

## 주택보급률 100%의 허와 실 공급 확대보다 주택의 질 개선이 시급하다



국내 주택보급률이 100%를 넘어서면서 외형상 '1가구 1주택' 시대로 들어섰다. 그러나 체감적인 주택난은 심각한 상황이고, 일부에서는 국내 주택보급률 통계의 계산 방식이 잘못됐다고 주장하고 있다. 주택보급률 통계의 문제점은 무엇이고, 앞으로의 정책은 어떠한 방향으로 나아가야 할지 짚어봤다. 에디터 박준형

정부는 1970년부터 주택보급률(주택 수/가구 수(1인 가구, 비친족 가구 제외)) 통계를 내기 시작했다. 주택보급률은 1985년(69.8%)까지 계속 떨어지다 5개 신도시 개발, 주택 200만 호 건설 등으로 오름세를 타며 2002년(100.6%)에 처음으로 100%를 돌파했다. 물론 이때도 서울 지역의 주택 보급률은 82.4%로 수치상으로 부족한 상황이었지만, 전국적으로는 '주택 문제'가 해결된 것처럼 보일 만한 통계 수치였다.

### 주택보급률 높아져도 내 집은 없다

지난 2002년 처음으로 전국 주택보급률 100%를 달성한 뒤에도 주택보급률은 계속 높아져 2004년에는 102.2%, 2005년에는 105.9%에 이르게 됐고, 서울 역시 90%에 육박했지만 정부는 통계를 근거로 '집 문제'가 어느 정도 해결됐다고 발표하곤 했다.

하지만 주택보급률로 보면 이미 전국적으로 100%가 넘어 공급 초과임에도 불구하고 '집 문제'가 여전한 것은 2주택 이상 보유자가 많고, 주택보급률 계산 방식도 문제가 있기 때문이다.

지난해 발표한 통계청의 인구 센서스 조사에 따르면 2005년 11월 현재 전국 1588만 7000가구 중 자기 집에서 살고 있는 가구의 비중은 55.6%(828만 8000가구)에 불과했다.

거의 절반에 가까운 사람들이 아직 내 집을 마련하지 못한 것이다. 이외에 전세 22.4%, 월세 19.0% 순이었다. 2000년에 비해 자가 비율과 월세 비율은 증가했지만 전세 비율은 감소했다. 이와 같이 전세는 감소하고 월세가 증가한 이유는 이자율이 낮아지면서 집주인들이 전세보다 월세를 선호하게 됐고, 1인 가구 비중도 증가했기 때문으로 풀이된다.

### 100가구 중 7가구는 두 채 이상 주택 소유

이렇게 실제로 내 집을 마련하지 못한 비율이 많음에도 불구하고 주택 보급률이 100%를 넘는 것은 건설교통부가 주택보급률을 산정할 때 기준이 되는 가구 수를 2인 이상 가구만을 대상으로 하기 때문이다. 전체 20%에 가까운 1인 가구(317만 1000가구)와 비친족 가구(15만 9000가구)가 빠져 있는 것이다.

1인 가구와 비친족 가구를 합쳐 주택보급률을 다시 계산하면 전국의 주택보급률은 83.2%로 낮아진다. 지역별로는 대도시권인 서울 70.2%, 부산 81.5%, 광주 82.4%, 대구 74.8%, 울산 81.7%로 70~80% 초반의 주택보급률을 기록한 것으로 나타난다. 반면 대도시가 아닌 지역의 주택보급률은 전남이 100%를 넘어서는 등 대부분 90%에 육박하는 것으로 조사됐다. 이는 대도시권에 주택 공급이 많았음에도 불구하고 대도시권으로 인구가 집중됐고, 1가구주택도 크게 늘어났기 때문이다.

주택 소유가 일부 계층에 집중된 점도 주택보급 체감도를 떨어뜨리는 요인이다. 전체 가구 중 104만 7000가구(6.6%)가 현재 살고 있는 집 외에 다른 곳에 주택을 소유한 것으로 집계됐다. 100가구 중 7가구는 주택을 2채 이상 소유하고

있다는 계산이다. 그나마 가구주와 그 배우자가 소유한 주택 수만 조사한 것인 만큼 2주택 이상 소유 가구는 이보다 훨씬 많을 것으로 추정된다. 자녀가 따로 주택을 소유한 가구도 적지 않을 것이기 때문이다. 건설교통부는 이런 문제를 해소하는 쪽으로 기준을 바꾸는 방안을 검토 중이다.

		2000년		2005년	
계		14,312	100	15,887	100
친족가구	1세대 가구	2,034	14.2	2,575	16.2
	2세대 가구	8,696	60.8	8,807	55.4
	부부+자녀	6,892	48.2	6,702	42.2
	한 부모+자녀	1,124	7.9	1,370	8.6
	조부모+손자녀	45	0.3	58	0.4
3세대 가구		1,176	8.2	1,093	6.9
4세대 이상 가구		22	0.2	16	0.1
1인 가구		2,224	15.5	3,17	20
비친족 가구		159	1.1	226	1.4
건교부 주택보급률 가구 수		11,929	83.4	12,490	78.6
주택 수		11,472		13,223	
건교부 주택보급률		96.2%		105.9%	
1가구 비친족 가구 포함 주택보급률		80.2%		83.2%	

(데이터 출처: 통계청)

### 무분별한 아파트 위주의 공급 정책 제고해야

1980년대 들어 아파트가 대량으로 공급되면서 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비중이 급상승하고 있다. 1980년에는 아파트의 비중이 전체 주택의 7%에 불과했지만 1998년에 43%로 급등했고, 2005년에는 52.7%로 절반을 넘어섰다.

아파트 공급 자체가 1960~70년대 지어진 노후 주택을 헐고 개량된 주택을 제공해 주택의 질 개선에 일정 부분 기여했다는 점은 인정된다. 하지만 이제 도심에 빼곡히 들어선 아파트만으로는 다양한 주거 욕구를 만족시키기 힘든 시대가 왔다. 또한 1가구 1주택자를 포함하더라도 이미 100% 내외의 주택보급률을 기록하고 있는 지방 광역시에 난개발을 초래하는 무분별한 아파트 위주의 주택 공급보다는 주거의 질 향상에 노력해야 할 것이다. 실제로 우리와 마찬가지로 주택난을 겪고 있는 일본조차도 공동주택 비율은 40% 내외 수준을 유지하고 있다.

앞으로의 주택정책은 주택의 대량 공급보다 양질의 주택 공급에 초점이 맞춰야 한다. 이를 위해 정부는 주거 환경(녹지, 층고, 채광 등) 개선에 노력하고 지나친 고급 주택에 대한 규제를 과감하게 풀어야 한다.

또한 실질적인 주택보급률을 높이기 위해서는 중하위층 서민이 내 집을 마련할 수 있도록 자금 지원과 주택 금융 조건 개선 정책을 계속 마련하는 한편 민간 주택 금융 제도의 개선도 시급하다. ☺

시도별 주택보급률 (단위: 천가구, 천호, %)

구분	'05년도(인구주택총조사 자료)		
	가구 수	주택 수	보급률
전국	12,490.5	13,222.6	105.9
수도권	5,975.7	5,781.8	96.8
서울	2,587.5	2,321.9	89.7
부산	953.9	967.1	101.4
대구	658.3	608.9	92.5
인천	672.5	723.6	107.6
광주	367.6	379.3	103.2
대전	372.5	379.9	102.0
울산	277.4	276.6	99.7
경기	2,715.7	2,736.2	100.8
강원	389.6	493.9	126.8
충북	381.8	456.2	119.5
충남	491.8	634.9	129.1
전북	476.6	598.2	125.5
전남	496.0	671.3	135.4
경북	696.7	877.8	126.0
경남	814.6	943.2	115.8
제주	138.1	153.4	111.1

(자료 출처: 건교부)