

중국의 주택상품화 과정이 주거 빈곤에 미친 영향*

안창진** · 이원호***

A Study on the Effect of Urban Housing Reform on Chinese Urban Housing Poverty*

Ahn, ChangJin** · Lee, Wonho***

요약 : 중국은 개혁·개방과 함께 사회주의 계획경제체제에서 자본주의 시장경제체제로 이행중이며 이러한 과정에서 주택의 상품화와 함께 빈곤의 문제가 수면위로 등장하게 되었다. 본 연구에서는 장소적 빈곤의 개념을 기반으로 하여, 국내외 문헌을 통해 중국의 사회보장제도와 주택의 상품화 과정을 분석하고 파악된 내용을 중심으로 중국의 주택상품화의 특징 및 문제점을 지적했다. 아울러, 중국을 8개 권역으로 구분하여 지역의 특성을 인구·사회적 지표, 경제적 지표, 주택지표로 고찰했다. 분석결과, 주택상품화 과정은 주거빈곤에 영향을 미치고 있었으며 권역별로 상이한 특징을 보였다. 본 연구에서는 중국의 지역별 상황이 매우 다양하므로 주거정책에서 일원적 방법이 아닌 다원적 방법으로 접근해야함을 제시한다.

주요어 : 중국 도시 빈곤, 장소적 빈곤, 주거빈곤, 중국의 주택상품화

Abstract : China is in the process of carrying out socialist planned economic system and capitalist market economic system along with its reforms and opening. In the process, the problem of poverty is surfacing along with the commercialization of housing. In this study, we've analyzed China's social security system through literature at home and abroad based on the concept of place poverty, and have pointed out the characteristics and problems of Chinese urban housing reform centered around what we've identified. Furthermore, we've divided up China into 8 zones, and have examine the characteristic of each area by population & social index, economic index, and housing index. As a result of analysis, the process of urban housing reform had an effect on housing poverty, and appeared to have different characteristics by zone. In this study, since China's situation by area is very diverse, it presents a point that we must approach with not a monistic method but a pluralistic method regarding housing policy.

Key Words : Chinese urban poverty, Place poverty, Housing poverty, Urban housing reform

1. 서론

1) 연구의 배경 및 목적

중국은 1978년 경제개방 이후로 급격한 경제 성장을 이루고 있다. 경제성장의 속도는 어느 나라보다 빠르며, 그에 수반한 사회경제적 변화요소 역시 빠르게 변화한다. 이러한 급격한 경제적 변화와 함께 공공재의 상품화가 진행중이며, 주택 역시 상품화 과정을 겪었다. 그러나, 상당수의 단위는 상품주택을 시장가로 매입한 뒤 노동자에게 우대가격으로 판매하고 있으며, 여기에 소유형태의 복잡성과 소유권의 불명확성까지 겹쳐져 중국의 주택

상품화는 쉽지 않은 과정을 겪고 있다.

이러한 상황에서, 현재 주택의 상품화 과정이 경제성장의 결과 초래된 빈곤의 문제와 결합하면서, '주거빈곤'이라는 새로운 형태의 빈곤이 등장하게 되었다. 재정적으로 여건이 나은 단위들은 종업원들에게 복지주택의 배정을 위해 박차를 가했고, 이는 복지주택을 배정받을 기회를 갖지 못한 사람들에게 사회적 불평등과 사회적 비정의를 야기했다. 대부분의 도시에서 주택개혁정책은 공공부문 노동자에게만 혜택을 주고, 사기업 노동자에게는 혜택을 주지 않았다. 공공부문 종사자들은 주택 배급 제도를 활용해 그들의 주거여건을 점진적으로 개선시켜 나갔지만, 이제 주택 시스템으로 처음 편입

* 이 논문은 2009년도 성신여자대학교 학술연구조성비 지원에 의해 연구되었음.

** 한국토지주택공사 연구지원처 토지실 연구원(Researcher, Research Supporting Department, Korea Land & Housing Corporation)(chgene20@hanmail.net)

*** 성신여자대학교 지리학과 조교수(Assistant Professor, Department of Geography, Sungshin Women's University)(wonholee@sungshin.ac.kr)

된 대기업 노동자들은 시장을 통해 주택을 획득해야만 한다.

또한, 덩샤오핑의 '선부론(先富論)'에 입각한 거점개발 방식은 지역격차를 더욱 확대시켰으며, 지역격차는 지역의 빈곤에도 지대한 영향을 미쳤다. 한 국가 안에서 급속한 경제 발전으로 인해 부를 축적한 지역이 있는 반면, 소외된 지역이 생겨나기 시작한 것이다. 이는 GDP, 지역에 대한 투자 등 다양한 요소에 영향을 미쳤고, 주택개혁에 지역의 격차가 반영이 되었다. 이렇듯, 현재 중국은 개인적인 빈곤의 영향과 거점개발 방식에서 소외된 장소적 빈곤으로 빈곤이 가중되고 있다.

지금까지의 연구들을 통해 살펴본 주거빈곤에 관한 문제는 저소득층의 주거문제를 단순히 빈곤의 결과로서만 인식했다. 저소득층의 주거문제를 물질적 결핍에 따른 결과적인 측면으로만 이해하는 것은 주거문제를 둘러싼 현실의 복잡한 측면을 과도하게 단순화시키는 한계를 지닌다. 빈곤을 물질적 결핍이라는 정태적인 성격으로 조명하기보다 '빈곤화'라는 동태적인 과정으로 이해한다면 저소득층의 주거문제와 빈곤의 관계에 대한 인식은 사뭇 달라질 수 있다. 즉, 전자가 저소득층의 주거문제를 빈곤에 대한 종속변수로만 이해하는 입장이라면, 후자는 독립변수로서 기능할 수 있음을 의미한다. 주거문제는 물질적 결핍에 따른 빈곤의 결과이기도 하지만, 다른 한편으로는 빈곤을 심화시키는 원인으로도 기능한다는 것이다.

본 연구에서는 기존의 계획경제체제 안에서의 주택분배제도적 측면과 시장경제체제안에서 주택시장제도 측면을 모두 고려하여 주택의 상품화와 장소적 빈곤이 주거빈곤에 미친 영향을 찾아내고 경제 개혁 이후 중국 내 사회적 불평등에 함의를 파악하고자 한다.

2) 연구의 범위 및 방법

본 연구는 중국의 주택상품화 과정이 주거빈곤에 미친 영향에 대하여 장소적 빈곤 및 주거빈곤을 측정해보고자 한다. 따라서 본 연구는 크게 다섯 가지 주요 내용으로 구성한다.

첫째, 중국의 주택상품화 과정을 기존 문헌의 연구결과를 종합하여 그 안에서 발생한 주거빈곤 요

소들을 도출해 낸다. 둘째, 현재 중국의 주택 현황을 파악하여 중국의 주거빈곤 상황을 권역별로 조사한다. 셋째, 외국의 사례를 조사하여, 주택 빈곤에 대한 과정과 해결책을 살펴보고 중국의 주택 상황에 적용하여 본다. 넷째, 외국사례를 통해 주택 빈곤 지표를 중국에 적합하도록 설정하고, 이를 통해 중국 도시의 주택 빈곤 요소를 설정해본다. 끝으로, 측정된 도시 주택 빈곤 요소를 통해 장소적 빈곤 정도를 측정해 현 주택제도의 문제점 도출하고 앞으로 중국 주택 빈곤 문제에 대해서 중국주택정책이 나아가야할 방향 모색하고자 한다.

연구의 공간적 범위는 중화인민공화국(中華人民共和國)의 4개의 직할시(直轄市)와 22개의 성(省) 5개의 자치구(自治區)이다. 홍콩과 마카오 같이 반환된 지역은 주택상품화 과정을 살펴보아야 하기 때문에 제외하였다. 자료는 중화인민공화국 통계자료를 활용하였으며, 시간적 범위는 1949년 중화인민공화국 수립이후부터 현재까지를 대상으로 한다.

분석을 위하여 주택 정책 및 주거환경과 관련한 외국 자료 및 국내자료를 수집하여 내용을 정리하여 개념과 유형을 정립한 문헌연구방법을 사용하였다. 또한, 통계자료를 활용하여 현재 중국의 주거생활 및 중국의 권역별 지역특성을 찾아 분석·검토하였고, 수집한 통계자료를 검증하기 위해 다중회귀분석을 활용하였다.

2. 장소적 빈곤(Place poverty)과 주거빈곤(Shelter poverty, Housing poverty) : 개념적 고찰

1) 장소적 빈곤(Place poverty)

장소적 빈곤은 빈곤의 구조적 접근¹⁾에 공간적 차원을 결합한 이론으로, 어떤 환경이 특정 지리적 경계 안에서 빈곤의 수준을 결정하는지를 심도 있게 분석한다. 이러한 이론들은 빈곤을 지역의 기회를 구조적으로 결정하는 역사적 경향과 사회적 제도뿐만 아니라 지역의 경제적 맥락에서 접근한다. 지역의 기회라는 측면에서 경제적 안녕이나 빈곤은 경제적으로 시장의 힘과 시장의 지배구조, 지역 경제, 노동자의 상대적 힘, 지역적 특성의 결과이다. 특정 지역 거주자들은 그 지역의 자본 투자의

이점과 단점을 서로 공유하기 때문에 일반적인 운명을 같이 하며, 이러한 특성들은 경제적 안녕과 부의 지역적 분포에 반영된다. 인종이나 성과 같은 개인의 특성은 빈곤유입과 탈출에 중요한 영향요인이지만, 한 지역 내에 빈곤율은 일차적으로 그 지역의 경제활동의 구조에 기인하는 것이다.

장소적 빈곤에 대해 Powell, *et al.*(2003)은 빈곤한 자들의 이익과 불이익, 특정한 집단의 강점과 단점이 그들이 어디에 거주하고 있느냐에 따라서 가치가 달라지는 것이라고 정의했으며, Townsend (1979)는 “임금을 받고 있는 사람들의 사회보장에 대해서는 정의가 적절하지 않다. 그들은 지역마다, 다른 사회 공공 서비스를 받고 있는데, 이는 그들이 거주하는 장소가 다르기 때문이다.”라고 주장했다. 또한, Shawl, *et al.*(1999)에 의하면, 대부분의 빈곤에 관한 경제학적 연구에서 보면 “빈곤 가정의 표준 삶의 향상에 대한 서비스의 중요성”을 간과하고 있다고 주장했다.²⁾

장소적 빈곤에 대한 이러한 주장들은 개인이나 구조에 치중하지 않고, 장소의 개념으로 이 모든 것을 포괄한다는 특징을 가지고 있다. 즉, 빈곤 측정의 장소적 접근 방법은 특정 지역에 거주하고 있기 때문에 받는 불이익을 측정하는 것이다. 빈곤한 장소에서 더욱 빈곤이 야기되는 문제에 대해 구조적으로 빈곤할 수밖에 없는 것을 장소적 빈곤이라고 정의할 수 있다.

2) 주거빈곤(Shelter poverty, Housing poverty)

주거빈곤이란 주택자체의 규모, 위치, 질적 수준, 주거비 수준 등이 주거기준에 미달되는 것을 의미하며, 주거의 최저기준에도 미치지 못하는 빈곤한 상태를 말한다. 현재 거주하는 주택이 외형적으로는 문제가 없어 보일지라도 가구원수가 방수에 비해 지나치게 많아 1인당 방수가 0.3개 이하라면 이는 분명 주거빈곤에 해당된다. 또 가구 전체 소득의 50%이상이 주거비에 지출된다면 이 역시 주거빈곤에 해당된다.

1990년대까지는 주거빈곤의 문제가 지방정부 혹은 한 국가의 문제로 한정되었지만, 지속가능한 개발이 본격적으로 강조되고 NGO의 활동이 활발해지면서 범지구적 차원의 문제로 부각되기 시작했

고, 현재 세계은행과 UN산하기관들의 최우선과제가 되고 있다.

주거빈곤에 대한 결정 요소는 여러 가지가 있지만, 대부분 주거 기준으로 결정한다. 미국은 Housing Code라는 법을 마련하고, 주거기준의 설정뿐 아니라 그 기준의 적용에 대해 많은 부분을 할애하여 강조하고 있다. 영국의 경우는 주택법(The Housing Act 1985)에서, 가구 보다는 주택을 대상으로 주거기준을 설정하였고, 법령의 적용은 지방자치단체가 담당하고 있다. 일본은 1973년 제3기 주택건설 계획에서 최저주거수준과 평균거주 수준 등을 책정하는 등 법적 강제성은 없지만 명확한 주거기준을 도입하였다. 일본의 주거기준은 실제 주택정책 수립에 있어서 중요한 정책지표로 활용되고 있다.³⁾

주거빈곤은 세가지 측면으로 구분할 수 있다. 첫째, 주택의 기능적 기준으로 주거빈곤을 정의한다. 주택이 지닌 4가지 기능인 자녀의 교육 및 성장 환경, 신분재화, 삶의 안전성과 연속성 그리고 재산의 기능을 향유하지 못하거나 미흡한 상태로 구분한다. 대표적으로 개도국 도시의 불량주택지구(Squatter settlement)를 들 수 있다. 둘째, 일정수준 이하의 주택수준에서 거주하는 사람들에게 요구되는 주택의 양과 질 그리고의 주택최저기준에도 미치지 못하는 빈곤한 상태를 말한다. 최저주거기준은 각국의 주택정책 혹은 사회정책을 수행하기 위하여 해당 사회의 주거 상태와 사회·경제적 여건 등을 감안하여 설정한 것으로서 모든 국가와 모든 사람들에게 적용되는 통일적 기준을 찾기가 용이하지 않다. 셋째, 인권 즉, 주거권의 관점에서 접근하고자 함이다. 주거권(Housing rights)이란 “인간으로서 존엄과 가치를 훼손하지 않는 최소한의 주거생활의 보장”이다. 인간의 존엄과 가치를 유지하기 위해서는 ‘최소한의 주거수준’이 확보되어야 하며 적절한 주택이 유지 보장되어야 한다는 접근이다.⁴⁾

중국의 주거빈곤의 관점은 두 번째 관점인 최저 주거빈곤의 관점에서 접근해야 한다. 개혁개방이전 중국의 주택은 개인에게는 공공재의 하나로써 배급품이었고 정부에게는 중공업 우선 정책에 맞추어 투자하지 않았던 부분이기 때문에 중국의 주택 상황은 열악했다. 이로 인해 주택의 질적 측면 양적 측면 모두에서 좋지 않은 상황에 비추어 최저 주거기준을 적용하여 중국의 주거빈곤을 측정하고,

이후 주거의 상황이 나아졌을 때, 기능적 측면과 주거권의 측면에서 측정해야한다고 생각한다.

3. 중국의 사회보장제도의 시장화와 주택상품화 과정

1) 중국의 사회보장제도의 시장화

개혁·개방 이전 도시노동자들은 단위제도 안에서 ‘요람에서 무덤까지’ 식의 사회보장 혜택을 받았지만, 개혁·개방 이후 모든 사회보장제도가 개편되었다. 그 방향은 국가·기업·노동자 3자를 주축으로 하는 방식으로 수혜자의 의무와 책임을 강화해 나간다는 데서 이전의 사회보장제도와 차이가 있다.

(1) 개혁·개방 이전의 사회보장제도

중화인민공화국 수립 이후 실시된 사회보장제도 는 1951년 2월 26일 최초로 공포된 ‘중화인민공화국노동보험조례(中華人民共和國勞動保險條例)’에 의거한다. 의료, 산재, 노후연금 등을 중심으로 시작한 이 제도는 초기에는 주요 대상을 100인 이상 국영, 집체(集体) 또는 민간 부문 공장 및 광산 노동자로 한정하였으나, 1950년대 중반 이후 대다수 도시노동자로 확대되었다. 이후 사회보장체계의 근간이 되었으나, 문화혁명 기간에 이러한 방식이 해체되었고, 1969년 국가 재정부에서 도시지역 노동자에 대한 사회보장비용을 기업이 직접 부담하도

록 하였다. 사회주의 계획경제 하에서 도시노동자의 임금수준은 매우 낮았지만, 낮은 임금을 보전하기 위하여 노동자에게는 현물급여 성격을 띠는 각종 혜택을 주었고, 이들 기능은 정부가 아닌 국영기업 등 각 작업단위에서 직접 수행하였다. 노동자 및 그 부양가족을 위한 주거, 의료, 교육 등의 생활 서비스도 포함되었다.⁵⁾

(2) 개혁·개방 이후의 사회보장제도의 변화

개혁·개방 정책 이전의 복지정책은 공공부문에 고용되지 않고 생활에 어려움을 겪는 일부 소외계층에 대한 공적 부조였으며, 그 주요대상은 ‘3무(無)계층(소득이 없어 생활 유지가 곤란한자, 실직 등으로 인해 직업이 없는 자, 도움을 줄 수 있는 친인척이 없는 자)이었다. 그러나 개혁·개방 이후, 적자만을 내던 국영 기업이 파산하고 많은 국영기업에 속해 있던 노동자들이 해고되기 시작하였고, 사회보장제도는 국가와 단위의 책임에서 벗어나 개인으로 이전하고 있었다. 수많은 해고 노동자들과 개혁·개방 과정에서 발생한 실업자들은 도시의 빈민으로 전락하기 시작했으나, 이전에 직업이 있었기 때문에 기존의 공적 부조 대상에서는 제외되었다.

1990년대 들어서는 급격히 팽창한 민간 노동자를 수용할 수 없었기 때문에 기존제도의 변화가 나타나기 시작했다. 개혁·개방 이전 단위에서 전적으로 책임을 지던 사회보장제도는 개혁·개방 이후 국가, 지방정부, 개인의 책임으로 변화하게

표 1. 개혁·개방이전 사회보장제도의 기본체계

구분	사회보장제도의 기본체계
사회보장	- 국영기업 및 정부기관 노동자에 대한 사회 보험 보장(연금, 의료, 산재 등 포함) - 공적부조 형태로서 무노동력·무소득·무연고(3無) 계층에 대한 현금 수당 지급
고용	- 모든 도시지역 노동자는 국영기업 또는 집체기업에 고용 할당됨(완전고용) - 노동자 고용 안정을 보장함으로써 실업 위험이 없음
주택	- 대부분의 도시 지역 주택은 지방정부 및 국영기업이 관리하며, 노동자 및 기관 직원에 대한 무상 배분체계 - 공공임대주택의 임대료는 유지관리비에도 미치지 않는 저렴한 가격을 유지
의료 서비스	- 정부 및 국영기업에서 제공 - 병원 등의 의료기관은 공공기관으로서 정부 및 국영기업 재정으로 운영 - 국영기업 및 정부기관 직원에 대한 무료 진료체계

출처: Guan, X.(2000) "China's Social Policy and Development in the Context of Marketization and Globalization" In Social Policy & Administration 34(1), p.116.

되었다.

2) 중국의 주택상품화 과정

중국의 주택개혁과정은 크게 다음의 3단계로 구분할 수 있다. 첫 번째 단계는 주택을 복지재의 하나로 배분했던 실물분배시기이다. 두 번째 단계는 실물분배와 화폐분배가 혼합된 혼합분배의 시기, 마지막으로 1998년 7월 이후부터 현재까지인 화폐분배시기로 구분할 수 있으며 상세한 내용은 아래와 같다.

(1) 실물분배시기(1949~1978)

1949년 이후, 마오쩌둥(毛澤東) 사상은 정치사상 뿐만 아니라 경제정책에 까지 영향을 미쳤으며 주택정책 역시 예외는 아니었다. 마오쩌둥은 지지 세력을 확보하려는 일환으로 공산주의에 반대하는 지주나 토호들의 땅을 강제 몰수하여 농민들에게 유상 또는 무상으로 배분하였다. 이러한 평등주의에 입각한 토지와 주택의 재분배는 중화인민공화국이 수립된 뒤 수십 년 동안 주택정책을 포함한 토지정책에 중대한 영향을 미쳤다.⁶⁾

중화인민공화국 수립 이후 1979년의 개혁이전까지의 중국 주택제도의 변천은 반봉건 사유 제에서 사회주의 공유제로의 변화를 확립하는 과정이라고 볼 수 있다. 이 시기의 주택 정책의 목표는 두 가지로 설명할 수 있다. 첫 번째는 주택의 수요를 사유에서 국유로 변화시켜 주택을 공공재의 하나로 만드는 작업이었다. 두 번째는 중화학 공업 우선 정책으로 인해, 주택에 비중을 두지 않고 투자 역시 적게 했다. 이런 두 가지 목표에 의해서 중국의 주택정책은 실물무상분배와 국공유화를 기본으로 수립되었다.

(2) 혼합분배시기(1979~1998)

혼합 분배의 시기는 실물분배의 시기나 후에 언급할 화폐 분배시기에 비해서 뚜렷한 성격을 가지고 있지 않은 것처럼 보인다. 하지만, 20년에 걸친 중국의 주택 개혁과정에서 이 시기는 가장 뚜렷하게 변화의 시기를 보여주며, 가장 중요한 시기라고 할 수 있겠다. 이 시기에는 국가나 단위에 의해 배급받은 주택을 개인 소유로 전환하여 주택의 상품

화를 촉진하고 그 주택들이 시장에서 거래가 되도록 하는 각종 정책들을 시행했다. 때문에 국가나 단위로부터 배급받은 실물분배와 개인이 시장에서 주택을 구입하는 화폐분배가 혼재(混在)하였고, 이러한 특징은 이시기를 혼합분배라고 지칭하는 배경이 된다.⁷⁾

주택제도 개혁이 본격화된 것은 1978년 9월 국무원이 개최한 '도시주택건설공작회의(城市住宅建設工作會議)'에서 덩샤오핑(鄧小平)이 "주택문제를 해결하기 위해서는 개인의 건축이나 개인과 단위의 공동건축을 허용하고, 할부상환방법 등을 통해 개인의 수중에 있는 자금을 동원하면서 국가가 자재를 지원해 주는 등 통로를 다양화해야 한다."는 발언이 시초가 되었다. 이어 1980년 4월 2일 덩샤오핑은 다시 전국적으로 보편화되어 있는 주택난 문제를 해결하기 위해 지시를 내렸다. 이, 지시에는 당시 주택 문제가 잘 나타나 있을뿐더러 주택제도의 개혁 목표도 정확하게 제시되어 있으며 주택제도 개혁의 목표는 크게 '주거환경 개선'과 '주택공급의 시장화'로 요약될 수 있다.⁸⁾

(3) 화폐분배시기(1998.7~)

이 시기는 비교적 급진적인 주택제도 개혁 단계라 할 수 있다. 이전 시기의 다양한 개혁 조치에도 불구하고 여전히 주택 공급과 주택제도에는 많은 문제점이 발견되었다. 이러한 상황에서, 1998년 경기침체로 인해 당 중앙과 국무원 지도자들은 주택 건설 사업에 박차를 가함으로써 새로운 소비열기와 경제 성장 동력을 만들 필요가 있음을 인식하게 되었다.

또한 점차적으로 국민경제가 끊임없이 성장하면서 인민들의 소득도 계속 향상되었고 경제상황도 호전되었다. 1997년에 실시된 200여 개의 대·중·소도시에 대한 조사에 의하면 평균 소득에 대한 주택 값의 비는 6.4배로 나타났다. 이전까지 주택 개혁이 큰 성과를 거두기는 하였으나 개혁의 진도가 느렸기 때문에 국무원은 주택상품화를 가속화하기 위해 1998년 세부적으로는 이전보다 더욱 급진적인 시장화 형태를 띠는 규정을 만들었다. 그 규정은 '1998년 하반기부터 신규주택에 대해서는 원칙적으로 실물분배를 중단하고, 각 지방의 상황에 따라 점차 주택분배의 화폐화를 실시하되 도시

근로자의 경우는 1999년까지 정부 보조를 폐지한다. 중·저소득 계층을 위한 경제주택 위주의 주택 공급 체계를 건립·완성하고, 공공주택 개혁을 계속 추진하고 주택매매 시장을 양성·규범화시킨다. 또한, 상업은행에 의한 주택금융을 발전시킨다.' 이다. 1998년의 이러한 조치는 신규주택의 실물분배 폐지와 주택분배의 화폐화 실행, 주택구입을 가능하게 할 수 있는 주택공급 체계의 건립, 주택적립금을 핵심으로 하는 주택금융 제도의 발전 등이 이 시기의 주 내용이다.⁹⁾

3) 중국의 주택상품화 특징과 문제점

지금까지 살펴본 중국의 주택 상품화 과정을 그 특징을 다음의 세 가지로 구분할 수 있다.

첫째, 복지주택 배정의 중단 및 차별적 주택상품화 실시 과정은 주거빈곤의 원인이 되었다.¹⁰⁾ 국가가 주택개혁을 추진하면서 추구한 목표는 국가의 재정부담 없이 주택공급이 시장조절에 의하여 이루어지는 것이다. 노동 단위들은 주요 주택 건설에 참여하고 있었으며 주택 개혁을 통해 도시 가정에서 구매된 주택의 질은 정부의 계급들과 노동 단위의 경제적 지위에 의해 결정되었다. 노동단위의 지도층들은 질 좋은 주택에 지낼 수 있던 것뿐만 아니라 소유한 주택의 가격도 훨씬 낮은 가격에 구매 했다. 직급에 따른 주택 배당 면적이 달랐기 때문에 사회주의적 계급이 주택 상품화 이후에도 주거빈곤에 큰 영향을 미쳤다고 볼 수 있다.

둘째, 저소득계층을 위한 경제적용방(經濟適用房)의 공급이다. 경제적용방 아이디어는 아시아 경제 위기 시 정부가 경제발전의 강조를 수출에서 내수로 전환하면서 이루어진 것으로, 가계가 보유하고 있는 저축액을 주택구입을 통해 도시경제를 활성화시키자는데 그 목적이 있다.¹¹⁾ 경제적용방은 보장성 성격을 가지고 있기에 그것의 판매를 일반 상품주택과 같이 하지 않고, 구매대상과 조건을 제한

했다. 그러나 근로자들은 주택가격을 지불 할 수 있는 능력조차 되지 않아 결국 혜택을 받지 못했다.

셋째, 주택금융의 발전이다. 주택거래 시장을 육성하기 위해, 개인주택대출을 확대하고 대출한도나 대출기간을 완화하여 주택용자제도를 발전시켰다. 대출상환을 보장하기 위하여 개인주택소유권 등기 제도, 대출보험 등을 완비했다. 1999년 주거공적금 관리조례(住居公積金管理條例)가 공포되어 주택공적금 관리가 법제화되고 규범화되었다. 전국적으로 6,651만 노동자들이 주택공적금제도에 가입했고 대부분의 도시는 주택공적금의 납부비율이 임금의 10%로 올랐다.

넷째, 사회주의적 공간발전 전략이다. 대약진운동, 삼선건설을 통해 중서부 내륙을 중심으로 산업화를 진행시켰으나, 지역경제 발전에 긍정적인 영향을 가져다주기보다는 부정적인 영향을 가져왔다. 그 이유는 당시에 진행된 대부분의 산업화는 지역 경제와는 상관없이 진행되었던 관계로 지역경제에 전혀 착근될 수 없었으며, 오히려 주민들의 경제를 더욱 어렵게 했다. 따라서 이로 인한 중서부 지역의 장소의 빈곤 문제는 곧 주거빈곤 문제로 이어졌다.

이렇듯, 지역의 격차는 날로 심해지고 있다. 정부가 주택공급과 주택금융에 대한 책임을 줄여가면서, 시민들을 통제하는 방식도 느슨하게 변하고 있다. 정부로서도 과거에는 하나의 사회주의 근로자였지만, 이제는 자산가로 변한 시민들을 더욱 통제하기 어려워졌다. 주거빈곤과 장소적 빈곤에 대한 대책이 없다면 중국의 사회적 불평등은 더욱 커지게 될 것이며 장소적 빈곤 역시 극대화 될 것으로 예상된다.

4. 중국의 주거빈곤의 권역별 현황

1) 권역 구분

주택은 주택유형, 점유형태, 위치에 의해 주택시

표 2. 직급에 따른 주택 배당 면적

직 급	과급(科級) 이하	정부과급 (正副科級)	부호급 (副虎級)	정호급 (正虎級)	부국급 (副局級)	정국급 (正局級)
표준면적	60m ²	70m ²	80m ²	90m ²	105m ²	120m ²

출처: 백승기(2005).

장을 형성하고 있다. 특히 주택의 고유특성인 이질성, 내구성, 장소성 등을 가지고 있으며, 시장에 의해 세분화되면서 지역 간 차이를 보인다. 또한, 주택 보급률, 부동산 가격 등으로 통해서 그 지역의 경제적 지위를 알 수 있으며 주택의 질적 수준을 측정하여 거주민의 사회·문화적 특성 등을 가늠할 수 있다. 이러한 주택의 특성은 주거빈곤을 측정할 수 있는 객관적 지표이다. 본 연구에서는 우선 전체적인 중국의 사회경제적 상황을 알아보기 위해 통계자료를 이용하고, 주거지표를 선정해 중국의 주거 상황을 살펴본다.

아직까지 통계자료가 지역별로 잘 구축되지 않았으며 통계에 대한 접근이 어려운 중국의 현 상황을 반영하고, 광범위한 영역을 고려하여 중국을 권역화 하였다. 중국 국무원에서 2005년 발표한 조화로운 지역발전의 전략 및 정책(地區協調發展的戰略和政策) 자료를 재구성하여 31개의 성을 동북권, 동남권, 북부권, 남부권, 서남권, 서북권, 황하권, 장강권의 8대 지역으로 구분했다.

2) 권역별 현황 및 특징

(1) 인구 및 사회적 지표

인구 및 사회적 지표를 통해 해당 권역의 주민들의 기본생활을 알아볼 수 있다. 일차적으로 인구와 사회적으로 소외되지 않으면, 주거면에서도 강점을 보일 수 있기 때문이다.

중국은 강력한 인구정책을 통해 2000년의 목표를 13억으로 억제했으며, 제9차 5개년계획의 목표

는 달성되었다. 그러나 도시화율로 보면 1982년과 2000년, 21%에서 36%로 상승하였다.¹²⁾ 이것은, 개혁·개방 이후 도시화가 급격히 진행되고 있음을 의미하는 것이다. 도시화는 경제적 성장이라는 이점이 있으나, 주거환경면에서는 악영향을 미치게 되며, 더욱 사회적으로 배제된 주민들에게는 더욱 큰 고통을 주게 된다. 또한, 1970년대 초반부터 인구 증가를 억제하기 위해 산아제한정책을 실시하였으며, 의무교육의 확대를 통한 인적자원 육성에도 많은 노력을 기울였다. 그 결과, 전체 인구에서 15~64세 인구가 차지하는 비중은 1982년 61.5%에서 2004년 72.1%로 증가하였다.¹³⁾ 가정의 구성원 수는 베이징(3.2명), 톈진(3.1명), 상하이(2.8명) 등의 도시에서는 2~3인 가구가 대부분이다.

도시 인구수가 가장 많은 지역은 서남권과 장강권이다. 서남권에는 내륙지방에서 인구가 가장 많은 도시인 충칭을 포함하고 있으며 장강권 역시 인구가 많은 지역을 포함하고 있다. 인구부양률은 서남권이 가장 높았으며 서북권, 장강권도 높은 수치를 보인다. 서북권의 경우는 도시 인구수도 많고 인구부양률이 높은 것으로 미루어 보아 노년인구가 대부분임을 추측할 수 있다. 북부권, 동남권 등 연안대도시를 포함하고 있는 지역들은 상대적으로 인구 부양률이 낮음으로 이 둘의 상관관계를 짐작할 수 있다.

5인 이상 가구수가 가장 많은 지역은 서북권이며, 문맹률도 서북권이 가장 높은 것으로 나타났다. 소수민족들이 모여 있는 지역이며, 정부의 정책을 실행하기에는 다소 먼 거리가 작용했음을 추측할

표 3. 중국의 지역구분

구분	성(省)
동북권	랴오닝(遼寧), 지린(吉林), 헤이룽장(黑龍江)
동남권	상하이(上海), 장쑤(江蘇), 저장(浙江)
북부권	베이징(北京), 톈진(天津), 허베이(河北), 산둥(山東)
남부권	푸지엔(福建), 광둥(廣東), 하이난(海南)
서남권	윈난(云南), 구이저우(貴州), 쓰촨(四川), 충칭(重慶), 광시(廣西)
서북권	간쑤(甘肅), 칭하이(青海), 닝샤(寧夏), 시장(西藏), 신장(新疆)
황하권	산시(陝西), 산시(山西), 허난(河南), 내몽고(內蒙古)
장강권	후베이(湖北), 후난(湖南), 장시(江西), 안후이(安徽)

출처: 조화로운 지역발전의 전략 및 정책, 2005, 국무원 정책 브레인 팀, 중국망(中國網).

표 4. 권역별 도시 인구 및 인구부양률

(단위: 만 명, %)

지역	1998	2001	2003	2005	연평균 인구증가율	인구부양률 (2005)
동북권	10,574	10,696	10,729	10,757	0.02	29.6
동남권	13,102	13,582	13,797	14,151	-0.37	32.8
북부권	17,610	18,127	18,361	18,680	-0.26	31.3
남부권	11,195	12,019	12,253	13,557	0.26	41.8
서남권	24,030	24,611	24,933	23,850	-0.23	49.8
서북권	5,559	5,800	5,921	6,020	1.62	45.5
황하권	18,428	18,863	19,051	18,841	-0.24	38.8
장강권	22,784	23,085	23,329	22,467	-0.25	44.9

자료: 中華人民共和國國家統計局, 2006.

수 있다.

인구가 많은 지역이 서남권과 장강권이긴 하지만 동남권 북부권 등 연안 대도시 지역의 인수도 상당히 많은 것으로 판단되며, 이는 주거문제와 밀접한 관련을 갖는다. 문맹률 및 교육수준이 낮은 지역인 서북권의 경우는 인구 부양률도 높고 가족 수도 상당히 많기 때문에 정부의 적극적인 대책이

필요하다고 생각된다.

(2) 경제적 지표

현재까지 중국의 경제는 경기과열 억제, 물가 상승, 전력 공급 부족과 인력 수급 곤란 등으로 우여곡절이 많았음에도 불구하고 약 10.6%¹⁴⁾의 높은 성장률을 달성했다. 고도성장이 가능했던 것은 '선

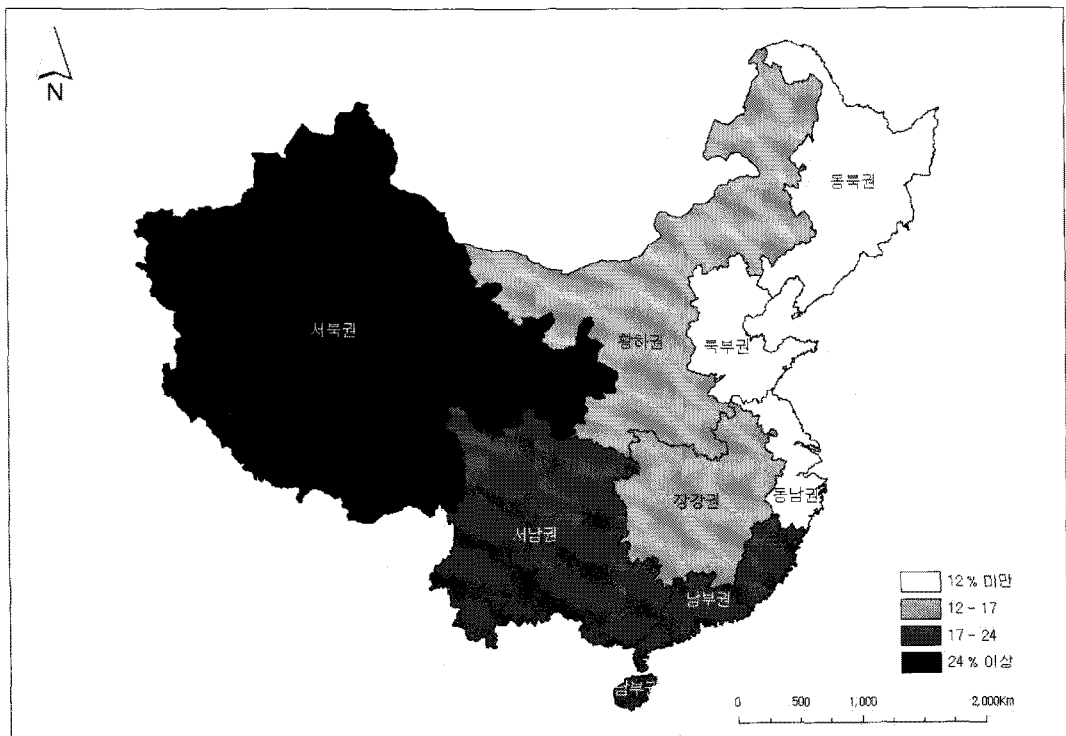


그림 1. 권역별 5인 이상 가구 비율 (2005)

표 5. 지역별 총 생산액

(단위: 억 위안)

지역	2000	2001	2002	2003	2004	2005
동북권	9,743.3	10,543.6	11,444.0	12,722.0	14,544.6	17,140.8
동남권	19,170.2	21,565.3	24,351.6	28,842.1	34,725.1	40,897.7
북부권	17,749.5	20,341.4	22,774.9	26,601.2	32,670.7	39,196.9
남부권	14,100.8	16,670.5	18,591.9	21,521.5	25,426.9	29,830.0
서남권	10,598.4	11,610.1	12,795.0	14,409.4	17,265.7	19,983.3
서북권	2,994.3	3,400.6	3,729.1	4,310.8	5,121.2	5,938.8
황하권	9,843.4	11,287.0	12,554.6	14,699.0	18,341.8	22,338.2
장강권	13,009.5	13,134.8	14,334.6	16,148.0	19,491.2	22,463.4

자료: 中華人民共和國國家統計局, 2006.

부른'을 내세워 일부 지역만을 집중 투자한 불균형 성장을 가속화한데서 비롯한다. 연해지역에서는 소득 증가로 인한 자동차와 주택 구입 등으로 생활의 편리성과 쾌적함을 추구하고 있는 상황이다. 이러한 경향은 부동산과 자동차 관련 산업을 성장시켰으며, 이에 편승하여 시멘트와 철강 산업과 같은 연관 산업의 투자도 증가하게 되었다. 현재에는 고

도의 성장과 함께 발생한 경제 격차를 줄이기 위해 내륙 지역에 대해서도 많은 투자를 하고 있다. 그러나 고비용의 저효율의 양적 성장만 될 뿐 많은 성과를 이루지는 못했다. 이로 인해 상승한 물가는 더욱 큰 경제적 문제를 야기하게 되었다.

권역별 GDP는 상하이를 포함하고 있는 동남권이 가장 높음을 확인 할 수 있다. 특히 서북권의

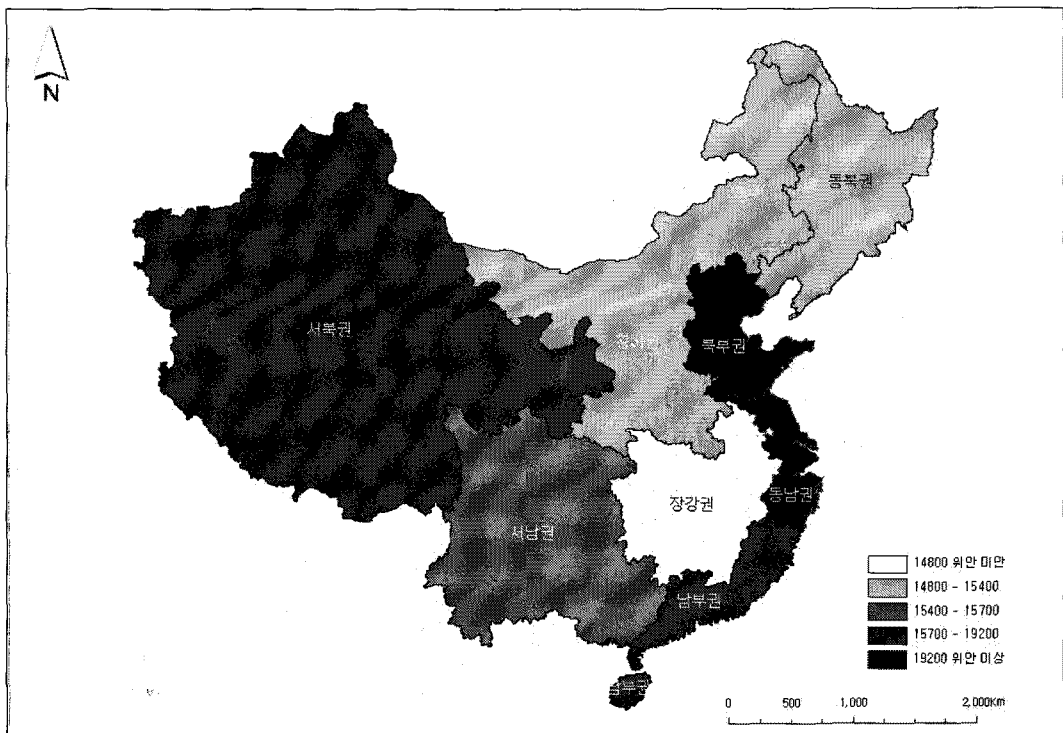


그림 3. 권역별 지역 평균 임금(2005)

경우와는 약 8배 이상의 차이를 보이고 있어 권역별 격차가 매우 크다. 3차 산업 비중은 서북권과 북부권이 가장 높음을 알 수 있다. 지역별 총 생산액이 가장 많은 지역은 베이징을 포함하고 있는 북부권과 상하이를 포함하는 동남권이다. 이 지역들은 경제적으로 집중 육성된 곳이기 때문에 다른 지역들 보다는 도시화되었고 지역적 이득이 많은 곳이다. 경제적 수준도 다른 지역들에 비해 월등하다. 평균 임금 역시, 북부권과 동남권이 가장 높음을 확인 할 수 있다. 그러나 장강권의 경우는 임금이 낮고, 실업률이 높은 지역으로 문제가 된다. 이렇듯, 내륙지역은 상대적으로 해안 지역에 비해 경제적으로 소외되었다는 것을 임금을 통해서도 알 수 있다.

경제적 지표를 통해서 중국의 경제구조가 해안 지역으로 편중되어 있음을 확인 할 수 있다. 인구 및 사회적 지표에서도 상대적으로 취약했던 지역이 경제적 지표에서도 취약하다. 하지만 상대적으로 개혁·개방 정책 초기부터 발전의 중심에 있었던 권역들은 많은 경제적, 인구 및 사회적 발전을 이룩하였음을 알 수 있었다. 이런 각각의 요소들은 모두 주거빈곤과 연관이 된다고 생각한다. 지역의 경제가 시장화 되고 발전할수록 주거에 대한 투자가 많아질 것이기 때문이다.

(3) 주거 지표

1998년 이후 주택의 실물분배의 고리가 끊어짐과 동시에 상품주택의 판매면적, 개인 구매 면적, 개인구매 비율은 모두 증가하게 되었다. 이를 통해

중국의 시장화가 주택에도 많은 영향을 미쳤으며 그 속도는 느렸지만 주택도 현재는 매우 시장화 되었음을 유추할 수 있다.

자가 주택 소유가구수가 가장 많은 지역은 서남권과 장강권이다. 주택의 상품화 과정을 거치긴 했지만 국가로부터 많은 혜택을 받았고, 아직 부동산 가격지수에 대한 영향을 많이 받지 않았기 때문에 상대적으로 연안대도시 지역에 비해 주택을 구매하기 쉽다. 하지만 상품주택수는 동북권, 동남권, 북부권에서 가장 많아 이 지역이 상품화가 가장 많이 진행되었음을 알 수 있다. 경제적용방의 경우는 황하권과 동북권이 가장 많은 것으로 조사되었으나, 인구 사회적 지표 및 경제적 지표에서 열악함을 보였던 서북권의 경우는 상대적으로 경제적용방의 수가 적음을 알 수 있다. 아직까지 서북권에는 많은 주택투자가 국가적으로 이루어지지 않고 있음을 파악할 수 있다.

권역별로 가장 많은 주택 투자 지역은 동남권으로 1,103억 위안이다. 반면에 서북권의 경우는 69.3억위안을 투자해 상대적으로 주택투자가 매우 적음을 알 수 있다. 또한, 부동산에 대한 투자 역시 동남권의 경우는 1,047억 위안인 반면 서북권의 경우는 39억 위안의 투자를 보인다. 도시의 주택 투자 면에서는 각 도시별 주택 수준을 유추해 볼 수 있다. 가장 많은 투자가 이루어지는 곳과 가장 투자가 적은 곳은 상대적으로 주택 수준에서 많은 차이가 있을 것으로 판단된다. 투자가 많은 곳은 주택의 질도 점차적으로 향상될 것이며, 주민들의 상품에 대한 인식도 증가할 것이다. 하지만, 투자

표 6. 도시의 지역별 주택 소유형태 (2005)

(단위: 가구)

지역	자가주택	상품주택	경제적용방	공공주택	공공주택임대	상품주택임대
동북권	230,699	75,833	28,869	78,963	19,719	25,400
동남권	379,726	72,408	7,544	54,616	24,922	80,095
북부권	570,941	51,532	19,846	74,675	31,556	34,425
남부권	290,012	40,877	10,934	31,749	17,452	64,419
서남권	759,628	40,413	21,648	56,275	28,542	30,582
서북권	141,934	13,478	12,544	27,999	7,435	7,322
황하권	553,084	34,965	31,134	67,199	14,445	28,092
장강권	718,318	38,230	20,067	70,463	28,426	31,463

자료: 中華人民共和國國家統計局, 2006.

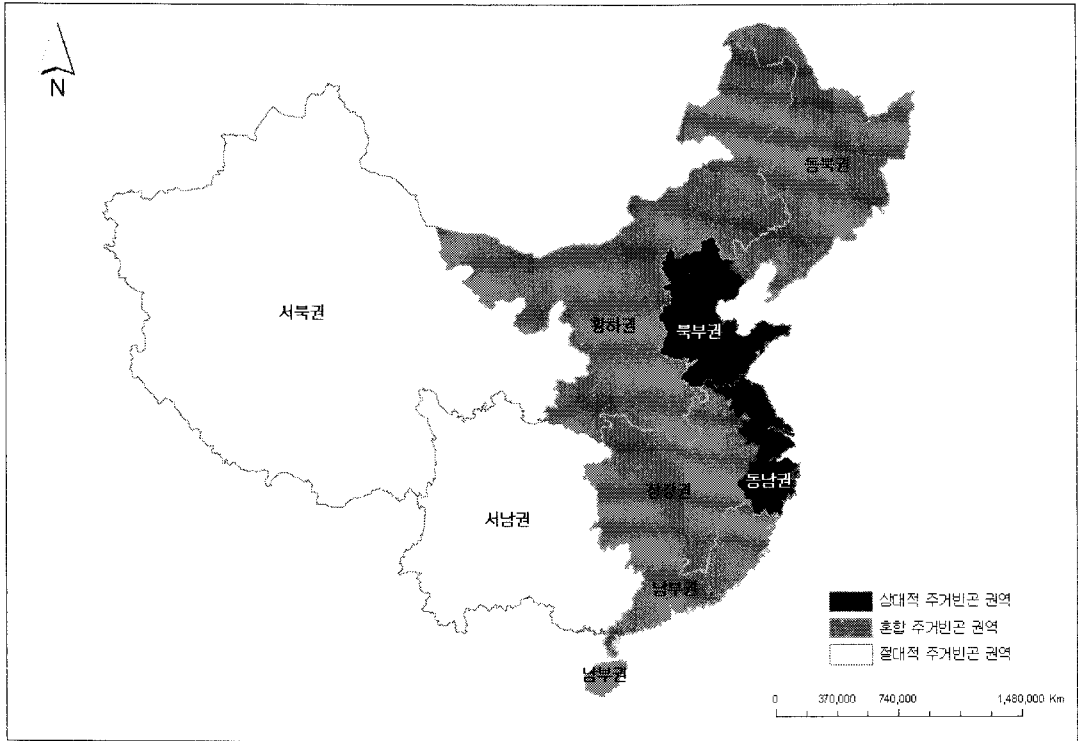


그림 4. 권역별 주거빈곤 구분

가 적은 곳은 일차적인 주택의 질도 향상되지 않을 것이므로 많은 문제를 갖는다고 볼 수 있다.

지금까지 살펴본 내용을 바탕으로 주거빈곤지역을 세 가지로 구분했다. 4장에서 활용한 통계자료를 확인하면서 8개 권역을 크게 3개로 구분할 수 있었다. 주거에 관한 기초적인 요소들이 성립되지 않았으며, 국가의 지원도 받지 못하고, 주택상품화에 대한 인식도 없는 지역을 절대적 주거빈곤 지역이라고 명명했고, 주거에 관한 기초적인 요소들이 성립되어 있고 국가의 지원을 받고 있지만 아직까지 주택상품화에 대한 인식이 없는 지역을 혼합 주거빈곤지역으로 설정했으며 마지막으로 주거의 모든 환경이 시장경제의 국가들과 유사한 상황에 놓인 지역을 상대적 주거빈곤지역으로 구분했다.

인구·사회적, 경제, 주거 지표에서 모두 열악한 상태를 보인 절대적 주거빈곤 지역은 서북권, 서남권이다. 인구적 사회적 지표에서 열악했을 뿐만 아니라 경제적 개발 부분에서도 외면 당한 지역이다. 또한, 주거지표에서도 아직까지 상품화에 대해 인식하고 있지 않으며 국가에서도 개발에서 배제

지역이라고 볼 수 있다.

두 번째는 인구·사회적, 경제, 주거 지표 모두 높은 수준을 나타낸 상대적 주거빈곤 지역이다. 북부권과 동남권이며, 이 권역들은 상대적 주거빈곤이 진행중이다. 이 지역은 주택이 상품화 되어 가고 있으며 경제적으로도 많은 발전을 이룬 지역이고, 국가의 개발에 가장 큰 혜택을 받는 지역으로 여타 다른 자본주의 국가의 주택과 비슷해 지고 있는 지역이다. 마지막으로 이 두 가지 특징을 모두 가지고 있는 지역을 혼합 주거빈곤 지역으로 구분했다. 북부권과 동남권처럼 완전히 시장화 되지도 않았고, 서북권 서남권 처럼 낙후되지도 않은 지역으로 북부권 동남권의 영향으로 조금씩 변화하는 지역이라고 볼 수 있다.

지금까지 조사를 통해서, 지역의 인구·사회·주택 환경이 주거빈곤과 매우 큰 영향력이 있음을 확인 할 수 있었다. 지역의 빈곤은 곧 거주자들의 빈곤으로 이어지고 주거빈곤에도 큰 영향을 미친다고 할 수 있다.

5. 주거빈곤 측정지표설정 및 분석

1) 중국의 측정지표설정 및 변수 선정

주거빈곤을 측정하고 이에 대한 정책을 수립하기 위해 영국, 일본, 우리나라의 주거빈곤 지표를 고찰했다. 영국과 일본의 주거빈곤 지표에서는 주거의 기본 서비스로 분류되어 있는 수도공급, 도로 등을 <표 7>의 생활서비스 지표 요소들에 참고했다. 또한 한국의 주거빈곤 지표에서는 1인당 주택면적, 1인당 방수 등의 주거빈곤 변수들을 참고했다. 그리고 나머지 변수들은 중국의 주택상품화 과정에서 나타난 독특한 특징들을 변수로 선정했다. 선진국들의 주거빈곤에 대한 체계적인 접근방법에 대한 이해와 반영은 향후 중국의 주거 빈곤 측정과 주거빈곤문제 해결에 큰 도움이 될 수 있을 것으로 생각되어 중국과 관련 있는 지표를 선정하여 반영하였다.

지금까지 살펴보았던 인구·사회적 지표, 경제적 지표, 주거 지표를 반영하여 지금까지 중국의 주거 빈곤에 영향을 미칠 수 있는 요소를 분류하여 아래와 같이 지표를 설정하였다. 장소적 빈곤을 측정하는 것이 목적이기 때문에 자료는 거시경제지표

를 이용하여 통계적으로 분석했으며, 관련정책을 뿐만 아니라 장기적인 흐름을 파악하고자 거시경제 지표를 사용했으며, 각 변수들의 자세한 내용은 다음과 같다.

2) 주택상품화가 주거빈곤에 미치는 영향 분석

주택상품화변수 지표에 포함된 인구, 경제, 주택, 생활서비스 지표가 통계적으로 유의미한지 찾기 위해 4장 중국의 권역별 현황을 통해 조사했던 중국통계국의 2005년 통계자료를 활용하여 유의미함을 검증했다. 검증 결과 <표 8>에서 확인할 수 있듯이 유의미한 지표들이 도출되었다.

사회주의 시대에 공공재의 하나로 중공업 우선 정책에 의해 투자대상에서 제외되던 주택은 정부의 부동산을 통한 경기회복의 정책과 맞물려 많은 투자가 이루어지기 시작했다. 주택임대 가구수는 도시화율, 평균임금, GDP, 주택투자, 주택구매가구수, 주택예금액, 가로등수, 공공녹지 면적의 변수와 유의미한 상관관계를 보였다. 또한, 가장 중요한 주거빈곤 요소로 볼 수 있는 1인당 주택면적은 평균임금, GDP, 주택투자, 주택구매가구수, 주택예금액, 가로등수, 공공녹지 면적등과 유의미한 상관관

표 7. 주택상품화 변수와 주거빈곤 지표의 설정

구 분		변수 명		자 료
주거빈곤 변수		주택임대	가구	중화인민공화국 통계국 2005
		1인당 주택면적	m ²	
		1인당 방 수	m ²	
		수도공급	%	
주택상품화 변수	인구지표	도시화율	만명	
		실업률	%	
	경제지표	평균임금	위안	
		GDP	억 위안	
		주택투자	억 위안	
	주택지표	주택구매(상품주택, 경제적용방포함)	m ²	
		주택관련 예금	억 위안	
		가로등수	개	
	생활서비스 지표	도로면적	m ²	
		대중교통 수	만명당 수	
공공녹지면적		m ²		

표 8. 주택상품화와 주거빈곤의 상관관계

주택상품화 변수		주거빈곤지표		주택임대 가구수	1인당 주택면적	1인당 방수	수도 공급량
		상관계수	유의확률				
인구 사회 지표	도시화율	상관계수	0.476*	0.256	-0.183	0.380*	
		유의확률	0.007	0.165	0.325	0.035	
	실업률	상관계수	0.165	0.255	0.088	-0.136	
		유의확률	0.375	0.167	0.637	0.464	
경제 지표	평균임금	상관계수	0.952**	0.966**	0.413*	0.705**	
		유의확률	0.000	0.000	0.021	0.000	
	GDP	상관계수	0.942**	0.972**	0.449*	0.738**	
		유의확률	0.000	0.000	0.011	0.000	
주택 지표	주택투자	상관계수	0.703**	0.740**	0.365*	0.759**	
		유의확률	0.000	0.000	0.044	0.000	
	주택구매가구수	상관계수	0.861**	0.916**	0.339	0.542**	
		유의확률	0.000	0.000	0.062	0.002	
	주택예금액	상관계수	0.950**	0.959**	0.406*	0.741**	
		유의확률	0.000	0.000	0.023	0.000	
생활 서비스 지표	가로등수	상관계수	0.704*	0.725**	0.215	0.822**	
		유의확률	0.000	0.000	0.246	0.000	
	1인당 도로면적	상관계수	0.024	-0.021	0.083	0.282	
		유의확률	0.898	0.911	0.657	0.125	
	만명당 대중교통수	상관계수	-0.166	-0.335	-0.068	-0.134	
		유의확률	0.371	0.065	0.718	0.474	
	공공녹지	상관계수	0.688**	0.697**	0.178	0.919**	
		유의확률	0.000	0.000	0.338	0.000	

** . 유의수준(양쪽) 0.01 * . 유의수준(양쪽) 0.05

계를 보인다. 특히 이 요소는 주택지표와 가장 상관관계가 높음을 알 수 있다.

상관관계분석에서 유의미한 값을 보인 요소들 중 회귀분석을 통해 통계적 유의미함을 검증했다. 분석을 위해 독립변수로서 주택상품화 요소들, 종속변수로는 주거빈곤을 대표할 수 있는 1인당 주택면적을 변수로 선정하였다.

상관관계가 유의미하게 나온 값을 대상으로 회귀분석을 하였다. 회귀분석의 결과 F 값이 166.880 (유의확률 0.000)로 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. R - square 값은 0.978로 회귀모형의 설명력 역시 높음을 알 수 있다. 분석결과에 의하면 주거빈곤(1인당 주택 면적)에 가장 큰 영향을 주는 요인은 주택투자, 주택구매, GDP, 도시화율을 들

수 있다. 주택투자와 1인당 주택면적의 관계는 부(-)의 관계로 나타났으며, 주택투자가 적을수록 1인당 주택면적이 작아진다는 것을 확인할 수 있다. 중국의 거점 도시 개발은 내륙지방에 대한 투자의 배제로 나타나게 하였으며 이는 분석에서도 잘 살펴볼 수 있었다. 또한 주택구매 변수는 주거빈곤과정(+)의 관계로 나타났다. 1인당 거주하는 주택면적이 넓어질수록 주택구매가 늘어난다는 사실이다. 이 사실을 통해서 중국의 시장화가 가구에 어떠한 영향을 미쳤는지 알 수 있다. 사회주의 시대에는 직급과 근속연수, 근무하던 직장이 국가소유인지의 여부에 따라 주택면적이 결정되었다. 이때 우위를 독점하던 사람들은 주택구매에서도 상당히 유리했으며, 이로 인해 주택면적까지 영향을 받았음을 알

표 9. 회귀분석 결과

독립변수	종속변수	1인당 주택면적		
		(회귀계수)	t-value	유의확률
주택투자		-0.066	-2.077	0.050
주택구매		0.302	2.829	0.010
주택 관련 예금		0.206	0.510	0.615
평균 임금		0.033	0.080	0.937
GDP		0.527	3.106	0.005
도시화율		-0.136	-3.561	0.002
F - value / 유의확률		166.880 / 0.000		
R - square		0.984		

수 있다. 지역적으로도 주택상품화가 먼저 이루어진 해안지역 도시나 수도권 베이징 같은 경우는 주택상품화 과정에서 선발의 이익으로 인해 많은 혜택을 받았음을 알 수 있다.

주택예금도 정(+)의 관계로 나타났다. 주택예금이 많을수록 주택면적이 넓음을 알 수 있다. 주택예금 역시, 주택의 시장경제화를 잘 보여주는 변수라고 볼 수 있다. 그리고 GDP도 정(+)의 관계로 나타난다. 상대적으로 지역의 GDP가 높을수록 주택면적도 넓어진다는 것을 확인 할 수 있다. 마지막으로 도시화율은 부(-)의 관계로 나타난다. 도시화율의 낮을수록 1인당 주택면적이 높아진다는 것을 알 수 있다. 이는 아직 도시 시장화가 많이 이루어지지 않은 지역에서는 주택면적이 상대적으로 도시화가 많이 진행된 지역보다 넓음을 알 수 있다. 이는, 부동산 가격과도 연관이 되는데 도시화가 많이 진행된 지역일수록 주택의 시장화 정도가 심해서 1인당 주택면적이 상대적으로 줄어들 것으로 알 수 있다.

6. 종합 분석 및 결론

본 연구는 지난 20년간 지속적으로 진행된 중국의 주택상품화 과정이 도시민의 주거빈곤에 어떠한 영향을 미쳤는지에 대해 분석하였다. 장소적 빈곤 개념으로 접근하여 지역의 경제적·사회적·인구적 구조가 주거빈곤에 미치는 영향에 대해 권역별로 검증했다.

중국은 주택의 상품화 과정을 통해서 상품화 과정 안에서 지역의 경제적 발전 정도와 관련하여

본래 존재하던 지역별 차이가 주거 빈곤에도 고스란히 적용되었다. 경제 성장의 과정에서 배제된 지역은 내부, 외부의 주택투자가 이루어 지지 않고 절대적 주거빈곤의 상황에 처하게 되었다. 절대적 주거빈곤 지역 이외에 경제적으로 발전한 지역에서는 주택의 위치 및 크기에 따라 상대적 빈곤이 진행중이다. 결국, 지역의 장소적 빈곤은 결국 주거 빈곤에도 영향을 미쳤으며 이는 주택의 상품화를 통해 계속해서 악화되고 있다.

본 연구는 기존 연구와는 다르게 빈곤의 접근 방법을 장소적으로 접근하고 현재 중국의 주거상황을 거시경제지표와 연관하여 조명하고 통계자료를 통해 그것을 검증하였다는데 의의가 있다. 하지만 다음과 같은 한계를 지닌다.

첫째, 중국의 통계자료를 지표별로 동일하게 구성하지 못했다는 점이다. 일부 항목은 1990년대부터 조사를 했지만 대부분의 자료는 2006년 통계자료를 이용하여 검증 할 수밖에 없어서 단절된 데이터를 사용했다. 둘째, 통계자료의 신빙성이다. 국내 문헌과 중국 통계국의 사이트, 일본에서 발간된 중국정보 핸드북, 서양 자료를 활용하였지만 같은 주제와 연도에서 상이하게 수치가 다른 경우가 있었다. 이에서는 중국의 자료를 활용하였지만 중국 통계국의 조치가 많다는 점을 감안하면 이것 또한 한계가 발생할 수 있다. 마지막으로 중국 도시위주의 검증이 아닌 성(城) 단위의 검증이기 때문에 전체 도시에 적용하기에는 곤란하다는 점이다. 성안에서 비슷한 점이 있을 수도 있겠지만 상이한 패턴을 보일 수도 있기 때문이다.

향후 연구에서는 자료의 신빙성, 전체지역으로

적용의 어려움 등을 보완해서 실제 면접조사와 실제 조사를 통해 더욱 정확하고 효과적으로 평가될 수 있도록 해야 할 것이다. 본 연구에서는 이를 반영하기에는 한계가 있어 추후 연구의 과제로 남기고자 한다.

주

- 1) 개인의 특성이나 인적자본 특성, 문화적 속성의 결과로 다루기보다, 경제적·사회적 기회의 정도와 관련된 거시적인 사회문제로 다룬다.(백학영, 2007)
- 2) Powell M. et al, 2001, Towards a geography of people poverty and place poverty, *Policy & Politics*, 29(3), 243-258.
- 3) 여창환 외, 2003, “도시주거빈곤가구의 공간적 분포 특성에 관한 연구-대구광역시 사례연구”, 『주택연구』 11(2), 25~50.
- 4) 하성규, 2000, 도시저소득층 주거와 삶의 질, 297.
- 5) 신현방, 2005, “개혁정책 이후 중국 사회보장제도의 변화”, 『보건복지포럼』 2005(6), 118.
- 6) 임길진·이만형, 1990, 「비교 종합적 방법에 의한 중국 주택정책의 연구」, 일리노이대학교 비교계획연구소, 한샘주거환경연구소, 25-29.
- 7) 이진, 2007, 중국의 주택제도 개혁과정이 주택시장 특성이 미친 영향, 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 도시계획학 석사학위논문, 29.
- 8) 임반석, 2003, 『중국 주택상품화 연구』, 도서출판 해남, 35-36.
- 9) 임반석, 2003, 상계서, 41-43.
- 10) 임반석, 2003, 상계서, 37.
- 11) 백승기, 2005, 중국 도시주택개혁과정의 실시 성과에 관한 연구, 『주택연구』, 157.
- 12) 중국 정보 핸드북, 21세기중국총연편, 전경련 국제협력실 역, 201.
- 13) 최병현, 2006, 중국의 인구증가와 경제활동 인구 전망, 2.
- 14) 전년동기대비증가율, 2008, 현대경제연구원.

문헌

- 백승기, 2005, “중국도시주택개혁정책의 실시 성과에 관한 연구 -주택개혁화폐화정책을 중심으로” 『주택연구』 3(3), 149-74.
- 백학영, 2007, 지역의 사회경제적 특성이 빈곤에 미치는 영향, 서울대학교 사회복지학과 박사학위논문.
- 신현방, 2005, “개혁정책 이후 중국 사회보장제도의 변화”, 『보건복지포럼』 2005(6), 116-135.
- 윤주현, 2006, “주거양극화의 현황 및 과제”, 국토

연구원.

- 여창환 등, 2003, “도시주거빈곤가구의 공간적 분포 특성에 관한 연구-대구광역시 사례연구”, 『주택연구』 11(2), 25~50.
- 이원호·안영진 옮김, 2008, 『사회지리학의 이해』, 푸른길(Rachel Pain, Michael Barke, Duncan Fuller, Jamie Gough, Robert Macfarlane, Graham Mowl, 2001, *Introduction social geographies*, Edward Arnold Ltd, a member of the Hodder Headline Group through EYA(Eric Yang Agency).
- 이진, 2007, 중국의 주택제도 개혁과정이 주택시장 특성이 미친 영향, 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 도시계획학 석사학위논문.
- 임길진·이만형, 1990, 「비교 종합적 방법에 의한 중국 주택정책의 연구」, 일리노이대학교 비교계획연구소, 한샘주거환경연구소.
- 임반석, 2003, 『중국 주택상품화 연구』, 도서출판 해남.
- 전경련 국제협력실 역, 2006, 『중국 정보 핸드북』 21세기중국총연편, FKI 미디어.
- 전현택, 2001, 북경시 주택상품화의 전개과정과 공간적 배경, 서울대학교 대학원 지리학과 박사학위논문.
- 최병현, 2006, “중국의 인구증가와 경제활동 인구 전망, 월간 한중06-02-2. 인천발전연구원 한중교류센터.
- 하성규, 2000, “도시 저소득층 주거와 삶의 질”, 『대한지리학회지』 35(2), 295-306.
- Fang, C. et al., 2002, Emergence of urban poverty and inequality in China: Evidence from household survey. *China Econ Review*, 13(4), 430-43.
- Hiroshi Sato, 2003, Housing inequality and housing poverty in urban china in the late 1990s, *China economic review*, 17, 37-50.
- Kenneth, T. et al., 2000, Increasing Home ownership in Urban China: Notes on the problem of affordability, *Housing Studies*, 15(1), 77-88.
- Powell, M. 2001, George Boyne and Rachel Ashworth, Towards a geography of people poverty and place poverty, *Policy & Politics*, 29(3), 243-58.
- Tickamyer. A.R., et al., 1993, A Multi-level

- Analysis of Income Source of the Poor and Near Poor : Inequalities in Labour Market Areas, *Westview*, 83~108.
- Wang and Murie, 2005, Social and Spatial Implications of Housing Reform in China, *International Journal of Urban and Regional Research*, 24, 397~417.
- Ya Ping Wang, 2000, Housing Reform and it's Impacts on the Urban Poor in China, *Housing Studies*, 15(6), 845~64.
- 中華人民共和國國家統計局
<http://www.stats.gov.cn>
中國城市年鑒
<http://ccyb.chinacity.org.cn/>
- (접수: 2009.10.1, 수정: 2009.10.27, 채택: 2009.11.23)