

庶民住宅問題累積化現象의 要因分析에 關한 研究

俞 在 賢

建 築 學 科

〈요 약〉

한국의 주택문제의 특징은 인구와 주택재고수와 주택공급수와의 상관관계에서 볼 때 동적수급불균형에 의한 양적낙후성과 주택실수규모별 거주자수분포와 호수분포와의 상관관계에서 볼 때 정적과밀에 의한 질적 낙후성으로 요약할 수 있다. 이러한 현상의 요인은 소비자 부담능력의 부족으로 인한 자력건설불가능계층의 누적화 경향과 공급구조의 모순으로 인한 주택문제 누적화 경향으로 분석할 수 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 정부 및 민간의 각 공급주체별로 적절한 소득계층별 대상을 선정하여 각 계층의 실질부담 능력에 맞는 주택정책이 이루어져야 하고 자력건설불가능계층을 위해 정부의 임대주택건설을 위한 과감한 투자가 필요하며 저렴양산 주택건설을 위해 주택산업이 육성되어야 한다.

A Study on the Cause Analysis of the Housing Problems of the Lower Income Groups

Yoo, Jae-Hyun

Dept. of Architecture.

〈Abstract〉

The Characteristics of Korean housing problems are quantitative shortage caused by the unbalance of demand and supply of the houses from the view of FLOW, and qualitative shortage caused by overcrowding from the view of STOCK.

The Causes are the increase of the class without capacity of self-help housing because of lower income and the increase of housing shortage ratio because of the unreasonable housing supply mechanism.

To solve this problems, the housing policy must be established according to the income level, government housing must be concentrated on the rent housing for the lower income groups, and housing industry for the low-cost and mass production must be supported.

I. 序 論

주택문제의 정도를 파악하기 위해서 그동안 사용되었던 주택부족률이든가 국민소득의 향상을 나타내는 등의 지수들은 우리의 전체 상황이 점점 호전되어 가고 있다는 견해를 뒷받침해 주고 있으나 실제로 무주택자의 대부분을 차지하고 있는 자력건설이 어려운 평균소득 이하의 저소득계층의 주택문

제는 대규모 단지 개발, 호화 아파트군의 출현, 고급 주택가의 급성장에 가려져서 정책의 대상에서 자주 외면되어 왔다. 그 결과 전체주택부족률이 점차 완화되고 있음에도 불구하고 자력건설불가능계층이 오히려 점점 더 늘어가고 있는 불합리한 현상을 초래하게 되었다.

본 논문에서는 첫째, 주거수준의 현황을 파악하기 위해서 FLOW적인 측면에서 인구와 주택재고수와 주택공급수와의 상관관계와, STOCK적인 측면

에서 주택실수 규모별 거주자수분포와 호수분포와의 상관관계를 저외국의 수치와 비교하여 우리의 주거수준이 얼마나 낙후해 있는가를 보여주고, 둘째, 서민주택문제 누적화 현상의 요인을 분석하기 위하여 소비자 부담 능력 평가의 측면에서 주택가격의 상승과 소득수준의 상승과의 상관관계를 분석하여 이에 따른 실질주거비 부담능력 관계를 분석하여 이에 따른 실질 주거비 부담능력의 새로운 기준설정을 시도해 보았고, 주택공급구조의 검토라는 측면에서 건설주체별 무주택 가구 기여도와 소득계층별 단위공급 기구의 건설 기여도를 분석하여 보았다.

이러한 문제의 체계적인 인식을 통해 서민 주택문제 누적화 현상의 진정한 요인을 밝히내고, 지금까지의 주택정책이 개선 또는 전환되어야 하는 필요성을 강조하고 아울러 자력 건설이 불가능한 서민들을 위한 주택정책의 기본방향을 제시해 보고자 하는 것이 본 논문의 목적이다.

II. 住居水準의 現況分析

일반적으로 사용되고 있는 주택부족률이라는 지표는 전가구수에 대한 전주택 부족수준을 가리키는 것으로 지역별 소득계층별 부족 정도를 파악하기에 어리숙은 단점이고 질적인 수준을 파악하는 데는 전혀 도움이 못되고 있다.

현황을 분석하기 위해서는 첫째, 인구 및 가구의 증가에 따른 공급능력의 측면인 동적, 양적분석과 둘째, 주택실수 규모에 따른 거주자수 분포와 호수 분포의 측면적인 정적, 질적 분석의 두가지 방법을 사용하여야 한다.

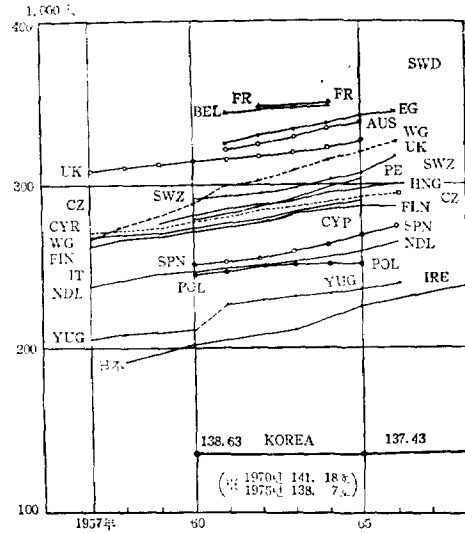
1. 人口와 住宅在庫數와 住宅供給數와의 相關關係

一動的需給不均衡에 依한 量的落後性一

우리인 인구 1000명당 주택재고수를 살펴보면 <표 1>과 같다.

위고에서 인구 1000명당 주택재고수가 400호이면 1주택당 2.5인, 300이면 3.3인 200이면 5인이 거주한다고 볼 때 우리나라의 경우 140호/1000인으로 1주택당 약 7인이 거주하는 셈이다. 또한 연도별로 상승하는 것은 인구의 자연증가율보다 주택 공급율이 높다는 것으로서 우리나라와 같이 인구성장률과 비슷한 경우 정체를 알 수 있다. 현재의 주택사

<표 1> 인구 1,000명당 주택재고수 연도변화



<자료> ECE 통계

일본: 국제조사 및 주택조사 '68
한국: 총인구 및 주택조사 '70 '75

정은 연간 건설실적이 약 10만동 정도로서 도시화 핵가족화, 노후감실수 등에 의한 주택수요에 도저히 따르지 못하고 겨우 인구의 자연증가에 의한 필요수 정도밖에 공급을 못하고 있는 실정이다.

인구의 도시 집중으로 인해 도시의 경우 지수는 이보다도 훨씬 미달되고 있다.

<표 2> 인구 1,000명당 호수의 비교(전국과 서울)

	전 국	서 울
인 구 수	30,882,386	5,443,198
호 수	4,359,962	607,379
가 구 수	5,863,440	1,096,871
인 구 증 가 율	1.9%	9.9%
가 구 당 인 원 수	5.27	4.96
1가구 1주택인 경우 1000명당 호수	189.85	201.51
1000명 당 호 수	141.18	111.58
부족한 1000명당호수	48.67	89.93
부 족 호 수	1,503,478	489,492

<자료> 1970 주택조사에서 작성

<표 2>에서 서울의 경우 인구 1000명당 111.79호로써 1주택당 9인이 거주하고 있다. 서울시의 경우 가구당 인원수가 약 5인 정도라는 것을 볼 때 약 2가구당 1주택인 것을 알 수 있고 이와같은 것은

9.9%라는 높은 서울시 인구증가율에 기인한 것으로 도시 과밀화 현상을 초래하고 있다.

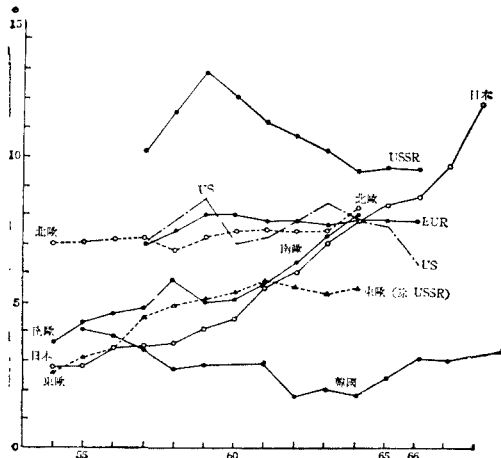
이러한 지수를 개선하기 위해서는

- ① 인구증가억제 → 인구압력감소 → 수요안정
- ② 주택산업육성 → 공급물증대 → 공급촉진

의 두가지 방향으로 연구가 병행되어야 한다.

다음으로 공급성장율이 변해가는 과정을 알기 위해 인구 1000명당 연간 건설호수의 국제비교를 해 보면 <표 3>과 같다.

<표 3> 인구 1000명당 연간 건설호수



<자료> UN : Rep. [B-9]
 일본: 건설성 건축물 동태통계
 한국: 한국주택정책의 방향, 주택공사, 1971.

위 표에서 알 수 있듯이 불과 10년동안 일본은 3호에서 15호 정도로 급성장 하였고 북구의 국가들은 7호 정도에서 안정상태를 유지하고 있는 반면 한국은 약 4호정도, 1000명당 48.67호가 부족한 상태가 지속되고 있다.

이러한 수요와 공급간의 불균형으로 인해 절대적인 주택수가 부족한 현상을 동적수급 불균형에 의한 양적 낙후성이라고 요약할 수 있다.

이러한 현상을 완화하기 위해서는 1975년부터 1985년까지의 10년동안 1000명당 주택건설 호수를 10호 내외로 증가시키는 주택건설 촉진기간을 두고 어느 정도 절대 부족수가 완화된 후에 5~7호 정도의 안정기에 들어가도록 하여야 한다.

70년도 전후로 일본의 연간 건설호수가 200만동 내외였으나 우리나라는 아직도 20만동 이하의 수준

<표 4> 주택실수 규모별 거주자수 분포와 호수 분포의 상관관계

체	방	구										총
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
주	방	327,201	1,523,531	1,356,722	681,809	260,000	110,449	43,676	24,932	11,018	20,624	4,359,962
		수	수	수	수	수	수	수	수	수	수	수
거	거	327,201	3,947,062	4,070,166	3,727,236	1,300,000	662,694	305,732	199,456	99,162	206,240	12,974,979
		수	수	수	수	수	수	수	수	수	수	수
거	거	1,383,633	8,337,650	9,257,171	5,625,365	2,599,201	1,290,851	611,087	371,453	184,234	352,417	30,014,066
		수	수	수	수	수	수	수	수	수	수	수
방	방	4.23	2.74	2.27	2.06	2.00	1.95	2.00	1.86	1.86	1.71	2.38
		수/방	수/방	수/방	수/방	수/방	수/방	수/방	수/방	수/방	수/방	수/방
방	방	4.61	27.78	30.84	18.75	8.66	4.30	2.04	1.24	0.61	1.17	100.00
		기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)	기주인수 (%)
방	방	4.61	32.39	63.23	81.98	90.64	94.64	96.96	98.22	98.33	100.00	—
		(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)
거	거	7.51	34.94	31.12	15.64	5.96	2.53	1.00	0.58	0.25	0.47	100.00
		주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)	주별주택수 (%)
거	거	7.51	42.45	73.57	89.21	95.17	97.70	98.70	99.28	99.53	100.00	—
		(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)	(누계)
거	거	4.23	5.47	6.82	8.25	10.00	11.69	13.99	14.90	16.72	17.09	6.88
		인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수	인수/호수

이다. 10호 수준이라는 것은 약 30만동, 15호 수준은 45만동으로 현재 공급능력의 각각 2~3배가 되므로 계획양산체제가 선행되어야 하며 이를 위해 주택산업이 크게 육성되어야 한다.

2. 住宅室數規模別 居住者數分布와 室數分布의 相關關係

— 靜的過密에 依한 質的 落後性 —

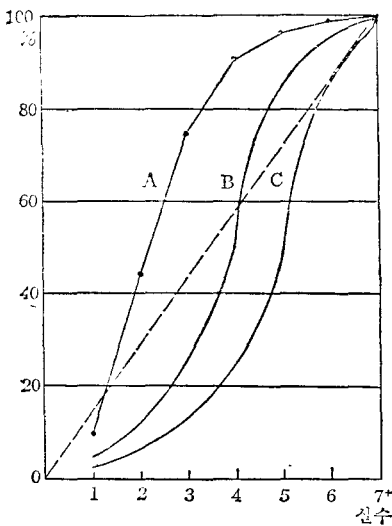
주택의 실수규모별 거주자수 분포와 호수 분포의 상관관계는 현재 과밀되어 있는 정도를 자세히 알 수 있는 것으로 1970년 주택조사에서 이 상관표를 작성하면 다음과 같다.

위의 상관표를 개념도로 바꾸어 보면 좀더 이해하기 쉽다.

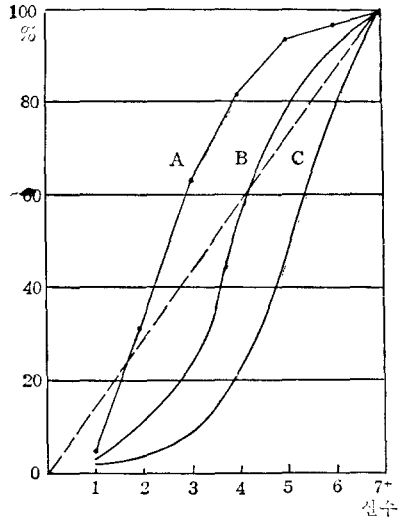
위의 도표에서 A는 한국의 경우로 방 3개짜리 이하가 약 90%가 된다는 것을 보아서 대부분이 방 2~3의 소규모 주택임을 알 수 있다. B형에 해당되는 국가는 일본, 서독, 폴란드 등으로 1실당 1인 정도의 수준으로 표현형이고, C형에 해당되는 국가는 미국, 영국, 네덜란드, 스위스 등 비교적 주택문제가 안정된 국가들로서 1실당 0.5~0.7인 정도의 수준이다. 우리나라는 1실당 2.38인이라는 과밀형 형태를 보여주고 있으며 그것도 지난 10년동안 별로 좋아지지 않았음을 <표 7>에서 알 수 있다.

실수규모별 거주자수분포와 호수분포의 관계를 상관표로 그리면 과밀의 상태가 어느 정도 심한지

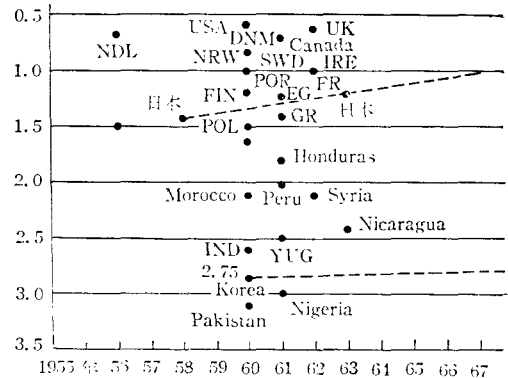
<표 5> 주택실수규모별 호수분포(누계)



<표 6> 주택실수규모별 거주자수분포(누계)



<표 7> 1실당 거주자수의 평균



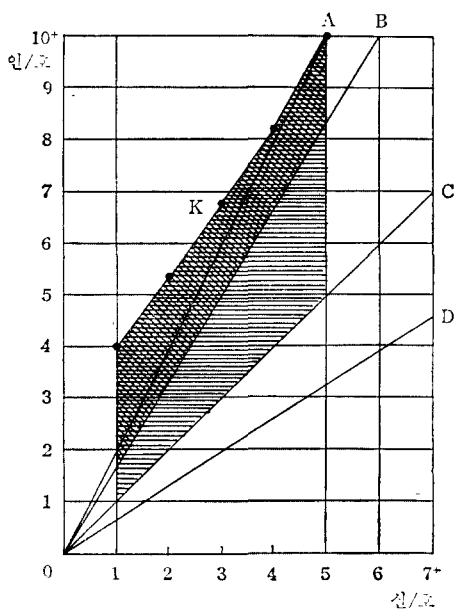
자료 : UN ; "STATISTICAL YEARBOOK 1964"
한국 : 1970년 총인구 및 주택조사.

알 수가 있다.

위의 도표에서 볼 수 있듯이 우리나라는 1실 2인 선의 위쪽에 분포하고 있어 평균 2.38인/실 정도로 과밀한 실정이다. 북구라과와 미국 등의 경우 C선과 D선 사이에 대부분이 분포하고 있고, 대부분의 서방국가들이 C선 상하에 분포되어 있다. 그러므로 우리나라의 경우 신주택의 건설시 호당 방수가 3개 이상 되는 주택들을 건설하여 양과 아울러 질의 문제도 해결하도록 하여야 할 것이다.

이상에서 알 수 있듯이 우리의 주택문제의 현황을 단적으로 말하자면 동적수급불균형에 의한 양적

〈표 8〉 실수요모델거주자수분포와 호수분포의 상관관계



K : 한국의 지수(평균 2.38인/실)
 A : 1실 2인 회귀선
 B : 1실 1.7인 회귀선
 (한국의 경우 1가구 1주택 회귀선)
 C : 1실 1인 회귀선
 D : 1실 0.5인 회귀선
 ■ : 1가구 1주택의 경우 과밀부분
 ■ : 1인 일실의 경우 과밀부분

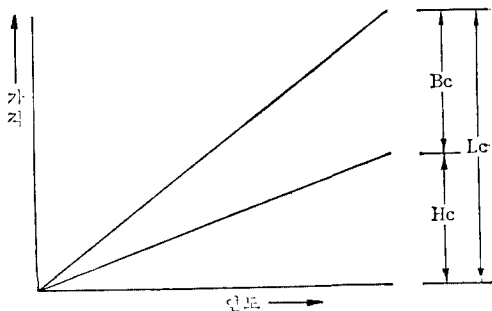
낙후성과 정적과밀에 의한 질적 낙후성이라고 할 수 있다.

Ⅲ. 要因分析 1—消費者負擔能力分析

1. 住宅價格形成의 메카니즘

주택가격과 토지구입비의 연도별 상승과정을 연구하여 주택가격의 구성과 경향을 분석하면 다음과 같은 결론을 얻을 수 있다.

〈표 9〉 추가격 구성요소의 연도별 변화개념도



H_c : 주택가격
 B_c : 건축비용
 L_c : 토지구입비
 B_c/H_c : 주택가격중 건축비비율
 L_c/H_c : 주택가격중 토지비비율

첫째, B_c/H_c 는 점점 작아지고 L_c/H_c 가 점점 커지고 있다. 이러한 요인은 주로 주택지가격지수가 건축자재 가격지수보다 거의 10배정도 상승하고 있기 때문이다. 〈표 10〉에서 보던 서울의 주택지가격지수가 1963년을 100으로 할 때 1974년에는 3,459로 상승한데 비해 건축자재가격지수는 같은 기간안에 407.8 밖에 상승하지 않았다.

둘째, 이러한 토지비의 과다한 부담을 줄이기 위해 다음과 같은 무질서한 무질서한 현상이 진행되고 있다.

① B_c/H_c 를 높이기 위해 무질서한 고층화를 시도한다.

② L_c/H_c 를 하강하기 위해 교외지역으로 무질서하게 확산해 나가는 스프롤 현상이 일어나고 결과적으로 도시주변 지역지가의 폭등을 초래하고 있다. 이러한 현상을 확인하기 위해서 서울시 주변의 토지비와 건축비의 상관관계 연도변화를 도표로 작성하면 다음과 같다.

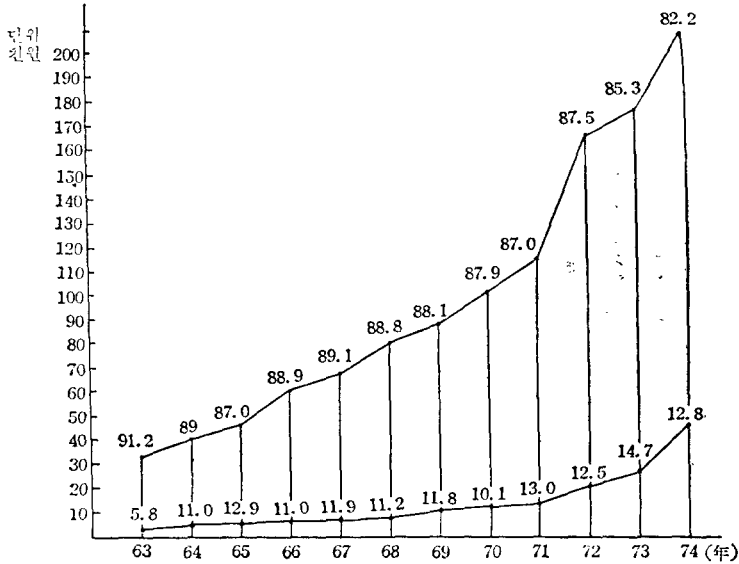
참고로 외국의 경우 주택가격중 택지비가 차지하는 비중을 살펴보면 미국 19%, 프랑스 20%, 스웨

〈표 10〉 서울의 주택지가격지수와 건축자재가격지수

	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	—
주택지 가격지수	100	138	273	560	897	1,641	1,669	2,269	2,267	2,429	2,441	3,459	
건축자재가격지수	100	133.4	158.1	180.0	181.3	197.9	206.4	237.0	239.6	261.1	294.3	407.8	

자료 : 1) 주택지가격지수는 「전국주요도시 지가지수표, 한국감정원」, 감정참고자료 제 3집
 2) 건축자재가격지수는 한국통계연감 1975. 경제기획원 조사통계국.

〈표 11〉 서울시 주변의 토지비와 건축비의 상관관계 연도변화(아파트의 경우)



토 지 비 (千원)	30	45	60	97.5	75	90	105	127.5	150	206	261.7	450
(%)	8.8	11.0	12.9	11.0	10.9	11.2	11.8	12.1	13.0	12.5	14.7	17.8
건 축 비 (千원)	312	364	403	545	611	715	780	922.5	1001	145.21	1516.8	2080
(%)	91.2	88.9	87.0	88.9	87.1	88.8	88.1	87.9	87.0	87.5	85.3	82.2
計	342	409	463	613	686	805	885	1050	1151	1653.8	1778.5	2530

자료: 중앙일보 1974.12.25 토지, 전문 가격 변동표에서 작성

덴 10~15%, 덴마크 10~12%, 일본 50~60%, 한국 50~60% 정도로서 우리나라는 일본과 더불어 과대한 토지비를 부담하고 있는 국가임을 알 수 있다. 이러한 지가의 폭등 경향이 억제되지 않는 한 저소득 계층이 건전한 저축을 통해서 주택을 구입할 수 있는 가능성은 점점 희박해지고 있으므로 지가안정을 위한 파감한 대책이 시급히 요구되고 있다.

2. 所得水準向上과 住宅價格上昇과의 相關關係

주택난을 경제적인 측면에서 한다면로 정의하면 기업측 주택공급 가격과 수요자측 주거비 부담능력과의 격차라고 말할 수 있다. 소득이 증가하면 주택문제는 완화가 될 수 있다는 소득향상=주거수준향상이라는 공식은 GNP의 성장에 따라 주택문제는 해결이 될 것이므로 우선 경제성장에 치중하고 주택문제는 우선 순위를 뒤로 하여야 한다는 정책의 이론적 배경이 되고 있다. 도시근로자 가계 조사를

중심으로 이 이론을 검토하여 고도성장을 이루었던 지난 경제개발계획 기간 동안에 무주택가구의 절대 수효가 점점 감소해가고 있었는가 증가하고 있었는가 검토하여 보자.

소득분포곡선의 연도별 이동을 두가지 유형으로 나누어 보면

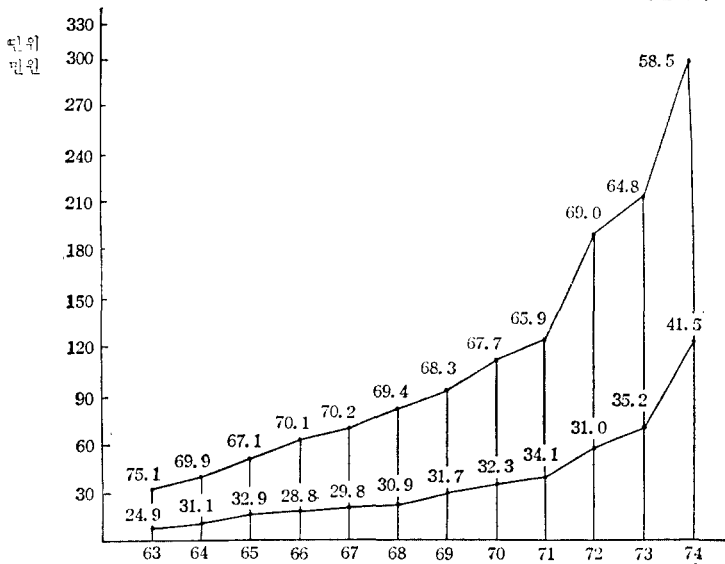
① 분포곡선의 형태는 변하지 않고 명목금액만 상승하는 경우(표 13)

② 분포곡선의 형태가 변하면서 명목금액도 상승하는 경우(표 14)로 나눌 수 있다.

제1형태는 소득지수가 물가지수를 따르지 못해 실질소득이 감소하여 빈곤계층이 증가하고 있는 경우이고, 제2형태는 소득구조 자체가 재편성되어 실질임금이 상승한 경우도 평균지수가 물가변동을 앞서고 있는 정상분포형으로 빈곤계층의 수가 상대적으로 감소하고 있다. 소득과 주택가격의 추세를 보면 〈표 15〉와 같다.

도시 근로자 소득계층별 주택보급율과 주택부족

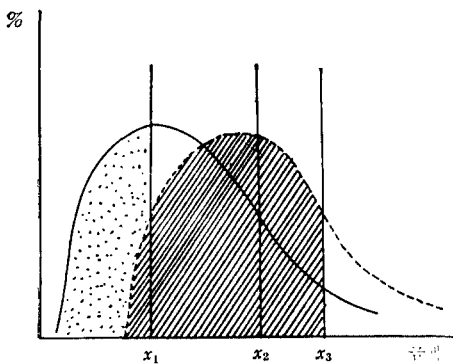
〈표 12〉 서울시 주변의 토지비와 건축비의 상관관계 연도변화(단독주택의 경우)



토 지 비 (千원)	86	129	172	194	215	258	301	366	430	592	750	1290
(%)	24.9	30.1	32.9	29.8	29.8	30.9	31.7	32.3	34.1	31.0	35.2	41.5
건 축 비 (千원)	260	299	351	455	507	585	650	767	832	1320	1373	1820
(%)	75.1	69.9	67.1	70.1	70.2	69.4	68.3	67.7	65.9	69.0	64.8	58.5
계	346	428	523	649	722	843	951	1133	1262	1912	2129	3110

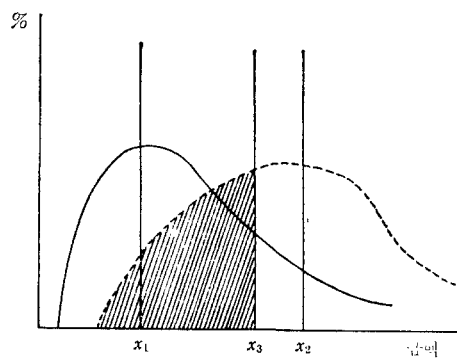
자료: 중앙일보 1974. 12. 25. 토지, 건물 가격변동표에서 작성

〈표 13〉 소득분포곡선 변동의 제1형태



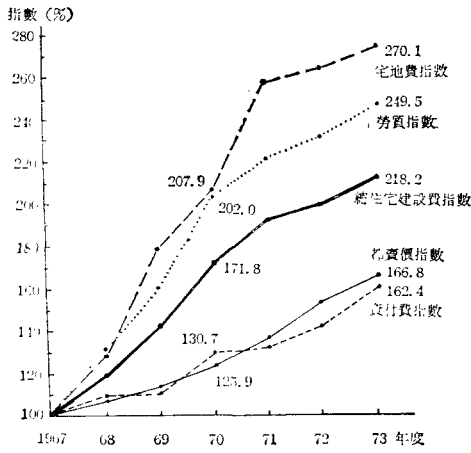
x_1 : 기준연도 평균소득
 x_2 : 비교연도 평균소득
 $x_3: x_1 \times$ 물가지수
 —: 기준연도 소득 분포곡선
 ---: 비교연도 소득 분포곡선

〈표 14〉 소득분포곡선 변동의 제2형태



□: 평균소득 이하 계층 증가수
 ▨: 비교연도의 경우 실직 소득이 기준연도의 평균 소득 수준과 같다고 가정할 계층 증가수

〈표 15〉 1967년 기준 주택건설비 지수 추세



자료: 건설부 「주택정책과 장기건설계획」에서 발
제 자료.

현황은 다음과 같다. 〈표 16〉 〈표 17〉

이상의 자료를 종합하여 연도별 소득분포곡선의

변동과 소득지수와 주택가격 지수의 상관관계를 도
표로 만들어 보면 〈표 18〉 〈표 19〉와 같다.

위표에서 알 수 있듯이 1969년 도시근로자가구의
평균소득은 27,800이고 평균소득 이하가 62%, 이
상이 38%이었고, 1972년 도시근로자가구의 평균소
득은 43,120으로 평균소득 이하가 71%, 이상이 29
%이었다.

1969년도 13평형 단독주택 가격은 951,000이었으
며 1972년은 1,912,700이었다. 즉 1969년을 기준으
로 볼 때 1972년의 평균소득지수는 155.10이었고
주택가격지수는 201.12이었으므로 소득이 증가하였
음에도 불구하고 평균소득 이하의 계층은 늘어가고
있고 소득수준의 상승보다 주택가격 상승이 앞서고
있어 주택을 구입할 수 있는 계층수는 오히려 줄고
있음을 알 수 있다. 서민을 위해 건립하고 있는 주
택근자 13평 아파트의 임대 〈표 20〉에서 볼 수 있
듯이 1971년보다 1976년이 약 2.5배 정도 상승하고
있고 민간 아파트 업자들의 아파트 평당가격이 30
만원에서 50만원 정도로 상승하는 동시에 분양평수

〈표 16〉 도시의 소득계층별 주택보급율: 1974

(단위: %)

이	소득계층(만원)											
	25	35	45	55	65	75	85	95	105	115	125	135
대 도시	18.38	31.73	41.63	49.52	56.15	61.78	66.69	71.12	75.03	78.66	81.93	83.47
기 타 시	31.75	42.15	51.37	59.02	67.00	72.27	78.13	83.06	87.70	90.04	92.28	94.48

자료: 한국산업개발연구소, 장기주택 정책수립조사연구, 1974. p.145.

〈표 17〉 도시노동 자소득계층별 주택부족현황

(1972.9.30: 현재)

구분	소득계층	월 28천 원 미만	월 28천 원 ~ 36천 원	월 36천 원 ~ 44천 원	월 44천 원 ~ 52천 원	월 52천 원 ~ 60천 원	월 60천 원 ~ 68천 원	월 68천 원 ~ 76천 원	월 76천 원 이상	계
주거형태	총 가구 수(호) (A) (구성비: %)	273 (31.0)	225 (25.5)	130 (14.8)	105 (11.9)	39 (4.4)	31 (3.5)	22 (2.5)	56 (6.4)	881 (100.0)
	가 가(호) (구성비: %)	99 (21.0)	103 (21.9)	78 (16.6)	67 (14.2)	29 (6.2)	24 (5.1)	19 (4.0)	52 (11.0)	471 (100.0)
	갯집(호) (B) (구성비: %)	174 (42.4)	122 (29.8)	52 (12.7)	38 (9.3)	10 (2.4)	7 (1.7)	3 (0.7)	4 (1.0)	410 (100.0)
	무주택율 (B/A)(%)	64.0	54.2	40.0	36.2	25.6	22.6	13.6	7.2	46.6

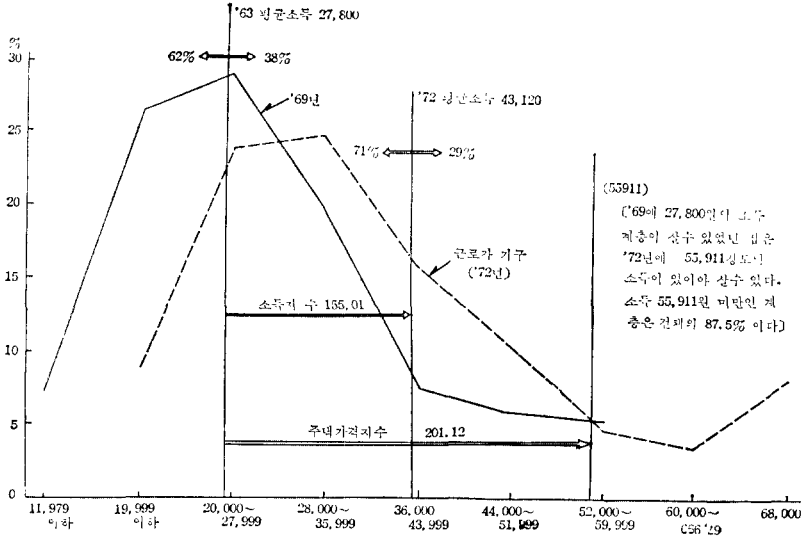
자료: 경제기획원, 도시가계통계, 1973.

〈표 18〉 소득별 소득계층의 분포

연 도	11,999 이하	12,000 ~ 19,999	20,000 ~ 27,999	28,000 ~ 35,999	36,000 ~ 43,999	44,000 ~ 51,999	52,000 ~ 59,999	60,000 ~ 67,999	68,000 이상
1969	7.1	26.2	29.0	19.0	7.1	5.8	5.2		
1972		7.26	23.72	25.54	14.76	11.92	4.43	3.52	8.85

자료: 건도시 근로자 가구 현금소득 계층별 가구수 분포 도시가계연보 1969, 도시가계연보 1972.

〈표 19〉 연도별 소득분포의 변동과 소득지수와 주택 가격지수의 상관관계



〈표 20〉 13평 아파트 가격변화

년도	아파트가격(원)	평당가격(원)	전년도비증가율
1971	1,045,000	80,385	—
1972	1,223,000	94,077	17.6%
1973	1,253,000	96,385	2.4
1974	2,170,000	166,923	73.2
1975	2,200,000	169,231	1.4
1976	2,583,000	198,692	17.4
			계 111.4%
			년평균 22.3%

도 20~40평 정도의 호화 맨션을 건립하고 있는 상황을 볼 때 그동안 건설된 많은 주택이 투기성자금에 의해 2중 3중으로 소유되고 있는 반면 실질적인 무주택가구의 수는 오히려 증대되어 왔다는 것을 알 수 있다. 이러한 구조적인 모순에 의해 자력건설 불가능 계층은 점점 더 누적되어 가고 있다.

3. 住居費分析과 負擔能力의 算定

주거비분석은 가임부담능력 산정의 기준으로서 사용되며 보통 소득의 20%, 혹은 주급정도에 해당하는다고 보아 왔고 미국의 경우 “Wage a week, rent a month”라고 하여 임대 주택의 가임산정의 기준으로 삼아왔다. 우리나라의 경우는 〈표 21〉, 〈표 22〉에서 알 수 있듯이 18%~20% 사이로 주거비가 구성되어 있다.

〈표 21〉 가구당 월평균 주거비지출

		(1975.4.6)	
		전도시	서울
도시가구당	소비지출	61,430원	61,030
	주거비	12,240 (19.9%)	12,480 (20.5%)
도시근로자가구	소비지출	61,370	62,530
	주거비	10,610 (18.0%)	10,830 (18.1%)

자료: 한국통계월보·경제기획원 1975.12, pp.64~67

〈표 22〉 도시근로자 가구당 연평균 가계비

	연총가계비(원)	주거비	식료품	광열비	피복비	잡비
1973	460,800	18.9%	41.8%	5.0%	9.2%	25.1%
1974	565,200	18.1	44.2	5.5	8.4	23.8
1975	755,520	16.8	44.2	5.3	9.0	24.7

그동안 우리나라의 주택정책도 이러한 기준(월 18%)를 중심으로 해서 임대주택의 공금시 부담능력이 있는 소득계층과 국민주택자금의 상환에 필요한 최저소득수준이 결정되어 왔다.

즉 임대주택공금이나 국민주택자금의 상환능력이 있는 계층을 추정할 때 월세나 월상환금의 5배를 기준으로 그 이상의 소득이면 가능하다고 보았으나 다음의 예와 같이 20%를 기준으로 역산한 소득계층은 사실상 입주능력이 없었다.

〈표 23〉 주택공사 개봉아파트(1971) 분양가격표

	총 가 격	용 자	입 주 금	월 상 환 액	필요소득 (월상환×5)
공 영 13 평	1,117천	350천	767천	3,500원	17,500(3,500×5)
공 영 13 평	1,728천	700천	1,028천	9,940원	49,700(9,940×5)

〈표 24〉 주택건설촉진법에 의한 국민주택 용자한도

	총 가 격	용 자	입 주 금	월 상 환 액	필요소득 (월상환×5)
아 파 트	—	100만원	—	9,500	47,500(9,500×5)
단 독 주 택	—	80만원	—	7,600	38,000(7,600×5)

이중 국민주택 아파트의 경우를 분석하여 보면 월상환금 9,500원을 지출하기 위해서는 47,500원이상의 소득이면 된다고 하였고 1972년 도시가계연보를 보아도 47,500원 소득계층의 주거비는 9,030(19.0%)이므로 일주가 가능한 것 같이 보이지만 이것은 수도료, 관리비, 수리비, 가구집기구입비 등 주거비 구성항목을 제외한 것으로 이들을 합하면 20,000원 정도가 되어 주거관련 항목비율이 40%를 초과하게 되므로 사실상 입주능력이 없었다.

이러한 중대한 착오가 생긴 요인은 주거비 항목의 내용을 분석해 보지도 않고 20% 전체를 용자금 월상환액으로 총당할 수 있다고 보았기 때문이다.

1972년도 도시가계연보에 의하면 「전도시전가구 소비지출 계층별 월평균 주거비」는 19.50%이고, 같은 해 「전도시 근로자 가구 현금소득계층별 월평균주거비」는 5.36%로 나와 있어 14% 정도의 큰 차이가 있다.

〈표 25〉 전도시전가구 주거비 구성비율

주 거 비	19.50
방	1.43
자 가 평 가 액	14.83
수 도 료	0.60
주 택 수 리	0.47
가 구 집 기	2.18

자료 : 1972년 도시가계연보

문제의 소재는 자가평가액이었다. 자가평가액(Rental Value of owner-occupied housing)이란 것은 집을 소유하고 있는 사람의 경우 매월 일정액을 방세로 지출하고 있다고 가정하고 있는 것으로서 무주택자의 경우 자가평가액은 0이다.

공영주택 및 국민주택자금방출은 무주택 서민계

〈표 26〉 전도시 근로자 가구 주거비 구성비율

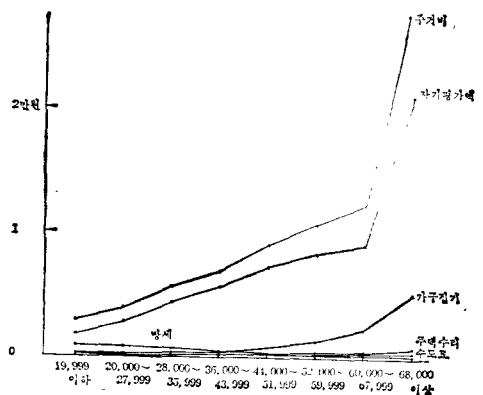
주 거 비	5.36
방	1.63
수 도 료	0.67
주 택 수 리	0.54
가 구 집 기	2.52

자료 : 1972년 도시가계연도

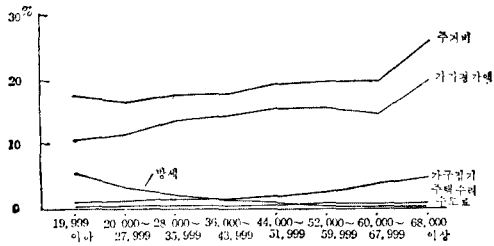
층을 상대로 하는 것이므로 주거비 산정의 기준은 20%가 아니고 불과 5% 내외인 것이다. 이 5%마저도 방세, 수도료, 주택수리, 가구집기비 등을 포함한 비율이므로 종래 20%를 기준으로 한 가임부담 능력의 산정은 우리나라의 경우 절대로 적용할 수 없는 수치인 것이다.

이것을 좀더 상세히 파악하기 위해 전도시 전가구 소비지출계층별 월평균 주거비 및 주거비 구성비율과 전도시 근로자가구 현금소득 계층별 월평균

〈표 27〉 전도시 전가구 소비지출 계층별 월평균 주거비(1972)

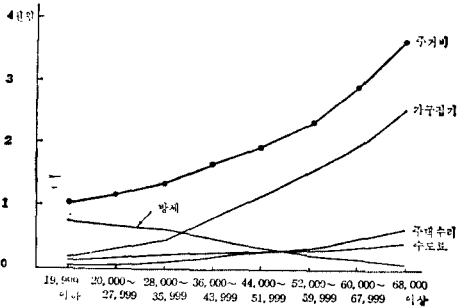


〈표 28〉 소비지출에 대한 주거비 비율(전도시 전가구)(1972)

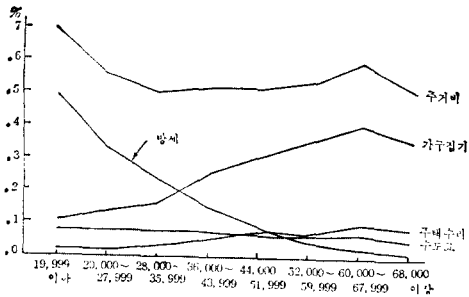


자료 : 1972, 도시 가계 연보에서 작성

〈표 29〉 전도시 근로자 가구 현금소득 계층별 월평균 주거비(1972)



〈표 30〉 소비지출에 대한 주거비 비율 (전도시 근로자가구, 1972)

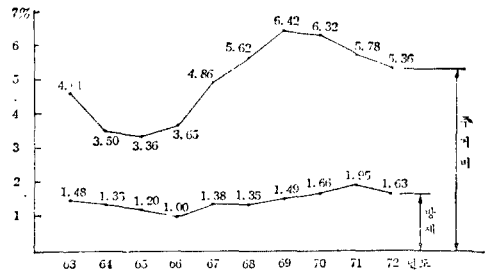


주거비 및 구성비율을 그래프로 작성하면 〈표 27〉~〈표 30〉과 같다.

위표의 주거비 지출경향을 분석하면

- ① 최저소득층일수록 주거비 부담비율이 높고 중간이상은 대개 일정하다.
 - ② 방세 지출금액은 소득이 늘어감에 따라 그 비율이 하강한다.
 - ③ 가구집기의 비중은 고소득층에 올라갈수록 높아진다.
 - ④ 수리비는 소득에 비례한다.
 - ⑤ 수도료는 일정하다는 것을 알 수 있다.
- 이러한 주거비 지출중 방세가 차지하는 비율을 연도별로 추적하면 다음과 같다.

〈표 31〉 월평균 소비지출에 대한 주거비 비율 연도변화(전도시 근로자 가구) (지가 평가액 제외)



자료 : '72 도시 가계연보

참고로 일본의 경우 주거비 지출내역을 집의 소유형태별로 나누어 분석하면 〈표 32〉와 같다.

일본의 주거비는 자가평가액이 없이 산출되었고 나머지는 우리나라와 동일하다. 총주거비는 10~17% 사이에 있고 가임부담의 최고비율은 일반 셋집의 경우 11% 정도이다. 우리나라의 총주거비가 5% 내외이고 방세는 2% 내외인 것과 같은 데조를 이

〈표 32〉 일본의 주거비 구성비율

	자 가	민영차가	공영차가	셋 집	급여주택
소 비 지 출	61,579(100)	53,414 (100)	56,232 (100)	47,180 (100)	62,058 (100)
주 거 비	6,079(9.9)	8,269(15.5)	6,586(11.7)	8,006(17.0)	5,870 (9.4)
가 임 지 대	310(0.5)	4,452 (8.4)	2,345 (4.2)	5,171(11.0)	1,130 (1.8)
설 비 수 선	1,602(2.6)	526 (1.0)	652 (1.2)	185 (0.4)	403 (0.6)
수 도 료	282(0.5)	254 (0.5)	285 (0.5)	218 (0.5)	244 (0.4)
가 구 집 기	3,886(6.3)	3,031(7.57)	3,302 (5.7)	2,432 (5.9)	4,099 (6.4)

자료 : 주택문제 강과 4. 주택경제 p.300. 소화 42년

〈표 33〉 주택은행용자주택의 가구당 월평균소득과 일부금부담율 (1975. 6. 30. 현재)

지 역	조 수 가 수 (호)	가구당 월평균 소득 (원)	일부금부담율(월부금/월소득(%))											
			5% 미만	5~10	10~15	15~20	20~25	25~30	30~35	35~40	40~45	45~50	50% 이상	
서울	550	103,715	6.9	31.0	33.5	16.1	7.1	3.6	0.8	0.2	—	0.2	0.2	
대구	350	103,269	6.1	31.4	33.2	14.4	7.7	3.2	0.6	1.3	0.3	0.3	—	
대전	400	86,110	3.4	32.9	32.7	18.1	10.9	7.5	1.7	1.1	0.3	0.6	—	
전주	300	82,210	3.9	23.7	28.7	19.7	8.3	2.3	2.0	—	1.2	0.4	—	
춘천	150	83,367	—	33.5	38.1	17.3	7.2	5.3	0.7	0.7	1.4	0.7	—	
울산	250	87,640	4.5	28.1	32.8	15.4	4.0	3.5	0.5	—	0.5	—	—	
계	2,000	93,505	4.8	31.0	32.9	16.8	7.8	4.3	1.1	0.5	0.4	0.3	0.1	

주: 단독주택에 한함.

자료: 한국주택은행, 용자주택실태조사(1976)에서 취합작성

르고 있다.

우리의 경우 주택은행용자로 주택을 건립한 가구의 월부금 부담율을 보면 월평균 93,505원(1975년)의 비교적 높은 소득자들이며 이들의 경우에도 15% 미만이 70% 정도가 되고 있다(1975년도 도시 근로자 가구 월평균 소득은 61,370원이다).

지금까지의 주거비 분석방식은

① 자가평가액을 포함하였기 때문에 20%라는 불합리한 지수가 산출되었으

② 소득에 대한 %가 아니고 소비지출에 대한 %이므로 월상환액을 역산하여 소득을 추정할 때 차이가 생긴다(예, 1972년 근로자 가구소득은 53,140원이고 소비지출은 44,610원으로 주거비는 소비지출이 44,160원에 대한 비율이므로 역산시 10,000원 정도의 차이가 생기게 된다).

③ 방세가 약 2% 내외지만 이것은 전체평균이므로 주택소유형태에 따른 실제지출액이 조사되어서 새로운 가입산정의 기준으로 사용되어야 한다.

또한 가계단위의 합리적인 주거비지출 방안이 이루어지도록 하기 위해 주거비와 밀접한 관련을 가지고 있는 교통비(5~6%)의 절감방안(즉 주거지 위치와 직장과의 관계)이 모색되어야 하고 저축능력의 육성은 위한 정책적인 배려가 있어야 한다.

Ⅶ. 要因分析 2—住宅供給構造分析

1. 政府對 民間 住宅供給實績의 意味分析

제1차 경제개발 5개년계획 기간중의 주택투자 실적은 보면 정부대 민간투자의 호수비는 12.2 : 87.8

이고 금액비는 8.8 : 91.2로서 정부주택의 호당 건설비는 11.5만원 정도인데 비해 민간주택의 호당건설비는 19만원정도로 민간주택이 1.65배 정도 비쌌다. 이 기간 동안에 정부는 서민아파트를 중심으로 한 공영주택사업을 진행시켜 왔다고 할 수 있다. 이 기간 동안의 건설 호수는 인구 1000명당 2인 정도의 수준이었다.

제2차 경제개발 5개년계획 기간중에는 호수비는 12.9 : 87.1이고 자금비는 13.8 : 86.2로서 정부주택의 호당건설비는 54.8만원이고 민간주택의 호당 건설비는 50.9만원으로 정부주택의 호당 건설비가 민간주택보다도 더 비쌌던 기현상을 보여주고 있다. 공공주택의 초기에 서민아파트, 국민주택 등 비교적 저렴한 주택을 공급하다가 1970년대 초기부터 오히려 정부가 주도한 맨션붐이 일기 시작하였다. 1970년에 정부주택의 호당건설비는 116만원, 민간주택 78만원, 1971년도에 정부주택의 호당 건설비는 83만원, 민간주택 57만원 정도로서 정부주택이 30~40% 더 비싼 집을 공급하였다. 자력건설이 어려운 계층에게 주택을 공급하기 위해서 설립된 공공기관의 이와 같은 경영은 결과적으로 저소득 무주택가구를 누적시키게 되는 요인이 되었다. 주택공사 한강맨션아파트를 시작으로 한 그 이후의 맨션 붐은 주택분양가를 터무니없이 높이게 되어 서민들은 주택을 소유할 가량이 없게 되었고 주택부족률은 제1차기간중 25%에 비해 26.2%로 늘어났다.

제3차 경제개발 5개년 기간중 건설실적을 연도별로 분석하면 1972년도 정부대 민간의 호수비는 15.8 : 84.2, 자금비는 10.4 : 89.6으로 정부주택 호

〈표 34〉 제1차 경제개발 5개년계획중 주택투자실적 : 1962-66

구분	년도	1962	1963	1964	1965	1966	5개년간의 합계
주택투자 (백만원)	정 부 민 간	901 5,043	743 7,394	637 7,775	968 11,798	1,363 15,609	4,612(8.8) 47,619(91.2)
	계	5,944	8,137	8,411	12,627	16,972	52,231(100.0)
주택건설 (호)	정 부 민 간	8,776 40,716	6,623 52,275	4,820 49,330	7,953 62,515	12,134 81,187	39,915(12.2) 286,020(87.8)
	계	49,492	58,898	54,159	70,465	93,321	325,935(100.0)
GNP(백만원)		348,580	487,960	696,790	805,850	1,032,040	3,371,220
주택투자의 GNP 점유비 (%)		1.7	1.7	1.2	1.6	1.7	1.6
주택부족률 (%)		22.4	23.2	29.2	25.9	25.3	25.2

자료 : 다음 자료에서 발췌작성
 경제기획원, 주요경제지표 : 1960-1970, 1971.
 대한주택공사, 1970 주택조사통계, 1971.
 한국주택은행, 한국주택건설총람, 1975.

〈표 35〉 제2차 경제개발 5개년계획중 주택투자실적 : 1967-71

구분	년도	1967	1968	1969	1970	1971	5개년간의 합계
주택투자 (백만원)	정 부 민 간	1,947 23,791	2,283 40,910	6,810 45,175	14,321 65,477	12,983 63,485	38,344(13.8) 238,838(86.2)
	계	25,738	43,193	51,985	79,798	76,468	277,182(100.0)
주택건설 (호)	정 부 민 간	9,559 85,009	6,745 89,480	25,258 79,287	12,382 102,618	15,669 114,331	69,613(12.9) 470,725(87.1)
	계	94,568	96,225	104,545	115,000	130,000	540,338(100.0)
GNP(백만원)		1,242,350	1,575,650	2,047,110	2,545,920	3,112,680	10,523,720
주택투자의 GNP 점유비 (%)		2.1	2.9	2.7	3.0	2.3	2.6
주택부족률(%)※		25.4	26.0	26.3	26.5	26.6	26.2

※ 계획수치임.
 자료 : 다음 자료에서 발췌작성
 한국주택은행, 주택금융, 제5제1호(1972.3)
 한국주택은행, 한국주택건설총람, 1975.

당 건설비는 86만원이고 민간주택 호당 건설비는 140만원이었다. 1973년도 정부대 민간의 호수비는 30.5 : 69.5이고 자금비는 15.5 : 84.5로서 정부주택의 호당 건설비는 76만원, 민간주택의 호당 건설비는 185만원으로 민간주택의 분양가가 정부주택의 2배가 넘었다. 이 기간에 중앙정부의 과감한 국민 주택투자가 있었고 정부주도형으로 주택건설을 촉진시켰다. 1974년도 정부대 민간의 호수비는 27.2 : 72.8이었고 자금비는 25.2 : 74.8로서 정부주택호

당 건설비는 183만원, 민간주택 호당 건설비는 200만원으로 정부주택의 분양가가 높아졌다. 1975년도 정부대 민간의 호수비는 34.8 : 65.2로서 주택공사가 서울 잘일을 비롯하여 여러 지방도시에서 민아파트를 다량 건설하였던 해로서 정부주택 호당 건설비는 123만원, 주택공사 아파트는 152만원, 민간 건설업자는 255만원이었다. 1975년도의 총 18만동의 건설은 1000명당 5.3 정도로 1962년의 2인 수준에 비해 높은 성장을 보여주고 있으나 1000명당 10

〈표 36〉 72~76 주택건설현황

단위 : 호 백만원

사업주개	72		73		74		75		76	
	호 수	자 금	호 수	자 금	호 수	자 금	호 수	자 금	호 수	자 금
합 계	110,000	144,164	142,500	211,107	158,110	311,847	179,951	375,492	—	—
공급구분	17,459	15,164	43,381	32,715	43,044	78,758	62,700	77,424	61,000	93,000
중앙정부	2,868	1,435	26,047	14,237	30,630	45,486	9,026	8,629	6,400	15,775
지방정부	986	323	88	742	764	682	21,769	23,593	24,591	30,131
주택공사	—	—	1,490	4,000	3,700	11,824	18,264	27,808	14,083	22,747
민간주거	—	—	—	—	—	—	4,575	6,305	5,024	6,756
일 반	—	—	—	—	—	—	—	—	3,005	4,987
종 업 원	—	—	—	—	—	—	—	—	2,019	1,769
주택은행	13,605	13,406	13,826	13,736	7,950	20,776	9,066	11,091	10,902	17,591
민 간 부 문	92,541	129,000	99,179	184,392	115,066	233,089	117,251	298,068	—	—

주 : 1. 경상가격임
 2. 74 자금은 정부지원자금과 입주자부담금을 합한 금액임
 3. 76은 76.12.20 현재의 실적임

자료 : 건설부

호 수준으로 상승하려면 요원하다.

이 기간중에 특기할만한 사실은 1962년부터 1975년까지 13년동안에 정부주택의 분양가는 호당 10만원에서 123만원으로 12배 인상되었고, 민간주택의 경우 호당 분양가가 12만원에서 255만원으로 21배 정도 인상이 되었다는 점이다. 이러한 분양가의 높은 상승은 같은 기간동안의 근로자 평균소득의 증가를 훨씬 앞서고 있다. 즉 1963년 도시근로자 월 평균소득은 6680원인데 1975년도에는 61370원으로 12년동안 9.2배 정도밖에는 인상되지 않아 물가인상폭에 미치지 못하고 이에 따라 자력건설 불가능계층도 늘어갈 수 밖에 없었다.

2. 無주택家口에 대한 新規供給주택의 審與度 分析

1970년부터 1975년 사이에 주택건설수는 43만동으로 9.8% 증가한 반면 가구수는 90만가구, 즉 15.4%가 증가하여 5년간 부족주택수는 47만동이 더 늘어나 부족률은 30%에 접근하고 있다(표 37).

이렇게 주택사정이 악화되어 가고 있는 상태에서 그나마 신규로 공급되는 주택들이 자력건설이 어려운 서민들에게 어느 정도 기여를 할 수 있는가 조사해 보기 위해 다음의 가정을 근거로 분석해 보기로 한다. (1975년도 수치기준)

① 가구수 : 680만

〈표 37〉 주택증가수와 가구증가수의 비교 (1970-1975)

	1970	1975	증 가	증감율 (%)
가 구 수	5,856,901	6,757,221	900,320	15.4%
주 택 수	4,359,962	4,788,928	428,996	9.8%
부족주택수	1,496,939	1,968,293	471,354	31.5%
부 족 륜	25.5%	29.9%	4.4%	—

자료 : 1975년도 총인구 및 주택조사에서 작성

② 인구증가율 = 가구수증가율 : 연 2%

③ 주택수 : 480만

④ 신규공급수 : 1차년도 20만동, 2차년도 30만동

⑤ 평균소득 이하계층 : 평균소득 이상계층수 : 4

: 1

⑥ 정부대 민간의 주택건설 호수비 : 3 : 7

(단, 정부는 자력건설이 어려운 서민들만을 위해 건립하고, 민간은 자력건설이 가능한 계층만을 위해 건립한다고 가정한다)

이상의 가정을 중심으로 기준년도로부터 1년과 2년 후에 주택사정이 어떻게 달라지는가를 분석하면 다음과 같다.

위의 분석에서 다음과 같은 결론을 추출할 수가 있다.

첫째, 연간자연증가를 2%로 볼 때 공급량을 20만동~30만동으로 증가시키면 전체 무주택가구는 감소하나 자력건설불가능계층은 오히려 늘어가고

〈표 38〉 공급주체별 무주택가구 기여도분석
(단위: 만)

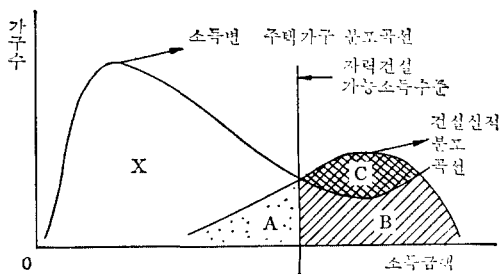
	기준년도 Y_0	Y_{0+1}	Y_{0+2}
가 구 수 (연간증가수)	680	693.6	707.2
		13.6	13.6
주 택 수 (연간건설호수)	480	500	530
		20	30
부 족 주 택 수	200	193.6	177.2
부 족 륜	30%	27.9%	25.0%
자 력 건설 불 능 수	160만	164.88	166.76
(정부주택건설수)		-6.0	-9.0
(가구자연증가수)		10.88	10.88
정 부 의 기 여 도		3%	5%
자 력 건설 가 능 수	40만	28.72	10.44
(민간주택건설수)		-14	-21
(가구자연증가수)		2.72	2.72
민 간 주택 기 여 도		7%	12%

있다.

둘째, 정부의 주택난 해결을 위한 기여도는 3~5%이고 민간은 7~12%이므로 정부의 보다 적극적인 역할이 필요하다.

소득분포 곡선과 관련하여 단위공급기구의 건설 기여도를 개념도로 그리면 다음과 같다.

〈표 39〉 단위공급 기구의 건설기여도



위의 그림에서 A는 자력건설이 어려운 계층을 위한 정부주택공급, B는 자력건설이 가능한 계층을 위한 민간주택의 공급, C는 초과수요, 이종수요, 가수요 등 주택보유자에 의해 이종소유되는 부분을 의미한다. 이러한 현상에서 X부분은 자력건설이

불가능한 계층이 누적되어 가는 것을 표시한다. 이러한 공급구조는 대상선정의 오류를 범하고 있어 서민주택 문제가 점점 누적화하고 있다는 결론을 보여주고 있다.

V. 結 論

서민주택문제의 요인은 다음 두가지로 요약할 수 있다.

첫째, 소득상승률을 상회하는 주택가격 상승률로 인해 실질주거비 부담능력이 하강하고 있다.

둘째, 단위공급기구의 대상선정의 오류로, 공공단체의 서민을 위한 주택건설이 부진하고 공급능력 자체가 인구자연증가와 노후감실수, 핵가족화로 인한 수요증가수에 겨우 미치는 정도이다.

이상의 요인에 의해 전체무주택율이 완화되어 가고 있는 반면에 자력건설불가능계층은 점점 누적되어 가고 있으며 무주택가구등 약 80%에 해당되는 계층이 구조적으로 주택소유가 불가능한 영구 무주택계층화하고 있다.

이러한 서민 주택문제를 완화하기 위해서는

첫째, 공급능력을 연 20만동 수준을 연 40~50만동 수준으로 증가시키기 위해 저렴 양산을 위한 주택산업을 정책적으로 뒷받침하여야 한다.

둘째, 자력건설불가능계층을 위해서 주택협동조합을 창설하여 저축을 지원하고 실질 부담능력의 상승을 위해 합리적인 소득분포와 지가를 중심으로 한 물가단정대책이 수립되어야 한다.

셋째, 영구주택소유불가능계층을 위해 정부 및 공공단체는 임대주택정책을 확대시켜야 한다.

참 고 문 헌

1. 吉阪隆正, 「住宅難は 何故生じたか」 住居學汎論 1958.
2. 早川和男, 「現代における 土地問題は 何か」, 住宅問題入門, 有斐閣雙書, 1968.
3. 大河原春雄, 「都市計劃から見る 住宅問題」 麗島 研究所, 1972.
4. Abrams, Charles; 「Man's Struggle for Shelter in an Urbanizing World」 M.I.T Press 1970.
5. Clawson, Marion; 「Modernizing Urban

- Land Policy」 The Johns Hopking Univ. Press, 1973.
6. 건설부, 대한주택공사, 한국주택은행 ; 「무주택가구 실태조사」 1969.
 7. 경제기획원, 「총인구 및 주택조사보고」 1970, 1975.
 8. 서울특별시, 「서울특별시 서민주택 공급방안에 관한 세미나」 1974. 11. 28
 9. 경제기획원, 「도시가계연보」 1970, 71, 75.
 10. 유재현, 「도시토지정책의 전환에 관한 연구」 서울대학교 석사학위논문 1975. 2. 26.
 11. 유재현, 「주택건설촉진책」 주택공사원 장논문 당 선작, 1975. 1월.
 12. 대한건축학회, 「국민주택특집」 건축, 제21권 제77호, 1977. 7~8
 13. 한국주택은행, 「용자주택실태조사」, 1976.
 14. 한국산업은행개발연구소, 「장기주택정책수립조사보고서」 1974.
 15. 건설부 「주택정책과 장기건설계획」 1973.