

오늘의 住宅問題와 住宅供給 擴大方案

金 永 泰

〈韓國住宅銀行調查部次長〉

<目 次>

- I. 序 言
- II. 住宅의 意義
- III. 住宅問題의 現況
 - 1. 우리나라의 住宅現況
 - 2. 住宅政策의 現況
 - 3. 住宅金融의 現況
- IV. 住宅投資가 餘他産業에 미치는 波及效果 分析
- V. 住宅供給擴大方案
- VI. 結 語

I. 序 言

近來에 이르러 住宅問題는 福祉國家를 指向하는 現代國家의 가장 중요한 政策課題의 하나가 되고 있으며 많은 國民의 關心의 대상이 되고 있다.

그것은 住宅이 衣食住로 일컬어지는 人間生活의 基本 3 要素中의 하나로서 國民生活의 基礎이며 전체 國民경제에서도 중요한 役割을 맡고 있기 때문이다. 특히 우리나라에 있어서 住宅問題의 重要性이 더욱 뚜렷하다.

우리나라에 있어 住宅難은 점차 改善되는 것이 아니라 오히려 惡化되는 것으로 나타나고 있다.

해마다 많은 住宅이 建設되고 있음에도 아직도 住宅難은 심각한 상태이며 이는 短時日內에 解消될 것 같지도 아니하다.

統計에 의하면 우리나라의 住宅不足率은 1960년에는 17.5%였으나 1970년에는 21.8%로 늘

어났고 1979년에는 23.5%로 深化되고 있는 것으로 나타나고 있다.

그러면 우리의 최근의 住宅現況은 어떠한가?

1979年末 現在의 人口數는 3,740萬人, 家口數는 708萬 家口, 住宅數는 542萬戶, 家口當人員은 平均 5.3人이다.

그러니까 대략 160萬家口가 집이 없는 실정으로 특히 都市地域에 있어서 住宅不足率은 深刻하다.

大都市地域의 住宅不足率은 40~50%의 높은율을 보이고 있는 바(서울 42.0%, 釜山 39.9% 大邱 49.8%, 仁川 37.4%, 光州 34.5%, 大田 36.0%) 이는 都市民의 절반 정도가 자기 집이 없음을 나타내는 것이다.

그러나 현재의 이러한 높은 수준의 住宅不足率은 계속되는 核家族化의 傾向에 따라 早速한 時日內에 改善될 展望을 보여 주지 않고 있다.

農村의 住宅不足率은 都市보다 훨씬 적은 것으로 나타나고 있지만 農村住宅의 상당한 比率이 老朽·不良住宅의 形態이므로 이를 現代的 設備의 基準으로 보아서는 都市에 못지 않은 不足率을 보이고 있다고 할 수 있다.

결국 都市는 量의 問題에서 農村은 質의 問題에서 都市와 農村이 모두 住宅難에 直面하고 있다고 할 수 있다.

그러면 이러한 어려운 상태의 住宅難의 原因은 무엇인가?

우리의 住宅難은 複合的으로 生成된 것이다.

첫째 좁은 國土에 날로 늘어가는 人口, 그리고 人口의 都市集中化 및 家口의 核家族化 때문이

다. 周知하는 바와 같이 近來 人口의 增加는 鈍化되고 있지만 그래도 年 1.5~2%의 人口增加率은 持續되고 있다. 여기에 持續되는 核家族化와 都市集中化가 都市住宅問題를 더욱 어렵게 만들고 있다.

둘째 住宅所要에 비하여 住宅供給의 絶對不足 때문이다. 年間 20萬戶 정도의 家口가 증가되고 있으며 既存住宅의 老朽減失이 계속되고 있고 거기에다 지금까지의 住宅不足率이 그대로 남아 있으나 住宅供給은 그만큼의 住宅所要에 미치지 못하고 있다.

우리나라의 住宅供給은 1970年代 이전에는 年間 10萬戶에도 이르지 못하는 實績이었으나 1970년대에 들어 10萬戶를 넘었고 1977년부터는 20萬戶를 넘었다. 1978년에는 30萬戶에까지 이르러 최근에는 年平均 20~30萬戶의 建設實績을 나타내고 있다. 그러나 이 정도의 住宅供給은 每年의 住宅所要에 充當될 뿐 累積되어 온 住宅難의 解消에는 未洽한 실정이다.

세계 住宅部門에 대한 政府支援政策의 未洽을 들 수 있다. 우리나라는 1960年代初부터의 4次に 걸친 經濟開發 5個年計劃의 成功的 達成으로 높은 經濟成長과 富의 蓄積을 이룩하였으나 이는 주로 成長主導事業 즉, 輸出·重化學 등의 經濟開發事業에 力點이 두어진 것으로 住宅·醫療·教育 등의 社會福祉分野는 상대적으로 優先도가 덜 주어졌다.

住宅部門에 대한 政府支援은 未洽한 狀況이며 政府의 投資計劃에서의 住宅部門의 順位는 優先을 占하지 못하는 경우가 많았다. 그 例로서 住宅建設實績의 公共·民間의 占有比를 살펴보면 一部公共支援의 경우를 公共에 包含시킨다 하더라도 公共의 比重은 民間에 훨씬 未洽하였다.

이상의 原因외에도 여러가지 要因이 더 있을 것이나 대체로 이러한 原因으로 우리는 오늘날 住宅難時代에 살고 있다고 할 수 있다.

그러면 이러한 住宅難을 解消하고 현재의 어려운 住宅問題를 解決하는 方案은 무엇인가?

이에는 여러가지 方案이 검토될 수 있을 것이나 우선 住宅建設의 促進을 통한 住宅供給의 擴大가 緊要하다고 본다. 住宅供給의 擴大를 위하여는 住宅政策과 住宅金融이 效率的으로 수행되

어야 하며 이의 改善方案이 강구되어야 하겠다.

住宅供給의 擴大를 위한 住宅投資는 餘他產業에 대한 波及效果가 크므로 全體景氣浮揚 등에 活力素가 될 수 있다.

本稿는 懸案의 住宅供給擴大方案을 강구함에 있어 먼저 住宅의 意義와 오늘의 住宅問題의 現況을 살펴보고 住宅投資가 餘他產業에 미치는 波及效果에 대하여 分析한 후 住宅供給擴大問題에 대하여 論及하고자 한다.

Ⅱ. 住宅의 意義

住宅의 概念은 여러가지로 定立할 수 있다. 政策的·經濟的·社會的·家庭的 意味에서 자기 意義를 갖는다.

住宅의 社會的인 意義는 住宅이 國民生活의 基本的 需要이며 社會安定의 基盤이란 점에서 뚜렷하다.

住宅은 그 條件과 환경에 따라 그 國家 그 社會가 발전될 수 있는 것으로 나타나며 地域社會發展과 秩序維持의 기틀이 될 수 있다. 人口增加時代에 있어서의 住宅은 住宅難으로 인하여 社會的인 重要問題의 하나가 될 수 있다. 住宅은 그 機能面에서 內面生活과 隱身處로서 意義를 지니며 國民精神의 醇化, 社會連帶意識의 鼓吹, 國家觀의 定立을 위한 보금자리의 役割 및 社會諸活動을 向上·促進시키는 獎勵手段의 役割도 擔當한다.

住宅의 經濟的인 意義는 住宅이 個人에 있어서 安全한 財産이며 國家에 있어서는 餘他關聯產業에 높은 波及效果를 갖는 것으로 나타난다.

國民經濟上에서도 住宅은 景氣에 대한 影響을 크게 미치고 있다. 일반적으로 開發途上國에 있어서 住宅投資는 產業投資의 優先順位에 밀려 뒤떨어지는 경향이 많으며 그에 따라 住宅投資는 零細한 家計貯蓄에 주로 의존하는 수가 많다. 國民家計에서의 住宅은 國民의 貯蓄率을 刺戟하는 계기로서 作用하여 住居費 負擔問題의 解決이라는 문제를 갖는다.

住宅은 個人的 財産일 뿐 아니라 國民經濟의 커다란 價値를 形成하고 있으며 모든 國民經濟의 구성구석에 문제를 제기하고 있다.

國民家計에서도 住宅은 상당한 비중을 占하고 있으며 全體經濟側面에서도 國內固定資本形成的 15% 이상을 占할 만큼 重要性을 지니고 있다.

住宅의 政策的인 意義는 住宅이 個人的 私有財産의 形成에 그치지 않고 政府의 政策에 따라 規制 또는 支援의 措置가 요망되는 데서 나타난다.

政府介入의 필요는 住宅金融政策의 樹立, 效率的인 宅地政策, 住宅建設支援政策, 人口 및 都市計劃政策 등에서이다. 國家는 國民의 住宅難에 대한 政策計劃의 重要性을 認識하여 社會保障政策으로서 住宅政策을 마련한다.

그리고 住宅政策은 國土의 效率的인 利用과 都市計劃上의 필요에서, 住宅問題의 主支援對象인 庶民層의 保護를 위하여, 交通·通信·住居環境造成을 위해서도 效果的으로 樹立되어야 할 것이다.

住宅의 家庭的인 意義는 住宅이 人間的인 家庭生活의 터전이며 個人的인 安息處이고 財産形成의 基礎라는 데에서 나타난다.

따라서 住居가 不安定한 家庭은 不安의 要素로 남을 可能性을 內包한다. 家庭的인 集合이 社會인진대 家庭的인 安定은 社會와 相互密接한 關係를 가지면서 表裏的인 位置에서 交互作用을 한다고 할 수 있다.

따라서 家庭的인 安定은 社會安定의 基盤이 되며 住宅은 家庭的인 安定과 社會의 安定에 礎石이 된다.

Ⅲ. 住宅問題의 現況

1. 우리나라의 住宅現況

우리나라는 좁은 國土에 날로 늘어나는 人口, 거기에서 人口의 都市集中化 및 核家族化로 심각한 住宅難에 直面하여 있다.

우리의 住宅難은 全國平均 23.5%의 住宅不足率으로서 나타나고 있으나 都市의 경우는 30~50%의 높은 율을 보이고 있으며 自家所有率로 본 都市의 住宅不足率은 50%를 넘을 것으로 推定된다.

1970年代에 들어 住宅問題의 深刻性이 論議되고 그후 상당한 住宅建設이 꾸준히 이어졌지만 住宅難이 改善되지 못하고 오히려 惡化되고 있는 것은 人口增加와 核家族化로 인한 住宅所

要가 住宅建設을 훨씬 凌駕하고 있기 때문인 것으로 풀이된다.

센서스에 의한 우리나라 住宅不足率은 1960년 17.5%, 1970년 22.2%, 1975년 25.6%로 낮아지기는 커녕 오히려 높아졌으며 年間新築住宅建設은 1960년대에는 5萬戶에서 10萬戶, 1970년대에는 10萬戶에서 20萬戶 특히 1970年代後半에는 30萬戶 정도까지 이르렀다.

우리나라 住宅不足率은 1970年代에 들어 더욱 深化되고 있는 것으로 나타나고 있으나 既實住宅建設도 위에서 보는 바와 같이 1970年代에 들어 擴大되었다.

결국 急速한 都市化·産業化와 急進展되고 있

<表-1> 우리나라의 住宅現況

	1960	1970	1975	1979
總人口(千人)	24,989	30,882	34,681	37,357
家口(千家口)	4,198	5,576	6,433	7,079
住宅數(千戶)	3,464	4,334	4,789	5,416
不足數(千戶)	734	1,234	1,644	1,663
不足率(%)	17.5	22.2	25.6	23.5

資料: 經濟企劃院 및 建設部

는 核家族化로 인하여 持續的인 住宅建設의 擴大에도 불구하고 住宅難은 深化되고 있는 것이라고 할 수 있다. 年間 새로이 增加되고 있는 家口만도 20萬家口가 넘으며 거기에 老朽·減失되는 住宅이 5萬戶가 된다고 할 때 年間 25萬戶 정도의 住宅建設이 되어야 겨우 現狀維持가 가능하다는 결론이다.

住宅難을 都市와 農村으로 나누어 살펴볼 때 農村地域은 一應 不足狀態가 아닌 것처럼 보여진다. 그러나 農村住宅의 경우는 상당한 比率이 老朽·不良의 상태이므로 農村 역시 住宅難에 처

<表-2> 都市·農村別 住宅의 老朽度 (單位: %)

	全 國	都 市	農 村
1944年以前	35.1	17.4	44.7
1945 ~ 50	15.5	12.3	17.2
1951 ~ 60	20.2	20.3	20.2
1961 ~ 65	8.3	11.6	6.5
1966 ~ 70	10.6	20.1	5.4
1971 ~ 75	10.3	18.3	6.0
合 計	100.0	100.0	100.0

資料: 經濟企劃院 1975 Census

해 있다고 볼 수 있다.

요컨대 우리나라는 都市·農村 모두 심각한 상태의 住宅難에 처해 있으며 國內與件을 감안해 볼 때 이의 改善은 短時日內에 이룩될 것 같지 않는 실정이라 할 수 있다.

2. 住宅政策의 現況

우리나라의 住宅政策이 體系의으로 樹立된 것은 1960年代初 經濟開發 5個年 計劃에서부터이다. 그 이전의 住宅政策은 戰前後 經濟의 어려움 때문에 마련될 여지가 별로 없었으며 마련되더라도 臨時方便的 이었다.

1962년부터 1966년까지의 第1次 經濟開發 5個年 計劃期間에서의 住宅建設計劃은 5年間 47萬 5千戶였으며 GNP에 대한 住宅投資率은 1.7%였다.

1967년에서 1971년까지의 2次 經濟開發 5個年 計劃期間 동안의 住宅建設目標은 83萬戶였으나 54萬戶의 建設에 그쳤으며 住宅投資金額은 2,778億원에 이르렀다.

1972년에서 1976년까지의 3次 計劃期間에는 住宅建設 10個年 計劃이 樹立되었으며 住宅建設 促進法이 制定되었다. 住宅建設에서의 公共의 비중이 높아졌으며 GNP에 대한 住宅投資率은 3.5%로 提高되었다.

1977년부터 1981년에 이르는 4次 計劃期間의 住宅投資와 住宅建設은 擴大되었다.

高度의 經濟成長에 따라 住宅問題에 대한 國民의 關心이 높아졌으며 經濟規模의 擴大와 社會開發에 대한 投資擴大로 住宅政策은 國民의 큰 관심의 대상이 되었다.

1977년과 1978년에 이르는 景氣의 好況時 住宅·土地 등에 대한 投機問題가 發生되어 規制措置가 取해졌다.

政府에서도 近年에 이르러 住宅問題의 重要性을 認識, 住宅政策에 대한 비중을 높여 다루고 있으며 그 例로서 住宅政策決定機構인 住宅政策審議會의 議長을 증전의 建設部長官에서 副總理로 格上시키고 있다.

우리나라의 住宅政策은 점차 長期的인 眼目에서 國民의 住生活安定을 위하여 보다 效率的으로 樹立되어질 것이 요망된다.

3. 住宅金融의 現況

우리나라의 住宅金融은 대체로 住宅政策의 흐름에 따라 발전되어 왔다.

住宅金融의 始源은 1957년 이후 住宅政策이 救護用住宅建設에서 融資의 형태로 轉換됨에 따라 나타난 ICA 住宅融資라고 할 수 있다.

美國으로부터의 援助資金形式의 ICA 住宅融資는 韓國産業銀行을 통하여 放出되었으나 1967년 韓國住宅銀行이 發足될 때까지 총 48,700戶, 55億원에 불과하였다.

1967년 韓國住宅銀行의 創設로 우리나라 住宅金融은 그 基盤이 다져졌으며 전체 住宅建設量의 20% 정도의 支援比를 占할 정도로 擴大·發展되었다.

韓國住宅銀行은 初創期의 어려움을 克服하고 우리나라 唯一의 住宅金融專擔機關으로서의 機能을 수행하여 오고 있다. 그러나 住宅建設資金供給에 있어서 住宅銀行을 통한 資金 이외의 80~90%의 資金은 制度金融 밖에서 供給되고 있음을 留意할 필요가 있다.

따라서 住宅金融機關을 통한 資金供給의 餘地는 아직도 많이 남아 있으며 住宅金融에서의 資金供給을 制度金融으로 吸收해야 하는 課題가 남아 있다고 하겠다.

우리나라의 住宅金融은 一般國民이 自家 마련에서 50~80%의 資金을 自己資金으로 負擔케 하고 있으며 그것도 所要에 充分히 적응치 못함으로써 또 다른 어려움을 갖는다.

그 原因은 制度的 裝置의 未洽, 財源의 不足, 住宅價의 高騰으로 住宅融資限度金額이 상대적으로 낮아진 것 등이다.

우리나라 住宅金融專擔機關인 韓國住宅銀行의 住宅融資取扱實績 및 融資制度는 <表-3>·<表-4>와 같다.

우리나라 住宅金融은 앞으로 改善·發展되어야 할 많은 課題를 안고 있다.

그 例로서 住宅 마련을 위한 充足한 支援, 所得에 비하여 알맞은 償還制度, 住宅融資財源의 安定的 確保, 庶民住宅融資에 대한 負擔輕減 등을 꼽을 수 있다.

住宅融資比率의 提高에 있어서는 현재 20~

<表-3>

韓國住宅銀行의 住宅資金 供給實績

(單位:百萬元)

年度	區分	國民住宅資金		民營住宅資金		合計	
		戶數	金額	戶數	金額	戶數	金額
1967 ~ 71		15,922	3,401	46,303	31,149	62,225	34,550
1972		2,498	1,137	23,534	13,591	26,032	14,728
1973		19,603	8,436	13,826	13,731	33,429	22,167
1974		30,467	20,764	7,950	8,412	38,417	29,176
1975		31,788	24,847	9,066	11,091	40,854	35,938
1976		32,527	32,268	11,425	18,652	43,952	50,920
1977		39,499	47,075	16,714	29,697	56,213	76,772
1978		46,809	62,861	24,654	51,916	71,463	114,777
1979		54,713	107,726	31,939	76,770	86,652	184,496
1980		49,876	136,097	38,144	145,226	88,020	281,323
合計		323,702	444,613	223,555	400,235	547,257	844,848

<表-4>

住宅資金融資制度

資金別	融資對象	融資限度(千圓)	金利(年%)	貸出期間(年)
個人住宅資金 新築資金 買入資金	中長期賦金加入者	3,000 ~ 10,000	16.5 ~ 18.5	3 ~ 20
建設業者 分讓住宅資金	住宅分讓目的 建設事業登錄者	3,500 ~ 4,000	16.5 ~ 18.5	3 ~ 20
建設業者 運轉資金	住宅建設期間中 運轉資金支援	3,500	19.5	分讓代錢完納時까지
社員住宅 建設資金	從業員에게 分讓하는 事業主	3,500	18.5	事業主: 3 從業員: 賦金期間
社宅資金	從業員에게 貸與하는 團體	3,500	18.5	10
組合住宅 建設資金	同一職場勤勞者가 구성한 組合	3,000 ~ 8,000	16.5 ~ 18.5	3 ~ 20

30%에 지나지 않는 融資比率을 先進國의 수준인 70~80%로 높이고, 融資償還能力이 없는 자에 대하여는 遞增式償還方式을 강구하거나 補助金支給을 실시하여 負擔能力을 輕減시키는 등의 方策이 마련되어야 하겠다.

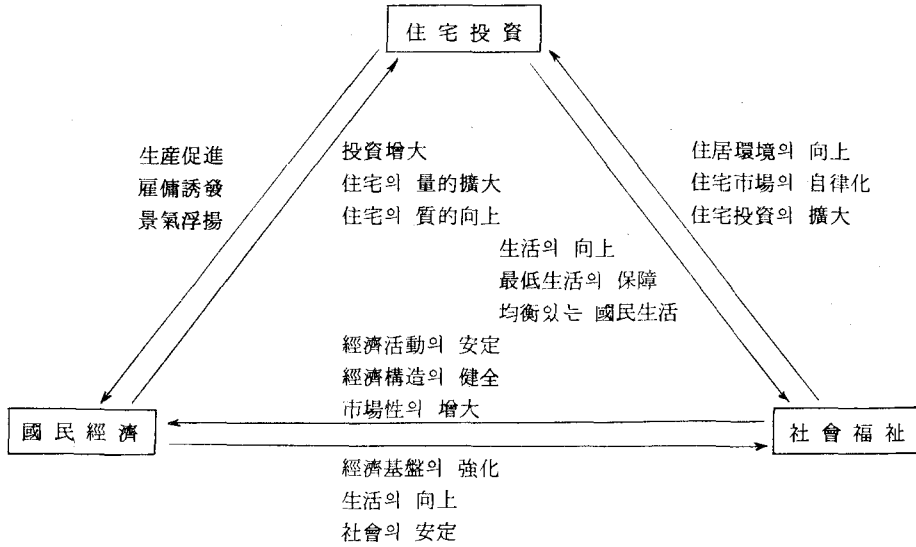
IV. 住宅投資가 余他産業에 미치는 波及效果 分析

住宅投資는 産業經濟上의 많은 誘發效果를 갖

는다.

住宅投資의 效果는 經濟的인 效果와 非經濟的인 效果로 나눌 수 있는 바 經濟的인 效果는 直接投資效果로서의 固定資本形成과 聯關産業에의 生産誘發效果를 말하며 非經濟的인 效果는 住宅이 갖는 國家社會에서의 礎石이라는 의미이다.

住宅投資의 經濟的 效果는 各種 聯關産業의 生産과 所得을 증대시키고 雇傭機會를 증대시킴을 말한다. 다시말하면 住宅産業은 住宅生産過程에서 필요한 建築資材를 다른 産業部門에서 購入



〈그림-1〉 住宅投資의 國民經濟 및 社會福祉間的 作用

使用하기 때문에 聯關産業에 대한 生産 및 所得의 雇傭誘發效果를 發生시킨다.

住宅投資의 産業部門別效果中 가장 높은 部門은 鐵鋼, 木材 및 合板, 林産物, 시멘트, 建設用金屬製品 등의 順이다.

住宅投資의 經濟的 效果로서 所得誘發效果와 雇傭效果를 들 수 있다.

住宅投資의 附加價值率은 대체로 46.5%에 이르고 있어 높은 所得誘發效果를 갖는다고 볼 수 있다.

住宅投資에 의한 雇傭效果는 直接雇傭이 雇傭係數 0.691, 間接誘發雇傭係數 0.722에 이르는 것으로 算定되고 있다.

住宅投資의 非經濟的인 效果는 住宅이 國民의 健康과 幸福을 위한 基本要件이며 政治的 安定的 礎石이고 社會問題의 核心을 해결하는 效果的인 政治手段이라는 점에서 눈에 보이지 않는 엄청난 效果를 創出한다고 볼 수 있다.

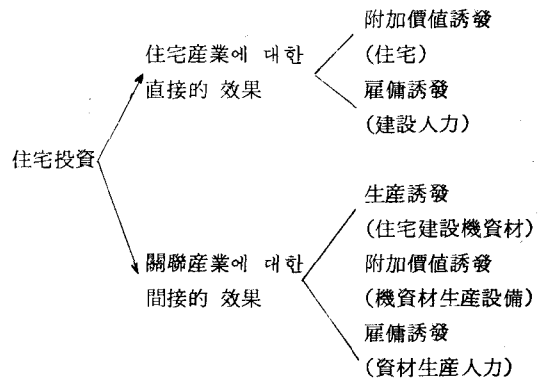
住宅投資는 社會間接資本으로서 明朗하고 밝은 社會를 建設하도록 함으로써 長期的으로 볼 때는 不必要하고 過重한 社會的 費用을 줄이는 效果를 갖는다.

또 住宅投資는 無住宅家族의 幸福과 安定的 基礎가 될 수 있으며 社會正義의 實現과 旺盛한 參與意識을 가질 수 있는 環境을 造成하는 意義를

갖는다. 집이 없는 無住宅家口가 많은 社會는 不安定하며 政治的으로 危險度가 높은 社會일 것이기에 그리고 都市에서의 過密現象과 住宅所有程度의 不均衡은 여러가지 社會惡의 病因이 될 수 있으므로 住宅投資는 社會의 安定과 秩序에 크게 寄與할 수 있다.

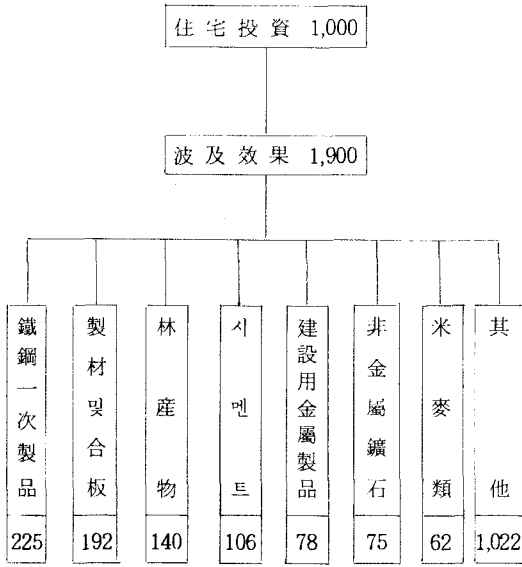
이밖에도 住宅投資는 貯蓄의 效果를 갖는다. 政府가 住宅을 所有하고자 하는 慾望을 利用해서 貯蓄을 獎勵할 수 있는 貯蓄優待方法을 쓰는 경우이다. 住宅貯蓄에 대하여 稅制·利率 등의 惠澤이 부여되는 것은 이의 表現이다.

그리고 住宅投資는 資本形成에서도 높은 寄與率을 갖는다.



〈그림-2〉 住宅投資의 經濟上의 直接·間接 波及效果

(單位：千圓)



〈그림-3〉 住宅投資에 의한 生産誘發效果

우리나라 總固定資本形成에서 住宅部門이 갖는 占有率은 10~15%인 바 이 比率은 점차上昇·擴大되고 있다.

V. 住宅供給擴大方案

우리가 直面하고 있는 현재의 심각한 住宅難을 解消하기 위하여는 여러가지 解決方案이 提示될 수 있을 것이나 그 중 住宅供給의 擴大가 가장 基礎的인 解決策이라고 생각된다.

住宅供給의 擴大 즉, 住宅建設促進을 위한 政策을 보면 法制로서는 住宅建設促進法이 있으며 住宅建設擴大를 위한 長短期計劃이 마련되어 있다. 특히 最近에는 住宅 500萬戶建設長期計劃이 마련되어 1981년부터 1995년까지의 15년간 현재의 總住宅在庫와 맞먹는 數의 住宅을 建設코자 하고 있다. 이 計劃은 當初의 目標設定期間을 11년에서 15년으로 수정한 것이다.

그럼에도 이러한 計劃과 目標들이 과연 所期の 目的을 達成할 수 있을 것인가는 여러가지 難題가 山積해 있음을 勘案할 때 그리 容易하다고만은 생각되지 않는다. 이와 같은 見地에서 住宅建設의 促進을 위한 몇가지 推進方案을 다음과 같이 提示하고자 한다.

1. 住宅部門에 대한 投資優先順位設定

우리나라는 1962년부터 4회에 걸친 經濟開發 5個年計劃을 成功裡에 달성하고 高度의 經濟成長을 이룩하였다.

우리나라 經濟開發의 力點은 工業立國의 意志로서 輸出·重化學 등의 戰略基幹産業이고 상대적으로 住宅部門 등 社會開發分野는 等한히 取扱되거나 力點이 덜 두어졌다. 오늘날 住宅問題가 이렇게 어렵게 된 要因의 하나도 其實 住宅에 대한 優先順位設定이 되어 있지 못하였기 때문이라 할 수 있다.

따라서 住宅問題의 解決을 위한 方案으로서는 무엇보다도 住宅部門에 대한 優先順位設定과 比重強化가 絶對적으로 緊要하다고 본다. 住宅에 대한 優先順位設定은 豫算, 投資, 金融, 稅制 등 여러 面으로 強化 支援되어야 할 것으로 본다.

2. 公共住宅建設의 擴大

우리나라 住宅建設의 實績을 分析하여 보면 民間部門의 비중이 압도적이었다고 할 수 있다. 그것은 住宅部門에 대한 投資優先順位の 不設定, 投資財源의 不足 등의 原因때문이었다고 본다.

그러나 住宅難이 심각한 與件에서 民間部門主導에 의한 住宅建設은 바람직하지 못하다고 할 수 있다.

先進國의 경우에 있어서도 住宅의 量的不足狀況에 있어서는 公共住宅建設의 擴大로 住宅難의 緩和를 期하였음을 注目할 필요가 있다.

公共住宅建設의 擴大를 위하여는 公共資金의 擴大供給, 公共機關主導의 住宅建設擴大 등이요망된다.

3. 住宅投資의 擴大

우리나라의 住宅投資率은 1960年代初 이후 3~6%, 人口千人當住宅建設은 3~8戶 정도를 보여 주고 있다. 이러한 數値는 다른 先進國에 비하여 低位이다. 先進國의 경우 이미 住宅의 量的充足이 이루어져 있는 상태에서도 높은 율의 住宅投資와 住宅建設을 持續하고 있다. 例를 들면 日本은 최근에도 住宅投資率 10% 内外, 人口千人當住宅建設 10戶 정도의 높은 數値를 나

〈表-5〉

우리나라 住宅投資의 現況

(單位：10 억원)

區分 年 度	G N P (A)		固定資本形成(B)		住宅投資(C)		C/A × 100(%)	C/B × 100(%)
	金 額	增加率(%)	金 額	增加率(%)	金 額	增加率(%)		
1967	4,669.4	-	931.9	-	106.0	-	2.28	11.37
1968	5,195.6	11.27	1,280.3	37.39	154.1	45.38	2.97	12.04
1969	5,911.4	13.78	1,597.3	24.76	158.5	2.86	2.68	9.92
1970	6,347.0	7.37	1,612.9	0.98	215.6	36.03	3.40	13.37
1971	6,908.7	8.85	1,727.5	7.11	232.8	7.98	3.37	13.48
1972	7,305.0	8.85	1,715.2	0.71	211.5	9.15	2.90	12.33
1973	8,377.1	14.68	2,169.2	26.47	285.7	35.08	3.41	13.17
1974	9,009.4	7.55	2,326.9	7.27	406.7	42.35	4.51	17.49
1975	9,644.2	7.05	2,544.0	9.33	445.0	9.42	4.61	17.49
1976	11,016.4	14.23	2,918.5	14.72	403.1	9.21	3.66	13.82
1977	12,432.3	12.85	3,695.4	26.62	549.8	36.39	4.40	14.90
1978	13,877.1	11.62	5,152.7	39.44	844.8	53.66	6.10	16.40
1979	14,856.9	7.06	5,647.8	9.61	710.0	△15.96	4.80	12.60
平均(1967~1973)	6,387.7	10.80	1,576.3	16.24	194.9	22.75	3.00	12.24
平均(1974~1979)	11,806.1	10.06	3,714.2	17.83	559.9	22.51	4.68	15.45

註：1) 1975年 不變價格 基準
2) 增加率은 前年對比임.

타내고 있다.

住宅投資率과 人口千人當住宅建設의 比率을 提高시키기 위하여는 住宅部門에 對한 優先順位 附與와 그에 따른 各種支援策이 先行·強化되어야 할 것이다.

4. 住宅金融의 擴大

統計에 의하면 우리나라의 住宅金融의 全體金融에서의 占有率은 約 5% 정도에 그치고 있어 선진국과는 비교도 안될 정도로 낮은 수준이다.

先進國의 경우 住宅金融의 全體金融에서의 比重은 大략 20~30%를 占하고 있다. 自家 마련의 경우와 住宅建設의 경우에 있어 住宅金融이 거의 뒷받침되어 있으나 우리는 全體住宅中 20%만이 住宅金融의 惠澤을 받고 있는 것으로 나타나고 있다. 그러니까 우리의 경우에는 住宅金融의 支援을 받는 경우는 一種의 特惠가 되는 것으로 여겨지는 셈이다.

住宅金融의 擴大는 全體金融에서 住宅金融의 比重을 높이는 것과 모든 住宅에 對하여 住宅融資가 폭넓게 支援되도록 하는 두가지 方案이 모두 강구되어야 하겠다.

5. 住宅關聯規制措置의 彈力的 運用

近年에 이르러 土地·住宅 등의 不動産에 對하여 價格高騰과 그에 따른 投機現象이 發生, 社會問題化까지 되기에 이르렀다.

이에 따라 8·8措置 등으로 일컬어지는 投機規制措置까지 發하게 된 것도 사실이다.

그러나 이러한 措置 등은 投機의 發生을 規制 또는 防止하는 것은 좋았으나 일반적인 住宅景氣를 沈滯의 늪으로 빠지게 하는 逆作用을 낳게 까지 하였다.

따라서 近來에는 規制措置의 緩和 또는 伸縮的 運用이 검토·施行되기도 하고 있으며 다시 投機가 再燃될 것인가에 대하여도 問題가 제기되고 있다.

住宅政策上 景氣의 彈力的 調節作用은 필요불가결한 것이므로 投機를 再燃하지 않는 범위내에서 規制措置를 彈力的으로 運用함이 필요하다고 본다.

6. 土地政策의 再定立

우리나라는 國土가 좁고 過密한 人口를 가지

고 있는 관계로 國土의 效率의 管理와 運用이 緊要한 問題로 남고 있다.

그러므로 우리의 國土計劃은 土地의 公概念에 立脚하여 政府政策의 強化 및 政府의 積極的 介入이 요망된다.

其實 오늘의 住宅問題에 있어 가장 基本的인 問題의 하나가 土地問題라고 할 수 있다. 不動產價格의 高騰을 先導하였고 投機問題를 야기시킨 張本人이 바로 土地라고 할 수 있다. 土地問題의 圓滿한 해결 없이는 오늘의 住宅問題의 解決은 거의 無望하다 해도 過言은 아닐 것이다.

따라서 土地問題에 대한 政府의 政策, 예컨대 土地의 公概念에 입각한 土地의 소유 및 사용의 制限, 土地收用權의 擴大, 土地貸貸制度의 導入 등의 方法에 의한 土地政策의 強化 및 再定立이 요망된다.

7. 住宅에 대한 稅制·金融·補助金 支給 등의 支援

住宅建設을 擴大·促進하기 위하여는 先進國의 경우처럼 住宅에 대한 各種 支援策의 隨伴이 필요하다. 그러나 우리의 경우는 이러한 支援策이 不在하거나 未洽한 실정이다.

先進國의 住宅部門支援策을 보면 稅制·金融·補助金支給 등으로 住宅建設을 促進하고 國民의 住生活安定을 꾀하고 있다. 支援措置의 具體的인 內容을 보면 稅制에 있어서는 住宅建設에 대한 稅制減免, 住宅貯蓄 및 住宅貸出에 대한 課稅控除 등이며 金融에 있어서는 높은 融資比率(적어도 住宅價格의 50~80%)의 住宅融資, 長期低利의 遞增式融資制度 등 補助金支給에 있어서는 住居費負擔이 月所得의 25% 이상인 者에 대한 住宅補助金支給, 低所得層에 대한 利子補助 등이다.

우리도 이러한 稅制·金融·補助金支給 등의 支援制度가 두텁게 마련되어 住宅建設促進에 이바지하도록 하여야 하겠다.

VI. 結 語

위에서 살펴본 바와 같이 오늘의 住宅問題는 심각한 상태이며 이의 해결에는 상당한 時日이 所要될 것이고 그 解決方案에는 住宅供給의 擴大가 가장 緊要한 課題라 하겠다.

住宅은 衣食住로 일컬어지는 人間生活의 基本 3要素의 하나일 뿐 아니라 現代福祉國家의 수준을 가능하는 基礎이며 餘他關聯產業에도 높은 波及效果를 가지는 기능을 갖는다.

그러나 우리나라는 量的인 면에서 700萬餘의 家口中 약 $\frac{1}{4}$ 에 해당하는 160萬家口가 집이 없는 상태이며 이를 都市의 自家保有率 기준으로 보면 약 50% 정도의 住宅所有率로 나타나고 있다. 또 都市의 경우는 平均 30~50%의 住宅不足率이 示現되고 있다.

이러한 住宅難의 解決을 위하여는 住宅建設의 促進, 住宅金融制度의 改善, 土地政策의 再定立 住宅部門에 대한 投資優先順位設定, 住宅投資 擴大 등의 住宅部門政策強化가 요망된다.

住宅部門에 대한 各種支援策의 擴大強化는 住宅問題解決에 이바지할 뿐 아니라 餘他關聯產業에도 높은 波及效果를 지니고 있기 때문에 全體的인 經濟面에도 많은 誘發效果를 가져 올 것으로 본다.

요컨대 현재의 심각한 住宅難을 해소하기 위하여는 무엇보다도 住宅建設의 促進을 통한 住宅供給의 擴大가 緊要하며 이를 위하여는 周邊條件이 成熟되어야 할 것이다.