

# 住宅行政 實態와 對策에 關한 研究

秋 永 守

(弘益工專 教授)

## 第1章 序 論

### 第1節 問題의 提起

우리나라의 核家族化의 速渡는 놀랍다.

家口當 平均이 75年의 5名에서 80年에는 4.6名으로 0.4名이나 줄어들었다. 이처럼 核家族의 進行으로 옛날의 家族制渡가 무너지면서 새로운 家族關係가 생겨났다. 家族와 家庭의 形態바꿈, 構造의 變動은 人口의 都市 集中과 核家族의 進行이 겹쳐서 住宅事情은 더욱 惡化되어 自家保有率은 63.1%에서 57.9%로 떨어지고 있고 都市의 그것은 44.4%에 不過하다.

主民의 生活環境은 極度로 惡化하여 傳貴人口가 17.3%에서 23.3%로 늘고 大都市일수록 單間房 家口가 많아 서울은 43.7%, 釜山은 40.9%가 單間살이로 나타났다. 家族構成과 家口構造의 近代化는 人口와 產業의 都市集中을 人爲的으로 規制하기가 어렵다면 어떻게 해서든 都市를 사람이 살만한 곳으로 갖춰가는 일이 重要하다. 이 연구 논문은 核家族化의 進行으로 人口는 都市集中과 住宅難의 境向에 對한 對策을 問題의 提起로 삼았다.

### 第2節 研究의 目的

本 論文의 研究 目的은 都市의 低所得家計를 爲한 住宅의 供給을 促進할 수 있는 住宅行政 實態의 方向을 提示함으로써 經濟發展의 活力素를 提供하고 社會福祉의 增大를 期하며 社會衡平(Social Equity)을 住宅行政의 樹立過程에서 公共部門과 民間部門의 最適配合(Optimum Combination)을 찾는 데 寄與(Contribution)할 農村家口(郡部)가 平均 4.8名인데 比해 都市(市部)는 4.5名, 家口當 使用하는 房의 數는 平均 2.2個, 全家家口의 67.8%가 2個以下の 房을 使用中이고 單間房家口도 2,624,000家口로 全体の 32.9%나 되므로 住宅供給에 있어서의 低所得層을 爲한 住宅의 供給不足이 住宅行政에 對策을 研究코져 한다.

### 第3節 研究의 方法

本 論禮의 研究 目的이 量的分析(Quantitative Approach)에 依한 具體的인 行政의 提示보다는 人口, 住宅센서에 나타난 變數에 資料를 基礎로 하여 우리나라의 家口構造는 核家族化의 進行, 人口는 都市集中과 住宅難의 境向이 더욱 深化해가고 있는 것은 움직이고 있기 때문이다.

움직이고 있는 것은 人間行動의 方向과 힘, 指度性을 說明해주는 一聯의 獨立/從屬變數와 關係되며 人間態도와 技術에 一定한 影響을 繼續 미치도록 하는 것과 關係된다. J. P. Campbell and R. D. Pritchard, "Motivation Theory in Industrial and organizational Psychology," in Handbook of Industrial and Organizational Psychology (Chicago: Rand McNally, 1976), P. 65

이러한 住宅行政의 實態가 過去 現在에 解決策을 囑求하고 있다.

### 第4節 研究의 範圍

本 論文의 研究 範圍는 住宅行政 態를 研究對象으로 하고, 全7章으로 構成하여 序論과 結論을 除外하면 本論部分이 5章으로 되어 있다.

本論部分中 第2章에서는 住宅行政의 實態를 檢計하였고, 다음 第3章에서는 住宅行政의 機構를 內外的으로 檢討하였으며, 第4章에서는 住宅行政의 事例를 具體的으로 檢討하므로, 第5章에서는 住宅의 需給에 對한 效果를 分析하고, 本論部分의 마지막 章인 第6章에서는 住宅行政의 對策을 檢討하였다.

## 第2章 住宅行政의 實態

오늘날 經濟가 急速渡의 成長과 發展을 經驗하면서 그 過程에 發生한 住宅問題가 重大한 行政的 課題로 擡頭되어 왔다. 過去 國土分斷과 6.25의 悲劇 때문에 發生한 심각한 住宅難을 外國援助에 依하여 解決하려던 救護性을 띤 住宅行政으로부터 漸次 脫皮하여 1960年代부터는 比重이 점점 커지기 始作하였다.

住宅이란 사람들의 隱身處(Shelter)이며, 住 集團 單位인 貫帶 또는 家口(House hold)의 「프라이버시」의 場所(Place)이므로 經濟·社會的인 立地(location)인 곳에 安爲性이 보장된 財産이라고 定義할 때 住宅問題란 바로 이와 같은 綜合的이고 複合的인 條件·機能·價値를 갖춘 住宅을 供給하는 問題이다. 住宅問題가 本質的으로 都市, 大都市의 問題이고 또한 住宅所有能力이 없는 都市低所得層의 問題이기 때문에 住宅行政 實態를 파악하고 分析하여 住宅難은 于先的으로 解決되어야 할 어려운 課題中의 하나이다.

都市의 住宅難은 量的不足과 質的不足인 것이다.

住宅의 量的不足은 住宅의 供給이 住宅需要에 未達 함

## 第2節 住宅行政의 機能

1. 美国一聯邦政府의 住宅都市開發省 以外에도 各種 住宅行政機構가 併沒되어 있는 한편 各州政府 및 地方 政府가 住宅行政을 自治의으로 執行하고 있다.

2. 브라질一國立住宅銀行(National Housing Bank)이 住宅行政에 關한 모든 權限을 가지는 強力한 住宅行政 機關의 役割을 하고 있다.

3. 칠레一8 個部, 處의 24 個에 達하는 公共機關이 住宅 行政 및 住宅計劃의 樹立과 執行을 담당하고 있다.

4. 韓國一共通目標과 共通機能을 가진다고 해서 各已 分散된 機構를 統廢合하에 하나의 核心機構로 改編한다 기 보다는 오히려 機構의 統廢合過程에 부수되는 各種 非能率과 不作用을 考慮하여 目標과 機能이 같은 여러 行政機構를 協助와 調整이 이루어지도록 協力調整體系와 有機性 確立에 統守 行政機構가 計劃, 設計, 施工에 核一 住宅行政을 中央機構가 管장하도록 하고 專門家의 100 年 大개를 내다보고 部處間 住宅行政을 建設部가 다 施行할 수 있도록 策政해야 한다고 본다.

## 第4章 住宅行政의 事例

### 第1節 内外 住宅行政

#### 1. 美国의 住宅行政

美国에서는 國民의 住宅問題가 1930年代의 經濟大恐慌을 타개하기 爲한 「뉴우딜」政策의 逐行과 1934年 住宅法(Housing Act)의 制政으로

1) 住宅建設의 主体는 民間企業으로 한다.

2) 政府는 民間企業들의 住宅建設을 爲한 與件을 造成하는데 役點을 둔다.

3) 住宅環境의 整備, 地域社會의 開發, 低廉한 住宅의 生産은 主로 地方自治團體事業으로 한다.

住宅行政機構는 1947年에 國民住宅廳(National Housing Agency)의 繼承인 機關으로 住宅金融廳(Housing and Home Finance Agency)이 設置되었고 그 下部機關으로 聯邦住宅局(Federal Housing Administration) 以外에 公共住宅局(Public Housing Authority)이 新設되었다. 1965 都市改造計劃에 關한 中央機構로서 機能을 하게 되었고 下部機關으로 聯邦住宅局(FHA), 公共住宅局(PHA), 都市改造局, 公共施設局, 聯邦低當協會(Federal National Mortgage Association)가 있다.<sup>3)</sup> 韓垣沢, 都市行政論, 法文社, 서울, 1981, pp. 360~364

#### 2. 英國의 住宅行政

英國의 住宅行政機構로는 中央에 建設省(Ministry of works)이 있고 地方에는 各 地方自治團體에 住宅 및 地方自治團體

地方自治省(잉글랜드)이나 開發省(북아일랜드)과 같은 것이 있다. 住宅公社(Housing Corporation)와 그 傘下의 住宅協會(Housing Society), 新都市開發會社(New Town Development Corporation), 建設組合(Building Society)

年에는 住宅金融廳이 住宅都市開發省(Department of Housing and Urban Development)로 昇格되어 住宅計劃 및 등이 있고 咨文機關으로 中央住宅諮門委員會(Central Housing Advisory Committee)와 土地委員會(Land Commission)가 있다.

住宅行政의 根據法規는

- 1) 住宅 및 都市計劃法(Housing and Town planning Act, 1919).
- 2) 住宅法(Housing Act, 1923)
- 3) 住宅金融法(Housing Financial Provision Act, 1924)
- 4) 新都市開發法(New Town Development Act, 1946)
- 5) 住宅修理 및 賃貸法(Housing Repairs and Rent Act, 1954)
- 6) 住宅賃貸法(The Rent Act, 1965)
- 7) 建築規制法(Building Control Act, 1966)
- 8) 住宅補助金法(Housing Subsidies Act, 1967)
- 9) 賃借改革法(Leasehold Reform Act, 1967)

이 있다.<sup>4)</sup> 韓垣沢, 都市行政論, 法文社, 서울, 1981, p. 365~368.

#### 3. 日本의 住宅行政

日本 住宅行政의 基本法規로 1919年의 都市計劃法은 都市計劃基本法規로서 都市計劃 施設地域 內에서 建築制限과 土地區劃 整理地域內에서의 建築制限을 規定하였다.

1950年에 制定된 建築基準法에 団地 및 建設에 關한 許可 및 認可基準이 設定된 內容은 다음과 같다.

- 1) 工業 및 港口地域과 綠地帶에는 住宅建設을 禁함(用途制限).
- 2) 모든 住宅은 耐火構造로 하도록 義務化함(構造制限)
- 3) 用途地域 따라 建坪 및 建物 높이의 基準을 定함(容積制限).
- 4) 大団地建設時는 道路, 公園, 綠地, 河川 等 都市計劃施設用地的 確保를 規定한다.

(1) 公營住宅法(1951)은 國庫補助住宅으로서 公營住宅建設을 規定.

(2) 土地區劃整理法(1954)은 土地區劃整理事業의 根據法規로서 新築, 改築, 増築 等 建設行爲는 知事 및 建設大臣의 許可를 받도록 規定.

(3) 新住宅 市街地開發法(1963)은 10萬坪 以上의 住宅 団地開發을 規定.

(4) 住宅地區改良法(1960)과 住宅地域造成事業法(1964)이 있다.<sup>5)</sup> 韓垣沢, 都市行政論, 法文社, 서울, 1981, pp. 368~372.

#### 4. 韓國의 住宅行政

1966年 以前까지의 住宅行政은 消極的인 簡易救護住宅의 建設에 置重하여 住宅의 不足에 対処하는 程度였다.

1966年을 轉換點으로 從來의 消極的이고 受動的인 住宅行政이 積極的, 能動的인 行政으로 變하여 새로운 施策이 講求되어 왔다.

住宅의 質的 需要의 要因은

- 1) 住宅構造變化에 依한 房數 및 居住面積의 增加.
- 2) 住宅의 高級化에 依한 附帶施設의 確充.
- 3) 生活 樣式의 變化, 所得 및 生活水準의 向上에 依한 文化住宅 所有慾 等을 들 수 있다.

住宅供給의 形態는

大單位 아파트 群의 建立과 獨立家屋의 建立으로 나눈다.

- 1) 實需要者 自信들에 依한 住宅建立으로서 自家住宅, 自助住宅인데 住宅供給의 最初 形態로서 가장 比重이 크다.

自助住宅은 2次大戰后 各國에서 많은 實効를 거두고, 無住宅者 等 住宅의 實需要者가 自己資本으로 또는 財力이 不足한 無住宅者들의 隣近親戚, 主民, 公私機關 等の 協助를 얻어 住宅을 建設하는 形態다.

- 2) 營利를 爲하여 分讓住宅, 賃貸住宅, 商街住宅 等を 建立하는 形態로서 營利를 目的으로 하는 住宅企業에 依하여 住宅事業이 遂行되어 賣却 또는 賃貸하는 形態로서 住宅產業이 發展하게 되고 또 住宅 企業은 住宅供給에도 크게 奇與한다.

① 分讓住宅—政府나 公共團體에서 建設한 公營住宅을 實需要者에게 一時拂 또는 分割拂로 分讓하여 所有權을 移轉시켜 주는 것으로 資金이 貧弱하고 物價 上昇이 激甚한 開發途上國이나 後進國에서 主로 實施하고 있는 住宅供給形態다.

② 賃貸住宅—公營住宅의 一種이긴 하나 다른 點은 使用者에게 所有權을 移轉시키지 않고 入住者의 能力에 따라 月貫나 專貫 等 低廉한 賃貸料로 使用케 하는 住宅行政政策으로서, 自家住宅 建設의 財政能力이나 融資金 惠澤을 받을 수 없는 低所得層 또는 自家住宅이 必要치 않은 特殊層을 爲한 住宅供給形態이다.

③ 商街住宅—都心地區에 住宅과 商店의 二重役割을 할 수 있는 高層住宅을 建築하는 것으로서, 都心地는 地價가 높고 人口가 過密되어 있으므로 平面住宅보다는 高層 아파트를 建築하여 上層에는 住宅을 下層은 商街로 利用함으로써 住居와 商用의 廉用으로 建築한 것인데, 住宅難 解決과 土地利用의 高層化를 同時에 期할 수 있는 住宅供給形態이다.

3) 企業住宅은 非營利的인 住宅供給形態로 企業主가 被雇傭人을 爲해 社宅, 給與住宅 等を 提供하는 것으로서 住宅供給은 產業 및 經濟 發展에 따라 可能하다.

4) 公共福利住宅은 公共福利行政의 一環으로 無住宅者에게 國家나 公共團體에서 低利賃貸 또는 融資金을 提供하여 長期低利의 好條件下에 零細民에게 住宅을 建立해 주는 形態로서 住宅行政의 主軸이다.

住宅供給은 都市化趨勢로 住宅難이 深刻하며 民間化 弄奸에 住宅難解決에 부채질하여 分讓價와 賣買價를 마음대로 調節케한 福婦人을 일으키던 不動產業者들과의 強

力한 行政 措置로서 住宅供給을 爲한 努力에는 地價의 確保와 宅地造成의 限界性, 地價의 昂騰, 土地利用의 規制, 住宅資金의 制限法, 建築期間의 長期性, 建築資材의 需給隔差와 價格 昂騰住宅價格 및 建築費의 인상, 建築技術 및 建築人力의 不足, 行政·財政力의 不足 等 여러가지 限界에 부딪쳐서 住宅價는 水平을 이루고 있다.

### 第3章 住宅行政의 機構

都市化 過程에 있는 開發途上國과 先後進國을 莫論하고 住宅行政政策은 中央政府가 調整, 統制하고 있고 大概의 境遇 各國은 住宅問題를 다루기 爲한 獨立된 部, 省이 設置되어 있다.

#### 第1節 内外國 住宅行政 機構

1. 美國—聯邦政府內의 住宅都市開發省(Cepartment of Housing and Urban Development)이 住宅問題와 都市開發問題를 統括하여 調整하는 住宅行政 機構이다.

2. 英國—住宅 및 地方自治省(Ministry of Housing and Local Government)과 같은 住宅行政 機構이다.

3. 韓國—住宅難과 住宅問題의 重要性에도 不拘하고 中央政府內에 獨立部로 設置되어 있지 않고 建設部 住宅都市局이 住宅行政의 中央機構로서 機能을 하고 있다. 道와 市에는 管轄區域內의 住宅問題를 處理하기 爲한 住宅課가 設置되어 있다.

住宅行政 執行機構로서 建設部 傘下 大韓住宅公社가 政府의 公共投資에 依한 住宅建設과 住宅團地 造成을 받고 있다. 建設部 傘下 韓國住宅銀行은 住宅의 建設과 補修 等を 爲한 住宅金融業務를 取扱하는 機關이다.

建設部가 樹立한 住宅行政政策이나 住宅建設計劃이 住宅公社나 住宅銀行과 直接的으로 相互間 有機的 連結은 組織行政體系를 多樣性, 自律性, 正體性, 還流性으로 上下의 關係가 主從의 暗示的(Latent) 融合的(Diffuse), 個別的(Particularistic), 情緒的(affective) 關係라면 不公平이 널리 認識될 可能性이 높다.

建設部の 住宅都市局은 住宅行政의 最高中央組織으로서 住宅行政政策 및 計劃의 樹立, 全國의 住宅現況調査와 住宅需要의 測定, 住宅事業의 監督과 增導 等이 主要業務이고, 專門化, 標準化, 單純化를 目標로 하는 科學的 管理方法이 더 效果의 일 것이다.

建設部, 內務部, 財務部, 서울市廳 사이의 相互關聯性 뿐만 아니라 住宅行政業務가 局部的으로 他部, 如의 所管業務인 實例도 있고 해서 住宅行政의 機構, 予算, 計劃 및 執行에 統一성과 一貫性, 效率성과 經濟性 等이 問題가 된다.

1) 經濟企劃院—住宅에 對한 投資計劃과 範圍를 策政.

2) 保健社會部—災害地區의 住宅事業에 關하여

3) 總務處—無住宅公務員의 住宅計劃을 관장

4) 援護處—無住宅軍警遺家族 및 國家有功者를 爲한 住宅業務를 取扱한다. 韓垣沢, 都市行政論, 法文社, 서울, 1981, pp. 315~316.

으로써 需要供給間의 不均衡이 發生되는 狀態이다.

住宅의 質의 不足은 住宅의 居住條件이 不良하여 住宅이 諸 機能을 발휘 할 수 없는 狀態를 말한다. 따라서 都市 住宅解決을 住宅의 量的 不足을 解決하기 爲한 住宅建設의 增加, 低所得層을 爲한 住宅供給의 増大와 老朽 또는 不良住宅의 質的改善의 接近法에 依하게 된다.

住宅은 人間生活의 基本要件이고 社會와 國家의 基礎 單位가 되는 家庭生活의 本據地이다. 住宅 狀況은 그 地域社會의 印象, 住民들의 生活水準을 評價 基準으로 하며, 國民의 安樂한 生活據地이요, 住民의 福祉를 爲한 基本要件으로서 社會의 安定, 政治의 安定, 經濟의 安定을 爲한 政策手段이 住宅行政에 重要한 課題이다.

即,

1) 家口의 細分化, 家口의 增加, 單位家族制度 等에 따라 住宅의 新需要發生이 增加한다는 點.

2) 經濟的, 物理的, 衰退地域(Blighted area)의 擴大에 따른 老朽化 現象과 新生貧民地域의 不良住宅이 增加한다는 點.

3) 老朽 및 不良住宅의 철거, 工場移轉 等에 依한 住宅需要가 增加한다는 點.

4) 生活 水準, 文化 水準의 向上에 따라 高級住宅所有慾이 높아졌다는 點.

5) 人口暴發과 이에 따른 人口의 都市集中이 高潮되고 있다는 點.

6) 住宅難이 本質的으로 農村社會의 問題라기 보 다는 都市社會의 問題라는 點.

7) 住宅産業은 他産業에 比해 景氣變動에 민감하고 外部資金에 對한 依存度가 높은 반면, 外部資金의 調達이 원활치 못하다는 點.

8) 住宅의 需要供給間의 不均衡 擴大와 過少住宅投資로 因해 新住宅建設이 完만하고 住宅市場의 彈力성이 낮은 點.

等의 要因을 說明할 수 있다.

經濟學의 觀點에서 볼 때

1) 住宅은 資本財가 아닌 消費財일뿐만, 아니라 住宅部門의 生産에 直接 奇與하지 않는 一種의 사치적 奢侈品이다.

2) 住宅部門을 國民生産의 觀點에서 分析할 때 住宅部門에는 相對的으로 많은 資本을 必要로 하고 投入 對 產出比率에서는 製造業 等 他産業部門과 경쟁할 수 없으므로 經濟開發에 利用 可能한 資本이 制限되어 있는 現實下에 住宅部門의 投資는 極히 非能率的이다.

社會福祉의 觀點에서 볼 때

1) 勤勞者의 住宅改善과 健全한 生活은 勞動生産性을 增大할 수 있다는 點.

2) 영세 資本·유휴 勞動力 等 未活用 資本을 動源할 수 있다는 點.

3) 住宅建設産業은 點製業部門의 景氣와 逆週期 現象

을 나타내므로 一般 景氣의 침체시 住宅建設部門을 지원함으로써 住宅産業은 經濟構造內에서 景氣調節機能을 할 수 있다.

4) 住宅은 所得을 창출하고 生産性에 影響을 미치는 投資이며, 住宅産業은 勞動參加率이 가장 높은 産業의 하나이므로 住宅産業은 所得效果, 生産效果, 雇傭效果가 높은 點이다.

### 第1節 住宅行政政策

住宅難은 都市의 物理的 부패의 조장, 實業率의 增加, 빈민地域 및 不良住宅의 增加, 交通混雜, 社會的 政治的 不安의 造成等 都市 開發이나 住民의 福祉生活에 커다란 부정적 影響을 미치게 되는 반면 住宅産業이란 行政政策을 강구함으로써 住宅供給 基本效果外에 부차적인 效果로는 就業機會의 增大, 유휴 勞動力의 吸收, 都市化 過程의 計劃, 調整, 貯蓄制度의 發展, 生産增大, 收益增大, 建設 連關産業의 發展으로 經濟의 效果, 建設業 및 建築資材 産業의 育成, 建築技術의 發達, 技術者 및 勞動者의 技能訓練, 地域開發 效果를 가지게 된다.

다음과 같은 몇 가지 側面을 살펴보기로 한다.

1) 國家總資源을 經濟活動領域別로 配分함에 있어 住宅産業은 資源配分決定에 影響을 주는 主要 要因이며, 聯關産業의 勞動力, 生産力, 購買力 等에 주는 波及效果때 문이다.

2) 住宅産業은 住宅技術 및 建設業 發展의 자극제가 되 며 住宅建設業의 大企業化, 住宅建設의 規格化와 部品組 立化(Prefabrication), 工場施設과 工場經營技術의 發展 以外에도 生活利器의 改良, 利器의 改良·燃料과 必要施設의 改良 等 住宅産業 部門의 技術發展에 奇與한다.

3) 住宅行政은 地域發展과 깊은 關聯이 있는 것으로서 住宅의 需要와 供給計劃에 따라 交通, 通信, 上 水道等 地域社會의 모든 公共施設의 配置計劃이 調整된다.

4) 住宅行政의 決定과 集行은 土地開發 및 利用에 깊은 關聯을 맺고, 住宅供給을 爲한 土地埋立, 千拓事業, 都市心部의 再開發事業, 不良住居地의 整備事業 等이다.

### 第2節 住宅分析 模型

住宅問題의 核心은 住宅의 需要와 供給間의 隔差는 住宅 不足을 말한다.

住宅의 量的 需要의 증대 原因은,

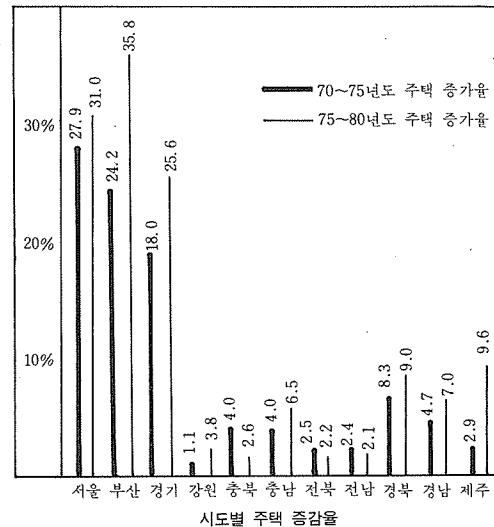
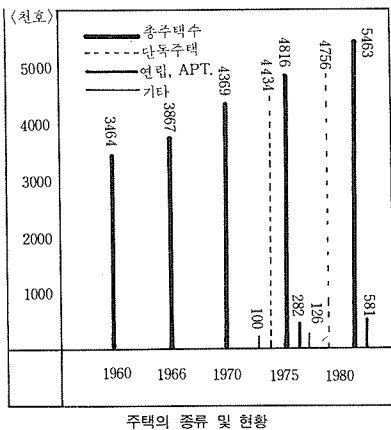
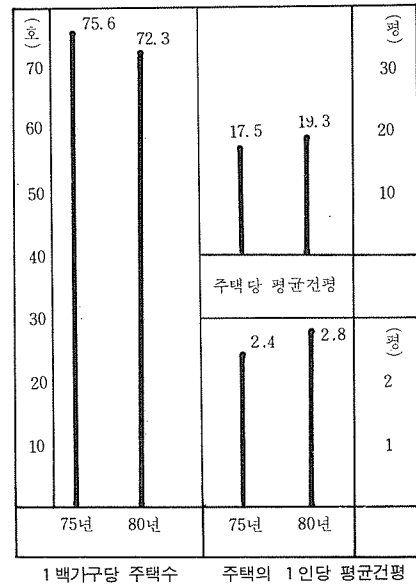
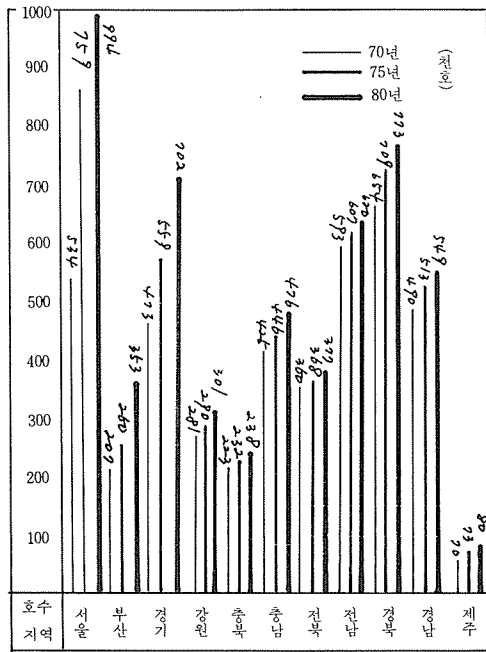
1) 人口의 增加, 人口 密度 및 家口의 增加, 機構의 細 分化 人口의 都市集中 等에 依한 新需要發生.

2) 公共用地 및 社會間接施設의 確充이나 都市再開發, 都市改造 等에 依한 既存 住宅의 撤去.

3) 工場 移轉이나 不良地區改造 等에 依한 効外地域의 住宅需要增加.

4) 既存 住宅의 用途變化.

5) 投機的 埋立이나 建築 中인 未入住 建物 等에 依한 空家率의 增大 等を 들 수 있다.



住宅行政策은

- 1) 向上된 公營住宅의 建立.
- 2) 当局의 行政的 支援에 依한 民間資本動員으로 商·住宅兩用의 商街「아파트」建立.
- 3) 民間과 市의 合作에 依한 市民「아파트」建立.
- 4) 住宅의 新築과 並行되는 既存住宅의 改修.
- 5) 宅地造成事業의 強力한 推進
- 6) 與件造成의 一環으로 幹線道路, 電氣, 水道, 交通施設 等 行政的 支援의 強化
- 7) 副都心 및 衛星都市開發에 依한 人口分散
- 8) 撤去民 再定着地 開發과 都市整備 및 都市開發事業의 實施(例-城南市)
- 9) 高級住居地域의 開發(例-汝矣島, 盤浦)
- 10) 行政地域의 開發(例-永東, 蠶室, 千戶 等 江南地域).

이러한 一聯의 住宅行政과 計劃은 住宅事業 刮目할 進展과 実績을 보이게 되므로 民間資本의 誘致, 不良地區의 撤去와 再整備, 庶民 및 商街「아파트」의 建立, 大單位

高層住居地域의 開發 等を 해야 한다. 6) 韓垣沢, 都市行政論, 法文社, 서울, 1981, pp. 348~350.

第2節 韓國의 住居問題

韓國의 住居問題는 75년에 比해 80년이 核家族化의 20% 增加 實態를 보이고 있으나 住宅의 増力는 늘어나는 家口數를 따르지 못하여 住宅의 供給問題가 需要에 相返하여 深加하다는 것이 「80年 人口 및 住宅 센서스」에서 밝혀졌다. 住宅은 75年 보다 相當히 增加되긴 했지만 住宅의 不足率에 있어서 釜山이 48.7%로 가장 높고, 서울이 45.8%, 京畿 35.1%, 慶北 33.4%, 濟州 23.8%, 慶南 23%, 江原 19.5%, 全南 19%, 忠南北이 各各 18.2%, 全北이 16.8%로 나타나 特히 大都市의 住宅不足率이 높은 現實을 알수 있다.

또한 建設된 住居建築의 種類別로는 聯立과 아파트 (Apart)의 建設이 活發했으며, 單位 住居當 平均 建坪도 75年의 17.5坪에서 19.3坪으로 1人當 平均 建坪 亦時 增加되었다. \*