

# 공공 주거실태조사의 변화 양상에 관한 연구

이윤서  
서울대학교 기초교육원

## A Study on The Change of Public Housing Survey

Yoon-Seo Lee

Faculty of Liberal Education, Seoul National University

**요약** 우리나라는 급격한 도시화와 주택보급과정을 거쳐 주택 정책에 필요한 지표가 지속적으로 변화해왔다. 이에 따라 주거실태조사의 항목과 분류체계 또한 확정되지 않은 상황이며, 계속 변화하고 있다. 따라서 국내 주거실태조사의 변화를 분석하고, 이를 바탕으로 발전방향에 대한 논의가 필요한 시점이다. 그러나 주거실태조사를 활용한 연구가 많이 이루어지고 있는 것에 비하여 조사 자체에 대한 연구와 분석은 찾기 어렵다. 이에 본 연구는 주거실태조사와 공공에서 실시한 유사한 성격의 조사를 대상으로, 조사항목의 내용과 양의 변화를 분석하였다. 연구결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 주민의 특성에 대한 관심이 장기적 관점에서 볼 때 증가하고 있다. 둘째, 주택의 지역별 수요와 밀접한 주거이동과 관련된 항목은 감소하는 추세에 있다. 셋째, 시기별로 당시의 주택정책과 관련한 질문이 포함되었다가 제외됨을 반복해왔다. 그러나 전반적으로는 주택정책과 관련된 항목들은 감소하는 추세에 있다. 본 연구는 많은 연구에 활용되고 있으나, 연구의 대상으로서는 관심이 부족했던 주거실태조사를 대상으로 하여 과거로부터 변화를 분석하였다는 점에서 의의가 있다.

**Abstract** Korea has undergone a rapid urbanization and housing supply process, which has resulted in continuous changes in the indicators required for housing policy. As a result, the items and classification system of the housing survey have not yet been established, which necessitates analyzing the changes of Korean housing survey and discussing the development direction. However, it is difficult to find such research and analysis in the literature. Therefore, this study analyzed the changes in the content and quantity of survey items in housing surveys and similar public surveys. The results of the study are summarized as follows. First, interest in the characteristics of residents is increasing in the long term. Second, the residential movement items closely related to the demand of the residential areas are decreasing. Third, questions related to the housing policy of the time appeared and disappeared. However, items related to housing policy are on the decline. This study is meaningful in that it analyzed the housing survey which has lacked interest.

**Keywords** : Housing Demand, Housing Policy, Public Housing Survey, Residential Environment

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

공공에서는 주택 거주자의 현실과 요구에 대해 파악하고, 이에 부합하는 주택정책을 실시하고자 하는 노력들을 지속적으로 시행하여 왔다. 인구 주택 총 조사를 통

하여 기본적인 주택현황을 확보하고, 이와는 별도로 주택 수요, 주거 실태, 만족도 등을 파악하기 위한 연구들이 이루어져 왔다.

과거에는 주로 주택의 양적수요를 파악하기 위한 연구들이 이루어져 왔으며, 2006년 이후로는 국민의 주택 및 주거환경 전반에 관한 사항을 조사하고, 이를 바탕으

\*Corresponding Author : Yoon-Seo Lee(Seoul Univ.)  
Tel: +82-10-3036-1293 email: yoonseo.e@gmail.com

Received March 24, 2017  
Accepted April 7, 2017

Revised April 6, 2017  
Published April 30, 2017

**Table 1.** Surveys as Subjects of This Study

| Year | Title  | Responsible Agency                                |
|------|--|---|
| 1977 | Survey for Estimating Effective Housing Demand         | Korea National Housing Corporation                |
| 1983 | Survey for Housing Demand & Rental Housing             | Korea National Housing Corporation                |
| 1993 | Survey for Estimating Housing Demand of 6 Large Cities | Korea National Housing Corporation                |
| 2005 | Housing Demand Research                                | Ministry of Construction & Transportation         |
| 2006 | 2006 Korea Housing Survey                              | Ministry of Land, Infrastructure & Transportation |
| 2008 | 2008 Korea Housing Survey                              | Ministry of Land, Infrastructure & Transportation |
| 2010 | 2010 Korea Housing Survey                              | Ministry of Land, Infrastructure & Transportation |
| 2012 | 2012 Korea Housing Survey                              | Ministry of Land, Infrastructure & Transportation |
| 2014 | 2014 Korea Housing Survey                              | Ministry of Land, Infrastructure & Transportation |

로 주택정책을 수립하기 위하여 격년으로 주거실태조사를 실행하고 있다. 주거실태조사는 정부의 주택종합계획 수립을 위한 기초 자료로 활용되고 있으며, 주택 부문에서 대표적인 자료로 활용되고 있다.

주거실태조사를 통하여 구축된 자료는 다양한 연구에 활용되며, 국내 주택정책과 연구의 발전에 많은 기여를 하고 있다. 해당 자료를 활용한 연구가 많이 이루어지고 있는 것에 비하여 주거실태조사 자체에 대한 연구와 분석은 찾기가 어려운 상황이다.

특히 우리나라는 급격한 도시화와 주택보급과정을 거쳐 주택 정책에 필요한 지표가 지속적으로 변화해왔다. 이에 따라 조사의 항목과 분류체계가 아직까지는 확정되지 않은 채 계속 변화하고 있다. 따라서 국내 주거실태조사의 변화를 분석하고, 이를 바탕으로 발전 방향에 대한 논의가 필요한 상황이다.

이에 본 연구는 주거실태조사와 공공에서 실시한 유사한 성격의 조사를 대상으로, 조사항목의 내용과 양의 변화를 분석하고자 한다. 이를 통하여 주거실태조사의 변화과정을 이해하고, 이를 바탕으로 발전방향에 시사점을 제공하고자 한다.

### 1.2 연구의 범위와 방법

본 연구는 주거생활에 대한 관심 요소의 변화를 분석하기 위하여 공공에서 실시한 주거실태 조사항목을 분석하였다. 주거생활에 대한 관심요소를 분석하기 위한 자료로는 여러 가지가 있을 수 있으나, 본 연구에서는 국가 수준에서 주택정책의 수립의 참고자료로 활용하기 위하여 실시한 조사의 분석항목을 주요 자료로 활용하였다. 공공에서 실시하는 조사에서 다루고 있는 항목은 이미 그 시기 주거정책의 주요 관심사가 되었음을 의미하기

때문이다.

본 연구에서 다루는 조사는 다음 Table 1.과 같이 1977년 ‘주택유효수요 추정연구’에서부터 2014년 ‘주거실태조사’ 까지 9개의 조사지 항목을 대상으로 한다. 따라서 연구의 시간적 범위는 1977년에서 2014년까지이다.

연구의 방법은 각 조사 항목의 구성방식을 분석하여 주거생활에 대한 공공의 관심 항목의 변화를 확인하고자 하였다. 또한 분석항목의 개수를 통하여 해당 항목의 중요도 변화를 파악하고자 하였다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 공공에서의 주거생활 조사

1970년대 초반, 대한주택공사는 시장의 유효수요를 쫓는 방식으로 움직였다. 구호 목적, 사회정책의 일환으로 주택을 짓는 것이 아니라 구입할 사람이 있는 주택을 짓고자 하였다. 이에 1977년 대한주택공사에서 『주택유효수요 추정 연구』 보고서가 발행되었다. 이 보고서는 주공이 집을 구매할 사람들이 누구일가에 대해 검토한 보고서이다. 이 보고서는 당시의 주택시장에 큰 전환점을 형성하였고 향후 주공의 방향계가 되었다[1]. 이후에 대한주택공사에서는 1983년, 1993년 주택수요의 추정을 위한 조사를 추진하였다. 주택의 양적수요 중심의 연구는 2005년 주택수요조사로 마지막으로 2006년부터는 주거실태조사가 시작되었다. 2000년대 이후 주택보급률이 100%에 육박하였으며, 이에 주택정책의 목표가 주택재고확보에서 주거복지제고로 전환되었다. 이에 따라 주택에 거주하고 있는 입주자들의 특성에 대하여 파악하는 일이 중요해 졌으며, 이 같은 배경에서 주거실태

Table 2. Item of Housing Demand Survey

| Main Category             | Sub Category                    | Items   |
|---------------------------|---------------------------------|---|
| Basic Survey              | Basic Status                    | Housing Type, Size, Ownership, Year of Construction   |
|                           | Condition                       | no. of Room, Floor, Indoor Facility, Condition  |
| Housing Condition         | Renovation Experience           | Renovation Status, Purpose of Renovation, Renovation Cost, Renovation Condition   |
|                           | Residential Environment         | Commuting Environment, Living Environment, Traffic Vulnerable Environment, Crime Prevention   |
| Housing Status            | Degree of Satisfaction          | Housing Environment, Neighborhood Environment, Comprehensive Satisfaction   |
|                           | Housing Cost                    | Price, Housing Cost Procurement, Affordability, Appropriate Price   |
| Residential Movement      | Residential Movement Experience | Whether or not migration, Reason for Migration, Housing Type, Housing Size, Location, Ownership, Housing Cost, Degree of Satisfaction, Disposal Method    |
|                           | Residential Movement Plan       | Whether or not Residential Movement Plan, Reason for Movement, Housing Type, Housing Size, Location, Ownership, Price, Housing Condition, Disposal Method |
| Housing Management        | Renovation Plan                 | Renovation Status, Purpose of Renovation, Renovation Cost, Renovation Condition   |
|                           | Disposal plan                   | Another Houses Ownership, Purpose & Usage of Another Houses, Disposal Plan  |
| Preference                | Housing                         | Housing Type, Location, Appropriate Size  |
|                           | Residential                     | Necessity of Owned House, Estimated time to Own House, Acceptability of Housing obsolescence  |
| Household Characteristics | Household Structure             | Number of Household, Household Structure, Generation, Household Characteristics   |
|                           | Income                          | Annual Income   |
|                           | Residential Consumption         | Living Expenses, Appropriate Expenses   |

조사가 시작되었다.

주거실태조사는 기본적으로 가구가 거주하고 있는 거주공간과 주변지역에 대한 물리적·사회적·경제적 환경에 대한 조사이다. 이는 일반가구 기준으로 2년 마다 짝수년에 실시되고 있으며, 특수가구조사는 기초생활수급권자, 차상위계층, 임대주택거주자 등과 같이 소득과 거주특성을 고려하여 2년마다 홀수년에 실시되고 있다. 2014년부터는 사회진입계층인 신혼부부가구를 대상으로 동태적·연속적 주거변화를 파악하기 위해 패널조사를 매년 실시하고 있다[2]. 조사내용으로는 기본적으로 가구가 거주하고 있는 거주공간과 주변지역에 대한 물리적·사회적·경제적 환경을 조사한다. 주택상태, 주거상태, 주거이동, 주택관리, 주택 및 주거선호도, 가구특성이 이에 해당된다.

## 2.2 관련 선행연구

주거실태조사와 관련한 연구는 대부분 주거실태조사의 결과로 구축된 자료를 활용하여, 주거실태를 분석한 연구들이 주를 이룬다. 이들 연구는 주거만족도의 영향요인, 청년층의 주거 실태 등을 실증분석하기 위한 자료로 주거실태조사 자료를 활용하였다[3,4,5,6]. 그러나 본 연구와 같이 조사자체를 연구의 대상으로 하는 연구는

찾기 어려운 상황이다.

M. Y. Jin & J. L. Kim(2012)는 주거실태조사 자체를 연구의 대상으로 한 흔치 않은 연구이다. 이 연구는 미국, 영국, 프랑스, 네덜란드, 호주, 일본 6개국의 주거실태조사를 분석하여 주거실태조사의 발전방향을 논의하였다. 주거실태조사의 발전방향으로 조사내용의 체계화와 표준화, 조사대상의 차별화, 정책대상계층 및 주택상태에 대한 기준 설정, 자료이용의 접근성 제고를 제안하였다[7].

## 2.3 본 연구의 차별성

상술한 바와 같이 주거실태조사 자체를 분석의 대상으로 하는 연구는 찾기 어려우며, 특히 조사의 시계열적인 변화를 분석한 연구는 매우 찾기 어렵다. 본 연구는 주거실태조사의 시계열적인 변화를 분석하여, 공공(정부)에서 중요하게 생각하는 주거생활 요소의 변화를 도출한다는 점에서 기존의 연구와는 다른 차별점을 가진다. 특히, 주거실태조사라는 이름을 가지지는 않지만, 유사한 성격을 가지는 1977년, 1983년, 1993년의 조사를 분석의 대상으로 포함하여, 장기적인 변화를 분석하고자 하였다.

Table 3. Main Category of Housing Demand Survey

| 1977 | 1983                         | 1993                           | 2005                                   | 2006                                   | 2008                                   | 2010                                   | 2012   | 2014                              |
|------|------------------------------|--------------------------------|--|--|--|--|--|-----------------------------------|
|      | Household Basic Information  | Previous Housing Information   | Residence & Housing Information        | Housing & Residential Environment      | Housing & Residential Environment      | Housing & Residential Environment      | Previous Housing Information                   | Housing & Residential Environment |
|      | Basic Information of Housing | Housing costs                  | Residential Movement & Purchasing Plan | Residential Movement & Purchasing Plan | Residential Movement & Purchasing Plan | Residential Movement & Purchasing Plan | Housing Characteristics                        | Residential Movement Plan         |
|      | Dwelling Condition           | Traffic Conditions             | Predicted Change in Conditions         | Public Rental Housing                  | Household Characteristics              | Household Characteristics              | Housing costs                                  | Policy Evaluation                 |
|      | Residential Movement         | Residential Movement Plan      | Household Characteristics              | Household Characteristics              | Backgrounds                            | Backgrounds                            | Relocation experience & Degree of Satisfaction | Renovation                        |
|      | Dwelling Improvement         | Savings for Purchasing a House | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | Sense of Housing                               | Household Characteristics         |
|      | Household finances           | Household finances             | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | Home Ownership                                 | -                                 |
|      | Sense of Housing             | -                              | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | Desirable Condition of future House            | -                                 |
|      | -                            | -                              | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | Household Characteristics                      | -                                 |
| 79   | 167                          | 83                             | 139                                    | 161                                    | 152                                    | 142                                    | 150  | 127                               |

### 3. 분석결과

#### 3.1 주거실태조사의 분석항목

현재 주거실태조사에 대한 조사내용으로는 기본적으로 가구가 거주하고 있는 거주공간과 주변지역에 대한 물리적·사회적·경제적 환경을 조사하고 있다. 주택의 기본현황, 주택상태, 주거상태, 주거이동, 주택관리, 주택 및 주거선호도, 가구특성이 이에 해당된다.

세부적으로 기본현황, 주택상태, 주택관리 항목을 통해 물리적 환경에 대해 파악하고 있으며, 주택 및 주거선호도와 주거이동 항목을 통해 거주자의 수요와 사회적 환경을 조사하고 있다. 또한 주거상태 내 주택비용, 가구특성 내 주거비와 같은 세부항목들을 통해 경제적 요인과 함께 주거만족도 및 선호도와 같이 주거의 질에 영향을 미치는 요소들을 연계하여 조사되고 있다.

특히, 주거 이동의 경험과 이동계획, 주택 개보수 및 처분계획에 대해서 조사시기인 2년 이내를 기준으로 하고 있으며 이사 및 처분 유무와 함께 그 원인을 파악하고 있다. 세부조사항목은 위의 Table 2.와 같다.

#### 3.2 분석항목의 변화

1977년부터 시작한 국내 주택수요에 관한 국가적 차

원에서의 조사는 2014년까지 9회 가량 진행되었으며 1977년 처음 조사될 당시 ‘주거사정조사표’를 마련하고 대분류, 소분류의 구분 없이 총 76개의 항목으로 시행되었다. 세입자와 자가 소유자의 문항이 따로 구성되었으며 대분류 체계는 없었지만 가구특성, 주택상태, 주거이동, 주택비용, 주거의식과 사회·문화적 의식들에 관한 내용들이 주를 이루었다[8].

1983년 대한주택공사에서 시행된 「주택수요 및 임대주택에 관한 연구」에서 처음으로 주택수요를 추정하기 위한 7가지의 대분류 체계를 갖추어 조사를 시작하면서 마련되었으며, 이는 현재의 주거실태조사에서도 상당히 유사하게 유지되고 있다. 1983년 조사의 평가부문을 보면, 1.가구기본사항, 2.주거기본사항, 3.주거상태에 관한 사항, 4.거주이동에 관한 사항, 5.주택개선 계획에 관한 사항, 6.가계수지에 관한 사항, 7.의식으로 구분하여 조사하였으며 3,4,6,7번 항에 대하여는 모든가구, 자가가구, 세든가구로 구분하여 점유형태별로 주거상태와 의식을 조사하였다[9].

조사체계 대분류 항목의 변화를 시기적 순서로 구분해보면 위의 Table 3.과 같다. 전체 문항의 수는 77년 79 문항에서 83년 167문항으로 2배가량 증가하였고, 이후 93년을 제외한 6개 년도에서 평균 145문항으로 유지되

Table 4. Ratio Change of Survey Items (■ First Rank, ■ Second Rank)

|                                   | 1977  | 1983  | 1993  | 2005  | 2006  | 2008  | 2010  | 2012  | 2014  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Respondent Information            | 0.00  | 0.00  | 1.20  | 3.60  | 2.48  | 2.63  | 0.70  | 0.67  | 2.36  |
| Head of Household Characteristics | 7.59  | 5.39  | 0.00  | 4.32  | 6.21  | 9.21  | 9.86  | 10.67 | 7.87  |
| Household Characteristics         | 21.52 | 12.57 | 25.30 | 12.23 | 21.12 | 21.05 | 21.83 | 16.00 | 19.69 |
| Current Situation of Housing      | 12.66 | 15.57 | 18.07 | 12.95 | 17.39 | 19.74 | 17.61 | 15.33 | 18.90 |
| Condition of Housing              | 0.00  | 0.60  | 0.00  | 0.00  | 3.11  | 1.97  | 9.15  | 5.33  | 6.30  |
| Residential Environment           | 0.00  | 5.39  | 1.20  | 0.00  | 1.86  | 1.32  | 0.70  | 0.67  | 2.36  |
| Housing Cost                      | 3.80  | 6.59  | 10.84 | 6.47  | 5.59  | 6.58  | 4.23  | 8.00  | 6.30  |
| Management                        | 1.27  | 1.20  | 0.00  | 3.60  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 3.94  |
| Degree of Satisfaction            | 0.00  | 2.99  | 0.00  | 14.39 | 4.97  | 11.18 | 8.45  | 8.67  | 7.87  |
| Residential Movement              | 29.11 | 35.33 | 39.76 | 16.55 | 19.25 | 16.45 | 17.61 | 14.00 | 13.39 |
| First House of Life               | 2.53  | 8.98  | 0.00  | 0.00  | 0.62  | 1.97  | 2.11  | 2.00  | 3.15  |
| Non-residential House             | 1.27  | 0.00  | 0.00  | 10.07 | 9.32  | 6.58  | 2.82  | 6.00  | 2.36  |
| Sense of Housing                  | 20.25 | 5.39  | 3.61  | 15.83 | 8.07  | 1.32  | 4.93  | 12.67 | 5.51  |
| Total (%)                         | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   |

고 있다.

가구의 기본특성을 바탕으로 주택 및 주거환경에 대한 항목들에 대해서는 현재까지 지속되고 있는 공통적인 항목이며, 시기에 따라 해당 분류 내 항목이 차지하는 비율에 차이가 있다.

공통적으로 조사된 항목 외에 당시의 시대적인 상황과 정책적 수요에 의하여 조사된 항목들이 있다. 1993년의 경우 주택마련저축과 가구소비지출에 대한 대분류 항목을 조사하였다[10]. 1993년은 정부가 가계저축증대를 유도하기 위해 개인연금저축과 장기주택마련저축제도를 도입한 해로, 이에 대한 조사가 이루어진 것으로 판단된다.

서비스프리미엄 모기지 사태 이전에 급격하게 주택 가격이 상승하던 2006년에는 공공임대주택에 관한 조사가 이루어졌으며, 2012년에는 주택비용부담 및 이사에 대한 주거만족, 2014년에는 정책평가 및 정책수요가 부차적으로 조사되었다. 이러한 항목들은 해당 년도에만 조사되었고 지속되지는 않았다는 점에서 시대적 필요에 따른 항목이 부차적으로 조사되었다고 볼 수 있다.

### 3.3 분석항목의 중요도 변화

시기마다 분류체계와 기준에 차이가 있기에 9회 조사 항목 총 1200여개를 유사한 성격을 가지는 것으로 분류하였다. 그 결과 응답자정보, 가구주 특성, 가구특성, 주택현황, 주택상태, 주거환경, 주택비용, 주택관리, 주거만족도, 주거이동, 가구주, 생애최초주택, 비거주용 주택, 주거의식의 13개 부문으로 구분이 되었다. 전체 조사 항목의 수는 77년이 79개로 가장 적고 1983년도에 167개로 가장 많았다.

위의 Table 4. 는 새롭게 정리된 구분을 기준으로 하

여 전체 조사항목의 비율을 분석한 것이다. 표 에서 진한 음영으로 표시된 것은 해당 년도의 가장 많은 비중을 차지하는 부문이며, 연한 음영으로 표시된 것은 두 번째로 많은 비중을 차지하는 부문이다.

1977년부터 2005년까지는 주거이동과 관련한 항목이 가장 많은 비중을 차지하고 있었으나, 2006년 이후부터 현재까지는 가구특성에 대해 질문하는 항목이 가장 비중이 높았다. 또한 두 번째로 많았던 항목을 보면 77년부터 2005년까지는 가구특성과 주택현황에 관련된 항목이었으며, 2008년 이후부터 현재까지도 주택현황 항목이다.

2005년 까지는 주거이동과 관련한 항목에 가장 많은 관심이 있었으나, 최근에는 가구특성이 많은 관심을 받고 있음을 확인할 수 있다. 이는 과거에는 주택의 양적수요가 주요 관심사이며, 이와 밀접하게 연결된 주거이동에 관심이 많았다고 생각할 수 있다. 최근에는 주택의 양적수요는 상당부분 충족된 것으로 판단할 수 있으며, 따라서 거주자의 특성에 따른 맞춤형 주택의 공급이 중요해지고 있다. 따라서 최근에는 가구특성에 대한 관심이 증가하고 있는 것으로 판단할 수 있다. 예를 들어 최근에는 신혼부부, 저소득가구, 장애인가구를 대상으로 별도의 주거실태조사가 이루어지기도 하였다.

주택현황과 관련한 항목은 주거실태조사라는 목적을 고려하면 필연적으로 중요하게 고려되어야 하는 항목으로 지속적으로 많은 관심을 받아왔다. 앞에서 다룬 가구 특성, 주거이동, 주택현황과 관련한 항목은 전 년도에 걸쳐 절반에 가까운 비중을 가지고 있다.

과거에는 중요하게 다루어지지 않았으나 최근에 새롭게 등장한 항목들도 있다. 2006년 이후에는 노후도 및 개보수 계획을 묻는 ‘주택상태’ 항목이 지속적으로 조사

되고 있으며[11], 2005년 이후 조사되지 않던 ‘주택관리’ 항목이 2014년 3.84%의 비중으로 다시 등장하였다[12]. 이는 주거실태조사 내에서는 주택관리 항목이 처음 조사되기 시작한 것인데, 2014년 1월 「뉴타운·정비사업 신(新)정책 구상」이 발표되고, 소규모 재개발과 주택개량의 중요성이 증가되었기 때문인 것으로 판단된다. 즉, 주택 개보수 목적과 비용, 여건과 같은 주택의 지속적 관리에 대한 부분에 대한 사회적 필요가 영향을 미쳤다고 볼 수 있다.

반면, 주택의 지역별 양적 수요 추정을 위하여 매우 중요한 ‘주거이동’과 관련한 항목의 경우 1993년 (39.76%) 이후 감소추세이다. 이는 주택의 양적 수요에 대한 중요성이 감소하였기 때문인 것으로 판단된다.

앞선 13개의 부문은 전반적인 변화를 분석하기에는 개수가 많기 때문에 이를 다음 Table 5.와 같이 4개의 부문으로 구분하여 보다 거시적인 관점에서 분석을 실시하였다.

4개 부문은 다음과 같다. 첫째, 가구 주 및 가구와 같이 살고 있는 사람에 대한 사항들을 다루는 ‘주민특성’이며, 둘째, 그 사람들이 가지는 ‘선호 및 만족도’이다. 셋째, ‘주택 특성’으로 주택 자체의 물리적 상태와 환경에 대한 부분으로 비용이 포함된다. 넷째, 가구의 진입·전출을 다루는 주거이동과 생애최초주택, 비거주용 주택과 같이 주택 정책에 대한 직접적인 항목인 ‘주택 정책’이다. 이 4가지 구분에 따라 다음 Fig. 1.에 항목의 개수에 대한 변화를 그래프로 나타내었다.

Fig. 1.에서 보면 주민특성은 최근에 감소하는 추세를 나타내기는 하지만 과거에 비하여 급격하게 증가한 개수를 보인다. 선호 및 만족도는 2005년에는 급격하게 증가하였으나, 그 외에는 전반적으로 낮은 관심을 받고 있다. 주택특성과 관련한 항목은 전반적으로 증가하는 추세를 나타내며, 주택정책과 관련한 항목은 전반적으로 감소하는 추세를 나타낸다.

이와 같은 결과를 보면 주택정책 및 선호에 대한 관심은 줄어들고 주택특성과 주민특성에 대한 관심이 증가하고 있는 것을 확인할 수 있었다. 특히 과거에는 주택정책과 관련한 항목이 가장 많은 비중을 차지하여 공공에서의 주택공급이 큰 관심이었음을 확인할 수 있다. 반면 최근에는 정책적인 시사점을 얻기 위한 항목보다는 주택과 거주자의 현황 자체에 대한 정보를 제공하기 위한 항목에 관심이 집중되고 있음을 알 수 있다.

Table 5. 4 Main Category of Housing Survey

| Category                  | Items                             |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Residents Characteristics | Respondent Information            |
|                           | Head of Household Characteristics |
|                           | Household Characteristics         |
| Preference & Satisfaction | Degree of Satisfaction            |
|                           | Sense of Housing                  |
| Housing Characteristics   | Current Situation of Housing      |
|                           | Condition of Housing              |
|                           | Residential Environment           |
|                           | Housing Cost                      |
|                           | Management                        |
| Housing Policy            | First House of Life               |
|                           | Non-residential House             |
|                           | Residential Movement              |



Fig. 1. Change of Main Category

#### 4. 결론

본 연구는 주거실태조사와 공공에서 실시한 유사한 성격의 조사를 대상으로, 조사항목의 내용과 양의 변화를 분석하였다. 이를 통하여 공공이 국민의 주거생활환경에 대한 실태를 조사하고자 하였을 때, 시기별로 가장 비중 있게 다룬 관심요소들과 다루어지지 못한 부분들에 대해 파악하였고, 각 요소들에 대하여 시계열적 변화를

도출하였다.

연구결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 장기적으로 볼 때 거주자 특성에 대한 관심이 증가하고 있다. 이는 주택의 양적공급이 상당부분 해결된 상태에서 거주자의 특성에 따른 주택의 질적 수요를 확인하기 위해서인 것으로 판단된다. 둘째, 주택의 지역별 수요와 밀접한 주거 이동과 관련한 항목은 감소하는 추세에 있다. 앞서 밝힌 바와 같이 주택보급률이 이미 100%를 초과한 상태에서 주택수요 자체에 대한 관심은 감소하는 것으로 보인다. 셋째, 시기별로 당시의 주택정책과 관련한 질문이 포함되었다가 제외됨을 반복하여 왔다. 그러나 전반적으로는 주택정책과 관련한 항목은 감소하는 추세에 있다. 이는 주택이 과거처럼 정부의 정책 사업으로 공급되기보다 상당 부분 민간에 의존하게 되었기 때문인 것으로 생각된다. 따라서 공공에서 실시하는 주거실태조사의 목적이 정책적 시사점 보다는 민간에서 활용할 수 있는 정보를 제공하는 것으로 있다고 판단할 수 있다.

본 연구는 여러 분야의 연구에 활용되고 있으나. 연구의 대상으로서는 관심이 부족했던 주거실태조사를 연구의 대상으로 하여, 과거로부터의 변화를 시계열적으로 분석하였다는 점에서 의의를 가진다. 그러나 2005년 이전의 경우 조사의 목적과 주관기관이 주거실태조사와 정확하게 일치하지는 못하였고, 분석항목 자체에 대한 연구에 그쳤다는 한계가 있다. 따라서 향후 분석결과와 항목을 종합적으로 분석하는 후속 연구가 이루어지기를 기대한다.

## References

- [1] D. K. Lim & J. B. Kim, “*The Birth of Metropolis Seoul*” pp. 193-195, Banbi Publishers, 2015.
- [2] Korea Housing Survey, System of Housing Survey, From: <http://www.hnuri.go.kr>. (accessed March, 03, 2017)
- [3] H. J. Lee, “Comparisons of Young Renter Households' Housing Situation by Locations Reflected in the 2012 Korea Housing Survey”, *Journal of the Korean Housing Association*, vol. 26. no. 1, pp. 81-90, 2015. DOI: <https://doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.1.081>
- [4] D. W. Kim, M. K. Bae & S. H. Park., “A study is house cost young renter household's housing situation for Capital region and Metropolitan cities”, *Conference Proceedings of Korean Housing Association*, pp. 210-215, 2016.
- [5] B. H. Jeong & J. H. Chung, “A Research on the Effect of Residential Property on Residential Satisfaction and

Values”, *Korea Real Estate Academy Review*, vol. 63, pp. 256-267, 2015.

- [6] K. Hwang, “A Study on Residential Environment and Residential Satisfaction Based on Housing Tenure Type - Implications of Welfare for Housing Policy”, *Seoul Studies*, vol. 1. no. 1, pp. 57-72, 2013.
- [7] M. Y. Jin & J. L. Kim, “Comparative Analysis on National Housing Survey of Six Countries: Policy Implications and Recommendation for Korean Housing Survey”, *LHI journal of land, housing, and urban affairs*, vol. 3. no. 3, pp. 225-240, 2012.
- [8] Korea National Housing Corporation, “*Survey for Estimating Effective Housing Demand*”, 1977.
- [9] Korea National Housing Corporation, “*Survey for Housing Demand & Rental Housing*”, 1983.
- [10] Korea National Housing Corporation, “*Survey for Estimating Housing Demand of 6 Large Cities*”, 1993.
- [11] Korea Housing Survey, System of Housing Survey, Statistical data, From: <http://www.hnuri.go.kr>. (accessed March, 03, 2017)
- [12] Housing Demand Research, “*Ministry of Construction & Transportation*”, 2005.

이 윤 서(Yoon-Seo Lee)

[정회원]



- 2011년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학석사)
- 2017년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학박사)
- 2017년 3월 ~ 현재 : 서울대학교 기초교육원 시간강사

<관심분야>

공동체주택, 주택정책, 주거환경, 주거수요