

서울시 주택시장의 변화특성과 정책과제

남원석 박은철

A Study on the Changing Housing Market and Policy Implications in Seoul



서울연구원
The Seoul Institute

서울시 주택시장의 변화특성과 정책과제

연구책임

남원석

도시공간연구실 연구위원

연구진

박은철

도시공간연구실 연구위원

이자은

도시공간연구실 연구원

이선화

도시공간연구실 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

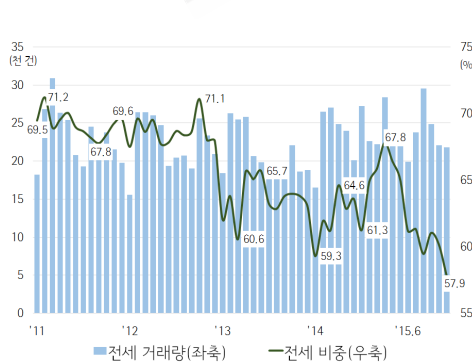
요약

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

서울시 주택매매가격은 6년째 안정세, 전세가격은 34개월째 상승

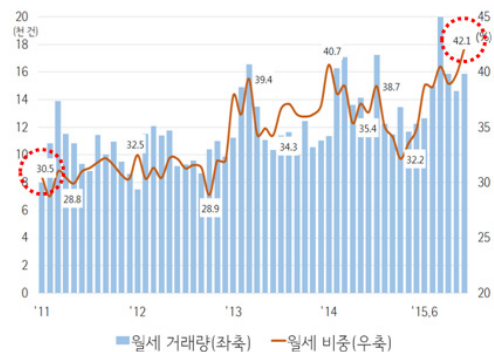
서울시 주택매매가격은 2008년 10월부터 정체단계에 접어들었으며, 2011년 10월부터 2013년 8월까지 가격하락이 진행되었다. 그 후 정부의 주택거래 활성화를 위한 각종 정책적 노력 등에 힘입어 2015년 6월까지 매매가격이 소폭 상승하는 양상을 보이고 있다. 하지만 2009년 하반기부터는 대체로 물가 변동 폭을 벗어나지 않는 범위에서 전개됨에 따라 실질매매가격은 정체 또는 안정세 상태가 유지되고 있다고 볼 수 있다.

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.

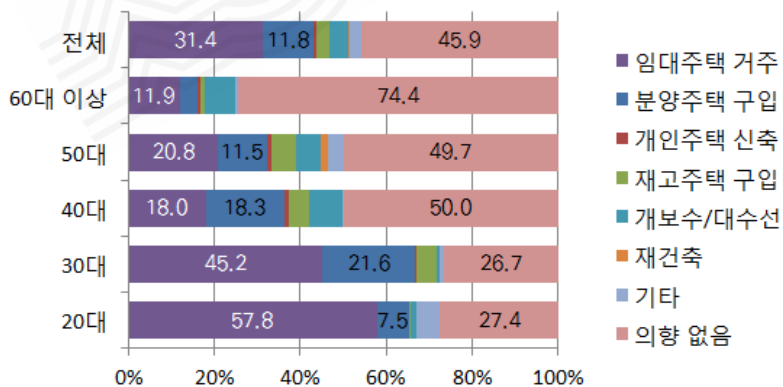
이미 우리나라 경제가 2011년 이후 잠재성장률 및 물가상승률 하락 등 구조적 변화 단계에 접어들었다는 지적이 적지 않게 제기되고 있으며, 2016~2017년 생산연령인구(14세 이상 65세 미만) 감소 등 인구전망을 기초로 향후 3% 미만의 경제성장에 머무를 가능성이 높다는 전망도 나오고 있는 상황이다. 이러한 경제성장 둔화는 내수침체를 유발할 가능성이 높는데, 주택시

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

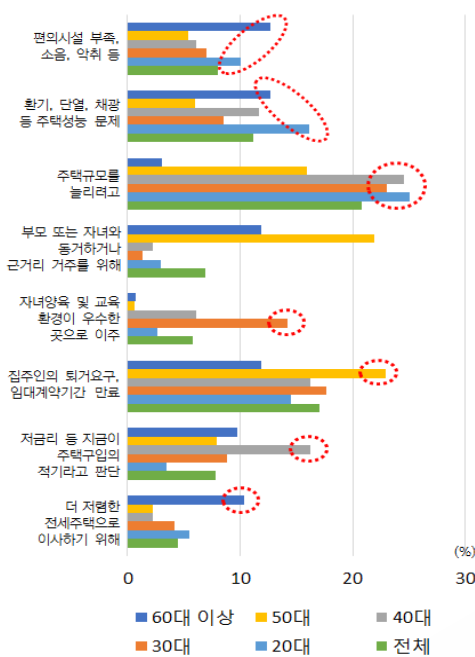
이주이유: 주택규모 확대, 임대차계약 만료, 주택성능 불만이 많아

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.

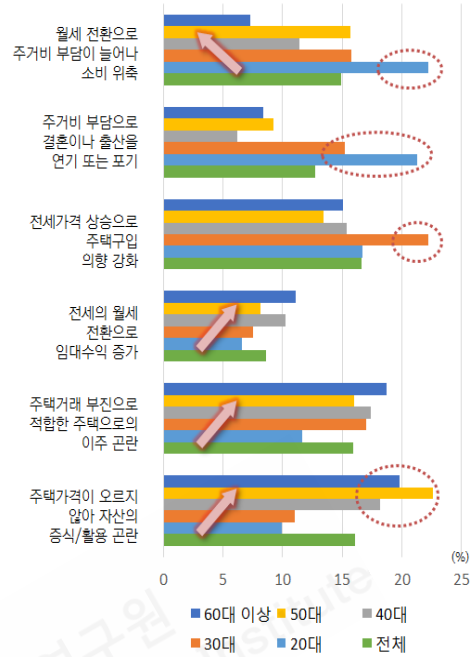
이사 희망 지역의 경우, 서울을 벗어나고자 하는 가구는 6.7%로 낮은 비율을 보였는데, 이주 이유로는 주로 주택규모 확대, 부모·자녀와 동거 또는 근거리 거주, 주택 구입, 주택의 성능·안전 문제 등이 거론되었다. 또한 40대 이하에 비해 50대 이상에게서 서울 외곽 이주 의향이 더 많은 것으로 나타났다.

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

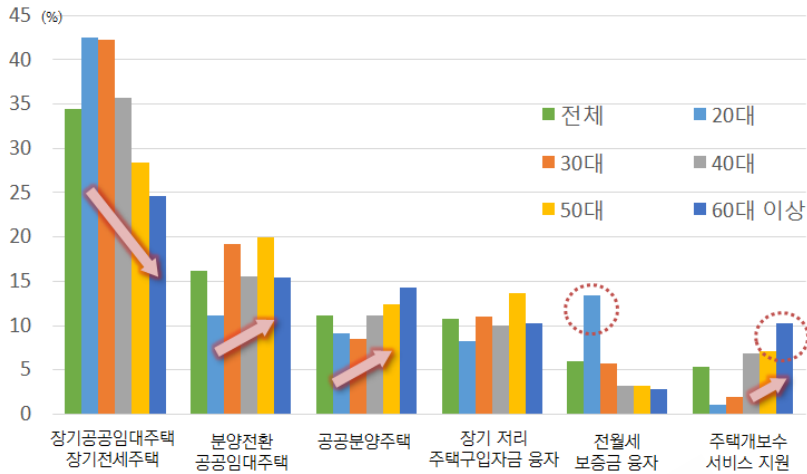


[그림 5] 현 주택시장 상황 지속 시 예상 영향

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 소유하고 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.

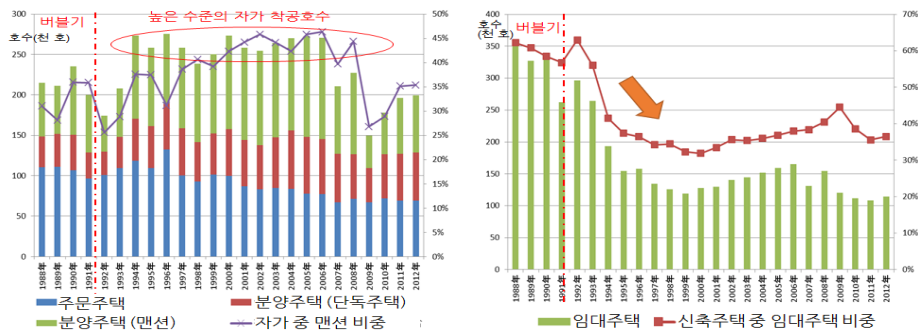
버블붕괴 먼저 경험한 일본, 집값이 1991년 정점의 절반 수준 하락

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.



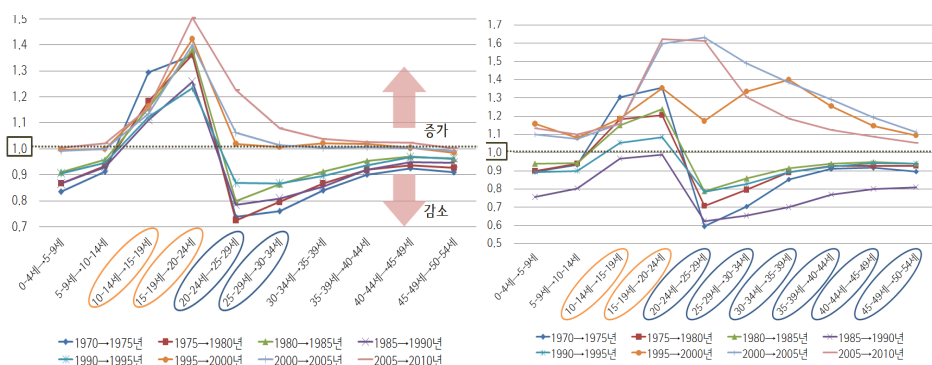
[그림 7] 도쿄권 자가 착공(좌) 및 임대주택 착공(우) 추이

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 유휴지, 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 유흥지 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 공급모형을 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 융자, 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 노인층은 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 등에서 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.

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 전세가율(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] 월임대로 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 ² 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



01

연구개요

1_연구의 배경 및 목적

2_연구의 범위 및 방법

01 | 연구개요

1_연구의 배경 및 목적

2009년 이후 서울시의 주택매매가격은 전년 대비 세 차례의 하락이 나타났으며, 가격이 상승한 시기라 하더라도 1% 내외의 상승에 그쳤다. 반면 전세가격은 2012년 9월부터 2015년 6월까지 34개월 연속 상승하고 있어 ‘전세난민’이라는 신조어가 나타날 정도로 전세 거주가구의 어려움을 가중시키고 있는 상황이다. 이는 전세의 월세 전환 현상과 무관하지 않는데, 전세 물건의 부족으로 임차가구들은 월세로 거주하며 이전보다 더 많은 주거비를 지출해야 하는 상황에 처해 있다.

이 같은 시장 상황은 주택재고의 양적 안정세, 주택매매의 시세 차익 감소 등 주택 관련 요인뿐만 아니라 경제 전반의 저성장 국면 진입, 저금리 기조 지속 등을 배경으로 하고 있다는 점에서 일시적 현상으로만 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 접어들었으며, 여기에는 2008년 글로벌 금융위기에 따른 수요 위축도 일조했다는 지적이 적지 않게 제기되고 있다(매일경제, 2015년 8월 3일자). 또한 최근 산업연구원(2015)은 2030년 이후 총인구 감소, 2016~2017년 생산연령인구(14세 이상 65세 미만) 감소 등 인구전망을 기초로 한 국경제가 2010년대 후반에 2%대, 2020~2040년은 1%대의 경제성장에 그칠 것으로 내다봤다. 이러한 경제성장 둔화는 내수침체를 유발할 가능성이 높는데, 주택시장에서는 가구의 구매력을 떨어뜨려 수요 위축을 심화시킬 것이다.

그렇다면, 이러한 주택시장 및 여건 변화에 대해 서울시 주택정책이 효과적으로 적응하기 위해서는 어떠한 점을 특별하게 고려할 필요가 있을까? 이 연구는 이와 같은 질문에서 시작됐으며, 뒤에 이어지는 내용을 통해 이 질문에 대한 나름의 답을 찾아가려고 한다. 현 단계에서 한 가지 확실한 것은 과거 2000년대 초반과 중반의 가격 급등기에 적용되던 기존 접근방식이나 관행으로는 변화하는 시장상황에 적응하기 어렵다는 점일 것이다. 기존의 주택정책은 새로운 시장상황에 부합하는 정책으로 재구성될 필요가 있다. 이에 이

연구는 서울시 주택시장에 대한 분석을 바탕으로 최근 진행되고 있는 주택시장 변화의 특성을 구체화하고, 이로부터 서울시 주택정책의 재구성을 위한 과제를 도출하는 데 목적이 있다.

2_연구의 범위 및 방법

서울시 주택시장의 변화와 관련한 선행연구는 거의 찾아보기 힘든 상황이다. 월세시장의 확대 등 최근의 시장변화 양상에 대해서는 비교적 많은 논의가 있어 왔지만, 서울시 주택시장의 변화에 대해 직접적으로 다룬 연구는 거의 없다고 할 수 있다. 박미선·강미나·손학기(2014)의 연구가 2011~2013년의 주택실거래자료를 활용하여 서울시 주택시장 변화를 다루고 있지만, 전국적인 주택시장 변화와 관련된 일종의 사례분석의 성격을 띠고 있고 전월세 거래에 국한된 분석이어서 서울시 주택정책에 명확한 시사점을 주기에는 한계가 있다고 할 수 있다.

이처럼 선행연구가 충분치 않은 상황에서 이 연구는 가급적 다양한 접근을 동원하여 서울시 주택시장 변화를 이해하고자 했다. 특히 이 연구는 주택의 거래 및 수요의 특성 분석에 초점을 맞추었는데, 주택시장의 안정기에 적합한 정책과제를 도출하기 위해서는 기존의 공급자 위주의 관점에서 벗어나 수요와 공급이 만나는 지점인 거래 영역에서의 특성 변화와 수요 측면의 다양성을 우선적으로 고려할 필요가 있다고 판단했기 때문이다.

이 연구는 크게 다섯 부분으로 구성된다. 첫째, 각 기관에서 발표하는 주택시장 동향 지표들을 종합하여 최근 10여 년의 시장변화 양상을 살펴보았다. 주택시장 동향 관련 지표들은 국토교통부, 한국감정원, 서울시, 부동산114 등 다양한 공공·민간기관에 분산되어 있는데, 이 연구에서는 이들 지표를 공급, 수요, 가격, 거래의 네 가지 범주로 재정리하고, 주택매매시장과 주택임대차시장으로 구분하여 각 범주에 따른 지표들의 변화 추이를 검토했다.

둘째, 국토교통부에서 제공하는 주택실거래자료를 분석하여 서울지역에서 이루어진 주택 매매 및 전월세 거래의 특성을 도출했다. 국토교통부의 주택실거래자료는 매매 거래와 전세 거래, 보증부 월세 거래로 구분되는데, 매매 거래에 대한 정보는 2006년 거래분부터

제공되고 전월세 거래는 2011년 거래분부터 제공된다. 이에 이 연구에서는 각 유형에 따른 거래에 대해 2014년 말까지의 정보를 데이터베이스화한 후, 이를 토대로 매매 및 전월세 거래의 변화 특성을 분석했다. 서울지역 매매 거래는 2006~2014년간 약 102.1만 건, 전월세 거래는 2011~2014년간 115.8만 건이 등재돼 있다.

셋째, 설문조사를 통해 주택시장 변화에 따른 수요자들의 반응 또는 주택수요 특성을 살펴보고자 했다. 특히 연령 세대에 따라 주택수요의 특성이 상이할 수 있음을 감안하여 연령 세대별 차이를 확인할 수 있도록 설문문항을 설계하여 2015년 3~4월간 가구별 설문조사를 시행했다. 회수된 설문부수는 총 1,680부이며, 이를 활용하여 연령 세대별로 최근의 주거변화, 향후 주거선호, 주택시장에 대한 인식, 필요한 정책 등을 비교·분석했다.

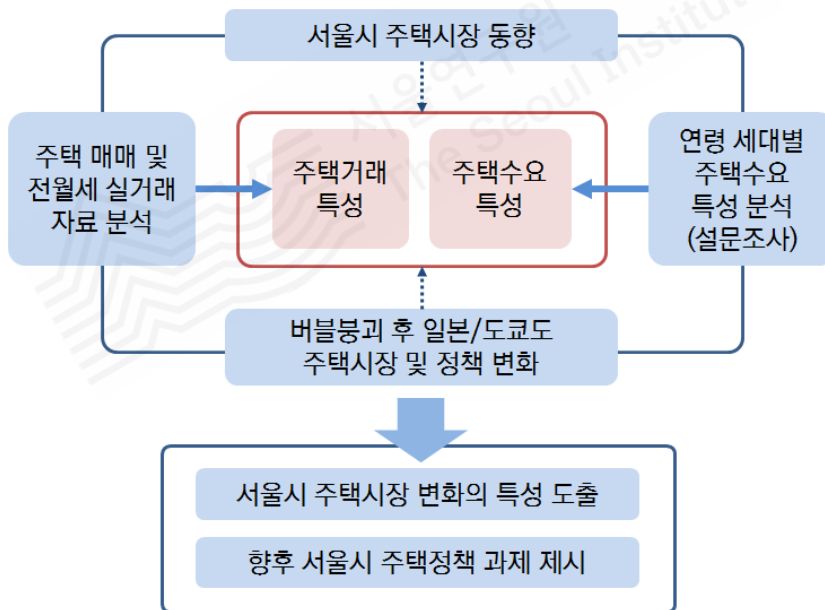
넷째, 해외사례로서 주택시장의 활황기를 지나 안정기에 이미 접어든 일본 도쿄도의 사례를 검토함으로써 서울시 주택정책의 과제를 설정하는 데 시사점을 얻고자 했다. 일본의 경우, 1980년대 후반 유례없는 주택버블이 형성되었고 1991년 버블붕괴 후 주택시장의 장기 침체가 지속됐다. 이 연구에서는 주택 버블붕괴 후 일본 주택시장 변화의 구체적인 양상과 정책 변화를 검토하고자 했는데, 특히 이 연구가 서울시 주택시장에 대한 연구임을 감안하여 도쿄도 주택시장의 변화에 초점을 맞추었으며, 앞의 주택실거래 분석 및 연령 세대별 설문조사 결과와 연계될 수 있도록 주택거래 및 수요에 대한 시사점을 도출하고자 했다. 더불어 일본 사례에 대한 보다 구체적인 학습을 위해 일본 현지 연구자 두 명을 초청하여 국내 전문가들과 2015년 6월 24~25일에 워크숍을 진행했다.

마지막으로, 앞에서 언급한 서울시 주택시장의 변화 양상, 주택거래의 특성, 연령 세대별 주택수요 특성, 일본 도쿄도 사례의 분석 결과들을 종합하였고, 이를 바탕으로 서울시 주택시장 변화의 특성을 도출했으며, 향후 서울시 주택정책 과제를 제시했다.

이상에서 설명한 이 연구의 주요 내용을 토대로 연구방법과 범위를 정리하면 [표 1-1], [그림 1-1]과 같다.

[표 1-1] 연구의 주요 수행방법

연구방법	주요 내용	비고
문헌연구	· 선행연구 및 관련 자료 검토	-
2차 자료 분석	· 기관별 서울시 주택시장 동향 지표 종합 (공급, 수요, 가격, 거래로 지표 재구성) · 국토교통부 실거래정보 DB화 및 분석 (매매 거래 102.1만 건, 전월세 거래 115.8만 건)	제2장 제3장
설문조사	· 연령 세대별 서울 거주가구의 주택수요 특성 분석 (1,680가구, 가구방문 면접조사)	제4장
해외사례 연구	· 주택 버블붕괴 이후 일본 및 도쿄도의 주택시장과 정책 변화(국제워크숍 개최)	제5장
전문가 자문회의	· 설문조사 질문지, 실거래 분석 결과 등 검토	-



[그림 1-1] 연구의 흐름

02

서울시 주택시장 동향

- 1_이용자료 및 활용방법
- 2_주택매매시장
- 3_주택임대차시장
- 4_주택시장 동향 종합

02 | 서울시 주택시장 동향

1_이용자료 및 활용방법

2000년대 이후 서울시 주택시장의 동향을 살펴보기 위해 한국감정원, 국토교통부, 서울시, 서울연구원, 부동산114 등 공공·민간기관에서 정기적으로 생산하는 주택시장 관련 지표의 서울지역 시계열 자료를 수집하였다. 시계열 자료들은 주택매매시장과 주택임대차시장의 구분에 따라 나누었고, 각각에 대해 다시 가격, 공급, 수요, 거래에 해당하는 지표들로 세분화했다.

주택시장 동향분석에 활용된 지표들을 생산 기관에 따라 정리하면 [표 2-1]과 같다. 가격의 경우, 한국감정원에서 매월 생산하고 있는 매매·전세·월세의 가격지수, 매매가격 대비 전세가격 비율, 전월세 전환율을 살펴보았으며, 공급과 관련해서는 국토교통부의 주택인허가 물량과 준공 물량, 부동산114의 아파트 분양 물량과 아파트 입주물량을 검토했다. 수요 측면에서는 서울연구원 소비자체감경기조사의 주택구입태도지수, 한국감정원의 매매·전세·월세 수급동향을 살펴보았으며, 거래는 국토교통부 온나라부동산정보통합포털과 서울부동산정보광장에서 제공하는 매매·전세·월세 거래량 및 미분양 물량의 추이를 검토했다.

[표 2-1] 주택시장 동향분석 지표

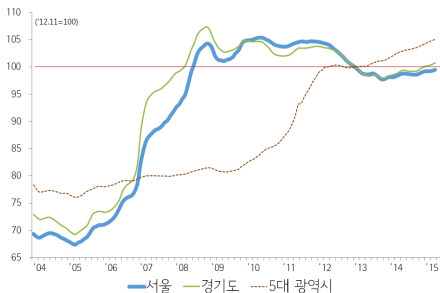
구분	주택매매시장	주택임대차시장	출처
가격	매매가격지수	전세가격지수, 월세가격지수, 전세가율(매매가격 대비), 전월세 전환율	한국감정원
공급	주택인허가물량, 아파트분양 물량	주택 준공 물량, 아파트 입주물량	국토교통통계누리, 부동산114
수요	주택구입태도지수, 매매수급동향	전세 및 월세수급동향	서울연구원, 한국감정원
거래	매매거래량, 미분양 물량	전세 및 월세 거래량	온나라부동산정보통합포털, 서울부동산정보광장

2_주택매매시장

1) 가격

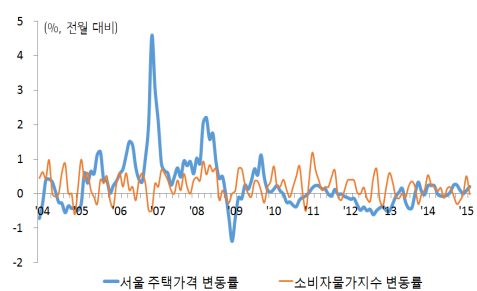
최근 10여 년 동안 서울시의 주택매매가격을 살펴보면 [그림 2-1], [그림 2-2]와 같이 나타낼 수 있다. [그림 2-1]에서 보듯이 서울시 주택매매가격은 2005년 1월부터 2008년 9월 까지 지속적인 상승이 나타났다. 그러나 2008년 글로벌 금융위기에 따른 수요 위축의 영향으로 2008년 10월부터 매매가격이 정체단계에 접어들었으며, 2011년 10월부터 2013년 8월까지 매매가격의 하락이 진행되었다. 그 후 정부의 주택거래 활성화를 위한 각종 정책적 노력 등에 힘입어 2015년 6월까지 매매가격이 소폭 상승하는 양상을 보이고 있다. 이러한 매매가격의 추세는 인접한 경기도에서도 유사하게 나타났지만, 2010년 이후 매매가격 상승이 가파르게 진행된 지방 5대 광역시와는 매우 다른 양상이라 할 수 있다.

더불어 [그림 2-2]와 같이 전월 대비 매매가격의 변동률과 소비자물가지수의 변동률을 비교하면, 매매가격이 상승하던 시기에는 가격 변동률이 소비자물가지수의 변동률을 상회하였지만, 2009년 하반기부터는 대체로 소비자물가 변동 폭을 벗어나지 않는 범위에서 전개되고 있다. 즉, 물가상승률을 고려하면 실질 매매가격은 정체 또는 하락되었다고 볼 수 있다. 또한 [표 2-2]와 같이 전년 대비 매매가격 변동률을 기준으로 서울과 전국을 비교하면, 2009년까지는 전국 평균을 상회할 정도로 서울시의 매매가격 상승이 컸지만, 2010년부터는 전국 평균의 매매가격 변동률에 이르지 못하는 수준임을 알 수 있다. 전반적으로 볼 때, 최근 들어 매매가격이 소폭 상승하고는 있지만 소비자물가나 전국 평균 변동률에 미치지 못하고 있는 상황으로, 가격안정세가 지속되고 있다고 보는 편이 타당할 것이다.



자료: 한국감정원

[그림 2-1] 서울시 등 주택매매가격지수 추이



자료: 한국은행

[그림 2-2] 서울시 주택매매가격 및 물가 변동률

[표 2-2] 서울시 등 주택매매가격의 연간 변동률

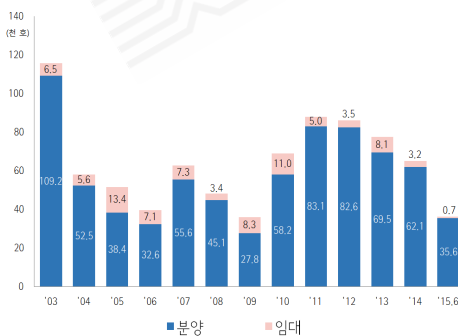
(단위: %, 전년 대비)

구분	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15.6
서울시	-1.8	5.7	18.9	9.8	9.6	2.8	-1.1	0.7	-4.8	-1.4	1.1	2.1
경기도	-4.0	5.6	24.4	8.6	5.4	0.1	-2.5	1.6	-4.0	-1.0	1.7	2.4
광역시	-1.6	2.5	2.2	0.4	1.2	2.1	5.9	13.3	0.7	2.1	2.5	2.2
전국	-2.5	3.8	11.6	5.8	5.9	1.5	1.5	6.1	-1.4	0.3	1.7	1.8

자료: 한국감정원

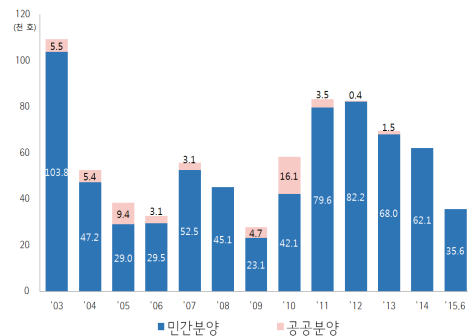
2) 공급

[그림 2-3]과 [그림 2-4]는 각각 서울시 주택인허가 물량과 분양주택의 인허가 물량 추이를 나타낸 것이다. 2014년 말 기준으로 서울시 주택인허가 물량은 총 6.5만 호이며, 이 중 분양 물량이 95.1%(6.2만 호)를 차지하고 있을 정도로 인허가물량의 대부분을 분양 물량이 차지하고 있다. 총량적으로 볼 때, 인허가 물량은 2011년부터 감소하는 추세라 할 수 있으며, 그에 따라 인허가물량의 대부분을 차지하는 분양 물량 역시 2011년을 정점으로 감소하고 있는 상황이다. 분양 물량 중 공공분양 물량은 과거에 비해 줄어들고 있는 추세로 2014년에는 인허가 실적이 전무했다.



자료: 국토교통통계누리

[그림 2-3] 서울시 주택인허가 물량



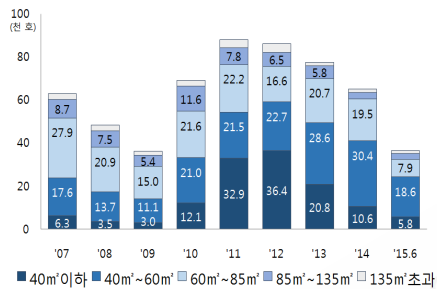
자료: 국토교통통계누리

[그림 2-4] 서울시 분양주택 인허가 물량

면적별로 주택인허가 물량을 살펴보면, [그림 2-5]와 같이 2011~2012년간 40㎡ 이하의 주택이 크게 늘어났다가 2012년을 정점으로 다시 감소하고 있다. 40~60㎡¹⁾ 주택을 제외

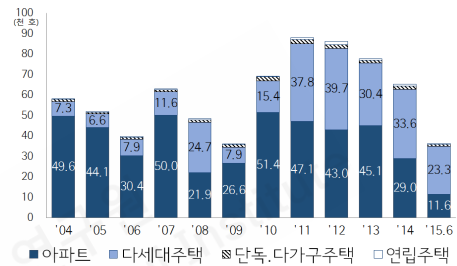
한 모든 면적 구간의 비중이 2012년 이후 줄어들고 있는 반면, 40~60㎡ 주택의 인허가 물량은 2009년부터 지속 증가하고 있는 추세이며 타 면적 구간에 비해 가장 높은 비중을 보이고 있다.

주택유형별 인허가 물량 추이를 나타낸 [그림 2-6]을 보면, 2013년까지는 대체로 아파트 비중이 가장 높았지만, 2014년은 다세대주택의 인허가 물량이 3.4만 호로 아파트(2.9만 호)를 앞지른 것으로 나타났다. 2011년부터 다세대주택의 인허가 물량은 다소 변동이 있으나 3만 호 이상 수준을 지속 유지해오고 있다.



자료: 국토교통통계누리

[그림 2-5] 서울시 면적별 주택인허가 물량

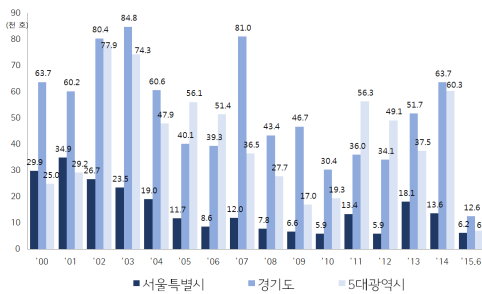


자료: 국토교통통계누리

[그림 2-6] 서울시 유형별 주택인허가 물량

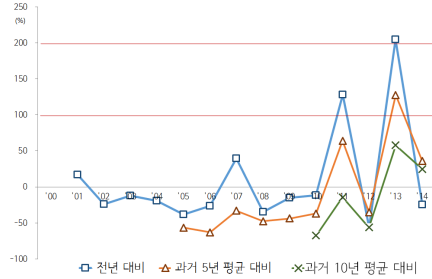
한편, 서울시 아파트의 분양 물량은 [그림 2-7]과 같이 2001년 3.5만 호에서 지속적으로 감소하여 2010년 5.9천 호까지 줄어들었다. 그러나 2011년과 2013년, 2014년에 각각 1.3만 호, 1.8만 호, 1.4만 호가 분양 물량으로 공급되면서 아파트 분양이 다소 회복세로 접어드는 모습을 보였다. [그림 2-8]에서 보듯이, 2011년과 2013년, 2014년의 아파트 분양 물량은 과거 5년간 또는 10년간 평균 분양 물량보다 더 많은 양이라 할 수 있다. 하지만, 이와 같은 최근의 분양 물량 증가는 과거 2000년대 초반의 호황기 수준까지는 이르지 못하고 있다.

1) 40~60㎡는 40㎡ 초과 60㎡ 이하를 의미하며, 이하에서 범위를 나타내는 표현은 동일한 의미를 갖는 것으로 사용하고자 한다.



자료: 부동산114 REPS

[그림 2-7] 서울시 등 아파트 분양 물량

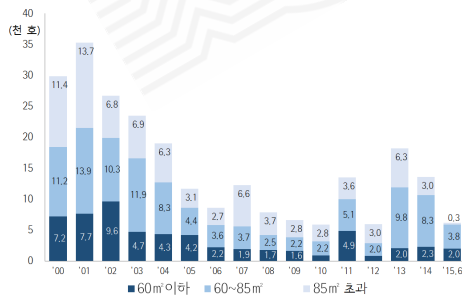


자료: 부동산114 REPS

[그림 2-8] 서울시 아파트 분양 물량의 증감을

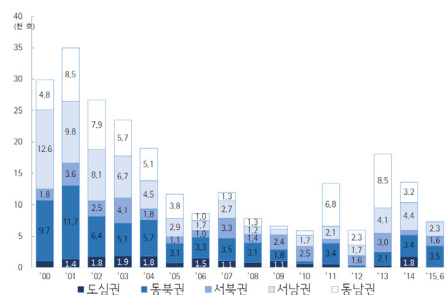
더불어 서울시 아파트 분양 물량을 면적별로 살펴보면, [그림 2-9]와 같이 60㎡ 이하의 소형 아파트 분양 물량은 2011년 4.9천 호를 제외하면 2006년부터 2천 호 내외의 수준이 계속 유지되고 있다. 2007년부터 2010년까지의 기간은 85㎡ 초과 아파트의 분양 물량이 가장 많았지만 2011년 이후에는 60~85㎡ 이하의 중형 아파트가 가장 많이 공급되었다.

또한 권역별 아파트 분양 물량의 추이를 살펴보면 [그림 2-10]과 같다. 2014년 기준으로 서남권, 동북권, 동남권, 도심권, 서북권 순으로 아파트 분양이 많이 이루어졌다. 2012년부터의 추이를 보면, 도심권, 동북권, 서남권에서 분양 물량이 지속적으로 증가했으며, 서북권과 동남권에서는 분양 물량이 감소한 것으로 나타났다.



자료: 부동산114 REPS

[그림 2-9] 서울시 면적별 아파트 분양 물량



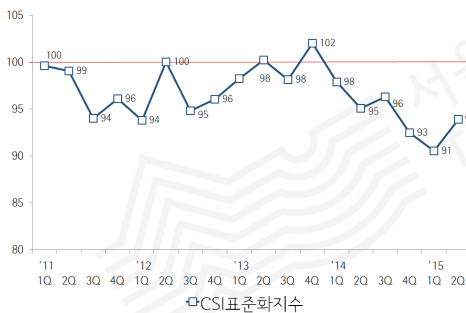
자료: 부동산114 REPS

[그림 2-10] 서울시 권역별 아파트 분양 물량

3) 수요

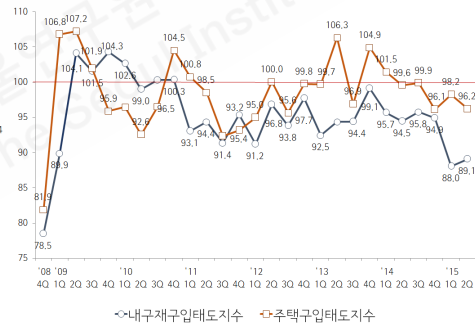
서울연구원에서 2008년 3분기부터 실시하고 있는 소비자체감경기조사는 서울시민의 전반적인 체감경기를 대표하는 지수를 산출하고 있으며, 이 지수는 현재 및 미래의 생활형편, 경기, 내구재 및 주택구입 등에 대한 소비자들의 판단을 종합적으로 반영한 것이다²⁾. [그림 2-11]에서 보는 바와 같이 2013년 4분기에 102.0으로 기준치를 넘어 기대심리를 다소 회복했으나 2014년 이후에는 하향세가 지속되고 있다.

[그림 2-12]와 같이 내구재구입태도지수와 주택구입태도지수를 분리하여 살펴봐도 이와 유사한 양상을 보이고 있다. 2015년 2/4분기 내구재구입태도지수는 89.1로 이전 분기에 비해 소폭 상승했지만 여전히 소비심리는 부정적이다. 주택구입태도지수는 2012년 2분기부터 100을 오르내리는 양상을 보이고 있으나 2014년 2분기 이후에는 100을 지속 하회하고 있어 주택구입에 대한 심리도 부진한 것으로 보인다.



자료: 서울연구원

[그림 2-11] 서울시 소비자체감지수



자료: 서울연구원

[그림 2-12] 서울시 내구재 및 주택구입태도지수

한편, 한국감정원의 매매수급동향 조사 결과에 의하면, [표 2-3]과 같이 전체 지수는 지속적으로 상승하고 있지만 여전히 100에 이르지 못해 매매수요가 부진한 상황임을 짐작할 수 있다. 하지만 2015년 6월 들어서 동북권, 서남권, 동남권에서 100을 초과하는 것으로 나타나 일부 지역을 중심으로 매매수요가 다소 늘어나고 있음도 확인할 수 있다.

2) 지수의 범위는 0 이상 200 이하이며, 100 이상이면 소비자체감경기가 전 분기보다 호전, 100 미만이면 전 분기보다 악화, 100이면 전 분기와 보합수준을 의미한다.

[표 2-3] 서울시 권역별 매매수급동향

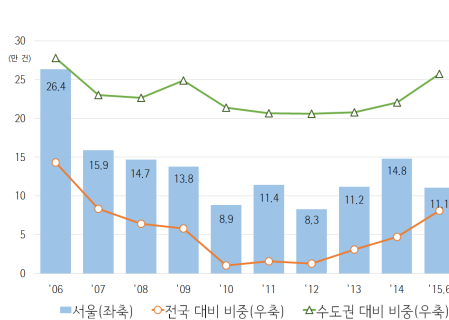
구분	2012.12	2013.12	2014.12	2015.6
도심권	59.3	63.6	79.7	82.2
동북권	84.7	85.2	92.9	104.2
서북권	67.5	62.6	68.2	74.9
서남권	71.4	82.3	93.3	103.6
동남권	62.7	94.5	99.5	101.7
전체	71.8	81.0	89.8	97.4

주: 100에 가까우면 공급과 수요가 비슷함. 100을 넘으면 수요가 많으며 100보다 작으면 공급이 많음.

자료: 한국감정원

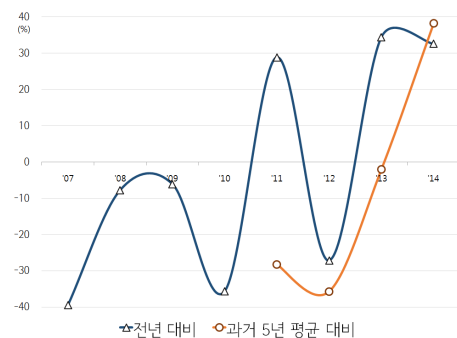
4) 거래

서울시의 주택매매 거래량은 [그림 2-13]에서 보는 바와 같이 2006년 26.4만 건 이후 감소하여 2012년 8.3만 건까지 줄어들었다. 그 후 다시 매매거래가 늘어나면서 2014년은 2008년도 수준인 14.8만 건까지 증가했다. 그에 따라 수도권 대비 서울의 매매 거래량도 2010년 이후 30% 초반대를 유지하다가 최근 35%를 넘어섰으며, 전국 대비 서울의 매매 거래량도 2010년 11.1%에서 지속 상승하여 15%를 넘어서고 있다. 또한 [그림 2-14]를 통해 살펴보면, 2014년의 매매 거래량이 과거 5년 평균 매매 거래량을 넘어설 정도로 최근 들어 매매 거래가 비교적 활발해지고 있음을 알 수 있다.



자료: 온나라부동산정보통합포털

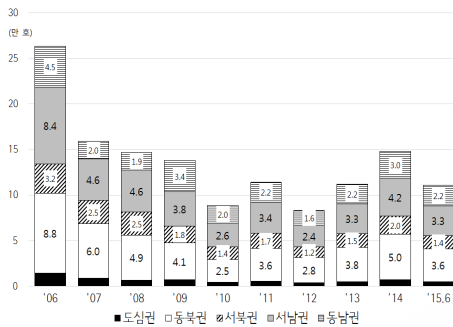
[그림 2-13] 서울시 주택매매 거래량



자료: 온나라부동산정보통합포털

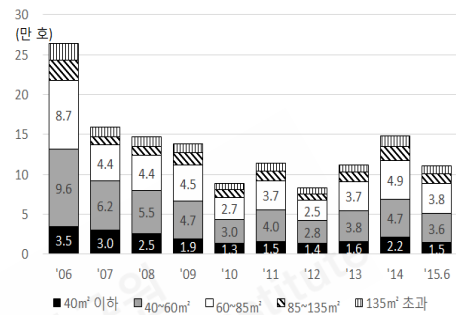
[그림 2-14] 서울시 주택매매 거래량 증감률

[그림 2-15]와 같이 권역별로 매매 거래량을 살펴보면, 2012년부터 최근 3년간 모든 권역에서 매매 거래량이 증가하였다. 특히 동북권이 가장 많은 매매 거래 증가를 보였으며, 그 뒤를 서남권, 동남권, 서북권, 도심권이 따르고 있다. 규모별로는 [그림 2-16]과 같이 40~60㎡ 이하, 60~85㎡ 이하의 중·소형 주택이 비슷한 수준의 매매 거래량을 보이고 있으며, 주택유형별로는 [그림 2-17]과 같이 아파트 위주로 매매 거래가 이루어지고 그 뒤를 다세대주택과 단독주택이 따르고 있다.



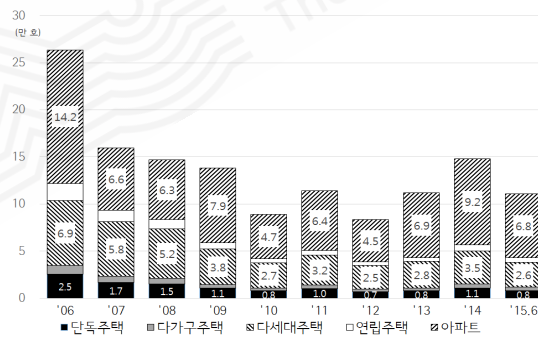
자료: 온나라부동산정보통합포털

[그림 2-15] 서울시 권역별 주택매매 거래량



자료: 온나라부동산정보통합포털

[그림 2-16] 서울시 전용면적별 주택매매 거래량

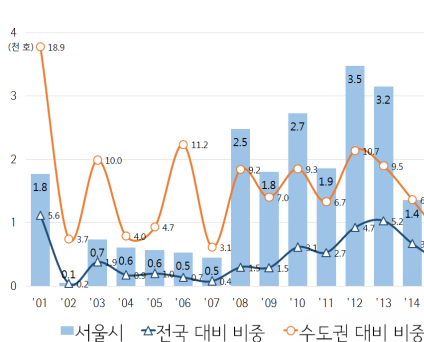


자료: 온나라부동산정보통합포털

[그림 2-17] 서울시 주택유형별 주택매매 거래량

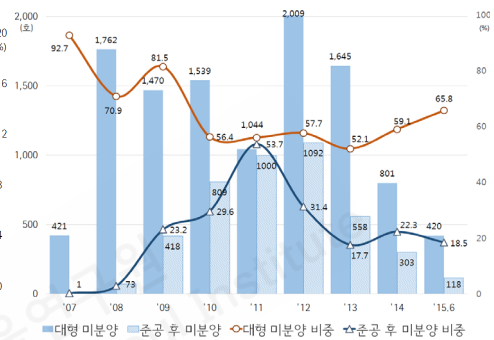
한편 [그림 2-18]에서 보는 바와 같이 서울시의 아파트 미분양 물량은 2008년 2.5천 호로 급격히 증가한 이래 2012년 3.5천 호까지 증가한 후 최근 줄어들고 있는 추세이다. 미분양 물량이 정점에 달했던 2012년의 경우, 수도권 미분양 물량의 10.7%를 차지했다. 2013년부터 감소세를 보이며 2014년에는 1.4천 호까지 감소했다. 2015년 6월 현재 미분양 물량

은 600호로 전국 대비 1.9%, 수도권 대비 4.0%를 차지하고 있다. 한편, [그림 2-19]에서 보듯이 미분양 물량 중 대형주택의 비율은 2007년부터 계속 50%를 상회하고 있다. 2007년 92.7%에서 감소하여 2013년 52.1%까지 감소하였지만 2015년 6월 현재 미분양 주택의 65.8%는 대형주택이 차지하고 있다. 또한 준공 후 미분양 물량은 2007년부터 증가하여 2012년 1.1천 호까지 늘어났으며, 2011년에는 전체 미분양 물량 대비 53.7%에 이르렀다. 이후 준공 후 미분양 물량은 지속적으로 감소하여 2015년 6월 기준 118호까지 줄어들었고, 전체 미분양 물량 대비 18.5%까지 감소한 상태이다.



자료: 국토교통통계누리

[그림 2-18] 서울시 미분양 물량



자료: 국토교통통계누리

[그림 2-19] 서울시 대형 미분양 및 준공 후 미분양 물량

권역별 미분양 물량의 추이를 살펴보면 [표 2-4]와 같다. 2015년 6월 기준으로 서북권이 259호로 가장 많은 미분양 아파트가 존재하며, 그 뒤를 도심권(173호), 서남권(137호), 동남권(60호), 동북권(9호)이 따르고 있다. 2012년을 기준으로 미분양 물량 감소폭이 가장 큰 권역은 동북권으로 약 98.8% 감소했다. 그 외 서남권, 동남권, 서북권도 각각 87.7%, 87.2%, 73.5% 줄어들었으나, 도심권만 2012년에 비해 미분양이 다소 늘어났다.

[표 2-4] 권역별 미분양 물량 추이

(단위: 호)

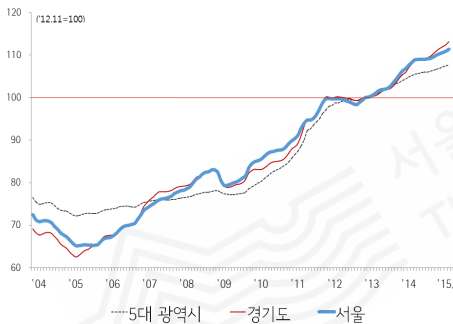
구분	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	계
2012.12	162	762	976	1,111	470	3,481
2013.12	142	452	1,869	449	245	3,157
2014.12	210	108	173	57	808	1,356
2015. 6	173	9	259	137	60	638

자료: 한국감정원

3_주택임대차시장

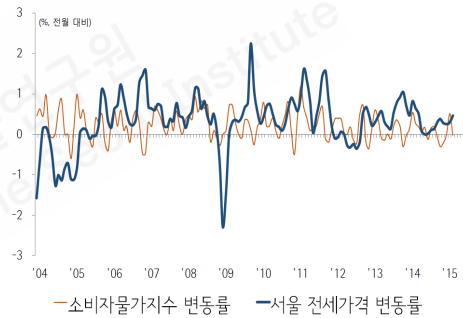
1) 가격

[그림 2-20]에서 알 수 있듯이, 서울시의 전세가격은 2012년 9월부터 2015년 6월 현재까지 34개월 연속 상승세를 보이고 있다. 경기도나 지방 5대 광역시 역시 서울과 마찬가지로 2012년 8월부터 연속 상승하고 있다. 또한 [그림 2-21]과 같이 서울시의 전세가격 변동률을 살펴보면, 앞의 매매가격 변동과 달리 대체로 소비자물가 변동률을 상회하고 있어 실질 전세가격도 증가하는 추세라 할 수 있다. 한편 [표 2-5]는 지역별 전세가격의 연간 변동률을 나타낸 것인데, 서울과 전국을 비교해보면 2010~2012년까지는 서울의 전세가격 상승이 전국 평균에 비해 낮은 수준이었지만 2013년부터는 그 관계가 역전되어 서울의 전세가격 상승이 전국 평균을 상회하는 것으로 나타났다.



자료: 한국감정원

[그림 2-20] 서울시 등 전세가격지수 추이



자료: 한국은행

[그림 2-21] 서울시 전세가격지수 및 소비자물가지수 변동률

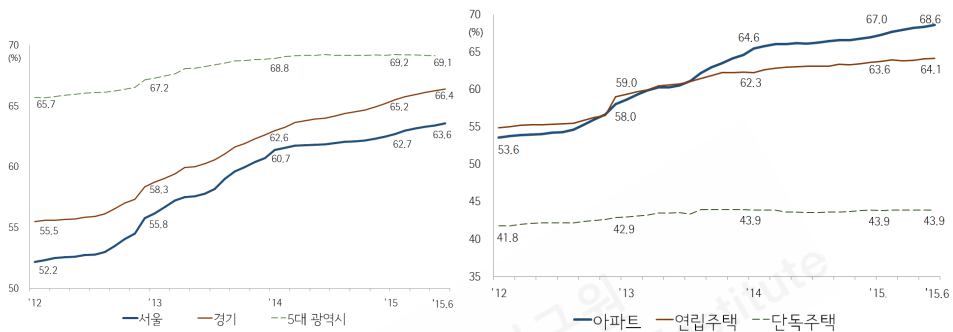
[표 2-5] 연간 서울시 전세가격 변동률

(단위: %, 전년 대비)

구분	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15.6
서울시	-7.8	2.1	10.3	5.7	2.9	5.8	6.2	10.3	0.5	6.6	3.6	3.5
경기도	-7.7	7.4	11.2	5.3	2.0	2.8	6.5	13.0	0.2	5.9	5.7	4.2
광역시	-4.0	1.8	2.4	1.3	1.7	2.7	8.4	13.4	2.2	4.1	2.7	2.2
전국	-5.8	3.1	6.7	3.9	3.2	3.2	6.7	11.7	1.5	4.7	3.4	2.6

자료: 한국감정원

이처럼 서울시의 전세가격이 지속적으로 상승함에 따라 매매가격 대비 전세가격의 비율(이하 전세가율) 역시 꾸준히 상승하고 있다. [그림 2-22]에서 보듯이 2012년 1월 52.2%였던 전세가율(중위가격 기준)은 2013년 말 60%를 넘어섰고 2015년 6월 현재 63.6%까지 상승했다. 주택유형별로는 [그림 2-23]과 같이 단독주택은 2013년 말부터 43.9% 수준이 지속된 반면, 아파트와 연립주택의 전세가율은 지속 상승하여 2015년 6월 기준 각각 68.6%, 64.1%에 이르고 있다.



자료: 한국감정원

자료: 한국감정원

[그림 2-22] 서울시 등 전세가율 추이(중위값)

[그림 2-23] 서울시 유형별 전세가율 추이(중위값)

서울시 권역별로 전세가율을 살펴보면 [표 2-6]과 같이 정리할 수 있다. 2015년 6월 기준으로 동북권이 66.8%로 가장 높으며, 서남권(65.6%), 서북권(62.2%), 동남권(60.7%), 도심권(50.4%)이 그 뒤를 따르고 있다. 2012년 1월에 비해서는 동남권이 14.3%p로 가장 크게 상승했으며, 서남권(11.3%p), 동북권(11.0%p), 서북권(9.0%p), 도심권(7.0%p) 순이었다.

[표 2-6] 서울시 권역별 전세가율(중위값)

(단위: %)

구분	서울시					경기도	광역시	전국
	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권			
'12.1	43.4	55.8	53.2	54.3	46.4	55.5	65.7	57.4
'15.6	50.4	66.8	62.2	65.6	60.7	66.4	69.1	64.3

자료: 한국감정원

한편, 월세가격의 경우 한국감정원이 매월 지수 형태로 발표해왔으나 월세시장 파악에 한계가 있다는 지적에 따라 2015년 7월 30일 새로운 월세통계가 발표됐다. 월세 표본 수를 늘리고, 월세유형을 보증금이 12개월치 월세 미만인 경우(월세), 보증금이 전세금의 60% 초과하는 경우(준전세), 월세와 준전세의 중간 영역인 경우(준월세)로 구분하여 각각의 가격동향을 발표하는 체계로 변경하였다.

이에 따르면 [표 2-7]과 같이 서울시, 수도권, 전국 모두 월세가격의 큰 변화가 나타나고 있지는 않다. 그러나 월세유형을 서로 비교하면, 월세는 최근 2개월간 감소하는 반면, 준월세와 준전세는 가격이 소폭 상승하는 것으로 드러났다. 현재도 월세가격 통계에 대한 실효성 논란이 일고 있는 상황이지만³⁾, 보증금 규모가 큰 월세일수록 월세가격의 상승이 상대적으로 크게 나타나고 있는 점은 주목할 필요가 있다.

[표 2-7] 서울시 등 월세가격지수 변동률

(단위: %, 전월 대비)

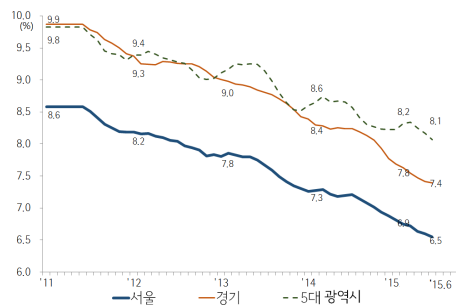
구분	서울시				수도권				전국			
	전체	월세	준월세	준전세	전체	월세	준월세	준전세	전체	월세	준월세	준전세
'05.7	0.01	△0.2	0.00	0.00	0.02	△0.01	0.03	0.03	0.03	△0.08	0.04	0.04
'05.8	0.04	△0.1	0.02	0.02	0.04	△0.01	0.03	0.03	0.04	△0.05	0.04	0.04

자료: 한국감정원

한편, [그림 2-24], [그림 2-25]를 볼 때 서울시의 전월세 전환율은 2011년 1월 연 8.6%에서 2015년 6월 연 6.5%까지 지속 하락했다. 권역별로는 도심권이 7.2%로 가장 높았고, 서북권(7.1%), 서남권(6.9%), 동북권(6.8%), 동남권(5.7%) 순으로 나타났다. 전월세 전환율은 전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율로, 전환율이 떨어지고 있어 월세 부담이 점차 낮아질 것으로 예상할 수도 있지만, 전세가격이 지속적으로 상승하고 있어 월세가격이 하락하기는 어려운 상황이라 할 수 있다. 또한 [표 2-8]과 같이 주택유형 및 전용면적별 전월세 전환율을 살펴보면, 단독·다가구주택(7.7%), 연립·다세대주택(6.4%), 아

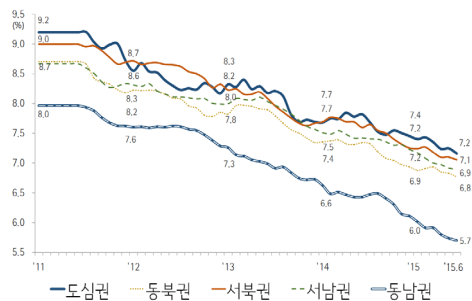
³⁾ 관련 기사로는 “왜곡되는 표본, 복잡한 분류… 국토부 신월세 통계 실효성 논란”(이투데이, 2015.8.3.)이 있다.

파트(5.1%) 순으로 전월세 전환율이 높은 것으로 나타났으며, 주택유형에 관계없이 전용면적이 작은 주택일수록 전월세 전환율이 높았다.



자료: 한국감정원

[그림 2-24] 서울시 등 전월세 전환율 추이



자료: 한국감정원

[그림 2-25] 서울시 권역별 전월세 전환율 추이

[표 2-8] 서울시 주택유형 및 전용면적별 전월세 전환율(2015년 6월 기준)

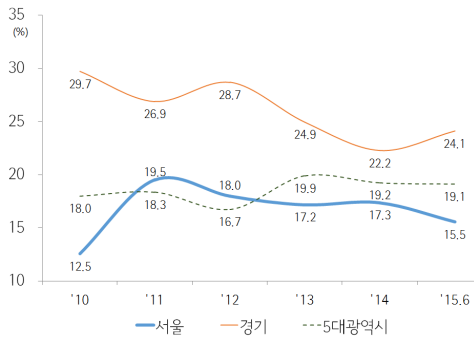
(단위: %)

구분	아파트	연립·다세대주택	단독·다가구주택
30㎡ 이하	5.5	7.3	9.6
30㎡ 초과 60㎡ 이하		6.2	7.3
60㎡ 초과 85㎡ 이하	4.8	5.2	5.3
85㎡ 초과	5.1		
전체	5.1	6.4	7.7

자료: 한국감정원

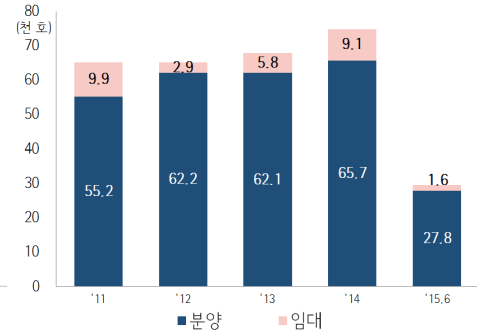
2) 공급

주택임대차시장에서의 주택공급 현황과 관련하여 이하에서는 주택 준공 물량과 아파트 입주물량을 살펴보았다. 이들 주택은 바로 입주가 가능한 물량으로서, 다주택자 등에게는 임대용으로 활용 가능한 주택이라 할 수 있다. 따라서 공급단계에서 분양과 임대 구분은 명확하지 않은 우리나라의 특성을 감안할 때, 준공 물량과 입주물량의 추이는 제한된 수준이나 임대주택의 신규공급 정도를 파악할 수 있는 정보라고 생각된다. 우선 주택 준공 물량의 추이를 살펴보면 [그림 2-26], [그림 2-27]과 같다. 전국 대비 서울시의 주택 준공 물량은 2011년 19.5%까지 증가하였으나 최근에는 약간 감소하는 추세이다. 또한 서울시의 주택 준공 물량은 2011년 6.5만 호에서 2014년 7.5만 호로 늘어났다.



자료: 국토교통통계누리

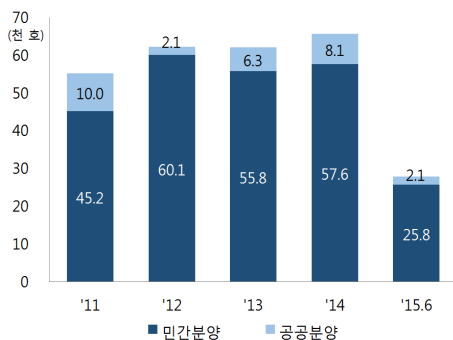
[그림 2-26] 전국 대비 주택 준공 물량 추이



자료: 국토교통통계누리

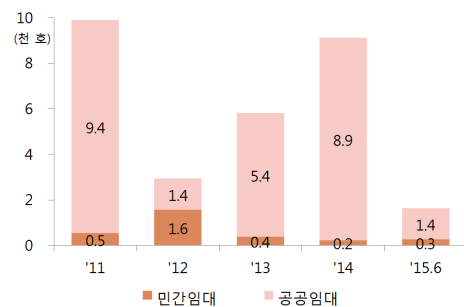
[그림 2-27] 서울시 주택 준공 물량 추이

더불어 [그림 2-28], [그림 2-29]와 같이 준공 물량의 추이를 분양주택과 임대주택으로 구분하여 살펴볼 수도 있다. 분양 준공 물량의 경우, 2014년 6.6만 호로 이 중 87.7%인 5.8만 호가 민간에 의한 분양 물량이었다. 임대 준공 물량은 분양 준공 물량과 달리 일정한 공급량을 보이고 있지 않으나 2012년부터 지속 증가하였다. 특히 민간임대 준공 물량 물량은 감소하고 있는 반면, 공공임대 준공 물량은 늘어나고 있다. 또한 주택유형별, 전용면적별 준공 물량 추이를 살펴보면 [그림 2-30], [그림 2-31]과 같다. 주택유형별로는 아파트가 다수를 차지하고 있지만, 2012년부터 연립·다세대주택도 30% 이상의 비중을 차지하고 있다. 전용면적별로는 2012년과 2013년의 경우 40㎡ 이하 주택의 비중이 가장 높았으나 2014년 들어서 40㎡ 이하 주택이 줄어들고 40~60㎡, 60~85㎡, 85~135㎡ 주택이 늘어났다.



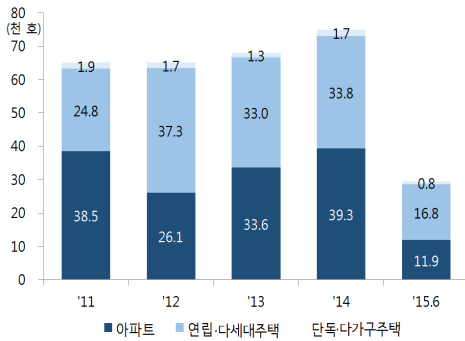
자료: 국토교통통계누리

[그림 2-28] 서울시 분양주택 준공 물량



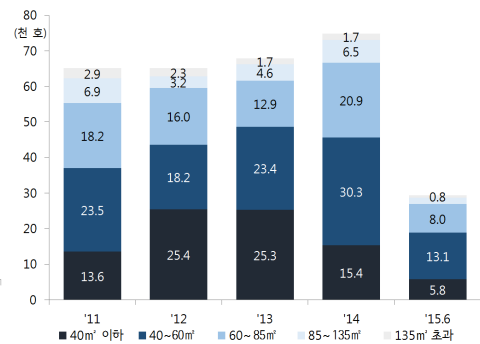
자료: 국토교통통계누리

[그림 2-29] 서울시 임대주택 준공 물량



자료: 국토교통통계누리

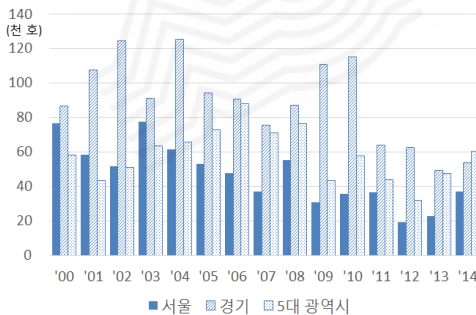
[그림 2-30] 서울시 주택유형별 준공 물량



자료: 국토교통통계누리

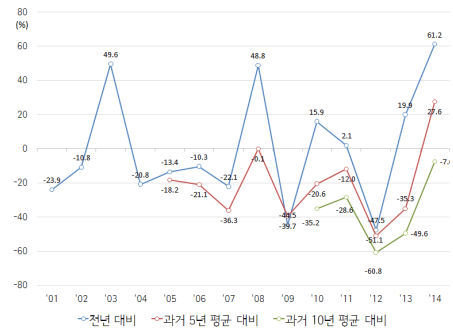
[그림 2-31] 서울시 전용면적별 준공 물량

한편, 서울시의 아파트 입주물량 추이를 살펴보면 [그림 2-32], [그림 2-33]과 같이 나타낼 수 있다. 우선 [그림 2-32]에서 보듯이 아파트 입주물량은 2003년 7.8만 호로 정점에 이르렀다가 2012년 1.9만 호까지 감소한 후, 2013년 2.3만 호, 2014년 3.7만 호로 다시 늘어났다. 과거 5년, 10년 평균 입주물량과 비교해 보면, [그림 2-33]에서 알 수 있듯이, 최근의 입주물량 증가는 과거 장기 평균에 비해 크게 늘었다고 보기 어렵지만 2014년의 입주물량은 과거 5년 평균을 상회하는 것으로 나타났다.



자료: 부동산114 REPS

[그림 2-32] 서울시 등 아파트 입주물량 추이



자료: 부동산114 REPS

[그림 2-33] 서울시 아파트 입주물량 변동률

3) 수요

주택임대차시장에서 수요 현황은 한국감정원에서 제공하는 전세 및 월세수급동향을 통해 파악할 수 있다. 우선 전세수급동향의 경우, 100을 넘으면 수요가 공급보다 많고, 100보

다 작으면 공급이 수요보다 많음을 의미하는데, [표 2-9]와 같이 모든 권역과 시점에서 100을 상회하는 것으로 나타났다. 2015년 6월 기준으로 본다면, 동북권, 서남권, 동남권은 2012년 12월에 비해 지수가 증가하여 수요 초과가 더욱 심해졌음을 알 수 있다. 또한, [표 2-10]을 통해 주택유형별로 살펴보면, 아파트는 119.8로 서울시 전체보다 높게 나타났으며, 연립주택이 118.6, 단독주택 113.4로 모든 주택유형에서 전세수급 불균형을 보이고 있다. 2012년 대비 아파트와 연립주택의 전세수급 불균형은 심화된 반면, 단독주택은 조금 완화된 것으로 나타났다.

[표 2-9] 서울시 권역별 전세수급동향

구분	2012.12	2013.12	2014.12	2015.6
도심권	139.8	134.7	135.4	133.0
동북권	103.1	107.2	110.3	115.8
서북권	133.5	128.7	128.4	129.9
서남권	101.9	114.1	113.7	113.2
동남권	106.1	125.0	112.1	117.6
서울시 전체	111.1	118.3	116.6	119.1

주: 100에 가까우면 공급과 수요가 비슷함. 100을 넘으면 수요가 많으며 100보다 작으면 공급이 많음.

자료: 한국감정원

[표 2-10] 서울시 주택유형별 전세수급동향

구분	전체	아파트	연립주택	단독주택
2012.12	111.1	109.3	115.4	117.2
2013.12	118.3	119.5	116.3	112.7
2014.12	116.6	116.9	115.9	115.7
2015. 6	119.1	119.8	118.6	113.4

자료: 한국감정원

[표 2-11]은 한국감정원에서 발표한 서울시의 월세 수급동향을 정리한 것이다. 2015년 6월 기준으로 수요 우위는 7.3%, 공급 우위는 8.5%인 반면 수요와 공급이 비슷하다는 응답은 84.2%로 나타나, 전세보다 비교적 수급이 안정적인 것으로 보인다. 더욱이 이러한 수급안정에 대한 응답비중은 점차 늘어나고 있다.

[표 2-11] 서울시 월세수급동향

(단위: %)

수급동향	2010.12	2011.12	2012.12	2013.12	2014.12	2015.6
수요 우위	22.9	3.1	11.2	4.9	2.9	7.3
비슷함	58.7	79.5	74.2	76.0	80.5	84.2
공급 우위	18.4	18.7	14.6	19.1	16.7	8.5

자료: 한국감정원

4) 거래

[표 2-12]에서 보는 바와 같이, 2014년 서울시 전월세 거래량은 총 48만 건으로 실거래 통계가 작성되기 시작한 2011년부터 계속 증가하고 있다. 전년 대비 증가율은 2012년의 경우 0.7% 증가에 그친 반면, 2013년은 4.5%, 2014년은 8.3%로 점차 증가하는 속도도 커지고 있다고 할 수 있다. 수도권이나 전국의 전월세 거래량과 비교해보면, 2014년 기준 각각 49.1%, 32.8%를 차지하고 있는데, 이 비중도 2011년부터 소폭 늘어나고 있는 추세이다.

[표 2-12] 서울시 전·월세 거래량 추이

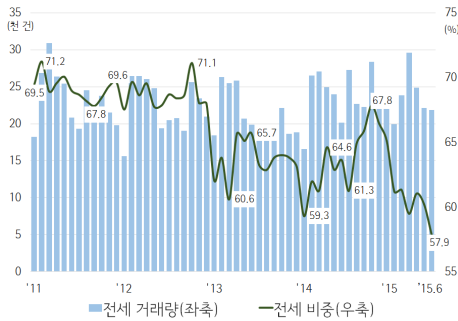
(단위: 만 건, %)

구분		2011	2012	2013	2014	2015.6
서울시 전체		42.2	42.5	44.4	48.0	25.6
- 전세 비중		67.0	64.9	59.7	59.8	56.5
- 월세 비중		33.0	35.1	40.3	40.2	43.5
전년 대비 증가율		-	0.7	4.5	8.3	-
비중	수도권 대비	47.9	47.8	48.5	49.1	50.4
	전국 대비	32.0	32.1	32.3	32.8	33.2

자료: 국토교통부

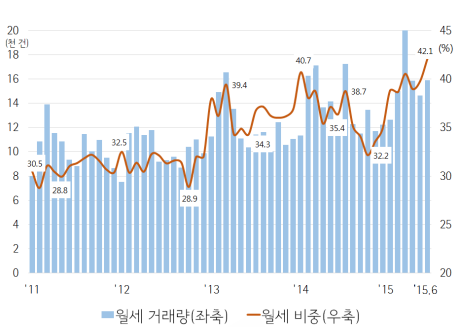
또한 전월세 거래량 중 전세 거래가 차지하는 비중은 위의 [표 2-12]와 같이 2014년 기준 59.8%이며, 월세 거래 비중은 40.2%로 전세 거래가 월세 거래보다 더 많이 이루어지고 있다. 하지만 2011년부터의 추세를 보면 전세 거래 비중이 감소하고 월세 거래 비중이 늘어나고 있는 상황이다. 이러한 변화 추이는 전월세 거래를 월별로 살펴본 [그림 2-34], [그림 2-35]에서 더 구체적으로 확인할 수 있다. 전월세 거래 중 전세거래 비중은 2011년

1월 69.5%에서 2015년 6월 57.9%로 감소한 반면, 월세거래 비중은 2011년 1월 30.5%에서 2015년 6월 42.1%로 증가했다.



자료: 서울부동산정보광장

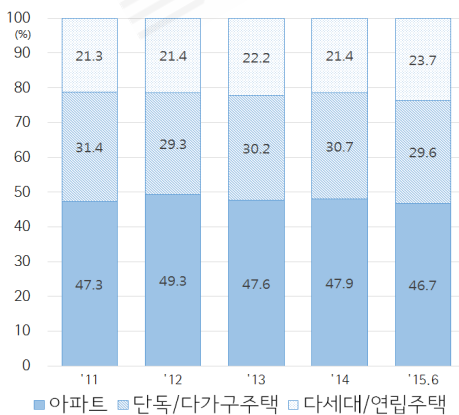
[그림 2-34] 서울시 전세 거래량 및 거래비중



자료: 서울부동산정보광장

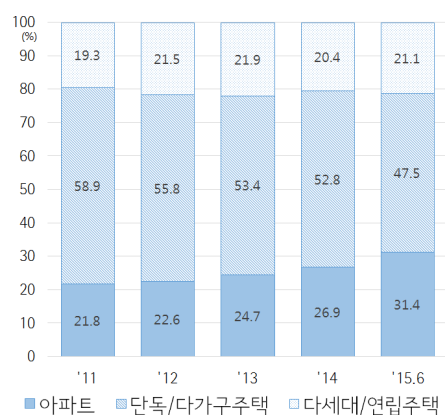
[그림 2-35] 서울시 월세 거래량 및 거래비중

[그림 2-36], [그림 2-37]은 전세 또는 월세 거래량 중 주택유형별 거래 비중을 나타낸 것이다. 2014년 기준으로 전세는 아파트 비중이 47.9%로 가장 높으며, 단독·다가구주택과 연립·다세대주택이 각각 30.7%, 21.4%를 차지하고 있는데 비중의 변화 정도는 그리 크지 않았다. 반면, 월세는 2014년 기준으로 단독·다가구주택의 거래 비중이 52.8%로 가장 높으며, 아파트와 연립·다세대주택이 각각 26.9%, 20.4%를 차지하였다. 월세 거래는 전세와 달리 아파트와 연립·다세대주택의 거래 비중이 점차 증가하는 특성을 보이고 있다.



자료: 서울부동산정보광장

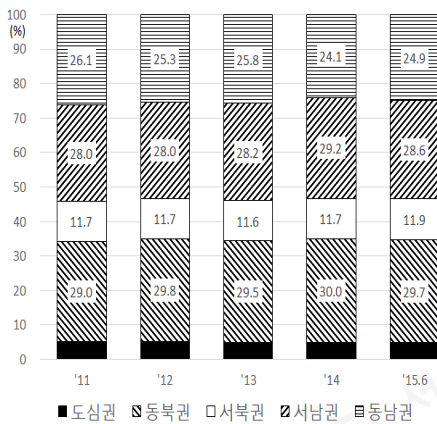
[그림 2-36] 서울시 주택유형별 전세 거래 비중



자료: 서울부동산정보광장

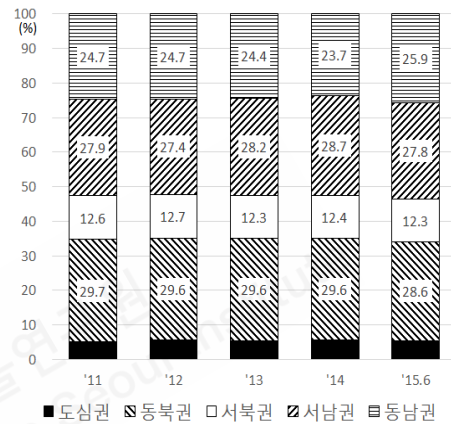
[그림 2-37] 서울시 주택유형별 월세 거래 비중

또한, 전세 또는 월세 거래량 중 권역별 거래 비중을 살펴보면 [그림 2-38], [그림 2-39]와 같다. 2014년 기준 전세 거래는 동북권(30.0%), 서남권(29.2%), 동남권(24.1%), 서북권(11.7%), 도심권(5.0%) 순으로 많았으며, 시계열적인 비중 변화도 그리 크지 않았다. 월세 거래에 있어서도 전세와 유사한 비중 분포를 보이고 있는데, 동북권(29.6%), 서남권(28.7%), 동남권(23.7%), 서북권(12.4%), 도심권(5.6%) 순으로 월세 거래가 많았으며 이러한 비중 분포는 최근 4년간 큰 변화 없이 유지되고 있다.



자료: 서울부동산정보광장

[그림 2-38] 서울시 권역별 전세 거래 비중



자료: 서울부동산정보광장

[그림 2-39] 서울시 권역별 월세 거래 비중

4_주택시장 동향 종합

이상에서 공공·민간기관에서 생산하는 주택시장 관련 지표의 시계열 자료를 중심으로 서울시 주택시장의 동향을 살펴보았다. 이를 요약하면 다음과 같이 정리할 수 있다.

우선, 주택매매시장과 관련하여, 첫째, 매매가격은 최근 들어 소비자물가상승률의 변동 범위 내에서 전개되고 있어 실질가격은 정체 또는 하락 상태라 할 수 있다. 적어도 현재로서는 매매가격의 급격한 하락이나 상승이 나타나고 있지 않은 안정세가 지속되고 있다고 보는 편이 타당할 것이다. 둘째, 주택공급의 경우, 주택의 신규공급 정도를 파악할 수 있는 인허가 물량은 2011년부터 감소하고 있지만, 아파트 분양 물량은 2013년부터 늘어나기 시작했으며 과거 장기(5년, 10년) 평균 물량을 상회할 정도까지 증가했다. 셋째, 매매

수요는 서울의 일부 지역에서 다소 늘어난 것으로 판단되나 여러 지표들을 볼 때 전반적으로는 매매수요가 회복되었다고 보기에는 한계가 있다. 마지막으로 매매거래는 2012년부터 다시 늘어나고 있으며 2014년은 과거 5년간 평균 거래량을 웃도는 수준까지 거래량이 늘었다. 그 영향으로 미분양 물량 역시 줄어들고 있는 추세이다.

서울시 주택매매시장의 동향을 종합적으로 볼 때, 가격 안정세가 유지되는 가운데 매매거래가 최근 활발해지고 있어 실수요자 중심의 매매가 이루어지고 있음을 짐작해볼 수 있다. 거래가 활발해지면서 아파트 분양도 늘어나고 있는 추세인데, 이에 대해 향후 매매시장 위축 가능성에 대비한 건설사들의 적극적인 공급 행태로 이해하여 미분양 물량의 증가를 우려하는 목소리도 존재하는 것이 사실이다. 따라서 관건은 앞으로 매매수요가 지속적으로 유지·강화될 가능성이 있는가 여부일 것이다. 이렇게 본다면, 경제 전반의 회복을 통한 가구의 구매력 향상 가능성이 매매시장의 안정 또는 활성화에 있어서 중요한 전제조건이 될 것이다.

다음으로 주택임대차시장과 관련하여, 첫째, 전세가격은 소비자물가상승률을 상회하면서 지속적인 상승세를 보이고 있으며, 월세가격은 전세가격에 비해 안정적인 수준을 보이고 있으나 속칭 ‘반전세’와 같이 임대보증금 규모가 큰 월세의 가격 상승폭이 임대보증금에 적은 월세에 비해 더 큰 것으로 나타났다. 둘째, 주택공급의 경우, 임대주택으로 바로 활용 가능한 준공 물량의 규모는 2011년 이후 크게 변동이 없으며, 아파트 입주물량도 과거 2000년대 초반 호황기 수준은 아니지만 2014년 들어 장기 평균 물량을 상회하고 있다. 하지만 주택매매시장 동향에서 살펴봤듯이 주택인허가 물량이 2011년부터 지속 감소하고 있어서 향후 신규로 공급할 수 있는 임대주택의 양적 규모는 제한적일 가능성이 높다. 셋째, 수요 측면에서 전세는 공급에 비해 수요가 많은 수급불균형이 지속되고 있어 전세 가격 상승을 지속시키는 요인이 되고 있는 반면, 월세는 전세에 비해 상대적으로 수급불균형이 심하지 않은 상태이다. 이는 저금리 상황에서 시세차익보다는 운용수익을 추구하는 임대인들이 전세를 월세로 전환하면서 나타난 결과라 할 수 있다. 마지막으로 전월세 거래는 매년 지속적으로 늘고 있고 매매거래량의 약 3배 규모라 할 수 있는데, 최근 4년간 전월세 거래량 추이를 보면 전세 비중이 감소하고 월세 비중이 늘어나는 양상을 띠고 있다.

이상의 서울시 임대차시장 동향을 볼 때, 현재와 같은 경제의 저성장이 계속되고 저금리 기조가 유지될 경우, 수급불균형에 의한 전세가격 상승 요인은 지속될 것으로 예상된다. 매매에 의한 시세차익 기대가 줄어들고 가격하락의 우려가 상존할 경우, 임차인은 주택구입을 유보하고 전세 거주를 선호하며 임대인은 월세 운용을 통한 임대수익을 선호하는 경향이 더욱 강화될 것이기 때문이다. 그리고 이에 따라 전세의 월세 전환은 점진적으로 계속 진행될 것으로 예상된다.



03

서울시 주택거래의 특성

- 1_이용자료 및 분석방법
- 2_매매 거래
- 3_전세 거래
- 4_보증부 월세 거래
- 5_거래유형별 특성 비교

03 | 서울시 주택거래의 특성

1_이용자료 및 분석방법

1) 이용자료

서울의 주택거래 실태를 분석하기 위해 국토교통부에서 제공하고 있는 주택 매매 및 전월세 실거래 자료를 활용했다. 해당 실거래 자료는 국토교통부가 별도로 구축한 웹사이트 (<http://rt.molit.go.kr>)를 통해 내려받을 수 있으며, 신규로 이루어지는 매매 거래와 전세 및 보증부 월세(이하 월세) 거래에 관한 사항이 월단위로 제공되고 있다. 구체적으로는 [표 3-1]과 같이 주택유형에 따라 소재지, 단지명, 거래유형, 전용면적(또는 계약면적), 계약일, 거래가격, 층, 건축연도에 대한 정보가 정리되어 있다.

[표 3-1] 국토교통부의 실거래 자료 구성 항목

구분	주택유형	구성 항목
매매 거래	· 단독·다가구주택 · 연립·다세대주택	소재지(시군구, 읍면동, 도로명), 단지명, 면적, 대지권 면적, 계약일, 거래금액, 층, 건축연도
전월세 거래	· 아파트	소재지(시군구, 읍면동, 도로명), 전월세 구분, 면적, 계약일, 보증금, 월세, 층, 건축연도

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

2) 분석방법

이 연구는 매매 거래와 전월세 거래가 각각 집계되기 시작한 2006년과 2011년부터 2014년 말까지의 시계열 자료를 분석대상으로 삼았다.⁴⁾ 기본적으로 서울에서 신규로 이루어진 매매 거래와 전월세 거래에 대해 주택유형, 전용면적, 거래금액, 건축연도를 기준으로 거

4) 국토교통부가 제공하는 실거래 물건 정보는 기존 거래와 차이가 심한 거래나 일부 정보가 누락된 거래 등을 자체 기준에 따라 제외한 것이다. 따라서 실거래 물건의 총량과 국토교통부의 실거래 정보 제공 건수가 반드시 일치하지는 않는다. 한편, 실거래 자료 분석 시 국토교통부에 의해 일차적으로 걸러졌음에도 일부 수치가 지나치게 높거나 낮은 거래 정보가 발견되었기 때문에 해당 거래 건은 제외하고 분석을 진행했다.

래 특성을 파악하고자 했으며, 거래금액의 경우 전국 시·도와 서울시의 비교, 서울시 자치구들 간의 비교도 진행하였다⁵⁾.

국토교통부의 실거래가 시스템에 근거할 때, 2006년부터 2014년까지의 매매 거래는 서울시 102.1만 건, 수도권 309.7만 건, 전국 672.8만 건이었으며, 2011년부터 2014년까지의 전월세 거래는 서울시 115.8만 건, 수도권 253.4만 건, 전국 391.7만 건이었다.

[표 3-2] 국토교통부의 실거래 정보 제공 물건 수

(단위: 건)

구분		서울시	수도권	전국
매매 거래	단독·다가구주택	102,888	212,148	632,716
	연립·다세대주택	330,686	821,154	1,153,067
	아파트	587,286	2,063,317	4,942,074
	계	1,020,860	3,096,619	6,727,857
전월세 거래	단독·다가구주택	403,607	749,946	1,234,375
	연립·다세대주택	188,115	399,576	469,674
	아파트	565,821	1,384,814	2,212,766
	계	1,157,543	2,534,336	3,916,815

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

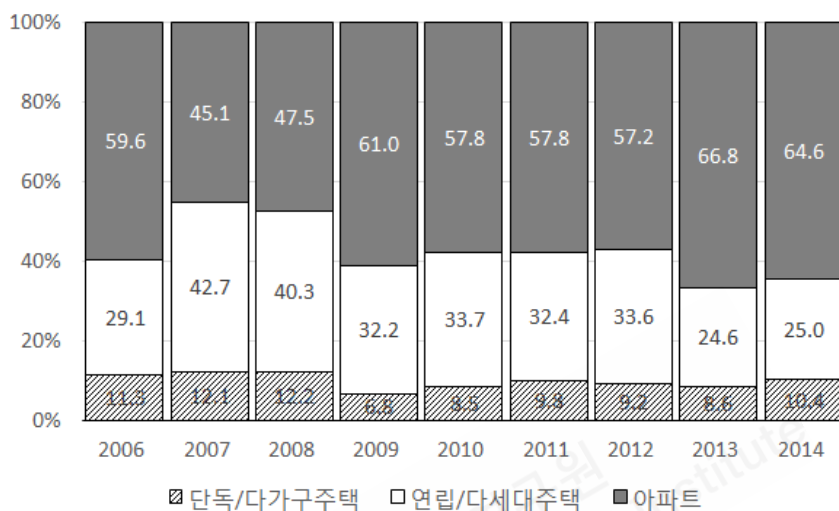
2_매매 거래

1) 주택유형·전용면적·경과연수에 따른 특성

우선, 주택유형별로 매매 거래 추이를 살펴보면 [그림 3-1]과 같다. 2007년과 2008년을 제외하면 2006년부터 2014년까지 아파트 거래 비중이 과반수를 점하고 있다. 이러한 경향은 2013년부터 더욱 강해지고 있는데, 2013년에는 66.8%, 2014년에는 64.6%의 거래

5) 거래금액의 비교는 명목가격을 기준으로 하였으며, 계절조정이나 물가상승률 등은 고려하지 않았다. 또한 이하의 분석은 신규 거래 주택의 매매·전세·월세 가격의 시계열적 변화 추이를 검토한 것으로, 자동계약갱신 또는 재계약이 이루어진 물건 등에 대한 정보는 상당수 제외되었을 것으로 예상된다. 따라서 한국감정원 등에서 시장상황을 나타내기 위해 생산하는 각종 가격지수와는 다소 성격이 다르다고 할 수 있다.

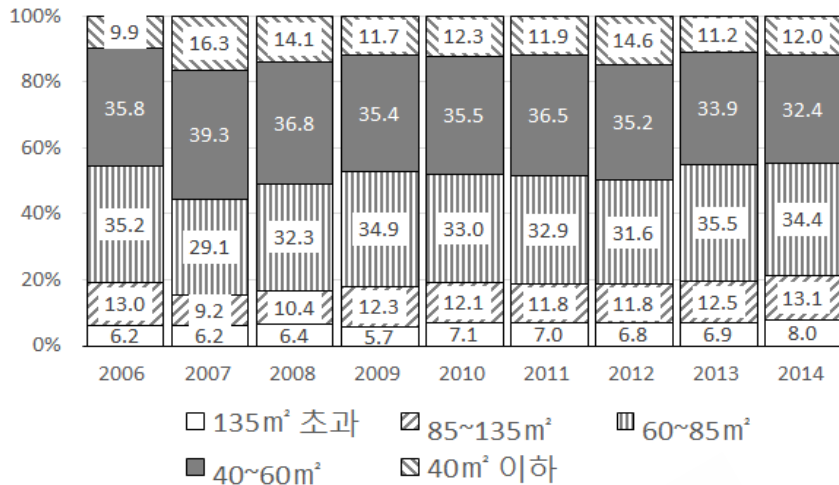
가 아파트 매매였다. 단독·다가구주택의 거래 비중은 10% 내외의 수준이 지속 유지되고 있으며, 연립·다세대주택의 거래 비중은 2007년 42.7%로 정점에 이르렀다가 그 후 계속 감소하여 2014년 25.0%까지 낮아졌다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-1] 주택유형별 매매 거래 비중

전용면적을 기준으로 할 때, 40~60㎡, 60~85㎡의 중소형주택 거래가 활발함을 [그림 3-2]를 통해 알 수 있다. 2006년 71.0%였던 비중이 2014년 66.8%까지 감소했지만, 매년 전체 매매 거래의 60% 이상을 차지하고 있다. 특히 2013년부터는 60~85㎡ 주택의 비중이 40~60㎡ 주택의 비중을 넘어서고 있는 것으로 나타나 중형주택에 대한 매매 수요가 점차 늘어나고 있음을 짐작할 수 있다. 한편, 2007년을 기점으로 85㎡를 초과하는 대형주택의 매매 거래가 비록 소폭이지만 꾸준히 증가하고 있음도 확인할 수 있다.

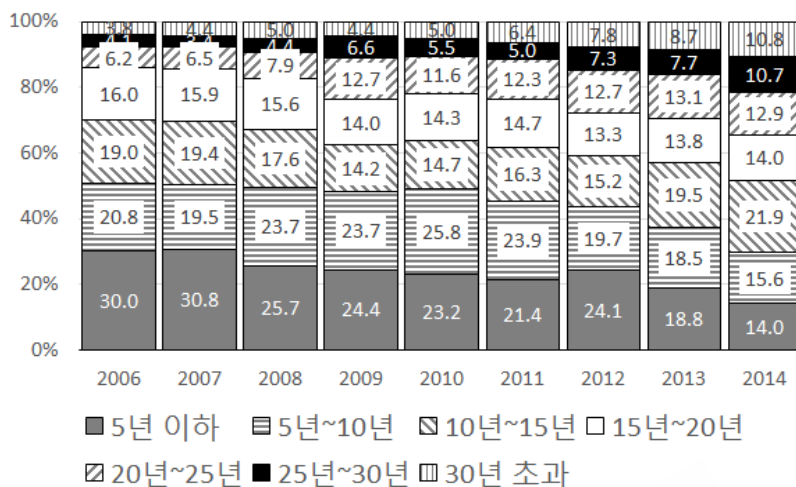


자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-2] 전용면적별 매매 거래 비중

거래 시점에서의 경과연수를 기준으로 몇 년 경과된 주택이 거래되는지 살펴보면 [그림 3-3]과 같이 나타낼 수 있다. 5년 이하, 5~10년 주택에 대한 거래 비중은 시간이 지날수록 점차 감소하는 것으로 나타났다. 반면, 10~15년 경과된 주택의 거래 비중은 2013년 들어서 2006년 비중을 넘어 다시 증가하기 시작했으며, 15~20년 주택의 비중은 2012년부터 소폭 증가했다. 20~25년, 25~30년, 30년 초과 주택의 거래 비중도 지속 증가하여 2014년 기준 10% 수준을 상회하고 있다.

그 결과, 시간이 지날수록 경과연수가 다양한 주택의 매매가 이루어지고 있음을 알 수 있다. 2014년을 기준으로 10~15년(21.9%), 5~10년(15.6%), 15~20년(14.0%), 5년 이하(14.0%), 20~25년(12.9%) 순으로 거래 비중이 높은 것으로 나타났으나, 그 이전 시기에 비해 특정 경과연수의 주택이 지배적이라고 보기는 어려운 상황이다. 이에 대해서는 주택 시장의 안정화로 신규주택 공급이 활발하지 않은 상황에서 상대적으로 경과연수가 오래된 재고주택의 거래 비중이 높아졌기 때문인 것으로 판단된다.

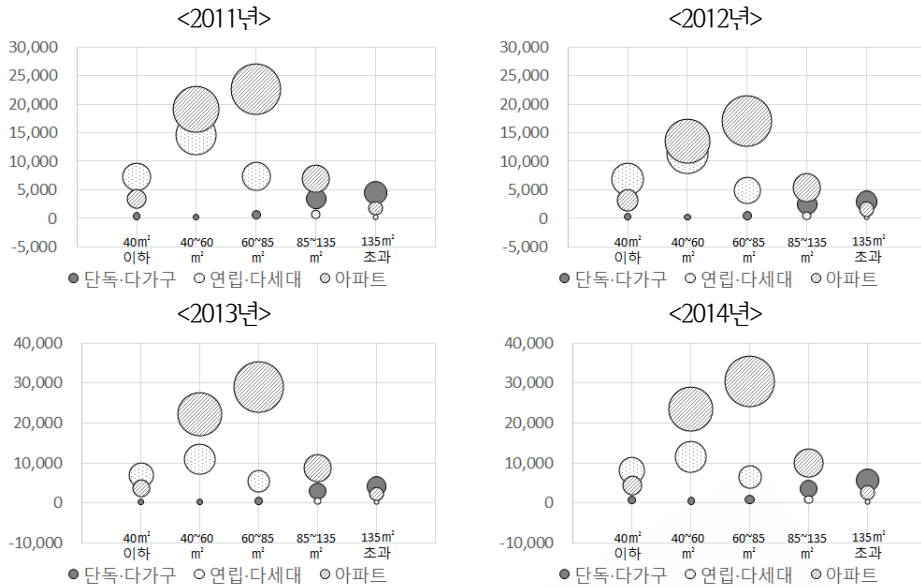


자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-3] 경과연수별 매매 거래 비중

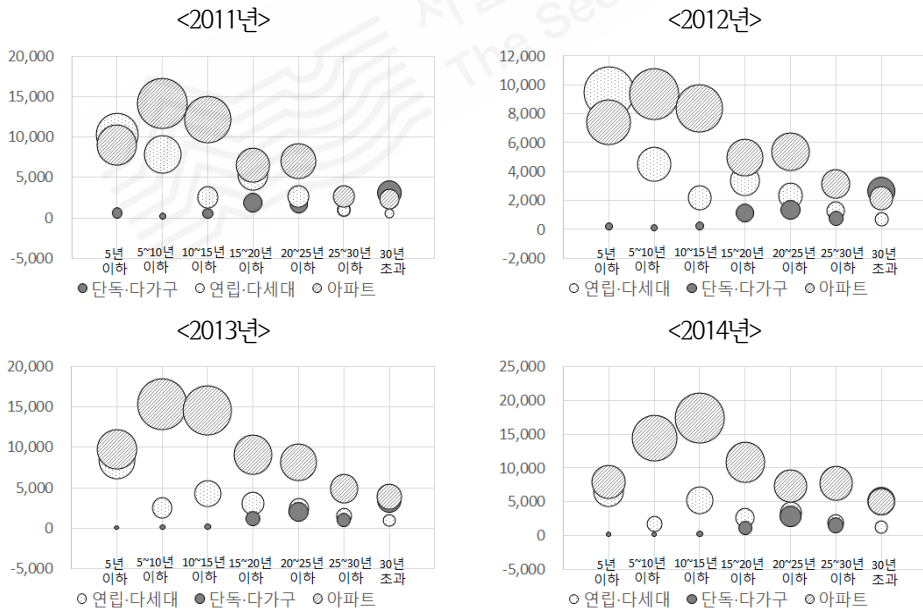
한편, 주택유형과 전용면적에 따른 매매 거래 건수를 교차하여 2011~2014년의 추이를 살펴보면, [그림 3-4]와 같이 나타낼 수 있다. 연도별로 비교했을 때, 거래 건수의 크기와 분포가 크게 변하지 않고 있음을 확인할 수 있다. 또한 전용면적이 60~85㎡인 아파트, 40~60㎡인 아파트, 40~60㎡인 연립·다세대주택의 매매 거래가 가장 활발했으며, 그 뒤를 잇는 것이 40㎡ 이하의 연립·다세대주택, 85~135㎡의 아파트, 60~85㎡의 연립·다세대주택인 것으로 드러났다. 단독·다가구주택의 거래는 부진한 것으로 보이는데, 85㎡를 초과하는 대형주택의 거래가 비교적 많은 것으로 나타났다.

[그림 3-5]는 주택유형과 경과연수에 따른 매매 거래 건수의 변화 추이를 나타낸 것이다. 최근 4년간의 변화양상을 살펴보면, 시기에 따라 매매 거래가 많은 주택의 종류가 다소 차이가 발생하고 있음을 알 수 있다. 2012년을 제외하면 5~10년 경과된 아파트의 매매 거래가 가장 활발했다. 그러나 2011~2012년만 해도 5년 이하의 연립·다세대주택의 매매 거래도 활발히 이루어졌는데, 2013~2014년에는 20년 이하의 아파트 매매 거래에 뒤쳐졌다. 반면, 단독·다가구주택은 아파트나 연립·다세대주택과 달리 경과연수가 오래된 주택일수록 매매 거래가 활발히 이루어지고 있는데, 이는 노후주택을 철거하고 공동주택을 신축·분양하고자 하는 목적과도 관련이 있을 것으로 생각된다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

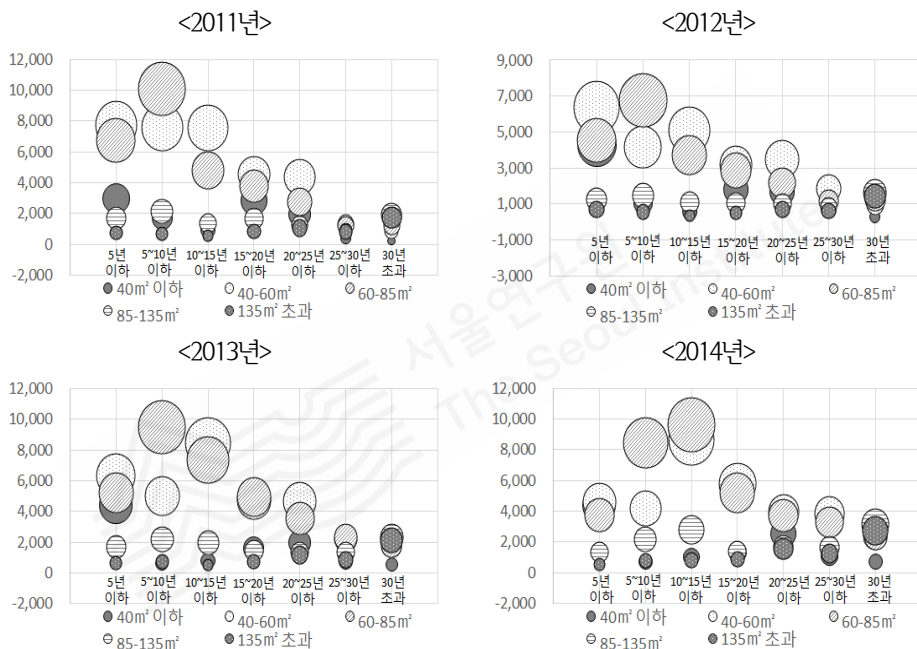
[그림 3-4] 주택유형 및 전용면적에 따른 매매 거래 건수의 분포(건)



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-5] 주택유형 및 경과연수에 따른 매매 거래 건수의 분포(건)

전용면적과 경과연수를 중심으로 매매 거래 건수를 살펴보면 [그림 3-6]과 같다. 2011~2013년은 60~85㎡의 5~10년 경과한 주택의 매매 거래가 가장 활발했으나 2014년에는 60~85㎡의 10~15년 경과한 주택의 매매 거래가 가장 많았다. 더불어 2014년 들어 40~60㎡의 10~15년 경과한 주택의 매매 거래가 60~85㎡의 5~10년 경과한 주택의 매매 거래를 앞지르고 있는 것으로 나타났다. 즉, 최근 들어서 경과연수가 오래된 주택, 소형 주택의 매매 거래가 활발해지고 있다고 할 수 있는데, 실수요자에 의해 저렴한 주택을 중심으로 매매 거래가 이루어지고 있음을 추측할 수 있다.



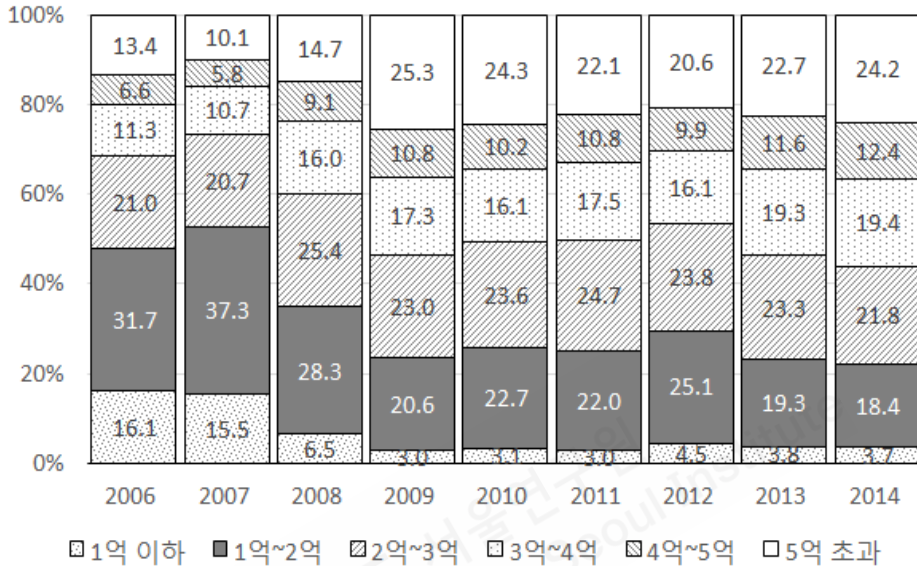
자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-6] 전용면적 및 경과연수에 따른 매매 거래 건수의 분포(건)

2) 매매가격에 따른 특성

매매가격대별 매매 거래 비중을 나타낸 [그림 3-7]에서 알 수 있듯이, 명목가격 기준으로 1억 원 이하, 1억~2억 원 주택의 매매 거래 비중이 감소하고 있는 반면, 3억 원 초과 주택의 매매거래 비중은 늘어나고 있다. 2억~3억 원의 주택 매매 거래 비중은 등락을 반복하

는 가운데 20%대 초반을 유지하고 있는 것으로 나타났다. 2006~2008년만 해도 1억~2억 원의 주택 매매 거래가 다수였으나, 2014년 들어서 2억~3억 원, 3억~4억 원의 매매 거래가 1억~2억 원의 거래 비중을 넘어섰다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-7] 매매가격대별 매매 거래 비중

매매가격의 연간 변화율을 주택유형에 따라 살펴보면, [표 3-3]과 같이 나타낼 수 있다⁶⁾. 평균값을 기준으로 할 때, 아파트는 2011~2014년 동안 2.0%(연 0.7%)의 매매가격 하락이 발생한 반면, 연립·다세대주택과 단독·다가구주택은 같은 기간 동안 각각 3.6%(연 1.2%), 1.8%(연 0.6%)의 매매가격 상승이 나타났다. 그러나 중위값 기준으로는 모든 유형의 주택에서 매매가격이 하락했으며, 단독·다가구주택에서 하락폭이 가장 컸다. 더불어 전용면적별 3.3㎡당 매매가격 변화율은 [표 3-4]와 같다⁷⁾. 3.3㎡당 평균 매매가격의 변

6) 2014년 기준으로 3.3㎡당 평균 매매가격은 아파트 1,925만 원(중위값 1,674만 원), 단독·다가구주택 1,399만 원(중위값 1,265만 원), 연립·다세대주택 1,338만 원(중위값 1,195만 원)이며, 최근 4년간 주택유형별 가격 순서는 지속되고 있다.

7) 2014년 기준으로 3.3㎡당 평균 매매가격은 40㎡ 이하 1,825만 원(중위값 1,601만 원), 85~135㎡ 1,766만 원(중위값 1,535만 원), 135㎡ 초과 1,765만 원(중위값 1,453만 원), 60~85㎡ 1,699만 원(중위값 1,529만 원), 40~60㎡ 1,675만 원(1,500만 원)

화율을 보면, 40㎡ 이하, 40~60㎡의 소형주택만 매매가격이 각각 9.2%(연 3.0%), 3.1%(연 1.0%) 상승했으며, 중대형 주택은 가격하락이 발생했다. 중위값 기준으로는 대형 주택의 매매가격만 하락했으며, 중형 이하의 주택에서 매매가격 상승이 나타났다.

【표 3-3】 주택유형별 3.3㎡당 매매가격의 변화율

(단위: %)

구분	평균값 기준		중위값 기준	
	'11~'14	연평균	'11~'14	연평균
전체	2.1	0.7	2.7	0.9
단독·다가구주택	1.8	0.6	△1.8	△0.6
연립·다세대주택	3.6	1.2	△0.1	0.0
아파트	△2.0	△0.7	△0.5	△0.2

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

【표 3-4】 전용면적별 3.3㎡당 매매가격의 변화율

(단위: %)

구분	평균값 기준		중위값 기준	
	'11~'14	연평균	'11~'14	연평균
전체	2.1	0.7	2.7	0.9
40㎡ 이하	9.2	3.0	8.5	2.7
40~60㎡	3.1	1.0	3.4	1.1
60~85㎡	△0.2	△0.1	2.4	0.8
85~135㎡	△1.7	△0.6	△1.8	△0.6
135㎡ 초과	△0.6	△0.2	△1.1	△0.4

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

원) 순으로 나타났다.

[표 3-5]는 서울시 25개 자치구별 3.3㎡당 평균 매매가격의 변화를 정리한 것이다. 서울시 전체로는 지난 4년간 2.1%(연 0.7%) 상승하였는데⁸⁾, 25개 자치구 중 평균 매매가격이 상승한 곳은 12개, 매매가격이 하락한 곳은 13개로 나타났다. 매매가격이 상승한 자치구 중 비교적 높은 변화율을 보인 자치구는 동작구(연 1.8%), 성동구(연 1.7%), 종로구(연 1.6%), 서대문구(연 1.5%), 광진구(연 1.1%) 등이다. 이들 지역은 매매가격이 높은 강남3구와 용산구에 인접한 곳이라는 공통점을 가지고 있는데, 그동안 인접 지역에도 불구하고 상대적으로 매매가격 수준이 낮았다는 특징이 있다. 반면, 매매가격이 하락한 자치구 중 하락 정도가 큰 자치구는 강남구(연 △1.5%), 노원구(연 △1.3%), 마포구(연 △1.1%), 중랑구(연 △0.8%), 강동구(연 △0.6%) 순으로 나타났다.

더불어 강남3구로 불리는 강남구, 서초구, 송파구와 용산구의 매매가격은 3.3㎡당 2천만~3천만 원을 상회하는 것으로 나타나 25개 구 중 매매가격이 높은 지역임을 확인할 수 있다. 그러나 이들 지역의 매매가격 변화율을 살펴보면, 지난 4년간 매매가격의 하락이 진행되거나 가격 정체상태가 지속되었다는 특성을 보이고 있다.

8) 타 시·도와 비교하면, 서울의 매매가격은 다른 시·도에 비해 가장 높은 수준을 보이고 있으며, 그 뒤를 같은 수도권에 속해 있는 경기도와 인천이 따르고 있다. 하지만, 매매가격 변화율을 보면 타 시·도에 비해 서울의 매매가격 상승률이 가장 낮은 것으로 나타났다. 최근 4년간 전국적으로 3.3㎡당 평균 매매가격이 16.5%(연 5.2%) 상승했고, 인접한 경기도와 인천시가 각각 6.1%(연 2.0%), 3.0%(연 1.0%) 상승했다.

[표 3-5] 자치구별 3.3㎡당 평균 매매가격 및 변화율

(단위: 만 원, %)

구분	2011	2012	2013	2014	변화율	
					'11~'14	연평균
강남구	3,356	3,259	3,248	3,211	△4.3	△1.5
강동구	1,884	1,872	1,832	1,849	△1.9	△0.6
강북구	1,164	1,132	1,151	1,157	△0.6	△0.2
강서구	1,382	1,304	1,361	1,378	△0.3	△0.1
관악구	1,438	1,433	1,426	1,480	2.9	1.0
광진구	1,775	1,796	1,786	1,835	3.4	1.1
구로구	1,356	1,321	1,370	1,369	1.0	0.3
금천구	1,168	1,152	1,160	1,186	1.5	0.5
노원구	1,425	1,330	1,346	1,371	△3.8	△1.3
도봉구	1,179	1,125	1,138	1,161	△1.5	△0.5
동대문구	1,453	1,427	1,426	1,473	1.4	0.5
동작구	1,687	1,710	1,791	1,779	5.5	1.8
마포구	1,934	1,877	1,924	1,870	△3.3	△1.1
서대문구	1,348	1,310	1,324	1,408	4.5	1.5
서초구	2,781	2,751	2,691	2,769	△0.4	△0.1
성동구	1,859	1,792	1,844	1,958	5.3	1.7
성북구	1,432	1,348	1,401	1,441	0.6	0.2
송파구	2,460	2,512	2,585	2,458	△0.1	0.0
양천구	1,623	1,579	1,648	1,645	1.4	0.4
영등포구	1,728	1,724	1,704	1,714	△0.8	△0.3
용산구	2,465	2,439	2,250	2,445	△0.8	△0.3
은평구	1,227	1,225	1,232	1,208	△1.5	△0.5
종로구	1,565	1,574	1,571	1,641	4.9	1.6
중구	1,842	1,759	1,881	1,898	3.0	1.0
종랑구	1,342	1,331	1,326	1,309	△2.5	△0.8

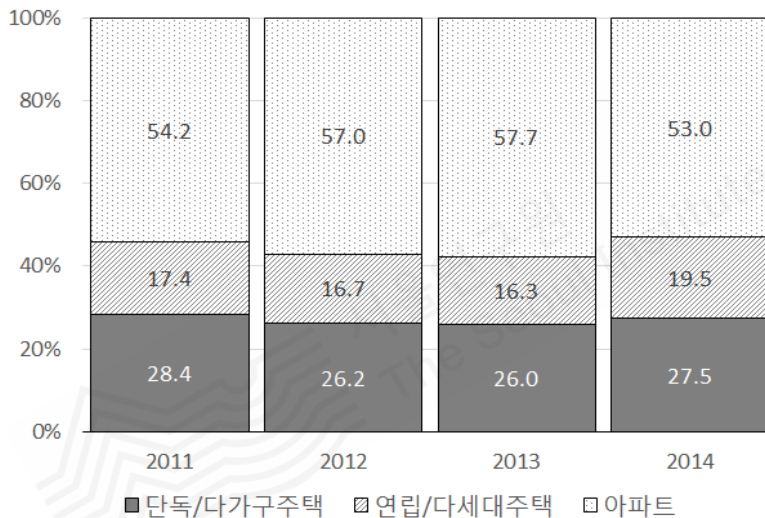
주: 음영은 가격 또는 변화율 상위 5개 지역, 빗금은 가격 또는 변화율 하위 5개 지역을 나타냄.

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

3_전세 거래

1) 주택유형·전용면적·경과연수에 따른 특성

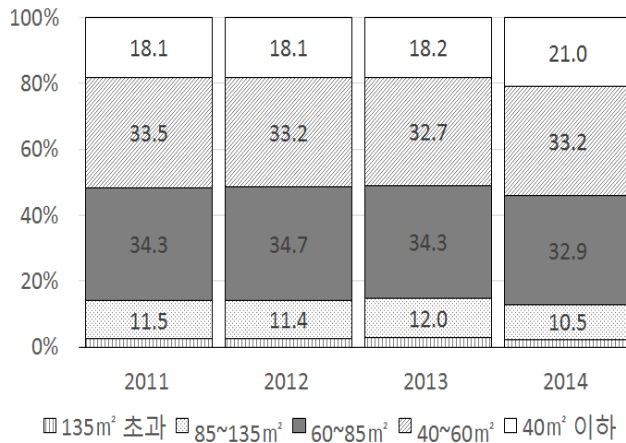
주택유형별로 전세 거래 추이를 살펴보면 [그림 3-8]과 같다. 아파트의 전세 거래 비중이 과반수를 점하고 있으며, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택 순으로 높은 비중을 보이고 있다. 최근 4년간 아파트와 단독·다가구주택은 각각 1.2%p, 0.9%p 감소하고 연립·다세대주택은 2.1%p 증가했지만, 전반적으로 각 주택유형이 차지하는 비중은 큰 변동 없이 유지되고 있다고 볼 수 있다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-8] 주택유형별 전세 거래 비중

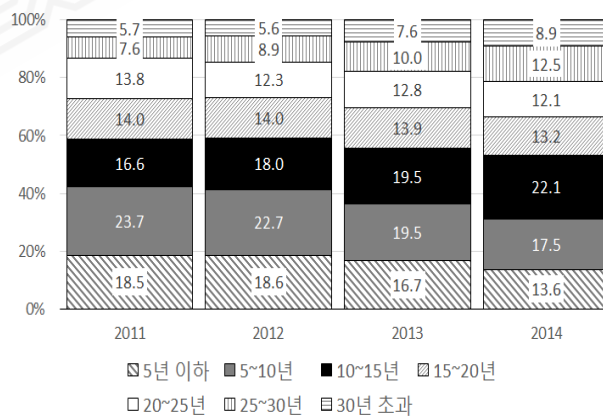
전용면적을 기준으로 할 때, 40~60㎡와 60~85㎡ 주택의 전세 거래 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 2011~2013년은 60~85㎡ 주택의 전세 거래 비중이 40~60㎡ 주택보다 높았으나, 2014년에는 40~60㎡ 주택의 전세 거래 비중이 더 높아졌다. 더불어 40㎡ 이하 주택의 전세 거래 비중도 2011~2013년은 18% 수준을 지속 유지하다가 2014년 들어서 21%로 증가하는 양상을 보이고 있다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-9] 전용면적별 전세 거래 비중

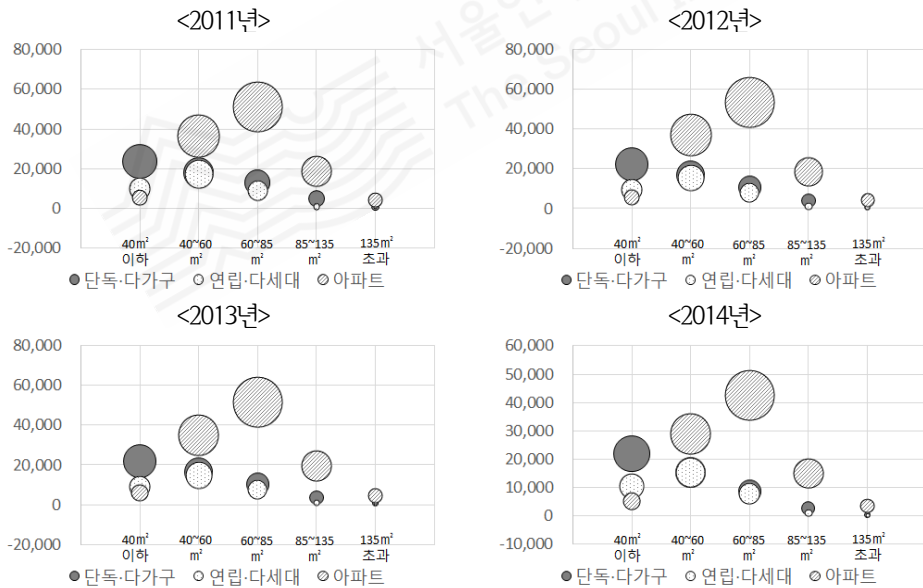
경과연수는 단독·다가구주택의 경우 2014년 10,696건이 미상(未詳)인 상태로, 이들을 제외하고 정리하면 [그림 3-10]과 같다. 2011년에는 5~10년, 5년 이하 주택의 전세 거래 비중이 다수를 차지하고 있었으나 이들의 비중은 점차 감소하였다. 더불어 15~20년, 20~25년 주택의 전세 거래 비중도 소폭 감소했다. 대신 10~15년, 25~30년, 30년 초과 주택의 비중이 늘어났으며, 그에 따라 시간이 지날수록 경과연수가 다양한 주택의 전세 거래가 이루어지고 있음을 알 수 있다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

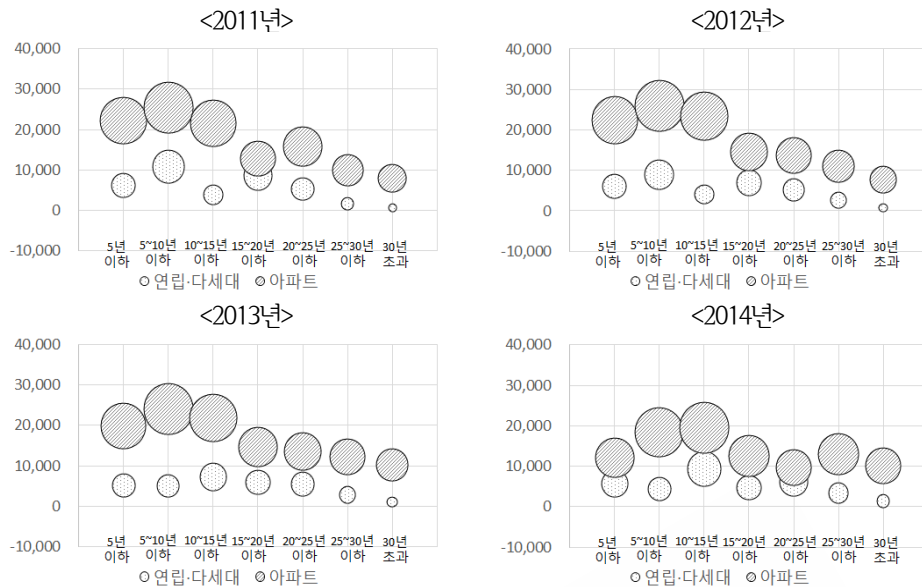
[그림 3-10] 경과연수별 전세 거래 비중

[그림 3-11]은 주택유형과 전용면적을 기준으로 전세 거래 건수의 4년간 추이를 나타낸 것이다. 연도가 바뀌어도 전세 거래 건수의 분포 양상은 크게 변화하지 않음을 알 수 있다. 60~85㎡의 아파트 전세 거래 건수가 지난 4년간 가장 많았으며, 40~60㎡의 아파트 전세 거래가 그다음을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 더불어 40㎡ 이하의 단독·다가구 주택에서의 전세 거래 건수도 적지 않은 양을 보이고 있어, 초소형 주택의 전세 거래는 단독·다가구주택을 중심으로 나타나고 있음을 알 수 있다. 그 외 85~135㎡의 대형 아파트, 40~60㎡의 소형 단독·다가구주택 및 연립·다세대주택의 전세 거래도 연간 1.5만 호 내외의 수준이 지속적으로 유지되고 있다. 주택유형과 경과연수를 통해 살펴본 전세 거래 건수의 분포는 [그림 3-12]와 같다. 단독·다가구주택의 경과연수가 미상인 경우가 많아, 연립·다세대주택과 아파트 위주로 살펴보았다. 아파트는 5~10년 경과된 주택의 전세 거래가 가장 활발했으나 2014년 들어서는 10~15년 경과된 주택의 전세 거래 건수에 미치지 못했다. 이는 연립·다세대주택에서도 유사하게 나타났는데, 아파트보다 이른 시점인 2013년부터 이러한 경향이 나타났다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

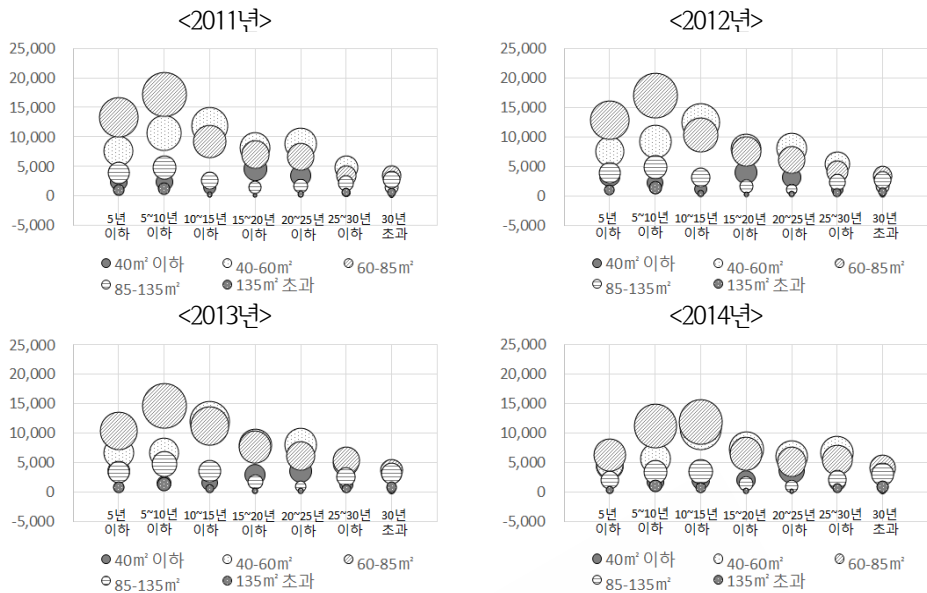
[그림 3-11] 주택유형 및 전용면적에 따른 전세 거래 건수의 분포(건)



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-12] 주택유형 및 경과연수에 따른 전세 거래 건수의 분포(건)

[그림 3-13]은 주택규모와 경과연수에 따른 전세 거래 건수의 분포를 나타낸 것이다. 최근 4년간 추이를 볼 때, 2013년까지는 5~10년 경과된 60~85㎡ 주택의 전세 거래가 가장 많이 이루어졌으나 2014년 들어와서는 10~15년 경과된 60~85㎡ 주택의 전세 거래가 더 많아졌다. 또한 40~60㎡ 주택의 경우, 2012년까지는 10~15년, 5~10년 순으로 전세 거래가 많았지만, 2013년부터는 15~20년, 20~25년 경과된 주택의 전세 거래가 5~10년 경과된 주택의 전세 거래보다 더 많은 양상을 보이고 있다. 전세가격이 지속적으로 상승하는 상황에서 비교적 전세가격이 저렴할 수 있는 경과연수가 오래된 주택에서 거주하는 경향이 나타나고 있는 것으로 생각된다.

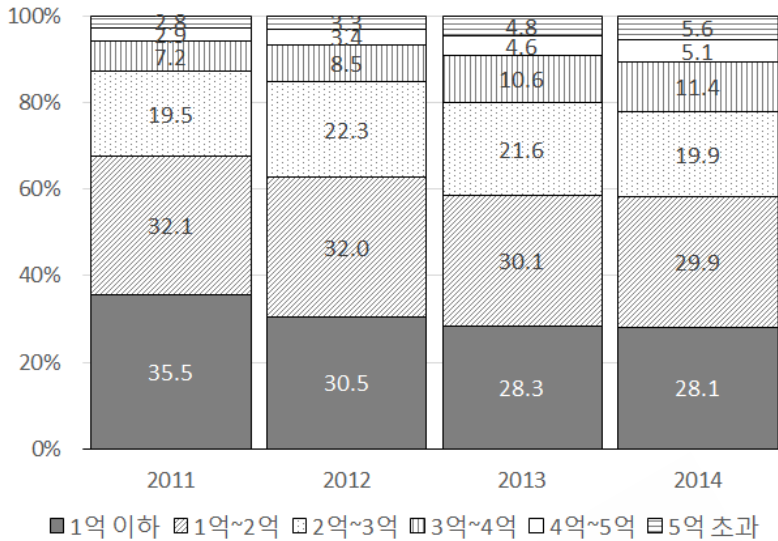


자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-13] 전용면적 및 경과연수에 따른 전세 거래 건수의 분포(건)

2) 전세가격에 따른 특성

전세가격대별 전세 거래 비중을 나타내면 [그림 3-14]와 같다. 2014년 기준으로 1억~2억 원의 비중(29.9%)이 가장 높고, 1억 원 이하(28.1%), 2억~3억 원(19.9%) 순으로 높은 비중을 보이고 있다. 최근 4년간의 추이를 살펴보면, 전세가격이 1억 원 이하, 1억~2억 원, 2억~3억 원인 전세 거래 비중이 감소한 반면, 그 이상의 전세가격에 해당하는 전세 거래의 비중은 늘어나고 있는 상황이다. 이처럼 저가 전세주택의 비중이 줄어들고 있는 것은 전세가격의 지속적인 상승의 영향이 크다고 할 수 있으며, 저가 전세주택 다수가 월 세주택으로 전환된 것도 주요 요인으로 작용했다고 볼 수 있다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-14] 전세가격대별 전세 거래 비중

전세가격의 연간 변화율을 주택유형에 따라 살펴보면, [표 3-6]과 같이 나타낼 수 있다⁹⁾. 서울시 전체적으로는 지난 4년간 평균값 기준 23.9%(연 7.4%) 상승하였다¹⁰⁾. 주택유형 별로는 2011~2014년 동안 연립·다세대주택이 27.7%(연 8.5%) 상승하여 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 뒤를 아파트(24.2%, 연 7.5%), 단독·다가구주택(21.3%, 연 6.7%)이 따르고 있다. 주택유형 전반적으로 높은 전세가격 상승률을 보이고 있다고 할 수 있다. 중위값 기준으로는 아파트와 연립·다세대주택이 각각 연 7.4%, 연 7.3% 상승하여 유사한 변화율을 보였으며, 단독·다가구주택은 연 6.5% 상승했다.

[표 3-7]은 전용면적에 따른 3.3㎡당 전세가격 변화율을 나타낸 것이다¹¹⁾. 평균값을 기준

9) 2014년 기준으로 3.3㎡당 평균 전세가격은 아파트 1,309만 원(중위값 1,217만 원), 연립·다세대주택 912만 원(중위값 837만 원), 단독·다가구주택 660만 원(중위값 614만 원)이다.

10) 지난 4년간 서울의 3.3㎡당 평균 전세가격 변화율은 전국 평균 변화율(연 7.7%)에 다소 못 미치는 것으로 나타났다. 높은 변화율을 보이고 있는 시·도는 세종시(연 15.3%), 대구시(연 11.8%), 충남(연 11.4%), 광주시(연 11.3%) 등으로, 서울시는 부산시(연 6.6%), 대전시(연 4.4%), 전북(연 6.5%), 경남(연 5.0%)을 제외하면, 타 시·도 중 가장 낮은 변화율을 보였다. 인접한 인천시와 경기도의 3.3㎡당 평균 전세가격은 2014년 기준으로 서울시 대비 각각 50.0%, 65.2%이나, 가격 상승률은 각각 연평균 8.3%, 8.1%로 서울의 전세가격 상승률을 웃돌았다.

으로 할 때, 85~135㎡, 60~85㎡인 주택의 전세가격 증가가 가장 큰 것으로 나타났으며, 40㎡ 이하 주택의 전세가격 증가가 그다음을 차지하고 있다. 이러한 경향은 중위값을 기준으로 할 때도 마찬가지로 나타났다.

[표 3-6] 주택유형별 3.3㎡당 전세가격의 변화율

(단위: %)

구분	평균값 기준		중위값 기준	
	'11~'14	연평균	'11~'14	연평균
전체	23.9	7.4	23.7	7.4
단독·다가구주택	21.3	6.7	20.9	6.5
연립·다세대주택	27.7	8.5	23.6	7.3
아파트	24.2	7.5	24.0	7.4

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[표 3-7] 전용면적별 3.3㎡당 전세가격의 변화율

(단위: %)

구분	평균값 기준		중위값 기준	
	'11~'14	연평균	'11~'14	연평균
전체	23.9	7.4	23.7	7.4
40㎡ 이하	24.6	7.6	21.4	6.7
40~60㎡	22.2	6.9	20.6	6.4
60~85㎡	26.1	8.0	24.2	7.5
85~135㎡	26.6	8.2	24.3	7.5
135㎡ 초과	22.9	7.1	20.6	6.4

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

11) 2014년 기준으로 3.3㎡당 평균 매매가격은 40㎡ 이하 926만 원(중위값 801만 원), 85~135㎡ 1,134만 원(중위값 1,071만 원), 135㎡ 초과 1,287만 원(중위값 1,258만 원), 60~85㎡ 1,132만 원(중위값 1,073만 원), 40~60㎡ 1,012만 원(922만 원) 순으로 나타났다.

[표 3-8]은 서울시 자치구별 3.3㎡당 평균 전세가격 및 변화율을 나타낸 것이다. 평균 전세가격이 높은 자치구로는 강남3구로 불리는 강남구(1,628만 원), 서초구(1,482만 원), 송파구(1,396만 원)가 있으며, 그 뒤를 성동구(1,189만 원), 중구(1,187만 원)가 따르고 있다. 평균 전세가격이 가장 낮은 자치구는 강북구(687만 원)이며, 금천구(708만 원), 도봉구(722만 원), 중랑구(755만 원), 은평구(772만 원) 등도 타 자치구에 비해 평균 전세가격이 낮은 편이다.

그런데 평균 전세가격 변화율로 살펴보면, 강남3구의 전세가격 상승률은 그리 높지 않다. 가장 높은 가격 변화율을 보인 자치구는 금천구로 지난 4년간 연평균 10.3% 상승했다. 그다음으로 중구(연 9.6%), 성동구(연 9.4%), 송파구(연 8.7%), 영등포구(연 8.6%) 순인 것으로 나타났다. 전세가격 변화율이 가장 낮은 자치구는 도봉구로 연평균 5.3% 상승했다. 그 외에도 노원구 및 서초구(각각 연 6.3%), 서대문구(연 6.5%), 강남구(연 6.6%) 등이 낮은 변화율을 보인 자치구에 속한다. 그러나 이같이 변화율이 낮은 자치구라 하더라도 물가상승률을 상회하는 변화율을 보이고 있으므로 전세가격 상승의 사각지대로 보기는 어려울 것이다.

[표 3-8] 자치구별 3.3㎡당 평균 전세가격 및 변화율

(단위: 만 원, %)

구분	2011	2012	2013	2014	변화율	
					'11~'14	연평균
강남구	1,344	1,387	1,516	1,628	21.1	6.6
강동구	771	866	880	960	24.5	7.6
강북구	556	623	638	687	23.6	7.3
강서구	733	789	870	907	23.8	7.4
관악구	753	818	868	928	23.1	7.2
광진구	846	950	989	1,054	24.6	7.6
구로구	707	775	819	891	26.0	8.0
금천구	528	590	636	708	34.0	10.3
노원구	739	773	821	889	20.3	6.3
도봉구	619	636	684	722	16.7	5.3
동대문구	735	795	828	897	22.1	6.9
동작구	883	927	1,009	1,084	22.8	7.1
마포구	895	963	1,055	1,115	24.6	7.6
서대문구	742	791	822	898	20.9	6.5
서초구	1,233	1,295	1,441	1,482	20.2	6.3
성동구	908	972	1,069	1,189	30.9	9.4
성북구	715	779	823	894	25.0	7.7
송파구	1,088	1,218	1,307	1,396	28.4	8.7
양천구	862	913	978	1,055	22.4	7.0
영등포구	826	917	965	1,056	27.9	8.6
용산구	876	945	1,046	1,107	26.4	8.1
은평구	611	676	715	772	26.4	8.1
종로구	804	898	953	1,004	24.9	7.7
중구	902	995	1,150	1,187	31.7	9.6
종량구	611	668	713	755	23.6	7.3

주: 음영은 가격 또는 변화율 상위 5개 지역, 빗금은 가격 또는 변화율 하위 5개 지역을 나타냄.

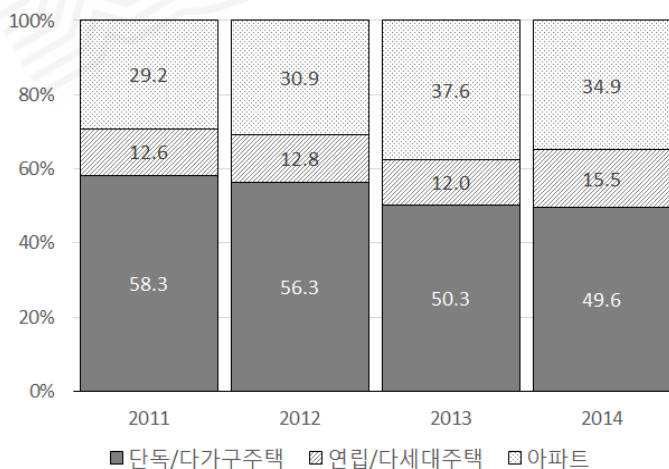
자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

4_보증부 월세 거래

1) 주택유형·전용면적·경과연수에 따른 특성

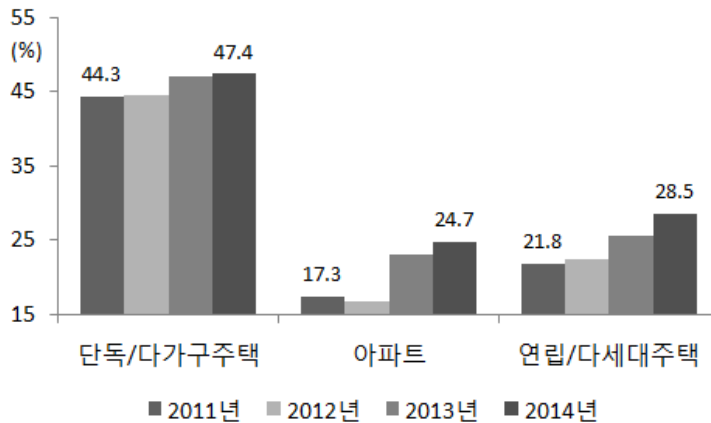
우선 주택유형별로 월세 거래 추이를 살펴보면, [그림 3-15]와 같이 단독·다가구주택의 비중이 줄고, 연립·다세대주택과 아파트의 비중이 늘어나고 있음을 알 수 있다. 단독·다가구주택의 비중은 2011년 58.3%에서 2014년 49.6%까지 8.7%p 감소했다. 반면, 연립·다세대주택의 비중은 2013년까지 12%대를 유지하다가 2014년 들어 15.5%로 증가했다. 또한 아파트의 비중은 2014년 34.9%로 2013년(37.6%)에 비해 다소 감소했으나 2011년(29.2%)에 비하면 5.7%p 늘어난 수치이다. 지난 4년간의 변화를 볼 때, 전반적으로 아파트의 월세 비중이 다른 주택유형보다 크게 늘어났음을 확인할 수 있다.

더불어 주택유형별 월세 거래를 전체 전월세 거래 대비 비중으로 살펴보면 [그림 3-16]과 같이 나타낼 수 있다. [그림 3-15]에서 확인했듯이 단독·다가구주택의 월세 거래가 전체 월세 거래에서 차지하는 비중이 줄어들고는 있지만, 단독·다가구주택의 전월세 거래에서 차지하는 비중은 소폭 상승하고 있다. 그러나 4년간 증가폭이 큰 것은 아파트, 연립·다세대주택이라 할 수 있다. 아파트의 경우, 2011년 17.3%에서 24.7%로 7.4%p 상승하였고, 연립·다세대주택은 2011년 21.8%에서 2014년 28.5%로 6.7%p 상승했음을 볼 때, 이들 유형의 주택에서 전세의 월세 전환이 활발히 이루어졌음을 짐작할 수 있다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-15] 주택유형별 월세 거래 비중

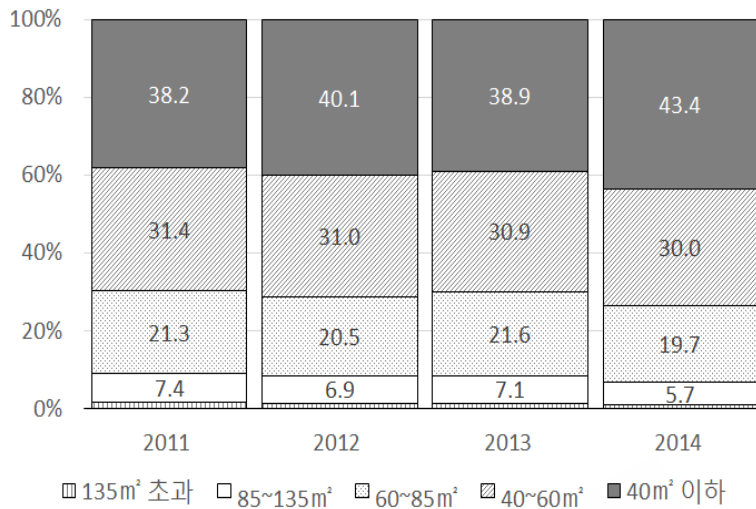


자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-16] 주택유형별 전월세 거래 중 월세 비중

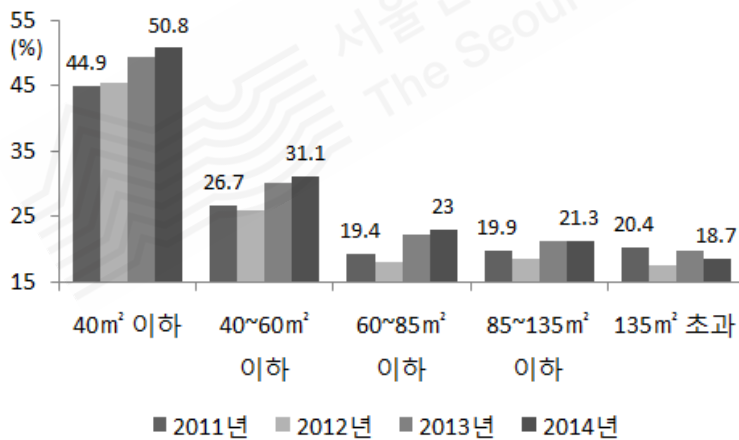
[그림 3-17]은 전용면적별 월세 비중 추이를 나타낸 것이다. 40㎡ 이하 주택의 비중이 매년 40% 내외의 수준을 점하고 있으며, 40~60㎡, 60~85㎡, 85~135㎡ 순으로 높은 비중을 차지하고 있다. 최근 4년간 40㎡ 이하 주택의 비중이 증가한 반면, 그 외의 주택은 대체로 소폭 감소하는 양상을 보였다. 40㎡ 이하, 40~60㎡ 주택의 월세 거래가 전체 월세 거래의 70% 내외를 차지하고 있으며, 이 비율은 시간이 지날수록 증가하고 있음을 고려할 때, 월세 거래는 소형주택을 중심으로 이루어지고 있음을 알 수 있다.

이와 함께 전용면적별 월세 거래 건수가 전월세 거래에서 차지하는 비중을 살펴보면, [그림 3-18]과 같다. 40㎡ 이하 주택의 월세 비중이 2014년 기준 50.8%로 다른 면적의 주택에 비해 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 그다음은 40~60㎡, 60~85㎡ 등이 차지하고 있어 전용면적이 작을수록 월세 위주로 거래되고 있음을 알 수 있다. 최근 4년간 전월세 거래 대비 월세 거래 비중 증가 양상을 검토하면, 40㎡ 이하 주택의 월세 비중이 2011년 44.9%에서 2014년 50.8%로 5.9%p 증가하여 가장 높은 증가를 보였다. 그다음으로 40~60㎡(4.4%p), 60~85㎡(3.6%p), 85~135㎡(1.4%p) 주택 순으로 월세 거래 비중의 증가가 나타났다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-17] 전용면적별 월세 거래 비중

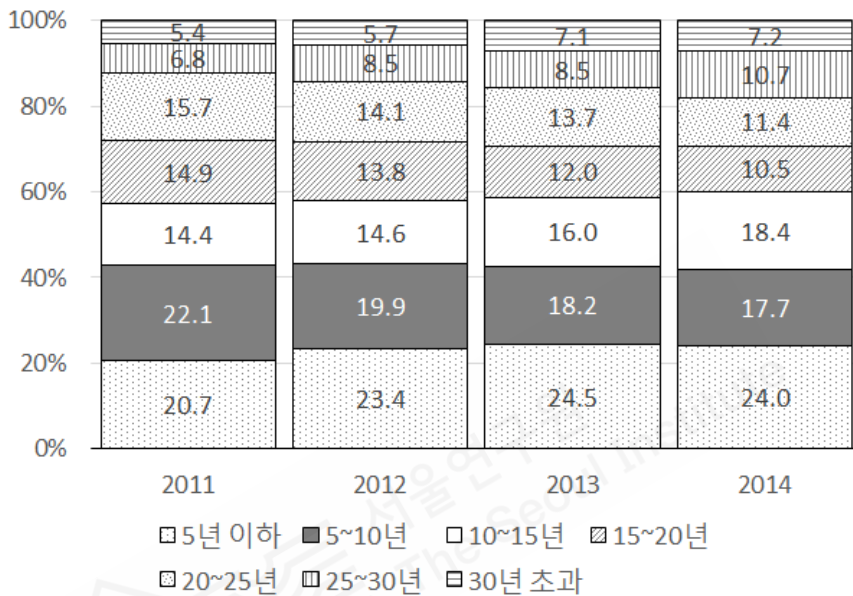


자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-18] 전용면적별 전월세 거래 중 월세 비중

경과연수별 월세 거래 비중을 나타내면 [그림 3-19]와 같다. 2011년의 경우 5~10년 경과된 주택의 비중이 22.1%로 5년 이하 주택(20.7%)을 제치고 다수를 점했지만, 2012년부터는 5~10년 경과된 주택의 비중이 감소하면서 5년 이하 주택의 비중이 다수를 차지하는

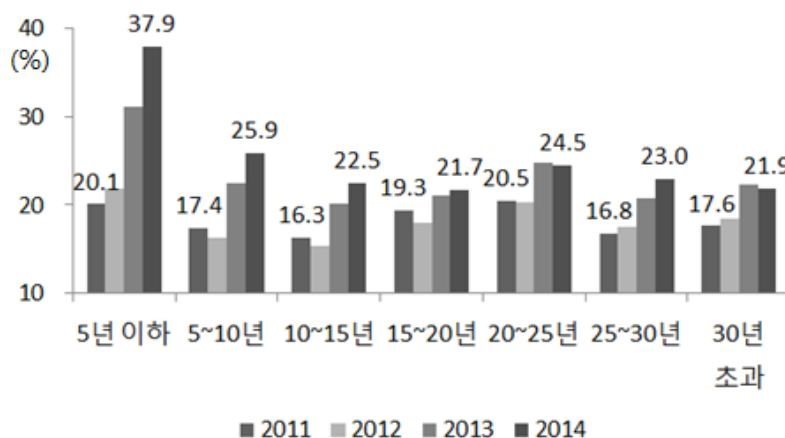
추세가 지속되고 있다. 2014년에는 10~15년 주택도 5~10년 주택보다 월세 거래가 더 많아졌다. 15~20년, 20~25년 주택의 월세 거래 비중이 최근 4년간 지속적으로 감소하고 있는 반면, 25~30년, 30년 초과된 주택과 같이 경과연수가 오래된 주택의 월세 거래 비중은 늘어나고 있는 추세이다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-19] 경과연수별 월세 거래 비중

[그림 3-20]은 경과연수별 월세 거래 건수가 전월세 거래에서 차지하는 비중을 나타낸 것이다. 2014년 기준으로 5년 이하 경과된 주택의 월세 비중이 37.9%로 가장 높았으며, 경과연수가 5년을 넘은 주택들은 2014년 기준으로 20%대의 월세 비중을 보이고 있다. 최근 4년간의 변화를 살펴보면, 5년 이하 주택의 월세 비중이 2011년 20.1%에서 2014년 37.9%로 17.8%p 증가하여 가장 큰 폭의 증가세를 보였다. 이를 통해 최근 공급된 주택에서 전세의 월세 전환이 늘어나고 있음을 짐작해볼 수 있다. 그 외 5~10년 주택은 8.5%p, 10~15년 주택 및 25~30년 주택은 각각 6.2%p, 20~25년 주택은 4.0%p, 15~20년 주택은 2.4%p 증가했다.

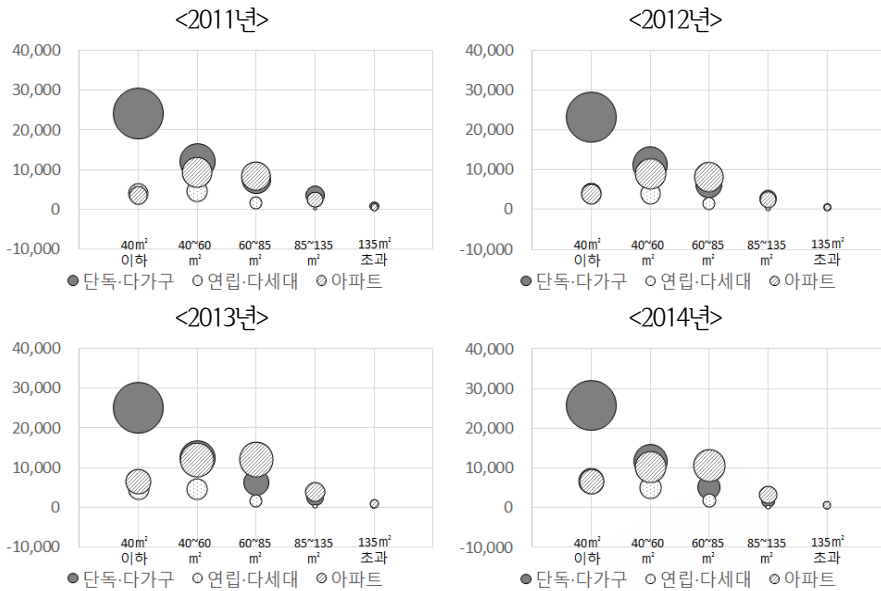


자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-20] 경과연수별 전월세 거래 중 월세 비중

한편, 주택유형과 전용면적에 따른 월세 거래 건수의 추이를 나타내면 [그림 3-21]과 같다. 월세 거래 건수의 규모 분포는 매년 거의 변화 없이 유지되고 있음을 알 수 있다. 가장 월세 거래 빈도가 높은 경우는 40㎡ 이하의 단독·다가구주택인 것으로 나타났으며, 40~60㎡의 단독·다가구주택과 아파트가 그 뒤를 따르고 있다.

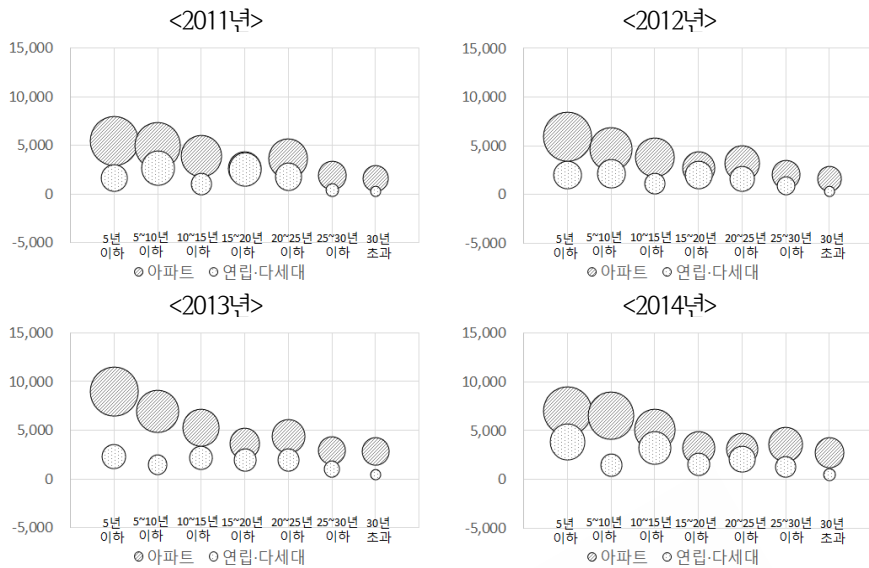
아파트의 경우 40~60㎡, 60~85㎡인 중소형 주택의 월세 거래가 비교적 다수를 차지하고 있는데, 2012년까지는 40~60㎡의 월세 거래가 더 많았으나 2013년부터는 60~85㎡의 월세 거래가 더 많아졌다. 여기에는 전세가격 상승에 따른 소위 반전세 계약 확산의 영향이 컸을 것으로 판단된다. 연립·다세대주택의 경우, 동일 전용면적 범위에서 단독·다가구주택이나 아파트에 비해 월세 거래 건수가 적은 상황으로, 2011년은 40~60㎡의 월세 거래가 가장 활발했으나 2012년 이후 40㎡ 이하의 월세 거래가 더 많아졌다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

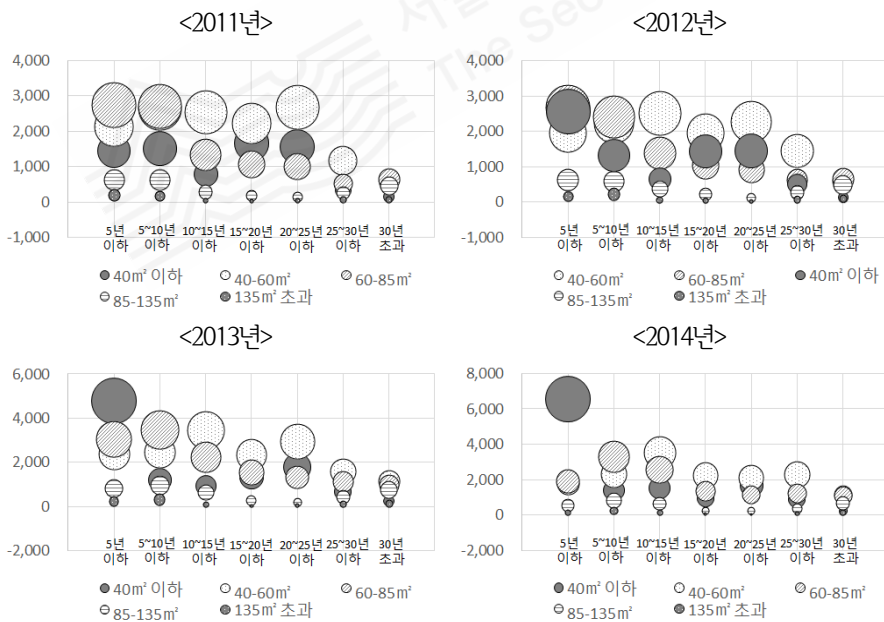
[그림 3-21] 주택유형 및 전용면적에 따른 월세 거래 건수의 분포(건)

[그림 3-22]는 주택유형과 경과연수를 기준으로 월세 거래 건수의 추이를 나타낸 것이다. 2014년 월세 거래가 이루어진 단독·다가구주택은 경과연수가 미상인 경우가 많아서 제외하고, 연립·다세대주택과 아파트를 중심으로 살펴보았다. 아파트의 경우 5년 이하 주택의 월세 거래가 가장 빈번했으며, 5~10년 경과된 주택이 그다음을 차지하고 있었다. 또한 2014년에는 25~30년 주택의 월세 거래가 20~25년, 15~20년 주택보다 더 많은 것으로 나타나 이전의 경향과 다른 양상을 보였으며, 이는 경과연수가 오래된 아파트로 월세 거래가 확산되고 있음을 시사한다. 연립·다세대주택의 경우, 2012년까지는 5~10년 주택의 월세 거래가 가장 많았으나 2013년부터는 5년 이하 주택의 월세 거래가 더 많아졌다. 더불어 전용면적과 경과연수를 토대로 월세 거래 건수의 추이를 살펴보면 [그림 3-23]과 같다. 2011~2012년과 2013~2014년의 양상이 상이하게 나타나고 있는데, 전자의 경우 비교적 다양한 면적과 경과연수의 주택에 대해 월세 거래가 고르게 나타나고 있는 반면, 후자는 40m² 이하이고 5년 이하 경과된 주택의 월세 거래가 유독 두드러지게 나타났다. 더욱이 2014년은 2013년에 비해 40m² 이하이면서 5년 이하 경과된 주택과 타 주택 사이의 월세 거래 건수 격차가 더 벌어졌다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-22] 주택유형 및 경과연수에 따른 월세 거래 건수의 분포(건)



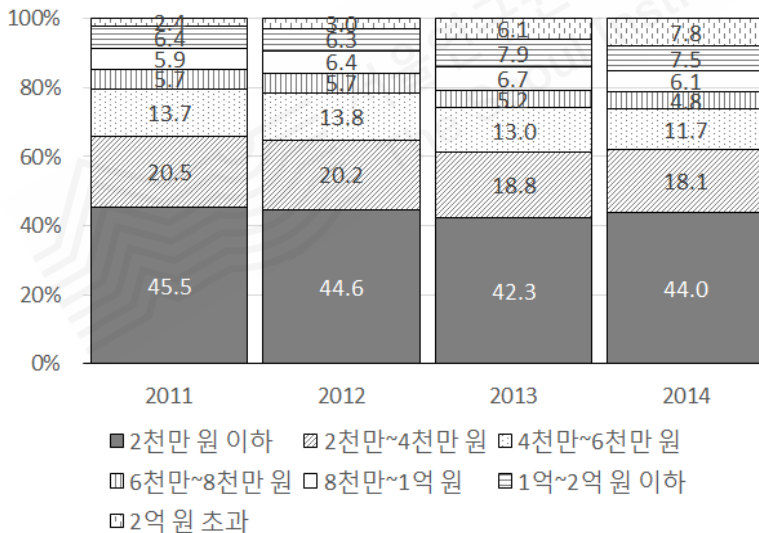
자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-23] 주택유형 및 경과연수에 따른 월세 거래 건수의 분포(건)

2) 월세가격에 따른 특성

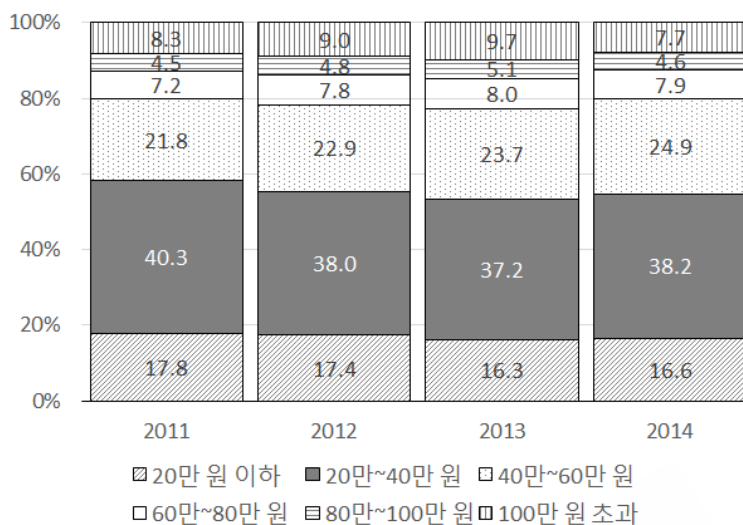
보증부 월세로 거래된 주택에 대해 임대보증금과 월임대료로 구분하여 각각의 추이를 살펴보면 [그림 3-24], [그림 3-25]와 같다. 임대보증금의 경우, 2014년 기준으로 2천만 원 이하의 비중(44.0%)이 가장 높았으며, 2천만~4천만 원(18.1%), 4천만~6천만 원(11.7%) 순으로 높은 비중을 보였다. 4년간의 추이를 볼 때, 8천만 원 이하의 임대보증금 비중은 감소하고 있는 반면, 8천만 원 초과 임대보증금 비중은 증가하고 있는데, 여기에는 반전세의 확산이 영향을 미쳤다고 볼 수 있다.

월임대료의 경우, 2014년 기준으로 20만~40만 원의 비중(38.2%)이 가장 높고, 40만~60만 원(24.9%), 20만 원 이하(16.6%)의 순으로 높은 비중을 차지하고 있다. 2011년과 비교하면, 40만 원 이하와 100만 원 초과의 월임대료 비중은 감소하는 반면, 40만 원 초과 100만 원 이하의 월임대료 비중은 소폭 증가하고 있는 것으로 나타났다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-24] 임대보증금 규모별 월세 거래 비중

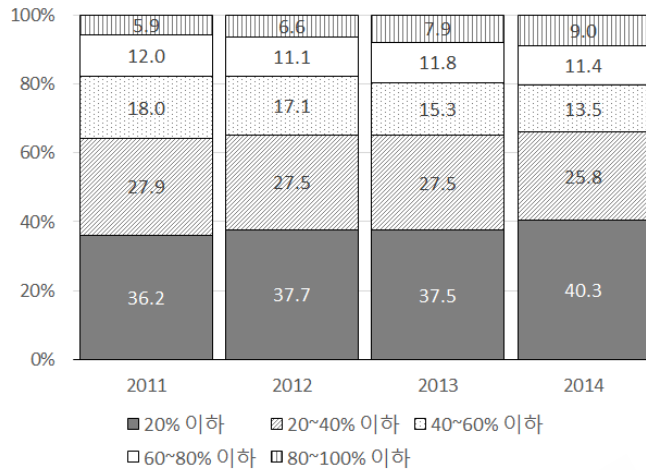


자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-25] 월임대료 규모별 월세 거래 비중

임대보증금의 수준을 검토하기 위해 월임대료에 전월세 전환율¹²⁾을 적용하여 산출한 임대보증금에 기존 임대보증금을 합한 금액(이하 월세전환보증금) 대비 임대보증금의 비율을 살펴보았다. [그림 3-26]과 같이 2014년 기준으로 그 비율이 20% 이하인 경우가 40.3%로 가장 높은 비중을 나타내고 있으며, 20~40%(25.8%), 40~60%(13.5%), 60~80%(11.4%), 80~100%(9.0%) 순이었다. 2011년과 비교할 때, 월세전환보증금 대비 임대보증금의 비율이 20% 이하인 월세 거래와 80%를 초과하는 월세 거래의 비중이 증가한 반면, 그 외의 월세 거래 비중은 감소하였다. 월세 거래에 있어서 비교적 저렴한 월세 거래와 고액의 월세 거래가 함께 증가하고 있는 상황이라 할 수 있다.

¹²⁾ 한국감정원에서 매월 발표하는 월세가가격동향조사의 서울시 권역별 전월세전환율을 이용하여 계산하였다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-26] 월세전환보증금 대비 임대보증금 비율

한편, 3.3㎡당 임대보증금 및 월임대료 추이를 주택유형과 전용면적에 따라 검토하면 [표 3-9], [표 3-10]과 같다. 전체적으로는 임대보증금의 경우 지난 4년간 평균값 기준 연 10.8% 상승했고, 월임대료는 연 4.2% 상승했으며, 중위값 기준으로는 임대보증금이 연 4.4%, 월임대료가 연 3.2% 상승한 것으로 나타났다. 임대보증금에서 평균값 기준 변화율과 중위값 기준 변화율에서 차이가 특히 큰 것으로 보아 반전세 확산의 영향으로 고액의 임대보증금이 다수 포함되었을 것으로 판단된다.

주택유형별로 살펴보면, 임대보증금의 경우 아파트, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택 순으로 변화율이 높았으며, 월임대료는 연립·다세대주택, 단독·다가구주택, 아파트 순으로 변화율이 높게 나타났는데, 아파트와 타 주택유형의 변화율 격차가 컸다¹³⁾. 전용면적 별로는 면적이 클수록 임대보증금 변화율이 높은 수준을 보인 반면, 월임대료 변화율은 평균값 기준으로 135㎡ 초과, 40㎡ 이하, 85~135㎡, 40~60㎡ 순으로 높았다¹⁴⁾. 대체로

13) 2014년 기준으로 월세 거래의 3.3㎡당 평균 임대보증금은 단독·다가구주택 215만 원(중위값 143만 원), 연립·다세대주택 352만 원(중위값 254만 원), 아파트 600만 원(중위값 396만 원)이었다. 또한 3.3㎡당 평균 월임대료는 단독·다가구주택 3.4만 원(중위값 3.0만 원), 연립·다세대주택 4.1만 원(중위값 3.4만 원), 아파트 4.3만 원(중위값 3.7만 원)이었다.

14) 2014년 기준으로 월세 거래의 3.3㎡당 평균 임대보증금은 40㎡ 이하 274만 원(중위값 178만 원), 40~60㎡ 366만 원(중위값

중형 주택보다는 소형과 대형 주택에서 월임대료 상승이 상대적으로 크게 나타났다.

[표 3-9] 주택유형별 3.3㎡당 임대보증금 및 월임대료의 변화율(2011~2014)

(단위: %)

구분		임대보증금		월임대료	
		평균값 기준	중위값 기준	평균값 기준	중위값 기준
전체		36.1 (연 10.8)	13.9 (연 4.4)	13.1 (연 4.2)	10.0 (연 3.2)
주택 유형	단독·다가구주택	7.5 (연 2.4)	4.3 (연 1.4)	12.2 (연 3.9)	13.1 (연 4.2)
	연립·다세대주택	17.8 (연 5.6)	7.7 (연 2.5)	30.1 (연 9.2)	17.3 (연 5.5)
	아파트	48.0 (연 14.0)	39.2 (연 11.7)	3.2 (연 1.1)	△5.5 (연 △1.9)

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[표 3-10] 전용면적별 3.3㎡당 임대보증금 및 월임대료의 변화율(2011~2014)

(단위: %)

구분		임대보증금		월임대료	
		평균값 기준	중위값 기준	평균값 기준	중위값 기준
전체		36.1 (연 10.8)	13.9 (연 4.4)	13.1 (연 4.2)	10.0 (연 3.2)
전용 면적	40㎡ 이하	11.9 (연 3.8)	5.0 (연 1.6)	17.5 (연 5.5)	11.3 (연 3.6)
	40~60㎡	30.1 (연 9.2)	7.2 (연 2.3)	2.7 (연 0.9)	2.6 (연 0.9)
	60~85㎡	68.5 (연 19.0)	80.0 (연 21.6)	0.0 (-)	4.3 (연 1.4)
	85~135㎡	108.8 (연 27.8)	97.8 (연 25.5)	12.9 (연 4.1)	23.5 (연 7.3)
	135㎡ 초과	122.6 (연 30.6)	180.7 (연 41.1)	23.4 (연 7.2)	73.8 (연 20.2)

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

236만 원), 60~85㎡ 528만 원(중위값 377만 원), 85~135㎡ 544만 원(중위값 297만 원), 135㎡ 초과 614만 원(중위값 338만 원)이었다. 또한 3.3㎡당 평균 월임대료는 40㎡ 이하 4.9만 원(중위값 4.2만 원), 40~60㎡ 3.1만 원(중위값 2.9만 원), 60~85㎡ 2.9만 원(중위값 2.4만 원), 85~135㎡ 2.7만 원(중위값 2.0만 원), 135㎡ 초과 3.2만 원(중위값 2.4만 원)이었다.

[표 3-11]은 월임대료를 보증금으로 전환하여 산출한 월세전환보증금의 분포를 전세보증금과 비교한 것이다. 월세전환보증금의 경우, 금액이 낮은 구간일수록 더 많은 월세 주택이 분포하고 있다. 비중이 다소 줄어들고 있기는 하지만, 2014년 기준으로도 전체 월세 거래의 절반 정도가 보증금 1억 원 이하에 집중되어 있다. 전세보증금의 분포 역시 이와 유사하나 2013년부터는 1억 원 이하보다 1억~2억 원의 전세 거래 비중이 더 큰 상황이며, 월세에 비해 특정 금액 구간에 집중되어 있는 정도가 덜하다. 곧, 월세 주택은 전세 주택과 비교했을 때보다 저렴한 구간에 많이 분포하고 있다고 할 수 있다.

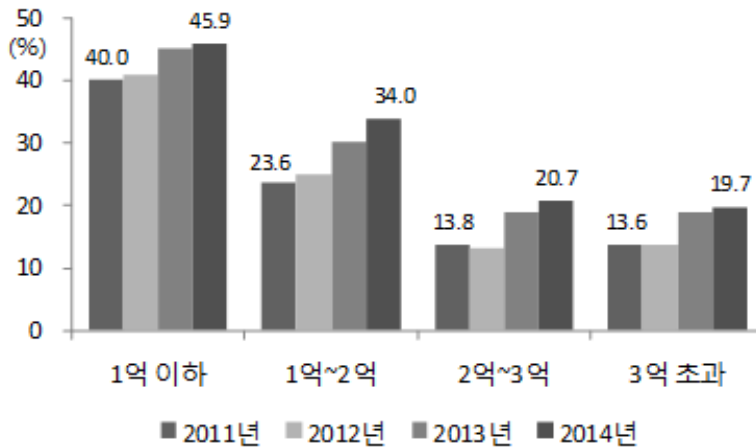
[표 3-11] 월세전환보증금 및 전세보증금의 분포 비교

(단위: %)

구분		1억 이하	1억~2억	2억~3억	3억 초과	계
'11	전세	35.5	32.1	19.5	12.9	100
	월세	61.1	25.6	8.1	5.3	100
'12	전세	30.5	32.0	22.3	15.2	100
	월세	56.3	28.3	9.0	6.4	100
'13	전세	28.3	30.1	21.6	20.0	100
	월세	50.8	28.2	11.0	10.1	100
'14	전세	28.1	29.9	19.9	22.1	100
	월세	47.9	30.8	10.4	10.8	100

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

또한 [그림 3-27]은 동일한 (월세전환)보증금 구간에서 월세 거래가 전월세 거래에서 차지하는 비중을 나타낸 것이다. 2014년 기준으로 1억 원 이하가 45.9%, 1억~2억 원이 34.0%, 2억~3억 원이 20.7%, 3억 원 초과가 19.7%를 차지하고 있어, 월세전환보증금 규모가 작을수록 전월세 거래 중 월세가 차지하는 비중이 큰 것으로 나타났다. 최근 4년간 변동폭을 살펴보면, 월세전환보증금이 1억~2억 원인 월세 주택이 10.4%p 증가하여 가장 높은 수치를 기록했으며, 2억~3억 원(6.9%p), 3억 원 초과(6.1%p), 1억 원 이하(5.9%p) 순으로 변동폭이 컸다. 전월세 거래 중 월세 비중이 상대적으로 낮았던 월세전환보증금 1억 원 초과 구간에서도 월세 비중이 지속적으로 늘어나고 있음을 알 수 있다.



자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

[그림 3-27] 월세전환보증금별 전월세 거래에서 월세 거래의 비중

이상과 같은 분포를 보이는 월세가격을 완전월세로 환산하고¹⁵⁾ 3.3㎡당 평균 금액으로 계산하여 변화율을 살펴보면 [표 3-12], [표 3-13]과 같이 나타낼 수 있다. 우선 서울시 전체적으로는 평균값을 기준으로 할 때 지난 4년간 연평균 2.5%(중위값 연 0.6%) 상승한 것으로 드러나 전세가격에 비하면 변화율이 낮은 수준을 기록했다. 주택유형별로는 아파트를 제외한 타 주택유형의 월세가격이 모두 소폭 하락했으며, 가격이 상승한 아파트도 연 0.9% 상승에 그쳤다¹⁶⁾. 전용면적별로는 면적이 넓을수록 가격 변화율이 높은 것으로 나타났다. 소형 주택에서는 월세가격 변화율이 연 2% 내외로 낮았지만, 중대형 주택을 중심으로 전세가격 변화율 이상의 수준을 보였다¹⁷⁾.

15) 임대보증금과 월임대료를 지불하는 월세의 가격 변화를 살펴보기 위해서는 완전월세로 전환하는 방법, 완전보증금으로 전환하는 방법이 있을 수 있다. 전월세전환율이 항상 일정하다면 양자의 변화율은 동일할 것이나, 전월세전환율이 지속적으로 하락하는 상황에서는 완전보증금으로 전환하는 방법이 완전월세로 전환하는 방법에 비해 더 높은 변화율을 보이게 된다. 예를 들어 서울시 월세가격 변화율을 완전보증금으로 전환하여 살펴보면 평균값 기준 연 10.5%까지 상승한 것으로 나타난다. 최근처럼 임대보증금 규모가 큰 반전세 거래가 월세 거래에 다수 포함되는 상황에서는 완전보증금으로 전환하는 방법이 일면 타당할 수 있겠으며, 완전월세로 전환할 경우 보증부 월세의 성격을 제대로 드러내는 데 한계가 있을 수 있지만, 면적, 경과연수, 거래가격 등의 측면에서 월세와 전세가 긴밀하게 연결된 대체 시장으로 보기에는 어려워 완전보증금 전환 방법을 일률적으로 적용하기 곤란하다는 점, 월세의 전세 전환율이 공표되고 있지 않다는 점 등을 감안할 때, 완전월세로 전환하여 월세가격 변화를 검토하는 것이 더 타당할 것으로 판단하였다.

16) 2014년 기준으로 완전월세로 환산한 3.3㎡당 평균 월세가격은 단독·다가구주택 52만 원(중위값 48만 원), 연립·다세대주택 70만 원(중위값 63만 원), 아파트 151만 원(중위값 131만 원)이었다.

[표 3-12] 주택유형별 3.3㎡당 월세가격의 변화율(완전월세로 환산)

(단위: %)

구분	평균값 기준		중위값 기준	
	'11~'14	연평균	'11~'14	연평균
전체	7.8	2.5	1.9	0.6
단독·다가구주택	△2.2	△0.7	△2.0	△0.7
연립·다세대주택	△2.1	△0.7	△2.0	△0.7
아파트	2.6	0.9	1.2	0.4

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)**[표 3-13]** 전용면적별 3.3㎡당 월세가격의 변화율(완전월세로 환산)

(단위: %)

구분	평균값 기준		중위값 기준	
	'11~'14	연평균	'11~'14	연평균
전체	7.8	2.5	1.9	0.6
40㎡ 이하	0.0	0.0	△0.4	△0.1
40~60㎡	6.6	2.1	3.1	1.0
60~85㎡	19.1	6.0	25.1	7.7
85~135㎡	41.4	12.2	87.0	23.2
135㎡ 초과	48.4	14.1	188.9	42.4

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

17) 2014년 기준으로 완전월세로 환산한 3.3㎡당 평균 월세가격은 40㎡ 이하 49만 원(중위값 46만 원), 40~60㎡ 84만 원(중위값 71만 원), 60~85㎡ 142만 원(중위값 131만 원), 85~135㎡ 193만 원(중위값 177만 원), 135㎡ 초과 324만 원(중위값 308만 원)이었다.

[표 3-14]는 서울시 25개 자치구별 3.3㎡당 평균 월세가격의 변화를 완전월세 기준으로 정리한 것이다. 2014년 기준으로 평균 월세가격이 높은 자치구는 강남구(161만 원), 서초구(150만 원), 송파구(130만 원), 성동구 및 중구(각각 106만 원) 순으로 나타났다. 반대로 평균 월세가격이 가장 낮은 자치구는 금천구(52만 원)이며, 강북구(56만 원), 중랑구(58만 원), 도봉구(60만 원), 은평구(64만 원)가 그다음으로 낮은 수준을 보이고 있다.

자치구별 지난 4년간의 월세가격 변화율을 살펴보면, 가장 높은 가격 변화율을 보인 자치구는 성동구로 지난 4년간 연평균 5.5% 상승했다. 그다음으로 송파구(연 4.5%), 양천구(연 4.4%), 마포구(연 3.7%), 중구 및 서대문구(각각 연 3.6%) 순인 것으로 나타났다. 월세가격 변화율이 가장 낮은 자치구는 도봉구로 연평균 1.1% 하락했다. 그 외에도 강동구(연 △1.0%), 노원구(연 △0.9%), 동대문구(연 △0.5%), 서초구(연 0.3%) 등이 낮은 변화율을 보인 자치구에 속한다.



[표 3-14] 자치구별 3.3㎡당 평균 월세전환보증금 및 변화율

(단위: 만 원, %)

구분	2011	2012	2013	2014	변화율	
					'11~'14	연평균
강남구	150	144	168	161	7.3	2.4
강동구	74	74	75	72	△2.9	△1.0
강북구	53	57	57	56	4.6	1.5
강서구	70	68	73	72	2.3	0.8
관악구	64	64	69	66	3.4	1.1
광진구	69	71	75	76	10.1	3.3
구로구	68	68	73	69	1.4	0.5
금천구	48	50	52	52	7.4	2.4
노원구	72	71	71	71	△2.6	△0.9
도봉구	62	61	62	60	△3.2	△1.1
동대문구	71	69	73	70	△1.5	△0.5
동작구	77	76	86	85	10.3	3.3
마포구	79	82	90	88	11.5	3.7
서대문구	69	68	76	77	11.1	3.6
서초구	149	150	164	150	1.0	0.3
성동구	91	92	101	106	17.4	5.5
성북구	70	75	78	77	9.8	3.2
송파구	114	125	140	130	14.0	4.5
양천구	79	80	92	90	13.8	4.4
영등포구	71	73	79	75	5.9	1.9
용산구	95	93	101	98	2.6	0.9
은평구	60	62	62	64	8.0	2.6
종로구	81	82	88	85	4.8	1.6
중구	96	101	119	106	11.1	3.6
중랑구	56	56	57	58	3.3	1.1

주: 음영은 가격 또는 변화율 상위 5개 지역, 빗금은 가격 또는 변화율 하위 5개 지역을 나타냄.

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

5_거래유형별 특성 비교

이상에서 국토교통부의 주택실거래 정보를 활용하여 서울시 내 주택 매매, 전세, 보증부 월세 거래의 특성을 각각 살펴보았다. 구체적으로는 주택유형, 전용면적, 경과연수, 거래 가격에 따라 각 거래유형의 특성을 검토하였는데, 이하에서는 이를 바탕으로 거래유형 간 특성을 비교하고자 한다.

1) 주택유형·전용면적·경과연수 비교

[표 3-15]는 2014년 기준 주택유형, 전용면적, 경과연수에 따른 거래 비중의 분포에 대해 매매, 전세, 월세를 비교·정리한 것이다. 우선 주택유형별 거래를 살펴보면, 매매와 전세 거래의 경우 아파트가 각각 전체 거래의 64.6%, 53.0%로 과반을 차지하고 있는 반면, 월세의 경우 단독·다가구주택이 49.6%로 가장 높은 비중을 차지하고 아파트는 34.9%에 머물고 있다. 위에서 살펴봤듯이, 매매 거래는 점차 아파트 비중이 늘어나고 있으며, 전세 거래는 아파트, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택 순의 비중이 큰 변화 없이 유지되고 있다. 월세 거래는 단독·다가구주택 비중이 가장 높지만, 아파트와 연립·다세대주택 비중이 점차 증가하고 있어 월세 거래가 여러 주택유형으로 확산되고 있음을 알 수 있다.

전용면적의 경우, 매매 거래는 60~85㎡가 34.4%로 가장 높은 비중을 보였으며, 전세 거래는 40~60㎡가 33.2%로 가장 높게 나타났다. 매매 거래에 비해 전세 거래로 유통되는 주택의 면적이 다소 작을 것으로 예상된다. 물론 매매 거래에서도 40~60㎡의 주택 거래가 32.4%이며, 전세 거래에서 60~85㎡의 주택 거래가 32.9%를 차지하고 있어 종합적으로 보면, 매매 거래와 전세 거래 모두 중소형 규모인 40~85㎡ 주택의 거래가 66% 수준을 점하고 있다고 볼 수 있다. 하지만, 월세의 경우 그 양상이 다소 상이하게 나타난다. 40㎡ 이하 주택의 월세 거래 비중이 지속적으로 증가하고 있으며, 전체 월세 거래의 43.4%에 이르고 있음을 볼 때, 소형주택 위주로 월세화가 진행되고 있음을 짐작할 수 있다.

경과연수의 측면에서는 매매 거래와 전세 거래 모두 10~15년 경과된 주택의 거래가 가장 활발한 것으로 나타났다. 그 뒤를 5~10년 경과된 주택이 따르고 있다. 2011년부터의 시계열 추이를 보면, 매매 거래와 전세 거래 모두 주택 경과연수가 5~10년, 5년 이하인 주

택의 비중이 점차 감소하고 있는 반면 10~15년 경과된 주택의 비중이 늘어나고 있다. 반면, 월세의 경우, 10~15년 경과된 주택의 거래가 18.4%로 적지 않은 비중을 차지하고 있지만, 그보다 높은 비중을 차지하는 것이 5년 이하 경과된 주택으로 월세 거래의 24.0%를 점하고 있으며, 이 비중은 계속 증가해왔다. 이상의 추세를 종합하면, 경과연수가 짧은 주택은 주로 월세로 거래되고 있으며, 매매와 전세 거래는 10년 이상 경과된 주택 위주로 이루어지고 있다고 볼 수 있다. 신축주택일수록 월세 거래가 활발히 이루어지고 있는 것은 최근 월세 확산 현상과 관련이 깊은 것이다. 더불어 경과연수가 오래된 주택일수록 전반적으로 거래 비중이 감소하고 있는데, 거래가 부진할 경우 주택개량에 대한 투자가 소홀히 되면서 주택의 노후화가 진행되고, 소유자는 적절한 주택으로의 이주나 자금조달 등에 곤란이 발생할 수 있다는 점도 유의할 필요가 있다.

[표 3-15] 주택유형, 전용면적, 경과연수에 따른 거래유형 비교(2014년)

(단위: %)

구분		매매	전세	월세
주택 유형	단독·다가구주택	10.4	27.5	49.6
	연립·다세대주택	25.0	19.5	15.5
	아파트	64.6	53.0	34.9
	계	100	100	100
전용 면적	40㎡ 이하	12.0	21.0	43.4
	40~60㎡	32.4	33.2	30.0
	60~85㎡	34.4	32.9	19.7
	85~135㎡	13.1	10.5	5.7
	135㎡ 초과	8.0	2.4	1.2
	계	100	100	100
경과 연수	5년 이하	14.0	13.7	24.0
	5~10년	15.6	17.5	17.7
	10~15년	21.9	22.1	18.4
	15~20년	14.0	13.2	10.5
	20~25년	12.9	12.2	11.4
	25~30년	10.7	12.5	10.8
	30년 초과	10.8	8.9	7.2
	계	100	100	100

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

2) 거래가격 비교

우선 호당 거래가격의 분포를 비교하면, [표 3-16]과 같이 매매 거래는 5억 원 초과 비중이 가장 높았으나 전세는 1억~2억 원, 월세는 월세전환보증금 기준 1억 원 이하의 비중이 높게 나타났다. 시계열상으로는 매매 거래의 경우 3억 원을 기준으로 그 이하 비중이 감소하고 3억 원 초과 거래 비중이 늘어났으며, 전세 거래에서도 3억 원 이하 비중이 감소하고 3억 원 초과 거래 비중이 늘어났다. 월세는 1억 원 이하 비중이 점차 감소하는 추세로 1억 원 초과 비중이 늘었다. 그리고 2억 원 이하를 기준으로 할 때, 2014년 매매 거래는 22.1%, 전세 거래는 58.0%, 월세 거래는 78.7%가 분포하고 있어 월세일수록 호당 거래가격이 낮은 저가 주택에 집중되어 있음을 알 수 있다.

한편, 앞의 [그림 3-24]~[그림 3-26]에서 보았듯이 월세 거래를 임대보증금과 월임대료로 구분하여 호당 금액을 살펴보면, 임대보증금은 8천만 원, 월임대료는 40만 원을 기점으로 그 이하는 감소, 그 초과액은 증가하는 양상을 보이고 있다. 반전세 거래가 포함되면서 나타난 결과라 할 수 있는데, 월세전환보증금 대비 임대보증금의 비율이 80%를 초과하는 비중이 최근 4년간 증가하고 있음도 이와 관련이 있다. 물론 월세전환보증금 대비 임대보증금의 비율이 20% 이하인 거래 비중도 동반 증가하고 있어 월세전환보증금 기준 저가 월세와 고가 월세가 함께 늘어나고 있다고 할 수 있다.

[표 3-16] 거래유형별 거래가격 분포 비교(2014년)

(단위: %)

구분		매매	전세	월세
호당 거래가격	1억 원 이하	3.7	28.1	47.9
	1억~2억 원	18.4	29.9	30.8
	2억~3억 원	21.8	19.9	10.4
	3억~4억 원	19.4	11.4	10.8
	4억~5억 원	12.4	5.1	
	5억 원 초과	24.2	5.6	
	계	100	100	100

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

2011~2014년간 연평균 거래가격 변화율을 주택유형과 전용면적에 따라 비교하면 [표 3-17]과 같다. 평균값 기준 매매 거래가격은 연 0.7%(중위값 연 0.9%) 증가했으며, 월세 거래가격은 연 2.5%(중위값 연 0.6%) 증가하여 비교적 안정적인 증가추세를 보였으며, 전세 거래가격은 연 7.4%(중위값 연 7.4%) 증가하여 높은 증가세를 보였다. 전세가격은 수급불균형에 의해 높은 수준의 상승세를 보인 반면, 월세는 저금리 등의 영향으로 수요에 비해 공급이 초과하면서 전세보다는 낮은 가격 변화율을 보인 것으로 판단된다.

그런데 월세 거래가격 변화율을 임대보증금과 월임대료로 구분해서 살펴본 [표 3-9], [표 3-10]에 의하면, 평균값 기준으로 임대보증금은 연 10.8%(중위값 연 4.4%), 월임대료는 연 4.2%(중위값 연 3.2%) 상승했다. 이는 월임대료보다 임대보증금 상승이 월세가격 변화에 더 큰 영향을 미쳤다고 볼 수 있는 대목인데, 아파트는 임대보증금 상승이, 연립·다세대주택과 단독·다가구주택은 월임대료 상승이 두드러지게 나타났다. 이런 점에서 월세 가격의 변화율이 평균적으로는 낮다고 할 수 있으나 가격 상승이 일정 수준 지속되고 있는 추세라고 이해하는 편이 타당할 것이다.

주택유형별로 거래가격의 변화율을 살펴보면, 매매 거래의 경우 아파트는 감소한 반면, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택 순으로 증가했다. 전세 거래는 연립·다세대주택, 아파트, 단독·다가구주택 순으로 거래가격 변화율이 높았으며, 월세 거래는 아파트만 거래가격이 상승했고 나머지 유형들은 소폭 하락했다. 전용면적으로는 매매의 경우 중형 규모 이상 주택에서 거래가격이 감소했고 소형주택의 거래가격이 증가했다. 또한 전세와 월세는 공히 대형, 중형, 소형 순으로 거래가격 변화율이 높았는데, 매매와 전세의 경우 40~60㎡에 비해 40㎡ 이하 주택의 거래가격 변화율이 더 높았다. 더불어 전용면적별로 전세가격과 월세가격의 변화율을 비교하면, 85㎡ 이하에서는 전세가격 변화율이 더 높았으며, 85㎡ 초과에서는 월세가격 변화율이 더 높은 것으로 나타났다. 대형 규모의 주택에서 월세가격 변화율이 전세가격 변화율을 상회한 것은 이들 주택의 월세 거래에 반전세가 다수 포함되면서 비롯된 것으로 판단된다.

[표 3-17] 3.3㎡당 거래가격의 연간 변화율에 따른 거래유형 비교(2011~2014년)

(단위: %)

구분		매매		전세		월세	
		평균값 기준	중위값 기준	평균값 기준	중위값 기준	평균값 기준	중위값 기준
서울시		0.7	0.9	7.4	7.4	2.5	0.6
주택 유형	단독·다가구주택	0.6	△0.6	6.7	6.5	△0.7	△0.7
	연립·다세대주택	1.2	0.0	8.5	7.3	△0.7	△0.7
	아파트	△0.7	△0.2	7.5	7.4	0.9	0.4
전용 면적	40㎡ 이하	3.0	2.7	7.6	6.7	0.0	△0.1
	40~60㎡	1.0	1.1	6.9	6.4	2.1	1.0
	60~85㎡	△0.1	0.8	8.0	7.5	6.0	7.7
	85~135㎡	△0.6	△0.6	8.2	7.5	12.2	23.2
	135㎡ 초과	△0.2	△0.4	7.1	6.4	14.1	42.4

주: 월세는 완전월세로 전환한 거래금액의 변화율로 계산

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

3) 가격 변화율에 따른 자치구 비교

서울시의 권역별 자치구 중 매매, 전세, 월세 거래의 가격 변화율이 가장 높은 5개, 가장 낮은 5개를 표시한 것이 [표 3-18]로, 각 권역마다 가격 변동폭이 큰 자치구들이 고르게 분포하고 있다. 기본적으로는 강남 3구를 중심으로 높은 가격이 형성되어 있지만, 가격 변화율로 보면, 강남 3구 이외의 자치구들이 더 높게 나타났음을 알 수 있다. 특히 상대적으로 서민·저소득층이 다수 거주하는 지역에서 매매, 전세, 월세의 거래가격 상승이 크게 나타난 경우도 있다.

권역별로 보면, 크게 두 집단으로 구분할 수 있다. 하나는 도심권과 서남권으로, 이들 권역에서는 매매, 전세, 월세 거래 중 가격 변화율이 낮은 자치구가 존재하지 않으며, 변화율이 높은 자치구들만 위치해 있다. 도심권에는 종로구와 중구, 서남권에는 양천구, 금천구, 영등포구, 동작구가 가격 변화율이 높은 자치구였다. 반면, 동북권, 서북권, 동남권은 변화율이 높은 자치구와 변화율이 낮은 자치구가 혼재돼 있다. 동북권의 경우 성동구와

광진구가, 서북권은 서대문구와 마포구가, 동남권은 송파구가 가격 변화율이 높았으나, 동일한 권역 내 변화율이 낮은 자치구들도 함께 존재하고 있다. 한편, 거래유형별로 보면, 매매가격 변화율이 높은 자치구는 동북권에, 전세가격 변화율이 높은 자치구는 서남권에, 월세가격 변화율이 높은 자치구는 서북권에 비교적 많이 분포돼 있다.

[표 3-18] 3.3㎡당 평균값 기준 가격변화율에 따른 거래유형별 상·하위 5개 자치구(2011~2014년)

권역	자치구	매매		전세		월세	
		상위 5	하위 5	상위 5	하위 5	상위 5	하위 5
도심권	종로구	●					
	중구			●		●	
	용산구						
동북권	성동구	●		●		●	
	광진구	●					
	동대문구						◎
	중랑구		◎				
	성북구						
	강북구						
	도봉구				◎		◎
	노원구		◎		◎		◎
	은평구						
서북권	서대문구	●			◎	●	
	마포구		◎			●	
	양천구					●	
서남권	강서구						
	구로구						
	금천구			●			
	영등포구			●			
	동작구	●					
	관악구						
	서초구				◎		◎
동남권	강남구		◎		◎		
	송파구			●		●	
	강동구		◎				◎

자료: 국토교통부 실거래가 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)

04

서울시민의 세대별 주택수요 특성

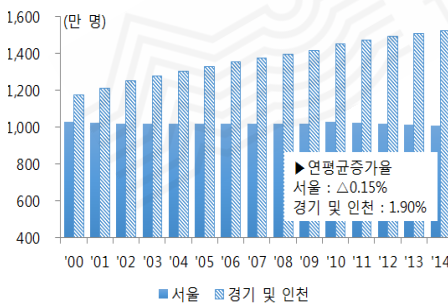
- 1_조사배경
- 2_조사개요
- 3_조사결과
- 4_조사결과 요약 및 종합

04 서울시민의 세대별 주택수요 특성

1_조사배경

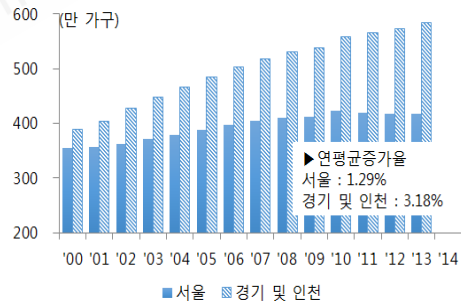
1) 서울시 인구 및 가구 변화

2014년 주민등록 기준으로 서울 인구는 1,010만 명이다. [그림 4-1]과 같이 2000년 인구 수 1,031만 명을 기준으로 하면, 2000년대 들어 연평균 0.15%씩 감소하고 있다. 2014년에는 전년 대비 약 4만 명이 감소하였는데, 실거주 인구를 조사하는 인구주택총조사에서는 2000년 989.5만 명에서 2010년 979.4만 명으로 10년간 약 10만 명이 감소했다. 가구 수는 1~2인 가구의 증가와 가구분화 등의 영향으로 [그림 4-2]와 같이 2000년 354만 가구에서 2013년 418.2만 가구로 증가하여 연평균 1.3%의 증가세를 보이고 있으나, 2010년 422만 가구를 정점으로 소폭 감소하고 있는 상황이다.¹⁸⁾ 반면 경기도 및 인천시의 인구 및 가구 수는 주민등록 기준으로 2000년 이후 인구는 연평균 1.9%, 가구는 연평균 3.2%의 증가세를 보이고 있다.



자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

[그림 4-1] 서울시 및 수도권 인구수 추이
(주민등록 기준)

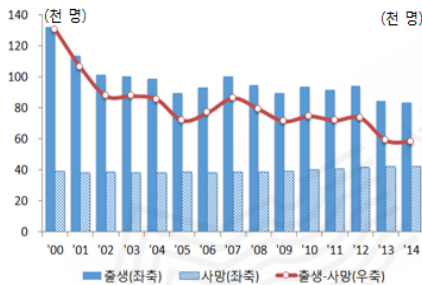


자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

[그림 4-2] 서울시 및 수도권 가구 수 추이
(주민등록 기준)

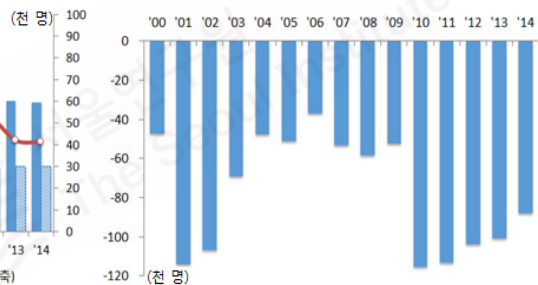
¹⁸⁾ 인구주택총조사에 따르면 2010년 기준 실거주 일반가구 수는 350.4만 가구이며, 이를 기준으로 추정한 2013년 일반가구 수는 363.8만 가구로 나타났다(서울시 통계연보, 2014). 주민등록상 가구 수 변화 양상과는 다소 다르다고 할 수 있다.

서울시 인구감소의 요인을 파악하기 위해 사망 등에 따른 자연감소와 서울 외 지역으로의 주거이동으로 구분하여 인구변화를 살펴볼 필요가 있다. [그림 4-3]에서 보듯이 서울시의 사망자 수는 연 3만~4만 명 수준을 지속적으로 유지하는 반면, 출생자 수는 감소 추세로 출생자 수와 사망자 수의 차이는 2000년 9.3만 명에서 2014년 4.1만 명까지 감소했다. 출생자 수는 감소하였으나 출생에 의한 자연적 증가는 지속적으로 이루어지고 있기 때문에 서울시의 인구가 소폭 감소하는 요인은 서울시 외 지역으로의 주거이동이 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. 실제로 [그림 4-4]와 같이 2000년 이후 서울시 순이동자 수는 전입보다 전출이 많은 상황이 지속되고 있다. 2010년 들어서 순유출 규모가 커졌다가 점차 완화되고는 있으나 2014년에도 8.8만 명의 순유출이 발생했다. 따라서 출생에 의한 자연적 인구 증가분을 주거이동에 의한 인구유출이 상쇄하면서 인구감소로 이어졌다고 할 수 있다.



자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

[그림 4-3] 서울시 출생자 및 사망자 수 추이

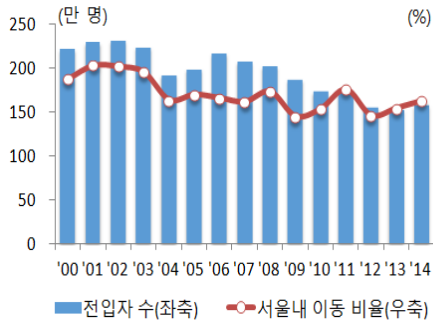


자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

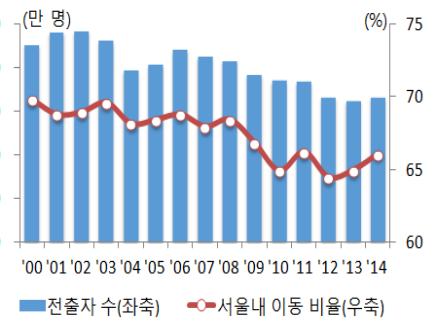
[그림 4-4] 서울시 순이동자 수 추이

2) 서울시 인구의 주거이동 현황과 배경

통계청(2015)에 따르면, 2014년 서울로 전입한 사람은 157.4만 명으로 이 중 67.8%인 109.8만 명은 서울시 내에서 이동하였으며, 나머지 47.6만 명은 타 시·도에서 전입했다. 또한 서울에서 전출한 사람은 166.1만 명으로 이 중 66.1%인 109.8만 명은 서울시 내에서 이동하였으며, 나머지 56.3만 명은 타 시·도로 전출했다. [그림 4-5], [그림 4-6]에서 보듯이 전입자의 서울시 내 이동 비율보다 전출자의 서울시 내 이동 비율이 더 낮은 것은 전출자의 시·도 간 이동이 상대적으로 활발했음을 의미한다.

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

[그림 4-5] 서울시 전입자 추이

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

[그림 4-6] 서울시 전출자 추이

2014년을 기준으로 서울시 전입자와 전출자의 이동지역을 살펴보면 [표 4-1]과 같다. 전입의 경우, 경기도에서 전입한 비율이 52.5%로 가장 높았으며, 인천시(7.2%), 부산시(4.3%) 순서로 나타났다. 타 시·도로 전출한 경우는 59.1%가 경기도로 이주했으며, 인천(7.7%), 충남(3.8%)이 그 뒤를 따르고 있다. 전입과 전출의 과반수가 경기도와 인천을 중심으로 이루어지고 있다고 할 수 있다. 이와 관련하여 [표 4-2]와 같이 내 집 마련, 전·월세 계약만기, 주택규모 변경 등 주택문제를 이유로 서울시를 벗어난 인구가 약 5만 명으로 가장 많았으며, 경기도와 인천시는 주택문제로 유입된 인구가 각각 4.7만 명, 1.3만 명인 것으로 나타났다. 서울의 전세가격 급등 등 높은 주택가격으로 인해 서울에 대한 접근성이 비교적 양호한 경기도와 인천으로 인구이동이 진행된 것으로 판단된다.

[표 4-1] 서울시의 3대 전입지 및 전출지(2014년)

(단위: %, 천 명)

타 시·도에서 전입				타 시·도로 전출			
전입자 수	1위	2위	3위	전출자 수	1위	2위	3위
	경기도	인천시	부산시		경기도	인천시	충청남도
(476)	52.5	7.2	4.3	(563)	59.1	7.7	3.8
	(250)	(34)	(21)		(333)	(43)	(21)

자료: 통계청(2015)

[표 4-2] 서울시의 전입사유별 순이동자 수(2014년)

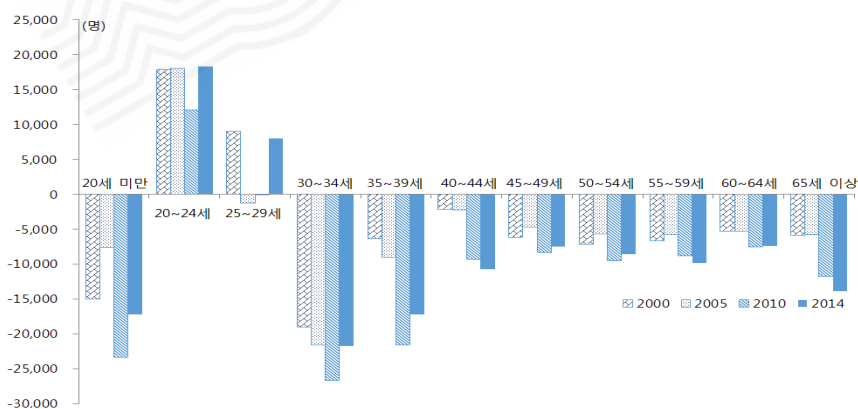
(단위: 천 명)

구분	직업	가족	주택	교육	주거환경	자연환경	기타	계
서울시	7.3	-38.8	-50.7	18.1	-0.9	-9.6	-13.2	-87.8
경기도	-3.7	11.9	46.6	-1.3	0.4	-0.3	3.7	57.4
인천시	-6.0	1.8	13.1	-2.2	-0.5	-0.9	4.0	9.3

주: 전입신고 서식의 전입사유(7개 항목) 중 가구별 주거지 이전의 주된 원인 1가지 기재
 자료: 통계청(2015)

3) 세대별 주거이동 실태

주거이동과 관련하여 연령대에 따른 세대별 순이동을 살펴보면 20대를 제외한 모든 연령대에서 순이동자 수가 음수로 나타나 전입보다 전출이 더 많은 상황이 2000년 이후 지속되고 있음을 알 수 있다. 2014년 기준으로 30대는 39천 명, 60대 21.2천 명, 50대 18.4천 명, 40대 18.2천 명 순서로 순유출이 많았다. 무엇보다 30대 인구의 유출이 다른 연령대보다 두드러지게 나타나고 있으며, 40대 전반, 50대 후반, 65세 이상 노인층의 경우 시간이 지날수록 순유출 규모가 커지고 있음도 특징적이다. 20세 미만의 미성년자들은 30대 이상인 부모와의 이주로 인해 감소한 것으로 판단된다.



주: 음수는 전입보다 전출이 많은 경우이며, 양수는 전출보다 전입이 많은 경우를 의미
 자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

[그림 4-7] 연령대별 서울시 순이동자 수

2014년 기준 서울시 인구의 순이동은 87.8천 명 유출로, 10대와 20대를 제외한 전 연령층에서 순유출이 발생하고 있음은 앞의 그림에서 확인하였다. 여기에 더해 7월 1일 인구수인 연앙인구수 대비 순이동자 수의 비율을 나타내는 순이동률을 보면, 타 시·도와 비교할 때 30대, 40대, 50대, 60대 이상에서 서울시의 순이동률 절대값이 가장 컸다. 20대도 세종시를 제외하면 순이동률이 가장 높다. 그만큼 서울시는 타 시·도에 비해 연령대별로 순이동자 규모가 컸음을 짐작해볼 수 있다.

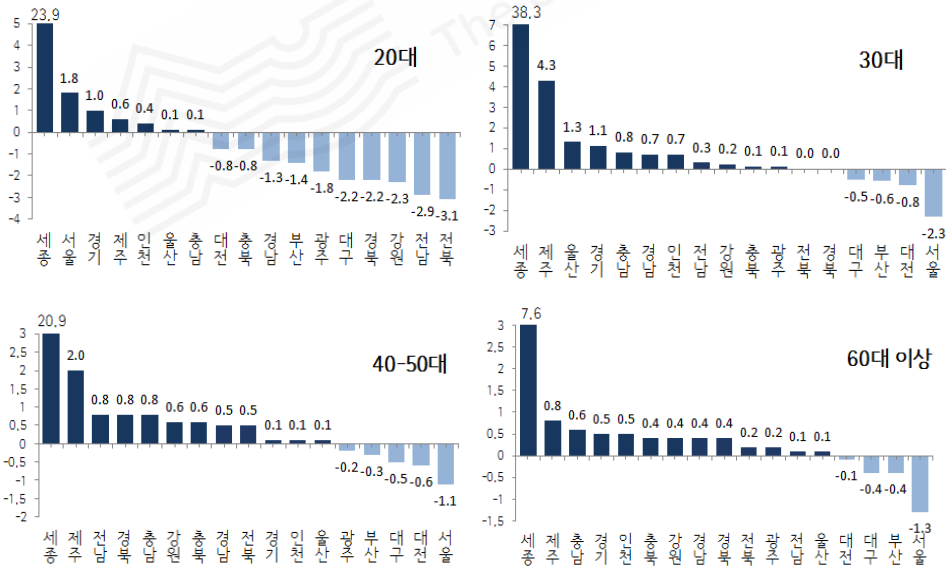
[표 4-3] 서울의 순이동자 수 및 순이동률(2014년)

(단위: 천 명, %)

구분	10세 미만	10대	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
순이동자 수	-18.1	0.9	26.3	-39.0	-18.2	-18.4	-13.1	-6.5	-1.6	-87.8
순이동률	-2.3	0.1	1.8	-2.3	-1.1	-1.2	-1.4	-1.2	-0.9	-0.9

주: 순이동률은 연앙인구수(해당년의 7월 1일 인구수) 대비 순이동자 수

자료: 통계청(2015)



자료: 통계청(2015)

[그림 4-8] 시·도 및 연령별 순이동률(2014)

한편, 연령에 따른 세대별 순이동자 수를 권역별로 구분하여 살펴보면, [표 4-4]와 같다. 5개 권역 공히 20대를 제외하면 모든 연령대에서 순유출이 발생했다. 전체 순유출에 가장 크게 영향을 미친 곳은 동북권이며, 그 뒤를 서남권, 동남권, 서북권, 도심권이 따르고 있다. 특히 서남권의 경우, 순유입이 나타난 20대, 순유출이 나타난 30대 규모가 가장 컸으며, 동북권은 40대, 50대, 60대 이상의 순유출 규모가 가장 큰 것으로 나타났다.

[표 4-4] 서울시 권역별 순이동자 수 및 비율(2014년)

(단위: 명, %)

구분	20세 미만	20대	30대	40대	50대	60대 이상	전체
동남권	-1,255 (7.3)	3,766 (14.3)	-5,698 (14.6)	-1,478 (8.1)	-4,135 (22.4)	-4,189 (19.7)	-12,989 (14.8)
서남권	-5,817 (33.7)	13,007 (49.5)	-13,309 (34.2)	-5,708 (31.3)	-4,814 (26.1)	-5,958 (28.0)	-22,599 (25.7)
서북권	-2,984 (17.3)	3,879 (14.7)	-4,997 (12.8)	-3,104 (17.0)	-2,324 (12.6)	-2,997 (14.1)	-12,527 (14.3)
동북권	-6,873 (39.9)	3,381 (12.9)	-13,243 (34.0)	-7,205 (39.5)	-6,340 (34.4)	-6,792 (32.0)	-37,072 (42.2)
도심권	-318 (1.8)	2,267 (8.6)	-1,717 (4.4)	-746 (4.1)	-818 (4.4)	-1,312 (6.2)	-2,644 (3.0)
계	-17,247 (100)	26,300 (100)	-38,964 (100)	-18,241 (100)	-18,431 (100)	-21,248 (100)	-87,831 (100)

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

4) 세대별 주택수요 특성에 대한 조사 필요성

이상에서 서울시 인구 감소의 주요 배경과 연령 세대별 주거이동의 양상 등을 살펴보았다. 위에서 검토했듯이 서울시 인구 감소 및 주거이동에 영향을 미친 주요 요인이 주택문제와 관련이 있다면, 세대에 따라 주거이동의 방향 또는 규모의 차이를 보이는 것은 세대별 주거선호나 주거선택이 상이하기 때문에 나타나는 것이라 할 수 있을 것이다. 따라서 서울시 인구의 주거이동 양상은 세대별 주거선호 등 주택수요 특성의 다양성을 보여줄 수 있는 단적인 사례이기도 하다. 이런 맥락에서 보면, 세대별 주거선호 등을 더욱 구체적으로 파악할 필요성이 생기는데, 특히 지금과 같이 주택시장의 성격이 변화하고 있는 상황에서 시장변화에 적응할 수 있는 정책 개발을 위해서는 그 필요성이 더욱 클 것이다.

2_조사개요

1) 조사목적 및 방법

이 연구에서 실시한 ‘주택시장 변화에 따른 서울시민의 주택수요 특성 조사’는 현시점에서 서울시민의 주택수요 특성 및 주거의식을 조사함으로써 향후 서울시 주택정책의 과제를 도출하는 데 근거자료로 활용하고자 하는 목적이 있다. [표 4-5]에서 정리된 바와 같이 조사는 구조화된 설문지를 이용하여 1:1 가구방문 면접조사 방식으로 진행되었다. 2015년 3월 19일부터 4월 11일까지 약 1개월간 서울시에 거주하는 만 19세 이상 가구주 또는 그 배우자를 대상으로 설문조사를 실시했으며, 총 1,680가구에 대한 설문조사 결과가 취합되었다.

[표 4-5] 조사개요 및 조사항목

구분	조사항목
조사대상 및 규모	· 만 19세 이상 서울시 거주가구의 가구주 또는 가구주의 배우자 (1,680가구)
조사방법	· 구조화된 설문지를 이용한 가구방문 면접조사
조사기간	· 2015년 3월 19일 ~ 4월 11일

2) 조사대상 설정

본 조사에서는 위에서 살펴본 서울시 인구의 주거이동 특성의 연장선상에서 세대에 따른 주택수요의 특성을 검토하는 데 초점을 두었다. 세대 개념은 크게 제너레이션(generation)과 코호트(cohort)로 구분할 수 있다(신광영, 2009). 전자가 부모세대, 자녀세대 등과 같이 보통 30여 년의 차이를 둔 세대 개념을 의미한다면, 후자는 20대, 외환위기 세대 등의 표현처럼 사회적 경험을 공유하는 단기적인 세대의 의미로 사용되며 연령세대라고도 칭한다. 이 연구에서는 후자와 같이 단기적인 연령 세대의 관점에서 세대라는 개념을 사용하였다.

조사표본은 가구주 연령을 34세 이하, 35~54세 이하, 55세 이상의 세 구간으로 구분하여 560가구씩 균등 할당했으며, 2010년 인구주택총조사의 서울지역 가구주 연령, 지역, 주택

유형별 가구 분포를 바탕으로 세 구간별 조사가구 할당량 내에서 지역 및 주택유형별로 비례 할당했다. 세 집단으로 구분한 것은 35~54세를 주택시장에서 주 수요층으로 간주했기 때문인데, 설문조사 결과를 토대로 연령별 세대 구분의 조정 또는 세분화가 가능할 수 있음을 염두에 두고 비교적 연령 범위를 크게 설정한 이유도 있었다.

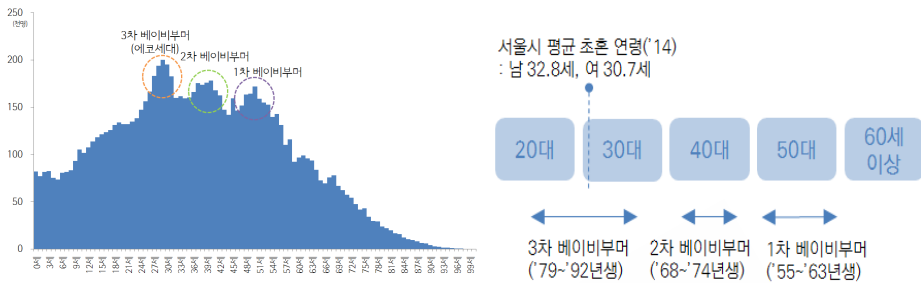
설문조사 결과가 취합된 후, 응답자의 연령대를 5세 단위로 구분하여 이사·주택 개선 의향, 이사내용, 희망주택 유형, 이사목적 및 희망지역, 선호 주택정책, 주택소유 인식, 주택시장에 대한 인식, 가구구성, 소득/자산 등에 대한 응답분포를 검토했다. 검토 결과, 40대, 50대, 60대 이상은 비교적 동질적인 응답패턴을 보였고, 20대와 30대는 초반과 후반 기의 가구에서 다소 이질적인 응답패턴을 드러냈다. 하지만, 세대를 지나치게 세분화할 경우 분석이 다소 복잡해질 수 있고 정책적 시사점 도출에도 어려움이 있을 것으로 판단하여, 20대와 30대도 다른 세대와 마찬가지로 10세 단위로 구분하기로 하였다. 이에 새로이 구성된 세대 구분에 따라 응답가구의 분포를 재정리하면 [표 4-6]과 같다. 여기에 주택점유형태, 가구구성의 분포를 실제에 맞게 보정하기 위해 사후 가중치를 적용한 후 분석을 진행하였다.

한편, 10세 단위의 세대 구분은 현시점에서 베이비붐 세대의 분포, 서울시의 평균 초혼 연령 등과도 일정 정도 일치하고 있어 사회적 경험을 공유하는 세대로서의 의미도 존재한다고 할 수 있다. [그림 4-9], [그림 4-10]에서 보는 바와 같이 우리나라의 1차 베이비붐 세대는 1955~1963년 출생자이며, 2차 베이비붐 세대는 1968~1974년생으로 출산율이 지속적으로 감소했음에도 가임여성(특히 1938~1950년생) 수의 증가로 형성된 세대이다. 에코 세대는 1979~1992년에 출생한 1차 베이비붐 세대의 자녀들로서 3차 베이비붐 세대로도 불린다. 2015년 기준으로 1차 베이비붐 세대는 50대, 2차 베이비붐 세대는 40대에 속한다. 반면, 에코 세대는 20대와 30대에 걸쳐 있는데, 서울시의 평균 초혼 연령이 남자는 32.8세, 여자는 30.7세임을 감안하여 혼인 여부에 따라 20대와 30대가 구분될 수도 있을 것이다.

[표 4-6] 조사표본 구성

(단위: 가구, %)

응답자 연령	20대	30대	40대	50대	60대 이상	전체
표본수	279	383	312	364	342	1,680
비율	16.6	22.8	18.6	21.7	20.4	100

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

[그림 4-9] 서울시 연령별 인구 분포(2010년)

[그림 4-10] 연령 세대의 구분

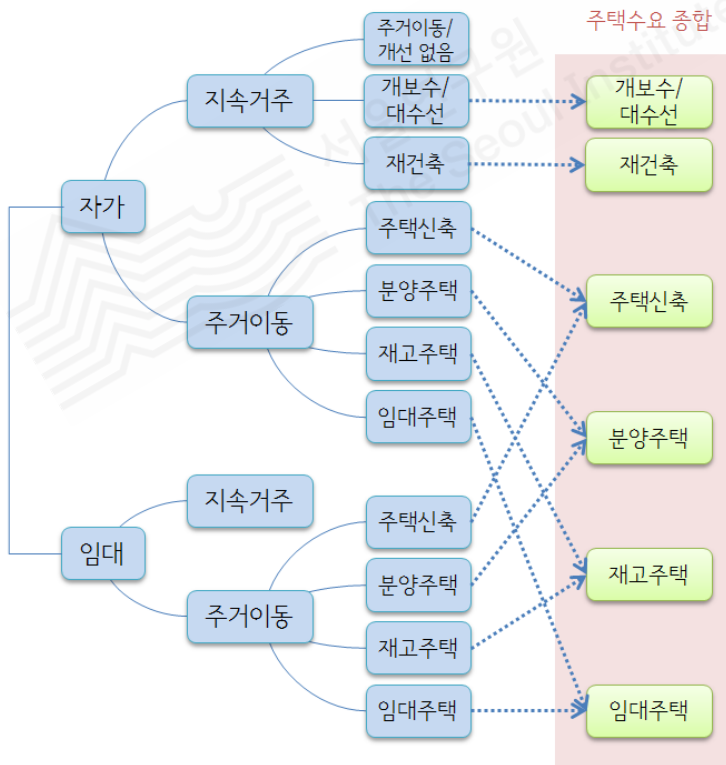
3) 조사내용

설문지를 구성하는 조사항목은 [표 4-7]과 같이 현재 주거현황, 최근 주거변화, 향후 주거 이동 계획, 주택정책 수단에 대한 의견, 주택시장에 대한 인식, 가구 일반사항 등으로 구성하였다. 특히 본 조사에서 관심을 두고 있는 것은 향후 주거이동 계획, 주택정책 수단에 대한 선호, 주택시장에 대한 인식이라 할 수 있는데, 이를 통해 세대별 주택수요의 특성을 파악하려 하였다.

이 중 주거이동 계획과 관련해서는 [그림 4-11]과 같이 세대별 자가가구와 임차가구로 구분하여 가급적 다양한 선택지를 제시하고자 했다. 우선 자가가구에 대해서는 지속거주와 주거이동으로 구분하고, 전자는 주거이동·주택개선 없음, 개보수·대수선, 재건축으로, 후자는 주택신축, 분양주택, 재고주택, 임대주택으로 세분했다. 임차가구에 대해서도 지속거주와 주거이동으로 구분하고, 후자는 주택신축, 분양주택, 재고주택, 임대주택으로 나누었다. 이를 통해 세대 간 주거선택의 차이, 선택지 간 우선순위 등을 확인하려 했다.

[표 4-7] 주요 조사내용

구분	주요 내용
현재 주거현황	· 주택유형, 주택규모 및 방 수, 거주기간, 점유형태, 주택가격 및 임대료 등
최근 주거변화	· 주거상황 변화, 이사한 이유, 이전 주택의 규모, 방 수, 이전 주택의 주택유형 및 점유형태, 주택가격, 임대료, 이사 전후 통근·통학시간 변화, 이전주택 처분 방식, 주택 수리 여부 및 비용 등
향후 주거이동 계획	· 향후 주거이동계획, 이사계획 주택유형, 필요면적, 방 수, 이사목적, 이사희망지역 등
주택정책 수단에 대한 의견	· 주거안정 및 주거수준 향상을 위해 필요한 정책, 자녀양육 시 중요시하는 사항, 노인 주거안정을 위해 필요한 정책 등
주택시장에 대한 인식	· 주택 소유에 대한 인식 및 이유, 주택시장에 대한 견해 등



[그림 4-11] 점유형태별 주거선택의 종류

3_조사결과

1) 일반 주거현황

주택유형과 관련하여 응답가구의 43.7%는 단독·다가구주택에 거주하고 있으며, 아파트는 32.1%, 연립·다세대주택은 13.5%가 거주하고 있다. 세대별로는 20대, 30대, 50대가 단독·다가구주택 거주비율이 높으며, 40대와 60대 이상은 아파트 거주 비율이 높게 나타났다. 주택점유형태의 경우, 자가가가 41.1%로 가장 높게 나타났으며, 전세 가구 32.9%, (보증부)월세 가구 24.2% 순서로 나타났다. 세대별로는 20대와 30대가 전세, (보증부)월세 등 임차거주 비율이 높게 나타났고, 40대는 자가가구와 임차가구의 비율이 비슷하게 조사되었으며, 50대 이상은 자가 거주 비율이 높게 나타났다. 응답가구의 평균 사용면적은 64.5㎡로 50대의 평균 주택규모가 가장 크게 나타났다. 평균 거주기간은 79 개월이지만, 임차 거주자의 비중이 높은 20대와 30대의 거주기간은 짧은 것으로 나타났다. 평균 가구원 수는 2.5명으로 40대의 평균 가구원 수가 3.6명으로 가장 높았다.

[표 4-8] 세대별 주거현황

(단위: %, m², 개월, 명)

구분		20대	30대	40대	50대	60대 이상	합계
주택 유형	단독·다가구	57.2	42.5	27.1	43.8	40.8	43.7
	연립·다세대	12.5	13.8	14.4	14.4	13.0	13.5
	아파트	8.3	28.9	51.2	37.2	42.2	32.1
	기타	21.9	14.8	7.4	4.7	4.0	10.7
	전체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
주택 점유 형태	자가	5.5	14.2	51.1	59.5	75.0	41.1
	전세	37.3	56.2	33.0	19.6	21.7	32.9
	(보증부)월세	55.1	27.6	13.7	18.8	2.5	24.2
	이용료 지불	2.1	1.9	2.2	2.0	0.8	1.8
	전체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
평균 사용면적		42.1	55.8	74.5	76.4	76.2	64.5
평균 거주기간		23.5	42.8	79.3	106.9	140.1	79.9
평균 가구원 수		1.6	2.6	3.6	3.4	2.2	2.5

2) 최근 주거이동

[표 4-9]는 최근 5년 내 이사를 했는지의 여부를 점유형태와 세대별로 구분하여 나타낸 것이다. 최근 5년 내 이사를 한 가구는 46.2%로, 자가가구(14.0%)보다 임차가구(68.7%)의 주거이동 비율이 높게 나타났다. 세대별로는 임차가구의 비율이 높은 20대와 30대의 주거이동 비율이 각각 93.5%, 68.1%로 가장 높게 나타났다. 반면 자가가구 비율이 높은 40대 이상은 주거이동 비율이 낮았는데, 임차가구인 40대와 60대 이상은 각각 53.0%, 51.1%로 주거이동 비율이 높게 나타났다. 임차가구 중 주거이동 비율이 가장 낮은 세대는 50대로, 이사를 한 가구의 비중이 30.5%였다.

[표 4-9] 세대별 최근 5년 내 이사 여부

(단위: %)

구분		이사를 했다	이사하지 않았다	전체
자 가	20대	74.6	25.4	100.0
	30대	61.3	38.7	100.0
	40대	10.2	89.8	100.0
	50대	14.3	85.7	100.0
	60대 이상	3.1	96.9	100.0
	전체	14.0	86.0	100.0
임 차	20대	94.5	5.5	100.0
	30대	69.3	30.7	100.0
	40대	53.0	47.0	100.0
	50대	30.5	69.5	100.0
	60대 이상	51.1	48.9	100.0
	전체	68.7	31.3	100.0
전 체	20대	93.5	6.5	100.0
	30대	68.1	31.9	100.0
	40대	31.2	68.8	100.0
	50대	20.8	79.2	100.0
	60대 이상	15.0	85.0	100.0
	전체	46.2	53.8	100.0

[표 4-10]은 최근 5년 내 이사한 가구의 주거선택을 나타낸 것이다. 임대주택으로 이사한 가구 비중은 84.3%이며, 주택을 분양 또는 신축하였거나 기존 주택을 구입하여 이사한 가구는 11.5%였다. 세대별로는 20~50대까지 연령대가 낮아질수록 임대주택으로의 이주 비중이 높게 나타났는데, 20대는 93.7%, 30대는 84.8%, 40대는 79.1%가 임대주택으로 이주했다.

[표 4-10] 최근 5년 내 이사한 가구의 세대별 주거선택

(단위: %)

구분	주택구입	임대주택	기타	전체
20대	2.3	93.7	4.0	100.0
30대	12.6	84.8	2.6	100.0
40대	16.4	79.1	4.5	100.0
50대	41.3	51.3	7.5	100.0
60대 이상	15.8	77.2	7.0	100.0
전체	11.5	84.3	4.2	100.0

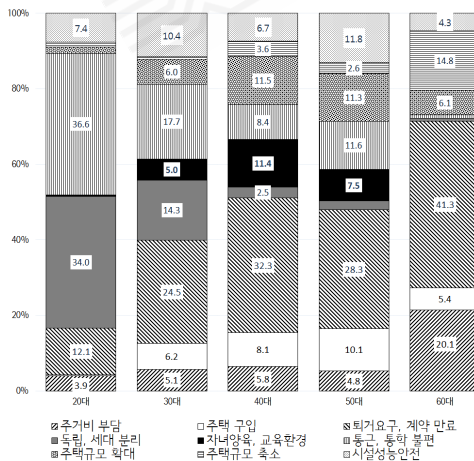
주: 주택구입은 주택분양, 주택신축, 기존 주택구입을 포함

[표 4-11]에서 보는 바와 같이 최근 5년 내 이사한 가구들은 주로 이전 주택에서 통근·통학이 불편(23.5%)하거나 집주인의 퇴거요구 및 계약기간 만료(21.3%)를 이유로 들었다. 자가가구와 임차가구로 구분해서 살펴보면, 자가가구는 주택을 구입(29.6%)했거나 더 넓은 주택에서 살기 위해(14.1%) 이사했으며, 임차가구는 통근·통학이 불편(25.2%)하거나 집주인의 퇴거요구 및 계약기간 만료(22.5%)의 이유가 가장 많았다. 세대별로는 20대의 경우 통근·통학 불편(36.6%), 독립·세대분리(34.0%)가 많았고, 30대는 퇴거요구·계약만료(24.5%), 통근·통학 불편(17.7%)의 응답이 많았다. 40대는 퇴거요구·계약만료(32.3%), 주택규모 확대(11.5%)가, 50대는 퇴거요구·계약만료(28.3%), 통근·통학 불편(11.6%), 60대 이상은 퇴거요구·계약만료(41.3%), 주거비 부담(20.1%) 응답이 많이 나타났다.

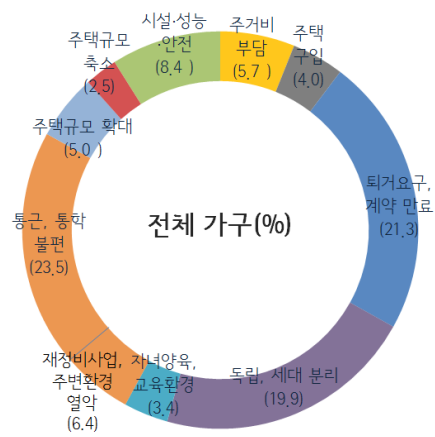
[표 4-11] 세대별 최근 5년 내 주거이동 이유(복수응답)

(단위: %)

구분	주거비 부담	주택 구입	퇴거 요구, 계약 만료	독립, 세대 분리	자녀 양육, 교육 환경	통근·통학 불편	주택 규모 확대	주택 규모 축소	시설·성능·안전	재정비 사업	주변 환경 열악	전체
자 가	20대	-	2.6	22.5	29.6	2.6	42.7	-	-	-	-	100.0
	30대	2.5	41.8	8.9	12.4	8.9	6.2	8.9	-	10.5	-	100.0
	40대	-	41.4	24.1	-	10.3	3.4	17.2	-	3.4	-	100.0
	50대	2.6	24.8	6.8	1.4	16.9	6.9	21.0	-	11.4	2.8	100.0
	60대 이상	-	34.6	13.1	-	-	-	31.1	8.5	4.2	8.5	100.0
	전체	1.6	29.6	12.7	9.2	9.6	11.4	14.1	0.8	7.6	1.6	100.0
입 차	20대	4.1	0.1	11.6	34.2	0.3	36.3	1.7	1.4	7.7	0.6	100.0
	30대	5.5	0.5	27.1	14.6	4.3	19.5	5.5	0.6	10.4	1.4	100.0
	40대	6.9	1.6	33.9	2.9	11.6	9.3	10.4	4.4	7.4	2.1	100.0
	50대	6.2	-	43.2	2.7	1.1	14.8	4.7	4.4	12.0	3.0	100.0
	60대 이상	23.5	0.4	46.1	0.9	-	0.9	1.8	15.9	4.3	1.4	100.0
	전체	6.3	0.3	22.5	21.4	2.5	25.2	3.7	2.7	8.5	1.2	100.0
전 체	20대	3.9	0.2	12.1	34.0	0.4	36.6	1.6	1.3	7.4	0.5	100.0
	30대	5.1	6.2	24.5	14.3	5.0	17.7	6.0	0.5	10.4	1.2	100.0
	40대	5.8	8.1	32.3	2.5	11.4	8.4	11.5	3.6	6.7	1.8	100.0
	50대	4.8	10.1	28.3	2.1	7.5	11.6	11.3	2.6	11.8	2.9	100.0
	60대 이상	20.1	5.4	41.3	0.8	-	0.8	6.1	14.8	4.3	2.4	100.0
	전체	5.7	4.0	21.3	19.9	3.4	23.5	5.0	2.5	8.4	1.2	100.0



[그림 4-12] 세대별 최근 5년 내 주거이동 이유



[그림 4-13] 최근 5년 내 주거이동 이유

[표 4-12]는 최근 5년 내 이사한 가구의 주택유형 변화를 주택점유형태에 따라 정리한 것이다. 우선 주택점유형태를 기준으로 살펴보면, 자가가구 중 아파트로 이사한 가구 비중이 56.3%로 가장 높았다. 특히 아파트에서 아파트로 이주한 가구의 비중은 34.8%로 다른 주거이동 경로에 비해 가장 높은 것으로 나타났다. 그리고 임차가구 중에는 단독·다가구주택으로 이사한 가구의 비중이 45.4%로 가장 높았다. 구체적으로는 단독·다가구주택에서 단독·다가구주택으로 이주한 가구가 22.5%로 가장 높은 비율을 보였다. 하지만 자가가구에 비해 아파트와 같은 특정 유형에 편중된 정도는 덜하다고 할 수 있다. 전체적으로는 단독·다가구주택에서 단독·다가구주택으로의 이주(20.3%)가 아파트에서 아파트로의 이주(14.7%)보다 높은 비중을 보였다.

[표 4-12] 점유형태별 주택유형 변화

(단위: %)

이전 주택유형		현재 주택유형				전체
		단독·다가구	연립·다세대	아파트	기타	
자가	단독·다가구	4.4	0.7	3.7	5.8	100.0
	연립·다세대	10.8	11.0	13.2	6.5	
	아파트	3.6	0.7	34.8	-	
	기타	-	-	4.6	-	
	전체	18.9	12.5	56.3	12.3	100.0
임차	단독·다가구	22.5	5.2	5.7	5.2	100.0
	연립·다세대	10.7	5.0	3.3	4.4	
	아파트	11.0	3.3	11.8	4.6	
	기타	1.1	0.3	0.1	5.6	
	전체	45.4	13.7	21.0	19.9	100.0
전체	단독·다가구	20.3	4.6	5.5	5.3	100.0
	연립·다세대	10.7	5.7	4.5	4.7	
	아파트	10.1	3.0	14.7	4.0	
	기타	1.0	0.3	0.7	4.9	
	전체	42.1	13.6	25.4	18.9	100.0

[표 4-13]은 최근 5년 내 이사한 가구의 주택유형 변화를 세대별로 정리한 것이다. 20대는 단독·다가구주택으로의 이주 비중이 58.4%로 가장 높으며, 단독·다가구주택에서 단독·다가구주택으로의 이주 비중이 22.0%로 다른 주거이동 경로보다 높았다. 30대는 단독·다가구주택으로의 이주가 37.6%로 가장 높지만 아파트로의 이주도 30.8%로 비교적 높은 비중을 보이고 있다. 그에 반해 40대, 50대, 60대 이상은 아파트로의 이주가 각각 42.9%, 49.7%, 62.2%로 가장 높으며, 아파트에서 아파트로의 이주 비중이 다른 주거이동 경로보다 높게 나타났다. 전반적으로 볼 때, 주거이동에 있어서는 30대 이하 세대와 40대 이상 세대로 구분되는데, 30대 이하 세대의 주거이동 경로는 임차가구와 유사한 반면, 40대 이상 세대의 주거이동 경로는 자가가구와 유사하다고 할 수 있다.



[표 4-13] 세대별 주택유형 변화

(단위: %)

이전 주택유형		현재 주택유형				
		단독·다가구	연립·다세대	아파트	기타	전체
20대	단독·다가구	22.0	5.0	3.9	6.6	100.0
	연립·다세대	17.5	2.3	1.1	5.6	
	아파트	17.4	4.8	1.8	5.7	
	기타	1.5	0.4	0.1	4.3	
	전체	58.4	12.6	6.9	22.1	100.0
30대	단독·다가구	27.3	3.4	4.6	5.7	100.0
	연립·다세대	4.9	8.3	6.8	2.6	
	아파트	4.5	1.7	19.2	3.4	
	기타	0.9	0.2	0.2	6.3	
	전체	37.6	13.6	30.8	18.0	100.0
40대	단독·다가구	11.7	8.5	4.7	0.8	100.0
	연립·다세대	9.5	13.3	12.3	4.3	
	아파트	3.0	0.6	26.0	0.6	
	기타	-	-	-	4.6	
	전체	24.3	22.5	42.9	10.3	100.0
50대	단독·다가구	9.4	4.3	17.9	5.9	100.0
	연립·다세대	2.5	8.1	6.4	4.7	
	아파트	2.5	2.5	19.8	3.9	
	기타	0.5	-	5.6	5.9	
	전체	15.0	14.9	49.7	20.4	100.0
60대 이상	단독·다가구	8.1	3.1	2.2	0.7	100.0
	연립·다세대	4.6	4.0	4.9	7.8	
	아파트	6.7	-	55.1	-	
	기타	-	-	-	2.7	
	전체	19.4	7.2	62.2	11.2	100.0

[표 4-14]는 최근 5년 내 주거이동에 있어서 세대별 주택점유형태의 변화를 나타낸 것이다. 전체적으로는 임차에서 임차로 이동한 경우가 51.8%로 가장 높았으며, 부모님 집에서 거주하다가 임차로 이동한 경우가 32.8%로 그다음을 차지하였다. 20대의 경우, 부모님 집에서 거주하다가 독립 또는 세대분리의 일환으로 임차로 이동한 경우가 56.9%로 가장 높게 나타났다. 30대, 40대, 50대, 60대 이상은 모두 임차에서 임차로 이동한 가구의 비중이 가장 높았는데, 50대의 경우 임차에서 자가로의 이동이나 자가에서 자가로의 이동이 각각 20.7%, 20.1%로 나타났고, 40대도 임차에서 자가로의 이동이 12.6%로 나타나 자가로의 이동이 비교적 활발한 것으로 나타났다.

[표 4-14] 세대별 주택점유형태 변화

(단위: %)

이전 주택점유형태		현재 주택점유형태		
		자가	임차	전체
20대	자가	-	3.5	100.0
	임차	2.0	35.2	
	기타	2.4	56.9	
	전체	4.4	95.6	
30대	자가	0.9	0.4	100.0
	임차	9.1	63.7	
	기타	2.8	23.1	
	전체	12.8	87.2	
40대	자가	4.2	3.9	100.0
	임차	12.6	75.3	
	기타	-	4.0	
	전체	16.8	83.2	
50대	자가	20.1	5.7	100.0
	임차	20.7	51.6	
	기타	-	2.0	
	전체	40.7	59.3	
60대 이상	자가	9.4	4.3	100.0
	임차	5.9	79.6	
	기타	-	0.7	
	전체	15.3	84.7	
전체	자가	3.4	2.9	100.0
	임차	7.2	51.8	
	기타	1.9	32.8	
	전체	12.4	87.6	

3) 향후 이사 또는 주택개선 의향

[표 4-15]는 향후 이사 또는 주택개선의 의향이 있는 가구의 주거선택 내용을 주택점유형태와 세대에 따라 정리한 것이다. 우선 주택점유형태별로는 자가가구의 경우 이사 또는 주택개선 의향이 없다고 응답한 가구가 76.0%에 이르며, 개보수·대수선이 10.3%로 그 다음을 차지하고 있다. 임차가구는 임대주택 이주가 51.9%로 가장 높고, 분양주택 구입이 15.4%로 그 뒤를 따르고 있다.

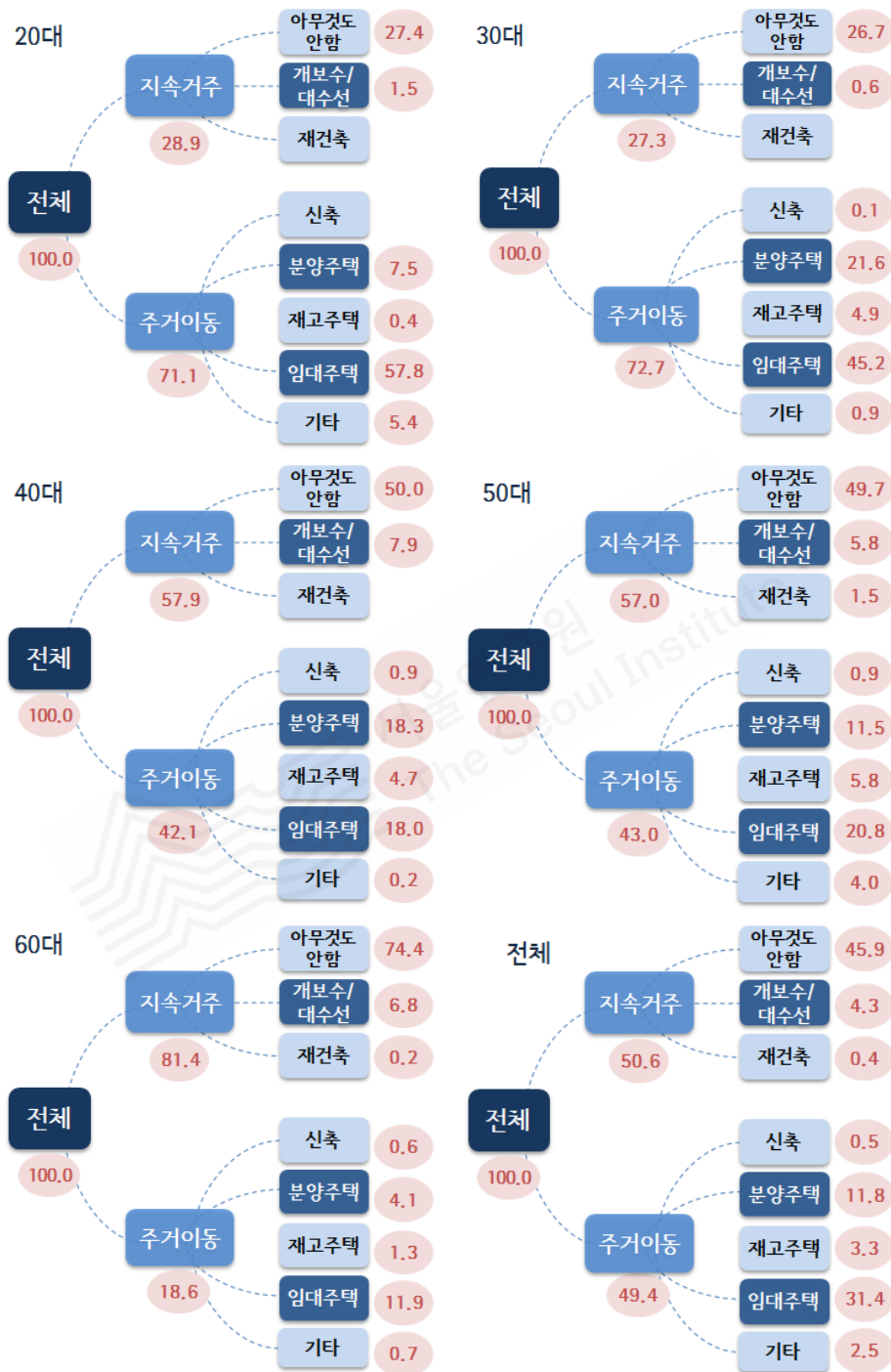
세대별로는 이사 또는 주택개선 의향이 없다고 응답한 가구 비중이 연령대가 높을수록 증가하는 경향이 나타나고 있으며, 연령대가 낮을수록 임대주택으로의 이주 의향이 높게 나타났다. 개인주택 신축이나 재건축에 대한 의향은 모든 세대에서 매우 낮았으며, 자가구입과 관련한 주거선택 중에서는 분양주택 구입에 대한 선호 비중이 모든 연령대에서 가장 높았다. 특히 30대와 40대에서 분양주택 구입 선호 비중이 높게 나타났다. 재고주택 구입은 30대, 40대, 50대에서 5% 내외 수준이 유지될 뿐이어서 자가 구입을 위한 수단으로서 재고주택 구입은 상대적으로 선호되고 있지 않음을 유추할 수 있다.

[표 4-15] 주택점유형태별·세대별 향후 이사 및 주택개선 내용

(단위: %)

구분		분양 주택 구입	개인 주택 신축	재고 주택 구입	임대 주택	개보수· 대수선	재건축	기타	의향 없음	전체
점유 형태별	자가	6.6	0.6	3.3	2.1	10.3	0.8	0.3	76.0	100.0
	임차	15.4	0.4	3.2	51.9	0.1	0.0	4.0	24.9	100.0
세대별	20대	7.5	0.0	0.4	57.8	1.5	0.0	5.4	27.4	100.0
	30대	21.6	0.1	4.9	45.2	0.6	0.0	0.9	26.7	100.0
	40대	18.3	0.9	4.7	18.0	7.9	0.0	0.2	50.0	100.0
	50대	11.5	0.9	5.8	20.8	5.8	1.5	4.0	49.7	100.0
	60대 이상	4.1	0.6	1.3	11.9	6.8	0.2	0.7	74.4	100.0
전체		11.8	0.5	3.3	31.4	4.3	0.4	2.5	45.9	100.0

주: 기타는 기숙사, 고시원, 부모 및 자녀와 동거를 포함



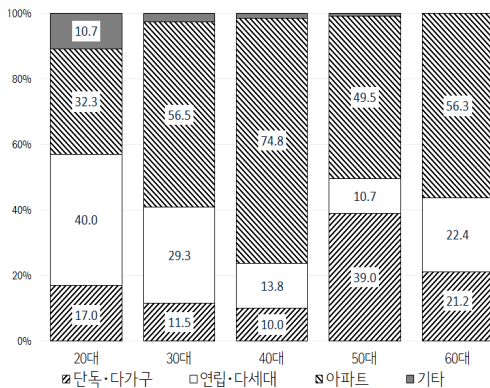
[그림 4-14] 세대별 향후 이사 및 주택개선 내용

[표 4-16]은 향후 이사의향이 있다고 응답한 가구에 대해 주택점유형태별·세대별 선호 주택유형을 조사한 결과이다. 종합적으로는 아파트(50.0%), 연립·다세대주택(26.0%), 단독·다가구주택(19.8%) 순으로 선호하고 있었다. 주택점유형태의 경우, 자가가가 임차가구에 비해 아파트와 단독·다가구주택에 대한 선호 비율이 높고, 임차가구는 자가가에 비해 연립·다세대주택의 선호 비율이 더 높았다. 그러나 자가가와 임차가구 공히 아파트에 대한 선호 비중이 가장 높았다. 세대별로는 연립·다세대주택 선호 비중(40.0%)이 높은 20대를 제외하면 다른 세대에서는 모두 아파트 선호 비중이 높았다. 특히 40대의 아파트 선호 비중(74.8%)이 가장 높았으며, 30대, 50대, 60대 이상도 50% 내외 수준을 보이고 있다.

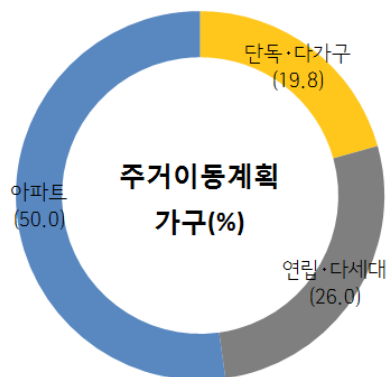
[표 4-16] 주택점유형태별·세대별 선호 주택유형

(단위: %)

구분		단독·다가구	연립·다세대	아파트	기타	전체
점유 형태별	자 가	22.7	14.1	63.2	-	100.0
	임 차	19.2	28.6	47.0	5.2	100.0
세대별	20대	17.0	40.0	32.3	10.7	100.0
	30대	11.5	29.3	56.5	2.6	100.0
	40대	10.0	13.8	74.8	1.4	100.0
	50대	39.0	10.7	49.5	0.8	100.0
	60대 이상	21.2	22.4	56.3	-	100.0
전체		19.8	26.0	50.0	4.2	100.0



[그림 4-15] 세대별 선호 주택유형



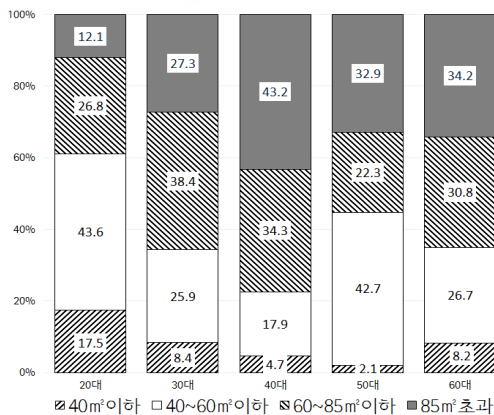
[그림 4-16] 선호 주택유형(전체)

또한, 이사의향이 있다고 응답한 가구들의 선호 주거면적을 주택점유형태와 세대에 따라 살펴보면 [표 4-17]과 같다. 전반적으로 40~60㎡의 소형주택에 대한 선호(33.9%)가 가장 많으며, 60~85㎡의 중형주택에 대한 선호(30.2%)가 그 뒤를 따르고 있다. 하지만 85㎡ 초과와 대형주택에 대한 선호도 26.6%로 적지 않은 비율을 보이고 있다. 주택점유형태별로 보면, 자가га구는 85㎡ 초과, 60~85㎡, 40~60㎡ 순으로 선호하고 있는 반면, 임차가구는 40~60㎡, 60~85㎡, 85㎡ 초과 순으로 선호하고 있었다. 세대별로는 다소 다양한 양상을 띠고 있다. 40~60㎡ 주택을 가장 많이 선호하는 50대를 제외하면, 20대는 40~60㎡, 30대는 60~85㎡, 40대와 60대 이상은 85㎡ 초과 주택을 가장 많이 선호하여 연령대가 높아질수록 더 넓은 주거면적을 원하고 있는 것으로 나타났다.

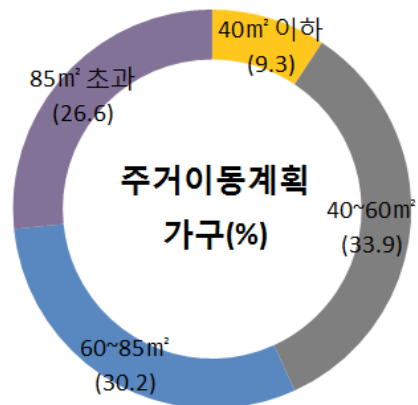
[표 4-17] 주택점유형태별·세대별 선호 주거면적

(단위: %)

구분		40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과	전체
점유 형태별	자 가	0.8	12.7	31.9	54.6	100.0
	임 차	11.2	38.6	29.8	20.3	100.0
세대별	20대	17.5	43.6	26.8	12.1	100.0
	30대	8.4	25.9	38.4	27.3	100.0
	40대	4.7	17.9	34.3	43.2	100.0
	50대	2.1	42.7	22.3	32.9	100.0
	60대 이상	8.2	26.7	30.8	34.2	100.0
전체		9.3	33.9	30.2	26.6	100.0



[그림 4-17] 세대별 선호 주거면적



[그림 4-18] 선호 주거면적(전체)

더불어 [표 4-18]에서 보듯이 재고주택 구입을 통한 이사의향이 있다고 응답한 가구들은 대개 10년 이하 주택의 구입(50.6%)을 가장 많이 선호하는 것으로 나타났다. 5년 이하 주택 구입은 30.3%, 15년 이하 주택 구입은 19.0%였으며, 15년을 초과하는 주택에 대해서는 구입 의향이 없는 것으로 나타났다.

[표 4-18] 재고주택 구입을 통한 이사 시 선호하는 주택 경과연수

(단위: %)

구분	5년 이하	10년 이하	15년 이하	15년 초과	전체
비율	30.3	50.6	19.0	-	100.0

한편, 이사의향이 있는 가구에 대해 이사 이유를 물었을 때, [표 4-19], [그림 4-19]와 같이 주택규모 확대(20.7%), 퇴거요구·계약만료(17.0%), 주택의 시설·성능·안전문제(16.2%) 순으로 응답비율이 높았다. 주택점유형태별로는 자가가구와 임차가구 모두 주택규모 확대가 가장 큰 이유였으나, 자가가구는 지금이 주택구입의 적기라는 응답이 그다음을 차지했고, 임차가구는 퇴거 요구·계약 만료가 그다음으로 많이 응답했다.

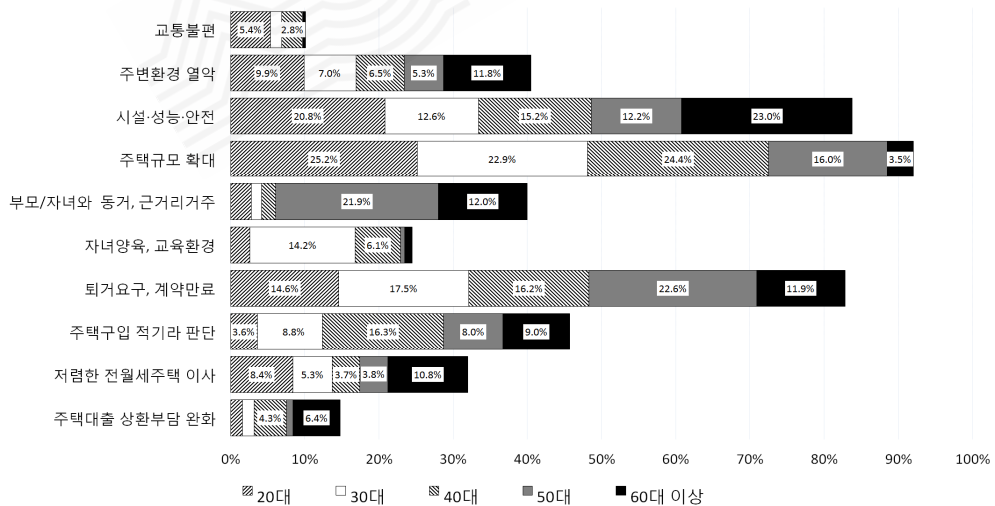
세대별로는 20대, 30대, 40대 모두 주택규모 확대가 이사의 가장 큰 이유로 꼽았으며, 그다음으로 많은 응답은 20대의 경우 주택의 시설·성능·안전문제(20.8%), 퇴거요구·계약만료(14.6%), 30대는 퇴거요구·계약만료(17.5%), 자녀 양육 및 교육(14.2%), 40대는 주택구입의 적기(16.3%), 퇴거요구·계약만료(16.2%), 50대는 부모·자녀와 동거 또는 근거리 거주(21.9%), 주택의 시설·성능·안전문제(12.2%)였다. 반면 60대 이상은 주택의 시설·성능·안전문제(23.0%), 퇴거요구·계약만료(11.9%), 주변 환경 열악(11.8%) 등을 이사의 주요 이유로 들었다.

[표 4-19] 주택점유형태별·세대별 향후 이사 이유(복수응답)

(단위: %)

구분		주택 대출 상환 부담 완화	저렴한 전월세 주택 이사	주택 구입 적기라 판단	퇴거 요구, 계약 만료	자녀 양육· 교육	부모· 자녀와 동거, 근거리 거주	주택 규모 확대	시설· 성능· 안전 문제	주변 환경 열악	교통 불편
점유 형태별	자가	2.5	8.7	15.6	1.2	5.4	4.1	20.2	7.2	8.9	1.7
	임차	2.2	4.1	7.0	19.0	5.9	7.2	21.0	5.9	7.9	2.6
세대별	20대	1.6	8.4	3.6	14.6	2.6	2.8	25.2	20.8	9.9	5.4
	30대	1.6	5.3	8.8	17.5	14.2	1.4	22.9	12.6	7.0	1.5
	40대	4.3	3.7	16.3	16.2	6.1	1.9	24.4	15.2	6.5	2.8
	50대	0.9	3.8	8.0	22.6	0.6	21.9	16	12.2	5.3	0.1
	60대 이상	6.4	10.8	9.0	11.9	1.0	12	3.5	23.0	11.8	0.3
전체		2.2	6.3	7.9	17.0	5.8	6.8	20.7	16.2	8.0	2.5

주: 상위 10개 응답결과만 나타냄.



[그림 4-19] 세대별 이사 희망 이유

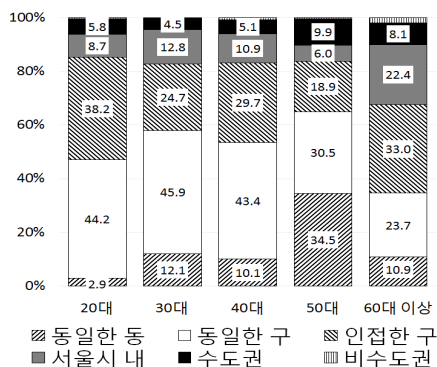
이사의향이 있는 가구의 이사희망 지역을 주택점유형태와 세대에 따라 정리하면 [표 4-20]과 같다. 전체적으로는 ‘동일한 구’라고 응답한 비중이 40.1%로 가장 많았고, ‘인접한 구’(29.1%)가 그 뒤를 따르고 있다. 서울 외곽으로 이주 의향이 있는 가구는 6.7%였다. 주택점유형태의 경우, 동일한 동이나 구 내에 거주하기를 원하는 가구 비율이 자가가구에 비해 임차가구에서 더 높았다. 자가가구는 임차가구에 비해 서울시 외곽으로 이주를 희망하는 가구 비중이 더 높았다. 세대별로 살펴보면, 서울 외곽으로 이주하기를 선호하는 가구 비중이 20대 6.1%, 30대 4.5%, 40대 5.9%, 50대 10.2%, 60대 이상 10.0%로 나타나, 서울 외곽 이주 의향은 크게 40대 이하에 비해 50대 이상이 더 큰 것으로 보인다.

[표 4-20] 주택점유형태별·세대별 이사 희망 지역

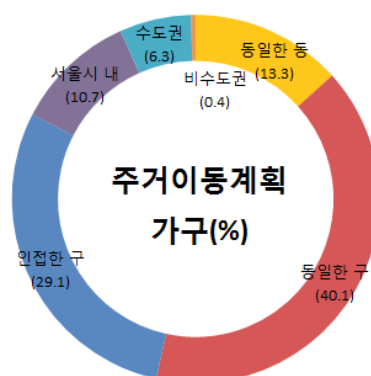
(단위: %)

구분		동일한 동	동일한 구	인접한 구	서울시 내	서울 외곽		전체
						수도권	비수도권	
점유 형태별	자 가	3.1	29.4	38.2	14.8	11.4	3.1	100.0
	임 차	14.5	41.4	28.0	10.3	5.7	0.1	100.0
세대별	20대	2.9	44.2	38.2	8.7	5.8	0.3	100.0
	30대	12.1	45.9	24.7	12.8	4.5	-	100.0
	40대	10.1	43.4	29.7	10.9	5.1	0.8	100.0
	50대	34.5	30.5	18.9	6.0	9.9	0.3	100.0
	60대 이상	10.9	23.7	33.0	22.4	8.1	1.9	100.0
전체		13.3	40.1	29.1	10.7	6.3	0.4	100.0

주: ‘동일한 구’는 동일한 동을 제외, ‘서울시 내’는 동일/인접한 구를 제외, 수도권은 서울을 제외함.



[그림 4-20] 세대별 이사 희망 지역



[그림 4-21] 이사 희망 지역(전체)

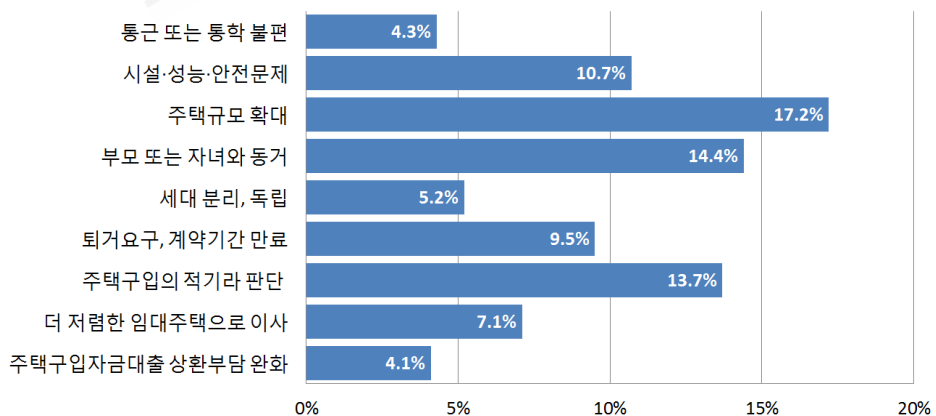
또한, 이사향이 있는 가구로서 서울 외곽으로 이주하고자 하는 이유는 [표 4-21]과 같이 주택규모 확대(17.2%)가 가장 높게 나타났다. 다음으로는 부모·자녀와 동거 또는 근거리 거주(14.4%), 주택구입의 적기라 판단(13.7%), 주택의 시설·성능·안전문제(10.7%) 순서로 나타났다.

[표 4-21] 서울 외 지역으로 이주하고자 하는 이유

(단위: %)

구분	비율
주택구입자금대출 상환부담 완화	4.1
더 저렴한 임대주택으로 이사	7.1
주택구입의 적기라 판단	13.7
퇴거요구, 계약기간 만료	9.5
주택재정비사업	3.7
세대 분리, 독립	5.2
자녀양육, 교육환경	3.2
부모·자녀와 동거 또는 근거리 거주	14.4
주택규모 확대	17.2
주택규모 축소	2.8
시설, 성능, 안전문제	10.7
편의시설 부족(놀이터, 공원 등), 소음, 악취	3.1
통근 또는 통학 불편	4.3
기타	1.1
전체	100.0

주: 기타는 '규정상 더 이상 거주할 수 없어서', '공기 좋은 농촌으로 가고 싶어서' 등을 포함



[그림 4-22] 서울 외 지역으로 이주하고자 하는 이유

4) 가구 특성별 선호 정책

가구의 주거안정과 주거수준 향상을 위해 필요하다고 생각하는 정책에 대해서는 [표 4-22]와 같은 응답결과를 보였다. 전반적으로 공공임대주택 정책에 대한 선호가 크게 나타났다. 특히 장기공공임대주택과 장기전세주택공급에 대한 선호가 34.5%로 가장 높게 나타났으며, 분양전환 공공임대주택과 공공분양주택 공급에 대한 선호도 각각 16.2%, 11.1%로 나타났다. 공공임대주택 이외에는 주택구입자금 융자(10.7%), 전월세 보증금 융자(6.0%), 주택개보수 서비스 지원(5.3%) 순으로 응답 비중이 높았다.

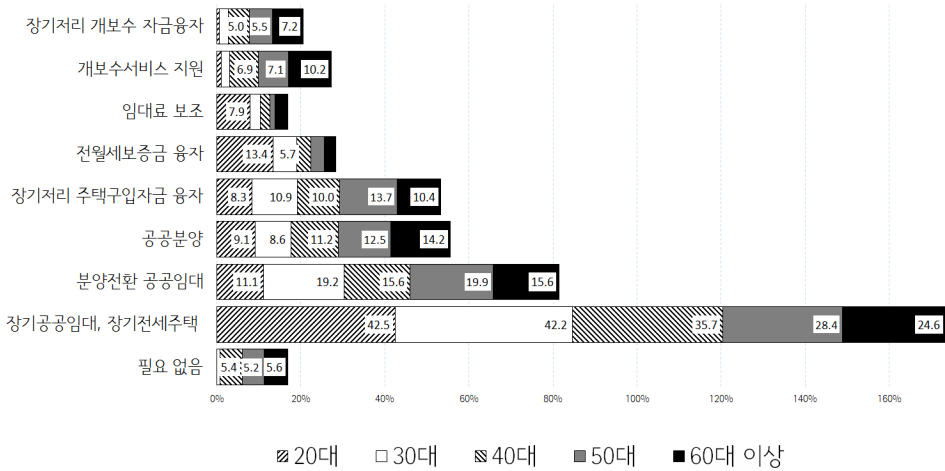
세대별로 살펴보면, 모든 세대에서 장기공공·장기전세주택 공급에 대한 선호 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 그러나 연령대가 높아질수록 선호 비중은 점차 감소하는 경향을 보이고 있다. 분양전환 공공임대주택에 대한 선호 비중은 30대, 40대, 50대, 60대 이상에서 두 번째로 높았지만, 20대는 전월세 보증금 융자에 대한 선호 비중이 더 높은 것으로 나타나 다소 상이한 양상을 보였다. 공공분양주택 공급도 모든 세대에서 적지 않은 비중을 차지하고 있지만 연령대가 높아질수록 그 선호 비중이 증가하는 경향이 나타났다. 또한 60대 이상 세대는 다른 세대에 비해 주택개보수 서비스 지원, 장기저리 개보수 자금 융자 등 개보수 관련 정책에 대한 선호 비중이 상대적으로 높다는 점이 특징적이다.

[표 4-22] 세대별 주거안정을 위해 필요한 정책(복수응답)

(단위: %)

구분	장기공공· 장기전세 주택	분양전환 공공임대 주택	공공분양 주택	장기저리 주택구입 자금융자	전월세 보증금 융자	임대료 보조	개보수 서비스 지원	장기저리 개보수 자금융자
20대	42.5	11.1	9.1	8.3	13.4	7.9	1.0	0.6
30대	42.2	19.2	8.6	10.9	5.7	2.5	2.0	2.2
40대	35.7	15.6	11.2	10.0	3.3	2.2	6.9	5.0
50대	28.4	19.9	12.5	13.7	3.1	1.3	7.1	5.5
60대 이상	24.6	15.6	14.2	10.4	2.8	3.0	10.2	7.2
전체	34.5	16.2	11.1	10.7	6.0	3.5	5.3	4.0

주: 응답 비중이 높은 주요 항목만 정리함.



[그림 4-23] 세대별 주거안정을 위해 필요한 정책

한편, 55세 이상인 (예비)노인 세대를 대상으로 노인층의 주거안정을 위해 필요한 지원을 물었을 때, [표 4-23]과 같은 응답결과를 보였다. 의료지원이 연계된 공공임대주택 공급에 대한 선호(20.1%)가 가장 많았으며, 그 뒤를 주택 개보수(17.4%), 보유주택 거래 활성화(12.3%), 지역복지 서비스 연계(11.8%) 등이 따르고 있다.

[표 4-23] 노인층의 주거안정을 위해 필요한 지원(복수응답)

(단위: %)

구분	주택 개보수	의료연계 공공임대 주택	2세대 동거주택	민간 세어 하우스	보유주택 거래 활성화	월 임대료 보조	전월세 주택 알선	지역복지 서비스 연계, 안부관리	주택연금 가입 활성화	전체
전체	17.4	20.1	9.8	7.8	12.3	7.7	4.1	11.8	8.9	100.0

또한, 미성년 자녀를 양육하는 가구를 대상으로 자녀 양육 시 주요하게 고려할 사항에 대한 응답 결과를 정리한 것이 [표 4-24]이다. 전반적으로 교육시설(19.9%), 편리한 통학(19.2%), 운동시설 등에 대한 접근성(16.6%) 등 주택의 입지와 주거환경을 중요하게 고려하고 있음을 알 수 있다. 주택의 규모, 주택 성능, 주택의 저렴성 등 주택의 이용과 관련된 사항에 대한 응답비율은 각각 11.1%, 9.8%, 9.0%로 상대적으로 낮은 수준을 보이고 있다. 하지만, 20대의 경우 다른 세대에 비해 주택규모 및 구조(14.3%), 저렴한 주택확보

가능성(16.1%)에 대한 응답비율이 높은 것으로 나타났다.

[표 4-24] 미성년 자녀 양육 시 주요 고려사항(복수응답)

(단위: %)

구분	주택 규모 및 구조	저렴한 주택 확보 가능성	주택 성능	운동 시설 등 접근성	주변 안전	교육 시설	편리한 통학	의료 기관 편리성	이웃 주민 관계	전체
20대	14.3	16.1	5.4	28.6	12.5	17.9	1.8	3.6	-	100.0
30대	10.9	6.7	9.8	19.1	9.8	19.6	17.3	5.9	0.8	100.0
40대	10.5	9.3	10.8	12.0	9.0	20.7	24.6	1.2	2.1	100.0
50대	12.6	13.8	9.2	14.9	3.4	19.5	18.4	2.3	5.7	100.0
전체	11.1	9.0	9.8	16.6	9.0	19.9	19.2	3.6	1.7	100.0

5) 주택소유 의식 및 주택시장에 대한 인식

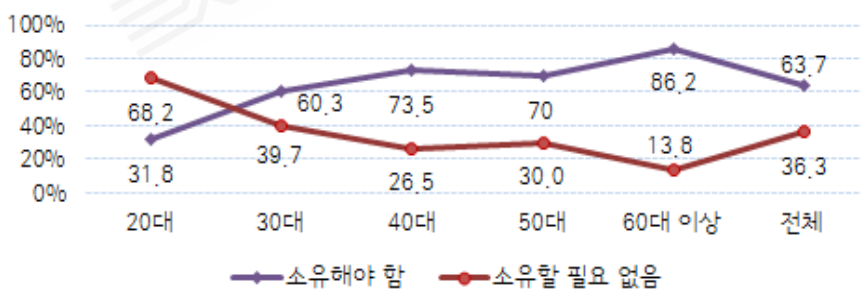
[표 4-25]는 주택소유의 필요성과 관련하여 주택점유형태와 세대에 따른 의견을 정리한 것이다. 전체적으로는 주택을 소유해야 한다고 응답한 가구 비율이 63.7%로 주택을 반드시 소유할 필요가 없다고 응답한 가구 비율을 넘어서고 있다. 그러나 자가가구와 임차가구로 구분해서 살펴보면 다소 상이한 양상을 보인다. 자가가구의 경우, 자가소유가 필요하다는 응답 비율이 90.4%에 이르는 반면, 임차가구는 45.2%에 그치고 있다. 임차가구의 경우, 주택을 소유할 필요가 없다는 의견이 더 많았다.

세대별로 살펴보면, 20대는 주택을 소유할 필요가 없다는 의견이 68.2%였으며, 자가가구와 임차가구 모두 주택 소유의 필요성에 대해 부정적인 것으로 나타났다. 반면 30대 이상의 전체 세대에서는 주택 소유가 필요하다는 비중이 높게 나타났다. 특히 연령대가 높을수록 주택 소유가 필요하다는 응답 비중이 늘어나는 양상을 보였다.

[표 4-25] 주택점유형태별·세대별 주택소유의 필요성에 대한 의견

(단위: %)

구분		그렇다	아니다	전체
자 가	20대	47.4	52.6	100.0
	30대	87.7	12.3	100.0
	40대	89.8	10.2	100.0
	50대	91.5	8.5	100.0
	60대 이상	93.2	6.8	100.0
	전체	90.4	9.6	100.0
임 차	20대	30.9	69.1	100.0
	30대	55.7	44.3	100.0
	40대	56.4	43.6	100.0
	50대	38.4	61.6	100.0
	60대 이상	65.2	34.8	100.0
	전체	45.2	54.8	100.0
전 체	20대	31.8	68.2	100.0
	30대	60.3	39.7	100.0
	40대	73.5	26.5	100.0
	50대	70.0	30.0	100.0
	60대 이상	86.2	13.8	100.0
	전체	63.7	36.3	100.0



[그림 4-24] 세대별 주택소유의 필요성에 대한 의견

주택 소유의 필요성에 대한 의견이 이상과 같다고 했을 때, 주택을 소유해야 하는 이유를 정리하면 [표 4-26]과 같다. 주택을 소유해야 한다고 응답한 가구의 73.3%는 주거안정

을 이유로 꼽았으며, 그 뒤를 자산형성(14.3%), 노후대비(8.5%)가 따르고 있다. 주택점 유형태별로는 임차가구가 자가가구에 비해 주거안정을 이유로 꼽은 비율이 더 높았다. 세대별로는 20대가 다소 특징적인데, 다른 세대에 비해 자산형성(19.3%), 노후대비(11.8%)에 대한 응답 비율이 높게 나타나 장래에 대한 불안감이 큰 것으로 보인다. 더불어 40대는 자산형성(17.5%), 50대는 노후대비(10.8%)에 대한 응답 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

[표 4-26] 주택점유형태별·세대별 주택 소유 필요 이유

(단위: %)

구분		주거안정	자산형성	노후대비	대출금 상환 후 주거비 감소	상속, 증여	전체
점유 형태별	자가	71.0	13.9	10.0	1.5	3.6	100.0
	임차	76.6	15.0	6.3	1.7	0.4	100.0
세대별	20대	67.2	19.3	11.8	1.7	0.0	100.0
	30대	81.2	13.2	3.6	1.5	0.5	100.0
	40대	71.9	17.5	7.5	1.9	1.3	100.0
	50대	70.6	12.6	10.8	2.2	3.7	100.0
	60대 이상	73.6	12.9	8.9	0.9	3.7	100.0
전체		73.3	14.3	8.5	1.6	2.3	100.0

주택 소유가 불필요하다고 응답한 가구들은 [표 4-27]에서 보듯이 주택구입에 필요한 자금이 부담된다는 의견이 56.0%로 가장 높게 나타났다. 이러한 경향은 자가가구와 임차가구로 구분해도 유사한 비율로 나타났는데, 임차가구의 특징은 ‘다른 곳에 투자하기 위해’라는 응답 비율(21.1%)이 비교적 높았다는 점이다. 세대별로 살펴보면, 모든 세대에서 주택구입 자금 부담이 가장 높은 비율을 보였다. 그다음으로 20대, 30대, 50대는 ‘다른 곳에 투자를 위해서’, 40대와 60대 이상은 ‘전월세 거주가 불편하지 않아서’를 꼽았다.

[표 4-27] 주택점유형태별·세대별 주택 소유 불필요 이유

(단위: %)

구분		주택구입 자금부담	전월세 불편 없음	주택가격 하락불안	세금부담	다른 곳에 투자	전체
점유 형태별	자 가	57.7	8.6	17.2	7.2	9.3	100.0
	임 차	55.8	10.4	5.2	7.6	21.1	100.0
세대별	20대	50.5	8.8	6.8	6.9	27.1	100.0
	30대	50.1	10.0	7.8	13.0	19.1	100.0
	40대	50.9	17.2	8.3	15.1	8.5	100.0
	50대	79.7	2.0	4.6	1.3	12.4	100.0
	60대 이상	50.8	27.5	4.0	3.3	14.4	100.0
전체		56.0	10.2	6.5	7.6	19.8	100.0

마지막으로 [표 4-28]은 주택 매매가격 안정, 전세가격의 지속 상승, 전세의 월세 전환 증가 등 현 주택시장 상황이 지속될 경우, 해당 가구에 어떤 영향이 있을 것으로 예상되는 지에 대한 의견을 정리한 것이다. 전체적으로는 ‘전세가격 상승으로 주택구입 의향이 강해질 것’이라고 응답한 가구 비중이 16.6%로 가장 높았으며, ‘주택가격 안정으로 자산 증식·활용이 어려움’(16.1%), ‘주택거래 부진으로 이주가 어려움’(15.9%), ‘주거비 부담이 늘어 소비위축’(14.9%) 순으로 응답 비율이 높았다. 주택점유형태별로는 자가가구의 경우 ‘자산 증식·활용 곤란’(24.5%), ‘적합한 주택 이주의 어려움’(19.7%)에 대한 응답 비중이 높은 반면, 임차가구는 ‘소비 위축 우려’(21.8%), ‘주택구입 의향 강화’(21.2%)에 대한 응답 비중이 높았다.

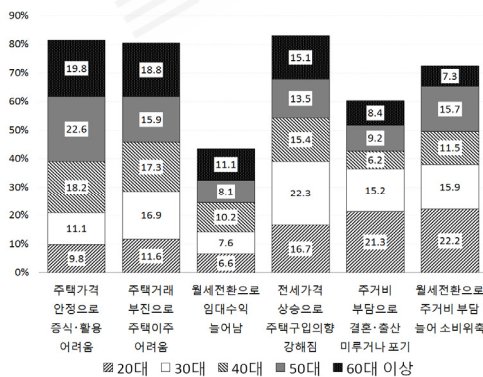
세대별로는 20대, 30대, 40대 이상으로 응답 분포가 구분된다. 20대는 월세 전환에 따른 주거비 부담 증가로 ‘소비 위축 우려’(22.2%), ‘결혼·출산의 연기 또는 포기’(21.3%)와 같은 부정적 측면을 우려하는 경향이 강했다. 30대는 20대의 우려사항과 더불어 ‘주택구입 의향 강화’(22.3%)에 대한 응답 비중이 높았으며, 40대 이상은 ‘자산 증식·활용 곤란’, ‘적합한 주택 이주의 어려움’에 대한 응답 비중이 높았다.

[표 4-28] 주택점유형태별·세대별 현 주택시장에 대한 인식(복수응답)

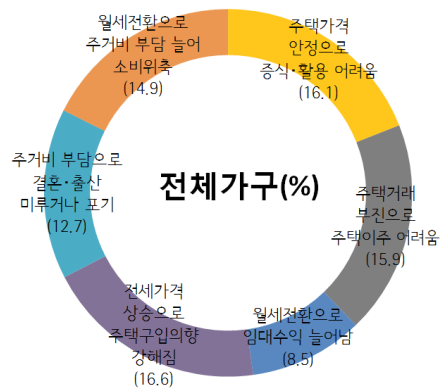
(단위: %)

구분		주택가격 안정으로 자산증식· 활용 어려움	주택거래 부진으로 주택이주 어려움	월세전환으로 임대수익 늘어남	전세가격 상승으로 주택구입의향 강해짐	주거비 부담으로 결혼·출산 미루거나 포기	월세전환으로 주거비 부담 늘어 소비위축
자 가	20대	3.8	22.3	8.0	16.8	16.2	-
	30대	16.0	21.1	15.1	11.2	12.0	9.5
	40대	26.1	19.6	12.9	6.7	4.9	4.9
	50대	27.7	19.8	9.2	9.2	9.8	5.3
	60대 이상	24.3	19.1	13.3	10.9	7.0	3.4
	전체	24.5	19.7	11.9	9.8	8.2	4.6
임 차	20대	10.2	11.0	6.6	16.7	21.6	23.3
	30대	10.3	16.2	6.4	24.0	15.7	16.9
	40대	10.2	15.0	7.4	24.4	7.4	18.1
	50대	14.3	9.6	6.2	20.5	8.3	32.6
	60대 이상	5.8	17.8	4.2	28.0	12.5	19.4
	전체	10.4	13.4	6.3	21.2	15.7	21.8
전 체	20대	9.8	11.6	6.6	16.7	21.3	22.2
	30대	11.1	16.9	7.6	22.3	15.2	15.9
	40대	18.2	17.3	10.2	15.4	6.2	11.5
	50대	22.6	15.9	8.1	13.5	9.2	15.7
	60대 이상	19.8	18.8	11.1	15.1	8.4	7.3
	전체	16.1	15.9	8.5	16.6	12.7	14.9

주: 상위 6개 응답결과만 나타냄.



[그림 4-25] 세대별 현 주택시장에 대한 인식



[그림 4-26] 현 주택시장에 대한 인식(전체)

4_조사결과 요약 및 종합

이상에서 서울시 거주 시민의 세대별 주택수요 특성을 파악하기 위해 실시한 설문조사 결과를 살펴보았다. 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 향후 주거이동·주택개선 의향을 토대로 할 때, 시민들은 임대주택 입주, 자가 구입, 주택 개보수 순으로 선호하고 있었다. 특히 연령대가 낮을수록 주거이동·주택개선 의향 비중이 늘어나는 동시에 임대주택 입주 선호도 늘어났다. 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.

둘째, 주거이동 시 선호하는 주택은 아파트가 다수를 차지하였으며, 주거면적은 40~60㎡의 소형주택 선호가 가장 많았다. 선호 주택유형의 경우, 30대 이상은 아파트를 선호하는 비중이 높았지만 20대는 아파트보다 연립·다세대주택을 더 많이 선호하는 것으로 나타났다. 여기에는 다른 세대들에 비해 낮은 수준의 소득을 고려하여 비교적 저렴한 주택유형을 선택하였다는 현실적인 이유가 작용한 것으로 보인다. 선호 주거면적의 경우, 20대와 50대, 60대 이상은 60㎡ 이하의 소형주택에 대한 선호 비중이 큰 반면, 자녀 양육이 수반될 수 있는 30대와 40대는 각각 중형주택과 대형주택에 대한 선호 비중이 크게 나타났다.

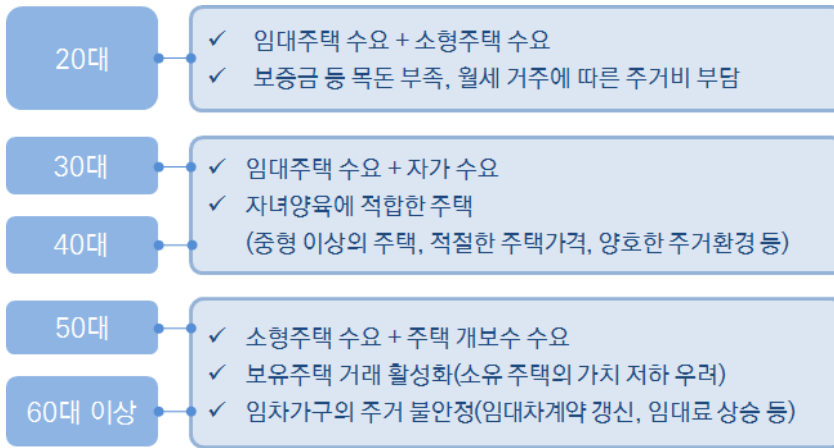
셋째, 주거이동 의향을 갖게 된 이유로 주택규모 확대, 퇴거요구·계약만료, 주택성능 불만 등에 대한 응답이 많았다. 그러나 세대별로 다소 상이한데, 20대, 30대, 40대는 주택 규모 확대를 선호하는 비중이 높았으며, 20대와 60대 이상은 현 주택의 성능 및 주거환경에 대한 불만이 컸다. 30대는 다른 세대에 비해 자녀 양육을 비중 있게 고려하고 있으며, 40대는 주택 구입에 적극적인 것으로 보인다. 50대와 60대 이상은 임차가가를 중심으로 임대차계약 갱신, 임대료 상승 등의 문제에 취약한 것으로 판단된다.

넷째, 이사 희망 지역의 경우, 서울 외곽으로 이주 의향이 있는 가구는 6.7%로 낮은 비율을 보였으며, 외곽으로 이주하는 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.

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

여섯째, 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.

이상에서 요약한 조사결과를 바탕으로 세대별 주택수요의 특성을 정리하면, [그림 4-27]과 같이 20대, 30~40대, 50대 이상의 세 집단으로 구분하여 나타낼 수 있다. 20대는 임대주택 및 소형주택에 대한 수요가 존재하며, 임대보증금으로 활용할 수 있는 목돈 부족, 월세 거주에 따른 주거비 부담 가중, 열악한 주거수준 등의 문제에 노출되어 있다. 30대와 40대는 임대주택뿐만 아니라 자가 구입에 대한 수요도 비교적 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. 소유하고 있는 재고주택의 가치 저하를 우려하고 있어 보유주택의 거래 활성화를 기대하고 있다. 임차가구의 경우, 임대차계약의 갱신이나 임대료 상승 등에 취약하여 주거불안 가능성이 높다.



[그림 4-27] 세대별 주택수요의 특성 종합

05

버블붕괴 이후 일본 주택시장 변화: 서울시에 대한 시사점

- 1_주택시장의 전개 양상과 배경
- 2_도쿄도 주택시장 및 정책 변화의 특성
- 3_서울시와 도쿄도의 비교

05 | 버블붕괴 이후 일본 주택시장 변화: 서울시에 대한 시사점¹⁹⁾

1_주택시장의 전개 양상과 배경

1) 1970년대 이전: 고도 경제 성장기

일본의 주택정책은 주택금융공고(공적 용자기구)에 의한 자가 건설 지원, 저소득층을 위한 공영주택 공급, 대도시 지역의 중견 근로자를 위한 일본주택공단의 공단주택 공급이라는 3가지 제도를 축으로 소득계층별 주택정책을 전개해 왔다. 1950년 「주택금융공고법」이 제정되었는데, 장기 저리의 주택자금을 대출해줌으로써 민간에 의한 자력건설을 촉진하고자 하였다. 이는 정부의 재정 부담을 덜면서도 주택 부족문제에 대응할 수 있는 방안으로서 강구된 것이다. 1951년에는 국가 및 지자체가 저소득층 대상의 주택을 직접적으로 공급할 목적으로 「공영주택법」이 제정되었으며, 1955년에는 대도시 지역의 중견 근로자를 위한 주택을 공급하기 위한 목적으로 「일본주택공단법」이 제정되었다. 이로써 이른바 ‘주택정책의 세 기둥’이 제도적으로 확립되었다.

1954년경부터 1973년까지의 고도 경제성장기에는 국민경제 수준 향상으로 자가 자력건설을 중심으로 주택착공호수가 매년 큰 폭으로 증가하였다. 1972년 연간 185.6만 호로 최대 규모의 건설이 이루어졌으며, 1973년에도 176.3만 호가 건설되었다. 하지만 1973년 유가급등에 따른 제1차 오일쇼크로 고도경제성장이 정체되면서 1974년 착공호수는 126.1만 호로 감소했다. 그러나 이를 기회로 정부는 주택정책을 경기부양의 수단으로서 활용하기 시작했다. 예를 들어 주택금융공고의 공적 용자를 늘려 자가 취득을 촉진한 것이 대표적인데, 그 결과 1970년대 후반에도 착공물량이 연간 150만 호 전후에 이르렀다.

¹⁹⁾ 이 장의 내용은 2015년 6월 24일 서울연구원과 LH토지주택연구원이 공동개최한 ‘한·일 국제 워크숍-버블붕괴 25년, 일본 주택정책의 교훈’에서 일본 현지 연구자들이 발표한 두 편의 자료를 재구성한 것으로, 논리전개상 부족한 부분에 대해서는 연구진이 추가 서술하여 보완했다. 한·일 국제워크숍에서 발표를 맡은 연구자들은 하세가와 히로시(長谷川洋) 연구관(국토교통성 국토기술정책종합연구소), 나카가와 마사유키(中川雅之) 교수(일본대학 경제학부)이다. 한·일 국제워크숍과 그다음날 이어진 심층토론의 주요 내용에 대해서는 부록을 참조하기 바란다.

2) 1980년대: 버블 형성기

(1) 1980년대 전반: 건설 불황기

제2차 오일쇼크 이후 1980년부터 일본 경제는 후퇴하기 시작했다. 수출산업이 견인차 역할을 하면서 1983년부터 경기가 회복되었지만 국내 개인소비, 설비투자 등 내수가 기대만큼 이루어지지 않았고, 그동안 경기부양 역할을 해온 공공투자도 국채발행액 증가로 인한 긴축노선을 취하면서 경기부양을 충분히 이끌지 못했다. 이 시기에는 연간 주택 착공 호수가 120만 호에 미치지 않는 연도가 계속되는 등 주택건설업은 불황에 직면했다.

(2) 1980년대 후반: 버블 형성기

1980년대 초반, 미국은 많은 무역적자와 재정적자로 인해 경제가 불안정해지자 1985년 개최된 선진국 재무장관-중앙은행총재회의(G5)를 통해 달러 강세를 시정하기 위한 개입에 합의하였다(플라자 합의). 이로써 일본은 수출산업이 타격을 받는 엔고 불황이 됐다. 엔고 불황과 1987년 세계적인 주가 폭락이 된 블랙 먼데이(암흑의 월요일)의 영향을 피하기 위해 정부는 저금리 정책 등의 금융완화 조치를 실시했다. 그 결과, 1980년대 후반 주가와 토지가격이 급상승하면서 부동산 관련 투자를 촉진하였고, 일본은 버블경제기에 접어들게 되었다. 투자 목적의 주택건설이 활발하게 진행되면서 1987년에는 고도 경제 성장기의 전성기에 맞먹는 연간 172.8만 호가 건설되었고 1988년부터 1990년에 걸쳐 170만 호에 가까운 주택 건설이 매년 이루어졌다.

3) 1990년대 이후: 버블 붕괴 후

(1) 1991년~1996년

1991년 버블이 붕괴하면서 주택착공호수는 134.3만 호로 전년 대비 30만 호 급감했다. 1990년에 들어와 주택금융공고와 금융기관의 금리가 크게 상승하였고, 그 이후에도 높은 수준으로 유지되고 지가 하락 등에 따른 불안감으로 소비자들이 주택취득을 유보하는 상황에서 버블붕괴가 진행되었다. 그러나 1992년 이후 주택 건설이 회복되어 연간 착공물량이 140만~160만 호의 높은 수준을 유지하였다. 또 버블기에는 전체 주택 착공에서 차지하는 임대주택의 비중이 높았지만, 버블붕괴 후에는 자가 비율이 현격히 높아졌다. 버블

발생에 의한 지가 급등은 서민의 주택 취득을 어렵게 하고 있었으므로, 1992년 6월 정부는 ‘생활대국 5개년 계획’을 통해 ‘연소득 5배 이내에서 주택을 구입하는 것’을 정책의 핵심이자 전체 경기부양 대책의 하나로 제시했다. 이를 위해 주택금융공고의 대출 확대, 주택세제 혜택 확충 등의 자가 촉진책 외에, 용적률 할증제도 운용 탄력화 등의 규제완화가 이루어졌다. 또 1992년에 시가화 구역²⁰⁾ 내 농지에 대한 택지 수준의 과세가 실시되면서 시가화 구역 내 농지의 택지화가 진행되었고, 그 과정에서 임대주택 건설이 진행되었다.

더욱이 1996년에는 주택금융 차원에서 저금리 정책이 지속됐다. 1995년 1월 발생한 한산·아와지 대지진으로 신규 주택수요가 발생했으며, 1989년 4월 세율 3%에서 시작된 소비세가 1997년 4월부터 5%로 인상되는 것을 염두에 두고 주택건설 시 소비세 부담을 덜기 위해 세율 인상 직전 기간에 연 163만 호의 주택 착공이 이뤄졌다. 버블붕괴 후 1990년대는 디플레이션에 의한 ‘잃어버린 10년’이라는 장기 불황 기간이었지만, 주택으로 한정한다면 버블기 지가 폭등으로 주택을 취득하지 못한 서민에게는 주택 취득이 쉽게 되어 주택건설이 상대적으로 활황이었다고 할 수 있다.

(2) 1997년~2002년

1997년은 소비세율 인상에 따른 영향으로 주택착공호수가 연간 134.1만 호로 큰 폭으로 하락하였다. 또한, 아시아 외환위기 발생을 배경으로 버블기의 부실대출(불량채권)이 대규모로 발생하였고, 정부의 긴축재정 운용 방침과 겹치면서 대형 시중은행의 부도 등이 발생했다. 기업은 ‘고용과잉, 설비과잉, 채무과잉’으로 인한 구조조정이 추진되었고, 소득 증가 둔화, 고용 불안 등이 지속되었다. 1999~2000년에는 주택금융공고 용자의 대규모 확대, 주택세제 개편 등에 따른 주택취득 환경개선 등으로 주택건설이 약간 회복됐으나, 전반적으로 2002년까지 주택시장은 어려운 상황이 이어지면서 주택건설은 낮은 수준으로 유지되었다.

20) 도시계획으로 정하는 구역 중 이미 시가지를 형성하고 있는 구역 및 대략 10년 이내에 우선적·계획적으로 시가화해야 할 구역을 말한다.

(3) 2003년~2006년

장기 불황 상태이던 일본 경제는 2002년 2월부터 경기 확장기에 들어갔으며, 2007년까지 장기 호황기를 보냈다. 이 시기에 호황기였던 것은 기업의 구조조정(고용 삭감, 정규직 삭감, 급여 삭감)에 의한 경영체질 개선, 설비투자과 엔화 약세에 따른 수출 확대에 힘입은 것으로, 개인소비 개선까지 크게 이어지지는 않았다. 그러나 주택시장에서는 금리 상승에 대한 기대, 주택세제에 있어서 감세 제도의 기한 도래에 의한 막판 수요, 경기회복세 등이 반영되어, 2003년 주택 건설은 4년 만에 전년도를 상회했으며, 2006년까지 주택 건설이 매년 증가했다.

(4) 2007년 이후

2007년경부터 일본은 다시 경기후퇴기에 돌입했다. 미국발 글로벌 금융위기를 계기로 세계 각지에서 급속한 달러화 약세가 진행되었고, 미국시장에 대한 의존도가 높은 수출산업 등이 큰 타격을 입으면서 경기 침체가 재개되었다. 또 2005~2006년에 ‘내진설계위조사건’으로 불리는 건축설계사무소의 구조계산서 위조사건이 발생하면서 2006년 「건축기준법」 개정이 이루어졌고, 광역자치단체장(도도부현 지사)에 의한 구조계산 적합성 판정 실시, 지정확인 검사기관에 대한 감독 강화, 위반 설계자 등에 대한 벌칙 강화 등의 조치가 도입되었다. 이러한 여러 요인이 겹치면서 2007년 이후 주택건설은 현저히 낮은 수준을 보이고 있다.

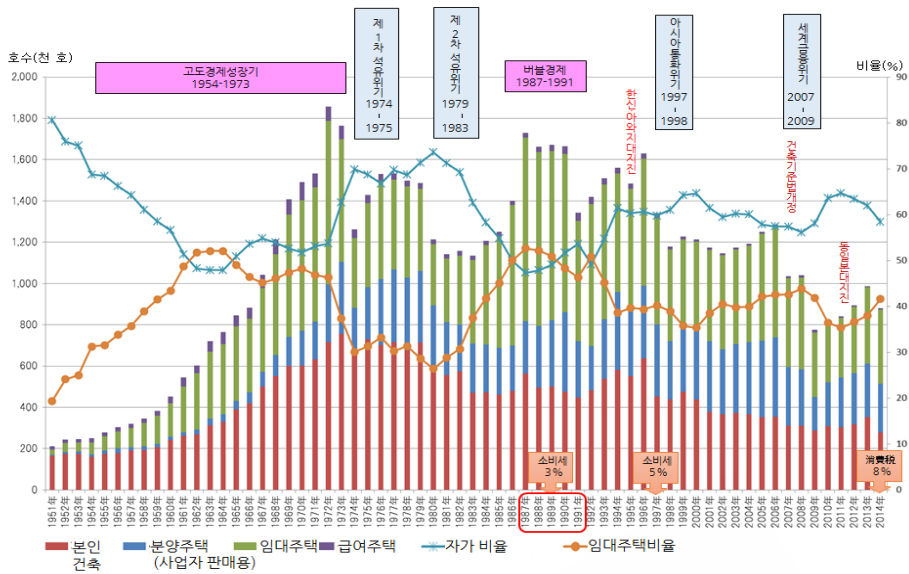
2007년, 2008년은 100만 호를 겨우 유지했지만 2009년은 경기후퇴 등에 따른 고용 불안, 소득환경 악화로 주택건설이 77.5만 호까지 감소하였는데, 이는 1964년 이후 가장 낮은 수준의 주택 착공량이었다. 그 후 주택건설은 완만하게 회복세를 보였으며, 2014년 4월부터 8%로 인상되는 소비세율의 영향에 따른 막판 수요 증가로 2013년 98.7만 호의 주택 건설이 진행됐으나, 소비세 인상이 이뤄진 2014년은 88만 호에 그쳤다.

4) 종합: 버블 형성 및 붕괴의 배경

이상에서 버블경제 전후의 일본 주택시장의 전개과정을 몇 개의 시기로 구분하여 살펴보았다. 각 시기에 따른 주택 착공물량의 추이를 정리하면 [표 5-1], [그림 5-1]과 같이 나타낼 수 있다.

[표 5-1] 버블경제 전후 일본 주택시장의 전개과정

구분	주요 내용	
고도 성장기 (~1970년대)	고도 경제 성장기	- 자가 자력건설 중심 ·주택 착공호수는 매년 큰 폭으로 증가
	제1차 오일쇼크	- 주택금융공고의 공적용자 확대 ·1970년대 후반 연간 150만 호 건설
버블붕괴 이전 (1980년~1990년)	제2차 오일쇼크	- 건설 불황 ·연간 120만 호 미만
	플라자 합의	- 엔고 불황, 블랙 먼데이 영향으로 경기침체 - 정부의 저금리 정책 등 금융완화조치 ·연간 172.8만 호 건설('87)
버블붕괴 이후 (1990년~)	버블붕괴	- 금리 상승, 자가 하락 등의 불안감 - 연간 134.3만 호로 전년 대비 30만 호 급감 - 1992년 이후 주택 건설 회복 ·140만~160만 호(자가 착공량이 많음)
	한신·아와지 대지진	- 신규 주택수요와 소비세 인상 직전의 마지막 수요 ·163만 호의 주택 건설('96)
	아시아 외환위기, 소비세 인상	- 소비세율 5%→8%('97) ·연간 134.1만 호로 큰 폭으로 하락('97)
	글로벌 금융위기, 내진설계 위조사건	- 주택 건설의 불황기
	소비세 인상	- 소비세율 5%→8%('14) ·88만 호 건설('14)



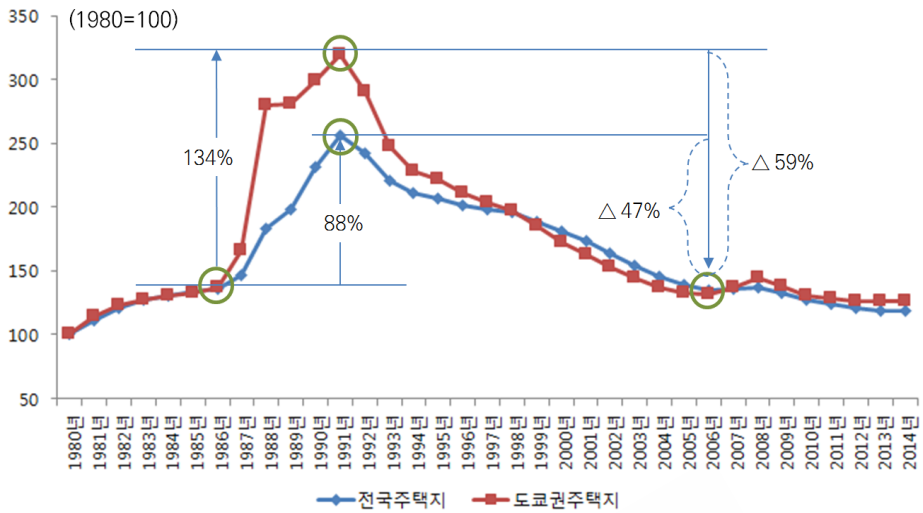
자료: 연도별 주택착공통계조사

[그림 5-1] 전국 주택착공 호수 추이

일본 주택버블의 형성 및 붕괴의 정도는 주택지 가격의 변동을 통해 살펴볼 수 있다. [그림 5-2]는 전국과 도쿄권의 주택지 가격을 지수화하여 그 추이를 나타낸 것으로, 일본의 주택지 가격은 1986년부터 급등하여 1991년 정점을 찍은 후 2006년까지 계속 하락했다. 주택지가 급등하기 시작한 시점과 버블기의 정점 사이의 5년간 주택지 가격 변동폭을 살펴보면, 전국 평균으로는 88%, 도쿄권²¹⁾은 134%가 상승했다. 다시 말하면 5년간 전국 주택지 가격은 약 1.88배, 도쿄권 주택지 가격은 약 2.34배 상승했다고 할 수 있다.

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.

21) 도쿄권은 도쿄도와 인접한 3현(사이타마현, 치바현, 가나가와현)을 포함한다.



자료: 연도별 공시지가

[그림 5-2] 전국 및 도쿄권 주택지 공시지가지수 추이

이와 같은 버블의 형성 배경은 크게 두 가지 맥락에서 검토할 수 있다. 우선 경제적 측면에서 보면, 위에서 언급했듯이 1985년의 플라자 합의와 관련이 있다. 1980년대 전반 대외 무역수지 불균형과 재정적자를 경험했던 미국의 요청으로 1985년 성립된 G5 경제선진국 재무부장관, 중앙은행 총재들 사이의 플라자 합의(Plaza Agreement)는 엔고 현상을 낳았다. 그 결과 일본 정부는 엔고에 의한 불황발생을 우려하여 저금리정책 등 금융규제를 완화하게 된다. 이 같은 금융규제 완화는 주식시장의 활황으로 이어졌는데, 기업은 은행을 통한 차입보다 주식시장을 통한 대규모 자본조달을 선호하게 되었다. 이렇게 조달된 자본은 생산적 설비투자보다는 상대적으로 수익률이 높은 재테크를 위한 용도로 흡수되었다. 주식시장은 과열되었고 대규모 은행자금이 부동산업계로 이동하였는데, 사회 전반의 투기심리가 가세하면서 주가와 토지가격을 큰 폭으로 상승시키는 결과를 낳았다(山田良治, 2006).

한편, 개발의 측면도 무시할 수 없는데, 이는 1982년 나카소네(中曽根) 내각으로 거슬러 올라간다. 당시 나카소네 내각은 내수확대를 위해 민간자본의 활성화를 목표로 규제완화 조치를 취했다. 1983년부터 1984년에 걸쳐 이루어진 국공유지 불하를 시작으로 도시재개발을 촉진하기 위한 다양한 조치들이 이루어졌다. 그 결과 토지가격은 상승하기 시작했고

이러한 가격상승은 상업지에서 주거지로, 대도시권에서 지방도시로 점차 확산되어 갔다. 여기에 정부의 저금리정책, 무역흑자에 따른 여유자금의 발생, 토지취득을 통한 기업의 절세 효과, 토지이용 규제의 미약함 등이 연계되면서 부동산에 대한 개인 및 기업의 투자가 촉진되고 이것이 다시 토지가격의 상승을 부추겼다. 버블형성기에 일본의 산업은 구조적으로 부동산업화하고 있다는 이야기가 회자될 정도로 많은 기업들이 부동산업으로 업종전환을 하거나 관련 자회사를 새로이 설립했다(大本圭野, 1996).

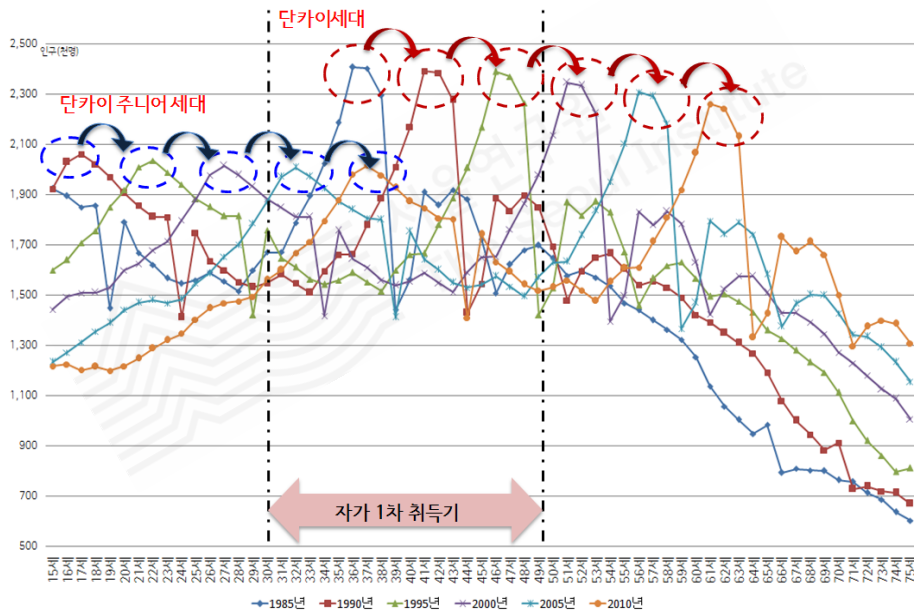
1990년대 초반 버블이 붕괴된 것에는 정부의 수요억제 정책이 크게 작용했다. 버블경제의 부작용이 나타나자 일본 정부는 대출총량 규제, 토지 관련 세제 강화, 금리 인상 등의 조치를 통해 수요를 억제하고자 하였다. 그 결과 다량의 부동산이 매물로 쏟아졌으며 지가는 급락하기 시작했다. 그에 따라 버블기에 부동산업에 뛰어든 많은 기업들과 자금을 대출해 준 금융기관은 불량채권의 처리문제로 큰 곤란을 겪으며 부실화를 겪게 되었으며 실물경제는 침체국면에 접어들었다.

그런데, 일본의 버블형성을 뒷받침해준 또 하나의 요인을 꼽으라면 인구요인이 있다. 일본의 인구분포를 보면, 1947년부터 1949년까지 매년 250만 명 이상의 출생자 수를 기록했다. 후생노동성 통계에 따르면 1947년생은 267.9만 명, 1948년생은 268.2만 명, 1949년생은 269.7만 명으로 3년간 합계는 약 806만 명에 달한다. 이 시기에 태어난 세대는 ‘단카이 세대(団塊世代, 제1차 베이비붐 세대)’로 불리고 있다. [그림 5-3]에서 자가 1차 취득시기에 해당하는 30~40대의 인구 규모를 보면, 단카이 세대가 1985년에 30대 후반에 접어들고 있으며, 1990년에는 40대 초반임을 알 수 있다. 버블붕괴 시기에 대량 주택건설이 이루어진 배경에는 이 시기가 단카이 세대의 자가 1차 취득시기와 겹치는 것과 관련이 있다.

더구나 버블기에는 자가 상승 등으로 서민이 주택을 취득하는 것이 어려웠기 때문에, 버블 붕괴 후에도 단카이 세대의 자가취득 수요가 지속되었다. 그에 따라 1990년대 초·중반에도 주택건설이 높은 수준으로 증가한 바 있다. 단카이 세대 다음으로 주택시장에 큰 영향을 미친 세대는 단카이 세대의 자식 세대이다. 이른바, ‘단카이 주니어 세대’로 불리는 제2차 베이비붐 세대는 1971년부터 1974년에 매년 200만 명 이상이 태어났으며, 넓은 의미로는 1970년대에 태어난 세대까지 포함한다. 그러나 이 세대는 부모 세대인 베이비 붐 세대에

비하면 규모가 작다. 더불어 버블붕괴 후인 1995~2000년에는 단카이 주니어 세대가 자가 취득 연령기에 아직 도달하지 않았기 때문에 1990년대 후반에는 주택건설이 적었다. 이후 2005년에는 단카이 주니어 세대가 30대가 되고 단카이 세대 이상의 고령자 가구의 재건축 수요가 늘어나면서 주택건설이 증가했다.

물론, 향후 당분간은 단카이 주니어 세대의 자가수요가 본격화되므로 어느 정도의 자가 착공량 증가가 있을 것으로 추측할 수 있으나, 단카이 주니어 세대의 인구 규모는 단카이 세대에 비해서 작을 뿐만 아니라, 가치관이 다양화되면서 자가 신축 이외의 수요, 예를 들어 중고 주택 취득, 주택개보수 등에 대한 수요도 늘고 있어 전국적으로 과거 버블기에 필적하는 신규건설이 계속되는 상황이 나타나기는 어려울 것으로 전망된다.

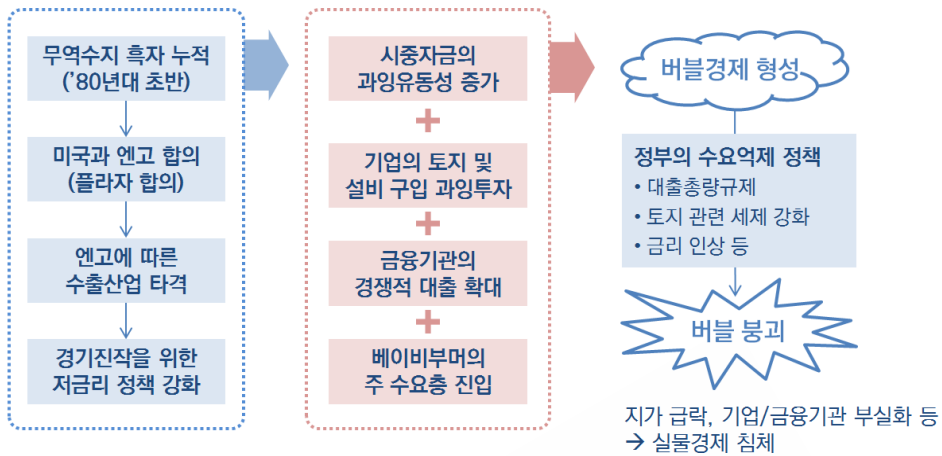


자료: 연도별 국세조사

[그림 5-3] 전국 연령별 인구분포 추이

이상에서 1980년대 후반의 버블형성과 1990년대 초반의 버블붕괴를 야기한 주요 배경을 검토했다. 버블형성에는 거시 경제적 요인, 도시개발 정책, 단카이 세대로 대별되는 인구 요인이 복합적으로 작용하면서 영향을 미쳤다고 볼 수 있으며, 정부의 수요억제 정책이

버블붕괴를 가속화시키면서 실물경제의 침체로까지 이어졌다. [그림 5-4]는 이러한 일련의 과정을 정리하여 나타낸 것이다.



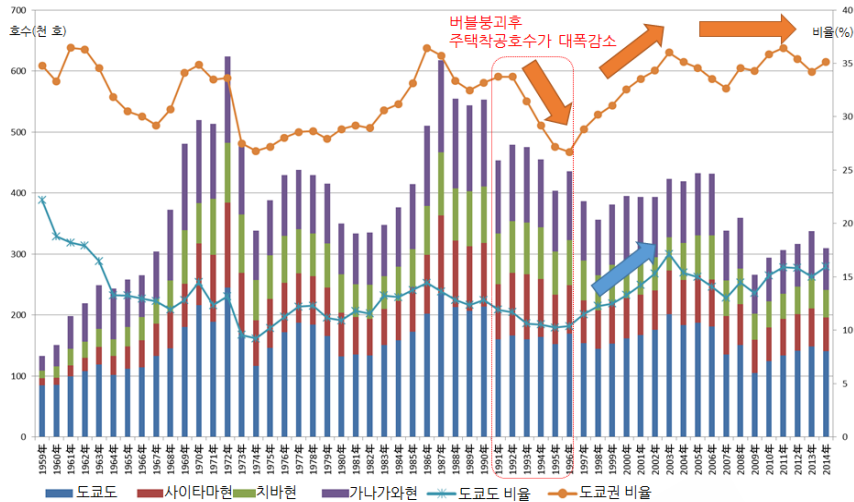
[그림 5-4] 일본의 버블 형성 및 붕괴 배경

2_도쿄도 주택시장 및 정책 변화의 특성

앞 절에서는 전국적인 수준에서 일본 주택시장의 전개양상과 버블형성 및 붕괴의 주요 배경을 검토하였다. 이하에서는 공간적 범위를 좁혀 버블붕괴 이후 도쿄도의 주택시장 및 정책 변화를 살펴봄으로써 서울시에 대한 적절한 시사점을 도출하는 근거를 마련하고자 한다. 특히 도쿄도 주택시장의 변화에 대해서는 주택의 공급, 수요, 거래로 구분하여 각각의 특성을 살펴보았으며, 정책의 경우, 일본의 특성상 중앙정부 정책의 영향력이 크기 때문에 중앙정부의 정책 변화와 연관시켜 정책 변화의 특성을 검토하였다.

1) 공급: 자가 착공 증가 및 주택취득 환경 개선

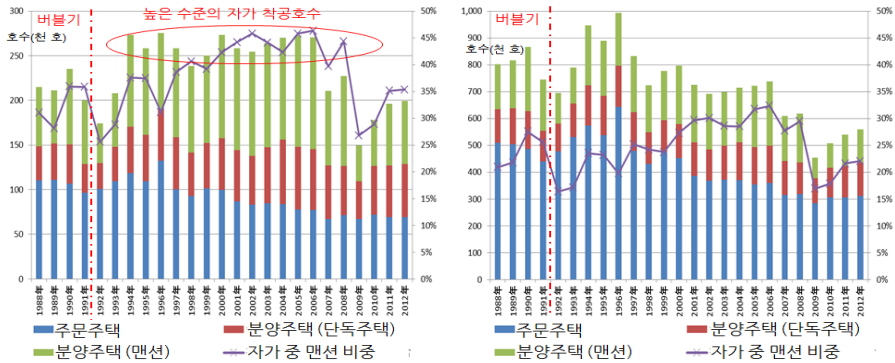
[그림 5-5]와 같이 도쿄도와 그에 인접한 가나가와현, 사이타마현, 치바현을 포괄하는 도쿄권은 버블붕괴 직후 주택 착공호수가 크게 감소했고 전국 착공호수 대비 도쿄권의 비중도 감소했으나 1996년 이후 점차 회복되기 시작했다. 2000년대 들어서는 전국 대비 35% 정도를 차지하면서 고도 경제 성장기나 버블기와 거의 비슷한 수준을 유지하고 있다.



자료: 연도별 주택착공통계조사

[그림 5-5] 도쿄권의 주택착공 규모 추이

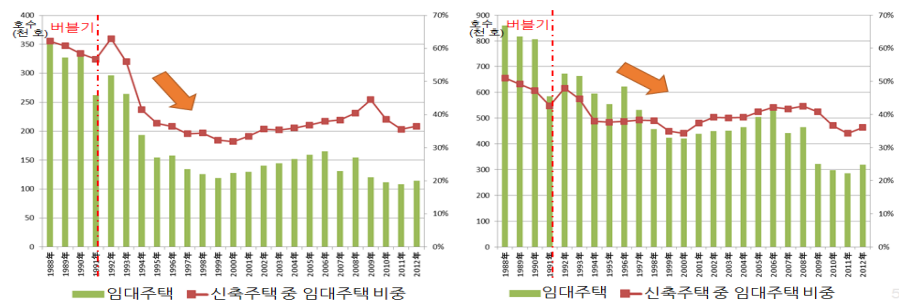
도쿄권의 주택 착공호수를 자가와 임대주택으로 구분하여 보다 구체적으로 살펴보면, [그림 5-6], [그림 5-7]과 같다. 우선 [그림 5-6]은 도쿄권의 1988년 이후 자가 착공호수 추이를 전국과 비교하여 나타낸 것이다. 자가는 주문주택, 분양주택으로 구분하여 표시하였는데, 버블붕괴 후 1990년대 중반부터 2000년대 중반까지 도쿄권에서 자가 공급이 매우 활발했음을 확인할 수 있다. 자가의 착공호수는 1990년대 중반부터 2000년대 중반까지 매년 25만 호 안팎을 꾸준히 유지했는데, 1990년대 후반부터 2000년대 후반까지는 자가 중에서도 특히 분양주택(맨션) 공급이 증가하였고, 자가 착공호수에서 맨션이 차지하는 비율이 40%를 넘었다. 전국적으로는 버블붕괴 이후 약 69만 호까지 감소했던 착공호수가 1990년대 중순경에 회복세를 보였으나 2000년대 들어 버블붕괴 후와 거의 유사한 70만 호 수준으로 다시 감소했다. 또한 자가에서 차지하는 맨션의 비중은 도쿄권에 비해 낮은 수준을 보이고 있다. 이런 점을 고려할 때, 도쿄권에서는 자가 착공호수에 대한 버블붕괴의 영향이 크지 않았으며, 오히려 지가 하락 등에 따라 주택취득 환경이 개선되었다고 볼 수 있다.



자료: 연도별 주택착공통계조사

[그림 5-6] 도쿄권(좌) 및 전국(우)의 자가 착공호수 추이

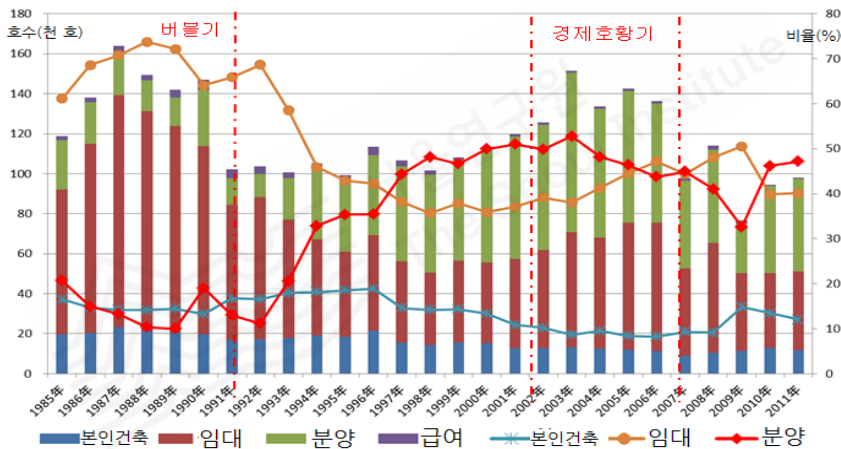
다음으로 [그림 5-7]은 1988년 이후 도쿄권과 전국의 임대주택 착공호수를 비교한 것이다. 도쿄권의 경우, 버블기에는 임대주택이 대량 건설됐지만 버블붕괴 후에는 급감했다. 도쿄권 주택 착공호수에서 차지하는 임대주택의 비율은 1990년대 초반 약 60% 정도였으나 2000년 약 32%까지 감소했다. 전국적으로도 버블붕괴 후에는 임대주택 건설이 감소했으나, 감소의 정도가 도쿄권만큼 현저하게 진행되지는 않았다. 자가에 급등하던 버블기에는 토지소유자가 투기 목적으로 도쿄권에 임대주택을 많이 건설했지만, 버블붕괴 후에는 인구구조상 청년층이 감소하면서 임대주택 수요가 줄어든 것이 원인이라 할 수 있다. 곧, 버블붕괴 후 1990년대 중반까지 도쿄권의 주택 착공호수가 감소한 것은 임대주택 건설 감소의 영향이 컸기 때문이며, 그 후 착공호수가 늘어난 것은 자가 건설이 임대주택 건설 감소를 크게 넘어섰기 때문으로 판단된다.



자료: 연도별 주택착공통계조사

[그림 5-7] 도쿄권(좌) 및 전국(우)의 임대주택 착공호수 추이

한편, 이런 경향 중에서 주목할 부분이 있는데, 도요권의 주택 건설에서 도쿄도의 중심부라 할 수 있는 특별구가 차지하는 비중이 버블붕괴 이후 증가하고 있다는 점이 그것이다. 2003년에 36%를 차지했으며, 최근에는 거의 30% 이상을 점하고 있다. 버블붕괴 후, 도쿄도 중심지로 도심회귀가 나타나고 있다고 할 수 있다. [그림 5-8]은 도쿄도 특별구의 유형별 주택 착공호수 및 그 비율 추이를 나타낸 것이다. 버블붕괴 후 도쿄도 특별구의 주택 착공호수는 크게 감소했으나 2000년대 들어 다시 증가하고 있는 양상이다. 2003년 착공호수는 버블기와 유사한 수준에 이르렀으며, 2006년까지 높은 수준이 지속되었다. 특별구의 주택건설 회복에 견인차가 된 것은 분양주택(주로 맨션)이었으며, 1997년부터 2005년까지 임대주택 착공호수를 상회하는 실적을 보였다. 그 후 일시적으로 분양주택의 착공 비중이 낮아졌지만 2010년 이후 다시 높아지고 있다.

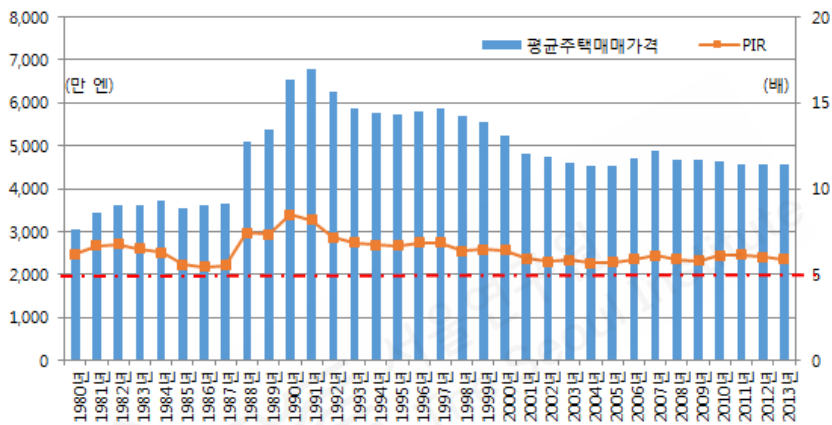


자료: 연도별 주택착공통계조사

[그림 5-8] 도쿄도 특별구의 주택 착공호수 추이

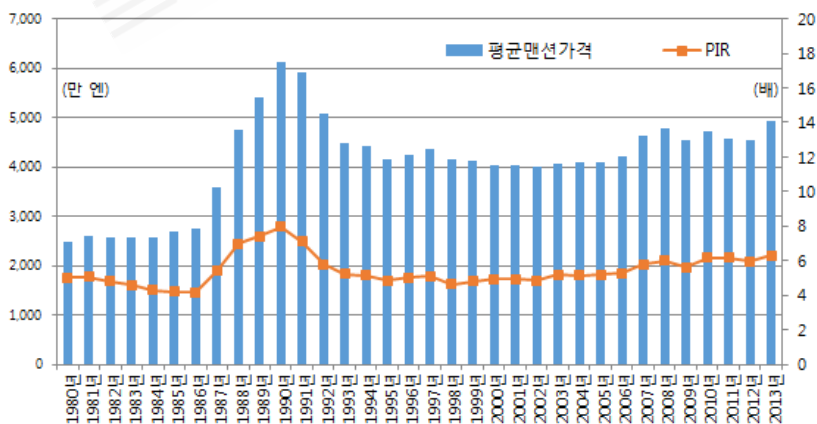
이처럼 버블붕괴 후에도 도쿄권에서 자가 건설이 버블기와 유사한 수준으로 지속된 것이나, 특별구에서 나타나는 분양 맨션의 건설이 활성화된 것은 지가의 상황 및 주택 건설과 관련된 제도 변화의 영향에서 기인한다고 할 수 있다. 우선, 이미 [그림 5-2]에서 확인했지만, 버블기에 전국 평균보다 높았던 도쿄권의 지가는 버블붕괴 후 하락을 계속하여 버블기 이전인 1982~1984년경과 유사한 수준까지 감소했다. 이러한 지가 하락은 도쿄권 내 자가 수요를 늘리고 주택건설을 용이하게 하는 조건이 되었다고 할 수 있다.

이와 관련하여 도쿄권에 공급된 자가에 대해 PIR(연소득 대비 주택가격의 비율) 추이를 살펴보면 [그림 5-9], [그림 5-10]과 같다. [그림 5-9]는 도쿄권 분양주택의 평균 매매가격과 PIR을 나타낸 것이다. 버블기의 평균 매매가격은 6천만 엔 이상이었으나 버블붕괴 후 가격이 하락하여 최근에는 4.5천만 엔 수준에 이르고 있다. 그 결과 PIR은 8배에서 6배 수준으로 감소했다. 도쿄권 분양맨션의 평균 매매가격과 PIR을 나타낸 [그림 5-10]을 보면, 버블기 평균 6천만 엔이었던 매매가격이 버블붕괴 후 4천만 엔 정도로 하락했으나, 2007년부터 매매가격과 PIR이 동시 상승하고 있는 것으로 나타났다.



자료: 전국 맨션 시장동향 및 저축동향조사·가계조사

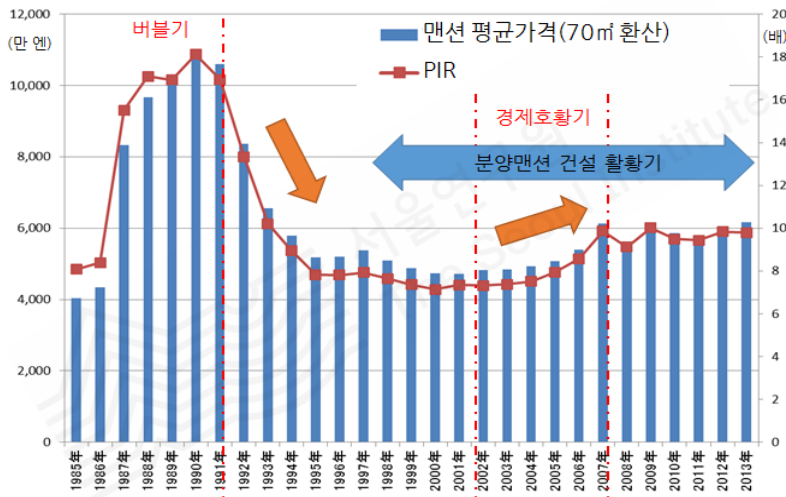
[그림 5-9] 도쿄권 분양주택의 평균 매매가격과 PIR 추이



자료: 전국 맨션 시장동향 및 저축동향조사·가계조사

[그림 5-10] 도쿄권 분양맨션의 평균 매매가격과 PIR 추이

분양맨션의 평균 매매가격과 PIR 추이를 주택면적 70㎡ 기준으로 환산하여 도쿄도로 범위를 좁혀 살펴보면, [그림 5-11]과 같다. 도쿄도에서는 버블붕괴 후 분양맨션 가격이 크게 하락한 것이 명확히 드러난다. 버블기는 평균 매매가격이 1억 엔을 넘어 PIR이 18배 가까이 되었으나, 버블붕괴 후 1995년부터 2005년까지는 평균 5천만 엔 초반으로 떨어져 PIR도 7배 수준으로 감소했다. 이 시기는 도쿄도 내 분양맨션 건설이 활발한 시기와 일치하며, 일정 정도의 가격 하락이 분양맨션 건설의 호황을 뒷받침해주었다고 할 수 있다. 다만, 2007년 이후 도쿄도 특별구의 분양맨션 건설이 늘면서 [그림 5-10]과 같이 도쿄도 및 도쿄권 분양맨션의 평균 매매가격도 상승하고 있는 것으로 판단된다. 최근 도쿄도 분양맨션의 평균 매매가격은 6천만 엔 수준이며 PIR은 약 10배 정도로 나타나고 있다.



자료: 전국 맨션 시장동향 및 저축동향조사·가계조사

[그림 5-11] 도쿄도 분양맨션의 평균 매매가격과 PIR 추이(70㎡ 기준)

1990년대 중반 이후 시작된 도쿄도 특별구의 분양맨션 건설 증가는 지가 하락이나 맨션 가격 하락 외에 사회적·정책적 요인도 영향을 미쳤다. 크게 두 가지를 들 수 있는데, 그 중 하나는 기업의 유희지 처분이다. 버블붕괴 후 경제 불황에 직면한 민간 기업들이 도심의 유희지, 생산성이 낮은 토지, 종업원용 사택 등의 처분에 적극 나섰다. 이로 인해 도심 부에서 다량의 택지가 공급될 수 있었다.

다른 하나는 중앙정부와 지자체의 도심거주 촉진 정책이다. 1975년에 제정된 「대도시지역

의 주택 및 주택지의 공급촉진에 관한 특별조치법」(이하 대도시법)이 1990년 개정되어, 건설대신이 대도시 지역의 각 권역별로 주택 및 주택지에 대한 공급 기본방침을 책정하도록 하였고, 이를 통해 광역적인 관점에서 주택 및 택지의 공급을 촉진할 계획 체계가 정비되었다. 또 1995년에 대도시법 개정으로 주택택지 공급 기본방침을 설정하기 위하여 도심 지역 등의 거주 관련 기능의 향상이 포함됐다. 이에 근거하여 중앙정부는 도심거주를 촉진하기 위한 개별 정책으로서 도시계획법과 건축기준법 등의 차원에서 다양한 규제 완화 및 유도 등을 추진하였으며, 구체적인 정책은 [표 5-2]와 같다.

[표 5-2] 도심거주 촉진을 위한 중앙정부의 주요 정책

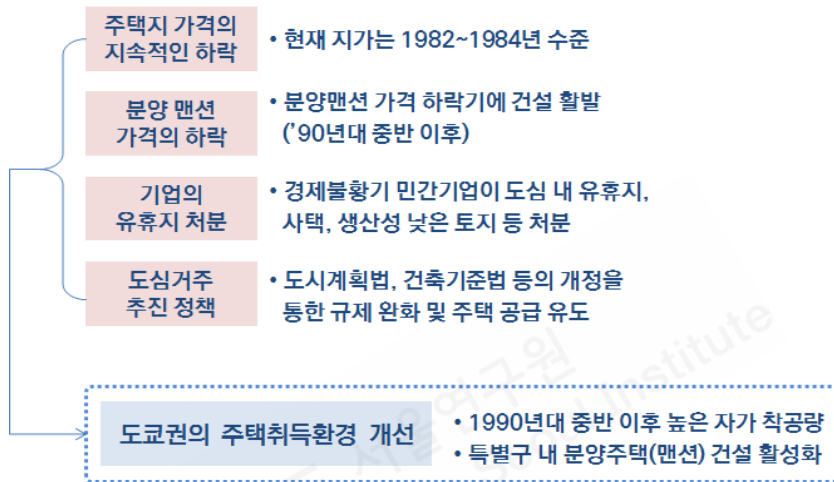
연도	정책	개요
1990	용도별 용적형 지구계획제도	- 도심 주변부 등에 주택 공급 시 용적률 완화 · 모든 주택 건축물 → 용적률 600% · 주택이 60%, 비주택이 40%의 건축물 → 용적률 500% · 모두 비주택인 건축물 → 용적률 400%
1992	유도용적제도 (지구계획)	- 무분별한 시가화 방지를 위해 공공시설의 상황에 따라 잠정적으로 낮은 용적률 '잠정 용적률'과 그 지역의 특성에 부합하는 '목표 용적률'을 정함. 공공시설 정비에 따라 교통, 안전, 방재, 위생 상 차질이 없다고 인정한 경우 목표 용적률을 상향
	용적의 적정배분 제도	- 적정 수준의 공공시설을 갖춘 토지 구역에서 지구의 특성에 따른 양호한 시가지 환경의 형성 및 합리적인 토지 이용의 촉진을 위해 용도지역으로 지정된 용적의 범위 내에서 구역의 용적을 배분
1995	도심 공동주택 공급사업	- 대도시법에 근거하여 도심 및 그 주변 지역에서 일정 요건을 충족하는 중고층 주택 건설 사업에 대해 국가, 도도부현이 보조
	도심주거형 종합설계 제도	- 500㎡ 이상의 부지에서 일정 비율 이상의 공지를 가진 건축물에 공개공지를 마련함으로써 시가지의 환경 정비 개선에 이바지한다고 인정된 경우, 용적률 제한이나 사선 제한, 절대 고도 제한을 완화. 용적률 제한에 대해서는 주택 비율이 3/4 이상인 경우 기준 용적률 2배 혹은 400% 이내의 용적률 제한 완화가 가능
1997	공동주택 공용부분의 용적률 미산입	- 맨션 등 공동주택에 대해 공용 복도 또는 계단용으로 제공하는 부분의 면적은 용적률 산정상 총면적 산입에서 제외
	고층주거 유도지구 제도	- 주거 기능의 적정 배치를 위하여 고층주택의 건설을 유도해야 할 지구를 지정하고 용적률 제한, 사선 제한을 완화하고, 일조규제 적용 제외

더불어 지자체의 경우, 주로 도쿄도의 특별구를 중심으로 도심거주 촉진 정책이 시행되었다. 특히 특별구에서는 버블기 때의 높은 주택가격 및 임대료로 인해 인구유출이 나타나면서 인구유출을 제어하고 도심 거주를 유도하기 위해 정주 촉진 대책이 필요했다. 그 일환으로 독자적인 임대주택 공급, 민간임대주택 임대료 보조, 주택부설제도, 마을만들기 연계 등이 시행되었다. 그 영향을 받아 도쿄도 차원에서도 주택마스터플랜 수립(1991년), 주택기본조례 제정(1992년) 등을 추진하면서 특별구의 정주 촉진 대책을 지원하는 기능을 담당하였다.

[표 5-3] 도심거주 촉진을 위한 도쿄도 및 특별구의 주요 정책

구분	정책	개요
특별구	독자적인 임대주택 공급	- 도쿄도로부터 도영주택을 무상양여(→구영주택) - 특별구가 직접 임대주택 공급 (→저소득층 대상 구립주택, 중간소득층 대상 구민주택)
	민간임대주택 임대료 보조	- 노인, 한부모가구, 자녀양육가구, 청년, 신혼부부 등에 대해 민간임대주택 임대료 보조
	마을만들기와 연계	- 인구감소 및 지역사회 붕괴 우려에 대응하여 마을만들기를 통한 지역사회 활성화 및 민간주택 공급 유도
	주택부설제도	- 신규 개발되는 오피스빌딩 등에 일정 비율의 주택건설 의무화 - (예) 치요다구: 부지면적 500㎡ 이상 또는 연면적 3천㎡ 이상의 건축물 건축 시 호당 50㎡ 이상의 주택 설치. 주택부설면적은 주거지역의 경우 부지면적의 100%, 상업지역은 부지면적의 50% 이상 - (예) 미나토구: 연면적 3천㎡ 이상의 건축물 건축 시 호당 50㎡ 이상의 주택이나 생활편의시설 설치. 연면적의 10%에 상당하는 면적의 주택 설치
도쿄도	주택마스터플랜 수립('91) 및 주택기본조례 제정('92)	- 지역특성을 토대로 시·구가 주택마스터플랜을 수립하도록 유도 - 주택공급과 마을만들기의 연계에 대한 지침 제공 - 조례 제정으로 주택마스터플랜의 제도적 근거 마련

이상의 논의를 종합하면, 도쿄권의 자가 착공호수가 버블붕괴 후에도 일정 기간 버블기와 유사한 수준으로 지속되었던 것은 [그림 5-12]와 같이 주택지 가격의 지속적인 하락, 분양맨션 가격의 하락, 기업의 유휴지 처분에 의한 토지공급 증가, 중앙정부와 지자체의 도심거주 촉진 정책 등의 요인이 복합적으로 작용한 결과라 할 수 있다. 그리고 이들 요인은 도쿄권에서 수요자의 주택취득 환경을 개선하는 데 큰 기여를 했다.



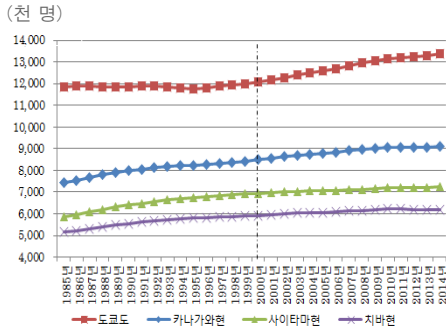
[그림 5-12] 도쿄권의 주택취득 환경 개선에 영향을 미친 요인

2) 수요: 도심회귀에 의한 인구 증가

[그림 5-13]은 도쿄권을 구성하는 각 지자체의 인구 추이를 나타낸 것이다. 도쿄도는 1980년대 중반부터 1990년대까지 인구가 거의 일정하게 유지되었는데, 2000년대 들어서 인구 증가로 전환되어 2014년까지 15년간 약 130만 명이 증가했다. 반면 도쿄도 주변의 가나가와현, 사이타마현, 치바현에서는 1980년대 후반부터 1990년대까지 인구가 증가했으며, 2000년 이후 15년간은 증가 속도가 둔화되고 있다. 도쿄권 전체로 보면, 버블기 및 버블붕괴 후에는 도쿄도 교외에서 인구 증가가 진행되었으나, 2000년 이후에는 도심 회귀에 의해 도쿄도의 인구 증가가 두드러지고 있다고 할 수 있다.

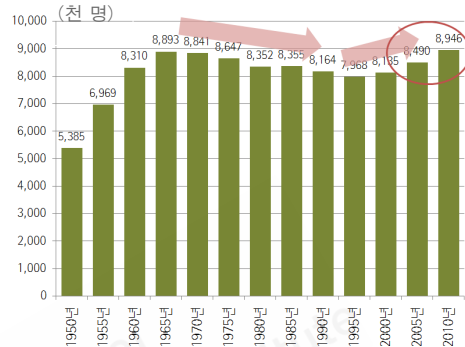
도쿄도를 좀 더 세분화해서 살펴보면, [그림 5-14]~[그림 5-16]과 같으며 각각 도쿄도 특별구, 특별구 이외 도쿄도 지역, 도쿄도 내 도심 3구 각각의 인구 추이를 나타내고 있

다. 도쿄도 특별구의 경우 1965년부터 1995년까지 인구 감소가 계속됐으나 이후 증가세로 전환되어 2010년 인구는 과거 대비 최고치를 기록했다. 또한 도쿄도 내 특별구를 제외한 지역도 최근 증가율이 둔화되고 있지만 일관되게 증가하고 있으며, 1955~1960년을 정점으로 인구 감소가 현저했던 도쿄도 내 도심 3구의 인구도 1995년 이후 증가세로 돌아서는 등 2000년 이후 도심회귀가 본격화되고 있다.



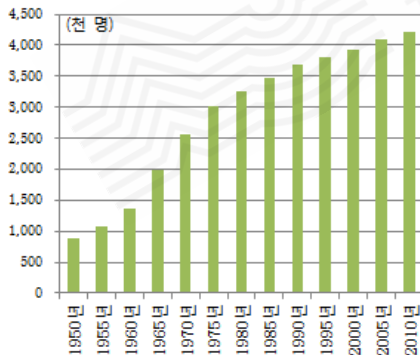
자료: 연도별 국세조사

[그림 5-13] 도쿄권 지역별 인구 추이



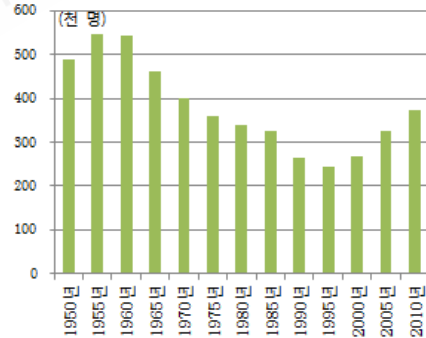
자료: 연도별 국세조사

[그림 5-14] 도쿄도 특별구 인구 추이



자료: 연도별 국세조사

[그림 5-15] 도쿄도 특별구 이외 지역의 인구 추이



주: 도심 3구는 추오구, 미나토구, 치요다구

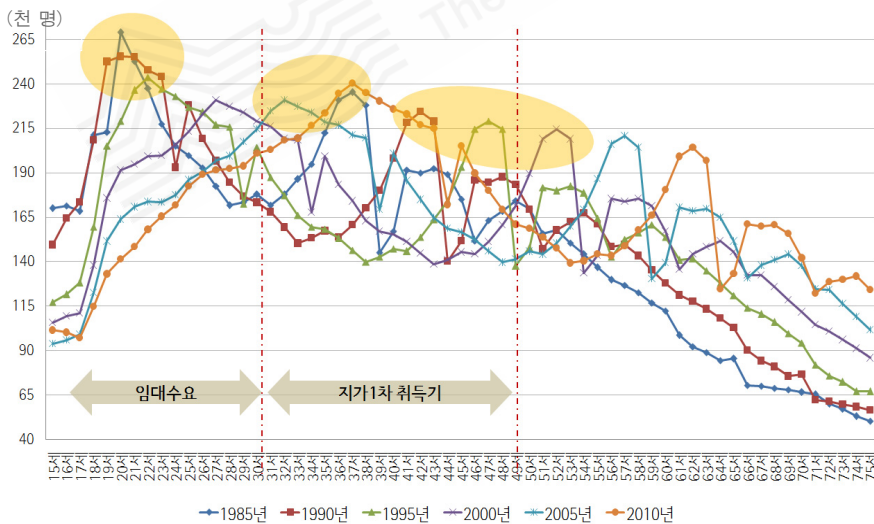
자료: 연도별 국세조사

[그림 5-16] 도쿄도 도심 3구 인구 추이

그런데 [그림 5-17]과 같이 도쿄도의 15세에서 79세까지의 각 연령별 인구를 1985년부터 2010년까지 5년 단위로 분석하면 전국의 인구구조와 다른 점이 발견된다. 1985년부터

1990년의 버블기에는 10대 후반부터 20대 초반의 20세 전후 세대의 인구가 많은 것을 볼 수 있다. 전국에서 많은 젊은이들이 도쿄도에 집중적으로 이주한 것을 보여준다. 주로 청년 세대를 대상으로 많은 임대주택 공급이 이루어졌으며, 단카이 세대가 자가 1차 취득 연령층이 되면서 주택의 대량공급이 이루어졌다.

한편, 버블붕괴 이후에는 도쿄도에서 주택 착공 호수, 특히 임대주택 건설이 감소하는데, 버블붕괴에 따른 투기 심리 저하와 동시에 이전 시기보다 10대 후반부터 20대의 청년 세대수가 줄고 있는 것이 큰 요인이라 할 수 있다. 2005년 이후에는 단카이 주니어 세대가 30대 이상이 되며 자가 1차 취득기를 맞이했다. 도쿄의 단카이 주니어 세대는 부모인 단카이 세대보다 양적으로 더 많은 인구 집단이라는 점이 특징이다. 청년 시기에 도쿄도에 유입한 단카이 주니어 세대들이 정착하면서 도쿄에서 태어난 단카이 주니어 세대와 합쳐져 큰 인구 집단을 형성하고 있는 것이다. 버블붕괴 후에도 도쿄도의 자가 착공호수가 일정 수준 이상을 유지했던 것은 단카이 주니어 세대의 양적 풍부함이 자가 수요 발생으로 이어졌고, 버블기 때 높은 주택가격으로 자가를 취득하지 못했던 단카이 세대의 자가 수요, 기타 고연령층의 교체 수요가 가세하면서 가능했던 것으로 판단된다.

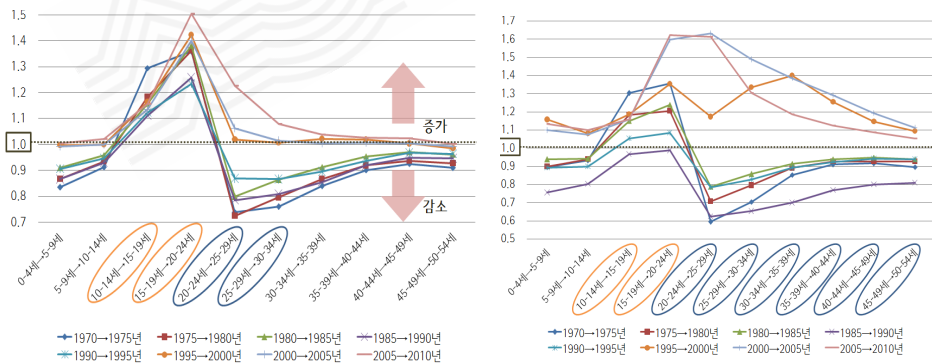


자료: 연도별 국세조사

[그림 5-17] 도쿄도 연령별 인구분포 추이

도쿄도 인구 이동과 관련하여, 1970년부터 2010년까지 연령을 5세 단위로 구분하여 5년간 각 연령 세대별 인구증감의 변화를 분석한 것이 [그림 5-18]이다. 도쿄도 특별구에서는 인구감소가 이어지던 1995년까지 각 연도별로 ‘15~19세→20~24세’, ‘10~14세→15~19세’의 변화에서 인구 증가(유입 초과)를 보이고 있는 반면, 그 외의 연령 세대에서는 인구 감소(유출 초과)가 나타났다. 1995년 이후에는 ‘20~24세→25~29세’, ‘25~29세→30~34세’의 젊은 세대에서도 유입 초과가 나타나고 있는데, 특히 2005년→2010년의 ‘30~34세→35~39세’를 포함하는 청·장년층의 인구 유입도 나타났다.

도심 3구를 보면, 1995년 이후 각 5년간의 변화에서 젊은 세대뿐만 아니라 모든 연령 세대에서 인구 증가가 나타났으며, 30대, 40대의 인구 증가에 따른 ‘0~4세→5~9세’, ‘5~9세→10~14세’의 미성년 인구도 증가하였다. 2000년 이후 도심 3구에서는 젊은 세대와 육아 세대의 인구 유입을 중심으로 도심회귀가 나타나고 있다고 할 수 있다. 기업의 유흥지 처분으로 대규모 택지가 발생했고, 분양주택 건설이나 자가 취득을 유도하는 금융 및 재정적 지원 등이 더해져 도쿄도 특별구에서도 주택을 비교적 저렴한 비용으로 취득할 수 있는 환경이 조성되었다. 그 결과 편리성이 높은 생활환경이 갖추어진 도쿄도 특별구에서 분양주택을 비롯한 자가 공급이 활발하게 이루어졌다.

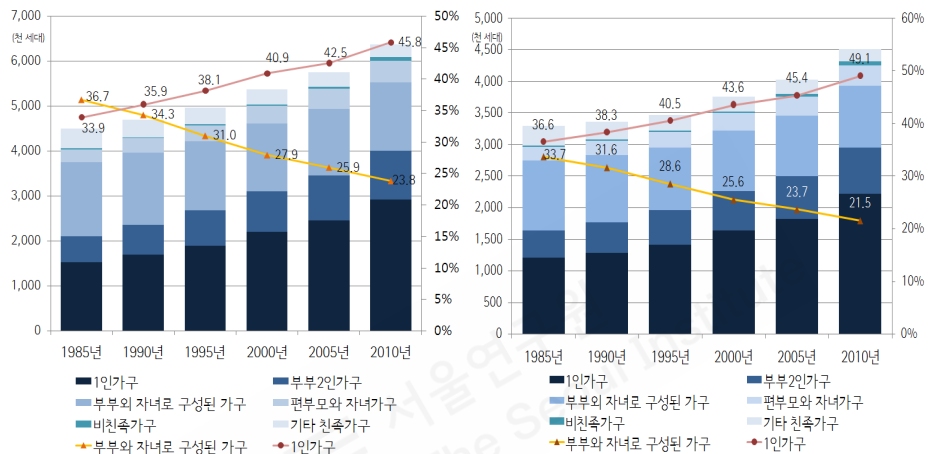


자료: 연도별 국세조사

[그림 5-18] 도쿄도 특별구(좌) 및 도심 3구(우)의 연령별 인구증감 변화

이상에서 도쿄도를 중심으로 인구 변화 양상을 살펴보았는데, 가구 변화 양상은 [그림 5-19]와 같다. 다음 그림을 보면, 도쿄도 및 특별구의 가구는 지속적으로 증가하고 있다.

도쿄도 가구 유형의 경우, 1985년은 부부와 자녀로 구성된 가구가 가장 많았으나, 1990년은 1인 가구가 더 많은 것으로 나타났다. 2010년은 전체 가구 대비 1인 가구의 비중이 45.8%까지 늘어났다. 도쿄도 특별구는 1985년 시점에 이미 1인 가구가 가장 많았으며, 2010년에는 전체 가구의 49.1%에 달하고 있다. 1인 가구의 증가는 고령화에 의한 독신 노인 가구 증가로 인한 것도 있지만, 결혼 연령 상승에 따른 청년 및 중년의 1인 가구 증가도 영향을 미친 것으로 판단된다.



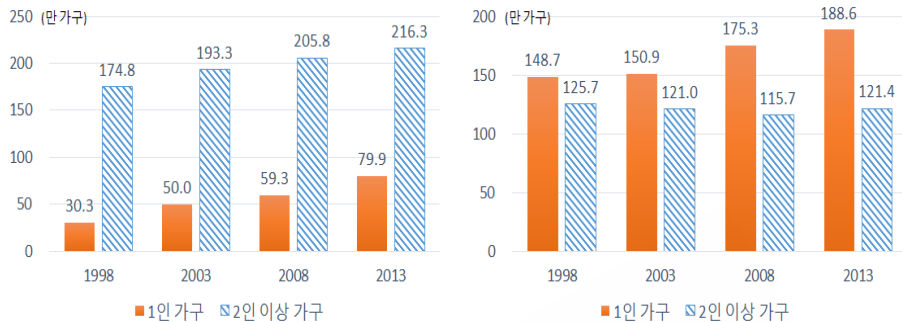
자료: 연도별 국세조사

[그림 5-19] 도쿄도(좌) 및 도쿄도 특별구(우) 가구구성별 가구 수 추이

1인 가구의 증가와 관련하여 도쿄도의 특징 중 하나는, 1인 가구의 자가 거주가 빠르게 늘어나고 있다는 점이다. [그림 5-20]과 같이 자가 거주 1인 가구는 1998년 30.3만 가구에서 2013년 79.9만 가구로 연평균 6.7%씩 지속적으로 증가하고 있다. 2인 이상 가구로서 자가에 거주하는 가구가 연평균 1.4% 증가하고 있음을 볼 때, 1인 가구의 자가 거주 속도가 상대적으로 빠르게 진행되고 있음을 짐작할 수 있다. 그 결과, 전체 자가 거주 가구 중 1인 가구가 차지하는 비중도 1998년 14.8%에서 2013년 27.0%로 늘어나, 1인 자가 거주가구가 전체 자가 거주가구의 1/3에 육박하고 있는 상황이다. 또한 도쿄도 1인 가구 중 자가 거주가구는 1998년 16.9%에서 2013년 29.8%로 증가했으며, 연령별로는 55세 이상 73.3%, 45~54세 13.5%, 35~44세 8.8%, 34세 이하 4.3% 순으로 나타났다.

임대주택에 거주하는 1인 가구는 1998년 148.7만 가구에서 2013년 188.6만 가구로 늘어

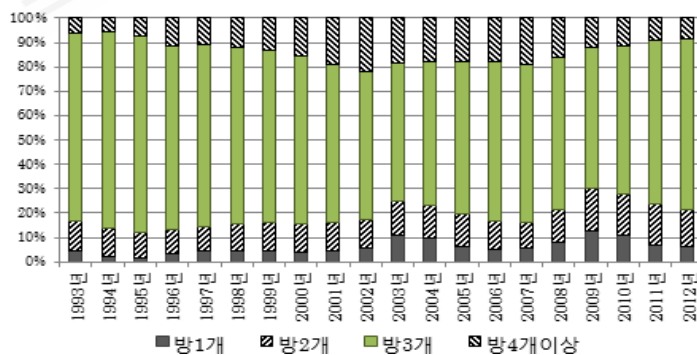
난 반면, 2인 이상 가구 규모는 최근 15년간 큰 변동 없이 일정 수준을 유지하고 있다. 임대주택 거주 1인 가구 수가 자가 거주 1인 가구에 비해 더 많으며, 2인 이상 가구에 비해 1인 가구의 임대주택 거주가 증가 추세이기는 하지만, 연평균 1.6%씩 늘어나는 수준으로 자가 거주 1인 가구의 증가 속도에는 못 미치고 있다.



자료: 연도별 주택토지통계조사

[그림 5-20] 도쿄도 가구원 수별 자가(좌) 및 임대주택(우) 거주 가구 추이

덧붙이자면, 1인 가구의 자가 거주 증가 추세는 도쿄권에 공급되는 분양맨션의 면적 규모를 통해서도 짐작할 수 있다. [그림 5-21]에서 보듯이, 도쿄권의 분양맨션에 있어서 방 수별 분포 추이를 살펴보면, 방 개수가 1개 또는 2개인 소형 분양맨션의 비율이 1990년대에 비해 2000년대 들어 증가하고 있음을 확인할 수 있다.



자료: 전국 맨션시장 동향

[그림 5-21] 도쿄권 분양맨션의 방 개수별 분포 추이

3) 거래: 빈집 발생 증가 및 재고주택 거래 부진

일본에서는 제2차 세계대전 이후 주택의 양적 부족 문제에 대응하기 위해 지속적인 주택 공급 노력을 경주해왔다. 그 결과 [표 5-4]에서 보는 바와 같이 1963년까지는 주택 수가 가구 수를 밑돌았지만, 1968년 주택 수가 가구 수를 상회하여 주택부족 문제가 어느 정도 해결되었다. 그 후 주택 수와 가구 수의 차이는 점차 확대되었으며 2013년에는 가구당 주택 수가 1.16호(주택보급률 116%)까지 증가했다.

[표 5-4] 전국 가구 수 및 주택 수 추이

(단위: 천 가구, 천 호, 호/가구)

구분	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013
총가구 수	21,821	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812	41,159	44,360	47,255	49,973	52,455
주택총수	21,090	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586	60,631
가구당 주택 수	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16

자료: 연도별 주택토지통계조사

그러나 주택 수가 가구 수를 웃돌면서 오랜 기간에 걸쳐 빈집이 늘어나고 있다. 버블붕괴 후에는 연간 신축 호수가 감소 추세를 보였으나, 가구 수의 증가를 넘어서는 신축이 있었기 때문에 결과적으로 빈집은 증가했다. [표 5-5]를 보면, 1963년 빈집은 52.2만 호로 주택 수 대비 2.5%였으나 2013년에는 빈집이 820만 호까지 증가하여 주택 수 대비 13.5%까지 늘어났다. 특히 버블붕괴 직후인 1993년의 빈집 증가량은 1968년과 1973년 다음으로 많았으며, 그 이후 다소 증가속도가 둔화되고 있다. 그러나 향후 본격적인 인구 및 가구 감소 단계에 진입하면 빈집은 더욱 늘어날 것으로 예상되고 있는 상황이다.

[표 5-5] 전국 빈집 수 및 주택총수 대비 빈집 비율 추이

(단위: 천 호, %)

구분	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013
빈집 수	522	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568	8,196
빈집 비율	2.5	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5

자료: 연도별 주택토지통계조사

이처럼 전국적인 빈집 증가 추세에서 도쿄도도 예외일 수 없다. [표 5-6]과 같이 2013년 기준 도쿄도의 주택 수는 735만 호, 가구 수는 649만 가구로 가구당 주택 수는 1.13호(주택보급률 113%)에 이르고 있다. 도쿄도의 빈집은 2013년 기준 81.7만 호로, 1988년 41.1만 호에 비해 25년간 약 2배 늘어난 수치이다. 전체 주택재고 대비 빈집 비율은 1988년 8.5%에서 2013년 11.1%로 증가했다.

[표 5-6] 도쿄도의 빈집 수 및 주택총수 대비 빈집 비율 추이

(단위: 천 호, %)

구분	1988	1993	1998	2003	2008	2013
주택총수	4,818	5,300	5,670	6,186	6,781	7,352
빈집 수	411	527	624	665	750	817
빈집 비율	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1

자료: 연도별 주택토지통계조사

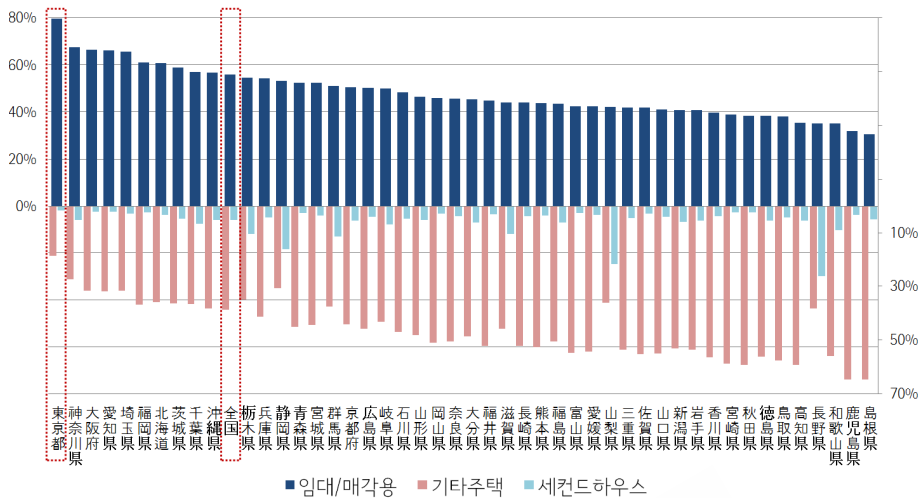
그런데 도쿄도의 빈집이 타 지역의 빈집과 다른 점이 있다면, 주택시장에서 거래될 수 있는 임대용 및 판매용 주택이 다수를 차지하고 있다는 사실이다. [그림 5-22]와 같이 빈집을 임대·판매용 주택, 2차 주택(별장 등), 기타로 구분하고 47개 광역지자체(도도부현)마다 빈집 유형별 비중을 계산해보면, 지방권은 상품화되지 않는 ‘기타 주택’의 비중이 높은 반면, 도쿄도는 임대·판매용 주택이 약 80%(65.2만 호)를 차지하는 것으로 나타났다. 도쿄도의 빈집 구성을 보다 구체적으로 살펴보면, [표 5-7]과 같이 2013년 기준으로 임대용이 59.8만 호로 가장 많으며, 판매용 5.4만 호, 2차 주택 1.2만 호, 기타 15.2만 호로 구성돼 있다.

[표 5-7] 도쿄도의 빈집 유형(2013년)

(단위: 천 호, %)

구분	임대용	판매용	2차 주택 (별장 등)	기타	계
빈집 수	598	54	12	152	817
비중	73.2	6.6	1.5	18.6	100

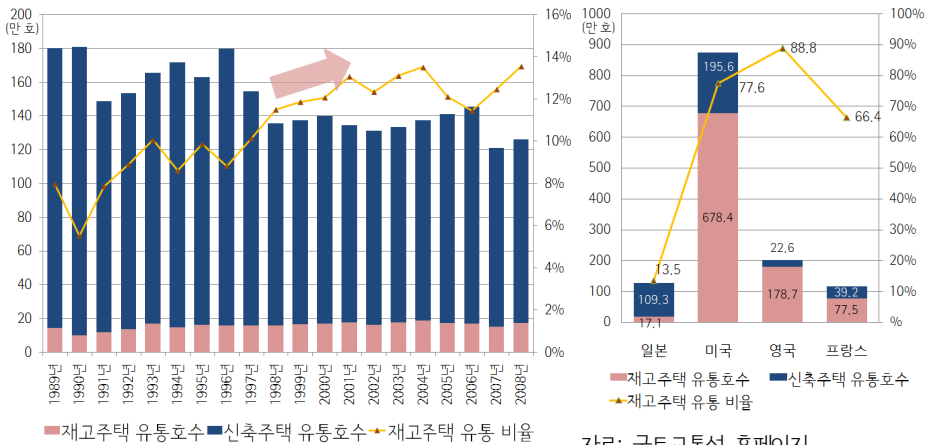
자료: 2013년 주택토지통계조사



자료: 2013년 주택토지통계조사

[그림 5-22] 광역자치체별 빈집 유형

도쿄도 빈집의 다수가 시장에서 상품화될 수 있는 임대·판매용 주택이라는 점은 현재 일본의 재고주택 거래가 얼마나 부진한지를 보여주는 근거라고 해도 무방할 것이다. [그림 5-23]은 재고주택 유통시장의 상황을 나타낸 것으로, 전체 주택 거래량(신축주택과 재고주택의 총 거래량)에서 재고주택 거래량이 차지하는 비율의 추이를 볼 수 있다. 전국적으로 신축 착공호수가 감소하는 가운데 재고주택 거래량은 소폭 증가하고 있어 재고주택 유통비율이 증가하고 있으나 타 국가에 비하면 높은 수준이라고 보기는 어렵다. [그림 5-24]에서 알 수 있듯이 일본의 재고주택 유통 비율은 2008년 기준 13.5%이나, 미국은 77.6%, 영국은 88.8%, 프랑스는 66.4%로 일본에 비해 매우 높은 수준이다. 이러한 격차는 주택 착공호수가 많았던 시기에 더욱 심했다. 곧 일본에서의 주택거래는 주로 신축주택을 중심으로 이루어지고 있으며, 재고주택 거래는 매우 부진한 상황이라 할 수 있다.



자료: 연도별 주택착공통계조사 및 주택토지통계조사

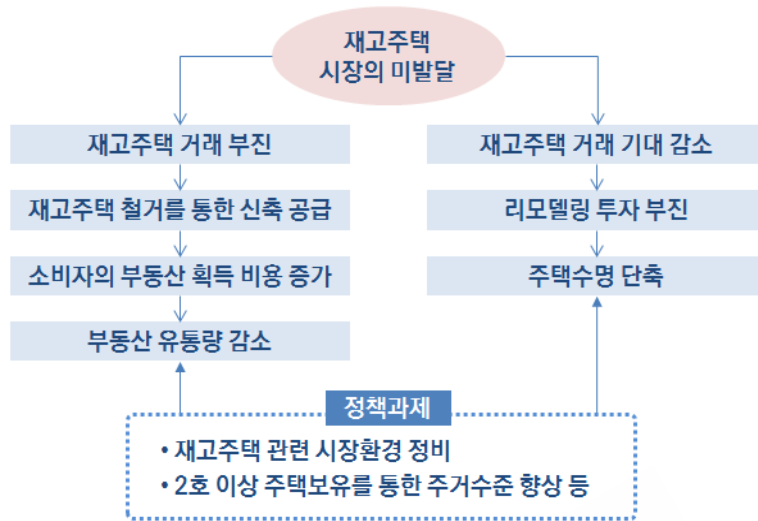
[그림 5-23] 전국 재고주택 유통호수와 유통비율 추이

자료: 국토교통성 홈페이지

[그림 5-24] 재고주택 유통비율 국제비교(2008)

일본은 버블붕괴 이후에도 신규 공급 위주의 정책이 지속적으로 유지되면서 재고주택 시장이 발달하지 못했다. 여기에 재고주택은 증가했지만 인구감소와 고령화 등으로 주택 수요가 늘어나지 않으면서 재고주택 거래를 위한 시장 환경이 만들어지지 않았다고 할 수 있다. 이처럼 재고주택 거래시장이 충분히 발달하지 못함으로써 일본은 크게 두 가지의 문제에 직면하게 되었다. 재고주택 거래가 활성화되어 있지 않은 상황에서는 재고주택 철거를 통한 신축 공급이 다수를 점할 수밖에 없으며 이는 소비자의 주택취득 비용을 증가시키고 주택거래를 제약하는 요인이 될 수 있다.

또 하나는 재고주택 거래에 대한 기대가 감소될 경우 주택소유자에 의한 리모델링 등 주거수준 개선 목적의 투자가 소홀해질 가능성이 높다. 일본의 주택투자 대비 리모델링 투자 비율은 27.2%이나 영국 54.4%, 프랑스 50.4%, 독일 62%로 일본에 비해 높은 수준을 보이고 있다. 주택 개선에 대한 투자가 부진하다는 것은 결국 주택수명의 단축으로 이어진다. 실제 일본의 평균 주택수명은 27년(2008년)인 반면, 미국은 64년(2007년), 영국은 84년(2008년)에 이르고 있다. 이에 일본 정부는 2000년대 이후 빈집의 효과적인 활용과 재고주택 거래가 원활하게 이루어질 수 있는 시장 환경 정비를 중요한 정책과제로 설정하여 관련 계획 및 정책을 시행하고 있는 상황이다.



[그림 5-25] 재고주택 거래 부진의 영향

4) 정책: 주택재고 및 시장기능 중시로 전환

일본 정부는 1990년대 후반 이후 신규 공급 위주 및 정부 주도의 주택정책을 주택재고 및 시장기능 중시 정책으로 전환하게 된다. 1966년 제정된 「주택건설계획법」에 근거하여 주택의 신규 공급 정책을 뒷받침해온 주택건설 5개년계획도 제7기(1996~2000년)부터 주택재고 및 시장기능을 중시하는 기조로 추진되었다. 또한 1995년과 2000년의 국토교통성 주택택지심의회 보고서에서는 주택시장의 역할이 강조되면서 공공은 시장환경을 정비하고 유도 및 보완하는 방향으로 역할을 부여하는 등 정책기조 전환의 필요성이 재차 제기되었다. 주택의 양적 부족문제가 해소되었고, 저출산·고령화가 진행되는 가운데 주택수요가 다양화되면서 공공주도의 주택공급 정책으로는 주택수요에 효과적으로 대응하기 어렵다는 판단이 있었으며, 한편으로는 버블붕괴 이후 실물경제의 장기침체에 따른 국가재정상황의 악화도 이러한 정책기조 변화에 영향을 미쳤다.



[그림 5-26] 주택시장에 대한 공공의 역할과 주택건설5개년계획의 기초 변화

주택재고 및 시장기능 중시로 주택정책 기초가 변화하면서 나타난 가장 상징적인 변화는 2005년 「주택건설계획법」이 폐지되고 「주생활기본법」이 제정된 것이다. 정부가 공공부문과 민간부문의 5년간 주택공급 목표량을 설정하여 달성 여부를 평가하는 주택건설5개년 계획은 제8기(2001~2005년)로 종료되었다. 대신 「주생활기본법」에서는 주택재고를 효과적으로 활용하여 주거생활의 안정을 확보하고 주거수준을 향상시키는 데 정책의 목표를 두었다. 그 일환으로 10년마다 주생활기본계획을 수립하도록 하였는데, 2011~2020년의 기간 동안 설정된 주생활기본계획의 목표 및 성과지표를 정리하면 [표 5-8]과 같다. 주택의 신규공급보다는 재고주택 관리, 가구의 주거안정, 주택시장 환경 정비 등이 강조되고 있음을 쉽게 확인할 수 있을 것이다.

[표 5-8] 주생활기본계획의 목표와 주요 성과지표(2011~2020)

목표	안전·안심으로 풍요로운 주거생활을 보장하는 생활환경 구축	주택의 적절한 관리 및 재생	다양한 주거요소가 적절히 실현되는 주택시장 환경정비	주택확보에 배려가 필요한 가구의 주거안정
성과지표	·내진기준 적합률 ·자원에 취약한 밀집가치 면적 ·고령자 주택 비율 ·생활지원시설이 설치된 공공 임대단지 비율 ·신축주택의 에너지 절감 기준 달성률 ·도로에서 집까지 활채어 이동 가능 주택비율	·주택리모델링 실시율 ·장기수선계획에 의거하여 수선적립금 설정 맨션 비율	·기존주택 유통의 시장 점유율 ·리모델링 시 하자담보 책임보험 가입주택 비율 ·멸실주택의 이용연수 및 멸실률 ·주택성능표시 실시율 ·자녀양육가구의 유도 거주면적수준 달성률	·최저거주면적 수준 달성률 ·고령자 거주 주택 무장애화율

자료: 국토교통성 홈페이지; 경기개발연구원(2013)

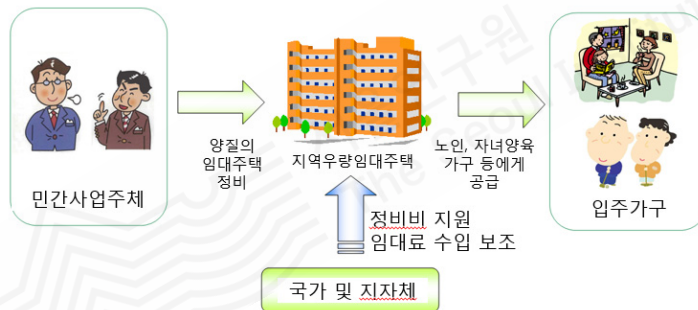
한편, 재고증시 및 시장증시로 주택정책의 기초가 전환되면서 법체계뿐만 아니라 개별 정책에 있어서도 많은 변화가 나타났다. 우선 공공주택 정책은 공적자금에 의해 신규 주택을 공급하는 방식에서 지자체의 재량을 확대하고 민간기능을 지원하는 등의 수정이 이루어졌다. [표 5-9]에서 보듯이 공영주택은 1996년 입주대상의 소득기준을 하향화하여 입주대상을 더욱 제한하는 한편, 2005년 포괄보조금의 일종인 지역주택교부금을 통해 재원을 조달하도록 함으로써 주택공급에 대한 지자체의 재량권을 확대시켰다. 그 영향으로 신규 건설은 거의 중단된 상황이며 기존 재고의 재건축을 통한 공급이 이루어지고 있다. 자가소유를 촉진하는 주택금융공고는 2007년 폐지되고 주택금융지원기구로 개편되었다. 직접 용자사업이 대폭 축소되면서 국가예산의 차입은 중단되었고 주로 민간부문의 주택 담보대출 채권에 대해 유동화를 지원하는 역할을 맡고 있다. 뉴타운개발, 공단주택 공급 등을 맡아 온 도시기반정비공단(구, 일본주택공단)은 2004년 폐지되어 도시재생기구로 개편되어 민간부문의 도시재생 및 민간임대주택 공급을 지원하는 역할을 주로 담당하고 있으며, 공공임대주택의 한 유형인 공단주택의 신규 건설은 중단된 상황이다²²⁾.

【표 5-9】 공공주택 정책 개혁의 주요 내용

구분	개혁 전	개혁 후
공영주택	- 국가가 결정한 착공호수 목표 달성을 위해 보조금 배분	- 입주대상 제한, 소득별 임대료 차등화 - 지역주택교부금 신설(포괄보조금) ·지역의 계획에 근거하여 교부 - 신규건설 거의 중단, 재건축으로 공급
주택금융공고	- 장기저리 자금을 공공이 직접 용자	- '07년 폐지, 주택금융지원기구로 개편 ·민간 주택담보대출의 유동화 지원 - 국가예산 차입 중단
도시기반 정비공단 (구, 주택공단)	- 대도시에서 대량 공급 (뉴타운 개발 등)	- '04년 폐지, 도시재생기구로 개편 ·민간임대주택 및 도시재생 지원 - 공공임대주택(공단주택) 공급 중단

22) 2000년 이후 공공임대주택의 신규공급이 거의 중단되면서 2013년 기준 일본의 공공임대주택 거주비율(전체 가구 대비)은 전국 5.4%, 도쿄도 7.7%로 그 이전 시기에 비해 지속적으로 감소하고 있는 실정이다. 참고로 한국은 2010년 기준 6.6%이며, 서울은 2014년 기준 6.3%이다.

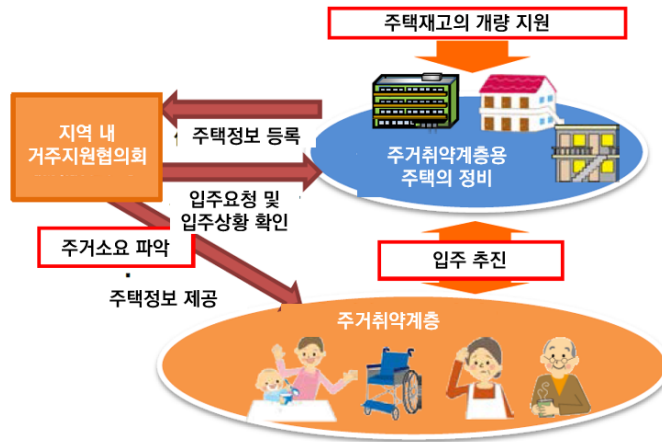
둘째, 시장기능 중시와 관련하여 민간부문에 대한 보조금 지원을 통해 저소득가구를 위한 저렴한주택 재고를 확보하는 정책이 시행되고 있다. 대표적인 것이 2007년 신설된 지역우량 임대주택이다. 1990년대 초반부터 시행된 특정우량임대주택 등의 사업이 재편된 것으로, [그림 5-27]과 같이 민간사업주체에 대해 사업비 및 임대료의 일부를 지원하여 저소득가구가 입주할 수 있도록 하는 정책이라 할 수 있다. 사업비의 경우, 건설·매입 시 1/6(국가와 지자체가 45%, 55%씩 부담), 기존 주택 개량 시 공용부분 정비비의 2/3(국가와 지자체가 절반씩 부담)를 지원하게 된다. 또한 임대료 지원은 하위소득 40% 이하의 노인·장애인·장애인·자녀양육가구 등과 하위소득 25% 이하에 해당하는 기타 저소득가구를 대상으로 이루어지는데, 월 4만 엔 이하의 범위에서 호당 최대 20년간 지원된다. 민간사업주체는 호당 25㎡ 이상의 면적, 무장애향, 적절한 주택설비, 10년 이상 운영 등의 조건을 이행해야 하며, 입주자는 저소득가구를 포함하여 하위소득 80% 이하 가구까지로 제한된다.



자료: 국토교통성 홈페이지

[그림 5-27] 지역우량임대주택의 공급방식

지역우량임대주택과 더불어 2015년부터는 빈집을 활용하여 저렴한주택을 공급하는 사업이 시행된다. 공영주택의 신규공급이 부진한 상황에서 빈집을 활용하여 이를 보완하고자 하는 취지에서 마련된 정책이라 할 수 있다. 정부는 호당 최대 50만 엔 범위에서 빈집의 개량비용을 지원하는 조건으로 주택소유자는 공영주택 수준의 임대료를 입주자에게 부과해야 한다. 지역 내 민관협력조직인 거주지원협의회에 입주 가능한 빈집을 등록하면 거주지원협의회가 하위소득 25% 이하의 저소득가구에게 정보를 제공하여 입주를 추진하는 방식으로 추진된다.



자료: 국토교통성 홈페이지

[그림 5-28] 빈집을 활용한 저렴주택 공급방식

셋째, 재고주택의 질적 수준 향상과 그를 통한 거래 활성화를 유도하기 위해 일본 정부는 2012년 ‘재고주택 및 리폼²³⁾ 종합계획’을 수립하여 시행 중이다. 이 계획에서는 [표 5-10]과 같이 재고주택 거래와 리폼이 활성화될 수 있는 시장 환경 조성, 재고주택의 질적 수준 향상 촉진, 재고주택 거래 및 리폼과 관련한 주체의 역량 강화, 시가지 및 거리 정비가 주요 목표로 설정돼 있다. 이를 통해 국민들의 주거선택의 폭을 넓히고 큰 부담 없이 주택을 확보할 수 있도록 하며, 재고주택 거래 촉진으로 자산가치의 유지, 자원의 순환이용 등을 실현하고자 하고 있다. 2020년까지 재고주택 거래 및 리폼 시장의 규모를 현행보다 2배(약 20조 엔 규모)로 확대할 계획이다.

²³⁾ 리폼(reform)은 누수에 따른 보수, 외벽 교체, 주택설비 교체 및 보수, 주거면적 확대(증축), 에너지 절약 성능 향상, 내진 성능 강화, 무장애주택 개보수 등을 포괄한다.

[표 5-10] 재고주택 및 리폼 종합계획의 주요 내용

구분	주요 내용
재고주택 유통을 촉진하는 시장환경 조성	- 주택에 관한 충실한 정보 제공 - 주택 유통에 관한 종합적 서비스 제공 - 주택 품질 확보, 정기임차제도 보급 - 주택 매매 시 분쟁 해결 - 주택 품질에 비례하는 가격 형성 촉진
리폼 시장환경 조성	- 리폼에 관한 정보 제공 - 리폼 공사 시 분쟁 해결
주택재고의 질적 수준 향상 촉진	- 주택재고의 리폼 지원 - 장기우량주택의 보급 촉진 - 맨션 등의 적절한 유지관리·재생 촉진 - 리폼에 의한 민간임대주택 활용 촉진 - 생애주기에 따른 재건축 촉진
재고주택 유통 및 리폼 관련자 역량 강화	- 부동산 중개업자의 컨설팅 기능 향상 - 중소건설사업자 등의 기술력 및 마케팅 역량 향상 - 리폼의 매력 향상을 위해 다양한 주체들의 참여 및 연계 촉진 - 재고주택 및 리폼에 관한 기술개발
시가지 및 거리 정비	- 시가지의 안전성 확보 - 양호한 주거환경 및 거리 정비

마지막으로 고령화가 진전되면서 이에 대응할 수 있는 정책수단을 확충해왔다. 고령화가 사회적 문제로 확산됨에 따라 정부는 2001년 「고령자 거주 안정 확보에 관한 법률」을 제정하여 고령자의 주거문제에 본격적으로 대응하기 시작했다. 이 법률은 고령자가 일상 생활을 영위하기 위해 양호한 거주 환경과 주거안정을 확보할 수 있도록 지원하는 데 목적이 있으며, 세부 지원수단은 [표 5-11]과 같이 정리할 수 있다.

고령자용 임대주택의 등록제도는 고령자 입주를 허용하는 민간임대주택 정보를 제공하여 고령자의 임대주택 거주를 지원하는 데 목적이 있으며, 임대료 채무 보증제도는 임대료 체납 등에 대한 집주인의 우려를 불식시키기 위해 공공이 임대료 체납 보증을 제공하는 것을 내용으로 한다. 고령자용 서비스 지원주택은 주택과 서비스가 결합된 주택의 공급을 촉진하기 위해 신설한 것으로 민간사업자에게 보조금과 세제혜택 등을 제공한다. 고령자용 서비스 지원주택으로 등록하기 위해서는 호당 면적 25㎡ 이상, 구조·설비 기준 충족,

무장애화 개량, 안부확인 및 생활상담 등에 대한 서비스 제공 등의 조건을 만족해야 한다. 그 외 임대료 종신건물 임대차제도는 임차인이 사망할 때까지 계약을 지속시키는 제도이며, 자가 거주 고령자가 자택에서 안전하게 거주할 수 있도록 무장애화 개량을 위해 정부에서 용자를 지원하는 주택개량 공사 지원 제도가 있다.

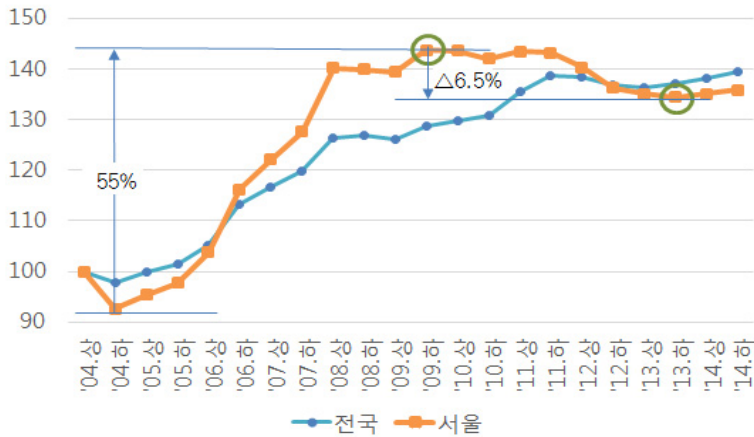
[표 5-11] 고령자 거주 안정 확보에 관한 법률의 주요 내용

구분	주요 내용
임대주택 등록제도	- 고령자 입주를 허용하는 민간임대주택 정보를 수요자에게 제공
임대료 채무 보증제도	- 임대료 체납 보증 제공을 통해 고령자 입주에 대한 집주인의 우려 불식
고령자용 서비스지원주택	- 지원서비스가 결합된 고령자용 주택 등록 - 민간사업자에게 보조금, 세제혜택 등 제공
종신건물 임대차제도	- 무장애화 시설을 갖춘 주택을 인가하고 임차인 사망 시까지 임대계약 지속
주택개량 공사 지원	- 자가 거주 고령자 주택의 무장애화 촉진 - 정부용자 제공, 원금은 사망 시 일괄 상환

3_서울시와 도쿄도의 비교

이상에서 버블붕괴 전후 일본 주택시장의 전개 양상을 토대로 도쿄도의 주택시장 변화를 주택공급, 수요, 거래 측면에서 검토했으며, 주택정책의 변화도 개괄했다. 이하에서는 버블붕괴 후 일본 도쿄도의 경험을 바탕으로 서울시 주택시장의 성격을 가격, 공급, 수요, 거래로 구분하여 검토한 후 일본 도쿄도의 시장상황과 비교하고자 하며, 이를 통해 향후 서울시 주택시장 및 정책에 있어서 당면 과제를 도출하려 한다.

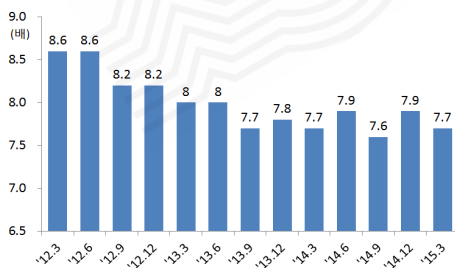
우선, 가격 측면에서 서울시의 주택매매가격은 [그림 5-29]와 같이 2004년부터 2009년까지 꾸준히 상승했다. 저점이었던 2004년과 고점이었던 2009년을 비교하면 주택가격은 55% 상승하였으며(약 1.55배), 이후에는 2013년까지 소폭 감소($\Delta 6.5\%$) 후 안정세를 유지하고 있다.



자료: 한국감정원

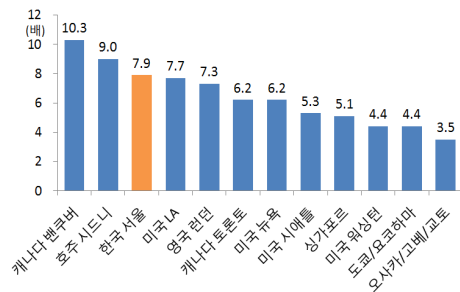
[그림 5-29] 전국 및 서울시 주택매매가격지수 추이(2004년 6월=100)

주택매매가격의 상승폭에 비해 하락폭이 적다 보니 서울시 소재 주택의 매매가격은 소득에 비해 여전히 높은 수준을 유지하고 있다. [그림 5-30]과 같이 2015년 3월 기준 서울시의 PIR은 7.7배로 2012년 이후 지속적으로 감소하고는 있지만, [그림 5-31]에서 보는 바와 같이 해외 주요 대도시와 비교하면 낮은 수준이라고 보기는 어렵다.



자료: 한국감정원

[그림 5-30] 서울지역 PIR 추이

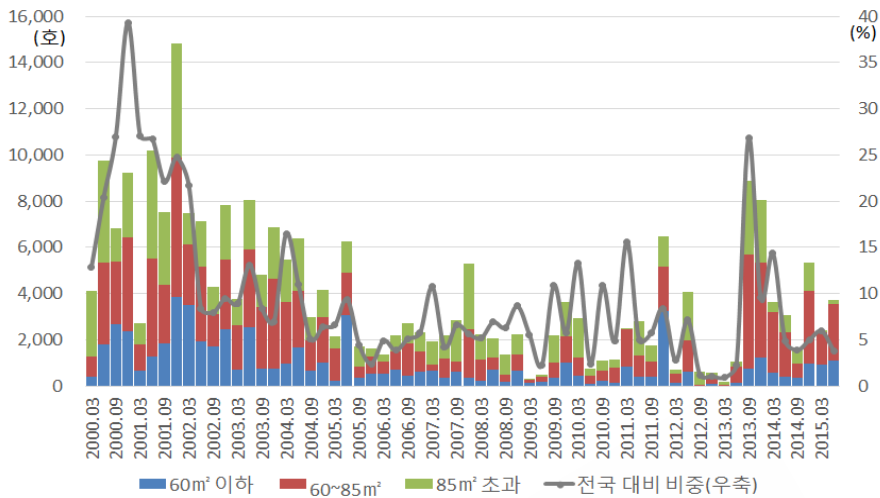


자료: 한국감정원, Performance Urban Planning(2014)

[그림 5-31] 해외 도시와의 PIR 비교

주택공급의 경우, [그림 5-32]와 같이 분양 물량의 추이로 살펴볼 수 있다. 분양 물량은 2001년 4/4분기에 가장 많이 공급된 이후, 점차 감소하는 추세에 있다. 2013년 하반기에 분양 물량이 늘어나기는 했지만 최근 분양 물량은 양적으로나 전국 대비 비중으로나 과거

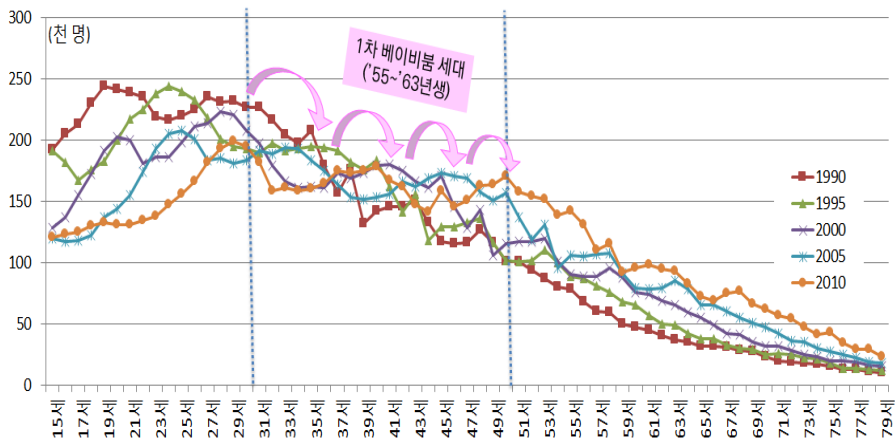
활황기의 수준에는 못 미친다고 할 수 있다.



자료: 부동산114 REPS

[그림 5-32] 서울시 분양 물량 및 전국 대비 비중 추이

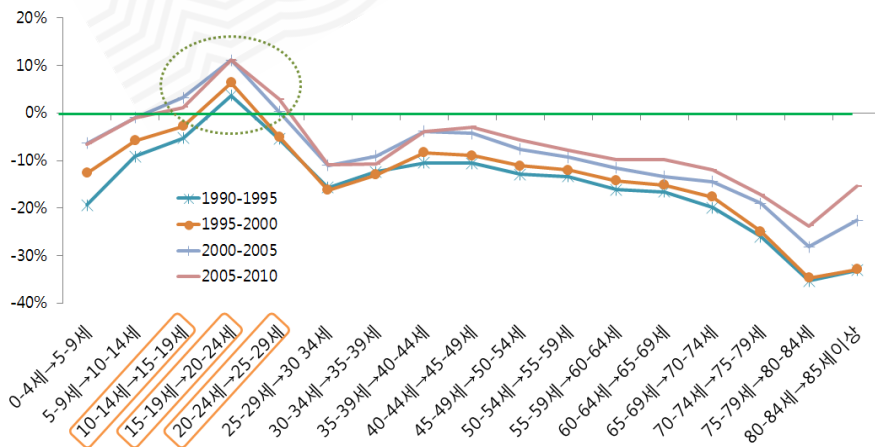
주택수요의 측면에서, 앞의 [그림 5-3], [그림 5-18]과 유사한 방식으로 서울의 연령 세대별 인구 추이를 살펴보면 [그림 5-33], [그림 5-34]와 같다. 우선 [그림 5-33]은 1955~1963년에 태어난 제1차 베이비붐 세대의 양적 변화 추이를 보여준다. 일본 전국 및 도쿄도와 달리 자가 취득기의 베이비붐 세대는 감소하거나 거의 유사한 수준에 머물고 있음을 알 수 있다. 이는 자가 취득기에 있는 베이비붐 세대들이 서울을 벗어나고 있음을 시사하며, 서울의 높은 주택가격이 하나의 요인으로 작용했을 것으로 추정된다.



자료: 국가통계포털(www.kosis.kr)

[그림 5-33] 서울시 연령별 인구분포 추이

실제 5세 단위별 연령 세대의 인구증감을 나타낸 [그림 5-34]를 보면, 서울은 최근 20년 동안 10대 후반에서 20대까지의 인구만 증가했음을 알 수 있다. 30대 이상의 인구는 매년 지속적인 유출이 일어나고 있는 상황이다. 서울시민 대상 설문조사 결과를 분석한 앞의 제4장에서 30~40대 가구는 50대 이상에 비해 서울시 내 주거이동을 더 선호하는 것으로 나타난 것과는 대조적인 인구이동 양상이라 할 수 있다.

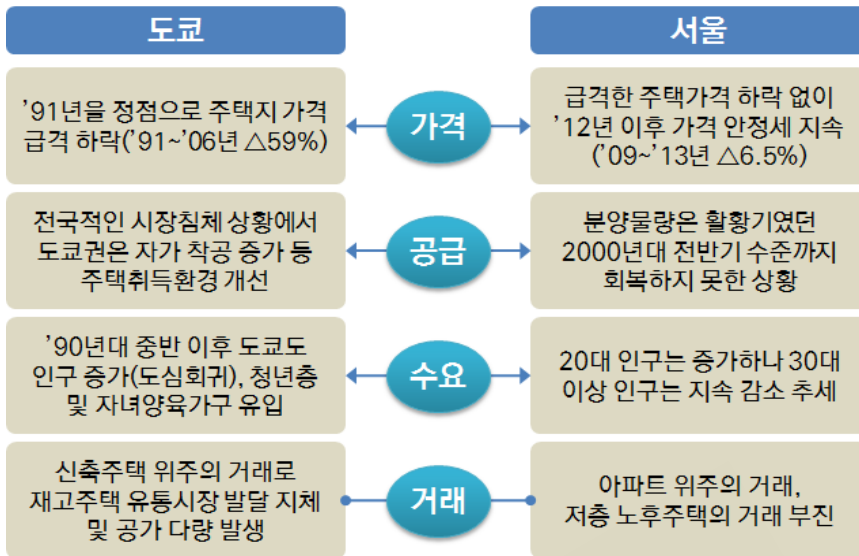


자료: 국가통계포털(www.kosis.kr)

[그림 5-34] 서울시 연령대별 인구증감 추이

마지막으로 거래와 관련해서는 앞의 제3장 [그림 3-5]에서 이미 검토한 바 있다. 최근 4년간의 추이를 볼 때 경과연수가 오래된 주택일수록 매매 거래가 부진한데, 특히 15년을 초과하는 주택의 매매 거래가 상대적으로 활발하지 못했다. 그러나 이와 함께 특징적인 것은, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택 등 저층주택일수록 아파트에 비해 매매거래가 부진했다는 점이다. 경과연수가 오래되어 노후도가 일정 수준 진행됐고 매매 거래가 이뤄지지 않는 저층주택의 소유자에게는 원활한 주거이동이나 노후자금 조달 등에 있어서 곤란이 발생할 수 있다.

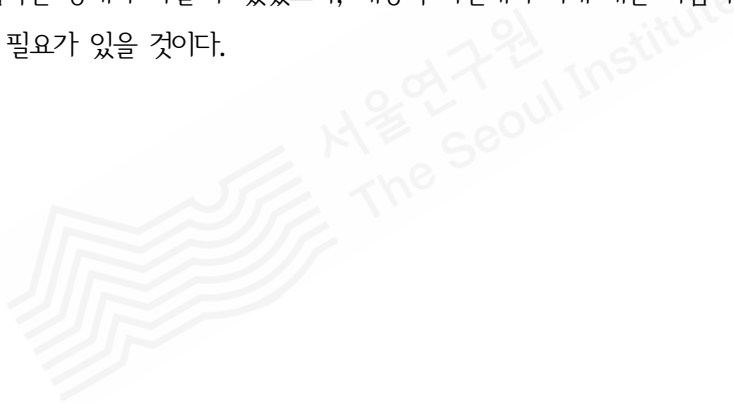
이상에서 논의한 주택가격, 공급, 수요, 거래와 관련된 서울의 특성을 종합하여 도쿄도와 각각을 비교해보면 [그림 5-35]와 같다. 첫째, 주택가격의 경우 도쿄도는 1991년을 정점으로 급격히 하락한 반면, 서울은 소폭 하락 후 가격 안정세가 지속됨으로써 가구소득에 비해 주택가격이 여전히 높은 수준을 유지하고 있다. 둘째, 공급 측면에서 도쿄도는 지가 하락, 기업의 유휴지 처분 등의 영향으로 버블붕괴 후에도 자가 착공호수가 증가하는 양상을 보이고 있는 반면, 서울은 분양 물량이 점차 감소하면서 활황기였던 2000년대 전반기 수준을 회복하지 못하고 있는 상황이라 할 수 있다. 셋째, 수요 측면에서 도쿄도는 1990년대 중반 이후 주택취득 환경이 개선되면서 인구증가와 함께 청년층, 자녀양육가구 등 젊은 세대의 유입이 진행된 반면, 서울은 최근 20년 동안 20대 이하의 인구만 증가세를 보이며 30대 이상 인구가 지속적으로 감소하고 있다. 넷째, 주택 거래에 있어서는 경과연수가 오래된 주택일수록 거래가 부진하다는 점에서 유사점을 발견할 수 있으며, 여기에 더해 서울은 아파트 중심의 매매거래가 활발하다는 점이 특징이라 할 수 있다. 곧, 이러한 주택시장의 네 가지 측면을 기준으로 서울시와 도쿄도를 비교하면 사실상 차이점이 더 많다고 할 수 있다.



[그림 5-35] 서울시와 버블붕괴 이후 도쿄도의 시장 상황 비교

서울시와 도쿄도의 주택시장 성격에 있어서 차이점과 유사점을 고려했을 때, 서울시 주택 시장 및 정책에 있어서 당면한 과제는 크게 두 가지로 정리할 수 있다고 생각한다. 우선, 차이점과 관련해서는 도쿄도와 달리 주택의 주 수요층이자 지역사회 활성화의 주축이 될 수 있는 30대 이상 인구의 유출이 지속될 가능성이 있다는 점이다. 하지만 현재로서는 30대 이상 인구의 유출을 제어하기는 쉽지 않을 것으로 판단된다. 도쿄도는 버블붕괴 후 지가 하락 등으로 비교적 저렴한 주택가격이 인구의 도심회귀를 불러일으키는 중요한 요인으로 작용했지만, 서울에서 이와 같은 조건이 쉽게 형성될 것 같지 않기 때문이다. 높은 주택가격이 지속되는 상황에서 인구유출의 억제나 인구의 순유입을 기대하기는 어려우며 신규 공급이나 재개발을 통한 주거소요 대응도 한계가 있을 것이다. 서울시 인구의 역외 유출에 대해 정책적으로 개입하는 것이 타당한지, 그에 따른 효과가 실제로 나타날 수 있을 것인지 등을 두고 많은 논란이 있을 수 있겠지만, 서울시는 도쿄도와 달리 높은 주택가격이 지속적으로 유지되고 있기 때문에 가구들의 다양한 주택수요에 대응하기 위해서는 더 많은 정책적 노력이 필요한 상황임은 분명하다. 이런 점에서 일본의 주택정책 시행 경험을 토대로, 저렴한 주택의 공급을 늘리고, 민간임대시장의 안정화를 꾀하는 등 보다 다각적인 정책개발이 서울시에 요구된다고 할 수 있다.

한편 유사점과 관련하여 검토할 문제는, 아파트 위주의 거래로 인해 노후 저층주택은 거래 부진에 따른 주택 쇠퇴와 가치 저하가 나타날 수 있다는 점이다. 이미 일본에서는 이와 유사한 현상이 현실화되었고, 1990년대 중반부터 주택재고를 증시하는 정책기조로 전환하여 재고주택의 거래 활성화를 위한 계획 수립 및 정책 시행이 이루어지고 있음을 앞에서 확인한 바 있다. 향후 서울시에서 주택매매시장의 안정화가 지속되면, 제한된 주택수요는 주로 신축주택 위주로 집중될 가능성이 높다. 이 경우 재고주택의 거래가 부진하게 되고 그 영향으로 가격 정체 또는 하락이 나타날 수 있다. 재고주택의 가치 저하가 발생하면 은퇴자, 노인 등은 보유주택을 자산으로 활용하기 곤란해질 것이며, 복지제도가 불충분한 상황에서 안정적인 노후생활에 어려움을 겪을 수 있다. 이러한 일련의 흐름을 고려하면 향후 서울시 주택정책에 있어서 재고주택의 효과적 관리와 거래 활성화는 중요한 과제가 될 수밖에 없을 것이다. 빈집 발생 수준이나 재고주택 거래 측면에서 서울은 도쿄도보다 아직 심각한 상태가 아닐 수 있겠으나, 예방적 차원에서 이에 대한 나름의 대응방안을 강구할 필요가 있을 것이다.



06

서울시 주택정책의 과제

- 1_기본방향
- 2_민간임대주택 거주가구의 주거안정 지원
- 3_세대 친화적 주택정책수단 개발
- 4_저층주거지 재고주택 관리
- 5_주택시장 동향 모니터링

06 서울시 주택정책의 과제

1_기본방향

1) 주택정책 변화의 특성

이 연구는 서울시 주택시장 동향 검토(제2장), 주택 실거래 자료 분석(제3장), 세대별 주택수요 특성 분석(제4장), 버블붕괴 후 일본/도쿄도의 주택시장 및 정책 변화 검토(제5장)를 통해 서울시 주택거래와 주택수요의 특성을 도출하고자 하였다. 우선, 제3장과 제5장의 분석을 바탕으로 할 때, 서울시 주택거래의 특성은 [표 6-1]과 같이 정리할 수 있다.

[표 6-1] 주택거래의 특성

구분	주요 내용
주택유형	· 매매와 전세는 아파트 거래 비중이 가장 높음 · 월세 거래는 단독·다가구주택이 다수이나, 타 유형의 비중 증가 추세
전용면적	· 매매 거래는 60~85㎡, 전세 거래는 40~60㎡ 비중이 가장 높음 · 월세 거래는 40㎡ 이하 비중이 가장 높고 지속 증가
경과연수	· 매매와 전세 거래는 10~15년 경과된 주택 거래가 가장 활발 · 월세 거래는 5년 이하 경과된 주택의 거래가 가장 활발 · 경과연수가 오래된 주택일수록 거래 비중 감소
거래가격	· 매매 거래는 5억 원 초과 비중이 가장 높음 · 전세 거래는 1억~2억 원 비중이 가장 높고, 3억 원 초과 비중이 증가 · 월세 거래는 전환보증금 기준 1억 원 이하 비중이 가장 높으며, 전환보증금 대비 임대보증금 비율이 80% 초과, 20% 이하 비중의 동반 증가
	· 매매 가격은 연 0.7% 상승, 전세 가격은 연 7.4% 상승, 월세 가격은 완전월세 기준 연 2.5% 상승('11~'14, 평균값 기준) · 월세 가격의 경우 아파트는 임대보증금 상승폭이 크고, 연립·다세대주택은 월임대료 상승폭이 큼
	· 매매 거래는 중형 이상 주택에서 가격 하락, 소형주택에서 가격 상승 · 전세와 월세 거래는 대형, 중형, 소형 순으로 가격 변화율이 높음
지역분포	· 매매 가격 변화율이 높은 자치구는 동북권에, 전세 가격 변화율이 높은 자치구는 서남권에, 월세 가격 변화율이 높은 자치구는 서북권에 다수 분포

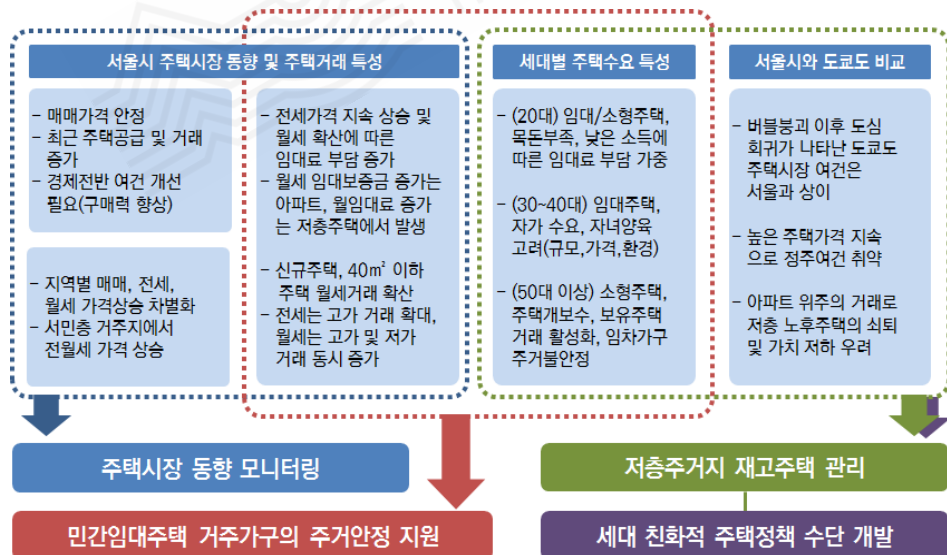
또한, 제4장과 제5장의 분석을 토대로 서울시 거주가구의 주택수요 특성을 정리하면, 주거이동·주택개선의향, 선호 주택의 특성, 주거이동의 이유, 이사 희망 지역, 선호 정책 등에 따라 [표 6-2]와 같이 나타낼 수 있다.

[표 6-2] 주택수요의 특성

구분	주요 내용
주거이동· 주택개선 의향	· 임대주택 입주, 자가 구입, 주택개보수 순으로 선호 · 연령대가 낮을수록 임대주택 입주 선호가 강함 · 자가 구입 선호는 30~40대에서 크며, 재고주택보다 분양주택을 더 선호 · 40대 이상에서 주택개보수·대수선을 선호하는 비중이 비교적 높음
선호 주택의 특성	· 30대 이상은 아파트, 20대는 연립·다세대주택을 더 선호 · 20대와 50대 이상은 소형주택 선호, 30~40대는 중대형주택 선호
주거이동의 이유	· 주택규모 확대, 퇴거요구·계약만료, 주택성능 불만 등 · 40대 이하의 주택규모 확대를 선호 · 20대와 60대 이상은 현 주택의 성능 및 주거환경에 대한 불만이 큼 · 30대는 자녀양육을 비중 있게 고려, 40대는 주택구입에 적극적 · 50대 이상 임차가구는 임대차계약 갱신, 임대료 상승에 취약
이사 희망 지역	· 서울 외곽으로 이주 의향이 있는 가구는 6.7% 수준으로 적음 · 40대 이하에 비해 50대 이상에서 외곽 이주 의향이 더 많음 · 실제로는 20대를 제외한 연령층에서 순유출 발생, 30대의 인구 유출이 두드러진 상황(주택문제의 영향이 큰 것으로 추정) · 주택가격이 여전히 높은 수준을 유지하고 있어 버블붕괴 후 도교도와 같이 30대 등 젊은 세대의 인구유입을 기대하기는 어려운 상황
선호 정책	· 전반적으로 공공임대주택 정책에 대한 선호가 다수 · 연령대가 높을수록 분양전환 공공임대주택, 공공분양주택 선호가 큼 · 20대는 전월세 보증금 융자 선호가 큼 · 60대 이상은 주택개보수 관련 정책 선호가 크며, 의료지원이 연계된 공공임대주택, 보유주택 거래 활성화 등도 선호
현 주택시장 상황 지속 시 영향	· 20대는 월세 전환 등에 따른 주거비 부담으로 소비위축, 결혼·출산의 연기 또는 포기 등을 우려 · 30대는 전세가격 상승에 따른 주택구입 의향 강화 전망 · 40대 이상은 주택가격의 안정세 등으로 자산의 증식·활용 곤란, 적합한 주택 이주의 어려움 등을 우려

2) 기본방향 도출

[그림 6-1]에서와 같이, 각 장의 분석들은 몇 가지 조합을 통해 서울시 주택정책의 향후 과제를 도출할 수 있는 근거로 삼을 수 있다. 주택임대차시장에서의 주택거래 특성과 세대별 주택수요 특성을 보면, 전세가격의 지속 상승 및 월세 확산을 배경으로 ‘민간임대주택 거주가구의 주거안정 지원’의 필요성을 도출할 수 있다. 또한, 세대별 주택수요 특성과 서울시 및 도쿄도의 비교로부터는 ‘세대 친화적 주택정책 수단 개발’, ‘저층주거지 재고주택 관리’의 필요성을 생각해볼 수 있다. 전자와 관련해서는 세대별 다양한 주택수요에 대한 균형적 접근을 통해 활력 있는 지역사회를 만들어나갈 필요가 있으며, 후자에 대해서는 일본의 경험과 현재 서울의 상황을 볼 때 신규주택에 비해 재고주택의 거래부진 및 가치저하가 우려되기 때문이다. 한편, 서울시 주택시장 동향과 주택거래 특성을 통해서는 ‘주택시장 동향 모니터링’이라는 과제를 생각해볼 수 있다. 현 주택시장은 과거 활황기와는 상이한 국면에 접어든 만큼, 지속적인 모니터링을 통해 서민 주거생활에 밀접한 이슈를 발굴하여 정책화하려는 노력이 보다 적극적으로 이루어질 필요가 있기 때문이다. 이 연구는 이상의 네 가지 과제를 주택시장 변화에 적응하는 서울시 주택정책의 기본방향으로 설정하고, 이어지는 다음 절에서 각각에 대한 세부적인 논의를 추가로 진행하고자 한다.



[그림 6-1] 서울시 주택정책 과제의 기본방향 도출

2_민간임대주택 거주가구의 주거안정 지원

주택매매가격이 안정세를 유지하고 있는 가운데, 전세가격과 월세가격이 상승하고 있는 현 상황을 볼 때, 향후 서울시는 소위 ‘새로운 주택부족(new housing shortage)’ 문제(Hallett, 1993)에 직면할 가능성이 높다고 할 수 있다. 즉, 주택보급률의 지속 상승으로 주택의 양적 부족에 의한 가격 불안 가능성은 크게 줄어들었지만, 임대차시장에서의 전월세 가격 상승으로 개별 가구가 부담가능한 주택이 부족해지는 현상이 지속될 수도 있을 것이다. 이렇게 되면, 민간임대주택 거주가구의 주거비 부담을 저감할 수 있는 정책 방안을 마련하는 것이 중요한 과제가 될 것이다.

이와 관련하여 무엇보다 저소득가구가 입주할 수 있는 공공임대주택 재고를 지속적으로 늘려가는 노력이 필요하다. [표 6-3]에서 보듯이, 2014년 말 기준 서울시 공공임대주택 재고는 23.2만 호로 전체 가구 수 대비 6.3%의 재고율을 보이고 있다. 임차가구 기준으로는 10가구 중 1가구가 공공임대주택에 거주하고 있는 셈이다. 2010년 기준으로 공공임대주택 재고가 16.4만 호에 불과하였고, 전체 가구와 임차가구 대비 재고율이 각각 4.7%, 8.0%였던 것을 감안하면, 공공임대주택 재고가 많이 늘어났음을 알 수 있다. 더구나 [표 6-4]에서 알 수 있듯이 2014년 기준 공공임대주택 재고 중 SH공사가 공급한 주택이 16.5만 호로, 재고의 약 71.2%가 서울시에 의해 공급되었다. 지난 4년간 서울시 자체적으로 공공임대주택을 지속적으로 공급해 왔음을 알 수 있는데, 향후에도 이러한 공급 노력은 지속될 필요가 있을 것이다. 특히 향후에는 청년, 노인 등을 중심으로 1~2인 가구의 주거문제가 더욱 심각해질 수 있으므로, 이들의 주거소요를 고려한 공공임대주택 공급 모델을 다양하게 준비해나갈 필요가 있다.

[표 6-3] 서울시 공공임대주택 재고 비율 추이

(단위: 만 호, %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
공공임대주택 재고 수	16.4	17.9	19.3	21.6	23.2
전체 가구 대비	4.7	5.0	5.4	5.9	6.3
임차가구 대비	8.0	-	9.0	-	10.7

자료: 서울시 내부자료; 서울시 통계백서(2014); 국토교통부 주거실태조사(2015)

[표 6-4] 서울시 공공임대주택 유형별 재고 현황(2014년 말 기준)

(단위: 호)

구분		SH공사	NH공사	계
건설형	영구임대	22,672	25,146	47,818
	공공임대	17,432	3,375	20,807
	국민임대	20,823	1,908	22,731
	장기전세	24,657	250	24,907
	소계	85,584	30,679	116,263
매입형	장기전세	1,837	-	1,837
	주거환경 임대	1,963	-	1,963
	재개발 임대	56,562	-	56,562
	원룸주택	1,954	-	1,954
	다가구주택	7,015	10,598	17,613
	희망하우징	312	-	312
	소계	69,643	10,598	80,241
임차형	전세임대	5,049	25,564	30,613
	장기안심	4,125	-	4,125
	소계	9,174	25,564	34,738
기타		762	-	762
계		165,163	66,841	232,004

자료: 서울시 내부자료

둘째, 공공임대주택 재고의 확충이 필요함에도 불구하고, 공공임대주택 공급만으로 임차 가구 전반을 포괄하기에는 여러모로 어려움이 있다. 따라서 정책수단을 보다 다양화하는 접근이 필요할 텐데, 그 중 하나는 민간임대주택을 효과적으로 활용하는 방안을 모색하는 것이다. [표 6-5]에서 보듯이 서울시는 이미 민선6기 임대주택 8만 호 공급계획의 일환으로 다양한 민간임대주택 활용 방안을 마련하여 해당 정책을 시행 중에 있다. 하지만 종류의 다양함에 비해 정책수단의 활용성도가 아직은 분명하게 드러나고 있지 않은 상황이며, 정책수단 간의 형평성이나 연계성이 다소 부족한 것이 사실이다. 활용 가능한 정책수단을 발굴하는 데 주력하다 보니 상대적으로 이러한 한계를 노출하고 있는 것으로 판단된다.

향후에는 민간임대주택을 활용한 저렴주택 공급 유형을 새로이 정비하고, 해당 정책수단들을 보다 통합적인 견지에서 체계화할 수 있는 방안을 마련하는 것이 중요할 것으로 생각된다. 나아가 이 과정에서 임대인에 대한 공적 지원을 조건으로 임대료 인상률의 상한, 계약갱신 청구 등을 시행하는 방안도 함께 모색할 필요가 있다. 서울시에서 이러한 방식으로 민간임대주택의 공적 활용을 점차 확대한다면, 저소득가구들이 민간임대주택에 거주하더라도 공공임대주택에 준하는 주거안정을 확보하는 데 도움이 될 수 있을 것이다.

[표 6-5] 민간임대주택을 활용한 서울시의 저렴주택 공급 유형

구분	지원내용	공적 지원
준공공임대 건설자금 융자	호당 최대 15,000만 원, 금리 2.0% 내외	임대의무 8년, 임대료 상승률 5%
준공공임대 매입자금 융자	민간사업자가 주택 매입 후 준공공임대로 운영 시 매입자금 지원 (호당 15,000만 원, 금리 2.0%)	임대의무 8년, 임대료 상승률 5%
위탁관리	1.8억 원 이하 주택을 SH공사에서 위탁관리	임대료의 10% 시비 지원
재정비 촉진지구	주거비율 상향하여 임대주택 공급	준공공임대(연면적의 7.5%) 및 장기전세(연면적의 2.5%)
공가관리 지원	2.5억 원 이하 주택, 부동산 수수료 지원 및 포털사이트 홍보	임대료: 시세의 90%
1·3세대 룸세어링	환경개선(도배, 장판) 지원하고 노인과 대학생 매칭 주거공유 (지원금액: 50만 원/실)	임대료: 20만 원 내외
토지임대부 공동체주택	민간에 공공토지를 임대해 민간 공유주택 활성화	커뮤니티 공간 의무, 임대료: 시세 이하, 임대료 상승률 5%
민관 공동출자형 사회주택	공공이 민간토지 매입 후 민간을 통해 임대주택 공급	임대료: 시세의 80%
빈집살리기 프로젝트	리모델링 비용 60% 지원 (동당 2천만 원 한도)	임대의무 6년, 임대료: 시세의 80%
서울형 리츠 주택 공급	민간재원 활용 임대주택 공급	임대료: 시세의 80%, 장기임대

자료: 서울시 내부자료.

셋째, 향후 월세 거래가 확대될 경우 민간임대주택에 거주하는 저소득가구일수록 주거비 부담이 더욱 가중될 것임은 의심의 여지가 없을 것이며, 이에 대비하여 서울시 차원의 주거 안전망에 대한 고려가 필요할 것이다. 중앙정부의 정책에도 불구하고 주거하향이동이 예상되는 가구에 대해서는 지자체 차원의 보완적인 정책을 통해 노숙과 같은 상태로 전락하는 것을 막아야 하기 때문이다. 실제로 해외 지자체들은 중앙정부의 정책과 별개로 보완적인 지원수단을 운영하고 있으며, [표 6-6]의 호주 정부의 주거지원 프로그램은 그 하나의 사례이다. 서울시는 재정지출이 필요할 수도 있겠지만, 민간단체들과의 협력을 바탕으로 지역사회를 활용함으로써 효율적인 지원체계 마련이 가능할 것으로 생각된다. 기존의 서울형 주택바우처와 더불어 주거문제 상담, 저렴한 주택의 알선, 소액보증금 용자, 임대료 체납보증 등의 프로그램을 추가로 개발하고, 임차가구의 주거안정을 지원할 수 있는 모델 개발 차원에서 자치구 대상 공모사업 시행 등도 검토할 필요가 있을 것이다.

[표 6-6] 호주 정부의 주요 민간임대 거주 지원 프로그램

구분	지원내용
정보제공	· 물건 탐색, 임대차계약에 필요한 서류 준비, 임대인 및 중개업자 응대 기술, 이용 가능 정책 등에 대한 정보 제공
주택알선 (brokerage service)	· 임대인, 중개업자와의 네트워크를 토대로 민간임대주택 알선
임차 보증 (tenancy guarantee)	· 임대인, 중개업자가 취약계층을 배제하지 않도록 임대료 체납, 주택 파손 등에 대한 공적 보증을 제공
보증금 용자 (bond loans)	· 임대보증금의 약 75%를 용자(2주치의 임대료 수준)
주거비 추가 지원 (advance rent)	· 질병이나 강제퇴거 등으로 주거이동이 불가피한 경우 임대보증금 또는 임대료를 추가 지원
임시거처 지원 (temporary accommodation)	· 홈리스 상태에 있는 개인 또는 가구에 대해 한시적으로 거주할 수 있는 거처 마련 비용을 지원
주거확보 지원 (housing establishment grants)	· 주거위기에 놓인 개인 또는 가구에 주거비 지원 · 장기적/대안적 주거 마련 또는 기존 주택 유지
임대인 지원 (tenancy assistance)	· 임대인이 자신의 임대물건을 운영하는 데 있어서 임대료 연체 등의 문제 발생 시 상담 서비스 제공

자료: 호주 뉴사우스웨일즈 정부의 주거지원 관련 홈페이지(www.housingpathways.nsw.gov.au)

3_세대 친화적 주택정책수단 개발

제4장에서 설문조사 분석을 통해 연령 세대에 따라 상이한 주택수요가 존재함을 확인한 바 있다. 특정 세대의 주택수요에 집중하여 주택정책을 시행할 경우, 자칫 다른 세대의 주택수요가 충족되지 못하는 결과가 초래될 수 있으며, 이는 인구의 역외 유출로까지 이어질 수도 있을 것이다. 물론 세대에 따른 주택수요의 다양성은 비단 어제오늘의 일만이 아니다. 그럼에도 세대별 주택수요의 차이를 강조하는 것은, 주택매매시장의 안정세 지속이라는 현 시장상황이 상이한 세대별 효과를 발생시키고 있기 때문이다. 일례로 청년층은 일자리 감소, 고용불안 등과 더불어 전세가격 상승, 전세의 월세 전환 증가를 경험하면서 이전보다 더욱 심각한 주거비 부담을 겪고 있다. 한편 자가 보유율이 높은 은퇴자나 노인층은 보유 재고주택의 거래부진, 가격하락 등을 우려하고 있다. 더구나 이들은 안정적인 노후생활을 위해 일정 수준 이상의 월세 수입을 기대하지만, 청년층은 보다 저렴하고 안정적인 주거 확보를 필요로 하면서 세대 간 갈등 형국이 조성되고 있기도 하다.

이런 점에서 세대별 주택수요의 조화를 이루고, 세대 간 친화성 및 형평성을 높일 수 있는 정책수단 개발이 요구된다고 할 수 있다. 이 연구에서는 이를 ‘세대 친화적 주택정책’으로 통칭하고자 하는데, 향후 주택정책은 소득계층에 한정되지 않고 여러 세대의 주택수요를 아우르는 통합적 정책으로 발전해나갈 필요가 있을 것이다. 실제 유럽의 주요 국가들에서는 지지체를 주축으로 [표 6-7]에서 정리한 바와 같이 나름대로 세대 친화적인 주택정책을 추진하고 있기도 하다.

[표 6-7] 유럽의 세대 친화적 주택정책 사례

구분	내 용
스페인	· 시유지를 노인과 청년이 함께 거주할 수 있는 주택부지로 제공하고, 대학당국과 협력(Valladoid시)
네덜란드	· 노인과 한부모가구(여성) 대상의 주택을 공급하고, 공동체적 환경을 바탕으로 한부모가구의 독립을 지원·유도(Houten)
벨기에	· 저소득가구들이 고령의 친척과 함께 거주할 수 있도록 대출상품 개발(Walloon Housing Fund의 family loans)
영국, 프랑스	· 노인 소유 주택에 청년이 저렴한 임대료로 입주하여 노인과 공동 거주 · 민간단체가 양자를 매칭, 청년은 일정 시간을 할애하여 노인과 교류

자료: 하우징유럽 홈페이지(www.housingeurope.eu)

서울시의 세대 친화적 주택정책 수단 개발과 관련해서는 크게 세 가지 접근을 상정해볼 수 있다. 첫째, 세대별 주택수요가 다양하게 존재하지만, 그동안 주택정책의 사각지대였던 세대에 대한 주거지원을 강화하여 세대 간 정책수혜의 형평성을 확보할 수 있도록 하는 접근이 있을 수 있다. 예를 들어 그동안 주거지원 대상에서 크게 고려되지 못했던 청년 층에 대한 주택정책을 체계화하여 지원의 폭을 넓힌다든가, 노인의 건강한 독립생활 유지를 지원함으로써 고립을 방지하고 사회적 참여를 유도하는 방안을 생각해볼 수 있다.

둘째, 주택공급 모델의 하나로서 주택개발을 통해 다양한 특성의 세대들이 공동으로 거주할 수 있는 방안을 모색하는 접근이 있을 수 있다. [표 6-8]과 같이 일본 도쿄도 주택공급공사가 기존 임대단지를 재건축하여 조성한 ‘다세대 공생형 주택단지’가 하나의 사례가 될 수 있을 것이다. 이에 의하면, 총 12개 동에 대해 노인세대, 자녀양육가구, 기타 1인 가구 등이 함께 거주할 수 있는 주거공간을 조성하고, 세대 간 교류시설을 설치하였는데, 이를 통해 다양한 세대들이 하나의 단지에 거주하면서도 자신들의 주택수요를 충족시키는 것이 가능하게 되었다. 서울시에서도 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.

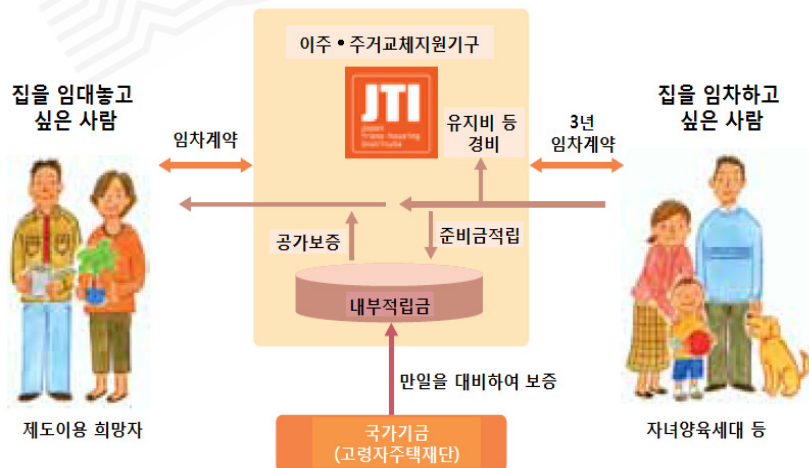
셋째, 은퇴자, 노인 등을 포함한 다주택자들이 보유하고 있는 주택자산을 활용하여 청년 등의 주거안정을 지원하는 접근을 생각해볼 수 있다. 현실적으로 공공임대주택 공급의 비약적 증가를 기대하기 어려운 상황에서는 다주택자 등이 보유한 민간임대주택을 매개로 한 세대 간 협력구조 구축이 중요할 수밖에 없을 것이다. 이와 관련하여, 노인 등이 거주하는 주택의 여유 공간에 청년들을 입주시키거나, [그림 6-2]와 같이 다주택자의 보유 주택 일부를 공공기관이나 민간비영리조직이 서브리스(sub-lease) 방식을 통해 확보하여 청년, 자녀양육가구 등에게 저렴한 가격으로 임대하는 방식이 그 예가 될 수 있을 것이다. 물론 보다 근본적으로는 민간임대주택을 운영하는 임대인에 대한 보다 분명한 인센티브가 제공됨으로써 해당 주택이 저렴한 임대 재고로서 활용될 수 있도록 하는 정책체계가 마련될 필요가 있다. 이러한 근본적인 정책대안에서부터 개별적인 프로그램에 이르기까지 다양한 방안을 종합적으로 검토할 필요가 있으며, 이를 바탕으로 서울시의 상황에 적합한 정책수단을 마련해야 할 것이다.

[표 6-8] 일본 도쿄도의 다세대 공생형 주택단지 조성 사례

구분	내용
단지명	코샤하임 치토세카라스야마(コーシャハイム千歳烏山)
단지 개요 및 구성	· 도쿄도 주택공급공사가 1956년 세타가야구에 건설한 임대주택(총 21개동 584호)을 재건축하여 다세대 공생형 주택단지로 조성(2013년 입주) · 1~8호 동: 일반 임대주택(505호) · 9~10호 동: 고령자용 서비스 지원주택(71호) · 11호 동: 주거동 개량(증개축, 23호) · 12호 동: 다세대 교류시설 설치(동네카페, 보육소, 병원, 약국 등)



자료: 도쿄도 주택공급공사 홈페이지(www.to-kousya.or.jp)



자료: 일본 국토교통성 홈페이지(www.mlit.go.jp); 남원석 외(2014)

[그림 6-2] 일본의 고령자 주거교체지원사업(마이홈임대사업) 개요

4_저층주거지 재고주택 관리

제3장에서 살펴보았듯이 매매거래가 이루어지는 주택은 경과연수가 15년 이하의 주택이 과반수를 점하고 있으며 오래된 주택일수록 매매거래가 상대적으로 부진한 상황이다. 게다가 주택유형별로는 아파트 중심의 매매거래가 확연하게 나타났다. 또한 제4장의 설문 조사에서 드러났지만, 40대 이상의 가구들에서 주택개보수 수요가 확인되었으며, 60대 이상의 노인층일수록 이러한 경향은 더욱 강화되고 있었다. 더불어 제5장의 일본 사례에서는 버블붕괴 이후 신규공급 중심의 정책에서 재고중심의 정책으로 전환되고, 재고주택의 관리 및 거래활성화에 대한 정책적 관심이 확대되고 있는 추세를 확인할 수 있었다.

이러한 개별적인 사실들을 종합해보면, ‘저층주거지 재고주택의 효과적 관리’라는 정책과제를 도출할 수 있을 것이다. 경과연수가 오래되고 아파트가 아닌 주택의 거래가 상대적으로 부진할 경우, 저층주거지 내 재고주택의 노후화가 가속화될 수 있다. 특히 현재와 같이 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.

우리나라와 같이 복지제도가 충분하지 않은 상황에서 주택은 노후생활에 있어서 사적인 주요 복지자원이기도 하다. 이런 점에서 저층주거지 내 재고주택이 지나치게 노후화되는 것을 방지하고, 주택시장에서 원활히 거래가 이루어지도록 하는 정책적 뒷받침이 필요할 것으로 생각된다. 그리고 이런 맥락에서 주택의 신규공급 정책에 지나치게 치우치지 않고 재고주택의 유지·관리 정책에 대해서도 균형 있게 접근하는 노력이 필요할 것으로 생각된다. 특히 대규모 재개발·재건축 사업의 가능성이 과거에 비해 위축된 상황에서는 개별 주택에 대한 유지·관리의 필요성이 더욱 각별해질 것이다. 이처럼 재고주택의 성능과 거래 측면에서 향상이 이루어지면 양질의 민간임대주택 재고를 확보할 수 있으며, 매매거래 활성화를 통해 중간소득층 이하의 자가 구입이 원활해질 수 있을 것이다.

저층주거지 내 재고주택 관리와 관련하여 세부적인 과제를 몇 가지 제시하면 다음과 같다. 우선, 저층주거지 내 재고주택의 관리체계를 마련하는 것이 중요할 것이다. 재고주택

의 노후 정도 등 주택상태를 파악하고 빈집 정보를 지속적으로 축적해나가는 등의 노력이 필요하다. 2015년 10월 서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례가 제정되어 일정 정도의 관리체계가 마련되었다고 할 수 있으나, 주로 빈집에 초점이 맞춰지다 보니 저층주거지 내 재고주택 전반을 포괄하기에는 한계가 있을 것이다. 따라서 향후 재고주택의 관리에 대한 보다 종합적인 접근이 필요할 것으로 생각된다.

이와 함께 재고주택의 성능, 품질 향상을 위한 구체적인 정책수단을 확충해나갈 필요가 있다. 재고주택의 실태 등에 대한 정보를 체계적으로 축적하는 것에 더하여 유지·관리 또는 활용이 필요하다고 확인된 재고주택에 대해 적용할 수 있는 정책수단을 갖춰나가는 것이 필요하다. 무엇보다 주택개량사업이나 소규모 정비사업 등 현행 정책수단에 대한 재검토 및 제도 개선이 중요할 것이다. 또한 관련 정보 및 상담 제공 서비스 개발, 주택개량을 둘러싼 각종 분쟁해소 대책 마련 등도 고려할 필요가 있으며, 주택개량과 관련된 인력 양성, 자금 지원, 기술 개발 등 기반 조성 관련 요소도 체계화해야 할 것이다.

5_주택시장 동향 모니터링

주택매매가격 안정, 전세가격 지속 상승, 전세의 월세 전환 확대 등 현행 주택시장은 과거 활황기와는 매우 상이한 성격을 띠고 있다. 이에 따라 주택거래나 주택수요 측면에서도 이전과는 다소 상이한 특성을 보이고 있는데, 주택시장의 변화는 서울시민의 생활에 큰 영향을 줄 것임은 자명한 사실이다. 그럼에도 그동안 서울시의 주택시장 동향에 대해서는 지속적인 모니터링이 다소 미흡했던 것이 사실이며, 향후에는 주택시장 동향을 모니터링 할 수 있는 체계를 마련할 필요가 있다.

우선, 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 선제적으로 대응할 수 있는 선순환적인 흐름을 만들어낼 필요가 있다. 나아가 서울시의 권역별 또는 자치구별로 세분화된 주택시장 동향 모니터링을 통해 다양한 국지적 이슈를 발굴하여 대응하는 노력이 필요하다. 이러한 주택시장 모니터링이 서울시의 공공임대주택 공급 정책이나 서울형 주택바우처 정책 등과도 연계된다면 입지

결정, 주거지원의 지역적 범위 결정 등에 있어서 더욱 큰 시너지를 발휘할 수 있을 것으로 기대된다.

한편, 이에 더하여 서울시 가구들의 주택수요 특성을 파악할 수 있는 주거실태조사를 정기적으로 실시하는 방안을 검토할 필요가 있다. 현재 국토교통부에서 2년 단위의 주거실태조사를 실시하고 있으나 서울시 가구 표본 수는 4천 가구 미만으로 자치구별 현황을 파악하기에는 한계가 있으며, 설문내용도 정형화되어 있어 서울시만의 특성을 파악하는데 어려움이 있다. 앞으로 서울시의 독자적인 주거실태조사를 시행하게 된다면, 가구특성별·세대특성별 주택수요를 파악하기 용이하고, 그에 따라 맞춤형 주거지원이 더욱 효과적으로 이루어질 수 있을 것으로 예상된다.



참고문헌

- 경기개발연구원, 2013, “경기침체기의 부동산정책 패러다임 전환: 일본의 교훈”, 「GRI TIP」 제5호.
- 국토교통부, 2015, 「2014년도 주거실태조사 연구보고서」.
- 나카가와 마사유키, 2015, “버블경제기 이후 일본의 주택수요·공급 추이”, 서울연구원 및 토지주택연구원 주최 한·일 국제워크숍 발표문.
- 남원석·봉인식·손주희, 2014, 「월세시장 확대에 따른 경기도 주택정책 방향」, 경기개발연구원.
- 박미선·강미나·손학기, 2014, 「임차시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제고방안 연구」, 국토연구원.
- 산업연구원, 2015, “한국경제의 일본형 장기부진 가능성 검토”, 「산업경제정보」, 제610호.
- 서울연구원, “소비자 체감 경기 지수(분기별)”(www.si.re.kr/csi_main)
- 서울특별시, 2014, 「서울통계연보」, 제54회.
- 신광영, 2009, “세대, 계급과 불평등”, 「경제와 사회」, 제81호, 비판사회학회, pp.35~60.
- 통계청, 2015, “2014년 국내이동인구 통계”.
- 하세가와 히로시, 2015, “버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개”, 서울연구원 및 토지주택연구원 주최 한·일 국제워크숍 발표문.
- 한국감정원, “전국주택가격동향조사(월별)”(www.kab.co.kr)
- Hallett, G., 1993, “The new housing shortage: an international review”, G. Hallett(ed.), *The New Housing Shortage: Housing Affordability in Europe and the USA*, London: Routledge.
- Performance Urban Planning, 2014, “10th Annual Demographia International Housing Affordability Survey”.
- “왜곡되는 표본, 복잡한 분류, 국토부 신월세 통계 실효성 논란”(이투데이, 2015. 8. 3).
- “2011년은 경제구조 바뀐 변곡점, 뒤늦게 깨달은 정부·한은”(매일경제, 2015. 8. 3).
- www.bok.or.kr(한국은행)
- www.housingeurope.eu(하우징유럽)

www.housingpathways.nsw.gov.au(호주 뉴사우스웨일즈 주정부)

www.kosis.kr(국가통계포털)

www.land.seoul.go.kr/land(서울 부동산정보광장)

www.mlit.go.jp(일본 국토교통성)

www.molit.go.kr(국토교통부)

www.onnara.go.kr(온나라부동산정보통합포털)

www.r114.co.kr/rep(부동산114 REPS)

www.rt.molit.go.kr(국토교통부 실거래가 시스템)

www.stat.mltm.go.kr(국토교통 통계누리)

www.to-kousya.or.jp(도쿄도 주택공급공사)



부록

1_설문지



서울연구원
The Seoul Institute

주택시장 변화에 따른 서울시민의 주택수요 특성 조사

조사가원이 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

전달기관	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 차감해 나가는 방식**6 귀택의 현재 주택가격 및 임대료는 어느 정도입니까? (해당 사항에만 기입)**

구분		주택가격 및 임대료	
(1) 자가	현 시세	()억 ()만원	
임차	(2) 전세	보증금	()억 ()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

- 9-3 이사 전후 주택의 위치와 통근·통학시간, 거주기간은 어떻게 변했습니까?
동일한 교통수단을 기준으로 응답해주시시오.

구분	주택 위치	통근·통학시간	거주기간
이사 전	()시·도 ()시·군·구	편도()분	()년 ()개월
이사 후	서울시 ()구	편도()분	-

- 9-4 (이전 주택의 점유형태가 자가였던 가구만 응답) 이사 전에 자가 거주자였다면, 해당 주택은 어떻게 처분하셨습니까?

- ① 친족 이외의 사람에게 매도함 ② 부모, 자녀 등 친족에게 양도함(매매, 상속, 증여)
③ 친족 이외의 사람에게 임대함 ④ 부모, 자녀 등 친족에게 임대함
⑤ 빈집으로 놓아둠 ⑥ 기타()

(☞ 응답 후 11번 문항으로 이동)

- 10 (최근 5년간 이사를 하지 않은 가구만 응답) 최근 5년간 한 집에서 거주하는 동안 귀댁의 점유형태는 변했습니까?(예: 거주하던 주택을 매매, 월세에서 전세로 전환 등) 가장 최근의 변화 상황을 중심으로 보기에서 골라 답해 주십시오.

- 1) 점유형태의 변화 있음 2) 점유형태의 변화 없음
- ()에서 ()로 변화

[보기]

- ① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세(반전세) ④ 보증금 없는 월세 ⑤ 사글세 또는 연세
⑥ 일세 ⑦ 무상 ⑧ 이용료 지불(고시원, 기숙사 등) ⑨ 기타()

- 10-1 (최근 5년간 이사를 하지 않았고, 전·월세로 거주하는 가구만 응답) 현재 주택에서 거주하면서 재계약한 경험이 있으십니까? 가장 최근의 재계약을 기준으로, 재계약 이전의 임대료는 얼마였습니까?

<재계약 이전 임대료>

- ① 재계약 했다 보증금 ()억 ()만원
 월세 ()만원
② 재계약하지 않았다(자동 연장 등)

- 11 최근 5년간(2010년 1월 이후) 현재 거주하는 주택을 고친 경험이 있었습니까? 아래 보기 중 가장 최근의 변화에 해당하는 것을 선택해 주십시오.

- ① 있다 ① 개보수 또는 대수선 하였음
 (도배, 창·문 교체 등의 수선 포함)
 ② 철거하고 재건축함
 ③ 기타()
② 없다 (☞ 12번으로)

* 개보수: 건물이나 시설 따위의 낡거나 부서진 것을 손 보아 고침
* 대수선: 건축물의 기둥, 보, 내력벽 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설

- 11-1 귀댁의 주택을 개보수/대수선하는 데 소요된 비용은 모두 얼마입니까?

— 총 ()억 ()만원

III 향후 이사 또는 주택 개선

- 12 귀댁은 향후 이사 또는 주택 개선 의향이 있습니까?

- ① 있음 ② 없음 (☞ 16번으로)

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

1) 이사 의향 있음	① 주택을 분양 받는다 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 ()	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) 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)	전월세, 공공임대 입주	개보수/대수선/ 재건축	고시원, 기숙사	기타
()억 ()만원	보증금()만원 월임대료()만원	()억 ()만원	월이용료 ()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	⑰ 기타()

14-1 (13번 문항에서 “이사 의향이 있음”에 응답한 가구만)

다른 주택으로 이사 시 이주를 희망하는 지역은 어디입니까?

- ① 동일한 동 ② 동일한 구(동일한 동 제외) ③ 인접한 구
④ 서울시 내(동일/인접한 구 제외) ⑤ 수도권(서울 제외) ⑥ 비수도권

14-2 (13번 문항에서 “이사 의향이 있음”에 응답한 가구 중 현재 자가 거주자만)

다른 주택으로 이사 시, 자가 거주자라면 해당 주택은 어떻게 처분하시겠습니까?

- ① 친족 이외의 사람에게 매도함 ② 부모, 자녀 등 친족에게 양도함(매매, 상속, 증여)
③ 친족 이외의 사람에게 임대함 ④ 부모, 자녀 등 친족에게 임대함
⑤ 빈집으로 놓아둠 ⑥ 기타()

(13번 문항에서 “㉓번 현 주택을 개보수/대수선한다”에 응답한 가구만) 귀택에서 시행할 의향이 있는

개보수/대수선의 대상은 무엇입니까? 중요한 것 위주로 두 가지를 골라 주십시오.

— 1순위(), 2순위()

- ① 도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사
② 주방, 목욕탕, 화장실 보수공사
③ 보일러 교체 및 냉난방, 단열 공사
④ 전기(누전), 누수공사
⑤ 상하수도 공사
⑥ 지붕·담장 교체 및 보수공사
⑦ 고령자()를 위한 문턱 제거, 손잡이 설치
⑧ 방·거실·주방 확장
⑨ 기타()

(☞ 응답 후 17번 문항으로 이동)

(12번 문항에서 이사 또는 주택 개선 의향이 “② 없다”고 응답한 가구만) 이사 또는 주택 개선 의향이

16 없다고 응답한 이유는 무엇입니까? 중요한 순서대로 두 가지를 골라 주십시오.

—— 1순위(), 2순위()

- ① 현재의 주택에 만족하므로 ② 활용 가능한 목돈이 부족해서
③ 고용이나 가계가 불안한 상황임으로 ④ 동네에 익숙해지고 이웃들과 친해져서
⑤ 현 주택을 개보수 했거나 현 주택으로 이사 온 지 얼마 안 되어서 ⑥ 지금 집을 처분하면 손해일 것 같아서
⑦ 직장이나 점포를 옮기기 어려우므로 ⑦ 자녀가 아직 독립하지 않아서
⑧ 인근에 부모 등 친척이 살고 있어서 ⑩ 기타()

IV 가구 특성별 주거 선호

17 귀댁의 주거안정 또는 주거수준 향상을 위해 필요하다고 생각하는 정책은 무엇입니까? 필요성이 큰 순서대로 두 가지를 골라 주십시오. — 1순위(), 2순위()

- | | | |
|-----------------------|---------------------|--------------|
| ① 장기 공공임대주택 공급 | ② 분양전환되는 공공임대주택 공급 | ③ 공공보양주택 공급 |
| ④ 장기전세주택(Shift주택) 공급 | ⑤ 장기저리의 주택구입자금 융자 | ⑥ 전월세 보증금 융자 |
| ⑦ 월임대료 보조 | ⑧ 주택개보수 서비스 지원 | ⑨ 준공공임대주택 공급 |
| ⑩ 긴급 주거지원 | ⑪ 장기·저리의 주택개보수 자금융자 | ⑫ 공공기숙사 공급 |
| ⑬ 민간의 셰어하우스 공급 활성화 지원 | ⑭ 필요 없음 | ⑮ 기타() |

18 (미성년 자녀가 있는 가구만 응답) 자녀양육과 관련하여 주택 및 주거환경에서 어떠한 점을 중요하게 생각하십니까? 중요한 순서대로 두 가지를 골라 주십시오. — 1순위(), 2순위()

- ① 주택의 넓이 및 구조 ② 저렴한 주택 확보 가능성 ③ 소음 차단, 안전 등 주택의 성능
④ 공원, 산책로, 운동시설 등의 접근성 ⑤ 주변 보행 시 안전 확보 가능성 ⑥ 양질의 교육시설
⑦ 편리한 통학(예: 가까운 거리 등) ⑧ 소아과 등 의료기관의 편리한 이용 ⑨ 이웃 주민들과의 관계
⑩ 기타()

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

- ① 안정적인 주거생활을 할 수 있어서(잦은 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 임대수익을 얻어 주택투자(주택연금, 월세주택 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	① 배우자 있음	
						② 배우자 없음	
						③ 미혼	
동거 자녀수	()명 (* 미성년 동거자녀수 - ()명)						

* 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	제1주제 “부동산시장 침체 이후 주택정책 흐름” • 버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개 – 하세가와 히로시 연구관 • 외환위기 이후 한국의 주택정책 – 이종권 선임연구위원(LH토지주택연구원) – 종합토론: 이용만 교수(한성대 부동산학과, 좌장) 김찬호 연구위원(주택산업연구원) 이상영 교수(명지대 부동산학과) 권혁진 과장(국토부 주택정책과)
16:20-18:00	제2주제 “인구사회구조변화에 따른 주택수요특성” • 버블경제기 이후 일본의 주택수요·공급 추이 – 나카가와 마사유키 교수 • 서울시 세대별 주택수요 특성과 정책적 함의 – 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 자원 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 LH공사가 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. 나가가와 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 시장에 커니즘에 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 자기취득을 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 없으

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 마니버블은 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.

Abstract

A Study on the Changing Housing Market and Policy Implications in Seoul

Won-Seok Nam · Eun-Cheol Park · Ja-Eun Lee · Sun-Hwa Lee

Housing prices in Seoul have been on a downtrend since 2011, but are now stabilizing after showing a small increase. However, for 34 consecutive months (since September 2012) rental prices have been on upward trend, adding to the financial difficulties of the rental residents. The current slowing housing market is attributed to the following factors: the stabilized housing inventory, shrinking trading profit on housing sales, low economic growth, and low interest rates. Seoul's current housing policies need to be reconstructed to better adjust to the changing market, instead of maintaining the policies that have been applied since the early 2000s.

This study is composed of five parts. The first covers the housing market trend analysis for the past 10 years, focusing on aspects such as demand, supply, price and transaction. In the second part, characteristics of monthly rent and Jeonse transactions are revealed through an analysis of actual housing transaction data. The third part uses surveys discover consumer demands, and how consumers react to those changes in the market.

As a result, the four policy implication are as follows: Based on the characteristics of housing transactions and the demands of different generations, a conclusion could be supporting residents living in rental housing.

Furthermore, findings from an analysis of the characteristics of demands of different generations and a comparison between the

housing policies of Tokyo and Seoul can be applied to the development of a generation-friendly housing policy, and housing inventory management for a low-rise residential area. The findings from the study of characteristics of housing transactions and market trends in Seoul suggest that close monitoring should be carried out.

As the current housing market is different from the past, new policies, based on continuous monitoring of the changing housing market should be developed.



Contents

01 Introduction

- 1_Research Background and Objective
- 2_Research Methodology

02 Housing Market Trends in Seoul

- 1_Resource and Analysis Method
- 2_Housing Sales Market
- 3_Rental Housing Market
- 4_Conclusion

03 Characteristics of Housing Transaction

- 1_Resource and Analysis Method
- 2_Housing Transactions
- 3_Rental Transactions
- 4_Monthly Rent with Security Deposit Transactions
- 5_Comparison of Transactions

04 Generational Characteristics of Housing Demands

- 1_Survey Background
- 2_Survey Introduction
- 3_Survey Results
- 4_Summary of Results

05 Changes of Policies in Tokyo after the Bubble Economy

1_Developments in the Housing Market

2_Characteristics of the Housing Market

06 Policy Suggestions

1_Main Direction

2_Supporting Residents Living in Private Rental Housing

3_Developments of Generation-friendly Housing Policies

4_Housing Inventory Management for Low-rise Residential Areas

5_Housing Market Monitoring



서울연 2014-PR-46

서울시 주택시장의
변화특성과 정책과제

발행인 _ 김수현

발행일 _ 2015년 9월 15일

발행처 _ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-097-5 93320 12,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.