



2009

서울형 주택통계 기반구축 및 활용방안

Improving Housing Statistics and Data Infrastructure for Seoul

신상영

서울형 주택통계 기반구축 및 활용방안

Improving Housing Statistics and Data Infrastructure for Seoul

2009

■ 연구진 ■

연구책임 신 상 영 • 도시기반연구본부 연구위원
연 구 원 박 지 영 • 도시기반연구본부 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

I. 연구개요

- 서울의 주택시장 특성과 서울시 주택정책 및 제도의 영역을 고려하여 주택의 범위 및 분류체계, 주택 관련 통계자료, 주택정책지표 등에 대한 3가지 개선방향을 제시함.
- 첫째, 서울에 존재하는 주택 및 다양한 비주택 거처유형들을 포괄할 수 있도록 폭넓게 주택의 범위를 설정하고, 주택에 고유한 종합적인 주택분류체계를 제시함.
- 둘째, 기존의 산재된 주택 관련 기초자료의 문제점을 검토하여 기존자료의 정비, 신규 통계자료의 구축, 정기적인 조사체계 구축, 모니터링 및 리포팅, 정보제공서비스 등으로 구분하여 개선 및 발전방향을 제시함.
- 셋째, 주택정책의 수립과 집행에 필요한 다양한 주택정책지표들을 체계적으로 제시하고, 일관성 있고 국제적인 비교가 가능하도록 표준화된 측정방안을 제시함.
- 이 연구에서 ‘서울형’ 주택통계란 서울의 독특한 주택 및 주거현상을 반영하고, 서울시의 주택행정과 정책을 지원할 수 있는 통계를 의미함.

II. 주택의 범위 및 분류체계 개선방안

1. 주택 고유의 종합적인 분류체계 마련

- 「건축법」상의 분류체계와는 별도로 주택에 고유한 종합적인 분류체계를 「주택법」 또는 「주택조례」에 새로이 마련하도록 함.

- 새로이 제안한 분류체계의 특징으로는 ① ‘소유·거래’보다는 ‘사용’ 개념 강조, ② ‘주택’과 ‘비주택 거처’로 구분하되, ‘주택’으로서의 요건 설정, ③ ‘전용’과 ‘병용’으로 추가 구분하여, 주거와 비주거가 혼재된 유형이 많은 현실을 반영한다는 점 등임.

〈표 1〉 새로운 주택분류체계 제안

구분		전용	병용	설명	준주택과 관계
주택	단독주택	- 일반단독주택 - 대여형 단독주택	- 영업겸용 단독주택 - 비주거용 건물 내 단독주택	- 대여형 단독주택은 단독주택 형태의 공간, 관사, 사택 등 - 영업겸용 및 비주거용 건물 내 단독주택은 주거용과 비주거용 공간의 상대적인 크기로 구분	
	공동주택	- 다가구주택	- 영업겸용 다가구주택 - 비주거용 건물 내 다가구주택	- 구분소유가 되지 않은 주택 내에 독립적으로 구축되어 주거요건을 갖춘 주거단위를 여러 호(19세대 이하) 포함하는 경우	
		- 아파트 - 다세대주택 (또는 연립주택)	- 주상복합아파트 - 기타 용도복합형 공동주택	- 기존 연립주택은 지속적으로 감소하고 있으며, 다세대주택과는 면적 외에는 큰 차이가 없고, 별도 구분 필요성이 낮아 연립주택과 다세대주택을 하나로 분류 - 기타 용도복합형 공동주택은 주상복합아파트 이외의 4개 층 이하 주상용, 주상용, 기타 용도복합형 공동주택	
		- 대여형 공동주택 - 노인복지주택	- 오피스텔	- 대여형 공동주택은 사원아파트, 군인아파트 등 직원에게 대여하는 공동주택 - 오피스텔은 실사용이 주거용인가, 사무용인가에 관계없이 공동주택으로 분류	- 오피스텔과 노인복지주택은 현재 준주택에 포함
비주택 거처	집단거주시설	- 하숙형 단독주택 - 기숙사	- 특수사회시설	- 하숙형 단독주택은 종래의 다중주택 - 특수사회시설은 보육원, 양로원, 고아원, 장애인 수용시설, 보호소 등	- 하숙형 단독주택과 기숙사는 준주택에 포함 - 고시원은 현재 준주택에 포함
		- 고시원 - 산업시설 내 한시적 집단거주시설			
	숙박형거주시설	- 서비스드레지던스 등 임대형 숙박·거주시설 - 숙박업소의 객실		- 단기거주시설과 숙박업소는 1개월 이상 투숙하면서 거주행위가 있는 경우만 해당	
	기타	- 판잣집, 쪽방, 움막 등			

주 : 한 건물 내에서 주거용 면적이 클 경우는 영업겸용, 비주거용 면적이 클 경우는 비주거용 건물 내 주택

2. ‘표준주거율’ 개념 도입

- 표준주거율이란 주거유형별 전형성(typicality)에 기초하여 당해 주거유형에 대해 통상적으로 기대되는 주택으로서의 특성을 어떤 표준화된 비율로 표현한 것임. 오피스텔을 비롯한 준주택이나 비주택 거처의 주택으로서의 부분적인 특성을 포착하는 데 있어 연속적으로 유연하게 간주하여 부여함으로써, 1가구 2주택, 부동산 과세 등의 문제에 신축성을 부여하도록 함.
- 행정기관에서 표준주거율을 도입하는 경우에는 이를 둘러싼 논란을 최소화하기 위하여 객관성, 공정성, 합리성에 기초하여 부여하도록 해야 할 것이며, 주거유형별 주거면적비율, 전용 주거편의시설(취사시설, 목욕시설 등)의 구비 상태, 거주지 지속성, 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 정하도록 함.

Ⅲ. 주택통계기반의 정비 및 발전방안

1. 주택통계의 발전방향

- 서울의 독특한 주거특성과 주택현상, 그리고 변화하는 여건을 반영하고, 서울시의 주택정책 및 제도를 적실하게 지원할 수 있는 방향으로 주택통계의 우선순위 및 중점분야를 설정하도록 함.
- 주택통계기반 구축을 위한 전략은 크게 기존 통계자료를 정비하고 고도화하여 활용성을 높이는 방안, 자체적으로 보유하고 있지 않은 자료에 대하여 통계자료를 보유하는 기관과의 협력 체제를 구축하여 연계하고 공유하는 방안, 새로이 통계기반을 구축하는 방안 등 세 가지로 구분하여 제시함.
- 주택정책의 추진경과와 효과를 모니터링·평가하고 정책에 환류하는 성과기반체제와 인터넷포털과 같은 통합적인 창구를 통해 시민에게 정보를 제공하는 기능이 강화되어야 함.

- 서울시 주택정책에서 강조해야 할 목표가치
 - 서울시의 주택정책 환경과 서울시의 업무에 비추어 볼 때, 서민주거복지 향상, 주택공급의 다양화, 주택재고관리 및 지속가능성 제고, 주거비 부담 완화, 주거환경의 질 개선 등에 강조점을 두어야 할 것이며, 주택통계 기반은 이러한 목표가치를 지원할 수 있는 방향으로 개선
- 서울시 주택통계에서 더욱 강화해야 할 분야
 - 그동안의 공공부문 주택통계는 주택건설 및 공급에 특히 무게중심을 두었으나, 서울시의 현재 여건과 전망에 비추어 더욱 강화해야 할 분야는 주택재고관리, 주거실태, 주거환경, 주거부담, 주택수요 등

2. 기초자료의 DB구조 개선

- 건축물대장 DB구조의 개선
 - 주택재고 및 특성을 파악하기 위해서는 현재의 ‘총괄표제부-동별 자료-층별 자료’ 체계로는 같은 층 내에 다수의 주택이 있거나 주거용도와 비주거용도가 혼재된 경우를 파악하기 어려우므로 ‘총괄표제부-동 관리부-층 관리부-호 관리부’ 체계로 개편
 - ‘총괄표제부’, ‘동별 자료’ 및 ‘층별 자료’ 각각에 대하여 ‘주용도’ 필드는 ‘용도’ 필드로 명칭 변경하여 주택단지, 각 건물의 동(棟), 또는 각 층의 주용도인 건축용도를 기록함. ‘기타용도’ 필드는 삭제하는 한편, ‘기타용도’ 및 ‘부속용도’ 테이블을 신설하여 주용도 이외에 다수 건축용도가 있거나 다수의 부속된 부대시설, 복리시설 등이 있을 때 대응하도록 하며, 테이블 간의 관계구조는 일-대-다(1:m)로 설정
 - 현재의 용도분류는 대분류, 중분류, 소분류가 혼재된 실정으로 분류수준에 대한 표준화된 표기기준 마련
- 기초자료 간의 연계 활용도를 높이기 위하여 토지뿐만 아니라 건물단위 연계 키(key)를 정비함.

3. 주택별실 통계자료 구축 및 업무프로세스 개선

- 별실통계의 자료기반 구축

- 별실에 대한 기초자료 구축의 경우에 포함 가능한 속성정보는 주소, 별실원인, 건축물 수, 건축용도, 주택호수, 주택유형, 연상면적, 건축구조, 평가액, 신고일자, 확인일자, 말소일자 등

- 별실은 자체의 성격상 건축물대장에서의 말소를 수반하기 때문에 별도의 자료기반을 구축하되, 구축된 자료를 e-AIS(세움터)와 연계하거나 이에 추가

- 별실과 관련한 업무처리프로세스 개선

- 신고를 하지 않았을 때 건축주에 대한 벌칙을 강화하거나, 허가사항으로 전환하는 방안 검토

- 명확한 업무처리 기준을 제공하는 한편 업무에 대한 관리감독을 강화

- 정비사업 관리업무 및 정보시스템 구축과 연계한 별실정보 관리

- 주택 별실은 정비사업지구에서 특히 대규모로 발생하고 장기간 별실상태를 유지하기 때문에 주택수급과 주택시장에 대한 영향이 크므로, 정비사업의 관리업무 및 업무지원정보시스템을 구축하고, 이와 연계하여 별실주택정보를 파악하는 방안 마련

4. 관련기관과의 자료협조 및 공유체계 구축

- 민간부문(국민은행 등)으로부터의 자료협조가 필요한 분야는 주로 부동산 시장동향에 관한 자료로서, 주택가격(호가), 거래동향 등이 이에 해당함.

- 통계청, 한국은행 등의 공공기관으로부터의 자료협조가 필요한 분야는 주택센서스, 가계소득 및 자산, 주택담보대출 및 가계신용, 대출금리, 물가, 고용 등과 같은 경제 및 사회통계자료가 해당함.

- 특히 자료협조 및 공유체계와 관련하여서는 중앙정부(국토해양부)의 주도적인 역할이 매우 중요하며, 주택 관련 통계자료를 생산·보유한 공공·민간기관들로 주택통계 공동협의기구를 구성하여 정기적인 협의 및 공조체계를 구축할 필요가 있음.

5. 신규 주택통계기반의 구축

○ 주거복지정보

- 서민들의 주거복지를 위한 지원정보시스템으로 서민주택, 주거복지지원사업, 각종 생활지원정보 등을 포함
- 서민주택과 관련해서는 소형주택 및 각종 임대주택, 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택과 같은 주택 및 거처의 재고분포, 매물, 공급에 관한 정보를 포함
- 주택바우처(voucher), 주거비 및 임차금지원, 집수리사업 등 각종 주거복지지원사업과 관련하여 이들 사업을 관리하고 파악하기 위한 정보시스템을 포함
- 주거복지정책의 운영에 필요한 각종 시장동향과 통계지표를 수집하고 제공(주택가격 및 임대료 수준, 거래동향, 소득 대비 주거비부담, 최저주거기준 미달 가구 등)

○ 정비사업 및 주변지역 관리정보

- 정비사업의 관리와 관련해서는 사업유형, 위치, 규모, 사업추진단계, 주택유형별로 철거되는 주택과 신축되는 주택 수, 밀도 등의 핵심적인 정보를 포함
- 정비사업의 전·중·후에 이루어지는 전입·전출동향, 원주민 이주 및 재정착 등에 관한 정보를 포함

- 정비사업지구 주변지역 시장동향과 관리를 위해 주변지역의 부동산가격 동향, 거래동향, 건축동향 등을 파악
- e-AIS 및 주택 멸실정보자료 등과 연계
- 주택공급가용지 확보를 위한 조사·분석체계
 - 기존의 정비사업은 물론 장기전세주택을 비롯한 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택 등 서민주택 공급을 위해 미개발지, 노후불량지역, 국 공유지, 도심 부적격 토지뿐만 아니라 파소 이용 토지, 자투리땅, 매입·인수부동산(채납 및 부실채권 관련), 역세권 및 대학가 주변토지 등 잠재적인 주택공급가용지를 분석 및 확보하기 위한 시스템 구축
- 주택 미분양 및 공가·공실조사
 - 앞으로 주택공급량이 많아지고 부동산경기침체 등 시장여건 변화에 따라 중요성이 부각될 것으로 예상되므로 신규주택 미분양, 기존주택의 공가·공실상황을 파악하여 주택정책에 활용하는 시스템 구축
- 주택성능 및 친환경 주택정보
 - 신축주택 중심으로 이루어지고 있고 건축물대장에 등재되는 각종 인증 평가제도, 즉 친환경건축물 등급, 에너지효율 등급, 에너지성능지수(EPI: Energy Performance Index), 지능형 건축물 인증 등 파악
 - 신축 공동주택에 대해 시행되고 있는 주택성능등급뿐만 아니라 기존 노후주택을 중심으로 내진성(耐震性)을 비롯한 주택성능 파악
 - 그린 홈(Green Home)사업, 리모델링 및 이와 연계한 에너지효율화 사업, 집수리사업 등 주택의 성능을 개선하기 위한 각종 사업과 해당 주택 파악
- 주거환경평가체계
 - 일단의 주택 시가지에 대하여 안전성, 편리성, 쾌적성, 보건성, 지속가능성 등을 평가하여 정비사업 및 커뮤니티개선사업과 연계하는 평가체계 구축

6. 주택 관련 정기조사

○주거실태조사

- 현행대로 국토해양부의 주거실태조사 자료를 이용할 때에는 원활하고도 즉각적인 자료접근과 사용이 가능하도록 정보공개에 대한 협조체제를 확고하게 정립해야 할 것이며, 서울시 조사대상 가구의 유효 표본 수를 증가시키기 위해 일정한 예산을 제공하고 조사에 참여하는 등 공동조사 체계를 적극적으로 고려
- 서울시 자체적으로 주거실태조사를 하는 경우에는 조사에 필요한 충분한 예산확보와 정기적인 조사를 지속적으로 수행할 수 있을지 사전에 충분히 검토해야 하고, 하위시장을 고려한 충분한 표본을 확보하여 대표성과 신뢰성을 확보할 수 있어야 하며, 단일주택시장으로서 경기, 인천 등 수도권은 물론 전국적인 연계활용성을 반드시 확보(국토해양부, 서울시, 경기도, 인천시 등이 상호 협의하여 조사항목의 표준화 및 역할분담체계 마련 등 공동조사체계 구축)
- 조사항목과 관련해서는 시민의 주거상황과 주거수준, 주택소비행태, 주거비 부담, 주거희망사항 등에 대한 객관적·주관적인 질적 통계지표를 생산할 수 있도록 함. 특히 설문조사를 통해 최저주거기준, 주거비 부담 등과 같은 지표들이 반드시 측정 가능하도록 함.
- 국토해양부의 주거실태조사(일반조사)가 짝수해에 실시되므로, 서울시에서는 홀수해에 주거실태조사를 시행하는 방안 검토

○주택상태조사

- 주택상태조사는 주택의 내부 상태, 외부상태, 주택수선, 공용 공간, 주거 환경 등 주택의 물리적인 상태 자체에 초점을 둔 조사(주택상태조사는 우리나라에서 아직 정기적으로 이루어진 바 없지만, 현재 서울시의 주택 종합계획 수립과정의 하나로 시범적인 조사 시행 예정)

- 주택상태조사와 함께 공사·공실, 주택공급가용지 조사를 함께 시행하는 방안도 검토
- 서민주택수요조사
 - 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택 등 소형 저렴 주택의 공급과 관련하여 저소득층, 1~2인 가구 등의 사회경제적 특성과 요구 사항을 파악해서 주택공급을 위한 입지, 규모, 점유형태 등에 대한 정책수립의 근거자료로 활용

7. 주택모니터링 및 정보제공서비스

- 연차별 종합적인 주택모니터링 보고서
 - 매년 발표되는 모니터링 보고서는 서울의 전반적인 주택동향, 추진되고 있는 주택정책 및 사업, 정책목표별 실적 등을 통계지표 중심으로 종합적으로 작성
- 분기별 주택시장동향에 대한 약식 모니터링 보고서
 - 부동산경기침체 및 가계악화에 대비하여 도시경제 리스크관리의 일환으로 서울의 주택시장동향을 분기별로 조사·분석하여 발표하는 약식 리포트 작성
 - 주요 내용으로는 주택시장에 영향을 주는 거시경제여건, 주택건설시장, 주택금융, 주택가격, 가계의 주택부담 정도, 거래동향 등에 관련된 주택 시장 및 경제통계지표를 포함
- 주택 포털을 통한 정보제공서비스
 - 시민에게 서울의 주택상황에 대한 정보를 제공하고 주택정책성과를 홍보하기 위하여 ‘서울주택포털’을 구축하도록 하고, 서울시의 주택정책목표 및 분야와 시민의 주택에 대한 관심사를 고려하여 내용을 구성함은 물론 GIS를 활용한 주택지도서비스도 포함

- 서울시가 보유하고 있는 산재된 통계자료를 중심으로 정리하고 집계한 것과 앞서 새로이 자료기반 및 정보시스템을 구축하도록 제안한 정비사업, 서민주거복지, 주택성능 및 친환경주택, 공가 및 공실, 주거환경평가 등의 통계정보를 추가
- 주택정책지표를 목표별·분야별로 구성하여 제공
- 새로이 기초조사를 제안한 주거실태조사, 주택상태조사 등이 시행되는 경우에는 조사결과를 집계·가공하여 통계지표로 제공
- 연차별 주택모니터링 보고서 및 분기별 주택시장동향 보고서도 포함

IV. 주택지표 개선방안

1. ‘핵심’지표와 ‘보완’지표로 구분

- 주택지표란 주택문제를 정의하고, 주택정책 대안의 선택, 모니터링, 성과 평가 등을 수행하는데 지원할 수 있는 유용한 지표를 말하며, 서울시 주택 정책에 유용성이 높을 것으로 판단되는 주택지표를 ‘핵심’지표와 ‘보완’지표로 구분하여 제시함.

2. 몇 가지 주택지표의 측정방법 개선방안

- 현재 주택지표들은 명확하고도 합리적인 측정기준이 없어 일관성과 신뢰성이 낮은 경우가 많은데, 그 중 정책적으로 가장 많이 사용되거나 중요하게 다루어져야 할 기본지표로 간주하는 주택보급률, 최저주거기준, 주택부담률(PIR 및 RIR)에 한정하여 측정방법 개선방안을 논의함.
- 주택보급률

—첫째, 주택 수 산정에는 주택법 또는 주택조례에 새로운 주택분류체계를 마련하여 영업겸용주택과 비주거용 건물 내 주택 등을 명확하고도 빠짐이 없이 반영하도록 함.

- 다가구주택 산정에는 건물과세대장, 주택특성조사자료, 건축물대장의 층별 평면도 등을 병행 이용하여 정확도를 높이도록 함.

- 오피스텔 등을 포함하여 더욱 실질적인 주택보급률을 산정하도록 함.

—둘째, 가구 수 산정과 관련하여, 인구주택총조사가 시행되지 않는 해의 가구 수 추정은 통계청의 5년 단위 인구주택총조사 가구자료와 장래가구추계 자료를 이용하여 내삽(intrapolation) 또는 외삽(extrapolation) 등의 방법으로 추정하거나 통계청의 5년 단위 인구주택총조사 가구자료와 매년 단위 주민등록 세대수 자료를 이용하여 환산 관계식 설정을 통해 추정하는 방식을 서로 비교하여 선택하도록 함.

○ 최저주거기준

—첫째, 최저주거기준을 산정하여 주거복지정책에 적극적으로 활용할 수 있는 체계가 갖추어져야 함.

—둘째, 5년 단위 인구주택총조사의 원자료 접근성을 높여 활용성을 강화하도록 하고, 인구주택총조사자료가 없는 기간에 대해서는 국토해양부의 주거실태조사 원자료 접근성을 높여 산정하거나, 서울시 차원의 별도 주거실태조사와 주택상태조사를 할 때 이를 산정하도록 함.

—셋째, 구조, 성능, 환경 기준 등에 대해서는 건축물대장, 과세대장, 주택특성조사 등의 활용성을 높이는 한편, 주택성능, 친환경주택, 주거환경 등에 대한 새로운 자료기반을 구축하여 산정하도록 함.

—넷째, 중기적으로, 외국의 적정 주거기준(decent home) 등을 비롯한 주거기준 사례들을 참조하여 서울의 주거실정에 맞고 더욱 간편하게 측정할 수 있는 서울형 최저주거기준을 마련하도록 함.

—다섯째, 장기적으로 주거의 질적 요건을 안내하기 위한 유도주거기준을 도입하도록 함.

○연소득 대비 주택가격(PIR: Price to Income Ratio) 및 월소득 대비 임대료 (RIR: Rent to Income Ratio)

—첫째, 국제적으로 도시 간 비교가 가능하도록 국제기준에 맞게 소득과 주택가격은 중위값을 기본으로 하여 산정하고 평균값 기준을 보조적으로 사용토록 함.

—둘째, PIR은 두 가지 유형으로 구분하여, ① 일반적인 PIR은 기존주택을 중심으로 중위주택가격(시가 기준)과 중위가구 소득을 비교하는 것이며, ② 주택구입가구의 PIR은 주택구입가구를 대상으로 중위주택구입가격과 구입가구의 중위소득을 비교하는 것임.

—셋째, RIR은 전세와 월세로 구분하여 산정하도록 하며, 보증금이 있는 월세는 월세액으로 환산하도록 함.

—넷째, 주택소유를 위한 부담 정도를 나타내는 지표와 관련하여, 미국부동산협회(NAR: National Association of Realtors)의 주택부담능력지수(HAI: Housing Affordability Index)처럼 주택금융(또는 자산)을 고려한 지표를 개발하여 사용할 필요가 있음.

—다섯째, 통계지표 산출을 위한 기초자료의 사용과 관련해서는 현재의 국민은행과 한국주택금융공사에서 제공하는 지표를 그대로 사용하는 방안은 자료의 신뢰성과 대표성 등의 문제를 해결하는 데 한계가 있고, 국토해양부의 주거실태조사자료를 이용하는 경우에는 자료의 접근성과 시의성 있는 정보제공이 담보되어야 함.

—그리고 서울시에서 별도 조사를 실행하여 측정하는 경우에는 자료확보 방안을 마련해야 하는 것이 관건인데, 서울시 차원에서 명확한 산정기준을 마련하여 상당한 검증과정을 거친 후 일관성 있고 지속적으로 지표를 제시하는 것이 대단히 중요함.

목 차

제1장 서론	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구배경	3
2. 연구목적	4
제2절 연구방법	5
1. 주택통계와 ‘서울형’ 주택통계의 의미	5
2. 연구방법	6
3. 연구의 체계	7
제2장 주택분류체계의 현황과 문제점	11
제1절 주택의 범위 및 분류체계 현황	11
1. 주택의 개념	11
2. 가구 및 세대의 개념	15
3. 인구주택총조사에 의한 주택분류체계	16
4. 건축물 용도분류체계에서의 주택	18
5. 특정정책 목적을 위한 주택분류체계	22
6. 주택으로 분류되지 않는 다양한 주거유형	26
제2절 주택의 범위 및 분류체계의 문제점	30
1. 주택에 고유한 종합적인 분류체계 미흡	30
2. 복잡다기하고 일관성 없는 주택분류체계	31
3. 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 간의 차이	32
4. 가구와 세대의 선택 문제	34

제3장 주택통계자료의 현황과 문제점	39
제1절 주택 관련 기초통계자료의 현황	39
1. 기초통계자료 개요	39
2. 공공부문 자료	42
3. 민간부문 자료	53
제2절 현행 주택 관련 통계자료의 문제점	55
1. 주택통계기반 구축 · 활용수준의 불균형과 질적 통계정보	55
2. 자료의 신뢰성	56
3. 자료의 정밀성	59
4. 자료 간의 연계 활용성 및 통계자료 간의 일치성	60
5. 자료에 대한 접근성	62
6. 주택의 산정단위	63
제4장 외국의 주택통계 사례	67
제1절 일본	67
1. 주택 · 토지통계조사	67
2. 국토교통성의 주택통계	69
3. 도쿄도(東京都)의 주택통계	71
제2절 영국	74
1. 주택분류체계	74
2. 주택 관련 통계자료	75
3. 런던(London)의 주택통계	77

제3절 미국	82
1. 전국적 차원의 주택 및 주거에 관한 조사	82
2. 뉴욕(New York)의 주택통계	84
제4절 외국사례로부터의 시사점	87
제5장 서울시 주택정책 지원을 위한 통계기반 개선방안	91
제1절 주택의 범위 및 분류체계 개선방안	91
1. 주택분류체계 설정 방향	91
2. 새로운 주택분류체계 제안	94
3. '표준주거율' 개념 도입	99
제2절 주택통계의 정비 및 발전방안	102
1. 주택통계의 발전방향	102
2. 주택통계자료 개선방안	108
3. 신규 주택통계기반의 구축	114
4. 주거실태 및 주택상태에 대한 정기조사	118
5. 주택모니터링 및 정보제공서비스	121
제3절 주택지표의 설정 및 개선방안	123
1. 주택지표의 설정	123
2. 몇 가지 주택지표의 측정방법 개선방안	130
제6장 결론	145
참고문헌	159
영문요약	163

표 목 차

〈표 2-1〉	현행 관련제도에서 주택의 정의	13
〈표 2-2〉	서울의 주택현황 및 주택보급률	14
〈표 2-3〉	가구 및 세대에 대한 개념 정의 사례	15
〈표 2-4〉	가구(세대)당 가구원(세대원)수(2005년)	16
〈표 2-5〉	통계청의 장래인구 및 장래가구 추계(2007)에 의한 가구당 평균 가구원수 전망치	16
〈표 2-6〉	「인구주택총조사(2005)」에서 주택 및 거처의 분류	17
〈표 2-7〉	「건축법」에 의한 주택용도(주용도)의 분류	19
〈표 2-8〉	보금자리주택 유형(보금자리주택 업무처리지침 제4조)	24
〈표 2-9〉	도시형 생활주택의 구분	24
〈표 2-10〉	현행 오피스텔 건축기준	27
〈표 2-11〉	서울시 오피스텔 재고 변화추이	27
〈표 2-12〉	서울시 고시원 증가 추이	28
〈표 2-13〉	1인 가구가 주로 거주하는 주거시설의 다양한 유형과 일반적인 특징 ...	29
〈표 2-14〉	「지방세법」상의 다가구주택에 대한 규정	33
〈표 2-15〉	건축법상 다가구주택, 다세대주택, 연립주택의 비교	34
〈표 2-16〉	주민등록에 의한 세대수와 인구주택총조사에 의한 가구수 비교	35
〈표 3-1〉	주택 관련 주요 통계자료 요약: 원자료 및 전산정보시스템 중심	40
〈표 3-2〉	2005년 인구주택총조사에서 가구 및 주택 관련 조사항목	42
〈표 3-3〉	건축물대장의 종류 및 구성요소	44
〈표 3-4〉	e-AIS의 대상 업무	45
〈표 3-5〉	서울시 e-AIS 건축통계분석시스템의 주요 생성 통계자료	45
〈표 3-6〉	건물과세대장 중 물건관리자료 부분의 항목	46
〈표 3-7〉	주택유형별 조사 특성	48

〈표 3-8〉 주택특성조사표 조사내역	48
〈표 3-9〉 주택통계시스템(1단계)의 주요 구현기능	49
〈표 3-10〉 주택통계시스템(HIS) 1단계사업의 기능구현 통계	50
〈표 3-11〉 주택통계시스템(HIS) 1단계에서 생산하는 통계의 종류	50
〈표 3-12〉 국토해양부 주거실태조사 주요 조사항목	52
〈표 3-13〉 국민은행 주간아파트가격조사의 주요 내용	53
〈표 3-14〉 국민은행 주택금융수요실태조사 주요 설문항목	54
〈표 3-15〉 REPS의 활용현황	55
〈표 3-16〉 건축물대장 오차발생요인 예시	57
〈표 3-17〉 연도별 주택유형별 서울시 주택공급량 및 멸실량	59
〈표 3-18〉 서울시 단독주택 및 다가구주택 재고자료 비교	61
〈표 3-19〉 서울시 오피스텔 재고자료 비교	61
〈표 3-20〉 민간부문 제공 아파트시세(매매호가 기준) 발표 자료의 사례비교	62
〈표 3-21〉 몇 가지 주택통계자료를 통해서 본 원자료에 대한 접근성 평가	62
〈표 3-22〉 주택 관련 기초자료별 주택 수 산정단위 비교	63
〈표 4-1〉 일본 주택·토지통계조사에서 주택 및 주택 이외의 주거용 건물의 정의와 분류	68
〈표 4-2〉 일본 주택·토지통계조사의 조사항목	69
〈표 4-3〉 일본 국토교통성의 건축·주택 관련 통계 및 데이터	70
〈표 4-4〉 도쿄도 주택마스터플랜(2007년)의 정책목표와 핵심정책지표	72
〈표 4-5〉 도쿄도 주택마스터플랜(2007년) 수립을 위한 부문별 주요 통계	73
〈표 4-6〉 영국에서의 주택의 분류	75
〈표 4-7〉 영국주택조사(English Housing Survey)의 주요 조사사항	77
〈표 4-8〉 런던주택전략 모니터링보고서(2009)에서 사용하는 주택통계	79

〈표 4-9〉 런던주택시장리포트에서 사용하는 주요 통계지표	81
〈표 4-10〉 미국지역사회조사(ACS)의 주택 관련 조사항목	83
〈표 4-11〉 뉴욕플랜(planNYC) 주택부문계획 모니터링을 위한 핵심정책지표 및 측정방법	87
〈표 5-1〉 새로운 주택분류체계 제안	95
〈표 5-2〉 서울시 주택국 주요 업무 요약(2010년 3월 현재)	105
〈표 5-3〉 서울시 주택정책과 주요 담당업무(2010년 3월 현재)	105
〈표 5-4〉 주택통계의 분야별 주요 필요 정보	107
〈표 5-5〉 국토해양부 ‘서민주택정보’ 웹사이트의 제공정보(2010년 6월 현재)	111
〈표 5-6〉 현행 주택 관련 성능 및 친환경성 등과 관련된 인증제도	117
〈표 5-7〉 주택상태조사 항목	120
〈표 5-8〉 서울시 인터넷 홈페이지에서 제공되는 주택 관련통계 (2010년 6월 현재)	123
〈표 5-9〉 국토해양부의 ‘온나라정보’ 포털의 제공정보(2010년 6월 현재)	124
〈표 5-10〉 주택지표에 대한 몇 가지 유형분류	124
〈표 5-11〉 주택 관련 분야별 주요 통계지표	124
〈표 5-12〉 주택지표 선정 시 고려해야 할 일반적인 요건	128
〈표 5-13〉 주택지표의 핵심지표와 보완지표 구분	128
〈표 5-14〉 현행 신주택보급률 산정기준	131
〈표 5-15〉 舊주택보급률과 新주택보급률 비교	132
〈표 5-16〉 인구 천 명당 주택수	132
〈표 5-17〉 최저주거기준의 면적기준	134
〈표 5-18〉 최저주거기준의 시설기준 및 구조·성능·환경기준	135
〈표 5-19〉 최저주거기준 미달가구	135

〈표 5-20〉 평균주택사용면적	136
〈표 5-21〉 주택금융실태조사의 연소득 대비 주택구입가격비(PIR)	138
〈표 5-22〉 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사의 연소득 대비 주택구입가격비(PIR)	138
〈표 5-23〉 2008년 국토해양부 주거실태조사에 의한 연소득 대비 주택구입가격비(PIR)	139
〈표 5-24〉 연소득 대비 주택가격(PIR) 지표 제공자료의 비교	140

그림 목차

〈그림 1-1〉 주택통계의 기반 및 활용체계	5
〈그림 1-2〉 서울형 주택통계의 특징	6
〈그림 1-3〉 연구의 체계	7
〈그림 2-1〉 주택의 다양한 차원과 주택특성상의 고려요소	12
〈그림 2-2〉 「인구주택총조사(2005)」에 의한 가구의 범위 및 분류	16
〈그림 2-3〉 「건축법」과 「인구주택총조사(2005)」에 의한 주택분류체계 비교	19
〈그림 2-4〉 주택 관련 법령에서의 주택분류체계의 다양한 변이	21
〈그림 2-5〉 주상복합건물 연도별 건립추이	22
〈그림 2-6〉 보금자리주택의 분류체계	23
〈그림 2-7〉 기존 주택분류체계와의 관계에서 본 도시형 생활주택	25
〈그림 2-8〉 주거기능이 포함된 비주택 주거유형의 예	26
〈그림 2-9〉 용도혼합 건축물의 주택분류상의 차이 예시	32
〈그림 3-1〉 건축물대장 데이터베이스 연계형태	44
〈그림 3-2〉 건물과세대장 자료에서 건물 내 용도·구조 등이 다른 여러 물건이 있는 경우 배치번호 부여방식의 예	46
〈그림 3-3〉 건축물 과세대장자료의 기본구조	47
〈그림 3-4〉 국토해양부의 주택 및 도시 관련 정보시스템 구축현황	51
〈그림 3-5〉 건축물대장(상: 동별 자료, 하: 층별 자료) 자료누락 및 불명확 사례 ..	56
〈그림 3-6〉 건축물 철거·멸실 업무프로세스	58
〈그림 3-7〉 연도별 공급량 및 멸실량 추이	58
〈그림 3-8〉 건축물대장에 의한 주택의 산정단위 예시	64
〈그림 4-1〉 도코도 주택마스터플랜의 기본방향과 목표	72
〈그림 4-2〉 런던주택전략(2009)의 목표, 비전, 정책	78
〈그림 4-3〉 뉴욕시 주택 및 근린정보시스템(NYCHANIS) 자료화면	85

〈그림 4-4〉 뉴욕플랜(plaNYC)의 주택부문 목표 및 계획	86
〈그림 5-1〉 주택의 개념 및 분류를 위한 고려사항	92
〈그림 5-2〉 주택의 범위 설정을 위한 요건	93
〈그림 5-3〉 주거 및 비주거 혼재정도에 따른 주택의 유형 구분	94
〈그림 5-4〉 오피스텔에 대한 표준주거율 적용 시 1가구 2주택문제 예시	101
〈그림 5-5〉 서울시 주택통계기반 구축을 위한 체계	103
〈그림 5-6〉 주택정책 환경과 주택정책에서 고려해야 할 사항	104
〈그림 5-7〉 서울시 주택정책에 있어 주요 목표가치	106
〈그림 5-8〉 주택통계의 분야와 강화해야 할 분야(√ 표시)	107
〈그림 5-9〉 현행 주택통계기반의 문제점과 개선방향	108
〈그림 5-10〉 건축물대장 DB구조 개선방안	109
〈그림 5-11〉 건축물대장 용도필드에 대한 개선방안	110
〈그림 5-12〉 멸실자료기반 구축을 위한 개념	112
〈그림 5-13〉 주택통계자료의 협조와 공유체계 구축을 위한 공동협의기구의 개념	113
〈그림 5-14〉 주택정비사업 및 주변지역 관리를 위한 기본개념	115
〈그림 5-15〉 건축물대장에 기재되는 친환경 및 에너지 효율등급 지표	117
〈그림 5-16〉 주택지표 우선순위 설정 프로세스	127
〈그림 5-17〉 주택보급률 산정방식 비교	131
〈그림 5-18〉 舊주택보급률(좌)과 新주택보급률(우) 변화 추이	132

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구방법

제1장

서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구배경

- 서울은 우리나라는 물론 세계적으로 높은 주택가격과 주거비 부담을 나타내 보이는 곳으로, 우리나라 주택문제의 진원지이기 때문에 적절한 주택정책을 지원하기 위한 양질의 충분한 주택통계기반이 절실히 필요함.
- 주택의 양적 부족문제는 상당 부분 해소되어가고 있으나, 주택구성과 수급의 불균형, 노후화에 따른 주택의 질 개선 및 정비, 인구의 고령화와 1~2인 가구 증가, 오피스텔이나 고시원과 같은 전통적인 주택정책의 대상에서 비껴나 있는 주거유형의 증가 등의 정책 환경 변화로 기존 주택정책의 재검토는 물론 더욱 섬세한 정책이 필요함. 따라서 주택통계 또한 변화하는 현실을 더욱 잘 반영해야 할 뿐만 아니라 더욱 정밀해질 필요가 있음.
- 주택시장이 지역적으로 차별화되는 추세를 보이고 있고 주택유형과 가구가 다양화되고 있기 때문에 지금까지의 중앙정부 주도의 주택정책에서 지방정부 중심의 주택정책으로 패러다임이 변화될 필요가 있는 상황임. 이에 따라 지방정부 주택정책의 효율성은 주택시장과 주거환경에 대한 양질의 충분한 정보 확보를 전제로 하고 있으며, 이러한 다양한 정보들이 정책

- 목표와 체계적으로 연결되는 구조로 되어 있어야 함.
- 그러나 현행 주택통계는 기초자료의 부정확 및 정밀도 결여, 공공부문과 민간부문에 산재된 자료의 불일치와 혼란, 합리적이고 표준화된 측정방법의 부재, 주택시장의 현실과 지역실정을 반영하지 못하는 주택분류체계 등 수많은 문제를 갖고 있음. 또한 주택통계자료 구축을 위한 수많은 사업이 이루어졌음에도 아직 가장 기본적인 정책지표조차도 지역실정에 맞고 신뢰성 있게 제공하지 못하는 실정임.
 - 이에 따라 서울시의 여건과 정책을 더욱 잘 반영할 수 있도록 주택 및 주거의 개념을 새롭게 정의하고, 산재된 주택통계 자료기반의 개선, 정책지표의 측정방법의 표준화 등을 위한 제도개선방안이 시급히 필요함.

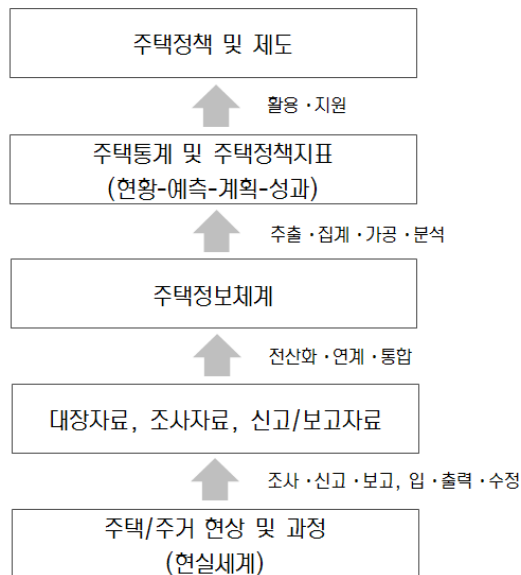
2. 연구목적

- 서울의 주택시장 특성과 서울시 주택정책 및 제도의 영역을 고려하여 주택의 범위 및 분류체계, 주택 관련 통계자료, 주택정책지표 등에 대한 개선방향을 제시함.
- 첫째, 다양한 주거유형들을 포착할 수 있도록 주택의 ‘사용’ 관점에서 주택의 범위 및 분류체계 개선방향을 제시함.
- 둘째, 공공부문과 민간부문에 산재된 다양한 주택 관련 기초자료의 문제점과 취약점을 분석하여 통계자료의 품질과 정책적 활용성을 높이기 위한 개선방향을 제시함.
- 셋째, 주택정책의 수립과 집행에 필요한 다양한 주택정책지표들을 일관성 있게 측정하고 국제적인 비교가 가능하도록 표준화된 측정방안을 제안함.

제2절 연구방법

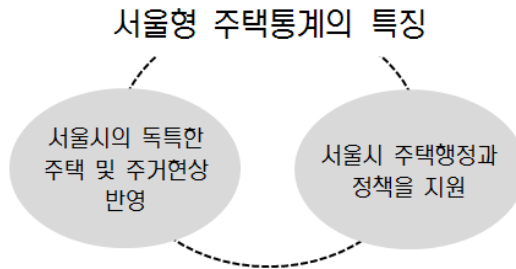
1. 주택통계와 ‘서울형’ 주택통계의 의미

- 주택통계는 주택 및 주거활동과 관련된 현상들을 종합적으로 한눈에 알아보기 쉽게 일정한 체계에 따라 숫자 등으로 나타낸 것을 말함.
- 주택통계를 제공하기 위해서는 우선 현실세계에서 기초자료가 수집되어야 하는데, 이러한 자료로는 주택행정업무와 관련하여 조사·신고·보고 등을 통해 생산되는 각종 대장자료, 조사자료, 보고자료, 신고자료 등이 있음. 자료는 분야에 따라 단순한 종이서식의 형태에서부터 고도로 전산화된 데이터베이스의 형태일 수도 있음. 오늘날 주택 관련 자료를 비롯하여 대부분의 행정자료가 수준의 차이는 있지만, 전산화된 형태를 가짐. 또한, 많은 데이터베이스들이 행정업무와 연계하여 운영됨으로써 필요한 자료들이 서로 연계·통합된 전산정보시스템의 형태를 갖추고 있음.



〈그림 1-1〉 주택통계의 기반 및 활용체계

- 주택통계와 지표들은 자료의 추출·집계·가공·분석 등의 과정을 통해 생산되는데, 이러한 주택통계 및 지표는 일정시점에서의 상태 및 분포를 파악하거나 일정한 기간에서 파악하는 현황통계, 미래 전망을 위한 예측통계, 계획수립과 정책목표와 관련되는 계획지표, 정책과 사업의 성과를 모니터링하고 평가하기 위한 성과지표 등으로 구분할 수 있음. 일반적으로 바람직한 주택통계는 해당 통계를 통해 현황을 파악할 수 있음은 물론 그것을 계획 및 성과지표로 활용할 수 있는 것임.
- 한편, 이 연구에서 말하는 ‘서울형’ 주택통계란 서울의 독특한 주거특성과 주택현상, 그리고 변화하는 여건을 반영하고, 서울시의 주택정책 및 제도를 적실하게 지원할 수 있는 주택통계를 의미하며, 자료기반에서부터 집계·가공·분석 등의 과정을 거쳐 업무에 활용되고 시민에게 정보를 제공하는 일련의 범위를 포함함.



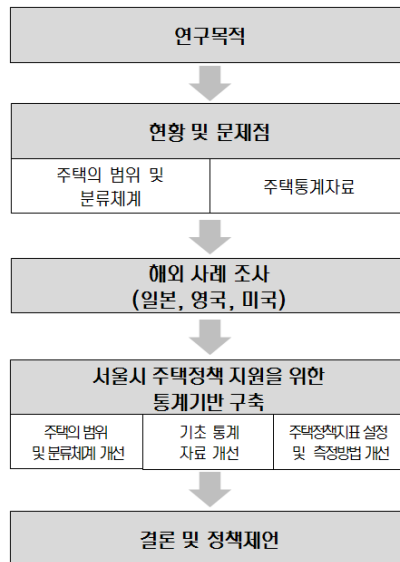
〈그림 1-2〉 서울형 주택통계의 특징

2. 연구방법

- 문헌분석을 통해 주택통계와 관련한 제도, 자료기반 및 정보화 수준, 선행연구 등을 분석함.
- 자료 분석을 통해 공공부문(서울시, 국토해양부 등 중앙정부)과 민간부문(은행, 부동산업체 등)에 산재된 주택 관련 정보자료를 조사함.

3. 연구의 체계

- 먼저 주택통계의 근간이 되는 주택의 범위 및 분류체계의 현황과 문제점, 주택통계자료의 현황과 문제점을 검토함.
- 일본, 영국, 미국의 주택통계를 현황을 조사하되, 도쿄(東京), 런던(London), 뉴욕(New York) 등 대도시지역에서의 주택통계사례를 더욱 상세히 파악하여 서울을 위한 시사점을 도출함.
- 현황분석과 사례조사에 기초하여 서울시의 주택정책 지원기능을 강화하기 위한 통계기반 개선방안을 크게 주택분류체계, 기초통계자료, 주택통계지표 등의 부문으로 구분하여 제시함.
- 주택분류체계에 대해서는 주택에 고유한 종합적인 분류체계를 제안하되, ‘소유·거래’보다는 ‘사용’ 개념을 강화하고, 주거와 비주거가 혼재된 시설이나 주택으로 분류되지 않지만, 주거기능을 수행하는 거처유형(준주택) 등 서울의 주택현실을 반영할 수 있는 방향으로 제안함.



〈그림 1-3〉 연구의 체계

- 기초통계자료에 대해서는 서울시에서 강화되어야 할 통계분야, 기존 자료의 정비 및 고도화, 관련기관과의 자료협조체계 구축, 새로운 통계기반 구축이 필요한 분야, 정기적으로 조사가 필요한 분야, 모니터링 및 리포팅 기능 강화, 시민에 대한 정보제공서비스 기능을 강화하려는 방안 등을 제시함.
- 주택통계지표에 대해서는 분야별·목표별로 필요한 통계지표를 목록화하여 상대적인 중요도를 평가하고, 몇 가지 쟁점이 되는 핵심지표들을 중심으로 비교 가능한 표준화된 측정방안을 제안함.

제2장 주택분류체계의 현황과 문제점

제1절 주택의 범위 및 분류체계 현황

제2절 주택의 범위 및 분류체계의 문제점

제2장

주택분류체계의 현황과 문제점

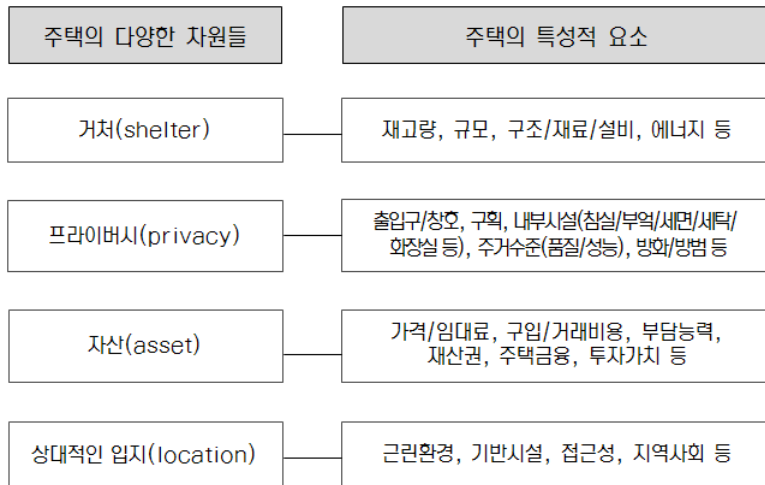
제1절 주택의 범위 및 분류체계 현황

1. 주택의 개념

1) 사전적 의미

- 주택(住宅)의 사전적 정의는 사람이 들어가 살 수 있게 지어진 건물을 말함. 따라서 주택이란 거주용도를 목적으로 지어진 건축물을 말하며, 넓게는 최소한의 거처기능을 갖춘 움막부터 고층 아파트까지 다양한 주거지를 포함함.
- 유사한 용어로서 거처(居處)는 일정하게 자리를 잡고 사는 일 또는 그 장소를 말함. 또한 주거(住居)는 일정한 곳에 머물러 사는 것 또는 그런 집을 말함.
- 주택(住宅)과 거처(居處)는 용어가 쓰이는 상황에 따라 동일할 수 있겠으나 구분한다면, 주거용도가 아닌 곳이라도 거주행위가 이루어지면 주택은 아니지만 거처로 이용하는 것임. 따라서 거처 개념이 주택에 비해 더욱 넓은 범위를 포괄하는 경향이 있음.

- 주택은 건축물로서 단순히 물리적인 측면만을 함의하는 것이 아니라, 은신처(shelter), 프라이버시(privacy)의 장, 경제적 자산(asset), 주거의 상대적 입지(location) 등 경제적·사회적 의미를 가지며, 어떠한 측면을 강조하는가에 따라 주택정책의 지향성이 달라짐.



〈그림 2-1〉 주택의 다양한 자원과 주택특성상의 고려요소

2) 관련 제도에서의 주택의 정의

- 현실세계에서 주택은 각종 법령과 제도에 의해 규정되며, 각각의 법령과 제도가 갖는 정책적 목적(주택정책, 건축물관리, 부동산과세 등)에 따라 주택을 달리 정의함. 이러한 서로 다른 주택에 대한 정의는 고유한 정책적 목적의 필요성에도 불구하고 주택통계의 비일관성과 주택정책에 있어 혼란을 초래하기도 함.

〈표 2-1〉 현행 관련제도에서 주택의 정의

근거	개념	정의
인구주택 총조사 (2005)	거처	사람이 살고 있는 모든 장소를 지칭하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주단위
	주택	가구가 독립적으로 살림을 할 수 있도록 지어진 집으로 ①영구 또는 준영구 건물이며, ②부엌과 한개 이상의 방을 갖추고 있으며, ③독립된 출입구를 갖추고 있고, ④관습상 소유 또는 매매의 한 단위를 이루고 있어야 함 - 단독주택(일반단독, 다가구단독, 영업겸용단독), 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택
	주택 이외의 거처	주택의 요건을 갖추지 못한 거주공간 - 오피스텔, 숙박업소의 객실(호텔, 여관 등), 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스, 움막, 기타
주택법 제2조 1호	주택	세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분 - 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 요건으로서 침실, 화장실, 부엌, 출입문의 구성요건을 갖춘 것

(1) 인구주택총조사

- 우선 구조물로서의 주택보다 그곳에 사는 사람과 거주공간의 관점에서 볼 때는 일반적으로 받아들여지는 주택 이외의 시설도 사실상 거주공간으로 사용할 수 있기 때문에 가장 폭넓게 정의할 수 있으며, 통계청이 5년마다 실시하는 『인구주택총조사』에서 주택을 포함하는 거처의 개념이 이에 해당함.
- 『인구주택총조사』는 ‘사람이 살고 있는 모든 장소’로서 『거처』를 정의하고, 이를 다시 『주택』과 『주택 이외의 거처』로 구분함(통계청, 2005). 주택은 ‘가구가 독립적으로 살림할 수 있도록 지어진 영구 또는 반영구 건물’로서 방, 부엌, 독립된 출입구, 소유 또는 매매의 단위 등 요건을 갖춘 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택 등을 포함함. 주택 이외의 거처는 ‘주택의 요건을 갖추지 못한 거주공간으로서 사람이 살고 있는 장소’를 말하며, 오피스텔, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집·비닐하우스·움막 등을 포함함.

(2) 건축법과 주택법

- 주택에 관한 주요 법률로는 「건축법」과 「주택법」이 있음.
- 「건축법」에서는 주택의 개념에 대해 따로 정의하고 있지 않고, 다만 건축물 용도분류에서 단독주택과 공동주택으로 구분하고, 각각 세부적인 분류를 함.
- 「주택법」에서는 주택을 ‘세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지’로 정의하고, 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있음. 또한, 공동주택은 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분하고 있음.
- 「주택법」에 의한 개념 정의는 주택정책대상으로서 주택을 좁게 정의하는 관계로, 주택으로 분류되지는 않지만 사실상 주거기능을 하는 많은 주거유형을 포착하지 못하여 정책적 대응력이 약한 한계를 가짐. 현재의 주택정책의 어려움과 통계상의 과제 중 하나는 바로 주택으로 분류되지 않은 주거시설이 급격히 증가하며 정책적으로 무시할 수 없을 정도의 시장규모를 형성하고 있다는 것임.

〈표 2-2〉 서울의 주택현황 및 주택보급률

(단위: 천 호, %)

연도	주택현황								주택 보급률
	계	단독주택			아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물 내 주택	
		소계	단독주택 (영업검용 포함)	다가구 주택					
2005	3,102.4	1,236.3	248.9	987.4	1,258.7	146.9	430.5	30.1	93.7
2006	3,151.3	1,232.3	243.6	988.8	1,307.1	145.3	436.5	30.1	94.1
2007	3,172.5	1,225.2	236.5	988.7	1,330.7	143.9	442.8	30.1	93.2
2008	3,231.7	1,216.7	229.2	987.5	1,381.3	143.6	460.1	30.1	93.6
2009	3,257.7	1,209.6	224.3	985.2	1,407.1	143.1	467.9	30.0	93.1

주: 1. 2005년 인구주택총조사에 의한 주택 수에 매년 신축분과 멸실분을 가감하여 산정

2. 주택보급률은 신(新)주택보급률 지표로서 단독주택과 공동주택을 대상으로 하되, 다가구주택을 여러 호로 산정하고, 이를 일반가구수로 나눈 것임.

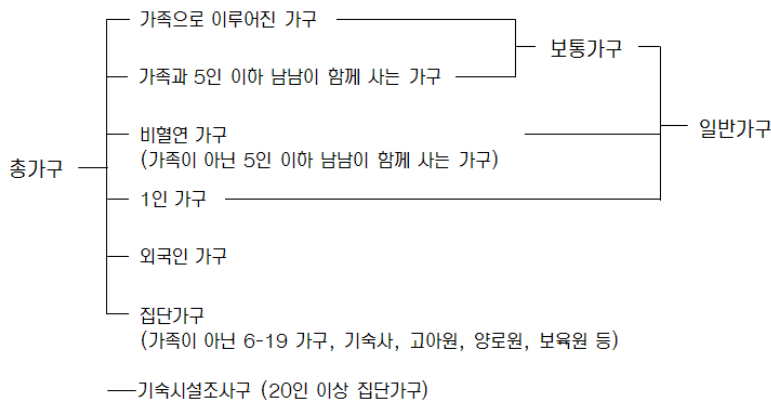
자료: 서울통계연보

2. 가구 및 세대의 개념

- 주택의 개념 정의와 관련하여 함께 언급할 필요가 있는 것이 가구(家口) 또는 세대(世帶)의 개념이며, 이를 어떻게 이해하는가에 따라 주택의 개념, 범위, 분류체계가 달라질 수 있음.
- 가구는 하나의 주택에 거주하는 사람의 집단으로서, 주택이 제공하는 주거 서비스를 소비하는 주체임. 가구라는 용어가 사회학적인 의미가 강한 반면, 세대라는 용어는 주민등록 또는 과세와 관련하여 사용되며 법률적인 의미가 강함. 예컨대, 주민등록에 등록된 생계를 같이하는 구성원으로 이루어진 세대는 실제 거주사실과 다르게 등록될 수 있기 때문에 가구와 차이가 발생할 수 있음.
- 가구는 「인구주택총조사」에서 주로 사용되고 있으며, 행정안전부, 국세청 등에서는 법률적 의미가 강한 세대 용어를 주로 사용함.

〈표 2-3〉 가구 및 세대에 대한 개념 정의 사례

구분	내용
사전적 정의	- 자기의 생계를 위하여 식량이나 생필품을 마련하는 일군의 사람들의 집단
통계청	- 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이하는 생활단위 - 일반가구: 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께사는 가구, 가족이 아닌 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인 가구 - 집단가구: 가족이 아닌 6인 이상 19인 이하의 가구, 기숙사, 고아원, 양로원, 보육원 등 사회시설에 집단으로 살고 있는 가구(20인이 넘는 경우에는 기숙시설조사구로 분류) - 외국인가구: 외국인으로만 구성된 가구(한국인과 외국인이 함께 사는 가구는 일반가구로 분류)
행정안전부	- 가구라는 용어대신 세대라는 용어를 주로 사용 - 세대는 보통 주민등록상 주거 및 생계를 같이 하는 집단으로서의 세대를 말하며, 실제 함께 살고 있는 사람과 다르게 등록될 수 있기 때문에 실제 함께 살고 있는 사람만 포함하는 가구의 개념과 차이가 있음
국세청	- 세대의 개념을 소득세법에 기초하여 본인 및 배우자가 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족으로 정의하며, 배우자가 세대를 달리하여도 동일세대로 간주



〈그림 2-2〉 「인구주택총조사(2005)」에 의한 가구의 범위 및 분류

〈표 2-4〉 가구(세대)당 가구원(세대원)수(2005년)

(단위: 천 가구(세대), 천 명)

구분	인구주택총조사						주민등록통계		
	일반 가구수	일반 가구원수	평균 가구원수	총 가구수	총 가구원수	평균 가구원수	총 세대수	총 세대원수	평균 세대원수
서울시	3,310	9,541	2.9	3,341	9,820	2.9	3,871	10,167	2.6
수도권	7,462	22,104	3.0	7,531	22,767	3.0	8,716	23,465	2.7
전국	15,887	45,737	2.9	15,988	47,279	3.0	17,858	48,782	2.7

자료: 통계청, 인구주택총조사, 주민등록통계

〈표 2-5〉 통계청의 장래인구 및 장래가구 추계(2007)에 의한 가구당 평균 가구원수 전망치
(단위: 명)

구분	2005년	2010	2015	2020	2025	2030
서울	2.9	2.8	2.7	2.5	2.5	2.4
전국	3.0	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4

3. 인구주택총조사에 의한 주택분류체계

- 현행 주택의 범위 및 분류체계는 정책적 목적에 따라 매우 다양하고 복잡
한데, 크게 「건축법」의 분류체계를 근간으로 하는 것과 「인구주택총조사」

- 의 분류체계, 기타 특정 목적을 위한 분류체계로 구분할 수 있음.
- 5년마다 시행되는 통계청 『인구주택총조사』는 주거를 중심으로 주택에 고유한 분류체계를 제시하고 있으며, 다양한 주거형태를 광범위하게 망라하고 있음.
 - 사람이 살고 있는 장소로서의 거처는 크게 주택과 주택 이외의 거처로 구분되며, 주택은 단독주택(일반단독, 다가구단독, 영업겸용단독), 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비주거용 건물 내 주택으로 구분됨.
 - 주택 이외의 거처는 오피스텔, 기숙사 및 특수사회시설(보육원, 양로원, 요양원, 기도원 등), 판잣집·비닐하우스·옻막, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실 등이 해당함.
 - 『인구주택총조사』의 분류체계는 거주단위, 물리적 구조, 소유·매매단위, 현실에서 많이 나타나는 복합적인 주거유형 등을 모두 고려하려는 노력이 엿보이지만, 몇 가지 한계가 있음.
 - 첫째, 지배적인 분류체계로서 최신의 자료구득이 가능한 『건축법』에 의한 분류체계와 다소 차이가 있기 때문에 일관성 있는 통계작성과 활용성이 떨어짐.
 - 둘째, 주택의 집계를 소유·매매단위로 하기 때문에 다가구주택을 여러 호로 구별해야 하는 신주택보급률 등의 지표를 지원하는데 한계가 있음.

〈표 2-6〉 「인구주택총조사(2005)」에서 주택 및 거처의 분류

주택유형			설명
주택	단독주택	일반단독	통상 한 가구가 살림할 수 있도록 건축된 주택(세든 가구가 있더라도 방, 부엌, 독립된 출입구, 화장실이 별도로 모두 갖추어져 있지 않으면 일반단독)
		다가구단독	여러 가구가 살 수 있도록 설계된 주택(세든 가구용으로 방, 부엌, 독립된 출입구, 화장실이 별도로 모두 갖추어져 독립적으로 생활할 수 있지만 분리해서 팔거나 살 수 없는 주택)
		영업겸용단독	주거용 부분과 영업용 부분이 함께 있는 건물 중 주거 부분이 영업용 부분과 같거나 더 많은 건물의 주택

〈표 계속〉 「인구주택총조사(2005)」에서 주택 및 거처의 분류

주택유형		설명
주택 (계속)	아파트	5층 이상의 공동주택(4층 이하라도 아파트로 허가받았으면 아파트)
	연립주택	4층 이하의 공동주택으로 건축당시 연립주택으로 허가받은 주택(동당 건물바닥면적 660㎡ 초과, 2-4층의 맨션, 빌라 등 포함)
	다세대주택	4층 이하의 공동주택으로 다세대주택으로 허가받은 주택(동당 바닥면적 660㎡ 이하)
	비주거용 건물 내 주택	비주거용 건물 내에 사람이 살되, 그 거주부분이 주택의 요건(방, 부엌, 독립된 출입구)을 갖추고 있는 경우(상가, 학원 등 영업을 목적으로 지은 집이지만 살림하는 부분이 주택의 요건을 갖춘)
주택 이외의 거처	오피스텔	주거시설을 갖춘 사무실
	호텔·여관 등 숙박업소의 객실	대실료를 내고 숙박시설을 이용하는 경우가 해당
	기숙사 및 특수사회시설	기숙사, 보육원, 양로원, 요양원, 기도원 등과 같이 집단거주를 위한 구조물
	판잣집·비닐하우스·옴막	판잣집, 비닐하우스, 옴막 등 주택의 영구성 요건을 갖추지 못한 구조물
	기타	업소의 잠만 자는 방, 건설공사장의 임시막사, 동굴 등 임시적 거주를 위한 구조물이나 위에서 예시되지 않은 주택 이외의 거처

자료: 통계청, 2005 인구주택총조사 조사지침서.

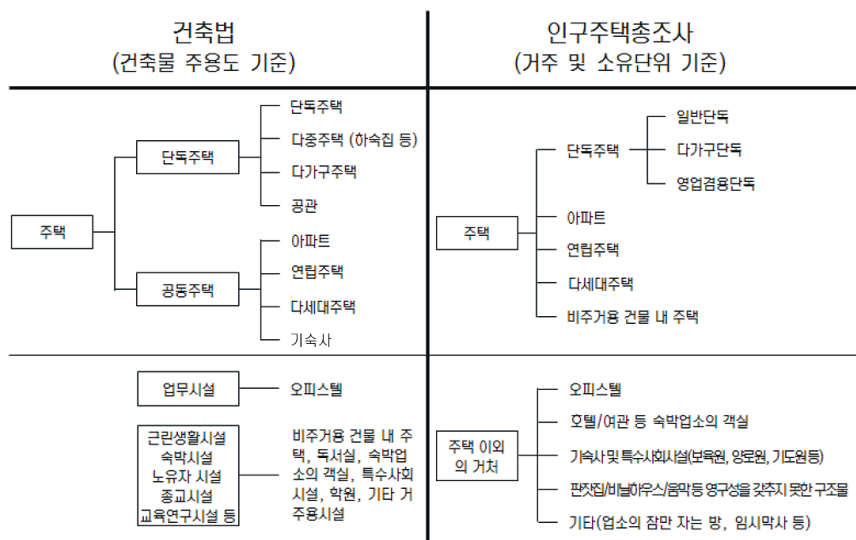
4. 건축물 용도분류체계에서의 주택

1) 「건축법」에 의한 분류체계

- 「건축법」에 의한 분류체계는 주택정책상의 목적을 위한 분류가 아니라 건축물관리를 위한 분류이기 때문에 건축물 분류의 목적으로 주된 용도가 주택인 경우를 구별하고 있음.
- 주택의 분류는 면적, 층수, 세대수를 기준으로 하여 크게 단독주택과 공동주택으로 구분하고, 단독주택은 다중주택, 다가구주택, 공판으로, 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 세분하고 있음.
- 학생, 직장인, 종업원 등 여러 사람이 집단적으로 거주하는 주택유형으로 단독주택에는 다중주택, 공동주택에는 기숙사가 있는데, 다중주택은 연면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하인 경우임.

〈표 2-7〉 「건축법」에 의한 주택용도(주용도)의 분류

구분	설명
단독주택	단독주택 -
	다중주택 · 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것 · 독립된 주거의 형태가 아님 · 연면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하
	다가구주택 · 다음 조건을 만족하면서 다중주택이 아닌 주택 · 주택으로 쓰이는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하(1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외) · 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적 제외)의 합계가 660㎡ 이하 · 19세대 이하가 거주
	공관 -
공동주택	아파트 · 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택
	연립주택 · 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 제외)이 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
	다세대주택 · 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 제외)이 660㎡ 이하이고, 주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하인 주택
	기숙사 · 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 곳으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(학생복지주택 포함)



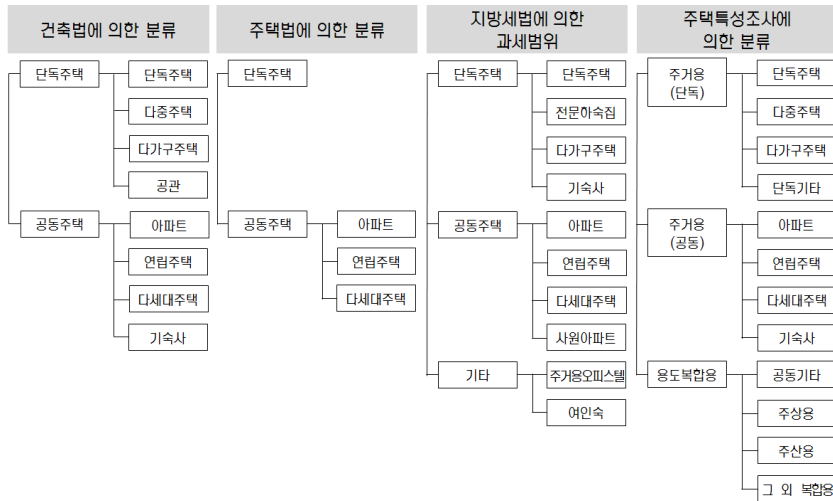
〈그림 2-3〉 「건축법」과 「인구주택총조사(2005)」에 의한 주택분류체계 비교

- 기숙사는 「건축법」과 「부동산가격 공시 및 가격평가에 관한 법률」에 의한 주택특성조사에서는 공동주택으로 분류되지만, 「주택법」에 의한 공동주택에는 포함되지 않으며, 「인구주택총조사」에서는 주택 이외의 거처로 분류되고, 「지방세법」에서는 단독주택으로 분류됨.

2) 「주택법」, 「지방세법」 등에서의 분류체계

- 「주택법」, 「지방세법」, 「부동산가격 공시 및 가격평가에 관한 법률」 등에서의 주택분류체계는 「건축법」에 의한 분류체계를 근간으로 하는 한편, 당해 법령의 정책목적에 따라 다소 차이가 나는 부분들이 있음.
- 「주택법」에서는 공동주택에 기숙사가 포함되지 않음.
- 「지방세법」에서는 사실상의 이용에 따른 과세를 원칙으로 하기 때문에 주거용 오피스텔, 여인숙 등도 주택과세대상으로 포함하고 있음.
- 또한, 다가구주택에 대해서는 소유상의 기준이 아니고 점유의 독립성을 기준으로 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 1구의 주택으로 본다는 점에서 여타의 다가구주택 집계방식과는 차이가 있으며, 새로이 도입된 신주택보급률에 의한 다가구주택 집계방식과 가장 근접함.
- 「부동산가격 공시 및 가격평가에 관한 법률」상의 주택특성조사에서는 「건축법」에 의한 주용도에 따른 분류체계를 따르되, 주거와 비주거(상업 등) 용도가 혼재된 ‘용도복합용’을 별도 추가하여 분류하고 있음.
- 주택특성조사에서 용도복합형 주택을 별도 구분하는 것은 주거와 비주거 용도가 혼재된 경우가 많아 주택재고를 파악하는데 어려움이 많은 우리나라 도시들의 현실을 고려한 진일보한 방식이라 할 수 있음. 그러나 주거용과 용도복합형을 구분하는 정확한 경계에 대해서는 모호한 부분이 있고 혼란의 소지도 있음. 다시 말하면, 주용도를 기준으로 분류하는 한편 용도복합형을 별도 분류체계에 포함하고 있기 때문에, 예컨대 주거용도가 큰 부분을 차지하고 비주거용도가 적은 부분을 차지하는 경우 주거용으로 봐야 할지 용도복합형

으로 봐야 할지, 비주거용 건물의 일부로서 주거시설이 포함된 경우를 용도 복합형이라고 보아야 할지 분명하지 않음.



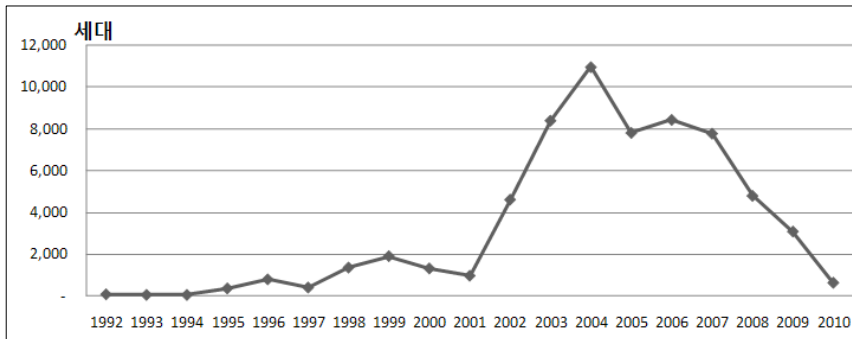
〈그림 2-4〉 주택 관련 법령에서의 주택분류체계의 다양한 변이

(1) 주상복합건물

- 한편, 주택유형과 관련하여 공동주택의 특수한 형태로서 2000년대 이후 대량으로 건설되어온 주상복합건물(주상복합아파트)에 대해 언급할 필요가 있는데, 주상복합건물이란 20세대 이상의 공동주택이 주택 이외의 시설과 같은 건축물 내에 복합되어 있는 건축물을 지칭함.
- 주상복합건물은 「건축법」이나 「주택법」의 제도적인 개념규정이나 주택분류체계 내에 명확히 구별되는 주택유형은 아니며, 「주택법」에 의한 사업승인 완화조항에 근거하여 건설되어 주택시장에 진입하는 공동주택유형임. 즉, 「주택법」 제16조 제1항의 단서조항에 따라 도시지역 중 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우가 바로 주상복합건물이며, 이 경우

사업계획승인대상에서 제외되므로, 주택공급기준이나 부대복리시설 설치 요건 등의 적용대상에서도 제외됨.

- 주상복합건물은 1990년에서 2010년까지 64,084세대가 건립되었고, 이 중 43,339세대(68%)가 2003년에서 2007년 기간에 건립되었으며, 최근 들어 신규물량이 급격히 줄어드는 상황에 있음.
- 주택분류체계의 관점에서 주상복합건물은 입지, 규모, 용도복합 등의 특수성으로 말미암아 별도로 구별하여 관리할 필요가 있는 주택유형임.



〈그림 2-5〉 주상복합건물 연도별 건립추이

5. 특정정책 목적을 위한 주택분류체계

1) 국민주택

- 「주택법」에서는 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하(비수도권 도시지역 읍·면은 100㎡ 이하)의 주택을 국민주택으로 정의하고 있음.
- 이는 주택구매능력이 취약한 일반 서민을 대상으로 저렴한 가격으로 임대·분양하기 위해 정부가 정책적으로 건설하는 주택규모이며, 주택정책에서 주택규모에 대한 하나의 지표가 됨. 또한 「도시및주거환경정비법」에 의하

여 주택재건축정비사업을 하고자 하는 자는 과밀억제권역에서 20세대 이상으로 재건축하고자 하는 경우, 국민주택규모 이하의 주택을 일정비율로 건설해야 함.

2) 임대주택과 보증자리주택

- 「임대주택법」에 의한 임대주택이란 임대 목적으로 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말하며, 건설임대주택은 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분됨. 또한, 공공임대주택은 공공임대주택, 국민임대주택, 영구임대주택으로 구분됨.
- 한편, 일률적인 국민임대주택 공급에서 벗어나 지역별·계층별 수요에 따른 다양한 주택 공급이 가능하게 하려고 2009년 3월에 「보증자리주택 건설 등에 관한 특별법」이 제정되었음. 보증자리주택이란 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하며, 임대를 목적으로 공급하는 주택이나 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 국민주택규모 이하의 주택을 말함.



〈그림 2-6〉 보증자리주택의 분류체계

〈표 2-8〉 보금자리주택 유형(보금자리주택 업무처리지침 제4조)

구분		내용
분양	공공분양주택	
장기공공 임대주택	영구임대주택	「임대주택법」 제16조제1항 제1호에 따라 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택
	국민임대주택	「임대주택법」 제16조제1항 제2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택
공공 임대주택	10년 임대주택	「임대주택법」 제16조제1항 제3호에 따라 의무임대기간이 10년인 임대주택
	분납임대주택	「임대주택법 시행령」 제22조제3항에 따라 임대보증금 없이 분양 전환금을 분할하여 납부하는 임대주택
	장기전세주택	「임대주택법」 제16조제1항 제2호의2에 따라 20년의 범위 안에서 전세계약을 통하여 공급하는 임대주택

3) 도시형 생활주택

- 「주택법」에 새로이 도입된 도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 내에서 「주택법」에 의한 사업계획승인을 얻어, 국민주택규모(1세대당 주거전용면적 85㎡ 이하)에 해당하는 주택을 30세대 이상 150세대 미만의 규모로 건설하는 주택을 말하며, 단지형 연립·다세대주택, 원룸형 주택으로 유형을 구분함.

〈표 2-9〉 도시형 생활주택의 구분

구분	단지형 연립	단지형 다세대	원룸형
정의	「건축법 시행령」에 의한 연립주택에 해당하는 주택으로 원룸형주택을 제외한 주택	「건축법 시행령」에 의한 다세대 주택에 해당하는 주택으로 원룸형주택을 제외한 주택	「건축법 시행령」에 의한 아파트, 연립, 다세대의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택 - 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것 - 욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것 - 세대별 주거전용면적은 12㎡ 이상 50㎡ 이하일 것 - 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것
거실구성	2Room 이상	2Room 이상	1Room(욕실 제외)
주거전용면적	85㎡ 이하	85㎡ 이하	12㎡ ~ 50㎡
용도구분	연립(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡ 초과)	다세대(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡ 이하)	아파트, 연립, 다세대

- 도시형 생활주택은 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)에 적용되는 기준을 충족하는 주택으로서, 이중 단지형 연립주택과 다세대주택은 각각 건축물의 용도상 연립, 다세대주택에 해당하고(건축심의를 거쳐 1개 층을 더 건설할 수 있음), 원룸형 주택은 건축물의 용도상 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 건설 가능함.

4) 원룸

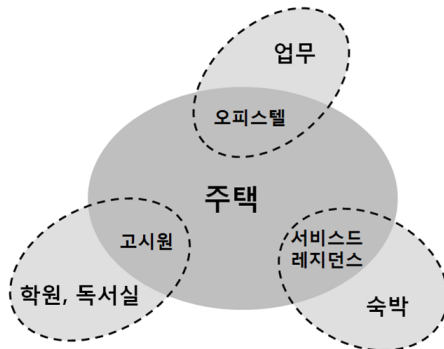
- 한편, 도시형 생활주택과 관련하여 이른바 ‘원룸’에 대해서 언급할 필요가 있는데, 원룸은 제도적으로 규정된 개념이 아니라 일반적으로 방 한 칸이 갖추어진 자취용 숙소를 아파트를 비롯한 그 외의 주거형태와 구별해서 편의상 부르는 명칭임. 따라서 원룸은 「건축법」에 따르면 다가구주택이나 다세대주택일 수도 있고, 오피스텔과 같은 업무시설일 수도 있으며, 고시원과 주거가 결합한 근린생활시설일 수도 있음.

단독주택	단독주택			
	다중주택 : 여러 사람의 장기거주, 독립된 주거형태 갖추지 않음			
	다가구주택: 3개층 이하, 1동의 주택 연면적 660㎡ 이하, 19세대 이하 거주			
공동주택	아파트:	주택 층수 5층 이상	원룸형주택 독립된 주거로 욕실, 부엌설치 -욕실제외, 한 공간 -12~30㎡ 이하	
	연립주택:	주택 층수 4층 이하, 주택연면적 660㎡ 초과		단지형 연립주택 150세대 미만
	다세대주택:	주택 층수 4층 이하, 주택연면적 660㎡ 이하		단지형 다세대주택 150세대 미만
	기숙사: 학생 또는 종업원 등을 위해 쓰며, 공동 취사 등을 할 수 있는 구조			

〈그림 2-7〉 기존 주택분류체계와의 관계에서 본 도시형 생활주택

6. 주택으로 분류되지 않는 다양한 주거유형

- 1~2인 가구, 특히 급격히 증가하고 있는 젊은 독신가구들은 고시원, 오피스텔, 기숙시설 등에 사는 경우가 많음. 비주거기능에 주거기능이 더해진 이러한 주거유형들은 다양한 명칭에 새로운 변종들이 생겨나고 있기 때문에, 현행 제도상의 분류체계에서는 명확하게 구별하지 못하고 있으며, 「건축법」, 「지방세법」, 「인구주택총조사」 등 제도에 따라 달리 분류하고 있음.
- 정부(국토해양부)는 2010년 4월 「주택법」에 ‘준주택’ 개념을 도입하여 늘어나는 비주택거처 문제를 제도권으로 흡수하여 적절한 지원과 관리를 할 계획에 있음. 「주택법」에서 ‘준주택’은 ‘주택 외의 건축물과 그 부속토지로써 주거시설로 이용 가능한 시설 등’으로 정의하고 있으며, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔로 분류됨(국토해양부·한국토지주택공사, 2010).



〈그림 2-8〉 주거기능이 포함된 비주택 주거유형의 예

1) 오피스텔

- 오피스텔은 「건축법」에서는 업무시설로 분류되며, 사실상의 이용에 따른 과세를 원칙으로 하고 있는 「지방세법」에서는 ‘업무용’과 ‘주거용’으로 구분하고 실제 사용현황이 주거용은 주거용 오피스텔로 분류하여 주택과세 대상으로 하고 있음.

- 그동안 건축규제는 시장 상황 변화에 따라 수없이 타협적인 완화를 거듭해 왔는데, 오피스텔에 대해서는 발코니·바닥난방 설치금지 등의 제한을 가하고 있음.
- 기존의 아파트가 주로 가족가구를 주 대상으로 하는 데 비해, 주거용 오피스텔은 1~2인 가구가 주로 거주하는 사실상의 공동주택의 한 형태라고 할 수 있음. 1~2인 가구가 계속 늘어나는 상황에서 다기능 실용성과 접근성을 갖춘 오피스텔은 계속 늘어날 것으로 예상되는데, 이에 대한 명실상부한 주거의 한 형태로서 관리방향을 설정할 필요가 있음.

〈표 2-10〉 현행 오피스텔 건축기준

구분	내 용
발코니	사무구획별 발코니 설치 금지
출입구	다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 오피스텔의 전용출입구 별도 설치
바닥난방	사무구획별 전용면적이 85㎡를 초과하는 경우 온돌온수온돌전열기 등에 의한 바닥난방 설치 금지

〈표 2-11〉 서울시 오피스텔 재고 변화추이

(단위: 실, %)

구분	2005년	2007년	2009년
계	64,196 (100.0)	146,316 (100.0)	154,554 (100.0)
주거용	4,281 (6.7)	6,478 (4.4)	7,248 (4.7)
사무용	59,915 (93.3)	139,838 (95.6)	147,306 (95.3)

자료: 서울시, 건물과세대장, 각 년도

2) 고시원

- 고시원은 분류체계상 더욱더 모호한데, 일반적으로 구획된 실 안에 다수 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태를 지칭함.
- 고시원은 「건축법」에서 별도 용도로 부여되지 않은 근린생활시설로서 사실상 존재하다가 2009년 7월에 합법적인 건축용도로 포함되었음. 「건축

법』에서 규정하는 고시원은 ‘『다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법』에 따른 다중이용업 중 고시원 업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것’을 말하며, 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설, 그 이상의 규모는 숙박시설에 해당함.

- 고시원은 원래 주택의 한 형태로서 하숙집에서 발달한 것과 독서실, 숙박시설 등이 진화한 것 등 다양한 변종들을 포함하고 있으며, ‘고시원’이라고 명칭이 붙여진 것 외에도 고시텔, 원룸텔, 리빙텔, 코쿰하우스(cocoon house) 등을 포함함. 또한 고급화, 다양화, 대규모화하고 있고 단순히 ‘고시생’이 공부하는 공간을 넘어 학생, 직장인, 이혼남 등 다양한 부류의 독신자들이 사는 ‘쭉방’형 다중거주시설 역할을 하고 있음.
- 고시원 증가의 한 원인은 ‘가족가구’를 중심으로 한 중대형 아파트 위주의 주택건설시장 상황에서 급격히 늘어나는 저소득 1인 가구가 일반적인 주택시장에서 적절한 주거를 찾기가 쉽지 않다는 데에서도 찾을 수 있음.
- 그러나 고시원은 화재, 범죄 등 많은 문제에 노출되어 있고, 주거환경을 악화시키기 때문에 도시 관리 차원에서 합리적인 관리방안을 시급히 마련할 필요가 있음.

〈표 2-12〉 서울시 고시원 증가 추이

(단위: 개소)

2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
2,621	2,814	3,111	3,434	3,525	3,922

자료: 서울소방본부 예방과

3) 서비스레지던스(serviced residence) 등 숙박형 주거형태

- 오피스텔이나 고시원뿐만 아니라 최근에는 서비스레지던스(serviced residence) 같은 새로운 형태의 주거형태가 등장하고 있음. 특히, 서비스레지던스는 장기 투숙객을 위해 주거공간을 임대해주면서 입주자들에게 생활에 필요한 각종 서비스를 호텔 수준으로 제공해주는 호텔식 임대 주거시스템임.
- 서비스레지던스는 원래 외국인 출장자의 단기 체류시설로 시작되었으나 현재는 직장인 등 1인 가구의 장단기 거주시설로 활용되기도 함. 현재 별도의 용도구분이 마련되지 않아, 오피스텔, 숙박시설, 아파트 등 여러 가지 형태로 운영되고 있음. 숙박업과 부동산임대업 사이에서 여러 해석의 차이가 나타나고 있으나, 거주자는 오피스텔처럼 이용하고 소유자(투자자)는 관리회사에 위탁하여 임대수익을 보장받는 형태임.

〈표 2-13〉 1인 가구가 주로 거주하는 주거시설의 다양한 유형과 일반적인 특징

구분	특징	규모(m ²)	실내시설	공용시설	점유방식	기타
원룸	방 한 칸의 자취용 숙소	15~60	주방, 욕실 등		전세, 월세	
오피스텔	업무부분과 주거부분이 함께 있는 업무시설	30~80	주방, 욕실 등	경비실, 상가시설 등	전세 월세, 자가	발코니 없음 세법상 주거용, 업무용 구분
고시원	학생, 직장인 등 여러 사람이 일정 기간 생활하면서 학습할 수 있도록 구획된 실(室)을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 시설	5~15	침대, 책상, 옷장 등	주방, 욕실, 화장실, 세탁실 등	보증금 없이 월 입실료	고시텔, 원룸텔, 리빙텔, 레지던스 등 다양한 명칭
서비스드 레지던스 (Serviced Residence)	호텔식 단기거주자용 임대형 주거시설	30~50	주방, 욕실 등 full furnished	레스토랑, 휘트니스센터, 비즈니스 지원실 등	보증금 없이 거주기간에 따른 실 입실료	장기 투숙객을 위한 호텔식 주거서비스
코콘 하우스 (Cocoon House)	싱글족이나 원거리 출퇴근자, 주말부부 등이 한시적으로 거주하는 원룸(잠만 자는 주거공간)	5~20	침대, 책상, 옷장, 샤워실 등 불박이형	세탁실, 조리실, 화장실 등	월세	일반적으로 고시원보다 크며 고급화된 서비스를 제공하는 미니원룸

4) 노인복지주택

- 「노인복지법」에 의한 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전 관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말하고, 입주자격과 입주비용이 있으며, 주거서비스, 건강관리 등 노인케어가 결합되어 있음.
- 「인구주택총조사」에서는 주택 이외의 거처로 분류되며, 「건축법」에서는 면적, 층수에 의해 주택(단독주택, 공동주택)이 되거나 노유자시설이나 근린생활시설로 분류됨.

제2절 주택의 범위 및 분류체계의 문제점

1. 주택에 고유한 종합적인 분류체계 미흡

- 현행 주택분류체계에서 문제점의 하나는 현실적인 주택정책을 지원하기 위한 주택에 고유한 종합적인 분류체계가 미흡하다는 것임.
- 주택정책을 위한 지배적인 분류체계로서 「건축법」에 의한 분류체계는 주택정책상의 목적이 아니라 건축물관리를 위한 분류이고 주된 용도가 주택인 경우를 구별하는 것이기 때문에 주택에 고유한 분류체계라고 할 수 없으므로 주택으로 분류되지는 않지만, 주택을 포함하거나 사실상 주거기능을 제공하는 시설들을 포착하기 어려움.
- 「인구주택총조사」에 의한 분류체계는 주거를 중심으로 주택에 고유한 형태를 보이고 있으며, 그나마 주택통계의 목적에 근접한다고 볼 수 있음. 그러나 이 조사가 5년마다 실시되기 때문에 최신성을 확보하기 어렵다는 한계 외에도 고시원, 서비스드레지던스 등 새롭고 다양한 형태의 비주택 거처를 충분히 포착하지 못하고 있음. 또한, 주택을 소유·거래기준으로 집계하기 때문에 가장 문제가 되는 다가구주택을 한 호로 산정함으로써 실제 거주중심으로 파악하지 못함.

2. 복잡다기하고 일관성 없는 주택분류체계

- 현행 주택분류체계는 근거법령과 조사에 따라 달라서 일관성 있는 통계 작성과 정책지표 제시가 어려움. 주택의 범위와 분류체계가 서로 다른 것은 각각의 정책적 목적과 쓰임새가 다르므로 불가피한 부분이 있지만, 현재의 분류체계는 필요 이상으로 일관성이 약하고 복잡다기화된 경향이 있음.
- 우선, 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택은 산정단위 및 방식에 일부 차이가 있음에도 분류체계가 대체로 일치하는 반면, 하숙집, 기숙사 등 집단적인 거주시설에 대해서는 명확지 않음.
- 기숙사의 경우, 「인구주택총조사」에서는 ‘주택 이외의 거처’로 분류하고 있지만, 「건축법」, 「과세대장」, 「주택특성조사」에서는 주택으로 분류하고 있음. 「건축법」에서는 학생, 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로서 독립된 주거형태가 아니고 3층 이하 연면적 330㎡ 이하인 주택을 ‘다중주택’으로 분류하고 있지만, 「과세대장」에서는 ‘전문하숙집’을 포함하고 있으며, 「인구주택총조사」에서는 주택유형으로서 별도 구분하지 않고 있음. 또한, 「건축법」에서는 단독주택(대분류)의 한 유형으로서 ‘공관’을 두고 있지만, 여타 조사에서는 단독주택(소분류), 다가구주택 등에 용해된 것으로 보임.
- 둘째, 우리나라 도시에서는 주거와 비주거 용도가 혼재된 주거시설이 많은데, 「인구주택총조사」에서는 주거용 부분과 비주거용 부분의 상대적인 많고 적음에 따라 ‘영업겸용 단독주택’ 또는 ‘비주거용 건물 내 주택’으로 별도 분류하고 있음. 그러나 「건축법」에서 주택은 다양한 건축용도분류의 하나로 포함되어 있고 주택의 입장에서 이를 한정하여 분류하지 않음. 건물은 주용도를 기준으로 분류되며, 주택은 (주)용도분류상 주택뿐만 아니라 상업·업무 등 비주거용 건물로 분류된 용도에도 부수용도로서 일부 포함되어 있을 수 있음. 따라서 주용도로서 주택으로 분류된 건물만을 한정할 때 과소계상이 되며, 주용도가 상업·업무 등인 비주거용 건물 내의 주택은 파악하기 어려움.

	가구 3	가구 2	가구 1
	가구 2	가구 1	점포
	가구 1	점포	점포

건축법	다가구주택	다가구주택	근린생활시설
인구주택총조사	다가구주택	영업겸용단독	비주거용건물내 주택
주택특성조사	다가구주택	다가구주택	주상용

〈그림 2-9〉 용도혼합 건축물의 주택분류상의 차이 예시

- 셋째, 기숙사, 하숙집과 같은 집단거주시설과 마찬가지로 점차 늘어나고 있는 오피스텔, 고시원 등과 같은 거처 등에 대한 처리방식이 명확치 않음. 아직 「인구주택총조사」를 비롯한 대부분 통계에서 오피스텔을 주택이 아닌 거처로서 분류하고 있는 반면, 「과세대장」에서는 ‘주거용’ 오피스텔을 주택으로 분류하여 과세하고 있음.
- 넷째, 용어의 정리가 필요함. ‘단독주택’ 용어와 관련하여, 단독주택, 다가구주택을 포괄하는 ‘대’분류상의 단독주택과 다가구주택 등과 같은 수준의 ‘소’분류상의 단독주택 용어가 같아 분류코드 없이는 주택유형을 구별하는데 불분명한 경우가 많이 발생함.
- ‘다중주택’ 용어도 실체가 분명치 않고, ‘공관’의 경우에는 소분류상의 위치를 정할 정도의 위상을 갖는 주택인지 의문시될 뿐만 아니라 일반적으로 종교시설, 군사시설, 공공시설 등에 있는 관사, 사택 등도 이에 포함되는 것인지 분명치 않음.

3. 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 간의 차이

1) 단독주택으로서의 다가구주택

- 일반적인 단독주택과 관련하여 당해 다가구주택이 외형상 단독주택이거나

단독주택으로 허가를 받았다 할지라도 실제로 1세대 거주 단독주택인지 다가구주택인지를 외형적으로 구분하기는 쉽지 않음.

- 공동주택처럼 독립적으로 구획된 주거부분을 분리하여 매매하는 것이 불가능하다고 해서 이를 각각의 부분을 주택의 한 단위로 보지 않는 것은 거처기준에 기초한 분류체계와 맞지 않음.
- 한편, 다가구주택의 처리방식에는 독신가구, 저소득가구 등의 주택기회에 큰 일조를 하는 반면, 협소한 도로, 주차장 부족 등 주거환경 악화에 이바지하고 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

2) 다가구주택의 집계방식

- 또한, 다가구주택은 「인구주택총조사」를 비롯하여 통상적인 주택호수 집계방식에서는 소유 또는 매매의 단위를 기준으로 하여 1개의 주택으로 산정되지만, 「지방세법」에서는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 1개의 주택으로 봄. 따라서 「지방세법」에 의한 다가구주택 산정단위는 신주택보급률 산정에 가장 근접한 방식임.

〈표 2-14〉 「지방세법」상의 다가구주택에 대한 규정

법 조항	내용
지방세법시행령 제140조(주택의 구분)	다가구주택은 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 1구의 주택으로 봄
지방세법운영세칙 188-1(1가구의 주택)	「1가구 주택」이라 함은 소유상의 기준이 아니고 점유의 독립성을 기준으로 판단 하되 합숙소, 기숙사 등은 방 1개를 1가구 주택으로 보며, 다가구주택은 침실, 부엌, 출입문이 독립되어 있어야 1가구의 주택으로 봄

3) 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 간의 구분 어려움

- 다가구주택, 다세대주택, 연립주택은 여러 가구가 모여 있다는 점에서 같음. 다만, 다가구주택은 단독주택에 해당하기 때문에 공동주택으로 분류되는 다세대주택처럼 구분소유가 되지 않고 개별단위로 매매할 수 없음.

- 다가구주택과 다세대주택은 주택으로 쓰이는 연면적이 660㎡ 이하로 차이가 없으나, 다가구주택은 3층 이하로 19세대 이하인 반면, 다세대주택은 20세대 이상으로 4층까지 건축 가능함.
- 공동주택으로서 다세대주택과 연립주택은 면적에서만 차이가 있는데, 재고량에 있어서 그동안 다세대주택은 증가하였고 연립주택은 감소하여 2008년 현재 전체 주택에서 차지하는 비중은 다세대주택 19%, 연립주택 6% 정도임. 따라서 다세대주택과 연립주택을 반드시 구분해야 할 필요성이 있는지 의문시됨.
- 다가구주택, 다세대주택, 연립주택은 주택소비 및 서비스 형태의 측면에서 서로 크게 다르지 않고, 면적기준과 층수기준과 같은 물리적 기준에서도 큰 차이가 없음. 따라서 통계작성의 일관성을 확보하고 혼란을 줄이기 위해서는 어떤 형태로든 정비가 이루어질 필요가 있음.

〈표 2-15〉 건축법상 다가구주택, 다세대주택, 연립주택의 비교

분류기준	다가구주택	다세대주택	연립주택
세대수	19 이하	20 이상	20 이상
면적	1개 동 연면적 660㎡ 이하	1개 동 연면적 660㎡ 이하	1개 동 연면적 660㎡ 초과
층수	주거용 3개 층 이하	주거용 4개 층 이하	주거용 4개 층 이하

4. 가구와 세대의 선택 문제

- 주택의 소비단위로서 실제 거주의 측면을 강조하면 가구수를, 부동산 관련 각종 제도적 규제를 위해서는 주민등록 또는 세법상의 세대수를 사용하게 되는데, 용어는 물론 통계자료를 혼란스럽게 사용하는 경우가 많음.
- 서울에서 주민등록상의 세대수와 「인구주택총조사」에 의한 가구수는 15~17% 정도 크게 차이가 나는데, 2005년의 경우 주민등록 세대수가 인구주택총조사의 가구수보다 561천 세대가 더 많은 것으로 나타남.

- 주택수요, 주택보급률 등의 분석을 위해서는 세대수보다는 가구수가 더욱 적절하지만, 가구수에 대한 통계는 5년마다 조사되는 『인구주택총조사』에 서만 이용 가능하기 때문에 부득이하게 세대수를 사용함으로써 정확한 정보를 생산하는데 한계를 가짐.

〈표 2-16〉 주민등록에 의한 세대수와 인구주택총조사에 의한 가구수 비교
(단위: 천 세대, 천 가구)

구분	서울			전국		
	1995년	2000년	2005년	1995년	2000년	2005년
주민등록세대(A)	3,418	3,540	3,871	14,153	15,765	17,858
인구주택총조사가가구(B)	2,966	3,086	3,310	12,958	14,312	15,887
A-B	452	455	561	1,195	1,453	1,970
A/B	1,152	1,147	1,170	1,092	1,102	1,124

자료: 통계청, 주민등록인구통계, 인구주택총조사

제3장 주택 통계 자료의 현황과 문제점

제1절 주택 관련 기초통계자료의 현황

제2절 현행 주택 관련 통계자료의 문제점

제 3 장

주택통계자료의 현황과 문제점

제1절 주택 관련 기초통계자료의 현황

1. 기초통계자료 개요

- 주택 관련 기초통계자료는 대장자료, 조사자료 등과 같은 원자료(raw data) 형태를 비롯하여 원자료를 집계·가공한 통계자료, 정책지표 형태의 자료, 이들 자료와 지표들을 전산정보시스템으로 구축한 형태 등으로 다양함.
- 현재 주택 관련 기초자료는 중앙정부와 지방자치단체를 비롯한 공공부문에서 생산·제공하는 것과 민간부문에서 생산·제공하는 것으로 크게 구분할 수 있음. 공공부문은 많은 자료가 지방자치단체에서 생산·보고되는 한편, 중앙정부(특히 국토해양부) 주도로 각종 데이터 및 정보시스템이 상당부분 구축되어 있음. 민간부문(KB은행 등)도 주택가격, 시장동향, 주택금융 등에 관한 정보를 제공하고 있음.
- 현재 구축되어 제공되고 있는 주요 주택통계자료를 정리하면 다음 표와 같음.

〈표 3-1〉 주택 관련 주요 통계자료 요약: 원자료 및 전산정보시스템 중심

구분	통계자료명	출처	단위	주기	범위	주요 자료	비고
공통	인구주택총조사	통계청 (KOSIS)	인구/가구/주택	5년	전수, 10%	인구, 가구, 주택, 주거실태 등	
	통계연보	지자체 (서울시)	다양	년	다양	다양한 분야(인구, 주택건설 분야 포함)	
	주택통계시스템 (HIS)	국토해양부	주택	월, 분기, 년	주택	주택건설실적, 분양/미분양, 입주, 재고, 임대주택, 가격, 부담능력, 도시정비, 수요 등	1단계 완료
주택 재고/ 공급	건축물대장 (e-AIS, 세움터)	지자체 국토해양부	건축물 (대지/동/층)		건축물	건축물의 대지/용도/규모/구조/설비/허가/착공/사용승인 등	건물 도형
	건물과세대장	지자체	건축물 과세건	년	과세대상 건축물	주택특성, 과세평가액 등	
	아파트 주거환경통계	지자체	아파트	3년	아파트	동수, 규모, 구조, 난방, 부대복리시설, 연도별 건설현황 등	
	주택전산망	국토해양부	주택	년	주택	양도소득세/재산세, 분양정보, 당첨자정보 등	
	임대주택전산망	NH공사	주택		임대주택	임대자산관리시스템, 임대부금시스템 등	
	분양자료	금융결제원, 대한주택보증	주택		분양주택	청약통장 가입자 수, 분양자료 등	
	보증자리주택 종합정보	국토해양부	주택		보증자리 주택, 지구	유형별 사업관리, 청약관리(사전예약, 주택청약), 공사관리 등	구축 중
	공동주택관리 정보시스템	대한주택 관리사협회	아파트	월	아파트	일반관리비, 경비비, 청소비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비 등	
	주택업무편람	국토해양부	주택			주택관련 주요 통계	
	임대주택편람	국토해양부	임대 주택			임대주택, 부도임대주택, 기타	
주택 가격/ 거래/ 금융	주택특성조사 (부동산공시가격 알리미)	국토해양부 지자체	주택 과세건	년	과세대상 주택	주택(공동/표준단독/개별단독) 특성, 주택평가액 등	
	부동산 실거래가 (RTMS)	국토해양부 지자체	거래건	월	거래주택	주택(공동/단독) 실거래가 현황	
	주택가격 동향조사	국민은행	주택	월	주택 표본	주택가격/시장동향, 부담능력지수(PIR, HAI), 매매/전세가격지수 등	
	아파트가격동향	국민은행	아파트	주	아파트 표본	매매/전세가격지수 매매/전세시장동향 등	서울 강북/ 강남 구분

〈표 계속〉 주택 관련 주요 통계자료 요약: 원자료 및 전산정보시스템 중심

구분	통계자료명	출처	단위	주기	범위	주요 자료	비고
주택 가격/ 거래/ 금융 (계속)	부동산시세	국민은행	주택	주	아파트 /오피스텔 표본	아파트/오피스텔 및 분양권 시세, 매물정 보 등	
		부동산114 (REPS), 부동산써브, 덕터아파트 등	주택	주	아파트 /오피스텔 표본	아파트/오피스텔 등 시세, 공급물량 등	
	주택금융수요 실태조사	국민은행	개인, 가구	년	가구표본	주택구입, 주택금융 특성 등	서울 4개 지역 구분
	주택금융 및 보급자리론 수요실태조사	한국주택금융 공사	개인, 이용자	년	가구표본	주택구입, 주택금융 특성 등	전국
주거 특성	주거실태조사	국토해양부	가구	2년 (1년)	가구표본	가구, 주택, 주택가격, 금융, 주거실태 등	일반조사(짹수해), 특수조사(홀수해)
인구/ 가구	주민등록자료	행정안전부, 지자체	인구, 세대		전수	주민등록인구, 세대 등	
	장래 인구 및 가구추계	통계청 (KOSIS)	인구, 가구		전수	장래 인구/가구의 규 모, 구성 등	시/도 단위
	사회통계조사	통계청 (KOSIS)	가구	년	표본	가구, 소득, 소비, 주 거 등	전국 단위
	가계동향조사	통계청 (KOSIS)	가구	월	표본	수입 및 지출내역, 가구/주택특성, 주택 가격(월세평가액) 등	서울/전국 구분
	가계자산조사	통계청 (KOSIS)	가구	5년	표본	자산(금융/부동산/ 자동차 등) 보유실태	전국 단위
	가계신용조사	한국은행 (ECOS)	가구	분기	-	가계대출, 주택 관련 대출 등	전국 단위
	국민기초생활보 장제도조사	보건복지부	가구	년	기초생활 보장 수급자	최저생계비 등	
	연말정산시스템	국세청	인구	년	전수	소득정보 등	
물가/ 금리	소비자물가조사	통계청 (KOSIS)	기본, 품목 등	월	표본	소비자물가지수	서울/전 도시 구분
	은행금리통계	한국은행 (ECOS)	-	월	예금은행	예금은행 주택담보 가중대출금리, 순수 저축성예금 가중평 균수신금리 등	전국 단위
토지/ 도시 계획	토지/임야대장 (KLIS)	국토해양부 지자체	필지		필지	토지정보, 지적행정, 측량성과 등	지적도형
	도시계획정보시 스템(UPLIS)	국토해양부 지자체	필지 등		도시계획 구역	도시계획 관련 정보, 도시계획행정 등	지적도형, 용도지역/지구/ 구역도형

2. 공공부문 자료

- 공공부문에서 구축하여 운영하고 있는 기초통계자료, 대장자료, 또는 통계 정보시스템 중 몇 가지 중요한 것들을 살펴보면 다음과 같음.

1) 인구주택총조사

- 통계청에서 5년마다 시행하는 「인구주택총조사」는 주택 및 주택 이외의 거쳐, 주거상황 등을 파악하는 가장 종합적인 전수조사자료라 할 수 있음. 11월 1일을 기준으로 하며, 원칙적으로 가구별로 직접 방문하여 조사가 이루어짐.

〈표 3-2〉 2005년 인구주택총조사에서 가구 및 주택 관련 조사항목

가구	주택
· 가구 구분 · 사용 방 수: 방, 거실, 식당 · 주거시설형태: 부엌, 수도, 화장실, 목욕시설 · 거주 층 · 난방시설 · 점유형태(주거전용, 영업겸용) · 주인 가구 및 주택소유 여부 [표본조사 추가항목] · 거주기간 · 자동차 보유 대수 · 주차시설 · 임차료 · 현 시·군·구 거주사유 · 다른 시·군·구 이동사유	· 주택 및 거처의 종류 및 층수 · 연건평 · 대지면적(단독주택만 기재) · 총방수: 방, 거실(대청마루), 식당 · 건축연도 · 편익시설 수: 부엌, 화장실, 독립된 출입구

- 조사를 통해 정확히 파악하기 어려운 항목들(연건평, 대지면적, 건축연도)에 대해서는 건축물대장 등에 의존하며, 구별기준에 대한 조사지침이 있다 하더라도 조사원마다 다른 판단을 하거나 오류가 존재할 가능성은 불가피함(다가구주택, 다세대주택, 연립주택).

- 「인구주택총조사」자료는 주거상황을 파악할 수 있는 가장 유용한 자료의 하나임은 틀림없으나, 5년마다 조사되기 때문에 시의성 있는 정책정보를 제공하기 어려운 단점이 있음.

2) 건축물대장(e-AIS 또는 세움터)

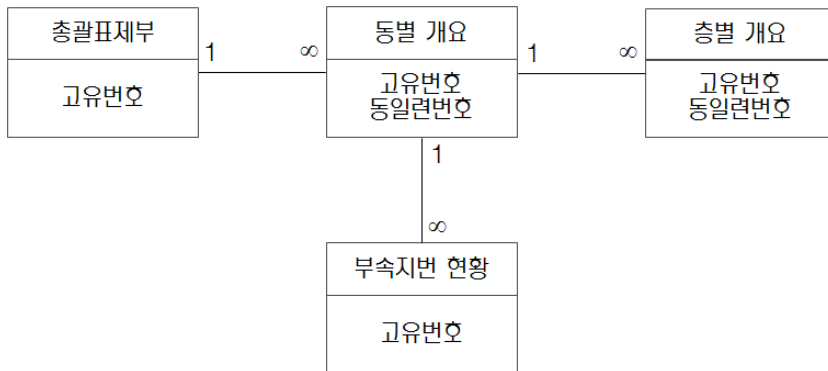
(1) 개요

- 건축물대장은 적법하게 건축된 건축물에 대하여 건축과·주택과에서 사용 승인 후 지적과에서 작성 및 발급하는 공부로서, 소유권의 구분 기능 여부에 따라 일반건축물대장과 집합건축물대장으로 나누어 작성되며, 집합건축물대장은 다시 표제부와 전유부로 구분된다. 또한, 2 이상의 건축물이 하나의 대지 안에 있을 때에 대하여 총괄표제부가 작성됨.
- 건축물대장은 신축·증축·개축·재축·이전, 용도변경, 철거·멸실 등 건축물의 변동이 일어나면 대장에 반영되는 사건기반(event-driven) 자료에 속하며, 이러한 건축물 생애주기(life-cycle) 동안의 변화가 제대로 신고·허가되지 않거나 대장자료에 반영되지 않으면 현실과 자료 간의 불일치가 발생할 수 있음.
- 전산화된 건축물자료는 그동안 지속적인 정비를 통해 상당 부분 오류, 누락부분 등에 대한 개선이 이루어졌으나, 아직 전적으로 이에 의존하기에는 여러 가지 한계가 있어 종래의 수기에 의한 대장자료와 전산화 자료를 병행하여 사용하고 있음. 또한, 다가구주택을 비롯하여 주택유형별로 과세대장, 인구주택총조사와 같은 자료와 일치하지 않는 것은 물론 건축물대장 내에서도 종래 대장자료와 전산화 자료가 일치하지 않는 문제점이 있음. 따라서 주택분류체계 및 기준의 정비, 현장조사를 통한 정비·정리, 활용 및 발전방안의 모색 등 대대적인 개선작업이 있지 않고는 근본적으로 해결하기 어려운 실정임.

〈표 3-3〉 건축물대장의 종류 및 구성요소

구분	개요	주요 내용	첨부도면
일반건축물 대장	단독주택과 같이 건축물의 소유권이 구분되지 않는 건축물, 호별로 분리되지 않은 일반건축물을 관리하는 대장	· 기본사항 · 건축물 현황 · 소유자현황	평면도, 배치도 (총괄표제부에 배치도 존재 시 생략)
집합건축물 대장	아파트와 같이 건축물의 부분이 구분되는 소유권을 갖는 건축물(집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률)	· 기본사항	평면도, 배치도 (총괄표제부에 배치도 존재 시 생략)
표제부	건축물 및 대지에 관한 현황을 기재	· 건축물 현황	
전유부	호별 소유 현황을 관리하는 부분으로서 건축물의 전유 부분 기재 서식	· 전유현황, 공유현황 · 소유자 현황	
총괄표제부	2 이상의 건축물이 하나의 대지 안에 있는 경우 작성(일반건축물, 집합건축물)	· 기본사항 · 건축물 현황	배치도

자료: 국토해양부, 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(2004.11.29 개정 기준)



〈그림 3-1〉 건축물대장 데이터베이스 연계형태

(2) e-AIS(건축행정정보시스템, 세움터)

- e-AIS는 건축주택 분야의 행정전산화를 위한 국토해양부 주관의 전산시스템으로, 건축허가부터 착공, 사용승인에 이르는 건축행정업무와 주택조합 설립부터 사업승인, 사용검사에 이르는 주택행정업무의 전 과정을 완전히 전자적으로 처리하고, 사용승인과 동시에 건축물대장을 비롯한 각종 자료와 문서를 자동으로 생성하는 시스템임.

- 현재 국토해양부는 ‘부동산행정정보일원화’ 사업을 통해 건축물대장, 토지임야대장, 지적도, 토지이용계획확인원, 개별 및 공동주택가격확인원의 통합을 추진하고 있음.
- 한편, 서울시는 e-AIS의 활용도를 높이기 위해 e-AIS에 기반을 둔 공적공간관리시스템(공개공지, 지구단위계획구역 등의 관리) 및 건축·주택통계분석시스템을 추가 개발하여 운영하고 있음.

〈표 3-4〉 e-AIS의 대상 업무

구분	업무내용
건축업무	건축허가, 착공, 사용승인, 건축신고, 공작물, 가설건축물, 위반건축물
주택업무	주택건설사업계획승인, 착공, 사용검사, 행위허가
건축물대장 업무	대장작성, 기재사항변경, 열람, 발급, 말소
정비사업	행정계획, 조합, 사업시행인가, 관리처분, 착공, 준공인가, 정비사업전문관리업
건축 관련업자	건축사, 건축사사무소, 임대사업자, 주택건설사업자, 주택관리사
통계	건축허가통계, 건축물착공통계, 건축물통계, 주택건설실적

〈표 3-5〉 서울시 e-AIS 건축통계분석시스템의 주요 생성 통계자료

분류	주요 분야
건축인허가 연월보	- 용도별/건축구분별/구조별 건축허가현황 - 용도별 건축물 착공통계 세부내용
주택건설실적	- 자치구별/연도별 주택건설실적 - 전용면적별/형태별/연도별 주택건설실적
건축사 분기보	- 구별/분기별 건축사사무소 업무신고 현황 - 건축사 행정처분 부과현황
건축물 분기보	- 연도별 재고주택 현황 - 분기별 주택현황 보고
주택(도심)재개발 월보	- 주택재개발사업 시행현황 - 연도별 주택재개발 구역지정 현황
건축 관련사업자 월보	- 임대사업자 및 임대호수 등록현황 - 주택관리사 등록현황
기타 정형통계	- 자치구별 주거환경개선사업 추진현황

3) 건물과세대장

- 건축물 과세대장은 비과세 건축물을 제외한 모든 건축물에 대하여 매년 5월 1일을 기준으로 재산세를 부과하기 위해 서면 혹은 직접 조사하여 세무과에서 작성하는 자료임. 과세대장의 항목은 대장관리번호, 성명·주소 등을 포함하는 재산세 납세의무자 관리자료, 구조·지붕·용도·면적(전체, 전용)·신축연도·층수(지상, 지하)·주소 등을 포함하는 재산세 물건관리자료로 이루어져 있음.
- 과세대장은 과세대상인 건축물에 대한 정보만을 관리하므로, 비과세 건축물 정보를 포함하고 있지 않으며, 건축물을 납세자의 구분에 따라 과세대상 건별로 정리하고 있음.
- 특히, 다가구주택의 경우, 사실상 독립적인 주거요건(출입구, 침실, 부엌)을 갖추면 별개 주택으로 산정하기 때문에 ‘사용’의 개념을 강화한 신주택보급률 지표 등을 지원하는데 적합함.

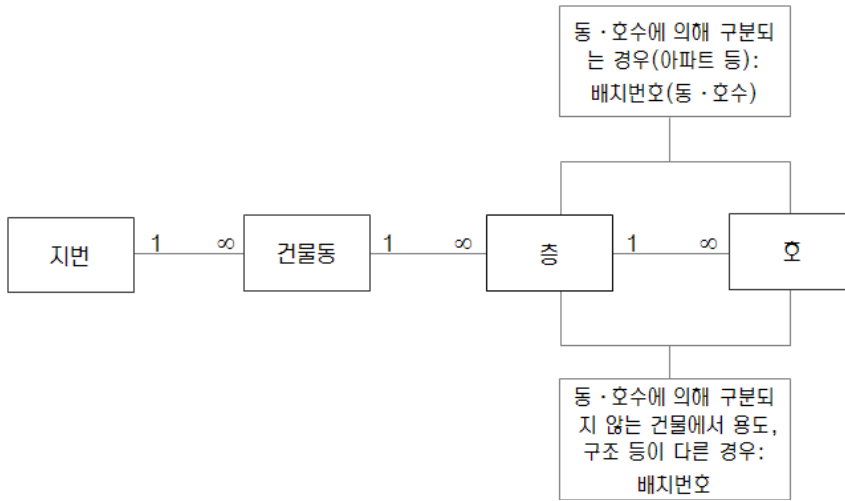
<관리번호 부여>

지 하	⑥			구분	동	호수	순번	배치번호
	③	④	⑤	①	-	-	-	81 01
				②	-	-	-	81 02
	①		②	③	-	-	-	01 01
				④	-	-	-	01 02
				⑤	-	-	-	01 03
				⑥	-	-	-	02 01

〈그림 3-2〉 건물과세대장 자료에서 건물 내 용도·구조 등이 다른 여러 물건이 있는 경우 배치번호 부여방식의 예

〈표 3-6〉 건물과세대장 중 물건관리자료 부분의 항목

· 과세대장 ID(자치구코드_일련번호)	· 건물 ID
· 주소	· 행정동, 특수지, 동, 호수
· 구조, 지붕, 용도	· 지상층수, 지하층수
· 전체면적, 전용면적	· 신축연도



〈그림 3-3〉 건축물 과세대상자료의 기본구조

4) 주택특성조사(부동산공시가격알리미)

- 주택특성조사는 부동산 보유세를 강화하고 각종 토지 및 건물에 대한 세금을 현실화하기 위해 「부동산가격 공시 및 가격평가에 관한 법률」에 따라 2005년부터 실시하는 개별주택가격조사의 기초자료이며, 개별주택가격조사는 전국의 단독, 다세대, 다가구, 주상복합 등 주거용 건물을 대상으로 함. 단독주택가격은 시·군·구가, 공동주택가격은 국토해양부가 공시하는 이원적 체계를 운영되고 있음.
- 주택특성조사표는 주택가격형성에 중요한 요인으로 작용하며 주택정보로서 가치가 있는 항목들을 기재토록 하고 있음. 주택특성조사는 매년 1월 1일(공시기준일)을 기준으로 하고, 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택은 매년 6월 1일을 기준으로 하며, 조사항목은 다음 표와 같음.

〈표 3-7〉 주택유형별 조사 특성

구분	공동주택가격	표준단독주택가격	개별단독주택가격
정의	- 공시기준일 현재 당해 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 크다고 인정되는 적정가격을 조사·산정 - 매매 및 방매사례, 시세자료, 감정평가액, 분양사례 등을 주로 활용 - 호가 위주의 가격이나 특수사정에 의한 이상 거래가격은 거래 가능가격으로 채택하지 않음	- 매년 1월1일 기준 토지·건물 일체의 주택가격을 조사하여 공시한 가격 - 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조에 의해 국토해양부 장관은 용도지역·건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준단독주택에 대하여 매년 공시기준일(1월 1일) 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시한 주택	- 매년 국토해양부 장관이 결정·공시하는 표준단독주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준단독주택의 특성을 상호·비교하여 산정한 가격에 대하여, 감정평가업자의 검증을 받은 후 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 가격
활용	- 주택시장의 가격정보를 제공 - 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우 그 기준으로 활용될 수 있음	- 주택시장의 가격정보 제공 및 국세·지방세 등 과세산정의 기준으로 활용 - 지방세 및 종합부동산세의 과세기준과 실거래가 신고제의 검증기준으로 활용	- 종합부동산세 및 재산세 등 국세와 지방세의 부과기준 - 부동산 실거래가 신고제도의 검증가격 기준
공시주체	(주)한국감정원	시장, 군수, 구청장	국토해양부 장관

〈표 3-8〉 주택특성조사표 조사내역

구분	주요조사항목	
토지특성	· 일련번호	· 소재지
	· 토지(임야)대장번호	
	· 일단지(일반주택, 일단지 및 특수유형주택)	· 토지·건물유형 구분
	· 지목	· 대지면적, 실제 대지면적
건물특성	· 용도지역, 용도지구	· 기타 제한(구역 등): 기타, 도시계획시설
	· 지형지세: 고저, 형상	· 도로조건: 도로접면, 간선도로거리
	· 유해시설 접근성: 철도·고속도로, 폐기물처리시설 및 수질오염방지시설 등	· 기타 특성
	· 토지이용상황	
건물특성	· 건축물대장 고유번호	
	· 동수, 층수	· 건축면적, 실제 건축면적, 연면적, 실제 연면적
	· 건폐율, 실제건폐율, 용적률, 실제용적률	
	· 사용승인일자(준공일자)	
건물특성	· 건물구조, 건물지붕, 건물용도	· 층별 구조·용도·면적
	· 특수부대설비	
	· 증·개축, 증·개축면적, 증·개축일자	
	· 내용연수	· 건물 총 가격배율, 토지 총 가격배율
조사자	· 표준주택가격, 산정가격, 검증가격, 의견제출조정가격, 결정가격, 이의신청조정가격 등	· 조사자의견 등

5) 주택통계시스템

○ 국토해양부(LH공사)가 구축하고 있는 주택통계시스템(HIS: Housing Information System)은 주택통계정보를 다양하게 활용할 수 있는 응용정보시스템으로, 1단계 사업('07. 8~'08. 5)을 통해 주택건설, 도시정비, 분양, 미분양, 주택 재고, 입주, 임대주택 등 7대 통계에 대해 101종의 통계 서식을 개발하였음.

〈표 3-9〉 주택통계시스템(1단계)의 주요 구현기능

대분류	기능	내용
통계입력	주택건설	· 인허가, 착공, 사용검사 실적 입력, 조회, 수정
	도시정비	· 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시재정비법」 사업현황 입력, 조회, 수정
	분양 및 미분양	· 분양승인 입력, 조회, 수정(임대주택실적 포함) · 미분양 입력, 조회, 수정
통계마감 및 조회	실적마감	· 주간실적 마감, 월간실적 마감
	통계조회	· 통계 기초자료 조회, 주간 입력실적 조회
시계열 통계	통계조회	· 주택건설실적('98~'07년간 수도권 지자체 실적) · 아파트주거환경통계(2002~2007년까지 사용승인 공동주택) · 주택도시통계편람(주공에서 발간하는 통계집)
응용통계	비정형통계	· 비정형 통계분석
	통계지도	· 지도로 보는 주택통계
	건설실적 분석	· 주택건설실적 분석, 주택건설추이
	공급예측	· 착공량기준 입주량 추정
	주택재고	· 주택재고 추계 분석(건축물대장 기준)
	주택지표	· 주택지표관리(PIR, RIR, HAI)
관리기능	연계관리	· 세움터 연계, 세움터 기초자료 등록, 이력조회
	행정전자서명	· 전자서명 등록
	통계메타데이터	· 통계메타데이터 입력 및 관리
	알림마당	· 공지사항, 묻고 답하기, 자주 하는 질문, 유의사항

〈표 3-10〉 주택통계시스템(HIS) 1단계사업의 기능구현 통계

구 분		통계유형	생산주기	생산부서	생산방법
주택건설 실적통계	주택건설 인허가	행정통계	월	주택건설과	지자체에서 실적보고
	주택건설 착공	행정통계	월	주택건설과	지자체에서 실적보고
	주택건설 준공	행정통계	월	주택건설과	지자체에서 실적보고
도시정비 통계	재건축, 재개발, 주거환경, 도시환경	행정통계	분기	주택정비과	지자체에서 실적보고
	재정비촉진, 뉴타운, 균형발전촉진	행정통계	분기	주택정비과	지자체에서 실적보고
주택분양 통계	분양계획	행정통계	년, 월	주택시장제도과	주택 관련 협회와 주공에서 보고
	분양실적	행정통계	월	주택시장제도과	시군구에서 입주자 공고문 보고
	분양주택가격	행정통계	월	주택시장제도과	시군구에서 입주자 공고문 보고
	미분양현황	행정통계	월	주택정책과	지자체에서 실적보고
주택재고 통계	주택재고(추계)	가공통계	년	주택정책과	건축물대장을 이용하여 추계
	공동주택 관리현황	행정통계	1년	주택건설과	지자체 실적 보고
	아파트 주거환경 통계	행정통계	3년	주택건설과	아파트 주거환경통계 조사
주택입주 통계	입주실적	가공통계	월	주택건설과	준공량 기준
	입주량 추정 (착공량 기준)	가공통계	월	주택건설과	건축물 대장의 사용승인현황
	입주예정	가공통계	월	주택시장제도과	입주자 공고문의 입주월로 추정
임대주택 통계	임대주택 재고	행정통계	월	국민임대건설과	지자체, 사업자 보고
	임대주택 건설	행정통계	월	국민임대건설과	지자체, 사업자 보고
	임대주택사업자	행정통계	월	국민임대건설과	지자체, 사업자 보고

〈표 3-11〉 주택통계시스템(HIS) 1단계에서 생산하는 통계의 종류

구 분		통계 화면명	계
주택건설 실적통계	주택건설 인허가	인허가 실적, 주택건설실적보고서 등	24
	주택건설 착공	주택건설실적보고서(착공 월계), 착공 승인 현황 등	15
	주택건설 사용검사	주택건설실적보고서(사용검사 월계), 사용검사 승인 현황 등	15
도시정비 통계	재건축, 재개발, 주거환경, 도시환경	연도별 주택재건축사업 추진현황, 시도별 주택재건축사업 추진현황 등	8
주택분양 통계	분양신청	주택분양 신청(총괄), 주택분양 신청(아파트), 주택분양 신청(주택규모별)	3
	분양승인	주택분양 승인(총괄), 주택분양 승인(아파트), 주택분양 승인(주택규모별)	3
	공동주택분양계획	공동주택 분양계획, 공동주택 분양 계획 실적	2
	미분양현황	미분양 주택현황, 시군구별 미분양 현황, 규모별 미분양 현황 등	10
분석모형	공급예측모형	착공량 기준 월별 입주량 추정	1
주택입주	입주	입주실적(입주예정월, 착공일, 사용검사일)	9
임대주택	임대주택 건설 임대주택 재고 임대주택사업자	임대주택 미분양, 사업주체별/유형별 임대주택 건설실적 등	5
주택재고	주택재고 현황	주택재고 현황(면적별, 시도별, 연도별) 등	5
수요지표	수요지표	수요지표	1



자료: LH공사 내부자료

〈그림 3-4〉 국토해양부의 주택 및 도시 관련 정보시스템 구축현황

6) 부동산 실거래가(RTMS)

- 부동산거래관리시스템(RTMS: Real Estate Trade Management System)은 부동산 실거래가를 다루는 데이터 기반을 말하며, 부동산거래와 관련한 부동산거래계약신고부터 부동산등기까지 부동산거래 제반업무를 언제 어디서나 편리하고 빠르게 처리할 수 있는 체계를 마련하기 위한 것임.
- 부동산실거래가 자료는 시세정보에 기초한 가격정보 이외에 실제 거래가격 및 거래정보를 알 수 있으며, 단독주택, 다세대주택 등 비아파트 거래가격정보도 알 수 있는 거의 유일한 자료임. 현재 국토해양부가 실거래가 조회서비스를 제공하고 있으며, 서울시는 매매가격 및 거래동향을 서울시 전체와 주요 사업지구(뉴타운, 재건축, 용산 국제업무단지 등)에 대하여 매월 분석하고 있음.

- 부동산실거래가 자료는 거래빈도의 희소성이라는 기본적인 한계와 함께 계약시점과 신고·허가시점 간에 1~2개월의 시차가 존재하며, 원자료 취득의 어려움 등으로 활용가능성에 많은 제약이 있음.
- 또한, 앞서 주택특성조사자료와 마찬가지로 자료관리 주체가 공동주택은 국토해양부, 단독주택은 서울시를 포함한 지방자치단체로 나누어져 있고, 자료공개가 제한적이어서 서울시 차원에서 종합적인 모니터링자료로 활용하는데 장애요인으로 작용하고 있음.

7) 주거실태조사

- 국토해양부(국토연구원)의 주거실태조사는 주거실태에 관한 세부적이고 종합적인 정보를 제공하는 조사로서, 일반조사는 짝수해, 특수조사는 홀수해에 시행함. 일반조사는 2년, 특수조사는 4~6년 주기의 부정기조사로 정책적인 수요에 따라 주제별 조사를 시행하는 체계로 운영되고 있음. 그러나 원자료를 적시에 취득하는데 많은 장애가 있음.

〈표 3-12〉 국토해양부 주거실태조사 주요 조사항목

조사항목	세부구분	설문문항
주거 및 주거환경	과거 주거이동	주거이동여부, 거주기간, 거주지역, 주택유형, 점유형태, 주택미련방법, 공간구성, 거주면적, 주택구입경험, 최초주택구입 소요기간
	주거소비	동거 가구수, 지하층·옥탑방 여부, 거주층수, 채광/통풍, 주택유형, 공간구성, 거주면적, 주거시설(부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도, 출입구, 고령자/장애인용 시설)
	주거환경	소방차 진입가능여부, 통근수단 및 시간, 주차장소, 거주환경만족도, 경관
주거이동 및 주택구입계획	향후 2년 내 주거이동 및 주택구입계획	이주계획, 이주희망지역, 주거이동사유, 이주 시 고려사항, 청약가입계획, 기존주택 구입계획, 소요예상비용/자금조달
	주거희망	주택유형, 주택규모, 점유형태, 주택미련방법, 주택가격/임대료, 희망차입조건
공공임대주택	주거희망	입주의사, 입주이유, 고려사항, 희망공공주택유형, 면적, 임대료, 통근가능시간, 공급방식, 입주 시기, 입주하지 않으려는 이유, 분양주택과 혼합방식
가구특성 생활실태 및 구매력 파악	가구특성	가구원수, 가구주와의 관계, 연령, 성별, 결혼여부, 가구주 직업, 학력, 장애인 동거여부, 기초생활보호대상자 여부
	경제력	보유주택 수, 소득, 지출, 저축액, 저축목적, 재산, 부채
	주거비 부담	주택가격 및 임대료, 주택자금대출, 월차입상환액/상환방법, 차입상환기간, 주거비, 보건의료비

3. 민간부문 자료

1) 국민은행 부동산정보

(1) 주택가격동향조사

○ 전국 주택의 매매 및 전세가격 변동 상황과 월세 시장 동향을 조사하여 주택시장동향을 파악하고 분석하기 위한 조사로서 다음과 같은 통계정보를 제공함.

- 주택매매 및 전세가격, 월세이율
- 주택거래동향 및 변동요인
- 평균주택가격, 중위주택가격, 5분위 평균주택가격, 주택가격 5분위 배율, 주택가격 및 소득 분위별 PIR, 주택구매력지수(HAI), KB선도아파트50지수

(2) 주간아파트가격조사

○ 주간아파트가격 조사는 전국의 주택 매매 및 전세가격 동향을 조사하여 주택시장 동향을 파악하고 분석하는 데 목적이 있음.

〈표 3-13〉 국민은행 주간아파트가격조사의 주요 내용

구분	주요 내용
조사사항	매매가격, 전세가격, 거래동향 및 수급동향, 변동요인
조사지역	1개 특별시, 6개 광역시, 54개 시, 5개 군, 96개 구
조사방법	가격을 거래가 되지 않은 경우에는 매매(임대)사례비교법에 의하여 조사된 가격을 해당지역 부동산 중개업소에서 직접온라인상 조사표에 입력하는 자계식 조사를 기본으로 하며, 온라인 조사가 불가능한 부동산 중개업소에 한하여 조사원이 전화 또는 팩스로 조사
조사시기	- 조사주기: 주 1회 - 조사기준일 : 매주 월요일 - 조사기간 : 월~화요일

(3) 주택금융수요실태조사

- 도시가구의 주택구입 및 주택금융 이용 특성을 파악할 수 있는 조사로서 1973 년도부터 매년 조사를 실시하여 왔으며, 주택구입, 주택금융 및 부담정도에 대한 다양하고 세부적인 측정이 가능하지만, 원자료 취득이 어려움.

〈표 3-14〉 국민은행 주택금융수요실태조사 주요 설문항목

조사항목	설문문항
가구소득, 저축, 금융자산 및 부채	가구소득, 저축목적, 금융자산 보유규모, 금융부채 보유규모
차년도 주택가격 전망 및 정부의 중점추진과제	주택가격 전망, 정부중점추진과제, 재산증식 선호수단
주택구입 관련사항	내 집 마련 소요기간, 주택교체 소요기간, 최근 주택구입시기, 주택구입 희망시기
주택금융 이용특성 (최근 3년간 주택구입가구)	주택구입유형/규모/구입방법, 구입주택가격 및 연소득대비구입가격비(PIR), 이용대출상품 및 대출기간 결정방법, 대출만기, 상환방식 및 상환예정시기, 대출금액 및 구입가격대비 대출금비율(LTV), 상환금액 및 월소득대비 상환액비율(PTI)
전월세 가구의 금융이용특성	전월세가구 주택유형 및 규모, 전세가구 금융이용특성
주택구입 희망가구의 금융이용특성	주택구입 시 주요 고려사항, 구입희망 주택유형, 규모 및 구입방법, 예상구입가격 및 예상 연소득대비주택가격비(예상PIR), 희망대출상품 및 희망대출기간, 예상대출금액 및 예상 LTV, 상환부담가능금액 및 한계부담률
가구의 일반특성	가구주의 연령 및 직업, 가구주의 혼인여부 및 가구원수, 입주형태

2) 부동산시장 조사정보

- 부동산114, 부동산써브, 닥터아파트 같은 민간부문 부동산정보 사이트에서 호가자료를 제공하고 있음. 이 중 부동산114의 REPS(Real Estate Power Solution)는 전반적인 부동산시장에 대한 통합분석부터, 지역별, 유형별로 부동산시장의 상세한 분석까지 가능하게 함.
- REPS를 통하여 사업성 검토를 위한 기본적인 지역의 주택공급현황과 인구, 세대수 추이 등을 분석함으로써 지역의 기본적인 시장동향, 아파트·오피스텔·주상복합건물 등의 공급동향 및 가격동향, 건설사별 공급 및 가격동향 등의 파악이 가능함.

〈표 3-15〉 REPS의 활용현황

지역현황	아파트 공급물량	아파트 가격동향	오피스 및 상가	건설사분석
· 인구 증감현황 · 주택 보급현황 · 세대수 추이	· 분양물량 · 입주물량	· 가격변동률 · 전세대비매매비율	· 오피스 공실률 · 상가분양동향	· 가격동향 · 분양동향

제2절 현행 주택 관련 통계자료의 문제점

1. 주택통계기반 구축 · 활용수준의 불균형과 질적 통계정보

1) 서울시 차원의 주택통계기반 구축 및 활용수준 미흡

- 현재 주택 관련 통계자료의 경우 공공부문은 중앙정부(특히 국토해양부) 주도로 각종 주택통계기반(데이터 및 정보시스템)이 구축되어 있고, 민간 부문(KB은행 등)도 주택가격, 시장동향 등에 관한 다양한 정보를 제공하고 있음. 이는 주요 부동산정책을 중앙정부가 주도하고 있는 현실에서 연유하는 측면이 있음.
- 또한, 주택통계의 많은 자료가 지방자치단체에서 생산되거나 취합됨에도 체계적인 주택통계기반의 구축·활용에 있어서 서울시를 포함한 지방자치단체의 역할이 대단히 약하므로 지방자치단체 차원에서 주택정책을 능동적으로 수립하기 어려움.
- 주택시장이 지역적으로 차별화되는 추세를 보이고 있고 주택유형과 가구가 다양화되고 있기 때문에 지금까지의 중앙정부 주도의 주택정책에서 지방정부 중심의 주택정책으로 패러다임이 변화되어야 함. 지방정부 중심의 주택정책은 주택시장과 주거환경에 대한 많은 정보 확보를 전제로 하여야 하며, 이러한 다양한 정보들이 정책목표와 체계적으로 연결되는 구조를 가져야 할 것임.

- 주택건설, 공급, 채고, 가격 등에 대한 통계자료는 비교적 다양하게 구축되어 있으나, 주택의 세부적인 성능, 주거수준, 주거복지, 주거환경, 친환경주택, 무장애(barrier-free) 등 주택 및 주거실태에 대한 세부적인 질적 통계정보 구축 수준은 낮음.
- 주택에 대한 기초자료 및 단순집계자료는 흩어져 있으나, 이를 정책적으로 활용하기 위한 가공통계와 계획수립 및 정책평가를 위한 예측지표나 평가지표가 미흡하며, 이에 대한 표준화된 작성 기준도 미비함.

1) 자료의 누락 및 불명확

- 현재 주택통계자료에서 자료가 빠지거나 불명확하여 신뢰성이 낮은 경우가 많음. 이는 통계자료의 보고과정이나 조사 및 기록과정에서 발생할 수 있으며, 자료의 취합과정에서도 발생할 수 있음.

〈그림 3-5〉 건축물대장(상: 동별 자료, 하: 층별 자료) 자료누락 및 불명확 사례

- 예컨대, 주택건설 및 재고에 관한 가장 기본적인 자료의 하나인 건축물대장으로 주택재고를 파악하고자 할 경우, 필요한 정보는 주택 여부의 구별 가능성, 주택유형의 구별가능성, 세대수·가구수·면적 표기 등의 요건이 충족되어야 하는데 자료의 누락 및 불명확으로 어려움이 있음.

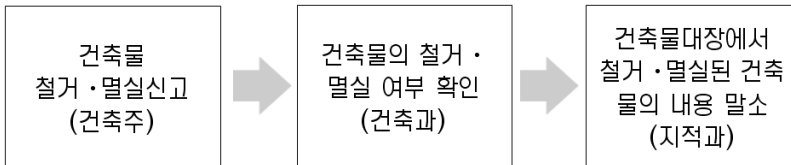
〈표 3-16〉 건축물대장 오차발생요인 예시

건축행정과정	오차발생요인
건축허가·신고 (신축, 증축, 개축, 재축, 이전 등)	- 무허가, 미신고
착공신고	- 건축허가 후 장기 미착공 - 착공 미신고
시공	- 착공 후 장기 공사 중단
준공 및 사용승인	- 장기 미사용승인 - 승인된 설계사항과 실제 공사내역 불일치 - 건축물대장 미기재 및 오기
사용 (용도, 구조, 재료 등)	- 위법 건축물(용도변경, 증·개축, 설비 등) - 용도변경 등 미신고
대장 유지관리 (조사, 정리·정비·이기 등)	- 건축물대장 정리·정비·이기 등 미이행 - 자료입력상의 오기
철거·멸실 신고	- 철거·멸실 미신고 - 신고 후 철거 미이행 - 철거·멸실여부 미확인 또는 소홀 - 대장정리(말소) 미이행

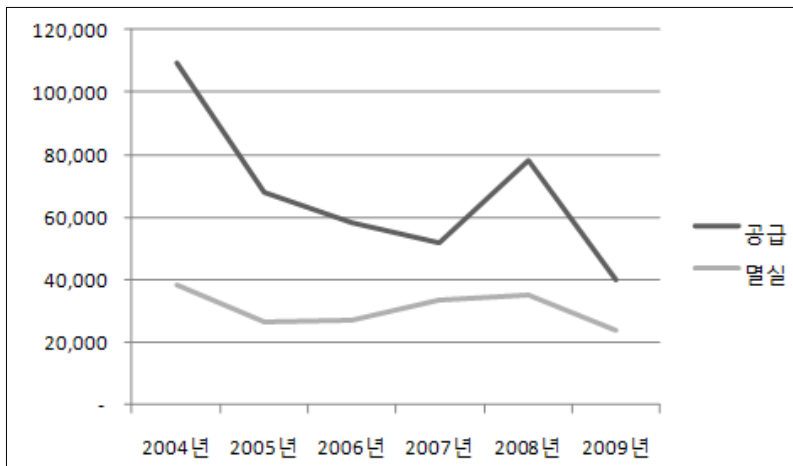
2) 멸실통계의 부정확성

- 기성 시가지가 대부분을 차지하는 서울에서 신규주택 대부분이 기존 주택의 철거·멸실을 통해 생산되기 때문에 주택수급 및 공급계획의 수립을 위해서는 멸실 정보가 반드시 필요한 핵심자료임. 그러나 멸실현황에 대한 파악과 집계는 되어도 정확성과 신뢰성 문제로 인해 아직까지 공식발표통계는 없는 상황이며, 국토해양부가 구축한 주택통계시스템(HIS)에도 포함되어 있지 않음.
- 멸실통계가 정확성을 확보하지 못하는 몇 가지 원인은 다음과 같음.

- 신고사항인 멸실신고를 건축주가 제대로 하지 않았거나 신고 후 철거를 이행하지 않은 경우
 - 건축부서에 철거·멸실에 대한 확인을 하지 않았거나 소홀히 하여 누락되었거나 부정확한 정보가 발생한 경우
 - 지적정리부서에서 건축물대장을 정리(말소)하지 않았거나 누락된 경우
- 따라서 멸실통계에 대한 정확성 확보를 위한 업무프로세스 개선방안 및 자료기반 구축방안이 마련될 필요가 있음.



〈그림 3-6〉 건축물 철거·멸실 업무프로세스



〈그림 3-7〉 연도별 공급량 및 멸실량 추이

〈표 3-17〉 연도별·주택유형별 서울시 주택공급량 및 멸실량

(단위: 호, %)

구분		2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
공급	계	109,432 (100.0)	68,010 (100.0)	58,367 (100.0)	51,802 (100.0)	78,391 (100.0)	39,974 (100.0)
	아파트	84,759 (77.5)	59,703 (87.8)	43,987 (75.4)	36,443 (70.4)	57,208 (73.0)	29,252 (73.2)
	연립	845 (0.8)	227 (0.3)	489 (0.8)	911 (1.8)	527 (0.7)	313 (0.8)
	다세대	19,957 (18.2)	6,303 (9.3)	6,486 (11.1)	9,688 (18.7)	18,839 (24.0)	8,910 (22.3)
	기타	220 (0.2)	146 (0.2)	136 (0.2)	39 (0.1)	43 (0.1)	17 (0.0)
	단독 주택	392 (0.4)	289 (0.4)	313 (0.5)	316 (0.6)	269 (0.3)	198 (0.5)
	다가구주택	3,259 (3.0)	1,342 (2.0)	6,956 (11.9)	4,405 (8.5)	1,505 (1.9)	1,284 (3.2)
멸실	계	38,356 (100.0)	26,808 (100.0)	27,295 (100.0)	33,483 (100.0)	35,043 (100.0)	23,647 (100.0)
	아파트	12,920 (33.7)	9,794 (36.5)	7,453 (27.3)	4,969 (14.8)	2,837 (8.1)	3,107 (13.1)
	연립	11,015 (28.7)	5,567 (20.8)	4,109 (15.1)	3,342 (10.0)	3,797 (10.8)	3,610 (15.3)
	다세대	2,054 (5.4)	1,482 (5.5)	1,716 (6.3)	3,533 (10.6)	4,410 (12.6)	10,076 (42.6)
	기타	2,207 (5.8)	745 (2.8)	259 (0.9)	202 (0.6)	249 (0.7)	258 (1.1)
	단독 주택	9,978 (26.0)	7,379 (27.5)	7,190 (26.3)	11,125 (33.2)	8,417 (24.0)	3,583 (15.2)
	다가구주택	182 (0.5)	1,841 (6.9)	6,568 (24.1)	10,312 (30.8)	15,333 (43.8)	3,013 (12.7)

주: 공급량은 건축물 사용승인일자 기준이고, 멸실량은 건축물대장 폐쇄일자 기준임.
 자료: 서울시 주택정책과(건축주택정보시스템)

3. 자료의 정밀성

- 중앙정부 차원에서 구축된 많은 통계자료는 서울시와 같은 지방자치단체 차원에서의 섬세한 주택정책을 지원하는데 정밀성이 부족한 경우가 많음.

- 건축물대장(e-AIS)은 주택재고에 관한 가장 기본적인 자료임에도 총괄표 제부, 동별 자료, 층별 자료 구조로 되어 있어 동일한 층 내에서 다양한 용도가 혼재되어 있을 경우의 주택을 파악하는데 한계가 있음.
- 인구주택총조사, 주거실태조사 등의 자료를 제외하고는 주택 내의 방, 부엌, 화장실, 출입구 등의 시설정보를 취득할 수 없어서 건축물의 전반적인 물리적 구조 외에 신주택보급률, 최소주거기준 등 더욱 세밀한 정보를 요구하는 분석이 불가능함.
- 주택하위시장(submarket)까지 세분되어 있지 않은 경우가 많고, 정확하고 신뢰성 있게 파악할 수 있는 세밀한 자료가 많지 않음.
- 특히 표본조사자료들은 정확성과 신뢰성, 대표성을 담보하기 어려우며, 특히 하위시장(주택유형, 점유형태, 주택규모, 지역, 가구규모, 소득분위 등)으로 세분화할수록 이러한 문제점은 더욱 심각함.

4. 자료 간의 연계 활용성 및 통계자료 간의 일치성

1) 기초자료 간의 연계 활용 어려움

- 주택정보를 종합적으로 활용하고 가치를 높이기 위해서는 주택 관련자료들이 서로 연계될 필요가 있으나, 데이터베이스가 연계활용이 어려운 구조로 되어 있음은 물론 필지 단위(PNU 코드)보다 건물단위의 연계는 대단히 낮은 실정임.
- 자료 간 연계가 어려운 이유는 통계자료의 다른 목적에 따른 작성방식의 상이, 자료 시점의 불일치, 자료의 오류와 누락, 미신고·미허가 등에 의한 것임.
- 이와 관련하여 현재 국토해양부는 수치지형도(새 주소)의 건물정보와 건축물대장의 건물정보를 통합한 데이터베이스를 구축하는 GIS기반 ‘건물통합정보구축사업’을 추진 중임. 또한, ‘지능형국토정보화사업’에서는 건축물

별로 하나씩 부여되는 코드인 전자식별화(UFID)에 대한 연구를 진행 중임.

2) 통계자료 간의 불일치

- 통계자료 간에 정보가 불일치하여 어떤 자료가 더욱 정확한지, 어떤 자료를 사용해야 할지 판단이 어려운 경우가 많은데, 이러한 문제는 단독주택, 다가구주택, 오피스텔 등에서 특히 심각함.
- 자료 간의 불일치 문제는 상이한 조사 및 집계방식, 시점 불일치, 자료의 불명확 및 누락 등에서 연유함.
- 아래 <표 3-18>에서 보는 바와 같이, 2009년 오피스텔 재고량은 건물과세 대장에서는 전체 154,554실에 주거용 4.7%, 업무용 95.3%를 차지하는 것으로 조사되었지만, 민간기관 자료인 부동산114(REPS)에서는 162,850실에 주거용 25.7%, 업무용 13.3%, 겸용 61.0%로 나타나, 자료 시점에 차이가 있다는 점을 참작하더라도 큰 차이가 있음을 알 수 있음.

<표 3-18> 서울시 단독주택 및 다가구주택 재고자료 비교

(단위: 호)

구분		계	단독주택	다가구주택	비고
국토해양부 보고 산정기준 (2008년)	기존 산정방식	436,068	229,207	206,861	- 2005년 구 주택총조사자료를 기준으로 신축 분을 더하고 멸 실 분을 감함 - 새로운 산정방식은 다가구주택 을 여러 호로 산정
	새로운 산정방식	1,216,693	229,207	987,486	
건물과세대장(2009년)		1,144,223	242,726	901,497	- 다가구주택을 여러 호로 산정

<표 3-19> 서울시 오피스텔 재고자료 비교

(단위: 실, %)

구분	계	주거용	업무용	겸용	비고
건물과세대장 (2009년)	154,554 (100.)	7,248 (4.7)	147,306 (95.3)		5월 1일 기준
부동산114 (REPS)(2009년)	162,850 (100.0)	41,832 (25.7)	21,609 (13.3)	99,409 (61.0)	연말 기준

〈표 3-20〉 민간부문 제공 아파트시세(매매호가 기준) 발표 자료의 사례비교

(단위: 만원)

아파트 및 가격시점	면적(m ²)	KB은행	부동산114	부동산뱅크
서울시 강남구 도곡동 ○○아파트 (2010년 3월 25일 기준)	109A	110,500~132,500	120,000~135,000	123,000~135,000
	109B	110,500~129,000	120,000~134,000	118,000~133,000

〈표 3-21〉 몇 가지 주택통계자료를 통해서 본 원자료에 대한 접근성 평가

발표기관	자료명	주요 정보	원자료 접근성 평가
통계청 (KOSIS)	인구주택총조사	주택/주거특성, 가구특성 등	KOSIS 요약정보, 2% 및 5% 표본 원자료 유료 제공
	가계조사	가계소득/지출, 가구특성 등	KOSIS 요약정보, 원자료 제공(서울 시 하위지역 구별할 수 없음)
	가계자산조사	전국 수준에서의 자산(금융, 부동산, 자동차 등) 보유실태, 가구특성 등	KOSIS 요약정보, 원자료 제공(서울 시 구별할 수 없음)
국토 해양부	부동산 실거래가 (RTMS)	실제 거래된 공동주택 거래가격 등	제한적 정보제공, 원자료 접근성 낮 으며 시차 있음
	주거실태조사	가구, 주택, 주택가격, 금융, 주거실 태 등	요약정보 제공, 원자료 접근 제한적 (자치구 수준까지 구별 가능)
국민은행	주택시세	아파트, 오피스텔의 특성, 호가기준 주택매매 및 전세가격 등	원자료 접근 곤란
	주택금융수요 실태조사	주택구입, 주택금융, 부담능력 등	요약정보 제공, 원자료 접근 곤란(서울시를 4개 지역으로 구분)
부동산114 (REPS)	주택시세	아파트, 오피스텔 등 주택특성, 호가 기준 주택매매 및 전세가격 등	유료 정보제공

5. 자료에 대한 접근성

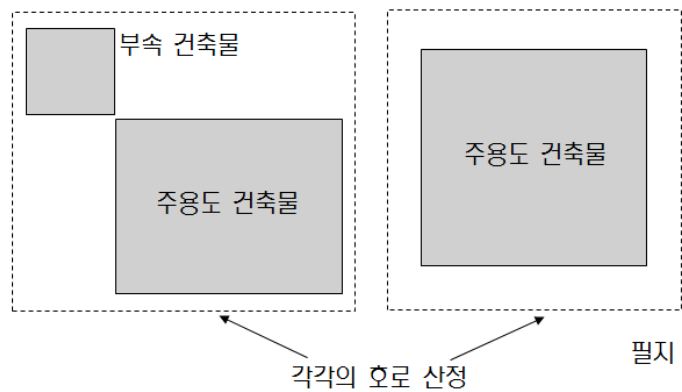
- 요약자료나 가공자료 외에 원자료는 정보보호 및 지적재산, 사회적인 민감성, 자료의 부정확성 등의 이유로 구득가능성이 매우 제한적이며, 제공하더라도 즉시성이 없는 경우가 많음.

6. 주택의 산정단위

- 현행 주택의 산정단위는 기초자료에 따라 차이가 있으며, 이는 자료별 주택 수 차이의 원인을 제공함. 주택의 산정단위에는 호(戶), 동(棟), 세대/가구, 건(件), 면적(m², 평) 등이 있는데, 건축물대장은 일반적으로 단독주택을 건물 동수 단위로, 공동주택을 세대/가구 단위로 산정하고, 과세 대장은 각 건물동의 과세건수별로 산정하며, 인구주택총조사는 주택호수 단위로 산정함.
- 단독주택에서는 다가구주택의 산정단위가 문제인데, 건축물대장과 인구주택총조사는 소유매매단위로서 1개로 산정하지만, 과세대장은 다가구주택을 침실, 화장실, 부엌, 출입문 등의 요건을 갖추어 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 단위로 여러 호로 산정함.
- 건축물대장은 공동주택을 세대수 기준으로 산정하는데, 이 경우 세대수가 없는 것으로 표기되는 빈집이 포함되지 않을 가능성이 있음. 또한, 세대수/가구수 정보는 ‘동별 개요’와 ‘총괄표제부’ 자료에 포함되어 있는데, 세대수 또는 가구수가 빠진 경우가 많아 과소평가될 수 있음. 또한, 불충분한 세대수 정보를 취득하기 위하여 주민등록인구자료 테이블과 연계하여 산정하려고 하면 개별 건물이 아닌 지번 수준에서 연계할 수는 있는데, 그나마 연계되지 않는 레코드들이 많이 발생하는 것이 현실임.

〈표 3-22〉 주택 관련 기초자료별 주택 수 산정단위 비교

구분	건축물대장	과세대장	인구주택총조사
단독주택	주택동수(부속건물은 주용도 건물에 포함) - 다가구주택 1호로 산정(총별 평면도 이용할 경우 여러 호로 산정 부분적으로 가능)	과세건수(주택호수) - 다가구주택은 주택요건을 갖추면 여러 호로 산정	주택호수 - 다가구주택은 소유기준으로 산정하기 때문에 1호로 산정
공동주택	세대수	과세건수(주택호수)	주택호수
비고	- 건물동수로 산정 시 다가구주택 등의 거주기준 주택 수 산정 어려움 - 세대수로 산정 시 실제 거주와 반드시 일치하지 않으며, 빈집을 누락시킬 수 있음	- 과세대상만을 한정함으로 인해 비과세대상 주택을 포함하지 않음	- 다가구주택 등을 소유기준으로 산정함으로 인해 거주기준 주택 수 산정 어려움



〈그림 3-8〉 건축물대장에 의한 주택의 산정단위 예시

제4장 외국의 주택통계 사례

제1절 일본

제2절 영국

제3절 미국

제4절 외국사례로부터의 시사점

제 4 장

외국의 주택통계 사례

제1절 일본

1. 주택·토지통계조사

1) 조사 개요

- 총무성(總務省) 통계국(統計局) 주관으로 5년마다 시행되는 주택·토지통계조사(住宅·土地統計調査)는 인구 및 세대를 조사하는 국세조사(國勢調査)와 함께 전국적으로 시행되는 주택에 대한 가장 종합적인 조사임.
- 5년마다 실행되며, 10월 1일 오전 0시 현재 기준으로 국세조사의 지역별 조사구(調査區)를 중심으로 1/4 표본을 추출하여, 주택 및 주택 이외의 거처에 대한 실태, 주택 및 토지보유상황, 거주세대에 대한 실태 등을 조사함.

2) 주택의 개념 및 분류체계

- 본 조사에서는 우리나라 인구주택총조사와 유사하게 ‘주택’과 ‘주택 이외의 사람이 거주하는 건물’로 구분함. 주택이란 ‘한 호의 주택 또는 아파트와 같이 완전히 구획된 건물 일부에서 하나의 세대가 독립해서 가정생활을 영위할 수 있도록 한 건축물 또는 개조물’로 정의됨. 여기에서 ‘완전히 구

획'되었다 함은 콘크리트벽 등 고정적인 칸막이가 있어 같은 건물 외의 부분과 완전히 차단된 상태를 말하며, '하나의 세대가 독립해서 가정생활을 영위'할 수 있다는 것은 ①하나 이상의 거실, ②전용 취사시설(부엌), ③전용 화장실, ④전용 출입구 등의 설비요건을 갖춘 것을 말함.

〈표 4-1〉 일본 주택·토지통계조사에서 주택 및 주택 이외의 주거용 건물의 정의와 분류

구분		주요 내용
주택	정의	- 한 호의 주택 또는 아파트와 같이 완전히 구획된 건물의 일부에서 하나의 세대가 독립해서 가정생활을 영위할 수 있도록 한 건축물 또는 개조물 - '완전히 구획'되었다 함은 콘크리트벽 등 고정적인 칸막이가 있어 같은 건물 외의 부분과 완전히 차단되어 있는 상태를 말함 - '하나의 세대가 독립해서 가정생활을 영위'할 수 있다는 것은 ①하나 이상의 거실, ②전용 취사시설(부엌), ③전용 화장실, ④전용 출입구 등의 설비요건을 갖춘 것 - 위의 요건을 충족하면 평소 거주하고 있지 않아도 주택으로 보며, 거주세대가 없는 주택에는 일시적으로 사용되는 주택, 빈집(별장 등 이차주택, 임대용 주택, 매각용 주택 등), 건축 중인 주택 등이 해당
	용도혼합 여부에 따른 종류	전용주택
		거주목적으로 지어진 주택으로서, 점포, 작업장, 사무소 등 업무로 사용하기 위해 설비된 부분이 없는 주택
	주택의 건축방식에 따른 종류	점포 등 병용주택
		상점, 음식점, 이발소, 의원 등의 업무로 사용하기 위해 설비된 부분과 거주용으로 사용하기 위한 부분이 결합해 있는 주택이나, 농림어업 등의 업무로 사용하기 위해 설비된 부분과 거주용으로 사용하기 위한 부분이 결합해 있는 주택
		단독주택 (一戶建)
		한 개의 건물이 한 개의 주택인 경우
주택 이외에 사람이 거주하는 건물	연립주택 (長屋建)	2개 이상의 주택이 한 개 동의 건물에 연결한 경우로서, 각 주택이 벽을 공통으로 하고 각각 별도의 출입구를 가진 것(테라스하우스도 이에 해당)
		공동주택
		한 개 동에 2개 이상의 주택이 있으며, 각 주택이 복도, 계단 등을 공동으로 사용하는 것(아래층이 상점이고 2층 이상에 2개 이상의 주택이 있는 경우도 해당)
		기타
	위의 어느 것에도 적합하지 않은 것으로, 예컨대, 공장, 사무소 등의 일부가 주택인 경우	
주택 이외에 사람이 거주하는 건물	- 회사·관공서·단체의 독신자 기숙사와 같이 생계를 같이하지 않는 단신의 종업원이 모여 거주 - 학교 기숙사와 같이 생계를 같이하지 않는 단신의 학생이 모여 거주 - 생계를 같이하지 않는 단신자들이 장기에 걸쳐 하숙 - 여관, 숙박소, 휴양소 등 여행자들이 일시적으로 체제 - 사회시설, 병원, 공장, 작업장, 사무소 등의 숙소와 같이 임시적으로 세워진 건물	

주: 건물의 층수는 건물 전체에서 지상 부분의 층수를 말하며, 지하층을 포함하지 않음.

- 주택유형은 용도와 건축방식에 따라 분류하는데, 용도에 따른 주택유형은 크게 전용주택과 병용주택으로 구분되며, 건축방식에 따른 주택유형은 단독주택(一戶建), 2개 이상의 주택이 벽을 공동 사용하여 연결하지만 별도의 출입구를 가진 연립주택(長屋建), 공동주택 등으로 구분됨.
- 우리나라와 비교해서 주택유형의 구분은 단순하다고 볼 수 있으며, 흥미로운 부분은 주택을 용도혼합 여부와 건축방식에 따라 구분한다는 것임.

3) 조사항목

- 주택·토지통계조사는 주택의 물리적 상태와 주거환경에 관한 항목을 중심으로 하며, 세대 및 세대주에 관한 항목을 보완적으로 포함하고 있음.

〈표 4-2〉 일본 주택·토지통계조사의 조사항목

구분	조사항목
주택 등에 관한 사항	거실 수 및 면적, 소유관계, 부지면적, 부지 소유관계
주택 물리적 특성에 관한 사항	구조, 층수, 건설방식, 종류, 건축시기, 연상면적, 건축면적, 집세 또는 간대(間代), 설비, 주차공간, 증·개축 관련, 세대가 존재하지 않는 주택의 종별
세대(世帯)에 관한 사항	세대주 또는 세대 대표자 성명, 유형, 구성, 연간수입
세대주 또는 세대 대표자에 관한 사항	직업상 지위, 통근시간, 현 주거지 입주 시기, 전 주거지에 관한 사항, 별도 세대로 있는 자녀에 관한 사항
주거환경에 관한 사항	부지에 접해 있는 도로에 관한 사항
현 주거 이외 주택 및 토지에 관한 사항	소유관계, 소재지, 면적, 이용사항

자료: 總務省 統計局, 2003, 平成15年 住宅・土地統計調査(www.stat.go.jp)

2. 국토교통성의 주택통계

- 국토교통성(國土交通省)은 일본 주택정책의 수립과 제도 개발에 핵심적이고 주도적인 역할을 담당함.

- 국토교통성 주관으로 제공되는 주택통계는 아래 표와 같은데, 특기할만한 점은 고도로 주택공급이 이루어진 상황에서 건축물의 멸실, 개량(Reform 및 Renewal), 공가(空家), 건축물 실태조사 등 주택의 질과 유지관리에 관한 통계가 많다는 것임.

〈표 4-3〉 일본 국토교통성의 건축주택 관련 통계 및 데이터

명칭		조사 개요	조사주기
건축 착공통계 조사	건축물 착공통계	착공된 건축물의 수, 연상면적, 공사비 예정액, 건축주, 구조, 용도 등	매월/년
	주택 착공통계	착공된 주택호수, 연면적, 구조, 건축방식, 이용관계, 자금 등	
	보정조사	건축물 준공 시 실제 비용을 조사하여 착공통계 조사 당시의 공사비 예정액 보정	
건축물 Reform/Renewal조사		건축물의 Reform/Renewal공사 기업체, 수주액, 공사내용 등	매년 2회
건축물 멸실통계 조사	건축물 제각(除却)통계	노후화, 증개축 등에 의해 멸실 건축물수, 연상면적, 평가액 등을 용도, 구조 등에 따라 구분	매월/년
	건축물 재해(災害)통계	화재, 풍수해, 지진 등에 의해 멸실된 건축물수 연상면적, 평가액 등을 용도, 구조 등에 따라 구분	
공가(空家)실태조사		도쿄, 오사카 등 대도시권을 대상으로 공가(空家) 소유자 특성, 공가의 종류, 구조, 건축시기, 노후도, 규모, 설비, 주거환경, 입주자 모집상황, 개선계획 등	
주생활총합조사		주택 및 주거환경에 대한 만족도, 주거비 부담, 주택설비 및 성능평가, 최근 거주상황의 변화, 주택개선의향, 향후 개선계획 등 주택수요실태 파악 등	
주택시장동향조사(과거의 주택수요실태조사를 개칭)		주민주택, 분양주택, 중고주택, 민간임대주택, 개량주택 등에 대하여 입주자, 구입자 등을 대상으로 이전 주택과의 비교, 자금조달방법, 주택성능표시제도 등 파악	매년
민간주택 융자(loan) 실태에 관한 조사		금리유형별 공급량, 장기고정금리 주택융자 심사기준, 고정기간 10년을 초과하는 주택융자의 risk hedge수단, 임대주택 융자실적 등	매년
주택용지 완성면적조사		시공지역, 발주자 종류, 구역의 종류(일반, 토지구획정리사업), 주택용지의 종류 등	
주택착공통계의 재건축상황 개요		주택착공통계 중 멸실을 수반하는 신축주택 착공호수 등 집계	
맨션총합조사		관리조합조사와 구분소유자조사로 구분하여 조합의 운영, 유지관리, 소유자 특성, 취득방법, 입주형태, 조합 참여도, 관리 상황에 대한 의견 등	5년
건축물 실태조사		착공건축물과 멸실건축물로 시기, 용도, 구조, 호수, 연면적 등	매년

3. 도쿄도(東京都)의 주택통계

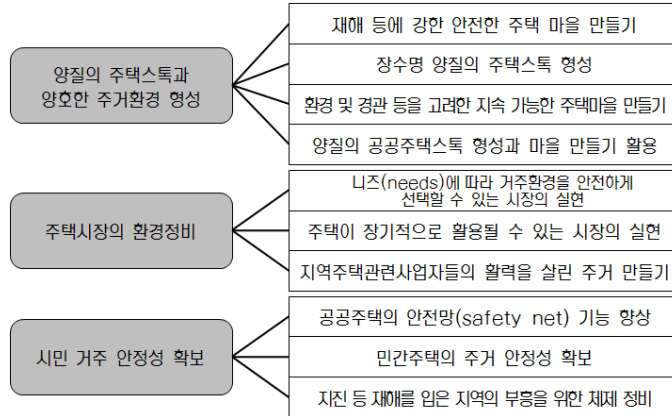
1) 주택통계자료

- 일반시민에게 정기적으로 제공하는 주택통계자료로는 주택·토지통계조사(住宅·土地統計調査)와 국세조사(國勢調査)의 도쿄도에 관한 자료, 도쿄도 통계연감(東京都統計年鑑), 주택착공통계(住宅着工統計) 등이 있음.
- 도쿄도 통계연감(東京都統計年鑑)은 ‘건설 및 주거’ 분야에서 착공실적(건축주별, 구조물별, 용도별, 지역별, 주택종류별, 층수별 등), 주택 수(종류별, 소유관계별, 건축방식별, 구조·설비종류별, 지역별 등), 공공임대주택 수, 세대수 및 세대원수, 주택당 거주실수, 주택당 연면적, 거주실당 인원수, 거주실 층수, 최저 및 유도 거주수준에 따른 세대수 등의 자료를 제공함.
- 주택착공통계는 월별로 발표되는데, 자금별, 이용관계별(임대, 분양 등), 지역별 등으로 구분함.
- 주택마스터플랜 등 주택정책의 수립과 제도의 시행을 위해 사용하는 통계지표는 주거복지와 안전에 정책적 강조점을 두기 때문에 내진화(耐震化), 불연화(不燃化), 무장애(barrier-free), 에너지절감, 주택성능, 거주수준(최저, 유도), 임대주택, 주택개량 등과 관련되는 지표들이 특히 강조되고 있음.

2) 주택마스터플랜과 정책지표

- 도쿄도 주택마스터플랜은 도쿄도의 주택정책방향과 목표, 이를 실현하기 위한 시책들을 담은 기본적인 계획임.
- 가장 최근인 2007년에 수립된 것은 목표연도를 2015년으로 잡고 있음. 주택정책의 기본방향은 「도쿄도주택조례(東京都住宅條例)」에서 제시하는 바에 따라 ① 양질의 주택스톡과 양호한 주거환경 형성, ② 시민이 적절한 주택을 선택할 수 있도록 주택시장환경 정비, ③ 시민 거주 안정 확보 등으로 설정하고 있음.

○주택마스터플랜은 목표의 달성상황을 정량적으로 측정하여 시책의 효과를
검정할 수 있도록 핵심적인 정책지표를 설정하여 운영하고 있음.



〈그림 4-1〉 도쿄도 주택마스터플랜의 기본방향과 목표

〈표 4-4〉 도쿄도 주택마스터플랜(2007년)의 정책목표와 핵심정책지표

기본방향	목표	핵심정책지표
양질의 주택스톡 과 양호한 주거환경 형성	- 재해에 강한 안전한 주택 만들기 - 장수명 양질의 주택스톡의 형성 - 환경, 경관 등을 배려한 지속가능한 주택마을 만들기 - 양질의 공공주택스톡의 형성과 마을 만들기의 활용	- 내진화율 - 목조주택 밀집지역의 불연영역률(不燃領域率) - 공동주택 공용부분의 무장애(barrier-free)화율 - 25년 이상의 장기수선계획에 근거한 수선적립금액을 설정하고 있는 분양맨션관리조합 비율 - 에너지 절감률(신축주택의 차세대 에너지 절감기준 달성률, 일정수준의 에너지절감대책을 강구한 주택비율) - 도심지역(Center Core Area)의 주택건설호수
주택시장 의 환경정비	- 니즈(needs)에 따라 거주환경을 선택할 수 있는 시장 실현 - 주택이 장기적으로 활용될 수 있는 시장 실현 - 지역 주택 관련사업자들의 활력을 살린 주거 만들기	- 신축주택의 주택성능표시 실시율 - 유도거주면적수준 달성률(총세대, 자녀양육세대) - 중고주택 유통 점유율 - 주택개량(reform) 실시율(증개축, 내진화, 무장애화 등) - 멸실주택의 평균 사용연수 - 타마산 목재의 주택 등에서의 사용량¹⁾
시민의 거주 안정 확보	- 공공주택의 안전망 기능 향상 - 민간주택의 주거 안정성 확보 - 지진 등 재해를 입은 지역의 부흥을 위한 체제 정비	- 최저거주면적수준 미달률 - 고령자 등의 입주 거부하지 않는 임대주택 등록호수 - 고령자가 거주하는 주택의 무장애화율(일정수준의 무장애화, 고도의 무장애화)
기본 사항		- 인구수, 세대수 - 주택수(거주세대가 있는/없는 주택)

주 : 1) 도쿄의 건전한 산림육성을 위한「타마(多摩) Leading Project」에 의거, 주택건설 등에 적극적으로 활용

〈표 4-5〉 도쿄도 주택마스터플랜(2007년) 수립을 위한 부문별 주요 통계

구분	주요 통계
지역별 인구 동향	- 지역별 인구 동향 - 세대수 동향 - 주민기본대장에 의한 도쿄도의 세대와 인구 - 연령계급별 인구동향 - 합계특수출생률 추이
주택스톡 상황	- 주택스톡수와 세대수 추이 - 거주세대가 없는 주택수 추이 - 소유관계별 주택스톡수 비율 추이 - 소유관계별 주택스톡의 평균연상면적 추이 - 거주수준 추이
주택 및 주거환경의 질 등	- 주택 내진화 상황 - 목조주택 밀집지역 분포상황 - 분양맨션 착공 호수 추이 - 주택 무장애(barrier-free)화 상황 - CO₂배출량 부문별추이 - 도심의 열대야 일수 - 도쿄도 내에서 발생한 생선폜기물의 업종별 배출량 및 최종 처분량 상황
주택시장상황	- 주택 지가공시와 건축비 지수의 추이 - 신축 주택 착공호수의 추이 - 이용관계별 신축 주택 착공호수 추이 - 지역별 신축 주택 착공호수 추이 - 이용관계별 신축 주택 평균연면적 추이 - 신규 분양 맨션의 평균연면적 추이 - 신규 분양 맨션의 가격과 연수익배율(年收益倍率)의 추이 - 호수 규모별 분양 공급 추이 - 원룸맨션 공급호수 추이 - 주택성능표시제도 실시율 추이 - 중고주택 유통 점유율(share) 추이 - 중고주택 유통 점유율(share)의 국제비교 - 중고주택 성약가격의 추이 - 민영 차가(借家) m당 임대료 추이 - 리모델링 실시율 추이 - 주택투자에 있어서 리모델링 투자가 차지하는 비율의 국제비교 - 멸실주택의 평균 신축 후 경과연수 비교 - 주택 선택과 관련된 도민의 의향 - 단독주택 공급 상황 - 고령자 원할 입거 임대주택등록 제도의 누적 등록 호수 추이 - 임대주택에 있어서 입주자 제한 상황
도영(都營)주택 등의 상황	- 도영주택 건설연수별 스톡(stock) 상황 - 공사(公社) 일반임대주택의 시기별 건설호수 상황 - 도영주택의 입주자·수입초과자 수의 추이 - 도영주택 입주자의 고령화 상황 - 도영주택과 시구정촌(市區町村) 주택의 비율 추이

제2절 영국

1. 주택분류체계

- 미국, 영국 등 구미제국에서는 주거유형의 명칭에 다소 차이가 있으나, 전반적으로 단독주택(single family homes)을 중심으로 연립형 주택(town house), 공동주택(apartment/condominium), 이동식 주택(mobile homes) 등을 주된 주택유형으로 분류하고 있음.
- 영국을 중심으로 주택분류체계를 살펴보면, 우선 거처(accommodation)라는 개념을 통해 독립성 또는 자족성 요건에 따라 ‘자족성을 갖춘 것(Self-contained)’과 ‘자족성 요건을 갖추지 못한 것(Not self-contained)’으로 구분하는데, 이는 우리의 ‘주택’과 ‘주택 이외의 거처’에 해당하는 분류 방식이라 할 수 있음.
- 자족성을 갖춘 주택은 단독주택(detached), 준단독주택(semi-detached), 테라스주택(terraced), 공동주택(flat/maisonette), 이동주택(caravan/mobile home 등), 기타로 구분됨.
- 주택의 점유형태에 따라서는 자가(owner occupied), 민간임대(private renters), 공공임대(social renters)로 구분됨.
- 또한, 침실 수(bedrooms)에 따른 주택규모도 많이 사용되는 분류방식임.
- 한편, 영국의 대도시지역을 중심으로 여러 사람이 부엌이나 욕실 등의 시설을 공유하는 소형 주거형태로서 학생들이 주로 많이 거주하는 다중주택(HMO: house in multiple occupation)이 증가하고 있음. 이에 따라 주거의 질 및 안전, 소음, 주차, 쓰레기 등 각종 문제에 대처하기 위하여 HMO허가제 등의 제도를 시행하고 있으며, 주택으로 분류되던 HMO는 최근에 건축물 분류체계를 정비하여 주택과는 별도의 주거유형으로 분류하여 관리하고 있음.

〈표 4-6〉 영국에서의 주택의 분류

구분	분류내역	
형태에 따른 분류	자족성을 갖춘 것 (Self-contained)	단독주택(detached)
		준단독주택(semi-detached)
		테라스주택(terraced)
		공동주택(flat/maisonette)
		이동주택(caravan/mobile home 등)
		기타
	자족성을 갖추지 못한 것(Not self-contained)	
점유형태에 따른 분류	자가(owner occupied)	
	민간임대(private renters)	
	공공임대(social renters)	

2. 주택 관련 통계자료

1) 주택 관련 기초자료

- 영국의 도시지역에서 주택동향에 대한 기초자료는 공공부문과 민간부문에 걸쳐 출처가 다양한데, 그 중 주요 기초자료는 다음과 같음.
- 주택가격 및 거래
 - －토지대장(Land Registry)은 가격별 거래 자료와 최소한의 주택속성자료를 포함하고 있으며, 데이터는 1995년 이후 분구(district) 및 우편구(postcode sector)(2000가구 정도 규모의 주거지역) 단위까지 이용 가능함.
 - －주요 모기지 대출기관들(Halifax, Nationwide)은 분구(district) 단위까지 가격 및 다양한 종류의 속성정보를 보유하고 있으며, 장기적인 시계열 자료를 제공함.
- 임대료
 - －임대사무소(Rent Officer Service)는 저소득 가구를 대상으로 주택시장에 대한 각종 문의 및 용자지원업무를 담당함.
 - －조셉라운트리재단(Joseph Rowntree Foundation)은 여러 도시의 임대업

체들을 통해 임대료 및 수익률에 관한 정기조사를 하여 자료를 수집하고 있음.

○보유형태별 주택공급현황

—지방정부의 연례보고서는 공공임대부분과 민간임대부분의 주택재고 및 빈집 현황정보와 주택재고의 공공임대부분에서의 변동사항정보를 제공함.

○민간임대부분의 빈집에 대한 데이터

—일반적으로 카운티세(council tax) 또는 재산세(local property tax) 과세 대장에서 추출됨.

○신규 주택공급(민간 및 공공부문)

—지방정부의 분구 수준에서 분기 또는 연도별로 이용 가능함. 이 데이터는 지방정부의 건축규제업무자료에서 추출되며, 자료의 완결성 및 조사 시점은 다소 유동적임.

—신규 민간주택에 대한 더욱 상세한 현황은 전국주택건설등록협의회(National Housebuilding Registration Council)에서 구할 수 있으나, 이 자료는 광역적(regional) 수준에서만 발간됨.

2) 주택 관련 조사

(1) 주택 관련 조사 개요

○센서스(Census)는 영국 통계청(Office for National Statistics)이 10년 단위로 인구, 가구, 주택을 대상으로 하는 전수조사로서, 주택과 관계되는 주요 항목으로 주택유형, 점유형태, 거주환경, 방의 개수, 난방방식 등이 있음.

○주거실태에 대한 가장 기본적이고 중요한 조사는 영국주택조사(EHS: English Housing Survey)를 들 수 있으며, 이외에도 Family Resources Survey(FRS), Expenditure and Food Survey(EFS), General Household Survey(GHS), Labor Force Survey(LFS)와 같은 조사에서도 주택 관련 정보를 얻을 수 있음.

(2) 영국주택조사(EHS: English Housing Survey)

- 영국주택조사(EHS)는 주거실태 및 주택상태에 관한 가장 기본적이고도 중요한 매년 표본조사로서, 영국정부의 지역사회및지방정부부(CLG: Communities and Local Government)가 주관하며, 2008년 이전에 실행되던 주택상태조사(EHCS: English House Condition Survey)와 주거실태조사(SEH: Survey of English Housing)를 통합한 것임.
- 이 조사는 가구 설문, 주택상태, 주택가격 등 크게 세 부분으로 구성되어 있는데, 가구설문조사는 매년 17,000가구 표본을 대상으로 이루어지고, 주택의 물리적 상태는 8,000호 표본에 대하여 매우 세밀한 현장조사가 이루어지며, 주택가격은 표본주택의 물리적 상태 등에 근거하여 탁상평가(desk-based market valuation)가 이루어짐.

〈표 4-7〉 영국주택조사(English Housing Survey)의 주요 조사사항

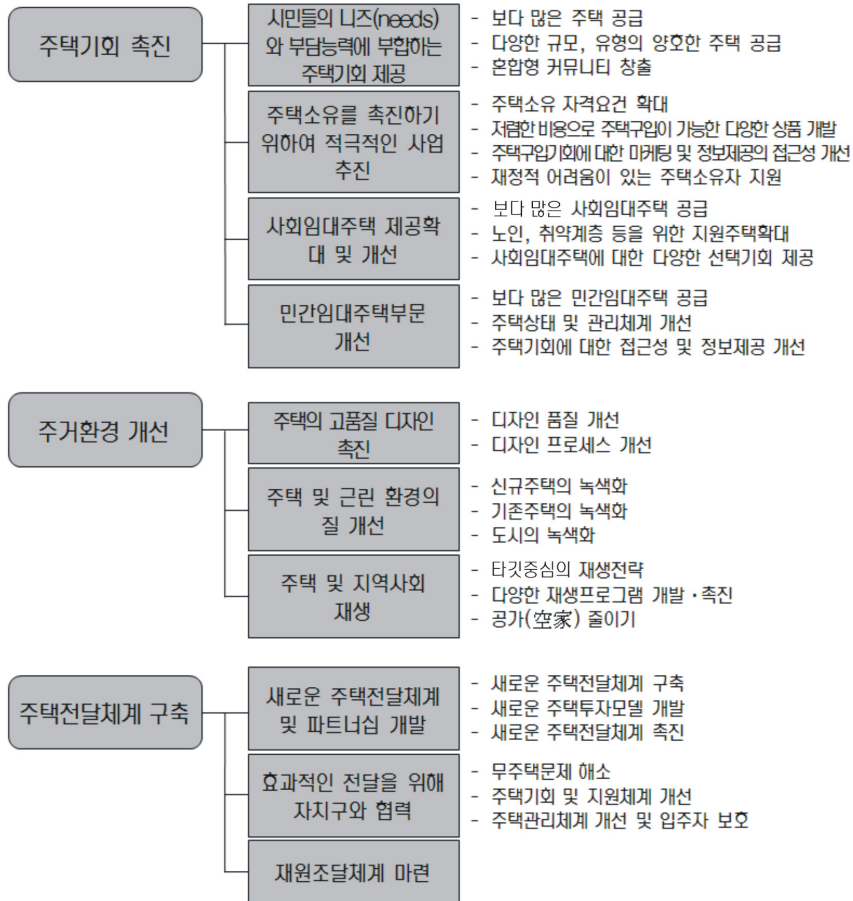
구분	주요 항목
가구에 대한 설문	- 점유형태의 추세 - 경제활동상태 - 무주택자의 주택소요의사 - 최근 이주에 관한 사항 - 주택 및 지역사회에 대한 만족도 - 가구유형 - 점유형태별 가구의 연령 - 주택의 과밀 또는 과소 상태
주택의 물리적 상태	- 주택재고의 특성(유형, 노후도, 면적, 입지 등) - 에너지효율성 - 주택성능등급(Housing Health and Safety Rating System) - 주택의 상태 - 에너지효율등급(SAP Rating)
주택가격 평가	- 주택의 물리적 상태 등에 따른 시장가격 평가

3. 런던(London)의 주택통계

1) 런던주택전략(London Housing Strategy)

- 런던주택전략(London Housing Strategy)은 런던의 주택부문에 대한 기본적인 전략계획으로, 시는 런던주택전략의 추진상황과 목표달성 정도를 모니터

터링하기 위한 보고서(Housing in London: the Evidence Base for the London Housing Strategy)를 매년 발간하며, 관련되는 통계지표들을 제시하고 있음.



〈그림 4-2〉 런던주택전략(2009)의 목표, 비전, 정책

〈표 4-8〉 런던주택전략 모니터링 보고서(2009)에서 사용하는 주택통계

목표	부문	관련 통계지표
주택 기획 촉진	주택공급 확대	- 인구, 가구, 가구규모 추이 - 가구유형 추이 및 전망 - 인구변화의 원인(자연증가, 이동 등) - 주택점유형태 - 신규주택 공급동향: 점유형태별, 규모별 - 점유형태별, 규모별 연간 신규주택 수요량 - 지역별 연평균 주택공급량 추정치 - 저렴한주택(affordable housing) 공급동향
	주택 자가 소유 지원	- 주택 불만족 요인(주거비, 주택가격, 교통체증, 안전 및 방법 등) - 지역별 평균주택가격 - 연도별 평균주택가격지수 추이(장기) - 단기 주택가격 변화 동향 - 신규주택과 기존주택의 가격추이 - 하위 25% 소득계층의 하위 25% 주택가격의 비율(PIR): 연도별, 지역별 - 주택구입자 유형별 평균소득 - 생애최초주택입자 주택구입 및 상환금 지불능력 - 지역별 생애최초주택구입자의 평균 주택구입 밀천 - 주택구입 자금 지원을 받은 생애최초주택구입자의 비율 - 생애최초주택구입자의 주택대출 건수 추이 - 주택거래동향 - 법원에서 모기지대출 회수처분을 받은 건수 추이 - 지역별로 주택가격이 대출액을 하회하는(negative equity) 가구의 비율 - 미분양 신규주택 동향 - 무주택자들의 저렴한주택 소유에 대한 이해정도 - 저렴한주택 구입신청자들의 소득 분포 - 저렴한주택 구입신청자들의 이전 거주상황 - 생애최초주택구입자의 주택소유 및 점유방식에 대한 선호
	사회임대주택 부문 개선	- 저렴한주택 공급동향 - 전체 주택재고에서 사회임대주택의 비율 - 사회주택 대기 세대수 및 사회주택 임차 세대수 - 과밀주택 거주 세대수: 전체, 시기별, 자치구별, 인종별, 점유형태별 - 주택유형별 과소이용 현황 - 신규주택의 유형별 공급량과 규모분포 - 자치구별 지원주택의 추가 소요량 - 사이트유형별 집시 및 이동식 주택 분포 - 사회주택 거주자의 이사 의향 - 사회주택 거주자의 이전 거주지
	민간임대주택, 기타	- 지역별 민간임대주택 거주 가구수 - 평균 임대료: 자치구별, 규모별 - 주택유형별 주거비 - 지역별 민간임대주택 지원혜택을 받은 가구수 - 주택유형별 출생국적 - 주택구입 대출 및 회수 추이 - 주택소유자의 여타 주택 소유현황

〈표 계속〉 런던주택전략 모니터링 보고서(2009)에서 사용하는 주택통계

목표	부문	관련 통계지표
주거 환경 개선	주택설계 개선	- 신규주택의 디자인 평가등급 - 신규개발의 평균밀도 - 신규개발 밀도의 런던계획(London Plan)에서 제시한 밀도지침과 부합성 - 불록보안시스템 종류별 아파트 비율 - 부적합한 주택에 거주하는 장애인 등 요보호 가구원 유형별 가구수 - 주택적응대책 유형별 필요 가구수 - 가구유형별 주택적응대책 필요 가구수
	녹색 주택 설계	- 월별 최대 일일평균온도 전망 - 월별 평균 강우량 전망 - 지역별 평균야간온도 - 이산화탄소 배출량 및 저감목표 - 주택에서의 용도별 이산화탄소 배출량 - 2025년까지 용도별 이산화탄소 절감목표 - 열효율 대책 유형별 추진상황 - 평균 에너지효율평가등급(SAP rating): 주택점유형태별, 지역별, 주택유형별, 건축연도별 - 주택점유형태별 벽면 유형 - 연료 부족 가구수: 점유형태별, 소득계층별, 지역별 - Community Energy Saving Programme 기금지원에 적격한 지역분포
	주택 및 지역사회 재생	- 빈곤정도에 따른 지역별 분포 - 오픈스페이스가 부족한 지역 분포 - 경제활동상태 및 점유형태에 따른 가구수 - 실업자 및 빈곤 가구수 - 점유형태별 아동빈곤율 - 주택유형별 주거기준(Decent Homes) 이하의 주택수
	빈집 줄이기	- 공가(빈집)율: 전체, 자치구별, 점유형태별, 기간별
주택 전달 체계 구축	전 지역 전달체계	- 런던플랜(London Plan)에서의 연간 주택공급목표 및 지역별 공급목표 - 주택계획허가 추이 - 계획인가 규모별 계획허가 분포 - 연도별 신규주택 착공건수 - 사회주택 점유비율에 따른 자치구별 신규주택공급 분포 - 신규 주택계획서의 점유형태 구성 - 런던템즈수문(London Thames Gateway)에 토지소유자 분포 - 주거용지 가격수준 - 주요 철도망 계획도
	지역별 전달체계	- 노숙인수(sleeping rough) 추이, 원인 - 자치구에 수용된 무주택 가구수 및 인종별 분포 - 임시숙소에 수용된 무주택 가구수 추이: 자치구별, 임시숙소 유형별 - 임시수용시설과 임대시설에 수용된 무주택 가구수 - 임시숙소 체류기간

2) 런던주택시장리포트(London Housing Market Report)

○런던시가 발간하는 런던주택시장리포트(London Housing market Report)는 런던의 주택시장동향에 관한 분기별 조사자료로서, 크게 거시경제여건, 주택금융, 주택가격, 주택부담능력, 시장동향, 민간임대주택, 가계주택부담, 신규주택공급, 주택건설업 동향 등으로 구분하여 필요한 통계지표들을 모니터링하고 있음.

〈표 4-9〉 런던주택시장리포트에서 사용하는 주요 통계지표

분야	주요 통계지표	
거시경제여건	· 실질 GDP 성장추이 · 연간 임금동향	· 실업률 추이(런던, 영국)
주택금융	· 중앙은행 기준금리 · 주택구입 승인 대출건수	· 은행여신금리
주택가격	· 명목 평균주택가격동향(런던, 영국) · 런던의 주택가격의 전국 등과 비교치 · 자치구별 평균지가 및 변화 동향	· 런던의 신규 및 기존주택 가격동향 · 런던의 주택가격 전망치(6개월)
주택부담능력	· 생애최초주택구입자의 연소득대비주택가격(PIR) 및 연소득대비자기자본(deposit to income ratio) 추이	· 모기지 대출기준별 건수 추이
시장동향	· 주택거래동향	· 중개업소의 주택거래 전망
민간임대주택	· 민간임대주택 평균임대료 추이(년, 월)	· 임대용 주택구입 모기지대출 및 회수 추이
가계주택부담	· 모기지 연체 추이 · 무주택 인정비율 추이	· 모기지 회수명령을 받은 소송 추이
신규주택공급	· 주택착공 추이	· 주거용 토지의 가격추이
주택건설업 동향	· 주요 주택건설업체 주가동향	

3) 런던플랜(London Plan)에서의 주택부문 핵심성과지표

○런던의 장기 도시발전전략계획인 런던플랜(공식명칭은 London Spatial Development Strategy) 2008년 수정계획에서는 주택 관련 핵심성과지표로 다음을 설정하여 매년 모니터링 보고서를 발표하고 있음.

- 주거지개발의 밀도 증가동향
- 신규주택의 공급 증가동향
- 부담 가능한 저렴주택(affordable housing)의 공급증가동향

제3절 미국

1. 전국적 차원의 주택 및 주거에 관한 조사

- 미국에서 주택재고에 대한 기초자료로는 지방자치단체 과세사정기관(tax assessor office) 등에서 보유하고 있는 부동산자료 등이 있고, DataQuick, MetroScan 등 민간부문 인터넷기반 정보서비스를 통해서도 이들 자료를 받을 수 있음.
- 또한, 미국부동산업협회(NAR: National Association of Realtors), 주택건설협회(NAHB: National Association of Home Builders), 패니매재단(Fannie Mae Foundation) 등을 비롯한 수많은 민간기관은 각각의 기능과 관심사에 관련되는 부동산 시장동향 통계자료와 지표를 제공함.
- 공공부문 자료로서 전국적인 차원의 주택과 주거에 대한 가장 종합적이고 상세한 조사 자료로는 통계국(U.S. Census Bureau) 주관으로 10년마다 조사되는 인구주택센서스(Population and Housing Census)와 미국주택조사(AHS: American Housing Survey)가 있음.

1) 미국주택조사(AHS: American Housing Survey)

- 미국주택조사(AHS)는 가구 및 주거실태에 관한 전국적인 차원의 종합적이고 정밀한 표본조사로서, 연방정부의 주택도시개발성(HUD: Department of Housing and Urban Development)을 위해 통계국에서 실시함. AHS는 크게 전국조사(national survey)와 대도시지역조사(metropolitan area survey)로 구분되는데, 전국조사는 평균 55,000호의 표본주택을 대상으로 2년(홀수해)마다 이루어지며, 주요 대도시지역을 대상으로 한 조사가 포함되기도 함. 대도시지역조사는 47개 대도시지역을 대상으로 6년마다 실시함.
- AHS는 같은 주택에 대해 반복적으로 조사하는 패널조사로, 점유된 주택에 대해서는 방문 또는 전화설문을, 공가(空家)에 대해서는 소유자, 임대업체,

또는 이웃을 통해 시행함. AHS의 조사항목은 주택특성, 가구특성, 소득, 주택 및 주거환경의 질, 주택비용, 주택설비 및 연료, 주택규모, 이사 등으로 구성됨.

2) 미국지역사회조사(ACS: American Community Survey)

- 센서스는 가장 기본적이고도 유용한 자료임에도 10년마다 조사되기 때문에 급격히 성장하는 도시지역 등에서 시의성 있는 정책정보를 제공하는 데 한계가 있었음. 이에 따라 통계국은 지방정부들과 협력하여 매년 전국의 모든 카운티에서 지역사회조사(ACS)를 하고 있음.
- 지역사회조사는 매년 카운티별로 경제, 사회, 인구통계, 주택정보를 조사·제공함으로써 주 및 지방정부가 지역사회를 위한 계획을 수립하는 데 필요한 인구 구성원이 어떤지, 어떻게 사는지 등의 정보를 제공하는 것을 주된 목적으로 함. 조사항목은 아래 표와 같음.

〈표 4-10〉 미국지역사회조사(ACS)의 주택 관련 조사항목

- 거처의 종류(빈집 등 포함)	- 가스요금(월)
- 건축연도	- 상·하수도 사용료(년)
- 이사 온 시기	- 난방비(년)
- 주거면적	- Food Stamps 수령 여부 및 액수
- 같은 건물 내 영업(예: 점포, 이발소) 또는 병원 있는지 여부	- 콘도미니엄 일부인지 여부 및 이용료
- 방 수	- 점유형태(자가(모기지 등 대출여부), 임차, 무상점유)
- 침실 수	- 월세액
- 배관시설(냉·온수, 수세식 화장실, 욕조 및 샤워시설)	- 부동산 가액(예상 매매가)
- 부엌(싱크대, 스토브·레인지, 냉장고)	- 연간 재산세액
- 전화서비스	- 연간 재산보험액(화재, 재해, 홍수 등)
- 자동차 대수	- 저당 설정 여부 및 월 납부액(모기지 등, 세금 및 재산보험 포함 여부)
- 난방시설(가스, 전기, 석유, 연탄, 목재, 태양열 등)	- 연간 재산세, 월세, 등록세, 등기료 총액
- 전기요금(월)	- 연중 거주여부, 거주월수, 이유

자료: U.S. Census Bureau [<http://www.census.gov/acs/www>]

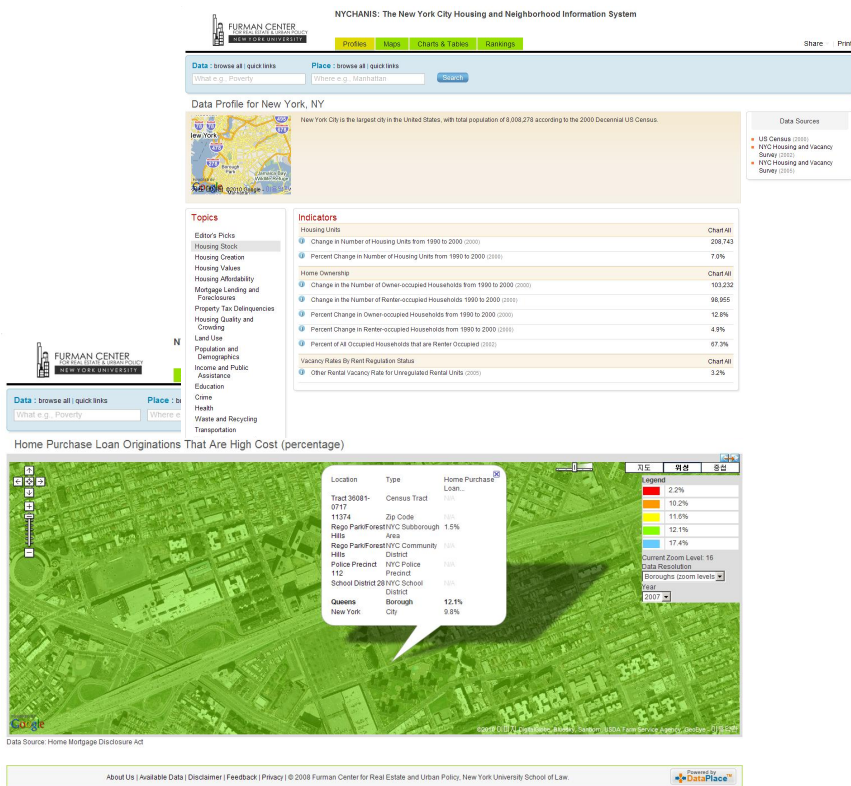
2. 뉴욕(New York)의 주택통계

1) 주택 및 공가조사(NYCHVS: Housing and Vacancy Survey)

- 주택 및 공가조사(NYCHVS)는 뉴욕주와 뉴욕시의 임대료 규제법령에 따라 대략 3년마다 시행하는 조사로서 표본 주택 수는 약 18,000호임.
- 이 조사는 임대료 규제 및 임대료 안정 법령에 핵심적인 지표인 임대주택 공가율(rental vacancy rate)을 파악하고자 하는데 일차적인 목적이 있으며, 이 외에 주택호수, 임대주택 수, 자가 보유율, 층수, 호수, 방수, 난방방식, 월임대료, 월소득대비임대료(RIR: rent-income ratio), 추정가액, 건물상태, 주거환경의 질, 인구 및 가구특성 등에 관한 사항들을 조사함. 조사표는 크게 가구, 가구구성원, 주택 등 3부분으로 구성되어 있음.
- 참고로, 임대주택 공가율은 다음과 같이 산정하며, 2008년 현재 뉴욕의 임대주택 공가율은 2.91%로 추정됨.
- 임대주택 공가율 = 임대 가능한 비불량 공가(空家) 주택호수 / (임대 가능한 비불량 공가(空家) 주택호수 + 임차인에 의해 점유된 불량 및 비불량 주택호수)

2) 주택 및 근린정보시스템(NYCHANIS: New York City Housing and Neighborhood Information System)

- 뉴욕시 주택 및 근린정보시스템(NYCHANIS)은 뉴욕시를 비롯하여 많은 기관으로부터의 지원으로 구축되었으며, 뉴욕대(New York University)에 의해 운영되는 인터넷기반 정보시스템임.
- NYCHANIS는 주택재고, 신규주택, 주택가격, 주택부담가능성, 모기지 융자 및 압류, 재산세 체납, 주택의 질 및 주거여건, 토지이용, 인구 및 가구특성, 소득 및 공적지원, 교육, 범죄, 보건, 쓰레기 및 재활용, 교통, 편의시설에 대한 접근성 등 방대한 정보를 포함하고 있으며, 이를 통계지표, 지도, 그래프 및 표, 순위(ranking) 등의 형태로 제공함.



〈그림 4-3〉 뉴욕시 주택 및 근린정보시스템(NYCHANIS) 자료화면

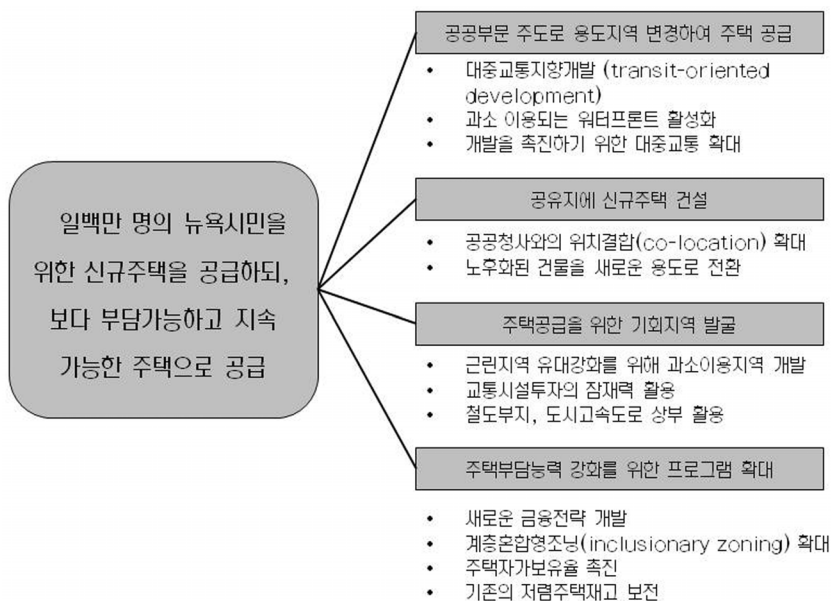
3) 신주택시장 10개년 계획(Ten Year New Housing Marketplace Plan)

- 이 계획은 부담 가능한 저렴주택(affordable housing)의 대량공급을 위한 Bloomberg시장의 구상에 따라 수립·추진되는 것으로, 가장 최근의 것은 2006년에 수립됨(계획기간: 2004~2013).
- 계획의 핵심적인 내용은 저렴주택 공급을 위한 개발대상지 확보, 재정지원, 저렴주택 공급에의 민간참여 촉진, 정부지원 저렴주택 보전 등의 사항을 포함하고 있음.
- 한편, 계획의 달성경과를 모니터링하는 추진실적보고서(progress report)를

주기적으로 발표하고 있는데, 여기에는 연도별 신규 저렴주택 건설호수, 연도별 주택지원 예산액, 건축허가 건수, 주택멸실 건수 등의 통계지표가 제시됨.

4) 뉴욕플랜 2030(plaNYC, 2007)의 주택부문 계획과 정책지표

- o plaNYC의 주택부문계획은 부담 가능하고 지속 가능한 신규주택을 다량 공급하는 것을 목표로, 이를 달성하기 위한 신규 주택개발 대상지 확보, 기성시가지의 공급능력 강화, 주택부담능력 강화를 위한 다양한 프로그램 개발 등의 계획들을 포함하고 있음.



〈그림 4-4〉 뉴욕플랜(plaNYC)의 주택부문 목표 및 계획

- o 한편, 계획의 달성경과를 모니터링하는 추진실적보고서(progress report)가 매년 발표되는데, 주택부문의 핵심정책지표 및 측정방법은 아래 표와 같음.

〈표 4-11〉 뉴욕플랜(plaNYC) 주택부문계획 모니터링을 위한 핵심정책지표 및 측정방법

구분	핵심정책지표	측정방법
주택공급	- 신규주택호수 - 총 주택호수	- 정확한 산정을 위해 건축과의 입주증명서(certificates of occupancy) 자료를 이용하고 있으나, 멸실, 용도변경, 증·개축 등을 고려하지 못하는 한계가 있음 - 전체 주택 수와 순증감 분을 파악하기 위해서는 3년마다 시행되는 주택 및 공가조사(NYCHVS: Housing and Vacancy Survey) 자료를 이용해야 함
주택부담 능력	- 뉴욕시민의 중위가계소득으로 부담 가능한 주택 수 비율 (percentage of housing affordable to a median-income household) - 임대주택 공가율 (rental vacancy rate)	- 주택부담능력지표는 임대주택 중 몇 퍼센트가 중위가계 소득으로 부담 가능한가를 측정하는 것인데, 이때 부담 가능한 주택이란 주거비가 총 가계소득의 30%를 넘지 않는 주택을 말함 - 공가율 지표는 다양한 가격수준에 대해 측정되는데, 3년마다 주택 및 공가조사(NYCHVS: Housing and Vacancy Survey)에서 발표됨
주택의 지속가능성	- 대중교통접근성 - 주거용 건물에 사용되는 에너지의 소비량 및 배출농도	- 대중교통접근성은 대중교통 정류장으로부터 도보로 1/2 마일 내에 있는 주택 수로 산정함 - 에너지기준에 대해서는 주거용 건물에서 배출되는 이산화탄소(CO₂)의 양과 건물의 단위면적당 배출량을 산정함

자료: City of New York, plaNYC Progress Report 2010

제4절 외국사례로부터의 시사점

- 일본, 영국, 미국 등의 주택시장여건은 우리와 차이가 있기 때문에 상당한 여과를 거쳐 참고할만한 사례들을 받아들여야 할 것임. 그러나 도쿄, 런던, 뉴욕 등은 서울과 마찬가지로 시가지화가 고도로 진행된 지역으로서 기성 시가지가 중심을 이루기 때문에 유사한 면이 많음. 더구나 서울도 이제 주택보급률이 상당히 높은 수준에 이른 상황이기 때문에 주거의 질과 관리에 중점을 두어야 할 것임.
- 외국의 주택통계는 반드시 고도로 발달했다고 보기는 어려우나, 주택의 양적인 통계에 더하여 주택의 질적인 통계가 발달해 있음. 특히 임대주택 및 저렴주택, 공가(空家), 주택멸실, 주거기준, 주택성능, 친환경성, 에너지절약, 무장애, 주거환경 등에 대한 통계와 정책적인 활용이 돋보임.

- 주택의 공급 측 통계에 더하여 수요 측 통계와 시장동향에 대한 통계가 발달해 있음. 가구특성, 요구 사항, 부담능력 등에 대한 상세한 통계지표들을 정책적으로 활용하고 있음. 또한, 최근의 세계적인 경기침체에 따라 리스크관리(risk management)를 위해 주택가격, 주택금융, 가계부담, 건설동향 등 주택시장에 대한 통계지표들이 모니터링되고 있음.
- 주택정책의 목표를 구체적으로 설정하고, 이의 진행경과와 목표달성정도를 정기적으로 모니터링하여 시민에게 정보를 공개하는 체계가 잘 발달해 있음. 런던, 뉴욕 등은 매년 정책지표와 통계자료를 실은 모니터링 보고서를 발간하여 시민이 알 수 있도록 하고 정책에 환류하는 체계를 갖추고 있음.

제5장 서울시 주택정책 지원을 위한 통계기반 개선방안

제1절 주택의 범위 및 분류체계 개선방안

제2절 주택통계의 정비 및 발전방안

제3절 주택지표의 설정 및 개선방안

제 5 장

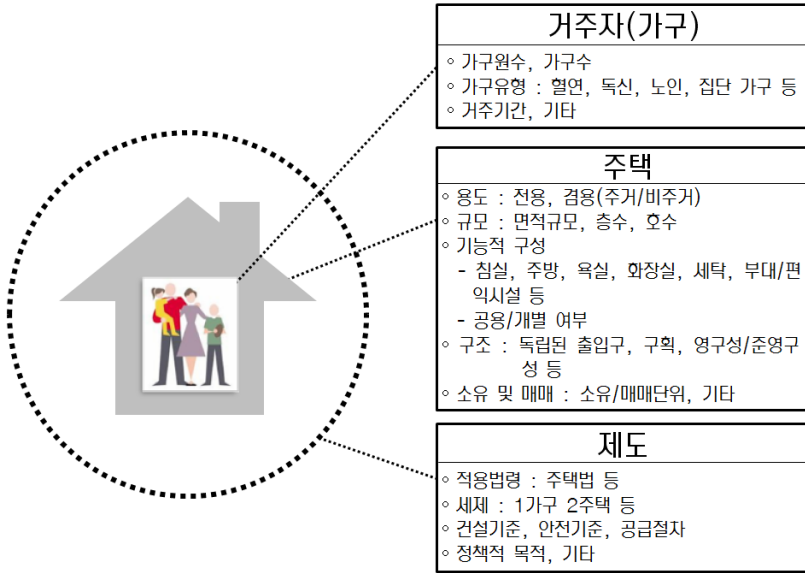
서울시 주택정책 지원을 위한 통계기반 개선방안

제1절 주택의 범위 및 분류체계 개선방안

1. 주택분류체계 설정 방향

1) 주택 고유의 종합적인 분류체계 마련

- 「건축법」상의 분류체계와는 별도로 「주택법」 또는 「주택조례」에 주택 고유의 종합적인 분류체계를 새로이 마련하도록 함.
- 현행 「건축법」상의 분류체계는 다양한 용도의 건축물을 분류하고 그 속에서 주택유형을 구분하는 방식으로서, 주택 고유의 분류방식이라 할 수 없으며, 주택정책을 지원하는 데 한계가 있음. 「인구주택총조사」의 분류체계는 주택 고유의 분류체계이기는 하지만, 여타 자료와 연계 사용하는 데 한계가 있고, 5년마다 조사되기 때문에 즉시성이 낮으며, 소유·거래기준으로 단위주택을 구별하기 때문에 다가구주택 등의 재고파악에도 어려움이 있음.
- 따라서 주택정책을 지원하는데 유용한 주택분류체계를 「주택법」 또는 「주택조례」에 새로이 마련하도록 하되, 다만 기존의 「건축법」 및 「인구주택총조사」와의 연계 활용성을 고려하여 구성하도록 하며, 새로운 분류체계로 인한 건축규제 및 부대시설 등의 설치요건, 1가구 2주택, 국민주택기금 지원 대상 여부 등의 제도상의 문제를 고려하도록 함.



〈그림 5-1〉 주택의 개념 및 분류를 위한 고려사항

2) 새로운 분류체계의 특징

(1) ‘소유·거래’보다는 ‘사용’ 개념 강조

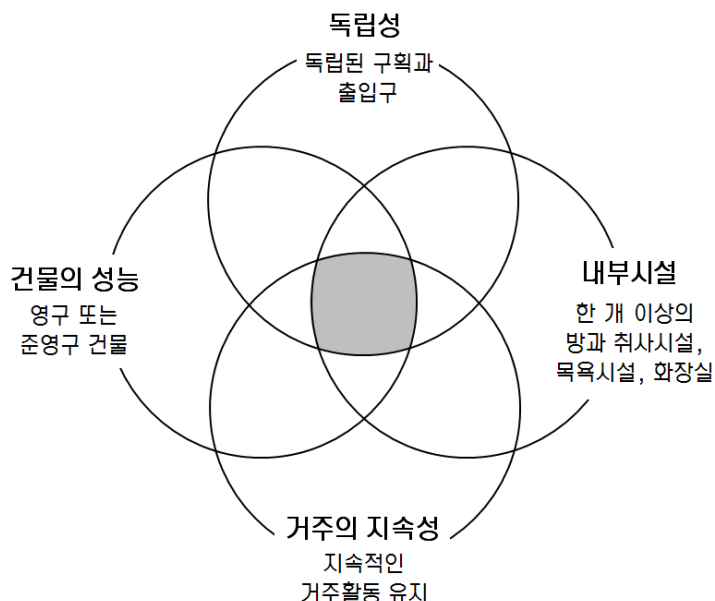
- 신주택보급률 지표가 도입되는 등 주택정책에 ‘사용’의 개념이 강조되고 있기는 하나, 여전히 ‘소유·거래’ 중심의 주택통계가 지배하고 있는데, 새로운 분류체계에서는 ‘사용’의 개념을 강화한 분류체계를 도입함.
- 여기서 ‘사용’의 개념을 강조한다는 것은 「건축법」 등에서 주택으로 분류되는가, 단독주택인가 공동주택인가 여하에 관계없이 사실상 지속적인 거주행위가 이루어지고 당해 공간이 구조적으로 거주기능을 수행하게 되어 있는 경우를 말함.

(2) ‘주택’과 ‘비주택 거처’로 구분하되, ‘주택’으로서의 요건 설정

- 거처를 ‘주택’과 ‘비주택 거처’로 구분함으로써 오피스텔, 고시원 등 주택은 아니지만 사실상 주거용으로 이용되는 시설들을 포함하여 잠재적인 주

택정책대상을 넓은 의미의 거처 개념으로 확대함.

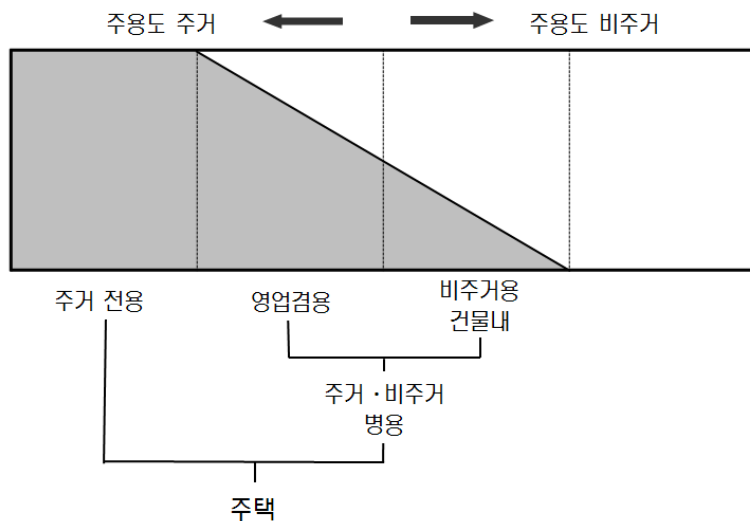
- 이 중 주택의 범위는 ① 주거공간의 독립성(독립된 구획과 출입구), ② 건물의 물리적 성능(영구 또는 준영구 건물), ③ 내부시설의 충족성(한 개 이상의 방과 취사시설, 목욕시설, 화장실), ④ 거주 지속성(지속적인 거주 활동 유지) 요건을 갖춘 것으로만 한정함.



〈그림 5-2〉 주택의 범위 설정을 위한 요건

(3) ‘전용’과 ‘병용’으로 추가 구분

- 현재 주택분류 및 주택정책의 어려움을 가중시키는 요인으로 주거와 비주거 기능이 혼재된 시설의 증가를 들 수 있으므로, 이를 살펴 일본의 사례에 서처럼 주택과 비주택 거처를 주거·비주거 혼재 여부에 따라 ‘전용’과 ‘병용’으로 구분토록 함.



〈그림 5-3〉 주거 및 비주거 혼재정도에 따른 주택의 유형 구분

2. 새로운 주택분류체계 제안

- 앞서 주택분류체계 설정을 위한 방향에 따라 새로이 제안하는 주택분류체계는 <표 5-1>과 같음. 새로운 주택분류체계를 기존의 분류체계와 차이가 있는 부분 중심으로 부연 설명하면 다음과 같음.

〈표 5-1〉 새로운 주택분류체계 제안

구분	전용	범용	설명	주택과의 관계
주택	- 일반단독주택 - 대여형 단독주택	- 영업겸용 단독주택 - 비주거용 건물 내 단독주택	- 대여형 단독주택은 공관, 관사, 사택 등 직원에게 대여하는 단독주택 - 영업겸용 및 비주거용 건물 내 단독주택은 범용주택 중 주거용과 비주거용 공간의 상대적인 크기로 구분	
	- 다가구주택	- 영업겸용 다가구주택 - 비주거용 건물 내 다가구주택	- 구분소유가 되지 않은 주택 내에 독립적으로 구성되어 주거요건을 갖춘 주거단위를 여러 호(19세대 이하) 포함하는 경우	
	- 아파트 - 다세대 주택(또는 연립주택)	- 주상복합아파트 - 기타 용도복합형 공동주택	- 기존 연립주택은 비중이 작고(6% 수준) 지속적으로 감소하고 있으며, 다세대주택과는 면적 이외에는 큰 차이가 없으므로 별도 구분 필요성이 낮아 연립주택과 다세대주택을 하나로 분류 - 기타 용도복합형 공동주택은 주상복합아파트 이외의 4개 층 이하 주상용, 주상용, 기타 용도복합형 공동주택	
	- 대여형 공동주택 - 노인복지주택	- 오피스텔	- 대여형 공동주택은 사원아파트, 군인이파트 등 직원에게 대여하는 공동주택 - 오피스텔은 실제 사용이 주거용인가, 사무용인가에 관계없이 공동주택으로 분류	- 오피스텔과 노인복지주택은 현재 준주택에 포함됨
비주택 거처	- 하숙형 단독주택 - 기숙사	- 특수사회시설	- 하숙형 단독주택은 종래의 다중주택 - 특수사회시설은 보육원, 양로원, 고아원, 장애인 수용시설, 보호소 등	- 하숙형 단독주택(다중주택)과 기숙사는 준주택에 포함시키도록 함 - 고시원은 현재 준주택에 포함됨
	- 고시원 - 산업시설 내 한시적인 집단거주시설		- 고시원은 고시텔, 원룸텔 등으로 불리는 근린생활시설로서 학생, 직장인 등 여러 사람이 일정기간 생활하면서 학습할 수 있도록 계획된 실(寢)을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 경우	
	- 서비스레지던스(serviced residence) 등 임대형 숙박·거주시설 - 숙박업소의 객실		- 단기거주시설과 숙박업소는 1개월 이상 투숙하면서 거주행위가 있는 경우만 해당	
	- 판잣집, 쪽방, 움막 등			

주: 영업겸용은 한 건물 내에서 주거용 면적이 많을 경우를 말하며, 비주거용 건물 내 주택은 한 건물에서 비주거용 면적이 많을 경우를 말함.

1) 주택

- 주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 구분하고, 이를 다시 전용과 병용으로 구분함.

(1) 단독주택: 전용

- 전용 단독주택은 일반단독과 대여형 단독으로 구분함. 이 중 대여형 단독주택은 「건축법」에서 공관으로 분류되는 것으로, 공관, 관사, 종교시설에 부속된 사택 등 직원에게 대여되는 연면적 330㎡ 이하 3층 이하 단독주택을 말함.
- 종래 단독주택으로 분류되던 다중주택은 독립된 주거의 형태를 갖추지 못했으므로 비주택 거처로 분류하고, 다가구주택은 구분소유는 되지 않으나 공동주택의 형태이므로 공동주택으로 분류함.

(2) 단독주택: 병용

- 병용 단독주택은 영업겸용 단독과 비주거용 건물 내 단독으로 구분함. 연면적 330㎡ 이하 3층 이하 단독주택으로서 주거용도와 비주거용도가 같은 건물에 함께 있는 경우 주거용 면적이 50% 이상이면 영업겸용 단독주택, 50% 미만이면 비주거용 건물 내 단독주택이 됨.

(3) 공동주택: 전용

- 전용공동주택은 다가구주택, 아파트, 다세대주택(연립주택), 대여형 공동주택, 노인복지주택으로 구분함.
- 주택분류에서 ‘소유·거래’ 개념보다는 ‘사용’ 개념을 강조함에 따라 다가구주택은 공동주택으로 분류됨. 즉, 다가구주택은 소유·거래의 측면에서는 단독주택으로서 구분되지 않으나, 형태 측면에서는 여러 가구가 거주하여 공동주택으로 분류되는 다세대주택이나 연립주택과 크게 차이가 없음. 세

법상에서도 공동주택으로 분류됨. 따라서 각각의 주거단위가 독립적인 구획과 주거요건을 갖춘 다가구주택은 별개의 주택으로 간주하여 공동주택으로 분류함.

- 기존에 공동주택으로서 연립주택과 다세대주택은 면적규모(660㎡) 이외에는 차이가 없을 뿐 아니라, 연립주택의 비중이 작고(6% 정도) 지속적으로 감소하고 있다는 점에서 별도 구분의 필요성이 낮아 연립주택과 다세대주택을 하나로 분류함.
- 대여형 공동주택은 사원아파트, 군인아파트 등 직원에게 대여되는 주택으로서 연면적 330㎡ 초과 4개 층 이상 주택을 말함.
- 노인복지주택은 현재 복지시설로서 주택으로 분류되지는 않으나, 주택으로서의 독립된 요건을 갖추고 있으므로 공동주택으로 분류함.

(4) 공동주택: 병용

- 병용 공동주택은 영업겸용 다가구주택, 비주거용 건물 내 다가구주택, 주상복합아파트, 기타 용도복합 공동주택, 오피스텔로 구분함.
- 영업겸용 다가구주택과 비주거용 건물 내 다가구주택은 전용 다가구주택과 구조, 층수, 세대수에서 차이는 없으나, 비주거용도와 복합된 다가구주택을 말함.
- 기타 용도복합 공동주택은 병용 공동주택으로서 주상복합아파트에 해당하지 않는 주상용, 주산용, 기타 용도복합 공동주택으로서 20세대 이상 4개 층 이하인 주택을 말함.
- 오피스텔은 업무부분과 주거부분이 같은 단위공간 내에 있는 경우로서, 「건축법」에서 업무시설로 분류하지만, 본래의 속성으로서 이미 주거기능을 일부 포함하고 있으므로 주거와 업무가 복합된 공동주택의 한 형태로 분류함. 따라서 사실상의 용도가 주거용인가 업무용인가 또는 세법상 ‘주거용’인가 ‘업무용’인가에 관계없이 오피스텔은 본질적으로 주거기능

을 부분적으로 포함하는 주택으로 간주함. 준주택제도 도입에 따라 오피스텔은 현재 준주택으로 분류되고 있음.

2) 비주택 거처

- 비주택 거처는 「건축법」상 주택으로 분류되지 않는 건축물에서 주거용으로 사용되는 것으로서 주택으로서의 독립성(독립된 구획 및 출입구), 내부 시설(취사시설, 목욕시설, 화장실), 거주의 지속성 등의 요건이 일부 미비한 것을 말함.

(1) 하숙형 단독주택(다중주택)

- 하숙형 단독주택(다중주택)은 「건축법」에서 다중주택으로 불리는 것으로, 연면적 330㎡ 이하 3층 이하 단독주택이면서 학생, 직장인 등 여러 사람이 장기간 자취·하숙 등의 형태로 거주할 수 있는 구조이지만 독립된 주거의 형태가 아닌 것을 말함. 따라서 비주택 거처로 분류함. 다만, 준주택과 관련하여 하숙형 단독주택을 준주택에 포함하도록 함.

(2) 기숙사

- 기숙사는 집단적인 거주시설로서 「건축법」 등에서 공동주택으로 분류하고 있으나, 각 호실에 취사시설과 목욕시설이 미비하므로,¹⁾ 앞서 설정한 주택으로서의 요건이 불충분하므로 주택 이외의 거처로서 집단거주시설로 분류함. 다만, 준주택과 관련하여 하숙형 단독주택을 준주택에 포함하도록 함.

(3) 고시원

- 고시원은 고시텔, 원룸텔 등 다양한 이름으로 불리는 것으로, 학생, 직장인 등 여러 사람이 일정 기간 생활하면서 학습할 수 있도록 구획된 실(室)을

1) 종래의 기숙사는 개별적인 방안 있었으나, 최근에 지어지는 기숙사는 개별적인 실에 화장실과 샤워시설이 설치된 것들도 있음.

갖추고 숙박 또는 숙식을 제공함으로써 사실상 거주행위가 이루어지는 경우를 말함. 「건축법」에서 규정하는 고시원은 ‘다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원 업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것’을 말하며, 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설, 그 이상의 규모는 숙박시설에 해당함.

- 고시원은 사실상 ‘쪽방’형 주거시설이지만, 취사시설, 목욕시설, 세탁시설 등을 공동으로 사용하기 때문에 각 실의 독립성이 없어 주택으로서의 요건이 미비하고, 거주 지속성도 길지 않으므로 주택 이외의 거처로서 집단거주시설 숙박형 거주시설로 분류함.
- 준주택제도 도입에 따라 오피스텔은 현재 준주택으로 분류되고 있음.

(4) 서비스드레지던스 등

- 서비스드레지던스(serviced residence) 등 장기체류형 거주시설은 각 실의 내부에 취사시설, 목욕시설 등이 갖추어져 오피스텔 등과 차이가 없는 주거형태를 갖추었으나, 호텔 등 숙박업소의 성격도 갖고 있어 거주 지속성이 약하므로 주택 이외의 거처로서 숙박형 거주시설로 분류함.

3. ‘표준주거율’ 개념 도입

1) 필요성

- 주택으로 분류되지 않지만 사실상 주거용으로 사용되는 시설유형이 증가하고 있고, 국토해양부가 이러한 주거유형에 대하여 ‘준주택’ 제도를 도입하는 상황에서 이들 주거유형에 대하여 부분적으로 주택으로 간주하는 시스템 도입을 검토할만함.
- 오피스텔 등의 1가구 2주택 적용문제를 둘러싸고 실제 주거용으로 사용되

지만, 업무용으로 등재된 경우가 지나치게 많으므로, 업무와 주거의 결합이라는 오피스텔 본래의 속성을 인정하되, 주거용 개념을 통해 부분적으로 주택으로 간주하는 시스템이 필요함.

- 참고로, 2009년 서울시 건물과세대장에 업무용으로 분류된 오피스텔은 95.3%에 달하지만, 부동산114(REPS)에 나타난 업무용 부동산은 13.3%에 지나지 않아 현실과의 괴리가 크고, 주거용과 업무용으로 구분하는 것의 실익이 적음.

2) 표준주거율의 개념

- 표준주거율은 오피스텔, 주택 이외의 거처(준주택) 등에 대하여 주택으로서의 특성을 일정부분 간주하여 부여하는 어떤 표준화된 비율이자, ‘온전한’ 주택으로서의 충족 정도를 시설유형별로 대표성을 산정하여 부여하는 비율임.
- 표준주거율을 부여하면서는 당해 거주시설유형의 주거면적비율, 전용 주거편익시설(취사시설, 목욕시설 등)의 구비 상태, 거주 지속성, 주변 환경 등을 고려하도록 함.
- ‘표준’ 주거율이 ‘실제’ 주거율과 다른 점은 개별적인 거주시설의 실제 사용 여하에 불구하고 당해 시설유형에 대하여 통상적으로 기대되는 주거율을 가정하여 부여한다는 것임. 예컨대, 오피스텔이 실제로 완전히 주거용으로만 사용되는 일도 있고 완전히 업무용으로만 사용되는 일도 있으나, 표준주거율에서는 하나의 수치 또는 일정구간이 부여됨(지역적으로 차등화하는 것도 있을 수 있음).
- 오피스텔에 표준주거율을 적용할 경우의 1가구 2주택 문제를 예시적으로 나타내면 아래 <그림 5-4>와 같음.

- 오피스텔의 표준주거율을 30%로 설정했다고 가정했을 때, 아파트 1개와 오피스텔 1개를 소유하고 있는 경우의 1가구 2주택 적용 여부
- 현행
 - 오피스텔이 주거용으로 판정받았으면: 1가구 2주택
 - 오피스텔이 업무용으로 판정받았으면: 1가구 1주택
- 표준주거율 도입 시: 1가구 1.3주택

〈그림 5-4〉 오피스텔에 대한 표준주거율 적용 시 1가구 2주택문제 예시

3) 표준주거율 도입에 따른 기대효과와 과제

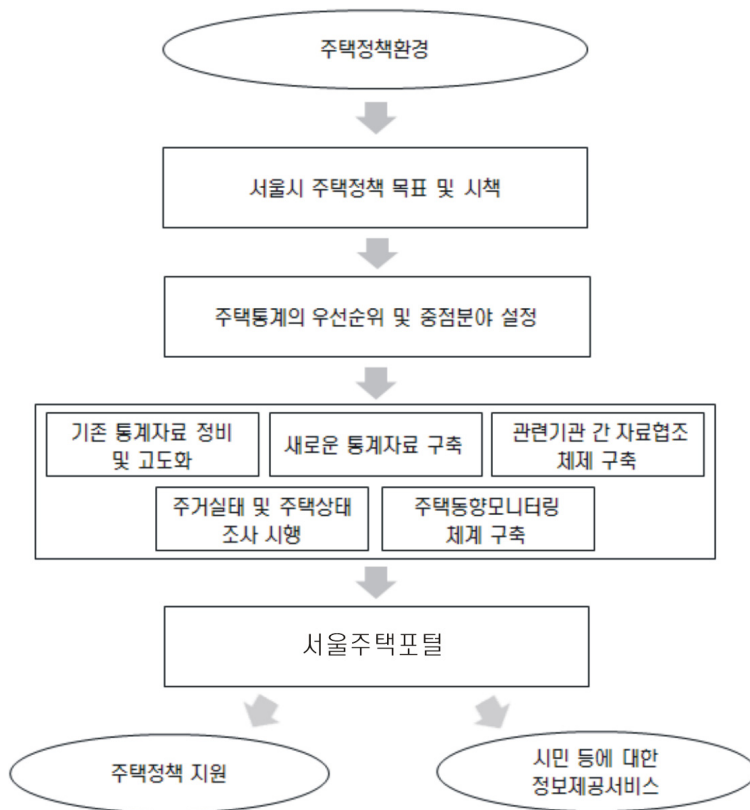
- 표준주거율을 도입하면 다음과 같은 기대효과가 예상된다.
- 첫째, 늘어나는 1인 가구의 거주비중이 높은 비주택 거주시설(준주택)들의 주택으로서의 특성을 부분적으로 인정함으로써 탄력적으로 주택정책대상에 포함할 수 있음.
- 둘째, 오피스텔의 1가구 2주택 문제와 관련하여, 실제 주거용으로 사용되는 경우와 과세대상으로서 주거용으로 파악된 경우의 괴리가 지나치게 크고 실제용도를 파악하는 것도 현실적으로 어려우므로, 업무와 주거의 결합이라는 오피스텔 본래의 속성을 인정하되, 주거율 개념을 통해 1가구 2주택문제를 탄력적으로 해결할 수 있음.
- 그러나 표준주거율을 도입하는 경우에 다음 과제들을 고려해야 하거나 해결해야 할 것임.
- 첫째, 표준주거율은 주거유형별로 주택으로서의 특성을 일정부분 간주하는 시스템이기 때문에 실제 주거율과 차이가 있고, 개별적인 사정에 따라 이해득실과 불만이 있을 수 있음.
- 둘째, 양도소득세, 주택청약 등의 제도적 혼란과 조세저항이 있을 수 있음.

제2절 주택통계의 정비 및 발전방안

1. 주택통계의 발전방향

1) 기본적인 관점

- 서울시의 주택 정책적 기능을 더욱 강화하고 지원할 수 있는 방향으로 통계기반을 정비하고 발전방안을 모색하도록 함.
- 서울의 독특한 주거특성과 주택현상, 그리고 변화하는 여건을 반영하고, 서울시의 주택정책 및 제도를 적실하게 지원할 수 있는 방향으로 주택통계의 우선순위 및 중점분야를 설정하도록 함.
- 주택통계기반 구축을 위한 전략은 크게 기존 통계자료를 정비하고 고도화하여 활용성을 높이는 방안, 자체적으로 보유하고 있지 않은 자료에 대하여 통계자료를 보유하는 기관과의 협력 체제를 구축하여 연계하고 공유하는 방안, 새로이 통계기반을 구축하는 방안 등 세 가지로 접근할 수 있음. 이러한 전략들의 선택문제는 통계자료에 따라 다를 것이며, 기존자료의 구축 정도와 품질, 자료에 대한 요구도, 중앙정부나 민간부문에서 이미 구축한 주택통계와의 중복성 등 수많은 사항들을 고려해야 함.
- 중앙정부와 서울시를 비롯한 지방자치단체는 행정활동에 수반하는 수많은 대장자료와 조사 자료를 보유하고 있고 전산정보시스템의 형태로 구축해 놓은 상황임. 이미 보유한 자료 이외에 필요한 자료는 새로운 조사를 통해 취득할 수 있는데, 주택수요, 주택상태, 주택시장 등에 대한 조사가 검토될 수 있음.
- 한편, 주택정책의 추진경과와 효과를 모니터링·평가하고 정책에 환류하는 성과기반체계와 인터넷포털과 같은 통합적인 창구를 통해 시민에게 정보를 제공하는 기능이 강화되어야 할 것임.



〈그림 5-5〉 서울시 주택통계기반 구축을 위한 체계

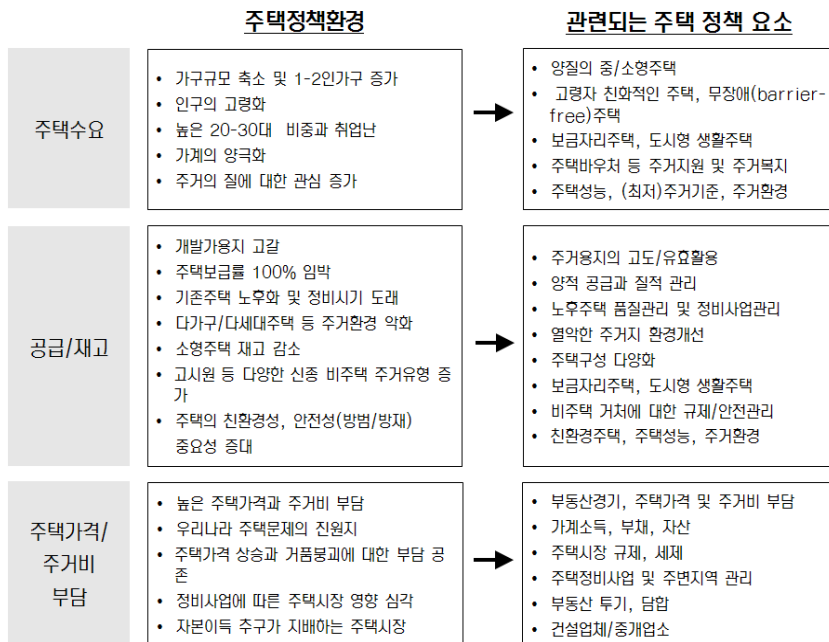
2) 주택통계에서 강조되어야 할 분야

(1) 주택정책 환경

- 서울의 주택정책 환경은 주택수요, 주택공급 및 재고, 주택가격 및 주거비 부담 등의 측면에서 살펴볼 수 있겠는데, 다양하게 변화하는 정책 환경에 대응하여 주택 정책적 측면에서 고려해야 할 사항들을 정리하면 <그림 5-6>과 같음 .
- 주택수요 측면에서는 인구성장은 안정세를 유지하고 있지만, 가구규모의 축소와 1-2인가구의 급격한 증가, 인구의 고령화, 높은 20-30대 비중과

취업난, 가계의 빈부격차 심화, 주거환경의 질에 대한 관심 증가 등을 읽을 수 있음.

- 주택공급 및 재고 측면에서는 시가화가 고도로 진전된 상황에서 개발가용지 고갈, 주택보급률 100% 임박, 기존 재고주택의 노후화 및 정비시기 도래, 다가구/다세대주택 밀집지역의 주거환경 악화, 아파트중심의 신규주택 건설에 따른 소형주택재고의 감소, 오피스텔과 고시원을 비롯한 다양한 비주택 거처(준주택)의 증가, 주택의 친환경성 및 안전성(방법, 방재)에 대한 중요성 증대 등의 과제를 안고 있음.
- 주택가격 및 주거비 부담 측면에서는 높은 주택가격과 주거비 부담으로 우리나라 주택문제의 최대 진원지 부상, 주택가격 상승과 폭락에 대한 부담 공존, 재개발/재건축 등 주택정비사업에 따른 심각한 주택시장영향, 자본의 논리와 자본이득 추구가 팽배한 주택시장 등을 들 수 있음.



〈그림 5-6〉 주택정책 환경과 주택정책에서 고려해야 할 사항

(2) 서울시가 수행하는 주택행정업무

- 주택문제와 관련하여 현재 서울시가 수행하는 업무를 주택국과 주택국 내의 주택정책과를 중심으로 정리하면 다음 표와 같음.

〈표 5-2〉 서울시 주택국 주요 업무 요약(2010년 3월 현재)

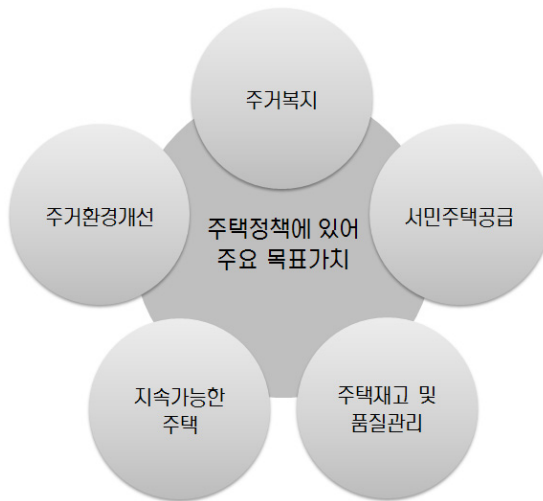
구분		주요 업무
주택정책	- 주택건설, 관리, 공급 업무	- 주거복지, 서울형 집수리 사업 업무
	- 임대주택 관련 업무	- 건축주택정보, 세움터(e-AIS)
주택공급	- 장기전세주택 관련업무	- 주택공급정책 수립
	- 도시형 생활주택, 아파트지구 관련 업무	- 택지개발사업 업무
건축	- 한강 수변지역 공공성 재편	- 건축기본법령 운용 관련 업무
	- 건축위원회 관련 업무	- 생애관리, 건축허가 관련 업무
신주택 정책	- 주거정비	- 정비사업정책 관련 업무
	- 공급관리	- 공공관리제도 관련 업무
	- 한옥문화	- 한옥보존, 조성 관련 업무
	- 주택정책개발	- 주택공급정책 및 연구
		- 주거환경개선 사업 관련 업무
		- 주거지종합관리계획 수립 및 도시주거유형 모델

〈표 5-3〉 서울시 주택정책과 주요 담당업무(2010년 3월 현재)

구분	주요 업무
주택정책	- SH공사 관련 업무 - 공공임대주택 시설개선사업 - 고령화 사회 주택정책 개발
주택제도	- 공동주택 관리 관련 - 특별공급에 관한 사항 - 분양가상한제도 운영에 관한 사항 - 주택공급 방법, 조건에 관한 사항 - 공동생활가정(그룹홈) 관련 - 주택제도 개선에 관한 사항 - 주택법(주택조합)에 관한 사항
주거복지	- 주거복지추진계획 수립 및 추진상황 점검 - 주거복지지표 개발 및 운영, 주거복지 평가 - 주택바우처제도 - 저소득가구 전세자금 융자, 월임대료 보조, 공공임대주택 임대보증금 융자지원 - 저소득층 주거실태조사 - 저소득층 주거종합대책 수립 - 다가구 다세대 주거개선, 임대주택단지 내 사회복지시설 개선, 집수리 사업 - 사회복지기금 주거지원계정 조성·운용
임대문화	- 공공임대 목표 및 장기계획 수립 관련 - 임대주택 관련 제도개선 - 위탁관리비·반환금 관련 - 국민주택기금 원리금 및 이자상환 - 재개발임대주택 관련 - 긴급주거지원 관련 - 임대주택 현황정보 관리, 민원처리 - 영구임대주택, 공공임대주택 관련
정보관리	- 건축행정정보화 및 세움터(e-AIS) 관리운영 - 건축물 전산자료 정비 관련

(3) 서울시 주택정책에서 강조해야 할 목표가치

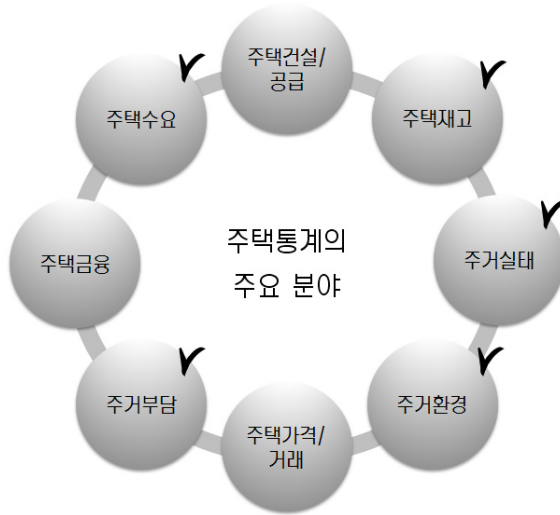
- 서울시의 주택정책 환경과 서울시의 업무에 비추어 볼 때, 서울의 주택정책은 서민주거복지, 항상 주택공급의 다양화, 주택재고관리 및 지속가능성 제고, 주거비 부담 완화, 주거환경의 질 개선 등에 강조점을 두어야 할 것이며, 주택통계는 이러한 목표 가치를 지원할 수 있는 방향으로 정비되고 개선되어야 할 것임.



〈그림 5-7〉 서울시 주택정책에 있어 주요 목표가치

(4) 서울시 주택통계에서 더욱 강화해야 할 분야

- 주택통계가 정책지원기능을 원활히 수행하기 위해서는 주택건설 및 공급, 주택재고, 주거실태, 주거환경, 주택가격 및 거래, 주거부담, 주택금융, 주택수요 등 다양한 분야에 대한 정보가 필요함.
- 그동안의 공공부문 주택통계는 주택건설 및 공급에 특히 무게중심을 두었으나, 서울시의 현재 여건과 앞으로의 전망에 비추어 더욱 강화해야 할 분야로는 주택재고관리, 주거실태, 주거환경, 주거부담, 주택수요 등을 들 수 있음.



〈그림 5-8〉 주택통계의 분야와 강화해야 할 분야(✓ 표시)

〈표 5-4〉 주택통계의 분야별 주요 필요 정보

분야	필요한 통계정보	
주택건설/ 공급	- 주택건설 - 분양/임대/입주	- 정비·개발사업 - 주택열실
주택재고	- 주택재고량 - 주택보급수준 - 위법주택 - 친환경주택, 에너지효율	- 주택구성(유형, 규모 등) - 주택노후도 - 주택성능 - 준주택(오피스텔, 고시원 등)
주거실태	- 점유형태 - 주거편익시설 - 준주택 등 비주택 거쳐 주거실태	- 주거수준(주거면적, 최저주거기준 등) - 거주기간, 거주사유 등 - 주택에 대한 만족도
주거환경	- 주거 밀도 - 근린 및 지역사회 환경	- 주택 외부환경
주택가격/ 거래	- 주택가격/임대료 수준 - 주택거래동향	- 주택가격지수
주거부담	- 소득 대비 주택가격(매매/임대) - 가계소득 및 자산	- 주택구입 소요기간 - 주거비 지출
주택금융	- 가계대출 및 상환부담 - 부동산시장 경제지표(경제활동, 금리 등)	- 주택수익률
주택수요	- 인구 - 주택에 대한 요구 및 희망사항	- 가구 또는 세대

2. 주택통계자료 개선방안

1) 현행 기초자료의 문제점을 통해서 본 개선방향

- 앞서 제3장에서 현행 주택 관련 기초자료의 현황과 문제점을 살펴보았거니와, 기초자료의 개선을 위한 시사점을 요약하면 <그림 5-9>과 같음.
- 기초자료의 정확성과 정밀성, 자료 간의 연계활용을 위해서는 기초자료 DB구조의 개선이 필요한 부분이 있는 한편, 기초자료 자체보다는 일관성 있고 정확한 자료를 생산할 수 있는 업무프로세스의 개선이 필요한 부분도 많음.

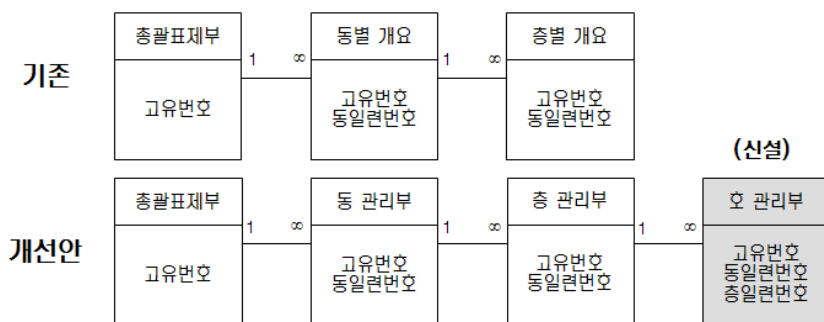
문제점	개선방향
서울시 차원의 체계적인 주택통계기반 구축 및 활용 미흡	서울시가 능동적으로 주택정책을 수립할 수 있도록 주택통계기반 구축 및 활용체계를 구축하되, 중복성 등을 충분히 고려
통계자료의 누락 및 불명확	통계자료의 누락, 불명확 등에 대한 원인을 규명하고, 자료정비사업 추진
통계자료의 정밀성 부족	정밀성 확보를 위해 기존 자료의 DB 구조를 개선하는 한편, 보다 정밀하고 서울시에 맞는 새로운 조사 및 자료 구축 방안 검토
통계자료 간의 연계활용 어려움	DB 구조를 개선하고, 자료조사, 작성방식, 통계관리행정 개선 및 표준화
통계자료 간의 불일치	통계자료의 정확도를 향상하고, 자료의 취사선택에 대한 명확한 기준 마련
통계자료에 대한 접근성 낮은 경우 많음	자료제공자 간의 협조체제를 도모하고, 불가피한 경우 새로운 조사 및 자료 구축 방안 검토
주택통계 구축 수준의 분야 간 불균형	주택통계 구축수준이 낮은 주택성능, 주거수준, 주거복지, 주거환경 등 세부적이고 질적인 통계정보기반 강화
기초자료 및 단순집계 중심	가공통계 및 지표 활용체계를 강화하고 시스템화
주택의 산정단위 불일치 및 불명확	주택산정단위에 대한 표준화된 방법 설정

〈그림 5-9〉 현행 주택통계기반의 문제점과 개선방향

2) DB구조의 개선

(1) 건축물대장 DB구조의 개편

- 건축물대장은 지방자치단체가 주택재고와 특성을 파악할 수 있는 가장 핵심적인 기초자료의 하나임. 현재 국토해양부 주도로 e-AIS(세움터)가 구축되어 있고, 그동안 수차례에 걸쳐 자료정비사업을 한 바 있음에도 불구하고 건축물대장자료는 자료의 정확성과 정밀성을 담보하는 데에는 DB구조에 있어 근본적인 한계가 있음.
- 첫째, 주택재고 및 특성을 파악하기 위해서는 현재의 ‘총괄표제부-동별-자료-층별 자료’ 체계로는 동일한 층 내에 다수의 주택이 있거나 주거용도와 비주거용도가 혼재된 경우를 파악하기 어려우므로 ‘총괄표제부-동별 자료-층별 자료-호별자료’ 체계로 개편할 필요가 있음.
- 국토해양부와 협의하여 대장구조를 개편하거나, 서울시 건축물대장에 ‘호별자료’를 부분적으로 추가하여 구축하는 방안을 검토하도록 함.

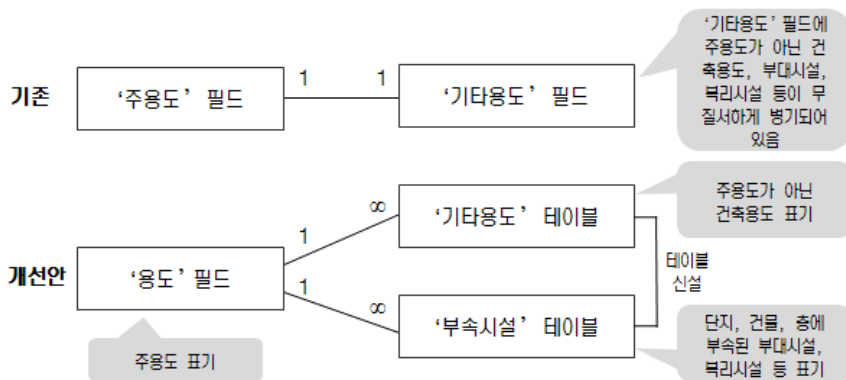


〈그림 5-10〉 건축물대장 DB구조 개선방안

- 둘째, ‘총괄표제부’, ‘동별 자료’ 및 ‘층별 자료’ 각각에 대하여 ‘주용도’ 필드는 ‘용도’ 필드로 명칭 변경하여 주택단지, 각 동(棟), 또는 각 층의 주용도인 건축용도를 기록하고, ‘기타용도’ 필드는 삭제하는 한편, ‘기타 용도’ 및 ‘부속용도’ 테이블을 신설하여 주용도 이 외에 다수의 건축용도

가 있는 경우나 다수의 부속된 부대시설, 복리시설 등이 있는 경우에 대응하도록 함.

- ‘기타용도’ 테이블에는 주용도가 아닌 건축용도를 기록하며, ‘부속용도’ 테이블에는 주택단지, 건물, 층에 부속된 부대시설(예: 경비실, 기계실, 전기실 등) 또는 복리시설(노인정, 운동시설, 보육시설 등)을 기록하도록 함.
- 또한, 부모(parent) 테이블과 일-대-다(1:m) 관계로 설정하도록 함. 현재는 동일한 테이블 내에서 ‘주용도’ 필드와 ‘기타용도’ 필드가 일-대-일(1:1) 관계이기 때문에 주용도 이외의 건축용도나 부속시설 등에 관한 사항을 ‘기타용도’ 필드에 무질서하게 병기하고 있는 상황임.



〈그림 5-11〉 건축물대장 용도필드에 대한 개선방안

- 셋째, 건축용도분류 표기수준을 통일하는 등 자료의 정비가 필요함. 예컨대, 현재의 용도분류는 대분류, 중분류, 소분류가 혼재되어 있는 실정으로 분류수준에 대한 표준화된 표기기준이 마련되어야 함.

(2) DB 간의 연계성 강화를 위한 표준화된 코드부여

- 기초자료 간의 연계 활용도를 높이기 위하여 토지뿐만 아니라 건물단위 연계 키(key)도 정비할 필요가 있음. 즉, 건축물대장, 건물과세대장, 주택특성

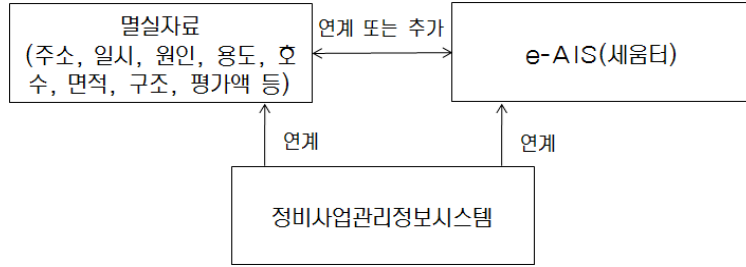
조사자료, 건물도형(GIS) 등에 대해 공통의 코드체계를 부여하고, 장기적으로 통계청, 민간부문자료 간의 연계가능성도 고려하도록 함.

3) 주택멸실 통계자료 구축 및 업무프로세스 개선

- 그동안 주택의 공급에 정책적 강조점을 두어 주택의 멸실에 대해서는 크게 관심을 두지 않았고 자료의 정확성과 신뢰성 문제로 인해 공식적인 발표통계가 없는 실정임. 그러나 주택수급 분석 및 공급계획의 수립을 위해서는 주택멸실에 대한 정보가 핵심정보이고, 기성시가지가 대부분을 차지하는 서울시에서는 더욱 그러함.
- 앞으로 서울시만이라도 멸실통계를 주택통계에 포함하여 발표하도록 하는 한편, 기초자료의 구축과 자료의 정확도·신뢰도 향상을 위한 몇 가지 방안을 제시하면 다음과 같음.

(1) 멸실통계의 자료기반 구축

- 멸실에 대한 기초자료 구축의 경우 포함 가능한 속성정보는 다음과 같음.
 - 주소, 멸실원인, 건축물수, 건축용도, 주택호수, 주택유형, 연상면적, 건축구조, 평가액, 신고일자, 확인일자, 말소일자 등
- 멸실은 자체의 성격상 건축물대장에서의 말소를 수반하기 때문에 별도의 자료기반(테이블)을 구축하되, 구축된 자료를 e-AIS(세움터)와 연계하거나 이에 추가하도록 함.



〈그림 5-12〉 별실자료기반 구축을 위한 개념

(2) 별실과 관련한 업무처리프로세스 개선

- 주택철거·별실은 건축행정상 신고사항이기 때문에 제대로 신고가 안 될 수 있기 때문에 신고를 하지 않은 경우에 건축주에 대한 벌칙을 강화하거나, 허가사항으로 전환하는 방안을 검토하도록 함.
- 별실과 관련한 행정업무에 있어서 사실 확인은 건축부서에서 하고 대장자료 정리(말소)는 지적부서에서 하게 되는데, 자치구별로 처리되고 생성되는 별실정보의 일관성, 정확성, 신뢰성을 확보할 수 있도록 명확한 업무처리 가이드라인을 제공하는 한편 업무에 대한 관리감독을 강화하도록 함.

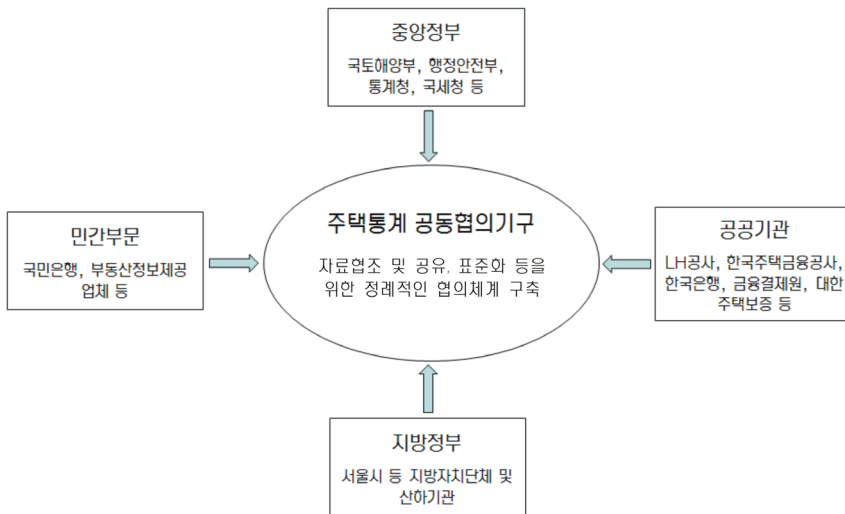
(3) 정비사업 관리업무 및 정보시스템 구축을 통한 별실정보 관리

- 주택별실은 정비사업지구에서 특히 대규모로 발생하고 장기간 별실상태를 유지하기 때문에 주택수급과 주택시장에 대한 영향이 크므로, 정비사업의 관리업무 및 업무지원정보시스템을 구축하여 별실주택정보를 파악하는 방안을 마련하도록 함.

4) 관련기관과의 자료협조 및 공유체계 구축

- 서울시가 보유하고 있지 않은 주택통계자료에 대해서는 새로이 자료기반을 구축하는 방안도 있지만 자료를 보유하고 있는 기관과의 협조체제를 통해 공유하는 방안을 적극적으로 추진해야 함.

- 민간부문(국민은행 등)으로부터의 자료협조가 필요한 분야는 주로 부동산 시장동향에 관한 자료로서, 주택가격(호가), 거래동향 등이 이에 해당함.
- 통계청, 한국은행 등의 공공기관으로부터의 자료협조가 필요한 분야는 주택센서스, 가계소득 및 자산, 주택대출 및 가계신용, 대출금리, 물가, 고용 등과 같은 경제 및 사회통계자료가 해당함.
- 특히 자료협조 및 공유체계와 관련하여서는 중앙정부(국토해양부)의 주도적인 역할이 매우 중요하며, 주택관련 통계자료를 생산·보유한 공공·민간 기관들로 협의기구를 구성하여 정례적인 협의 및 공조체계를 구축할 필요가 있음.



〈그림 5-13〉 주택통계자료의 협조와 공유체계 구축을 위한 공동협의기구의 개념

3. 신규 주택통계기반의 구축

1) 주거복지정보

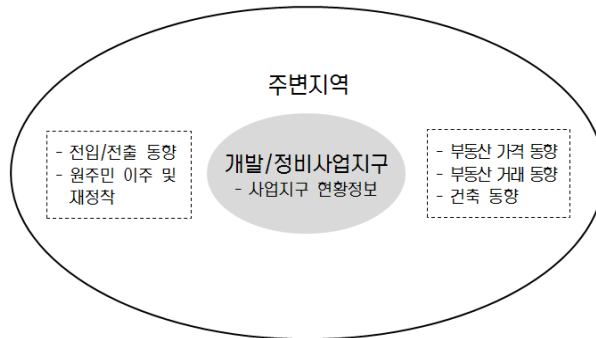
- 주거복지를 위한 지원정보시스템으로 서민주택, 주거복지지원사업, 각종 생활지원정보 등을 포함하도록 함.
- 첫째, 서민주택의 공급과 재고와 관련해서는 소형주택(원룸 등) 및 각종 임대주택, 보금자리주택(장기전세주택 등), 도시형 생활주택, 준주택(오피스텔, 고시원, 노인주택 등)과 같은 주택 및 거처의 재고분포, 매물, 공급 등에 관한 정보를 포함하도록 함. 특히 도시형 생활주택과 준주택은 최근에 도입된 제도로써 아직 활성화되지 않은 상황이지만 앞으로 서울시가 큰 관심을 가지고 기초자료기반을 구축해야 할 분야임.
- 둘째, 주택바우처(voucher), 주거비 및 임차금지원, 집수리사업 등 각종 주거복지지원사업과 관련하여 이들 사업을 관리하고 파악하기 위한 정보시스템을 포함하도록 함.
- 셋째, 주거복지정책의 운영에 필요한 각종 시장동향과 통계지표를 수집하여 제공하도록 함. 주택가격 및 임대료 수준, 거래동향, 가계소득 및 주거비부담(예: 소득의 30% 이상을 주거비에 부담하는 가구), 최저주거기준 미달가구 등 앞서의 서민주택 및 주거복지지원사업의 정책개발과 운영에 필요하고 근거가 되는 통계 및 정책지표들이 이에 해당함.

〈표 5-5〉 국토해양부 '서민주택정보' 웹사이트의 제공정보(2010년 6월 현재)

분야	제공되는 정보
보금자리주택	입주자모집공고, 분양/임대일정, 사전예약, 공급계획, 입주자격확인 등
주거복지정책	기존주택 매입임대, 기존주택 전세임대, 신혼부부 전세임대, 소년소녀가정 전세임대 등
전월세 지원	전월세 지원센터 소개, 전월세 길라잡이, 대학생 전월세 주택, 시세정보, 매물정보 등
주택금융	온라인상담, 주택금융안내 등
장기전세시프트	장기전세시프트, SH Ville(국민임대) 등

2) 정비사업 및 주변지역 관리정보

- 재개발·재건축, 뉴타운 등 주택의 멸실과 건설을 수반하는 정비 사업은 당해 사업의 관리는 물론 주변지역 및 주택시장에 장기간 큰 영향을 미치기 때문에 사업관리 자체의 관리는 물론 이주민, 주택시장에 대한 영향분석 등을 지원할 수 있는 정보시스템 구축이 필요함.
- 첫째, 정비사업의 관리와 관련해서는 사업유형, 위치, 규모, 사업추진단계, 주택유형별로 철거되는 주택과 신축되는 주택수, 밀도 등의 핵심적인 정보가 포함되어야 할 것임.
- 둘째, 정비사업의 전·중·후에 이루어지는 전입·전출동향, 원주민 이주 및 재정착 등에 관한 정보가 포함되어야 할 것임.
- 셋째, 정비사업지구 주변지역의 관리를 위해 주변지역의 부동산가격동향, 거래동향, 건축동향 등을 파악할 수 있어야 할 것임.
- 넷째, e-AIS 및 주택멸실정보자료 등과 연계되어야 할 것임.



〈그림 5-14〉 주택정비사업 및 주변지역 관리를 위한 기본개념

3) 주택공급가용지 확보를 위한 조사분석체계

- 기존의 정비 사업은 물론 장기전세주택을 비롯한 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택 등 서민주택 공급을 위해서는 크고 작은 가용지의 확보가 전제되어야 하며, 가용지 확보는 앞으로 더욱 어려워지게 될 것임.

- 미개발지, 노후불량지역, 국공유지, 도심 부적격 토지뿐만 아니라 과소 이용 토지, 자투리땅, 매입·인수부동산(채납 및 부실채권 관련), 역세권 및 대학가 주변토지 등 잠재적인 주택공급 가용지를 분석 및 확보하기 위한 시스템을 구축할 필요가 있음.

4) 주택 미분양 및 공가공실조사

- 서울의 경우 아직까지 주택의 미분양, 공가 및 공실문제는 상대적으로 중요한 관심사가 아니지만, 앞서 도쿄, 런던, 뉴욕 등의 사례에서 보듯이, 앞으로 주택공급량이 많아지고 부동산경기침체 등 시장여건 변화에 따라 중요성이 부각될 것으로 예상됨.
- 따라서 서울에서의 신규주택 미분양, 기존주택의 공가·공실상황을 파악하여 주택정책에 활용하는 시스템이 갖추어질 필요가 있음.

5) 주택성능 및 친환경 주택정보

- 서울은 기성시가지가 대부분을 차지하기 때문에 기존 주택재고의 성능관리와 지속가능성 확보가 중요하게 다루어져야 할 것임.
- 첫째, 신축주택 중심으로 이루어지고 있고 건축물대장에 등재되는 각종 인증평가제도, 즉 친환경건축물등급, 에너지효율등급, 에너지성능지수(EPI: Energy Performance Index), 지능형 건축물 인증 등을 편리하게 파악할 수 있도록 함.
- 둘째, 신축 공동주택에 대해 시행되고 있는 주택성능등급뿐만 아니라 기존 노후주택을 중심으로 내진성(耐震性)을 비롯한 주택성능을 파악할 수 있도록 함.
- 셋째, 그린 홈(Green Home)사업, 리모델링 및 이와 연계한 에너지효율화사업, 집수리사업 등 주택의 성능을 개선하기 위한 각종 사업들과 해당 주택을 파악할 수 있도록 함.

건축물 에너지소비정보 및 기타 인증정보					
에너지효율		EPI 점수	친환경건축물 인증		지능형건축물 인증
등급		점	등급		등급
에너지절감률	%		인증점수	점	인증점수

〈그림 5-15〉 건축물대장에 기재되는 친환경 및 에너지 효율등급 지표

〈표 5-6〉 현행 주택 관련 성능 및 친환경성 등과 관련된 인증제도

구분	주택성능등급	에너지 효율등급	EPI	친환경 건축물 인증	지능형 건축물 인증
평가 대상	신규 공급 주택 (1000세대 이상 공동주택은 의무)	20세대 이상의 신축 공동주택과 사무용으로 사용되는 업무용 건축물	50세대 이상 공동주택 등의 해당건축물의 건축 허가 시	공동주택 등 6개 용도	업무시설, 연구원 및 기타 이와 유사한 용도에 사용되는 건물
평가 기준	소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재 소방 등 5개 부문 18개 범주 27개 항목	에너지소요량 - 표준건축물 대비 에너지절감률을 평가	건물, 기계, 전기 부문의 평점합계로 산출되며, 각 부분의 에너지 효율적 설계를 통하여 에너지성능지표의 값이 60점 이상이 되어야 함	토지이용, 교통, 에너지, 재료 및 자원, 수자원, 환경오염방지, 유지관리, 생태환경, 실내 환경의 9개 분야를 평가	건축계획 및 환경, 기계·전기·정보통신 설비, 시스템통합, 시설경영관리의 6개 전문분야에 걸쳐 심사
평가 결과	항목별 등급(1~4)과 종합점수	총 에너지 절감률이 33.5% 이상이면 1등급, 23.5% 이상이며 33.5% 미만이면 2등급, 13.5% 이상이며 23.5% 미만이면 3등급		100점 만점으로 65점 이상이면 우수, 85점 이상이면 최우수	총점 650점의 90% 이상 득점을 하게 되면 1등급, 90% 이상 90% 미만을 득점하게 되면 2등급, 70% 이상 80% 미만을 득점하게 되면 3등급
주관 기관	국토해양부	국토해양부, 지식경제부	지자체	국토해양부, 환경부	국토해양부

6) 주거환경평가체계

- 개별 주택 차원의 통계정보도 필요하지만 개별적인 주택을 둘러싼 주변 환경과 관련하여 주택의 적정한 일조권 및 주차 공간 확보, 주변지역의 도로 확보, 주변지역의 진동·소음·악취 및 오염 등에 대한 최소화 대책 마련, 양호한 근린생활시설의 확보, 적정한 녹지 공간 및 아동을 위한 놀이 공간 확보, 방법·방재와 같은 안전성 확보 등 주거환경의 질이 확보되어야 함.

- 따라서 일단의 주택시가지에 대하여 안전성, 편리성, 쾌적성, 보건성, 지속 가능성 등을 평가하여 정비사업 및 커뮤니티개선사업과 연계하는 평가체계가 갖추어질 필요가 있음.

4. 주거실태 및 주택상태에 대한 정기조사

- 주택정보를 취득하는 있어 기존의 각종 대장자료(건축물대장, 과세대장 등)나 조사자료(인구주택총조사, 주택특성조사 등)는 공부로서의 경직성이나 자체적인 조사목적과 논리 때문에 상세한 실태를 파악하는데 한계가 있음. 따라서 기존의 보유 자료로는 현실을 파악하기 어려운 분야를 대상으로 별도의 정기조사를 실시하는 방안을 검토할 수 있겠는데, 크게 주거실태조사와 주택상태조사로 구분할 수 있음.

1) 주거실태조사

- 주거실태조사는 현재 국토해양부(국토연구원 대행)가 실시하고 있는데, 짝수해에는 일반조사를, 홀수해에는 주제중심의 특수조사를 번갈아 하고 있음. 현재의 주거실태조사는 조사 자료에 대한 원활하고 즉시적인 접근과 정책적인 활용에 제약이 크고, 서울시 입장에서는 하위시장의 대표성을 담보할 수 있는 충분한 표본을 확보하지 못하고 있는 실정임.
- 주거실태조사의 개선과 관련해서는 두 가지 접근전략이 검토될 수 있겠는데, 하나는 현행대로 국토해양부 주거실태조사자료를 그대로 사용하는 방안이 있고, 다른 하나는 서울시의 「주택조례」에 따라 자체적인 별도의 주거실태조사를 실시하는 방안이 있음.

(1) 현행대로 국토해양부의 주거실태조사 자료를 이용하는 경우

- 현 단계에서 가장 효과적인 방안은 국토해양부의 주거실태조사 자료를 이

용하는 것인데, 현행대로 국토해양부의 주거실태조사자료를 이용하는 경우에는 원활하고도 즉시적인 자료접근과 사용이 가능하도록 정보공개에 대한 협조체제를 확고하게 정립해야 할 것임. 사실 국가기관의 정보독점과 비공개는 명분이 없기 때문에 국토해양부의 주거실태조사 원자료 공개에는 어떤 제약도 없어야 함.

- 다만 국토해양부의 주거실태조사자료를 이용하는 경우에는 서울시 조사대상가구의 유효 표본수를 증가시키고 자료 확보력을 높이기 위해 일정한 예산을 제공하고 조사에 참여하는 등 공동조사체계를 적극적으로 고려할 필요가 있음.

(2) 서울시 자체적으로 주거실태조사를 실시하는 경우

- 서울시가 자체적으로 주거실태조사를 실시하는 경우에는 다음 사항들을 고려해야 할 것임.
- 첫째, 조사에 필요한 충분한 예산을 확보하고 정례적인 조사를 지속적으로 수행할 수 있을지 사전에 충분히 검토해야 함.
- 둘째, 하위시장을 고려한 충분한 표본을 확보하여 대표성과 신뢰성을 확보할 수 있어야 할 것임.
- 셋째, 단일주택시장으로서 경기, 인천 등 수도권은 물론 전국적인 연계활용성을 반드시 확보하여야 함. 이를 위해 국토해양부, 서울시, 경기도, 인천시 등이 상호 협의하여 조사항목의 표준화 및 역할분담체계를 마련하는 등 공동조사체계를 구축할 필요가 있음.
- 넷째, 조사항목과 관련해서는 시민들의 주거상황과 주거수준, 주택소비행태, 주거비 부담, 주거희망사항 등에 대한 객관적·주관적인 질적 통계지표를 생산할 수 있도록 해야 할 것임. 특히 설문조사를 통해 최저주거기준, 주거비 부담 등과 같은 지표들이 반드시 측정 가능하도록 해야 할 것임. 이와 관련하여 국토해양부의 조사항목과 차별화된 조사항목으로 구성하는 방안이 적극적으로 검토될 필요가 있음.

- 다섯째, 국토해양부의 주거실태조사(일반조사)가 짝수해에 실시되므로, 서울시에서는 홀수해에 주거실태조사를 시행하여, 매년 주거실태를 파악하는 방안도 검토할 수 있음. 예컨대, 짝수해에는 주택상태조사를 실시하고, 홀수해에는 주거실태조사를 실시할 수도 있을 것임.

2) 주택상태조사

- 주거실태조사가 주택 사용자, 즉 거주하는 가구 입장에서의 주거환경에 대한 조사라면, 주택상태조사는 주택의 내부상태, 외부상태, 주택수선, 공용공간, 주거환경 등 주택의 물리적인 상태 자체에 초점을 둔 조사라고 할 수 있음. 앞서 영국의 사례에서 보듯이, 2008년 영국주택조사(English Housing Survey)로 통합되기 전까지 실시해오던 주택상태조사(EHCS: English House Condition Survey)와 같은 성격임.
- 주택상태조사는 우리나라에서 아직 정기적인 조사가 이루어진 바 없지만, 현재 서울시의 주택종합계획 수립과정의 일환으로 시범 조사를 할 예정임.

〈표 5-7〉 주택상태조사 항목

구분	내 용	
주거 일반사항	- 주택유형	- 점유형태
	- 주택의 규모	- 주택가격
	- 거주 층수	
주거 환경상태	- 주택만족도	- 시설 및 환경의 접근성
	- 지역 환경 수준	
주택 내부상태	- 내부 시설의 규모	- 시설의 결함 상태, 종류 및 정도
	- 주택설비	- 장애인, 노인 안전시설
	- 내부 시설의 상태	
주택 외부상태	- 주택외부의 재료 및 형태 등	- 외부 시설의 결함 종류 및 수준
주택 수선	- 수선 희망	- 주택 재해
	- 쥐, 해충 유무	
공용 공간상태	- 공용 공간 시설상태	- 공용 공간 결함 수준 및 종류
가구 일반	- 가구 특성 및 소득 수준	

주: 현재 수립 중인 서울주택종합계획의 일환으로 시범 실시할 예정인 주택상태조사 항목을 참고함.

- 주택상태조사와 관련해서는 앞서 통계기반 구축대상으로 제안한 공사·공실, 주택공급가용지 조사를 함께 시행하는 방안도 고려할 수 있음.

3) 서민주택수요조사

- 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택 등 소형저렴주택의 공급과 관련하여 저소득층, 1인가구 등의 사회경제적 특성과 요구사항을 파악해서 주택공급을 위한 입지, 규모, 점유형태 등에 대한 정책수립의 근거자료로 활용하도록 함.

5. 주택모니터링 및 정보제공서비스

1) 정기적인 모니터링 및 리포팅

- 런던, 뉴욕 등의 모니터링 보고서 사례와 같이, 정기적으로 주택현황과 정책목표 달성정도, 주택시장동향 등을 모니터링하고 리포팅하여 정책수립과 평가에 활용함은 물론 주택포털을 통해 시민에게 정보를 제공하는 체계를 갖추도록 함.
- 보고서의 작성은 서울시 자체적으로 할 수도 있고, 필요한 경우 전문기관에 위탁하여 수행하게 하는 방안도 있음.

(1) 연차별 종합적인 주택모니터링 보고서

- 매년 발표되는 주택모니터링 보고서는 서울의 전반적인 주택동향, 추진되고 있는 주택정책 및 사업, 정책목표별 실적 등을 통계지표 중심으로 종합적으로 작성하도록 함.

(2) 분기별 주택시장동향에 대한 약식 모니터링 보고서

- 런던시가 조사·발표하는 주택시장리포트(London Housing Market Report) 사례와 같이, 부동산경기침체 및 가계악화에 대비한 도시경제 리스크관리 의 일환으로 서울의 주택시장동향을 분기별로 조사·분석하여 발표하는 약 식 리포트를 작성하도록 함.
- 주요 내용으로는 주택시장에 영향을 주는 거시경제여건, 주택건설시장, 주택금융, 주택가격, 가계의 주택부담정도, 거래동향 등에 관련된 주택시장 및 경제통계지표를 포함하도록 함.
- 또한, 개발·정비사업지구 모니터링에 대해서는 당해 사업의 단계와 정책적 필요성에 따라 부정기적으로 연도별 또는 분기별 모니터링 보고서에 포함 하도록 함.

2) 주택포털을 통한 정보제공서비스

- 시민에게 서울의 주택상황에 대한 정보를 제공하고 주택정책성과를 홍보 하기 위하여 ‘서울주택포털’을 구축하도록 하고, 서울시의 주택정책목표 및 분야와 시민들의 주택에 대한 관심사를 고려하여 내용을 구성함은 물론 GIS를 활용한 주택지도서비스도 포함하도록 함.
- 주택포털에 포함될 내용으로는 서울시가 보유하고 있는 산재된 통계자료를 중심으로 정리하고 집계한 것과, 앞서 새로이 자료기반 및 정보시스템 을 구축하도록 제안한 정비사업, 서민주거복지, 주택성능 및 친환경주택, 공가 및 공실, 주거환경평가 등의 통계정보를 추가하도록 함.
- 주택정책지표를 목표별·분야별로 구성하여 제공하도록 함.
- 새로이 기초조사를 제안한 주거실태조사 및 주택상태조사가 실시되는 경 우에는 조사결과를 집계·가공하여 통계지표로 주택포털에서 제공할 수 있 을 것임.
- 또한, 새로이 제안한 연차별 주택모니터링 보고서 및 분기별 주택시장동향 보고서도 포함해야 할 것임.

〈표 5-8〉 서울시 인터넷 홈페이지에서 제공되는 주택 관련통계(2010년 6월 현재)

구분	제공되는 통계정보
'서울통계' 홈페이지	- 주택: 아파트 건립, 아파트 현황(전용면적기준, 층별, 사용연수), 주택현황(전체, 점유형태별, 건축연도별, 연건평별), 주택보급률(과거 산정방식, 새로운 산정방식), 아파트 가격, 주택건설 현황, 택지개발 사업실적, 주택개량 재개발사업 추진실적, 주택매매가격지수(아파트) - 주거환경: 거주지생활환경(교육 및 주거) 만족도, 1인당 거주면적, 최저주거수준 미달가구, 사용방수별 가구(일반가구) - 건축: 건축물 연면적, 건축허가, 건축허가증감률, 기존 무허가건물 정리 - 도시: 도시환경정비사업, 용도지역현황, 도시계획시설, 용도지구, 개발제한구역
주택국 홈페이지	공동주택 재건축 통계, 주택재개발 통계, 단독주택재건축 통계, 서울시 공동주택현황

〈표 5-9〉 국토해양부의 '온나라정보'포털의 제공정보(2010년 6월 현재)

분야	제공되는 정보
온나라지도	부동산정보, 분양, 용도지역지구, 부동산개발정보, 3차원부동산정보
민원열람	토지이용계획확인서, 개별공시지가, 인터넷등기
정보조회	내토지찾기서비스, 토지건물기본정보, 아파트실거래가, 부동산중개사무소, 개별주택공시지가, 공동주택공시가격
분양정보	분양캘린더, 분양중인아파트, LH분양공고, 입주자모집공고, 주택청약정보, 경매물건정보, 부동산거래절차도우미, 분양뉴스
부동산정책	부동산이슈, 보도자료, 정책 자료실, 행정자료실
부동산통계	부동산거래, 토지거래, 건축물거래, 아파트거래, 지가변동률, 토지현황, 도시현황, 아파트실거래가지수, 아파트주거환경, 토지소유현황, 주택보급률, 소유권변동, 기타통계, 행정구역현황, 종합부동산세

제3절 주택지표의 설정 및 개선방안

1. 주택지표의 설정

1) 주택지표의 의의

- 주택지표란 주택문제를 정의하고, 주택정책 대안의 선택, 모니터링, 성과평가, 시민과의 의사소통 등을 수행하는데 지원할 수 있는 유용한 지표를 말한다. 이러한 주택지표는 주택과 관련하여 측정하는 대상 및 측면, 쓰임새

등에 따라 다양한 유형이 있겠는데, 몇 가지 유형분류를 살펴보면 아래 표와 같음.

- 앞서 살펴본 주택관련 각종 기초자료 및 통계자료들은 일반적으로 요약·가공·분석 등의 과정을 거쳐 지표의 형태로 만들어져 활용됨.

〈표 5-10〉 주택지표에 대한 몇 가지 유형분류

분류기준	지표유형
주관적·객관적	주관적 지표(예: 주택수), 객관적 지표(예: 주거만족도)
분야별	주택건설/공급, 재고, 주거실태, 주거환경, 주택가격, 거래동향, 주거부담, 주택금융, 주택수요 등
목표별	주택의 양적공급 확대, 주거복지 향상, 서민주택 공급, 주거의 질 개선, 지속가능한 주택 등
정책적 지원	현황지표, 예측지표, 계획지표, 성과지표
인과관계	상황지표(예: 주택의 물리적 상태, 주거환경), 행위지표(예: 주거활동, 주택정책, 주택시장, 주택건설), 결과지표(예: 주택보급률, 주거만족도)

2) 현행 주택지표

- 주택정책과 관련하여 국내·외에서 사용되고 있는 지표들을 조사하여 분야별로 정리한 것이 아래 표임.

〈표 5-11〉 주택 관련 분야별 주요 통계지표

구분	세부구분	통계지표
주택 건설 · 공급	주택건설	- 건축허가 및 사업계획승인 주택수: 주택유형별, 규모별, 사업주체별 등 - 임대주택 사업계획승인 주택수: 유형별, 규모별 등 - 보급자리주택(공공임대주택 등) 사업계획승인 주택수: 유형별, 규모별 등 - 착공 주택수 - 도시형 생활주택 사업계획승인 주택수 - 준공(사용검사) 주택수 - 멸실 주택수
	정비·개발 사업	- 정비사업·개발사업(사업시행인가/관리처분계획인가) 유형별 구역수, 면적, 세대수(주택유형별/규모별) 등 - 보급자리주택지구 유형별 구역수, 면적, 세대수 등
	분양/입주	- 분양/미분양 주택 - 분양가격 - 임대주택 임대료, 보증금 - 보급자리주택(공공임대주택 등) 분양가격, 임대료, 보증금 - 신규주택 입주실적

〈표 계속〉 주택 관련 분야별 주요 통계지표

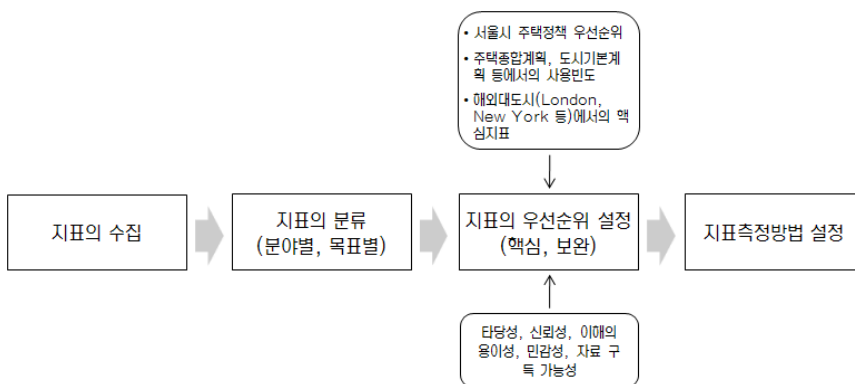
구분	세부구분	통계지표
주택 재고	주택재고량 및 주택구성	- 주택수 및 구성비: 유형별(아파트/단독주택 등), 규모별(소형주택 등), 건축연수(연도)별(노후주택 등), 구조별, 층수별 등 - 주택연면적 및 대지면적 - 임대주택 유형별, 규모별 등 - 보급자리주택수(공공임대주택 등): 유형별, 규모별 등 - 도시형 생활주택수: 유형별 등 - 빈집수(공가율) 및 공실률
	주택보급수준	- 주택보급률 - 인구 대비 주택수(천 명당) - 자가보유율, 자가점유율 - 무주택가구수
	주택노후도	- 노후 주택수(20년, 30년, 40년 등)
	위반주택	- 무허가주택, 위법주택
	주택성능 및 친환경주택	- 주택성능 인증등급별 주택수(공동주택) - 주택 내진화(耐震化)율 - 친환경건축물 인증등급별 주택수 - 에너지성능지표(EPI) 60점 이상 주택수(공동주택) - 에너지효율 인증등급별 주택수(공동주택) - 그린홈 지원 주택수 - 집수리사업, 주거시설개선사업 등 지원 주택수
	준주택 등	- 준주택(오피스텔, 고시원, 노인복지주택 등) 및 비주택 거처(실/개소)
주거 실태	점유형태	- 점유형태별 가구수: 자가, 전세, 월세(보증금 있음/없음), 사글세, 무상 - 임차료(전세 보증금/월세)
	주거수준	- 주거면적(가구당/1인당/주택당) - 사용방수(가구당/1인당/주택당) - 방당 거주 인원수 - 3인 이상 단칸방에 거주하는 가구수 - 지하층(반지하) 거주 가구수
	최저주거기준	- 최저주거기준 미달가구
	거주기간	- 거주기간
	주거시설	- 주거시설: 부엌, 수도, 화장실, 목욕시설 - 난방방식 - 주차시설(주차면수)
	거주사유	- 거주동기: 직장/취업, 교육, 가족/친·인척, 편익시설 등
	준주택 등 거주	- 오피스텔, 고시원 등 준주택 및 주택 이외의 거처 거주가구수
주거 환경	주거밀도	- 주택당 면적(전용면적/공용면적 포함) - 주택당 가구수 - 주거(호수)밀도 - 건축규모: 용적률, 건폐율, 높이, 층수 - 과소필지 내 주택
	주택 외부환경	- 주택접도율 - 대중교통(지하철, 버스) 접근도 - 생활편익시설 등에 대한 접근도 - 방법/방재 등 안전도 - 쾌적성 지표

〈표 계속〉 주택 관련 분야별 주요 통계지표

구분	세부분	통계지표
주택 가격 · 거래	주택가격	- 주택가격시세(평균/중위/분위) 및 단가: 매매, 전세, 월세 - 주택 실거래가 - 주택가격 대비 임대료(매매가 대비 전세가) - 월세이율
	주택가격지수	- 주택가격지수(매매, 전세) - 실거래가 가격지수
	주택거래	- 주택거래건수(월/분기/년) 및 전체주택에 대한 비율 - 매도세 대비 매수세 - 거래 활발 정도: 매매, 전세 등
주거 부담	소득 대비 주택가격	- 연소득 대비 주택구입가격(PIR) - 월소득 대비 임대료(RIR)
	주택구입 소요기간	- 내 집 마련 소요기간 - 최초 주택마련시기
	주택구입 부담능력지수	- 주택구입능력지수(HAI: Housing Affordability Index) - 주택구입기회지수(HOI: Housing Opportunity Index)
	주거비 지출	- 월소득 대비 주거비지출(EIR) - 월소득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 가구수 - 잔여소득(residual income) 능력: 잔여소득(소득-주거비) 대비 비주거생계비 - 가계소득 대비 최저생계비(Market Basket, Engel, Poverty Line 등) - 임대료보조 수혜대상 가구수(전세금 융자, 월임대료 보조, 임대보증금 등)
	가계소득 및 자산	- 가계소득(월/년) - 가계자산: 저축, 부채, 부동산, 기타자산
주택 금융	가계대출 및 상환부담	- 주택구입가격 대비 대출액(LTV) - 연소득 대비 대출액(LIR) - 총부채상환비율(DTI) - 월소득 대비 월상환금액(PTI)
	주택수익률	- 총임대수익률(GRY) - 주택가격 대비 수익률(PER)
	부동산시장 관련지표	- 지가변동률 - 부동산전망실사지수(RESI: Real Estate Survey Index) - 소비자물가지수 - 은행금리: 주택담보대출금리 등
인구/ 가구	인구	- 인구수: 연령대별 등 - 자연증감: 출산율, 사망률 등 - 인구이동 - 인구구성: 성별, 학령인구, 노령인구(노령화지수), 경제활동인구 등 - 인구밀도(총밀도, 순밀도)
	가구 또는 세대	- 가구수 - 가구당 가구원수 - 가구구성: 가구원수별, 일반가구, 1인가구, 세대(1세대/2세대 등), 자녀수 - 자동차 보유대수 - 기초생활보장제도 대상 가구수

3) 핵심 주택지표의 설정

- 앞서 열거된 수많은 주택지표 중에서 서울시 주택정책과 관련하여 상대적으로 유용성이 높을 것으로 판단되는 주요 지표를 몇 가지 기준에 근거하여 개략적으로 선정함.
- 주택지표를 ‘핵심’지표와 ‘보완’지표로 구분하기 위하여 2단계 과정을 거침. 첫째, 서울주택종합계획이나 도시기본계획과 같은 관련계획에서 많이 사용되거나 사용하도록 규정한 지표, 서울시의 주택 관련 업무계획(2005~2009년 기간 중의 서울시 주택국 업무계획) 등에서 사용된 지표, 해외대도시들(도쿄, 런던, 뉴욕)의 주택 관련 계획에서 주요 지표로 지정하거나 자주 사용되는 지표 등을 ‘핵심지표’로, 그 외의 지표들을 ‘보완지표’로 구분함.
- 둘째, 위의 지표구분에 더하여 일반적인 지표선정기준으로서, 타당성(validity), 신뢰성(reliability), 이해의 용이성(understandability), 민감성(sensitivity), 자료구득의 용이성(availability) 등의 요건을 검토함.



〈그림 5-16〉 주택지표 우선순위 설정 프로세스

〈표 5-12〉 주택지표 선정 시 고려해야 할 일반적인 요건

구분	설 명
타당성(validity)	측정방법이 과학적으로 타당해야 하며, 해석하는데 모호함이 없어야 함
신뢰성(reliability)	반복적인 측정에도 동일한 결과를 도출할 수 있어야 함
이해의 용이성 (understandability)	측정하기 쉽고, 정책결정자, 일반시민 등이 쉽게 이해할 수 있어야 함
민감성(sensitivity)	측정하는 현상의 변화에 민감하게 반응할 수 있어야 함
자료구득(availability)	지표 측정에 필요한 자료를 용이하고 저렴하게 구득할 수 있어야 함

〈표 5-13〉 주택지표의 핵심지표와 보완지표 구분

구분	세부구분	핵심지표	보완지표
주택 건설 · 공급	주택건설	- 준공(사용검사) 주택수 - 멸실 주택수	- 건축허가 및 사업계획승인 주택수 - 착공 주택수 - 정비사업·개발사업 현황
	분양/입주	- 분양/미분양 주택 현황	- 분양가격 - 공공임대주택, 보금자리주택 등의 분양 가격, 임대료, 보증금 - 신규주택 입주실적
주택 재고	주택재고량 및 주택구성	- 주택수 및 구성비 - 보금자리주택수(공공임대주택 등)	- 빈집수(공가율) 및 공실률 - 도시형 생활주택수 - 주택연면적 및 대지면적
	주택 보급수준	- 주택보급률 - 자가보유율, 자가점유율	- 인구 대비 주택수(천 명당) - 무주택가구수
	주택 노후도	- 노후 주택수	
	위반주택		- 무허가주택, 위법주택
	주택성능 및 친환경주택		- 집수리사업, 주거시설개선사업 등 지원 주택수 - 친환경건축물인증 주택수 - 그린홈 지원 주택수 - 주택성능인증 주택수 - 주택내진화율
	준주택 등		- 오피스텔, 고시원 등 준주택수
주거 실태	점유형태	- 점유형태별 가구수: 자가, 전세, 월세, 사글세, 무상	- 임차료(전세 보증금/월세)
	주거수준	- 주거면적(1인당) - 사용방수(가구당)	- 방당 거주 가구원수 - 3인 이상 단칸방에 거주하는 가구수 - 지하층(반지하) 거주 가구수
	최저주거 기준	- 최저주거기준 미달 가구수	- 유도주거기준 충족 가구수
	거주기간		- 거주기간
	주거시설	- 주거시설: 부엌, 수도, 화장실, 목욕시 설 등	- 난방방식 - 주차시설(주차면수)

〈표 계속〉 주택지표의 핵심지표와 보완지표 구분

구분	세부구분	핵심지표	보완지표
주거 실태	거주사유		- 거주동기: 직장/취업, 교육, 가족/친·인척, 편익시설 등
	준주택 등 거주	- 오피스텔, 고시원, 주택 이외의 거주 거주가구수	
주거 환경	주거밀도	- 주택당 면적 - 주거(호수)밀도 - 과소필지 내 주택	- 주택당 가구수 - 건축규모: 용적률, 건폐율, 높이, 층수
	주택 외부환경		- 쾌적성 지표 - 대중교통 접근도 - 생활편익시설 등에 대한 접근도 - 방법/방재 등 안전도 - 주택접도율
주택 가격 · 거래	주택가격	- 주택가격시세 및 단가: 매매, 전세, 월세	- 주택가격 대비 임대료 - 주택 실거래가 - 월세이율
	주택가격 지수	- 주택가격지수(매매, 전세)	- 실거래가 가격지수
	주택거래		- 주택거래건수 및 전체주택에 대한 비율 - 매도세 대비 매수세 - 거래활발정도: 매매, 전세 등
주거 부담	소득 대비 주택가격	- 연소득 대비 주택구입가격(PIR) - 월소득 대비 임대료(RIR)	
	주택구입 소요기간		- 내 집 마련 소요기간 - 최초 주택마련시기
	주택구입 부담능력지수		- 주택구입능력지수(HAI) - 주택구입기회지수(HOI)
	주거비 지출	- 월소득 대비 주거비지출(EIR) - 월소득의 30% 이상을 주거비로 지출하는 가구수	- 잔여소득(residual income) 능력: 잔여소득(소득-주거비) 대비 비주거생계비 - 가계소득 대비 최저생계비 - 임대료보조 수혜대상 가구수
	가계소득 및 자산	- 가계소득(월/년)	- 가계자산: 저축, 부채, 부동산, 기타자산
주택 금융	가계대출 및 상환부담	- 주택구입가격 대비 대출액(LTV) - 총부채상환비율(DTI)	- 연소득 대비 대출액(LIR) - 월소득 대비 월상환금액(PTI)
	주택수익률		- 총임대수익률(GRY) - 주택가격 대비 수익률(PER)
	부동산시장 관련지표		- 지가변동률 - 부동산전망실사지수(RESI) - 소비자물가지수 - 은행금리
인구/ 가구	인구	- 인구수 - 인구구성 - 인구증가율	- 자연증감 - 인구이동 - 인구밀도
	가구 또는 세대	- 가구수 - 가구당 가구원수 - 가구구성	- 기초생활보장제도 대상 가구수 - 자동차 보유대수

2. 몇 가지 주택지표의 측정방법 개선방안

- 앞에서 다양한 주택지표들을 수집하고 개략적으로 중요도를 평가했는데, 지표들 중에는 명확하고도 합리적인 측정기준이 없어 일관성과 신뢰성이 낮은 경우가 많음. 모든 지표들에 대해 측정방법을 논의하고 개선방안을 제시하는 것은 이 연구의 범위를 벗어나기 때문에, 그 중 정책적으로 가장 많이 사용되거나 중요하게 다루어져야 할 기본지표로 간주되는 주택보급률, 최저주거기준, 주택부담률(PIR 및 RIR)에 한정하여 측정방법 개선방안을 논의하고자 함.
- 측정방법 개선방안은 앞서의 지표선정을 위한 일반적인 기준으로서 타당성, 신뢰성, 이해의 용이성, 민감성, 자료구득의 용이성 등의 요건을 고려하였고, 가급적 도시 간·국가 간 비교가 가능하도록 국제기준(global standard)에 맞는 측정방법을 사용하도록 하였음.

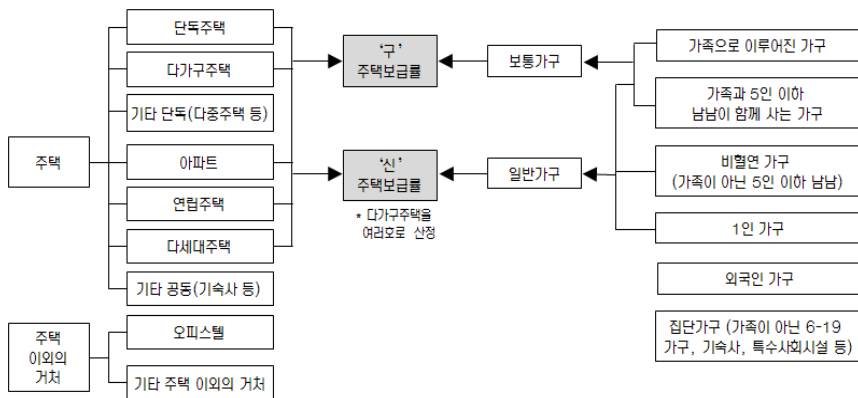
1) 주택보급률

(1) 지표 개요

- 주택보급률은 주택수를 가구수로 나눈 것으로, 국토해양부는 2008년 12월 ‘새로운 주택보급률산정방안’을 발표하여, 주택수를 다가구주택의 구분거처수를 반영하여 여러 호로 산정하는 한편, 가구수에 대해서는 기존의 보통가구에서 1인 가구를 포함하는 일반가구를 대상으로 산정함으로써 주택보급률 산정방식을 보완함.
- 인구주택총조사를 실시하지 않은 연도의 주택보급률 산정방식
 - 주택수는 인구주택총조사(가장 최근의 것은 2005년)상의 주택수를 기준으로 각 시·도로부터 제출받은 자료에 의거 당해 연도 신축 주택수(사용검사 받은 주택 수)를 더하고 멸실주택수를 감함.
 - 가구수는 최근 2차례의 인구주택총조사에 따른 시·도별 연평균 가구증가율을 적용하여 추정함.

〈표 5-14〉 현행 신주택보급률 산정기준

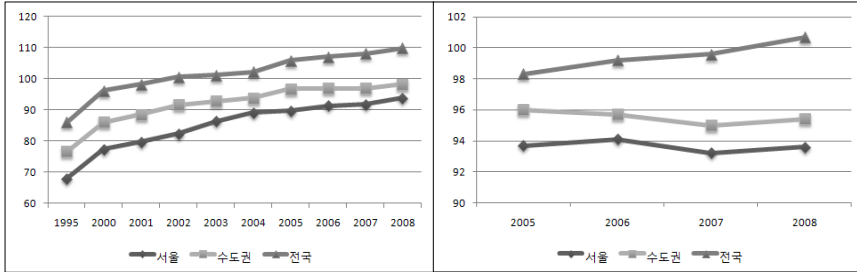
구분	기존의 주택보급률	신 주택보급률
주택수	소유권 단위를 기준으로 호수계산 (다가구주택을 1호로 산정)	현행 주택수 + 다가구주택의 구분거처호수 (다가구주택을 여러 호로 산정)
가구수	보통가구 (= 일반가구 - 1인가구 - 5인 이하 비혈연가구)	일반가구 (= 보통가구 + 1인가구 + 5인 이하 비혈연가구)



〈그림 5-17〉 주택보급률 산정방식 비교

(2) 서울의 주택보급률 현황

- 서울의 주택보급률은 다가구주택을 1호로 산정하는 ‘구’주택보급률에 따르면 2005년 89.7%에서 2008년 93.8%로 대폭 상승한 반면, 다가구주택을 여러 호로 산정하는 ‘신’주택보급률에 따르면 2005년 93.7%에서 2008년 93.6%로 약간 감소한 것으로 나타남.
- 주택보급률과 마찬가지로 주택의 양적인 보급수준을 나타내는 인구 천 명당 주택수는 1995년 168호, 2000년 199.4호, 2005년 236.4호로 지속적으로 증가한 것으로 나타남.



〈그림 5-18〉 舊주택보급률(좌)과 新주택보급률(우) 변화 추이

〈표 5-15〉 舊주택보급률과 新주택보급률 비교

구분		舊주택보급률			新주택보급률		
		서울	수도권	전국	서울	수도권	전국
1995	가구 (천 가구)	2,542	5,032	11,133			
	주택수 (천호)	1,728	3,859	9,570			
	보급률 (%)	68.0	76.7	86.0			
2000	가구 (천 가구)	2,548	5,494	11,928			
	주택수 (천호)	1,973	4,731	11,472			
	보급률 (%)	77.4	86.1	96.2			
2005	가구 (천 가구)	2,588	5,976	12,491	3,310	7,462	15,887
	주택수 (천호)	2,322	5,782	13,222	3,102	7,165	15,623
	보급률 (%)	89.7	96.8	105.9	93.7	96	98.3
2008	가구 (천 가구)	2,613	6,319	12,891	3,454	7,994	16,619
	주택수 (천호)	2,451	6,209	14,169	3,232	7,625	16,733
	보급률 (%)	93.8	98.3	109.9	93.6	95.4	100.7

주: 통계청, 인구주택총조사2005, 주택보급률2008

〈표 5-16〉 인구 천 명당 주택수

(단위: 천 명, 천 호)

시도별	1995		2000		2005	
	인구수	주택수	인구수	주택수	인구수	주택수
서울	10,231	1,728	9,895	1,973	9,820	2,322
수도권	20,189	3,859	21,354	4,731	22,766	5,782
전국	44,608	9,570	46,136	11,472	47,279	13,222

주: 통계청, 주택보급률2008

(3) 쟁점 및 문제점

○주택

—인구주택총조사에 의한 주택수를 기준으로 신축과 멸실을 가감하여 산정하는데, 인구주택총조사의 주택분류체계와 건축법 분류체계를 근간으로 하는 지방자치단체의 집계방식이 맞지 않아 주거와 비주거용도가 복합된 영업겸용주택이나 비주거용 건물 내 주택 등의 처리가 불분명하거나 누락되는 문제가 있음.

—주택수를 2005년 인구주택총조사를 근간으로 신축과 멸실을 가감하여 산정하는데, 인구주택총조사에서는 다가구주택을 1호로 산정하기 때문에 어떻게 다가구주택을 여러 호로 산정하여 포함시키는지 분명치 않음.

○가구

—현재 가구수는 최근 2차례의 인구주택총조사 결과의 시도별 연평균 증가율을 적용하여 추정하는데, 다른 대안으로 주민등록 세대수 자료를 가구수 자료로 보정하여 사용하는 방법이 있을 수 있음.

○오피스텔은 1인 가구의 거주비중이 상대적으로 높은 편으로 주택수 산정에는 오피스텔이 포함되지 않지만 가구수 산정에는 1인 가구를 포함하기 때문에 주택보급률이 과소 추정될 수 있음.

(4) 개선방안

○주택

—주택법 또는 주택조례에 새로운 주택분류체계를 마련하여 영업겸용주택과 비주거용 건물 내 주택 등을 명확하고도 누락됨이 없이 반영하도록 함.

—다가구주택 산정에는 건물과세대장, 주택특성조사자료, 건축물대장의 층별 평면도 등을 병행 이용하여 정확도를 높이도록 함.

—오피스텔 등을 포함하여 더욱 실질적인 주택보급률을 산정하도록 함.

○가구

- 인구주택총조사가 실시되지 않는 해의 가구수 추정은 다음의 두 가지 방식으로 산정한 추정치를 비교하여 사용하도록 함.
- 첫 번째 대안은 통계청의 5년 단위 인구주택총조사 가구자료와 장래가구추계 자료를 이용하여 내삽(intrapolation) 또는 외삽(extrapolation) 등의 방법으로 추정함.
- 두 번째 대안은 통계청의 5년 단위 인구주택총조사 가구자료와 매년단위 주민등록 세대수자료를 이용하여 환산 관계식 설정을 통해 추정함.

2) 최저주거기준

(1) 지표 개요

- 최저주거기준은 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건이라 최소한 보장되어야 할 주거생활의 기준이며 가구원수·세대유형에 따라 주거의 질과 상태에 대한 표준을 정한 것으로, 크게 면적기준, 시설기준, 구조·성능·환경기준으로 구성되어 있음.

〈표 5-17〉 최저주거기준의 면적기준

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	12(3.6평)
2	부부	1 DK	20(6.1평)
3	부부+자녀1	2 DK	29(8.8평)
4	부부+자녀2	3 DK	37(11.2평)
5	부부+자녀3	3 DK	41(12.4평)
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49(14.8평)

- 주 : 1) ① 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준, ② 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준, ③ 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준, ④ 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함. 또한 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 ① 부부는 동일한 침실 사용, ② 만6세 이상 자녀는 부모와 분리, ③ 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리, ④ 노부모는 별도 침실 사용

〈표 5-18〉 최저주거기준의 시설기준 및 구조·성능·환경기준

시설기준	- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)을 갖추어야 함
구조·성능·환경기준	- 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 함 - 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 함. - 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합해야 함 - 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치해서는 안 됨

(2) 서울시 최저주거기준 미달가구

- 2005년 인구주택총조사에 의한 서울의 최저주거기준(침실, 면적, 시설) 미달가구는 전체 일반가구의 10.5% 정도이고, 2008년 국토해양부 주거실태 조사에 의한 최저주거기준 미달가구는 전체 조사가구의 20%로 나타나 큰 차이를 보임.

〈표 5-19〉 최저주거기준 미달가구

(단위: 가구, %)

구분	가구수	미달 가구수	침실 기준	면적 기준	시설 기준	침실& 면적 기준	침실& 시설 기준	면적& 시설 기준	침실& 면적& 시설기준
인구주택 총조사 (2005)	3,309,890	346,891 (10.48)	34,404 (9.92)	269,703 (77.75)	100,458 (28.96)	24,286 (7.00)	3,516 (1.01)	32,855 (9.47)	2,983 (0.86)
주거실태 조사 (2008)	5,239	1,044 (19.93)	866 (82.95)	324 (31.03)		146 (13.98)			

자료: 1. 통계청, 2005년 인구주택총조사

2. 김혜승, 2007, 「최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구」, 국토연구원

- 한편, 인구주택총조사에 따른 서울에서의 평균주택사용면적은 가구기준으로 2000년 17.8평에서 2005년 19.1평으로 증가하였고, 1인당 기준으로 2000년 5.7평에서 2005년 6.6평으로 증가하였음.

〈표 5-20〉 평균주택사용면적

(단위: 평)

	인구주택총조사				주거실태조사	
	가구당 연면적		1인당 연면적		가구당 주택사용면적	
	2000	2005	2000	2005	2006	2008
서울시	17,8	19,1	5,7	6,6	20,4	21,0
수도권	18,5	19,8	5,8	6,7		
전국	18,9	20,0	6,0	6,9		

주: 일반가구를 대상으로 집계(집단가구 및 외국인가구 제외)하였으며, 주거면적은 전용면적 기준

가구당 주거면적 = 거처의 연면적 / 거주가구수

1인당 주거면적 = 거처의 연면적 / 거주인구수

(3) 쟁점 및 문제점

- 최저주거기준은 주거복지정책을 위한 가장 기본적인 정책지표이지만 실제 활용도가 낮고 측정하기 어려움.
- 최저주거기준 미달가구의 규모 및 특성을 파악하기 위해서는 최저주거기준의 미달여부를 판단하기 위해 필요한 정보와 미달가구의 가구특성 및 주거실태를 모두 포함하고 있는 매우 정밀한 자료를 필요로 하기 때문에 측정이 용이하지 않음.
- 성능 및 환경기준을 제외하면, 현재 이용 가능한 자료로는 통계청의 인구주택총조사자료, 국토해양부의 주거실태조사자료가 있음. 5년마다 실시되는 인구주택총조사의 자료는 시의성 있는 정보제공에 한계가 있고 원자료 접근도 용이하지 않음. 주거실태조사자료 또한 원자료 접근이 용이하지 않고 시의성 있는 정보제공에 어려움이 있음.

(4) 개선방안

- 최저주거기준을 산정하여 주거복지정책에 적극적으로 활용할 수 있는 체계가 갖추어져야 함.
- 우선 5년 단위 인구주택총조사의 원자료 접근성을 높여 활용성을 강화하도록 하고, 인구주택총조사자료가 없는 기간에 대해서는 국토해양부의 주

- 거실태조사 원자료 접근성을 높여 산정하거나, 서울시 차원의 별도 주거실태조사와 주택실태조사를 실시하는 경우에 이를 산정하도록 함.
- 구조, 성능, 환경 기준 등에 대해서는 건축물대장, 과세대장, 주택특성조사 등의 활용성을 높이는 한편, 주택성능, 친환경주택, 주거환경 등에 대한 새로운 자료기반을 구축하여 산정하도록 함.
 - 중기적으로, 해외의 적정주거기준(decent home) 등을 비롯한 주거기준 사례들을 참조하여 서울의 주거실정에 맞고 더욱 간편하게 측정할 수 있는 서울형 최저주거기준을 마련함.
 - 장기적으로 주거의 질적 요건을 가이드하기 위한 유도주거기준을 도입하도록 함.

3) 주택부담지표: PIR 및 RIR

(1) 지표 개요

- 연소득 대비 주택가격(PIR: Price to Income Ratio)은 주택부담 또는 구입능력을 측정하기 위한 기본적인 지표로서 주택구입(예정)자가 몇 년치 소득 전액을 저축해야만 대출을 받지 않고 자력으로 주택을 구입할 수 있는지를 나타내는 비율지표임.
- 월소득 대비 임대료(RIR: Rent to Income Ratio)는 가구의 월 소득에서 주거임대료가 차지하는 비율을 측정하기 위한 지표로서 임차주택 사용자의 주거비 부담을 살펴보기 위한 지표임.

(2) 서울시 주택부담 현황

- PIR을 정기적으로 발표하는 조사에는 국민은행의 전국주택가격동향조사 및 주택금융수요실태조사, 한국주택금융공사의 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사, 국토해양부의 주거실태조사가 있음.
 - 전국주택가격동향조사에서는 소득분위에 따른 PIR만 제공함.

- 주택금융수요실태조사와 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사에서는 각각 주택을 구입한 가구의 PIR을 제공함.
- 국민은행의 주택금융수요실태조사에 의한 서울에서의 PIR은 2009년 현재 평균값 기준 8.9배, 중위값 기준 7.5배로 나타남.
 - 한국주택금융공사의 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사에 의한 서울에서의 PIR은 2007년 현재 평균값 기준 6.3배로 나타남. 그러나 같은 해의 주택금융수요실태조사에서는 평균값 기준 9.8배로 나타나 큰 차이를 보임.
 - 국토해양부의 주거실태조사에 의한 서울에서의 PIR은 2008년 현재 평균값 기준 10.9배, 중위값 기준 9.7배로 나타남. 그러나 같은 해의 주택금융수요실태조사에서는 각각 10.5배, 8.3배로 나타나 중위값 기준 PIR에서 큰 차이를 보임.
 - 한편, RIR은 발표되는 자료가 대단히 드문데, 국토해양부의 주거실태조사에 의한 서울에서의 RIR은 2008년 현재 평균값 기준 29.9%, 중위값 기준 23.5%로 나타남.

〈표 5-21〉 주택금융실태조사의 연소득 대비 주택구입가격비(PIR)

구분	2004	2005	2006	2007		2008		2009	
	평균값	평균값	평균값	평균값	중위값	평균값	중위값	평균값	중위값
서울	7	8	9.8	9.8	6.2	10.5	8.3	8.9	7.5
강북권	5.1	7.3	7.9	8.5	6.2	9.8	7.5	10	8
강남권	9	8.8	12.3	11.6	6.3	11.2	9.1	8.2	7.2
수도권	5.6	6.3	7.8	7.1	5.9	9.1	6.7	9.5	7
전국	5.5	5.6	6.5	6.6	4.6	7.6	5.5	7.7	6

〈표 5-22〉 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사의 연소득 대비 주택구입가격비(PIR)

구분	산정기준	2005	2006	2007
서울	평균값	5.1	8.23	6.3
수도권	평균값	4.5	5.64	5.5
전국	평균값	3.8	5.33	4.8

〈표 5-23〉 2008년 국토해양부 주거실태조사에 의한 연소득 대비 주택구입가격비(PIR)*

구 분		PIR		RIR	
		중위값	평균값	중위값	평균값
전국	2006	4.2	6.0	18.7	22.9
	2008	4.3	6.0	17.5	22.8
서울	2008	10.9	9.7	23.5	29.9

주 : 주택가격(임대료)의 중위값 / 가구 연(월)소득의 중위값

평균 = 주택가격(임대료)의 평균 / 가구 연(월)소득의 평균

(3) 쟁점 및 문제점

○첫째, 앞서 서울의 PIR 및 RIR에 보듯이, 분포의 왜곡으로 인하여 평균값과 중위값에 큰 차이를 보이기 때문에, 소득 및 주택가격 공히 평균값(mean) 기준으로 해야 하는지 중위값(median) 기준으로 해야 하는지 기준이 불분명함. 국내 발표 자료는 주로 평균값을 중심으로 하다가 최근에 중위값을 추가하여 병행하고 있음.

—국제적으로 명확한 기준은 없으나, UN(United Nations), 미국 등 다수의 경우가 중위값을 사용하고 있고, 영국 등 소수의 경우가 평균값을 사용하는 경향이 있음.

○둘째, 발표 자료에 따라 값이 큰 차이를 보이기 때문에 어느 것이 더 신뢰성 있는지를 판단하기 어렵고, 일반적으로 표본수가 많지 않아 대표성도 의문시됨.

—주택금융수요실태조사 및 보금자리론 수요실태조사의 경우 주택을 구입한 가구를 대상으로 하기 때문에(최근 3년 또는 1년) 충분한 표본 확보가 어렵고 대표성과 신뢰성이 의문시됨.

—소득 자료는 정확성과 신뢰성에 특히 문제가 있는 것으로 판단되는데, 대안으로 통계청의 가계소득자료(가계동향조사)를 사용하더라도 마찬가지로 지임.

〈표 5-24〉 연소득 대비 주택가격(PIR) 지표 제공자료의 비교

구분		전국주택가격동향조사 (국민은행)	주택금융수요실태조사 (국민은행)	주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 (한국주택금융공사)
주택가격		전국주택가격동향조사의 분위별 평균 주택가격	3년 이내 주택을 구입한 가구의 구입주택가격	주택금융을 이용 중인 가구 중 1년 내 주택을 구입한 가구의 주택가격
가구소득		통계청 가계동향조사의 분위별 평균 소득	3년 이내 주택을 구입한 가구의 연소득	주택금융을 이용 중인 가구 중 1년 내 주택을 구입한 가구의 연소득
표본수	전국	20,355	1,000	2,000
	서울	5,224	304	387

- 셋째, 현재 발표되는 PIR은 주택구입가구를 대상으로 주택구입가격과 구입가구의 소득을 비교하는데, 지표의 용도에 따라 실제 주택구입 여부와 관계없이 주택시장에서 통상적으로 예상되는 부담능력을 파악하기 위해 시장에서 거래되는 평균적인 또는 통상적인 거래가격과 소득수준을 비교하는 지표도 필요함. 미국, 영국 등에서는 주로 후자의 지표와 함께 최초구입자(first-time buyers)를 대상으로 전자에 상당한 지표를 함께 측정하여 발표함.

(4) 개선방안

- 국제적으로 도시 간 비교가 가능하도록 국제기준에 맞게 소득과 주택가격은 중위값을 기본으로 하여 산정하고 평균값 기준을 보조적으로 사용토록 함.
- PIR은 두 가지 유형으로 구분하여, ① 일반적인 PIR은 기존주택을 중심으로 중위주택가격(시가 기준)과 중위가구소득을 비교하는 것이며, ② 주택구입가구의 PIR은 주택구입가구를 대상으로 중위주택구입가격과 구입가구의 중위소득을 비교하는 것임.
- RIR은 전세와 월세로 구분하여 산정하도록 하며, 보증금이 있는 월세는 월세액으로 환산하도록 함.

- 주택소유를 위한 부담정도를 나타내는 지표와 관련하여, 미국부동산협회(NAR: National Association of Realtors)의 주택부담능력지수(HAI: Housing Affordability Index)처럼 주택금융(또는 자산)을 고려한 지표를 개발하여 사용할 필요가 있음.
- 통계지표 산출을 위한 기초자료의 사용과 관련해서는 몇 가지 방안을 고려할 수 있음.
 - 첫째, 현재의 국민은행과 한국주택금융공사에서 제공하는 지표를 그대로 사용하는 방안이 있는데, 앞서 지적한 대로 신뢰성과 대표성 등의 문제는 여전히 남게 됨.
 - 둘째, 국토해양부의 주거실태조사자료를 이용하는 방안이 있는데, 이 경우 자료의 접근성과 시의성 있는 정보제공이 담보되어야 함.
 - 셋째, 서울시에서 별도 조사를 실시하여 측정하는 방안으로, 앞서 언급한 서울시 주거실태조사를 통해 확보하거나, 별도의 자료확보 방안을 마련하는 것임. 이 경우 서울시 차원에서 명확한 산정기준을 마련하여 상당한 검증과정을 거친 후 일관성 있고 지속적으로 지표를 제시하는 것이 대단히 중요함.

제 6 장 결 론



제 6 장

결 론

- 이 연구는 서울의 주택시장 특성과 서울시 주택정책 및 제도의 영역을 고려하여 주택의 범위 및 분류체계, 주택 관련 통계자료, 주택정책지표 등에 대한 개선방향을 제시하는 것임.
- 첫째, 서울에 존재하는 주택 및 다양한 비주택 거주유형들을 포괄할 수 있도록 폭넓게 주택의 범위를 설정하고, 주택에 고유한 종합적인 주택 분류체계를 제시함.
- 둘째, 공공부문과 민간부문에 산재된 다양한 주택 관련 기초자료의 문제점과 한계를 검토하여 기존자료의 정비, 신규 통계자료의 구축, 주택에 대한 정기적인 조사체계, 모니터링, 정보제공서비스 등으로 구분하여 개선 및 발전방향을 제시함.
- 셋째, 주택정책의 수립과 집행에 필요한 다양한 주택정책지표들을 체계적으로 제시하고, 일관성 있고 국제적인 비교가 가능하도록 표준화된 측정방안을 제시함.
- 이 연구에서 ‘서울형’ 주택통계란 서울의 독특한 주택 및 주거현상을 반영하고, 서울시의 주택행정과 정책을 지원할 수 있는 통계를 의미함.
- 서울시를 위한 주택통계 개선방안 중심으로 연구결과를 요약하면 다음과 같음.

A. 주택의 범위 및 분류체계 개선방안

1. 주택 고유의 종합적인 분류체계 마련

- 「건축법」상의 분류체계와는 별도로 주택에 고유한 분류체계를 「주택법」 또는 「주택조례」에 새로이 마련하도록 함.
- 새로이 제안한 분류체계의 특징으로는, ① ‘소유·거래’ 보다는 ‘사용’ 개념 강조, ② ‘주택’과 ‘비주택 거처’로 구분하되, ‘주택’으로서의 요건 설정, ③ ‘전용’과 ‘병용’으로 추가 구분하여, 주거와 비주거가 혼재된 유형이 많은 현실을 반영한다는 점 등임.

2. ‘표준주거율’ 개념 도입

- 표준주거율은 주거유형별 전형성(typicality)에 기초하여 당해 주거유형에 대해 통상적으로 기대되는 주택으로서의 특성을 어떤 표준화된 비율로 표현한 것임. 오피스텔을 비롯한 준주택이나 비주택 거처의 주택으로서의 부분적인 특성을 포착하는데 있어 연속적으로 유연하게 간주하여 부여함으로써, 1가구2주택, 부동산 과세 등의 문제에 신축성을 부여하도록 함.
- 행정기관에서 표준주거율을 도입하는 경우에는 이를 둘러싼 논란을 최소화하기 위하여 객관성, 공정성, 합리성에 기초하여 부여하도록 해야 할 것이며, 주거유형별 주거면적비율, 전용주거편익시설(취사시설, 목욕시설 등)의 구비 상태, 거주 지속성, 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 정하도록 함.

B. 주택통계기반의 정비 및 발전방안

1. 주택통계의 발전방향

- 서울의 독특한 주거특성과 주택현상, 그리고 변화하는 여건을 반영하고, 서울시의 주택정책 및 제도를 적실하게 지원할 수 있는 방향으로 주택통계의 우선순위 및 중점분야를 설정하도록 함.
- 주택통계기반 구축을 위한 전략은 크게 기존 통계자료를 정비하고 고도화하여 활용성을 높이는 방안, 자체적으로 보유하고 있지 않은 자료에 대하여 통계자료를 보유하는 기관과의 협력 체계를 구축하여 연계하고 공유하는 방안, 새로이 통계기반을 구축하는 방안 등 세 가지로 접근할 수 있음.
- 한편, 주택정책의 추진경과와 효과를 모니터링·평가하고 정책에 환류하거나, 인터넷포털과 같은 통합적인 창구를 통해 시민에게 정보를 제공하는 기능이 강화되어야 할 것임.
- 서울시 주택정책에서 강조해야 할 목표가치
 - 서울시의 주택정책 환경과 서울시의 업무에 비추어 볼 때, 서민주거복지 향상, 주택공급의 다양화, 주택재고관리 및 지속가능성 제고, 주거비 부담 완화, 주거환경의 질 개선 등에 강조점을 두어야 할 것이며, 주택통계기반은 이러한 목표가치를 지원할 수 있는 방향으로 개선
- 서울시 주택통계에서 보다 강화해야 할 분야
 - 그동안의 공공부문 주택통계는 주택건설 및 공급에 특히 무게중심을 두었으나, 서울시의 현재 여건과 전망에 비추어 보다 강화해야 할 분야는 주택재고관리, 주거실태, 주거환경, 주거부담, 주택수요 등

2. 기초자료의 DB구조 개선

○ 건축물대장 DB구조의 개선

- 주택재고 및 특성을 파악하기 위해서는 현재의 ‘총괄표제부-동별 자료-층별 자료’ 체계로는 동일한 층 내에 다수의 주택이 있거나 주거용도와 비주거용도가 혼재된 경우를 파악하기 어려우므로 ‘총괄표제부-동 관리부-층 관리부-호 관리부’ 체계로 개편
 - ‘총괄표제부’, ‘동별 자료’ 및 ‘층별 자료’ 각각에 대하여 ‘주용도’ 필드는 ‘용도’ 필드로 명칭 변경하여 주택단지, 각 동(棟), 또는 각 층의 주용도인 건축용도를 기록함. ‘기타용도’ 필드는 삭제하는 한편, ‘기타용도’ 및 ‘부속용도’ 테이블을 신설하여 주용도 이 외에 다수의 건축용도가 있는 경우나 다수의 부속된 부대시설, 복리시설 등이 있는 경우에 대응하도록 하며, 테이블 간의 관계구조는 일-대-다(1:m)로 설정
 - 현재의 용도분류는 대분류, 중분류, 소분류가 혼재되어 있는 실정이므로 분류수준에 대한 표준화된 표기기준 마련
- 기초자료 간의 연계 활용도를 높이기 위하여 토지뿐만 아니라 건물단위의 연계 키(key)를 정비함.

3. 주택별실 통계자료 구축 및 업무프로세스 개선

○ 별실통계의 자료기반 구축

- 별실에 대한 기초자료 구축의 경우 포함 가능한 속성정보는 주소, 별실 원인, 건축물수, 건축용도, 주택호수, 주택유형, 연상면적, 건축구조, 평가액, 신고일자, 확인일자, 말소일자 등
- 별실은 자체의 성격상 건축물대장에서의 말소를 수반하기 때문에 별도의 자료기반을 구축하되, 구축된 자료를 e-AIS(세움터)와 연계하거나 이에 추가

- 멸실과 관련한 업무처리프로세스 개선
 - 신고를 하지 않은 경우에 건축주에 대한 벌칙을 강화하거나, 허가사항으로 전환하는 방안 검토
 - 명확한 업무처리 가이드라인을 제공하는 한편 업무에 대한 관리감독을 강화
- 정비사업 관리업무 및 정보시스템 구축을 통한 멸실정보 관리
 - 주택멸실은 정비사업지구에서 특히 대규모로 발생하고 장기간 멸실상태를 유지하기 때문에 주택수급과 주택시장에 대한 영향이 크므로, 정비사업의 관리업무 및 업무지원정보시스템을 구축하여 멸실주택정보를 파악

4. 관련기관과의 자료협조 및 공유체계 구축

- 민간부문(국민은행 등)으로부터의 자료협조가 필요한 분야는 주로 부동산 시장동향에 관한 자료로서, 주택가격(호가), 거래동향 등이 이에 해당함.
- 통계청, 한국은행 등의 공공기관으로부터의 자료협조가 필요한 분야는 주택센서스, 가계소득 및 자산, 주택대출 및 가계신용, 대출금리, 물가, 고용 등과 같은 경제 및 사회통계자료가 해당함.
- 특히 자료협조 및 공유체계와 관련하여서는 중앙정부(국토해양부)의 주도적인 역할이 매우 중요하며, 주택 관련 통계자료를 생산·보유한 공공·민간기관들로 주택통계 공동협의기구를 구성하여 정례적인 협의 및 공조체계를 구축할 필요가 있음.

5. 신규 주택통계기반의 구축

○주거복지정보

- 서민들의 주거복지를 위한 지원정보시스템으로 서민주택, 주거복지지원 사업, 각종 생활지원정보 등을 포함
- 서민주택과 관련해서는 소형주택 및 각종 임대주택, 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택과 같은 주택 및 거처의 재고분포, 매물, 공급에 관한 정보를 포함
- 주택바우처(voucher), 주거비 및 임차금지원, 집수리사업 등 각종 주거복지지원사업과 관련하여 이들 사업을 관리하고 파악하기 위한 정보시스템을 포함
- 주거복지정책의 운영에 필요한 각종 시장동향과 통계지표를 수집하고 제공(주택가격 및 임대료 수준, 거래동향, 소득 대비 주거비부담, 최저주거기준 미달가구 등)

○정비사업 및 주변지역 관리정보

- 정비사업의 관리와 관련해서는 사업유형, 위치, 규모, 사업추진단계, 주택유형별로 철거되는 주택과 신축되는 주택 수, 밀도 등의 핵심적인 정보를 포함
- 정비사업의 전·중·후에 이루어지는 전입·전출동향, 원주민 이주 및 재정착 등에 관한 정보를 포함
- 정비사업지구 주변지역의 관리를 위해 주변지역의 부동산가격동향, 거래동향, 건축동향 등을 파악
- e-AIS 및 주택별실정보자료 등과 연계

○주택공급가용지 확보를 위한 조사·분석체계

- 기존의 정비사업은 물론 장기전세주택을 비롯한 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택 등 서민주택 공급을 위해 미개발지, 노후불량지역, 국공유지, 도심 부적격 토지뿐만 아니라 과소 이용 토지, 자투리땅, 매입·

인수부동산(채납 및 부실채권 관련), 역세권 및 대학가 주변토지 등 잠재적인 주택공급 가용지를 분석 및 확보하기 위한 시스템 구축

○주택 미분양 및 공가·공실조사

—앞으로 주택공급량이 많아지고 부동산경기침체 등 시장여건 변화에 따라 중요성이 부각될 것으로 예상되므로 신규주택 미분양, 기존주택의 공가·공실상황을 파악하여 주택정책에 활용하는 시스템 구축

○주택성능 및 친환경 주택정보

—신축주택 중심으로 이루어지고 있고 건축물대장에 등재되는 각종 인증평가제도, 즉 친환경건축물등급, 에너지효율등급, 에너지성능지수(EPI: Energy Performance Index), 지능형 건축물 인증 등 파악

—신축 공동주택에 대해 시행되고 있는 주택성능등급뿐만 아니라 기존 노후주택을 중심으로 내진성(耐震性)을 비롯한 주택성능 파악

—그린 홈(Green Home)사업, 리모델링 및 이와 연계한 에너지효율화사업, 집수리사업 등 주택의 성능을 개선하기 위한 각종 사업들과 해당 주택 파악

○주거환경평가체계

—일단의 주택시가지에 대하여 안전성, 편리성, 쾌적성, 보건성, 지속가능성 등을 평가하여 정비사업 및 커뮤니티개선사업과 연계하는 평가체계 구축

6. 주택관련 정기조사

○주거실태조사

—현행대로 국토해양부의 주거실태조사 자료를 이용하는 경우에는 원활하고도 즉시적인 자료접근과 사용이 가능하도록 정보공개에 대한 협조체제를 확고하게 정립해야 할 것이며, 서울시 조사대상가구의 유효 표본수

를 증가시키기 위해 일정한 예산을 제공하고 조사에 참여하는 등 공동조사체계를 적극적으로 고려

- 서울시 자체적으로 주거실태조사를 실시하는 경우에는 조사에 필요한 충분한 예산확보와 정례적인 조사를 지속적으로 수행할 수 있을지 사전에 충분히 검토해야 하고, 하위시장을 고려한 충분한 표본을 확보하여 대표성과 신뢰성을 확보할 수 있어야 하며, 단일주택시장으로서 경기, 인천 등 수도권은 물론 전국적인 연계활용성을 반드시 확보(국토해양부, 서울시, 경기도, 인천시 등이 상호 협의하여 조사항목의 표준화 및 역할 분담체계 마련 등 공동조사체계 구축)
- 조사항목과 관련해서는 시민들의 주거상황과 주거수준, 주택소비행태, 주거비 부담, 주거희망사항 등에 대한 객관적·주관적인 질적 통계지표를 생산할 수 있도록 함. 특히 설문조사를 통해 최저주거기준, 주거비 부담 등과 같은 지표들이 반드시 측정 가능하도록 함
- 국토해양부의 주거실태조사(일반조사)가 짝수해에 실시되므로, 서울시에서는 홀수해에 주거실태조사를 실시하는 방안 검토

○주택상태조사

- 주택상태조사는 주택의 내부상태, 외부상태, 주택수선, 공용 공간, 주거환경 등 주택의 물리적인 상태 자체에 초점을 둔 조사(주택상태조사는 우리나라에서 아직 정기적으로 이루어진 바 없지만, 현재 서울시의 주택종합계획 수립과정의 일환으로 시범적인 조사 실시 예정)
- 주택상태조사와 함께 공가·공실, 주택공급가용지 조사를 함께 시행하는 방안도 검토

○서민주택수요조사

- 보금자리주택, 도시형 생활주택, 준주택 등 소형저렴주택의 공급과 관련하여 저소득층, 1인가구 등의 사회경제적 특성과 요구사항을 파악해서 주택공급을 위한 입지, 규모, 점유형태 등에 대한 정책수립의 근거자료로 활용

7. 주택모니터링 및 정보제공서비스

○연차별 종합적인 주택모니터링 보고서

- 매년 발표되는 주택모니터링 보고서는 서울의 전반적인 주택동향, 추진되고 있는 주택정책 및 사업, 정책목표별 실적 등을 통계지표 중심으로 종합적으로 작성

○분기별 주택시장동향에 대한 약식 모니터링 보고서

- 부동산경기침체 및 가계악화에 대비한 도시경제 리스크관리의 일환으로 서울의 주택시장동향을 분기별로 조사·분석하여 발표하는 약식 리포트 작성
- 주요 내용으로는 주택시장에 영향을 주는 거시경제여건, 주택건설시장, 주택금융, 주택가격, 가계의 주택부담정도, 거래동향 등에 관련된 주택 시장 및 경제통계지표를 포함

○주택포털을 통한 정보제공서비스

- 시민에게 서울의 주택상황에 대한 정보를 제공하고 주택정책성과를 홍보하기 위하여 ‘서울주택포털’을 구축하도록 하고, 서울시의 주택정책목표 및 분야와 시민들의 주택에 대한 관심사를 고려하여 내용을 구성함은 물론 GIS를 활용한 주택지도서비스도 포함
- 서울시가 보유하고 있는 산재된 통계자료를 중심으로 정리하고 집계한 것과, 앞서 새로이 자료기반 및 정보시스템을 구축하도록 제안한 정비사업, 서민주거복지, 주택성능 및 친환경주택, 공가 및 공실, 주거환경평가 등의 통계정보를 추가
- 주택정책지표를 목표별·분야별로 구성하여 제공
- 새로이 기초조사를 제안한 주거실태조사, 주택상태조사 등이 실시되는 경우에는 조사결과를 집계·가공하여 통계지표로 제공
- 연차별 주택모니터링 보고서 및 분기별 주택시장동향 보고서도 포함

C. 주택지표 개선방안

1. ‘핵심’지표와 ‘보완’지표로 구분

- 주택지표란 주택문제를 정의하고, 주택정책 대안의 선택, 모니터링, 성과 평가 등을 수행하는데 지원할 수 있는 유용한 지표를 말하며, 서울시 주택 정책에 유용성이 높을 것으로 판단되는 주택지표를 ‘핵심’지표와 ‘보완’지표로 구분하여 제시함.

2. 몇 가지 주택지표의 측정방법 개선방안

- 현재 주택지표들은 명확하고도 합리적인 측정기준이 없어 일관성과 신뢰성이 낮은 경우가 많은데, 그 중 정책적으로 가장 많이 사용되거나 중요하게 다루어져야 할 기본지표로 간주되는 주택보급률, 최저주거기준, 주택부담률(PIR 및 RIR)에 한정하여 측정방법 개선방안을 논의함.
- 주택보급률
 - 첫째, 주택 수 산정에는 주택법 또는 주택조례에 새로운 주택분류체계를 마련하여 영업겸용주택과 비주거용 건물 내 주택 등을 명확하고도 누락됨이 없이 반영하도록 함.
 - 다가구주택 산정에는 건물과세대장, 주택특성조사자료, 건축물대장의 층별 평면도 등을 병행 이용하여 정확도를 높이도록 함.
 - 오피스텔 등을 포함하여 더욱 실질적인 주택보급률을 산정하도록 함.
 - 둘째, 가구수 산정과 관련하여, 인구주택총조사가 실시되지 않는 해의 가구수 추정은 통계청의 5년 단위 인구주택총조사 가구자료와 장래가구추계 자료를 이용하여 내삽(intrapolation) 또는 외삽(extrapolation) 등의 방법으로 추정하거나 통계청의 5년 단위 인구주택총조사 가구자료와 매 1년단위 주민등록 세대수자료를 이용하여 환산 관계식 설정을 통해 추정하는 방식을 서로 비교하여 선택하도록 함.

○최저주거기준

- 첫째, 최저주거기준을 산정하여 주거복지정책에 적극적으로 활용할 수 있는 체계가 갖추어져야 함.
- 둘째, 5년 단위 인구주택총조사의 원자료 접근성을 높여 활용성을 강화하도록 하고, 인구주택총조사자료가 없는 기간에 대해서는 국토해양부의 주거실태조사 원자료 접근성을 높여 산정하거나, 서울시 차원의 별도 주거실태조사와 주택상태조사를 실시하는 경우에 이를 산정하도록 함.
- 셋째, 구조, 성능, 환경 기준 등에 대해서는 건축물대장, 과세대장, 주택 특성조사 등의 활용성을 높이는 한편, 주택성능, 친환경주택, 주거환경 등에 대한 새로운 자료기반을 구축하여 산정하도록 함.
- 넷째, 중기적으로, 해외의 적정주거기준(decent home) 등을 비롯한 주거 기준 사례들을 참조하여 서울의 주거실정에 맞고 더욱 간편하게 측정할 수 있는 서울형 최저주거기준을 마련하도록 함.
- 다섯째, 장기적으로 주거의 질적 요건을 가이드하기 위한 유도주거기준을 도입하도록 함.

○연소득 대비 주택가격(PIR: Price to Income Ratio) 및 월소득 대비 임대료(RIR: Rent to Income Ratio)

- 첫째, 국제적으로 도시 간 비교가 가능하도록 국제기준에 맞게 소득과 주택가격은 중위값을 기본으로 하여 산정하고 평균값 기준을 보조적으로 사용토록 함.
- 둘째, PIR은 두 가지 유형으로 구분하여, ① 일반적인 PIR은 기존주택을 중심으로 중위주택가격(시가 기준)과 중위가구소득을 비교하는 것이며, ② 주택구입가구의 PIR은 주택구입가구를 대상으로 중위주택구입가격과 구입가구의 중위소득을 비교하는 것임.
- 셋째, RIR은 전세와 월세로 구분하여 산정하도록 하며, 보증금이 있는 월세는 월세액으로 환산하도록 함.

- 넷째, 주택소유를 위한 부담정도를 나타내는 지표와 관련하여, 미국부동산협회(NAR: National Association of Realtors)의 주택부담능력지수(HAI: Housing Affordability Index)처럼 주택금융(또는 자산)을 고려한 지표를 개발하여 사용할 필요가 있음.
- 다섯째, 통계지표 산출을 위한 기초자료의 사용과 관련해서는 현재의 국민은행과 한국주택금융공사에서 제공하는 지표를 그대로 사용하는 방안은 자료의 신뢰성과 대표성 등의 문제를 해결하는데 한계가 있고, 국토해양부의 주거실태조사자료를 이용하는 경우에는 자료의 접근성과 시의성 있는 정보제공이 담보되어야 함.
- 그리고 서울시에서 별도 조사를 실시하여 측정하는 경우에는 자료확보 방안을 마련해야 하는 것이 관건인데, 서울시 차원에서 명확한 산정기준을 마련하여 상당한 검증과정을 거친 후 일관성 있고 지속적으로 지표를 제시하는 것이 대단히 중요함.

참 고 문 헌



참 고 문 헌

- 강영옥·이주일, 2005, 「건축물정보 정비방안」, 서울시정개발연구원.
- 건설교통부, 2004, 「건축물대장 정리 및 정비요령」.
- _____, 2005, 「지방자치단체 주거복지 평가지표 개발 및 평가를 위한 연구」.
- 국토해양부, 2009, 「2008년도 주거실태조사」, 국토연구원.
- 김혜승, 2007, 「최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구」, 국토연구원.
- 대한주택공사, 2002, 「주택보급률 지표 개선방안 연구」.
- _____, 2005, 「주택통계 조사 및 관리체계 개선연구」.
- _____, 2008, 「주택공급통계를 활용한 분석모형 구축 및 신규통계지표 개발」.
- _____, 2008, 「주택종합정보화 중장기 발전계획 완료보고서」.
- 박환용, 2004, “주택공급관리의 주택정책적 접근”, 『주택연구』, 제12권 제2호, pp. 5-27.
- 변창흠·이한일, 2004, “정상거처 기준을 활용한 서울시 주택보급률의 재평가와 효과에 관한 연구”, 『주택연구』, 제12권 제2호, pp.29-54.
- 서울특별시, 2005, 「2003~2012 서울주택종합계획 보고서」.
- _____, 2005, 「개별주택가격 공시업무 편람」.
- _____, 2006, 「재산세 운영실무」.
- 신상영, 2006, 「서울시 주택재고 산정을 위한 데이터기반 연구」, 서울시정개발연구원.
- _____, 2007, 「서울시 주택부담능력의 측정과 모니터링」, 서울시정개발연구원.
- 윤주현 외, 2005, 「지역 간·계층 간 주거서비스 격차 완화방안 연구(I): 주거서비스 지표의 개발 및 측정」, 국토연구원.
- 장영희, 1995, 「서울시 주택지표 재설정에 관한 연구」, 서울시정개발연구원.
- 진미운·한수진, 2003, “주택보급률 지표의 한계점과 개선방안”, 『대한건축학회는 문집』, 제19권 제2호, pp.133-140.
- 東京都, 2007, 「2001-2015 東京都住宅マスタープラン」.

- City of New York, 2006, *PlaNYC: A Greener, Greater New York*.
 _____, 2010, *PlaNYC: Progress Report*.
- Greater London Authority, 2009, *Housing in London: The London Housing Strategy*.
 _____, 2009, *Housing in London: The Evidence Base for the London Housing Strategy*.
- Shlomo Angel, Stephen K. Mayo, and William L. Stephens, Jr., 1993, "The Housing Indicators Program: A Report on Progress and Plans for the Future", *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 8(1): 13-47.
- U.K. Department for Communities and Local Government, 2006, *A Decent Home: Definition and Guidance for Implementation*.
 _____, 2007, *Homes for the Future: More Affordable, More Sustainable*.
- U.K. Office of the Deputy Prime Minister, 2005, *Housing Market Assessments*.
- U.K. Office of the Deputy Prime Minister, 2005, *Sustainable Communities: Homes for All*.
- United Nations Human Settlements Programme(UN-HABITAT), 2003, *Monitoring Housing Rights: Developing a Set of Indicators to Monitor the Full and Progressive Realisation of the Human Right to Adequate Housing*.
- <http://www.statistics.gov.uk/>(미국 주택및도시개발성 홈페이지)
- <http://www.census.gov/>(미국 통계청 홈페이지)
- <http://www.nyc.gov/>(미국 뉴욕시 홈페이지)
- <http://www.communities.gov.uk/>(영국 커뮤니티및지방정부성 홈페이지)
- <http://www.statistics.gov.uk/>(영국 통계청 홈페이지)
- <http://www.london.gov.uk/>(영국 런던시 홈페이지)
- <http://www.mlit.go.jp/>(일본 국토교통성 홈페이지)
- <http://www.stat.go.jp/>(일본 총무성 통계국 홈페이지)
- <http://www.metro.tokyo.jp/>(일본 도쿄도 홈페이지)

영문 요약 (Abstract)



Improving Housing Statistics and Data Infrastructure for Seoul

Sang-Young Shin · Ji-Young Park

This study investigates current problems of housing statistics and data infrastructure and new policy directions to improve those for metropolitan Seoul. While housing statistics and data are widely provided by public and private organizations, there are numerous problems and limitations in supporting urban housing issues and policies. Further, the current housing classification system, which is the basic framework for housing statistics, does not sufficiently reflect the real world complexity of housing market.

First, the study explores a new comprehensive housing classification system, which emphasizes ‘use’ rather than ‘ownership’, ‘non-housing residence’ as well as ‘housing’, and ‘housing and non-housing mixed use’ as well as ‘only for residential use’. Also, the study proposes a concept of ‘standard residential ratio’ to flexibly cope with various non-housing residence problems.

Second, the study proposes various improvements for housing statistics and data infrastructure to better support housing policies for Seoul, including improvements of existing database schema, new database development, data sharing among relevant public and private organizations, periodic survey and monitoring, and web-based information services to citizen.

Last, the study explores various housing indicators and suggests ‘key’ indicators and ‘subsidiary’ indicators. Also, the study proposes methodological improvements for some important housing indicators including housing supply ration, minimum housing standard, price-to-income ration, and rent-to-income ratio.

Table of Contents

Chapter I Introduction

1. Background and Purposes
2. Methodologies

Chapter II Current Issues on Housing Classification Systems

1. Current Housing Classification Systems
2. Problems of Housing Classification Systems

Chapter III Current Issues on Housing Statistics and Data Infrastructure

1. Current Housing Statistics and Data Infrastructure
2. Problems of Housing Statistics and Data Infrastructure

Chapter IV Case of Housing Statistics and Data Infrastructure in Other Countries

1. Japan
2. United Kingdom
3. United States

Chapter V Improving Housing Statistics for Seoul

1. New Housing Classification Systems
2. Development of Housing Statistics and Data Infrastructure
3. Improvements of Housing Indicators

Chapter VI Conclusions

References

시정연 2009-PR-63

서울형 주택통계 기반구축 및 활용방안

발 행 인 정 문 건

발 행 일 2010년 6월 20일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울특별시 서초구 서초동 391

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-730-4 93320

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.