

아파트 주거 확산 요인에 관한 연구  
A Study on rapid spread of apartment housing in Korea  
천현숙 국토연구원 토지·주택연구실 책임연구원

주요단어 : 아파트주거, 사회구조적 배경, 정책효율성, 생산효율성, 소비효율성

K C I

# I. 서론

## 1. 연구배경

1970년 0.8%에 불과하던 아파트는 2000년 현재 전국적으로 47.7%, 도시지역에서는 55.2%에 이르고 있다. 1970년부터 2000년까지 아파트 재고는 3.3만 호에서 523만 호로 158.5배 증가하였고, 아파트에 거주하는 가구 수는 4.2만 가구에서 523.7만 가구로 124.7배 증가하였다. 이처럼 우리나라 주거형태는 과거 수백 년의 역사에서도 경험하지 못했던 급격한 변화를 최근 몇 십 년 동안에 겪고 있다.

아파트가 도입된 것은 서구에서이지만 서구의 아파트는 산업혁명 이후부터 현재까지의 긴 역사적 과정 속에서 형성되었다는 점에서 우리와 차이가 있다. 또한 아파트의 주된 수용자층에 있어서도 서양에서는 노동자층을 대상으로 하는 공공 임대주택이 보편적이었다면 한국의 경우 중산층이 아파트의 주 수용자층이었다는 점에서 큰 차이가 있다.

우리나라의 아파트는 고층화, 고밀화, 무미건조함, 이웃 간 단절 등의 문제점으로 인해 다른 주거형식에 비해 상대적으로 자주 비난의 대상이 되어 왔다. 그러나 이러한 비판에도 불구하고 아파트는 급속하게 확산되어 한국사회의 대표적 주거 유형으로 자리잡아 왔다. 정부의 정책이나 기업의 생산활동이 사회적 진공 속에서 성립되는 것이 아니기 때문에 아파트 확산의 이면에는 사회구조적 요인과 소비자들의 높은 아파트 선호가 있었음을 알 수 있다. 이처럼 주거가 사회구조의 산물이라는 입장을 한국사회에 적용해보면 21세기 한국사회에서 아파트라는 주거유형은 한국사회의 경제성장과 도시화속도, 사회구조적 특성과 제도적 특성, 계층구조 등을 반영하는 것이기도 하다. 그런 의미에서 현대 한국사회 중산층의 대표적 주거 유형인 아파트의 급격한 확산요인이 무엇이었는지 규명되어야 한다.

아파트 확산의 요인으로서 인구구성상 특징이나 도시화 등의 개별적 요인에 대해서는 상당한 연구들이 이루어져왔다. 따라서 본 논문에서는 아파트 확산의 요인을 사회구조적 배경과 행위자의 선호로 나누어 살펴보고자 한다. 즉 아파트 확산의 저변에 내재해 있는 사회적 요인들을 배경으로 하여 아파트의 생산과 소비의 행위주체인 국가, 기업, 소비자의 아파트 선호의 요인을 분석하고자 한다.

## 2. 연구목적과 연구틀

### 1) 연구목적

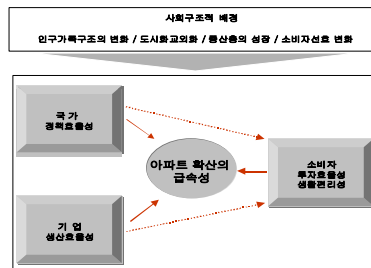
본 연구의 목적은 아파트가 확산된 사회구조적 배경과 행위주체인 국가, 기업,

소비자의 아파트 선호요인을 밝히고자 하는 것이다. 도시화와 가족구조의 변화 등이 사회구조적 배경으로서 아파트 확산의 조건이 된 반면 이를 수용하는 행위자적 요인은 보다 적극적 의미의 필요조건이라 할 수 있기 때문에 두 요인을 구분하여 볼 필요가 있다.

## 2) 상호작용의 요인들

이 논문에서 제기한 문제를 풀어가기 위해서 우선 사회경제적 측면에서 아파트 증가의 구조적 요인을 규명하고, 이것이 아파트 증가에 영향을 미치는 과정을 살펴볼 것이다. 다음으로는 이런 배경 하에서 공급자인 국가와 기업, 소비자의 입장에서 아파트 선호요인을 살펴보고자 한다. 국가와 기업의 입장에서 아파트 선호요인은 정책적, 경제적 효율성을 들 수 있다. 소비자입장에서는 투자의 효율성과 생활의 편리성을 들 수 있다. 투자의 효율성은 아파트의 가격상승률, 자산가치의 안정성, 환금성 등의 요인과 생활의 편리성이 중요한 설명변인이 될 것이다. 생활 편리성은 주택내 시설의 편리성 및 편의시설에의 접근성 등으로 구성된다.<sup>1)</sup>

## 3) 분석틀



〈그림 1-1〉 연구의 틀

1) 아파트의 편리성을 객관적으로 다른 주택유형과 비교해 볼 수 있는 변수로는 수세식화장실, 욕실 온수공급, 부엌 입식화율을 비롯하여 난방방식, 주차, 생활편의시설, 주택관리, 방법 및 외출의 용이성, 교육여건 등이 있음. 시설에 대한 양적, 질적 현황과 함께 접근성도 편리성을 구성하는 중요한 변수이다.

본 연구는 한국사회에서 단기간에 아파트가 급속히 확산된 이유를 밝히기 위해 국가, 기업, 소비자의 행위주체를 설정하고 이들 각각의 행위주체의 효율성이 각자 또는 상호간에 영향을 미치면서 아파트 확산을 초래한 과정을 설명하고자 하였다. 분석의 틀은 <그림 1-1>과 같이 설정하였다.

## II. 아파트주거 확산에 관한 선행 연구

아파트 확산에 관한 선행연구들은 인구적 요인, 소비자 선호의 변화, 아파트 거주자의 사회계층 특성 등의 요인으로 한국사회에서 아파트 확산과정을 설명하고 있으나 한 두 가지 요인에 의한 설명을 시도하고 있어서 설명력이 부족한 면이 있다.

첫째, 인구 및 가구요인에 의한 설명이다(임덕호, 1994). 인구가구구성상의 변화는 주택수요의 절대량에 영향을 미쳤을 뿐만 아니라 주택수요패턴에도 영향을 미쳤다. 임덕호는 특히 청장년 인구층의 증가를 중요한 변인으로 보고 있다. 1970년 19.9%에 불과하던 25~39세 연령층이 1995년 28.2%로 급격히 증가하고 있고, 이 연령층이 주택시장에서 중요한 경제주체가 됨으로써 주택수요패턴에 변화를 초래하여 아파트가 확산되었다고 설명하고 있다. 한편 가구구성에 있어서도 핵가족화의 진전이 가구수 증가를 초래함으로써 아파트에 대한 수요가 꾸준히 증가해오고 있다고 본다. 그러나 인구 및 가구요인은 특정 연령층에서 아파트에 대한 선호가 높은 현상의 이유를 설명해 주지는 못한다.

둘째는 아파트 거주자의 사회계층적 특성을 규명하여 중산층이 아파트의 주 거주층임을 밝히고 거주자의 특성을 통해 아파트 확산을 설명하는 것이다. 학력과 소득지표를 사용하여 아파트 거주자의 계층을 분석한 결과 아파트가 집중적으로 개발된 지역에서 중산층 비율이 높게 나타나고 있으며, 중산층이 아파트 건설지역으로 이동해가고 있음을 밝히고 있다(장성수, 1994; 장성수·김진균 1994). 서구사회의 경우와 달리 한국에서 중산층이 아파트의 주 수요층이었음을 밝히는 것은 아파트의 급격한 확산에 대한 설명요인이기는 하다. 그러나 중산층 생활양식의 어떠한 요인과 특성이 아파트라는 주택유형과 친화력이 있었는가에 대해서는 밝히고 있지 못하다.

셋째, 경제적 요인에 의한 설명이다. 1985년부터 1990년까지 전도시의 단독주택 가격상승률이 48.5%인 반면 아파트는 100.2%가 상승하였다. 따라서 소비자 입장에서 아파트가 가격 상승률이 높았을 뿐 아니라 인플레이션에서 실물자산 소유가 자산가치 잠식위험 회피수단이 됨으로써 아파트 선호도가 증가하였다는 것이다(임덕호, 1994). 그러나 가격상승률이 높으면 당연히 수요가 집중될 수밖에 없고

수요가 물리면 가격은 오르게 마련이다. 따라서 수요와 가격상승은 동일한 현상의 양면이며 아파트에 대한 수요가 왜 높았는가에 대한 근본적인 설명이 되지는 못한다.

넷째, 소비자의 선호와 수요측면에서의 설명이다(임덕호, 1994, 강인호외, 1997). 아파트 붐이 발생하고 있는 중요한 요인이 주택에 대한 소비자들의 기호가 단독주택이나 연립주택보다는 아파트를 선호하는 쪽으로 바뀌고 있기 때문이며 이는 단독주택과 경합과정에서 아파트가 단독주택을 침식하고 대체하는 과정이라는 것이다. 소비자 선호변화라는 행동양식 이면에는 사회적 변화를 수용하는 측면이 있으며 따라서 소비자 선호라는 주관적 요인만으로는 설명에 한계가 있다고 보여진다.

다섯째, 아파트 도입에 대한 문화론적 접근이다. 한국에서 아파트가 성공적으로 확산·정착되었던 원인은 아파트가 근대화된 주거형태로서 기능적 편리성을 중시하면서도 우리의 전통적 생활양식을 성공적으로 수용해왔기 때문이라는 것이다(최재필, 1991). 공간배치모형을 사용한 연구에 의하면 아파트가 전통주거의 생활양식과 접합되면서 변용되어가는 과정을 통해 우리의 주생활양식을 성공적으로 수용해왔으며 바로 이런 특성을 한국에서 아파트가 성공적으로 정착될 수 있었던 원인으로 해석하고 있다. 그러나 아파트가 우리의 전통적 주생활양식을 고려하지 않고 물리적 측면에서만 이루어져왔음을 지적하는 전혀 반대의 입장도 존재하고 있다(이희봉, 1994)

이상의 선행연구에서는 여러 요인들을 병렬적으로 제시하고 있으나 요인간에 어떤 상호관련성을 갖고 있는지가 드러나지 않고 있고 또한 사회구조적 요인과 행위자 요인이 명확히 구분되지 않은 채 설명이 시도되고 있다. 하나의 주거양식이 도입되고 확산되는 과정은 다양한 층위를 갖고 이루어지므로 이 과정에 대한 포괄적인 이해를 위해서는 아파트 확산의 요인을 사회구조적 배경변인과 행위자 요인으로 구분하여 설명하는 것이 필요하다.

### Ⅲ. 아파트 확산의 사회구조적 배경

#### 1. 가족구조와 여성지위 변화

##### 1) 핵가족화

아파트의 확산 이면에는 인구 및 가족구조의 변화라는 중요한 사회적 변화가 내재되어 있다. 전후 베이비붐 세대가 주택수요의 주 연령층으로 성장하였고, 이들 연령층의 아파트선호도가 매우 높았던 것은 아파트가 급격히 확산되는 사회적 요인의 하나가 되었다. 주택수요의 주 연령층인 25~39세 연령층 비율이 1970년

19.9%, 1980년 20.8%, 1990년 26.5%, 2000년 29.4%로 증가하였으며 이 연령층이 아파트수요의 주력을 이루는 연령층이라는 점에서 아파트수요는 증가할 수밖에 없었다. 연령별 아파트선호에 있어서도 30~39세 연령층의 아파트선호가 51.9%로 가장 높다(사회통계조사보고서, 2001). 이 연령층은 내 집 마련이 가장 많은 연령층으로서 아파트선호가 유효수요로서 시장에서 실현될 가능성이 매우 높다.

가족구조에 있어서는 핵가족 비율이 1970년 71.5%에서 2000년 82.0%로 증가하였으며 특히 도시지역은 2000년 83.1%에 달하고 있다(한국의 사회지표, 2001)<sup>2)</sup>. 이러한 핵가족화 경향은 핵가족 형태에 적합한 주거형태에 대한 선호로 연결된다. 아파트 거주가구의 가족구조를 보면, 1988년에는 85.6%가 핵가족이었으나, 1999년에는 89.4%로 증가하고 있다.<sup>3)</sup> 이 수치는 해당 년도의 전국 핵가족 비율보다 다소 높으며 아파트가 핵가족이 선호하는 주거공간이 되고 있음을 보여준다.

핵가족화는 주거공간형태에도 영향을 미치고 있다. 과거처럼 대가족제도가 일반적인 경우에는 많은 가족들 간의 긴장관계가 주택 안에서 해소될 수 있는 공간구성이 필요하였다.<sup>4)</sup> 그러나 핵가족의 주택에서는 가족 간 위계나 성별 분리, 신분의 차이 등에 의한 공간의 구분이 필요 없게 되고 오직 기능에 의한 공간구분만이 이루어진다. 서구의 경우에도 핵가족의 등장은 도시사회를 가정중심의 사회로 변화시킴으로써 도시 전반에 걸쳐 중산층 시민의 공공성을 약화시키고 시민의식과 근린정신의 상실을 초래하였다고 지적되고 있다(Mumford, 1990:p392).

핵가족화는 소비결정과정에서 가족의 역할관계에도 영향을 미치고 있다. 핵가족 중심인 아파트 거주자들은 소비자행동 결정에 있어서 남편 중심 또는 부부중심에서 가족 중심으로 전환하는 경향을 보인다(전경수, 1992:p157). 핵가족의 증가와 함께 가족의 이념도 변화되고 있다. 핵가족화의 진전으로 단란한 핵가족의 이념이 이상적 생활양식으로 정착되었으며, 가족의 기능과 개념에도 큰 변화가 일어났다.

한국의 경우 서구에서 보여지는 핵가족의 이념과는 다소 다른 의미에서 가족의 변화가 일어나고 있다. 서구의 핵가족이 핵가족의 독립과 자율을 강조하고 정서적 안식처로 인식되었던 것과 달리 한국의 핵가족은 한국 자본주의의 중요한 경쟁단위가 되고 있다. 또한 아파트는 가족의 주거공간이면서 재산증식의 도구가 됨으로써 중산층 핵가족이 수행하는 도구적 역할에 중요한 수단이 되고 있다(김은희, 1995).

---

2) 핵가족은 부부, 부부와 미혼자녀, 편부모와 미혼자녀로 구성된 가족을 말함(한국의 사회지표, 2001;123 참조).

3) 국토연구원, 설문조사 자료, 1988, 1999

4) 전통주택에서 사당채, 사랑채, 안채, 행랑채 등에 의한 '채'나눔 공간구성은 이런 가족관계를 반영한 것이었다.

## 2) 여성의 사회적 지위 향상

아파트는 편리한 가사노동이 가능한 주거형태이면서 공간의 성별 분리가 엄격하지 않다는 점에서 여성적 주거형태라고 할 수 있다. 아파트가 효율적이고 편리한 가사노동이 가능한 공간이라는 점에서 아파트 확산은 여성의 사회적 지위 변화와도 관련이 깊다. 여성의 경제활동참가율, 특히 기혼여성의 경제활동참가율은 1983년 52.9%에서 1999년 73.0%로 계속 증가하고 있으며 이는 가사노동의 부담이 감소되는 편리한 주거에 대한 수요를 꾸준히 증가시켜왔다. 주거의 편리성에 대한 여성의 요구가 증대해 온 한편 주거선택에 있어서 여성의 결정권이 증가해 온 것도 중요한 변화이다.<sup>5)</sup> 가부장제 사회에서 가정의 중요한 의사결정권이 가장에게 집중되었던 반면 현대사회에서는 부부간에 공동결정하는 경우가 많아지면서 상대적으로 여성의 결정권이 증가하고 있다.

공간의 분리 측면에서 과거 전통주택이 성별 공간분리가 엄격하였던 반면 아파트에서는 성별에 따른 공간의 분리가 그다지 분명하지 않으며 이는 가장으로서 남성의 역할 변화와 남녀의 사회적 지위 변화와도 관련이 있다. 아파트의 편리성에 대한 요구가 증대하고 주거선택에서 여성의 결정권이 커진 것도 아파트 확산을 초래한 하나의 요인이 되었다.

## 2. 도시화와 교외화

도시주거의 발전에서 가장 중요한 특징은 주거환경의 고밀화이다. 우리나라에서도 도시화로 인한 도시인구의 급격한 증가는 집합적 주거에 대한 수요를 증가시켜왔다. 한국의 경우 급격한 도시화로 인한 도시주거문제를 해결하기 위해 정부는 도시외곽에 고층 아파트주거단지를 건설하는 주택정책을 펼침으로써 도시의 외연적 확산이 지속되었다. 서울시 아파트의 동심원적 확산과정을 시계열적으로 살펴보면 도시의 외연적 확산이 명확하게 드러난다.<sup>6)</sup> 특히 서울의 경우 도시의 외연적 확산과 아파트단지의 확산은 동전의 양면과 같은 현상이었다. 서구의 교외화가 중산층의 단독주택중심이었던 반면 우리나라의 교외화가 아파트중심으로 이루어진 것은 높은 지가와 상관성이 있는데 이는 높은 지가를 감당하기 위해서 고밀개발이 불가피하였기 때문이다.

1980년대 중반 이후부터 나타난 전원주택에 대한 관심과 200만 호 건설계획의

5) 의사결정에 있어서 남편 또는 부부중심에서 가족중심(자녀 포함)으로 전환되어 나타나는 특성이 경향도 아파트생활의 특징을 지적되고 있다(전경수, 1992:p157).

6) 서울시청을 중심으로 2.5km씩 확장되는 동심원을 그리고 중심원을 1구역으로 하여 외곽까지 7개 구역을 구분하여 보면 시기별로 1970년까지는 동심원 3구역이 주거지역 확산의 초점이 된 지역이고, 1971~1975년에는 동심원 4~5구역, 1976~1980년 사이에는 동심원 5~7구역이 아파트 개발이 집중적으로 일어난 곳이다(권오혁·윤완섭, 1991:118~119).

일환인 신도시개발은 중산층 교외화를 촉진하는 중요 요인이 되었다. 1980년 수도권 총 주택은 164만 6,000호였고, 이 중 아파트는 22만 3,000호로 13.6%이었다. 이것이 2000년에는 총 주택 457만 8,000호, 아파트 247만 호로 총 주택 중 아파트 비율이 54%로 증가하였다. 수도권지역의 주택은 20년 동안 무려 30 배나 증가하였고 신규 공급되는 주택의 절반 이상이 아파트였다.

도시화의 진전과 함께 개별 도시의 외연적 확산은 교외화를 초래하였다. 1970년대 강남개발은 한강이북에 제한되어 있던 서울 도시활동권을 한강이남으로 확대하였고 나아가 서울 주변지역이 발전하는 계기가 되었다. 1980년대 후반에는 주택 문제가 사회적 불안요인이 되면서 이를 해소하기 위해 수도권 일대에 5개 신도시가 건설되었고 이는 중산층의 교외화를 촉진시키는 요인이 되었다. 5개 신도시는 아파트 위주로 건설되어 서울의 교외화가 아파트 중심으로 형성되는 중요한 계기가 되었다.

### 3. 중산층의 성장

#### 1) 중산층의 규모 증가

한국사회에서 도시중산층은 사회, 정치적 세력관계를 형성하면서 도시생활에 있어서 뚜렷한 하나의 집단으로 성장해왔다. 중산층 개념은 사회과학적 이론에 토대한 명확한 학문적 용어로서는 논란이 많지만 주거소비와 관련하여서는 의미있는 실천적 성격을 갖는 범주로 고려될 수 있다. 구체적으로는 구중단계급과 신중단계급을 중산층으로 볼 수 있다.<sup>7)</sup> 중산층을 구분하는 객관적 기준으로는 소득, 학력 또는 기술 소유정도(교육), 노동력의 질적 수준(직업) 등의 기준이 제시되고 있고 여기에 주택의 소유형태가 추가되기도 한다. 이런 기준에 따른 도시중산층의 규모는 연구에 따라 50-65% 정도로 나타난다. 한편 주관적 방법에 의한 중산층의 규모는 70~80%에 이르고 있어서 중산층 귀속의식이 매우 폭넓게 존재하고 있음을 알 수 있다.

아파트 거주자의 사회경제적 특성을 규명한 연구에 의하면 한국에서 아파트의 중산층화는 1960년대부터 시작되었음을 보여준다. 1970년대는 경제성장에 따른 중산층의 성장과 이들의 자가수요 증가에 대처하기 위한 주택공급이 주요 사회문제가 되었고 1980년대를 거치면서 아파트는 중산층의 주거양식으로 정착되어왔다.

아파트거주자구의 소득, 직업, 학력 등의 지표에서도 중산층화 경향을 볼 수 있

7) 중간계급은 중상계급, 신중간계급과 구중간계급으로 구분할 수 있다. 홍두승의 구분에 따르면 중상계급은 최고행정, 관리직으로 구성되며 신중간계급은 전문지식이 상대적으로 낮은 전문기술직으로 고용살이를 하는 종류의 직업과 민간 및 정부부문의 사무직으로 이루어진다. 구중간계급은 가가고용이거나 가족단위 경제활동을 하는 경우로 자영전문직, 자영상인, 자영서비스직, 자영기능인을 포함한다(홍두승, 1983).

다. 아파트 거주가구의 가구소득을 각 조사시점의 도시근로자 소득과 비교해보면 1988년에는 6십분위와 7십분위 사이였으나 1999년에는 5십분위와 6십분위 사이로 나타난다(천현숙, 2002:p77). 또한 주관적 인식에 있어서도 분양주택 거주자의 90.1%가 자신을 4~7십 분위에 해당한다고 인식하고 있어서 주관적 중산층 의식이 매우 강하게 나타나고 있음을 알 수 있다(국토연구원, 2001).

## 2) 아파트 확산과 중산층의 주거생활양식

한국사회에서 중산층의 성장과 이들의 주거욕구에 부합하는 아파트의 확산은 현상적으로 일치하고 있을 뿐만 아니라 상호작용을 통해 서로 영향을 미치고 있기도 하다. 중산층의 규모가 성장하면서 중산층의 주거수요자체가 양적으로 증가하였을 뿐 아니라 특히 아파트에 수요가 집중되어왔다. 아파트 거주자들은 경제적 수준의 유사성과 삶의 양식의 유사성을 바탕으로 하여 하나의 집단을 형성하고 있고 아파트는 이러한 삶의 양식을 확산시키는 물리적 매개가 되고 있다. 한편 아파트는 자산증식을 통해 경제적 측면에서 중산층으로서의 지위를 유지하는 데 중요한 역할을 했을 뿐만 아니라 중산층 귀속의식을 공고화함으로써 중산층의 독특한 주거생활양식을 형성해왔다.

아파트가 중산층의 주거로서 확산되어 온 것은 아파트가 중산층의 주요구(住要求)에 적합한 주택형태였기 때문이다(장성수, 1994). 중산층의 판정에는 직업, 소득, 학력의 변수가 활용될 수 있고 중산층의 주요구에는 주택보유여부, 주택의 형식, 주택규모 등의 변수가 포함된다. 한편 중산층의 주요구(住要求)에 적합한 주거형태로서 아파트 확산은 중산층의 새로운 주거생활양식을 정착시켜왔다.<sup>8)</sup> 구체적으로 주택, 주택이 위치하고 있는 거주지역이나 지역사회, 주택점유자들의 인구학적·사회경제적·사회문화적 특징 등 세 가지 요소의 상호관련성 속에서 주거생활양식을 이해할 수 있다.

주택소유여부는 가구의 소비를 결정해주는 핵심적 요인이며 계급의 형성과 재생산에 중요한 역할을 하는 하나의 소자산(petty property asset)으로서 소비양식에 큰 영향을 미치고 있다(장미혜, 2001). 주택설비, 내부장식, 문화품목과 가구품목 등에서도 아파트는 특징적 행태를 보이고 있고, 공간사용행태에 있어서도 아파트 거주자들은 입식을 선호하는 경향이 강하다(박용환, 1986). 홍두승과 김미희는 주택유형, 주택설비, 근린지역으로 주거생활양식을 정의하면서 아파트가 새로운 독자적 주거생활양식으로 정착되고 있음을 보여주고 있다(홍두승·김미희, 1988).

한편 대단지 아파트의 개발은 동질적 성격을 갖는 가구들을 집합화시키는 사회

---

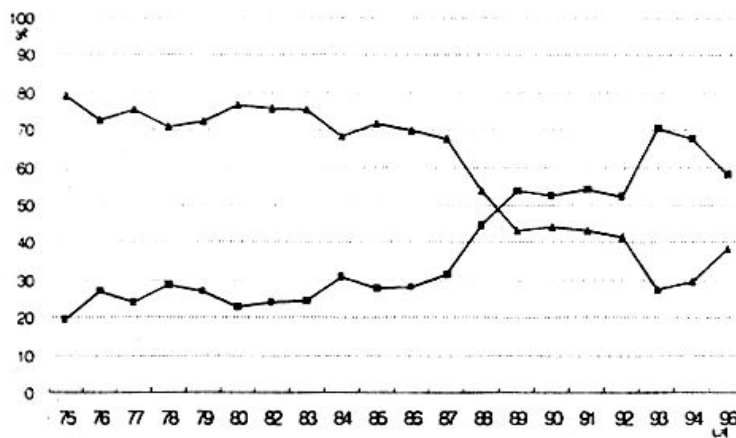
8) 주거생활양식은 학문분야에 따라 다양한 정의가 가능한데 주거학에서 물리적 주거공간과 형식을 중시하는 반면 사회학에서는 물리적 공간이 어떻게 사회적 관계에 영향을 미치는가에 관심을 둔다.

적 효과를 가져왔으며 동질적 집단의 집합화는 반대로 계층간 지역적 분화를 가속화시켜왔다. 한편 중산층과 비중산층간의 구분은 물리적 생활공간은 물론 생활양식조차 뚜렷이 구분되는 양상을 보여 왔다. 아파트 확산과 함께 나타난 특정 계층의 특정 지역에서의 집합적 거주현상은 계층별로 거주지역을 분리하고 다른 계층과 생활환경을 공유하지 않음으로써 주거지역별로 계층, 계급의 결정화가 나타날 수 있는 개연성을 시사해준다.

#### 4. 주거개념과 소비자선호의 변화

##### 1) 희망주택의 변화

주거개념의 변화는 물리적 형태로서 희망주택유형의 변화와 주거의 의미변화를 통해 살펴볼 수 있다. 사회통계조사보고서의 자료에 의하면 희망주택유형 중 단독주택비율이 1987년 79.3%에서 2001년 57.6%로 감소하는 반면, 아파트는 1987년 18.3%에서 2001년 37.8%로 증가하고 있다. 주택은행의 주택금융 수요실태조사자료에서도 1988년을 기점으로 희망주택의 변화가 단독에서 아파트로 급격히 변화하고 있음을 알 수 있다.<sup>9)</sup>



〈그림 3-1〉 연도별 희망주택유형 추이(강인호 외 1997)

희망주택규모는 1970년 주공의 조사에서는 17~20평이었으나 1978년 주택은행 조사에서는 30평으로 조사되었고 사회통계조사보고서에서도 1987년 24.7평에서 1997년 31.1평으로 증가 추세를 보이고 있다.<sup>10)</sup> 이처럼 희망주택유형의 변화, 희망주택규모의 증가는 중산층의 주요구(住要求) 변화에 부응한 것이었다.

9) 이 자료는 주택은행의 주택금융수요실태조사 자료를 이용한 것이다. 따라서 주택은행 이용자를 대상으로 한 조사이므로 보편적 특성으로 볼 수는 없다.

10) 원하는 주택규모항목은 1997년에만 조사되었고 2001년 조사에서는 누락되었음

주택에 대한 소비자 선호 변화의 원인은 우선 경제적 측면에서 그동안 주택가격상승을 견인해 온 것이 중형 이상의 아파트였고 분양가가 규제되는 시장에서 평형이 클수록 프리미엄이 컸기 때문이다. 주거가치도 주거선호의 변화에 영향을 미쳤는데 개인주의적 가치관, 편리성의 추구, 사회적 위세를 중시하는 중산층의 성향 등이 주거선호를 아파트 중심으로 변화시켜왔다.

## 2) 주거개념의 변화

가족구조와 가족개념의 변화와 여성지위의 변화 등의 특징은 희망주택 유형뿐만 아니라 주거개념의 변화를 초래하였다. 우선 핵가족 중심으로의 가족구조변화는 가족 개념의 변화를 초래하였는데 이런 변화는 '집은 쉬는 곳'이고 '가정은 휴식처'라는 중산층의 이데올로기에서 잘 나타난다(김은희, 1995). 부부역할에 있어서도 과거와는 달리 남편은 사회에서의 성공을 위해 가정 밖에서의 인간관계형성을 중시하고, 아내는 남편이 성공적으로 사회생활을 할 수 있도록 집에서 편하게 될 수 있도록 하는 새로운 역할이 정립되어 갔다. 그러나 여성의 새로운 역할도 남편을 대표로 하는 가정 전체의 계층상승을 목적으로 하는 도구적 측면이 강하며 가족은 구성원 전체가 공동체로서 결속되는 양상을 보여주고 있는데 이러한 가족개념의 변화는 주거개념의 변화와도 밀접히 연관된다.

주거소유의 의미가 변화한 것은 주택의 상품화와도 연관되어 있다. 아파트는 다른 주택유형보다 가격상승률이 높고 환금성이 좋기 때문에 다른 주택유형보다 상품성이 더 높다. 이런 상황에서 아파트 소유는 인플레이에 대한 자산보전수단이었고 따라서 다소 무리하게 은행대출을 받아서라도 아파트를 사야한다는 의식이 팽배해졌던 것이다. 즉 자가소유의 의미가 단란한 가족생활을 위한 거처의 의미뿐만 아니라 자산의 소유와 자산의 증식이라는 의미를 갖는 것으로 변화함으로써 경제적 의미를 갖게 되었다. 아파트의 높은 상품성은 주택소유의 의미를 거처의 소유에서 투자의 대상인 상품의 소유로 변화시켰다. 아파트의 높은 가격상승률은 아파트의 투자가치를 높여주었고 이런 점이 아파트 소유욕구를 더욱 부추김으로써 아파트가 확산되는 사회적 배경이 되었다.

## IV. 아파트확산과 국가, 기업, 소비자의 선호

### 1. 국가의 정책적 효율성

국가는 급속한 경제발전을 이루어가는 과정에서 단기간에 많은 주택을 효율적으로 공급할 필요성이 있었고 이를 위해서는 아파트가 가장 효과적인 주택유형이

었다. 토지공사나 주택공사 등의 공기업을 통해, 또는 지방자치단체가 직접 택지와 주택을 직접 공급하여왔고 또 주택과 관련된 세제·금융·제도 등을 통해 시장을 규제하고 조정하는 역할을 담당해왔다.

1) 공급자로서 국가역할<sup>11)</sup>

국가는 직접 주택을 공급하는 역할을 담당하였고 주택공사를 설립하여 공익성과 기업성의 조화를 통한 양질의 주택공급을 모색하였다. 공공부문의 주택공급비율은 1972~1976년 간 총 주택 공급량의 30% 정도를 차지하였고, 1980년대 후반에는 50~60%로 정점에 달하였다가 그 후에는 감소추세이다. 공공부문의 개념은 공공의 지원을 받은 경우로서 다소 광범위하게 정의되고 있으나 국가와 지자체, 주공 등에 의한 직접 공급만을 보더라도 평균 20%정도에 달하고 있다. 이처럼 공급자로서 국가의 역할이 컸던 것은 주택공급확대를 통한 보급률 제고가 중요한 정책목표였고 목표를 신속하게 효율적으로 달성하기 위해서 국가가 직접 개입할 필요성이 컸기 때문이다.

〈표 4-1〉 공공부문의 비중

(단위 : 호,%)

	총공급량	공공부문(A)		공공부문(B)	
		호	비중	호	비중
1983	225,990	82,071	36.3	72,986	32.3
1984	222,047	114,081	51.4	89,344	40.2
1985	227,362	132,070	58.1	102,206	45.0
1986	288,252	152,913	53.0	59,232	20.5
1987	244,310	166,754	68.3	54,232	22.2
1988	316,570	115,018	36.3	56,099	17.7
1990	750,378	269,421	35.9	142,488	19.0
1992	575,492	194,947	33.9	115,900	20.1
1994	622,854	258,410	41.5	82,762	13.3
1996	592,132	232,399	39.2	73,485	12.4
1998	306,031	131,049	42.8	35,504	11.6
2000	433,488	140,000	32.0	55,698	12.8
2001	529,854	128,000	24.0	48,591	9.2

주 : 공공부문(A)는 국민주택기금의 지원을 받은 주택을 뜻하는 것이고 공공부문(B)는 국가, 지자체, 주공 등 공공기관에 의해 건설·공급된 주택을 말함

자료 : 건설통계연보, 각 년도

11) 공급자로서 국가역할은 공급자와 기업가로서의 역할을 모두 포함한다. 박신영은 현대국가의 역할을 연구한 Friedman의 이론들을 원용하여 공공부문의 역할을 규제자, 공급자, 기업가, 심판자로 구분하였다. 공급자의 역할은 최저한도의 복지를 제공하는 담당하는 것이고 기업가의 역할은 별도 회계와 법인격을 가진 기업형태 조직을 설립하여 국민에게 필요한 재화와 서비스를 공급하는 것이다(박신영, 1995).

국가는 직접 공급이외에도 토지의 효율적 이용과 주택공급확대, 궁극적으로는 주택보급률 증가를 위해 대기업을 중심으로 하는 주택양산체제를 수립하였고 국토지공사, 대한주택공사 등 공공기관의 설립과 주택건설촉진법, 택지개발촉진법 등 각종 법규를 마련하여 주택공급확대에 주력하여 왔다.

## 2) 조정자로서 국가역할

조정자로서 국가역할은 정책의 입안과 계획수립을 통해 주택시장의 방향을 조정하고 각종 제도를 통해 시장메커니즘에 대해 규제를 가하는 것으로서 조세제도나 금융정책 등이 그 예이다. 정책의 주요 근간을 형성하는 계획으로는 경제사회발전계획(5년 계획)과 국토종합개발계획(10년 계획)외에 매년 작성하는 주택건설종합계획이 있다. 국가는 이런 계획 수립을 통해 주택공급총량 뿐 아니라 공공과 민간의 공급량도 결정함으로써 규제와 조정의 역할을 수행해왔다.

조정자로서 국가역할은 각종 제도와 법규를 마련하는 것과 경기를 조절하는 것으로 볼 수 있다. 우선 정부는 주택공급과 관련된 각종 제도를 만들고 운영하는 데 중추적 역할을 담당해왔다. 주택공급규칙, 분양가격규제정책, 주택건설 10개년 계획 수립(1972~1981) 등을 통해 시장에 대한 규제와 조정의 역할을 수행해왔다. 특히 주택건설 10개년 계획은 1가구 1주택의 목표를 달성하기 위해 주택정책의 기본 방향을 주택건설 양산체제로 유도하는 것이었다. 대량주택공급을 위해 분양가격 통제정책이 실시되었고 청약예금제, 국민주택청약부금제, 전매규제와 양도소득세 강화 등의 정책이 시행되었다.

또한 주택에 대한 재정투자과 공공자금의 공급 등도 국가가 결정하였다. 일반경제의 경기부침에 따라 투자활성화 또는 투기억제 등의 정책이 순환적으로 시행되었다.<sup>12)</sup> 정부의 주택정책은 아파트를 초점으로 하였고, 아파트 중심의 주택정책은 중산층을 육성하는 계기가 되기도 하였다. 주택정책은 곧 아파트정책이었고 단독주택을 대상으로 하는 공급지원정책이나 수요지원정책은 전무하였다. 국가는 기업, 특히 대기업에 유리하게 정책을 형성하고 산업환경을 조성해주었으며 기업은 국가의 정책목표 달성을 위해 협조함으로써 아파트 대량공급이 지속되었다.

## 2. 기업 : 생산의 효율성

주택정책의 근간은 분양가격규제와 대기업 중심의 주택공급이었다. 분양각규 제

12) 1980년대 이후 주택정책은 투기억제와 경기활성화라는 두 개의 목표를 지향하고 있음을 알 수 있다. 부동산경기가 활성화되었을 때는 투기억제정책이 시행되다가 경기 하락시에는 주택경기활성화대책이 시행되고 있다. 이러한 정책의 변동은 주택을 복지의 대상이 아닌 경기조절 방식으로 이해하고 있음을 보여주는 것이다. 기간별 주택정책의 변화에 대해서는 국토연구원, 주택정책의 회고와 전망, 2000에 자세히 정리되어 있다.

정책은 엄청난 대기수요를 형성하였고, 기업은 아파트를 짓기만 하면 팔리는 상황 속에서 급속도로 자본을 축적하여 갔다.<sup>13)</sup>

아파트는 수백 호에서 수천 호에 이르는 동일한 평면의 주택을 동시에 생산할 수 있음으로서 기업의 입장에서는 규모의 경제가 실현될 수 있을 뿐만 아니라, 국가에 의한 각종 지원정책도 아파트공급에 치중되어왔다. 비용함수를 추정하여 주택산업의 규모의 경제성을 추계한 연구에 의하면 우리나라 주택산업은 주택경기가 좋을 때에는 규모의 경제성을 실현하고 있는 것으로 나타난다(국토개발연구원, 1989, 1996) 이처럼 규모의 경제를 실현할 수 있는 이유는 주택정책이 대량건설·공급위주로 되어 있고, 주택건설에 투입되는 생산요소 역시 정책당국의 지원에 힘입어 낮은 단위비용으로 충분한 공급이 이루어져왔기 때문이다(국토연구원, 1996:p74).

주택건설업자의 등록제도와 지정업자제도가 도입(1977년)되었고 이들에게 유리한 각종 사업환경이 조성되었다. 기업의 아파트 생산에 대한 지원 중 가장 대표적인 제도는 청약예금제와 선분양제도이다. 청약예금제도는 민영주택을 분양받을 수 있는 자격을 부여하는 것이고 선분양제도는 아파트가 완공되기 전에 분양대금을 선납하는 제도로서 주택금융에 중요한 역할을 한 제도이다. 이러한 제도는 자금여유가 있는 계층을 대상으로 아파트 분양시장이 형성되도록 하였으며 아파트가 상대적으로 우월한 정보능력 및 자금동원 능력을 바탕으로 한 중산층의 자산증식의 도구로서 인식되고 있었음을 보여준다.

이밖에 분양가격규제는 주택수요와 주택공급에 모두 양의 효과를 유발한 것으로 분석되고 있다. 이는 규제분양가격의 인상이 가격기대심리를 자극하여 주택수요를 부분적으로 증가시키는 한편, 가격인상에 따라 주택건설업체는 이윤극대화를 위해 더 많은 주택을 건설하게 되어 결국 주택시장에서 어느 정도 시차를 두고 수요와 공급이 증가하는 결과를 초래하였기 때문이다(국토연구원, 1993:p90).

주택금융제도 역시 수요자금융보다는 공급자금융 위주로 운영되어 왔다(건설교통부, 2002:p121)<sup>14)</sup> 2001년 말 국민주택기금 자산총액 중 주택건설사업에 대한 대출금이 75.4%에 이르고 있다. 이런 특징은 금융제도가 소비자의 수요촉진보다는 공급촉진을 주목적으로 하였음을 보여준다.

### 3. 소비자 : 투자의 효율성과 생활 편리성

13) 초창기 아파트 건설업체인 우성, 한신공영, 한보 등이 1970, 1980년대 아파트 붐 속에서 성장한 대표적 기업들이다.

14) 공급자에게 제공된 금융이 분양완료 후 결국 수요자에게 송계되므로 공급자에게 제공되는 금융이 모두 공급자금융이라 할 수는 없다. 그러나 공급을 촉진하기 위한 수단으로 활용되었다는 점에서 공급자금융으로 볼 수 있다.

## 1) 투자효율성

주택유형에 대한 소비자 선호의 변화는 소비자 입장에서 투자의 효율성과 생활의 편리성에 기인한 것으로 볼 수 있다. 아파트에 대한 투자효율성은 아파트매매 가격상승률을 통한 자산의 증식, 자산의 보전가치, 환금성 등의 세 가지 요인을 통해 볼 수 있다. 전도시의 단독주택 매매가격지수는 1986년 72.5에서 1991년 110.0, 2000년 85.6으로 1980년대 후반과 비교할 때 큰 변화가 없다. 반면 전도시 아파트매매가격지수는 1986년 52.0, 1990년 108.6, 2000년 103.1로 80년대 후반에 비해 두 배 가까이 상승하였다.<sup>15)</sup> 매매가격지수의 추이는 결국 아파트 가격상승폭이 다른 주택유형에 비해 더 컸고 자산증식수단으로서 아파트의 가치가 높았음을 보여준다. 이처럼 아파트의 높은 가격상승률이 아파트 선호의 원인이 되어 왔다.

수요자에 대한 주택금융제도 역시 아파트 중심으로 발전되어 왔다. 대부분의 제도권 주택금융이 아파트를 주 대상으로 하고 있고, 대출금산정방식도 주택유형에 따라 차별화되어 있다. 금융권의 대출시 아파트는 일반적으로 주택가격의 70% 이내에서 용자를 받을 수 있지만 단독이나 다세대주택 등은 주택가격의 30-40%만 대출받을 수 있다(한국주택신문, 2001.8.29)

자산의 보전가치 측면에서도 아파트가 단독주택보다 더 안정적인 특징을 보여준다. 특히 IMF를 전후하여 주택매매가격지수의 변화를 보면 가격 회복속도에 있어서 아파트가 단독주택보다 훨씬 빨라 단독주택과 아파트간에 자산의 안정성 차이를 볼 수 있다. 위의 매매가격지수의 추이에서도 볼 수 있듯이 1980년대 이후 아파트가격 상승, 단독주택 가격 정체는 인플레이션에서 아파트가 자산의 보전수단으로서 더 효율적이고 안정적인 수단이었음을 보여준다.

아파트는 다른 주택유형에 비해 환금성이 높다. 단독주택은 가격편차가 크고 보편적 시세가 없고 땅값을 중심으로 매매가가 형성되며 이런 점이 단독주택의 환금성을 떨어뜨리는 요인이 되고 있다. 실제 주거용 토지 거래현황에 있어서도 아파트가 70% 내외를 차지하고 있다. 전체 주택채고 중 아파트 비중이 50%를 넘지 않는다는 점을 감안하면 아파트 거래가 단독주택에 비해 활발하게 이루어지고 있음을 알 수 있다.<sup>16)</sup> 또한 한국은행이 매 분기별로 수행하는 소비자동향조사에서도 구매예정 부동산은 단독주택은 10% 이상 20% 미만인데 비해 아파트는 50~60% 대를 유지하고 있다. 이처럼 아파트거래가 활발하게 이루어지는 것은 아파트의 주거환경특성상 주택의 질이 일정한 수준으로 보장될 뿐만 아니라 자산증식의 수단으로 유용하고 환금성이 높다는 점 때문이다.

## 2) 생활의 편리성

15) 주택은행의 매매가격지수(1995=100)

16) 건설교통부, 주택업무편람, 2001

(1) 설비 및 편의시설

1970년대 이후부터 아파트는 대단위 단지형태로 건설되면서 점포, 슈퍼마켓, 은행, 병원 등 각종 복리시설이 확대되어 왔다. 소비자들이 단독주택보다 아파트에 대한 선호도가 높은 이유는 도시내 공공공간이 부족하고 환경수준이 열악한 가운데 아파트단지는 자족적이고 편리한 주거환경을 제공하기 때문이기도 하다(공동주택연구회, 1999). 아파트가 일반화된 요인으로 주택설비와 부대복리시설 등의 편리성이 지적되고 있기도 하다(강인호 회, 1997)

생활의 편리성을 보여주는 지표로 주택설비수준, 생활편의시설, 주차시설의 편리성 등을 들 수 있다. 먼저 주택의 질을 평가하는 가장 기본적인 설비로서 일상적인 생활에 편리성을 제공하는 기본적인 시설인 수세식화장실, 욕실의 온수공급, 부엌의 입식화율에서도 아파트는 다른 주택유형에 비해 높은 비율을 나타내고 있다. 2000년 센서스에 의하면 아파트는 입식부엌 100%, 온수목욕시설 99.9%, 수세식화장실을 100% 갖추고 있다. 아파트의 경우 새로운 기술도입이 빠르고 쉽게 이루어진다는 점도 근대적 시설도입을 촉진한 요인이었다.

주택내부시설 외에 주차장, 어린이놀이터, 노인정, 휴게소 등에 있어서도 전반적으로 아파트가 단독주택에 비해 유리한 환경을 갖고 있다. 아파트의 생활편의시설의 편리성은 아파트단지 건설시 주택건설기준 등에 관한 규정 등 각종 법에 의해 계획적으로 개발되기 때문이며 아파트가 점차 대규모화하고 있는 점도 각종 시설 입지에 유리하게 작용하고 있다. 아파트는 각종 시설의 양적인 측면에서도 우위를 보이고 있지만 접근성 측면에서도 우수성을 보이고 있다(황명찬외, 1980) 또 최근으로 올수록 접근성이 개선되는 경향을 보이고 있다(강인호외, 1997).

〈표 4-2〉 주택유형별 각종 시설이용에의 접근성

(단위 : %)

	시장 대형수퍼마켓	유치원 초중고등학교	버스정류장 지하철역	공원, 녹지	위락시설	종합병원
단독주택	11.7	12.2	11.0	16.7	18.6	17.2
다가구·다세대주택	11.4	12.4	11.1	16.9	18.6	18.1
연립주택	11.6	12.2	11.1	15.5	17.8	19.1
아파트	11.2	11.7	10.7	14.0	16.6	18.4
전체	11.6	11.7	11.1	16.3	18.3	17.5

자료: 국토연구원 2001, 아파트거주자의 주거의식 조사 자료

아파트는 주차시설에 있어서도 편리성을 확보하고 있다. 자기주차장을 확보하고 있는 비율이 아파트에서는 94.9%에 이르는 반면 단독주택에서는 20.8%에 불과하다(사회통계조사보고서, 1997).<sup>17)</sup> 반면 단독주택지역에서 주차문제는 매우 심각하며 도로가 주차장화되어 있는 상황이다. 자동차 보유가 보편화된 중산층에게 있어

17) 승용차차고지 확보유무는 1997년에만 조사되었고 2001년 조사에서는 누락되었음

서 주차의 편리성은 아파트에 대한 선호를 높이는 중요한 요인이 되고 있다.

## (2) 관리 및 안전성

아파트는 공동주택관리령에 의해 계획적이고 전문적인 관리가 이루어지고 있으며 단위 주택을 제외한 일체의 외부공간과 주요설비가 공동으로 관리된다는 점도 아파트 편리성의 주요한 요인이다. 주택관리는 시설물 유지관리, 경영관리, 생활관리 등이 모두 포함되는데 아파트는 시설물의 유지관리뿐 아니라 입주자들의 생활에 관한 포괄적인 관리가 전문적 관리주체에 의해 최소의 비용으로 이루어지고 있다. 아파트는 장기수선계획 수립이 의무화되어 있고 이에 근거하여 특별수선충당금이 적립되고 있다.

거주자들의 생활 측면에서도 아파트에는 24시간 상주하는 경비가 있어서 출입자의 통제와 방문문제뿐 아니라, 각종 물건의 전달, 출입열쇠의 보관, 주차관리, 재활용품의 정리 등이 포괄적으로 이루어지고 있다. 이밖에 안전문제에 대해서도 아파트는 단독주택보다 상세하고 전문적인 관리가 이루어지고 있다. 공동주택관리령에서 가스시설, 난방시설, 발전 및 변전시설, 소방시설, 승강기, 어린이놀이터 등 각종 시설에 대한 안전관리계획 수립을 의무화하고 안전관리진단을 실시하고 있다. 반면 단독주택의 안전관리는 개인적 관리 사항으로서 사후적 관리가 주로 이루어지고 있고 전문적, 예방적 관리가 이루어지고 있지 않다. 단독주택은 수백 호에 수천 호가 밀집되어 있는 아파트와 달리 관리에서 규모의 경제성이 실현되기 어렵기 때문에 적절한 관리서비스를 수혜 받기 어렵다는 문제점이 있다.

안전 외에 프라이버시와 방법도 주거생활의 기본적 욕구에 해당하는 것으로 아파트 선호를 높이는 원인이 되고 있다. 설문조사결과에서도 아파트를 선택하는 이유로 가장 응답이 높은 항목이 방법안전(27.7%)이었고 그 다음이 외출용이(14.4%), 유지관리용이(20.8%), 교육환경양호(7.7%), 편익시설이용편리(4.8%) 등으로 나타나고 있어서 생활의 편리성이 아파트를 선택하는 가장 중요한 이유가 되고 있음을 알 수 있다.

〈표 4-3〉 거주자 소득계층별 아파트 선택이유

(단위 : %)

	투자가치	주택의 질,구조	방법안전	외출편리	프라이버시 보장	유지관리 편리	교육환경	편익시설이 용편리	기타
전체평균	7.1	11.4	27.7	14.4	4.2	20.8	7.7	4.8	1.9
최저소득	4.3	14.0	9.7	23.7	1.1	25.8	7.5	3.2	10.8
저소득	10.1	10.1	23.0	17.3	4.3	17.3	7.9	7.2	2.9
중소득	6.6	12.4	34.1	11.5	5.2	18.4	7.1	3.9	0.8
고소득	8.3	11.1	28.8	13.6	3.1	21.3	8.6	4.7	0.6

자료: 국토연구원, 2001, 아파트거주자의 주거의식 조사 자료

### (3) 교육환경

아파트 단지의 교육환경도 주거선호에 영향을 미치는 요인이다. 일정 규모 이상 아파트단지에는 법규에 따라 보육시설, 유치원, 초등학교 등의 교육시설이 확보되고 있다.<sup>18)</sup> 아파트 거주자들은 상대적으로 자녀교육에 관심이 많은 편이고 따라서 집적의 경제에 따라 학습과 관련된 시설들이 아파트단지내외 인근에 설치되어 단독주택지역에 비해 근거리 내에서 다양한 교육여건이 확보되고 있다. 그러나 이러한 제도적 기준보다 더욱 중요한 것은 교육환경의 질이다. 강남이나 신도시 개발 등 공공에 의한 대규모 신규주거단지 조성 시에 정부가 주도적으로 우수한 교육환경 조성에 주력한 사례는 교육환경을 중시하는 중산층의 주거이동에 있어서 교육의 중요성을 정부도 중요하게 인식하고 있음을 보여준다. 강남개발시에는 도심의 명문사립고등학교의 강남 이주를 권장하는 정책을 펴며 따라 서울, 휘문, 배재, 중동, 숙명 등 전통 명문학교들이 대거 강남으로 이주하였다(홍영림, 1993). 또한 5개 신도시 개발시에는 신도시지역을 비평준화지역으로 설정하여 교육열이 높은 중산층의 이주를 유도하기도 하였다. 같은 신도시내에서도 교육열이 높은 중산층 비율이 높은 지역은 거주지의 교육환경을 외부에 대해 차단하려는 의식이 더 강하게 나타나기도 한다(천현숙, 2002).

2001년 말부터 2002년 초 강남을 중심으로 한 아파트가격 폭등현상도 강남의 양호한 교육환경으로 인한 이주수요 때문으로 분석되고 있다. 아파트 선택이유 중 전체응답자의 7.7%가 교육환경이라고 응답하였고 고소득층에서는 8.6%로 보다 높게 나타나고 있다.<sup>19)</sup>

## V. 결론

한국에서 아파트는 단기간에 급속도로 확산되어 왔다. 아파트가 처음 도입되던 1970년에 0.8%에 불과하던 아파트비중은 불과 30년이 지난 2000년 전국적으로 47.7%에 달하고 있다. 이처럼 아파트가 급속하게 확산된 사회구조적 배경으로는 인구·가족구조의 변화, 도시화와 교외화 및 중산층의 성장, 소비자선호 변화 등의 요인을 들 수 있다. 전후 베이비붐세대인 30대 연령층이 성장하여 주택수요의 주연령층이 되었고 핵가족화와 여성지위 향상, 급격한 도시화로 인한 도시주거문

18) 주택건설기준에서는 2500세대 이상의 주택을 건설하는 경우 부대시설 및 복리시설외에 관계 기관과 협의하여 도시계획시설수준에 관한 규칙에 적합한 학교(초등학교, 중학교, 고등학교)부지를 확보하도록 하고 있다.

19) 그러나 조사단지별로 강남구 대치동 M 아파트와 서초구 반포동 G아파트에서는 각각 18.3%, 15.7%로 매우 높게 나타나고 있다.

제의 악화, 중산층의 양적 증가 등의 사회구조적 배경 하에서 아파트가 대량으로 공급되었다. 소비자들의 주거선호도 점차 아파트중심으로 변해갔으며 소비자들은 주택을 통해 자산의 증식, 계층상승과 사회적 성공을 지향하여 갔다. 주거의 개념도 거쳐로서 안식처로서의 개념에서 상품과 자산의 의미로 변화되었다. 이러한 요인들이 아파트가 확산되는 사회적 배경이 되었으며 아파트 공급주체이자 소비주체인 국가, 기업, 소비자의 입장에서 아파트 선호가 증대되어갔다.

아파트 공급은 국가 입장에서 단기간에 대량주택공급을 가능하게 하여 주택보급률을 제고할 수 있다는 점에서 효율적인 정책수단이였다. 뿐만 아니라 기업의 입장에서 아파트는 생산성이 높았고 정부의 각종 주택정책지원도 아파트 중심으로 이루어짐으로써 아파트 생산이 급증하여 갔다. 특히 우리나라에서 아파트 도입 초기부터 서구식 교육을 받은 엘리트층에 속하는 중산층이 주로 거주함으로써 사회전체의 주거선호변화를 선도해갔다. 우리나라에서 아파트가 중산층의 주거로 도입되고 발전되어 간 것은 서구에서 아파트가 노동자용 주택으로 도입되고 발전하였던 것과 비교할 수 있으며 수요자의 계층적 특성이 이후 아파트 확산에 결정적 영향을 미쳤다.

거주자 입장에서 아파트는 높은 경제적 가치와 생활의 편리성을 갖는 주택유형이다. 아파트는 가격상승률이 높아 자산의 증식과 보전의 수단이었고 환금성이 높은 자산이기도 하였으며 이런 특징이 투자대상으로 아파트가 선호되어온 요인이다. 또한 경제적 수준 향상과 중산층의 성장으로 인해 주택에서도 기존 채래식 주택과 다른 근대화된 주택에 대한 욕구가 커졌고, 이러한 요구는 편리한 아파트에 대한 선호로 나타났다. 아파트는 온수, 난방, 부엌과 화장실 등의 설비수준이 우수할 뿐만 아니라 주차시설과 각종 생활편익시설이 잘 갖추어져 있고, 주택관리가 용이하고, 방범상 안전, 외출의 용이성과 교육여건의 양호함 등 여러 측면에서 단독주택보다 거주성이 뛰어나다. 아파트의 이런 특성이 아파트 선호를 증가시킨 원인이 되었다.

인구가족 구조 변화, 중산층의 성장, 도시화와 교외화, 소비자 선호의 변화 등의 사회구조적 배경하에서 행위주체인 국가, 기업, 소비자들도 아파트를 선호함으로써 아파트는 급속히 증가하여갔다. 근대성이 사회 모든 분야에서 발전을 추동하는 원동력이 되었듯이 주거의 근대화는 아파트와 등치되었고 아파트가 근대적 주거생활의 상징이 되었던 점도 아파트 확산의 요인의 하나로 볼 수 있다.

## 참고문헌

- 강인호 외, 1997. “우리나라 주거형식으로서 아파트의 일반화요인 분석”. 대한건축학회논문집 107: pp1-1-112
- 건설교통부, 1998, 아파트주거환경통계.
- 건설교통부, 2001, 주택업무편람
- 국토개발연구원, 1989. 주택생산에 관한 연구. 서울: 국토개발연구원
- 국토개발연구원·주택산업연구원, 1996. 주택산업 육성방안 연구. 안양: 국토개발연구원
- 권오혁·윤완섭, 1991. “서울시 아파트의 공간적 확산과 주거지 분화” 한국의 도시문제와 지역사회. 한국사회사연구회. 서울:문학과 지성사
- 김인철, 1992. “우리나라 도시중산층의 정치·경제적 행태와 사회안정 :서울·부산·대구·대전·광주 등 5개 대도시 중류생활자들을 대상으로” 한국정치학회보 28(1):pp 81-100
- 김정선·박순진, 1993. “근린관계의 지역공동체“ 집합주거와 사회환경- 소형주택과밀의 사회적 함의. 서울: 서울대학교 출판부 :pp37-65
- 박신영, 1995, “주택문제해결을 위한 공공부문의 역할” 주택. 대한주택공사: pp56-64
- 안은경·강병근, 1993. “아파트유형의 획일화에 대한 연구” 대한건축학회학술발표논문집. 13(1):95-101
- 이거석, 1980. “대도시 거주지분화와 패턴에 관한 연구” 한국의 도시와 촌락연구. 서울 보진재.
- 이희봉, 1986, “우리네 생활양식과 저네의 주거형태 ; 현실에서 출발한 주거설계를 향하여” 주택 47.
- , 1994, “새로운 주거환경과 한국인의 주거문화” 영남대환경연구 13.
- 이희봉 외, 1991, “한국인의 생활양식에 맞는 주거형태 설계를 위한 현장연구:소형 아파트를 中心으로”, 대한건축학회논문집 34:pp143-154
- 임덕호, 1994 “아파트부의 특징과 원인에 관한 연구” 주택연구 2(2):pp277-291
- 장미혜, 2001. “문화자본과 소비양식의 차이” 한국사회학 35(3):
- 장성수, 1994. "1960~1970년대 한국 아파트의 변천에 관한 연구" 서울대학교 박사학위논문
- , 1998. “아파트 선택에 영향을 미치는 사회경제적 특성에 관한 연구” 대한건축학회논문집 121:pp31-38
- 천현숙, 2002. “아파트 주거문화의 특성에 관한 사회학적 연구” 연세대학교 박사학위 논문.
- 최재필, 1990. “중정에서 거실로;아파트 대량생산에 있어서의 거주성 확보를 위한 시험적 고찰”, 주택 51: pp52-64

- , 1991. “우리나라의 근대화와 아파트 문화의 성공적인 정착 요인” 주택 52: pp87-95
- , 1997. “우리나라 근대주거의 변화” 주거론. 대한건축학회
- 통계청, 1975. 1985. 1995. 인구 및 주택센서스
- 통계청, 1987. 1997. 2001. 사회통계조사보고서
- 한상진, 1987. “한국중산층의 개념화를 위한 시도 : 중산층의 규모와 이데올로기적 성격을 중심으로” 한국사회학 21(1): 121-148
- 한국주택은행, 1997. 2001. 주택금융
- 한국주택은행, 주택경제데이터북
- 한국토지공사, 2000. 주택Brief.
- 홍두승, 1991. “계층의 공간적 분화 1975~1985” 서울대학교 사회학연구회 편. 사회계층. 서울: 다산출판사
- 홍두승·김미희, 1988. “도시중산층의 생활양식:주거생활을 중심으로”. 성곡논총. 19:pp 485-533
- Fishman R., 2000. *Bourgeois Utopia*, 「부르주아 유토피아」. 박영한·구동희 옮김. 서울:한울.
- Knox, P. L., 1994. “Changing Metropolitan Form”, in Paul L. Knox, *Urbanization-An Introduction to Urban Geography*, Prentice Hall.
- Mumford, L, 1990, *The City in History*, 「역사속의 도시」, 김영기역, 서울:명보문화사,
- Pawley, M, 1996. *Architecture Vs. Housing*. 「근대주거이론의 위기」. 서울:태림문화사
- [www. koland.co.kr/estate/journal/brief\\_2107\\_1c\\_house.asp](http://www.koland.co.kr/estate/journal/brief_2107_1c_house.asp)
- [www. koland.co.kr/estate/journal/brief\\_0007\\_1c\\_house.asp](http://www.koland.co.kr/estate/journal/brief_0007_1c_house.asp)
- [www. moct.go.kr](http://www. moct.go.kr) (건설교통부 주택도시국)
- [www. nso.go.kr](http://www. nso.go.kr) (통계청)
- [www. knhc.co.kr](http://www. knhc.co.kr) (대한주택공사)

## ABSTRACT

### A Study on rapid spread of apartment housing in Korea

Hyeon-sook Chun

**Keywords :** apartment housing, background of social structure ,  
efficiency of policy, efficiency of production, efficiency of  
consumption

The percentage share of apartment relative to entire housing is 47.7% in 2000 and the apartment has been the most preferred housing type for the middle income class. The purposes of this study are to analyse the characteristics of the spread of apartment in Korea. The massive provision of apartments could be considered as the results of the following reasons: transformation of population composition, family type, urbanization and suburbanization, the growth of middle income class, and the change of buyer's preferences.

Major subjects surrounding the provision of apartments are government, firms, and consumer. The advantage of preferring apartments are efficiency of housing policy, efficiency of production, and efficiency of investment and convenience of livelihood. The other factors of apartment preference are better security and convenient housing maintenance.