

# 住宅福祉指標로서의 住宅供給率: 問題點과 새로운 指標의 提案

鄭 燦 亨

▷ 目 次 ◁

- I. 序 論
- II. 獨居와 同居家口의 住宅福祉指標
- III. 住宅供給率 決定要因
- IV. 住宅政策에의 提言

## I. 序 論

지난 20年間 韓國에서의 비약적인 經濟發展은 世界가 公認하는 것으로 資本主義經濟體制의 기적이라고도 일컬어진다. 그러나 이러한

가운데에서 人間生活의 必須品인 住宅이 점차 不足되어 간다는 사실은 發展의 크나큰 罅점이라고 할 수 있다. 住宅事情이 惡化된 要因으로는 그간 國家資源을 經濟發展에 필요한 生産資本蓄積에 集中함으로써 상대적으로 住宅投資<sup>1)</sup>를 소홀히 한 점도 있지만 이와 병행하여 人口增加, 核家口化<sup>2)</sup>, 都市化 等の 要因으로 말미암아 특히 都市地域의 住宅不足이 심화된 것으로 알려지고 있다.

여러 關係當局에서는 이러한 住宅難을 해소키 위해 많은 政策代案을 모색해 왔으나 아직 뚜렷한 政策이 樹立되어 있지 못한 實情이나 效率의이고 效果의인 住宅政策樹立이 어렵다는 사실은 그만큼 住宅問題가 多樣하고 複雜하다는 것을 뜻할 뿐 아니라 住宅市場의 經濟行態에 대한 철저한 分析이 아직 未備하다는 점도 동시에 示唆해 주고 있다. 이러한 時點에서 本研究의 目的은 韓國住宅不足問題의 性格을 좀더 確實히 把握할 수 있는 理論的·實證的 土臺를 마련하는 데 있다. 특히 韓國事情에

筆者: 美國 Bridgeport大學校 經濟學科 教授. 本研究은 韓國開發研究院 用役受託事業으로 이루어졌다.

- 1) 住宅投資率은 1962年 GNP의 1.3%에서 점차 上昇하여 1978年에 6.1%로 最高에 이르렀다가 1981年에는 다시 3.9%로 下落했다. 先進國에서는 보통 GNP의 6.6%를 정상적인 주택투자 수준이라고 본다. Leland S. Burns and Leo Grebler (1977), 참조
- 2) 核家口는 夫婦와 未成年者인 直系子女만으로 구성된 가구를 의미한다. 평균가구원수는 1965年 5.91명을 정점으로 1966년부터 감소하기 시작하여 현재 1983년에는 4.5명 정도이다. 李效再(1971), p. 28. 참조

맞는 獨自의인 模型開發에 重點을 두었다. 他國의 住宅研究는 한 家口가 한 住宅에 居住한다는 前提下의 模型이기 때문에 이를 韓國에 그대로 적용하기에는 많은 무리가 있다. 또한 韓國의 賃貸借住宅의 賃借方式도 歐美諸國과는 根本的으로 다르다. 歐美諸國에서는 獨채로 쓸 수 있는 賃貸住宅이 供給되어 있어 一律的으로 月賃形式으로 이들 獨채를 賃借하고 있다. 그러나 우리나라에서는 獨채專賃, 一部專賃, 保證附月賃, 朔月賃 등 여러 形態의 賃借方式이 있으며, 여러 家口가 한 住宅을 나누어 쓰는 形편이다.

韓國의 住宅金融制度도 歐美諸國의 그것과는 전혀 相異하여 賃貸住宅 마련을 위한 方案은 주로 私債와 같은 非金融制度를 통하여 이루어진다. 이러한 韓國的 現實을 考慮하여 韓國의 住宅不足, 所有, 住居形態의 多樣性 등 여러 住宅問題의 相互關係를 모색함이 이 研究의 目的이다.

本研究는 序論을 除外하고 3部로 나누어졌다. 먼저 第1部에서는 주로 住宅福祉指標를 定義하며 獨居와 同居家口의 住居狀態를 比較함으로써 과연 韓國의 住宅事情이 지난 20年 동안에 惡化되었는지 아니면 向上되었는지를 검토하였다. 正確한 住宅福祉指標의 設定은 住宅問題와 住宅福祉狀態의 推移를 測定하는 데 基本이 되기 때문에 國家의 住宅福祉指標가 不確實한 상황에서는 效果的인 住宅政策을 樹立할 수 없기 때문이다. 다음 第2部에서는 住宅數/家口數 比率을 하나의 住宅福祉 指標로 보았을 때 그 比率이 每年 어떻게 決定되는가? 또한 每年 新規 住宅供給은 어떻게 決定되는가 하는 점을 알아 보며 특히 家口所得 및 住宅價格의 彈力値와 住宅數/家口數 比率

間의 關係를 推定하였으며 住宅數/家口數 比率을 獨居와 同居로 나누어 각각 所得 및 住宅價格의 彈力値를 測定하였다. 彈力値는 1970, 1975, 1980年度 총인구 및 住宅센서스資料를 이용하여 推定하였다.

마지막으로 第3部에서는 政策的 意味를 考察해 보고 將來의 研究課題를 示唆하였다.

## II. 獨居와 同居家口의 住宅福祉指標

### 1. 韓國의 住宅不足問題

住宅에 관한 많은 研究論文이 나왔음에도 불구하고 아직 우리나라의 住宅事情이 向上되어 가는지 惡化되어 가는지에 대한 分析조차 確實치 않다. 이러한 根本的인 問題를 正確히 把握하지 못한 狀態에서의 國家住宅政策의 樹立은 결국 非效果성과 不確實성을 招來할 수 밖에 없다.

住宅問題를 取扱한 많은 研究論文들은 지난 20年 동안 住宅供給率이 低下되고 있음을 지적하고 惡化되는 住宅不足現象이 가장 심각한 住宅問題라고 結論 짓고 있다. 住宅供給率이란 總住宅數/總家口數 比率(또는 家口當 住宅數)를 말하는 것이며 여기서는  $s$ 比率로 表示하기로 한다. 이때  $(1-s)$ 는 住宅不足率이 된다. <表 1>을 보면 지난 20年 동안 全國的으로는  $s$ 比率이 1960년의 0.825에서 1980년의 0.670으로 낮아졌으며 都市地域도 역시 0.666에서

0.564로 낮아졌다<sup>3)</sup>. 反面 農村에서는 s比率이 率로만 보면 住宅問題는 本質적으로 都市에 0.889에서 0.920으로 올라갔다. 즉 住宅不足 局限된 것이라 할 수 있다.

〈表 1〉 住宅供給率推移

	1960	1970	1975	1980
全 國				
家口數(千)	4,198	5,793	6,702	7,943
住宅數(千)	3,464	4,360	4,734	5,319
供給率	0.825	0.753	0.706	0.670
自家住宅數(千)	3,321	3,996	4,260	4,622
自家率	0.791	0.690	0.636	0.582
都 市				
家口數(千)	1,209	3,003	4,088	5,581
住宅數(千)	805	1,793	2,338	3,145
供給率	0.666	0.597	0.572	0.564
自家住宅數(千)	750	1,552	1,978	2,565
自家率	0.620	0.517	0.484	0.460
農 村				
家口數(千)	2,989	2,790	2,614	2,362
住宅數(千)	2,659	2,567	2,397	2,174
供給率	0.889	0.920	0.917	0.920
自家住宅數(千)	2,571	2,444	2,282	2,057
自家率	0.860	0.876	0.873	0.871

註：都市는 市·邑部, 農村은 面部를 의미함(단 1960년은 都市는 市部, 農村은 面部인).  
1960년도 수치는 本研究에서 채택한 「住宅」의 定義에 따르기 곤란했으므로 일반적으로 사  
용하고 있는 것을 인용한 것임(附錄 C참조).  
資料：經濟企劃院, 『總人口 및 住宅센서스』, 各年度.

〈表 2〉 韓國의 人口當 房數·坪數 推移(1960~80年)

	1960	1970	1975	1980
全 國				
人口當坪數	—	2.0	2.4	—
人口當房數	0.400	0.435	0.455	—
總住宅數/總家口數 比率	0.825	0.778	0.712	0.686

資料：William Grigsby, 1980, p. 434.

〈表 3〉 韓國都市의 住宅現況 指標(1970~81年)

	1970	1975	1981
住宅數/家口數 比率	0.56	0.53	0.65
人口當 坪數	1.7	2.0	2.9
家口當 坪數	8.5	10.0	13.1

資料：Raymond J. Struyk, 1983, p. 2.

3) 政府에서 쓰는 주택공급율은 자기 0.825(1960), 그리고 0.745(1980)이다. 이것은 住宅과 家口の 比率인 만큼 住宅과 家口の 定義에 따라 그 比率은 달라진다. 즉 本研究에서 사용하는 家口와 住宅 定義는 정부의 그것과 다르다. 자세한 내용은 附錄 B참조.

한편 William Grigsby<sup>4)</sup>, Raymond Struyk 등의 學者들은 <表 2>와 <表 3>과 같은 統計資料를 提示하면서 오히려 住宅事情이 나아지고 있음을 밝히는 한편 s比率을 밑을 만한 住宅福祉指標로 보기는 어렵다고 주장한다. 즉 이들 表에 의하면, s比率은 低下되었음에도 불구하고 人口當 또는 家口當 房數와 坪數는 점차 增加된 것으로 나타났다. 全國的으로 人口當 房數는 0.400(1960年)로부터 0.455(1975年)로 上昇했으며 都市에서는 人口當 坪數가 1.7(1970年)에서 2.9(1981年)로, 家口當坪數는 8.5(1970年)에서 13.1(1981年)로 上昇했다고 한다.

家口當 住宅數(s比率)가 低下된 反面, 人口當 또는 家口當 房比와 坪數는 늘어났다는 점으로 볼 때 과연 韓國의 住宅 사정이 좋아졌는지의 여부는 쉽게 結論 짓기는 힘들다. 따라서 어떠한 指標가 住宅政策樹立에 가장 크게 기여할 수 있는 것인가를 判別하기는 어려운 問題라 할 수 있다.

4) 세 가지 指標, 즉 人口當 坪數, 人口當 房數 및 無許可住宅比率로 보아 住宅事情이 向上되는 것으로 評價함. William Grigsby and Kung Yung Zo(1980)참조.

5) 平均值問題 以外에도 여러 가지 통계상·정의상의 문제가 있다. 즉 住宅으로 計算되려면 별도의 出入口가 있어야 하나, 최근 국토개발연구원의 標本調査에 의하면 많은 賃貸(同居)住宅의 施設이 家口別 專用으로 具備되어 있음에도 별도의 出入口가 없기 때문에 獨立住宅으로 計算되지 않고 있다. Struyk(1983), p. 80 참조.

6) “住宅定義를 통하여 質的인 面을 포함하고 있다. 즉 “住宅”이 되려면 ① 건물이 영구적이고 ② 적어도 1개 이상의 방과 부엌이 있고 ③ 별도의 출입구가 있어야 한다. 附錄 A참조.

7) 住宅供給率은 同居住宅을 전혀 고려치 않기 때문에 供給率指標로서의 役割이 의심된다. Follain Jr. et al (1980) p. 424 참조.

## 2. 平均值의 問題點<sup>5)</sup>

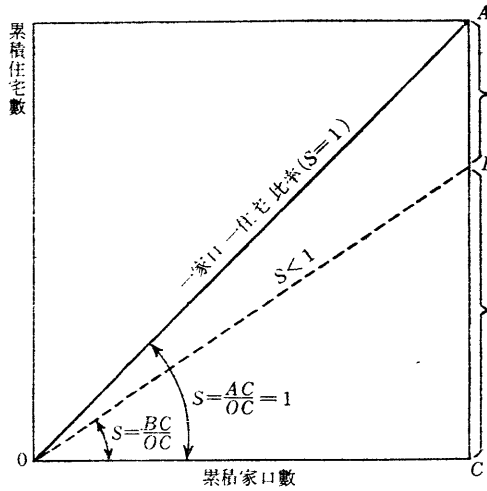
家口當 住宅數(s比率)만을 唯一한 住宅福祉指標로 사용하는 데는 여러 가지 問題點이 따른다. s比率로 보면 都市에서는 住宅不足難이 점차 深化되나 農村에서는 住宅難이 거의 없는 것으로 나타난다. 그런데 s比率은 住宅數라는 量的인 面만으로 住宅問題를 보는 것인 만큼 住宅의 質的인 面은 소홀히 하고 있다<sup>6)</sup>. 住宅의 質的인 側面(부대시설, 주변환경 등)을 고려한다면 오히려 農村의 住宅問題가 都市의 住宅問題에 비하여 深刻하다는 假定도 해 볼 수 있을 것이다.

또 s比率은 住宅의 大小를 區分하지 않으므로, s比率만을 높이는 것이 急先務라면 될 수 있는 대로 小規模住宅(값싼 집)을 많이 짓는 것이 效果의 일 것이다. 많은 論文들에서도 大規模住宅을 짓는 대신 그 費用으로 小規模住宅을 많이 건설함이 타당하다고 주장하기도 한다. 이러한 점에서 s比率은 規模를 考慮하지 않는 總量概念이라고 할 수 있다.

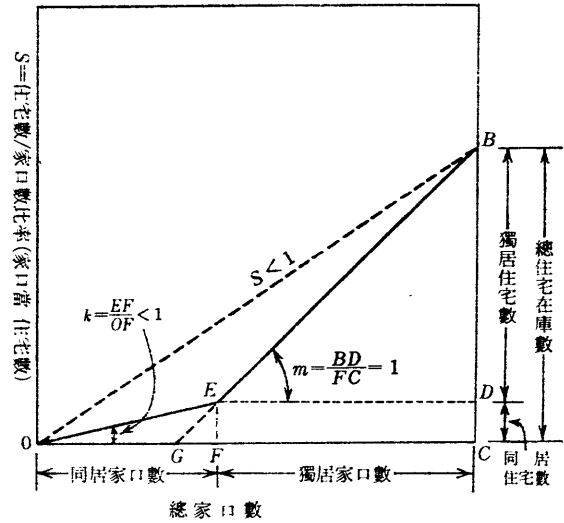
또한 s比率은 家口の 크기도 고려하지 않으므로 1世帶家口나 4世帶家口 또는 1人家口나 10人家口를 모두 한 가구로 간주하여 1家口當 1住宅이 필요하다고 假定한다. 그러므로 平均家口員數가 적어질수록 가구수는 증대되기 때문에 住宅不足率이 높아지게 된다<sup>7)</sup>.

여기서 家口當 또는 人口當 房數나 坪數는 住宅規模와 家口規模를 고려한 指標로 볼 수 있다. 그러나 人口當 房數나 坪數도 역시 家口當 住宅數指標와 같이 平均值인 만큼 住宅福祉의 分布狀態까지는 밝혀 주지 못한다.

[圖 1] 住宅所有家口比率



[圖 2] 獨居 및 同居家口比率



### 3. 獨居家口와 同居家口の 住宅福祉

s比率은 「1家口 1住宅居住」라는 目標에의 達成度를 나타내는 指標이다. <圖 1>에서는 이러한 目標, 즉  $s=1$ 은 45° 傾斜線으로 표시 된다.  $s<1$ 이면 無住宅家口(AB)가 既存의 住宅(BC)에 住宅所有者(또는 餘他家口)와 함께 同居함을 意味한다.

그런데  $s<1$ 일 때 다섯 가지의 住居形態를 상 정해 볼 수 있다.

첫째, 住宅所有家口가 獨채를 專用하고 있는 경우(主人獨居); 둘째, 住宅所有家口가 自己집의 一部를 전세놓아 賃借家口와 同居하는 경우(主人同居); 셋째, 賃借家口가 獨채를 賃借專用하는 경우(獨居傳賃); 넷째 無住宅家口가 所有主하고 同居하는 경우(一部傳賃); 다섯째, 無住宅家口끼리 同居하는 경우(賃借家口끼리 同居)이다. 첫번째와 세번째의 경우를 “獨居(獨채거주)”, 나머지 둘째, 넷째, 다섯번째 경우를 “同居”라 定義하기도 한다.

이러한 다양한 주거형태의 존재는 住宅이 不均等하게 分布되어 있음을 뜻한다. 즉 어떤 家口는 獨채를 專用하는가 하면 어떤 家口들은 한 집을 여러 家口가 나누어 사용하고 있음을 의미한다. 그러므로 똑같은 s比率이라도 住宅分配形態가 상이해짐에 따라 國民의 住居福祉狀態도 달라지게 된다.

[圖 2]를 보면 獨居住宅數/獨居家口數 比率(m)은 1이고( $BD=FC$ ), 同居住宅數/同居家口數 比率(k)은 1보다 작다( $k=EF/OF<1$ ). 여기서 線OEB는 住宅分布線이다. k값은 線OE의 기울기이며 同居家口當住宅數(同居家口當房數, 坪數)를 나타낸다. 線EB의 기울기는 45°인바 獨채전용의 定義에 따라 獨居家口數와 獨居住宅數가 같음을 의미한다. 또 線GB는 E點의 軌跡으로서 s比率이 不變일 때 獨居家口數가 變化함에 따라 E點은 GB線上에서 움직이게 된다. OB線은 完全均等分配狀態를 의미하며 OEB線은 Lorenz線과 같은 意味를 갖는다.

#### 4. 住宅福祉指標<sup>8)</sup>

住宅의 量, 質, 또는 分布를 고려할 때 <表 4>와 같은 여러 가지 住居福祉指標를 생각해 볼 수 있다. 家口當 住宅數(s比率)에 비하여 家口當 房數나 坪數는 住宅規模의 차이를 고려한 指標이고, 人口當 坪數는 家口規模의 차이까지 고려한 것이다.

量과 質의인 面을 考慮하여 볼 때 <表 4>에서  $\alpha, \beta, \gamma$ 는 「良質住宅(sound housing)」 또는 「標準住宅(standard housing)」의 比率을 나타내는 係數이다. 즉  $\alpha(HU/HH)$ 는 家口當 良質住宅數,  $\beta(RM/HH)$ 와  $\gamma(SQ/HH)$ 는 각각 家口當 良質房數 및 坪數를 나타낸다. 여기서  $(1-\alpha)$  不良住宅의 比率, 그리고  $(1-\beta), (1-\gamma)$ 는 각각 不良房數 및 坪數의 比率뿐

아니라 동시에 不足率이 포함되어 있다.

量과 分布를 함께 고려하여,  $HU/HH$ (家口當 住宅數를 家口當 獨居住宅數( $HUS/HH$ )와 家口當 同居住宅數( $HUD/HH$ ))로 區分하여 나타낼 수 있다<sup>9)</sup>. 동일한 방법으로 家口當 또는 人口當 房數나 坪數도 獨居와 同居로 나누어 比較할 수 있다.

마지막으로 量, 質, 그리고 分布를 모두 포함한 住宅福祉指標를 作成할 수 있다. 즉  $\alpha, \beta, \gamma$ 係數를 獨居住宅과 同居住宅別 良質比率로 표현할 수 있다. 예컨대 獨居住宅은 最近新築된 주택이 많고, 同居住宅은 古家가 많은 것으로 추측되기 때문에  $\alpha_s$ (良質獨居住宅數)는 比較的 크지만  $\alpha_d$ (良質同居住宅)는 보다 적은 값을 가지리라 思料되며 都市와 農村間의 良質住宅比率 또한 상이하리라 생각된다.

이들 각종 指標中에서 반드시 네번째의 指

<表 4> 各種 住宅福祉 指標

	I. 量	II. 量과 質	III. 量과 分布	IV. 量質과 分布
1.	$HU/HH$ 家口當住宅數	$\alpha(HU/HH)$ 家口當 良質住宅數	$\frac{HU}{HH} = \frac{HUS}{HH} + \frac{HUD}{HH}$	$\alpha \frac{HU}{HH} = \alpha_s \frac{HUS}{HH} + \alpha_d \frac{HUD}{HH}$
2.	$RM/HH$ 家口當 房數	$\beta(RM/HH)$ 家口當 良質房數	$\frac{RM}{HH} = \frac{RMS}{HH} + \frac{RMD}{HH}$	$\beta \frac{RM}{HH} = \beta_s \frac{RMS}{HH} + \beta_d \frac{RMD}{HH}$
3.	$SQ/HH$ 家口當 坪數	$\gamma(SQ/HH)$ 家口當 良質坪數	$\frac{SQ}{HH} = \frac{SQS}{HH} + \frac{SQD}{HH}$	$\gamma \frac{SQ}{HH} = \gamma_s \frac{SQS}{HH} + \gamma_d \frac{SQD}{HH}$
4.	$HU/POP$ 人口當 住宅數	$\alpha(HU/POP)$ 人口當 良質住宅數	$\frac{HU}{POP} = \frac{HUS}{POP} + \frac{HUD}{POP}$	$\alpha \frac{HU}{POP} = \alpha_s \frac{HUS}{POP} + \alpha_d \frac{HUD}{POP}$
5.	$RM/POP$ 人口當 房數	$\beta(RM/POP)$ 人口當 良質房數	$\frac{RM}{POP} = \frac{RMS}{POP} + \frac{RMD}{POP}$	$\beta \frac{RM}{POP} = \beta_s \frac{RMS}{POP} + \beta_d \frac{RMD}{POP}$
6.	$SQ/POP$ 人口當 房數 또는 坪數	$\gamma(SQ/POP)$ 人口當 良質坪數	$\frac{SQ}{POP} = \frac{SQS}{POP} + \frac{SQD}{POP}$	$\gamma \frac{SQ}{POP} = \gamma_s \frac{SQS}{POP} + \gamma_d \frac{SQD}{POP}$

$HU$ =總住宅數;  $HH$ =總家口數;  $SQ$ =總住宅房數 또는 坪數;  $POP$ =總人口數;  $RM$ =總房數  
 $HUS$ =獨居住宅數(獨居住宅數);  $HUD$ =同居住宅數;  $SQS$ =獨居坪數  $SQD$ =同居坪數,  $\alpha$ =良質(sound) 또는 標準(standard)住宅係數,  $RMS$ =獨居房數;  $RMD$ =同居房數,  $\alpha_s$ =良質獨居住宅係數;  $\alpha_d$  良質同居住宅係數

8) Raymond J. Struyk는 “住宅供給率” 의에 “質”에 대한 目標를 설정하여 이를 測定할 수 있는 指標를 수립해야 할 것을 강조함. Raymond J. Struyk(1982) p.1참조.

9)  $HU=HUS+HUD$ ;  $RM=RMS+RMD$ ;  $SQ=SQS+SQD$   
 $\frac{HU}{HH} = \frac{HUS}{HH} + \frac{HUD}{HH}$ ;  $\frac{RM}{HH} = \frac{RMS}{HH} + \frac{RMD}{HH}$ ;  $\frac{SQ}{HH} = \frac{SQS}{HH} + \frac{SQD}{HH}$

標가 좋은 것이라고는 단정할 수 없으며, 어떤 指標를 사용할 것인지는 指標使用 目的에 따라 다르며 統計資料의 有無에 左右되는 경우가 많다. 현재 韓國에서는 良質住宅에 대한 基準이 規定되어 있지 않으며<sup>10)</sup>, 統計資料의 미흡으로  $\alpha, \beta, \gamma$ 係數를 산출할 수 없었다. 따라서 本研究에서는 <表 4>의 I과 III의 形態로 住宅福祉를 測定코자 한다.

### 5. 所有形態

社會的 最少標準住宅(minimum standard housing)의 質(부엌, 화장실, 난방 등 시설여부, 기타 건강, 안전사항의 구비)의 定義는 쉽게 단정할 수 없겠으나 「1 家口 1 住宅 居住」라는 社會的 目標가 반드시 한 家口가 한 住宅을 所有해야 한다는 原則을 뜻하는 것은 아니라 생각된다. 즉 住宅을 所有하건 賃借하건 간에 1 家口가 1 住宅에 居住한다는 것이 중요하지 住宅의 所有形態는 住宅福祉에 직접적인 영향은 없다고 본다.

10) “水準”과 “基準(또는 標準)”을 區分하여 사용함. 水準은 어떤 상태의 平均像을 나타내는 객관적 표현이며, 基準은 어떤 가치관에 따르는 「規範像」을 지칭한다. 國土開發研究院, 住居水準調查研究(1980), p. 24 참조.

原則적으로 良質住宅의 규정이 되어 있지 않으면 주택문제를 定義할 수 없다. 量的으로는 「1 家口 1 住宅 居住」라는 目標를 하나의 住居基準이라 볼 수 있다. 家口當 또는 人口當 房數 및 坪數를 指標로 할 때에는 過密(overcrowding)에 대한 基準이 필요하며 이는 本稿에서의  $\alpha$  또는  $\beta$ 의 第II種 指標로 표현가능할 것이다.

11) 總住宅所有家口數/總家口數 比率 또는 住宅保有率이라고도 함.

12) 自家住宅所有率은 英國이 54%(’77), 和蘭 36%(’72), 프랑스 46%(’73), 美國 59%(’70), 西獨 36%(’76)이다. 大韓住宅公社(1980), 『賃貸產業有成 및 共同住宅管理改善方案』, p. 97 참조.

또한 1982년에 정부는 賃貸住宅產業化를 장려하는 정책을 채택함으로써 여러 가지 租稅惠澤을 부여했다.

<表 1>에서 보는 바와 같이 지난 20年 동안 住宅所有率( $\bar{p}$ )<sup>11)</sup>이 低下되었다. 이러한  $\bar{p}$ 比率의 下落을 우려하는 見解도 있는데 그 理由는 比率의 下落 그 自體가 문제가 되는 것이 아니라 우리나라의 경우 大部分의 新築住宅이 이를 所有하려는 家口의 需要充足을 위해 供給되며 賃貸住宅의 供給이 거의 없기 때문인 것으로 해석된다. 즉 歐美諸國에서는 많은 新築住宅이 賃貸住宅用으로 건설되고 있는데 비하여 韓國은 그렇지 못하다<sup>12)</sup>.

總住宅數/總家口數 比率( $HU/HH$ )은 式(2.1)과 같이 所有住宅比率( $HO/HH$ )과 賃貸住宅比率( $HR/HH$ )로 나눌 수 있다.

$$\frac{HU}{HH} = \frac{HO}{HH} + \frac{HR}{HH} \dots\dots\dots(2.1)$$

이 式에서

$HO$  : 所有住宅數, 보다 엄밀히 말하면 所有主가 居住하는 住宅量.

$HR$  : 賃借家口가 사는 住宅量

$OO$  : 所有住宅間 居住하는 家口數

$RR$  : 賃借家口數

를 의미한다. 여기서  $HO < OO$ 인 關係가 성립되는데, 그 까닭은 所有住宅中 일부는 賃貸하여 집주인 가구와 임차가구가 동거하기 때문이다.

한편( $HO/HH$ )와 ( $HR/HH$ )는 각각 式(2.2)의 前項과 後項으로 區分할 수 있다.

$$\frac{HU}{HH} = \left(\frac{OO}{HH}\right)\left(\frac{HO}{OO}\right) + \left(\frac{RR}{HH}\right)\left(\frac{HR}{RR}\right) \dots\dots\dots(2.2)$$

여기서 總住宅所有家口數( $OO$ )와 總家口數( $HH$ )의 비율, 즉 ( $OO/HH$ )를  $\bar{p}$ 라 하고, 總所有住宅數( $HO$ )와 住宅所有家口數( $OO$ )의

비율, 즉  $(HO/OO)$ 를  $m$ 로 표시하기로 한다. 이때  $(1-p) = (RR/HH)$ 가 되어 총賃貸家口數( $RR$ )와 총가구의 비율을 뜻하고, 총賃借住宅數( $HR$ )와 총賃借家口數( $RR$ )의 비율인  $(HR/RR)$ 를  $k$ 라고 하자. 여기서  $p$ 와  $(1-p)$ 는 所有形態(Tenure decision)를,  $m$ 와  $k$ 는 自家家口와 賃借家口의 住居水準을 測定하는 指標가 된다.

式(2.2)를 간략히 하면 式(2.3)이 된다.

$$s = \bar{p}\bar{m} + (1-\bar{p})\bar{k} \dots\dots\dots(2.3)$$

<表 1>과 같은 統計資料로부터  $s, \bar{p}, (1-\bar{p})$  값을 알 수 있으나  $\bar{m}$ 와  $\bar{k}$  값을 알 수 없다<sup>13)</sup>.  $\bar{m}$ 와  $\bar{k}$ 는 1보다 작은 값이고( $\bar{m} < 1, \bar{k} < 1$ ), 또  $\bar{m} > \bar{k}$ 이다.  $\bar{m}$ 와  $\bar{k}$ 가 1보다 작은 까닭은 집주인이나 무주택가구가 獨채를 사용하지 않고 同居하는 경우가 있기 때문이다. 다음으로  $\bar{m}$ 가  $\bar{k}$ 보다 큰 이유는 無住宅家口는 거의 대부분이(獨채전용의 임차가구제외)할 수 없이 同居해야 하지만, 住宅所有家口는 大部分이 獨채를 專用하고 少數의 所有主만이 일부를 賃貸하여 無住宅家口와 同居하기 때문이다.

## 6. 住居形態

前述한 바와 같이 家口의 住居形態를 다섯 가지로 區別할 수 있으나 여기서는 편의상 獨居와 同居 住居形態로만 나누어 고찰하겠다. 즉 式(2.4)와 같이  $(HU/HH)$ 比率을 獨居와 同居 住宅比率로 나눈다.

$$\frac{HU}{HH} = \frac{HUS}{HH} + \frac{HUD}{HH} \dots\dots\dots(2.4)$$

13) <表 1>에서 1980년인 경우  $p=0.582, (1-p)=0.418, s=0.670$ 이다. 따라서  $0.670=0.582\bar{m}+0.418\bar{k}$ .

여기서  $HUS$ 는 獨居住宅數,  $HUD$ 는 同居住宅數이다. 式(2.4)는 다시 式(2.5)와 같이 나타낼 수 있다.

$$\frac{HU}{HH} = \left(\frac{HHS}{HH}\right) \left(\frac{HUS}{HHS}\right) + \left(\frac{HHD}{HH}\right) \left(\frac{HUD}{HHD}\right) \dots\dots\dots(2.5)$$

이 式에서  $HHS$ 는 獨居家口數, 그리고  $HHD$ 는 同居家口數이다. 물론  $HHS$ 는 住宅所有獨居家口와 獨채전용 賃貸家口를 包含하며,  $HHD$ 는 그 외의 無住宅賃借家口들과 住宅을 賃貸해 준 主人同居家口를 포함한다.

그런데  $p = (HHS/HH)$ ,  $m = (HUS/HHS)$ ,  $(1-p) = (HHD/HH)$ , 그리고  $k = (HUD/HHD)$ 라 하면, 式(2.5)는 式(2.6)과 같이 表現된다.

$$s = p \cdot m + (1-p)k \dots\dots\dots(2.6)$$

여기서 獨居의 定義에 따라 獨居住宅數( $HUS$ )와 獨居家口數( $HHS$ )는 같기 때문에  $m=1$ 이 된다. 따라서 式(2.6)은 式(2.7)로 쓸 수 있다.

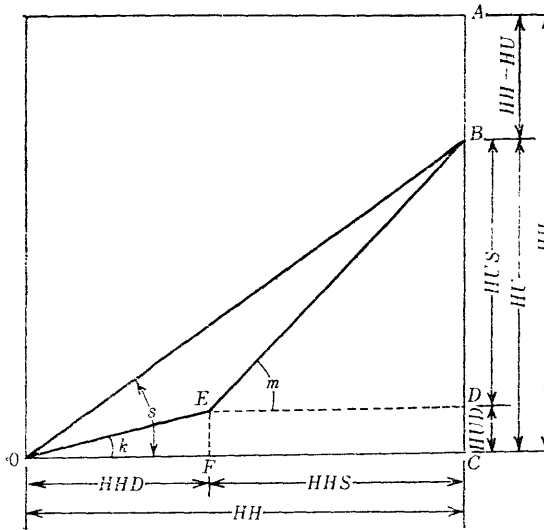
$$s = p + (1-p)k \dots\dots\dots(2.7)$$

[圖 3]과 [圖 4]는 式(2.6)과 式(2.7)을 圖解한 것이다. [圖 3]에서  $X$ 軸은 家口數를,  $Y$ 軸은 住宅數를 나타낸다. 또한 線 $OE$ 는 同居形態의 住居를, 線 $EB$ 는 獨居形態의 住居를, 그리고 線 $OEB$ 는 住居形態分布線을 의미한다. [圖 3]은 [圖 4]와 같은 것이나,  $X$ 軸과  $Y$ 軸을 1로 하여 모든 수치를  $HH$ (家口數)와  $HU$ (住宅數)의 比率로 환산하여 표시한 그림이다.

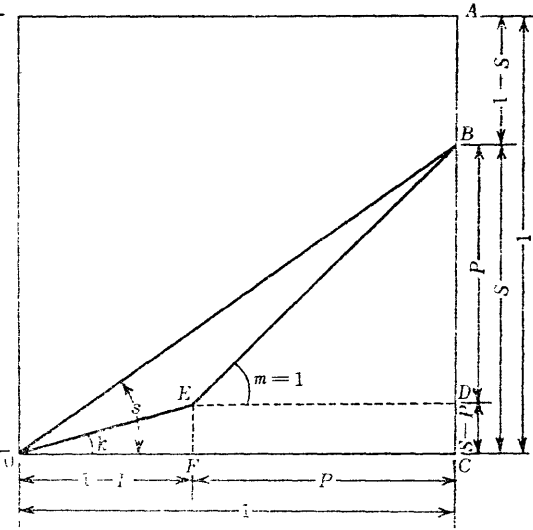
$OEB$ 線은 기존의 不足한 住宅在庫( $HU$ 나



〔圖 3〕 住居形態 分布線



〔圖 4〕 住居形態 分布線 : 住宅數 및 家口數에 對한 比率



s)가 獨居와 同居 間に 어떤 形態로 分布되어 있는지를 보여준다. 즉 p만큼의 家口는 그와 同數의 住宅을 專用하고 있으며(1家口 1住宅居住),  $m=p/p=1$ 이 된다. 한편 나머지家口(1-p)는 (s-p)만큼의 住宅을 나눠서 同居한다. 이를 式으로 表示하면 式(2.8)과 式(2.9)와 같다.

$$k = \frac{s-p}{1-p} \dots\dots\dots(2.8)$$

$$\text{따라서, } p = \frac{s-k}{1-k} \dots\dots\dots(2.9)$$

의 關係를 갖고있다.

式(2.8)에서 (s-p)는 同居住宅의 比率을, (1-p)는 同居家口의 比率을 의미하며, k는 同居家口當 住宅消費量을 나타내는 것으로 同居家口의 量的 住宅福祉水準을 알려주는 중요한 指標이다.

7. 家口當 住宅消費量

〈表 5〉는 1970, 1975, 1980年度의 總家口와

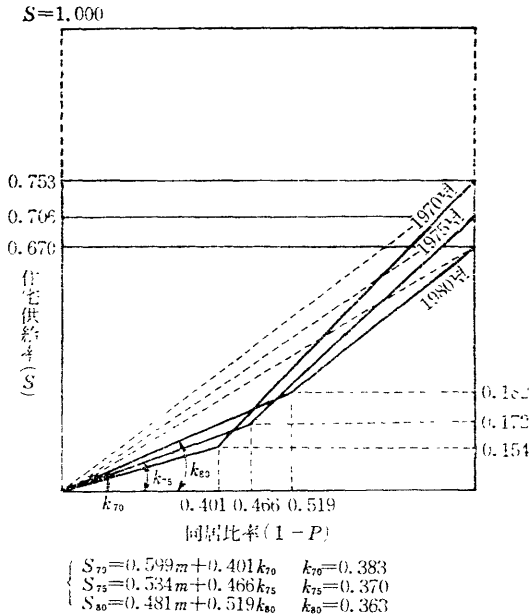
〈表 5〉 住居形態別 家口와 住宅數(全國)

(단위 : 千)

	1970		1975		1980	
	家口(%)	住宅(%)	家口(%)	住宅(%)	家口(%)	住宅(%)
1. 집주인 獨居	3,181(54.9)	3,181(73.0)	3,220(48.0)	3,220(68.0)	3,321(41.8)	3,321(62.4)
2. 집주인 同居	815(14.1)	815(18.7)	1,040(15.5)	1,040(22.0)	1,301(16.4)	1,301(24.5)
3. 賃借 獨居	290( 5.0)	290( 6.7)	358( 5.3)	358( 7.6)	501( 6.3)	501( 9.4)
4. 主人과 同居	1,313(22.7)	815(18.7)	1,771(26.4)	1,040(22.0)	2,281(28.7)	1,301(24.5)
5. 借家끼리 同居	194( 3.3)	74( 1.7)	313( 4.7)	116( 2.4)	540( 6.8)	116( 2.2)
同居 總數	2,322(40.1)	889(20.4)	3,124(46.6)	1,156(24.4)	4,122(51.9)	1,498(28.2)
獨居 總數	3,471(59.9)	3,471(79.6)	3,578(53.4)	3,578(75.6)	3,821(48.1)	3,821(71.8)
總 計	5,793	4,360	6,702	4,734	7,943	5,319

資料 : 附錄 3 참조.

【圖 5】 年度別 住宅供給率 同居比率



總住宅을 다섯 가지 住居形態로 分類한 것이다. 이 表에서 보면 獨居家口數는 1970년에 60%였던 것이 1980년에는 48%로 감소된 반면, 同居家口數는 40%에서 52%로 증가되었다<sup>14)</sup>. 1970년에는 總住宅의 80%를 獨居家口가 專用하고 나머지 20%의 住宅을 同居家口가 나누어 居住하였다. 그런데 1980년에는 72%의 住宅이 獨居住宅이고 나머지 28%가 同居住宅이었다. 즉 1970년에는 60%의 獨居家口가 80%의 住宅을 차지한 반면, 38%의 同居家口가 20%의 住宅에 同居한 상태였으나, 1980년에 들어서는 48%의 獨居家口가 72%의 住宅에 居住하고 나머지 52%의 同居家口는 28%의 住宅에 同居하였다. 이같은 현상은 곧  $k$ 指標(同居家口當 住宅消費量)가 점점 惡化되었다는 것을 의미한다.  $k$ 指標의 變化를 보면

14) 都市와 農村別 統計는 현재 준비되지 못했으나 次後에 보완할 예정이다.  
15)  $1/0.383 = 2.61$ (1970년도) ;  $1/0.363 = 2.75$ (1980년도)

1970년에 0.385, 1975년에는 0.370, 그리고 1980년에 0.363으로 계속 감소하였다(圖 5참조). 즉 同居家口는 오히려 과거보다 더 過密(over-crowding)하게 居住한다는 것이다. 1970년에 1住宅에 2.61家口가 同居하였으나 1980년에 와서는 2.75家口가 1住宅에 同居한 셈이 된다<sup>15)</sup>.

特記할 사항은 1970~1975년 사이에 住宅難(同居家口數의 增加,  $k$ 指標의 急減 등)이 深化되었다는 점이다. 獨居家口數의 감소, 同居家口數의 增加, 그리고  $k$ 指標의 下落은 결국  $s$ 比率을 낮추게 하였는 바, 1970년의 0.753이 1975년에는 0.706, 그리고 1980년에는 0.670으로 감소되었다.

### 8. 家口當, 人口當 房數 및 建坪數

앞서 우리는 家口當 住宅數로 볼 때 同居家口比率이 높아지고  $k$ 指標가 낮아지고 있다는 점에서 住宅事情이 점점 惡化되어 가는 것으로 評價하였다. 그러면 家口當 또는 人口當 房數나 坪數로써 比較해 본다면 住宅福祉의 推移는 과연 어떠한가? 家口當 또는 人口當 房數나 建坪數를 同居와 獨居로 분류하여 표현한 것이 아래 式(2.11)과 式(2.12)이다.

$$\begin{aligned} \frac{SQ}{HH} &= \left(\frac{HU}{HH}\right) \left(\frac{SQ}{HU}\right) \\ &= \left(\frac{HHS}{HH}\right) \left(\frac{HUS}{HHS}\right) \left(\frac{SQS}{HUS}\right) \\ &\quad + \left(\frac{HHD}{HH}\right) \left(\frac{HUD}{HHD}\right) \left(\frac{SQD}{HUD}\right) \\ &\quad \dots\dots\dots(2.11) \end{aligned}$$

$$\frac{SQ}{POP} = \left(\frac{HH}{POP}\right) \left(\frac{HU}{HH}\right) \left(\frac{SQ}{HU}\right)$$

$$= \left(\frac{HH}{POP}\right) \left(\frac{HHS}{HH}\right) \left(\frac{HUS}{HHS}\right) \left(\frac{SQS}{HUS}\right) \\ + \left(\frac{HH}{POP}\right) \left(\frac{HHD}{HH}\right) \left(\frac{HUD}{HHD}\right) \left(\frac{SQD}{HUD}\right) \\ \dots\dots\dots(2.12)$$

위 식들에서 SQ는 建坪數, SQS는 獨居住宅의 建坪數, SQD는 同居住宅의 建坪數, 그리고 POP는 總人口數를 말한다. 또한 SQ, SQS, SQD를 각각 RM, RMS, RMD로 代置하면 家口當 또는 人口當 房數를 나타내는 식이 되는데, 여기서 RM은 總房數, RMS는 獨居住宅의 房數, RMD는 同居住宅의 房數이다<sup>16)</sup>.

한편 위 식에서 (HH/POP)는 家口形成 (household formation), (HHS/HH)와 (HHD/HH)는 住居形態別 家口比率, (HUS/HH)와 (HUD/HHD)는 住居形態別 家口當住

宅消費水準, 그리고 (SQS/HUS)와 (SQD/HUD)는 獨居·同居住宅의 平均建坪數를 意味한다. 따라서 (HUS/HHS)(SQS/HUS)=(SQS/HHS)나 (HUD/HHD)(SQD/HUD)=(SQD/HHD)는 住居形態別 家口當建坪水準을 나타낸다.

<表6>은 1970, 1975, 1980년도에 걸쳐 獨居와 同居別로 家口當, 人口當 平均住宅數, 房數, 建坪數를 算出·集計한 것이다. 이 表를 통해 다음과 같은 사항을 관찰할 수 있다.

家口形成: 人口當 家口數(HH/POP)는 1970년의 0.191에서 1980년의 0.219로 점차 증가하였다. 이를 家口當 人口數(POP/HH)로 환산하여 보면, 1970년에 5.24名에서 1980년에는 4.87名으로 감소했음을 알 수 있다. 이러한 人口當 家口數의 증가나 家口當 人口數의

表<6-1> 全國 獨居·同居別 人口, 家口, 住宅, 房, 坪數

	1970	1975	1980
(1) 總人口數	30,388,388	33,632,988	36,208,041
(2) 獨居	19,920,476(65.6%)	19,862,817	18,907,085(52.2%)
(3) 同居	10,467,912(34.4%)	13,770,171	17,300,956(47.8%)
(4) 總家口數	5,792,983	6,702,333	7,943,458
(5) 獨居	3,470,657(59.9%)	3,578,322(53.4%)	3,821,348(48.1%)
(6) 同居	2,322,326(40.1%)	3,124,011(46.6%)	4,122,110(51.9%)
(7) 總住宅數	4,359,962	4,734,169	5,318,880
(8) 獨居	3,470,657(79.6%)	3,578,322(75.6%)	3,821,348(71.8%)
(9) 同居	889,305(20.4%)	1,155,847(24.4%)	1,497,532(28.2%)
(10) 總房數	12,944,949	14,795,680	17,851,787
(11) 獨居	9,647,335(74.5%)	9,975,485(67.4%)	10,866,362(60.9%)
(12) 同居	3,297,614(25.5%)	4,820,195(32.6%)	6,985,425(39.1%)
(13) 總建坪數	59,993,077	81,112,435	107,460,749
(14) 獨居	49,620,531(82.7%)	62,610,760(77.2%)	77,132,651(71.8%)
(15) 同居	10,372,546(17.3%)	18,501,675(22.8%)	30,328,098(28.2%)

註: 1) 住宅所有家口의 平均家口員數(5.73968)에 獨居住宅數를 곱하여 산출했음.

資料: 經濟企劃院, 『總人口 및 住宅 센서스』, 各年度.

16) 마지막 S記號는 Single의 略字이고 D는 Double-up의 略字이다.

POP=Population, SQ=Square(平方), RM=Room, HH=Household(家口), HU=Housing Unit(住宅)임.

〈表 6-2〉 全國 獨居·同居別 住宅關聯指標

	1970	1975	1980
人口當房數	0.426	0.440	0.493
獨居	0.484	0.502	0.575
同居	0.354	0.350	0.404
家口當房數	2.235	2.208	2.247
獨居	2.786	2.788	2.844
同居	1.420	1.543	1.695
住宅當房數	2.969	3.125	3.356
獨居住宅當房數	2.780	2.788	2.844
同居住宅當房數	3.708	4.170	4.665
人口當建坪數	2.052	2.412	2.968
獨居	2.491	3.152	4.080
同居	0.991	1.344	1.753
家口當建坪數	10.765	12.102	13.528
獨居	14.297	17.497	20.185
同居	4.466	5.922	7.357
住宅當建坪數	13.760*	17.133	20.204
獨居	14.297	17.497	20.185
同居	11.664	16.007	20.252
人口當住宅數	0.143	0.141	0.147
獨居	0.174	0.180	0.202
同居	0.085	0.084	0.087
家口當住宅數	0.753	0.706	0.670
獨居	1.000	1.000	1.000
同居	0.383	0.370	0.363
總家口當獨居住宅數	0.599	0.534	0.481
"  同居  "	0.154	0.172	0.189
人口當家口數	0.191	0.199	0.219

資料：〈表 6-1〉參照.

감소에는 여러 要因이 作用하였겠으나 核家族化 혹은 多世帶 家口の 減少, 그리고 家口當子女數의 감소등에 기인한 것으로 볼 수 있다.

〈表 7〉에서 보여주는 바와 같이 1960~80年 사이에 1世帶家口는 102%, 2世帶家口는 95%, 3世帶家口는 12%만큼씩 增加했으나 4世帶家口는 39%나 減少하였다. 이러한 大家族制度의 붕괴와 核家族化 傾向은 人口의 增加와 더불어 家口數의 增加를 招來한 것이고 그에 따라 住宅供給率이 하락하게 되었다.

住居形態別 가구크기의 推移를 보면, 지난 10년동안(1970~80), 獨居家口의 크기는 5.740로부터 4.558로 거의 20.6%나 줄었으나, 同居家口의 크기는 4.508로부터 4.197로 6.9% 정도밖에 줄지 않았다.

住居形態選擇 : 1970년에는 60%의 가구가 獨居하였으나 이 比率이 점점 減少하여 1980년에는 48%만이 獨居한다. 反面 同居家口의 比率은 10년동안 40%에서 52%로 늘어났다. 이는 총가구중 過半數以上이 同居한다는 것을 意味한다. 이러한 趨勢의 要因으로서는 여러 經濟·社會的 要因들이 있겠으나 궁극적으로는 家計所得과 住宅價格이 주된 要因이라 볼 수 있다<sup>17)</sup>.

〈表 7〉 世帶別 家口

(단위 : 千)

	1960	1966	1970	1975	1980	1960~80 變化率
總 家 口 數	4,371(100.0)	5,057(100.0)	5,576(100.0)	6,648(100.0)	7,969(100.0)	82.3%
1 世 帶 家 口 數	326(7.5)	278(5.5)	377(6.8)	447(6.7)	658(8.3)	102%
2 世 帶 家 口 數	2,798(64.0)	3,317(65.6)	3,906(70.0)	4,580(68.9)	5,457(68.5)	95%
3 世 帶 家 口 數	1,177(26.9)	1,179(23.3)	1,230(22.1)	1,278(19.2)	1,312(16.5)	12%
4 世 帶 以 上	69(1.6)	283(5.6)	64(1.1)	62(0.9)	42(0.5)	-39%
이상또는단독가구	—	—	—	281(4.2)	500(6.3)	—

資料：經濟企劃院, 『總人口 및 住宅센서스』, 各年度.

17) 政策目標로서의 「一家口 住宅居住」라 함은 “獨居形態”가 바람직하다는 것을 의미하는 만큼, 各 家口의 住居形態決定 要因을 把握함이 政策樹立上 急先務라 하겠다. 住居形態決定要因을 研究함에 있어서는 住宅所有와 賃貸의 選擇문제, 특히 傳賃, 保證附 月賃, 삭월세 등 賃貸方式의 選擇문제, 그리고 主人同居家口가 傳賃농는 理由등 賃貸住宅供給者의 決定問題도 同時에 고려해야 한다.

家口當·人口當 房數, 建坪數: 1970~80년 동안 總家口當 房數는 2.235에서 2.247로 거의 변동이 없었으나 總家口當 建坪數는 10.765坪에서 13.528坪으로 增加했다. 그러나 이것은 어디까지나 獨居와 同居를 區分하지 않은 平均值인데 이를 區別하여 보면, 獨居家口當 房數는 2.786에서 2.844로 약간 늘었으며 同居家口當 房數는 3.708로 부터 4.665로 比較的 많이 늘어났다. 한편 家口當 建坪數로 보면 獨居家口는 14.297坪에서 20.185坪으로 10년동안에 6坪정도가 늘어났으며 同居家口는 4.466坪에서 7.357坪으로 약 3坪정도 늘어났다. 결과적으로 10년동안에 獨居家口나 同居家口 兩者의 房數, 建坪數로 본 住居福祉는 向上되었다고 할 수 있다. 그러나 住居密度와 관련지어 볼 때 房數보다는 建坪數가 보다 의미있는 指標란 점을 감안하면, 相對的으로 同居家口보다는 獨居家口の 住居福祉가 더욱 向上되었음을 알 수 있다.

이같은 사실은 家口規模까지도 고려된 人口當 房數, 建坪數를 보면 더욱 확실해진다. 지난 10년동안 總人口當 房數는 0.426에서 0.493으로, 또 總人口當 建坪數는 2.052坪에서 2.968坪으로 모두 증가했다. 이를 獨居와 同居로 구분해보면 獨居人口當 房數는 0.484에서 0.575로 그리고 建坪數는 2.491坪에서 4.080坪으로 늘어났으며, 同居人口當 房數는 0.354坪에서 0.404坪으로 그리고 建坪數는 0.991坪에서 1.753坪으로 증가했다. 이 결과에서 알 수 있는 바와같이 獨居나 同居 모두 절대적인 의미에서의 住居福祉는 向上했으나, 가장 중요한 指標인 人口當 建坪數에서 同居보다는 獨居의 住居福祉가 상대적으로 보다 向上되었음을 알 수 있다.

住宅의 平均規模: 獨居家口の 住宅規模는 房數로 보면 2.780에서 2.844으로 또 建坪數는 14.297坪에서 20.185坪으로 늘어났으며, 同居家口인 경우 房數는 3.708에서 4.665로 그리고 建坪數는 11.664坪에서 20.252坪으로 증가했다. 여기서 留意할 점은 獨居住宅의 房當 建坪數는 5.143에서 7.100으로 크게 늘어난 반면 同居住宅의 경우는 3.145에서 4.342로 비교적 적게 늘어났다는 사실이다. 이는 곧 同居家口가 사용하는 房의 크기는 비교적 적다는 점을 示唆해 준다.

## 9. 要 約

지난 10년동안 家口當 住宅數의 지속적인 減少로 住宅不足率이 深化되어 왔다. 그러나 한편으로 家口當·人口當 房數와 建坪數가 증가함으로써 家口當 過密現象(over crowding)이 완화되는 등 오히려 주택사정이 향상되었다는 연구결과도 있어 住宅福祉의 측정지표로서 家口當 住宅數는 合當치 못하다는 견해도 있었다.

本研究에서는 家口를 獨居家口와 同居家口로 分離하여 各各에 대한 住宅數, 房數, 建坪數를 分析하였는바 여기서 導出된 結論은 다음과 같다.

1970~80年 期間에 獨居家口나 同居家口 모두 住宅福祉는 向上된 것으로 나타났다. 다만 相對的으로 同居家口에 비해 獨居家口の 住宅福祉가 보다 向上됨으로써 兩家口間의 住宅福祉의 격차는 대체로 維持되고 있다. 한편 同居家口の 比率는 增加하고 獨居家口の 比率는 감소되어 이제 總人口中 과반수이상을 차지하는 同居家口가 평균 7坪정도의 조그마한

면적에 거주하는 반면 獨居家口는 평균 20坪의 주거면적을 차지하고 있다. 그러므로 絕對的인 意味에서의 平均的인 家口當 住宅數나 家口當·人口當房數 혹은 坪數만을 가지고 住宅事情을 평가하기 보다는 相對的인, 同居와 獨居를 구별하여 평가하는 자세가 요망된다.

韓國의 住宅問題는 家口數의 증대에 비해 住宅이 不足함으로써 점차 同居家口數가 늘어나며 그들의 住居事情이 獨居家口에 비해 相對的으로 低調하다는 점에 있다. 絕對值로 볼 때 獨居人口는 지난 10년 동안에 19.9百萬에서 18.9百萬으로 감소하였고 同居人口는 10.5百萬에서 17.3百萬으로 거의 2배에 육박할 정도로 증가하였다. 家口數로 봐서도 獨居家口는 3.5百萬에서 3.8百萬으로 약간 늘었으나 同居家口는 2.3百萬에서 4.1百萬으로 거의 2배의 증가를 보였다.

이렇게 同居家口數가 증가하는 것이 의미하는 바는 무엇인가? 한 집에 많은 가구가 同居하는 것은 과거 韓國에서 여러 世帶로 구성된 한 가구가 한 집에 同居하는 것과 같다. 그러나 과거와 현재의 차이점은 과거에는 血緣家族이 同居한 것이나 요즘은 血緣關係가 전혀 없는 가구들끼리 같은 집에 同居한다는 점이다.

또 同居家口가 居住하기에 편리한 것은 在來式 單獨住宅이나 현재 건설하는 대부분의 住宅은 아파트형태이다. 在來式 單獨住宅은 방을 分割하여(subdivision) 私生活(privacy)을 어느 정도 保障할 수 있기 때문에 傳貰주기가 쉬우나, 아파트구조는 그렇지 못하여 他家口와 同居하기 곤란하다. 이런 點으로 보아 점차 同居할 수 있는 住宅資源이 줄어들고 있

다는 점도 문제이다.

### Ⅲ. 住宅供給率의 決定要因

#### 1. 住宅供給率

住宅不足問題의 해결책을 강구함에 있어 중요한 觀點은 어떻게 制限된 國家財源을 獨居住宅比率( $p$ )과 同居住宅比率( $1-p$ ) $k$ 간에 적절히 分配하여 住宅供給率( $s$ )을 提高시키느냐 하는 점이다. 따라서  $s$ 는 家計所得이나 住宅價格變動등의 要因에 의해 어떻게 決定되는가? 將來의  $s$ 를 어떻게 豫測할 수 있는가? 또는  $p$ 와  $(1-p)k$ 가 獨居住宅과 同居住宅價格의 變化에 어떤 영향을 받는가 하는 것을 이해함이 중요한 문제라 하겠다.

本章에서는 이러한 諸問題에 초점을 맞춰 住宅供給率의 決定要因을 究明하고자 한다.

#### 2. 住宅供給率에 대한 家計所得과 住宅價格彈力性

住宅供給率( $s$ )과 住居形態는 住宅市場에서의 住宅需要와 供給에 의해 決定되는바, 이러한 需要와 供給에 대한 家計所得 및 住宅價格彈力性을 분석한 연구는 과거에 많이 試圖되었다. 그러나 많은 計量經濟模型(econometric model)으로 算出된 彈力性이 각기 달랐다. 즉, 使用한 所得이 家計所得(current income)이나 恒常所得(permanent income)이나, 또 恒常所得의 定義와 測定方法, 그리고 回歸方程式形態(linear, semi-log, double-log 등)의

適切性<sup>18)</sup> 등의 差異로 彈力性的 값이 多樣해진다.

여기서는 經濟企劃院의 「總人口 및 住宅센서스」를 이용하여 家計所得과 住宅價格의 變化가 住宅供給率에 미치는 영향을 同居住宅과 獨居住宅의 價格彈力性으로 나누어 각각 分析·把握코자 한다<sup>19)</sup>.

### 3. 住宅價格彈力性<sup>20)</sup>

住宅價格彈力性을 同居住宅과 獨居住宅別로 나누어 算出하고자 한다. 우선 同居住宅에 있어서 住宅價格彈力性은 式(3.1)과 같이 표시할 수 있다.

$$\eta\left(\frac{HUD}{HH}, P_D\right) = \eta\left(\frac{HHD}{HH}, P_D\right) + \eta\left(\frac{HUD}{HHD}, P_D\right) \dots\dots\dots(3.1)$$

여기서  $\eta(a, b)$ 는  $b$ 에 대한  $a$ 의 彈力性을 나타낸다. 式(3.1)을 보면, 家口當 同居住宅數( $HUD/HH$ )의 同居住宅 價格彈力性은 家口當 同居家口數( $HHD/HH$ )의 價格彈力性과 同居家口當 同居住宅數( $HUD/HHD$  또는  $k$ )의 同居住宅價格彈力性的 合이다.

같은 方法으로 獨居住宅의 獨居住宅價格彈

力性은 다음 式(3.2)와 같다.

$$\eta\left(\frac{HUS}{HH}, P_s\right) = \eta\left(\frac{HHS}{HH}, P_s\right) + \eta\left(\frac{HUS}{HHS}, P_s\right) \dots\dots\dots(3.2)$$

여기서  $HH$ 는 總가구수,  $HUS$ 는 獨居住宅數,  $HHS$ 는 獨居家口數,  $P_s$ 는 獨居住宅價格을 나타낸다. 式(3.2)에서의 같이,  $(HUS/HH)$ 의 價格彈力性은  $HHS/HH$ (또는  $p$ )와  $HUS/HHS$ (또는  $m$ )의 價格彈力性을 合한 것이다. 그러나  $HUS=HHS$ 의 관계로부터  $m=1$ 이기 때문에  $\eta\left(\frac{HUS}{HHS}, P_s\right)$ 는 零의 彈力性 즉 完全非彈力的이다. 그러므로 式(3.2)는 式(3.3)이 된다.

$$\eta\left(\frac{HUS}{HH}, P_s\right) = \eta\left(\frac{HHS}{HH}, P_s\right) \dots\dots(3.3)$$

### 4. 所得彈力性

所得彈力性은 式(3.4)와 같이 算出한다.

$$\eta\left(\frac{HUD}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) = \eta\left(\frac{HHD}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) + \eta\left(\frac{HUD}{HHD}, \frac{Y}{HH}\right) \dots\dots\dots(3.4)$$

式(3.4)에서  $Y/HH$ 는 家口當 平均所得이고 同居住宅數/總家口數比率( $1-p$ )의 所得彈力性은 同居家口數/總家口數比率의 所得彈力性과 同居住宅數/同居家口數比率( $k$ )의 所得彈力性을 合한 것이다.

한가지 留意할 점은 여기서 家口當 所得彈力性을 獨居家口所得彈力性과 同居家口所得彈力性으로 區分해보려는 것이다. 우선 同居家口所得彈力性을 구하기 위해  $(HUD/HHD,$

18) 住宅市場에 대한 hedonic price分析의 重要문제(1) 수요와 공급함수에서 推定된 係數의 해석 (2) 생략된 變數로 인한 係數의 偏差(bias)等이다. Peter Linneman은 (1) hedonic價格函數의 方程式形態와 (2) 政策표본선택정도에 따라 推定된 係數가 달라진다고 하였다. Peter Linneman(1980), pp. 47-68 참조.

19) 韓國에서도 Song and Struyk, Mills and Song, Follain and Lim, 그리고 國土開發研究院이 標本調査資料를 가지고 算出한彈力性值等이 報告되었으나 이러한 彈力性值를 가지고 住宅需要나供給率을 예측하거나 政策결정을 내릴만큼 신뢰성 있는 係數이나 하는 데는 많은 의문이 있다고 본다.

20) Richard J. Kent (1983), pp. 196~204 참조

$Y/HH$ )를 式(3.5)과 같이 풀어 쓸 수 있다.

$$\begin{aligned} \text{즉, } \eta\left(\frac{HUD}{HHD}, \frac{Y}{HH}\right) &= \eta\left(\frac{HUD}{HHD}, \frac{Y}{HHD}\right) \cdot \\ &\eta\left(\frac{Y}{HHD}, \frac{Y}{HH}\right) \dots\dots\dots(3.5) \end{aligned}$$

그런데,  $\frac{Y}{HHD} = \frac{Y}{HH} / \frac{HHD}{HH}$ 이기 때문에

$$\begin{aligned} \eta\left(\frac{Y}{HHD}, \frac{Y}{HH}\right) &= \eta\left(\frac{Y}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) - \\ &- \eta\left(\frac{HHD}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) \text{가 되어} \\ \eta\left(\frac{Y}{HHD}, \frac{Y}{HH}\right) &= 1 - \eta\left(\frac{HHD}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) \\ &\dots\dots\dots(3.6) \end{aligned}$$

이 된다. 式(3.5)와 式(3.6)을 式(3.4)에 代  
入하면,

$$\begin{aligned} \eta\left(\frac{HUD}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) &= \eta\left(\frac{HHD}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) \\ &+ \eta\left(\frac{HUD}{HHD}, \frac{Y}{HHD}\right) \left[1 - \eta\left(\frac{HHD}{HH}, \frac{Y}{HH}\right)\right] \\ &\dots\dots\dots(3.7) \end{aligned}$$

式(3.7)을 보면, 同居住宅數/總家口數 比  
率( $HHD/HH$ )의 家計所得에 대한 彈力性은  
 $HHD/HH$ (同居家口數/總家口數 比率 또는 1  
 $-p$ )의 彈力性과  $HUD/HHD$ (同居住宅數/  
同居家口數 比率 또는  $k$ )의 彈力性에  $[1 -$   
 $HHD/HH$ 의 彈力性]을 곱한 것과의 合과 같  
다.

위의 同一한 方法으로 역시 獨居家口の 所  
得彈力性도 求할 수 있다.

21) 지금까지 설명한 여러 彈力性에 대한 分析은 既存의  
政府統計資料로써는 불가능하기 때문에 標本調査資料  
가 入手되어야만 가능할 것이다.

$$\begin{aligned} \text{즉, } \eta\left(\frac{HUS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) &= \eta\left(\frac{HHS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) \\ &+ \eta\left(\frac{HUS}{HHS}, \frac{Y}{HH}\right) \dots\dots\dots(3.8) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \eta\left(\frac{HUS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) &= \eta\left(\frac{HHS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) \\ &+ \eta\left(\frac{HUS}{HHS}, \frac{Y}{HHS}\right) \left[1 - \eta\left(\frac{HHS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right)\right] \\ &\dots\dots\dots(3.9) \end{aligned}$$

그런데  $HUS/HUS=1$  (또는  $m=1$ )이므  
로  $\eta\left(\frac{HUS}{HHS}, \frac{Y}{HHS}\right)=0$ 이다.

따라서 式(3.9)는 式(3.10)이 된다.

$$\begin{aligned} \eta\left(\frac{HUS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) &= \eta\left(\frac{HHS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) \\ &\dots\dots\dots(3.10) \end{aligned}$$

다시 말하여  $HHS=HUS$ 이기 때문에  $HHS$   
 $/HH=HHS/HH$ 이 되어 兩者의 彈力性은 같  
다<sup>21)</sup>.

## 5. 彈力性의 算出方法

彈力性을 계산하기 위해 우선 다음 두 가  
지를 假定하기로 한다. (1) 同居住宅數/總家口  
數 比率이나 獨居住宅數/總家口數 比率의 變  
化는 단지 家口所得과 住宅價格의 變化에 의해  
서만 決定된다. (2) 所得과 價格 彈力性은 주  
어진 一定期間동안 不變이다.

그리고 다음과 같이 用語를 定義키로 하자.

$$\eta_p^s = \eta\left(\frac{HUS}{HH}, \frac{Y}{HH}\right) : \text{獨居住宅數/總家}$$

口數 比率의 所得彈力性

$$\eta_p^s = \eta\left(\frac{HUS}{HH}, P^s\right) : \text{獨居住宅數/總家口數}$$

比率의 住宅價格彈力性



$\eta_s^p = \eta \left( \frac{HUD}{HH}, \frac{Y}{HH} \right)$  : 同居住宅數 / 總家口數 比率의 所得彈力性

$\eta_p^s = \eta \left( \frac{HUD}{HH}, P^D \right)$  : 同居住宅數 / 總家口數 · 比率의 住宅價格彈力性

$\Delta s = s$ 의 %變化 ( $s$ 는 住宅供給率)

$\Delta y =$  주어진 一定期間동안의 家口 또는 人口當 所得의 %變化

$\Delta p =$  주어진 一定期間동안의 住宅價格의 %變化

이제 여기서 다음과 같은 관계가 성립된다.

$$\Delta s = \Delta s^s + \Delta s^D \dots \dots \dots (3.11)$$

$$\Delta s^s = \eta_s^y \Delta y + \eta_p^s \Delta p^s \dots \dots \dots (3.12)$$

$$\Delta s^D = \eta_p^D \Delta y + \eta_p^D \Delta p^D \dots \dots \dots (3.13)$$

$$\text{따라서, } \Delta s = (\eta_s^y \Delta y + \eta_p^s \Delta p^s) + (\eta_p^D \Delta y + \eta_p^D \Delta p^D) \dots \dots \dots (3.14)$$

式(3.11)에 의하면,  $s$ 比率의 %變化는 獨居住宅數 / 總家口數 比率의 %變化( $\Delta s^s$ )와 同居住宅數 / 總家口數 比率의 %變化( $\Delta s^D$ )로서 구

성된다. 그런데 式(3.12), 式(3.13)에서 보여 주는 바와같이  $\Delta s^s$ 와  $\Delta s^D$ 는 모두 所得과 價格變化의 함수이기 때문에, 결국  $s$ 比率의 %變化( $\Delta s$ )를 式(3.14)에서 처럼 所得과 價格變化의 함수로 나타낼 수 있다.

한편, 所得과 價格彈力性이 一定期間동안 不變하다는 假定下에서, 相異한 두 時點, 즉  $t$ 와  $t+1$ 에서의  $\Delta s^s$ 와  $\Delta s^D$ 를 聯立方程式의 形態로 나타낼 수 있다. 먼저 兩時點에서의  $\Delta s^s$ 를 式(3.14)와 같이 나타낼 수 있다.

$$\Delta s_t^s = \eta_s^y \Delta y_t + \eta_p^s \Delta p_t^s \dots \dots \dots (3.14A)$$

$$\Delta s_{t+1}^s = \eta_s^y \Delta y_{t+1} + \eta_p^s \Delta p_{t+1}^s \dots \dots \dots (3.14B)$$

이 두 聯立方程式에서 두 彈力性,  $\eta_s^y$ 와  $\eta_p^s$ 만이 未知數이기 때문에 이들 값을 算出해 낼 수 있다.

同一한 方法으로, 同居住宅數 / 總家口數 比率의 所得 및 價格彈力性( $\eta_p^D$ 와  $\eta_p^D$ )를 式(3.15)의 두 聯立方程式을 통해 구할 수 있다.

$$\Delta s_t^D = \eta_p^D \Delta y_t + \eta_p^D \Delta p_t^D \dots \dots \dots (3.15A)$$

$$\Delta s_{t+1}^D = \eta_p^D \Delta y_{t+1} + \eta_p^D \Delta p_{t+1}^D \dots \dots \dots (3.15B)$$

<表 8> 全國의 獨居와 同居住宅 對比 總住宅數의 變化推移(1970~80)

	1970	1975	1980	'70~'75 %變化	'75~'80 %變化
(1) $\frac{HHD}{HH}$ : 同居家口數 / 總家口數 比率	0.4009	0.4661	0.5189	0.1504	0.1072
(2) $\frac{HUD}{HHS}$ : 同居住宅數 / 同居家口數 比率	0.3829	0.3700	0.3633	-0.0343	-0.0183
(3) $\frac{HUD}{HH}$ : 同居住宅數 / 總家口數 比率	0.1535	0.1725	0.1885	0.0260	0.0233
(4) $\frac{HUS}{HH}$ : 獨居住宅數 / 總家口數 比率	0.5991	0.5339	0.4811	-0.0894	-0.0767
(5) 住宅價格指數	379	1108	3388	0.9805	1.0142
(6) 人口當所得指數	100	95.0	165.0	-0.0513	0.5385
(7) $\frac{HU}{HH}$ : 總住宅數 / 總家口數 比率	0.7526	0.7064	0.6696	-0.0633	-0.0535

資料 : <表 6-2> 參照

## 6. 彈力性的 算出結果

〈表 8〉은 1970~75年 동안을  $t$  期間으로, 1975~80年 期間을  $t+1$ 으로 하여 計算한 資料이다.

이들 資料를 式(3.14)와 式(3.15)의 聯立方程式에 적용하여 算出된 所得 및 價格彈力性은 〈表 9〉와 같다.

이것은 흥미 있는 結果이다. 獨居住宅의 경우 所得彈力性은 0.027로 正의 값 그리고 住宅價格彈力性은 -0.090으로 負의 값을 갖는 優等財 혹은 正常財(superior or normal good)임이 밝혀졌다. 그와 反對로 同居住宅의 경우는 所得彈力性이 -0.006으로 負의 값을, 住宅價格彈力性이 0.026으로 正의 값을 갖는 劣等財 또는 「기펜」(inferior or giffen's goods)의 性격을 보이고 있다.

이같은 現象은 주어진  $s$ 比率下에서는 獨居와 同居居住가 서로 相反 또는 代替할 수 있는 關係의 居住形態이므로 한 比率이 커지면 다른 比率은 적어지기 때문이다. 그러나  $s$ 比率이 變함에 따라 獨居와 同居比率이 同時에

〈表 9〉 獨居住宅數/總家口數比率과 同居住宅數/總家口數比率의 所得 및 價格彈力性 : 全國 (1970~80)

	獨居	同居	計
所得彈力性	0.027	-0.006	0.021
價格彈力性	-0.090	0.026	-0.064

資料 : 〈表 1〉參照.

22) Richard Muth 1969, pp. 99~200와 Margaret Reid, 1969, pp. 326~327.

23) 國土開發研究院, 1980, p. 89.

24) D. Edwin S. Mills, (1977), pp. 269~271

增加 또는 減少될 수 있을 것이다.

同居住宅比率은 一種의 “過密”(overcrowding)을 反映하는 指標로 볼 수 있겠는데 Muth와 Reid도 역시 同居住宅의 所得彈力性이 負의 값을 갖고 있음을 實證한 바 있다<sup>22)</sup>. 또한 國土開發研究院의 標本調査資料에 依하여도 所得이 向上될수록 同居家口數는 적어지는 것을 알 수 있다<sup>23)</sup>.

## N. 住宅政策에의 提言

Edwin Mills教授는<sup>24)</sup> 어느 學者의 論文을 읽고 “이렇게 복잡한 方程式을 사용한 이유는 무엇인가? 이들 方程式은 重要한 問題에 대한 아무런 解決策을 제공하지 못함으로써 政策에 대한 나의 見解에 아무런 영향을 미치지 않는다”라고 評한 적이 있다.

이같은 敎訓을 바탕으로, 本章에서는 研究結果와 관련하여 提起될 수 있는 몇가지 重要한 政策的 質問에 答하는 形式으로 政策建議를 하고자 한다.

첫째, 과연 韓國의 住宅事情은 向上되고 있는가 아니면 惡化되고 있는가?

住宅供給率의 측면에서는 惡化되고 있고 人口當·家口當 房數나 建坪數의 측면으로는 向上되고 있다. 그러면 이것이 뜻하는 바는 무엇인가? 住宅供給率( $s$ )은  $s = m \cdot p + k(1-p)$ 로 表現하는 바, 住宅所有率( $p$ )과 無住宅率( $1-p$ )에 각각  $m$ 과  $k$ 를 加重(weighting)한 값을 合한 指標이다. 여기서  $m$ 과  $k$ 는 각각 獨居家口와 同居家口の 住宅消費量을 나타내는 指標이다. 前述한 바와같이  $s$ 比率은 住宅의 所有

形態와 規模의 差異를 고려치 않은 것이다.

韓國社會는 지난 20년동안 계속적으로  $p$ 가 下落함으로써  $m(=1)$ 을 포함한  $m \cdot p$  역시  $p$ 의 감소분만큼 下落되었으며, 따라서  $(1-p)$ 는 그만큼 증가하였으나,  $k < 1$ 이므로  $k(1-p)$ 의 增加분이  $mp$ 의 減少分보다 적게 되어 結局  $s$ 가 減少되었던 것이다.

그러나, 예컨대 家口當 坪數 指標( $s'$ )는  $s' = q^s m \cdot p + q^d \cdot k(1-p)$ 로 表現되는데,  $q^s$ (獨居住宅의 坪數)와  $q^d$ (同居住宅의 坪數)가 증가함으로써  $p$ 가 下落하는 경우라도 반드시  $q^s \cdot mp$ 가 下落하는 것은 아니므로  $s'$ 가 增加할 수 있다<sup>25)</sup>.

결론적으로,  $m$ 과  $k$ 를 加重値로 하느냐 또는  $q^s \cdot m$ 과  $q^d \cdot k$ 를 加重値로 하느냐에 따라 住宅事情에 대한 評價가 달라진다. 여기서 이러한 加重値間의 차이점을 살펴보기로 한다.  $m$ 과  $k$ 는 住宅規模의 大小는 區別치 않으나 센서스의 「住宅」에 대한 定義 그 自體가 어떠한 最低의 質的 水準을 內包하고 있다<sup>26)</sup>. 그러나 人口當 또는 家口當 坪數( $q^s m$ 과  $q^d k$ )는 住宅規模는 고려하고 있으나 質的인 面은 전혀 고려하지 않은 指標이다. 그러므로 한 집에 부엌과 출입구가 하나씩만 있더라도 房數 여러 개 있으면 人口當·家口當 坪數는 커 질수 있다.

그러던 지난 20년동안 韓國의 住宅事情은 어떠한가? 家口當(또는 人口當) 住宅數는 감소한 反面, 建坪數는 獨居나 同居를 막론하고 모두 증가하였다. 家口當·人口當 住宅

數가 감소했다 함은 家口當·人口當 住宅의 施設(부엌, 출입구, 화장실, 목욕실)등이 減少한 것이 아닌가 推測된다. 이러한 의미에서 韓國의 住宅難은 住宅의 施設不足, 그리고 거기에 따른 私生活의 침해, 또한 청결·위생문제가 아닌가 한다. 그러므로 장차 연구과제로서는 이러한 同居家口增大가 家庭 및 社會에 어떠한 영향을 미칠 것가에 대한 分析이 필요할 것이다.

둘째, 新規住宅建設時 住宅規模를 比較的 크게 할 것인가 작게 할 것인가?

一般的으로 住宅規模는 自由市場의 需要와 供給에 의해 決定된다. 그러나 韓國과 같이 公共住宅建設이 비교적 많은 狀況에서 限定된 國家의 投資財源을 效率的으로 사용키 위해서는 이러한 住宅規模의 決定問題가 關係當國의 커다란 關心對象이 된다. 住宅規模의 決定問題는 住宅의 質과 量을 여하히 配合·供給할 것인가 하는 問題와 맥락을 같이 한다. 즉 小規模 住宅을 많이 지어 住宅供給率을 높이느냐 아니면 供給率이 다소 낮아지더라도 中規模以上の 住宅을 공급함이 바람직하냐의 문제이다 鄭熙洙<sup>27)</sup>는 “현재 韓國의 住宅不足率을 감안해 볼 때 可能한 한 지나치게 大規模 住宅을 건설하는 것은 바람직 하지 않다”고 結論짓고 있다. 그러나 留意할 점은 “최소한의 住宅質을 確保하기 위해 지나치게 小規模 住宅을 건설하는 것은 피해야 할 것”이라고 했다. 물론 ‘지나치게 큰’ 規模와 ‘지나치게 작은’ 規模의 基準에 대해서는 學者마다 意見이 相異할 것이다.

Raymond Struyk<sup>28)</sup> 역시 住宅規模를 작게 할 것을 강조하였는 바, 그 理由로 住宅의 濾過過程(filtering process) 그 自體에만 依存

25) (式 2-11), (2-12) 參照.

26) 附錄 1 參照

27) 鄭熙洙(1983) p. 10, p. 21.

28) Raymond J. Struyk (1980), p. 12.

해서는 低所得層의 住宅事情을 向上시키기 어렵다는 점을 지적하고 있다. Ridha Ferchiou는 말하기를<sup>29)</sup> 濾過戰略(filtering strategy)이 非效率的인 까닭은 中産層의 實需要에 부합하는 住宅이 不足하여 濾過過程이<sup>30)</sup> 途中에서 끝나버리므로 低所得層에까지 그 영향이 미치지 않기 때문이라고 한다. 한편 James R. Follain Jr. et al.<sup>31)</sup>도 “큰 주택보다는 작은 주택에 대한 需要가 많음을 지적했는데 이는 작은 주택의 坪當 價格이 큰 집보다 高價이기 때문이라” 한다.

韓國의 狀況을 보면 實需要者側은 대체로 큰 규모의 住宅을 選好하고 있는 反面, 關係當國의 政策방향은 小規模 住宅을 많이 건설하자는 것이다. 물론 大規模 住宅 대신 小規模 住宅을 많이 건설하면 統計的으로 住宅供給率이 증가된다. 즉 同居家口가 감소하고 獨居家口가 증가한다는 뜻이다. 이렇게 보면 제한된 國家財源을 小規模 住宅建設에 投資하겠다는 現行 주택정책의 방향은 합리화될 수 있다.

그러나 효율적인 주택정책방향이 반드시 신규주택건설만은 아니라 본다. 기존의 在庫住宅을 增·改築하여 獨立된 출입구, 專用의 부

엿과 화장실 등을 具備하도록 장려함으로써 소위 ‘分割化된 住宅’<sup>32)</sup>을 造成하는 정책이 보다 效率的이라 思料된다. 이는 기존의 住宅在庫를 保存하고 減失을 방지함은 물론 將次住宅再開發費用을 節減시키는 效果도 있다. Raymond J. Struyk도<sup>33)</sup> 제 5차 경제사회개발계획의 住宅部門에 대한 政策건의에서 現在在庫住宅의 向上과 無住宅者 즉 同居家口의 住宅福祉의 向上에 主力할 것을 強調했다.

既存住宅 뿐아니라 新規住宅의 경우도 현재는 1家口가 居住한다하더라도 住宅規模別로 화장실수 등을 規定하여 將次 ‘分割化된 住宅’으로의 變更이 용이하도록 하는 방안이 바람직 할 것이다.

이러한 方案이 時急히 講究되지 않는 한, 既存住宅은 同居家口의 過度한 사용(intensive use)으로 보다 빠르게 不良住宅化되어 가고 다른 한편으로 新規住宅(apartment)의 構造가 同居하기 不便해짐에 따라 同居住宅供給이 점차 감소될 우려가 있다. 더구나 人口增加, 核家口化, 都市化 등에 힘입어 住宅所要가 急増하는 現時點에서 同居 住宅供給마저 減少한다면 매우 심각한 住宅難이 招來될 것이다.

세째, 賃貸住宅供給의 大企業化는 바람직한가?

1978年 以後 賃貸住宅에 對한 많은 研究가 이루어져 왔고<sup>34)</sup> 1982년에는 賃貸住宅에 관한 여러 法規가 制定되었다. 이같은 점은 一家口 一住宅所有가 不可能하며 一家口 一住宅居住라는 目標을 追求한다는 것을 反映한다. 즉 所有形態와는 關係없이 一家口가 一住宅에 居住하면 된다는 것이다.

國土開發研究院의 政策建議內容은 賃貸住宅供給을 大企業化하여 多量의 賃貸住宅을 歐美

29) Ridha Ferchiou (1982), pp. 167~176.

30) 住宅의 濾過過程은 空家(vacancy)가 없어질 때 끝나는데 그런 경우로는 (1)최종의 여과과정에 있는 住宅을 차지한 家口가 아무런 空家를 남겨 놓지 않을 때 (예를 들어 유입인구, 새로 형성된 가구, 또는 기타 누군가가 그 곳에 居住하게 될 때)와; (2) 최종의 여과과정에 있는 주택이 철거되거나 他用途로 변경되는 경우이다.

31) James R. Follain, Jr., et al.(1980), p. 398, p. 424.

32) 「多居住單位化」라는 용어로도 쓰이며, 한개의 住宅에서 두家口이상인 同居할 수 있도록 이에 必要한 여러 시설을 별도로 설치하여 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 만든 주택.

33) Raymond J. Struyk, 1983, p. 2, p. 11.

34) 大韓住宅公社(1980).

式 月賃形式으로 전환하자는 것이다. 그러나 韓國特有的 賃貸住宅方式이 同居形態와 밀접한 관련을 맺고 있고 한편 同居에 대한 需要가 存在하는 限 現存의 賃貸形式이 없어지지 않을 것이다. 問題는 임대주택공급이 대기업화될 可能性이 있느냐에 있다. 現在로서는 여러가지 國家補助없이 는 힘들 것으로 豫想된다.

그러므로 現實的으로 바람직한 賃貸住宅供給方式은 大企業化보다는 小企業化하여 可能하면 많은 住宅所有主가 좀더 나은 同居住宅을 供給하여 同居住宅을 分割化하고 또는 同居에 편리한 新規住宅을 건설하여 賃貸하도록 하는 與件을 造成하는 것이다. “住宅所有主의 대부분이 一部傳賃를 원하고 있다”<sup>35)</sup>는 것을 보면 얼마간의 融資支援만 해주면 적절한 住宅水準保障과 賃貸住宅化를 촉진할 수 있을 것이다.

여기서 政府의 役割은 同居住宅數를 늘리고 賃借家口(Tenant)의 권리를 보호하며, 賃貸料의 急增을 防止하는 데 있다. 賃貸料가 同居住宅市場에서 同居住宅의 需要와 供給에 의해 결정된다면, 多量의 同居住宅을 용이하게 공급해 줌으로써 賃貸料도 安定될 것이다. ‘分割化된 同居住宅’의 공급을 증가시키기 위해서는 政府의 積極的인 稅制및 金融上의 支援이 必要하다. 그러므로 同居住宅의 分割化를 목적으로 하는 增·改築은 國民住宅資金으로 融資惠澤을 주는 것이 바람직하다.

“複合居住形態의 賃貸制度는 零細의이고 消極的인 만큼 量産體制化가 不可能하다”는 견해도 있거니와 現在 과반수이상의 家口가 零細한 賃貸住宅에 居住하고 있으며, 歐美諸國

에서도 많은 住宅所有主(landlord)가 住宅을 賃貸하고 있음을 想起할 필요가 있다.

그러나 ‘同居住宅의 分割化 政策’은 비교적 적은 財源으로 實施할 수 있을 것이고 또한 分割化가 不可能한 同居住宅이라도 여러가지 基本的인 附帶施設의 水準을 높일으로써 實質的으로 大多數 國民의 住宅福祉를 向上시키는 效率的인 政策이라 하겠다.

韓國에서의 住宅不足 深化現象은 同居家口의 急增으로 “解決”되가고 있다. 核家口化로 家口數가 늘어나 住宅不足이 惡化했다고 하나 한편으로는 그만큼 빈 房이 남아 同居할 수 있는 房의 여유가 생긴 셈이다. 다만 과거에는 혈연가족이 大家口를 形成하여 한 지붕 밑에서 살았으나, 요즘은 非血緣關係의 家口들이 한 집에 同居한다는 差異가 있다.

政策上 新規住宅建設을 加速化하는 것도 물론 重要하나, 同居住宅의 質的 水準을 向上시키는 일이 급선무라 생각된다. 그리고 보다 정확한 문제파악과 이에 근거한 效果的인 政策樹立을 위해서는 住宅供給率外에도 住宅의 質과 分布狀態를 모두 고려한 住居福祉指標의 樹立이 절실히 요망된다. 즉 家口當 住宅數(s比率)뿐만 아니라 獨居(혹은 同居) 家口當·人口當 房數, 坪數, 나아가서는 良質과 不良住宅數를 알 수 있는 指標가 마련되어야 할 것이다. 이러한 質的 尺度가 樹立되려던 먼저 住宅內 諸盤施設 및 私生活保障 등에 관한 質的인 基準値가 定해져야 할 것이다.

「1家口 1住宅」의 目標達成이 實現될 때까지는 “同居同樂”이 現實的인 해결방안이 아닌가 생각된다.

35) 大韓住宅公社, 1980, P.46

## 附錄 1 : 「總人口 및 住宅센서스」의 人口, 家口, 住宅의 定義

**家口** : 1960, 1970, 1975년 센서스에서는 家口를 普通家口와 準家口로 區分하고 있고 1980년 센서스에서는 一般家口와 集團家口로 區分했다. 여기서 「家口」란 1人 또는 2人以上이 모여서 취침, 취사 및 생계를 같이 하는 單位를 말한다.

普通家口는 “家口主를 中心으로 血緣關係가 있는 사람끼리 모여 사는 가구”로서 : (1) 家口主와 그 家族단이 살고 있는 家口 (2) 家口主 및 그 家族과 친척 또는 그 밖의 사람(하숙생, 동거인, 가정부, 며느, 점원 등)이 같이 살고 있는 家口 (3) 혼자 살림하는 單獨家口이다.

準家口는 集團家口와 同一한 개념으로, 학교·병원·종교단체 등의 기숙시설과 고아원, 양노원 등의 一定한 居處를 중심으로 血緣關係가 없는 사람끼리 모여 살고 있는 家口이다.

**住宅** : 1960년 센서스에서는 「집 또는 거처」라는 用語를 사용하여 「집 또는 거처」를 個人「집 또는 거처」와 集團「집 또는 거처」로 區分하고 있으며, 1970년에는 「거처」가 “住宅”과 “住宅以外的 거처”로 區分됐고, 住宅은 다시 一般住宅과 非居住用建物內의 住宅으로 나누어 졌다.

1975년에도 1970년의 區分과 같으며, “一般住宅”이란 한 家口가 살림할 수 있도록 완전히 구획된 建物로서 具備要件은 : (1) 영구건물 (2) 한 개이상의 房과 부엌이 있으며 (3) 獨立된 出入口가 있어야 한다. “住宅以外的

居處”는 임시거처(천막, 선박, 토굴, 다리밑, 판자집)와 集團居處(호텔, 여관, 병원, 기숙사, 수녀원, 영·육아원, 양로원)등을 포함한다. 거처에서 외국인 및 군속과 외교관들이 살고 있는 주택은 除外한다.

1980년도에도 1970, 1975년과 同一하게 거처를 區分하고 있으나, 住宅의 구비요건으로서 “관습상 소유 또는 매매상의 1단위”를 포함시켰다.

**房** : 使用房數라고도 하는데 방이란 “침실, 서재, 식당방, 응접실, 韓屋의 대청마루와 같이 4면이 벽 또는 문으로 차단되어 있고 천정의 높이가 1.8m(6尺)이상, 넓이가 3.3m<sup>2</sup>(1坪)이상의 거주용 공간”을 말한다. 현대식 주택의 부엌이 식당방을 겸용하도록 되어 있으면 房으로 간주한다. 그러나 부엌, 통로로 사용되는 복도 또는 낭하, 현관, 베란다, 로비, 목욕실, 변소, 다락방, 그리고 점포, 사무실 등은 “房”으로 보지 않는다.

**坪數** : 本稿에서 坪數라고하면 建(築)坪數를 말한다.

## 附錄 2 : 住宅供給率의

### 算出方法

住宅供給率은 한 地域의 總家口數에 대한 總住宅在庫量의 比率를 말한다. 그러나 住宅과 家口를 어떻게 定義하느냐에 따라, 또는 住宅과 家口에 어떤 것을 包含하고 除去하느냐에 따라 供給率이 달라진다. 현재 널리 引用되고 있는 住宅供給率은 單獨家口와 準家口를

제외하고 算出한 것이다.

本稿에서는 다음과 같이 住宅과 家口를 定義하였다. 우선 「住宅」의 定義는 센서스定義에 따랐다. 센서스에 나온 1960, 1970, 1975, 1980년도의 “住宅”에 대한 定義가 거의 同一하므로 年度間의 比較가 아무런 調整작업을 거치지 않고도 가능하다.

「家口」는 “住宅에 거주하는 모든 家口”로 定義했다. 여기서 정의한 「住宅居住家口」는 물론 앞에서 설명한 一般家口나 普通家口와는 차이가 있다. 즉 一般家口는 住宅以外의 居處(즉 임시거처)에 사는 家口까지를 포함하나, 「住宅居住家口」는 “住宅”에 居住하는 家口만을 包含하고 있기 때문이다. 또한 「普通家口」는 血緣關係가 있는 家口만을 의미하나 「住宅居住家口」는 血緣關係가 없는 家口도 포함한다.

提言해 둘 집은, 總家口數에 대한 總居處의 比率로서 居處供給率을 求해 봄으로써 “集團居處數(특히 임시거처수)”가 住宅供給率에 미치는 영향의 정도를 計量할 수 있을 것이다.

### 附錄 3 : 住居形態別 家口와 住宅數의 算出方法

#### 1段階 : 用語定義

家口는 5가지로, 그리고 住宅은 4가지로 分類, 定義한다. 먼저 總家口(HH)는 : (1) OA(집주인 獨居家口); (2) DO(집주인 同居家口); (3) RA(賃借獨居家口); (4)  $\overline{DO}$ (主人과 同居하는 賃借家口); (5) DR(借家끼리의 同居家口)로 分類할 수 있다. 여기서(OA+DO)를 住宅所有家口(OO)라 하고, (RA+

DR+ $\overline{DO}$ )를 賃貸家口(RR)라 한다.

다음으로 總住宅(HU)은 : (1) OO'(집주인 獨居住宅); (2) DO'(집주인과 借家の 同居住宅); (3) RA'(賃借獨居住宅); (4) DR'(借家끼리의 同居住宅)의 4가지로 分類, 定義한다. 家口와 마찬가지로 住宅에서도, (OA'+DO')는 所有住宅數(OO'), (RA'+DR')는 賃貸住宅數(RR')가 된다. 또한(OA'+RA')는 獨居住宅(DR'+DO')는 同居住宅이라 할 수 있다.

#### 2段階 : 定義에 따른 몇가지 關係式 및 假定

(1) 關係式(定義에 따른)

$$\textcircled{1} RA'=RA; \textcircled{2} OA'=OA; \textcircled{3} DO'=DO; \textcircled{4} \overline{DO}>DO; \textcircled{5} OO=OO'$$

(2) 假定

첫째, k를 ‘單位同居住宅當 同居家口數比率’이라 하면

$$\textcircled{1} DR=k \cdot DR' \quad (k \geq 2)$$

$$\textcircled{2} (DO+\overline{DO})=k \cdot DO' \quad \text{여기서 } DO=DO' \text{ 이므로 } DO=(k-1)DO'$$

둘째, 總住宅中 獨居住宅이 차지하는 比率은 所有住宅中 所有獨居住宅이 차지하는 비율과 같다. 이를 記號로 표현하면, HU : (OA'+RA')=OO' : OA'가 된다

#### 3段階 : 算出過程

다음과 같은 순서로 값을 求한다.

① 센서스로부터 알 수 있는 것은 HU, OO', RR', (OA'+RA'), (DR'+DO') 뿐이다.

② k값의 導出 :

$$\begin{cases} RR=RA+DR+\overline{DO} \dots\dots \textcircled{1} \\ RR'=RA'+DR' \dots\dots \textcircled{2} \end{cases}$$

그런데 RA'=RA이므로, 式②로 부터 RA=RR'-DR'.....③

式③을 ①에 代入하면,

$$RR = (RR' - DR') + DR + \overline{DO}$$

$$RR - RR' = (k-1)DR' + (k-1)DO' \quad (\because DR$$

$$= kDR', \overline{DO} = (k-1)DO'$$

$$\therefore k = \left( \frac{RR - RR'}{DR' + DO'} + 1 \right)$$

$$\textcircled{3} OA' = (OA' + RA') \times \frac{OO'}{HU}$$

$$\textcircled{3} DO' = OO' - OA' \quad \textcircled{4} DR' = (DO' + DR')$$

$$- DO' \quad \textcircled{5} RA' = RR' - DR' \quad \textcircled{6} DR = k \cdot DR'$$

$$\textcircled{7} \overline{DO} = (k-1)DO' \quad \textcircled{8} RA = RR - (DR + \overline{DO})$$

### ▷ 參 考 文 獻 ◁

- 金政鎬, 「賃貸住宅供給과 賃貸產業育成의 必要性」, 『住宅金融誌』, 1981, 40호.
- 金光錫 編, 『住宅政策심포지움報告書』, 韓國開發研究院, 1977.
- 金相容, 「住宅賃貸借의 實態와 法的問題」, 『住宅金融』, 15권 2호, 1982.
- 李效再, 『都市人의 親族關係』, 韓國開發研究院, 1971.
- , “長期的 住宅生活樣式의 「變化趨勢와 住宅構造의 改善方向」, 金光錫 編, 『住宅政策심포지움報告書』, 1977.
- 鄭熙洙, 『우리나라 住宅難分析 및 住宅政策의 綜合的 評價』, working paper series 83-1, 國土開發研究院, 1983.
- 國土開發研究院, 『住宅資料便覽』, 1981.
- 大韓住宅公社, 『賃貸住宅產業育成 및 共同住宅管理改善方案』, 1980.
- , 『韓國住宅政策의 發展方向에 關한 研究』, 第1編, 研究結果要約, 1983.
- Burns, Leland S. and Grebler, Leo. (1977), *The Housing of Nations: Analysis and Policy in a Comparative Framework*, New York; John Wiley & Sons.
- Ferchiou, Ridha (1982), “The Indirect Effects of New Housing Construction in Developing Countries,” in *Urban Studies*, 19, pp. 167-176.
- Grigsby, William and Zo, K.Y. (1980), “Housing Policy for Korea: Some Preliminary Observations,” in Lim, Gil-Jin, ed., *Urban Planning and Spatial Strategies in Rapidly Changing Societies*, pp. 431-453.
- Grigsby, William and Kim, Jeong-Ho (1981), *Will Korea Meet Its Housing Production Objectives?: An Exploratory Review of the Potential Demand for New Dwellings*, Korea Research Institute for Human Settlements, Seoul, Korea
- Follain, James R., Jr., et al (1980), “Housing in Korea: Recent Trends and Recurrent Problems,” in Lim, Gil-Jin, ed., (1980) *Urban Planning and Spatial Strategies in Rapidly Changing Societies*.
- Kent, Richard J. (1983), “The Relationships between Income and Price Elasticities in Studies of Housing Demand, Tenure Choice and Household Formation,” in *Journal of Economics*, 13.
- Linneman, Peter (1980), “Some Empirical Results on the Nature of the Hedonic Price Function for the Urban Housing Market,” in *Journal of Economics*, 8.
- Mills, Edwin S, “Comments on Chapter Seven,” in Gregory K. Ingram, ed., *Residential Location and Urban Housing Market* published for the National Bureau of Economic Research, Inc. by Ballinger Publishing Co., Cambridge, MA., 1977.
- Muth, Richard F. (1969), *Cities and Housing*, Chicago, The University of Chicago



- Press.
- Reid, Margaret G. *Housing and Income*, Chicago, The University of Chicago Press, 1969.
- Renand, Bertrand "Resource Allocation to Housing Investment: Comment and Further Result," in World Bank Reprint Series, No. 183, 1980.
- Struyk, Raymond J. *Housing in Korea's Fifth Five-Year Plan: Possibilities and Constraints*, Consultant Paper Series No. 5, Korea Development Institute, 1980.
- Housing in Korea's Fifth-Five Year Plan: Mid Course Review*, Unpublished paper prepared for the EPB, 1983.

## 公 知 事 項

本 季刊誌는 學術的 討議의 廣場을 마련하려는 뜻에서 本誌에 發表된 論文에 대한 院內外 專門家의 論評을 論文執筆者의 解明과 함께 掲載하기로 하였습니다.

論評의 寄稿要領은 아래와 같사오니 많은 寄稿를 바랍니다.

### 아 래

1. 論評의 枚數는 200字 原稿紙 30枚 內外로 限定함.
2. 論評은 加급적 論評되는 論文이 發刊된 後 90日 以內로 作成하여 本誌 編輯委員會에 直接 提出 또는 郵送해 주시기 바람.
3. 本誌의 編輯方針에 따라 寄稿된 論評은 第3者인 論文檢討者(referee) 2名의 同意가 있어야 掲載됨.
4. 掲載되는 論評에 대하여는 所定의 稿料를 送付하여 드림.

1984年 3月

「韓國開發研究」編輯委員會

## 「韓國開發研究」 既刊號 目次索引

### ▲ 創刊號(1979. 3)

韓國經濟의 高度成長要因 (1963~76).....	金 光 錫
階層別 所得分布의 推計와 變動要因 .....	朱 鶴 中
韓國인플레이션의 動態的 分析.....	南 相 祐
韓國貿易패턴의 決定要因 .....	具 本 英
韓國經濟의 靜態的 線型計劃模型.....	金 圭 洙 · R. 인 만
우리나라 製造業의 生産性分析.....	金 迪 教
纖維工業의 特性과 消費構造變化.....	金 榮 奉
鐵鋼工業의 需給構造分析 .....	南 宗 鉉
우리나라 公路輸送體系의 改善方向.....	林 浩 奎
女性의 就業狀態와 出産力의 變化 .....	洪 思 媛
國際商品價格安定을 위한 適正調節理論의 適用 .....	李 煥

### ▲ 第 1 卷 第 2 號(1979. 6)

韓國公企業部門의 國民經濟的 役割.....	司 空 壹
貧困人口의 推計와 屬性分析.....	徐 相 穆
教育投資의 所得分配 效果.....	裴 茂 基
製造業 費用函數의 計測.....	李 承 潤
勞動構造의 質的 變化와 그 生産寄與度.....	延 河 清
農業投資事業의 便益 · 費用分析 .....	文 八 龍
技術革新을 위한 企業組織構造.....	金 仁 秀
1979年度 總量經濟規模의 豫測.....	文 熙 和
에너지 使用과 環境資源 保全 .....	李 會 晟
産業聯關表의 1968年 不變價格으로의 換價 .....	金 光 錫
內需供給과 輸出의 適正調整.....	李 天 杓

### ▲ 第 1 卷 第 3 號(1979. 9)

우리나라 카르텔의 現況과 對策 .....	李 奎 億
韓國企業의 財務構造와 資本코스트.....	南 相 祐
農業租稅 및 補助政策과 所得再分配 .....	朱 鶴 中

石油化學製品的 需要構造分析 및 豫測 .....	具 本 英
産業技術水準 測定에 관한 試圖 .....	李 軫 周·金 迪 教
韓國의 醫療保險制度 .....	朴 宗 淇
既婚女性の 經濟活動과 出産力.....	具 成 烈
鐵鋼工業에서의 規模經濟 .....	南 宗 鉉
單位消費者尺度의 推定試圖 .....	金 光 錫·金 大 泳
通貨量의 새로운 概念과 그 推計.....	李 性 輝

▲ 第 1 卷 第 4 號(1979. 12)

長期的인 輸入增加要因의 分析.....	金 光 錫
多國籍企業의 直接投資와 技術導入.....	朴 乙 鏞
우리나라 貧困의 決定要因.....	徐 相 穆
칼라 TV工業의 費用構造와 關聯政策分析.....	金 榮 奉
韓國의 公共醫療體系內의 1次醫療.....	延 河 清
産業技術의 變化形態와 對應策.....	金 仁 秀
産業別 投入係數의 變化와 推定 .....	金 圭 洙
投入係數式을 통한 産業構造變遷의 認識 .....	李 天 杓
成長을 통한 再分配와 基本生活要件의 充足.....	朱 鶴 中
最適制御模型에 의한 電源開發計劃.....	盧 富 鎬

▲ 第 2 卷 第 1 號(1980. 3)

經濟成長과 經濟力集中 .....	司 空 壹
不公正去來行爲 規制의 改善策.....	李 奎 億
産業用電力의 피크料金制度와 效果分析.....	張 榮 植
우리나라 住宅需給模型 및 그 推計.....	宋 丙 洛·金 思 憲
長期的인 均衡인플레이션率의 推計.....	李 性 輝
우리나라 物資流通政策의 改善方向.....	林 浩 奎
農機械共同利用組織의 類型과 問題點.....	文 八 龍
民間消費支出形態의 分析 .....	徐 相 穆
韓國의 都市化類型과 都市人口成長의 構成要素 .....	金 善 雄

▲ 第 2 卷 第 2 號(1980. 6)

經濟成長과 法人稅의 役割.....	朴 宗 淇
通貨政策上의 適正通貨指標 .....	南 相 祐
家計資産分布와 所得再分配 .....	朱 鶴 中
韓國産業의 要素活用增加와 效率性.....	金 光 錫

韓國의 貿易政策과 産業保護構造	南宗鉉
韓國輸入政策의 歷史的 考察과 向後 政策方向	徐錫泰
商品類型別 價格政策의 方向	李煥
韓國經濟의 成長과 인플레이션에 관한 計量模型	李承潤
技術革新의 障礙要因: 基礎研究의 現實	金仁秀

▲ 第2卷 第3號(1980. 9)

相對價格構造의 變化와 産業成長과 連	金光錫
韓國 輸出需要와 供給의 構造方程式 推定	徐錫泰
外國人投資企業의 投資比率에 관한 分析	具本英
外國企業의 貿易行態分析	朴乙鏞
石油價格體系 分析	李會晟
醫療脆弱地域의 問題點과 그 改善方向	延河清
年金制度와 退職金制度의 問題點과 政策方向	閔載成
韓國勞使關係의 現況과 近代化方案	金秀坤 · M.F. Bognanno
金融과 經濟發展	司空壹

▲ 第2卷 第4號(1980. 12)

韓國製造業의 産業組織	李奎億
韓國製造業에 있어서 中小企業의 役割과 生産函數	金栽元
韓國産業의 輸入代替對 輸出의 相對的 誘因率 構造	南宗鉉
에너지 節約型 輸送體系로의 轉換	林浩奎
公的扶助事業의 現況과 改善方向	徐相穆
家族規模의 決定要因과 既婚女性의 經濟活動	具成烈 · 李淑民
自動車關聯 課稅政策의 分析	金榮奉
國別 外國人 投資規模의 決定要因에 관한 分析	具本英
勞動生産性指數 測定上의 問題點	朴烜求
韓國 社會福祉서비스의 問題點과 改善方向	金東炫
家計消費支出의 分布와 不均等 要因分析	崔奎燮

▲ 第3卷 第1號(1981. 3)

經濟開發과 政府의 役割	司空壹
經濟成長과 社會保障의 當面課題	朴宗淇
主要1次產品의 需給函數分析	李煥
韓國製造業의 賃金函數推定	朴世逸
雇傭保險制度 導入에 관한 研究	延河清

韓國既婚女性の 人工流産 決定要因 分析 .....	金 善 雄
韓國經濟의 半期시뮬레이션 模型.....	南 相 祐
外國人投資퍼턴의 變化와 政策課題.....	朴 乙 鏞
國際 小麥카르텔의 分析.....	宋 大 熙

▲ 第 3 卷 第 2 號(1981. 6)

景氣變動과 景氣綜合指標 .....	徐 相 穆·金 大 泳
社會指標의 體系와 活用.....	朱 鶴 中
職種別 人力需給展望과 對策.....	朴 烜 求
韓國의 潛在價格係數 推定.....	具 本 英
新行政首都建設이 地域經濟에 미치는 影響 .....	金 鍾 基
主穀需給展望과 農地造成의 課題.....	文 八 龍
韓國製造業의 市場構造·行態·成果의 相互關係 分析 .....	李 奎 億
大都市交通의 問題와 對策.....	林 浩 奎
線型計劃模型에 의한 經濟豫測과 政策시뮬레이션 .....	金 圭 洙

▲ 第 3 卷 第 3 號(1981. 9)

都·農間 所得隔差의 再考.....	朱 鶴 中
輸出主導型 成長經濟의 換率決定.....	李 天 杓
韓國製造業의 業産別·規模別 生産性分析.....	金 栽 元
離職率의 國際比較 및 決定要因分析 .....	金 秀 坤
韓國의 人口·經濟模型을 통한 長期人口展望 .....	具 成 烈
國民福祉年金制度 實施와 所得再分配效果.....	延 河 清
自由化接近模型과 韓國의 開放政策.....	金 重 雄
産業支援의 原則과 現況 및 改善方向.....	楊 秀 吉
國民福祉年金制度 施行을 위한 政策方案 .....	閔 載 成

▲ 第 3 卷 第 4 號(1981. 12)

國家豫算과 財政 .....	朴 宗 淇
費用 및 通貨側面의 인플레이션進行過程 .....	南 相 祐
企業規模別 賃金隔差分析 .....	朴 烜 求
國民福祉年金制度와 勞動市場 波及效果.....	延 河 清
우리나라 零細民의 地域的 分布特性과 原因.....	金 鍾 基
食糧需給安定을 위한 食糧安保 備蓄制度 .....	柳 炳 瑞
輸出主導型 工業化戰略의 成果와 課題 .....	金 光 錫
成長率과 均衡인플레이션率의 推計.....	李 煥

交通運賃制度의 問題와 改善對策.....林 浩 奎

▲ 第 4 卷 第 1 號(1982. 3)

名目 및 實効保護率 構造의 長期的 變化 .....金 光 錫·洪 性 德  
財政赤字와 國公債政策 .....金 重 雄  
韓國製造業의 産業別 生産構造와 中小企業의 地位.....金 栽 元  
家口規模와 年齡構成이 消費支出에 미치는 影響.....具 成 烈  
우리나라 年金制度의 問題點과 各國 年金制度의 動向分析 .....閔 載 成  
韓·美·日 從業員의 離職性向比較와 職場滿足度 .....金 秀 坤  
減油의 産業聯關模型과 影響.....金 圭 洙·朱 鶴 中  
公共部門의 膨脹과 影響에 관한 小考.....崔 光  
輸送體系側面에서 본 國土開發戰略 評價模型 .....金 鍾 基·金 昌 浩

▲ 第 4 卷 第 2 號(1982. 6)

社會開發政策과 財政의 役割.....朴 宗 淇  
우리나라 資本소득 推計方法의 摸索 .....朱 鶴 中  
카르텔規制와 産業政策(1) .....李 奎 億  
女性勞動市場의 問題點과 男女別 賃金隔差分析 .....朴 世 逸  
環境問題의 經濟學的 接近方法과 主要政策課題 .....崔 光  
國際油價의 急騰이 韓國經濟에 미치는 影響.....兪 正 鎬  
우리나라 팔레트體系의 導入方案.....林 浩 奎

▲ 第 4 卷 第 3 號(1982. 9)

카르텔規制와 産業政策(2) .....李 奎 億·申 容 均  
通貨供給 및 流通速度와 實物經濟 .....南 相 祐  
個人所得稅制의 問題點과 改編을 위한 所見.....崔 光  
年金保險制度導入과 家計貯蓄性向 .....延 河 清  
우리나라 教育投資收益率 分析.....朴 世 逸  
經濟發展과 農業構造改善方向 .....柳 炳 瑞  
農家人口 및 農家就業構造의 變化 .....朴 烜 求  
農業補助政策의 社會費用 推計.....李 煥

▲ 第 4 卷 第 4 號(1982. 12)

租稅政策과 稅制改革 .....朴 宗 淇·高 日 東  
實効保護率의 推定方法 .....兪 正 鎬

事業者團體의 機能과 規制	李奎億·李在亨
우리나라 米穀生産費 分析	宋大熙
肥料價格政策의 改善方向	李煥
醫療保險의 所得再分配效果 分析	延河清
醫藥分業의 期待效果와 制約要因	閔載成·朴宰用
高等教育擴大가 勞動市場에 미치는 影響(1)	朴世逸
政策信賴와 長期目標通貨供給率에 관한 小考	金仁哲
都給組織의 實態와 對策	金栽元·趙振衡

▲ 第5卷 第1號(1983. 3)

産業別 賃金隔差의 特性과 變化	朴煥求
高等教育擴大가 勞動市場에 미치는 影響(Ⅱ)	朴世逸
間接稅 適正稅率構造의 理論과 實際(Ⅰ)	崔洸
實物部門에의 外生的 攪亂과 換率政策의 長·短期效果	嚴峰成
韓國의 國際收支와 換率의 同時的 決定에 대한 通貨論的 接近	金仁哲
農家所得構造의 問題點과 改編方向	柳炳瑞
機械工業育成政策의 現況과 改善方案	金勝鎭

▲ 第5卷 第2號(1983. 6)

勞動組合이 賃金 및 生産性에 미친 影響分析	朴世逸·張昌元
勞動移動의 經濟的 要因分析	李啓植
醫療人力의 地域間 分布樣相과 決定要因	朴宰用
醫療保險 管理運營體系의 問題와 改善方案	閔載成
投資事業의 行政的 妥當性: 그 概念과 接近方法	黃仁政
公企業經營成果評價의 새로운 推定方法	宋大熙
高等教育의 階層間 適正配分 分析	金明淑

▲ 第5卷 第3號(1983. 9)

韓國勞使關係의 特徵과 所得平準化政策	金秀坤
學歷別 賃金隔差의 發生原因과 變化過程分析	朴世逸
適正金利水準의 摸索과 우리나라 金利政策의 方向	金重雄
韓國의 貯蓄行態 및 展望	南相祐·李德勳
外債의 理論的 模型과 韓國의 外債管理	金仁哲
經濟安定化政策과 企業經營의 改善	洪炳裕
東部아시아諸國의 比較優位에 대한 分析	李性燮
多變數 ARMA 模型의 推定-最小 AIC節次	朴竣脚·李鎬彰



♣ 第5卷 第4號(1983. 12)

韓國經濟의 成長要因分析 .....	金光錫·朴竣卿·洪性德
韓國의 職種別 賃金隔差.....	朴 烜 求
法人源泉所得의 重複課稅에 관한 理論的 實證的 考察 .....	崔 洸·河 泰 亨
開發戰略과 投資誘因政策：一般均衡模型을 利用한 「시뮬레이션」 分析.....	郭 泰 元
우리나라 住宅需給決定要因의 時系列 分析 .....	金 仲 秀
韓國消費函數의 推定과 分析.....	張 五 鉉
季節調整方法의 改善 - 事前要因調整 .....	呂 運 邦·尹 興 烈
太平洋協力論議의 展開와 우리나라의 對應 .....	楊 秀 吉

## 韓國開發研究院 研究叢書 案內

- ① 韓國「인플레이션」의 原因과 그 影響  
 金光錫 著 18 切判・122 面  
 高級洋裝・1,200원
- ② 穀價政策의 計劃化~次善의 糧穀政策  
 文八龍 著 18 切判・158 面  
 高級洋裝・1,800원
- ③ 韓國農業의 成長(1918~1971)  
 潘性執 著 18 切判・250 面  
 高級洋裝・2,000원
- ④ 韓國家計의 貯蓄行態  
 金光錫 著 18 切判・146 面  
 高級洋裝・3,000원
- ⑤ 農產物價格分析論~理論과 政策  
 文八龍 柳炳瑞 共著 18 切判・318 面  
 高級洋裝・4,000원
- ⑥ *TRADE AND DEVELOPMENT  
 IN KOREA*  
 洪元卓 編 18 切判・254 面  
 A.O. Krueger 高級洋裝・4,000원
- ⑦ *SOCIAL SECURITY IN KOREA*  
 朴宗淇 著 18 切判・198 面  
 高級洋裝・4,000원
- ⑧ *PUBLIC ENTERPRISE AND  
 ECONOMIC DEVELOPMENT:  
 THE KOREAN CASE*  
 L.P. Jones 著 18 切判・294 面  
 高級洋裝・4,000원
- ⑨ 韓國의 外換・貿易政策  
 金光錫 共著 18 切判・336 面  
 L.E. Westphal 高級洋裝・4,000원
- ⑩ *FACTOR SUPPLY AND  
 FACTOR INTENSITY  
 OF TRADE IN KOREA*  
 洪元卓 著 18 切判・236 面  
 高級洋裝・4,000원
- ⑪ 勞動供給과 失業構造  
 金秀坤 著 18 切判・202 面  
 高級洋裝・3,000원
- ⑫ 韓國의 鐵鋼需要分析  
 宋熙季 著 18 切判・250 面  
 高級洋裝・3,500원
- ⑬ 韓國鐵鋼工業의 成長  
 金胤亨 著 18 切判・508 面  
 高級洋裝・4,000원
- ⑭ *PLANNING MODEL AND  
 MACROECONOMIC POLICY  
 ISSUES*  
 金迪教 編 18 切判・492 面  
 高級洋裝・4,000원
- ⑮ *INDUSTRIAL AND SOCIAL  
 DEVELOPMENT ISSUES*  
 金迪教 編 18 切判・342 面  
 高級洋裝・4,000원
- ⑯ 韓國의 人口問題와 對策  
 金善雄 編 18 切判・532 面  
 高級洋裝・4,500원
- ⑰ 韓國電力需要 및 價格의 分析  
 張榮植 著 18 切判・252 面  
 高級洋裝・3,500원
- ⑱ 市場構造와 獨寡占規制  
 李奎億 著 18 切判・370 面  
 高級洋裝・3,500원
- ⑲ 賃金과 勞使關係  
 金秀坤 著 18 切判・244 面  
 高級洋裝・3,500원
- ⑳ 韓國의 人口과 人口政策  
 洪思媛 著 18 切判・214 面  
 高級洋裝・3,500원
- ㉑ *TRADE, DISTORTIONS AND  
 EMPLOYMENT GROWTH  
 IN KOREA*  
 洪元卓 著 18 切判・410 面  
 高級洋裝・4,000원
- ㉒ 成長과 構造轉換  
 金光錫 共著 18 切判・194 面  
 M. Roemer 高級洋裝・3,500원
- ㉓ 韓國의 綜合輸送體系  
 林浩奎 著 18 切判・306 面  
 高級洋裝・5,000원

- 24 韓國企業의 財務行態  
南相祐 著 18 切判・204 面  
高級洋裝・3,500원
- 25 韓國經濟의 高度成長要因  
金光錫 共著 18 切判・166 面  
朴俊卿 高級洋裝・3,500원
- 26 *COMMUNITY DEVELOPMENT  
AND HUMAN REPRODUCTIVE  
BEHAVIOR*  
洪思媛 著 18 切判・198 面  
高級洋裝・4,000원
- 27 農業投資分析論  
文八龍 共著 18 切判・250 面  
林栽煥 高級洋裝・4,000원
- 28 纖維・電子工業의 特性과 需給構造  
金榮奉 著 18 切判・180 面  
高級洋裝・3,500원
- 29 鐵鋼工業의 特性과 需給構造  
南宗鉉 著 18 切判・192 面  
高級洋裝・4,000원
- 30 韓國의 所得分配과 決定要因(上)  
朱鶴中 編 18 切判・470 面  
高級洋裝・5,500원
- 31 韓國의 國土・都市・環境  
宋丙洛 編 18 切判・410 面  
高級洋裝・5,000원
- 32 韓國의 保健財政과 醫療保險  
朴宗淇 著 18 切判・272 面  
高級洋裝・4,500원
- 33 石油化學工業의 現況과 展望  
具本英 著 18 切判・236 面  
高級洋裝・4,000원
- 34 成長과 都市化問題  
宋丙洛 共著 18 切判・270 面  
E.S. Mills 高級洋裝・4,500원
- 35 韓國의 流通經濟構造  
林浩奎 著 18 切判・306 面  
高級洋裝・5,000원
- 36 韓國工業化과 其 要因  
金光錫 著 18 切判・272 面  
高級洋裝・4,000원
- 37 保健醫療資源과 診療生活圈  
延河清 共著 18 切判・336 面  
金學泳 高級洋裝・5,500원
- 38 韓國의 教育和 經濟發展  
金榮奉 外 18 切判・272 面  
N.F. McGinn 高級洋裝・4,500원
- 39 貿易・外援과 經濟開發  
A.O. Krueger 著 18 切判・256 面  
田英鶴 譯 高級洋裝・4,000원
- 40 *MACROECONOMIC AND  
INDUSTRIAL DEVELOPMENT  
IN KOREA*  
朴宗淇 編 18 切判・414 面  
高級洋裝・5,000원
- 41 *HUMAN RESOURCES AND  
SOCIAL DEVELOPMENT  
IN KOREA*  
朴宗淇 編 18 切判・384 面  
高級洋裝・5,000원
- 42 *KOREAN REGIONAL FARM  
PRODUCT AND INCOME:1910~75*  
A. Keidel 著 18 切判・268 面  
高級洋裝・4,500원
- 43 韓國의 農村開發  
文八龍 共著 18 切判・396 面  
潘性執 高級洋裝・6,000원  
D.H. Perkins
- 44 需給構造과 物價政策  
李煥 著 18 切判・288 面  
高級洋裝・5,000원
- 45 經濟開發과 政府 및 企業家의 役割  
司空壹 共著 18 切判・410 面  
L.P. Jones 高級洋裝・4,500원
- 46 *PRIMARY HEALTH CARE  
IN KOREA*  
延河清 著 18 切判・214 面  
高級洋裝・4,000원

47 韓國 經濟・社會의 近代化

金滿堤 外 18 切 判・530 面  
E.S. 메이슨 高級洋裝・6,500원

51 技術革新의 過程과 政策

金仁秀 共著 18 切 判・402 面  
李軫周 高級洋裝・7,000원

48 輸出主導型 成長經濟의 外換政策

李天杓 著 18 切 判・228 面  
高級洋裝・4,000원

52 韓國의 經濟開發과 人口政策

R.레페토 外 18 切 判・328 面  
金善雄 高級洋裝・5,000원

49 韓國의 所得分配과 決定要因(下)

朱鶴中 著 18 切 判・432 面  
高級洋裝・7,000원

53 韓國의 金融發展(1945~78年)

朴英哲 著 近 刊

50 國民經濟과 福祉年金制度

延河清 共著 18 切 判・428 面  
閔載成 高級洋裝・7,000원

## KDI 圖書會員制案內

本研究院은 그간 本院의 刊行物を 필요로 하는 學界 및 企業界의 끊임 없는 購讀要請에 副應하고, 本研究院의 研究結果를 보다 廣範圍하게 普及함으로써 國內의 經濟動向과 政府의 經濟政策 등 필요한 學術的 情報를 讀者 여러분에게 보다 손쉽게 傳達하기 위하여 다음과 같이 製作實費에 의한 KDI 圖書會員制를 實施합니다. 讀者 여러분의 많은 參與가 있으시기 바랍니다.

### 다 음

#### 1. 會員에 대한 特典

- ① 會員加入期間(1年) 중 本研究院이 發刊하는 一切의 刊行物を 郵送함 (但, 自體資料 및 配布制限資料는 除外).
- ② 本研究院 圖書室 所藏圖書·資料의 利用惠澤을 드림.

#### 2. 會 費 : 50,000원

3. 加入期間 : 年中 언제나 接受하되 接受된 날로부터 1年間 會員으로서의 資格이 유지됨. 계속 會員資格을 유지하실 분은 有効期間 終了以前에 再登錄을 要함.

#### 4. 加入方法

- ① 직접 本院 出版課에 拂入하거나
- ② 가까운 郵便局에서 本院 郵便對替計座(計座番號 : 010983-31-0514919)에 拂入하시되 團體의 경우는 事業者登錄番號 및 代表者名을, 個人의 경우는 住民登錄番號를 明記해야 함.

#### 5. 其 他

- ① 刊行物 發送料는 本院이 負擔(國內發送에 限함).
- ② 受信處의 變更이 있을 때는 즉시 本院 出版課에 通知해야 함.
- ③ 加入會費 50,000원 외 다른 費用負擔은 없음.

#### 6. 問議處

우편번호 : 131

서울시 동대문구 청량리동 207-41

한국개발연구원 출판과 (전화 967-3287)