

주택시장 제대로 가고 있나

열 집 중 하나는 재래식 화장실...목욕 시설도 없어

- 가구당 평균 주거 면적은 19평, 자기집 거주 비중도 54%에 불과 -

지난해 초 서울 강남의 일부 재건축 대상 아파트를 중심으로 시작된 주택 가격 상승이 계속 확산되고 있다. 주택 가격의 가파른 상승 및 격차 확대는 우리 사회의 안정 성장을 위협하는 중대한 문제이다.

정책의 혼선

최근의 주택 가격 급등은 IMF 외환 위기를 타개하기 위한 저금리 정책 및 과감한 부동산 규제 철폐의 결과로 보인다. 주택 가격 상승세를 진정시키기 위해 주택 규모별 의무 공급 비율 제도, 세무 조사 등 복고적 정책 수단이 부활되고 있다.

바로 얼마 전에는 주택 경기를 활성화시키

기 위한 다양한 조치들이 강구되더니 이제는 정반대로 수요 억제를 위한 정책 수단들이 제시되고 있다. IMF 위기 이후 정부가 주택 시장 활성화 또는 안정화라는 이름으로 내놓은 대책만도 10여 건을 넘는다. 정책의 일관성 부재에 대한 비판이 일고 있다. 정부의 이러한 정책 일관성 부재는 거시적인 주택 정책 실종에서 비롯된 것으로 진단된다.

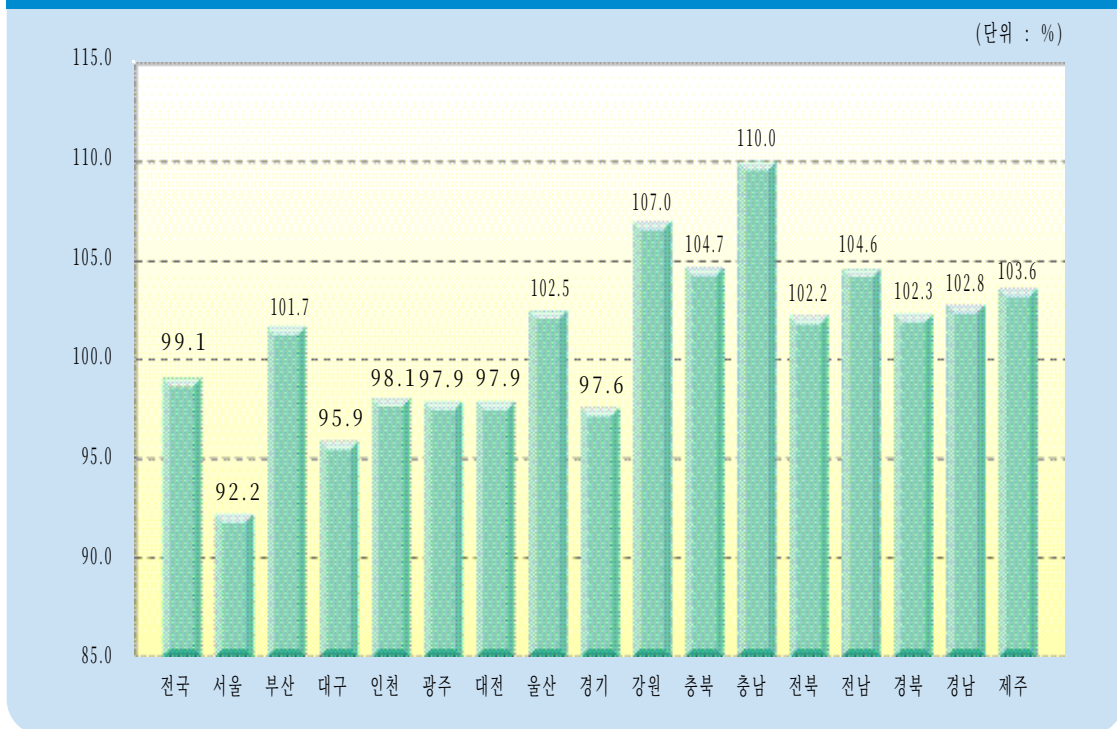
효과적인 주택 정책은 정확한 실태 파악 위에서 수립되어야 한다. 이러한 취지에서 본고는 주로 수도권 일부 지역의 문제를 중심으로 전개되었던 지금까지의 논의 흐름에서 벗어나, 전국적인 시각에서 주거 실태를 파악하고자 한다.

10년간 전국적으로 53%의 주택 증가

인구 주택 총조사 결과에 따르면 2000년 현재 우리나라의 인구는 4,613만명으로 1990년도의 4,341만명에 비해 6.3%가 증가한 것으로 나타났다. 이 기간 동안 서울 인구는 6.8% 감소했음에도 불구하고 인천·경기 지역 인구가 지속적으로 증가함에 따라 수도권 인구 비중은 1990년 42.8%에서 2000년에는 3.5%포인트 증가해 수도권 집중 현상이 계속되고 있음을 보여주고 있다.

한편, 전체 주택의 재고는 1,147만호이며, 이중 51만호가 공가 상태로 있어 사람이 실제 거주하고 있는 주택 수는 1,096만호로,

시도별 보정 주택 보급률



1990년도의 716만호에 비해 무려 53.1%가 증가한 것으로 나타났다. 특히, 수도권 지역이 전체 주택 증가의 48.4%에 해당하는 184만호의 주택이 증가하였다.

주택 보급률은 100%에 육박

1990년 72.4%에 달하던 주택 보급률[통계청의 정의에 따라 일반 가구 수(총가구에서 단독 가구, 집단 가구, 외국인 가구를 제외한 가구 수)이 2000년에는 22.5%포인트 증가한 94.9%를 기록하였다. 서울은 76.4%로 16개 시도 중에서 가장 낮고, 다음으로 대구가 83.7%로 낮은 수준이었다. 도 지역 중에서는 경기 91.2%, 제주 97.1%를 제외하고는 모두 100%를 상회하였으며, 전남과 충남은 120%를 상회하기도 하였다.

그러나 가구 수에 단독 가구와 외국인 가구를 포함시키고, 주택 수에는 다가구 주택을 출입구 수에 따라 별도의 주택으로 간주하여 2000년도의 우리나라 주택 보급률을 보정 계산하면 99.1%가 된다. 특히 서울 92.2%, 부산 101.7% 등 다가구 주택이 많은 대도시의 보정 주택 보급률은 평균 24.8%나 상승하는 것으로 나타났다. 그리고

경기도를 제외한 8개 도의 보정 주택 보급률은 모두 100%를 상회하며, 충남이 110.0%로 최고를 기록하였다. 이처럼 우리나라의 주택 보급률이 거의 100%에 육박하고 있다는 사실에 비추어볼 때, 우리나라 주택 문제의 핵심은 양적인 공급 증대에서 질적인 문제, 또는 점유 형태 개선으로 선회되어야 함을 시사하고 있다.

가구당 평균 주거 면적은 19평

지역별 주거 편의 시설 수준

(단위 : %)

구분	재래식 화장실	재래식 부엌	목욕 시설 미비
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

한 가구가 사용하는 주거 면적은 전국 평균 18.9평으로, 16개 시도 중에서 서울이 17.8평으로 가장 좁고 충남이 21.0평으로 가장 넓은 것으로 나타났다. 전체 시군구 중에서는 경기 성남시 수정구가 14.2평으로 가장 좁고, 성남시 중원구가 14.7평으로 그 다음으로 좁은 것으로 나타났다. 그 밖에 서울 금천구, 동대문구, 강북구, 관악구 등 수도권 지역의 주거 면적이 특히 좁은 것으로 나타났다. 이에 반해 경기 성남시 분당구는 25.0평으로 가장 넓고, 고양시 일산구 역시 24.1평으로 3번째로 주거 면적이 넓어, 신도시 지역의 주거 상태는 양호한 것으로 밝혀졌다. 따라서 수도권은 주거 수준이 매우 열악한 지역과 계획적으로 구성되어 주거 사정이 매우 양호한 지역이 병존하는 것으로 나타났다.

13%가 재래식 화장실 사용

주택의 양적 증가에도 불구하고 아직도 많은 수의 주택들이 질적인 측면에서 미흡한 것으로 나타났다. 전체 가구의 12.8%에 해당하는 184만 가구는 재래식 화장실을 사용하고 있으며, 10.9%에 해당하는 156만 가구는 목욕 시설이 없는 주택에 거주하고 있고,

Cover Story

주택시장 제대로 가고 있나

5.7%에 해당하는 81만 가구는 재래식 부엌을 사용하고 있었다.

시군구 단위에서는 경북과 전북 지역의 주거 시설 환경이 열악한 것으로 나타났다. 특히 경북 북부 지역의 경우 재래식 화장실을 사용하고 있는 가구의 비중이 70~80%에 이르는 지역이 다수 있고, 또한 재래식 부엌 및 목욕 시설 미비 비율 등도 다른 지역에 비해 매우 높았다.

특이한 것은 부산 강서구의 경우 대도시 지역임에도 불구하고 환경이 매우 열악하여 목욕 시설이 없는 가구의 비중이 전국 최고 수준이었고, 재래식 부엌 사용 가구 비중은 19.6%로 3위, 재래식 화장실 사용 비중은 51.1%로 23위를 기록하였다.

자기 집에 살고 있는 가구는 54%

전체 가구의 54.2%에 해당하는 775만 가구는 자기 집에 거주하고 있으며, 28.2%의 가구는 전세, 14.8%의 가구는 월세 형태로 살고 있다. 자가 거주 비중은 전남이 70.7%로 가장 높고 서울이 40.9%로 가장 낮았다. 전세 가구의 비중은 서울이 41.2%로 가장 높고 제주가 9.6%로 다른 지역에 비해 월등히 낮았다. 그리고 월세 형태로 거주하고 있는 가구 비중은 제주가 25.9%에 달해 월등히 높은 수준이며, 대구 18.2%, 강원 17.4% 순으로 높게 나타났다. 그러나 2000년 인구주택 총조사에 전세 및 월세의 비중은 2001년부터 급속히 확산된 전세의 월세 전환 상황을 반영하지 못하는 한계가 있음을 감안해야 한다.

시군구 중에서 전세 가구 비중이 가장 높은 지역은 경기 과천시로서 49.5%에 이르렀으며, 서울의 광진·강동·성동구 등과 경기의 성남시, 안산시 등 수도권에 전세 비중이 높은 지역이 집중되어 있었다. 그리고 월세의 비중은 제주시가 33.4%로 타 지역에 비해 월등히 높고, 이어서 서귀포시가 27.1%로 두 번째로 높았다. 그 밖에 부산 강서·사상구,



서울 금천구 등도 월세의 비중이 높았다.

주택 정책 방향 전환할 때

우리나라의 주택 수는 1990년부터 2000년까지 10년 동안 무려 53.1%에 해당하는 380만호가 증가하여 같은 기간 동안의 인구 증가율 6.3%를 크게 상회하였다. 그러나 핵가족화, 고령화, 독신주의 확산 등으로 가구 수 역시 빠른 속도로 증가하여 10년 동안 26.0%의 증가율을 기록함으로써 주택 보급률의 획기적인 증가는 이루어지지 못했다.

하지만 이제까지 주택 정책을 수립함에 있어서 중요한 기준으로 삼아 온 주택 보급률이 100%에 거의 육박하고 있음을 감안한다면, 앞으로의 주택 정책은 방향 전환이 요구되고 있다.

즉, 향후의 주택 정책은 평면적인 공급 증대가 아니라 지역간 주거 실태를 면밀히 검토하여 신규 공급이 필요한 지역, 기존 주택의 질적 개선이 요구되는 지역, 주거 관련 인프라의 확충이 요구되는 지역 등을 구분하여 자원 배분의 효율성을 극대화하는 정책 대안을 수립해야 할 것이다.

또한 저소득층을 위한 공공 임대 주택의 실질적인 공급 확대가 필요하다. 외국의 경우

주택의 양적 증대에도 불구하고 주거의 질적 측면에서는 여전히 수준 이하인 가구의 비중이 높다. 전체 가구의 12.8%는 재래식 화장실을 사용하고 있으며, 10.9%는 목욕 시설이

공공 임대 주택의 비율이 전체 주택의 20%를 넘는 데 비해 우리나라는 6%에 지나지 않는 실정이다. 더욱이 분양 전환 대상 주택을 제외하면 고작 2%에 불과한 실정이다. 그동안 우리가 얼마나 형식적으로 시늉만 냈는지 알 수 있다.

주택 보급률이 100%에 도달했다고 해서 더 이상의 주택 공급이 필요하지 않다는 것으로 오해해서는 안 된다. 이것은 전국적 차원에서의 평균적 수급 상황일 뿐이다. 지방의 남은 주택을 수도권으로 옮겨올 수는 없다. 주택이 부족한 지역에는 계속 추가 공급을 해야 한다. 그리고 기존 주택의 10% 정도는 수준 이하의 주택으로 간주해도 무리가 없을 것이다. 이러한 주택은 조속히 교체되어야 한다. 또한 매년 약 40만 쌍이 결혼을 한다. 따라서 매년 이 정도의 주택 수요가 추가된다.

주택 공급은 계속 확대되어야 한다. 



권오현

한국건설산업연구원 연구
위원 ohkwon@cerik.re.kr