

부록

1_설문지



서울연구원
The Seoul Institute

주택시장 변화에 따른 서울시민의 주택수요 특성 조사

조사원이 작성하는 난입니다.	일련번호	조사원코드
	□□□□	□□□

안녕하십니까?

서울연구원에서는 「서울시 주택시장 변화의 특성과 정책과제」 연구를 수행하고 있습니다. 이의 일환으로 시행되는 본 조사는 주택시장 변화에 따른 세대별 주택수요의 특성 및 주거의식을 조사·분석함으로써 사회통합에 기여할 수 있는 주택정책을 모색하는 데 기초자료로 활용될 예정입니다.

귀하께서 답변하신 내용은 「통계법」 제33조(비밀의 보호)에 의해 익명으로 처리되고, 통계 이외의 목적으로는 절대로 사용되는 일이 없음을 알려드립니다.

바쁘시더라도 잠시만 시간을 내어 도와주시면 서울시 주택정책 발전에 큰 도움이 될 것입니다. 대단히 감사합니다.

2015년 3월

전담기관	서울연구원	조사기관	[주]원지코리아컨설팅 (02)761-0872
------	-------	------	--------------------------

SQ1) 출생연도	19_____년 (주민등록일자 기준. 1996년도 이후 출생자 ☞ 면접 중단)
SQ2) 가구주와의 관계	① 가구주 본인 ② 배우자 (가구주 또는 배우자 이외의 응답자 ☞ 면접 중단) * 가구주: 가족관계등록부나 주민등록상 가족관계 또는 세대주와 관계없이 그 가구의 생계를 책임지거나 소득이 가장 많은 사람
SQ3) 공공임대주택 거주 여부	① 거주하고 있음(☞ 면접 중단) ② 거주하고 있지 않음
SQ4) 현재 무상거주 여부	① 무상 거주(☞ 면접 중단) ② 무상 거주 아님

* 질문을 잘 읽고, 해당란에 체크 해주세요.

I 현재 주거현황

1 현재 거주하고 계신 주택의 유형은 무엇입니까?

- ① 단독주택 ② 다가구주택 ③ 다세대주택 ④ 연립주택 ⑤ 아파트
⑥ 오피스텔 ⑦ 고시원 ⑧ 기숙사 ⑨ 기타()

2 현 주택의 규모와 방의 개수는 어떻게 됩니까? (평수 기준, 1평=3.3㎡)

사용면적(전용면적)	공급면적(분양면적)	방의 개수
평	평	개

- * 사용면적, 방의 개수는 반드시 기록
- * 본인이 속한 가구가 직접 거주하고 있는 주거부분의 사용면적 및 방수를 기재

3 귀택의 주택 내 위치는 어디에 해당합니까? 가장 주로 이용하는 위치를 기준으로 응답해 주세요.

- ① 지상 ② 지하 또는 반지하 ③ 옥탑(옥상)

4 귀택은 현 주택에서 얼마동안 거주하셨습니다? (2015년 2월말 기준)

— ()년 ()개월

5 귀택의 현재 점유형태는 어디에 해당합니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세(반전세 포함) ④ 보증금 없는 월세
- ⑤ 사글세 또는 연세 ⑥ 일세 ⑦ 이용료 지불(고시원, 기숙사 등이 해당)

- * 보증금 없는 월세 : 보증금 없이 월세를 선불 또는 후불로 매월 지불하는 방식
- * 사글세 : 보증금 없이 약정기간(1년 또는 2년 등)의 총 월세를 계약시 선불로 지급하고 다달이 차갈해 나가는 방식

6 귀택의 현재 주택가격 및 임대료는 어느 정도입니까? (해당 사항에만 기입)

구분		주택가격 및 임대료	
입 차	(1) 자가	현 시세	()억 ()만원
	(2) 전세	보증금	()억 ()만원
		월임대료	월 ()만원
	(3) 보증금 있는 월세	보증금	()억 ()만원
		월임대료	월 ()만원
	(4) 보증금 없는 월세, 사글세, 연세	월임대료	월 ()만원
	(5) 일세	월임대료	월 ()만원
(6) 이용료 지불	월이용료	월 ()만원	
(7) 기타		()	

* 사글세, 연세, 일세 등은 월 단위로 환산해서 응답

II 최근의 주거상황 변화

7 최근 5년간(2010년 1월 이후) 귀택의 주거상황은 어떻게 변했습니까?

아래 보기 중 가장 최근의 변화에 해당하는 것을 선택해 주십시오.

① 이사를 했다	주택 구입	① 주택을 분양받아 이사함 ② 주택을 신축하여 이사함 ③ 기존 주택을 구입하여 이사함
	주택 임차	④ 임대주택(전월세 주택)으로 이사함
	기타	⑤ 부모, 자녀, 친족의 집으로 이사하여 동거함 ⑥ 고시원, 기숙사 등의 거처(비주택)로 이사함 ⑦ 기타()
② 이사하지 않았다 (☞ 응답 후 10번으로)	① 점유형태가 변했음 (예: 전세에서 월세로, 전세에서 자가로 등) ② 임대차 계약을 자동 연장/재계약 했음 ③ 아무 변화 없이 같은 집에서 계속 살고 있음	

* 주거용 오피스텔도 주택으로 간주하여 표기

13 (12번 문항에서 이사/주택 개선 의향이 있다고 응답한 가구만) 이사 또는 주택 개선의 내용은 무엇입니까? 이사 의향과 주택 개선 의향을 모두 갖고 있는 경우 우선적으로 실현하고자 하는 것을 기준으로 응답해 주십시오.

1) 이사 의향 있음	① 주택을 분양 받는다	13-1 어느 정도까지 오래된 주택을 구입할 의사가 있습니까? ① 5년 이하의 주택을 구입 ② 10년 이하의 주택을 구입 ③ 15년 이하의 주택을 구입 ④ 20년 이하의 주택을 구입 ⑤ 20년 넘은 주택도 구입 가능
	② 개인 주택을 신축하여 입주한다	
③ 기존 주택(재고주택)을 구입한다		
④ 전세로 거주한다		
⑤ 보증부 월세(반전세)로 거주한다		
⑥ 무보증 월세로 거주한다		
⑦ 공공임대주택에 입주한다		
⑧ 기숙사, 고시원 등에 거주한다		
⑨ 부모, 자녀 등의 집으로 들어간다		
⑩ 기타 ()		
2) 주택 개선 의향 있음	⑪ 현 주택을 개보수/대수선 한다	
	⑫ 현 주택을 재건축 한다	
	⑬ 기타 ()	

13-2 귀客的 경제적 능력 등 현실적 여건을 고려할 때, 이사 또는 주택 개선의 실현은 언제쯤 가능하리라고 생각하십니까?

- ① 1년 이내 ② 1~2년 내 ③ 3~4년 내 ④ 5~6년 내 ⑤ 6년 이상 ⑥ 잘 모르겠음

13-3 귀客的 이사 또는 주택 개선 의향과 관련하여 생각하고 계시는 주택유형, 필요면적 및 방수는 어떠합니까?

주택유형	필요 면적	필요 방 수
① 단독주택 ② 다가구주택 ③ 다세대주택 ④ 연립주택 ⑤ 아파트 ⑥ 오피스텔 ⑦ 고시원 ⑧ 기숙사 ⑨ 기타()	사용(전용)면적 기준 ()평	()개

* 개보수/대수선 의향이 있다고 응답한 경우 '필요 면적'과 '필요 방 수'만 응답

13-4 현 시점에서 귀客이 부담할 수 있는 수준의 금액(대출 포함)은 어느 정도로 예상하십니까? 13번 문항에서 밝힌 이사 또는 주택 개선 의향에 해당되는 아래 항목에 부담가능 금액을 기입해 주십시오.

자가 (분양, 신축, 구입)	전 월세, 공공임대 입주	개보수/대수선/ 재건축	고시원, 기숙사	기타
()억 ()만원	보증금()만원 월임대료()만원	()억 ()만원	()만원	

14 (13번 문항에서 "이사 의향이 있음"에 응답한 가구만) 이사의 목적은 무엇입니까? 중요한 순서대로 두 가지를 골라 주십시오. — 1순위(), 2순위()

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ① 주택구입자금대출 상환 부담을 줄이기 위해 | ② 더 저렴한 월세 주택으로 이사하기 위해 |
| ③ 더 저렴한 전세 주택으로 이사하기 위해 | ④ 주택가격 안정, 저금리 등으로 지금이 주택구입의 적기라고 판단해서 |
| ⑤ 집주인의 퇴거요구, 계약기간 만료 등으로 인해 | ⑥ 재개발·재건축 등 주택재정비사업 때문에 |
| ⑦ 결혼 등으로 인한 세대 분리나 가족으로부터의 독립을 위해 | ⑧ 자녀의 양육 또는 교육환경이 우수한 곳으로 이주하기 위해 |
| ⑨ 부모 또는 자녀와 동거하거나 가까이 살기 위해 | ⑩ 규정상 더 이상 거주할 수 없어서
(예: 기숙사 등에서 거주하기 위한 조건에 맞지 않음) |
| ⑪ 주택규모를 늘리려고 | ⑫ 주택규모를 줄이려고 |
| ⑬ 노인 등이 살기에는 불편해서(문턱, 계단 등) | ⑭ 환기, 단열, 채광 등 주택성능의 문제가 있어서 |
| ⑮ 편의시설(놀이터, 공원 등)이 없거나 소음, 악취 | ⑯ 방범, 재해 등 안전 문제가 있어서 |
| ⑰ 통근 또는 통학하기가 불편해서 | ⑱ 기타() |

(성년 자녀가 있거나 고령기(65세 이상) 부모님이 계시는 경우만 응답 - 동거여부와 무관)

- 19** 귀댁은 주택의 결정에 있어서 성인 자녀 또는 고령기 부모님과과의 관계를 어떻게 고려하고 있습니까?
성년 자녀와의 거주-- () 고령기 부모님과과의 거주-- ()
- ① 동거를 검토 ② 근거리 거주를 검토 ③ 동거 또는 근거리 거주를 검토 안 함

- 20** (가구주가 55세 이상인 가구만 응답) 노인층의 주거안정을 위해 필요한 정책은 무엇이라고 생각하십니까?
— 1순위() , 2순위()

- ① 주택 개보수(손잡이 설치, 문턱 제거 등 포함) ② 의료지원이 연계된 공공임대주택 공급
③ 2세대 등거가 가능한 주택 개발·확산 ④ 민간의 셰어하우스 공급 활성화 지원
⑤ 보유주택의 거래 활성화 지원 ⑥ 월임대료 보조
⑦ 전월세 주택 알선 ⑧ 지역복지서비스 연계 및 안부 관리
⑨ 주택연금 가입 활성화 유도 ⑩ 기타 ()

* 셰어하우스: 둘 이상의 사람들이 하나의 주택을 공유하는 1인가구용 주거형태로서, 일반적으로 거주자는 자신의 개인 침실을 사용하고 주택의 나머지 부분을 공유함

- 21** 귀댁은 현재 거주하고 계신 주택 이외에 서울 소재의 다른 주택을 소유하고 있습니까?
① 그렇다 ② 아니다 (☞ 22번으로)

- 21-1** (21번 문항에서 ①번을 응답한 가구만)
소유하고 있는 주택의 현재 임대상황과 향후 임대계획은 어떠합니까?

구분	현재 임대차계약	계약 만기 후 임대 계획
① 전세	()가구	()가구
② 보증부 월세	()가구	()가구
③ 무보증 월세/사글세	()가구	()가구
④ 기타 임대	()가구	()가구
⑤ 임대 안 함	()가구	()가구
⑥ 합계	()가구	()가구

- 21-2** (21-1번 문항에서 ①~④번에 응답한 가구만)
임차가구에게 받는 임대료로 귀댁 생활비의 어느 정도를 충당하고 있습니까?
— 생활비의 약 ()%

*전세금을 이용하여 이자 등을 받는 경우도 포함

- 21-3** 귀댁의 임대용 주택에 대해 서울시가 리모델링 비용을 일부 지원해준다면, 저소득층에게 장기간 저렴하게 임대할 의사가 있습니까?
① 임대 의사 있음 ② 임대 의사 없음
③ 지원 및 임대조건에 따라 가부를 결정 ④ 기타()

V 주택에 대한 인식 및 시장 전망

- 22** 귀하는 주택을 꼭 소유해야 한다고 생각하십니까?
① 그렇다 (☞ 22-1번으로) ② 아니다 (☞ 22-2번으로)

22-1 주택을 소유해야 한다고 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 안정적인 주거생활을 할 수 있어서(잡은 이사 불필요 등)
- ② 주택가격 상승으로 향후 자산형성에 도움을 주기 때문에
- ③ 임대수익, 주택연금 등 안정적 고정수입으로 노후를 대비하기 위해
- ④ 대출금 상환 후에는 주거비 부담이 크게 줄어들기 때문에
- ⑤ 자녀에게 물려주기 위해(상속, 증여 등)
- ⑥ 기타()

(☞ 응답 후 23번 문항으로 이동)

22-2 주택을 소유할 필요가 없다고 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 주택구입에 소요되는 자금이 너무 많이 들어서
- ② 전세/월세 등으로 거주하는 것이 불편하지 않아서
- ③ 주택가격 하락에 대한 불안감 때문에
- ④ 목돈을 다른 곳에 이용(투자)할 수 있어서
- ⑤ 주택 구입 및 보유 시 납부해야 할 세금이 부담스러워서
- ⑥ 자유롭게 이사할 수 있어서
- ⑦ 주택 구입 비용으로 여가(취미)생활을 즐기며 사는 것을 선호하기 때문에
- ⑧ 기타()

23 귀하는 서울의 주택시장에 대해 어떻게 판단하고 전망하십니까?

전혀 그렇지 않다	거의 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	보통	약간 그렇다	상당히 그렇다	매우 그렇다
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

1) 서울의 주택가격은 시민의 평균적인 소득수준에 비해 여전히 높다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
2) 1~2인 가구의 증가 등으로 향후 소형주택이 더 늘어나야 한다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
3) 향후 5년간 주택가격이 더 오를 것이다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
4) 전세는 월세로 빠르게 바뀔 것이다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
5) 청년층을 위한 주택정책은 저출산 문제 해결에 도움이 될 것이다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
6) 향후 5년간 소득계층별 주거 수준의 격차가 더 커질 것이다	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

24 현재의 주택시장 상황이 지속된다면 향후 귀책에 어떠한 영향이 있을 것으로 예상됩니까? 가장 밀접한 두가지를 골라 주십시오. — 1순위(), 2순위()

<현재 주택시장 상황>
주택 매매가격 안정, 전세가격 지속 상승, 전세의 월세전환 증가

- ① 주택가격이 오르지 않아 자산 증식/활용이 어려울 것이다
- ② 주택 거래 부진으로 적합한 주택으로의 이주가 어려울 것이다
- ③ 전세의 월세 전환으로 임대수익이 늘어날 것이다
- ④ 전세가격 상승으로 주택구입 의향이 강해질 것이다
- ⑤ 주거비 부담으로 결혼 또는 출산을 미루거나 포기할 것이다
- ⑥ 월세 전환으로 주거비 부담이 늘어나 소비를 줄일 것이다
- ⑦ 월세주택이 늘어나 적은 보증금으로 집을 구할 수 있을 것이다
- ⑧ 임대유형을 알리지 않고 월세전환으로 전세로 전환될 경우, 월세전환 등 투자를 고려할 것이다
- ⑨ 주택의 담보가치 하락으로 대출금 상환에 대한 부담이 커질 것이다
- ⑩ 특별한 영향은 없을 것이다
- ⑪ 기타(구체적으로)()

VI 가구 일반 사항

25 귀책의 가구 구성은 어떠합니까?

가구 구성	① 1인 가구	② 부부만 거주	③ 부부+자녀
	④ 한부모가구	⑤ 3세대 가구	⑥ 조손가구
	⑦ 친구 등 비혈연 가구	⑧ 기타()	
가구원 수 (실제 거주 인원)	()명	가구주 연령	만()세
		가구주 혼인 여부	기혼
동거 자녀수	()명 (* 미성년 동거자녀수 - ()명)		① 배우자 있음 ② 배우자 없음 ③ 미혼

* 혼인 여부는 법적 상태와 관계없이 실제 혼인 여부를 표시
* 동거 자녀수는 현재 한 가구에서 함께 살고 있는 자녀의 수로, 미성년은 만 18세 미만

2_한·일 국제워크숍 토론 내용

버블붕괴 이후 일본 주택정책 주택수요의 변화에 대한 현지 연구자들의 분석을 통해 일본 상황을 보다 객관적으로 이해하고 서울시에 대한 시사점을 도출하고자 함.

- 주 제: 버블붕괴 25년, 일본 주택정책의 교훈
- 일 시: 2015년 6월 24일(수) 14:00~18:00
- 장 소: 페럼타워 페럼홀
- 주 최: 서울연구원, LH토지주택연구원

시간	진행순서
13:30-14:00	접수
14:00-14:20	개회식
14:20-16:00	<p>제1주제 “부동산시장 침체 이후 주택정책 흐름”</p> <ul style="list-style-type: none"> • 버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개 <ul style="list-style-type: none"> - 하세가와 히로시 연구관 • 외환위기 이후 한국의 주택정책 <ul style="list-style-type: none"> - 이종권 선임연구위원(LH토지주택연구원) - 종합토론: 이용만 교수(한성대 부동산학과, 좌장) 김찬호 연구위원(주택산업연구원) 이상영 교수(명지대 부동산학과) 권혁진 과장(국토부 주택정책과)
16:20-18:00	<p>제2주제 “인구사회구조변화에 따른 주택수요특성”</p> <ul style="list-style-type: none"> • 버블경제기 이후 일본의 주택수요·공급 추이 <ul style="list-style-type: none"> - 나카가와 마사유키 교수 • 서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의 <ul style="list-style-type: none"> - 남원석 연구위원(서울연구원) - 종합토론: 박신영 소장(한국도시연구소, 좌장) 김용창 교수(서울대 지리학과) 유선종 교수(건국대 부동산학과) 최경주 과장(서울시 주택정책과)
18:00-20:00	폐회식



종합토론 제1주제 - 부동산시장 침체 이후 주택정책 흐름
토론자 - 이용만, 김찬호, 이상영, 권혁진

김찬호: 우리나라의 경우 주택가격 상승기인 2000년대에 버블에 관한 논쟁이 있었음. 하지만 결과적으로 보면 2008년 세계 금융위기가 있었음에도 불구하고 우리나라 주택시장은 안정을 유지하고 있다고 생각됨. 이러한 모습을 볼 때 2000년대 중반부터 주택가격 상승에 대한 대응을 잘해 왔다고 생각할 수 있고, 여기에는 일본의 버블발생과 붕괴에 대한 경험이 상당한 참고가 되었다고 볼 수 있음. 또한 향후 저출산 고령화로 인한 저성장 기조 속에서도 지난 20년간의 일본의 경험을 참고한다면 효율적인 주택정책 시행에 많은 도움이 될 것이라 생각함. 일본에서는 2000년대에 신규 주택의 품질을 높이기 위한 주택품질 촉진법, 양질의 임대주택 공급 촉진법 등을 제정해 주택의 질적인 향상을 통해서 주택가격이 상승하지 않는 만큼 주택의 자산가치를 높여줄 수 있는 정책들을 시행하고 있는 것으로 알고 있음. 지금은 기존의 주택들을 얼마나 잘 활용하고 관리하느냐가 중요한 정책 관점이 되고 있는데, 일본에서는 기존 주택을 활용한 도시재생특별법 등이 제정되었고 이러한 정책은 향후 참고할 만한 좋은 정책사례라고 생각됨. 다만 우리의 경우 아파트 위주의 획일적인 주택공급이 이루어지고 있는데 주거수요의 특성을 고려한 다양한 주택공급이 필요할 것이라고 생각됨.

이상영: 한국과 일본을 비교할 때 한편으로는 상당히 유사한 부분이 있으면서도, 다른 측면에서는 현격한 차이가 있어서, 어느 정도까지 우리가 참고를 하고 시사점을 얻어야 할지 판단하기가 매우 어려움. 우리나라의 경우 임대주택의 대부분은 공공임대주택인데 일본의 경우는 2000년대 들어 공공임대주택이 많이 줄어들었고, 상대적으로 민간임대가 활성화되어 있음. 우리의 경우 민간임대가 역할을 해 주

어야 할 상황임에도 불구하고 적절한 부지가 부족하거나 높은 지가 등의 장애 요소가 있어 민간임대가 제 역할을 해 주지 못하고 있는 실정임. 한국도 일본처럼 주택의 품질을 유지하고 관리하는 방향으로 제도를 설정하고 투자가 이루어져야 할 필요가 있음. 끝으로 정책과 관련된 부분에서는 일본의 주택정책이 정책 추진을 위한 재원 확보 등의 방안으로 실질적인 질적 정책을 시행하고 있는 것에 비하여 한국의 경우는 주거약자법이 제정되긴 했지만 실질적인 질적 정책이 시행되고 있지 못하다는 점에서 일본에게 배울 점이 있다고 생각함. 일본이 2000년대 중반 이후 주택정책에 있어서 근본적인 변화를 꾀하고 그것에 대한 뒷받침을 한 것에 비해서 우리나라의 주택정책도 변화가 필요하다고 생각함.

권혁진: 10년에서 20년 정도의 시차를 두고 일본이 주택정책에 대한 실험을 하고 시행착오를 겪고 하는 모습을 참고하며 우리도 많은 교훈을 얻고 있음. 저출산, 고령화, 주택 품질, 재고주택 관리 문제 등은 현재 우리나라의 주택정책에서도 많이 고민을 하고 있는 문제들임. 일본은 이미 90년대에 이러한 문제점들을 경험했기 때문에 일본의 사례는 향후 우리나라의 주택정책과 관련된 방향성을 제시해 줄 수 있다는 점에서 의미 있다고 생각함. 우선 한국과 일본의 주택 시장 상황 몇 가지를 비교해 보면, 주택의 착공 수에서 차이가 있음. 일본의 경우 2011년도에 주택 착공 수가 80만 호 정도인 것으로 알고 있는데, 우리나라의 경우는 50만~60만 호 정도로 일본과는 차이가 있음. 또한 일본의 경우 재고주택이 많아 지방의 경우 빈집들이 눈에 띄게 많지만 우리나라의 경우는 지방에도 방치되고 있는 빈집은 그리 많은 편이 아님. 또한 주택가격의 경우도 일본과는 달리 우리나라는 여러 가지 거시경제 변수에 영향을 받으며 안정적이지 못한 모습을 보이고 있음. 기존 주택에 대한 거래는 일본과는 달리 매우 활발한 편임. 이러한 차이점을 염두에 두고 어떤 교훈을 얻을 수 있겠는지를 생각해 보면, 먼저 주택정책이 양적 측면에서 질적 측면으로 변화되어야 한다는 점을 들 수 있음. 이미 주거기본법 제정 등을 통하여 선언적으로는 질적 주택정책을 시행하고 있지만 실제로는 매우 미흡한 수준임. 이를 위하여 국토교통부와 내공사가 다가올 주택정책의 미래에 대비해야 할 것임.



종합토론 제2주제 - 인구사회구조 변화에 따른 주택수요 특성
토론자 - 박신영, 김용창, 유선종, 최경주

유선종: 현시대는 버블붕괴 담론에서 나아가 시대의 변화가 요구하는 고령화, 저출산과 관련된 담론으로 옮겨가야 할 것임. 그리고 주택정책의 방향도 역시 시대의 변화를 반영하여 바뀌는 것이 필요함. 일본의 주택시장은 우리나라와 일정 시차를 두고 유사한 모습을 보이고 있어, 일본의 신규주택과 재고주택의 공급 추이를 통해서 우리나라 주택 공급에 주는 시사점을 발견할 수 있을 것임. 그리고 우리가 지표로 삼을 수 있는 것은 지표로 삼아서 우리나라의 주택정책은 일본이 범한 시행착오를 겪지 않았으면 좋겠다고 생각함. 나카가와 선생님의 발표 내용에 주거이전에 영향을 미치는 요인이 지역 간의 인구 차이, 삶의 질(QOL), 주택가격의 차이, 이사비용의 차이 등으로 제시되었는데, 연령·세대수 변화·산업구조의 변화 및 주거이전과 관련된 주택정책 지표 또한 필요할 것이라고 생각함.

김용창: 주택 수요에 대한 분석에 있어서 좀 더 방법론적으로 세밀한 접근이 필요할 것임. 부연 설명을 하면, 단순히 '몇 세부터 몇 세까지는 자가를 선호한다'라는 접근이 아닌 종단분석을 통한 연령 집단의 특성 및 주요 생애주기에서 경험한 주택정책과 정부 지원에 대한 경험을 주택수요 분석에 반영할 필요성이 있다고 생각됨. 이러한 집단의 특성을 고려하지 않고 주택수요 분석을 한다면 정책의 효과가 떨어질 것이며, 방법론적으로 보다 세밀한 접근이 필요할 것임. 두 번째는 주택수요 예측에서도 총량주의적 접근뿐만 아니라 가족이나 가족구성원들의 질적 속성들을 반영해야 할 필요성이 있음. 끝으로 현재 우리는 주택정책을 정립할 때 시장메커니즘에 의한 자원배분의 왜곡 문제에 대해서 고려하고 있지 않다고 생각되는데, 주택시장에서 흔히 나타나는 세습적 불평등 문제 등에 대해서도 이번 워크숍

을 계기로 다시 한 번 고민해 볼 필요가 있음. 또한 주택시장을 분석할 때에는 기존의 선호라는 개념뿐만 아니라 축출이라는 개념을 염두에 두며 분석을 진행하는 것도 필요하다고 생각함.

최경주: 현재는 인구구조 변화에 맞는 주택정책의 변화가 있어야 하는데 일본에서는 그것 보다는 지속적으로 시장을 통한 주택의 공급에 매진하다 보니 공가문제가 발생하지 않았는가 하는 생각이 들었음. 한 가지 걱정되는 것은 우리나라도 일본과 같은 행태를 보인다는 것인데, 서울시와 경기도를 제외한 다른 지역은 주택 보급률이 100% 이상임. 특히 부산 같은 경우에는 공가가 상당히 많음에도 불구하고 신규 주택은 엄청나게 가격이 오르고 있음. 서울시 역시 신규주택과 재고주택은 엄청난 가격 차이를 보이고 있음. 향후에도 지금처럼 중앙정부가 시장에서의 공급 중심의 주택정책으로 나아간다면, 일본과 비슷한 문제가 발생하지 않을까 하는 우려가 있음. 향후에는 재고주택 관리에 더욱 관심을 가질 필요가 있다고 생각함. 또한 재고주택 관리 및 활용방안에 대한 연구가 활성화되어야 하고 이와 관련된 데이터베이스도 구축되어야 한다고 생각함. 그리고 재고주택을 활용하여 주거약자들에게 저렴한 주택을 공급하는 방안도 도입할 필요가 있을 것임. 지역마다 여건과 인구구조가 다르기 때문에, 주택정책과 관련된 권한들이 지방으로 많이 이전되어야 보다 효율적인 주택정책의 시행이 가능할 것이라고 생각함.



(심층토론) 일 시 - 2015년 6월 25일(목) 10:00~12:00

장 소 - 서울연구원 집현실

주택수요 및 공급

- 버블붕괴 이후 일본은 과잉공급에 대한 조절을 하지 않았고 신축에 대한 조절기능이 없었음. 경제 활성화를 위해 규제완화정책을 폈는데, 지금의 결과가 나타났음. 버블 붕괴 이후 일본은 기업을 재생하는 데 초점을 맞췄음. 일부 재생에는 성공했지만, 노동자의 가계재생에 대한 성공여부를 보면 격차가 많이 발생하고 있음. 데이터를 보면, 1992년 붕괴 이후 실업률이 상승하고, 비정규고용이 증가했음. 2000년 이후에 비정규직이 많이 증가하면서 1997년 기점으로 모든 계층에서 소득이 감소하고 있음. 경제기에는 자가취득을 장려했는데, 이후 소득이 감소하면서 대출을 받아 집을 사면서 가계 부채가 많이 늘어났음. 경제적 측면과 사회적 측면에서 균형을 잡고 주택정책의 방향을 설정하는 것이 필요함. 인구감소 상황에서 경제만 강조하면, 수입 감소, 고령화증가사회에서 큰 문제가 올 것임.
- 인구감소와 고령자사회에 대응하는 정책이 마련되어 있는가를 생각해 보는 것이 중요함. 인구가 감소하면 수요가 하락하게 되는데, 일반적으로는 가격과 공급량이 줄어듦. 주택의 경우에는 공급량을 바로 줄이지 못하기 때문에 수량조절이 불가능하며, 그 결과 가격조정이 크게 일어나게 됨. 가격조정이 일어나지 않으면, 과도한 공급이 일어나 재고가 많이 발생하게 되는데, 일본에서 가장 큰 문제는 인구감소와 고령화를 예상했지만 90년대 이후 계속 주택공급을 했다는 것임. 그래서 현재 과도한 재고문제가 발생하고 있음. 도료를 제외하면 다른 곳은 주택가격이 떨어지고 있음. 도시가 확장되면 하드웨어도 늘어나지만, 인구가 감소했다고 해서 바로 공급된 재고가 줄어들 수 없

니, 공급과잉이나 가격조정이 일어날 수밖에 없음. 장기적 예측을 하지 못했기 때문에 이러한 문제가 일어나고 있음.

주택 정책 변화

- 일본의 주택 수가 세대수를 초과한 때가 1973년인데, 혁신적인 정책은 2000년 초반에 나왔음. 1973년에 바로 재고관리로 넘어갈 수 없었던 이유는 태평양전쟁으로 많은 재고가 소실되고 짧은 시간에 집중 공급되다 보니, 열악한 주택이 많이 공급되었음. 그래서 재고를 신축을 통해 바꾸고 재건축을 강조하는 정책으로 나갈 수밖에 없었음. 3기 5개년 계획(1976~1980년)부터 양적 공급에서 재건축을 통해 질적 관리하는 방향으로 전환하였으며, 8기 5개년 계획(2001~2005년) 수립 당시 신축보다는 재고주택 관리에 초점을 맞추었음. 1980년대 주택은 내진성이 좋은 주택이기 때문에 이러한 주택이 50%를 차지하고, 인구가 피크를 맞이하는 21세기가 되면 공급을 조절할 필요가 없고, 기존의 주택을 통해 순환시키면서 주택수요에 대응해야 한다고 생각했었음. 일본은 지진이 많기 때문에 내진성이 높은 건물이 일반화되기까지 재고활용 정책을 펼칠 수 없었음. 현재는 개보수를 중심으로 고령자 대상으로 배리어프리, 환경적 측면에서 에너지효율 관련해서 재고활용 정책이 이루어지고 있음. 어떤 시점에서 재고정책을 해야 하는지는 그 사회가 어떤 재고주택을 가지고 있느냐에 따르는 것임.

주택 재고관리

- 일본은 중앙집권체제가 강함. 과거에는 매칭방식으로 간접보조를 했기 때문에 지자체의 예산이 없으면 보조를 해줄 수 없었음. 현재는 지역사회에서 특성에 맞춰서 지방정부가 자유롭게 쓸 수 있게 정책이 바뀌고 있음. 주택 개보수는 ① 배리어프리, ② 장수명주택, ③ 에너지 효율의 목적이 있어야 보조금을 지원하고 있음. 저소득층 대상으로 하는 것은 모델사업으로 민간임대 빈집 중에 저소득고령자, 외국인 등 일반임대주택에 들어갈 수 없는 사람에게 임대를 주기 위해 위 3가지 목적으로 사용한다고 하면 개보수 비용을 지원해주고 있음. 하지만 이 사업은 시범사업으로 3년 하고 중단되었으며, 2015년부터 새로운 체계를 갖추고 있음. 개보수를 할 때 지역에서 원하는 것을 반영하고 다양하게 지원하는 것을 포함하고, 단독주택을 개보수해서 세어하우스를 운영할 수 있도록 하고 있음.

- 일본의 공동주택은 증고로도 거래가 되고 있으나 단독주택은 세금도 많고 어떻게 사용되는지 몰라서 유통이 잘 안 되고 있음. 미국은 단독주택이 충분히 거래되고 있는데 이는 주택에 대한 정보가 모두 공개되는 것과 관련이 있음. 최근에 재고주택관리에서는 장수명, 개보수, 부동산정보화를 추진하고 있음.

주택가격

- 버블붕괴 이후에 임대료 하락이 없었던 이유는 ① 붕괴 이후에도 도심부에 청년층의 수요가 있었고, ② 이전 임대자에 대해 계속적인 임대료가 있었으며, ③ 민간 임대주택시장에서 개인소유의 토지에 임대주택을 짓고 임대하는 방식이었기 때문에 버블이 붕괴되었다고 해서 임대료에 반영되지 않음.

일본 주택시장 전망

- 도쿄를 중심으로 나타난 미니버블은 고이즈미 내각과 관련이 있음. 기업토지를 많이 팔고 금융기관의 투자가 있으면서 가격이 상승했는데 금융위기로 인해 붕괴되었음. 이후에 세계경제가 회복하면서 주택가격이 상승했는데 도쿄는 오르지 않았음. 아베노믹스가 시작되면서 금리가 인하되고 엔화가치가 하락하면서 부동산투자가 시작되었고 외국자본이 흘러들어왔음. 2012년까지 논문을 보면 아시아(중국)가 세계의 부동산시장을 선도하고 있다는 이야기가 있음. 2013년이 되면서 도쿄권이 강한 부동산시장을 형성하고 있는데, 배경은 저금리와 엔화, 그리고 올림픽임. 현재 도쿄 부동산시장은 이런 상황에서 활성화되고 있음.
- OECD 국가 중 저성장 국가가 많은데, 미국과 유럽은 주택가격이 회복되고 있지만 일본은 아직 회복을 못 하고 있음. 이는 인구감소와 고령화가 상당히 진행되고 있기 때문이라고 판단됨. 버블이 붕괴되면서 과도하게 공급되어 온 것도 이유가 될 것임. 현재는 무리한 성장보다는 데미지 컨트롤을 하면서 국민의 생활수준을 유지하는 데 초점을 맞추고 있음. 현재 부동산시장은 양호하지만 2020년의 상황을 대비할 필요가 있음.

한국 주택시장 전망

- 현재 한국은 가계대출을 증가시키는 정책을 펴고 있는데, 걱정되는 부분임. 악성버블의 경우에는 생산가능인구가 늘어나고 규제완화가 동시에 이루어졌을 때 일어나는 상황이지만 한국은 고령화가 진행되는 상황이기 때문에 악성버블과는 다른 상황일 것임.
- 인구감소와 고령화에 대비해야 함. 일본은 신축의 경우 규제수단이 없어 과도한 재고를 가지게 되었지만 한국은 신축주택에 대해 조절하는 정책이 있고, 재고주택 거래가 75% 정도 되기 때문에 일본보다 나은 상황일 것이라 판단됨.
- 일본에서는 도시기반 인프라가 노후화되어서 교체시점에 있음. 도시전략 중 메가이벤트전략이 있는데, 이는 올림픽을 개최하거나, 월드컵, 엑스포 등을 통해 도시시설을 만드는 것을 말함. 1963년 도쿄올림픽으로 공공시설에 대한 투자가 1.5배 늘었는데, 다시 교체시점이 왔음. 한국은 88올림픽 이후 인구감소와 고령화가 진행된 상황에서 50년을 맞이하게 될 것인데, 일본의 2020년 상황을 보면서 대비해야 할 것임.
- 일본은 1950년 이후 공영주택 217만 호 정도가 있는데(UR), 60%가 노후화되었음. 하지만 재정이 없어서 어떻게 해결해야 할지가 고민임. 공영주택 수요는 증가하기 때문에 개보수로 대응하고 있는데, 한국에서도 공공주택의 개보수부분을 염두에 두어야 할 것임. 또한 경제와 사회측면을 조화하는 주택정책이 필요함.