

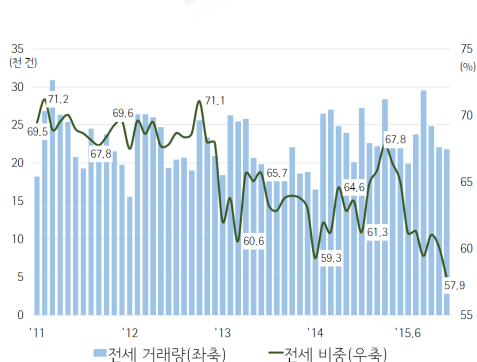
요약

월세시장 확대 등 주택시장 변화에 대응해 주거지원 강화세대별 수요 고려 정책 필요

서울시 주택매매가격은 6년째 안정세, 전세가격은 34개월째 상승

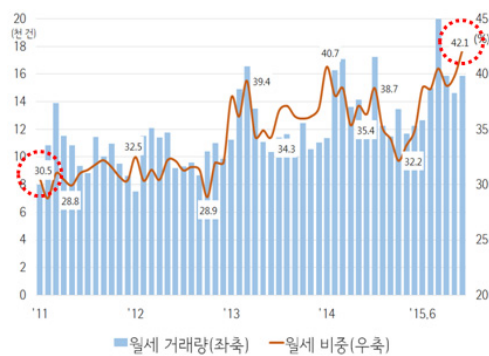
서울시 주택매매가격은 2008년 10월부터 정체단계에 접어들었으며, 2011년 10월부터 2013년 8월까지 가격하락이 진행되었다. 그 후 정부의 주택거래 활성화를 위한 각종 정책적 노력 등에 힘입어 2015년 6월까지 매매가격이 소폭 상승하는 양상을 보이고 있다. 하지만 2009년 하반기부터는 대체로 물가 변동 폭을 벗어나지 않는 범위에서 전개됨에 따라 실질매매가격은 정체 또는 안정세 상태가 유지되고 있다고 볼 수 있다.

반면, 서울시 전세가격은 2012년 9월부터 2015년 6월 현재까지 34개월 연속 상승하고 있어 ‘전세난민’이라는 신조어가 나타날 정도로 전세 거주가구의 어려움을 가중시키고 있다. 매매가격 변동과 달리 대체로 물가 변동률을 상회하고 있어 실질 전세가격도 증가하는 추세이다. 매매를 통한 시세차익 가능성이 감소하면서 임차수요가 늘어난 반면, 임대인은 월세를 통해 임대 운용수익을 추구하게 되면서 전세의 수급불균형이 발생했기 때문이다. 그 결과 2011~2014년 간 전월세 거래 중 전세 비중은 감소한 반면, 월세 비중은 늘어나는 추세이다.



자료: 서울부동산정보광장

[그림 1] 서울시 전세 거래량 및 거래비중



자료: 서울부동산정보광장

[그림 2] 서울시 월세 거래량 및 거래비중

월세는 소형·신축주택 중심 활발한 거래...고가·저가월세 동반증가

2011~2014년의 서울시 전월세 실거래 자료를 분석해보면, 월세시장의 확대 현상을 보다 다각적으로 살펴볼 수 있다. 우선 신규 거래되는 주택의 유형은, 전세의 경우 아파트가 과반을 차지하나 (보증부)월세는 단독·다가구주택 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 하지만 월세 거래의 경우, 타 주택유형의 비중이 점차 늘어나는 추세로, 월세 거래가 여러 주택유형으로 확산되고 있음을 짐작할 수 있다.

호당 거래가격을 살펴보면, 전세 거래에서는 3억 원을 초과하는 거래가 늘어나고 3억 원 이하 거래는 감소하는 등 고가(高價) 전세 거래가 증가하고 있다. 월세의 경우, 소위 '반전세'의 증가로 전세보증금 대비 월세 보증금 비율이 80%를 초과하는 거래와 20% 이하인 거래가 함께 늘어나고 있어, 고가 월세와 저가 월세 거래가 동반 증가하고 있는 상황으로 볼 수 있다. 면적과 경과연수에 있어서는 전세의 경우 40㎡ 초과 60㎡ 이하이고, 10년 초과 15년 이하 경과된 주택이 주축을 이루고 있지만, 월세는 40㎡ 이하이고 5년 이하 경과된 주택의 비중이 가장 높게 나타났다. 소형주택, 신축주택을 중심으로 월세화가 빠르게 진행되고 있는 상황이라 할 수 있다.

전세가격 지속상승·월세거래 증가는 주택시장 구조적 변화 '신호'

전세 수급불균형에 의한 전세가격의 지속 상승과 월세 거래의 증가로 대별되는 현재의 시장 상황은 주택재고의 양적 안정세, 주택의 시세 차익 감소 등 주택 관련 요인뿐만 아니라 경제의 저성장 국면 진입, 저금리 기조 등을 배경으로 나타나고 있다는 점에서 일시적 현상으로 간주하기 어렵다. 오히려 주택시장이 새로운 변화 단계에 접어들었음을 알리는 신호로 이해하는 것이 타당할 것이다.

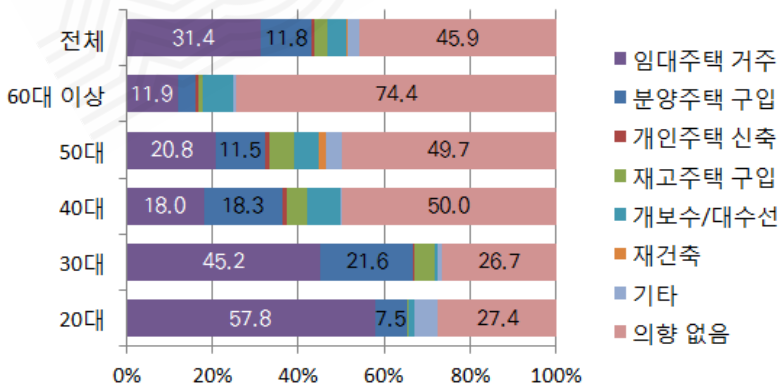
이미 우리나라 경제가 2011년 이후 잠재성장률 및 물가상승률 하락 등 구조적 변화 단계에 접어들었다는 지적이 적지 않게 제기되고 있으며, 2016~2017년 생산연령인구(14세 이상 65세 미만) 감소 등 인구전망을 기초로 향후 3% 미만의 경제성장에 머무를 가능성이 높다는 전망도 나오고 있는 상황이다. 이러한 경제성장 둔화는 내수침체를 유발할 가능성이 높는데, 주택시

장에서는 매매수요를 위축시켜 현재와 같은 전월세시장의 성격을 지속·강화하는 요인으로 작용할 수 있다.

서울시민 주거이동·주택개선의향: 임대주택 입주, 자가구입 등의 순

서울시에 거주하는 1,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 결과, 향후 주거이동·주택개선 의향과 관련하여 시민들은 임대주택 입주, 자가 구입, 주택개보수 순으로 선호하고 있었다. 특히 연령대가 낮을수록 주거이동·주택개선 의향 비중이 늘어나는 동시에 임대주택 입주 선호도 높아졌다. 또한 자가 구입 선호는 30대와 40대에서 비교적 높게 나타났으며, 재고주택 구입이나 주택신축보다는 분양주택 구입 선호도가 컸다. 40대 이상에서는 주거이동 없이 주택 개보수·대수선을 선호하는 비중도 상대적으로 높게 나타났다.

주거이동 시 선호하는 주택유형의 경우, 30대 이상은 아파트 선호 비중이 높았지만 20대는 아파트보다 연립·다세대주택을 더 많이 선호하였다. 선호 주거면적의 경우, 20대와 50대 이상은 60㎡ 이하의 소형주택 선호 비중이 큰 반면, 자녀 양육이 수반될 수 있는 30대와 40대는 각각 중형주택과 대형주택에 대한 선호 비중이 컸다.



[그림 3] 세대별 주거이동 및 주택개선 의향

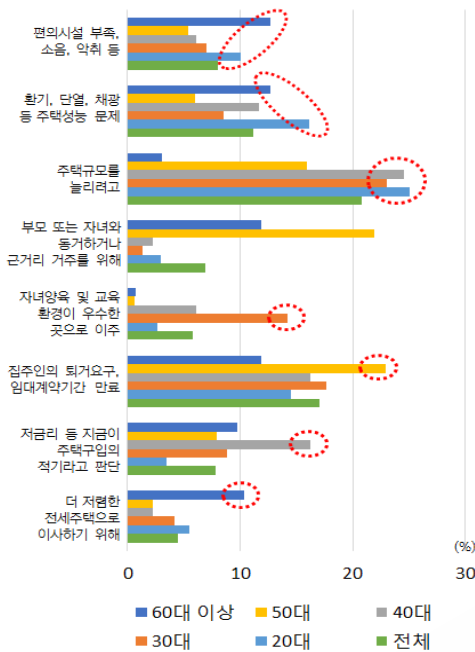
이주이유: 주택규모 확대, 임대차계약 만료, 주택성능 불만이 많아

서울시민들이 주거이동 의향을 갖게 된 이유로는 주택규모 확대, 퇴거요구·계약만료, 주택성능 불만 등에 대한 응답이 많았다. 세대별로는 20대, 30대, 40대가 주택 규모 확대를 선호하는 비중이 높았으며, 20대와 60대 이상은 현 주택의 성능 및 주거환경에 대한 불만이 컸다. 30대는 다른 세대에 비해 자녀 양육을 비중 있게 고려하고 있으며, 40대는 비교적 주택 구입에 적극적이었다. 50대와 60대 이상은 임차가구를 중심으로 임대차계약 갱신, 임대료 상승 등의 문제에 취약한 것으로 판단된다.

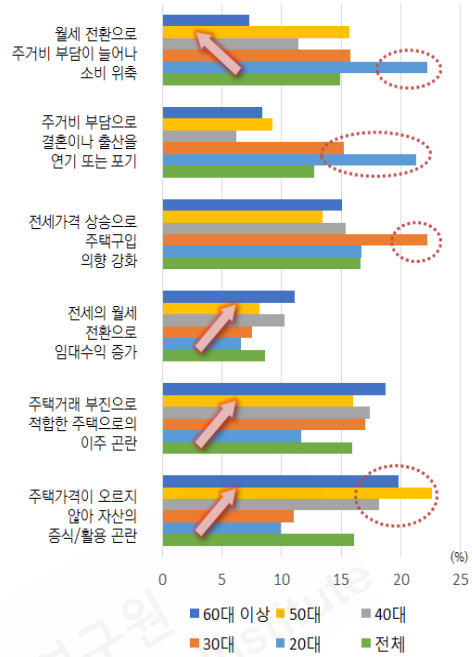
이사 희망 지역의 경우, 서울을 벗어나고자 하는 가구는 6.7%로 낮은 비율을 보였는데, 이주 이유로는 주로 주택규모 확대, 부모·자녀와 동거 또는 근거리 거주, 주택 구입, 주택의 성능·안전 문제 등이 거론되었다. 또한 40대 이하에 비해 50대 이상에게서 서울 외곽 이주 의향이 더 많은 것으로 나타났다.

시장상황 지속: 20대 “주거비 부담 우려” 30대 “주택구매의향 강화”

주택 매매가격 안정, 전세가격 지속 상승, 전세의 월세 전환 증가 등 현 주택시장 상황이 지속될 경우 가구에 미치는 영향에 대해서는 20대, 30대, 40대 이상이 다소 상이하게 인식하고 있었다. 20대는 월세 전환 등에 따른 주거비 부담으로 소비 위축, 결혼·출산의 연기 또는 포기 등을 우려하고 있었다. 30대는 20대의 우려 사항과 더불어 한편으로는 전세가격 상승에 따라 주택구입 의향이 강화될 것으로 전망하고 있었다. 40대 이상은 주택가격의 안정세 등으로 자산의 증식·활용 곤란, 적합한 주택 이주의 어려움을 걱정하는 응답이 많았다.



[그림 4] 이주의향을 갖게 된 이유

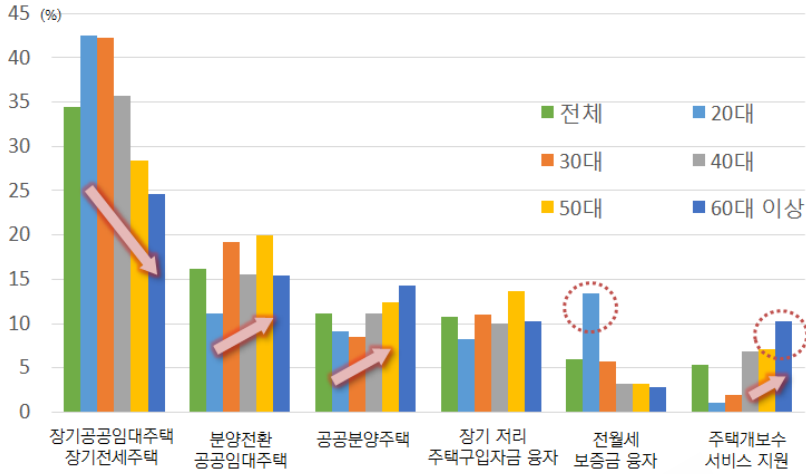


[그림 5] 현 주택시장 상황 지속 시 예상 영향

필요정책: 공공임대주택정책이 으뜸...세대별로 선호하는 정책 달라

서울시민들이 선호하는 정책의 경우, 전반적으로 공공임대주택 정책에 대한 선호가 다수를 차지하고 있었으나 세대에 따라 필요 정책이 다소 상이했다. 우선 연령대가 높아질수록 장기공공임대·장기전세주택에 대한 선호는 감소하고 분양전환 공공임대주택이나 공공분양주택에 대한 선호가 늘어나는 특징을 보였다. 또한 20대는 다른 세대에 비해 전월세 보증금 용자에 대한 선호가 컸으며, 60대 이상은 주택개보수 서비스 지원, 장기저리 개보수 자금 용자 등 개보수 관련 정책에 대한 선호가 크게 나타났다.

특히 (예비)노인 세대는 의료지원이 연계된 공공임대주택 공급, 주택 개보수, 보유주택 거래 활성화 등을 선호했다. 미성년 자녀를 양육하는 세대는 전반적으로 주택의 입지나 주거환경을 중요시하지만, 20대와 같은 젊은 자녀양육가구는 주택규모 및 구조, 저렴한 주택확보 가능성도 중요하게 고려하고 있었다.



[그림 6] 주거안정을 위해 필요한 지원정책

주택시장 성격 변화는 앞으로 세대별 주택수요 더 차별화시킬 전망

설문조사 결과를 종합할 때, 세대별로 다양한 주택수요 특성이 존재함을 알 수 있다. 20대는 임대주택 및 소형주택 수요가 존재하며, 임대보증금으로 활용할 수 있는 목돈 부족, 월세 거주에 따른 주거비 부담 가중 등의 문제에 노출되어 있다고 할 수 있다. 30대와 40대는 임대주택 뿐만 아니라 자가 구입에 대한 수요도 상대적으로 크게 존재한다. 자녀 양육에 적합할 수 있도록 중형 이상의 주택, 적절한 수준의 주택가격, 양호한 주거환경 등을 필요로 하고 있다.

50대와 60대 이상은 소형주택에 대한 수요와 더불어 현 주택의 개보수·대수선에 대한 수요도 존재한다. 또한 보유하고 있는 재고주택의 가치 저하를 우려하고 있어 보유주택의 거래 활성화를 기대하고 있다. 그러나 임차가구의 경우, 임대차계약의 갱신이나 임대료 상승 등에 취약하여 주거불안 가능성이 높을 것으로 예상된다.

그런데 현재와 같은 주택시장의 성격 변화는 과거 주택시장 활황기에 비해 주거를 둘러싼 세대별 이해관계나 주택수요를 더욱 분화 또는 차별화시키는 결과를 낳을 것으로 전망된다. 이런 점에서 향후 세대별 주택수요의 다양성을 고려한 주택정책은 더욱 필요하게 될 것이다.

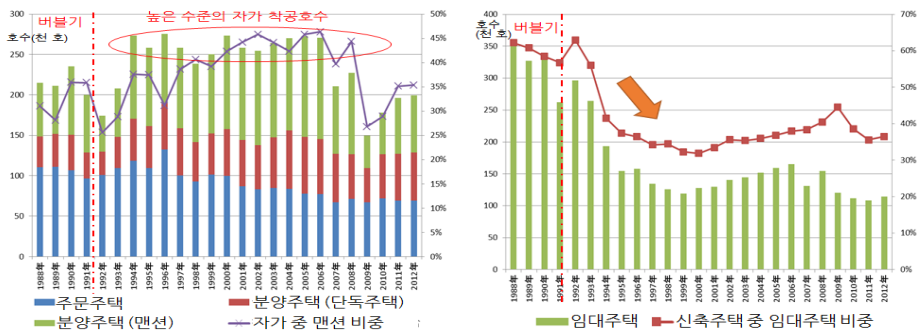
버블붕괴 먼저 경험한 일본, 집값이 1991년 정점의 절반 수준 하락

일본의 주택지 가격은 1986년부터 급등하여 1991년 정점을 찍은 후 2006년까지 계속 하락했다. 주택지가 급등하기 시작한 시점과 버블기의 정점 사이의 5년간 주택지 가격 변동폭을 살펴 보면, 전국 평균으로는 88%, 도쿄권(도쿄도, 사이타마현, 치바현, 가나가와현)은 134% 상승했다.

이처럼 급등한 주택지 가격은 1991년을 정점으로 하락하기 시작했다. 연속 가격 하락이 끝나는 시점인 2006년까지 15년 동안 전국 주택지 가격은 약 47% 감소했으며, 도쿄권 주택지 가격도 약 59% 하락했다. 버블붕괴가 진행되면서 1991년의 가격 정점 대비 절반 수준의 가격으로 떨어진 것이라 할 수 있다.

버블붕괴 후 도쿄권은 땅 집값 떨어져 자가 착공 활발하게 이루어져

1990년대 초반 시작된 버블붕괴 이후 전국적인 주택 공급 지체에도 불구하고 도쿄권에서는 1990년대 중반부터 2000년대 중반까지 자가 착공이 활발하게 이루어졌다. 공급량도 버블기에 필적하거나 이를 상회하는 수준에 이르렀다. 반면, 임대주택 착공은 버블붕괴 이후 급감하였는데, 버블붕괴 후 도쿄권에서 주택 착공 호수가 점차 늘어난 것은 자가 착공이 임대주택 착공 감소를 크게 넘어섰기 때문이다.



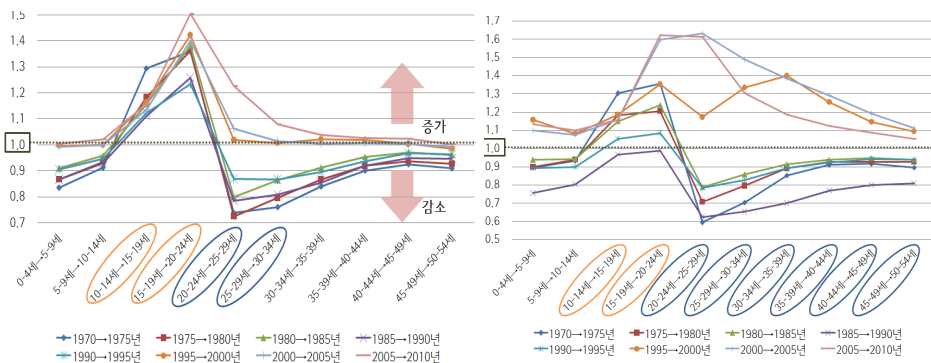
[그림 7] 도쿄권 자가 착공(좌) 및 임대주택 착공(우) 추이

이처럼 버블붕괴 후 도쿄권에서 자가 착공이 버블기와 유사한 수준으로 지속된 것은 자가 및 주택가격의 하락과 밀접한 관련이 있다. 자가 및 주택가격 하락은 도쿄권 내 자가 수요를 늘리고 주택건설을 용이하게 하는 조건이 되었다. 여기에 경제불황에 직면한 민간기업들이 도심의 유향지, 생산성이 낮은 토지, 종업원용 사택 등을 적극적으로 처분하면서 도심부에 다량의 택지 공급이 가능해진 것도 주요 배경이 되었다.

2000년 이후 도쿄도는 젊은 층 도심회귀 등으로 인구증가세로 전환

버블기 및 버블붕괴 직후에는 도쿄도 교외에서 인구 증가가 진행되었으나, 2000년 이후에는 도쿄도의 인구 증가가 두드러졌다. 특히 도쿄도 특별구는 1965년부터 1995년까지 인구 감소가 계속됐으나 이후 증가세로 전환되어 2010년 인구는 과거 대비 최고치를 기록했다. 또한 도쿄도 내 특별구를 제외한 지역도 계속 증가하고 있으며, 1960년을 정점으로 인구 감소가 현저했던 도쿄도 내 도심 3구의 인구도 1995년 이후 증가세로 돌아서는 등 2000년 이후 도심회귀가 본격화되었다. 이러한 인구유입은 자가 하락 등 도쿄도 내 주택취득환경 개선과 관련이 깊을 것으로 판단된다.

연령별로 살펴보면, 도쿄도 특별구는 인구감소가 이어지던 1995년까지 15~19세, 20~24세를 제외한 연령대에서 순유출이 지속되었으나, 1995년 이후에는 20대 후반과 30대 인구의 순유입이 나타났다. 같은 기간 도심 3구의 경우, 청년층과 자녀양육가구의 유입이 두드러지는 가운데, 거의 모든 연령대에서 인구 증가가 나타났다.



[그림 8] 도쿄도 특별구(좌) 및 도심 3구(우)의 연령별 인구증감 변화

신규주택 공급 위주 정책 유지로 빈집 늘고 재고주택 거래도 부진

1968년 주택보급률 100% 달성 후 2013년 현재 일본 주택보급률은 116%까지 증가했다. 그러나 주택 수가 가구 수를 웃돌면서 오랜 기간에 걸쳐 빈집이 늘어나고 있다. 전국적으로 2013년 기준 약 820만 호(주택 재고의 13.5%)의 빈집이 존재하며, 도쿄도는 81.7만 호(주택 재고의 11.1%)가 빈집이다.

도쿄도의 빈집이 타 지역의 빈집과 다른 점이 있다면, 주택시장에서 거래될 수 있는 임대용 및 판매용 주택이 다수를 차지하고 있다는 사실이다. 지방권은 상품화되지 않는 주택의 비중이 높은 반면, 도쿄도는 임대용, 판매용 주택이 약 80%(65.2만 호)를 차지하고 있다.

그동안 일본은 버블붕괴 이후에도 신규주택 공급 위주의 정책이 유지되면서 재고주택 시장이 충분히 발달하지 못했다. 재고주택은 꾸준히 증가했지만, 인구감소와 고령화 등으로 주택수요가 크게 늘어나지 않았고, 정책적으로 재고주택 거래를 위한 시장 환경 조성을 소홀히 했다.

도쿄도와 상황 다른 서울시, 가구별 주택수요에 맞는 다각 접근 필요

버블붕괴 이후 도쿄도의 주택시장과 현재 서울시의 주택시장을 비교하면, 유사점보다는 차이점이 더 많다. 주택가격의 경우, 도쿄도는 1991년을 정점으로 급격히 하락한 반면, 서울은 소폭 하락 후 가격 안정세가 지속됨으로써 가구소득에 비해 주택가격이 여전히 높은 수준을 유지하고 있다.

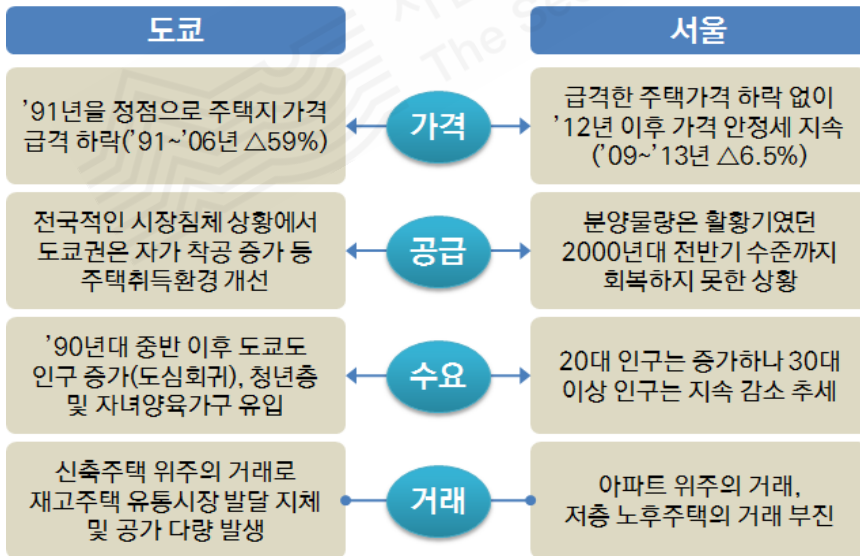
주택공급 측면에서 도쿄도는 지가 및 주택가격 하락, 기업의 유희지 처분 등의 영향으로 버블붕괴 후에도 자가 착공 호수가 증가하는 양상을 보이고 있는 반면, 서울은 분양물량이 활황기였던 2000년대 전반기 수준까지는 회복되지 못하고 있는 상황이다. 수요 측면에서 도쿄도는 1990년대 중반 이후 주택취득 환경이 개선되면서 인구증가와 함께 청년층, 자녀양육가구 등 젊은 세대의 유입이 진행된 반면, 서울은 최근 20년 동안 20대 이하 인구만 증가세를 보이고 30대 이상 인구가 감소하고 있다.

한편, 주택 거래에 있어서는 경과연수가 오래된 주택일수록 거래가 부진하다는 점에서 도쿄도

와 서울시의 유사점을 발견할 수 있으며 여기에 더해 서울시는 아파트 중심의 매매거래가 활발하다는 점이 특징이라 할 수 있다.

우선 차이점을 감안할 때, 도쿄도와 달리 서울시는 30대 이상 인구의 유출이 지속될 가능성이 있다. 도쿄도는 버블붕괴 후 저렴해진 주택가격이 인구의 도심회귀를 불러일으키는 중요한 요인으로 작용했지만, 서울에서 이러한 조건이 쉽게 형성될 것 같지 않기 때문이다. 따라서 서울시는 가구나 연령 세대별 주택수요에 대응하기 위해 더 많은 정책적 노력을 기울여야 하는 상황에 처해 있다고 할 수 있다. 저렴한 주택의 공급을 늘리고, 민간임대시장의 안정화를 꾀하는 등 다각적인 접근이 서울시에 요구된다.

더불어 서울시는 도쿄도와 유사하게 아파트 위주의 거래로 인해 노후 저층주택의 쇠퇴와 가치 저하가 나타날 수 있음도 고려할 필요가 있다. 현재 일본에서는 이 문제에 대응하고자 신규주택 공급에서 주택재고를 중시하는 정책기조로 전환하고 재고주택 거래 활성화를 위한 계획 수립 및 정책 시행이 이루어지고 있다. 빈집 발생 수준이나 재고주택 거래 측면에서 서울시는 도쿄도보다 아직 심각한 상태가 아닐 수 있겠으나, 곧 다가올 문제라고 인식하고 예방적 차원에서 나름의 대응방안을 강구할 필요가 있다.



[그림 9] 서울시와 버블붕괴 이후 도쿄도의 시장 상황 비교

민간임대주택 거주가구 대상 주거비 부담 경감 등 주거 안전망 구축

주택임대차시장에서 나타나는 전세가격의 지속 상승 및 월세 확산을 감안할 때, 민간임대주택 거주가구의 주거비 부담을 경감시키고 주거안정을 기할 수 있는 정책 방안을 마련하는 것이 중요한 과제가 될 것이다.

일차적으로는 저소득가구가 입주할 수 있는 공공임대주택 재고를 지속적으로 늘려가는 노력이 필요하다. 서울시의 지속적인 공급 노력으로 인해 2014년 말 기준 서울시 공공임대주택 재고는 전체 가구 수 대비 6.4%까지 늘어났다. 향후에도 이러한 공급 노력은 지속될 필요가 있는데, 특히 청년, 노인 등을 중심으로 1~2인 가구의 주거문제가 더욱 심각해질 수 있으므로, 이들의 필요를 고려하여 공공임대주택 공급모델을 다양하게 준비해나갈 필요가 있다.

공공임대주택 공급뿐 아니라 민간임대주택을 효과적으로 활용하는 방안도 고려해야 한다. 우선, 서울시가 다양한 내용으로 추진하고 있는 민간임대주택 활용 정책을 보다 통합적인 견지에서 체계화할 수 있는 방안을 강구하는 것이 중요할 것이다. 나아가 이 과정에서 임대인에 대한 공적 지원을 조건으로 임대료 인상률의 상한, 계약갱신 청구 등을 동일하게 적용하고, 민간임대주택의 공적 활용을 더욱 확대해나가는 방안이 함께 모색될 필요가 있다.

마지막으로 중앙정부의 정책에도 불구하고 임대료 연체 등으로 인해 주거상실위기에 처하는 가구들을 위해 서울시 차원의 주거안전망을 구축할 필요가 있다. 서울형 주택바우처에 더하여 주거상담, 저렴한 주택의 알선, 소액보증금 용자, 임대료 체납보증 등의 프로그램을 추가로 개발해야 할 것이다. 더불어 민간단체들과의 협력을 바탕으로 지역사회의 자원을 활용함으로써 효율적인 지원체계를 마련하는 것도 중요하다.

여러 세대의 주택수요 아우르는 세대 친화적인 주택정책수단 개발

주택매매시장의 안정세 지속은 상이한 세대별 효과를 발생시킬 것이다. 일례로 은퇴자나 노인 층은 안정적인 노후생활을 위해 일정 수준 이상의 월세 수입을 기대하지만, 청년층은 보다 저렴하고 안정적인 주거를 필요로 하면서 세대 간 갈등이 더욱 증폭될 가능성이 있다. 따라서

향후 주택정책은 소득계층에 한정되지 않고 여러 세대의 주택수요를 아우르는 통합적 정책, 즉 '세대 친화적 주택정책'으로 발전할 필요가 있다.

우선, 세대별 주택수요가 다양하게 존재하지만, 그동안 주택정책의 사각지대였던 청년이나 노인세대에 대한 주거지원을 강화함으로써 세대 간 정책수혜의 형평성을 확보할 수 있도록 하는 접근이 있을 수 있다.

그리고 주택공급 모델의 하나로써 주택개발을 통해 여러 세대들이 공동으로 거주할 수 있도록 하는 방안을 모색할 수 있을 것이다. 향후 공공주택 단지 조성 시 세대별 주거특성을 고려하여 다양한 형태의 주택을 함께 공급하는 모델을 개발하거나, 단지 형태가 아니더라도 개별 동에서 세대 간 혼합거주가 가능한 방안을 마련할 필요가 있을 것이다.

마지막으로 은퇴자, 노인 등을 포함한 다주택자들이 보유하고 있는 주택자산을 활용하여 청년 등의 주거안정을 지원하는 접근을 생각해볼 수 있다. 현실적으로 공공임대주택 공급의 비약적 증가를 기대하기 어려운 상황에서는 민간임대주택을 운영하는 임대인에 대한 적절한 인센티브를 개발하여 청년 등을 위한 저렴주택으로 활용하도록 하는 세대 간 협력구조를 마련할 필요가 있다.

저층주거지 재고주택의 성능·품질 향상 위한 구체적 정책수단 확충

현재와 같이 경과연수가 오래되고 아파트가 아닌 주택의 거래가 상대적으로 부진할 경우, 저층주거지 내 재고주택의 노후화가 가속화될 수 있다. 특히 주택매매시장의 안정화가 지속되면, 제한된 주택수요는 신축주택 위주로 집중될 가능성이 더욱 높아질 것이다.

재고주택의 가치 저하가 발생하면 은퇴자, 노인 등은 보유주택을 이주나 자금조달을 위한 수단으로 활용하기 곤란할 것이며, 복지제도가 불충분한 상황에서 안정적인 노후생활에 어려움을 겪을 수 있다. 따라서 저층주거지 내 재고주택이 지나치게 노후화되는 것을 방지하고, 주택시장에서 원활히 거래가 이루어지도록 하는 정책적 뒷받침이 필요할 것이다.

먼저, 저층주거지 내 재고주택의 관리체계를 마련하는 것이 중요할 것이다. 주택의 노후 정도 등 주택상태를 파악하고 빈집 정보를 지속적으로 축적해 나가는 등의 노력이 필요하다. 또한 재고주택의 성능, 품질 향상을 위한 구체적인 정책수단을 확충해나갈 필요가 있다. 주택개량

사업이나 소규모 정비사업 등 현행 정책수단에 대한 재정비, 상담 및 정보제공 서비스 개발, 각종 분쟁해소 방안 마련, 주택개량 관련 인력 양성, 기술개발 등 보다 종합적인 관점에서 지원 방안을 모색해야 할 것이다.

서울시 주택시장의 주기적인 모니터링·정기적인 주거실태조사 시행

매매시장, 전세시장, 월세시장의 가격 및 거래 동향, 주택공급 동향 등에 대한 주기적인 모니터링을 수행할 필요가 있으며, 이를 바탕으로 서울시민의 생활에 밀접한 시장 이슈를 발굴·분석하여 대응할 수 있는 선순환적인 흐름을 만들어낼 필요가 있다.

이에 더하여 서울시 거주 가구들의 주택수요 특성을 파악할 수 있는 주거실태조사를 정기적으로 실시하는 방안을 검토할 필요가 있다. 서울시의 독자적인 주거실태조사를 시행하게 된다면, 가구특성별·세대특성별 주택수요를 파악하기 용이하고, 그에 따라 맞춤형 주거지원이 더욱 효과적으로 이루어질 수 있을 것으로 예상된다.