

한국 · 미국 · 일본의 주거관련통계 비교분석

양세화 · 김정례
주거환경학과

<요약>

본 연구는 한국, 미국, 일본의 정부발표 통계 중 주거와 관련된 공통항목들을 추출하여 정리하고 이를 분석, 비교하기 위해 수행되었으며, 분석에는 주택보급률 및 소유율, 주택유형, 주택규모, 방당 거주인수, 주택가격, 주택마련시기 등 6개 항목이 포함되었다. 자료의 주요 출처는 1998년에 각 국에서 발간한 「통계연감」이며, 주거관련 기관의 인터넷 홈페이지에 제시된 자료도 보충적으로 사용하였다. 한국(1975-1995)과 일본(1973-1993)은 5년 단위로, 미국(1950-1990)은 10년 단위로 자료를 정리, 제시하였다.

비교분석을 통해 나타난 주요 결과에 따르면, 주택보급률은 미국과 일본에 비해 한국이 현저히 낮았으나 주택소유율은 유사하게 나타났으며, 세 나라 모두 단독주택의 비율이 높긴 했으나 모두 감소하는 추세이며 특히 한국의 감소폭은 미국이나 일본에 비해 매우 큰 것으로 나타났다. 주거면적 및 방당 거주인수에 있어서는 한국이 가장 협소한 주거 및 가장 높은 주거밀도를 보였다. 연소득 대비 주택가격의 비율은 미국, 한국, 일본의 순으로 높았고, 주택마련시기 역시 미국이 가장 이른 것으로 조사되었다.

A Cross-cultural Comparison of Housing Data of Korea, U.S. and Japan

Yang, Sehwa · Kim, Joungrye
Dept. of Housing & Interior Design

<Abstract>

The purpose of the study was to cross-culturally compare the housing conditions of Korea, Japan, and the U.S. through analyzing the existing data of each country. The

major source of the data was the statistical yearbook of each country and as the supportive source, the internet data were utilized. The housing characteristics included in the analysis were the rates of housing supply and home ownership, the structure type of dwelling, dwelling size, the number of persons per room, housing price and the first-time of home ownership. Housing supply rate in Korea was remarkably lower than those in the U.S. and Japan, while there were no big differences in home ownership rate among the three countries. Regardless of countries, the rates of single-family dwelling tended to decrease. It was found that the Korean households have the smaller size and the higher density of dwelling than those of Japan and the U.S.. The U.S. is the highest among the three nations in the ratio of housing price to the annual income.

I. 서론

인간의 삶에 있어 기본적 필수 장소인 주거는 거주자의 모든 생활이 물리적 형태로 반영된 것으로, 넓은 의미에서는 포괄적인 사회문화적 요소의 산물이다(Rapoport, 1969). 즉, 주거는 모든 문화의 공통산물이긴 하나 그 형태, 의미, 가치에 있어서는 많은 다양성이 존재하며, 여기에는 상호작용하는 각 나라 고유의 사회적, 문화적, 역사적 배경이 중요한 영향을 미친다.

이러한 주거의 다양성에 대한 접근은 비교문화적 분석을 통해 가능하다. 다시 말하면, 비교문화적인 관점에서 주거의 제반 특성을 비교·분석하고, 문화간의 유사점 및 차이점을 규명하며, 나아가 문화간의 차이점을 야기하는 그 사회문화적 맥락을 고려해 본다면 주거와 문화의 상호관계에 대한 이해에 도움을 줄 것이다.

이에 본 연구는 한국, 미국, 일본 정부가 정기적으로 발표하고 있는 통계자료 중 주거와 관련된 공통항목을 추출하여 그 시대적 변화를 살펴보고, 이들 국가 간의 주거상황 및 변화에 있어서의 유사점과 차이점을 파악해 보고자 한다. 구체적인 연구목적은 첫째, 선행연구 고찰을 통해 한국, 미국, 일본의 전반적인 주거상황 및 특성을 이해하고 둘째, 한국, 미국, 일본의 통계연감을 중심으로 주거관련 항목 중 세 국가에 공통으로 적용할 수 있는 항목을 추출하여 연대별로 정리, 분석한다. 끝으로 통계자료 분석을 통해 나타난 세 국가의 주거상황 및 연대별 변화에 있어 유사점 및 차이점은 무엇이며 이를 유발하는 사회문화적 요인에는 어떤 것이 있는지 알아본다.

II. 이론적 고찰

1. 한국의 주거상황

주택이 재산증식의 수단이 되고 있는 현실 속에서 주택소유에 집착하는 경향이 크며, 이는 사회전반의 공통욕구로 사회경제적 구조의 특성상 억제할 수도 없다(김진에, 1994).

그러나 80년대 이후의 높은 주택가격, 소비성향이 강한 생활양식, 여가활동 증시 등의 영향으로 젊은 세대들은 임대주택에 살더라도 자가용을 가지며 문화생활을 위한 시설 및 설비를 선호하는 것으로 나타나고 있어, 주택소유에 대한 문화규범의 변화 진행에 대해 이기영 외(1996)는 언급하였다.

한국에서의 주거환경은 거주자의 심리적, 사회적 근거에 의해 결정되기 보다는 경제적 능력에 따라 설정되는 경향이 크다. 이로 인해 계층에 따른 거주지 분화현상이 나타나게 되며 이런 현상은 대도시일수록 두드러진다(강순주 외, 1997; 이기영 외, 1996).

주택정책적 측면에서는 지금까지 민영주택 중심의 자가정책이 주축을 이루어왔다. 공공임대주택은 최근에 이르러서야 공급이 촉진되고 있으며, 그 내용면에서는 자가정책에 매우 가까운 것으로 평가된다(강순주 외, 1997). 한국의 보편적인 주거유형으로 자리잡은 아파트는 최근 신규건설주택의 대부분을 차지하며 규모의 대형화와 시설의 첨단화 및 고급화 방향으로 가고 있는 추세이다.

2. 미국의 주거상황

미국 사회에서는 주택소유가 문화적 차원의 주거규범으로, 이는 단독주택의 소유와 동일한 의미를 갖는다(Morris & Winter, 1978; Rakoff, 1977; 그의 다수). 한국과 일본에 비해 규모가 크고 다원적 사회인 미국은 집단간의 다양성이 매우 크긴 하나 주거의 양적 질적 차이는 아프리카나 아시아 국가들에서보다 훨씬 작다(윤복자 외 역, 1994).

미국에서의 주택은 경제적 자원의 차이를 전달해주는 역할을 하며, 그 분배는 계층에 따라 이루어진다. 따라서 주거는 자신과 타인 모두에게 사회적 지위를 나타내게 하는 중요한 도구이다. Rapoport(1969)는 다양한 형태의 주거는 광범위한 사회적 등급에 대한 연상작용을 일으키며, 이것이 지니는 사회적 의미는 미국 사회에서 더욱 명확하다고 하였다.

미국의 주택공급은 민간이 주도하며 공공임대주택이 차지하는 비중은 매우 적다. 정책의 기본방향은 중·고소득계층이 자가를 취득할 수 있도록 주택금융정책을 추진하는 것이며, 이들이 신규주택으로 이사할 때 남은 빈집을 저소득계층이 거주할 수 있도록 해나가는 것이다(강순주 외, 1997).

3. 일본의 주거상황

일본에서는 전후 부흥기와 고도경제성장 초기에 주택부족을 해소하고 질적향상을 도모하기 위한 열망이 대단하였다. 그러나 민간자금이 산업분야에 중점적으로 배분되어 정부주도의 주택자금 조달 및 공급에 의존할 수 밖에 없었다(김충동 역, 1994). 일본의 주거상황 변화를 보면 1945-1960년대는 절대적 주택부족의 시대라 할 수 있으며, 70년대가 되면서 양적인 문제에서 질적인 문제로의 인식전환이 대두되었고, 80년대에 와서 비로소 양질의 주택개도가 형성되었다. 1991년 이후의 주택공급의 목표는 고령화사회의 대응 및 지역 활성화를 위한 양호한 주거환경과 풍요로운 환경의 형성이다.

일본인들은 일본 주택의 전통적인 공간에 대한 애착을 매우 강하게 가진다. 일본 주택의 대표적인 전통구조인 다다미는 고온다습한 기후에 가장 적합한 것이며 이는 오늘날의 일본 주택에 있어서도 집을 만드는 기본단위 및 공간구획의 근거로 사용되고 있다.

III. 연구방법 및 절차

본 연구는 한국, 미국, 일본 정부가 발표한 통계자료 중 주거와 관련된 항목들을 추출하여 연대별로 정리하고, 이를 분석, 비교하기 위한 것이다. 이를 위해 센서스 즉 인구총조사 및 정부 각 기관의 통계자료를 근거로 하여 발간되는 각 나라의 「통계연감(1998)」을 주요 자료원(source)으로 하고, 주거관련 기관의 인터넷 홈페이지에 제시된 통계자료를 보충적으로 사용하였다.

한국 자료는 통계청에서 발행하는 「한국의 사회지표」(1998)를 이용하였다. 1998년 현재 총 13개 범주에 441개의 세부항목으로 구성되어 있으며, 주거관련 항목은 총 23개이다. 미국 자료는 the U.S. Dept. of Commerce에서 발행하는 「Statistical Abstract of the U.S.」(1998)에 수록된 31개 범주 중 주거관련 범주인 Housing and Construction에 포함된 38개 항목에서 추출하였다. 일본에 관한 자료의 출처는 일본 총부청 통계국에서 매년 발간하는 「일본통계연감」(1998)의 총 24개 범주 중 주거관련 통계가 포함된 Housing and Estate에 수록된 28개 항목이다 <표 1 참조>.

이상과 같이 각 나라의 주거관련 통계자료를 검토한 결과, 공통으로 포함되어 비교가 용이한 6개 항목, 즉 주택보급률 및 소유율, 주택유형, 주택규모, 방당 거주인수, 주택가격, 주택마련시기가 분석에 사용되었다. 각 항목은 국가별로 연대순으로 정리하여 변화추이 및 구체적인 내용을 비교할 수 있게 하였다. 단, 한국(1975-1995)과 일본(1973-1993)은 5년 단위로, 미국(1950-1990)은 10년 단위로 자료를 정리하였다.

IV. 결과 및 논의

1. 주택 보급률 및 소유율

주택보급률은 가구수에 대한 주택수(빈집 포함)의 비율을 말한다(통계청, 1998). 한국에서는 가구수에 단독가구, 비친족가구, 집단가구, 외국인가구를 제외하고 있다. 원자료에서는 세 나라 모두 주택보급률과 소유율의 지역별 집계를 내고 있으며, 특히 미국은 인종별 집계도 제시하고 있다. 세 나라의 주택소유율은 큰 차이가 없는 반면, 보급률에서는 미국과 일본에 비해 한국이 다소 낮은 것으로 나타났다 <표 2 참조>.

한국의 주택소유율은 점차 감소하는 경향을 보였으며, 주택보급률도 미국이나 일본에 비해 낮았는데, 이는 핵가족화로 인한 가구수의 급격한 증가에서 그 원인을 찾을 수 있다. 참고로 총가구수의 변화를 보면, 1975년의 6,367,000가구에서 1995년 11,133,000가구로 20년만에 약 두배의 증가율을 보이고 있다(통계청, 1998).

미국은 지속적인 주택소유율의 증가와 1995년 현재 약 110%가 넘는 보급률을 보이고 있다. 보급률에 비해 소유율의 비율이 낮은 이유는 다양한 계층에서의 활발한 임대, 약 10.7%(1995)에 달하는 빈집의 비율, 또 흑인이나 히스패닉 등 저소득 소수민족의 평균치에 훨씬 못 미치는 낮은 소유율 등을 들 수 있다.

한편, 일본은 1993년 현재 111.5%에 달하는 주택보급률을 보인 반면, 소유율은 약 60%정도를 지속적으로 유지하고 있다. 이는 다양한 주택금융정책의 시행에도 불구하고 비싼 지대와 집값 상승으로 인해 주택가격 대비 연소득의 비율이 높은 일본 특유의 상황을 시사해 준다.

<표 1> 한국, 미국, 일본의 주거관련 통계항목

각국 자료출처	항 목	
<p>한국 사회통계 조사보고서: Housing & Transportation (1998)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 주택보급 및 주택투자율 2. 주택형태별 가구분포 3. 주택의 점유형태별 가구분포 4. 건축년도 및 주택형태별 주택분포 5. 도시 주택매매 및 전세가격 지수 6. 원하는 주택형태 7. 가구당 주거비 지출률 8. 최초 주택마련시기 9. 결혼후 내집 마련시기까지 이사횟수 10. 최초 주택마련시 자금조달방법 11. 주거공간 12. 연건평별 주택분포 	<ol style="list-style-type: none"> 13. 주택에 대한 만족도 14. 주택에 대한 불만이유 15. 시설형태별 가구비율 16. 가정용연료 17. 천 주거지 선택이유 18. 주거지역에 대한 만족도 및 불만이유 19. 자동차 등록현황 20. 교통수단별 여객수송 분담률 21. 가구당 월평균 교통비 지출율 22. 도로연장 월평균 및 도로포장률 23. 출근 및 통한 교통수단 분포
<p>미국 Statistical Abstract of the United States: Housing and Construction (1998)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Construction Industries 2. Construction Materials 3. Price and Cost Indexes for Construction 4. Value of New Construction Put In Place 5. Construction Contracts-Value of Construction and Floor Space of Buildings, by Class of construction 6. Construction Contracts-Value, by State 7. New Privately-Owned Housing Units Authorized, by State 8. New Privately-Owned Housing Units Started-Selected Characteristics 9. New Privately-Owned Housing Units Started, by State 10. Characteristics of new Privately Owned One-Family Houses Completed 11. New Privately Owned One-Family Houses Sold, by Region and Type of Financing and by Sales-Price 12. Median Sales Price of New Privately Owned one-Family Houses Sold, by Region 13. New Mobile Homes Priced for Residential Use and Average Sales Price, by Region 14. Existing One-Family Houses and Price, by Region 15. MedN by Selected Metropolitan Area 16. Existing Homes Sales, by State 17. New Apartments Completed and Rented In 3 Months, by Region 18. Recent Home Buyers-General Buyers-General Characteristics 19. Total Housing Inventory for the United States 20. Vacancy Rates for Housing Unit-Characteristics 	<ol style="list-style-type: none"> 21. Housing Units-Characteristics, by Tenure and Region 22. Housing Inventory for Selected Metropolitan Areas 23. Housing Units-Size of Units and Lot 24. Occupied Housing Units-Tenure, by Race of Householder 25. Homeownership Rates, by Age of Householder and Family Status 26. Homeownership Rates, by State 27. Occupied Housing Units-Cost, by Region 28. Occupied Housing Units-Financial Summary, by Selected Characteristics of the Householder 29. Owner Occupied Housing Units-Mortgage Characteristics, by Region 30. Debt Status of Homeowner, by Selected Characteristic 31. Heating Equipment and Fuels for Occupied Units 32. Occupied Housing Units-Housing Indicators, by Selected Characteristics of the Householder 33. Appliances and Office Equipment Used by Households, by Region and Family Income 34. Net Stock of Residential Capital 35. Expenditures by Residential Property Owners for Improvements and Maintenance and Repairs, by Type of Property and Activity 36. Properties, by Type of Owner 37. Commercial Office Space-Overview for Selected Market Areas 38. Commercial Buildings-Selected Characteristics, by Square Footage of Floor space

일본 Japan Statistical Yearbook: Housing and Estate (1998)	1. Dwelling Households, Household Members and Size of Dwellings by prefecture	15. Owned Houses Constructed Since 1989 by Kind of Dwelling
	2. Dwellings by Occupancy Status and prefecture	16. Rented Houses by Tenure of Dwelling
	3. Dwellings by Kind of Dwelling, Type of Building	17. Detached Houses by Tenure of Dwelling and Site Area
	4. Dwellings by Construction Material	18. Ordinary Households by Age of Main Earner
	5. Dwellings by Tenure of Dwelling,	19. Ordinary Households by Employment Status of Main Earner
	6. Dwellings by Type of Building	20. Ordinary Households by Annual Income
	7. Dwellings by Kind of Dwelling	21. Households by Number of Household Members
	8. Number and Dwellings by Kind of dwelling and Tenure of Dwelling	22. Households by Tenure of Land and Prefecture and Type of Building
	9. Dwellings Used Exclusively for Living and Area of Floor Space per Dwelling by Tenure of Dwelling and Type of Building	23. Households Owning and Area of Present Site of Dwelling
	10. Dwellings by Kind of Dwelling, Tenure of Dwelling, Type of Building year of Construction and Dwelling Facility	24. Number and Area of Own Dwelling Site, etc
	11. Dwellings by Tenure of Dwelling, Year of Construction, Duration of Sunshine and State of Road Abutting on the Site	25. Land Owned by Corporation by Industry
	12. Principal Households by Tenure of Dwelling	26. Land Owned by Corporations by Location of Head Office
	13. Ordinary Households of Which Main Earner is an Employee by 3 Major Metropolitan Areas and Commuting Hours	27. Area of Land Owned by Corporations whose Head Offices are Located in Same Prefecture or <i>Tokyo-To</i> by Prefecture
	14. Ordinary Households by Kind of Household	28. Corporation and Area of Land Owned by Corporation

<표 2> 주택보급률 및 소유율

	한국					미국					일본				
	1975	1980	1985	1990	1995	1950	1960	1970	1980	1990	1973	1978	1983	1988	1993
보급률(%)	75.7	74.5	69.9	72.1	76.0	-	-	108.2	109.2	110.6 (1995)	-	-	-	-	111.5
소유율(%)	63.6	58.7	53.7	49.9	53.3	55.0	61.9	62.9	64.4	64.2	-	60.4	62.4	61.3	59.8

2. 주택유형

주택유형에 대한 분류는 나라마다 다소 차이가 있다. 한국에서는 주택유형을 다가구 주택을 포함하는 단독주택, 아파트, 연립 및 다세대 주택, 그리고 비거주용건물내 주택의 4개 범주로 나눈다. 일본에서는 단독주택과 연립주택, 공동주택(아파트)로 분류하는데, 연립주택은 한 건물 내에 두 가구 이상이 개별 출입구를 가지면서 거주하는 형태를 말하며, 아파트는 출입구와 복도, 계단 등을 2가구 이상의 거주자들이 한 건물 내에서 공유하는 형태이다. 미국은 단독주택, 1가구형 공동주택, 2-4호 공동주택, 5호이상 공동주택, 이동주택, 기타의 6개 범주로 주택유형을 나누고 있는데, 이동주택은 차를 이용하여 이동하는 주택을 원칙으로 하며, 또한 '기타'에는 보트, 텐트, van, campers, railroad cars 등을 포함시켜 다양한 주택유형을 보여준다.

<표 3>은 각 나라의 주택유형의 분류 및 그 구성비를 제시하고 있다. 한국에서는 단독주택 비율이 지속적인 감소를 보이는 반면 아파트의 비율은 다른 형태에 비해 현저히 증

가하고 있다. 이는 주택부족 및 효율적인 토지이용을 위해 대량 공급된 아파트가 편리한 주생활 제공과 효율적인 관리, 또 중산층의 적극적인 호응 등에 힘입어 그 인식에 변화를 초래함으로써, 아파트 선호경향이 단독주택을 서서히 추월하고 있다.

미국이나 일본에서도 한국과 마찬가지로 단독주택이나 연립주택 등의 비율은 감소하면

<표 3> 주택유형의 구성비

	주택 형태	구성 비율(%)					
		1970	1975	1980	1985	1990	1995
한국	1. 단독주택	95.0	91.9	89.7	82.2	75.3	59.8
	2. 아파트	0.7	1.4	4.9	9.0	14.8	26.9
	3. 연립 및 다세대	3.6	4.4	2.3	4.3	6.4	8.8
	4. 비거주용건물내주택	0.6	2.2	2.8	4.1	3.4	4.5
	주택 형태	구성 비율(%)					
		1950	1960	1970	1980	1990	
미국	1. 단독주택	63.3	68.8	66.2	61.8	59.0	
	2. 1가구형 공동주택	6.1	6.3	2.9	4.1	5.3	
	3. 2-4호 공동주택	18.9	13.0	13.3	11.2	9.7	
	4. 5호이상 공동주택	11.0	10.7	14.5	17.8	17.7	
	5. 이동주택	0.7	1.3	3.1	5.1	7.2	
	6. 기타	-	-	-	0.0	1.1	
	주택 형태	구성 비율(%)					
		1973	1978	1983	1988	1993	
일본	1. 단독주택	64.8	65.1	64.3	62.3	59.2	
	2. 연립주택	12.3	9.6	8.3	6.7	5.3	
	3. 공동주택(아파트)	22.5	24.7	26.9	30.5	35.0	

서 고밀도 공동주택의 비율이 증가하고 있다. 그러나 그 변화폭은 한국에 비해 완만한 편이다. 미국의 이동주택은 미국만의 독특한 것이며 1990년 현재 약 7%정도를 차지하며 계속 그 비율이 증가하나 실제로 이동비율은 낮은 편이다. 일본에서는 제시된 3개 유형 외에도 층과 재료에 따라 세분하여 집계하고 있다.

3. 주택규모

주택규모는 주거면적과 방 수를 통해 비교하였다. 주거면적이란 순수하게 주거용으로 사용되는 면적을 말하며, 단위는 m²를 공통으로 사용하고 있지만, 미국에서는 sq.ft, 일본에서는 다다미 수, 한국에서는 '평'이라는 고유단위도 함께 제시하고 있다.

세 나라 모두 주택규모가 점차 커지는 경향을 보여주긴 하나, 한국의 방수나 주택규모는 미국 및 일본 수준과 꽤 큰 차이를 보였다. 미국의 경우 주택의 규모가 현저히 큰 것으로 나타났는데 이는 각 실의 기능분화 및 철저한 입식생활을 위한 다양한 가구의 사용, 넓은 대지, 주택 내 차고 등 미국 특유의 여러 요인들에 의해 나타난 결과로 해석할 수 있다.

한편 일본에서 주택 면적을 측정할 때 사용하는 다다미는 분양이나 임대시 한국에서의 '평'의 개념으로 쓰인다. 보통 일본인의 누운 자세의 공간이 다다미 한 장, 앉은 자세의 공간이 다다미 반 장이며, 이처럼 인체 척도에 기반을 두는 다다미의 개수는 시대나 지방에

따라 일본 내에서도 약간의 차이가 있으며, 1993년 현재 주택 당 다다미 수가 약 30.41개, 1인당 다다미 수 약 10.41개로 산출되어 있다.

<표 4> 주택규모 및 방 수

	한 국					미 국					일 본				
	1975	1980	1985	1990	1995	1970	1980	1990	1995	1997	1978	1983	1988	1993	1998
주택 규모	58.2	68.4	72.6	80.8	-	1,325 (123.2)	1,595 (148.3)	1,905 (177.2)	1,920 (178.6)	1,975 (183.7)	80.3	85.9	89.3	91.9	-
방수	2.2	2.2	2.2	2.5	3.1	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	4.2	4.5	4.7	4.9	4.9

단위- 한국 및 일본:m², 미국:sq.ft(m²)

4. 방당 거주인수

방(room)에 대한 정의를 보면, 한국에서는 침실, 시재, 응접실(거실), 식당 및 한옥의 대청마루와 같이 사면이 벽 또는 문으로 막혀 있고 바닥에서 천장까지의 높이가 1.8m이상, 넓이가 3.3m²이상인 공간을 말하며, 통로, 베란다, 로비, 욕실, 화장실, 지하창고 등은 방에서 제외한다. 일본에서도 현관, 부엌, 화장실, 복도, 상점, 사무실, 기타 전문적·사업용 목적의 방은 제외하고 있다. 한편, 미국에서는 수면을 목적으로 하는 방을 지칭하며, 여기에는 손님방(guest room)도 포함한다. 그러나 바느질이나 기타 작업을 위한 방은 포함시키지 않으며 원룸주거는 방이 없는 것으로 간주한다.

방당 거주인수는 주거과밀수준을 나타내는 객관적인 지표로 주거의 질 예측에 흔히 사용된다. 한국의 방당 거주인수는 1975년 2.3인에서 1995년 1.1인으로 현저하게 줄었으나, 1973년 이래 1993년 현재까지 0.87인~0.62인으로 1인 이하를 지속적으로 유지하고 있는 일본에 비하면 높은 편이며, 방에 대한 개념 정의 및 그 측정을 감안하면 그 차이는 더욱 크다. 한편 미국에서는 방당 거주인수를 1인과 1.5인을 기준으로 하여, 1.01인 이상 1.5인까지를 과밀, 1.51인 이상은 심각한 과밀로 간주한다 <표 5와 6 참조>.

<표 5> 한국과 일본의 방당 거주인수

방당 거주인수	한 국					일 본				
	1975	1980	1985	1990	1995	1973	1978	1983	1988	1993
	2.3	2.1	1.9	1.5	1.1	0.87	0.77	0.71	0.66	0.62

<표 6> 미국의 방당 거주인수 (단위: %)

	미 국				
	1950	1960	1970	1980	1990
1.01인 이상	15.7	11.5	8.2	4.5	4.9
1.51인 이상	6.2	3.6	2.2	1.4	2.1

5. 주택가격

미국과 일본의 경우 주택가격의 산출 시 5%의 세금을 포함한다. 세 나라 모두 전국평균 가격과 지역별 가격을 제시하고 있었으며, 특히 한국은 주택유형별로, 일본은 대표적인 3개 지역별로, 미국은 신축주택과 중고주택으로 나누어 집계하는 차이를 보이고 있다. 주택가격의 비교는 국가간 화폐단위에 따른 차이 등을 고려하여 연소득 대비 주택가격의 비율을 산출하여 비교하였다. <표 7>에 나타난 바와 같이 연소득(B) 대비 주택가격(A)의 비율(A/B)은 일본이 5.83으로 가장 높았으며, 다음이 4.65의 한국, 3.93의 미국 순이었다. 앞서서도 언급하였듯이 일본의 주택보급률은 93년 현재 111.5%로 세 국가 중 가장 높았지만, 자가소유율은 59.8%로 낮은 원인은 바로 비싼 주택가격때문으로 볼 수 있다.

<표 7> 연소득 대비 주택가격 비율

	화폐단위	주택가격(A)	세대 연소득(B)	비율(A/B)
한국(1995)	만원	10,626	2,153	4.65
미국(1995)	달러	133,900	34,076	3.93
일본(1995)	천엔	49,423	8,476	5.83

6. 주택마련시기

한국에서는 최초 주택마련시기를 결혼 이전과 이후로 나눈 후, 결혼 이후는 다시 2년 단위로 세분하여 정리하고 있다. 미국은 주택마련시의 가장의 평균 연령을 제시하고 있으며, 일본은 연령대별 주택소유율로 나타내고 있다. <표 8>에 따르면, 한국 가구의 약 80% 이상이 결혼 이후에 최초의 주택을 마련하고 있었으며, 평균 소요년수는 87년에 8.4년에서 92년에 9.1년으로 약간 늘어난 것을 알 수 있다.

미국의 최초 주택마련시의 가장의 평균 연령은 <표 9>에서 볼 수 있듯이 76년의 28.1세에서 97년 32.1세로 다소 높아지고 있다. 이는 결혼 연령이 높아지는 것과 관련이 있어 보이며, 한국에 비해 비교적 빠른 기간 내에 주택을 구입하는 것으로 볼 수 있다.

<표 8> 한국의 최초 주택마련시기

	1987	1992
결혼이전	19.9 %	16.8 %
결혼이후	80.1 %	83.2 %
1년 이내	10.4	11.4
2-3년	15.7	12.8
4-5년	16.8	14.9
5-9년	20.8	19.5
10-14년	19.8	21.8
15-19년	8.4	8.9
20년 이상	8.1	10.6
결혼후 평균소요년수	8.4	9.1

<표 9> 미국 내 최초 주택마련시 가장의 평균 연령

	1976	1980	1985	1990	1995	1997
최초주택마련 평균 연령	28.1	28.3	28.4	30.5	32.1	32.1

일본에서의 연령대별 주택소유율은 30-34세 집단에서 35-39세 집단으로 갈 때 약 20% 이상의 가장 높은 증가폭을 보였으며, 25-29세 집단에서 30대 집단으로 갈 때도 약 17%정도의 두 번째로 높은 증가폭을 보였다. 이는 일본에서도 한국과 마찬가지로 결혼 이후 8, 9년 정도 지난 후에 주택을 처음 소유하는 경향을 보여주며, 역시 미국보다는 주택마련시기가 약간 늦음을 알 수 있다<표 10 참조>.

<표 10> 일본의 연령대별 주택소유율(1993년 현재)

	연 령										
	25세 미만	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-74	75세 이상
소유율	3.1	13.0	31.6	51.9	64.2	70.2	73.8	77.1	79.9	79.8	77.5

V. 결론 및 제언

본 연구는 한국, 미국, 일본 정부가 발표한 통계자료 중 주거와 관련된 공통항목들을 추출하여 연대별로 정리하고, 이를 분석, 비교하기 위해 수행되었다. 분석에는 주택보급률 및 소유율, 주택유형, 주택규모, 방당 거주인수, 주택가격, 주택마련시기의 6개 항목이 포함되었으며, 분석 결과에 따른 결론 및 제언은 다음과 같다.

첫째, 미국과 일본이 110% 정도의 높은 주택보급률을 보인 반면 한국은 95년 현재 80%에 못 미치는 것으로 나타났다. 그러나 소유율은 세 나라 모두 약 60% 정도로 차이를 보이지 않았다.

둘째, 주택유형에 있어서는 세 나라 모두 단독주택의 비율이 높았다. 미국과 일본에서도 단독주택의 비율이 감소하고는 있지만 감소폭은 미미한 반면, 한국에서는 단독주택의 비율이 70년도에 95%에서 25년이 지난 95년 현재 59.8%로 큰 감소를 보였으며 이러한 현상은 주택보급률 증대를 위한 공동주택의 대량공급 정책에 의해 계속 되고 있다.

셋째, 방수를 포함하는 주택규모나 과밀 정도와 관련이 있는 방당 거주인수는 세 나라 모두 긍정적인 방향으로 개선되었으나, 한국의 주거면적은 미국이나 일본에 비해 가장 협소하였고, 방당 거주인수도 1인 이상으로 가장 높은 주거밀도를 보였다.

넷째, 연소득 대비 주택가격의 비율을 산출하여 비교한 결과 미국, 한국, 일본의 순으로 높았다. 이와 밀접한 관련이 있는 주택마련시기 역시 미국이 나머지 두 나라에 비해 이른 것으로 나타났다.

끝으로 본 연구는 한국, 미국, 일본의 주거관련 통계라는 양적 자료에 의해 비교가 이루어졌다. 이를 바탕으로 각 나라의 주거상황에 영향을 미치는 요소들을 다각적인 측면에서 규명하기 위해 좀 더 광범위한 문헌연구와 함께 주거관련 통계자료에 컴퓨터 통계프로그램을 응용하여 주거상황과 그에 따른 관련변수 등을 구체적으로 규명할 수 있는 미래연구를 제안한다.

참고문헌

1. 강순주 · 김상희(1997), 현대주거학. 교문사.
2. 강영환(1991), 한국주거문화의 역사. 기문당.
3. 김승동 역(1994), 일본의 주택금융과 정책. 덕산출판사.
4. 김진애(1994), 우리의 주거문화 어떻게 달라져야 하나? 서울포럼.
5. 성낙희(1990), 80년대 일본주택의 공간특성에 관한 연구. 홍익대학교 대학원 석사학위논문.
6. 이경희 · 윤정숙 · 홍형욱(1993), 주거학개설. 문운당.
7. 이규목 역(1995), 주거형태와 문화. 열화당.
8. 이기영 외(1996), 광복 후 가정생활의 변천. 서울대학교 출판부.
9. 이연숙 외(1999), 주택 · 주거 · 집. 태림문화사.
10. 일본 총무청 통계국(1998). 일본통계연감.
11. 정준현 · 백영흠 · 손광재(1994), 주거와 환경. 대구대학교 출판부.
12. 주거문화연구회 역(1994), 주거 · 문화 · 디자인. 신광출판사.
13. 최목화(1986), 현대 한국주거의 질적인 수준 예측을 위한 실증적 연구. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
14. 통계청(1998), 사회조사분석.
15. 통계청(1996), 한국의 사회지표.
16. 통계청(1994), 통계용어정의집.
17. Khil, S. Y.(1991), A cross-cultural study of housing adjustment among Korean, Mexican and American households. Unpublished doctoral dissertation. Iowa State University, Ames, Iowa.
18. McGuire, C.(1984), International Housing Policies. Lexington Books.
19. Ropoport, A.(1969), House Form and Culture. Prentice-Hall, Inc..
20. U.S. Dept. of Commerce(1998), Statistical Abstract of the United States.
21. <http://www.census.gov>
22. <http://www.nso.go.kr>
23. <http://www.stat.go.jp>