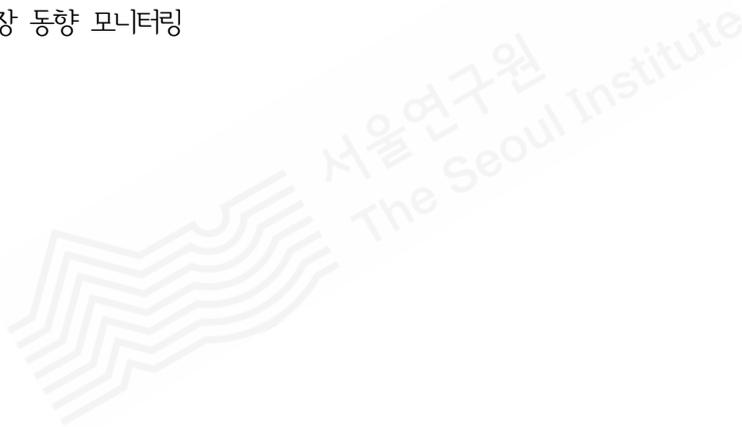


# 목차

01 연구개요	2
1_연구의 배경 및 목적	2
2_연구의 범위 및 방법	3
02 서울시 주택시장 동향	8
1_이용자료 및 활용방법	8
2_주택매매시장	9
3_주택임대차시장	17
4_주택시장 동향 종합	26
03 서울시 주택거래의 특성	30
1_이용자료 및 분석방법	30
2_매매 거래	31
3_전세 거래	41
4_보증부 월세 거래	50
5_거래유형별 특성 비교	66
04 서울시민의 세대별 주택수요 특성	74
1_조사배경	74
2_조사개요	80
3_조사결과	84
4_조사결과 요약 및 종합	107

05 버블붕괴 이후 일본 주택시장 변화: 서울시에 대한 시사점	112
1_주택시장의 전개 양상과 배경	112
2_도쿄도 주택시장 및 정책 변화의 특성	121
3_서울시와 도쿄도의 비교	145
06 서울시 주택정책의 과제	154
1_기본방향	154
2_민간임대주택 거주가구의 주거안정 지원	157
3_세대 친화적 주택정책수단 개발	161
4_저층주거지 재고주택 관리	164
5_주택시장 동향 모니터링	165
참고문헌	167
부록	169
Abstract	188



**표**

[표 1-1] 연구의 주요 수행방법	5
[표 2-1] 주택시장 동향분석 지표	8
[표 2-2] 서울시 등 주택매매가격의 연간 변동률	10
[표 2-3] 서울시 권역별 매매수급동향	14
[표 2-4] 권역별 미분양 물량 추이	16
[표 2-5] 연간 서울시 전세가격 변동률	17
[표 2-6] 서울시 권역별 전세가격(중위값)	18
[표 2-7] 서울시 등 월세가격지수 변동률	19
[표 2-8] 서울시 주택유형 및 전용면적별 전월세 전환율(2015년 6월 기준)	20
[표 2-9] 서울시 권역별 전세수급동향	23
[표 2-10] 서울시 주택유형별 전세수급동향	23
[표 2-11] 서울시 월세수급동향	24
[표 2-12] 서울시 전·월세 거래량 추이	24
[표 3-1] 국토교통부의 실거래 자료 구성 항목	30
[표 3-2] 국토교통부의 실거래 정보 제공 물건 수	31
[표 3-3] 주택유형별 3.3㎡당 매매가격의 변화율	38
[표 3-4] 전용면적별 3.3㎡당 매매가격의 변화율	38
[표 3-5] 자치구별 3.3㎡당 평균 매매가격 및 변화율	40
[표 3-6] 주택유형별 3.3㎡당 전세가격의 변화율	47
[표 3-7] 전용면적별 3.3㎡당 전세가격의 변화율	47

[표 3-8] 자치구별 3.3㎡당 평균 전세가격 및 변화율	49
[표 3-9] 주택유형별 3.3㎡당 임대보증금 및 월임대료의 변화율(2011~2014)	60
[표 3-10] 전용면적별 3.3㎡당 임대보증금 및 월임대료의 변화율(2011~2014)	60
[표 3-11] 월세전환보증금 및 전세보증금의 분포 비교	61
[표 3-12] 주택유형별 3.3㎡당 월세가격의 변화율(완전월세로 환산)	63
[표 3-13] 전용면적별 3.3㎡당 월세가격의 변화율(완전월세로 환산)	63
[표 3-14] 자치구별 3.3㎡당 평균 월세전환보증금 및 변화율	65
[표 3-15] 주택유형, 전용면적, 경과연수에 따른 거래유형 비교(2014년)	67
[표 3-16] 거래유형별 거래가격 분포 비교(2014년)	68
[표 3-17] 3.3㎡당 거래가격의 연간 변화율에 따른 거래유형 비교(2011~2014년)	70
[표 3-18] 3.3㎡당 평균값 기준 가격변화율에 따른 거래유형별 상·하위 5개 자치구 (2011~2014년)	71
[표 4-1] 서울시의 3대 전입지 및 전출지(2014년)	76
[표 4-2] 서울시의 전입사유별 순이동자 수(2014년)	77
[표 4-3] 서울의 순이동자 수 및 순이동률(2014년)	78
[표 4-4] 서울시 권역별 순이동자 수 및 비율(2014년)	79
[표 4-5] 조사개요 및 조사항목	80
[표 4-6] 조사표본 구성	82
[표 4-7] 주요 조사내용	83
[표 4-8] 세대별 주거현황	84
[표 4-9] 세대별 최근 5년 내 이사 여부	85
[표 4-10] 최근 5년 내 이사한 가구의 세대별 주거선택	86
[표 4-11] 세대별 최근 5년 내 주거이동 이유(복수응답)	87
[표 4-12] 점유형태별 주택유형 변화	88
[표 4-13] 세대별 주택유형 변화	90

[표 4-14] 세대별 주택점유형태 변화	91
[표 4-15] 주택점유형태별·세대별 향후 이사 및 주택개선 내용	92
[표 4-16] 주택점유형태별·세대별 선호 주택유형	94
[표 4-17] 주택점유형태별·세대별 선호 주거면적	95
[표 4-18] 재고주택 구입을 통한 이사 시 선호하는 주택 경과연수	96
[표 4-19] 주택점유형태별·세대별 향후 이사 이유(복수응답)	97
[표 4-20] 주택점유형태별·세대별 이사 희망 지역	98
[표 4-21] 서울 외 지역으로 이주하고자 하는 이유	99
[표 4-22] 세대별 주거안정을 위해 필요한 정책(복수응답)	100
[표 4-23] 노인층의 주거안정을 위해 필요한 지원(복수응답)	101
[표 4-24] 미성년 자녀 양육 시 주요 고려사항(복수응답)	102
[표 4-25] 주택점유형태별·세대별 주택소유의 필요성에 대한 의견	103
[표 4-26] 주택점유형태별·세대별 주택 소유 필요 이유	104
[표 4-27] 주택점유형태별·세대별 주택 소유 불필요 이유	105
[표 4-28] 주택점유형태별·세대별 현 주택시장에 대한 인식(복수응답)	106
[표 5-1] 버블경제 전후 일본 주택시장의 전개과정	116
[표 5-2] 도심거주 촉진을 위한 중앙정부의 주요 정책	127
[표 5-3] 도심거주 촉진을 위한 도쿄도 및 특별구의 주요 정책	128
[표 5-4] 전국 가구 수 및 주택 수 추이	135
[표 5-5] 전국 빈집 수 및 주택총수 대비 빈집 비율 추이	135
[표 5-6] 도쿄도의 빈집 수 및 주택총수 대비 빈집 비율 추이	136
[표 5-7] 도쿄도의 빈집 유형(2013년)	136
[표 5-8] 주생활기본계획의 목표와 주요 성과지표(2011~2020)	140
[표 5-9] 공공주택 정책 개혁의 주요 내용	141
[표 5-10] 재고주택 및 리폼 종합계획의 주요 내용	144

[표 5-11] 고령자 거주 안정 확보에 관한 법률의 주요 내용	145
[표 6-1] 주택거래의 특성	154
[표 6-2] 주택수요의 특성	155
[표 6-3] 서울시 공공임대주택 재고 비율 추이	157
[표 6-4] 서울시 공공임대주택 유형별 재고 현황(2014년 말 기준)	158
[표 6-5] 민간임대주택을 활용한 서울시의 저렴주택 공급 유형	159
[표 6-6] 호주 주정부의 주요 민간임대 거주 지원 프로그램	160
[표 6-7] 유럽의 세대 친화적 주택정책 사례	161
[표 6-8] 일본 도쿄도의 다세대 공생형 주택단지 조성 사례	163



# 그림

[그림 1-1] 연구의 흐름	5
[그림 2-1] 서울시 등 주택매매가격지수 추이	9
[그림 2-2] 서울시 주택매매가격 및 물가 변동률	9
[그림 2-3] 서울시 주택인허가 물량	10
[그림 2-4] 서울시 분양주택 인허가 물량	10
[그림 2-5] 서울시 면적별 주택인허가 물량	11
[그림 2-6] 서울시 유형별 주택인허가 물량	11
[그림 2-7] 서울시 등 아파트 분양 물량	12
[그림 2-8] 서울시 아파트 분양 물량의 증감률	12
[그림 2-9] 서울시 면적별 아파트 분양 물량	12
[그림 2-10] 서울시 권역별 아파트 분양 물량	12
[그림 2-11] 서울시 소비자체감지수	13
[그림 2-12] 서울시 내구재 및 주택구입태도지수	13
[그림 2-13] 서울시 주택매매 거래량	14
[그림 2-14] 서울시 주택매매 거래량 증감률	14
[그림 2-15] 서울시 권역별 주택매매 거래량	15
[그림 2-16] 서울시 전용면적별 주택매매 거래량	15
[그림 2-17] 서울시 주택유형별 주택매매 거래량	15
[그림 2-18] 서울시 미분양 물량	16
[그림 2-19] 서울시 대형 미분양 및 준공 후 미분양 물량	16
[그림 2-20] 서울시 등 전세가격지수 추이	17

[그림 2-21] 서울시 전세가격지수 및 소비자물가지수 변동률	17
[그림 2-22] 서울시 등 전세가를 추이(중위값)	18
[그림 2-23] 서울시 유형별 전세가를 추이(중위값)	18
[그림 2-24] 서울시 등 전월세 전환율 추이	20
[그림 2-25] 서울시 권역별 전월세 전환율 추이	20
[그림 2-26] 전국 대비 주택 준공 물량 추이	21
[그림 2-27] 서울시 주택 준공 물량 추이	21
[그림 2-28] 서울시 분양주택 준공 물량	21
[그림 2-29] 서울시 임대주택 준공 물량	21
[그림 2-30] 서울시 주택유형별 준공 물량	22
[그림 2-31] 서울시 전용면적별 준공 물량	22
[그림 2-32] 서울시 등 아파트 입주물량 추이	22
[그림 2-33] 서울시 아파트 입주물량 변동률	22
[그림 2-34] 서울시 전세 거래량 및 거래비중	25
[그림 2-35] 서울시 월세 거래량 및 거래비중	25
[그림 2-36] 서울시 주택유형별 전세 거래 비중	25
[그림 2-37] 서울시 주택유형별 월세 거래 비중	25
[그림 2-38] 서울시 권역별 전세 거래 비중	26
[그림 2-39] 서울시 권역별 월세 거래 비중	26
[그림 3-1] 주택유형별 매매 거래 비중	32
[그림 3-2] 전용면적별 매매 거래 비중	33
[그림 3-3] 경과연수별 매매 거래 비중	34
[그림 3-4] 주택유형 및 전용면적에 따른 매매 거래 건수의 분포	35
[그림 3-5] 주택유형 및 경과연수에 따른 매매 거래 건수의 분포	35
[그림 3-6] 전용면적 및 경과연수에 따른 매매 거래 건수의 분포	36

[그림 3-7] 매매가격대별 매매 거래 비중	37
[그림 3-8] 주택유형별 전세 거래 비중	41
[그림 3-9] 전용면적별 전세 거래 비중	42
[그림 3-10] 경과연수별 전세 거래 비중	42
[그림 3-11] 주택유형 및 전용면적에 따른 전세 거래 건수의 분포	43
[그림 3-12] 주택유형 및 경과연수에 따른 전세 거래 건수의 분포	44
[그림 3-13] 전용면적 및 경과연수에 따른 전세 거래 건수의 분포	45
[그림 3-14] 전세가격대별 전세 거래 비중	46
[그림 3-15] 주택유형별 월세 거래 비중	50
[그림 3-16] 주택유형별 전월세 거래 중 월세 비중	51
[그림 3-17] 전용면적별 월세 거래 비중	52
[그림 3-18] 전용면적별 전월세 거래 중 월세 비중	52
[그림 3-19] 경과연수별 월세 거래 비중	53
[그림 3-20] 경과연수별 전월세 거래 중 월세 비중	54
[그림 3-21] 주택유형 및 전용면적에 따른 월세 거래 건수의 분포	55
[그림 3-22] 주택유형 및 경과연수에 따른 월세 거래 건수의 분포	56
[그림 3-23] 주택유형 및 경과연수에 따른 월세 거래 건수의 분포	56
[그림 3-24] 임대보증금 규모별 월세 거래 비중	57
[그림 3-25] 월임대료 규모별 월세 거래 비중	58
[그림 3-26] 월세전환보증금 대비 임대보증금 비율	59
[그림 3-27] 월세전환보증금별 전월세 거래에서 월세 거래의 비중	62
[그림 4-1] 서울시 및 수도권 인구수 추이(주민등록 기준)	74
[그림 4-2] 서울시 및 수도권 가구 수 추이(주민등록 기준)	74
[그림 4-3] 서울시 출생자 및 사망자 수 추이	75
[그림 4-4] 서울시 순이동자 수 추이	75

[그림 4-5] 서울시 전입자 추이	76
[그림 4-6] 서울시 전출자 추이	76
[그림 4-7] 연령대별 서울시 순이동자 수	77
[그림 4-8] 시·도 및 연령별 순이동률(2014)	78
[그림 4-9] 서울시 연령별 인구 분포(2010년)	82
[그림 4-10] 연령 세대의 구분	82
[그림 4-11] 점유형태별 주거선택의 종류	83
[그림 4-12] 세대별 최근 5년 내 주거이동 이유	87
[그림 4-13] 최근 5년 내 주거이동 이유	87
[그림 4-14] 세대별 향후 이사 및 주택개선 내용	93
[그림 4-15] 세대별 선호 주택유형	94
[그림 4-16] 선호 주택유형(전체)	94
[그림 4-17] 세대별 선호 주거면적	95
[그림 4-18] 선호 주거면적(전체)	95
[그림 4-19] 세대별 이사 희망 이유	97
[그림 4-20] 세대별 이사 희망 지역	98
[그림 4-21] 이사 희망 지역(전체)	98
[그림 4-22] 서울 외 지역으로 이주하고자 하는 이유	99
[그림 4-23] 세대별 주거안정을 위해 필요한 정책	101
[그림 4-24] 세대별 주택소유의 필요성에 대한 의견	103
[그림 4-25] 세대별 현 주택시장에 대한 인식	106
[그림 4-26] 현 주택시장에 대한 인식(전체)	106
[그림 4-27] 세대별 주택수요의 특성 종합	109
[그림 5-1] 전국 주택착공 호수 추이	117
[그림 5-2] 전국 및 도교권 주택지 공시지가지수 추이	118

[그림 5-3] 전국 연령별 인구분포 추이	120
[그림 5-4] 일본의 버블 형성 및 붕괴 배경	121
[그림 5-5] 도쿄권의 주택착공 규모 추이	122
[그림 5-6] 도쿄권(좌) 및 전국(우)의 자가 착공호수 추이	123
[그림 5-7] 도쿄권(좌) 및 전국(우)의 임대주택 착공호수 추이	123
[그림 5-8] 도쿄도 특별구의 주택 착공호수 추이	124
[그림 5-9] 도쿄권 분양주택의 평균 매매가격과 PIR 추이	125
[그림 5-10] 도쿄권 분양맨션의 평균 매매가격과 PIR 추이	125
[그림 5-11] 도쿄도 분양맨션의 평균 매매가격과 PIR 추이(70m <sup>2</sup> 기준)	126
[그림 5-12] 도쿄권의 주택취득 환경 개선에 영향을 미친 요인	129
[그림 5-13] 도쿄권 지역별 인구수 추이	130
[그림 5-14] 도쿄도 특별구 인구수 추이	130
[그림 5-15] 도쿄도 특별구 이외 지역의 인구수 추이	130
[그림 5-16] 도쿄도 도심 3구 인구수 추이	130
[그림 5-17] 도쿄도 연령별 인구분포 추이	131
[그림 5-18] 도쿄도 특별구(좌) 및 도심 3구(우)의 연령별 인구증감 변화	132
[그림 5-19] 도쿄도(좌) 및 도쿄도 특별구(우) 가구구성별 가구 수 추이	133
[그림 5-20] 도쿄도 가구원 수별 자가(좌) 및 임대주택(우) 거주 가구 추이	134
[그림 5-21] 도쿄권 분양맨션의 방 개수별 분포 추이	134
[그림 5-22] 광역지자체별 빈집 유형	137
[그림 5-23] 전국 재고주택 유통호수와 유통비율 추이	138
[그림 5-24] 재고주택 유통비율 국제비교(2008)	138
[그림 5-25] 재고주택 거래 부진의 영향	139
[그림 5-26] 주택시장에 대한 공공의 역할과 주택건설5개년계획의 기초 변화	140
[그림 5-27] 지역우량임대주택의 공급방식	142

[그림 5-28] 빈집을 활용한 저렴주택 공급방식	143
[그림 5-29] 전국 및 서울시 주택매매가격지수 추이(2004년 6월=100)	146
[그림 5-30] 서울지역 PIR 추이	146
[그림 5-31] 해외 도시와의 PIR 비교	146
[그림 5-32] 서울시 분양 물량 및 전국 대비 비중 추이	147
[그림 5-33] 서울시 연령별 인구분포 추이	148
[그림 5-34] 서울시 연령대별 인구증감 추이	148
[그림 5-35] 서울시와 버블붕괴 이후 도쿄도의 시장 상황 비교	150
[그림 6-1] 서울시 주택정책 과제의 기본방향 도출	156
[그림 6-2] 일본의 고령자 주거교체지원사업(마이홈대사업) 개요	163

