 경제성장 과정에서 급격히 이루어진 도시화로 대도시의 주택은 비교적 건축 경과연수가 짧은 반면, 지방에 소재한 주택은 상대적으로 노후한 것으로 나타남.
- 건축 경과연수가 20년 이상인 노후주택의 비중은 대도시가 평균 16.5%인데 비해 경기도를 제외한 도 평균은 26.0%임.
- 서울은 18.1%, 부산은 20.7%로 대도시 중에서는 상대적으로 노후주택 비중이 높으나, 다른 대도시들은 훨씬 낮은 수준.

<그림 11> 건축 경과 연수별 주택 구성비중(2000년)



<그림 12> 지역별 노후주택 비중(2000년)



- 대도시에서는 도심지역이 노후주택의 비중이 매우 높게 나타남.
·대구 중구 52.9%, 부산 동구 49.7%, 광주 동구 39.9%, 서울 종로구 39.0% 등은 타 지역에 비해 매우 높은 수준임.
- 수도권 팽창과정에서 새로운 택지개발이 집중적으로 이루어진 경기도는 16개 시도 중에서 노후주택의 비중이 가장 낮은 8.5%를 기록.
·특히 경기 성남시 분당구 0.9%를 비롯하여 고양시 일산구 1.8%, 군포시 2.0% 등 신도시 지역의 노후주택 비중은 현저히 낮음.

<표 7> 대도시 노후주택 밀집 지역(2000년)

순 위	지 역	노후주택 비중(%)
1	대구 중구	52.9
2	부산 동구	49.7
3	부산 강서구	44.8
4	부산 중구	42.2
5	광주 동구	39.9
6	서울 용산구	39.5
7	인천 동구	39.2
8	서울 종로구	39.0
9	부산 서구	37.7
10	대구 남구	34.6

주거 편의시설

- 주택의 양적 증가에도 불구하고 아직도 많은 수의 주택은 질적인 측면에서 미흡.
 - 전체 가구의 12.8%에 해당하는 184만 가구는 재래식 화장실을 사용하고 있으며, 10.9%에 해당하는 1,156만 가구는 목욕시설이 없는 주택에 거주하고 있고, 5.7%에 해당하는 81만 가구는 재래식 부엌을 사용.
- 서울 6.2%, 부산 15.4% 및 대구에 거주하는 14.1%의 가구는 목욕 시설이 없는 주택에 거주하고 있음.
 - 7개 대도시에 거주하는 가구의 11.2%는 목욕 시설이 없는 주택에 거주함으로써 재래식 화장실이나 부엌 사용 가구의 비중보다 상대적으로 높음. 이는 대도시의 경우 공중 목욕탕 이용이 지방보다는 용이하기 때문인 것으로 풀이됨.
- 도 단위 지역에서는 재래식 화장실 사용 가구의 비중이 매우 높음.
 - 경북은 35.4%, 전남은 29.8%의 가구가 재래식 화장실을 사용.
 - 경기도를 제외한 8개 도의 25.4%에 해당하는 가구가 재래식 화장실을 사용하고 있음.

<표 8> 지역별 주거시설 수준(2000년)

단위 : %

	재래식 부엌	재래식 화장실	목욕 시설 없음
전국	5.7	12.8	10.9
서울	3.0	2.7	6.2
부산	7.5	9.9	15.4
대구	5.7	12.1	14.1
인천	3.9	6.7	6.4
광주	6.3	5.8	11.2
대전	4.0	8.4	7.8
울산	5.9	7.6	11.2
경기	3.6	7.5	6.4
강원	7.6	25.5	15.4
충북	6.0	19.6	11.3
충남	9.2	21.0	14.1
전북	7.8	21.6	14.9
전남	10.3	29.8	17.8
경북	9.3	35.4	18.3
경남	8.4	21.6	16.9
제주	5.0	20.7	10.9

- 시군구 단위에서는 경북과 전북 지역의 주거시설 환경이 열악한 것으로 나타나고 있음.
·특히 경북 북부지역의 경우 재래식 화장실을 사용하고 있는 가구의 비중이 타 지역에 비해 매우 높음.
- 특이한 것은 부산 강서구의 경우 대도시 지역임에도 불구하고 환경이 매우 열악하여 목욕시설이 없는 가구의 비중이 전국 최고 수준. 부산 강서구는 재래식 부엌 사용가구 비중은 19.6%로 3위, 재래식 화장실 사용비중은 51.1%로 23위를 기록. 대구 중구 역시 대도시로서 주거시설 환경이 몹시 열악함.

<표 9> 주거시설 환경 열악 지역(2000년)

단위 : %

순 위	지 역	재래식 부엌	지 역	재래식 화장실	지 역	목욕시설 없음
1	경북 성주군	21.6	경북 영양군	79.4	부산 강서구	39.0
2	전북 무주군	19.7	경북 봉화군	69.0	대구 중구	33.1
3	부산 강서구	19.6	경북 의성군	67.4	전북 임실군	32.3
4	충남 금산군	19.3	경북 청송군	66.9	경북 봉화군	31.7
5	전북 임실군	18.9	경북 군위군	66.9	전남 신안군	31.3
6	전북 진안군	18.6	전북 임실군	59.9	경남 합천군	30.7
7	경북 의령군	17.0	전남 신안군	59.2	경북 예천군	30.1
8	경북 예천군	16.3	경북 청도군	58.3	경북 의령군	29.7
9	경북 청양군	16.2	경북 예천군	58.0	경북 성주군	29.7
10	강원 정선군	16.0	경남 합천군	57.7	충남 금산군	29.4

■ 주거 형태 비교

주택의 종류

- 주택유형별 구성은 아파트가 523만호로 전체 주택의 47.7%를 차지하여 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 단독주택은 407만호로 37.1%를 차지.
- 1990년 473만호에 이르던 단독주택은 1995년에 434만호, 2000년에는 407만호가 되어 10년간 66만호(13.9%)가 감소. 단독주택의 감소는 서울에서 가장 뚜렷하게 나타나, 1990년 66만호에서 2000년에는 17만호가 감소한 49만호로 조사됨.
- 아파트는 주택 200만호 건설계획에 따라 1990년 이후 5년간 183만호(112.2%)가 증가하였고, 90년대 후반에는 부동산경기 침체로 증가 속도는 다소 둔화되었으나 5년간 178만호가 증가함으로써 10년간 221.3%나 증가.
- 1990년에는 단독주택 비중이 66.0%, 아파트가 22.7%로 단독주택이 압도적으로 많았으나, 지난 10년 동안 단독주택 비중은 30%p 가량 감소한 반면, 아파트 비중은 25%p 증가.
- 다가구주택의 독립 주거 공간을 별도의 주택으로 가정하면 단독주택 비중은 37.1%에서 49.8%로 상승. 특히 서울의 경우는 25.5%에서 49.2%로 부산은 32.8%에서 51.5%로 상승하는 등 대도시의 단독주택 비중이 크게 높아짐.

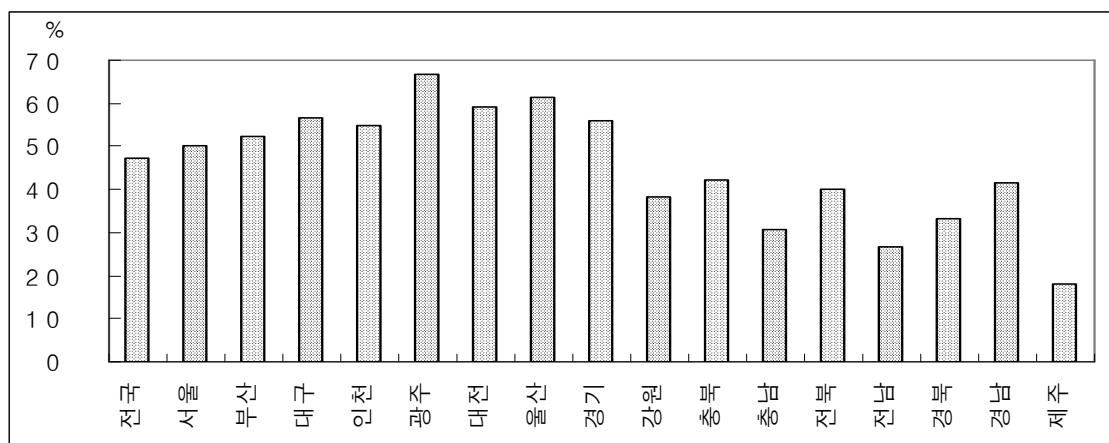
<표 10> 주택 종류별 구성 변화

단위 : 만호, %

	1990년도	1995년도	2000년도
단독주택	472.7 (66.0)	433.7 (47.1)	406.9 (37.1)
아파트	162.8 (22.7)	345.4 (37.5)	523.1 (47.7)
연립주택	48.8 (6.8)	73.4 (8.0)	81.3 (7.4)
다세대주택	11.5 (1.6)	33.6 (3.7)	45.3 (4.1)
영업용건물	20.2 (2.8)	34.3 (3.7)	39.3 (3.6)
합 계	716.0 (100.0)	920.5 (100.0)	1,095.9 (100.0)

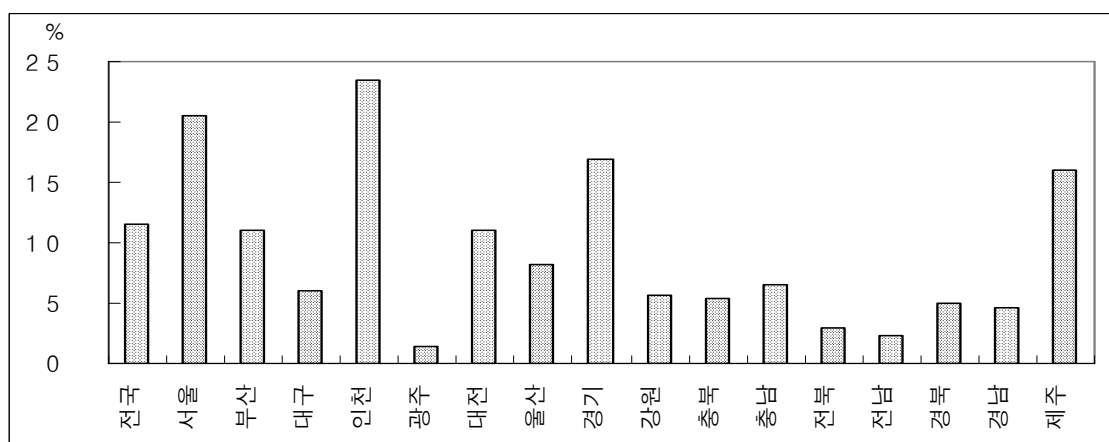
- 아파트의 비중이 가장 높은 시도는 광주로서 66.9%를 차지하고 있으며, 제주는 17.9%로 가장 낮은 비중을 차지.
- 98만호의 아파트가 있는 서울은 7위 부산의 52.5%에 이어 50.3%로서, 대도시 평균 54.2%를 하회하는 수준.
- 수도권에는 전국 아파트의 49.9%에 해당하는 261만호의 아파트가 있고, 대도시에는 49.6%에 해당하는 259만호가 있음.

<그림 13> 지역별 아파트 비중(2000년)



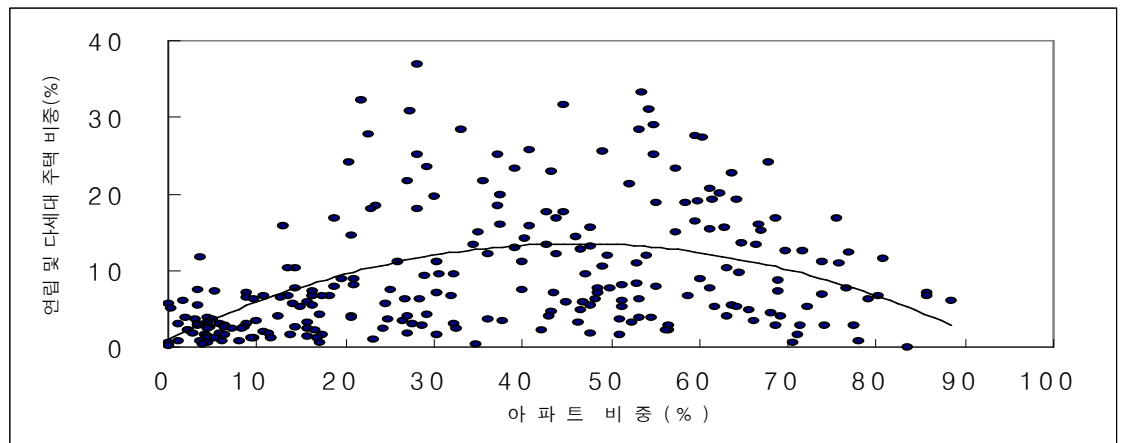
- 총 127만호에 달해 전체 주택의 11.6%를 차지하는 연립 및 다세대주택은 수도권에 집중되어 있음.
·서울에 39만호, 경기 35만호, 인천 14만호 등 수도권에 전체 연립 및 다세대주택의 69.7%에 해당하는 88만호가 집중되어 있음.
- 전체 주택에 대한 연립 및 다세대주택 비중은 지역간에 상당한 편차를 보이고 있음.
·인천은 연립 및 다세대주택 비중이 23.4%로 전체 주택의 약 1/4이 연립 및 다세대주택인데 반해, 아파트 비중이 66.9%로 전체 시도중에서 가장 높은 광주시의 경우 연립 및 다세대주택의 비중이 1.4%에 불과해 가장 낮은 비중을 보이고 있음.
·아파트 비중이 17.9%로 가장 낮은 제주의 경우, 연립 및 다세대주택의 비중이 16.0%로서 타 시도에 비해 월등히 높은 비중을 차지하고 있음.

<그림 14> 연립 및 다세대주택 비중(2000년)



- 부천시 오정구는 연립 및 다세대주택의 비중이 58.8%에 이르러 전국에서 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 서울 은평구 48.4%, 경기도 성남시 중원구 36.9% 등도 연립 및 다세대주택의 비중이 상당히 높음.
- 연립 및 다세대주택의 비중이 높은 지역은 주로 서울 외곽의 경기도 지역에 집중 분포하고 있음.
- 연립 및 다세대주택의 비중은 아파트의 비중이 약 50%에 이를 때까지는 동반 상승하다가 그 이후부터는 감소하는 양상을 보임.

<그림 15> 아파트 및 연립·다세대주택의 비중(2000년)



가구의 주거 형태

- 전체 가구의 49.6%에 해당하는 710만 가구가 단독주택에 거주하고 있으며 아파트에는 36.6%가 거주함.
- 주택의 수로는 아파트가 단독주택보다 10.6%p 많지만 거주하고 있는 가구 수를 기준으로 했을 때는 단독주택에 거주하는 가구가 13.0%p 더 많음.
- 서울도 50.3%의 가구가 단독주택에 거주하는데 비해 아파트에 거주하는 가구의 비중은 31.7%에 불과.
- 16개 시도 중에서 단독주택 거주 가구 비중보다 아파트 거주 가구의 비중이 높은 지역은 인천, 광주, 대전, 울산 등 4개 광역시에 그침.

- 하지만 단독주택에 거주하는 가구의 비중은 크게 줄어 1990년에 74.9%이던 것이 2000년에는 25.3%p나 감소한 49.6%에 이릅니다.
·지난 10년 동안 단독주택 거주 비중 감소는 대도시 지역 22.3%p보다 도 단위 지역이 28.1%p로 더 큼.
- 아파트 거주 가구 비중은 1990년에 14.8%이던 것이 2000년에는 36.6%에 이릅니다.
·아파트 거주가구 비중 증가 폭은 대도시 중에서는 광주시가 36.7%p 증가하여 가장 컸고, 도 단위 지역에서는 전남이 27.2%p로 수위를 차지했음.
- 지역별 거주 유형의 특징을 보면 대도시 중에서도 서울, 부산, 대구 등 전통 도시는 단독주택의 비중이 상대적으로 높은 반면, 비교적 최근에 성장하고 있는 도시는 아파트 거주 비중이 높음.
- 또한 수도권 지역은 타 지역에 비해 연립 및 다세대주택의 비중이 월등히 높게 나타나고 있는데 이는 이 지역의 주택난을 반영하는 것으로 보임.
·제주도는 연립 및 다세대주택의 비중이 타 도에 비해 크게 높은 특징이 있음.

<표 11> 지역별 일반가구 거주유형 구성(2000년)

단위 : %

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
전국	49.6	36.6	5.8	3.2	4.7
서울	50.3	31.7	7.5	5.8	4.7
부산	49.7	38.0	5.2	2.8	4.3
대구	51.8	39.9	2.0	2.1	4.2
인천	31.9	45.3	10.7	8.5	3.5
광주	41.0	53.5	1.0	0.2	4.3
대전	40.4	46.3	7.0	1.7	4.7
울산	42.9	46.2	3.9	2.2	4.8
경기	39.2	43.4	9.2	4.0	4.2
강원	55.9	33.3	4.4	0.4	5.9
충북	53.9	36.4	4.0	0.6	5.0
충남	60.8	28.1	4.6	1.3	5.1
전북	56.6	35.8	2.3	0.3	4.9
전남	67.2	24.5	1.8	0.3	6.2
경북	60.3	29.2	3.3	1.1	6.1
경남	56.9	34.4	2.7	1.1	4.9
제주	66.5	14.2	6.8	5.7	6.8

- 단독주택에 거주하는 임대세대 수는 303만 가구로 추정됨.
·단독주택은 407만호이고, 단독주택에 거주하는 가구 수는 710만 가구로 조사되어, 불일치가 되는 303만 가구는 단독주택에 거주하는 임대 세대를 의미함.
- 따라서 2000년도 전체 임대 가구 615만 가구의 절반에 해당하는 49.3%가 단독주택에 임대 형태로 거주하고 있는 것으로 추정할 수 있음.
- 또한 이러한 가정에 따르면 우리나라 전체 가구의 6.6%, 서울에 거주하는 가구의 10.7%, 대도시 평균 7.0%가 단독주택에 임대해 있는 것으로 추정됨.

점유 형태

- 전체 가구의 54.2%에 해당하는 775만 가구는 자기 집에 거주하고 있으며, 28.2%의 가구는 전세, 14.8%의 가구는 월세 형태로 살고 있음.
·자가 거주 비중은 전남이 70.7%로 가장 높고 서울이 40.9%로 가장 낮음. 대도시 중에서는 인천이 59.1%로 대도시 평균 44.5%를 크게 상회하는 것이 주목됨.
- 전세 가구 비중은 서울이 41.2%로 가장 높고 제주가 9.6%로 타 지역에 비해 월등히 낮음.
- 월세 형태로 거주하고 있는 가구 비중은 제주가 25.9%에 달해 월등히 높은 수준이며, 대구 18.2%, 강원 17.4% 순으로 높음. 서울은 16.3%로서 16개 시도 중에서 7위에 불과한 것으로 나타남.
- 2000년 인구주택 총조사에 전세 및 월세의 비중은 2001년부터 급속히 확산된 전세의 월세 전환 상황을 반영하지 못하는 한계가 있음.
- 수도권 지역은 자가 거주 가구의 비중이 47.6%, 전세 35.9%, 월세 14.4%로서, 자가 비중이 전국 평균에 비해 6.6% 낮고, 전세 비중은 7.7% 높으며, 월세 비중은 전국 평균과 유사한 수준임.
- 특이한 것은 제주의 경우 다른 도 지역과 차이가 확연히 나타나고 있음.
·자가 및 전세 가구 비중이 뚜렷이 낮은 대신 월세 비중이 25.9%로 매우 높음.

<표 12> 지역별 점유형태 비교(2000년)

단위 : %

	자 가	전 세	월 세	무 상
전 국	54.2	28.2	14.8	2.8
서울	40.9	41.2	16.3	1.6
부산	52.0	29.6	16.7	1.7
대구	49.7	29.9	18.2	2.1
인천	59.1	27.0	12.0	1.8
광주	51.2	32.2	14.7	1.9
대전	51.2	28.9	16.9	2.9
울산	54.3	24.6	16.8	4.3
경기	52.1	32.3	13.0	2.6
강원	59.2	17.5	17.4	5.9
충북	61.6	18.8	15.9	3.8
충남	66.1	15.6	13.2	5.0
전북	65.6	17.1	14.2	3.0
전남	70.7	16.2	8.7	4.4
경북	67.1	15.7	12.6	4.6
경남	62.9	19.8	14.1	3.1
제주	55.4	9.6	25.9	9.0

- 자기 집에 거주하고 있는 가구비중은 1990년의 49.9%보다 4.3%p 증가하였으며, 전세 및 월세 거주 가구는 4.0%p 감소하였음.
 ·자가 거주 가구의 비중 증가는 울산이 17.7%p로 가장 높았고, 대구 13.4%p, 부산 12.6%p 광주 11.8%p 등 대도시 지역에서 뚜렷하게 나타났음.
 ·대도시 평균 자가 가구 비중의 증가 폭은 8.1%p인데 반해 도 지역은 0.8%p에 불과. 충남 -7.1%, 전남 -4.1% 등 5개 도 지역은 자가 비중이 감소하였음.
- 한편 전체 시군구 중에서 전세 가구의 비중이 가장 높은 지역은 경기 과천시로서 49.5%에 이르고 있으며, 그 밖에 서울의 광진·강동·성동구 등과 경기의 성남시, 안산시 등이 수도권 지역에 전세 비중이 높은 지역이 집중되어 있음.
- 월세 비중은 제주시가 33.4%로 타지역에 비해 월등히 높고, 이어서 서귀포시가 27.1%로 두 번째로 높음. 그밖에 부산 강서·사상구, 서울 금천구 등도 월세의 비중이 높음.

<표 13> 전세 및 월세 비중 상위 10개 지역(2000년)

순 위	지 역	전 세(%)	지 역	월 세(%)
1	경기 과천시	49.5	제주 제주시	33.4
2	서울 광진구	48.1	제주 서귀포시	27.1
3	서울 관악구	47.2	충남 계룡출장소	26.8
4	서울 강동구	45.7	부산 강서구	26.3
5	경기 성남 수정구	45.5	부산 사상구	26.2
6	서울 성동구	45.0	서울 금천구	26.1
7	서울 송파구	44.5	경남 마산시 회원구	24.9
8	서울 동작구	44.4	경기 성남시 중원구	23.6
9	경기 안산시	43.7	충북 제천시	23.4
10	서울 영등포구	43.4	대구 중구	23.3

■ 요약 및 결론

- 우리나라의 주택 수는 1990년부터 2000년까지 10년 동안 무려 53.1%에 해당하는 380만 호가 증가하여, 같은 기간 동안의 인구 증가율 6.3%를 크게 상회하였음.
- 그러나 핵가족화, 고령화, 독신주의 확산 등으로 가구 수 역시 빠른 속도로 증가하여 10년 동안 26.0%의 가구 증가율을 기록함으로써 주택 보급률의 획기적인 향상은 달성하지 못했음.
·주택 보급률은 1990년 72.4%에서 2000년에는 94.9%로 22.5%p 증가.
- 그러나 통상적인 주택 보급률 산정 방식은 주택을 실제 필요로 하는 가구 수를 과소 평가하는 반면, 주택 수는 과소 계상함으로써 현실적인 주택 수급상황을 제대로 반영하지 못하는 한계가 있음.
- 단독가구와 외국인가구를 보급률 산정 가구에 포함시키고, 다가구주택을 별도의 주택으로 간주하여 주택 보급률을 재산정하면 99.1%가 됨.
- 주택 보급률 등 양적인 관점에서의 지역간 편차는 주택의 질적 차이와 비교하여 상대적으로 작음.

- 서울 및 광역시 등 대도시에 비해 도 단위 지역들은 노후주택의 비중이 월등히 높고, 주거 편의시설 수준도 매우 열악한 것으로 분석됨.
 - 노후주택의 비중은 대도시 평균이 16.5%인데 반해 경기도를 제외한 8개 도 평균은 26.0%에 달함.
 - 재래식 화장실 사용가구 비중은 대도시 평균은 6.1%인데 반해 경기도를 제외한 도 평균은 25.4%.
- 전체 주택에서 차지하는 아파트의 비중은 47.7%, 단독주택은 37.1%이나, 전체 가구에 대한 아파트에 거주 가구의 비중은 36.6%이며 단독주택 거주 가구비중은 49.6%로 역전됨.
 - 이는 다가구주택 등으로 인해 하나의 단독주택에 여러 가구가 거주하기 때문이며, 단독주택에 거주하는 임대 세대는 303만 가구로 추정됨.
 - 아파트에 거주하는 가구의 비중은 광주가 53.5%로 가장 높으며, 50%를 상회하는 지역은 16개 시도중 4개 광역시에 그침.
- 자기 집에 거주하는 가구의 비중은 54.2%로 1990년에 비해 4.3%p 증가하였으며, 28.2%는 전세, 14.8%는 월세 형태로 거주하고 있음.
 - 서울의 자가 거주 가구비중은 40.9%에 불과하며, 전세 41.2%, 월세 16.3% 등 임차 세대 비중이 월등히 높음.
 - 제주의 월세 비중은 25.9%에 달해 타 지역에 비해 월등히 높음.
- 결론적으로 수도권 및 대도시에는 지속적인 주택공급 확대가 필요하며, 지방의 경우에는 주택의 질적 개선이 요구됨.
 - 특히 핵가족화, 고령화, 단독세대 등의 증가 추세에 따라 대도시 지역에서의 소형 주택 공급이 확대되어야 할 것임.
 - 지방의 경우에는 10%에 가까운 빈집이 있어, 무분별한 추가 공급은 지양되어야 할 것임.

권오현(연구위원·ohkwon@cerik.re.kr)