

2020 서울주택종합계획

2011. 2

 서울특별시

목 차

제1장	주택종합계획의 개요	/1
	1. 계획의 성격과 목적	/3
	2. 계획의 비전과 목표	/6
제2장	주택현황 및 주민주거실태	/7
	1. 주택현황	/9
	2. 주민주거실태	/20
제3장	주택시장의 변화전망과 수요추정	/29
	1. 주택시장의 변화전망	/31
	2. 서울 및 수도권외의 장기 주택수요	/41
제4장	주택 공급잠재력 분석	/55
	1. 분석방법	/57
	2. 신규 개발가능지역	/58
	3. 기존 시가지 정비 대상지역	/61
	4. 주택 공급잠재력 종합	/68
제5장	주택정책의 방향과 목표	/71
	1. 기본방향	/73
	2. 주택정책의 목표와 과제	/75

제6장	생활권 분석	/99
	1. 생활권별 주요 지표	/101
	2. 생활권별 주택정책방향	/113
제7장	주택정책의 지표	/129
제8장	계획의 실현방안	/135
	1. 지방자치단체의 주택정책 역량 강화	/137
	2. 중앙정부, 지방자치단체 간 기능 및 역할분담	/139
	3. 주택정책 자원 확보	/141

제 1 장

주택종합계획의

개요

1. 계획의 성격과 목적

2008년 금융위기는 주택시장에 상당한 변화를 가져왔다. 가장 큰 변화는 주택가격의 안정과 전월세 가격의 앙등으로, 이는 시민들의 주거비 부담을 가중시키는 요인이 되고 있다. 이번에 수립되는 제2차 주택종합계획은 2020년을 목표로 이와 같은 주택시장의 여건변화를 반영하고 중장기적으로 필요한 주택비전을 제시하는 데 목적이 있다.

그동안 지속적인 주택공급에도 불구하고 소득계층 간 주거수준 격차는 확대되고 있다. 대규모 정비사업은 서민들의 저렴한 주거지인 단독·다가구주택을 아파트 단지로 탈바꿈시킴으로써 저렴주택 재고를 감소시키고 아파트로 주택유형을 획일화시키고 있다.

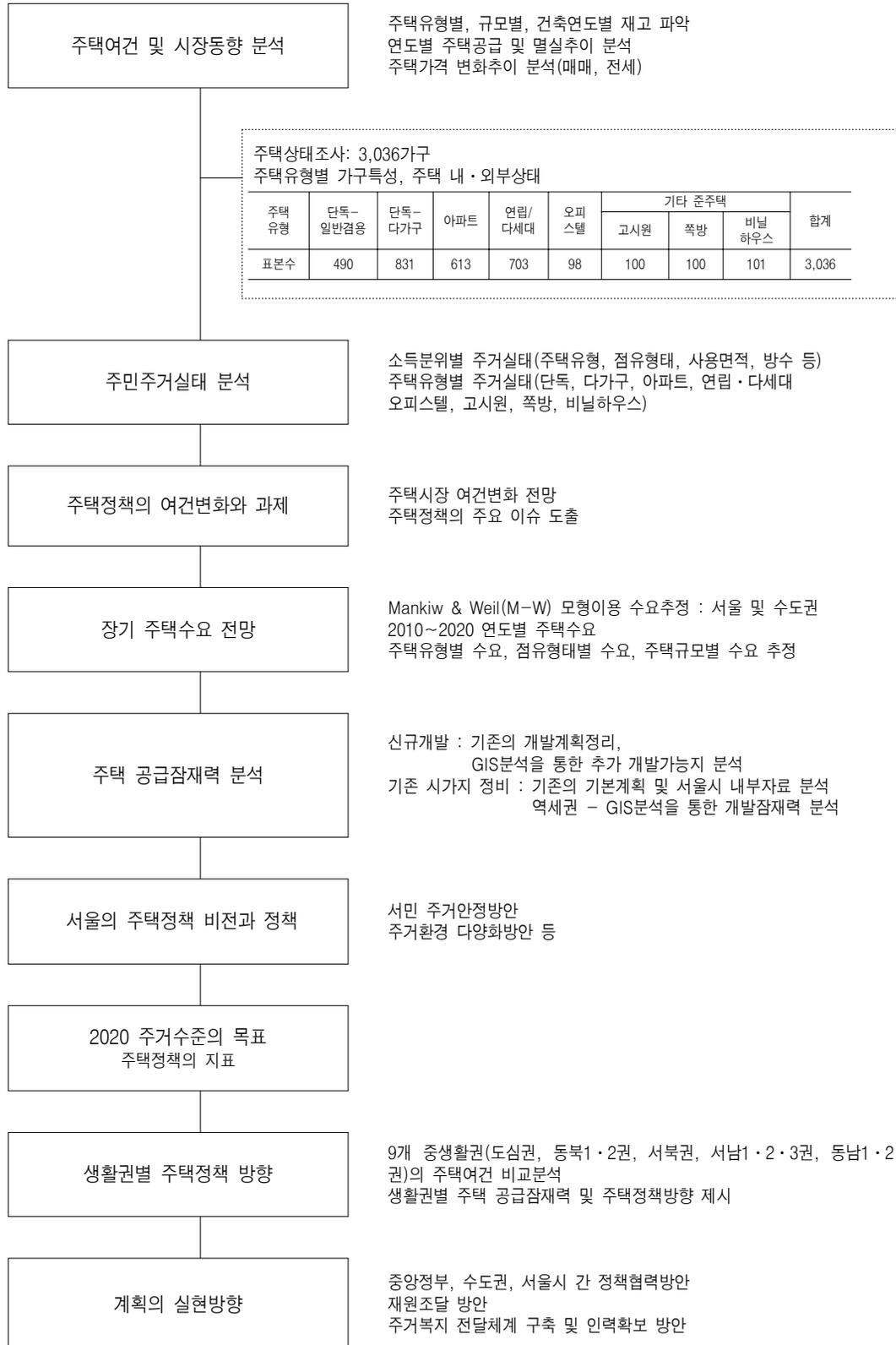
외환위기 이후 풍부한 유동성은 주택시장의 활황을 가져왔지만 2008년 금융위기는 주택시장의 침체를 가져와 정책환경은 정반대로 바뀌었다. 그러나 주택시장의 침체는 전세수요의 증가와 전세가격의 급등을 초래하였으며, 정비사업으로 인한 저렴주택의 감소로 인해 서민·저소득계층의 주거비 부담은 계속 증가 추세에 있다.

향후 서울시에서 주택공급은 기존 시가지 정비사업에 대한 의존도가 증가할 전망이다. 민선4기 이후 서울시는 장기전세주택(SHift) 공급을 적극적으로 추진하였지만 택지부족으로 인해 공급 증가는 매우 더디게 이루어지고 있다. 그 밖에 저소득층에 대한 임대료 보조, S-Habitat 집수리사업 등 주거복지사업을 꾸준히 확대해 왔으나 청년실업과 비정규직의 증가, 은퇴시기의 단축 등 고용시장의 불안으로 향후 주거복지에 대한 수요는 계속 증가할 전망이다.

또한 저출산·고령화로 인한 인구구조의 변화와 고용시장의 불안정은 향후 주택시장에 상당한 영향을 미칠 것으로 예상된다. 이번에 수립되는 제2차 『2020 서울주택종합계획』은 저성장 인구 감소시대, 그리고 국제화시대의 여건변화에 맞추어 주택시장의 변화를 전망하고 향후 주택정책의 비전과 시책을 개발하는 데 초점을 맞추었다.

계획의 주요 내용과 추진과정은 다음과 같다.

계획의 주요내용



계획의 성격

『2020 서울주택종합계획』은 「주택법」 제8조, 「주택법시행령」 제9조, 「서울특별시 주택조례」 제5조에 따라 2011년~2020년까지 서울시에서 수행할 주택정책의 기본 목표와 기본방향을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 『2020 서울주택종합 계획』에서는 2020년까지 향후 10년간 서울의 주택수요와 주택시장의 여건 변화를 전망하고, 서울시민의 주거안정 및 주거복지향상을 위하여 필요한 정책방향과 정책목표를 수립하였다.

『2020 서울주택종합계획』은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 『2020 서울도시기본계획』, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 『도시 및 주거환경기본계획』, 재정비촉진계획, SHift주택 추진계획 등 서울시의 다양한 계획에 나타난 주택정책 및 주택사업에 관한 내용을 종합하여 주택정책을 총괄하는 기능을 수행한다.

『2020 서울주택종합계획』은 서울시와 서울시의회, 그리고 주택정책에 관심이 있는 시민, 기업, 비정부단체 등 주택시장의 여러 주체들에게 향후 서울시의 정책방향을 제시하고, 각 주체들의 활동에 기본지침서로서 역할을 수행한다.

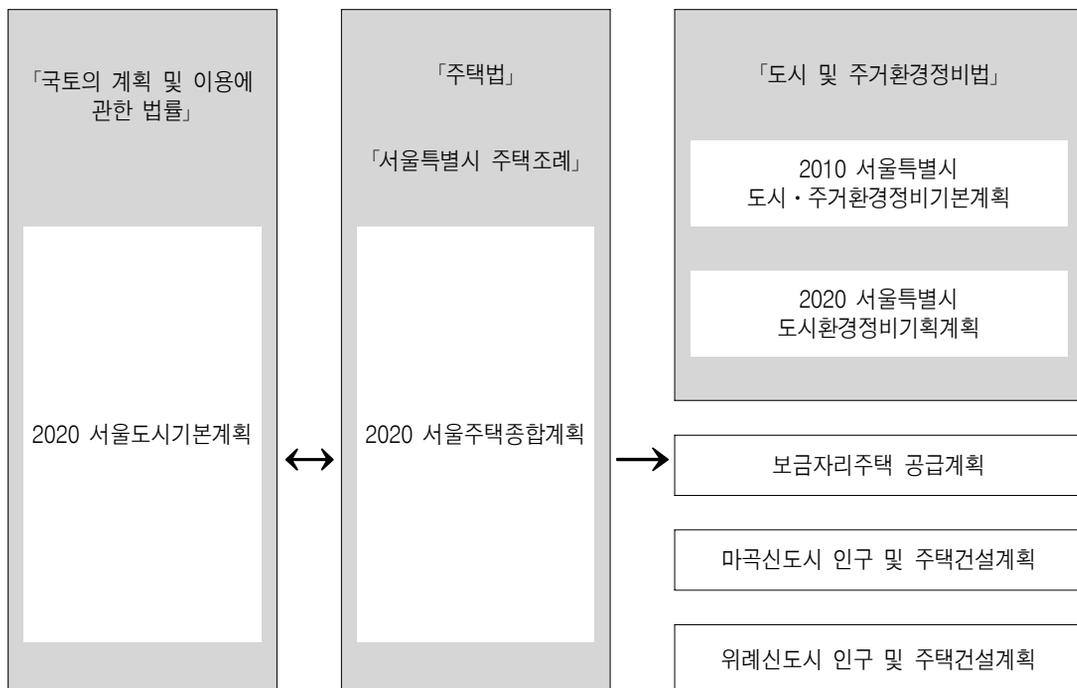


그림 1.1 서울주택종합계획의 위상

2. 계획의 비전과 목표

저출산·고령화의 진행으로 향후 10년간 주택시장은 전환점을 맞을 것으로 예상된다. 앞으로도 상당 기간 서울의 인구는 정체상태를 유지할 것이지만 1인가구의 증가로 인해 가구수 증가는 가속화할 것으로 예상된다.

인구구조의 변화는 향후 주택시장에 상당한 변화를 가져올 전망이다. 소형주택에 대한 수요가 증가하고 대형주택에 대한 수요는 감소하는 한편, 전원주택 또는 생태공동체 등 다양한 주거가치를 공유할 수 있는 주택에 대한 수요 다양화가 예상된다. 1인가구의 증가로 역세권주택에 대한 수요가 증가하고, 소득에 비해 높은 주택가격과 임대료 부담으로 아파트보다는 부담 가능한 주택에 대한 선호가 증가할 것으로 예상된다.

이에 따라 『2020 서울주택종합계획』에서는 소득수준에 비해 과도한 주거비 부담을 경감하고, 주거양극화에 대비하는 것을 향후 주택정책의 주요 의제로 설정하였다. 그리고 수요자 대응적 주거복지정책으로 저소득계층의 주거안정을 도모하기 위해 ‘적정한 주거, 활력 있는 삶’을 장기비전으로 제시하였다.

장기비전을 실현하기 위한 세부 정책목표로는 부담 가능한 주택 공급, 수요대응적 주거복지서비스 확대, 주택 및 거주환경의 다양화, 살기 좋은 주택커뮤니티 조성 등 4가지를 정하였다.

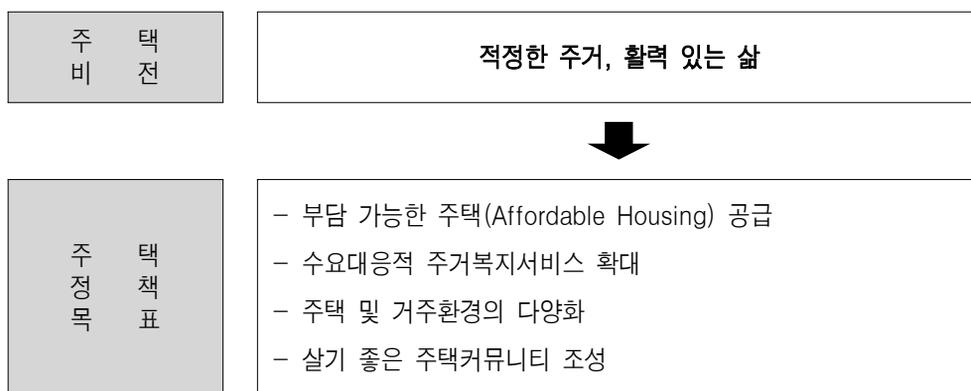


그림 1.2 서울주택종합계획의 비전과 목표

제 2 장

주택현황 및
주민주거실태

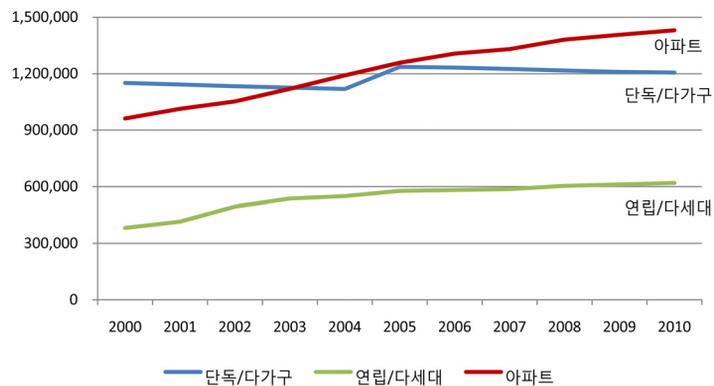
1. 주택현황

1) 주택재고

주택유형별 재고

2010년 현재 서울시의 주택재고는 3,286.4천호로, 아파트 43.5%, 다가구주택 30.0%, 다세대주택 14.5%이다. 아파트는 계속 증가하는 반면 단독·다가구주택은 감소 추세이다.

2000년~2005년에는 다가구주택, 아파트, 다세대주택이 큰 폭으로 증가하였지만, 2005년~2010년에는 아파트와 다세대주택만 증가하였다.



주 : 2000년~2004년의 다가구주택은 1주택당 4.8호로 계상함.
자료 : 서울특별시, 서울통계 홈페이지(stat.seoul.go.kr)

그림 2.1 주택유형별 재고 추이

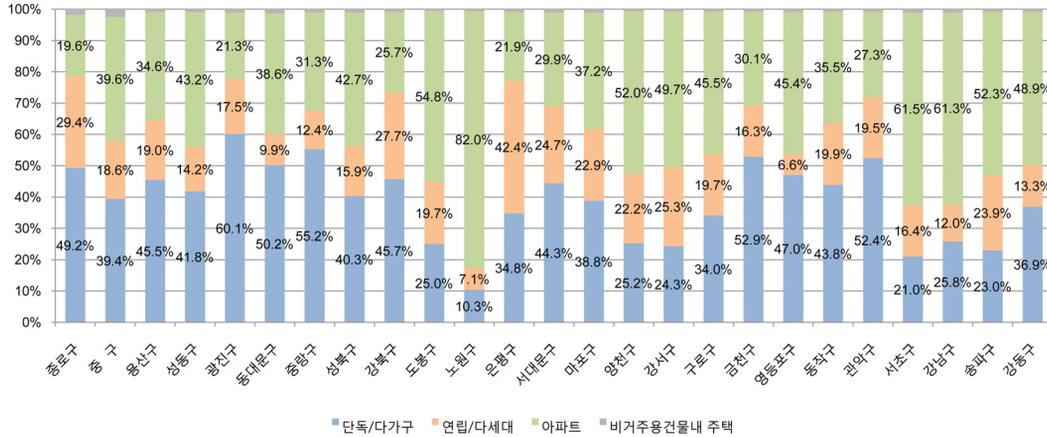
표 2.1 주택유형별 재고

(단위 : 호)

연도	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	계
2000년	611,414 (29.6%)	112,343 (5.4%)	961,868 (46.5%)	154,315 (7.5%)	228,113 (11.0%)	-	2,068,053 (100%)
2005년	248,880 (8.0%)	987,432 (31.8%)	1,258,658 (40.6%)	146,877 (4.7%)	430,502 (13.9%)	30,055 (1.0%)	3,102,404 (100%)
2010년	219,366 (6.7%)	986,973 (30.0%)	1,430,684 (43.5%)	143,002 (4.4%)	476,248 (14.5%)	30,106 (0.9%)	3,286,379 (100%)

주 : 1995년, 2000년은 기존산정방식에 따른 수치임.
자료 : 서울특별시, 서울통계 홈페이지(stat.seoul.go.kr); 서울시 주택본부 내부자료, 2010

단독·다가구주택은 광진구(60.1%), 중랑구(55.2%), 금천구(52.9%), 관악구(52.4%), 동대문구(50.2%) 등 도심 외곽지역에 주로 많이 위치하고 있다. 아파트는 노원구(82.0%), 서초구(61.5%), 강남구(61.3%), 도봉구(54.8%), 송파구(52.3%), 양천구(52.0%)에, 연립·다세대주택은 은평구(42.4%), 종로구(29.4%), 강북구(27.7%), 강서구(25.3%)에 많이 분포하고 있다.

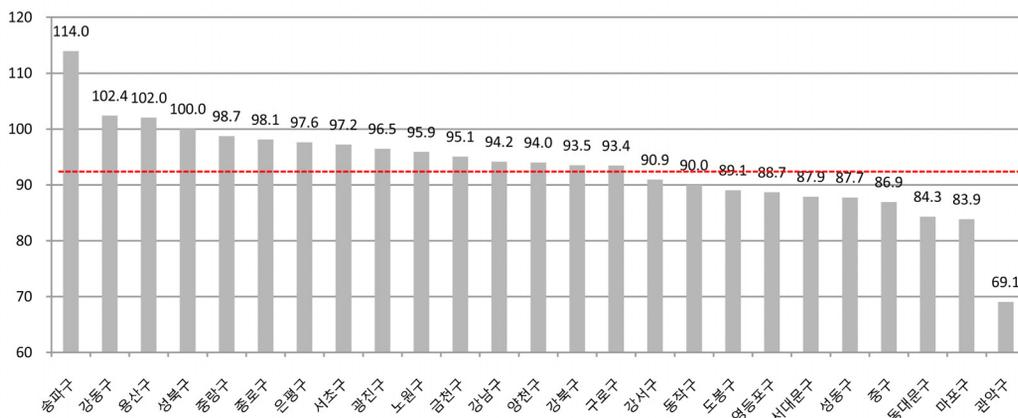


자료 : 서울시 주택본부 내부자료, 2010

그림 2.2 자치구별 주택유형별 재고(2010)

주택보급률

2010년 서울시의 주택보급률은 92.7%로, 송파구, 강동구, 용산구, 성북구의 경우 주택보급률이 100% 이상이다. 반면, 관악구, 마포구, 동대문구, 중구, 성동구, 서대문구, 영등포구, 도봉구 등은 90%에도 미치지 못하고 있다.



자료 : 서울시 주택본부 내부자료, 2010

그림 2.4 서울시 주택보급률(2010)

표 2.2 자치구별 주택보급률(2010)

(단위 : %)

구 분	주택보급률	구 분	주택보급률
서울시	92.7	서대문구	87.9
종로구	98.1	마포구	83.9
중구	86.9	양천구	94.0
용산구	102.0	강서구	90.9
성동구	87.7	구로구	93.4
광진구	96.5	금천구	95.1
동대문구	84.3	영등포구	88.7
중랑구	98.7	동작구	90.0
성북구	100.0	관악구	69.1
강북구	93.5	서초구	97.2
도봉구	89.1	강남구	94.2
노원구	95.9	송파구	114.0
은평구	97.6	강동구	102.4

자료 : 서울시 주택본부 내부자료, 2010

전반적인 주택공급 감소와 재정비사업으로 인한 멸실로 인해 2007년 이후 주택보급률은 답보 추세이다. 장기 수요전망에 따라 2020년까지 신규로 670천호의 주택이 공급되더라도 이 같은 추세가 지속된다면 2020년까지 주택보급률은 95.0% 정도에 불과할 전망이다. 그렇지만 현재 보급률 추계에 포함되지 않는 오피스텔, 고시원 등 준주택을 주택수에 포함한다면 실질적으로 서울의 주택보급률은 100% 이상일 것으로 추정된다.

또한 인구 천명당 주택수는 지속적으로 상승하여 2010년의 328.6호에서 2020년에는 369.1호 정도로 증가할 전망이다.

표 2.3 서울시 주택보급률 추이

(단위 : %)

1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
56.8	66.4	77.4	93.7	94.1	93.2	93.6	93.1	92.7	92.1	95.0

주 : 2009년까지는 서울통계 홈페이지 자료, 2010년은 서울시 주택본부 내부자료임.

자료 : 서울특별시, 서울통계 홈페이지(stat.seoul.go.kr); 서울시 주택본부 내부자료, 2010; 통계청, 『2010 인구주택총조사 잠정집계 결과』, 2010.12; 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래가구추계(2007)

표 2.4 서울시 인구 천명당 주택수

(단위 : 호)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
309.9	314.5	316.4	322.1	324.6	328.6	342.0	369.1

주 : 1) 외국의 인구 천명당 주택수의 경우, 아일랜드 400호, 미국 422호, 영국 403호, 일본 451호, 프랑스 513호임.

2) 인구수는 통계청의 장래인구추계에 2010년 인구주택총조사 잠정 집계 결과를 반영하여 보정함.

자료 : 서울특별시, 서울통계 홈페이지(stat.seoul.go.kr); 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래인구추계(2006); 통계청, 『2010 인구주택총조사 잠정 집계 결과』, 2010.12

주택경과연수

2005년을 기준으로 서울시 주택재고 가운데 20년 이상 경과한 주택은 34.7%이다. 매년 전체 주택재고의 1.3% 정도가 멸실되고 신규주택으로 대체되고 있어 앞으로 20년 이상 경과 주택수는 계속 감소할 예정이다.

20년 이상 경과 주택 중에는 아파트 47.3%, 단독·다가구주택 33.5%, 연립·다세대주택 17.2%로 아파트의 비중이 가장 크다. 따라서 앞으로 아파트 재건축과 단독·다가구주택의 재개발·재건축사업의 잠재적 규모를 예상해 볼 수 있다.

표 2.5 서울시 경과연수별 주택재고

(단위 : 호)

구 분	합 계	5년 ('05건축)	5~10년 ('00~'04건축)	10~15년 ('95~'99건축)	15~20년 ('90~'94건축)	20년 이상 ('85 이전)
합 계	2,242,149 (100%)	38,307 (1.7%)	545,471 (24.3%)	434,718 (19.4%)	445,837 (19.9%)	777,816 (34.7%)
단독/다가구	443,806 (100%)	1,905 (0.4%)	25,362 (5.7%)	52,192 (11.8%)	103,466 (23.3%)	260,881 (58.8%)
아파트	1,217,308 (100%)	31,133 (2.6%)	323,327 (26.6%)	292,469 (24.0%)	202,473 (16.6%)	367,906 (30.2%)
연립/다세대	552,203 (100%)	4,953 (0.9%)	193,562 (35.1%)	86,310 (15.6%)	133,308 (24.1%)	134,070 (24.3%)
비거주용 건물내주택	28,832 (100%)	316 (1.1%)	3,220 (11.2%)	3,747 (13.0%)	6,590 (22.9%)	14,959 (51.9%)

출처 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』

2) 점유형태

서울 거주가구의 주택점유형태는 2005년 현재 자가 44.6%, 전세 33.2%, (보증부)월

세·사글세 20.5%이다. 자가와 (보증부)월세·사글세는 꾸준히 증가하는 반면, 전세는 감소 추세에 있다.

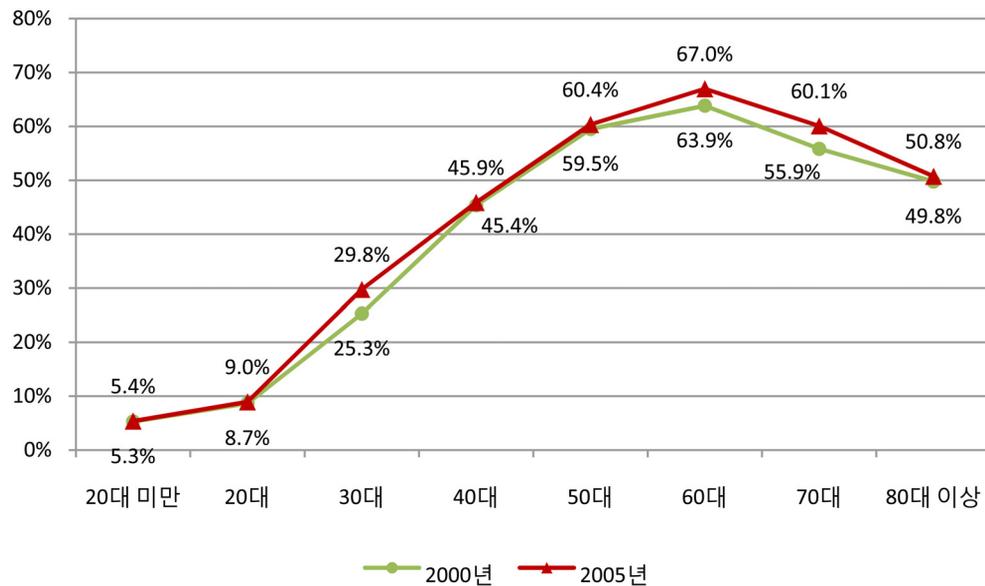
표 2.6 주택점유형태

(단위 : 호)

연 도	합 계	자 가	전 세	(보증부)월세 /사글세	무 상
1995년	2,965,794 (100%)	1,178,893 (39.7%)	1,300,169 (43.8%)	444,722 (15.0%)	42,010 (1.4%)
2000년	3,085,929 (100%)	1,263,357 (40.9%)	1,271,330 (41.2%)	502,623 (16.3%)	48,619 (1.6%)
2005년	3,309,890 (100%)	1,475,848 (44.6%)	1,100,175 (33.2%)	679,980 (20.5%)	53,887 (1.6%)

자료 : 통계청, 『인구주택총조사』, 각년도

50대, 60대, 70대의 자가점유율은 각각 60.4%, 67.0%, 60.1%로 60% 이상인 반면, 30대와 40대의 자가점유율은 각각 29.8%, 45.9%로 낮다. 2000년~2005년 동안 30대, 60대, 70대의 자가점유율이 상당히 증가하였는데, 고령화의 진행으로 앞으로 노년층의 자가점유율은 계속 증가할 전망이다.

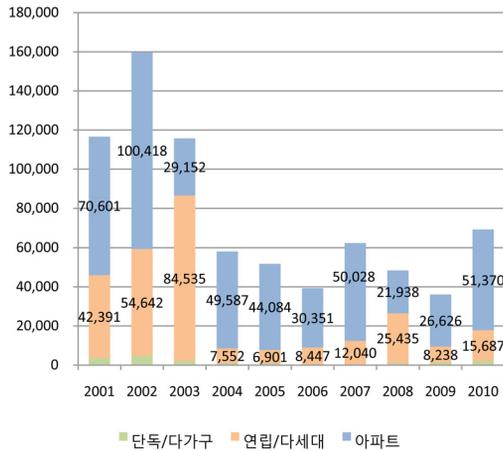


자료 : 통계청, 『인구주택총조사』, 각년도

그림 2.5 연령별 자가점유율

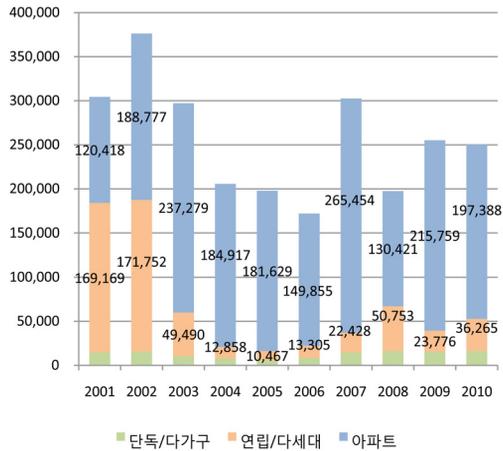
3) 주택공급

2005년 이후 서울시의 주택공급량은 매년 5만호 정도를 유지하고 있다. 2001년~2003년에는 다세대주택 건설붐으로 연간 115.8천호~159.8천호까지 공급이 큰 폭으로 증가하였지만, 2003년 「주차장법」 개정 이후 대폭 감소하였다. 이는 다세대주택이 거의 공급되지 않고 아파트 위주의 공급에 따른 것이다. 또한 다가구·다세대주택이 함께 공급되지 않는 한 서울에서 5만호 이상의 주택공급이 어렵다는 사실을 보여준다.



출처 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

그림 2.6 서울시 주택건설실적



출처 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

그림 2.7 수도권 주택건설실적

표 2.7 서울 및 수도권 주택건설실적

(단위 : 천호)

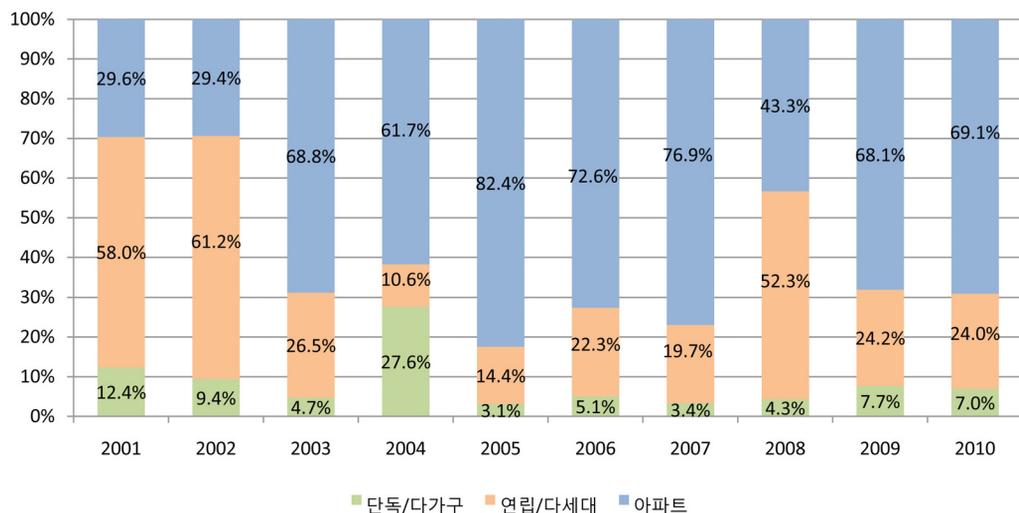
구 분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
서울	단독/다가구	3.6	4.7	2.1	1.0	0.8	0.9	0.8	1.0	1.2	2.1
	연립/다세대	73.6	103.2	30.1	7.6	6.9	8.4	12.0	25.4	8.2	15.7
	아파트	39.4	51.8	83.6	49.6	44.1	30.4	50.0	21.9	26.6	51.4
	계	116.6	159.8	115.8	58.1	51.8	39.7	62.8	48.4	36.1	69.2
수도권	단독/다가구	14.8	15.7	10.5	7.9	5.8	8.9	14.7	16.4	15.6	16.6
	연립/다세대	169.2	171.8	49.5	12.9	10.5	13.3	22.4	50.8	23.8	36.3
	아파트	120.4	188.8	237.3	184.9	181.6	149.9	265.5	130.4	215.8	197.4
	계	304.4	376.2	297.3	205.7	197.9	172.1	302.6	197.6	255.2	250.2

자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

유형별 주택공급

2001년~2010년 동안 서울시에서 공급된 주택은 단독·다가구주택 9.3%, 연립·다세대주택 37.0%, 아파트 53.7%로 아파트가 50% 이상을 차지하고 있다.

연립·다세대주택은 2001년~2002년간 50% 이상 공급되었지만, 2002년 10월 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 주차장 설치기준이 가구당 0.7대에서 1.0대로 강화되면서 2004년부터 공급이 현저하게 감소하였다. 2008년부터 준사업 승인제의 도입으로 단지형 연립·다세대주택이 다시 증가하는 현상이 나타나고 있다.



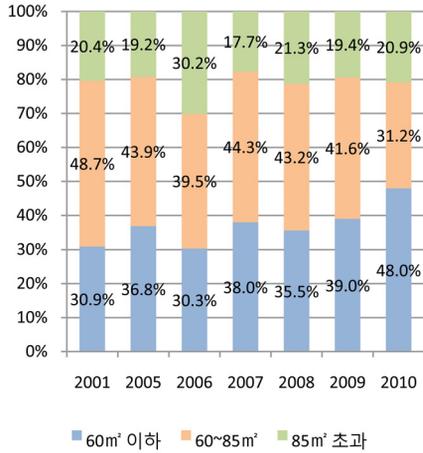
주 : 다가구주택은 세대수 기준
출처 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

그림 2.8 서울시 유형별 주택건설

규모별 주택건설

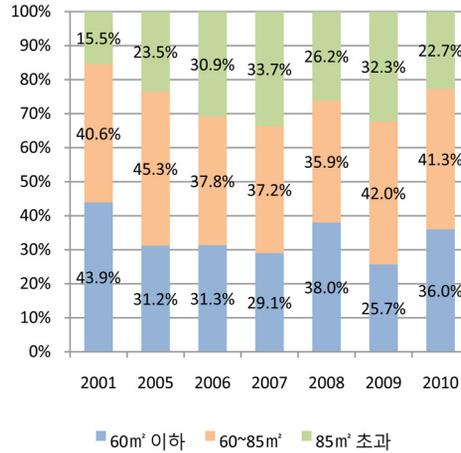
주택규모별 공급량은 2001년~2010년 동안 소형(60㎡ 이하) 33.8%, 중형(60㎡~85㎡) 44.2%, 대형(85㎡ 초과) 22.0%로 중형주택의 공급이 많이 이루어졌다. 소형주택의 공급이 30% 이상인 것은 아파트보다는 단독·다가구, 연립·다세대주택에서 소형주택의 공급이 많았기 때문이다.

수도권의 경우에도 마찬가지로 중형주택이 많이 공급되었지만, 서울에 비해 대형주택의 비율이 많은 것으로 나타났다.



출처 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

그림 2.9 서울시 규모별 주택건설



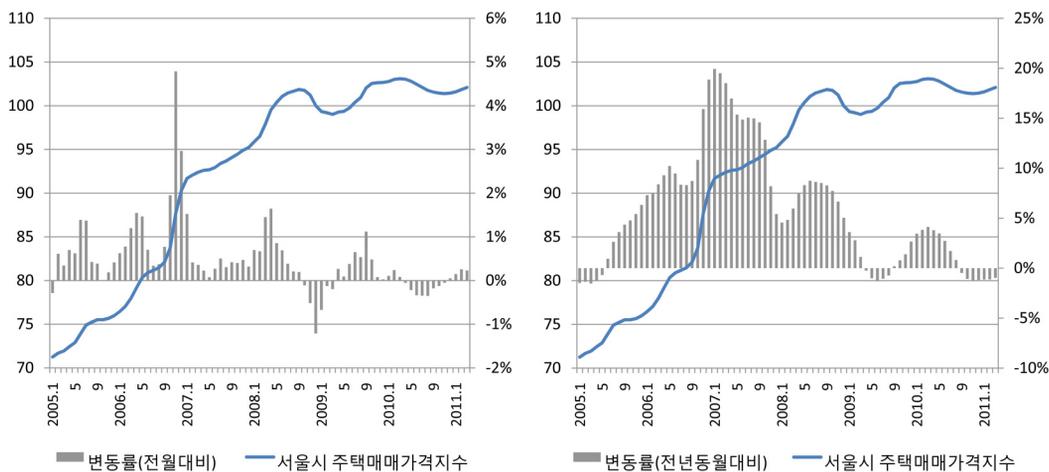
출처 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

그림 2.10 수도권 규모별 주택건설

4) 주택가격

주택매매가격

주택매매가격은 2008년 금융위기 이후 거의 정체상태에 있다. 전년 대비 소비자 물가 상승률이 2008년 4.7%, 2009년 2.8%인 점을 감안하면 실질적으로는 하락한 것으로 볼 수 있다.



자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열, 2011.3

그림 2.11 주택매매가격지수

전년 동월 대비 주택가격은 아파트와 대형주택의 하락폭이 가장 크고, 단독·다가구주택과 소형주택의 하락폭이 가장 작은 것으로 나타났다.

표 2.8 주택매매가격지수

구 분		2007	2008	2009	2010				2011		전월 대비 (%)	전년 동월 대비 (%)
		12월	12월	12월	3월	6월	9월	12월	2월	3월		
지역별	서울	95.2	100.0	102.7	103.1	102.5	101.6	101.4	101.9	102.1	0.23	-0.97
	수도권	95.3	100.0	101.2	101.5	100.7	99.6	99.5	99.9	100.2	0.28	-1.26
유형별 (서울)	아파트	96.9	100.0	102.6	102.9	101.8	100.5	100.3	100.8	100.9	0.15	-1.93
	단독	94.2	100.0	103.0	103.5	103.6	103.3	103.5	103.8	104.3	0.42	0.78
	연립	92.4	100.0	102.5	103.2	103.1	102.4	102.3	102.6	102.9	0.25	-0.27
규모별 (서울)	대형	99.5	100.0	101.6	101.9	100.8	99.6	99.3	99.5	99.6	0.07	-2.29
	중형	96.4	100.0	102.2	102.5	101.8	100.7	100.6	101.0	101.1	0.16	-1.36
	소형	92.0	100.0	103.6	104.2	103.7	103.0	103.0	103.5	103.8	0.32	-0.34

주 : 전월 대비 및 전년 동월 대비는 2011년 3월 기준
자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열, 2011.3

소득 대비 주택가격

2008년 현재 서울의 소득 대비 주택가격의 비율(PIR)은 9.7이다. 소득 1·2분위의 경우에는 25.9배, 3·4분위는 14.2배로 저소득층의 경우 실제로 주택구입이 거의 불가능한 실정이다. 소득 5분위 이상 중·고소득층의 PIR도 8.3배~9.3배로 매우 높는데, 이는 국내 및 해외 주요 도시와 비교해서도 매우 높다.

표 2.9 소득분위별 PIR

(단위 : 배)

구 분	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	서울시
PIR	25.9	14.2	9.3	8.3	8.3	9.7

주 : 중위값 기준임.
자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

표 2.10 해외 주요 도시의 PIR 비교

(단위 : 배)

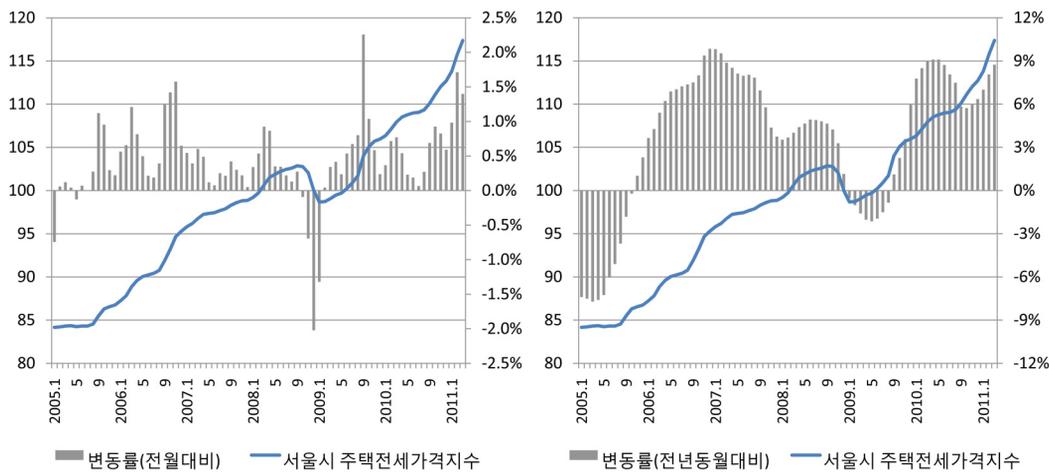
구 분	서울	부산	토론토	도쿄	런던	뉴욕	LA
PIR	9.7	3.4	4.8	5.8	6.9	7.0	7.2

주 : 서울은 국토해양부·국토연구원, "2008 주거실태조사(서울)" 원자료 분석 결과. 그 밖의 도시는 국회입법조사처, 『지표로 본 오늘의 한국 2010』 참고

주택전세가격

주택전세가격은 2006년 이후 계속 상승세를 유지하고 있다. 국제금융위기 이후 잠시 하락하였으나, 2009년 2월부터 현재까지 계속 상승세를 나타내고 있다. 주택유형별로는 아파트가 가장 많이 상승하였으며, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택으로 상승세가 확대되고 있다. 주택규모별로는 중·소형주택이 가장 많이 상승하였다.

2010년 이후 전년 동월 대비 기준 전세가격이 매월 5% 이상으로 매우 높은 것은 전세주택이 (보증부)월세로 전환됨으로써 매물이 부족하기 때문이다.



자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열, 2011.3

그림 2.12 주택전세가격지수

표 2.11 주택전세가격지수

구 분		2007	2008	2009	2010				2011		전월 대비 (%)	전년 동월 대비 (%)
		12월	12월	12월	3월	6월	9월	12월	2월	3월		
지역별	서울	98.9	100.0	106.0	107.9	109.0	110.1	112.7	115.8	117.4	1.40	8.74
	수도권	98.3	100.0	104.2	105.7	106.9	108.1	110.8	113.7	115.7	1.77	9.39
유형별 (서울)	아파트	101.8	100.0	108.1	110.5	111.6	112.6	116.1	119.9	112.0	1.79	10.40
	단독	95.7	100.0	102.8	103.7	104.4	105.4	106.8	108.5	109.3	0.75	5.44
	연립	95.3	100.0	103.8	105.6	107.0	108.3	110.0	112.5	113.6	0.98	7.52
규모별 (서울)	대형	101.6	100.0	105.8	108.1	108.5	109.3	111.8	114.9	116.3	1.25	7.62
	중형	100.0	100.0	107.7	110.0	111.2	112.2	115.3	118.9	120.9	1.67	9.87
	소형	96.4	100.0	105.8	107.5	108.8	110.2	112.7	115.5	116.8	1.19	8.64

주 : 전월 대비 및 전년 동월 대비는 2011년 3월 기준
 자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열, 2011.3

소득 대비 임대료

2008년 현재 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 26% 정도이다. 소득 1·2분위의 RIR은 41.9%로 특히 저소득층의 주거비부담이 매우 과중하다. 소득 5·6분위 이상 중·고소득층도 22.0%~27.4%로 적정 RIR 수준인 20%를 상회하고 있다. 통상적으로 RIR 25%를 적정수준으로 간주하지만 노후보장 준비가 미흡한 한국의 현실을 감안한다면 20% 정도가 적정한 수준으로 판단된다.

소득 대비 임대료 비율이 높은 것은 전세금 부담이 높기 때문이지만, 앞으로 월세 방식의 확대로 주민들이 체감하는 임대료 부담은 더욱 증가할 것으로 보인다.

표 2.12 소득분위별 RIR

(단위 : %)

구 분	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	서울시
RIR	41.9	25.1	22.9	22.0	27.4	26.1

주 : 중위값 기준임.

자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

아파트 매매가격 대비 전세가격의 비율

2011년 3월 현재 서울의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 46.4%로, 전국에서 가장 낮다. 이는 서울의 주택가격이 매우 높기 때문으로 매매가격 대비 전세가격 비율은 주택가격 상승기에는 감소하지만, 주택가격 하락기에는 증가하는 경향을 보인다.

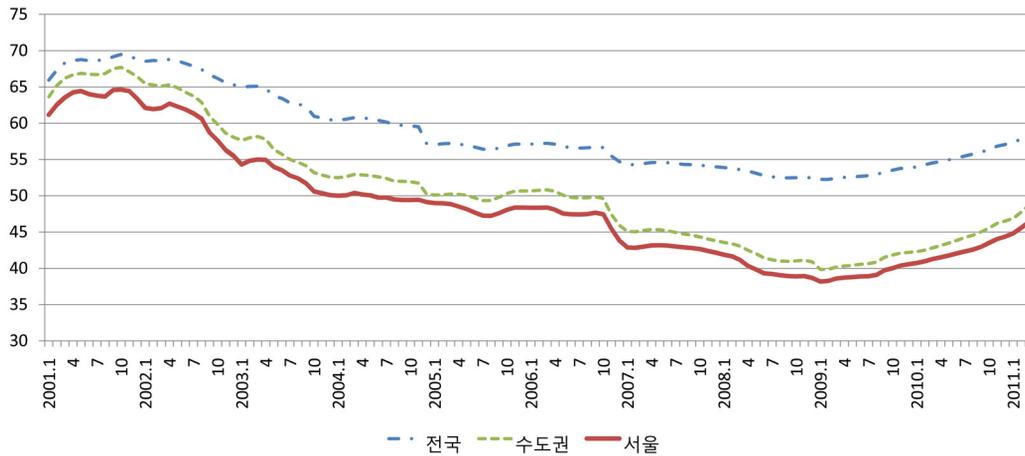
서울의 매매가격 대비 전세가격 비율은 2006년 3월 이후 계속 하락하였으나, 2009년 1월 이후 부터는 계속 상승세를 나타내고 있다. 최근 전세의 월세 전환이 증가하고 전세주택 부족난이 심화되고 있어 전세가격의 상승세는 계속될 전망이다. 앞으로 이러한 추세가 지속될 경우 향후 매매가 대비 전세가격 비율은 50% 이상으로 증가할 것으로 예상된다.

표 2.13 매매가격 대비 전세가격 비율(2011.3)

(단위 : 만원, %)

서울	수도권	부산	대구	인천	광주	대전	울산
46.4	48.7	68.2	70.1	48.5	74.4	70.6	72.0

자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열, 2011.3



자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열, 2011.3

그림 2.13 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율(단위 : %)

2. 주민주거실태

1) 소득수준별 거주환경

소득분위별 주택유형

소득분위별로 거주하고 있는 주택유형의 차이가 뚜렷하다 1·2분위의 경우 단독·다가구주택 거주가구가 많고 3·4분위 및 5·6분위는 연립·다세대주택과 단독·다가구주택, 7·8분위 이상은 아파트 거주가구가 많다.

표 2.14 주택유형별 가구소득분위

(단위 : %)

구분	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위
아파트	9.6	13.3	19.7	35.1	22.3
단독/다가구	30.5	24.8	23.3	16.6	4.7
연립/다세대	20.9	28.6	25.1	19.8	5.6
오피스텔	18.6	28.9	16.5	24.7	11.3
고시원	88.5	8.3	1.0	2.1	-
쪽방	99.0	1.0	-	-	-
비닐하우스	82.2	11.9	5.9	-	-

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

점유형태

아파트의 경우 소득이 높을수록 자가가 증가하는 반면, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택은 소득과 자가의 연관성이 불분명하다. 전세의 경우 소득이 높은 가구는 아파트에 많이 거주하지만, 소득이 낮은 가구는 주로 단독·다가구주택, 연립·다세대주택에 거주하고 있다. 반면, 월세는 주로 소득 3분위 이하 저소득가구에서 많이 나타났다.

표 2.15 점유형태별 가구소득분위

		(단위 : %)									
		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
자 가	아파트	7.4	2.2	7.4	5.4	11.1	7.6	14.0	21.9	13.1	9.9
	단독/다가구	21.5	7.9	14.9	6.6	16.7	5.0	7.9	11.3	4.5	3.8
	연립/다세대	14.3	4.2	17.2	9.8	20.4	6.6	11.6	9.5	4.5	1.9
전 세	아파트	2.5	2.5	6.8	7.5	13.7	8.1	15.5	21.1	11.2	11.2
	단독/다가구	15.0	8.5	13.5	12.3	20.3	9.1	9.7	9.3	2.1	0.2
	연립/다세대	13.5	6.5	18.4	11.8	19.6	6.5	11.0	7.8	3.7	1.2
월 세 / 사 글 세	아파트	21.4	14.3	7.1	7.1	21.4	3.6	7.1	7.1	3.6	7.1
	단독/다가구	32.6	15.6	22.8	10.3	10.7	3.6	2.2	2.2	-	-
	연립/다세대	29.4	15.7	19.6	9.8	9.8	-	9.8	3.9	2.0	-

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

거주면적 및 방수

가구소득이 증가할수록 가구당 거주면적은 증가하는 것으로 나타났다. 가구당 평균 거주면적은 아파트 77.5㎡, 단독·다가구주택 71.7㎡, 연립·다세대주택 61.9㎡로 아파트가 가장 넓다.

1인당 거주면적은 단독·다가구주택 26.8㎡, 아파트 24.1㎡, 연립·다세대주택 21.1㎡로 단독·다가구주택 거주가구의 면적이 가장 넓다. 소득 1분위의 거주면적이

가장 큰 것은 가구원수가 적기 때문이다.

가구의 소득수준이 높아질수록 사용하는 방수도 증가한다. 아파트, 단독·다가구 주택, 연립·다세대주택의 가구당 방수는 2.7개~2.9개로 비슷하지만, 8분위 이상부터는 3개 이상으로 나타났다. 방당 가구원수는 2분위 이상은 1.2명~1.3명으로 소득수준에 따른 차이가 거의 없지만 1분위는 1인가구가 많아 1명 이하로 나타났다.

가구당 가구원수는 가구의 소득수준이 높아질수록 증가하는 경향을 보이고 있다. 아파트, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택은 가구당 가구원수가 각각 3.5명, 3.0명, 3.3명으로 아파트의 가구원수가 가장 많은 것으로 나타났다.

표 2.16 주택유형별 주거면적, 방수, 가구원수

(단위 : m², 개, 명)

구 분		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위	평균
가구당 주거면적 (m ²)	아파트	60.2	56.6	72.5	66.7	72.1	69.3	80.7	82.1	84.6	95.2	77.5
	단독/다가구	61.2	58.9	69.0	67.4	75.3	70.0	79.0	89.1	100.2	111.0	71.7
	연립/다세대	53.6	54.3	60.9	57.6	63.3	59.6	70.8	70.7	65.9	83.8	61.9
1인당 주거면적 (m ²)	아파트	34.5	26.2	28.4	22.0	21.7	20.9	23.1	22.5	23.0	26.0	24.1
	단독/다가구	33.8	25.3	27.5	24.1	24.5	20.0	24.2	24.6	26.8	29.0	26.8
	연립/다세대	27.3	20.7	21.0	18.9	19.0	18.2	21.7	20.1	18.7	22.6	21.1
가구당 방수 (개)	아파트	2.3	2.4	2.7	2.5	2.8	2.6	2.9	3.0	3.1	3.4	2.9
	단독/다가구	2.4	2.4	2.4	2.4	2.7	2.7	2.8	3.0	2.9	3.1	2.6
	연립/다세대	2.5	2.5	2.7	2.6	2.8	2.7	2.9	2.9	2.7	3.0	2.7
방당 가구원수 (명)	아파트	0.9	1.1	1.2	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.3	1.2	1.3
	단독/다가구	0.9	1.2	1.3	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.4	1.3	1.2
	연립/다세대	0.9	1.3	1.2	1.4	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4	1.4	1.2
가구당 가구원수 (명)	아파트	1.9	2.4	2.9	3.3	3.5	3.5	3.7	3.8	3.9	3.9	3.5
	단독/다가구	2.0	2.6	2.9	3.2	3.4	3.6	3.6	3.8	3.9	3.9	3.0
	연립/다세대	2.2	3.0	3.3	3.3	3.6	3.4	3.6	3.7	3.7	4.1	3.3

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

2) 주택유형별 주거실태

점유형태

자가율은 아파트와 연립·다세대주택이 각각 68.4%, 55.5%로 가장 높다. 쪽방, 고시원, 오피스텔 등 소형주택은 월세가 가장 많은데, 고시원에서 기타가 26.0%인 것은 일세 형태가 많기 때문이다.

표 2.17 주택유형별 점유형태

(단위 : %)

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
자 가	68.4	55.5	44.2	18.4	1.0	-	95.0
전 세	26.9	36.1	36.9	32.7	-	-	3.0
월 세	4.6	7.7	17.6	48.0	73.0	98.0	1.0
기타(일세포함)	0.2	0.7	1.3	1.0	26.0	2.0	1.0

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택실태조사

주택규모

아파트는 60㎡~85㎡, 85㎡ 초과 주택이 각각 41.8%, 35.1%로 중대형주택이 많은 반면, 연립·다세대주택은 60㎡ 이하 60㎡~85㎡가 각각 47.9%, 40.6%로 중소형주택이 많다. 단독·다가구주택의 경우 60㎡ 이하 소형주택이 45.3%이지만, 60㎡~85㎡ 28.8%, 85㎡ 초과 주택이 25.9%나 되는 것은 단독주택의 면적이 넓기 때문이다.

평균 사용면적은 아파트가 77.8㎡로 가장 넓고, 단독·다가구주택, 연립·다세대주택 순이다.

표 2.18 주택유형별 주택규모

(단위 : %, ㎡)

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
60㎡ 이하	23.2	47.9	45.3	80.6	100.0	100.0	84.0
60㎡~85㎡	41.8	40.6	28.8	6.1	-	-	13.0
85㎡ 초과	35.1	11.5	25.9	13.3	-	-	3.0
평균 사용면적(㎡)	77.8	62.1	71.9	47.6	6.3	5.8	39.4

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택실태조사

임대료

전세가격은 아파트가 평균 16,903만원으로 가장 높고, 연립·다세대주택, 오피스텔, 단독·다가구주택 순으로 나타났다.

월세는 오피스텔이 59.4만원으로 가장 높고, 아파트, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택 순으로 평균 30만원대의 월세를 부담하는 것으로 나타났다. 반면에 고시원, 쪽방, 비닐하우스의 월세는 20만원~25만원 수준이다.

표 2.19 주택유형별 임대료 수준

(단위 : 만원)

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
전세 평균	16,903	9,123	7,030	8,869	-	-	817
보증금 평균	3,047	1,995	1,436	1,093	67	233	100
월세 평균	39.7	36.7	33.8	59.4	25.8	21.8	20.0

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

화장실

공동 화장실은 고시원과 쪽방에서 90% 이상인데, 쪽방의 경우 재래식 화장실도 25%나 되는 것으로 나타났다. 비닐하우스는 40% 정도가 화장실을 공동 사용하며, 재래식 화장실이 15.8%나 되는 것으로 나타났다.

표 2.20 주택유형별 화장실 환경

(단위 : %)

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
화장실 공동사용	-	0.3	3.3	-	90.0	96.0	40.6
재래식	-	-	0.7	-	-	25.5	15.8

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

차량소유 및 주차

차량을 소유하고 있는 가구는 아파트가 83.4%로 가장 많고, 연립·다세대주택은 63.0%, 단독·다가구주택은 50%로 나타났다. 이 중 지정된 주차공간이 없어 주차의 공간에 주차하는 가구는 단독·다가구주택 27.2%, 연립·다세대주택 10.9%로 단독·다가구주택의 주차문제가 가장 심각한 것으로 나타났다.

표 2.21 주택유형별 차량소유 및 주차환경

(단위 : %)

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
차량소유	83.4	63.0	50.5	51.0	3.0	1.0	22.8
주차 외 공간 주차	-	10.9	27.2	1.0	-	-	-

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

주택결함

아파트의 경우 내부발코니의 문제가 가장 많고, 욕실(화장실), 거실의 순으로 결함이 많은 것으로 나타났다. 반면, 연립·다세대주택 및 단독·다가구주택의 경우에는 방과 욕실(화장실), 거실에 문제가 많고, 고시원 및 쪽방의 경우에는 창호/창틀, 문/문틀, 벽체에 문제가 많은 것으로 나타났다.

표 2.22 주택유형별 주택결함

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
1순위	내부발코니	방	방	욕실(화장실)	창호/창틀	창호/창틀	바닥
2순위	욕실(화장실)	욕실(화장실)	욕실(화장실)	방	문/문틀	문/문틀	벽체
3순위	거실	거실	거실	거실	벽체	벽체	천장

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

해충 문제

전반적으로 20% 이상의 가구에서 바퀴벌레나 해충의 문제가 나타났다. 특히 단독·다가구주택에서는 바퀴벌레 및 개미 문제가 각각 49.8%, 37.5%로 문제가 상당히 심각하며, 쪽방, 비닐하우스의 경우에는 해충뿐만 아니라 쥐도 많아 주거환경이 매우 열악한 것으로 나타났다.

표 2.23 주택유형별 해충문제

(단위 : %)

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
쥐	0.2	1.1	12.1	-	-	45.0	95.0
바퀴벌레	19.2	19.2	49.8	12.2	32.0	91.0	99.0
개미	21.4	21.4	37.5	9.2	3.0	59.0	80.2

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

재해 예방

재해에 대비한 자동화재감지설비는 연립·다세대주택 및 단독·다가구주택에서 각각 12.7%, 7.0%로 설치 비율이 매우 낮다. 화재진압장비 역시 연립·다세대주택 및 단독·다가구주택은 20% 정도만 설치되어 있다. 단독·다가구주택의 경우 소방차 진입이 불가능하거나 문제가 있는 경우도 24.7%나 된다. 전반적으로 아파트를 제외하고는 단독·다가구주택이나 연립·다세대주택은 재해에 매우 취약한 것으로 나타났다.

쪽방 및 비닐하우스의 경우에는 소방차 진입의 불가능한 경우가 각각 86.7%, 47.0%로 화재 발생 시 대처하기가 어려운 실정이다.

표 2.24 주택유형별 재해대비 수준

(단위 : %)

구 분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스	
자동화재감지설비	79.4	12.7	7.0	88.8	68.0	86.0	77.2	
화재진압장비	73.2	21.1	21.9	74.5	84.0	96.0	76.2	
도난경보장치	24.2	3.4	3.7	28.9	-	-	-	
소방차 진입	가능	-	-	75.3	-	84.8	13.3	53.0
	방해받음	-	-	10.5	-	10.1	-	-
	불가	-	-	14.2	-	5.14	86.7	47.0

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

가구의 사회경제적 특성

주택유형별로 거주가구의 사회경제적 차이가 뚜렷하다. 가구주 연령은 아파트 및 연립·다세대주택의 경우 40대가 가장 많고, 단독·다가구주택은 60대 이상, 오피스텔과 고시원은 20대가 가장 많은 것으로 나타났다.

가구주의 직업은 아파트는 사무직, 연립·다세대주택 및 단독·다가구주택은 자영업, 고시원은 학생, 쪽방 및 비닐하우스는 무직이 가장 많다. 가구주의 학력은 아파트, 오피스텔, 고시원은 대학 이상, 연립·다세대주택 및 단독·다가구주택은 고교졸업이 많은 것으로 나타났다. 반면, 쪽방과 비닐하우스는 초교졸업 이하가 가장 많았다.

3인 이상 가구는 아파트, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택 등 일반주택에 많

은 반면, 오피스텔, 고시원 및 쪽방에는 1인가구가 많이 거주하고 있다.

표 2.25 주택유형별 가구주 특성

구 분		아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	고시원	쪽방	비닐하우스
나이	1순위	40대	40대	60대이상	20대	20대	60대 이상	60대 이상
	2순위	30대	50대	40대	30대	30대	50대	50대
직업	1순위	사무직	자영업	자영업	사무직	학생	무직	무직
	2순위	자영업	사무직	무직	자영업	무직	건설일용직	자영업
	3순위	무직	무직	사무직	학생	건설일용직	식당일	건설일용직
학력	1순위	대학이상	고교졸업	고교졸업	대학이상	대학이상	초교졸이하	초교졸이하
	2순위	고교졸업	대학이상	대학이상	고교졸업	고교졸업	중교졸업	고교졸업
가구원수	1인	2.9%	6.3%	10.6%	71.4%	99.0%	90.0%	29.7%
	2인	14.7%	19.9%	25.7%	18.4%	-	7.0%	27.7%
	3인이상	82.4%	73.8%	63.7%	10.2%	1.0%	3.0%	42.6%
가구소득(평균)		435만원	286만원	270만원	343만원	113만원	50만원	113만원

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

제 3 장

주 택 시 장 의
변 화 전 망 과
수 요 추 정

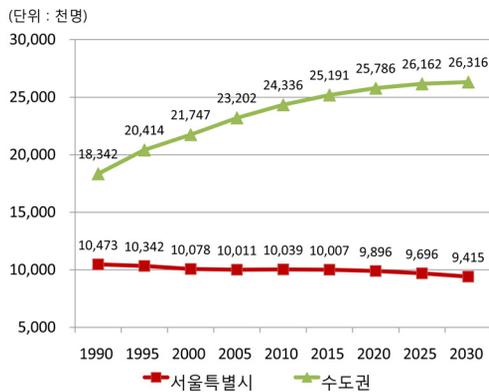
1. 주택시장의 변화전망

1) 인구 및 가구구조의 변화

인구수 감소, 가구수 증가

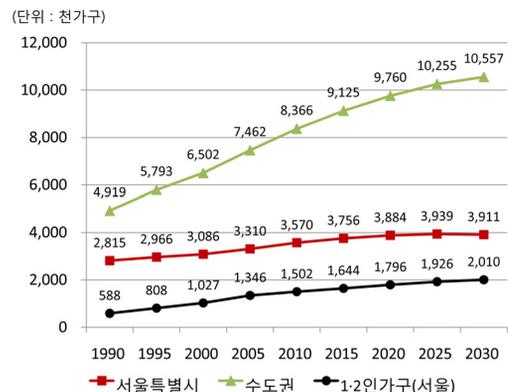
서울의 인구는 1990년 이후 지속적으로 감소추세이지만 가구수는 2030년까지 계속 증가할 전망이다. 반면, 수도권의 인구와 가구수는 2030년까지 계속 큰 폭으로 증가할 것으로 예상된다. 1·2인가구는 지속적으로 증가하는 것으로 나타났다.

35세~54세 인구는 서울의 경우 2010년 이후 감소하나 수도권에서는 2020년까지 계속 증가할 전망이다. 35세~54세 인구는 주된 주택수요계층이라는 점에서 향후 주택수요는 서울보다 수도권에서 더 많이 증가할 것으로 예상된다.



자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr)

그림 3.1 서울시 인구수 추이



자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr)

그림 3.2 서울시 가구수 추이

표 3.1 인구변화 추세

		(단위 : 천명, %)							
구 분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
서울	10,473	10,342	10,078	10,011	10,039	10,007	9,896	9,696	9,415
수도권	18,342	20,414	21,747	23,202	24,336	25,191	25,786	26,162	26,316
서울 증가율	-	-1.3%	-2.6%	-0.7%	0.3%	-0.3%	-1.1%	-2.0%	-2.9%
수도권 증가율	-	11.3%	6.5%	6.7%	4.9%	3.5%	2.4%	1.5%	0.6%

자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래인구추계(2006)

표 3.2 연령별 인구분포

(단위 : 천명)

구 분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	
서울	35세 미만	7,014 (67.0%)	6,405 (61.9%)	5,734 (56.9%)	5,189 (51.8%)	4,650 (46.3%)	4,146 (41.4%)	3,641 (36.8%)	3,331 (34.4%)	2,978 (31.6%)
	35~54세	2,575 (24.6%)	2,833 (27.4%)	2,991 (29.7%)	3,179 (31.8%)	3,363 (33.5%)	3,353 (33.5%)	3,347 (33.8%)	3,125 (32.2%)	2,860 (30.4%)
	55세 이상	885 (8.4%)	1,105 (10.7%)	1,353 (13.4%)	1,643 (16.4%)	2,026 (20.2%)	2,508 (25.1%)	2,907 (29.4%)	3,240 (33.4%)	3,577 (38.0%)
	계	10,473 (100%)	10,342 (100%)	10,078 (100%)	10,011 (100%)	10,039 (100%)	10,007 (100%)	9,896 (100%)	9,696 (100%)	9,415 (100%)
수도권	35세 미만	12,496 (68.1%)	12,862 (63.0%)	12,521 (57.6%)	12,138 (52.3%)	11,405 (46.9%)	10,681 (42.4%)	9,855 (38.2%)	9,345 (35.7%)	8,586 (32.6%)
	35~54세	4,185 (22.8%)	5,355 (26.2%)	6,457 (29.7%)	7,558 (32.6%)	8,464 (34.8%)	8,639 (34.3%)	8,611 (33.4%)	8,163 (31.2%)	7,783 (29.6%)
	55세 이상	1,661 (9.1%)	2,196 (10.8%)	2,770 (12.7%)	3,506 (15.1%)	4,67 (18.4%)	5,871 (23.3%)	7,321 (28.4%)	8,654 (33.1%)	9,946 (37.8%)
	계	18,342 (100%)	20,414 (100%)	21,747 (100%)	23,202 (100%)	24,336 (100%)	25,191 (100%)	25,786 (100%)	26,162 (100%)	26,316 (100%)

자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래인구추계(2006)

1·2인가구 증가

인구감소에도 불구하고 가구수는 지속적으로 증가할 전망이다. 아울러 가구당 가구원수는 2010년 2.8인에서 2020년 2.5인으로 계속 감소할 예정이다.

전체 가구 대비 1인가구는 2010년 20.8%, 2020년 22.4%, 2030년 24.9%로 지속적으로 증가할 전망이다. 1·2인가구는 전체가구 대비 2010년 42.1%, 2020년 46.2%, 2030년 51.4%로 전체가구의 거의 절반 이상을 차지하는 것으로 나타났다.

표 3.3 서울시 1·2인가구 추이

(단위 : 명, 천가구, %)

구 분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
평균가구원수	3.68	3.37	3.12	2.88	2.75	2.60	2.49	2.41	2.35
1인가구	257 (9.1%)	382 (12.9%)	502 (16.3%)	676 (20.4%)	744 (20.8%)	805 (21.4%)	872 (22.4%)	928 (23.5%)	972 (24.9%)
1·2인 가구	588 (20.9%)	808 (27.3%)	1,027 (33.3%)	1,346 (40.7%)	1,502 (42.1%)	1,644 (43.8%)	1,796 (46.2%)	1,926 (48.9%)	2,010 (51.4%)

주 : 1990년~2005년은 각년도 인구주택총조사 자료, 2010년~2030년은 장래인구추계 및 장래가구추계 자료를 이용함.
 자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr)

1인가구는 34세 이하가 45.7%, 34세~55세 30.7%, 55세 이상 23.6%로 34세 이하가 가장 많지만 거의 모든 연령층에 고루 분포하고 있다.

표 3.4 서울시 1인가구의 연령별 분포(2005)

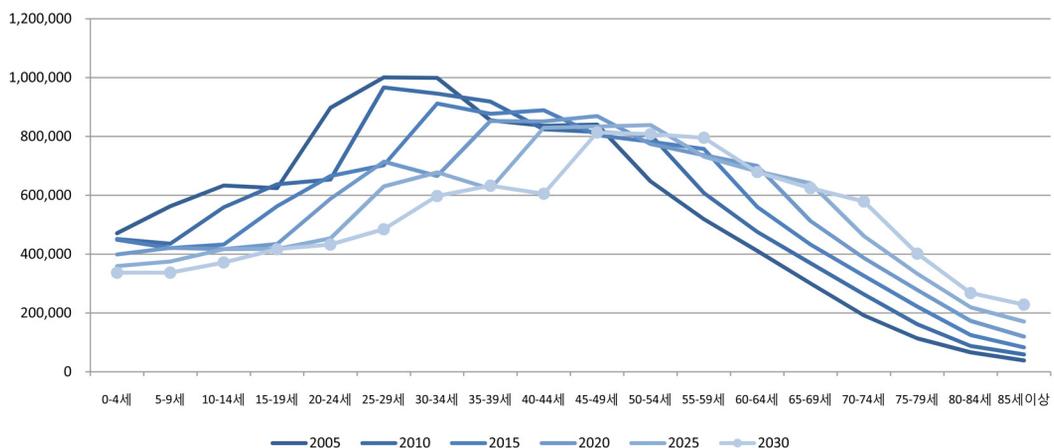
							(단위 : 명, %)
구 분	34세 이하	35~44세 이하	45~54세 이하	55~64세 이하	65~74세 이하	75세 이상	계
1인가구	308,710 (45.7%)	122,712 (18.2%)	84,685 (12.5%)	64,777 (9.6%)	60,851 (9.0%)	34,004 (5.0%)	675,739 (100.0%)

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』

고령인구 증가

65세 이상 고령인구는 2005년 7.1%, 2010년 9.4%, 2020년 14.9%, 2030년 22.3%로 2020년에는 고령사회, 2030년에는 초고령사회가 될 것으로 예상된다. 노인가구는 2007년 현재 43.8%가 혼자 또는 노인부부 거주가구이며, 70.5%가 현주택에 계속 거주하기를 희망하고 있다(국토해양부, 2007년 주거실태조사 노인가구 부문).

65세 이상 노인 중 75세 이상 후기 노인인구 비율은 2010년 32.8%에서 2020년 38.8%로 계속 증가할 예정이다. 75세 이상의 후기 노인 인구의 증가에 따라 향후 고령자 주거서비스에 대한 수요는 계속 증가할 것으로 예상된다.



자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래인구추계(2006)

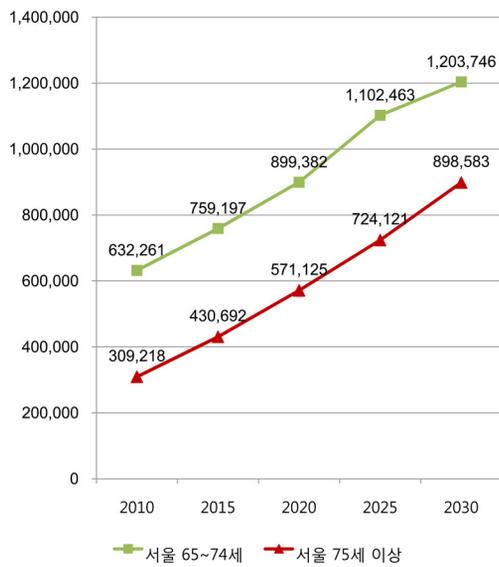
그림 3.3 연령별 인구구조 변화 추이

표 3.5 후기 노인인구 추이

(단위 : 명,%)

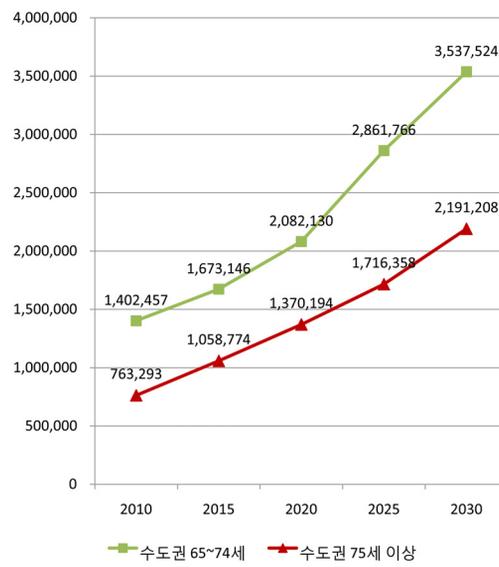
구 분		2010	2015	2020	2025	2030
서울	65~75세	632,261 (67.2%)	759,197 (63.8%)	899,382 (61.2%)	1,102,463 (60.4%)	1,203,746 (57.3%)
	75세 이상	309,218 (32.8%)	430,692 (36.2%)	571,125 (38.8%)	724,121 (39.6%)	898,583 (42.7%)
	계	941,479 (100%)	1,189,889 (100%)	1,470,507 (100%)	1,826,584 (100%)	2,102,329 (100%)
수도권	65~75세	1,402,457 (64.8%)	1,673,146 (61.2%)	2,082,130 (60.3%)	2,861,766 (62.5%)	3,537,524 (61.8%)
	75세 이상	763,293 (35.2%)	1,058,774 (38.8%)	1,370,194 (39.7%)	1,716,358 (37.5%)	2,191,208 (38.2%)
	계	2,165,750 (100%)	2,731,920 (100%)	3,452,324 (100%)	4,578,124 (100%)	5,728,732 (100%)

자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래인구추계(2006)



자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr)

그림 3.4 서울시 고령인구 추이



자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr)

그림 3.5 수도권 고령인구 추이

외국인 인구

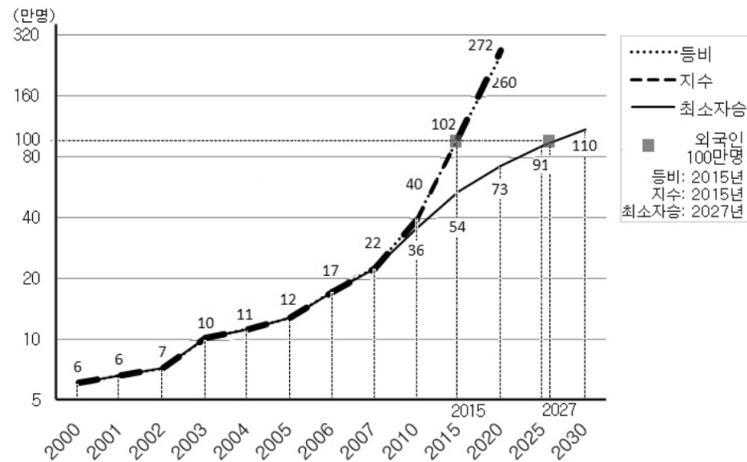
2000년 이후 서울의 외국인 인구는 거의 4배 이상 증가하였다. 서울의 외국인 인구는 2015년~2027년에 100만명을 초과할 것으로 예상되며, 서울시 전체 인구의 10%를 차지할 전망이다.

국적별로는 중국인 75.6%, 미국인 4.2%, 대만 3.3%, 일본 2.8%, 베트남 2.3%로 중국인이 가장 많다(출입국·외국인정책본부, 2011). 또한 중국인 중에는 조선족이 상당수여서 저가 소형주택에 대한 수요가 예상된다.

표 3.6 서울시 외국인 등록인구

(단위 : 명)										
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
61,920	97,908	73,228	102,882	114,685	129,660	175,036	229,072	255,207	255,749	262,902

자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 시군구별 외국인등록인구



자료 : 홍석기, “외국인 100만 세대를 위한 서울시의 다문화 사회전략”, 『SDI 정책리포트』, 2008

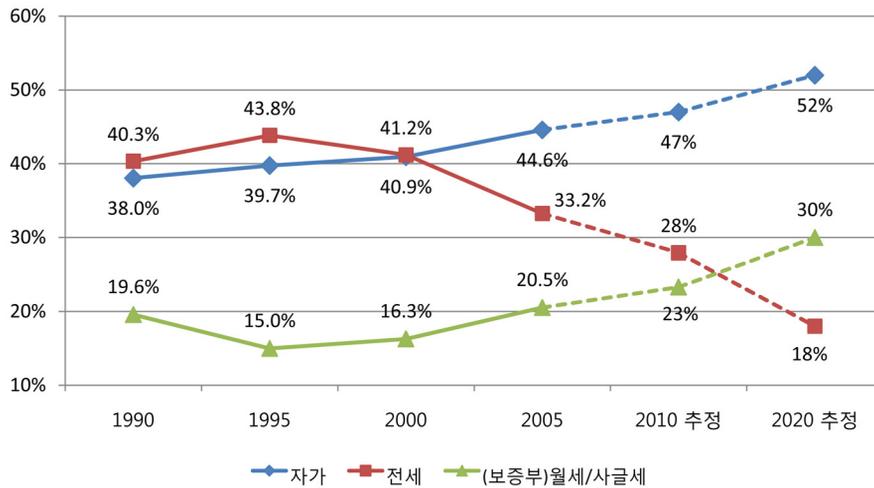
그림 3.6 서울시 외국인 인구 전망

인구감소와 인구구조의 변화로 향후 10년간 서울의 주택시장은 투자수요에서 거주수요로 수요구조의 변화가 예상된다. 이는 그동안 지방의 주택시장에서 나타났던 현상들 즉, 미분양, 공가, 주택가격 안정, 전세가와 매매가의 격차 축소 등이 서울에서도 나타나게 될 것임을 의미한다.

2) 주택점유형태의 변화

임대차 형태의 변화 : 전세 감소, 월세 증가

서울시 전체가구 중 임차가구의 비율은 감소추세에 있으나 여전히 전체가구의 50% 이상을 차지하고 있다. 전세가구의 비율은 2000년 41.2%에서 2005년 33.2%로 꾸준히 감소하는 반면, 보증부월세를 포함한 월세는 2000년 16.3%에서 2005년 20.5%로 계속 증가하고 있다.



자료 : 통계청, 『인구주택총조사』, 각년도

그림 3.7 주택점유형태의 변화

소득수준별로는 소득이 높을수록 자가와 전세가 증가하고 소득이 낮을수록 월세·사글세가 증가하는 경향을 보인다. 그러나 금융위기 이후 주택가격 안정과 저금리의 지속으로 전세주택이 월세주택으로 전환되는 사례가 증가하고 있다. 향후 임대차시장은 전세가 감소하는 대신 월세가 증가함으로써 자가와 월세로 양분될 것으로 예상된다.

앞으로 월세 중심으로 임대차시장의 구조가 재편될 경우, 자가가구와 임차가구 간 주거수준의 격차가 증가하고 주거수준의 양극화도 심화될 전망이다.

표 3.7 소득분위별 점유형태

(단위 : 가구, %)

구 분	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	서울시
자가	295 (34.0%)	353 (34.3%)	509 (37.5%)	484 (48.0%)	488 (64.4%)	2,246 (42.9%)
전세	233 (26.8%)	405 (39.3%)	658 (48.4%)	453 (44.9%)	229 (30.2%)	2,029 (38.7%)
월세 /사글세	320 (36.9%)	249 (24.2%)	160 (11.8%)	56 (5.6%)	27 (3.6%)	837 (16.0%)
기타	20 (2.3%)	23 (2.2%)	32 (2.4%)	15 (1.5%)	14 (1.8%)	127 (2.4%)
전체	868 (100%)	1,030 (100.0%)	1,359 (100%)	1,008 (100%)	758 (100%)	5,239 (100%)

주 : 서울시 전체의 주택점유형태는 가구소득 결측치를 포함한 수치임.
 자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

3) 주택시장의 변화

아파트에 대한 선호와 부담능력 간의 미스매치

아파트 거주는 소득이 증가함에 따라 증가하는 경향이 있다, 전반적으로 주민이 선호하는 주택은 아파트이지만 소득 7·8분위 이상부터 아파트 거주가 많은 것은 아파트가격이 비싸기 때문이다. 그렇지만 2005년~2010년간 공급된 신규주택 중에서 아파트는 69.2%나 되어 부담능력이 있는 가구수에 비해 공급이 많은 실정이다.

표 3.8 소득분위별 아파트 거주가구 비율

(단위 : %)

구 분	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	전체
아파트 거주 가구 비율	29.4	24.4	35.7	48.3	72.7	40.3

자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

표 3.9 서울시 신규주택 중 아파트 비율

(단위 : %)

2005	2006	2007	2008	2009	2010
82.4	72.6	76.9	44.3	68.1	69.1

주 : 신규주택 전체 중 다가구주택은 세대수 기준으로 계상함.
 자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

소득분위별 주택규모의 차이도 뚜렷하다. 60㎡ 이하의 소형주택에 거주하는 가구는 6분위 이하 계층의 50% 이상, 전체가구의 48.8%나 되는 반면, 60㎡ 이하 소형

주택 공급은 2005년~2009년간 35.8%에 불과하다. 반대로 60㎡~85㎡ 주택의 경우에는 26.3%가 거주하지만 공급은 42.4%로 공급규모에 있어서도 부담능력과 괴리가 심각하다.

앞으로 높은 주택가격과 부담능력 간의 간극을 축소하기 위해서는 소형주택의 공급이 확대할 필요가 있다. 다가구·다세대주택이 도시형 생활주택으로 전환되는 사례가 증가하고, 대규모 정비사업 대신 소규모 블록단위 정비사업이 시행될 경우, 타운하우스 등 새로운 주택유형의 증가가 예상된다. 또한 1·2인가구의 증가로 역세권을 중심으로 교통이 편리한 지역에 위치한 주택에 대한 선호가 증가할 전망이다.

아울러 월세 중심으로 임대차시장의 구조가 개편되고 1·2인가구와 고령가구의 증가로 원룸 등 도시형 생활주택과 고시원 등 준주택이 이들 가구의 주거지로 기능을 하게 될 전망이다.

표 3.10 주택규모별 거주 및 공급 현황

(단위 : %)

구 분	거 주 현 황						공급 2005~2009
	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	전체	
60㎡ 이하	77.3	64.8	50.0	32.3	11.7	48.8	35.8
60~85㎡	14.8	23.6	30.8	35.3	26.9	26.3	42.4
85㎡ 초과	7.9	11.7	19.2	32.5	61.3	24.8	20.9
평균면적	47.2㎡	54.3㎡	64.7㎡	75.3㎡	96.4㎡	66.4㎡	-

자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울); 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적

정비사업의 속도 조절

향후 서울시에서 주택공급은 기존 시가지 정비사업에 대한 의존도가 높아질 전망이다. 2008년 금융위기 이후 주택시장의 침체로 정비사업이 지연되었지만 2011년부터는 사업이 본격화될 것으로 전망된다. 정비사업으로 인한 멸실은 매년 3만호~5만호 정도로 2014년까지는 멸실에 비해 공급이 부족하겠지만 2015년부터는 공급이 멸실을 초과할 것으로 예상된다.

표 3.11 정비사업의 멸실 규모

(단위 : 호)

구 분	2011년	2012년	2013년	2014년 이후
뉴타운	13,638	16,570	21,350	36,900
재개발	11,273	9,349	15,990	40,689
재건축	6,640	22,214	19,378	73,484
계	31,551	48,133	56,718	151,073

주 : 서울시 정비사업 추진현황을 참고하여 추계

2005년 현재 서울시 주택재고 중 20년 이상 경과된 주택은 34.7%로 전반적인 주택의 노후도는 양호한 상태이다. 단독주택의 58.8%가 20년 이상인 것은 2000년 이후 멸실에 비해 공급이 매우 적었기 때문이다.

수익성이 높은 저밀도 사업이 완료됨에 따라 향후 정비사업은 전반적인 속도조절이 예상된다. 노후주택 재정비사업 중에서는 단독주택 재개발과 아파트 재건축사업이 가장 활성화될 것으로 예상되지만, 리모델링의 경우 막대한 비용 부담으로 인해 활성화를 기대하기 어렵다. 향후 주택시장의 안정이 지속될 경우 재건축의 50% 이상에 달하는 비용과 시간이 소요되는 현재의 리모델링 방식은 모든 비용을 줄이는 방식으로 변화가 불가피하다.

표 3.12 주택유형별 경과연수

(단위 : 호)

구 분	5년	5년~10년	10년~15년	15년~20년	20년 이상	계
단독주택	1,905 (0.4%)	25,362 (5.7%)	52,192 (11.8%)	103,466 (23.3%)	260,881 (58.8%)	443,806 (100%)
아파트	31,133 (2.6%)	323,327 (26.6%)	292,469 (24.0%)	202,473 (16.6%)	367,906 (30.2%)	1,217,308 (100%)
연립/다세대	4,953 (0.9%)	193,562 (35.1%)	86,310 (15.6%)	133,308 (24.1%)	134,070 (24.3%)	552,203 (100%)
비거주용 건물내주택	316 (1.1%)	3,220 (11.2%)	3,747 (13.0%)	6,590 (22.9%)	14,959 (51.9%)	28,832 (100%)
계	38,307 (1.7%)	545,471 (24.3%)	434,718 (19.4%)	445,837 (19.9%)	777,816 (34.7%)	2,242,149 (100%)

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』

광역 교통 인프라 확충에 따른 서울과 수도권 시장의 통합

서울의 높은 주택가격과 전세가격은 중산 서민계층의 탈서울을 촉진하고 있다. 반면 서울 외곽의 보금자리주택지구와 수도권 신도시에서는 지속적으로 주택공급이 이루어지고 있어 서울과 수도권 주택시장은 보완적 관계로 통합되고 있다.

앞으로 서울 근교 그린벨트에서의 주택공급과 2기 신도시의 건설에 따라 주거의 광역화가 본격화될 전망이다. 서울의 인구밀도가 세계에서 가장 높은 점을 감안하면 주거의 광역화는 서울의 주택가격을 안정시키고, 거주환경의 질을 높이는 데 긍정적인 역할이 기대된다.

표 3.13 서울 및 경기도 인구밀도

(단위 : 명/km)

구 분	1990	1995	2000	2005
서울	17,532	16,889	16,342	16,221
경기도	571	756	886	1,028

자료 : 통계청, 『인구주택총조사』, 각년도

참고 : 인구밀도 국제비교

(단위 : 명/km)

상하이	베이징	도쿄	뉴욕	런던	홍콩
7,174	7,400	14,254	10,452	4,863	6,343

자료 : 위키피디아, 2007~2009

2. 서울 및 수도권의 장기 주택수요

1) 장기 주택수요 예측방법

수요 측정 모형

장기 주택수요 예측은 Mankiw-Weil의 인구 및 연령별 인구에 기초한 인구학적 방법에 소득 및 주거비용을 반영한 수정모형을 이용하였다. Mankiw-Weil 기본모형의 경우 주택수요에 큰 영향을 미치는 소득 및 주거비용을 고려하지 않고 있어 과소추정의 가능성이 매우 높다. 따라서 소득, 주거비용을 반영한 Mankiw & Weil 수정모형을 이용하여 장기 주택수요를 추정하였다.

$$\text{주택수요} = f(\text{인구요인}) + f(\text{주거비용요인}) + f(\text{소득요인})$$

주택수요의 단위는 주거면적(m²)이다. 장기 예측을 통해 추가적 수요면적 또는 추가적 수요호수를 산정하기 위해 주거면적을 주택수요의 단위로 사용하였다.

장기 주택수요 추정에는 국토해양부·국토연구원의 “2008 주거실태조사(수도권)” 원자료를 이용하였다. “2008 주거실태조사(수도권)”는 개별 가구의 주거면적, 연령별 가구원수, 소득 및 주거비용 등을 활용할 수 있어 가구별 주택수요 결정요인을 추정하는 데 유용하다. 이와 함께 통계청의 연령대별 인구 및 가구변화 추계 자료와 소득 및 주거비용 자료를 이용하여 2020년까지의 주택수요를 연면적 및 호수로 추정하였다.

인구 및 가구변화 전망

서울 및 수도권의 인구 및 가구변화는 통계청의 추계인구 및 추계가구를 이용하였다. 서울의 인구수는 향후 지속적으로 감소할 것이며, 인구구조의 고령화현상이 심화될 것으로 예상된다. 이에 비해 서울을 포함한 수도권은 고령화현상에도 불구하고 인구가 다소 증가할 것으로 전망된다. 서울과 수도권 모두 가구분화에 의한 가구수 증가가 예상되며, 1인가구와 부부가구의 증가율이 매우 높을 것으로 예상된다.

표 3.14 연령별 인구구조 변화

(단위 : 명)

구 분	서 울			수도권		
	2010년	2015년	2020년	2010년	2015년	2020년
전 체	10,038,916	10,006,971	9,895,548	24,336,199	25,191,245	25,786,378
10세 미만	887,120	870,151	820,810	2,430,185	2,328,877	2,245,193
10~19세	1,197,171	995,702	851,859	3,214,829	2,798,615	2,401,017
20~29세	1,620,588	1,368,159	1,302,527	3,616,578	3,420,697	3,470,395
30~39세	1,863,761	1,789,125	1,517,936	4,431,764	4,269,156	3,859,394
40~49세	1,639,293	1,693,529	1,720,641	4,268,427	4,411,248	4,370,663
50~59세	1,413,382	1,539,729	1,511,225	3,217,049	3,963,821	4,173,211
60~69세	845,066	993,433	1,212,423	1,783,676	2,210,203	3,022,575
70세 이상	572,535	757,143	958,127	1,373,691	1,788,628	2,243,930

자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래인구추계(2006)

표 3.15 가구구조 변화

(단위 : 가구)

구 분	서 울			수도권		
	2010년	2015년	2020년	2010년	2015년	2020년
전 체	3,570,190	3,756,352	3,884,190	8,365,959	9,124,961	9,759,515
부 부	424,077	481,685	546,809	1,042,629	1,223,722	1,431,836
1세대 기타	109,635	107,032	108,044	199,120	203,279	213,232
부부+자녀	1,532,772	1,570,622	1,550,481	3,749,231	3,988,662	4,090,731
한부모+자녀	346,403	364,717	371,559	757,152	826,185	870,723
부부+부모	23,486	27,344	30,899	63,419	76,322	88,910
2세대 기타	124,314	128,745	133,121	309,204	338,336	368,104
3세대 이상	223,150	230,117	232,399	576,296	617,157	645,367
1인가구	743,749	805,458	871,968	1,570,365	1,753,708	1,953,814
비친족가구	42,604	40,632	38,910	98,543	97,590	96,798

자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) 장래가구추계(2007)

수요추정 시나리오

주택수요는 소득 및 주거비용의 실질증가율(명목증가율-물가상승률)을 활용하여 추정하였다. 소득의 실질증가율은 2000년~2009년 연평균 1.42%를 기준으로 $\pm 0.5\%$ 를 한 0.92%와 1.92%를 적용하였다. 하지만 이 기간 동안 경제위기로 인해 실질소득이 감소한 것을 감안하여 실질소득 증가율은 비관적, 낙관적 2가지 시나리오를 가정하였다. 우선 비관적 시나리오에서는 실질소득 증가율을 0.92%~1.36%로 향후 경제의 저성장 기조를 가정하였다. 낙관적 시나리오에서는 1.92%~2.36% 증가로 향후 경제의 안정성장 기조를 가정하였다.

주거비용의 실질증가율은 수도권 전세가격지수와 3년 만기 회사채 수익률을 이용하여 산정한 임대료지수를 기준으로 산정하였다. 주거비용 증가율은 기준값 2.32%에서 $\pm 0.5\%$ 를 한 1.82%와 2.82%를 각각 비관적, 낙관적 시나리오로 적용하였다.

주거비용과 향상소득은 일정한 관계를 가지고 동일한 방향으로 움직이는 것이 일반적이다. 따라서 본 연구에서는 시나리오1(비관 : 평균 주거비용 1.82% 증가, 평균 향상소득 0.92%~1.36% 증가)과 시나리오2(낙관 : 평균 주거비용 2.82% 증가, 평균 향상소득 1.92%~2.36% 증가)의 두 가지로 주택수요 연면적을 산정하였다.

표 3.16 실질소득 및 주거비용 변화의 시나리오

구 분	시나리오1 : 비관		시나리오2 : 낙관	
	기 준	전망치	기 준	전망치
실질소득 증가율	0.92%	0.92%~1.36%	1.92%	1.92%~2.36%
실질주거비용 증가율	1.82%	1.82%	2.82%	2.82%

주택수요 호수 추정은 다음과 같이 이루어졌다.

1단계 : 모형을 이용하여 연도별 주택수요 연면적을 산정한다. 그 다음 당해 연도의 주택수요 연면적에서 전년도의 주택수요 연면적을 차감하여 연간 주택수요 연면적을 산정한다.

2단계 : 규모별(소형 : 중형 : 대형) 연간 주택수요 연면적 증가분을 호수기준 3 : 5 : 2 및 4 : 4 : 2에 부합하도록 2 : 5 : 3 및 3 : 4 : 3의 비율로 배분하였다.

3단계 : 규모별(소형 : 중형 : 대형)로 산정한 연간 주택수요 연면적을 규모별 평

균면적으로 나누어 연간 주택수요 호수를 산정하였다.

수요추정 결과

가구원의 연령구조와 소득 및 주거비용을 이용하여 주택수요를 추정한 결과, 향후 주택수요를 결정하는 주요 연령층은 40대와 50대 이상으로 나타났다. 주택수요 추정모형에서 연령별 효과는 연령별 가구원의 구매력보다는 연령별 가구원의 주거 면적에 대한 선호를 반영하는 것이다. 가구의 구매력과 주택수요의 관계를 도출한 결과, 소득은 주택수요에 정(+)의 효과를 주거비용은 부(-)의 효과를 미치는 것으로 나타났다.

30대 이하 인구가 감소할 것으로 전망되지만, 이들은 주된 주택수요계층이 아니기 때문에 주택수요에 미치는 효과는 그리 크지 않을 것으로 예상된다. 서울의 주된 주택수요계층인 40대~60대 인구는 증가하지만, 전체 인구의 지속적인 감소로 인해 주택수요 역시 감소할 것으로 예상된다. 그러나 인구 감소에도 불구하고 가구 수 증가는 주택수요에 어느 정도 플러스 효과를 가져올 것으로 기대된다.

전반적으로 주택수요는 주거비용보다는 소득 변화에 더욱 민감한 것으로 나타났다. 즉, 소득과 주거비용이 동일한 비율로 증가하는 경우 소득이 주택수요에 더 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다.

- 서울 : 가격(주거비용)탄력성 -0.070, 소득탄력성 0.439
- 수도권 : 가격(주거비용)탄력성 -0.067, 소득탄력성 0.424

2) 서울의 장기 주택수요

전체 주택수요

2020년까지 서울의 총 주택수요는 3,651만㎡~4,617만㎡로 추정된다. 연도별로는 2011년 평균 444.4만㎡에서 2020년 평균 373.9만㎡로 지속적으로 감소할 것으로 예상된다.

표 3.17 서울시 연간 주택수요 전망(면적기준)

(단위 : 만㎡)

연 도	평 균	시나리오1 : 비관	시나리오2 : 낙관
2011	444.4	399.0	489.7
2012	442.2	396.0	488.4
2013	435.0	388.0	482.0
2014	425.6	377.9	473.3
2015	418.6	370.3	467.0
2016	409.5	360.6	458.4
2017	404.0	354.6	453.4
2018	394.9	345.2	444.7
2019	386.3	336.2	436.3
2020	373.9	323.7	424.0
합 계	4,134.3	3,651.4	4,617.2

호수기준으로 2011년~2020년간 주택수요는 평균 60.2만호~67.0만호로 예상된다. 연도별로는 2011년 평균 6.5만호~7.2만호에서 2020년 평균 5.4만호~6.1만호로 지속적으로 감소할 전망이다.

표 3.18 서울시 주택수요 전망

(단위 : 만호)

연 도	소형 3 : 중형 5 : 대형 2로 배분할 경우			소형 4 : 중형 4 : 대형 2로 배분할 경우		
	평 균	시나리오1 (비관)	시나리오2 (낙관)	평 균	시나리오1 (비관)	시나리오2 (낙관)
2011	6.50	6.04	6.96	7.20	6.47	7.94
2012	6.47	6.00	6.93	7.17	6.42	7.92
2013	6.35	5.88	6.83	7.05	6.29	7.81
2014	6.21	5.72	6.69	6.90	6.13	7.67
2015	6.10	5.61	6.59	6.79	6.00	7.57
2016	5.96	5.46	6.45	6.64	5.85	7.43
2017	5.87	5.37	6.37	6.55	5.75	7.35
2018	5.73	5.23	6.24	6.40	5.60	7.21
2019	5.60	5.09	6.11	6.26	5.45	7.07
2020	5.41	4.90	5.92	6.06	5.25	6.88
합 계	60.19	55.29	65.09	67.03	59.20	74.86

주 : 호수기준으로 소형 : 중형 : 대형 3 : 5 : 2는 연면적기준으로 2 : 5 : 3, 호수기준 4 : 4 : 2는 연면적기준으로 3 : 4 : 3을 적용하여 산정

규모별 주택수요

주택사업계획승인 및 건축허가 실적을 종합하면 2001년~2009년간 공급된 주택의 규모는 소형(60㎡ 이하) 32.3%, 중형(60㎡~85㎡) 45.5%, 대형(85㎡ 초과) 22.2%의 비율로 나타났다.

표 3.19 주택 사업계획승인 및 건축허가 실적

(단위 : 호)

구 분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	합 계
소 형	36,038	53,586	31,029	15,929	19,072	12,043	23,861	17,204	14,072	222,834 (32.3%)
중 형	56,755	72,371	55,175	27,081	22,760	15,678	27,870	20,914	15,002	313,606 (45.5%)
대 형	23,797	33,810	29,551	15,112	9,965	11,973	11,111	10,299	7,016	152,634 (22.2%)
전 체	116,590	159,767	115,755	58,122	51,797	39,694	62,842	48,417	36,090	689,074 (100.0%)

자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리(stat.mltm.go.kr)

이에 따라 2001년 이후의 규모별 주택공급실적, 가구원수의 감소추세, 도시형 생활주택의 공급 활성화 등을 감안하여 소형 : 중형 : 대형의 비율을 각각 3 : 5 : 2 및 4 : 4 : 2의 비율로 적용하여 분석하였다.

분석 결과 2020년까지 소형주택은 18.3만호~31.0만호, 중형주택은 23.6만호~29.5만호, 대형주택은 12.4만호의 추가 주택수요가 예상된다.

표 3.20 서울시 규모별 주택수요 전망

(단위 : 만호)

연 도	소형 3 : 중형 5 : 대형 2로 배분할 경우				소형 4 : 중형 4 : 대형 2로 배분할 경우			
	전 용 60㎡ 이하	전 용 60㎡ ~85㎡	전 용 85㎡ 초과	계	전 용 60㎡ 이하	전 용 60㎡ ~85㎡	전 용 85㎡ 초과	계
2011	2.00	3.17	1.33	6.50	3.33	2.54	1.33	7.20
2012	1.98	3.16	1.33	6.47	3.32	2.53	1.33	7.17
2013	1.94	3.11	1.30	6.35	3.26	2.49	1.30	7.05
2014	1.89	3.04	1.28	6.21	3.19	2.43	1.28	6.90
2015	1.85	2.99	1.26	6.10	3.14	2.39	1.26	6.79
2016	1.80	2.92	1.23	5.96	3.07	2.34	1.23	6.64
2017	1.77	2.89	1.21	5.87	3.03	2.31	1.21	6.55
2018	1.73	2.82	1.18	5.73	2.96	2.26	1.18	6.40
2019	1.68	2.76	1.16	5.60	2.90	2.21	1.16	6.26
2020	1.62	2.67	1.12	5.41	2.80	2.14	1.12	6.06
합 계	18.26	29.53	12.40	60.19	31.01	23.62	12.40	67.03

주 : 호수기준으로 소형 : 중형 : 대형 3 : 5 : 2는 연면적기준으로 2 : 5 : 3, 호수기준 4 : 4 : 2는 연면적기준으로 3 : 4 : 3을 적용하여 산정

유형별 주택수요

2009년 현재 가구수 기준으로 주택유형별 비중은 단독·다가구주택 37.1%, 아파트 43.2%, 연립·다세대주택 19.7%로 나타났다. 아파트의 비중은 지속적으로 증가하는 한편, 단독·다가구주택은 감소하고, 연립·다세대주택은 19%대 중반을 유지하는 경향을 나타낸다.

과거 5년간의 추세가 향후에도 지속될 경우 2020년에는 단독·다가구주택 29%~30%, 아파트 50%~51%, 연립·다세대주택은 19%~20% 정도로 예상된다.

표 3.21 주택유형별 거주가구 비율

구 분	2005	2006	2007	2008	2009	2020 추정
주택수(가구수기준)	3,102,404	3,151,268	3,172,506	3,231,707	3,257,736	3,657.0천호
단독/다가구	39.9%	39.1%	38.6%	37.6%	37.1%	29%~30%
아파트	40.6%	41.5%	41.9%	42.7%	43.2%	50%~51%
연립/다세대	19.6%	19.4%	19.4%	19.6%	19.7%	19%~20%
계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

주 : 연립·다세대주택에 비주거용 건물 내 주택을 포함
 자료 : 서울특별시, 『2010 서울통계연보』, 2010

최근 (보증부)월세수요가 많은 업무지역 인근, 대학교 주변지역, 지하철역 인근 등에 도시형 생활주택이 상당수 공급되고 있다. 앞으로 150가구에서 300가구로 도시형 생활주택의 사업범위가 확대되면 공급이 크게 증가할 전망이다. 특히 1·2인 가구를 대상으로 하는 (보증부)월세 형태의 원룸형 생활주택이 크게 증가할 것으로 보인다.

따라서 주택유형별 수요는 단독·다가구주택·원룸형 생활주택 : 아파트 : 연립·다세대주택·단지형 생활주택의 비율을 과거 10년 동안의 공급비중, 2009년 현재 재고에서 차지하는 비중, 2020년 추정치 등을 근거로 각각 1.5 : 5.5 : 2, 3.5 : 4.5 : 2, 3 : 5 : 2의 비율로 3가지 대안을 적용하였다.

표 3.22 주택유형별 배분기준

구 분	단독/다가구주택 원룸형 생활주택	아파트	연립/다세대주택 단지형 생활주택
1 안	15%	55%	30%
2 안	35%	45%	20%
3 안	30%	50%	20%

주 : 1안은 과거 10년 동안의 주택유형별 공급비율을 적용하였고, 2안은 2009년 현재 주택유형별 재고의 비중을 적용하였으며, 3안은 2020년 추정 주택유형별 재고의 비중을 적용함.

따라서 2020년까지 주택유형별 수요는 단독·다가구주택 및 원룸형 생활주택 9.0만호~23.5만호, 아파트 27.1만호~36.9만호, 연립·다세대주택 및 단지형 생활주택 12.0만호~20.1만호 정도로 추정된다.

표 3.23 서울시 주택유형별 주택수요 전망

(단위 : 만호)

구 분		소형 3 : 중형 5 : 대형 2로 배분할 경우				소형 4 : 중형 4 : 대형 2로 배분할 경우			
		단 독 다가구 원룸형	아파트	연 립 다세대 단지형	계	단 독 다가구 원룸형	아파트	연 립 다세대 단지형	계
1 안	2011	0.98	3.58	1.95	6.50	1.08	3.96	2.16	7.20
	2012	0.97	3.56	1.94	6.47	1.08	3.94	2.15	7.17
	2013	0.95	3.49	1.91	6.35	1.06	3.88	2.12	7.05
	2014	0.93	3.41	1.86	6.21	1.04	3.80	2.07	6.90
	2015	0.91	3.35	1.83	6.10	1.02	3.73	2.04	6.79
	2016	0.89	3.28	1.79	5.96	1.00	3.65	1.99	6.64
	2017	0.88	3.23	1.76	5.87	0.98	3.60	1.97	6.55
	2018	0.86	3.15	1.72	5.73	0.96	3.52	1.92	6.40
	2019	0.84	3.08	1.68	5.60	0.94	3.44	1.88	6.26
	2020	0.81	2.98	1.62	5.41	0.91	3.33	1.82	6.06
	합 계	9.03	33.10	18.06	60.19	10.06	36.87	20.11	67.03
2 안	2011	2.28	2.93	1.30	6.50	2.52	3.24	1.44	7.20
	2012	2.26	2.91	1.29	6.47	2.51	3.23	1.43	7.17
	2013	2.22	2.86	1.27	6.35	2.47	3.17	1.41	7.05
	2014	2.17	2.79	1.24	6.21	2.42	3.11	1.38	6.90
	2015	2.13	2.74	1.22	6.10	2.38	3.05	1.36	6.79
	2016	2.08	2.68	1.19	5.96	2.32	2.99	1.33	6.64
	2017	2.05	2.64	1.17	5.87	2.29	2.95	1.31	6.55
	2018	2.01	2.58	1.15	5.73	2.24	2.88	1.28	6.40
	2019	1.96	2.52	1.12	5.60	2.19	2.82	1.25	6.26
	2020	1.89	2.43	1.08	5.41	2.12	2.73	1.21	6.06
	합 계	21.07	27.09	12.04	60.19	23.46	30.17	13.41	67.03
3 안	2011	1.95	3.25	1.30	6.50	2.16	3.60	1.44	7.20
	2012	1.94	3.23	1.29	6.47	2.15	3.59	1.43	7.17
	2013	1.91	3.18	1.27	6.35	2.12	3.53	1.41	7.05
	2014	1.86	3.10	1.24	6.21	2.07	3.45	1.38	6.90
	2015	1.83	3.05	1.22	6.10	2.04	3.39	1.36	6.79
	2016	1.79	2.98	1.19	5.96	1.99	3.32	1.33	6.64
	2017	1.76	2.94	1.17	5.87	1.97	3.28	1.31	6.55
	2018	1.72	2.87	1.15	5.73	1.92	3.20	1.28	6.40
	2019	1.68	2.80	1.12	5.60	1.88	3.13	1.25	6.26
	2020	1.62	2.71	1.08	5.41	1.82	3.03	1.21	6.06
	합 계	18.06	30.10	12.04	60.19	20.11	33.52	13.41	67.03

주 : 호수기준으로 소형 : 중형 : 대형 3 : 5 : 2는 연면적기준으로 2 : 5 : 3, 호수기준 4 : 4 : 2는 연면적기준으로 3 : 4 : 3을 적용하여 산정

3) 수도권 장기 주택수요

전체 주택수요

2020년까지 서울을 포함한 수도권의 총 주택수요는 1억 3,367만㎡~1억 5,824만㎡로 추정된다. 연도별로는 2011년 평균 1,493.1만㎡에서 2020년 평균 1,427.0만㎡로 완만한 감소가 예상된다.

표 3.24 수도권 연간 주택수요 전망(면적기준)

(단위 : 만㎡)

연도	평균	시나리오1(비관)	시나리오2(낙관)
2011	1,493.1	1,384.5	1,601.7
2012	1,489.0	1,376.8	1,601.3
2013	1,479.6	1,364.0	1,595.3
2014	1,467.5	1,348.6	1,586.5
2015	1,459.9	1,337.8	1,581.9
2016	1,448.2	1,323.3	1,573.2
2017	1,448.4	1,320.6	1,576.1
2018	1,444.4	1,314.0	1,574.7
2019	1,438.4	1,305.6	1,571.1
2020	1,427.0	1,292.1	1,561.9
합계	14,595.5	13,367.4	15,823.7

2011년~2020년간 주택수요는 197.3만호~217.6만호로 연 평균 19.2만호~22.3만호 정도로 예상된다.

표 3.25 수도권 주택수요 전망

(단위 : 만호)

연도	소형 3 : 중형 5 : 대형 2로 배분할 경우			소형 4 : 중형 4 : 대형 2로 배분할 경우		
	평균	시나리오1 (비관)	시나리오2 (낙관)	평균	시나리오1 (비관)	시나리오2 (낙관)
2011	20.30	19.27	21.32	22.30	20.65	23.95
2012	20.22	19.16	21.28	22.24	20.54	23.94
2013	20.07	18.97	21.16	22.09	20.34	23.84
2014	19.87	18.75	21.00	21.90	20.10	23.70
2015	19.75	18.59	20.90	21.78	19.93	23.62
2016	19.56	18.38	20.74	21.59	19.70	23.48
2017	19.54	18.34	20.74	21.58	19.65	23.51
2018	19.46	18.23	20.69	21.51	19.54	23.48
2019	19.35	18.10	20.60	21.41	19.40	23.41
2020	19.17	17.90	20.44	21.22	19.19	23.25
합계	197.29	185.70	208.87	217.61	199.06	236.17

주 : 호수기준으로 소형 : 중형 : 대형 3 : 5 : 2는 연면적기준으로 2 : 5 : 3, 호수기준 4 : 4 : 2는 연면적기준으로 3 : 4 : 3을 적용하여 산정

규모별 주택수요

수도권 역시 호수기준으로 소형 : 중형 : 대형의 비율을 3 : 5 : 2 및 4 : 4 : 2의 2가지 대안을 적용하여 분석하였다. 분석 결과 2011년~2020년간 소형주택은 61.4만호~100.8만호, 중형주택은 75.9만호~94.9만호, 대형주택은 40.9만호의 주택수요가 있는 것으로 나타났다.

표 3.26 수도권 주택규모별 수요 전망

(단위 : 만호)

연 도	소형 3 : 중형 5 : 대형 2로 배분할 경우				소형 4 : 중형 4 : 대형 2로 배분할 경우			
	전 용 60㎡ 이하	전 용 60㎡ 초과 ~85㎡	전 용 85㎡ 초과	계	전 용 60㎡ 이하	전 용 60㎡ 초과 ~85㎡	전 용 85㎡ 초과	계
2011	6.37	9.73	4.19	20.30	10.32	7.78	4.19	22.30
2012	6.34	9.70	4.18	20.22	10.30	7.76	4.18	22.24
2013	6.28	9.64	4.15	20.07	10.23	7.71	4.15	22.09
2014	6.20	9.55	4.12	19.87	10.14	7.64	4.12	21.90
2015	6.15	9.50	4.10	19.75	10.08	7.60	4.10	21.78
2016	6.08	9.42	4.06	19.56	10.00	7.53	4.06	21.59
2017	6.07	9.41	4.06	19.54	9.99	7.53	4.06	21.58
2018	6.03	9.38	4.05	19.46	9.96	7.50	4.05	21.51
2019	5.99	9.33	4.03	19.35	9.91	7.47	4.03	21.41
2020	5.92	9.25	3.99	19.17	9.82	7.40	3.99	21.22
합 계	61.44	94.91	40.93	197.29	100.75	75.93	40.93	217.61

주 : 호수기준으로 소형 : 중형 : 대형 3 : 5 : 2는 연면적기준으로 2 : 5 : 3, 호수기준 4 : 4 : 2는 연면적기준으로 3 : 4 : 3을 적용하여 산정

참고 : 주택수요의 구성

Mankiw-Weil 수정모형을 이용한 주택수요는 인구(가구)요인, 주거비용요인, 소득요인으로 구성된다. 순수 Mankiw-Weil 모형에서는 인구(가구)요인만으로 주택수요를 추정하기 때문에 소득 및 비용의 효과는 Mankiw-Weil 수정모형의 주택수요에서 순수 Mankiw-Weil 모형을 적용한 주택수요를 차감하는 방식으로 산정할 수 있다.

$$\text{소득 및 비용요인 주택수요} = \text{MW 수정모형 적용 수요} - \text{순수 MW 모형 적용 수요}$$

인구(가구)요인을 제외한 소득 및 비용요인에 의한 주택수요는 향후 10년 동안 47.4만호~53.5만호이다. 2020년까지 서울의 총 주택수요가 60.2만호~67.0만호이므로, 소득 및 비용요인에 의한 수요가 전체 수요의 78.7%~79.8%를 차지하고 있다. 소득 및 비용요인에 의한 수요는 2011년 4.4만호~5.0만호에서 2018년 4.9만호~5.5만호까지 꾸준히 증가하나, 이후 상승세가 꺾여 2020년에는 4.8만호~5.4만호 정도로 예상된다.

표 1 요인별 주택수요

(단위 : 만호)

연 도	소형 3 : 중형 5 : 대형 2로 배분할 경우			소형 4 : 중형 4 : 대형 2로 배분할 경우		
	인구(가구)요인 주택수요	소득·비용요인 주택수요	총 주택수요	인구(가구)요인 주택수요	소득·비용요인 주택수요	총 주택수요
2011	2.07	4.43	6.50	2.21	4.99	7.20
2012	1.89	4.58	6.47	2.03	5.14	7.17
2013	1.68	4.67	6.35	1.80	5.25	7.05
2014	1.47	4.74	6.21	1.57	5.33	6.90
2015	1.32	4.78	6.10	1.41	5.38	6.79
2016	1.21	4.75	5.96	1.29	5.35	6.64
2017	0.97	4.90	5.87	1.04	5.51	6.55
2018	0.82	4.91	5.73	0.88	5.52	6.40
2019	0.72	4.88	5.60	0.77	5.49	6.26
2020	0.66	4.75	5.41	0.71	5.35	6.06
합 계	12.79	47.39	60.19	13.71	53.51	67.03

주 : 호수기준으로 소형 : 중형 : 대형 3 : 5 : 2는 연면적기준으로 2 : 5 : 3, 호수기준 4 : 4 : 2는 연면적기준으로 3 : 4 : 3을 적용하여 산정

4) 서울의 주택공급계획

Mankiw-Weil 수정모형을 이용한 연도별 주택수요 예측 결과 2020년까지 주택수요는 지속적으로 감소할 것으로 나타났으며, 2011년~2020년 동안 총 67.0만호의 주택수요가 있는 것으로 예상된다. 따라서 연간 주택공급은 2011년~2015년에는 6.8만호~7.2만호, 2016년 이후에는 6.1만호~6.6만호가 필요한 것으로 나타났다.

그러나 모형을 이용한 수요예측치에는 재정비사업 등에 의한 주택멸실이 정확히 반영되기 어려운 면이 있어 2020년까지 주택공급계획은 주택보급률 목표 95%와 2020년까지 주택수요 추정치를 고려하여 수립하였다.

2020년 서울의 거주가구는 383.1만가구로 예상되므로, 서울의 주택보급률 95%를 목표로 한다면 향후 총 72.3만호의 공급이 필요한 것으로 나타났다. 향후 필요한 공급량 중 37만호는 멸실로 인한 대체공급이라고 볼 수 있으며, 신규공급이나 순증가는 35.3만호 정도로 예상된다. 신규공급 또는 순증가는 보금자리지구·신도시 등 신규개발가능지역에서 9.5만호, 재정비사업 및 역세권 지역에서 15.2만호, 신축·개축 등 개별 건축행위를 통해 10.6만호 정도가 공급될 것으로 예상된다.

표 3.27 2011-2020 서울시 주택공급계획

(단위 : 만호)

구 분	최 소	최 대	평 균
2011년~2015년	33.94	41.54	37.74
2016년~2020년	30.52	38.57	34.54
계	64.45	80.11	72.28

제 4 장

주택 공급
잠재력 분석

1. 분석방법

서울의 주택 공급잠재력은 신규 개발가능지역과 기존 시가지 재정비지역으로 구분해서 볼 수 있다. 현재 서울시에 남아있는 신규 개발가능지역 중 대규모 개발가능지는 보금자리지구, 마곡신도시, 위례신도시 등이며, 그 밖의 변두리지역에 일부 소규모 개발가능지가 산재해 있다.

향후 서울시의 개발잠재력은 상당 부분 기존 시가지 재정비사업에 의존할 수밖에 없다. 현재 서울에는 토지구획정리사업과 택지개발사업 등 근대화의 과정에서 도시계획사업으로 개발된 시가지가 광범위하게 분포하고 있는데, 대부분 노후화되어 재정비사업의 대상이 되고 있다.

기존 시가지 정비사업 대상지역은 재정비촉진지구, 재개발사업지구, 균형발전촉진지구 및 도시환경정비사업 등 기본계획이 수립되어 사업이 추진되는 지역과 아파트·연립주택 재건축, 단독주택 재건축, 아파트 리모델링 등 노후도에 따라 사업이 진행되는 지역, 그리고 역세권 지역으로 구분된다.

주택 공급잠재력은 이미 개발계획이 수립된 경우에는 계획자료를 이용하였으며, 신규개발가능지역은 GIS분석을 통해 잠재력을 분석하였다. 그 밖의 기존 시가지 지역은 관련지역의 용적률을 이용하여 공급 가능한 주택수를 산정하였다.

표 4.1 주택공급관련 계획

구 분	내 용	관련계획 및 자료	
신규개발가능지역	보금자리지구	보금자리주택 공급계획, 보금자리주택 홈페이지	
	마곡/위례 신도시	각 신도시 인구 및 주택건설계획, 홈페이지	
	기타 개발가능지역	경사도, 표고, 용도지역, 각종개발사업 등 GIS자료	
기존시가지정비대상지역	재정비촉진지구	서울특별시 균형발전본부 내부자료 (2010.6)	
	주택재개발사업	서울특별시 주택국 자료 (2010.6) 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획	
	주택재건축사업	아파트/연립주택	서울특별시 공동주택 현황자료 2009
		단독주택	서울특별시 주택국 자료 (2010.8)
	아파트 리모델링	서울특별시 공동주택 현황자료 2009	
	균형발전촉진지구	서울특별시 균형발전본부 내부자료 (2010.6)	
	도시환경정비사업지구	2020 서울특별시 도시환경정비기본계획 (2010)	
역세권 지역	지하철역, 토지특성도, 용도지역현황 등 GIS자료		

2. 신규 개발가능지역

보금자리주택지구

현재 보금자리주택지구는 3차까지 사업이 시행중이며, 대부분 도심으로부터 15km ~20km 거리의 교통이 용이한 지역에 위치하고 있다. 주로 비닐하우스(화훼농원, 주거, 창고 등), 창고, 공장 등 개발제한구역 내에서 보존가치가 낮은 지역이 대상이다. 3차 사업까지 보금자리주택지구에서 공급 가능한 주택수는 분양주택 14,968호, 공공임대주택 8,463호 등 총 23,622호이다.

표 4.2 보금자리주택지구 현황

구분	자치구	지구명	면적 (천㎡)	총계	보금자리			기 타	
					소계	공공분양	공공임대	민간분양	생활주택
시범	강남구	강남	940	6,821	5,623	3,042	2,581	1,198	
	서초구	서초	360	3,390	2,740	1,490	1,250	650	
2차	서초구	내곡	769	4,355	3,043	1,761	1,282	1,312	
	강남구	세곡2	771	4,450	3,342	2,045	1,297	1,108	
3차	구로구	향동	676	4,606	3,351	1,298	2,053	1,064	191
계				23,622	18,099	9,636	8,463	5,332	191

주 : 4차지구까지 고려할 경우 보금자리주택지구의 공급 가능한 주택수는 26,622호임. 보금자리주택 4차지구에는 서울양원이 포함되어 있으며, 지구계획은 아직 수립되지 않았으나 서울양원의 건설호수는 3,000호(보금자리주택 2,000호)로 예정됨.
 자료 : 보금자리주택 홈페이지(www.newplus.go.kr)

신도시 지역

현재 서울시내에 위치한 신도시 개발예정지역으로는 마곡신도시와 위례신도시가 있다. 마곡 신도시는 강서구 마곡동, 가양동 일원에 위치하고 있으며 총 면적은 3,665,336㎡이다. 공급 가능한 주택수는 분양주택 5,677호, 장기전세 3,123호, 공공임대 2,553호로 2012년까지 총 11,353호가 공급될 예정이다.

위례신도시는 2005년 8월 부동산 제도 개혁방안의 일환으로 개발계획이 수립되었다. 강남지역의 안정적 주택수급과 서민주거 안정을 위해서 서울시 송파구 거여·장지동, 경기도 성남시 창곡·복정동, 하남시 학암·감이동 등 총 3개의 지자체에 걸쳐 지정되었다. 행정구역별 면적은 송파 2.59㎢, 성남 2.79㎢, 하남 1.42㎢으로

총 6.8km²이다. 위례신도시에서는 총 46,000호의 주택이 공급될 예정이며, 이 중 16,000호가 서울시 관내 지역에서 공급될 예정이다. 서울시내 공급분 중 7,000호가 장기전세주택이다.

기타 개발가능지역

기타 신규개발가능지는 GIS분석을 통해 도출된 지역으로 기개발지와 경사도, 표고 등 지형적으로 개발이 불가능한 지역, 그린벨트, 공원 등 개발제한지, 국토환경성 평가 1·2등급지역 등을 제외한 나머지 지역을 포함한다. 서울시 전체면적 중 향후 신규개발사업이 가능한 면적은 약 14.49km²로 대략 138,000호의 주택이 공급 가능하다.

신규 개발가능지역 공급잠재력 종합

현재 추진 중인 보금자리사업과 신도시개발사업은 2020년까지 사업이 완료될 예정이다. 기타 개발가능지역의 경우 2020년까지 일부만 개발이 가능할 것으로 예상되기 때문에 각각 30%, 50%의 지역에서 사업이 추진된다는 가정하에 공급 가능 주택수를 산정하였다.

종합적으로 2020년까지 서울시에서 신규 개발가능지역의 주택 공급잠재력은 95,376호에서 122,976호로 추정된다.

표 4.3 신규 개발가능지역 공급 가능 주택수

(단위 : 호)

구 분	1안 (30% 진행)	2안 (50% 진행)	총잠재력 (100% 진행)
보 금 자 리		26,622	
마 곡 신 도 시		11,353	
위 려 신 도 시		16,000	
기타 개발가능지역	41,401	69,001	138,002
계	95,376	122,976	191,977

주 : 보금자리, 마곡, 위례신도시의 공급 가능 주택수는 기본계획에 따름.

기타개발가능지역은 위례신도시 아파트 평균주택규모 105㎡를 적용하여 도출함.

보금자리주택지구에는 서울양원지구의 3,000호가 포함됨.

자료 : 보금자리주택 홈페이지(www.newplus.go.kr), 마곡지구 홈페이지(magok.i-sh.co.kr)

위례신도시 홈페이지(wirye.lh.or.kr), 서울특별시 주택국 업무보고

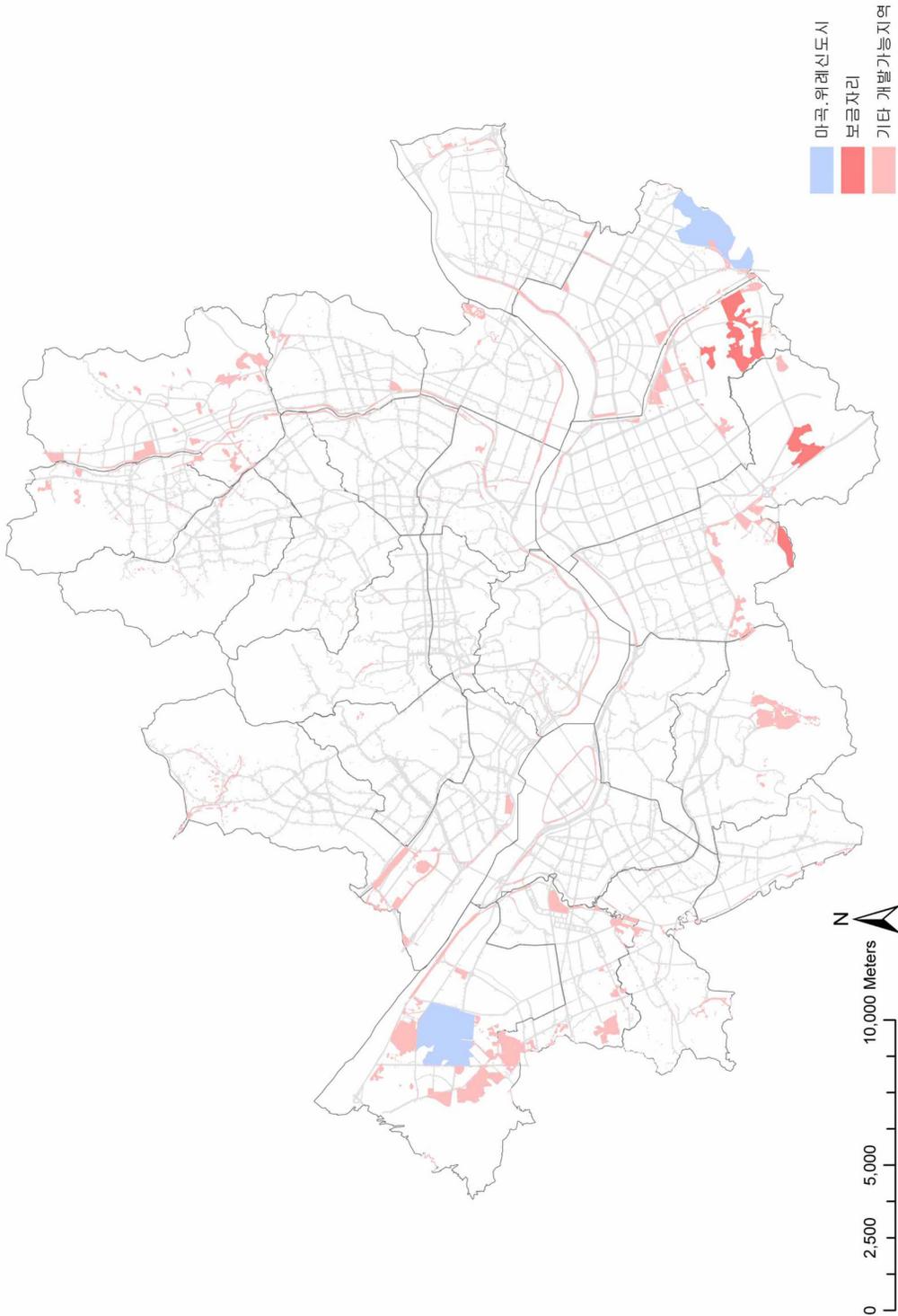


그림 4.1 서울시 신규개발가능지역

3. 기존 시가지 정비 대상지역

재정비촉진지구

「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구는 총 26개 지구가 있으며, 276개 사업구역으로 나뉘어져 있다. 이 중 현재 개발이 가능한 촉진구역은 193개, 아직 사업요건이 충족되지 않은 정비구역은 32개, 존치 가능성이 높은 관리구역은 51개이다.

재정비촉진지구에서 공급 가능한 주택수는 총 206,511호이지만 2020년까지 모든 지역에서 사업이 추진되기는 어려울 전망이다. 따라서 2020년까지 재정비촉진지구의 공급잠재력은 미시행지구의 사업진척에 따라 2가지로 산정하였다.

총잠재력 : 시행지구 100% + 미시행지구 100% 완료

2020년 1안 : 시행지구 100% + 미시행지구 30% 완료

2020년 2안 : 시행지구 100% + 미시행지구 50% 완료

미시행지구의 사업시행 정도에 따라 2020년까지 재정비촉진지구에서 공급 가능한 주택수는 94,134호에서 126,242호로 추정된다.

주택재개발사업

도시·주거환경정비기본계획에서 주택재개발사업구역은 구역지정이 이루어진 사업구역과 아직 구역지정이 되지 않은 예정구역으로 구분된다. 현재까지 사업구역으로 지정된 구역은 총 137개로 이 중 미시행구역이 65개, 사업이 시행중인 구역이 72개이다. 구역지정이 이루어진 지구에서 공급 가능한 전체 주택수는 91,508호로 사업이 시행중인 구역에서 47,043호, 미시행구역에서 44,465호이다.

재개발사업지구의 전체 공급잠재력은 사업시행구역, 미시행구역, 예정구역에서 공급 가능한 주택수를 모두 포함한다. 그러나 정비사업의 특성상 사업시행기간이 장기간 소요되는 점을 고려하여 2020년까지 재개발사업의 공급잠재력은 미시행구역의 사업진척에 따라 2가지로 산정하였다.

총잠재력 : 시행구역 100% + 미시행구역 100% + 예정구역 100% 완료

2020년 1안 : 시행구역 100% + 미시행구역 30% 완료

2020년 2안 : 시행구역 100% + 미시행구역 50% 완료

재개발사업을 통해 공급 가능한 주택수는 총 298,880호이지만, 이 중 2020년까지 공급 가능한 주택수는 60,383호에서 69,276호로 추정된다.

주택재건축사업

__아파트

2009년 현재 서울시내에 소재한 공동주택 아파트 단지는 3,351개로 16,130동에 총 1,322,205호의 주택이 있다. 2015년을 기준으로 총 177,892호가 아파트 재건축 노후요건을 충족하게 될 것으로 추정된다. 2016년~2020년 동안에는 추가로 62,790호가 노후요건을 충족함으로써 향후 10년간 약 240,682호가 재건축 대상이 될 전망이다.

공동주택 재건축을 통해 건립 가능한 주택수는 기존 재건축사업의 증가율을 적용하여 산정하였다. 그동안 아파트지구에서 재건축사업이 추진된 사례를 참조하여 150% 미만 저밀도 단지는 기존 세대수에 비해 1.4배, 200% 미만 1.2배, 200% 이상은 1.0배를 적용하였다.

그러나 모든 노후아파트에서 재건축이 추진되는 것은 아니므로 총 잠재력은 대상주택의 50%까지로 하였다. 또한 2020년까지의 재건축 잠재력은 대상주택의 30%, 40%로 가정하여 도출하였다.

총잠재력 : 노후주택의 50%가 재건축될 경우

2020년 1안 : 노후주택이 30% 재건축될 경우

2020년 2안 : 노후주택이 40% 재건축될 경우

아파트 재건축을 통해 공급 가능한 주택수는 대상주택의 50%에서 사업이 시행될 경우 132,375호~144,409호 정도이다. 2020년까지 공급 가능한 주택수는 79,425호에서 115,527호로 추정된다.

__연립주택

2009년 현재 서울시내에 소재한 연립주택 단지는 488단지로 1,533동에 29,360호가 있다. 2015년을 기준으로 연립주택 재건축 노후도 요건을 충족하는 주택수는 총 20,964호이며, 2016년~2020년에는 2,783세대로 향후 10년간 약 23,747호의 주택이 재건축 대상이 될 예정이다.

노후 연립주택의 재건축 잠재력은 전체 대상주택의 50%까지로 한정하였다. 이 중 2020년까지 노후 연립주택 재건축을 통한 주택 공급잠재력은 각각 대상주택의 30%, 40%로 가정하여 도출하였다.

- 총잠재력 : 노후주택이 50% 재건축될 경우
- 2020년 1안 : 노후주택이 30% 재건축될 경우
- 2020년 2안 : 노후주택이 40% 재건축될 경우

연립주택 재건축을 통해 공급 가능한 주택수는 14,248호~16,623호이며, 이 중 2020년까지 8,549호에서 13,298호가 공급될 전망이다.

—단독주택

단독주택 재건축은 도시·주거환경정비기본계획에서 구역지정이 이루어진 사업구역, 아직 구역지정이 되지 않은 예정구역, 지정요건이 충족된 구역으로 구분된다. 현재까지 단독주택 사업구역 지정이 이루어진 구역수는 총 68구역으로 사업이 시행중인 구역이 16개, 미시행구역이 52개이다. 공급 가능 주택수는 사업시행 중인 구역 7,478호, 미시행구역 28,745호로 총 36,223호이다.

단독주택 재건축 예정구역과 지정요건이 충족된 지역은 각각 205개, 67개이며, 면적은 각각 5,445,000㎡, 2,398,000㎡이다. 이 구역에 대해서는 면적과 용적률을 이용하여 공급잠재력을 산출하였다. 단독주택 재건축 잠재력은 지구지정이 이루어진 구역과, 예정구역, 그리고 지정요건을 충족한 지역의 공급 가능한 주택수를 모두 포함한다. 이 중 2020년까지 공급 가능한 잠재력은 현재 사업이 시행중인 지구, 미시행지구 중 30%와 50%를 대상으로 산출하였다.

- 총잠재력 : 시행지구 100% + 미시행지구 100% 완료 + 예정구역 + 지역요건 충족지역
- 2020년 1안 : 시행지구 100% + 미시행지구 30% 완료
- 2020년 2안 : 시행지구 100% + 미시행지구 50% 완료

단독주택재건축사업의 총 공급잠재력은 208,313호이며, 이 중 2020년까지 16,102호에서 21,851호의 공급이 가능할 전망이다.

종합적으로 아파트, 연립주택, 단독주택의 재건축 잠재력은 총 354,936호~369,345호로 추정된다. 이 중 2020년까지는 대략 104,075호에서 150,676호까지 공급이 가능할 전망이다.

표 4.4 주택재건축 공급잠재력

(단위 : 호)

구 분	1안	2안	총잠재력
아 파 트	79,425~86,646	105,900~115,527	132,375~144,409
연립주택	8,549~9,974	11,399~13,298	14,248~16,623
단독주택	16,102	21,851	208,313
계	104,075~112,721	139,149~150,676	354,936~369,345

주 : 1) 아파트와 연립주택의 경우, 1안은 공급가능주택의 30%, 2안은 공급가능주택의 40%, 총잠재력은 공급가능주택의 50%가 공급되는 것을 가정함.
 2) 단독주택의 1안은 시행+미시행30%, 2안은 시행+미시행50%, 총잠재력은 시행+미시행100%+예정구역+지정요건 충족지역을 가정함.

도시환경정비사업

__도시환경정비사업(도심·부도심)

도시환경정비사업은 2009년 12월말 현재 469지구가 있으며, 지역별로 도심 288개, 청량리 70개, 마포 99개, 영등포 3개, 용산은 9개 등이다. 현재까지 사업구역 지정이 이루어진 구역은 총 279구역으로 이 중 사업이 시행중인 구역은 50개, 미시행 구역은 196개, 존치구역은 33개가 있다.

도시환경정비사업의 공급잠재력은 사업시행지구와 미시행지구에서 공급 가능한 주택수이다. 그러나 정비사업의 특성상 사업기간이 장기간 소요되는 점을 고려하여 2020년까지 도시환경정비사업의 공급잠재력은 미시행지구의 사업진척에 따라 2가지로 산정하였다.

총잠재력 : 시행지구 100% + 미시행지구 100% 완료

2020년 1안 : 시행지구 100% + 미시행지구 30% 완료

2020년 2안 : 시행지구 100% + 미시행지구 50% 완료

2020년까지 도시환경정비사업을 통해 공급 가능한 주택수는 22,783호이며, 이 중 2020년까지 9,464호에서 13,269호의 공급이 가능할 것으로 예상된다.

— 균형발전촉진지구

「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의한 균형발전촉진지구는 세운지구를 포함하여 총 9개 지구가 지정되어 있으며 96개 사업구역으로 구분되어 있다. 이 중 현재 개발이 가능한 촉진구역이 40개, 아직 사업요건이 충족되지 않은 정비구역이 40개, 존치될 가능성이 높은 관리구역이 16개이다.

균형발전촉진지구 중 사업이 준공된 구역은 아직까지 없으며, 총 7개 구역에서 사업이 시행중이다. 현재 사업이 시행중인 구역에서는 2,116호의 주택이 공급될 예정이며, 미시행 사업구역은 총 73개로 28,010호가 공급될 예정이다.

균형발전촉진지구에서 공급 가능한 주택수는 총 30,126호이지만 2020년까지 모든 지역에서 사업추진은 어려울 전망이다. 따라서 2020년까지 재정비촉진지구의 공급잠재력은 사업시행지구와 미시행지구의 30%, 50%로 가정하여 도출하였다.

총잠재력 : 시행지구 100% + 미시행지구 100% 완료

2020년 1안 : 시행지구 100% + 미시행지구 30% 완료

2020년 2안 : 시행지구 100% + 미시행지구 50% 완료

재정비촉진지구에서 공급 가능한 주택수는 총 30,126호이며, 이 중 2020년까지 10,519호에서 16,121호의 공급이 가능할 전망이다.

종합적으로 2020년까지 균형발전촉진지구 및 도시환경정비사업에서 공급 가능한 주택수는 총 52,909호이며, 이 중 2020년까지 19,983호에서 29,390호까지 공급이 가능할 전망이다.

표 4.5 균형발전촉진지구 및 도시환경정비사업 공급잠재력

(단위 : 호)

구 분	1안 (시행+미시행30%)	2안 (시행+미시행50%)	총잠재력 (시행+미시행)
도시환경정비사업	9,464	13,269	22,783
균형발전촉진지구	10,519	16,121	30,126
계	19,983	29,390	52,909

아파트 리모델링

현재 공동주택 리모델링사업의 승인 기준은 15년이다. 1990년부터 2005년까지 완공된 공동주택 중에서 리모델링사업이 추진되는 5층~15층 단지를 대상으로 2020년까지 리모델링사업의 대상 주택수는 대략 345,132호로 추정된다.

현재 리모델링사업의 진행률은 전체 대상 주택수의 약 5% 정도이다. 향후 중고층 아파트단지의 리모델링 가능성이 크다는 점에서 리모델링사업의 공급잠재력은 현재 진행률의 2배 정도인 10%를 가정하였다. 2020년까지 공급잠재력은 대상주택의 5%, 10%를 적용하여 2가지로 산정하였다.

- 총 잠재력 : 리모델링 대상주택의 10%
- 2020년 1안 : 리모델링 대상 주택의 5%
- 2020년 2안 : 리모델링 대상 주택의 10%

리모델링의 공급잠재력은 총 34,513호로 추정되며, 이 중 2020년까지 공급 가능한 주택수는 대략 17,257호~34,513호로 추정된다.

역세권 지역

서울시내 역 중에서 주변지역에 가용지가 있는 역은 총 210개이다. 이 중에서 1개 노선이 지나가는 역은 176개, 2개 이상의 노선이 지나가는 역은 34개이다. 그러나 역세권 전체를 개발하는 것은 현실적으로 불가능하기 때문에 주택 공급잠재력은 역세권의 일정 부분만을 대상으로 산정하였다. 역세권의 공급잠재력은 다음과 같이 3단계로 이루어졌다.

1단계 : 1개 노선이 지나가는 역세권의 경우 250m 이내는 40%, 250m~500m는 50%가 개발될 것으로 가정한다. 2개 이상 노선이 지나가는 역세권의 경우 250m이내 30%, 250m~500m는 40%가 개발된다고 가정한다.

표 4.6 역세권별 개발 가능한 대지면적 비율

구 분	노선 2개 이상	노선 1개
1차 역세권(250m 이내)	30%	40%
2차 역세권(250m~500m)	40%	50%

주 : 영동부도심역세권 분석결과 단독·다가구·다세대·연립주택이 차지하는 비율이 1차 역세권은 30%, 2차 역세권은 50% 내외로 나타남. 노선이 2개 이상은 30%~40% 비율을 적용하고 노선 1개는 10%를 추가하여 40%~50% 적용함.

2단계 : 개발용적률은 250m 이내는 500%, 250m~500m는 300%를 적용하여 총 개발 가능한 연면적을 산정한다.

3단계 : 주택수는 평균주거면적 70㎡(서울시 표본가구의 주거면적 평균 68.7㎡)와 전용률 75%를 적용하여 산정한다.

그러나 역세권 개발이 장기간에 걸쳐 이루어질 것이라는 점에서 역세권의 공급잠재력은 공급 가능 주택의 30%, 50%를 적용하여 산정하였다.

총잠재력 : 공급 가능 주택 100% 완료

2020년 1안 : 공급 가능 주택 30% 완료

2020년 2안 : 공급 가능 주택 50% 완료

역세권의 공급잠재력은 총 603,625호로 추정되며, 250m 이내의 1차 역세권에서 246,138호, 250m~500m의 2차 역세권에서 357,487호의 공급이 예상된다. 2020년까지 공급잠재력은 공급 가능 주택의 30%가 공급된다고 가정하면 181,087호, 50%가 공급될 경우에는 301,812호로 추정된다.

기존 시가지 정비 대상지역 주택 공급잠재력 종합

기존 시가지 정비 대상지역의 공급잠재력은 기존주택을 철거하고 새로운 주택을 공급하는 모든 사업을 망라한다. 따라서 재정비촉진지구, 주택재개발사업, 주택재건축사업(아파트, 연립주택, 단독주택), 도시환경정비사업(도심·부도심), 균형발전촉진지구, 아파트 리모델링, 단독주택의 신축 및 개축, 역세권개발을 통해 공급되는 주택을 모두 포함한다. 단독주택의 신축·개축에 따른 공급량은 기존의 추세를 반영하여 연간 15,000호씩, 2020년까지 150,000호가 공급 가능한 것으로 가정하였다.

공급잠재력 분석 결과 기존 시가지 정비 대상지역에서의 주택 공급의 총잠재력은 1,701,374호~1,715,783호이며, 이 중 2020년까지 626,918호에서 861,909호까지 공급이 가능할 것으로 추정된다. 기존 시가지에서 주택 공급잠재력이 높은 사업은 역세권개발사업, 주택재개발사업, 재정비촉진사업, 아파트재건축사업, 단독주택 신축·개축 등으로 나타났다.

표 4.7 기존 시가지 정비 대상지역 공급잠재력

(단위 : 호)

구 분		1안	2안	총잠재력
재정비촉진지구		94,134	126,242	206,511
주택재개발사업		60,383	69,276	298,880
주택재건축사업	아파트	79,425~86,646	105,900~115,527	132,375~144,409
	연립주택	8,549~9,974	11,399~13,298	14,248~16,623
	단독주택	16,102	21,851	208,313
	소 계	104,075~112,721	139,149~150,676	354,936~369,345
도시환경정비사업	도심·부도심	9,464	13,269	22,783
	균형발전촉진	10,519	16,121	30,126
	소 계	19,983	29,390	52,909
아파트 리모델링		17,257	34,513	
단독주택 신축·개축		150,000		
역세권		181,087	301,812	603,625
계		626,918~635,564	850,382~861,909	1,701,374~1,715,783

주 : 1) 재정비촉진지구, 도시환경정비사업(도심·부도심), 균형발전촉진지구의 경우 1안은 시행+미시행30%, 2안은 시행+미시행50%, 총잠재력은 시행+미시행100%를 가정함.
 2) 주택재개발사업의 1안은 시행+미시행30%, 2안은 시행+미시행50%, 총잠재력은 시행+미시행100%+예정구역을 가정함.
 3) 아파트재건축과 연립주택재건축의 경우, 1안은 공급가능주택의 30%, 2안은 공급가능주택의 40%, 총잠재력은 공급가능주택의 50%가 공급되는 것을 가정함.
 4) 단독주택재건축의 1안은 시행+미시행30%, 2안은 시행+미시행50%, 총잠재력은 시행+미시행100%+예정구역+지정요건 충족지역을 가정함.
 5) 리모델링사업의 경우 1안은 리모델링 대상 주택의 5% 완료, 2안 및 총잠재력은 리모델링 대상 주택의 10% 완료를 가정함.
 6) 역세권개발의 1안은 공급가능주택의 30%, 2안은 공급가능주택의 50%, 총잠재력은 공급가능주택의 100% 완료를 가정함.

4. 주택 공급잠재력 종합

향후 서울시의 주택 공급잠재력은 신규개발가능지역, 기존 시가지 정비 대상지역을 모두 고려하였을 때, 1,893,352호~1,907,760호로 추정된다. 이 중 신규개발 잠재력은 191,977호, 기존 시가지의 잠재력은 1,701,374호~1,715,783호로 추정된다. 2020년까지 공급잠재력은 722,294호에서 984,885호로, 이 중 신규개발을 통해서는 95,376호~122,976호, 기존 시가지 정비를 통해서는 626,918호~861,909호의 주택이 공급될 전망이다. 주택공급의 상당 부분이 재정비촉진사업, 주택재개발사업, 아파

트재건축사업, 단독주택 신축·개축, 역세권개발 등 기존시가지 정비를 통해 가능하기 때문에 향후 서울시에서 주택공급은 기존 시가지 정비사업의 추진에 따라 큰 차이가 예상된다.

표 4.8 서울시 주택 공급잠재력

(단위 : 호)

분 류	2020년		총잠재력	
	1안	2안		
신규개발가능지역	보급자리지구	26,622		
	마곡/위례 신도시	27,353		
	기타개발가능지	41,401	69,001	138,002
	소 계	95,376	122,976	191,977
기존시가지정비대상지역	재정비촉진사업	94,134	126,242	206,511
	주택재개발사업	60,383	69,276	298,880
	주택재건축사업	104,075~112,721	139,149~150,676	354,936~369,345
	도시환경정비사업	19,983	29,390	52,909
	아파트 리모델링	17,257	34,513	
	단독주택 신축·개축	150,000		
	역세권	181,087	301,812	603,625
	소 계	626,918~635,564	850,382~861,909	1,701,374~1,715,783
총 계	722,294~730,939	973,358~984,885	1,893,352~1,907,760	

생활권별로는 동북권의 공급잠재력이 607,516호~609,538호로 가장 많고, 서남권, 동남권, 서북권, 도심권 순으로 많은 것으로 나타났다.

표 4.9 생활권별 공급잠재력

(단위 : 호)

구 분	2020년		총잠재력	비 고
	1안	2안		
도심권	44,772~45,162	61,458~61,978	125,838~126,489	종로, 중구, 용산
동북권	209,501~210,714	284,123~285,740	607,516~609,538	성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원
서북권	109,148~109,503	143,128~143,601	306,239~306,830	은평, 서대문, 마포
서남권	189,901~192,152	258,039~261,041	498,382~502,135	양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악
동남권	168,973~173,408	226,611~232,524	355,377~362,769	서초, 강남, 송파, 강동
계	722,294~730,939	973,358~984,885	1,893,352~1,907,760	

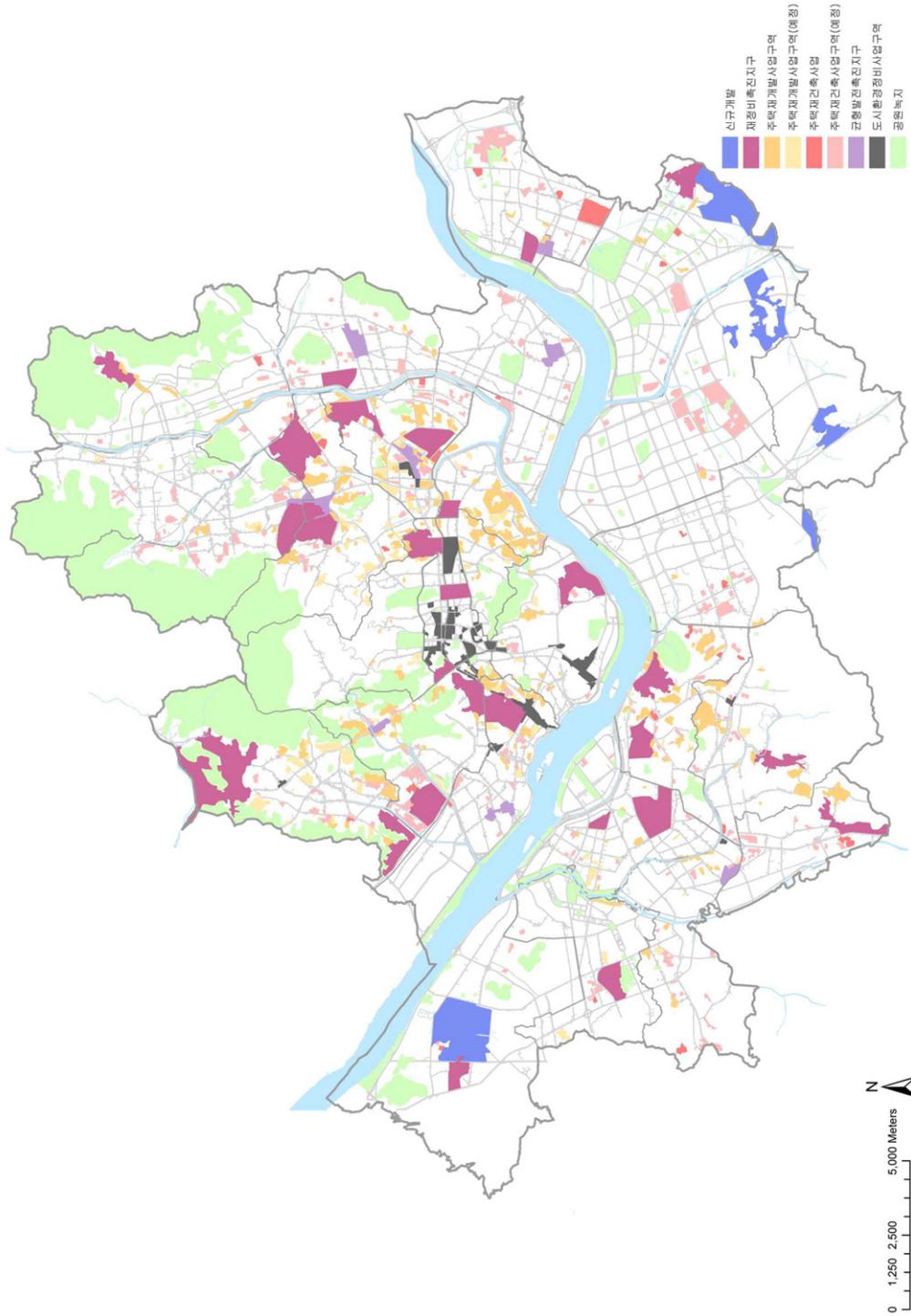


그림 4.2 서울시 주택공급가능지역

제 5 장

주택정책의
방향과 목표

1. 기본방향

저출산·고령화로 인한 인구구조의 변화는 공급 중심에서 수요 중심으로 주택시장의 환경을 변화시킬 전망이다. 수요자 중심의 시장은 주택유형의 다양화, 개발사업의 규모 축소, 다양한 주거환경과 커뮤니티 활성화에 대한 요구를 증대시킬 것으로 보인다.

『2020 서울주택종합계획』은 적정한 주거소비와 주거비 부담이 시민생활의 활력을 높이는 기본요건이라는 전제하에 부담 가능한 주택공급, 수요대응적 주거복지서비스 확대, 주택 및 거주환경의 다양화, 살기 좋은 주택커뮤니티 조성 등 4가지 정책방향을 제시하였다. 그리고 각 정책방향별로 17개의 세부정책 목표와 시책을 제안하였다.

국제적으로 주거비용의 증가 및 주거비 지불능력 감소, 주택공급의 감소와 주택의 질적 수준 악화, 특정 주택에 대한 사회적 배제, 소외계층에 대한 특별 주택소요 증가 등이 주택정책의 중요 이슈로 거론되고 있다. 서울의 경우에도 마찬가지로 주거비용의 증가와 주택공급의 감소, 소득 격차 확대에 따른 반지하 등 저소득가구의 열악한 주거상황 등이 주요 정책과제라고 할 수 있다.

주거복지정책의 중심에 있는 공공임대주택에 대한 수요는 꾸준히 증가하고 있지만 택지부족으로 공급이 어려운 실정이다. 공공임대주택은 막대한 재정을 수반한다는 점에서 전체 주택재고의 10% 이상 공급되기는 어려울 전망이다. 따라서 향후 10년간 주택정책은 공공임대주택 공급이라는 직접적 지원에서 주택바우처 등 간접지원정책으로 정책의 전환이 불가피하다.

이러한 상황을 고려하여 향후 서울시의 주택정책은 다양한 주거가치를 실현하고, 저소득층 주거복지와 지역중심의 주거복지체계를 구축하는 데 역점을 둔다. 이를 위해서는 중앙정부와 지방자치단체, 공공과 민간부문의 협력을 확대하고 자치구와 시민사회단체, 지역단체 등 관련주체들의 협력을 이끌어내는 방향으로 주택정책의 거버넌스 체계를 구축할 필요가 있다.

적정한 주거, 활력 있는 삶

정 책 방 향	목 표
1. 부담 가능한 주택 (Affordable Housing) 공급	목표1. 소득 대비 부담 가능한 주택 공급 목표2. 자가점유 확대 목표3. 부담 가능한 양질의 민간임대주택 공급 목표4. 민간임대주택 운영관리체계 구축
2. 수요대응적 주거복지서비스 확대	목표1. 공공임대주택 공급 확대 목표2. 공공임대주택 운영관리 효율화 목표3. 주거비지원 프로그램 확대 목표4. 비정상거처가구에 대한 주거지원 강화
3. 주택 및 거주환경의 다양화	목표1. 지역특성을 고려한 개발방식 다양화 목표2. 재정비사업의 공공성 확대 목표3. 노후 택지개발사업지구 관리계획 수립 목표4. 역세권 지역의 고도이용 추진 목표5. 리모델링 활성화 목표6. 환경을 배려한 주택 건설
4. 살기 좋은 주택커뮤니티 조성	목표1. 고령자가 편안한 주택서비스 제공 목표2. 공동주택 커뮤니티 활성화 목표3. 단독·다가구주택 밀집지역 커뮤니티 활성화

2. 주택정책의 목표와 과제

1) 부담 가능한 주택(Affordable Housing) 공급

목표1. 소득 대비 부담 가능한 주택 공급

서울시의 소득 대비 주택가격은 9.7로 OECD국가 중 가장 높은 편에 속한다. 주택은 시민의 삶의 질 향상을 위한 기본요건이라는 점에서 PIR 7.0을 목표로 서울시민의 주거선택권을 다양화하기 위해 부담 가능한 주택 공급을 확대한다.

임대료가 저렴한 고시원 등 준주택에 대한 수요증가로 주거환경의 질이 저하될 우려가 있으므로 건물규모를 축소하고 주거환경안전기준을 마련하여 시행한다.

아파트의 경우 주택재고가 가장 많음에도 불구하고 60㎡, 85㎡, 105㎡, 120㎡ 등으로 주택규모가 매우 제한적이다. 가구당 평균 가구원수가 2000년 3.12명, 2005년 2.88명, 2010년 2.67명(2010 인구주택총조사 잠정 집계 결과 기준)으로 계속 감소 추세라는 점에서 가구원수별로 바람직한 적정 주거수준을 마련하여 적정한 주거소비를 유도하고 주거비 부담을 경감한다.

표 5.1 소득분위별 PIR

(단위 : 백만원, 배)

구 분	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	전 체
주택가격	285.5	380.7	379.0	438.1	695.6	454.5
PIR	25.9	14.2	9.3	8.3	8.3	9.7

주 : 주택가격은 평균, PIR은 중위값 기준
 자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

시책 1. 저가 소형주택 공급 활성화

- 도시형 생활주택 공급 활성화
- 택지개발사업, 보금자리주택사업 등 공공사업에 60㎡ 이하 소형주택 공급 확대
- 재개발·재건축사업 소형주택공급 확대

- 도시환경정비사업 · 역세권개발사업 소형주택 공급 확대

시책 2. 준주택의 주거환경 기준 마련

- 고시원 건설규모 축소 : 1,000㎡ → 500㎡
- 제1종 주거지역, 녹지지역 등의 건축제한
- 준공업지역의 용적률 축소
- 주거환경 안전기준 마련

시책 3. 가구원수별 적정주거기준 마련

표 5.2 가구원수별 적정주거기준

구 분	최저기준		적정주거기준	
	실구성	전용면적(㎡)	실구성	전용면적(㎡)
1인	1K	12	1DK	27
2인	1DK	20	1LDK	55
3인	2DK	29	2LDK	69
4인	3DK	37	3LDK	85
5인	3DK	41	3LDK	90
6인	4DK	49	4LDK	101

목표2. 자가점유 확대

서울시의 자가점유율은 42.9%로 매우 낮다. 특히 소득 5·6분위 이하 가구는 자가주택 점유가 40%에 불과하고, 전세거주자가 많아 전세주택의 감소에 따른 주거비 부담 증가가 예상된다. 따라서 주택소유가 가능한 가구에 대해서는 자가점유를 장려하여 주거가 안정된 가구를 증가시킨다.

표 5.3 자가점유율과 전세율

(단위 : %)

구 분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
자가점유율	29.8	36.2	30.8	37.1	37.5		48.0		64.4	
전세율	28.1	25.0	37.3	40.9	48.4		44.9		30.2	

자료 : 국토해양부 · 국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

시책 1. 주택소유 장려

- 자가점유 52%를 목표로 자가소유 장려를 위해 세제 및 금융지원

시책 2. 5년, 10년 할부주택 공급을 통한 자가 장려

- SH공사, LH공사 등의 분양주택과 재정비사업의 소형주택을 할부주택으로 공급

목표3. 부담 가능한 양질의 민간임대주택 공급

민간임대주택의 임대료는 2008년 현재 8천만원 이하 55.0%, 8천만원~1.2억원 18.3%, 1.2억원~1.6억원 11.3%, 1.6억원 초과 15.4% 정도이다. 2004년에 비해 4천만원~8천만원, 8천만원~1.2억원대의 주택이 감소하고, 1.6억원 초과 주택이 2배 이상 증가하였다.

표 5.4 임대료 수준별 재고 분포

(단위 : 가구, 만원)

연 도	4천만원 이하	8천만원 이하	1억2천만원 이하	1억6천만원 이하	1억6천만원 초과	응답가구	평균
2004년	253 (17.7%)	596 (41.7%)	318 (22.3%)	167 (11.7%)	93 (6.5%)	1,428 (100.0%)	7,681
2008년	340 (17.2%)	745 (37.8%)	360 (18.3%)	223 (11.3%)	304 (15.4%)	1,972 (100.0%)	10,251

주 : 전세가구만으로 산정함.

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 『2004 서울·수도권 주민주거실태 및 정책수요조사』, 2004; 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

서울의 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 26.1%이지만, 1·2분위는 41.9%로 국제적으로 적정한 기준인 RIR 25%와 비교해서 주거비 부담이 매우 과중하다. 그러나 서울의 비싼 임대료 수준을 감안하여 적정 RIR을 20%로 낮출 경우 거의 모든 가구의 주거비 부담이 높게 나타났다.

표 5.5 소득분위별 RIR

(단위 : 만원)

구 분	1·2분위	3·4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	전 체
월소득	77.4	182.8	282.0	392.7	614.6	295.4
임대료	36.5	52.7	75.3	102.9	175.7	76.7
RIR	41.9%	25.1%	22.9%	22.0%	27.4%	26.1%

주 : 1) 평균임대료는 전세, 보증부월세, 월세를 포함
 2) 월소득 및 임대료는 평균, RIR은 중위값 기준
 자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

저소득계층의 주거비 부담을 경감하기 위해서는 영구임대주택과 유사한 수준의 임대주택 재고를 확대한다. 우선 다가구 매입임대주택을 확대하고 매입이 어려울 경우 전세임대주택제도를 이용하여 부담능력이 낮은 가구의 주거비 부담을 낮추도록 한다. 그외에 공공임대주택 공급을 위한 택지 확보를 위해 민간과의 다양한 협력관계를 모색한다.

아울러 민간임대주택의 임대료를 낮추기 위해서는 민간임대주택 소유자에게 세제 감면 등의 인센티브를 제공하고 임대료를 낮추도록 하는 민간계약임대주택제도를 도입한다. 또한 기관투자자의 임대주택사업 참여를 유도하여 저렴한 민간임대주택 재고를 확대한다.

시책 1. 민간참여형 계약임대주택 공급

- 민간임대주택 소유자에게는 세제 감면 등 인센티브 제공
- 민간임대주택 소유자와의 계약을 통한 저렴한 민간임대주택 공급

시책 2. 민간참여형 준공공임대주택 공급

- 민간과 공공의 협력을 통한 준공공임대주택 공급 : 민간의 소규모 토지를 SH 공사 등이 장기 계약하여 준공공임대주택 건설

표 5.6 주택유형별 전세 및 월세 가격

(단위 : 만원, %)

구 분		아파트	연립 /다세대	단독 /다가구	오피 스텔	구 분		고시원	쪽방
전 세 가 격	평균(만원)	16,903	9,123	7,030	8,869	월 세 가 격	평균(만원)	25.8	21.8
	4천만원 미만	3.0	4.8	12.5	-		20만원 미만	9.2	20.2
	4천만~8천만원	7.3	35.9	52.6	43.8		20~25만원	42.9	58.6
	8천만~1.2억원	17.6	33.9	24.0	40.6		25~30만원	27.6	8.1
	1.2억~1.6억원	27.3	18.7	9.4	6.3		30~40만원	11.2	10.1
	1.6억원 이상	44.8	6.8	1.5	9.4		40만원 이상	9.2	3.0

자료 : 서울특별시·서울시정개발연구원, 2010 서울 주택상태조사

시책 3. 안정적 임대주택 공급을 위한 민간의 장기투자 유치

- 기관투자자의 임대주택사업 참여 유도
- 개발이익이 사유화되지 않는 범위 내에서 다양한 인센티브 제공

목표4. 민간임대주택 운영관리체계 구축

전세에서 월세로 민간임대차시장의 구조 변화에 대비하여 월세시장 관리체제를 구축한다. 임대주택 등록, 등록임대주택에 대한 인센티브 제공, 세입자보호 방안을 하나의 패키지로 하여 운영관리시스템을 구축한다.

시책 1. 임대주택 등록 및 월세보호 시스템 도입

- 임대주택 등록 규제 완화(3주택 → 1주택 이상)
- 등록임대주택 세제 혜택 : 재산세, 양도세 등
- 세입자에게 일정기간 자동갱신권한 부여
- 임대료 인상 제한

2) 수요대응적 주거복지서비스 확대

목표1. 공공임대주택 공급 확대

공공임대주택 재고

공공임대주택은 2010년 현재 약 164.6천호로 서울시 전체 주택재고의 5.0%를 차지하고 있다. 유형별로는 영구임대주택, 다가구매입임대주택 등 I형이 37.8%, 국민임대, 재개발임대 등 II형이 53.0%, SHift주택 등 III형이 9.3%로 I형과 II형이 가장 많은 부분을 차지하고 있다.

서울시는 2020년까지 대략 364천호의 재고를 확보하여 전체주택재고의 10%까지 공급을 확대할 계획이다. 향후 공공임대주택은 SHift를 중심으로 공급될 예정이기 때문에 향후 III형의 비중이 약 36%까지 증가할 전망이다.

표 5.7 공공임대주택 공급 계획

구 분	세부정책	소득분위	이전 ~2010년	2011년 ~2020년까지	
공공임대주택 I	영구임대주택	기초생활수급자 (1분위 이하)	45,998	82,486	
	기존주택 매입/전세 임대주택	차상위계층	16,175		
	소 계		62,173		
공공임대주택 II	국민임대주택	도시근로자평균소득의 50%, 70% 4분위 이하)	14,609		
	50년 공공임대주택	청약저축가입 무주택 세대주	20,495		
	재개발 임대주택	철거민, 청약저축가입자	50,097		
	기타 공공임대주택 - 주거환경	4분위 이하	1,963		
	소 계		87,164		
공공임대주택 III	SHift	도시근로자가구 월평균소득의 150%, 180% (8~9분위 이하)	15,244		116,854
총 계(누 계)			164,581		363,921

공공임대주택 소요

공공임대주택 I 형과 II 형의 입주자격 요건은 소득 4분위 이하로, 이를 감안하면 전체 공공임대주택 소요가구는 64.1만 가구 정도이다. 이 중 이미 공공임대주택에 거주하는 14.2만 가구를 제외하면, 대략 49.9만호 정도가 공공임대주택 소요로 추정된다. 장기전세주택(SHift)의 경우 소득 8분위까지 입주가 가능한 점을 감안하면 장기전세주택의 정책소요가구는 62.3만 가구로 추정된다.

향후 2년 이내 이사예정가구 중에서 공공임대주택 입주 희망가구만을 우선 고려할 경우 공공임대주택 I 형과 II 형은 최소 12.3만호, III 형은 16.2만호 정도 공급이 필요하다.

표 5.8 공공임대주택 소요

(단위 : 만가구, 만호)

소득분위	차가비율	정책소요 (차가가구)	공공임대주택 거주가구	공공임대주택 소요가구	2년 이내 공공임대주 입주희망
1분위	57.9%	16.1			23.1%
2분위	54.9%	15.2			25.0%
3분위	61.4%	17.0			10.8%
4분위	57.1%	15.8			18.9%
소계(1~4분위)		64.1	14.2	49.9	12.3만호
5분위	59.4%	16.5			11.1%
6분위	60.6%	16.8			2.0%
7분위	57.2%	15.8			4.3%
8분위	47.5%	13.2			7.7%
소계(5~8분위)		62.3	0.8	61.5	3.9만호
전체		126.4	15.0	111.4	16.2만호

주 : 공공임대 입주희망 비율은 2년 이내에 이사계획이 있는 가구 중 공공임대주택 입주계획이 있는 가구의 비율
 자료 : 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr); 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

주택가격의 안정에 따라 장기적으로 전세주택이 감소하고, 이에 따라 서민 저소득 계층의 주거비 부담이 가중될 전망이다. 따라서 당분간은 최저소득계층을 위한 공공임대주택과 장기전세주택의 공급을 확대할 필요가 있다.

아울러 도시형 생활주택, 다세대주택 등으로 공공임대주택의 공급유형을 다양화하여 정책수혜자들의 선택 폭을 확대한다. 자치구별로 공공임대주택이 편중되어 있는 문제에 대한 대응방안으로 자치구별로 일정 정도 공공임대주택을 확보하도록 의무화한다. 현재 공공임대주택은 노원구와 강서구에 31.2%가 집중되어 있는데,

앞으로는 자치구별로 전체주택의 일정 비율을 공공임대주택으로 확보하도록 유도한다.

노숙자, 쪽방 등에 거주하는 가족이 있는 가구와 긴급주거를 필요로 하는 가구를 위해서는 단기거주가 가능한 응급안전망주택을 확보하여 주거안전망을 강화한다.

시책 1. 장기전세주택(SHift) 확대

- 2020년 전체주택재고 대비 공공임대주택 비율 10%를 기준으로 공급 확대
- 재정비사업의 용적률 인센티브를 통한 장기전세주택 확보
- 역세권 고밀복합개발을 통한 장기전세주택 확보

표 5.9 공공임대주택 공급 계획

(단위 : 만호)

구 분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
주택재고	328.6	331.9	334.2	335.4	338.5	341.0	346.0	350.5	354.4	359.2	363.9	
공공 임대	호수	16.5	17.2	18.9	20.9	22.4	25.3	28.5	31.3	34.0	35.2	36.4
	비율	5.0%	5.2%	5.7%	6.2%	6.6%	7.4%	8.2%	8.9%	9.6%	9.8%	10.0%

시책 2. 장기전세주택(SHift) 공급형태의 다양화

- 도시형 생활주택, 다세대주택 등으로 공급유형 다양화

시책 3. 최저소득계층을 위한 공공임대주택I 추가 확보

- 저소득지역을 중심으로 다가구·다세대주택 매입 활용
- 국민임대주택의 일부를 영구임대주택으로 활용

시책 4. 다세대·다가구주택 매입 확대

시책 5. 다가구 전세임대주택제도 도입

시책 6. 응급안전망 주택 확보

- 단기(6개월)거주 긴급주거 확보
- 노숙자, 쪽방, 고시원거주자 중 가족이 있는 가구를 위한 단기 응급주택 운영

시책 7. 공공임대주택의 지역별 편중 해소

- 1단계로 2020년까지 5%, 2단계로 2030년까지 10%를 목표로 자치구별 공공임대주택 설치 의무화
- 의무비율 미달 자치구를 중심으로 매입임대, 전세임대사업 집중

참고 : 자치구별 공공임대주택 재고

자치구별 공공임대주택 분포

서울시의 공공임대주택은 노원구와 강서구에 각각 15% 이상이 분포하는 반면 1% 미만인 자치구도 5개나 되는 등 편중이 심하다.

표 1 자치구별 공공임대주택 분포 비율

(단위 : %)

종로구	0.5	중구	2.7	용산구	0.7	성동구	4.0	광진구	0.3
동대문구	3.1	중랑구	3.5	성북구	4.1	강북구	5.1	도봉구	1.2
노원구	15.7	은평구	3.4	서대문구	2.3	마포구	4.7	양천구	5.5
강서구	15.5	구로구	0.9	금천구	2.4	영등포구	0.7	동작구	3.2
관악구	6.3	서초구	1.5	강남구	5.8	송파구	3.3	강동구	3.7

자료 : 서울시 주택정책과 내부자료(2009 기준)

자치구별 주택재고 대비 공공임대주택 비율

자치구별 전체주택수 대비 공공임대주택 비율은 광진구 0.3%에서 강서구 12.8%까지 격차가 크다. 서울시 평균 4.6% 이상인 구는 강서구, 노원구, 관악구, 중구, 강남구, 성동구, 강북구, 마포구, 양천구 등 9개 구에 불과한 반면, 광진구, 구로구, 영등포구 등 3개구는 1% 미만으로 공공임대주택이 매우 적다.

표 2 자치구별 주택수 대비 공공임대주택 비율

(단위 : %)

종로구	1.4	중구	9.7	용산구	1.4	성동구	5.7	광진구	0.3
동대문구	4.0	중랑구	3.8	성북구	4.3	강북구	6.9	도봉구	1.6
노원구	12.1	은평구	3.4	서대문구	3.2	마포구	5.6	양천구	5.6
강서구	12.8	구로구	1.0	금천구	4.5	영등포구	0.8	동작구	3.6
관악구	5.4	서초구	1.8	강남구	4.6	송파구	2.4	강동구	3.8

자료 : 서울특별시, 『2010 서울통계연보』, 2010; 서울시 주택정책과 내부자료(2009 기준)

자치구별 공공임대주택 증가 예상

공공임대주택은 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 등 재정비사업과 택지개발사업 등을 통해 공급된다. 현재 추진중이거나 예정된 재정비사업에서는 최대 95천호, 신도시개발, 보금자리주택 등 신규개발을 통해서도 21천호가 공급될 예정이다. 자치구별로 공급 가능한 공공임대주택을 모두 고려할 경우 공공임대주택은 전체주택재고 대비 7.9%까지 증가할 전망이다.

2020년까지 전체주택재고 대비 5%를 기준으로 한다면 용산구, 광진구, 도봉구, 구로구, 영등포구, 서초구, 강동구 등 7개 구에서 미달이 예상된다. 특히 광진구와 도봉구는 각각 1%, 1.7%로 임대주택이 매우 부족할 것으로 예상된다.

<계속>

광진구, 도봉구, 서초구, 강동구 등의 경우 재정비사업의 추진이 적고 신규개발가능지도 부족하여 공공임대주택이 공급되기 어려운 실정이다. 서초구의 경우 노후아파트 재건축사업이 상당수 예정되어 있지만 현재 재건축사업에서는 공공임대주택 의무규정이 없어 공급을 기대하기 어렵다. 따라서 임대주택이 부족한 지역에서는 향후 신규개발 또는 재정비사업 추진시 공공임대주택공급을 확대하는 방안이 필요하다.

표 3 자치구별 향후 주택재고 대비 임대주택 비율 증가 전망

(단위 : %)

구 분	기존	공급예정포함	구 분	기존	공급예정포함
종로구	1.4	7.4	마포구	5.6	9.2
중구	9.7	12.4	양천구	5.6	6.9
용산구	1.4	8.2	강서구	12.8	16.1
성동구	5.7	9.3	구로구	1.0	4.0
광진구	0.3	1.0	금천구	4.5	5.7
동대문구	4.0	13.3	영등포구	0.8	5.2
중랑구	3.8	6.7	동작구	3.6	6.8
성북구	4.3	12.6	관악구	5.4	6.9
강북구	6.9	9.8	서초구	1.8	3.8
도봉구	1.6	1.8	강남구	4.6	6.7
노원구	12.1	13.7	송파구	2.4	6.4
은평구	3.4	8.6	강동구	3.8	4.6
서대문구	3.2	9.4	서울시	4.6	7.9

목표2. 공공임대주택 운영관리 효율화

공공임대주택은 I, II, III형으로 구분되며, 유형별로 입주자격조건 및 임대료 수준이 다양하다. 최저소득계층을 대상으로 하는 I형, 소득 4분위 이하를 대상으로 하는 II형, 소득 8분위 이하를 대상으로 하는 III형 등으로 소득증가에 따라 연계 이동이 가능하지만 실제로는 거의 이루어지지 않고 있다.

앞으로 공공임대주택의 통합관리와 임대주택 거주민에 대한 사회적 배제를 방지하기 위해서는 입주자 통합관리를 위한 데이터베이스를 구축하고, 소득별 임대료 차등화를 통해 공공임대주택의 사회적 혼합을 유도한다. 아울러 공공임대주택 입

주민의 삶의 질 향상을 위해 입주민의 자립·자활을 유도하고 커뮤니티 활성화를 위한 지원을 강화한다.

시책 1. 공공임대주택의 통합관리 및 공급체계 개선

- 다양한 명칭의 공공임대주택을 I형, II형, III형으로 통합 운영
 - I형 : 영구임대, 다가구임대
 - II형 : 국민임대, 재개발임대, 주거환경임대
 - III형 : SHift(장기전세)
- 임대주택 입주자격 조건 일원화
- 통합관리체계 구축을 위한 입주자 통합 데이터베이스 구축

시책 2. 소득수준에 따른 공공임대주택 임대료 차등화

- 공공임대주택의 경우 월평균 가구소득 70% 이하 가구를 대상으로 하나 임대료 부담이 어려운 1·2분위 가구는 정책의 사각지대에 있기 때문에, 소득별로 임대료를 차등화함으로써 정책의 사각지대를 해소

시책 3. 공공임대주택단지 자활·자립지원체계 구축

- 영구임대주택의 주거복지상담사 배치
- 자립·자활지원 활동 강화(취업알선, 사회적기업 연계 등)
- 자립지원을 위한 주춧돌 프로그램 확대

시책 4. 공공임대주택거주자 ‘삶의 질’ 향상 지원

- 영구·공공임대주택단지 노후시설 환경개선사업 지속 추진 : 매년 200억원 이상 투입
- 주민의 행태 변화와 자활 유도를 위한 역량강화 프로그램 시행
- 대규모 단지부터 시범적 주민자활센터 및 커뮤니티센터 설치

목표3. 주거비지원 프로그램 확대

공공임대주택은 월평균소득 70% 이하 가구(4분위)를 대상으로 하지만 임대료 부담이 어려운 소득 1·2분위 가구는 입주가 어려운 형편이다. 영구임대주택과 다가구임대주택은 임대료가 시장가격의 30% 수준으로 매우 낮기 때문에 수요가 많으나 재고는 61.2천호에 불과하다.

현재 서울시에서 주거비지원을 받는 가구는 165.9천가구이다. 이 중 「국민기초생활보장법」에 의한 주거급여 지원이 120천가구, 저소득가구 전세자금융자 14.6천가구, 근로자전세자금 대출 17.4천가구로 전세자금 융자가 가장 큰 부분을 차지하고 있다.

그 밖에 서울시에서 자체적으로 실시하는 공공임대주택 임대보증금 융자와 민간임대주택 거주자에 대한 월세 보조제도의 수혜가구는 연간 3,000세대 정도이다.

국민주택기금을 이용한 저소득가구 전세자금 융자와 근로자서민전세자금 융자는 이자부담으로 인해 1·2분위 계층은 사실상 이용하기가 어렵다. 따라서 향후 최저생계비의 150% 이하 주거취약계층에 대해서는 임대료 보조제도를 확대하여 정책의 형평성을 제고할 필요가 있다. 주거비 보조가 필요한 가구수는 대략 20만가구 정도이지만 재정부담을 고려하여 우선 2015년까지는 매년 1.5만가구, 2020년까지는 매년 5만가구 등 점차적으로 임대료 보조를 확대해 나간다.

주거복지정책의 효과를 높이기 위해서는 동주민센터(=동사무소), LH공사, SH공사, 은행 등으로 다원화된 전달체계를 동주민센터와 그물망복지센터 중심으로 개편하여 가구별 사례관리가 가능하도록 한다. 또한 민간의 주거복지 자원과 연계하여 주거뿐만 아니라 복지서비스까지도 함께 제공함으로써 주거복지 정책의 실효성을 제고한다.

표 5.10 임대료 지원제도 현황

구 분	세부정책	소득분위	2010년 이전 연평균 수혜가구수	2011년~2020년 연평균 수혜가구수
국민기초 생활보장	주거급여		120,000	120,000
주거비 지원 I	주택바우처 (2010.11 시행)		5,650	2015년 15,000 2020년 50,000
	민간임대주택 월임대료 보조	최저생계비 120% 이하인가구 (국민기초생활보장수급자 제외) (2분위 이하)	2,443 (2002~2009 평균)	
	임대보증금 융자 재개발 임대	최저생계비의 150% 이하인 가구 (3분위 이하)	3,358	
주거비 지원 II	저소득가구 전세자금대출	최저생계비 2배 범위 내 (4분위 이하)	14,575 (2002~2010.7 평균)	15,000
	근로자서민 전세자금대출	연소득 3000만원 이하 (5분위 이하)	17,411 (2004~2008 평균)	20,000
주택개량지원	서울형 집수리	2분위 이하	(연간) 2,500	2,500
총 계			165,937	181,250

시책 1. 최저생계비의 150% 이하 계층에 대한 주택바우처 시행

- 도시근로자 평균소득의 50% 이하 가구 중에서 국민기초생활보장가구 및 영구임대·다가구임대주택 거주가구를 제외한 가구에 대해 월세 보조 및 주택바우처 시행
- 2015년까지는 매년 1.5만가구, 2020년까지는 매년 5만가구에 대해 임대료 보조 확대

시책 2. 가구 중심의 주거복지전달체계(주거복지정보 네트워크) 구축

- 동주민센터, 그물망복지센터 중심으로 전달체계 개편
- 주거복지자원연계 민관협력 시스템 구축
- 사회적 약자 배제 및 슬럼화 현상의 방지를 위한 공동체문화 활성화

참고 : 주택바우처 지원대상가구수

대 상 가 구		(단위 : 만가구)			
		최저생계비 이하	최저생계비의 120% 이하	최저생계비의 150% 이하	도시근로자 월평균소득의 50% 이하
전체가구		17.75	25.54	42.31	70.33
차가가구 (공공임대 제외)	1. 월세/사글세	7.58	10.56	16.32	17.62
	2. 전세	9.31	12.47	17.46	23.07
기초생활 수급가구	3. 월세가구	4.69	4.69	4.69	4.69
	4. 전세가구	2.09	2.09	2.09	2.09
대상가구1 : 월세/사글세 + 전세 100% =1+2-(3+4)		7.26	12.35	21.29	27.03
대상가구2 : 월세/사글세 + 전세 50% =1+(2×50%)-(3+4)		2.96	6.60	13.27	16.35
대상가구3 : 월세/사글세 (전세 제외) =1-3		0.75	2.95	7.35	7.77

주 : 1) 평균소득 50% 이하 전체가구는 소득 2분위 이하 가구임.
 2) 최저생계비 및 소득분위별 차가가구의 구성은 통계청(2008)의 “가계동향조사(서울)” 원자료를 분석하여 2010년 서울시 거주가구수에 따라 배분
 3) 임대주택에 거주하면서 주택을 소유하는 가구는 자가로 간주
 4) 공공임대주택 입주가구수는 이종권·최은희·김수진(2008)의 국민임대주택 입주자 소득분포 자료를 활용하여 추정
 5) 정책대상 규모중 전세 50% 포함은 수급자 및 공공임대주택 입주가구를 제외한 전세가구를 기준으로 산정

목표4. 비정상거처가구에 대한 주거지원 강화

서울에서 지하방, 판잣집, 비닐하우스, 움막 등 비정상거처에 거주하는 가구는 2005년 현재 39만 9천여가구, 92만여명이다. 특히 서울시 전체가구의 약 10%에 달하는 35만 5천 가구가 지하방에 거주하고 있다.

현재 최저소득계층을 대상으로 하는 영구임대주택은 수요에 비해 공급이 매우 부족한 실정이다. 재정비사업으로 저렴한 주택은 계속 감소하지만 부담 가능한 주택의 공급 부족으로 인해 지하셋방, 쪽방, 비닐하우스 등 비정상거처의 거주가 증가하고 있다. 따라서 앞으로는 비정상거처가구에 대한 공공임대주택, 임대료보조 등 주거지원 서비스를 확대하여 비정상거처가구수를 줄이도록 한다.

아울러 차상위계층 및 사회취약계층 주택의 에너지효율을 향상하고 주거비용을 절감하기 위해 단열 및 창호공사를 중심으로 집수리사업을 업그레이드 한다.

시책 1. 다가구 매입임대주택, 다가구 전세임대주택을 활용한 맞춤형 임대주택 확대

시책 2. 월세(임대료) 보조제도를 비정상거처가구까지 확대

시책 3. 최소생활환경의 질적 기준 마련

시책 4. 집수리사업의 대상 확대

- 도시근로자 월평균소득의 50%까지 확대
- 쪽방 등 비정상가구 포함

시책 5. 서울형 집수리사업을 서울형 주택단열지원사업으로 전환

3) 주택 및 거주환경의 다양화

목표1. 지역특성을 고려한 개발방식 다양화

재정비사업은 주로 단독·다가구주택 밀집지역을 대상으로 하지만 정비사업을 통해 공급되는 주택은 대부분 아파트이다. 단독·다가구주택은 주택가격이나 임대료가 저렴하여 소득 5분위 이하 가구가 많이 거주하지만 정비사업이 시행되면 중고

가 주택이 주로 공급되기 때문에 주민의 재정착은 어려운 실정이다.

표 5.11 2004년~2009년간 주택유형별 멸실·공급

(단위 : 호)

구 분	단독/다가구주택	아파트	연립/다세대
멸실주택	84,921	41,080	54,711
공급주택	20,528	31,352	73,495

자료 : 서울시 주택정책과(건축주택정보시스템), 공급량 기준 : 건축물 사용승인일자 기준(2004~2009)

토지구획정리사업지구, 택지개발사업지구 등 계획적 시가지개발사업지구의 노후화는 향후 중요한 정책과제이다. 소형아파트가 많은 택지개발사업지구와 아파트지구에서 재건축사업이 추진될 경우 소형에서 중대형으로 주택시장의 구조개편이 예상된다.

따라서 아파트와 중대형주택 중심에서 주택유형과 규모를 다양화하도록 정비사업의 내용을 다양화할 필요가 있다. 이를 위해서는 정비사업 방식의 다양화가 필요하다. 특히 저층주거지의 관리를 위해 주거환경관리사업을 도입하고 지역특성에 맞는 주택재개발사업이 가능하도록 제도를 개선한다.

표 5.12 도시계획사업지구의 주택수

(단위 : 호)

구 분	토지구획정리사업		택지개발사업		아파트지구	
	건물동수	주택수	건물동수	주택수	건물동수	주택수
20년 이상	102,578	1,700,670	4,192	155,572	1,129	91,581
30년 이상	48,680	704,430	124	225	757	62,212

주 : 주택수는 건물동수를 이용하여 추정

시책 1. 지역특성을 고려한 다양한 주거지종합관리계획 수립

- 5대 권역별 주거지종합관리계획 수립
- 보존·재생·고밀복합 등 맞춤형 정비사업 추진
- 단독주택지역은 주거환경관리방식 도입

시책 2. 휴먼타운 확대

- 양호한 다세대·다가구 지역의 정주환경 개선을 위한 휴먼타운 추진

시책 3. 소규모 블록형 정비사업 추진

- 기존 가로망 체계를 유지하는 블록단위 정비방식 활성화

- 블록단위 주거지 정비를 위한 제도정비
- 부대복리시설에 대한 공공지원

시책4. 정비사업 관련 법제 통합 개편

- 저층주거지의 관리·보전·개발을 위한 주거환경관리사업제도 도입
- 주거환경정비와 도심지정비로 나누어 정비사업 법제 개편

목표2. 재정비사업의 공공성 확대

2010년 7월부터 정비사업에 대해 공공관리제도가 도입되었다. 공공관리제도는 자치구가 중심이 되어 기본계획을 수립하고, 도로공원 등 기반시설 설치 지원, 클린업시스템을 통한 사업투명성 강화를 주요 내용으로 하고 있다. 앞으로 원만한 사업추진과 사업의 투명성을 확보하기 위해서는 사업추진과정에 대한 지속적인 모니터링과 기반시설 설치를 위한 재원확보 등이 중요한 과제이다.

정비사업 추진에 따른 세입자보호와 정비사업의 단계적 추진 등 주택시장의 안정과 정비사업의 원활한 추진이라는 두 가지 목표를 위해서는 정비사업의 공공성 확대가 필요하다.

시책 1. 투명성 확보 및 공공관리

- 통합정보센터 운영, 클린업시스템을 통합
- 클린업시스템 정보모니터링, 위반시 제재방안 강구
- 재정비사업 추진위원회 단계적 폐지
- 추진위원회·조합에 운영자금 지원 확대
- 자치구의 공공관리비용 100% 지원

시책 2. 주거지관리계획을 통한 사업의 체계적 관리

- 노후주택지 종합정비계획 추진
- 재개발·재건축사업 매뉴얼의 제작
- 다양한 재원조달 방안
- 도로, 공원, 공공임대주택 등 도시기반시설 설치비용 지원
- 재정비사업 추진 시 복지시설의 병행추진

시책 3. 지역활성화를 위한 사회적 재정비 수법 개발

- 주민의 경제활동참여 확대, 복지서비스 기회 증대 등을 목표로 지역활성화 차원의 사회적 재정비 시행

시책 4. 세입자 보호를 위한 지원 시스템 구축

- 순환형 임대주택 공급 : 2015년까지 5,000호 확보
- 정비사업지원센터 설립 : 세입자, 영세거주민을 위한 정비사업 상담 및 자금 지원
- 역모기지 제도를 활용한 고령거주자 보호

시책 5. 정비사업의 단계적 추진

- 순환재개발방식 적극 도입
- 정비사업의 시기 조정

시책 6. 정비사업의 자원 조달

- 기반시설부담금, 개발부담금 등을 활용하여 기반시설 설치자금을 확보

목표3. 노후 택지개발사업지구 관리계획 수립

1950년대 이후 시행된 계획적 시가지개발사업은 605백만㎡에 달한다. 이 중 택지개발사업과 아파트지구에서 공급된 아파트는 대략 310천호이다. 현재 이들 주택은 상당수가 노후화되어 이미 재건축사업이 진행되었거나 진행 중에 있다.

표 5.13 계획적 시가지사업지구의 주택수

구 분	건물동수(동)	대지면적(㎡)	주택수(추정)	비 고
서울시 전체면적	-	605,250,000	-	
토지구획정리사업지구	285,997	135,037,924	2,405천호	영동1,2, 이수 등
택지개발사업지구	13,448	-	156천호	상계, 목동지구 등
아파트지구	2,920	-	154천호	반포, 서초, 압구정 등

자료 : 서울시 면적은 『2010 서울통계연보』, 그 외 면적은 GIS에서 산정

택지개발지구 등 계획적 시가지는 일반시가지와 달리 주택공급 규모에 맞추어 기반시설 인프라가 설치된 특징이 있다. 따라서 개별단지별 재건축 추진에 앞서 지

구단위계획을 통해 거주밀도와 인프라 확충계획 등 지구 차원의 종합계획을 먼저 수립할 필요가 있다.

또한 기존의 계획 시가지를 유지·보전하는 지역에 대해서는 주차장 부족문제 등 다양한 지역 현안을 해결하도록 지원한다.

시책 1. 준공 시 사업계획을 중심으로 지구단위계획 수립

- 개별단지별 재건축에 따른 기반시설부담계획 수립

시책 2. 공동주택단지 주차장 확보

- 그린과잉사업을 공동주차장까지 확대

목표4. 역세권 지역의 고도이용 추진

서울시내에서 신규주택 공급은 상당 부분 기존 시가지 정비사업에 의존할 수밖에 없다. 기존 시가지 중에서 정비사업 지구지정이 이루어진 지역을 제외하고는 역세권 지역의 공급잠재력이 상당히 크다.

따라서 기존 시가지의 주택공급 역량을 확대하기 위해서는, 역세권 위계별로 주거면적을 차등화하여 고밀복합주거를 장려할 필요가 있다. 또한 중소형 주택 및 주거복합기능을 장려하는 데 필요한 지역생활 편의시설을 확보하도록 지원한다.

시책 1. 역세권 고밀복합주거 장려

- 중심지 위계별 복합건물의 주거면적 차등 적용
- 주거복합주택의 중소규모 주택 공급
- 지역문화 및 생활지원 기능 확보

목표5. 리모델링 활성화

노후아파트 정비방안으로 리모델링을 장려하고 있으나 제도적 지원 부족과 비용 부담 등으로 활성화되지 않고 있다. 앞으로 주택가격이 안정될 경우 비용이 많이 드는 전면 철거방식의 재건축사업은 어려움이 많을 것이므로 리모델링을 활성화

할 필요가 있다.

재건축에 비해 리모델링은 시간과 비용이 적게 드는 장점이 있으므로 이러한 점을 살릴 수 있도록 리모델링 기술개발을 추진한다. 아울러 재정지원이 중요한 만큼 장기저리자금 지원 등 재정지원방안을 강구한다.

기존 아파트단지에서 가장 큰 문제는 주차장 부족이라는 점에서 생활권별로 준공영주차장 확충 등 기반시설에 대한 지원을 통해 리모델링을 유도할 필요가 있다.

시책 1. 리모델링 활성화 구역 지정

- 용적률 인센티브를 통한 건축, 내진성능 보강, 에너지 절감 유도
- 건축디자인 계획 수립 지원

시책 2. 유지관리와 연계한 리모델링 정책 개발·시행

- 리모델링을 위한 제도적 지원방안 강구 : 장기수선충당금 적립비율이 높고, 유지보수 실적이 수준이 높은 공동주택 단지에서 리모델링을 실시할 경우 재정적 지원 등 인센티브 부여
- 비용절약적·시간절약적 리모델링 기법·기술개발
- 장기수선충당금의 민간주택기금화 방안 검토
- 리모델링을 고려한 신규아파트 설계기준 마련

시책 3. 재정적 지원

- 국민주택규모 이하 주택의 경우 국민주택기금에서 리모델링을 지원
- 리모델링 수요증가에 대비하여 장기저리자금 확보

시책 4. 생활권별 준공영주차장 확충

목표6. 환경을 배려한 주택 건설

지구온난화 방지의 관점에서 자원낭비를 최소화하고 에너지 절약을 위해 환경을 고려한 주거지정비를 장려한다. 특히 주거부문은 단열성능이 낮은 노후주택이 많기 때문에 에너지 소비가 358Kwh/m²로 국가적 기준에 비해 매우 높다. 단독주택의 경우 난방·취사부문의 에너지 소비가 많고 주상복합은 냉방에너지 소비가 많다는

점에서 건축물에너지 총량제를 시행하고 친환경·고효율주택을 확대한다.

아울러 주택의 내구성을 강화하고 주거공간의 가용성·가변성을 높일 수 있도록 표준설계모델을 보급하여 주택의 장수명화를 추진한다. 가구의 라이프사이클 및 라이프스타일의 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 주택유형의 공급으로 주거이동을 줄이고 주거안정을 도모한다.

시책 1. 건축물에너지 총량제 추진

- 에너지 소비 감축 목표 설정
- 신재생 에너지 이용 확대
- 가정용 에너지관리시스템 보급 확대 : 다양한 가전기기들의 에너지 사용량을 실시간으로 모니터링하여 에너지 이용을 감축
- 옥상 및 벽면녹화 확대

시책 2. 공동주택 단지의 친환경 에너지 발전설비 설치 지원

- 옥상에 태양광 발전설비 설치

시책 3. 친환경·고효율 주택건설 확대

- 신규주택 및 공동주택에 대한 에너지성능등급 표시제도의 확대 시행
- 제로에너지, 제로에미션 주택설계 개발 및 보급
- 제로에너지, 제로에미션 주택공급을 위한 행·재정적 지원
- 창문 효율 개선 : 3중창(복층유리창 플러스 단층유리창) 의무화 등
- LED 보급 활성화를 통한 조명효율 개선

시책 4. 환경부하를 저감시키는 정비수법 개발

- 주택리사이클링 가이드북 완성
- 환경을 배려한 주택정보 제공

시책 5. 장수명 주택재고의 확대

- 장수명 주택 표준설계 모델 보급
- 주거공간의 가용성·가변성 제고를 위한 가변적 주거공간 모델 보급

4) 살기 좋은 주택커뮤니티 조성

목표1. 고령자가 편안한 주택서비스 제공

2020년에는 고령인구 비율이 14% 이상인 고령사회가 될 것이므로 고령자주택 및 주거서비스의 수요 증가에 대비할 필요가 있다. 현재 노인가구의 43.8%가 혼자 또는 노인부부가구이며, 고령인구의 70.5%가 현재 주택에 계속 거주하기를 희망하고 있다. 그러나 상당수가 노후준비가 되어 있지 않은 상태이므로 고령자용 공공임대주택의 재고를 확대한다.

다가구매입임대주택을 그룹홈으로 활용하여 사회취약계층의 사회적 고립을 방지하고 주거복지와 사회복지의 연계를 통해 시너지효과를 높인다. 아울러 고령자 프로그램센터를 설치하여 독거노인, 치매노인, 홀로 남은 노인을 지원할 수 있는 체계를 구축한다.

기존주택에 계속 거주하기를 희망하는 노인가구를 위해서는 배리어 프리나 유니버설 디자인화를 유도한다. 노인뿐만 아니라 환자, 아동 등도 생활이 용이하도록 신규주택 건설 승인 시 유니버설 디자인을 적용하도록 적극 유도하고, 신규주택에 대한 범용설계기준을 제시한다.

시책1. 고령자용 주택재고 확대

- 공공임대주택의 일부를 고령자 및 장애인용 임대주택으로 활용
- 다가구 매입임대주택의 그룹홈 활용

시책2. 기존주택의 배리어 프리화 지원

- 주택 내 휠체어 이동이 용이하도록 자가주택 및 민간임대주택 시설개조 지원

시책3. 신규주택의 유니버설 디자인화 유도

- 유니버설 디자인에 대한 범용설계기준 제시

시책4. 독거노인, 치매노인, 홀로 남은 노인을 위한 프로그램 센터 설치

목표2. 공동주택 커뮤니티 활성화

공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 공동주택의 주거안정 및 안전을 강화한다. 공동주택단지의 커뮤니티시설을 복합화하고 커뮤니티 프로그램 지원, 공동육아방 설치 등을 통해 주민간 교류를 유도함으로써 공동주택 커뮤니티를 활성화한다.

시책 1. 공동주택 단지에 대한 커뮤니티시설 복합화 및 확대

- 커뮤니티시설 총량기준 확대

표 5.14 커뮤니티시설 총량기준

(단위 : m², ()안은 세대당 기준)

구 분	현 행 기 준	개정(150% 확대)
300 세대	228 (0.76)	390 (1.3)
500 세대	350 (0.70)	600 (1.2)
1,000 세대	450 (0.45)	975 (0.97)

시책 2. 커뮤니티 보육시설 확대

- 보육시설 기부채납시 용적률 인센티브 적용
- 공동육아방 설치·운영에 대한 행·재정적 지원
- 보육시설 기준 확대

표 5.15 보육시설 기준 확대

구 분	조례(안)
300 세대	21인 이상
500 세대	40인 이상
1,000 세대	60인 이상

시책 3. 공동주택 단지의 커뮤니티 프로그램 지원

- 커뮤니티 매니저 배치 지원
- 주택종합민원콜센터 운영
- 여가·문화·체육 프로그램에 대한 행·재정적 지원 및 각종 행사의 민관 공동개최 확대
- 인근지역 주민들도 함께 참여할 수 있도록 행정 유도

목표3. 단독·다가구주택 밀집지역 커뮤니티 활성화

단독주택 밀집지역을 안전한 마을, 살기 좋은 마을로 유지 보존하기 위해 주민참여형 마을만들기사업을 장려한다. 복합커뮤니티 시설을 확충하여 커뮤니티를 활성화하는 한편, 주택의 성능향상을 위해 성능개선 지원센터를 확대한다.

시책1. 주민참여형 마을만들기사업에 대한 지원 확대

- 체험녹지·쌈지공원·체육시설 등 커뮤니티시설의 확충
- 주민 공동이용 주차장 설치 지원
- 매력적이고 테마가 있는 골목길 만들기 사업 시행
- 전문가 또는 공무원의 파견을 통한 커뮤니티 활성화 지원

시책2. 복합 커뮤니티시설 확충

- 동주민센터 등에 주민공동시설 설치

시책 3. 단독·다가구주택의 성능개선 지원

- 단독주택의 성능 향상을 위해 해피하우스 등 성능개선 지원센터 확대

제 6 장

생활권 분석

1. 생활권별 주요 지표

『2020 서울도시기본계획』에서는 한강과 남북중단 산악지형을 기준으로 서울을 도심권과 4개의 대생활권으로 구분하였다. 대생활권은 한강과 주요 산악에 의한 지형, 통행패턴에 의한 활동구조의 연계 등을 고려하여 도심권과 동북생활권, 동남생활권, 서북생활권, 서남생활권의 5개 생활권으로 구분된다.

중생활권은 일상생활이 상호 연계된 공간범위로서 대생활권을 세분화한 것이다. 학군을 중심으로 2개~4개의 자치구를 하나의 공간단위로 하는데, 도심권을 비롯하여 9개 생활권으로 구분된다.



그림 6.1 생활권의 구분

표 6.1 생활권의 구분

대생활권	중생활권	면적 (km ²)	주택수 (천호)	일반가구수 (천가구)	자치구
도심권	도심권	55.74	174.2	180.1	종로구, 중구, 용산구
동북생활권	동북1권	66.61	489.6	532.9	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구
	동북2권	104.32	574.3	604.6	성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북생활권	서북권	71.17	389.1	432.2	은평구, 서대문구, 마포구
서남생활권	서남1권	58.83	334.2	362.1	양천구, 강서구
	서남2권	57.68	344.8	374.9	구로구, 금천구, 영등포구
	서남3권	45.92	305.1	397.2	동작구, 관악구
동남생활권	동남1권	86.54	319.2	334.6	서초구, 강남구
	동남2권	58.46	355.9	326.8	송파구, 강동구
서울		605.25	3,286.4	3,545.4	

자료 : 서울특별시, 『2010 서울통계연보』, 2010; 서울시 주택본부 내부자료, 2010

주택유형별 재고

서울의 주택유형은 단독·다가구주택과 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)이 각각 36.7%와 62.4%로 공동주택의 비중이 높다.

아파트는 서울시 전체 주택재고의 43.5%를 차지하고 있으며, 동남1권에서 61.4%로 비율이 가장 높고, 동북2권, 서남1권, 동남2권에서 50% 이상을 차지하고 있다.

단독·다가구주택은 동북1권, 서남3권, 도심권, 서남2권에서 40% 이상을 차지하고 있다. 연립·다세대주택은 서북권, 서남1권, 도심권에서 20% 이상 분포하고 있다.

표 6.2 생활권별·주택유형별 주택재고 비율(2010)

(단위 : 호)

구 분	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	계
도심권	27,078 (15.5%)	51,543 (29.6%)	54,533 (31.3%)	9,983 (5.7%)	28,404 (16.3%)	2,706 (1.6%)	174,247 (100.0%)
동북1권	37,103 (7.6%)	219,225 (44.8%)	162,026 (33.1%)	18,951 (3.9%)	47,063 (9.6%)	5,266 (1.1%)	489,634 (100.0%)
동북2권	46,396 (8.1%)	115,224 (20.1%)	316,271 (55.1%)	24,643 (4.3%)	67,419 (11.7%)	4,344 (0.8%)	574,297 (100.0%)
서북권	38,064 (9.8%)	112,765 (29.0%)	113,237 (29.1%)	20,657 (5.3%)	100,354 (25.8%)	4,040 (1.0%)	389,117 (100.0%)
서남1권	11,389 (3.4%)	71,063 (21.3%)	169,439 (50.7%)	15,416 (4.6%)	64,589 (19.3%)	2,308 (0.7%)	334,204 (100.0%)
서남2권	18,466 (5.4%)	131,147 (38.0%)	144,155 (41.8%)	17,321 (5.0%)	30,861 (9.0%)	2,818 (0.8%)	344,768 (100.0%)
서남3권	21,332 (7.0%)	127,202 (41.7%)	94,138 (30.9%)	14,379 (4.7%)	45,617 (15.0%)	2,437 (0.8%)	305,105 (100.0%)
동남1권	9,292 (2.9%)	66,825 (20.9%)	195,845 (61.4%)	11,624 (3.6%)	32,333 (10.1%)	3,238 (1.0%)	319,157 (100.0%)
동남2권	10,246 (2.9%)	91,979 (25.8%)	181,040 (50.9%)	10,028 (2.8%)	59,608 (16.8%)	2,949 (0.8%)	355,850 (100.0%)
서울시	219,366 (6.7%)	986,973 (30.0%)	1,430,684 (43.5%)	143,002 (4.4%)	476,248 (14.5%)	30,106 (0.9%)	3,286,379 (100.0%)

자료 : 서울시 주택본부 내부자료, 2010

주택보급률

서울의 주택보급률은 2005년 93.7%에서 2010년에는 92.7%로 감소하였다. 참고로 주택보급률은 2009년부터 1인가구와 다가구주택을 각각 가구수와 주택수에 포함하도록 산정방식이 변경되었다.

2005년과 비교하여 도심권, 동남1권, 동남2권에서 주택보급률이 증가하였는데, 특히 동남2권의 보급률이 108.9%로 가장 높다. 그 밖의 지역은 모두 주택보급률이 하락하였다. 재정비사업이 활발한 서북권, 동북2권, 서남권에서 주로 하락하였는데, 특히 서남3권의 하락세가 두드러진다. 주택보급률이 크게 하락한 지역은 재정비사업으로 주택멸실이 많거나, 대학교 주변 또는 산업집적지와 같이 1인가구의 비중이 높은 특징이 있다.

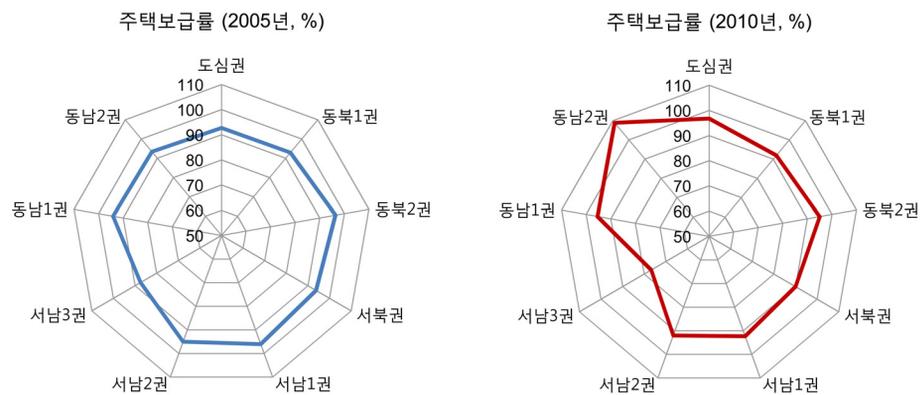


그림 6.2 주택보급률

표 6.3 생활권별 주택보급률

(단위 : %)					
구 분	2005년	2010년	구 분	2005년	2010년
도심권	92.7	96.8	서남2권	95.0	92.0
동북1권	92.9	91.9	서남3권	87.5	76.8
동북2권	96.4	95.0	동남1권	94.2	95.4
서북권	93.7	90.0	동남2권	93.4	108.9
서남1권	96.1	92.3	서울시 전체	93.7	92.7

자료 : 서울특별시, 『2010 서울통계연보』, 2010; 서울시 주택본부 내부자료, 2010

자가점유율

2008년 서울의 자가점유율은 44.9%로 2005년의 44.6%와 비슷한 수준이다. 생활권 별로는 소형아파트가 많은 동북2권이 52.8%로 9개 생활권 중에서 가장 높고, 주택 가격이 높은 동남1권이 37.8%로 가장 낮다.

그동안 아파트(주상복합 포함) 공급이 많았던 도심권, 서남2권, 서남3권은 자가점유율이 증가한 반면, 정비사업이 활발한 동북2권, 서남1권과 주택가격이 높은 동남1·2권은 하락세를 보이고 있다.

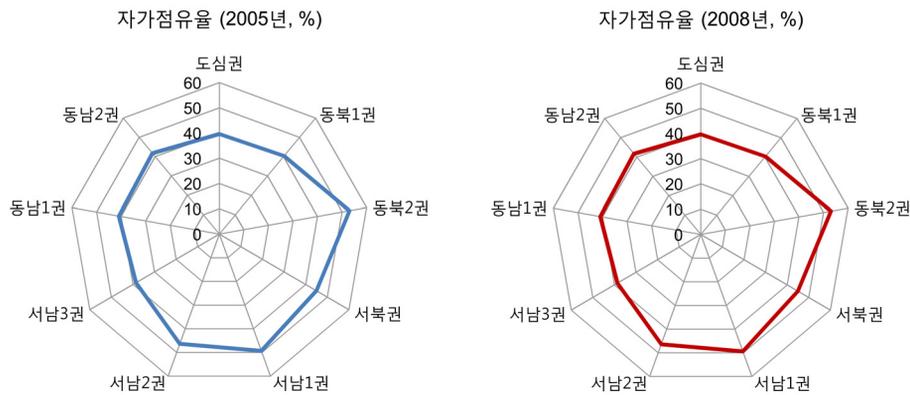


그림 6.3 자가점유율

표 6.4 생활권별 자가점유율

(단위 : %)

구 분	2005년	2008년	구 분	2005년	2008년
도심권	39.6	44.3	서남2권	46.4	47.6
동북1권	40.3	42.1	서남3권	38.6	43.1
동북2권	53.0	52.8	동남1권	40.9	37.8
서북권	45.0	45.8	동남2권	41.7	39.8
서남1권	49.4	46.6	서울시 전체	44.6	44.9

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』; 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

주택경과연수

주택의 노후도를 나타내는 주택경과연수는 평균 15.1년(2008년)으로 나타났다. 도심권, 동북1권, 서남3권은 재정비사업으로 인해 주택경과연수가 2005년도에 비해 감소한 반면, 노후아파트가 많은 동남1권, 동남2권, 동북2권은 경과연수가 증가하였다.

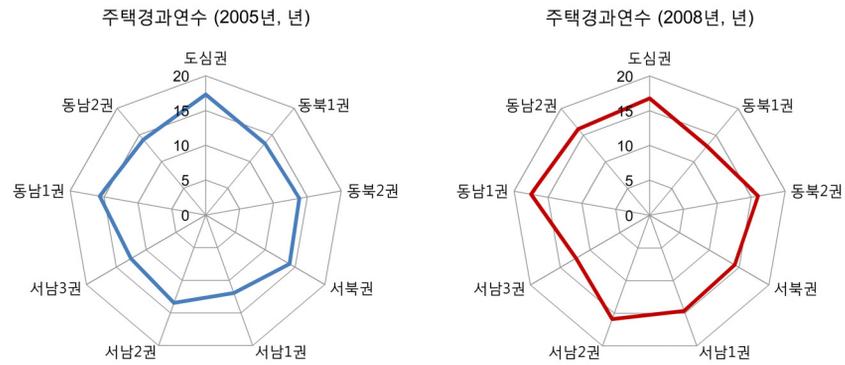


그림 6.4 주택경과연수

표 6.5 생활권별 주택경과연수

		(단위 : 년)			
구 분	2005년	2008년	구 분	2005년	2008년
도심권	17.3	16.8	서남2권	13.5	15.9
동북1권	13.4	12.9	서남3권	12.5	12.3
동북2권	13.8	16.0	동남1권	15.6	17.5
서북권	14.1	14.3	동남2권	14.1	16.1
서남1권	11.9	14.6	서울시 전체	13.8	15.1

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』; 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

평균 거주기간

서울시의 평균 거주기간은 6.2년(2008년)으로 2005년에 비해 크게 증가하였다. 도심권이 8.2년으로 가장 길고, 동남1권이 5.3년으로 가장 짧다. 학원가가 발달한 서남3권, 동남1권 등은 다른 생활권에 비해 거주기간이 상대적으로 짧은 것으로 나타났다.

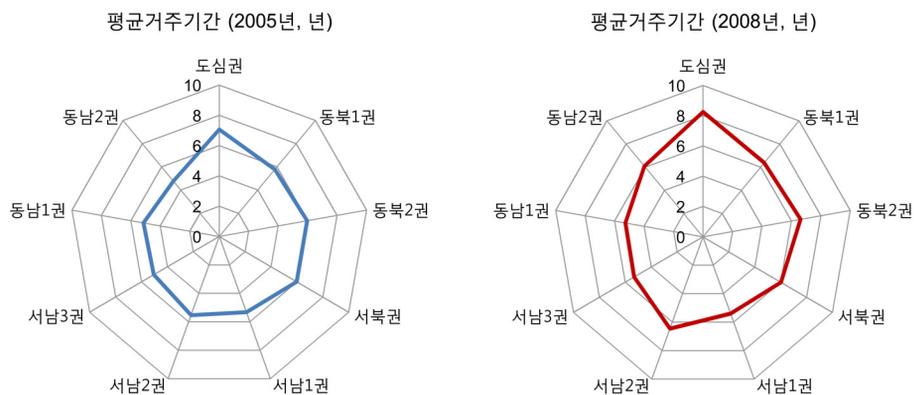


그림 6.5 평균거주기간

표 6.6 생활권별 평균 거주기간

(단위 : 년)

구 분	2005년	2008년	구 분	2005년	2008년
도심권	7.1	8.2	서남2권	5.5	6.5
동북1권	5.8	6.4	서남3권	5.1	5.3
동북2권	6.0	6.6	동남1권	5.1	5.3
서북권	6.0	6.0	동남2권	4.8	6.1
서남1권	5.3	5.4	서울시 전체	5.6	6.2

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』; 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

가구당 주거면적

서울의 가구당 평균 주거면적은 67.5㎡(2008년)이며, 동남1권, 동남2권, 서남3권이 각각 80.0㎡, 71.5㎡, 70.0㎡ 순으로 높다. 도심권과 서북권에서는 2005년에 비해 가구당 주거면적이 감소하였는데, 이는 도심 내 소형주택 공급이 증가하고 직장인들의 도심거주가 증가한 것과 관련이 있다.

반면 서남3권, 동남2권, 동북1권에서는 가구당 주거면적이 증가하였는데, 이는 재정비사업으로 소형주택이 감소하고, 중대형주택의 공급이 증가했기 때문이다.

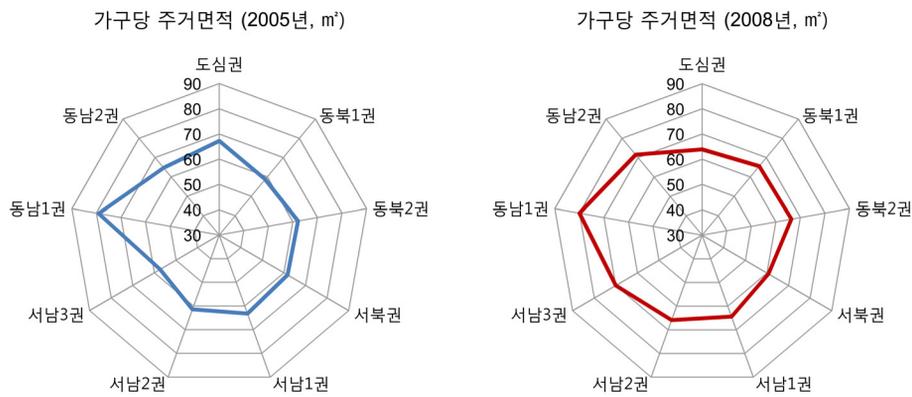


그림 6.6 가구당 주거면적

표 6.7 생활권별 가구당 주거면적

(단위 : ㎡)

구 분	2005년	2008년	구 분	2005년	2008년
도심권	67.2	63.9	서남2권	61.4	65.9
동북1권	58.7	65.6	서남3권	57.4	70.0
동북2권	62.1	66.4	동남1권	79.1	80.0
서북권	61.7	60.7	동남2권	64.7	71.5
서남1권	63.2	64.5	서울시 전체	63.1	67.5

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』; 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

1인당 주거면적

서울시의 1인당 평균 주거면적은 21.9㎡(2008년)로 2005년과 비슷한 수준을 유지하고 있다. 1인당 평균 주거면적은 동남1권이 27.7㎡로 가장 크고, 서남1권이 20.5㎡로 가장 작다. 도심권의 경우 1인당 평균 주거면적이 2005년의 25.0㎡에서 2008년에는 20.8㎡로 가장 많이 감소한 반면, 서남3권은 21.4㎡에서 23.8㎡로 상당히 증가하였다.

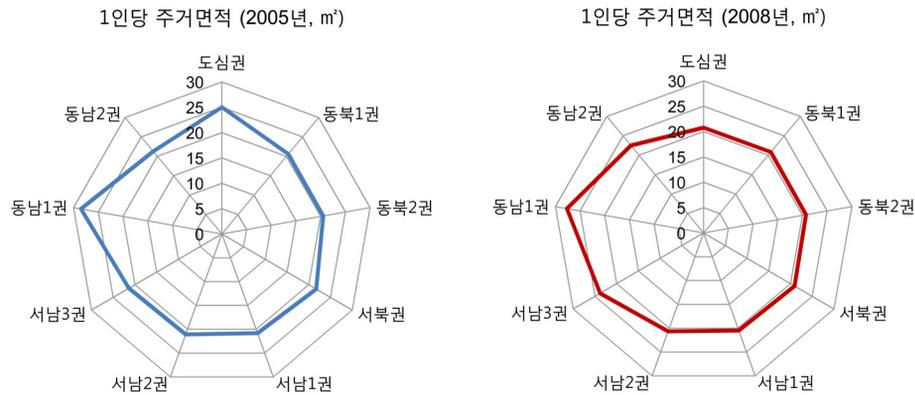


그림 6.7 1인당 주거면적

표 6.8 생활권별 1인당 주거면적

(단위 : m²)					
구 분	2005년	2008년	구 분	2005년	2008년
도심권	25.0	20.8	서남2권	21.1	20.6
동북1권	20.6	20.8	서남3권	21.4	23.8
동북2권	20.5	20.7	동남1권	28.5	27.7
서북권	21.7	20.9	동남2권	21.3	22.5
서남1권	20.8	20.5	서울시 전체	21.8	21.9

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』; 국토해양부·국토연구원, 2008 주거실태조사(서울)

통근·통학시간

서울의 평균 통근·통학시간은 37분(2008년) 정도이다. 업무중심지역인 도심권과 동남1권이 각각 32.8분과 32.9분으로 가장 짧은 반면, 외곽에 위치한 서남1권 및 서남2권은 각각 43.7분, 39.6분으로 가장 길다. 2006년과 비교하여 동북2권, 동남1권, 서북권의 통근·통학시간이 감소한 것으로 나타났다.

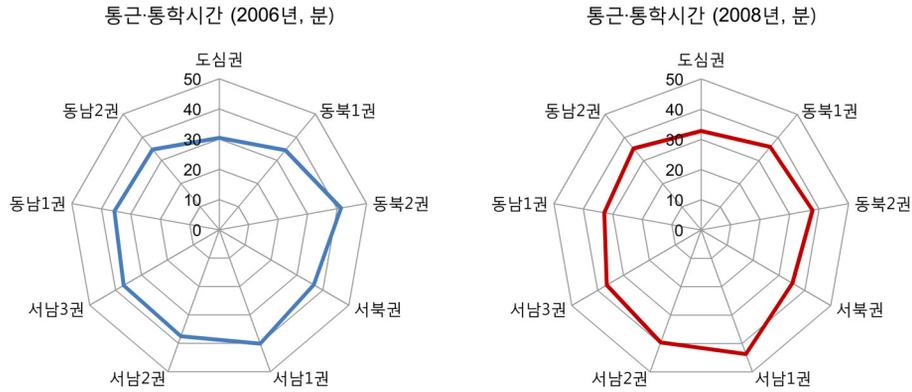


그림 6.8 통근·통학시간

표 6.9 생활권별 평균 통근·통학시간

(단위 : 분)

구 분	2006년	2008년	구 분	2006년	2008년
도심권	30.5	32.8	서남2권	37.6	39.6
동북1권	34.4	35.9	서남3권	36.9	36.5
동북2권	41.4	37.8	동남1권	35.6	32.9
서북권	36.5	35.2	동남2권	34.7	35.2
서남1권	40.1	43.7	서울시 전체	36.9	37.0

자료 : 서울특별시, 서울통계 홈페이지(stat.seoul.go.kr)

인구밀도

주간인구지수는 도심권, 동남1권, 서남2권 등 업무중심지가 포함된 생활권에서 높게 나타났다. 반면 순인구밀도는 1ha당 328.7인으로 업무중심지인 도심권과 동남1권에서 가장 낮고, 인구밀집지역인 서남3권, 서남1권, 동북2권 순으로 높다.

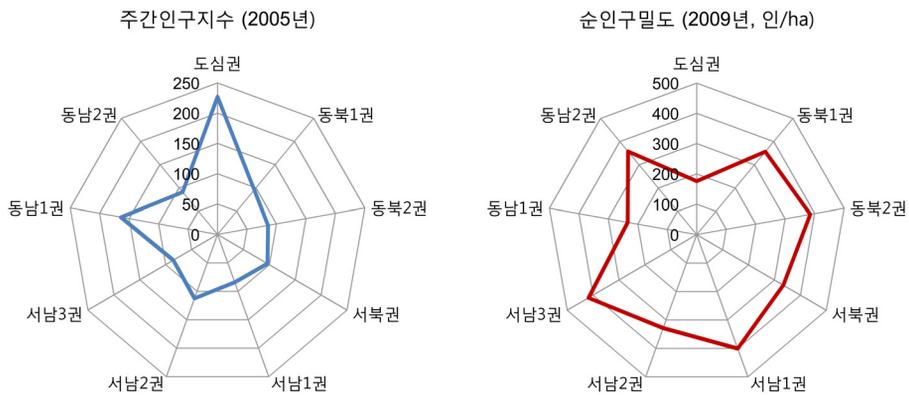


그림 6.9 주간인구지수와 순인구밀도

표 6.10 생활권별 주간인구지수와 순인구밀도

구 분	주간인구지수 (2005)	순인구밀도 (2009)	구 분	주간인구지수 (2005)	순인구밀도 (2009)
도심권	227.2	175.8인/ha	서남2권	112.4	328.4인/ha
동북1권	95.6	356.5인/ha	서남3권	85.3	417.8인/ha
동북2권	85.7	385.2인/ha	동남1권	164.0	234.4인/ha
서북권	96.5	334.0인/ha	동남2권	90.7	357.8인/ha
서남1권	84.1	400.3인/ha	서울시 전체	105.8	328.7인/ha

주 : 1) 주간인구지수 = (주간인구 ÷ 상주인구) × 100, 주간인구 = 상주인구 + 유입인구 - 유출인구

2) 순인구밀도 = 인구수 ÷ 시가화면적(ha), 시가화면적 = 지목상 [대지+공장용지+학교용지+도로]

자료 : 서울특별시, 『2010 서울통계연보』, 2010; 통계청, 『2005 인구주택총조사』

상업용도 건물 구성비

서울시 전체 건물 중 상업용도 건물은 25.7%이며, 동남1권(19.7%), 도심권(16.5%), 서남2권(14.7%) 순으로 많이 분포하고 있다. 생활권별 상업용도 건물의 비중은 도심권 47.1%, 서남2권 39.7%, 동남1권 35.6% 순으로 주로 업무중심지역에서 높다.

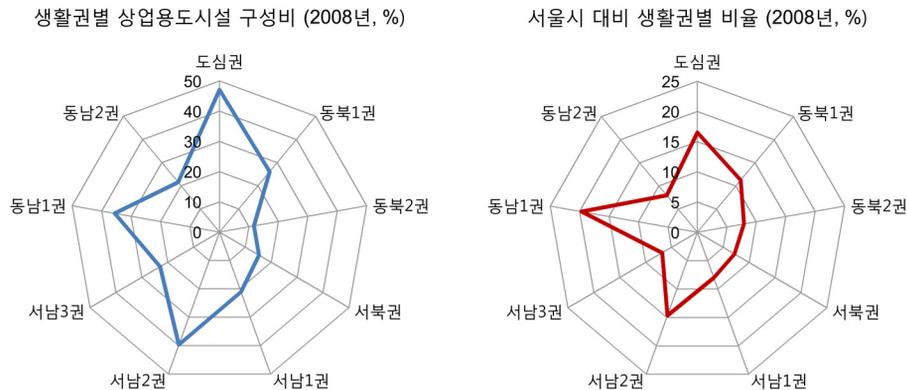


그림 6.10 상업용도시설 구성비

표 6.11 생활권별 상업용도 건물 구성비

구 분	상업용도 건물 구성비	서울시 대비 생활권별 비율	구 분	상업용도 건물 구성비	서울시 대비 생활권별 비율
도심권	47.1	16.5	서남2권	39.7	14.7
동북1권	26.1	11.3	서남3권	22.9	6.8
동북2권	11.7	7.9	동남1권	35.6	19.7
서북권	15.3	7.2	동남2권	21.5	8.0
서남1권	21.1	8.0	서울시 전체	25.7	100.0

주 : 상업용도 건물은 근린생활시설, 시장, 대규모점포시설, 사무실, 오피스텔 포함

자료 : 서울특별시, 건물분 과세대상자료, 2008

소득 대비 주택가격 비율(PIR)

서울의 소득 대비 주택가격 비율(PIR)은 2004년 7.2에서 2008년 9.7로 크게 증가하였다. 2004년에 비해 모든 지역에서 PIR이 큰 폭으로 증가하였는데, 고가주택이 많은 동남1권이 가장 높고, 연립·다세대주택이 많은 서북권과 단독·다가구주택이 비교적 많은 서남2권이 가장 낮다.

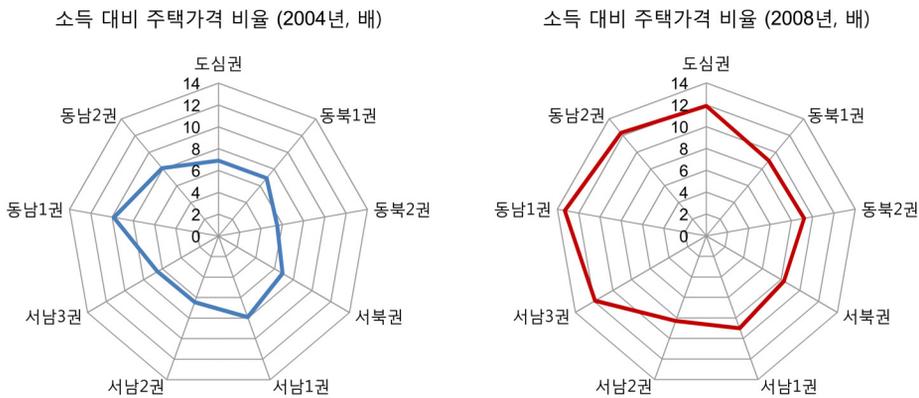


그림 6.11 소득 대비 주택가격 비율(PIR)

표 6.12 생활권별 소득 대비 주택가격 비율(PIR)

(단위 : 배)

구 분	2004년	2008년	구 분	2004년	2008년
도심권	6.9	11.9	서남2권	6.5	8.3
동북1권	6.9	9.0	서남3권	6.5	11.9
동북2권	5.5	9.2	동남1권	9.8	13.3
서북권	6.8	8.3	동남2권	8.1	12.3
서남1권	7.9	9.0	서울시 전체	7.2	9.7

주 : 2004년은 서울특별시·서울시정개발연구원, 『2004 서울·수도권 주민주거실태 및 정책수요조사』, 2008년은 국토해양부·국토연구원, “2008 주거실태조사(서울)” 원자료 분석 결과

소득 대비 임대료 비율(RIR)

서울시의 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 26.1%로, 주택가격이 비싼 동남1권에서 35.1%로 가장 높고 서남1권이 21.1%로 가장 낮다. 2004년과 비교해 서남권의 RIR이 상당히 감소한 것은 신규주택이 많이 공급되었기 때문이다.

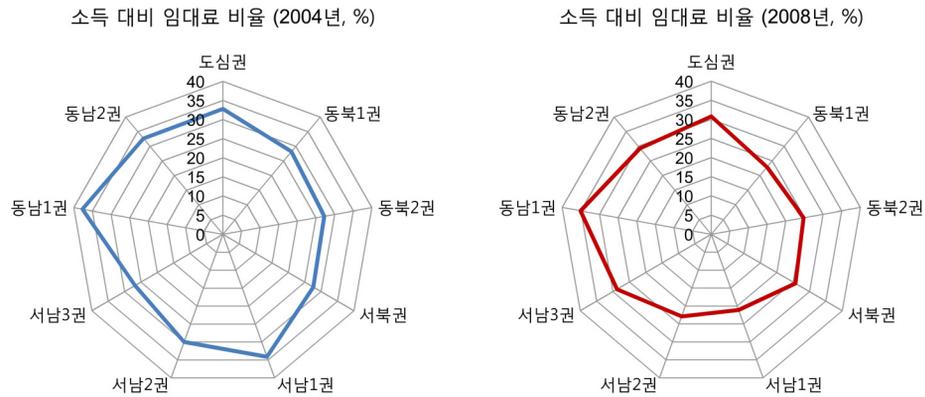


그림 6.12 소득 대비 임대료 비율(RIR)

표 6.13 생활권별 소득 대비 임대료 비율(RIR)

(단위 : %)

구 분	2004년	2008년	구 분	2004년	2008년
도심권	32.8	30.8	서남2권	30.0	22.9
동북1권	28.2	22.9	서남3권	26.8	28.8
동북2권	27.2	24.8	동남1권	37.7	35.1
서북권	27.6	25.7	동남2권	32.7	29.3
서남1권	34.1	21.1	서울시 전체	30.7	26.1

주 : 2004년은 서울특별시·서울시정개발연구원, 『2004 서울·수도권 주민주거실태 및 정책수요조사』, 2008년은 국토해양부·국토연구원, 『2008 주거실태조사(서울)』 원자료 분석 결과

최저주거기준 미달가구

최저주거기준 미달가구의 비율은 11.9%로 2004년에 비해 절반 수준으로 감소하였다. 서남1권과 서남3권의 미달가구 비율이 각각 7.7%, 7.0%로 가장 낮은 반면, 서남2권, 서북권은 각각 17.3%, 14.4%로 가장 높다. 최저주거기준 미달가구 비율이 도심권, 동북1권, 동북2권, 동남1권에서 상당히 감소한 것은 재정비사업과 1인가구의 증가 때문으로 보인다.

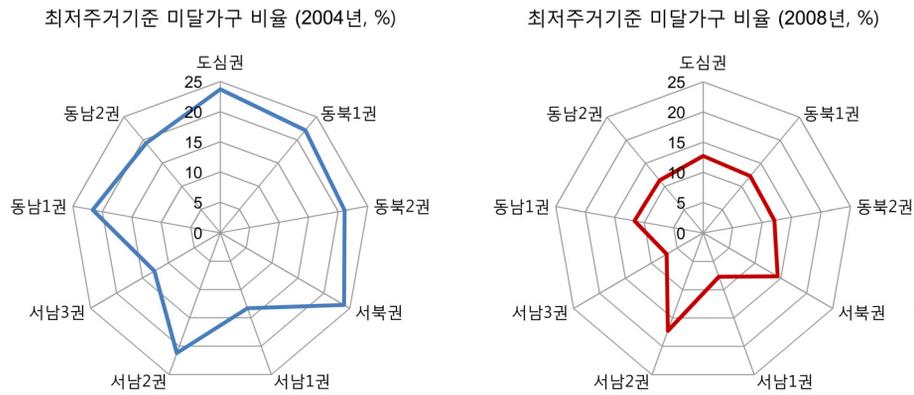


그림 6.13 최저주거기준 미달가구 비율

표 6.14 생활권별 최저주거기준 미달가구 비율

(단위 : %)

구 분	2004년	2008년	구 분	2004년	2008년
도심권	23.7	12.7	서남2권	21.2	17.3
동북1권	22.1	12.2	서남3권	12.7	7.0
동북2권	21.1	12.1	동남1권	21.6	11.6
서북권	23.9	14.4	동남2권	19.3	11.3
서남1권	13.3	7.7	서울시 전체	20.2	11.9

주 : 1) 오피스텔, 쪽방, 판잣집, 비닐하우스, 움막 등은 제외

2) 2004년은 서울특별시·서울시정개발연구원, 『2004 서울·수도권 주민주거실태 및 정책수요조사』, 2008년은 국토해양부·국토연구원, “2008 주거실태조사(서울)” 원자료 분석 결과

2. 생활권별 주택정책방향

도심권 : 종로구 · 중구 · 용산구

도심권은 업무 및 상업용으로 사용되는 면적과 주간인구비율이 가장 높은 경제활동의 중심지이자 고용중심지이다. 1990년 이후 도심부의 거주인구 및 고용은 꾸준히 감소하였으나, 청계천 복원, 뉴타운사업 등으로 주거환경이 개선되면서 인구 감소 추세가 둔화되고 있다.

이 지역은 주택경과연수 및 평균 거주기간이 길고 65세 이상 고령자의 비율이 높는데다 단독주택의 비율이 높은 특징이 있다. 도심권의 주택보급률은 96.8%로 동남2권 다음으로 높지만 일부지역, 특히 용산은 중심부에 위치해 있으면서도 미군기지, 철도공작창 부지 등으로 인해 낙후된 저밀환경을 유지하고 있다.

앞으로 주간인구의 상주인구화를 유도하고 도심공동화현상을 방지하기 위한 방향으로 도심권의 재정비사업을 유도할 필요가 있다. 도심권은 교통중심지인 데다가 지가가 높다는 점에서, 직주근접의 실현을 위해 다양한 주택이 공급되도록 재정비사업 방식을 다양화할 필요가 있다.

표 6.15 도심권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
종 로 구	49.2	19.6	29.4	98.1	46.4	22.5	67.1	24.8	12.7
중 구	39.4	39.6	18.6	86.9	52.1	12.2	65.9	19.9	
용 산 구	45.5	34.6	19.0	102.0	34.4	17.3	57.0	16.8	
계	45.1	31.3	22.0	96.8	44.3	16.8	63.9	20.8	

참고 : 도심권 자치구 주요 사업 추진 현황

종로구	돈의문 뉴타운, 세운 재정비촉진지구 재정비촉진사업, 도시환경정비사업 및 지구단위계획, 창신·송인 재정비촉진지구, 주택재건축 및 재개발사업
중구	세운 재정비촉진사업 추진, 도시환경정비사업 시행, 금융특정개발진흥지구 지정 추진, 대규모 이전대상 공공부지 활용방안 추진, 주택재개발 정비사업 활성화, 회현 제2시민 아파트 정리사업, 노후주택 재건축사업 추진
용산구	용산 지구단위계획 구역 재정비, 용산 국제업무지구 도시개발사업 추진, 한남 지구단위계획 재정비, 이태원 지구단위계획 재정비, 한남 재정비촉진지구 개발 추진

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

도심권의 주택공급 필요량은 2.5만호~3.4만호 정도로 나타났다. 가구수를 기준으로 하면 3.4만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 2.5만호 정도이다.

도심권의 주택의 공급잠재력은 4.5만호~6.2만호이며, 대부분이 기존 시가지 정비 사업을 통해 공급 가능한 것으로 나타났다. 용산구, 종로구, 중구 순으로 공급잠재력이 높다.

표 6.16 도심권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
종로구	-	13,753~18,768	30~51	13,723~18,717
중구	-	9,844~13,364	-	9,844~13,364
용산구	-	21,175~29,846	364~607	20,811~29,240
계	2.54~3.40	44,772~61,978	394~657	44,378~61,321

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

동북1권 : 성동구·광진구·동대문구·종량구

동북1권은 1950년~1960년대 토지구획정리사업을 통해 형성된 지역과 구릉지 주변에 자연발생적으로 형성된 시가지가 혼재되어 있는 지역이다. 주택유형 중에서 다가구주택의 비율이 약 45%이며, 단독·다가구주택이 전체 주택의 절반 이상을

차지하고 있다. 재정비사업에 따른 신규주택 증가로 주택경과연수는 상대적으로 짧은 편이다.

향후 저층 노후 단독주택지에 대한 재정비사업이 예상된다. 그러나 거주밀도가 높고 준공업, 상업, 주거기능이 혼재된 구시가지라는 점에서 주거 중심보다는 산업과 주거를 함께 고려하는 복합개발 중심의 재생사업을 장려할 필요가 있다.

표 6.17 동북1권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
성 동 구	41.8	43.5	14.2	87.7	43.1	12.1	60.0	20.7	12.2
광 진 구	60.1	21.3	17.5	96.5	44.0	12.9	69.5	20.5	
동대문구	50.2	38.6	9.9	84.3	23.0	15.2	68.8	24.4	
중 량 구	55.2	31.3	12.4	98.7	50.2	12.1	64.2	19.5	
계	52.4	33.1	13.5	91.9	42.1	12.9	65.6	20.8	

참고 : 동북1권 자치구 주요 사업 추진 현황

성 동 구	왕십리 뉴타운재개발사업, 행당 도시개발사업, 성수동 준공업지역 재정비, 성수 IT 산업개발진흥지구 조성, 뚝섬주변지역 지구단위 계획
광 진 구	구의·자양 재정비촉진지구, 구의·자양 유도정비구역 개발용역, 동서울터미널 현대화 기반조성, 구의1구역 재건축사업, 대영연립 재건축사업, 자양아파트 재건축사업, 자양4동 236번지 일대 주택 재건축 사업
동대문구	전농·답십리 재정비촉진사업, 이문·휘경 재정비촉진사업, 청량리 재정비촉진지구, 청량리역 정비창부지 개발
중 량 구	상봉 재정비촉진지구 정비사업, 중화 재정비 촉진지구 정비사업, 면목지구중심 제1종지구단위계획 재정비, 면목생활권 제1종지구단위계획 재정비, 목동지구중심 제1종지구단위계획 재정비, 중화생활권중심 제1종지구단위계획 재정비, 상봉생활권 제1종지구단위계획 재정비, 신내2택지개발사업, 국민임대주택단지 개발사업(신대동 능마을 일대), 역세권 장기전세아파트(계획) (중화2동 역세권 일대)

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

동북1권의 주택공급 필요량은 10.1만호~10.6만호 정도이다. 가구수를 기준으로 하면 10.1만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 10.6만호이다.

주택의 공급잠재력은 11.7만호~15.4만호이며, 대부분이 기존 시가지 정비사업을 통해 공급 가능한 것으로 나타났다. 신규개발은 중랑구의 잠재력이 가장 크고, 기존 시가지 정비사업은 성동구 3.3만호~4.0만호, 광진구 1.8만호~2.4만호, 동대문구 3.6만호~4.7만호, 중랑구 2.6만호~3.7만호로 나타났다.

표 6.18 동북1권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
성 동 구	-	33,014~40,132	348~581	32,665~39,551
광 진 구	-	18,771~25,569	710~1,184	18,061~24,385
동대문구	-	36,086~47,056	136~227	35,949~46,828
중 랑 구	-	29,147~41,083	3,525~3,874	25,622~37,208
계	10.07~10.62	117,017~153,839	4,720~5,866	112,298~147,973

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

동북2권 : 성북구 · 강북구 · 도봉구 · 노원구

대단위 택지개발사업과 재정비사업으로 인해 주택유형 중 아파트가 약 55%를 차지하고 있다. 소형아파트가 많아 자가점유율이 다른 생활권에 비해 높고, 평균 거주기간은 도심권 다음으로 높다. 업무 및 상업용도의 면적 비율이 생활권 중에서 가장 낮다.

지구단위계획을 통하여 노후주택 밀집지역에 대한 재개발 및 주거환경 개선사업을 추진할 필요가 있다. 도봉구, 노원구 등은 시외곽 베드타운의 성격이 있어 향후 주거와 산업이 조화된 지역으로 변화가 필요하다.

성북구와 강북구는 노후 단독·다가구주택 밀집지역으로 단독·다가구주택 정비사업의 잠재력이 큰 지역이다. 그러나 재개발사업의 추진으로 저렴한 다가구주택이 많이 감소한 점을 고려하여, 단독·다가구주택 밀집지역의 정비방식을 철거위주에서 휴먼타운 개발 등 기존 도시골격을 유지하면서 거주환경을 개선하는 방향으로 전환할 필요가 있다.

표 6.19 동북2권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
성 북 구	40.3	42.7	15.9	100.0	39.1	15.6	59.8	18.6	12.1
강 북 구	45.7	25.7	27.7	93.5	42.3	17.0	61.6	21.3	
도 봉 구	25.0	54.8	19.7	89.1	61.0	14.8	76.5	21.9	
노 원 구	10.3	82.0	7.1	95.9	66.5	16.6	69.3	21.6	
계	28.1	55.1	16.0	95.0	52.8	16.0	66.4	20.7	

참고 : 동북2권 자치구 주요 사업 추진 현황

성 북 구	길음·정릉 뉴타운개발사업 지속추진, 장위 뉴타운개발사업, 길음·월곡 균형발전 촉진지구 개발사업
강 북 구	미아 재정비촉진지구사업 추진, 미아 균형발전촉진지구사업 추진, 미아 재정비촉진확장지구 촉진사업 추진, 재정비촉진지구 신규지정 추진(수유·번동)
도 봉 구	주택재개발·재건축 정비, 고품질·안전한 아파트 만들기 지원
노 원 구	상계 재정비촉진사업, 월계동 광역재건축

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

동북2권의 주택공급 필요량은 10.3만호~11.4만호로 나타났다. 가구수를 기준으로 하면 11.4만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 10.3만호 정도이다.

주택의 공급잠재력은 9.2만호~13.2만호로, 성북구, 노원구, 강북구, 도봉구 순으로 높다. 기존 시가지 정비지역에서는 8.8만호~12.4만호의 잠재력이 있는 것으로 나타났다. 신규개발은 노원구, 기존 시가지 정비는 성북구의 잠재력이 가장 크다.

표 6.20 동북2권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
성 북 구	-	39,090~54,520	64~107	39,026~54,413
강 북 구	-	16,879~21,334	97~161	16,782~21,173
도 봉 구	-	10,961~15,403	524~873	10,437~14,530
노 원 구	-	25,553~40,644	4,149~6,915	21,404~33,729
계	10.31~11.43	92,483~131,901	4,833~8,056	87,650~123,845

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

서북권 : 은평구 · 서대문구 · 마포구

자연녹지가 풍부하여 환경은 양호하나 지형적으로 대규모 개발이 어려운 지역이다. 단독·다가구주택이 38.8%나 되며, 가구당 주거면적이 서울에서 가장 작고 최저주거기준 미달가구의 비율이 서남2권 다음으로 높다. 거주밀도가 높고 주거상태가 열악하기 때문에 재정비사업이 활발하며, 향후 휴먼타운 및 단독·다가구주택 정비사업의 잠재력이 큰 지역이다. 주택보급률이 2005년에 비해 2.3%p나 감소한 것은 재정비사업으로 인한 대규모 철거 때문으로 추정된다.

도심과 가까워 직주근접에 대한 수요가 많다는 점에서, 재정비사업 추진 시 주민의 재정착률을 높이고 저렴한 주택재고를 확보하도록 개발방식을 다양화할 필요가 있다. 또한 업무 및 상업용도 면적이 서울시 전체에서 서남3권 다음으로 적다는 점에서, 주요 역세권을 중심으로 지구단위계획을 재정비하고 상업·업무·주거 복합개발을 유도할 필요가 있다.

은평구는 은평 뉴타운에 이어 수색·증산 뉴타운을 추진하고 있는데, 산업기능이 매우 부족하다는 점에서 재정비사업 추진 시 산업기능을 확충할 필요가 있다. 서대문구는 도심권에 인접해 있으므로 도심기능을 분담할 수 있는 상업·업무·주거 복합기능을 갖추도록 지구단위계획을 수립하여 시행할 필요가 있다. 또한 저밀도 노후주택이 광범위하게 분포하고 있으므로 지역 특성을 고려한 다양한 방식의 정비사업이 필요하다.

마포구의 경우 상암동의 대규모 개발이 마무리됨에 따라, 지구단위계획구역 및 역세권 주변지역을 포함하는 도시관리정비계획을 수립하고 있다. 대규모 정비사업 이외에 기존 도시환경의 질을 향상시키기 위한 다양한 정비수법이 필요하다.

표 6.21 서북권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
은 평 구	34.8	21.1	42.4	97.6	55.4	12.8	67.1	20.3	14.4
서대문구	44.3	29.9	24.7	87.9	49.0	13.1	62.0	21.9	
마 포 구	38.8	37.2	22.9	83.9	37.4	15.5	55.7	21.1	
계	38.8	29.1	31.1	90.0	45.8	14.3	60.7	20.9	

참고 : 서북권 자치구 주요 사업 추진 현황

은 평 구	은평 뉴타운 도시개발사업, 수색·증산 뉴타운 서북권 중심도시 조성, 은평뉴타운 중심상업지 복합개발
서대문구	가재울 뉴타운 개발 추진, 가재울 지구단위계획구역 정비, 북아현 재정비촉진지구 개발, 홍제 균형발전촉진지구, 마포로 도시환경정비사업(도심재개발)
마 포 구	신마포 도시관리체계 정비계획 수립, 아현 뉴타운지구 개발사업, 합정 균형발전촉진지구 개발사업

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

서북권의 주택공급 필요량은 8.2만호~9.4만호로 나타났다. 가구수를 기준으로 할 경우에는 8.2만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 9.4만호이다.

주택의 공급잠재력은 10.9만호~14.4만호로 시가지정비지역에서는 10.6만호~13.8만호 정도이다. 신규개발사업의 경우 마포구의 잠재력이 2.4천호~4.1천호로 가장 크고, 기존 시가지 정비사업은 은평구에서 가장 높게 나타났다.

표 6.22 서북권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
은 평 구	-	43,690~59,652	687~1,145	43,003~58,507
서대문구	-	30,939~37,805	23~38	30,916~37,767
마 포 구	-	34,519~46,144	2,464~4,107	32,054~42,037
계	8.17~9.37	109,148~143,601	3,174~5,290	105,974~138,311

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

서남1권 : 양천구 · 강서구

서남1권은 택지개발사업 등 대규모 아파트 단지 건설이 활발한 지역으로 아파트가 많고 평균 거주기간이 다른 생활권에 비해 짧은 특징이 있다. 인구밀도가 서남3권 다음으로 높은 반면, 최저주거기준 미달가구 비율은 매우 낮다. 생활권 중에서 주간인구지수가 가장 낮은 지역으로 향후 재정비사업 추진 시 산업기능의 유치가 필요하다.

표 6.23 서남1권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
양 천 구	25.5	52.0	22.2	94.0	51.6	15.9	70.5	21.6	7.7
강 서 구	24.3	49.7	25.3	90.9	37.8	12.3	53.8	18.1	
계	24.7	50.7	23.9	92.3	46.6	14.6	64.5	20.5	

참고 : 서남1권 자치구 주요 사업 추진 현황

양 천 구	신정1·2 재정비촉진지구, 신정3택지개발사업, 목동아파트 발전방안
강 서 구	등촌동 준공업지역 지구단위계획 수립, 양천향교역 지구단위계획 수립, 주거환경 개선을 위한 건축물 정비

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

서남1권의 주택공급 필요량은 6.9만호~7.0만호 정도이다. 가구수를 기준으로 하면 6.9만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 7.0만호 정도이다.

주택의 공급잠재력은 7.3만호~10.1만호이며, 신규개발가능지역에서 2.6만호~3.6만호, 기존 시가지 정비 대상지역에서 4.7만호~6.5만호로 나타났다. 신규개발사업에서는 강서구가 공급잠재력이 높고, 기존 시가지 정비사업에서는 양천구와 강서구의 공급잠재력이 비슷한 것으로 나타났다.

표 6.24 서남1권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
양 천 구	-	28,441~38,360	3,720~6,201	24,721~32,159
강 서 구	-	44,851~62,674	22,592~30,085	22,258~32,588
계	6.85~6.98	73,292~101,034	26,313~36,286	46,979~64,748

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

서남2권 : 구로구 · 금천구 · 영등포구

기반시설이 부족한 노후주택 밀집지역으로, 공업 및 상업기능이 혼재하고 있어 주

거환경이 열악한 지역이다. 업무용도 및 상업용으로 사용되는 면적이 동남1권과 도심권 다음으로 많다. 자가점유율이 동북2권 다음으로 높지만, 최저주거기준 미달가구 비율 또한 가장 높아 주거수준의 격차가 큰 지역이다.

노후 단독·다가구주택이 밀집해 있고 업무기능 및 일자리가 집중되어 있는 지역 특성을 고려하여, 향후 재정비사업에서는 저렴한 주택재고를 확보하고 소형주택 공급을 장려하도록 한다. 아울러 휴먼타운 등으로 사업방식을 다양화할 필요가 있다.

또한 주거지역과 공업지역이 혼재되어 있는 지역특성을 고려하여 주거중심보다는 산업집적지로서의 특성을 살리기 위한 복합개발 등에 역점을 둘 필요가 있다.

표 6.25 서남2권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
구 로 구	34.0	45.5	19.7	93.4	51.4	16.1	71.2	20.5	17.3
금 천 구	52.9	30.1	16.3	95.1	41.8	15.3	57.6	19.2	
영등포구	47.0	45.4	6.6	88.7	47.6	16.1	65.9	22.4	
계	43.4	41.8	14.0	92.0	47.6	15.9	65.9	20.6	

참고 : 서남2권 자치구 주요 사업 추진 현황

구 로 구	노후·불량 주택지역 뉴타운식 광역개발 추진(구로2동 외 12개동), 고척·개봉지역 생활중심권 개발, 가리봉 재정비촉진지구 개발사업, 신도림 역세권 개발
금 천 구	가산생활권 지구단위계획 수립, 준공업지역 도시환경정비사업 계획 수립, 시흥재정비촉진지구 재개발사업 시행
영등포구	영등포 도심형 뉴타운사업, 신길동 주거중심형 뉴타운사업

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

서남2권의 주택공급 필요량은 7.1만호~7.2만호 정도로 나타났다. 가구수를 기준으로 하면 6.9만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 7.0만호이다.

주택의 공급잠재력은 6.1만호~8.4만호이며, 대부분 기존 시가지 정비사업을 통해 공급되어야 하는 것으로 나타났다. 신규개발은 구로구가 잠재력이 가장 높고, 기

존 시가지 정비사업은 영등포구가 가장 높은 반면, 금천구의 공급잠재력은 매우 적은 것으로 나타났다.

표 6.26 서남2권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
구 로 구	-	26,048~34,706	5,047~5,341	21,001~29,365
금 천 구	-	8,771~11,469	153~255	8,618~11,214
영등포구	-	26,585~37,706	306~510	26,279~37,195
계	7.09~7.22	61,404~83,880	5,506~6,106	55,898~77,774

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.
 권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)
 권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

서남3권 : 동작구 · 관악구

서남3권은 경사지형의 구릉지와 분지에 자연적으로 형성된 지역으로 다가구주택이 40% 이상으로 가장 많지만, 전반적으로 주택경과연수가 짧다. 주택보급률이 서울시에서 가장 낮은 지역이지만, 최저주거기준 미달가구가 가장 적은 것은 1인가구의 비중이 크기 때문이다.

동작구의 경우 강남 및 용산 업무지구와 지리적으로 인접하고, 고시원, 학원가 등이 발달해 있어 지역산업의 보존과 소형주택 공급에 역점을 둘 필요가 있다. 관악구는 불량 주거지에 대한 재개발사업 및 노후주택에 대한 재건축사업이 활발하다. 그러나 젊은층의 거주수요가 많다는 점에서 이들 계층에게 적합한 주택공급에 역점을 둘 필요가 있다.

표 6.27 서남3권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m²)	1인당 주거면적 (m²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
동 작 구	43.8	35.5	19.9	90.0	39.2	13.7	67.6	21.7	7.0
관 악 구	52.4	27.3	19.5	69.1	45.1	11.6	71.2	25.0	
계	48.7	30.9	19.7	76.8	43.1	12.3	70.0	23.8	

참고 : 서남3권 자치구 주요 사업 추진 현황

동 작 구	노량진 뉴타운사업, 흑석 뉴타운사업, 보라매지구 지구단위계획 수립
관 약 구	봉천역주변 역세권 시프트사업 도입 추진

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

서남3권의 주택공급 필요량은 7.5만호~14.3만호 정도로 나타났다. 가구수를 기준으로 하면 7.5만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 14.3만호 정도이다.

주택의 공급잠재력은 5.5만호~7.6만호 정도로 기존 시가지 정비 대상지역에서 대부분이 공급되어야 하는 것으로 나타났다. 동작구와 관악구의 공급잠재력은 대체로 비슷한 수준이다.

표 6.28 서남3권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
동 작 구	-	27,915~39,049	35~59	27,880~38,990
관 약 구	-	27,290~37,078	2,861~4,769	24,428~32,309
계	7.51~14.29	55,205~76,127	2,897~4,828	52,308~71,299

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

동남1권 : 서초구 · 강남구

1970년 이후 대규모 토지구획정리사업을 통해 체계적으로 개발된 지역으로 중·대규모로 필지가 분할되고 기반시설과 공공시설이 잘 갖추어져 있는 지역이다. 아파트가 60% 이상으로 생활권 중에서 가장 많지만, 동일한 시기에 개발된 아파트가 상당수 밀집하여 재건축 잠재력이 매우 높다.

또한 가구당 주거면적 및 1인당 주거면적이 가장 넓고, 주거환경, 물리적 주거수준, 거주 여건 등이 양호하여 상대적으로 소득수준이 높은 가구가 많이 거주하고 있다. 그러나 소득 대비 주택가격 비율(PIR) 및 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 매우 높아 자가점유율은 상당히 낮다.

인구밀도는 낮은 편이지만 영동부도심의 활성화로 주간인구지수가 도심권 다음으로 높다. 업무용도 및 상업용도 면적이 서울시에서 가장 큰 비중을 차지하고 있어, 평균 통근 및 통학시간이 다른 생활권에 비해 짧다.

공동주택 재건축 수요가 많지만 주택시장에 미치는 과급효과가 크다는 점에서 체계적이고 점진적인 재건축이 필요하다. 기존 공동주택의 주거환경 개선을 위해서는 주차장 등 도시기반시설의 확충과 관리를 위한 지원이 필요하다. 또한 양호한 주거환경의 보호 및 유지관리를 위하여 재건축사업의 대안으로 리모델링 사업을 적극 장려할 필요가 있다.

서초구의 경우, 반포·잠원 재건축의 본격화로 반포권역 콤팩트도시 개발이 추진되고 있으나, 이미 토지구획정리사업이 시행된 지역으로 기반시설이 양호하다는 점에서 기존의 기반시설을 유지하는 방향으로 재건축을 추진할 필요가 있다.

표 6.29 동남1권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
서 초 구	21.0	61.5	16.4	97.2	53.0	16.4	92.1	28.0	11.6
강 남 구	25.8	61.3	12.0	94.2	31.4	18.0	75.0	27.6	
계	23.8	61.4	13.8	95.4	37.8	17.5	80.0	27.7	

참고 : 동남1권 자치구 주요 사업 추진 현황

서 초 구	한강수변 반포지구 개발 기본구상, 반포권역 콤팩트도시 개발, 반포·잠원 재건축 본격화
-------	-------------------------------------------------

자료 : 서초구청 2010년도 주요업무계획

동남1권의 주택공급 필요량은 5.5만호~6.3만호 정도로 나타났다. 가구수를 기준으로 하면 6.3만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 5.5만호 정도이다.

주택 공급잠재력은 8.2만호~11.2만호이며, 신규개발가능지역에서 2.5만호~2.8만호, 시가지정비지역에서 5.8만호~8.4만호로 나타났다. 전반적으로 강남구가 서초구보다 공급잠재력이 높다.

표 6.30 동남1권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
서 초 구	-	30,635~40,983	10,537~12,398	20,098~28,585
강 남 구	-	51,589~71,316	13,995~15,812	37,593~55,504
계	5.53~6.33	82,223~112,299	24,532~28,210	57,691~84,089

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

동남2권 : 송파구 · 강동구

전체 주택재고 중에서 아파트가 절반 정도를 차지하고 있으며, 주택보급률이 가장 높은 지역이다. 2000년대 들어 활발한 아파트 재건축사업으로 신규 아파트가 많이 공급되었으며, 앞으로도 계속 대규모 재건축이 예정되어 있다.

동남1권과 마찬가지로 높은 주택가격으로 인해 소득 대비 주택가격 비율(PIR) 및 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 높아 자가점유율은 낮은 편이다. 가구당 주거면적은 동남1권 다음으로 넓고, 동남1권 및 서남3권과 함께 1인당 주거면적이 서울시 평균 이상이다.

송파구는 대단위 종합유통시설들이 입지하고 있어 서울 동남권의 상업과 유통의 중심지 역할을 하고 있으므로, 유통산업의 집적지로서 특성을 살리는 방향으로 지역발전이 필요하다. 강동구는 강일지구 개발사업, 천호뉴타운사업 등이 진행 중이지만, 하남시 등 주변지역과의 연계를 위해 산업집적지를 육성할 필요가 있다.

표 6.31 동남2권 자치구별 주요지표

(단위 : %, 년, m²)

구 분	주택유형별 재고비율			주택 보급률	자가 점유율	주택 경과연수 (년)	가구당 주거면적 (m ²)	1인당 주거면적 (m ²)	최저주거 기준미달 가구비율
	단독 /다가구	아파트	연립 /다세대						
송 파 구	23.0	52.3	23.9	114.0	40.7	16.0	72.0	23.1	11.3
강 동 구	36.9	48.9	13.3	102.4	38.0	16.4	70.5	21.5	
계	28.7	50.9	19.6	108.9	39.8	16.1	71.5	22.5	

참고 : 동남2권 자치구 주요 사업 추진 현황

송파구	거여2구역 사업시행, 거여역주변 지구단위 재정비 추진, 뉴타운사업과 위례신도시 연계발전계획
강동구	천호·성내 재정비촉진지구 개발, 천호 뉴타운, 강일지구 개발(강일1·2지구)

자료 : 각 구청 2010년도 주요업무계획

동남2권의 주택공급 필요량은 0.2만호~6.2만호 정도로 나타났다. 가구수를 기준으로 하면 6.2만호이지만, 주택보급률 110% 시의 부족분을 기준으로 하면 0.2만호이다.

주택 공급잠재력은 8.7만호~12.0만호이며, 신규개발가능지역에서 2.3만호~2.8만호, 시가지정비지역에서 6.4만호~9.3만호 정도이다. 송파구가 강동구에 비해 공급잠재력이 크게 나타났는데, 이는 위례신도시 등의 신규개발 때문이다.

표 6.32 동남2권의 주택공급 필요량 및 잠재력

구 분	공급 필요량 (만호)	공급잠재력(호)		
		계	신규개발가능지역	기존시가지정비대상지역
송파구	-	55,540~74,380	22,620~27,033	32,921~47,347
강동구	-	31,210~45,846	387~644	30,823~45,202
계	0.18~6.18	86,750~120,226	23,006~27,677	63,744~92,549

주 : 공급 필요량은 아래와 같은 주택수요의 배분을 통해 산출하였음.

권역별 공급 필요량 1 = 총 주택수요 × (권역별 가구수 ÷ 총 가구수)

권역별 공급 필요량 2 = 총 주택수요 × (주택보급률 110% 시의 권역별 주택 부족분 ÷ 주택보급률 110% 시의 총 주택 부족분)

참고 : 생활권별 주택공급 필요량 산정

생활권별 주택공급 필요량은, Mankiw & Weil(M-W) 수정모형을 통해 추정된 주택수요를 생활권별로 가구수와 주택보급률을 기준으로 배분하였다.

가구수에 따른 배분

현재 생활권별 가구 비중이 유지되는 것을 전제로 생활권별로 주택수요(공급량)를 배분하였다.

$$\text{권역별 공급 필요량} = \text{총 주택수요} \times (\text{권역별 가구수} \div \text{총 가구수})$$

가구수 비중을 기준으로 할 경우 동북2권 11.4만호, 동북1권 10.1만호, 서북권 8.2만호 순으로 주택수요가 많이 나타났다.

주택보급률 110% 시의 부족분에 따른 배분

장기적으로 서울시의 주택보급률을 110%로 가정하고, 생활권별로 주택공급 필요량을 배분하였다. 생활권별 가구수는 현재의 가구수를 기준으로 하였다.

$$\text{권역별 공급 필요량} = \text{총 주택수요} \times (\text{주택보급률 110\% 시의 권역별 주택 부족분} \div \text{주택보급률 110\% 시의 총 주택 부족분})$$

향후 생활권별 주택보급률 110%를 달성하기 위해서는 2011년~2020년까지 서남3권 14.3만호, 동북2권 10.6만호, 동북1권 10.3만호, 서북권 9.4만호 순으로 주택이 많이 필요하다.

표1 생활권별 주택수요(공급 필요량) 배분 총괄표

(단위 : 만호)

구 분	가구수 비중에 따른 배분	주택보급률 110% 시의 부족분 비중에 따른 배분	주택공급 필요량
도심권	3.40	2.54	2.54~ 3.40
동북1권	10.07	10.62	10.07~10.62
동북2권	11.43	10.31	10.31~11.43
서북권	8.17	9.37	8.17~ 9.37
서남1권	6.85	6.98	6.85~ 6.98
서남2권	7.09	7.22	7.09~ 7.22
서남3권	7.51	14.29	7.51~14.29
동남1권	6.33	5.53	5.53~ 6.33
동남2권	6.18	0.18	0.18~ 6.18
서울시	67.03	67.03	58.25~75.82

제 7 장

주택정책 지표

부담 가능한 주택 공급

2020년 서울의 인구는 985.9만명, 가구수는 383.1만가구, 주택수는 363.9만호 정도로 전망된다. 가구의 소형화, 정비사업으로 인한 기존 주택의 철거 등으로 인해 지속적인 주택공급에도 불구하고 2020년까지 서울의 주택보급률은 95.0%에 그칠 전망이다. 인구 천명당 주택수는 2010년 328.6호에서 2020년 369.1호로 증가할 예정이다.

주택가격의 안정 · 인구감소 등으로 실수요자 중심으로 주택시장이 재편되고, 부담 가능한 주택의 지속적인 공급으로 소득 대비 주택가격 비율(PIR)을 2020년 7.0배까지 낮추도록 한다.

전세주택의 감소에 대비하여 자가주택 점유를 장려함으로써 자가점유율을 52%까지 높인다. 1·2인가구의 증가에 따라 도시형 생활주택의 공급을 장려하고, 재정비사업의 소형주택 공급을 확대하는 등의 정책을 통해 신규주택 중 50㎡ 이하 소형주택의 비율을 2020년까지 35%로 확대한다.

표 7.1 부담 가능한 주택(Affordable Housing) 공급 부문 지표

지 표	2005년	2007년	2008년	2010년	2015년	2020년
주택보급률 (%)	93.7	93.2	93.6	92.7	92.1	95.0
인구 천명당 주택수 (호)	309.9	316.4	322.1	328.6	342.0	369.1
PIR (배)	8.0	9.8	9.7		8.0	7.0
자가점유율 (%)	44.6			47	49	52
신규공급주택 중 소형주택(50㎡ 이하) 비율 (%)	19.2	19.3	16.7	27.7	32.5	35.0

- 주 : 1) 주택보급률 : 2010년 이전은 서울시, 『서울통계연보』 참조
 2) 인구 천명당 주택수 : 국제적으로 통용되는 양적 주택공급수준을 나타내는 지표. 인구수는 통계청의 장래인구추계를 보정하여 계상
 3) PIR(소득 대비 주택가격 비율) : 2005년 및 2007년은 국민은행(2009), “주택금융조사 시계열” 참조. 2008년은 국토해양부·국토연구원, “2008 주거실태조사(서울)” 원자료 분석 결과
 4) 신규공급주택 중 소형주택(50㎡이하) 비율 : 국토해양부, 국토해양통계누리 주택건설 인허가 실적을 참조하여 추정

참고 : 2020 인구수 · 가구수 · 주택수 추계

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
인구수 (만명)	1,000.2	999.8	999.2	998.3	997.0	995.4	993.5	991.2	988.7	985.9
가구수 (만가구)	355.9	359.9	363.6	367.0	370.3	373.3	376.1	378.7	381.0	383.1
주택수 (만호)	331.9	334.2	335.4	338.5	341.0	346.0	350.5	354.4	359.2	363.9

주 : 2011년~2020년 인구수 및 가구수는 통계청의 장래인구추계(2006)/장래가구추계(2007)에 2010년 인구주택총조사 잠정 집계 결과를 반영하여 보정한 결과임.

수요대응적 주거복지서비스 확대

2010년 현재 16.5만호인 공공임대주택 재고를 2020년에는 36.4만호까지 확대한다면 전체 주택재고 대비 공공임대주택 비율은 10%까지 상승할 것으로 예상된다. 장기적으로 전세주택의 감소가 예상되므로 재정비사업 및 역세권의 고밀·복합개발 등을 통해 장기전세주택(SHift) 재고를 2020년에는 13만호까지 확보한다.

최저생계비의 150% 이하 가구(국민기초생활보장 수급가구 및 공공임대주택 거주 가구 제외)까지 주택바우처(월임대료 보조)제도를 확대하여, 2010년 현재 5,600가구인 임대료 보조 수혜가구수를 2015년 1.5만가구, 2020년 5만가구까지 단계적으로 확대한다.

서울형 집수리사업의 확대, 서울형 주택단열지원사업, 비정상거처가구에 대한 주거지원 강화 등의 시책을 통해 비정상거처 거주가구수를 20만가구까지 감소시킨다. 공공임대주택의 공급 확대, 주택바우처의 확대 시행 등으로 수요대응적 주거복지서비스를 확대하고 노후주택 밀집지역에 대한 재개발·뉴타운사업 등 재정비사업을 통해 최저주거기준 미달가구 비율을 7.5%까지 감소시킨다.

표 7.2 수요대응적 주거복지서비스 확대 부문 지표

지 표	2005년	2010년	2015년	2020년
주택재고 대비 공공임대주택 비율 (%)		5.0	7.4	10.0
장기전세주택(SHift) 재고 (호)		15,000	60,000	130,000
주택바우처(월임대료 보조) 수혜가구수 (가구)	2,378	5,650	15,000	50,000
서울형 주택단열지원사업 추진실적(누계)			1,250	3,750
최저주거기준 미달가구 비율 (%)	19.1	11.7	9.5	7.5
비정상거처 거주가구수 (만가구)	40	40	30	20

주 : 1) 주택바우처(월임대료 보조) 수혜가구수 : 2011년 8천가구를 시작으로 21015년까지는 연간 약 1.75천가구씩, 그 이후부터 2020년까지는 연간 7천가구씩 지속적으로 수혜가구 규모를 확대하여 2020년 이후부터는 국가 차원에서 본격적으로 주택바우처제도가 시행된다고 가정하고 수혜대상자수를 산정함. 2010년 이전은 서울시(2010), 내부자료 참조
 2) 서울형 주택단열지원사업 추진실적(누계) : 2011년 이후부터는 서울형 집수리사업을 서울형 주택단열지원사업으로 전환한다고 가정함. 2015년 이전에는 250가구씩, 2016년 이후에는 500가구씩 사업을 추진
 3) 최저주거기준 미달가구 비율 : 2005년은 『2004 서울·수도권 주민주거실태 및 정책수요조사』 결과 감안함.
 4) 비정상거처 거주가구수 : 통계청, 『2005 인구주택총조사』

주택 및 거주환경의 다양화

주택 및 거주환경의 다양화를 위해 주거지종합관리계획을 수립하고 노후주택 재개발·재건축사업을 꾸준히 시행함으로써 1인당 평균 주거면적을 2010년 25㎡에서 2020년 29㎡로 확대한다.

전면철거에 의한 아파트 일변도의 개발방식 대신 소규모 및 블록단위로 단독·다가구주택, 다세대주택 밀집지역의 주거환경을 개선한다. 이를 위해 저층주거지를 보존하면서 아파트단지 수준의 인프라를 제공하는 휴먼타운사업을 2020년까지 60개 구역에서 시행한다.

재개발·재건축사업, 뉴타운사업 등의 재정비사업과 휴먼타운사업을 통해 주거지역의 주차장 확보 비율을 2010년 73%에서 2020년 90%까지 높인다.

주택의 내구성을 강화하고 주거공간의 가용성·가변성을 높일 수 있도록 표준설계모델을 보급하여 주택의 평균사용연수를 2020년까지 40년으로 증가시킨다.

지구온난화 방지 및 환경을 고려한 재정비사업의 장려, 공동주택 단지에 대한 친환경 에너지 발전설비(태양광 등)의 설치 지원, 제로에너지·제로에미션 주택 공급을 위한 주택설계의 개발·보급 등의 시책을 통해 2020년까지 에너지효율 우수등급 이상 주택을 10%까지 확보한다.

표 7.3 주택 및 거주환경의 다양화 부문 지표

지 표	2005년	2010년	2015년	2020년
1인당 평균 주거면적 (㎡)	21.8	25.0	27.0	29.0
휴먼타운사업 추진실적(누계) (구역)		3	30	60
주택평균사용연수 (년)		20	30	40
주거지역의 주차장 확보 비율 (%)		73	80	90
에너지효율 우수등급 이상 주택 비율 (%)		1.2	5.0	10.0

- 주 : 1) 1인당 평균 주거면적 : 서울의 경우 1인당 평균주거면적이 꾸준히 증대되는 추세이나, 일본 36㎡(2003년), 영국 38㎡(2002년), 프랑스 37㎡(2002년) 등에 비하면 좁은 편임. 2005년은 통계청, 『2005 인구주택총조사』 참조
 2) 휴먼타운사업 추진실적(누계) : 2011년에서 2020년까지 평균적으로 매년 6개 구역씩 추진하는 것을 목표로 함.
 3) 에너지효율 우수등급 이상 주택 비율 : 국토해양부의 친환경건축물 우수등급은 창호면적 제한, 기밀성 확보 등을 통해 에너지의 23.5% 이상 절감하는 것을 목표로 EPI(Energy Performance Index) 65점을 획득한 경우임.

살기 좋은 주택커뮤니티 조성

고령인구의 증가에 대비하여 기존주택의 배리어 프리화 지원, 신규주택의 유니버설 디자인 유도 등을 통해 주택재고 중 배리어프리 주택의 비율을 13.5%까지 증가시킨다.

또한 커뮤니티 보육시설을 확대하여 만5세 이하 아동보육시설 보급률을 75%까지 달성한다.

표 7.4 살기 좋은 주택커뮤니티 조성 부문 지표

지 표	2010년	2015년	2020년
주택재고 중 배리어프리 주택 비율 (%)	7.2	10.0	13.5
만5세 이하 아동보육시설 보급률 (%)	55	65	75

주 : 1) 주택재고 중 배리어프리 주택 비율 : 2010년은 서울특별시·서울시정개발연구원(2010)의 “2010 서울 주택상태조사” 참고
 2) 만5세 이하 아동보육시설 보급률은 서울시 만 5세 이하 아동수 대비 보육시설 정원수 기준

제 8 장
계 획 의
실 현 방 안

1. 지방자치단체의 주택정책 역량 강화

2008년 금융위기 이후 주택시장에서는 소형주택 부족, 소득에 비해 높은 주택가격, 전세주택의 월세 전환 등으로 주민의 주거비부담이 가중되고 있다. 특히 저금리 상태의 지속으로 전세가격이 급격히 상승하고 월세전환이 증가하는 등 주택임대차시장의 구조 변화가 뚜렷해지고 있다.

저렴주택의 감소로 임차가구의 주거비 부담은 계속 증가하고 있으나 택지개발 가능지의 고갈로 공공임대주택의 공급은 매우 제한적이다. 그동안 서울시는 장기전세주택(SHift)을 비롯하여 공공임대주택 공급을 지속해 왔으나 재정비사업기간의 장기화, 재건축 사업에서 임대주택의 공급 중단 등으로 공공임대주택의 재고 증가는 매우 어려운 실정이다.

한편, 공공임대주택 재고 부족과 높은 임대료로 인해 공공임대주택의 혜택은 주로 3·4분위 계층에게 집중되고 있으며, 임대료부담이 어려운 1·2분위는 정책의 사각지대에 놓여 있다. 전반적으로 가구소득에 비해 높은 임대료와 1인 가구, 노인 가구 증가, 민간임대주택에 대한 높은 의존도, 전세난 등을 감안할 때 향후 서울시의 주택문제는 전방위적인 대처가 필요한 실정이다.

최근 미래학자들은 앞으로의 도시가 새로운 계획으로 창조되기보다는 현재의 도시문제를 점진적으로 개선하는 데 초점을 둘 것이라고 예견하고 있다. 이러한 맥락에서 향후 서울시의 주택정책은 부담 가능한 주택공급, 수요대응적 주거복지서비스 확대, 주택 및 거주환경의 다양화, 살기 좋은 주택커뮤니티 조성 등 4가지 과제를 역점적으로 추진한다.

첫째, 부담 가능한 주택재고의 확대를 위해서는 대규모 주택개발에서 탈피하여 중소규모 개발사업을 장려하고, 주민의 소득수준에 맞추어 주택유형과 규모를 다양화할 필요가 있다.

향후 주택정책은 단순히 주택만이 아니라 도시기능과 유기적으로 연계되어 사회와 산업구조의 변화까지 포괄할 필요가 있다. 소비자의 선호 변화를 반영하여 전원단지, 생태공동체 등 다양한 주거가치를 공유할 수 있는 주택을 공급하고, 주거

서비스 품질과 주거 가치를 제고하도록 방향전환이 필요하다.

둘째, 소득의 양극화, 정비사업에 따른 저렴주택의 감소, 주택임대차 시장에서 월세전환의 증가 등으로 주거의 양극화가 가속화됨에 따라 주거복지서비스에 대한 수요는 지속적으로 증가할 것으로 예상된다. 그러나 공공임대주택 재고를 10%이상 확대하기는 사실상 어렵다. 앞으로는 주택바우처 제도를 확대하여 정책의 사각지대를 해소할 필요가 있다.

주거복지정책은 개별 프로그램 중심에서 가구특성별로 필요한 복지혜택을 제공하는 방식으로 주거복지 전달방식의 변화가 필요하다. 특히 주거복지가 필요한 가구를 발굴하는 것이 가장 중요한 과제로 수요자 맞춤형으로 주거복지 전달체계의 전환이 필요하다.

비닐하우스 쪽방 등 정책사각지대에 있는 사람들을 위해서는 다가구 매입임대주택, 임대료 보조 등 지원정책과 함께 기본적인 인프라 개선을 통해 주거환경을 개선하는 정책을 병행할 필요가 있다.

셋째, 2002년 뉴타운사업(재정비촉진사업)이 시작된 이후 정비사업이 대형화하면서, 중대형주택과 고가주택의 공급이 증가하고 있다. 이는 사업성 확보를 위해 실수요보다는 투자수요를 중심으로 개발사업이 추진되기 때문으로 향후 인구감소와 느린 소득 증가, 주택시장의 안정 등을 고려할 때 정비사업의 비용을 축소하고 주민의 선택 폭을 넓히는 방향으로 사업방식의 다양화가 필요하다.

특히 지역중심의 다양한 주거가치 실현을 위해서는 휴먼타운, 소규모 블록단위 개발, 지역단위 주거환경개선사업 등 주거환경개선 사업방식의 다양화 및 주민참여를 통한 정비사업을 확대해 나가도록 한다.

넷째, 1인가구, 고령인구의 증가로 커뮤니티 차원의 사회안전망 구축이 중요한 과제가 되고 있다. 커뮤니티 활성화는 사회안전을 위해 중요한 과제이며, 앞으로 노인가구의 증가에 대비하여 커뮤니티의 역할을 강화하도록 이웃 간 교류를 확대하고 커뮤니티를 활성화하기 위한 프로그램을 개발하고 지원한다.

앞으로 지역 중심의 주택정책을 실현하기 위해서는 행정적 재정적 지원이 관건이 될 전망이다. 특히 서울시 주택정책에서 주거복지의 비중은 지속적으로 증가하게 될 것이므로 조직 및 인력 면에서 주거복지 전담부서를 설치하고, 일선 자치구 및 주민센터의 주거복지 지원인력을 확충할 필요가 있다.

그러나 정부인력만으로는 복지수요에 효율적으로 대처하기 어렵기 때문에 현장에서 활동하는 민간의 주거복지 전문가들과의 적극적인 연계가 필요하다. 이를 위해서는 민간부문의 활동에 대한 지원과 더불어 민간부문의 자원과 노하우를 공유하는 형태로 민관 협력체계를 구축할 필요가 있다.

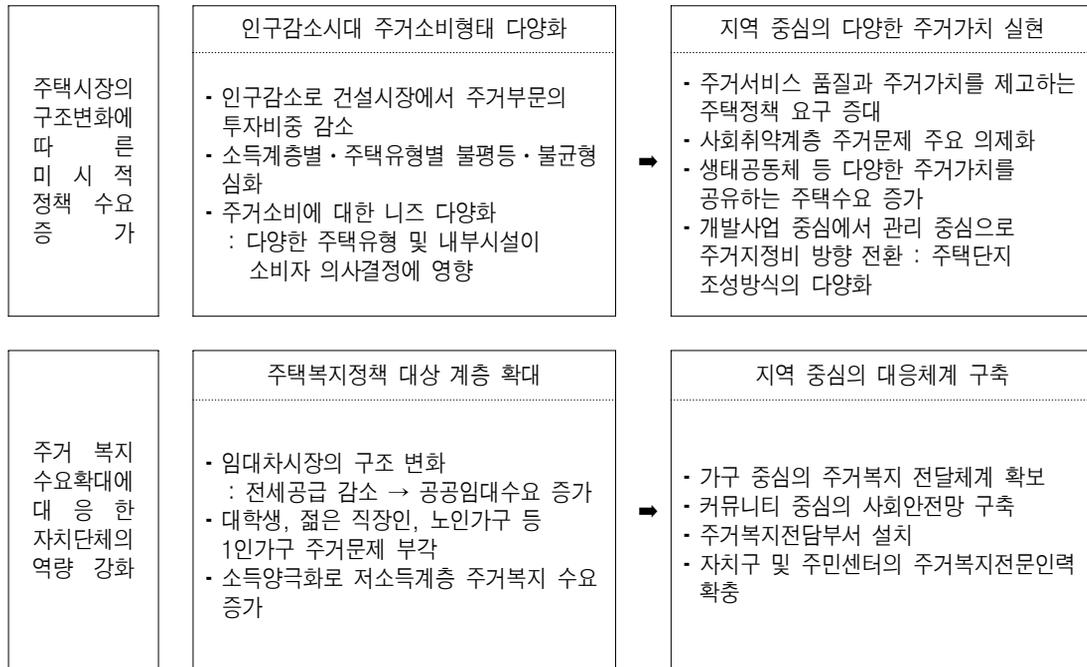


그림 8.1 지방자치단체의 주택정책 역량 강화

2. 중앙정부, 지방자치단체 간 기능 및 역할분담

모든 행정분야에서 주민에 대한 서비스와 현장 중심의 정책에 대한 요구가 증가하고 있다. 저출산·고령화로 인한 인구구조의 변화는 공급 중심에서 수요자의 다양한 요구를 수용하는 방향으로 주택정책의 전환을 요구하고 있다. 특히 주거복지에 대한 수요증가에 대비하고 주거서비스의 품질과 주거가치를 제고하기 위해서는 그동안 양적인 공급 중심에서 탈피하여 지역 중심의 다양한 가치를 실현하도록 주택정책의 지역화가 필요하다.

현재 용도지역 운영 등 도시계획제도는 상당 부분 지방자치단체에서 자율적으로

운영하고 있으나 주택정책은 아직까지 중앙정부의 역할이 큰 편이다. 서울의 경우 택지부족으로 정비사업의 비중이 커짐에 따라 지역특성을 고려한 주택정책의 필요성이 증가하고 있다. 특히 정비사업에서 공공임대주택의 공급확대, 공공임대주택 입주자 선정, 분양주택 공급절차 등에서 서울시 자체적인 계획기준의 필요성이 증가하고 있다. 출산율 저하로 초등학교 등 교육시설은 점차 감소하는 반면 노인 및 복지시설의 수요는 급속히 증가할 것이라는 점에서 공동주택단지 부대복지시설도 지역적인 조정이 필요하다.

향후 20년~30년 내에 주택의 노후화로 재개발, 재건축사업이 증가할 것으로 예상되나 사업추진여부가 수익성에 크게 의존하는 현재의 정비방식으로는 한계가 있다. 따라서 지역의 요구를 반영하여 비용이 적게 드는 방향으로 다양한 사업방식을 시도할 필요가 있다.

현재 정비기금은 도시 및 주거환경정비법에서 각 지방자치단체의 도시계획세 수입 중 10% 범위 내에서 조성하도록 규정하고 있다. 그러나 향후 도시정비 및 재생사업이 원활히 추진되기 위해서는 정비기금의 확대가 필요하다.

저소득층을 위한 주택정책은 규모나 소요비용 측면에서 자치단체만으로는 부담이 어렵다. 현재 공공임대주택 이외 간접지원은 국민주택기금을 이용한 전세자금 대출이 주를 이루고 있으나 국민주택기금은 채권을 기반으로 조성되기 때문에 자금회수를 전제로 하는 경우에만 사용이 가능하다. 앞으로 주택바우처 등 수요에 기반한 복지정책의 확대를 위해서는 별도의 자금조달이 필요하며, 재정으로부터 지원도 필요하다. 외국의 경우 재정으로부터 주거복지 지원이 이루어지고 있다.

따라서 다양한 주거복지의 실현을 위해서는 재정지원과 별도로 기금을 마련할 필요가 있다. 저소득층 주거복지정책은 규모와 소요비용이 막대하다는 점에서, 중앙과 지방이 매칭형식으로 주거복지를 확대하는 데 필요한 비용을 마련할 필요가 있다.

또한 서울의 주택시장은 인천시, 경기도까지 포괄하는 광역시장의 성격을 띠고 있으므로 서울의 주택문제에 효과적으로 대응하기 위해서는 수도권 자치단체와의 긴밀한 협조가 필요하다. 현재 수도권 광역자치단체 간에는 수도권 주택정책협의회가 운영되고 있다. 앞으로 현안 중심의 논의에서 나아가 정기적인 주거실태조사 등을 통해 시장의 변화를 모니터링하고 중장기적인 발전방향을 협의하는 데까지 수도권정책협의회의 기능을 확대할 필요가 있다.

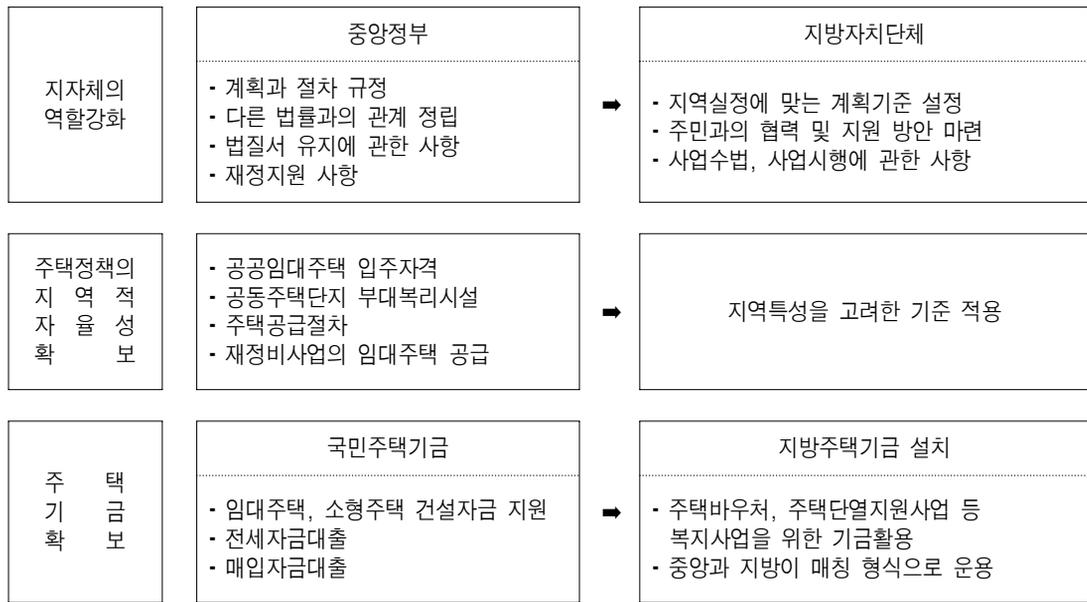


그림 8.2 중앙정부 및 지방정부 간 역할 분담

3. 주택정책 재원 확보

국민주택기금 활용

현재 우리나라 주택정책을 뒷받침하는 가장 대표적인 정책자금은 국민주택기금이 다. 국민주택기금은 공공임대주택 건설, 소형 분양주택 건설, 전세자금 융자, 주택 개량 등에 활용되어 왔다. 그러나 국민주택기금은 재정 출연보다는 주로 국민주택 채권 발행 및 융자금 회수 등에 의존하여 재원이 조성되기 때문에 활용범위가 매우 제한적이다.

서울시의 경우에도 마찬가지로 국민주택사업, 도시·주거환경정비사업을 위한 주택사업특별회계에는 국민주택기금으로부터의 차입금이 상당한 비율을 차지하고 있다. 향후 공공임대주택의 공급 확대, 무주택 저소득층에 대한 주택구입 및 전세자금의 지원 확대, 월임대료 보조 정책의 시행 등으로 정책자금의 수요가 계속 증가할 것이므로 국민주택기금의 조성 및 운용규모를 지속적으로 확대할 필요가 있다.

표 8.1 국민주택기금 조성 및 운용실적

(단위 : 억원, ()안은 %)

구 분	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	계	
조 성	국민주택채권	76,176	70,902	59,864	84,736	106,213	85,503	84,747	95,658	663,799 (36.1)
	청약저축	6,014	9,020	11,531	16,248	18,805	20,610	19,753	61,001	162,982 (8.9)
	융자금 회수	70,650	57,720	48,008	54,699	65,459	55,003	56,680	71,838	480,057 (26.1)
	복권기금전입금	1,054	5,304	4,930	4,846	4,900	4,610	4,647	5,547	35,838 (2.0)
	이자수입 등	29,532	26,277	21,655	22,552	24,029	33,818	38,343	35,669	231,875 (12.6)
	전기이월자금	8,574	38,584	57,481	43,928	44,759	44,506	16,808	7,305	261,945 (14.3)
	계	192,000	207,807	203,469	227,009	264,165	244,050	220,978	277,018	1,836,496(100.0)
운 용	임대주택 건설	36,904	30,659	29,275	29,175	40,366	41,131	26,420	65,852	299,782 (16.3)
	분양주택 건설	4,317	9,422	14,480	16,185	14,660	8,522	7,367	13,896	88,849 (4.8)
	수요자 지원	22,171	35,784	26,839	52,316	60,009	48,929	60,101	53,717	359,866 (19.6)
	주택개량 등	6,587	3,032	1,274	2,482	2,368	1,836	1,140	1,254	19,973 (1.1)
	차입금 상환 등	83,437	71,429	87,673	82,092	102,257	126,824	118,645	98,415	770,772 (42.0)
	지급준비자금	38,584	57,481	43,928	44,759	44,505	16,808	7,305	43,884	297,254 (16.2)
	계	192,000	207,807	203,469	227,009	264,165	244,050	220,978	277,018	1,836,496(100.0)

서울시의 주택정책 예산(2003~2010)

지난 8년 동안 서울시의 주택정책 소요예산은 총 7조 6,559억원으로 연평균 9,570억원으로 나타났다. 이 중 공공임대주택건설 등 사업예산이 61.1%인 4조 6,783억 원(연평균 5,848억 원), 예비비, 특별회계 법정전출금, 예탁금 및 교부금 등 사업성 예산이 35.1%인 2조 6,873억 원(연평균 3,359억 원), 기타경비는 3.8%인 2,909억 원(연평균 363억 원) 등이다.

사업예산은 서민 주거안정 강화 부문에 29.6%, 임대주택 서비스 제고에 20.1%로 가장 많은 예산이 투입되었다. 다음으로 정비사업 강화, 노후·불량주거환경 개선, 공공관리제도 등 정비사업에 9.4%가 활용되었다.

향후 저금리 등으로 인해 임대차시장에서 전세가 감소하고 (보증부)월세가 증가할

것에 대비하여 전세자금 융자보다는 저렴한 공공임대주택의 공급 및 주택바우처(월임대료 보조)에 대한 예산을 점차 증대시켜 나갈 필요가 있다. 또한 재정비사업이 도시재생사업으로 전환될 경우 노후·불량주택 밀집지역의 도시기반시설을 정비하는 데 공공부문의 투자가 확대될 필요가 있다.

표 8.2 서울시 주택정책의 예산(집행)액(뉴타운 및 군축사업 제외)

(단위 : 억원, ()안은 %)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	계	
사업 예산	주거복지수준 향상	2.3	1.5	0.1	0.9	1.0	1.0	2.3	6.0	14.9 (0.0)
	임대주택 서비스 제고	691.3	769.9	879.0	825.5	778.2	2,567.0	5,918.6	2,967.2	15,396.6 (20.1)
	서민 주거안정 강화	3,931.3	2,306.6	2,519.7	2,711.6	3,264.9	3,238.8	3,412.8	1,259.4	22,645.0 (29.6)
	건축문화수준 향상	120.3	215.5	204.1	166.2	17.4	16.7	27.7	37.8	805.6 (1.1)
	전통문화 계승·발전	119.1	151.5	118.7	36.4	65.1	65.9	21.5	155.1	733.2 (1.0)
	노후·불량주거환경 개선	338.9	364.3	549.4	367.2	327.6	331.0	50.0	117.8	2,446.2 (3.2)
	정비사업 강화	509.0	400.0	-	200.0	400.0	994.1	1,085.8	1,047.2	4,636.1 (6.1)
	공공관리제도	-	-	-	-	-	-	25.0	80.0	105.0 (0.1)
	시청사 건립 추진	-	-	-	-	0.1	0.1	-	-	0.2 (0.0)
	소 계	5,712.1	4,209.1	4,271.0	4,307.7	4,854.2	7,214.4	10,543.7	5,670.6	46,782.8 (61.1)
기 타 예산	인건비	15.4	15.9	17.9	18.6	21.6	22.3	18.6	17.6	147.9 (0.2)
	기본경비	3.2	3.4	3.5	3.3	6.3	5.4	4.9	5.8	35.8 (0.0)
	사업성예산	3,659.0	4,542.8	3,117.4	3,402.4	5,003.5	3,149.5	1,811.6	2,187.3	26,873.4 (35.1)
	기 타	751.2	333.4	305.2	264.2	299.4	250.4	267.2	248.0	2,718.9 (3.6)
	소 계	4,428.7	4,895.5	3,444.0	3,688.6	5,330.7	3,427.6	2,102.3	2,458.6	29,776.0 (38.9)
합 계	10,140.8	9,104.7	7,715.0	7,996.3	10,185.0	10,642.1	12,646.0	8,129.1	76,558.8(100.0)	

주 : 1) 2010년 서울시 주택본부(주택정책과, 주택공급과, 건축기획과, 한옥문화과, 주거정비과, 공공관리과, 재정비1과, 재정비2과, 주택정책개발반)의 예산을 기준으로 하여 재정리하되, 뉴타운 및 군축사업관련 예산은 제외함.

2) 기타예산 중에 특별회계 법정전출금, 예비비, 교부금 및 예탁금은 사업성예산으로 분류함.

뉴타운사업 및 균형발전촉진사업까지 포함할 경우, 지난 8년 동안 서울시의 주택정책 소요예산은 총 10조 373억원으로 연평균 1조 2,547억원으로 나타났다. 이 중에서 사업예산은 58.0%인 5조 8,174억원(연평균 7,272억원), 예비비, 특별회계 법정전출금, 예탁금 및 교부금 등 사업성 예산은 39.1%인 3조 9,288억원(연평균 4,911

억원), 기타경비는 2.9%인 2,911억원(연평균 364억원) 등이다.

사업예산 중에서는 서민 주거안정 강화에 22.6%, 뉴타운사업 및 정비사업 추진 등의 정비사업 추진에 18.5%, 임대주택 서비스 제고에 15.3%의 예산이 투입되었다.

표 8.3 서울시 주택정책의 예산(집행)액(뉴타운 및 균촉사업 포함)

(단위 : 억원, ()안은 %)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	계	
사업 예산	주거복지수준 향상	2.3	1.5	0.1	0.9	1.0	1.0	2.3	6.0	14.9 (0.0)
	임대주택 서비스 제고	691.3	769.9	879.0	825.5	778.2	2,567.0	5,918.6	2,967.2	15,396.6 (15.3)
	서민 주거안정 강화	3,931.3	2,306.6	2,519.7	2,711.6	3,264.9	3,238.8	3,412.8	1,259.4	22,645.0 (22.6)
	건축문화수준 향상	120.3	215.5	204.1	166.2	17.4	16.7	27.7	37.8	805.6 (0.8)
	전통문화 계승·발전	119.1	151.5	118.7	36.4	65.1	65.9	21.5	155.1	733.2 (0.7)
	노후·불량주거환경 개선	338.9	364.3	549.4	367.2	327.6	331.0	50.0	117.8	2,446.2 (2.4)
	정비사업 강화	509.0	400.0	-	200.0	400.0	994.1	1,085.8	1,047.2	4,636.1 (4.6)
	공공관리제도	-	-	-	-	-	-	25.0	80.0	105.0 (0.1)
	뉴타운사업 추진	98.0	434.0	5,984.2	0.4	1,520.2	58.0	699.5	953.5	9,747.8 (9.7)
	균형발전촉진사업 추진	162.0	985.0	321.0	-	56.2	67.1	22.4	30.1	1,643.8 (1.6)
	시청사 건립 추진	-	-	-	-	0.1	0.1	-	-	0.2 (0.0)
	소 계	5,972.1	5,628.1	10,576.2	4,308.2	6,430.6	7,339.5	11,265.6	6,654.2	58,174.4 (58.0)
기타 예산	인건비	15.4	15.9	17.9	18.6	21.6	22.6	18.8	17.8	148.6 (0.1)
	기본경비	3.4	3.6	3.9	3.3	6.8	6.4	6.8	6.8	40.9 (0.0)
	사업성예산	4,084.4	5,200.6	5,873.2	3,402.4	7,014.2	7,903.7	2,785.4	3,024.2	39,288.0 (39.1)
	기 타	752.0	333.5	306.6	264.2	299.4	250.4	267.2	248.0	2,721.2 (2.7)
	소 계	4,855.1	5,553.6	6,201.5	3,688.6	7,342.0	8,183.0	3,078.2	3,296.7	42,198.7 (42.0)
합 계	10,827.2	11,181.7	16,777.7	7,996.7	13,772.6	15,522.5	14,343.8	9,950.9	100,373.1(100.0)	

주 : 1) 2010년 서울시 주택본부(주택정책과, 주택공급과, 건축기획과, 한옥문화과, 주거정비과, 공공관리과, 재정비1과, 재정비2과, 주택정책개발반)의 예산을 기준으로 하여 재정리함. 따라서 2009년 이전은 주택국 예산에 도시계획국 뉴타운사업추진본부·지역균형발전추진단의 재정비관련 예산을 합하여 정리함.

2) 기타예산 중에 특별회계 법정전출금, 예비비, 교부금 및 예탁금은 사업성예산으로 분류함.

2011~2020 주택정책 소요예산

2011년~2020년까지 향후 10년 동안 서울시 주택종합계획을 실행하는 데 필요한 자금은 대략 7조 2,041억원, 연평균 7,204억원 정도로 추정된다. 이 가운데 상당 부분이 장기전세주택(SHift) 등의 공공임대주택 공급, 부담가능한 양질의 임대주택 확대, 재정비사업의 공공성 강화, 지역특성을 고려한 개발방식의 다양화 등에 소요될 예정이다.

순수 예산에서 소요되는 비용은 대략 7조 114억원, 연평균 7,011억원 정도로 추정된다. 또한 주택바우처, 월세(임대료) 보조, 서울형 주택단일지원사업 등의 시책은 매년 67억원에서 400억원까지 사회복지기금의 주거지원계정에서 지원한다.

정책방향별로 예상되는 소요예산은 다음과 같다.

첫째, ‘부담 가능한 주택(Affordable Housing) 공급 증대’에 소요되는 비용은 81억원 정도이다. 민간참여형 준공공임대주택 500호를 공급하는 데 80억원 정도가 필요하다.

둘째, ‘수요대응적 주거복지서비스 확대’를 위해 필요한 비용은 6조 334억원 정도이다. 장기전세주택(SHift)과 국민임대주택을 6 : 4의 비율로 매년 19.9천호씩 총 199.3만호를 공급한다면 대략 5조 4,819억원이 소요될 예정이다.

매년 50호씩 총 500호의 다가구·다세대주택을 매입하는 데 3,230억원이 필요하며, 매년 50호씩 총 500호의 전세임대주택을 마련하는 데 284억원이 소요될 것으로 추정된다.

최저생계비의 150% 이하 계층에 대한 주택바우처는 2011년 8천가구를 시작으로 2015년까지 15천가구, 2020년까지 50천가구를 대상으로 가구당 월평균 65천원을 지원할 경우 1,853억원이 소요될 예정이다.

서울형 집수리사업을 서울형 단일지원사업으로 전환하여 2020년까지 총 3,750가구를 사업대상으로 할 경우 75억원 정도가 소요된다.

셋째, ‘주택 및 거주환경의 다양화’를 위해서는 8,367억원의 비용이 소요될 예정이다. 57개 지역의 휴먼타운을 조성하는 데 10년간 2,850억원이 필요하며, 재정비사업의 공공관리제도 시행을 위해 총 240개 구역에서 구역당 15억원씩 10년 동안

총 3,600억원 정도가 필요하다.

준공영주차장을 20개 확충하는 데에는 대략 910억원 정도, 550개의 공동주택 단지에 태양광 발전설비를 설치하기 위해서는 대략 990억원 정도가 소요될 예정이다.

넷째, ‘살기 좋은 주택커뮤니티 조성’에 필요한 예산은 10년간 3,259억원 정도이다. 독거노인, 치매노인, 홀로 남는 노인을 위한 프로그램 센터를 25개소 설치하는 데 223억원 정도가 소요될 예정이며, 매년 10개의 우수관리 공동주택 단지에 커뮤니티시설을 지원하는 데 50억원 정도가 필요하다.

75개 단독·다가구주택 밀집지역의 주민참여형 마을만들기사업을 추진하기 위해서는 2,250억원의 예산이 필요할 것으로 예상된다. 또한 단독·다가구 밀집지역에 매년 2개소~3개소씩 총 25개소의 커뮤니티시설을 건립하기 위해서는 대략 284억원이 필요하다.

단독·다가구주택에 대한 해피하우스 운영을 위해서는 250억원 정도가 소요될 예정이다.

참고 : 소요예산 추정

2011년~2020년까지 향후 10년 동안 서울시 주택종합계획을 실행하는 데 필요한 소요예산은 다음과 같이 추정하였다.

- 1단계 : 시책사업을 위한 단가를 설정. 토지비, 건축비, 각종 시설의 설치비 및 운영비, 각종 지원금 등의 단가를 설정
- 2단계 : 시책사업의 물량을 설정. 정책목표를 실현하는 데 필요한 시책사업에 따라 정책대상의 규모 및 서울시의 계획 등을 고려하여 물량을 설정
- 3단계 : 단가와 물량에 따라 소요예산을 추정
- 4단계 : 소요비용을 예산과 기금으로 분리

2011년~2020년 주택정책의 비전인 ‘적정한 주거, 활력 있는 삶’을 위한 연간 총예산은 최소 6,929억원에서 최대 7,556억원 정도이다. 이 중 사회복지기금의 주거지원계정을 제외하고 필요한 예산은 연간 최소 6,862억원에서 최대 7,160억원 정도로 추정된다. 지난 8년 동안의 주택정책관련 사업예산이 연평균 7,272억원임을 고려하면 사업예산이 비슷한 수준인 것으로 나타났다.

앞으로 서울시 차원에서 주택바우처, 장기전세주택(SHift) 등의 공공주택정책을 꾸준히 추진하고, 지역적 특성을 고려한 주택정책을 실천하기 위해서는 자체적인 주택재원 확보가 필수적이다. 서울시 주택정책관련 재원을 확보하기 위해서는 중앙정부와 협의를 통해 주택사업특별회계와 재정비축진특별회계의 세입항목을 확대하고, 보조금과 차입금 등을 증가시킬 필요가 있다.

2011년~2020년 동안에 사회복지기금의 주거지원계정은 연간 최소 67억원에서 최대 400억원의 예산이 필요하다. 2001년 12월 서울시가 사회복지기금의 주거지원계정(당시에는 ‘주택기금’)을 최초로 설치할 당시에는 매년 50억원씩 10년 동안에 총 500억원을 조성할 계획이었으나, 2010년까지 210억원(연평균 30억원)을 조성하는데 그쳤다. 앞으로 주거복지서비스의 확대를 위해서는 2020년까지 1,200억원 정도까지 주거복지기금을 확대할 필요가 있다. 주거복지기금은 저소득층 주거지원을 위해 향후 중앙정부의 지원과 매칭으로 활용한다.

표 8.4 사회복지기금(주거지원계정) 적립 계획(누계)

(단위 : 억원)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2010	2015	2020
50	100	150	180	205	230	270	210	600	1,200

주 : 2010년까지의 수치는 서울시 자료임.

자료 : 서울시 주택국 내부자료, 2010

서울시 사회복지기금의 주거지원계정 조성을 위한 재원 확보를 위해서는 첫째, 기존 주택기반을 침해하는 각종 도시개발사업이나 도심지 업무용 건축물 신축 시 개발부담금의 일부를 기금으로 확보할 필요가 있다. 둘째, SH공사의 주택분양 시 건설비와 분양가의 차액 중 일부를 기금으로 출연하는 방안을 고려할 수 있다.

<표 계속>

정책방향	목 표	시 책	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	합계	
주택/거주환경의 다양화	목표1. 투명성 확보 및 공공관리 시책2. 주거지관리계획을 통한 체계적 관리 시책3. 지역활성화를 위한 사회적 재정비 수법 개발 시책4. 세입자 보호를 위한 지원 시스템 구축 시책5. 정비사업의 단계적 추진 시책6. 정비사업의 재원 조달 시책1. 준공시 사업계획을 중심으로 지구단위계획 수립 시책2. 공동주택 단지 주차장 확보 시책1. 역세권 고밀복합주거 고려 시책1. 리모델링 활성화 구역 지정 시책2. 유지관리와 연계한 리모델링 정책 개발·시행 시책3. 재정적 지원 시책4. 생활권별 준공영주차장 확충 시책1. 건축물에너지 총량제 추진 시책2. 공동주택 단지의 친환경에너지 발전설비 설치 지원 시책3. 친환경·고효율 주택건설 확대 시책4. 환경부하를 저감시키는 정비수법 개발 시책5. 장수명 주택재고의 확대 시책1. 고령자용 주택재고 확대 시책2. 기존주택의 배리어 프리화 지원 시책3. 신규주택의 유니버설 디자인화 유도 시책4. 독거노인, 치매노인, 홀로 남는 노인을 위한 프로그램 센터 설치 시책1. 공동주택 단지의 커뮤니티시설 복합화 및 확대 시책2. 커뮤니티 보육시설 확대 시책3. 공동주택형 마을만들기사업에 대한 지원 확대 시책1. 주민참여형 마을만들기사업에 대한 지원 확대 시책2. 복합커뮤니티시설 확충 시책3. 단독/다가구주택의 성능개선 지원(해피하우스)	450.0	450.0	377.0	375.0	375.0	375.0	375.0	300.0	300.0	300.0	300.0	3,602.0	
		비예산												
		2.0												2.0
		비예산												
		비예산												
		비예산												
		비예산												
		비예산												
		비예산												
		비예산												
실기 좋은 주택커뮤니티 조성	목표1. 고령자가 편안한 주택서비스 제공 목표2. 공동주택 커뮤니티 활성화 목표4. 단독·다가구주택 밀집지역 커뮤니티 활성화	17.8	17.8	17.8	17.8	17.8	17.8	26.8	26.8	26.8	26.8	26.8	222.9	
		5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	49.9	
		10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	10.2	102.0	
사회복지기금 추거지원계정	목표1. 주민참여형 마을만들기사업에 대한 지원 확대 목표2. 복합커뮤니티시설 확충 목표3. 단독/다가구주택의 성능개선 지원(해피하우스)	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	150.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	2,250.0	
		22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	22.7	34.1	34.1	34.1	34.1	284.4	
		4.0	8.0	12.0	16.0	16.0	108.4	122.0	26.0	32.0	38.0	44.0	50.0	250.0
예 산	목표1. 주민참여형 마을만들기사업에 대한 지원 확대 목표2. 복합커뮤니티시설 확충 목표3. 단독/다가구주택의 성능개선 지원(해피하우스)	6.862.0	6,884.0	6,850.0	6,927.4	6,949.4	7,159.6	7,084.3	7,156.3	7,156.3	7,132.3	7,156.3	70,113.7	
		6,929.4	6,965.1	6,944.7	7,035.7	7,071.4	7,341.2	7,320.5	7,399.1	7,477.7	7,556.3	7,556.3	72,041.2	
		전 체												

서울특별시

시 장	오세훈
부시장	김영결
주택본부장	김효수
주택기획관	이건기
주택정책과장	김윤규
주택정책팀장	이병수, 송호재(전)
주택정책담당	김기봉

연구진

연구책임	장영희 선임연구위원
연구원	박은철 부연구위원
	이동훈 부연구위원
	김민경 부연구위원
	오근상 연구원
	원은지 연구원
	신운경 연구원

토론회

사회자	조주현 건국대학교 교수
토론자	강황식 한국경제신문 차장
	김근용 국토연구원 토지주택연구본부장
	남철관 (사)나눔과미래 주거사업국장
	오동훈 서울시립대학교 교수
	이창무 한양대학교 교수
	정창무 서울대학교 교수
	김윤규 서울시 주택정책과장

자문위원

강미나 국토연구원 연구위원
기윤환 인천개발연구원 연구위원
김선덕 건설산업전략연구소 소장
김수현 세종대학교 교수
김희선 부동산114 전무
박인석 명지대학교 교수
박인수 파크이즈건축사사무소 소장
변창흠 세종대학교 교수
봉인식 경기개발연구원 연구위원
선대인 김광수경제연구소 부소장
신충진 성균관대학교 교수
이상경 강원대학교 교수
이상영 명지전문대학교 교수
이창무 한양대학교 교수
정관철 한국리서치 과장
정의철 건국대학교 교수
정창무 서울대학교 교수
최성호 미래에셋부동산연구소 연구실장
홍인옥 한국도시연구소 연구위원

2020 서울주택종합계획

발행인 서울특별시장 오 세 훈

발행일 2010년 2월 28일

발행처 서울특별시 주택본부

(100-191) 서울특별시 중구 을지로 1가 192-11 재능교육빌딩 8~15층

전화 (02) 3707 - 8583

비매품 ISBN 978-89-8052-795-3 93330

978-89-8052-794-6(세트)

