

1가구 거주주택과 2가구 이상 거주주택의 주거특성 변화: 1985-1995*

The Changes of Housing Characteristics during 1985-1995 in Korea

조 재 순*

Cho, Jaesoon

Abstract

The purpose of this study is to examine the changes of housing characteristics between dwellings occupied by two and more households and one household occupying dwellings over 10 years using the Population and Housing Censuses in 1985, 1990, and 1995. One dwelling for each household, referred to the ratio of the number of dwellings to the number of households, has been one of the most important housing goals in Korea. The results indicated that the ratio of dwellings occupied by one household as well as that of households occupying one dwelling by oneself have been increased since 1985. However, the number of dwellings occupied by two and more households have been decreased but the number of households who share one dwelling with other households have never been decreased. One dwelling for each household has been mainly increased by the multifamily attached dwellers in urban residences. Single-family detached dwellings in the urban area are the most often shared with other households. Housing policymakers should consider not only the rapidly increasing single households but also renters shared one dwelling with others mostly homeowners of single-family detached dwellings.

I. 서 론

정부는 1가구 1주택이라는 총량적 목표를 달성하기 위해 1972년 주택건설촉진법을 제정한 이래 27개 주택관련법령과 이와 비슷한 수의 대통령령 및 건설부령을 제정하여(서울특별시, 1997; 건설교통부, 1997a) 택지개발, 주택건설 및 공급관리, 재개발 및 재건축을 활성화하는 한편, 금융지원, 조세제도 등 제반 조치를 활용하여 주택공급을 확대하는데 주력하여왔다. 이러한 정부노력과 그 동안의 경제발전에 힘입어 주택보급율과 더불어 가구당 사용방수, 방당 거주인수, 일인당

주거면적 등 주거의 질을 나타내는 지표들이 점차 개선되고 있다. 주택보급율은 1995년 현재 86.0%이며(통계청, 1997b) 지역간 격차가 크다. 이처럼 주택수가 가구수보다 적으면 한 주택에 두 가구 이상이 공동으로 거주해야 하는 경우가 생겨 프라이버시 확보 및 주거 결함과 같은 주거 사회적 문제가 발생한다.

주택부족에 수반되는 제 문제점을 완화하는 한 방안으로 정부는 임대주택 공급을 촉진하기 위해 1993년 임대주택법을 제정하였다. 이에 따라 1994년부터 주택을 5채 이상 소유한 사람은 민간 임대사업자로 등록하여 건설임대사업자와 같이 제도적으로 주택임대업을 할 수 있게 되었다. 그러나 임대주택은 대부분 임대사업자로 등록하지 않은 민간부문의 단독주택 소유자에 의하여 공급

*본 연구는 '98학년도 한국교원대학교 교내학술연구비 지원에 의한 연구임.

정회원, 한국교원대학교 가정교육과

되고 있으며 임차가구의 90% 이상이 이들 비제도권 임대주택에 거주하고 있는 실정이다(주택산업연구원, 1996). 또한 일인당 주거사용면적이 자가인 경우보다(5.3평) 자가인 경우가(6.7평) 더 크다는 사실이(주택산업연구원, 1996) 시사하는 바와 같이 2가구 이상이 1주택에 거주하는 경우와 1가구만이 거주하는 주택사이에는 소유권에 있어서 뿐만 아니라 주택유형 및 거주상태에 있어서도 큰 차이가 있다(조재순, 1998).

한편 그 동안에 신규건설주택공급이 현실적으로 2가구 이상이 한 주택에 함께 거주하기 어려운 아파트 위주로 이루어지면서 점차 단독주택 재고비율 및 재고량은 현저히 감소하여 2가구 이상이 함께 거주할 수 있는 주택이 감소하고 있는 실정이다(통계청, 1997b; 건설교통부, 1997b). 그러한 재고주택특성에 큰 변화가 주택재고량이 주택필요량인 가구수에 못 미치는 상황에서 일어나고 있음에도 불구하고 1가구 거주 가구보다 상대적으로 열악한 주거상황에 있는 2가구 이상이 함께 거주하고 있는 가구 및 주택에 대한 실태와 이들의 특성변화에 대한 연구는 거의 없는 실정이다. 임차가구의 주거의 질 향상과 주거생활의 안정을 위해서는 주거소유권 확보보다도 1가구 1주택 거주 목표 달성이 더 시급하기 때문에 현재 1주택에 2가구 이상이 거주하는 주택 및 거주 가구에 대한 실태와 이들의 주거특성 변화추이에 대한 연구가 필요하다.

이 연구의 목적은 이상과 같은 관점에서 우리나라 가구와 주거에 대한 전수조사 자료인 인구주택 총조사를 이용하여 주택사정이 급변했던 1985년 이후 최근 10년간 전국의 재고주택 실태 변화와 1가구 거주주택 및 2가구 이상 거주주택의 특성 변화를 고찰하여 1주택에 2가구 이상이 거주하는 가구의 거주실태를 밝히는 데 있다. 이러한 연구결과는 비제도권 단독주택 임차가구의 1가구 1주택 거주목표 실현을 위한 주택공급정책 결정에 필요한 자료로 활용될 수 있을 것으로 기

대한다.

II. 인구주택 총조사의 가구 및 주택자료 구성

주거는 가족의 기본 생활공간단위일 뿐만 아니라 가족생활은 주거생활과 상호의존관계에 있기 때문에 주거 문제를 파악하기 위해서는 주택뿐만 아니라 가구에 대한 문제도 함께 고려하여야 한다. 주거 및 가구에 대한 정확하고 구체적인 현황과 문제점을 파악하기 위해서는 인구주택 총조사 같은 전국규모의 패널조사자료를 분석하는 것이 필요하다.

주택 총조사는 주택수요의 최소단위인 가구와 이들이 선택한 주거현황 및 특성을 종합적으로 파악할 수 있는 대표적인 자료이다. 우리나라에서 국가기본통계인 인구주택 총조사는 1925년 현대적 의미의 인구조사가 처음으로 실시된 후 매 5년 간격으로 그 동안 15차례에 걸쳐 실시되었다. 주택에 관한 조사가 인구조사와 함께 실시된 것은 1960년 제 8회 조사 때부터인데 그 후 점차 조사항목이 늘어나면서 조사방법 및 자료처리 방법도 발전하였다. 그러나 이로 인해 매 조사시마다 조사문항이 변경되고 보고서에 제시된 조사표가 조사년도별로 동일하지 않아서 개별연구자가 센서스 자료를 직접 이용하는데 어려움이 있다. 또한 조사명칭도 변화하여 1970년에는 총인구 및 주택조사로, 1980년에는 인구 및 주택센서스로, 다시 1990년 이후에는 인구주택 총조사로 변경되는 등 일관성이 부족한 점도 지적할 수 있다.

인구주택 총조사(통계청, 1997a)는 우리나라 행정권이 미치는 전 조사지역에서 조사기준시점 현재 상주하거나 상주예정인 내·외국인 및 이들이 살고 있는 모든 거처를 조사한 자료이다. 인구주택 총조사 보고서의 통계에는 인구에 관한 통계표와 아울러 가구에 관한 표 및 주택에 관한 표

가 있는데 통계표에 실린 가구나 거처의 기준이 동일하지 않기 때문에 재고주택이나 가구의 주거 실태를 파악하기 위해서는 총조사에서 사용하는 용어에 대한 이해가 필요하다.

인구주택 총조사에서 사용하는 가구는 한 사람 또는 두 사람 이상이 모여서 취사, 취침 및 생계를 같이하는 단위를 말하며, 일반가구와 집단가구로 구분된다. 일반가구는 혈연가구, 비혈연 5인 이하 가구, 단독가구로 구성된다. 혈연가구는 통상 가족 단위로 이루어져서 생활을 같이하고 있는 가구로서 보통가구라고도 하며 1990년 이후 주택보급율을 산정할 때 기준이 되는 가구수이다. 집단가구는 집단시설 가구와 비혈연 6인 이상 가구를 말한다. 집단시설 가구는 혈연관계가 없는 두 사람 이상이 모여 기숙사, 고아원 등 시설내에서 생활을 같이 하고 있는 가구이며, 비혈연 6인 이상 가구는 혈연관계가 없는 6명 이상의 사람들이 모여 동일한 거처내에서 생활을 같이 하고 있는 가구를 말한다.

거처는 사람이 거주하고 있는 모든 장소를 통칭하는 말로서 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위이다. 거처는 주택과 주택이외의 거처로 구분된다. 주택은 한 가구가 살 수 있도록 지어진 집으로서, 갖추어야 할 요건은 첫째 영구건물이어야 하며, 둘째 한 개 이상의 방과 부엌이 있고, 셋째 독립된 출입구가 있으며, 넷째 관습상 소유 또는 매매의 1단위이어야 한다는 것이다. 주택은 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물내 주택으로 나누어진다. 이 가운데 비거주용 건물내 주택은 영업 또는 기타 비거주용 목적인 건물내에 사람이 거주할 수 있도록 구획되었거나 개조된 부분으로서 주택의 요건을 갖추고 있는 것이다. 1990년 이후 공급되기 시작한 다가구주택은 가구별로 분리하여 등기할 수 없어서 매매 또는 소유가 분리되지 않기 때문에 총조사에서는 단독주택으로 분류한다. 주택이외의 거처는 주택의 요건을 갖추지 못하고 있는

거처로서 사람이 살고 있는 장소를 말하는데 (1) 호텔이나 여관 등 숙박업소 (2) 기숙사, 수녀원, 양로원, 고아원, 보육원 및 대사찰 등과 같이 집단수용을 위한 구조물 (3) 사무실 겸용 주택(오피스텔) (4) 기타 건설공사장의 임시막사, 움막, 토굴 등이 있다.

III. 연구내용 및 방법

1. 연구내용

이 논문의 연구목적은 달성하기 위한 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

1. 전국 주택수 및 가구수 변화: 1985~1995
 - 1) 가구수와 주택수 변화
 - 2) 재고주택특성 변화
 - 3) 주택유형별 주택특성 변화
 - 4) 지역별 주택특성 변화
2. 2가구 이상 거주주택특성 변화: 1985~1995
 - 1) 1가구 거주주택비 및 2가구 이상 거주주택비 변화
 - 2) 2가구 이상 거주 주택 및 가구특성 변화
 - 3) 2가구 이상 거주 단독주택특성 변화

2. 연구방법

이 연구에서 이용된 자료는 1985년, 1990년, 1995년 인구주택 총조사에 보고된 2차 자료이다. 분석방법은 인구주택 총조사 결과인 가구에 관한 통계표와 주택에 관한 통계표에서 연구내용에 따라 주택수와 가구수를 계산하여 작성한 표를 중심으로 연도별로 빈도와 백분율을 비교하여 특성 및 변화 추이를 분석하는 것이다.

IV. 연구 결과 및 해석

이 장에서는 먼저 지난 10년간에 있었던 주택과 가구의 일반적인 특성 변화를 간략히 살펴본 다음 2가구 이상이 거주하는 주택의 특성 변화를

좀 더 구체적으로 파악하고자 한다.

1. 전국 주택 및 가구 변화: 1985~1995

1) 전국 가구수와 주택수 변화

인구주택 총조사의 통계표에 나타난 가구와 주택에 관한 자료를 정확하게 이해하기 위해서는 먼저 총조사에서 사용한 용어를 중심으로 가구와 주택을 구분하는 것이 필요하다.

여기서 말하는 가구수는 일반가구수와 집단가구수를 합한 것으로서 이 가운데 일반가구수는 혈연가구수, 단독가구수, 비혈연가구수를 합친 것이다. 주택보급율을 계산할 때 쓰이는 가구수는 혈연가구수(또는 보통가구수)만을 의미한다. 우리나라 가구특성 변화 중 단독가구의 뚜렷한 증가에도 불구하고 단독가구수는 현재 주택 부족문제를 나타내는 주요 지표인 주택보급율에는 제외되

어 있다(표 1).

거처수는 빈 집을 제외하고 사람이 살고 있는 주택수와 주택이외의 거처수를 합한 것이며, 주택수는 사람이 거처하고 있는 주택수와 빈 집수를 합친 것이다. 주택보급율을 계산할 때 쓰는 총주택수는 주택이외의 거처를 제외한 주택수를 의미하는데 여기에는 계속 증가하고 있는 빈 집수가 포함되어 있고 오피스텔이 비거주용 거처로 그리고 다가구주택이 단독주택으로 분류되어 있기 때문에 거주자가 실제 생활하는 주택수가 명확하지 않다. 주택에 관한 통계표는 “제 1표 거처의 종류별 거처, 가구, (핵수) 및 가구원”을 제외한 모든 표에서 주택이외의 거처와 빈 집을 제외한 사람이 거주하고 있는 주택만을 기준으로 하고 있기 때문에 주택에 거주하는 모든 가구 즉 일반가구와 집단가구가 분석대상에 포함된다. 그러나 가구에 관한 통계표는 일반가구만을 대상으로 하기 때문에 결과적으로 두 통계표에 나타난 가구 및 주택수에 다소 차이가 발생한다.

1985년을 기준으로 일반가구수는 1990년에는 18.6%(1,783,179가구), 1995년에는 35.4%(3,386,820가구)가 증가한 한편, 주택수는 1990년에는 17.3%(1,056,176호), 1995년에는 50.8%(3,100,719호)가 증가하였다. 가구수 증가율보다 주택수 증가율이 더 높은 것은 1990년 이후 집중적인 주택공급에 힘입은 것으로 볼 수 있다. 이로 인해 단독가구와 비혈연가구를 포함한 일반가구수 대비 빈집과 주택이외의 거처수를 제외한 사람이 살고 있는 주택수 비율은 1985년 63.8%에서 1990년은 63.1%로 낮아졌다가, 1995년에는 71.0%로 높아졌다. 이 결과가 나타내는 바와 같이 실제 주택보급율은 통계청(1997c)이 발표한 주택보급율(1985년 65.5%, 1990년 72.4%, 1995년 86.0%)보다 더 낮기 때문에 1가구가 1주택에 거주하기 위해 부족한 주택수는 통계청이 발표한 통계치보다 더 많다는 사실을 알 수 있다. 그러나 이 비율은 주택수에 오피스텔과 다가구주택의 가구

표 1. 전국 가구수 및 주택수 변화

	1985	1990	1995
가구수	9,598,796	11,370,160	12,974,194
일반가구수	9,571,361	11,354,540	12,958,181
혈연가구	8,750,555	10,166,835	11,132,785
단독가구	660,941	1,021,481	1,642,406
비혈연가구	159,865	166,224	182,990
집단가구수	27,435	15,620	16,013
거처수	6,136,951	7,202,716	9,253,367
주택수	6,271,265	7,357,287	9,567,929
사람이 살고 있는 주택수	6,104,210	7,160,386	9,204,929
빈집수	167,055	196,901	365,466
주택이외의 거처수	32,741	42,330	48,438
사람이 살고 있는 주택수 / 일반가구수 × 100	63.8%	63.1%	71.0%
통계청 발표 주택보급	65.5%	72.4%	86.0%

자료: 통계청 (1997). 1985 인구 및 주택센서스 보고서. 제 1권 전국편. p. 22, 23, 498, 638 재구성.
 (1993). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편. p. 22, 23, 390, 544 재구성.
 (1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편(2). p. 21, 48, 169 재구성.
 (1997b). 1995 인구주택 총조사 최종 전수집계 결과. p. 51, 85 재구성.
 (1997c). 1997 한국의 사회지표. p. 299 재구성.

표 2. 재고주택특성 변화

주택특성	1985		1990		1995	
	N	(%)	N	(%)	N	(%)
주택점유형태별 주택수						
자 가	5,116,318	(83.8)	5,653,911	(79.0)	6,893,185	(74.9)
전 세	509,685	(8.3)	849,436	(11.9)	1,487,786	(16.2)
보증부월세	156,319	(2.6)	252,701	(3.5)	484,076	(5.3)
기타월세	113,878	(1.9)	167,308	(2.3)	99,701	(1.0)
무 상	208,010	(3.4)	237,030	(3.3)	236,216	(2.6)
계	6,104,210	(100.0)	7,160,386	(100.0)	9,204,929	(100.0)
주택유형별 주택수						
단독주택	4,719,464	(77.3)	4,726,933	(66.0)	4,337,105	(47.1)
아 파트	821,606	(13.5)	1,628,117	(22.7)	3,454,508	(37.5)
연립주택	349,985	(5.7)	487,506	(6.8)	734,172	(8.0)
다세대주택	-	-	115,349	(1.6)	336,356	(3.7)
기 타	213,155	(3.5)	202,481	(2.8)	342,788	(3.7)
지역별 주택수						
동 부	3,349,327	(54.9)	4,646,241	(64.9)	6,562,695	(71.3)
읍 부	796,855	(13.1)	702,157	(9.8)	851,456	(9.3)
면 부	1,958,028	(32.1)	1,811,988	(25.3)	1,790,778	(19.4)
주택당 거주가구수						
1가구 거주 주택	4,256,224	(69.7)	5,168,434	(72.1)	7,520,618	(81.7)
2 가구 거주 주택	1,023,174	(16.8)	980,126	(13.7)	777,288	(8.4)
3 가구 거주 주택	455,441	(7.5)	491,247	(6.9)	405,286	(4.4)
4이상 거주 주택	369,371	(6.1)	520,579	(7.3)	501,737	(5.4)
평 균	1.57		1.58		1.40	

자료: 통계청(1987). 1985 인구 및 주택 센서스 보고서. 제 1권 전국편. p. 638, 642, 646 재구성.
 (1993). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편. p. 544, 649, 653 재구성.
 (1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편(2), p. 190, 218 재구성.

별 거주수가 포함된다면 당연히 늘어날 것이며 보다 정확한 수치가 될 것이다.

2) 재고주택 특성 변화

전국 재고주택의 일반적인 특성 변화를 주택점유형태, 주택유형, 지역, 거주가구수 등을 중심으로 살펴 본 결과는 표 2에 요약되어 있다.

먼저 주택점유형태를 보면, 주택소유주가 거주하는 주택비율은 1985년 83.8%에서 1990년에는 79.0%로, 다시 1995년에는 74.9%로 감소한 반면 전세나 보증부 월세 등 임차가가 거주하는 주택비율은 증가하고 있다.

한편 주택유형을 보면 지난 10년간 단독주택비

율은 77.3%에서 47.1%로 그 비율이 30%포인트나 감소하였음을 알 수 있다. 지난 10년간 주택수가 50% 이상 (30여만호) 증가한 상황에서 단독주택수는 38만여호 감소한 것이다. 반면 아파트 비율은 같은 기간에 거의 3배 가량 늘어나 큰 대조를 보이고 있어 신규주택 증가가 집합주택 특히 아파트 위주로 이루어지고 있음을 알 수 있다.

주택이 위치한 지역을 보면 동부에 위치한 주택비율은 10년간 약 16.4%포인트 증가하여 1995년 현재 71.3%이나 읍부와 면부에 위치한 주택비율은 점차 감소하여 지역간 차이가 점차 더 커지고 있다. 특히 면부에 위치한 주택비율은

11.7%포인트 감소하였으며 절대 주택수도 약 17만호 줄었다.

주택당 거주가구수에서는 1주택 1가구 거주 비율은 1985년 69.7%에서 1990년 72.1%로, 다시 1995년에는 81.7%로 증가하고 있는 반면 2가구 이상이 거주하는 주택비율은 1985년 30.3%에서 1995년 18.3%로 감소하였다. 주택당 평균 거주가구수도 지난 10년간 1.57가구에서 1.40가수로 줄어들고 있는 실정이다.

이상의 재고주택 특성 변화를 요약하면, 전국

재고주택은 점차 면부와 읍부에 위치한 주택비와 단독주택비 및 자가소유점유 주택비와 주택당 거주가구수가 감소하고 있는 반면 동부에 위치한 주택비와 아파트 및 세입자 점유주택비와 1가구 거주 주택비는 증가하고 있다. 즉 동부지역의 비단독 주택에 1가구씩 입차하여 거주하는 현상이 늘어나고 있음을 알 수 있다.

3) 주택유형별 주택특성 변화

여기서는 주택유형을 중심으로 재고주택의 특성변화를 구체적으로 알아보았다. 주택유형별로

표 3. 주택유형별 주택특성 변화

주택유형별	1985		1990		1995				
	N	(%)	N	(%)	N	(%)			
자가소유점유 주택수									
단독주택	4,192,986	(88.3)	4,024,816	(85.1)	3,723,325	(85.8)			
아파트	564,939	(68.3)	1,075,816	(66.1)	2,230,282	(64.6)			
연립주택	252,036	(72.0)	375,791	(77.1)	529,143	(72.1)			
다세대주택	-	-	83,332	(72.2)	227,064	(67.5)			
기타	106,357	(49.9)	94,156	(46.5)	183,371	(53.5)			
계(전국)	5,116,318	(83.8)	5,653,911	(79.0)	6,893,185	(74.9)			
거주가구수 (주택당 가구수)									
단독주택	7,850,088	(82.2)	1.66	8,511,151	(75.3)	1.60	7,720,829	(59.8)	1.78
아파트	863,512	(9.0)	1.05	1,678,505	(14.8)	1.63	3,479,987	(26.9)	1.01
연립주택	442,707	(4.6)	1.26	594,806	(5.3)	1.22	788,951	(6.1)	1.07
다세대주택	-	-	-	133,933	(1.2)	1.15	349,953	(2.7)	1.04
기타	398,014	(4.2)	1.87	390,077	(3.4)	1.95	577,496	(4.5)	1.68
계(전국)	9,554,321	(100)	1.57	11,308,472	(100)	1.60	12,917,216	(100)	1.40
1가구 거주주택 주택수									
단독주택	3,070,392	(65.1)	2,971,277	(62.9)	2,860,431	(66.0)			
아파트	782,026	(95.2)	1,580,278	(97.1)	3,430,047	(99.3)			
연립주택	271,936	(77.7)	396,016	(81.2)	683,227	(93.1)			
다세대주택	-	-	101,375	(87.9)	326,183	(97.0)			
기타	131,870	(61.9)	119,488	(59.0)	220,730	(64.4)			
계(전국)	4,256,224	(69.7)	5,168,434	(72.1)	7,520,618	(81.7)			
단독주택이 위치한 지역									
동부	2,137,157	(43.5)	2,411,001	(51.0)	2,210,037	(51.0)			
읍부	694,866	(14.7)	570,501	(12.1)	541,858	(12.5)			
면부	1,887,441	(40.0)	1,745,431	(36.9)	1,585,210	(36.5)			
계	4,719,464	(100.0)	4,726,933	(100.0)	4,337,105	(100.0)			

자료: 통계청(1987). 1985 인구 및 주택 센서스 보고서. 제 1권 전국편. p. 638, 642, 646 재구성.
 (1993). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편. p. 544, 649, 653 재구성.
 (1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편(2). p. 169, 190, 218 재구성.

살펴 본 자가소유점유 주택비, 거주가구비, 주택당 거주 가구수, 1가구 거주 주택비와 지역별 단독주택비 변화는 표 3과 같다.

먼저 주택유형별로 자가소유점유 주택비를 보면 1985년의 경우 단독주택이 88.8%로 가장 높고, 그 다음은 연립주택, 아파트 순으로 자가소유가구가 많이 점유하고 있었다. 이러한 주택유형별 자가소유점유 주택비는 지난 10년간 임차가구의 증가로 인해 소폭 감소하였으나 주택유형별 자가소유점유 주택비 순위는 변하지 않았다.

다음은 가구를 중심으로 이들이 거주하고 있는 주택유형을 살펴 본 것인데, 1985년에는 단독주택에 전가구의 82.2%가, 아파트에 9.0%가 거주하고 있었는데 비해 1995년에는 전가구의 59.8%가 단독주택에, 26.9%가 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 지난 10년간 단독주택 거주가구비가 20%포인트 이상 감소하여 실제 거주가구수가 약 13만 가구가 줄어든 반면 아파트 거주가구비는 약 3배 정도 증가하여 아파트 거주가구수는 4배 이상 증가하였다. 이러한 결과는 표 2에서 살펴 본 바와 같이 아파트 위주의 주택수 증가와 관련되어 있다.

주택유형별로 1가구가 거주하고 있는 주택비율을 보면, 단독주택에는 65%내외가 1가구씩 거주하고 있는 반면 아파트에는 99%가 1가구씩 거주하고 있다. 전반적으로 1주택에 1가구가 거주하는 비율이 증가하고 있으나 단독주택의 경우는 1가구거주비율이 거의 변화하지 않고 있는 가운데 1가구가 거주하는 단독주택수는 1985년 이후 10년 동안 20만여채 감소한 실정이다.

단독주택이 위치한 지역은 동부가 가장 많으며, 그 다음은 면부, 읍부 순서이었으나 면부의 단독주택수가 감소하면서 단독주택의 지역별 비율 차이는 점차 더 커지고 있다.

이상에서 살펴본 주택유형별 주택특성 변화를 요약하면, 단독주택은 자가소유점유비가 가장 높은 반면 1가구거주 비율은 가장 낮으며, 거주가

구비가 감소하고 있으나 주택당 거주가구수는 가장 많고 점차 동부에 더 많이 위치하는 경향이 있다고 할 수 있다. 이와 반대로 아파트는 자가소유점유비가 가장 낮고, 거주가구비가 증가하는 반면 1가구거주비율은 가장 높아 주택당 거주가구수가 가장 적다. 한편 연립주택과 다세대주택은 단독주택과 아파트의 중간 특성을 갖고 있지만 대체로 아파트가 갖고 있는 특성에 가깝다. 이와 같은 주택유형별 주택 및 가구 특성 차이는 대체로 최근에 올수록 점차 더욱 뚜렷해지고 있으며, 아파트 위주의 신규주택 공급은 이러한 현상을 더욱 가속화 시킬 것으로 전망할 수 있다.

4) 지역별 주택특성 변화

여기서는 지역을 중심으로 재고주택의 특성변화를 구체적으로 알아보았다. 표 4는 지역별로 자가소유점유 주택비, 거주가구비, 주택당 거주가구수, 1가구 거주주택비, 단독주택비를 나타내고 있다.

지역별로 본 자가소유점유 주택비는 지난 10년간 면부가 90% 내외로 가장 높고, 그 다음은 80% 내외인 읍부, 70%대인 동부의 순서이며, 이 지역별 순위는 변함이 없다. 자가소유점유 주택비가 어느 지역에서나 감소하고 있으나 특히 동부에서 더 많이 감소하고 있어 지역별 차이가 다소 심화되고 있다.

지역별로 거주가구수를 보면, 1985년에는 66.1%가 동부에, 22.3%가 면부에, 나머지 11.6%가 읍부에 거주하고 있었으나 동부에 거주하는 가구비는 계속 늘어나 1995년에는 77.4%에 달하고 있는 반면 읍부와 면부에 거주하는 가구비는 계속 감소하고 있어 지역별 거주가구수비의 차이가 커지고 있음을 알 수 있다.

그러나 지역별 주택당 거주가구수는 모든 지역에서 감소하고 있으며 특히 동부에 위치한 주택의 주택당 거주가구수가 1990년 이후 크게 감소하여 지역간 차이가 줄어들고 있다.

지역별로 1가구가 거주하는 주택비를 보면, 면

표 4. 지역별 주택특성 변화

지역별	1985		1990		1995				
	N	(%)	N	(%)	N	(%)			
자가소유 점유주택수									
동 부	2,609,011	(77.9)	3,420,266	(73.6)	4,629,198	(70.5)			
읍 부	676,011	(84.8)	572,385	(81.5)	666,405	(78.3)			
면 부	1,831,296	(93.5)	1,661,260	(91.7)	1,597,582	(89.2)			
계(전국)	5,116,318	(83.8)	5,653,911	(79.0)	6,893,185	(74.9)			
거주가구수 (주택당 가구수)									
동 부	6,314,408	(66.1)	1.89	8,423,483	(74.5)	1.81	9,997,941	(77.4)	1.52
읍 부	1,105,922	(11.6)	1.39	913,305	(8.1)	1.30	1,012,737	(7.8)	1.19
면 부	2,133,991	(22.3)	1.09	1,971,684	(17.4)	1.09	1,906,538	(14.8)	1.06
계(전국)	9,554,321	(100)	1.57	11,308,472	(100)	1.58	12,917,216	(100)	1.40
1가구 거주주택수									
동 부	1,800,814	(53.8)	2,881,848	(62.0)	5,050,253	(77.0)			
읍 부	613,426	(77.0)	575,944	(82.0)	752,982	(88.4)			
면 부	1,841,984	(94.1)	1,710,642	(94.4)	1,717,383	(95.9)			
계 (전국)	4,256,224	(69.7)	5,168,434	(72.2)	7,520,618	(81.7)			
단독주택수									
동 부	2,137,157	(63.8)	2,411,001	(51.9)	2,210,037	(33.7)			
읍 부	694,866	(87.2)	570,501	(81.2)	541,858	(63.6)			
면 부	1,887,441	(96.4)	1,745,431	(96.3)	1,585,210	(88.5)			
계 (전국)	4,719,464	(77.3)	4,726,933	(66.0)	4,337,105	(47.1)			

자료: 통계청(1987). 1985 인구 및 주택 센서스 보고서. 제 1권 전국편. p. 638, 642, 646, 647 재구성.
 (1993). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편. p. 544, 649, 653, 654 재구성.
 (1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편(2). p. 169, 190, 191, 218 재구성.

부가 90% 이상으로 가장 높고, 그 다음은 읍부, 동부의 순서이다. 이러한 순위에는 지난 10년간 변함없이 동일하나 동부에 위치한 주택에서 1가구 거주 주택비가 크게 늘어나면서 지역간 격차가 크게 감소하고 있다.

지역별 단독주택비도 면부가 가장 높고, 그 다음은 읍부, 동부의 순서이다. 1985년 이후 이러한 순위에는 변함이 없으나 전반적으로 단독주택 비율이 감소하면서 지역간 격차는 매 5년마다 10%포인트 이상씩 커지고 있는데 이는 주로 동부와 읍부의 단독주택비가 감소하면서 일어난 결과로 볼 수 있다.

이상의 지역별 주택특성 변화를 요약하면, 면부는 자가소유점유 주택비와 1가구거주 주택비 및 단독주택비가 가장 높고 주택당 거주가구수는

적은 반면 동부는 자가소유점유 주택비와 1가구 주택비 및 단독주택비가 가장 낮고 주택당 거주 가구수는 가장 많다는 점이다. 읍부는 동부와 면부의 중간적 특성을 갖고 있다. 이러한 지역간 특성에서 자가소유점유주택비와 거주가구비 및 단독주택비의 지역별 차이는 더욱 확대되고 있으나 주택당 거주 가구수와 1가구 거주주택비의 지역별 차이는 다소 완화되고 있다고 할 수 있다.

2. 2가구 이상 거주 주택특성 변화: 1985~1995

1) 1가구 거주주택과 2가구 이상 거주주택 변화
 표 5는 거주가구수를 중심으로 1가구 거주주택과 2가구 이상 거주주택의 주택비와 이들 주택에 거주하는 가구비 및 거주인수등을 보여주고 있다. 먼저 1주택에 1가구가 거주하는 주택비는

표 5. 1가구 1주택거주 및 2가구 이상 1주택거주 주택 및 가구 변화

	주택비	가구비	주택당 가구수	거주인비	주택당 거주인수
1가구 1주택거주					
1985	69.7	44.5	1.0	48.0	4.41
1990	72.2	45.7	1.0	48.4	3.93
1995	81.7	58.2	1.0	61.1	3.51
2가구이상 1주택거주					
1985	30.3	55.5	2.87	52.0	11.02
1990	27.8	54.3	3.08	51.6	10.89
1995	18.3	41.8	3.20	38.9	9.99

자료: 통계청 (1987). 1985 인구 및 주택 센서스 보고서. 제 1권 전국편. p. 638, 646, 647 재구성.
 (1993). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편. p. 544, 653, 654 재구성.
 (1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편(2). p. 169, 190, 218 재구성.

1985년에 69.7%에서, 1990년에 72.2%, 1995년에 81.7%로 10년간 12.0%포인트 증가하였다. 또한 1가구가 1주택에 거주하는 가구비도 44.5%에서 58.2%로, 거주인의 비율도 48.0%에서 61.1%로 증가하였다. 반면에 1주택에 2가구 이상이 거주하는 주택비는 1985년에 30.3%에서, 1990년에 27.8%, 1995년에 18.3%로 지난 10년간 12.0%포인트 감소였다. 아울러 2가구 이상이 1주택에 함께 거주하는 가구비와 거주인의 비율도 감소하고 있다. 그러나 2가구 이상이 거주하는 가구수에 비해 이들이 거주하는 주택수가 더 많이 감소하여 2가구 이상 거주하는 주택당 거주가구수는 2.87가구에서 3.08가구로, 다시 3.20가구로 계속 증가하고 있다.

전반적으로 1가구 1주택 거주비율이 증가하여 2가구 이상이 거주하는 주택이 감소하고 있는 가운데 2가구 이상이 거주하는 주택에는 점점 더 많은 가구가 함께 거주하고 있다는 사실을 알 수 있다. 1995년 현재 41.8%의 가구가 18.3%의 주택에 2가구 이상이 함께 살고 있어 이들 주택당 평균 3.2가구씩 총 10명이 거주하고 있는 반면에 1가구씩 거주하는 주택에는 58.2%의 가구가 81.7%의 주택에 주택당 3.5명씩 거주하고 있는 실정

이다.

이러한 1가구 1주택 거주비율이 증가하고 있는 사실은 정부의 1가구 1주택 정책이 실현되어 가는 과정으로 평가할 수 있으나 아직도 40% 이상의 가구가 1주택에 2가구 이상이 공동으로 거주하고 있으며 이들의 주택당 거주가구수가 오히려 증가하고 있다는 점을 주택정책에 고려해야 할 것이다.

2) 2가구이상 거주주택 및 가구 특성 변화

2가구 이상이 함께 거주하는 주택 및 가구 특성을 주택유형별로 살펴보면 표 6과 같다. 우선 주택유형은 87.7%이상이 단독주택이며 이 비율은 지난 10년간 거의 변화가 없다. 또한 1주택에 2가구 이상 거주하는 가구도 90% 이상이 10년간 변함없이 단독주택에 살고 있다. 2가구 이상이 거주하는 주택당 가구수는 단독주택이 1995년 현재 3.29가구로 가장 많으며 이러한 현상은 지난 10년간 더욱 뚜렷해져서 다른 주택유형에서 2가구 이상이 거주하는 가구수가 다소 감소하는 것과 대조를 보인다.

2가구 이상 거주하는 주택 및 가구특성을 주택이 위치한 지역별로 보면 1985년에는 83.8%가 동부이었으나 1995년에는 89.8%로 동부에 위치한 주택에 2가구 이상이 거주하는 비율이 증가하고 있음을 알 수 있다. 1주택에 2가구 이상이 거주하는 가구비도 동부에서는 늘어나고 있는 반면 읍부와 면부에서는 줄어들고 있다. 2가구 이상이 함께 거주하는 주택의 주택당 가구수도 동부의 주택이 읍부나 면부의 주택보다 많으며 이러한 지역간 차이는 더욱 뚜렷해지고 있다. 2가구 이상 거주하는 주택당 가구수 증가는 주로 동부에서 일어나고 있음을 알 수 있다. 이러한 현상은 90년대 시작된 도시지역 중심의 다가구주택 건설과 무관하지 않을 것으로 보이나 현 센서스 자료로는 이 관련성을 구체적으로 밝히는데 제한점이 있다. 1990년 센서스 조사부터 주택 종류에 다세대 주택이 그리고 주택이외의 거처에 오피스텔

표 6. 2가구 이상 거주주택 및 가구의 주택유형별 및 지역별 분포

	1985		1990		1995				
	N	(%)	N	(%)	N	(%)			
2가구 이상 거주 주택의 주택유형별 분포									
단독주택	1,649,072	(89.3)	1,755,656	(88.1)	1,476,674	(87.7)			
아파트	39,580	(2.1)	47,839	(2.4)	24,461	(1.5)			
연립주택	78,049	(4.2)	91,490	(4.6)	50,945	(3.0)			
다세대주택	-	-	13,974	(0.7)	10,173	(0.6)			
기타	81,285	(4.4)	82,993	(4.2)	122,058	(7.2)			
계	1,847,986	(100.0)	1,991,952	(100.0)	1,684,311	(100.0)			
2가구 이상 거주 가구의 주택유형별 분포 (주택당 가구수)									
단독주택	4,779,696	(90.2)	2.90	5,539,874	(90.2)	3.16	4,860,398	(90.1)	3.29
아파트	81,486	(1.5)	2.06	98,227	(1.6)	2.05	49,940	(0.9)	2.04
연립주택	170,771	(3.2)	2.19	198,790	(3.2)	2.17	105,724	(2.0)	2.08
다세대주택	-	-	-	32,558	(0.5)	2.33	23,770	(0.4)	2.34
기타	266,144	(5.0)	3.27	270,589	(4.4)	3.26	356,766	(6.6)	2.92
계(전국)	5,298,097	(100)	2.87	6,140,038	(100)	3.08	5,396,598	(100)	3.20
2가구 이상 거주 주택의 지역별 분포									
동부	1,548,513	(83.8)	1,764,393	(88.6)	1,512,442	(89.8)			
읍부	183,429	(9.9)	126,213	(6.3)	98,474	(5.8)			
면부	116,044	(6.3)	101,346	(5.1)	73,395	(4.4)			
2가구 이상 거주 가구의 지역별 분포 (주택당 가구수)									
동부	4,513,594	(85.2)	2.91	5,541,635	(90.3)	3.14	4,947,688	(91.7)	3.27
읍부	492,496	(9.3)	2.68	337,361	(5.5)	2.67	259,755	(4.8)	2.64
면부	292,007	(5.5)	2.52	261,042	(4.2)	2.58	189,155	(3.5)	2.58

자료: 통계청(1987). 1985 인구 및 주택 센서스 보고서. 제 1권 전국편. p. 638, 646, 647 재구성.
 (1993). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편. p. 544, 653, 654 재구성.
 (1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편(2). p. 169, 190, 191 재구성.

항목이 첨가되어 분류되고 있는 바와 같이 다가구주택도 단독주택에서 분리되어 독립된 자료로 조사되어야 할 것이다.

이상을 요약하면, 2가구 이상이 거주하는 주택은 단독주택이며, 주로 동부에 위치하고 있다고 할 수 있다. 또한 단독주택과 동부에 위치한 주택을 중심으로 2가구 이상이 1주택에 함께 거주하는 현상은 지난 10년간 더욱 커지고 있으며 2가구 이상이 거주하는 주택당 거주가구수도 단독주택과 동부에 위치한 주택을 중심으로 커지고 있다. 이러한 사실은 주택당 2가구 이상이 거주하는 주택특성이 지역별 및 주택유형별로 차이가 점차 더욱 뚜렷해지는 것을 시사하는 것이다.

3) 2가구 이상 거주 단독주택 특성 변화

여기서는 2가구 이상이 거주하는 주택 가운데 단독주택에 초점을 맞추어 살펴 본 결과 표 7에 나타난 바와 같이 지난 10년간 단독주택의 절대수가 감소하는 상황에서도 전국적으로 단독주택의 1/3이상에는 2가구 이상이 거의 변함없이 함께 거주하고 있었다. 지역별로 보면 특히 동부에 위치한 단독주택의 60% 내외에 2가구 이상이 거주하고 있어 20% 내외인 읍부의 단독주택이나 5% 내외인 면부의 단독주택보다 동부의 단독주택에 2가구 이상이 거주하는 비율이 훨씬 높다. 지난 10년간 면부와 읍부에 위치한 단독주택에 2가구 이상이 거주하는 비율이 점차 감소함에도

표 7. 지역별 2가구 이상 거주 단독주택의 특성 변화

지역별	1985		1990		1995	
	N	(%)	N	(%)	N	(%)
2가구 이상 거주 단독주택비						
동부	1,370,817	(56.9)	1,541,016	(63.9)	1,324,258	(59.9)
읍부	169,700	(24.4)	117,884	(20.7)	87,364	(16.1)
면부	108,555	(5.8)	96,756	(5.5)	65,052	(4.1)
계(전국)	1,649,072	(34.9)	1,755,656	(37.1)	1,476,674	(34.0)
단독주택 거주가구수 (주택당 가구수)						
동부	4,817,027	2.25	5,845,260	2.42	5,342,939	2.42
읍부	981,188	1.41	768,344	1.35	685,679	1.27
면부	2,051,873	1.09	1,897,547	1.09	1,687,568	1.06
계(전국)	7,850,088	1.66	8,511,151	1.80	7,716,186	1.78
2가구 이상 거주 단독주택 위치						
동부	1,370,817	(83.1)	1,541,016	(87.8)	1,324,258	(89.7)
읍부	169,700	(10.3)	117,884	(6.7)	87,364	(5.9)
면부	108,555	(6.6)	96,756	(5.5)	65,052	(4.4)
계	1,649,072	(100)	1,755,656	(100)	1,476,674	(100)
2가구 이상 거주 단독주택 거주가구수 (주택당 가구수)						
동부	4,050,687	2.39	4,975,275	3.23	4,457,160	3.37
읍부	456,022	2.69	315,727	2.60	231,185	2.63
면부	272,987	2.51	248,872	2.57	167,410	2.57
계(전국)	4,779,696	2.50	5,539,874	3.16	4,855,755	3.29

자료: 통계청(1987). 1985 인구 및 주택 센서스 보고서. 제 1권 전국편. p. 638, 646, 647 재구성.
 (1993). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편. p. 544, 653, 654 재구성.
 (1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제 1권 전국편(2) p. 169, 190, 191 재구성.

불구하고 오히려 동부의 단독주택에는 그 비율이 1985년 56.9%에서 1995년 59.9%로 증가하여 2가구 이상이 거주하는 현상은 동부에 위치한 단독주택을 중심으로 심화되고 있음을 알 수 있다.

한편 지역별 단독주택당 평균 거주가구수는 동부에 위치한 단독주택이 면부에 위치한 단독주택의 2배 이상이며, 이 지역간 차이는 더 심화되고 있다. 단독주택이라 하더라도 면부에 위치한 경우는 대부분 1가구씩 거주하고 있다.

2가구 이상이 거주하는 단독주택의 위치는 80% 이상이 동부이며, 이 지역편중 현상은 더욱 커지고 있는 것으로 나타났다. 아울러 2가구 이상이 거주하는 단독주택당 가구수도 읍부나 면부는 2.5~2.7가구이지만 동부는 3.0~3.4가구로, 단독주택에 2가구 이상이 함께 거주하는 경우라 하

더라도 동부에서는 읍부나 면부보다 주택당 거주 가구수가 많을 뿐만 아니라 이러한 지역별 차이가 점차 커지고 있음을 알 수 있다.

이상을 요약하면, 동부에 위치한 60% 내외의 단독주택에는 2가구 이상이 거주하고 있는데 이는 2가구 이상 거주하는 단독주택의 약 90%에 해당하는 것이다. 동부의 단독주택당 평균가구수는 2.4가구인 반면 면부의 단독주택에는 거의 1가구씩 거주하고 있다. 또한 2가구 이상이 거주하는 단독주택 중 다른 지역보다 동부에 위치한 단독주택에 더 많은 가구들이 함께 거주하고 있으며 이러한 현상은 점차 더욱 뚜렷해지고 있다. 따라서 2가구 이상이 거주하는 단독주택의 문제는 대략 동부에서 2가구 이상이 거주하는 단독주택 가구의 문제라고 볼 수 있다.

V. 요약 및 결론

1985, 1990, 1995년 인구주택 총조사 자료에 의거하여 살펴 본 1가구 거주주택과 2가구 이상 거주주택의 실태 및 특성 변화를 요약하고 시사점을 정리하면 다음과 같다.

1990년 이후 주택공급 확대를 위주로 한 정부의 적극적인 정부정책에도 불구하고 1995년 현재 주택보급율은 정부통계상 86.0%, 본 연구 기준으로 71.0%로 프랑스 121.8%(1990년), 일본 111.1%(1988년), 미국 109.6%(1990년), 영국 104.0%(1991년) 등(주택산업연구원, 1996) 선진국에 비해서 아직도 낮은 수준이다. 통계청이 발표한 주택보급율이 본 연구에서 추정한 주택 보급율보다 낮은 것은 통계청 자료에는 주택수에 빈 집수가 포함되어 있고 아울러 가구수에 단독가구와 비혈연가구가 제외되어 있어서 실제적인 주거수요를 반영하지 못하고 있기 때문이다. 이는 현실적으로 급증하고 있는 단독가구의 주택수요를 주택보급율에 포함하여 장기적으로 주택정책에 반영해야 할 필요성이 있음을 시사하고 있는 것이다.

지금까지 신규주택공급이 주로 도시지역을 중심으로 집합주택 특히 아파트 위주로 이루어짐으로써 재고주택특성에 있어 자가소유점유 주택비와 단독주택비가 감소하고 있는 반면 동부의 주택수비와 거주가구수비는 증가하고 있다. 이러한 재고주택 특성의 주택유형별 및 지역별 차이는 최근에 올수록 더욱 심화되고 있다. 주택유형별로는 아파트 위주 공급에 의해 임차자 점유주택비와 1가구 거주비가 증가하고 있는 반면 단독주택비는 급감하고 있으며 특히 주택공급의 급증에도 불구하고 단독주택의 절대수가 감소하고 있다. 단독주택은 자가소유점유비와 2가구 이상 거주비가 가장 높으며 그 비율은 큰 변함이 없다. 지역별로는 동부에서 단독주택비와 1가구 거주주택비가 가장 낮고 단독주택비가 급감하는 반면 1가구가 거주하는 주택비는 증가하여 단독주택의

주택유형과 1가구 거주 가구비간의 상충관계가 동부에서 가장 크게 나타나고 있다. 따라서 정부의 1가구 1주택 목표는 달성되어 가고 있으나 신규 주택유형이 집합주택 특히 공동주택 위주로 공급되기 때문에 이에 따르는 주거유형규범결합이나 주거 환경의 질 문제를 고려해야 할 것이다.

1가구가 1주택에 거주하는 주택 및 가구 비율이 증가하고 있는 반면 2가구 이상이 거주하는 주택비와 주택수는 감소하여 2가구 이상이 함께 거주하는 주택당 거주가구수는 증가하고 있다. 2가구 이상이 거주하고 있는 주택은 대부분이 단독주택이며 동부에 위치하고 있는데 이러한 현상은 최근 10년간 더욱 심화되고 있다. 특히 숫자가 감소하고 있는 단독주택에 2가구 이상이 주로 거주하고 있다는 사실을 주택재고변화에서 주목할 필요가 있다.

도시지역의 단독주택에는 60% 내외가 2가구 이상이 1주택에 함께 거주하고 있으며 2가구 이상이 거주하는 단독주택의 약 90%가 도시지역에 위치하고 있다. 따라서 2가구 이상이 1주택에 거주하는 주택 및 가구의 문제는 도시지역에서 2가구 이상이 1주택에 거주하는 단독주택 가구의 문제라고 종합해 볼 수 있다. 단독주택은 자가소유 점유율이 높기 때문에 2가구 이상이 거주하는 단독주택에는 집주인과 임차가구가 함께 거주하는 경우가 많을 것으로 추정할 수 있다. 따라서 단독주택을 부분 임대하여 거주하는 임차자는 표집 선정시 연구대상에서 제외되기 쉽고 아울러 비제도권 임대주택에 거주할 가능성이 크므로 이들의 주거생활 실태 및 문제점을 구체적으로 밝힐 수 있는 후속연구 및 제도권 임차자와 같은 법적 보호가 요청된다.

도시지역의 단독주택당 거주하는 가구수가 늘어나고 집중하는 현상은 1990년 이후 주로 도시지역에서 공급이 시작된 다가구주택과도 관련이 있을 것으로 추정해 볼 수 있다. 그러나 인구주택 총조사에서는 다가구주택이 법적으로 소유권

이 분리되지 않기 때문에 이를 단독주택으로 분류하고 있는 실정이다. 그러나 다가구주택은 사실상 다세대주택과 같이 각 가구가 독립적인 생활을 할 수 있는 여건을 갖춘 경우가 많으므로 2가구 이상이 거주하는 주거실태와 주택수요 및 공급을 거시적으로 정확히 예측하기 위해서는 단독가구에 대한 고려 뿐만 아니라 다가구주택에 거주하는 세대를 분리한 가구 및 주택에 대한 정보가 필요하다.

참고문헌

1. 건설교통부(1997a). 주거기준 도입방안연구. 국토개발연구원 보고서.
2. 건설교통부(1997b). 건설교통통계연보. 건설교통부.
3. 서울특별시(1997). 복지주거기준제도 도입을 위한 주거기준 및 정책개발 연구. 서울시정개발연구원 보고서.
4. 소재순(1998). 한국가족의 주거규범 조절방안 모색. 한국가정관리학회 제 23차 총회 및 학술대회 발표집. 국가경제위기에 한국가정은 어떤 생활규범과 생활표준으로 살아야 하는가?: 121-142.
5. 주택산업연구원(1996). 민간임대주택 활성화를 위한 수요특성 분석연구. 주택산업연구원.
6. 통계청(1987). 1985 인구 및 주택센서스 보고서. 제1권 전국편. 경제기획원 조사통계국.
7. 통계청(1992). 1990 인구 및 주택 총조사 보고서. 제1권 전국편. 대한통계협회.
8. 통계청(1993). 한국인의 주거실태현황 및 특성. 1990 인구주택 총조사 종합분(4-4). 대한통계협회.
9. 통계청(1997a). 1995 인구주택 총조사 보고서. 제1권 전국편(2). 통계청.
10. 통계청(1997b). 1995 인구주택 총조사 최종 전수 집계 결과. 통계청.
11. 통계청(1997c). 1997 한국의 사회지표. 통계청.

(接受 : 1999. 1. 5)