

서울 단독주택 수요특성 및 정책방향 연구

2015

SH공사 도시연구소

연구진

연구책임 김윤중 · SH도시연구소 수석연구원

연구원 정재원 · SH도시연구소 위촉연구원

연구자문 김기중 · 가로건축사무소 소장

김희선 · 센추리21코리아 전무

문효곤 · LH토지주택연구원 주거복지연구실장

연구 요약

1. 연구개요

- 현재 재고주택 중 아파트 비율이 과반에 육박하는 등 여전히 아파트 중심의 주거문화가 형성되어 있음(아파트 44.8%, 단독 35.1%, 연립·다세대 19.4%)
 - 향후 거주희망 주택유형으로 단독주택에 대한 선호가 높아지고 있어 다양한 주거유형 공급의 측면에서 단독주택이 차지하는 비중이 증가할 것으로 예측됨(단독 선호비율 36.1%)
- 또한 기존의 정비 사업에 의한 대규모 아파트 공급 방식이 소규모 도심주거지 개발 방식으로 대체되는 등 아파트 이외의 다양한 주거유형 공급방식으로 전환되는 추세임
- 한편 단독주택은 자가 건축 및 유지관리 체계로 이루어져 단독주택을 선호하는 개인의 접근성을 낮추는 요인으로 작용하는 등 여러 가지 제약여건을 가지고 있음
- 따라서 본 연구는 단독주택과 관련된 여러 정책을 살펴보고, 단독주택의 수요 및 구매력 특성을 통해 향후 단독주택의 정책방향을 모색하는 것이 목적임
- 본 연구는 단독주택 거주 및 선호가구의 주거특성과 주택관리특성을 파악하고, 선호가구의 소득 및 자산 등의 경제적 특성을 기반으로 단독주택의 구매력을 분석하여 향후 단독주택 공급 및 관리정책 수립에 필요한 정책제언 부분 등으로 이루어짐

2. 단독주택 정책 및 제도

(1) 단독주택지 공급 및 건설 관련 제도

- 택지개발에 의한 단독주택지는 인구가구수, 주택보급률, 인구밀도 및 배분, 주변 지역 개발계획 등을 종합적으로 검토하여 공급함

- 택지수급계획 후 개발계획 시 주택건설용지와 공공시설용지로 구분하여 토지이용계획을 수립하게 되는데 이 중 주택건설용지는 단독주택건설용지와 공동주택건설용지, 근린생활용지로 구분되고 공급비율은 지역에 따라 차등적으로 적용됨
- 단독주택건설용지는 필지 또는 블록단위로 공급함

[표 1] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 용도·밀도관련 기준

구분	필지단위 단독주택용지	블록형 단독주택용지 ^{주)}	
용도	제1종 전용주거지역으로 계획 (1종 일반주거지역으로 계획 가능)	전용주거지역 또는 일반주거지역	
계획내용	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 설치 허용 범위 • 제1종일반주거지역으로 계획된 단독 • 주택건설용지에 건축물 연면적의 40%, 4층 이하, 지상 1층에만 설치가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 자연지형이 가능한 보존되도록 진입로 등 필수적인 기반시설만 조성하여 원형지 또는 부분 조성한 지형상태로 공급 • 주택유형 : 단독주택, 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택 및 이에 부수되는 공동이용시설 	
용적을 건폐율 층수	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획 기준 	1종일반	용적율 150% 이하/건폐율 50% 이하/층수 3층 이하
		1종전용	용적율 100% 이하/건폐율 50% 이하/층수 3층 이하

주: 신축적인 부지조성 및 주택건축을 위하여 택지개발지구 내 단독주택을 개별 필지로 구분하지 않고, 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급하는 용지

- 단독주택건설과 관련하여 최근 다양한 주택수요에 대응하고 주택건설 환경변화를 반영할 수 있도록 현행 사업계획승인 기준을 완화함
 - 현재 사업계획승인 대상의 기본 기준이 현행 단독주택 20세대에서 30세대 이상으로 완화됨
 - 정비사업에 따라 기반시설을 확보하거나, 주택건설 및 공급기준 적용 필요성이 낮은 주택 등은 예외적으로 기준을 50세대 이상으로 완화함
- 이를 통해, 노후주택 재건축을 통한 임대 주택 공급 등의 정비사업이 원활하게 추진 될 수 있을 것으로 예상되며, 다양한 주택수요에 대응하고 주택건설 환경변화에 대처할 수 있을 것으로 기대됨

(2) 주택개량 지원 제도

- ‘15.7월부터 시행된 주거급여 중 주택을 소유하고 그 집에 거주하는 자가 가구에게는 구조안전·설비·마감 등 주택의 노후도를 평가하고 경·중·대보수로 구분하여 종합적인 주택개량을 지원하고 있음
 - 도배·장판 등의 경보수는 350만원, 오·급수 및 난방 등의 중보수 650만원을 지원하며, 지붕·기둥 등의 대보수는 950만원 지원함
 - 장애인에 대해서는 주거약자용 편의시설¹⁾(380만원 한도)을 추가 설치 지원함
- 현장실사를 통해 구조안전·설비·마감 등 최저주거기준 충족여부를 기준으로 19개 항목에 대한 주택의 노후도를 평가하여 수급자의 소득인정액에 따라 100~80%까지 차등지원

[표 2] 주거급여 중 자가 소유자 주택개량 지원 내용

구 분	경보수	중보수	대보수
수선비용	350만원	650만원	950만원
수선주기	3년	5년	7년
수선예시	도배, 장판 등	오·급수, 난방 등	지붕, 기둥 등

주 : 주택개량 이외의 별도 현금은 지원하지 않음

자료 : 주거급여 홈페이지(www.myhome.go.kr/)

- 서울시의 주택 개보수 및 신축 비용 용자지원 프로그램
 - 도시재생사업구역(주거환경관리사업구역 및 도시재생활성화구역)내 주택개량을 하고자 하는 경우 연 0.7%의 이율로 3년거치 10년 균등분할상환 조건으로 단독 4,500만원, 다가구 및 다세대 2,000만원 지원함(신축 시 호당 단독 9,000만원, 다가구·다세대 4,000만원)
 - 뉴타운 등 해제지역 또는 단독주택, 다세대주택 밀집지역을 대상으로 저층 주거지 주택개량 및 신축 시 개량 및 신축비용 한도는 위의 도시재생사업 구역과 동일하나, 5년 균등분할상환을 조건으로 적용금리의 2.0% 이자를 서울시가 지원하고 나머지 이자차액은 신청인이 부담하도록 함

1) 편의시설 : 단차제거, 문폭 확대 등 「주거약자 지원에 관한 법률」에 따른 시설

- 서울시가 부서별로 흩어져 있는 집수리지원제도를 연계해 ‘서울家꿈주택사업’을 시행함
 - 도시재생활성화지역²⁾에 있는 20년 이상 된 단독주택을 공사비의 50% (1,000만 원 이내)를 무상지원하고, 유사지원제도를 정비하여 총 공사비의 80%까지 지원할 계획임

[표 3] 서울시 도시재생사업구역 내 주택개량 및 신축비용 용자지원 내용

(단위: 만원)

구 분	주택개량비용			주택신축비용		
	단독	다가구	다세대	단독	다가구	다세대
용자한도	4,500	2,000 (최대 4가구)	2,000 (세대당)	9,000	4,000 (최대 4가구)	4,000
	신용, 담보			담보		
적용금리	연0.7%			연0.7%		
용자상환	- 공사계약금액의 80% 이내 - 용자기간 중 1회에 한하여 임대료 동결 - 용자신청인의 동의를 받아 시공자에게 지급					

주: 저층주거지 용자사업의 경우 다세대주택의 신축비용은 지원하지 않으며, 용자기간 중 1회에 한해 임대료를 동결해야 하는 조건이 있음

(3) 저층주거지 정비 시범사업

- 단독주택 관련 시범사업으로 서울시 저층주거지 정비사업, 집주인 리모델링 임대시범사업, 빈집살리기 프로젝트 등이 있음
 - ‘서울시 저층주거지 정비사업’은 전면철거 방식 대신 저층주거지를 보전하면서 정비하는 주거환경관리사업³⁾의 첫 시범사례임(서울시)
 - ‘집주인 리모델링 임대시범사업’의 경우 집주인이 기존의 집을 허물고, 대학생 및 독거노인을 위한 1인 주거형 다가구 주택을 건축하기로 하면 최대 2억 원을 금리 1.5%로 융자해주는 사업임(국토교통부)

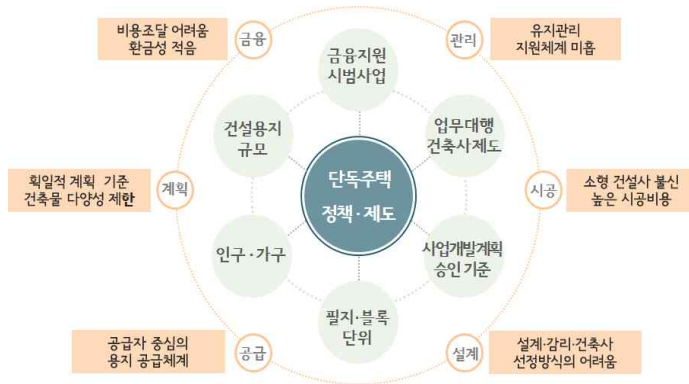
2) 도시재생활성화지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1항에 따른 용도지역 상 도시지역에 한하여 지정하고, 세부 지정 기준은 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’ 제 20조에 명시되어 있음

3) 주거환경관리사업은 전면철거 방식의 대안으로 도입된 저층주거지 보전·정비사업으로 물리적인 환경개선 뿐만 아니라 마을공동체 회복을 통한 사회·문화·경제적 재생도 함께 아우르는 종합적인 재생사업임

- ‘빈집살리기 프로젝트’는 서울시가 6개월 이상 방치된 빈집을 어르신, 대학생, 여성 등을 위한 맞춤형 민간 임대주택으로 탈바꿈시켜 저소득 가구에 시세의 80% 수준으로 최소 6년간 저렴하게 제공하는 사업임(서울시)

(4) 단독주택 활성화 제약환경

- 기존의 정책 및 제도 실행에 대한 꾸준한 개정에도 불구하고 단독주택의 건축 및 거주를 제약하는 여러 환경이 존재함
- 획일화된 가구계획과 지구단위계획 기준으로 인해 공급자 중심으로 단독주택 용지를 공급과 단독주택 건설용지배분 관련 규정이 인구사회구조의 변화와 다양한 수요자 요구에 대응하기 어려움
- 개인이 설계 및 감리 진행이 어렵고 적정 비용 산출이 힘들어 건축사시공사의 선정이 많은 노력과 비용이 투입되며, 관련업체에 대한 불신이 존재함
- 단독주택은 자가 건축 및 유지관리로 단독주택 공급 및 관리를 위한 종합 지원체계가 미흡하고 금융권 자금조달과 자산 가치 측면에서 아파트보다 상대적으로 제한적임
- 또한 개인조달을 통해 자금을 융통해야 하며, 환금성 또한 떨어지며 유지관리 경우에도 아파트는 집단관리에 따른 비용의 절감을 이루는데 반해 단독주택은 자가 관리로 인해 비용이 상대적으로 많이 소요됨



[그림 1] 단독주택 정책·제도 주요내용 및 제약조건

3. 서울 단독주택 수요특성

- 본 장에서는 단독주택의 수요특성을 살펴보기 위해 국토교통부의 주거실태조사 자료를 활용하여 서울 단독주택 거주 및 선호가구의 특성을 살펴보고, 주택관리를 위한 개보수 수요를 알아보고자 거주가구의 주택관리 특성을 파악함
 - 현재 단독주택에 거주하고 있는 단독주택 거주가구에 대한 특성과 향후 단독주택 소요로 볼 수 있는 단독주택 선호가구의 특성을 통해 단독주택을 구매하고자 하는 수요를 분석함

(1) 서울 단독주택 수요 특성

- 서울 단독주택 거주 가구의 특성을 살펴보면, 가구주 평균 연령은 '06년 51.8세에서 '14년 57.3세로 점점 늘어나는 추세에 있고, 특히 65세 이상 가구(노인가구)의 비중은 '06년 23.3%에서 '14년 38.6%로 증가함
 - 소득계층별 가구주 연령에 따른 특징은 저소득층이 65~74세의 1~2인 중심의 노령층, 중소득층은 35~54세의 1~4인 가구의 청장년층, 그리고 고소득층은 56~74세의 3인 이상 가구의 중장년층임
 - 따라서 향후 단독주택 공급 및 정책수립 시, 소득계층별 대상계층 연령대에 적절한 시설·면적 등의 설계요소를 고려해야 할 것으로 판단됨
- 가구 특성 중 평균 가구원수는 '06년 평균 2.9명에서 '14년 2.5명으로 감소하는 추세를 보였고, 1인 및 2인 가구는 각각 7.4%p, 4.5%p 증가한 반면 4인 이상의 가구는 8.4%p 감소함
 - 소득계층별로는 평균적으로 소득이 높을수록 가구원수가 늘어나는 특징을 보였고, 저소득층 평균 가구원수 1.7명, 중소득층 2.9명에 비해 고소득층의 평균 가구원수는 3.5명을 나타냄
 - 향후 단독주택 공급 시, 대상이 저소득 계층인 경우 2인 이하 소규모 가구, 중·고소득계층은 3~4인 가구에 맞게 설계하는 등 소득계층별로 차별화된 공급 전략이 필요할 것으로 판단됨

- 서울 단독주택 거주 가구의 주거 특성 중 점유형태는 자가 비중의 경우 '06년 35.2%에서 '10년 26.3%로 감소하는 경향을 보이다가 '14년 33.1%로 다시 증가하는 추세를 보임
 - 소득계층별 점유형태를 보면, 저소득층은 월세가 38.0%로 가장 높았고, 중소득층은 전세가 35.2%, 고소득층은 자가가 57.7%로 가장 높은 것으로 나타나, 일반적으로 저소득층 월세, 중소득층 전세, 고소득층 자가의 점유형태를 보임
- 주거면적은 1인당 평균 주거면적의 경우 '06년 22.1㎡에서 '14년 28.5㎡로 증가하는 경향을 보였으며, 가구당 평균 주거면적은 약 60㎡ 안팎의 값을 보임
 - 소득계층별 1인당 평균 주거면적은 모든 연도에서 저소득층이 고소득층보다 넓었고, 가구당 평균 주거면적은 고소득층이 가장 넓었음
 - 1인당 평균 주거면적에서 저소득층이 고소득층보다 넓은 이유는, 저소득층이 고소득층보다 평균 가구원수가 적어서 1인당 평균 주거면적이 큰 것으로 해석됨

[표 4] 단독주택 거주가구 특성 주요내용

구 분	특 성	단독주택 거주가구
가구특성	가구주연령	'06년 51.8세 → '14년 57.3세 (65세이상 노인가구 비중 '06년 23.3% → '14년 38.6%)
	가구원수	'06년 2.9명 → '14년 2.5명 1인 7.4%p · 2인 4.5%p 증가, 4인 8.4%p 감소 저소득층 1.7명, 중소득층 2.9명, 고소득층 3.5명
주거특성	점유형태	자가 '06년 35.2% → '10년 26.3% → '14년 33.1% 저소득층 월세(38%), 중소득층(35.2%), 고소득층(57.7%)
	주거면적	1인당 '06년 22.1㎡ → '14년 28.5㎡ 가구당 약 60㎡ 거의 변화 없음

자료: '06~'14년도 주거실태조사(국토교통부)

- '14년 서울 거주가구 중 미래의 단독주택 수요로 볼 수 있는 단독주택 선호가구의 경제적 특성을 살펴보면, 월평균 소득은 302.8만원이며, 계층별 소득격차가 커 소득5분위 가구의 월평균 소득은 소득1분위 가구의 월평균 소득보다 약 9.9배 높은 것으로 분석됨
 - 소득분위별 월평균 소득은 소득1분위 67.6만원, 소득2분위 168.6만원, 소득3분위 274.5만원, 소득4분위 375.3만원, 소득5분위 가구가 667.3만원으로 조사됨

- 단독주택 선호가구의 평균 자산은 3억 4,794만원이며, 이중 부동산자산은 2억 6,936만원이며, 부동산자산 중 주택자산은 2억 5,240만원이며, 금융자산 7,225만원, 기타자산 595만원으로 나타남
- 한편, 전체가구의 34.2%가 평균 8,364만원의 부채를 보유하고 있으며, 부채 중 금융기관 대출금이 5,614만원으로 가장 많았으며, 비금융기관 대출금이 412만원, 세입자의 임대보증금 2,327만원으로 조사됨
- 월평균 생활비 지출액은 185만원, 주거관리비로 지출하는 금액은 월 23.4만원임

[표 5] 서울 단독주택 선호가구 경제적 특성 주요 내용

(단위: 만원)

구분	월평균 총소득	총자산	부동산자산	총부채	생활비
소득1분위	67.6	16,400.9	12,811.3	4,861.7	69.1
소득2분위	168.6[2.5]	24,138.7[1.47]	19,005.4	7,374.5[1.52]	129.4
소득3분위	274.5[4.1]	29,244.8[1.78]	23,080.6	6,790.0[1.40]	181.5
소득4분위	375.3[5.6]	36,354.0[2.22]	26,595.0	7,937.6[1.63]	229.5
소득5분위	667.3[9.9]	68,367.1[4.17]	53,159.6	12,491.1[2.57]	325.7
전체 평균	302.8	34,794.1	26,936.0	8,364.2	185.2

주: []는 소득1분위 가구소득에 대한 배수임
 자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

(2) 서울 단독주택 개보수 수요 특성

- 서울의 단독주택 건축연령은 20년을 초과하는 주택의 비중이 가장 높았으며, 현재 거주하고 있는 주택의 상태 중 방수·채광·환기 및 방음상태가 가장 불량하다고 인식하고 있음
 - 건축연한이 10년 이하가 2.8%, 11년~20년 10.5%, 21년~30년 23.7%, 30년 초과가 20.8%로 20년 초과 주택이 다수를 차지함⁴⁾

[표 6] 서울 단독주택 건축연한 범위 및 가구수 비율

건축연한	5년이하	6~10년	11~15년	16~20년	21~25년	26~30년	30년초과	잘모름	전체
가구수(호)	14	19	40	82	137	138	242	491	1,163
비율(%)	1.2 (2.1)	1.6 (2.8)	3.4 (5.9)	7.1 (12.3)	11.8 (20.4)	11.9 (20.6)	20.8 (36.0)	42.2 (-)	100.0 (100.0)

주: 괄호는 잘모름을 제외한 비율
 자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

4) 건축연한을 잘 모르는 비율이 전체의 42.2%를 차지하고 있어 이를 제외한 경우 10년 이하가 4.9%, 11년~20년 18.2%, 21년~30년 41.0%, 30년 초과가 36.0%로 20년이 넘는 주택이 전체의 77%를 차지함

- 현재 거주하고 있는 주택의 상태 중 저소득층은 방수·채광·환기·방음상태가 약 40%로 가장 불량하다고 인식하고 있으며, 중·고소득층은 방음상태가 각 41.6%, 44.3%로 가장 불량하다고 인식함
 - 주택관리상태를 주택가격별로 살펴보면, 2.4억원 이하 주택의 상태가 전반적으로 가장 불량하다고 인식하고 있으며, 고가 주택의 경우, 방음, 재난·재해, 화재에 대한 안전성에 대해 불량하다는 인식이 상대적으로 높았음
- 단독주택 거주가구 38.7%가 개보수 경험이 있음 (평균 개보수 횟수 2.8번)
- 주택가격과 소득이 높을수록 주택개량에 대한 관심이 높아지고 있으며, 개보수 필요성을 인식한 가구 중 개보수 예상비용은 평균 518만원으로 나타남
 - 도배·페인트·바닥·창·문 교체 및 보수공사와 주방·목욕탕·화장실 보수공사의 수요가 가장 높았으며, 건축 3년 후부터 경보수 수요가 발생할 것으로 나타남

[표 7] 소득계층별 개보수 필요성과 개보수 프로그램 우선순위

(단위 : %)

구 분	저소득층		중소득층		고소득층		전 체	
개보수 경험률(%)	39.8		47.7		12.5		38.7	
개보수 평균 횟수(회)	3.0		2.8		2.7		2.8	
필요있다(%)	19.4		16.9		21.8		18.6	
프로그램	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위
도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사	38.6	21.4	42.4	22.4	51.6	26.1	43.1	22.7
주방, 목욕탕, 화장실, 보수공사	17.0	23.2	13.0	27.6	12.9	30.4	14.3	26.2
보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사	18.2	17.9	13.0	22.4	6.5	13.0	13.8	18.4
전기(누전), 누수공사	6.8	7.1	12.0	6.9	9.7	0.0	9.2	6.4
상하수도 공사	5.7	12.5	3.3	3.4	3.2	0.0	4.2	6.4
지붕·담장 교체 및 보수공사	11.4	12.5	15.2	17.3	9.6	17.5	13.0	15.6
대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장)	2.3	3.6	0.0	0.0	6.5	13.0	1.9	3.7
기 타	0.0	1.8	1.1	0.0	0.0	0.0	0.5	0.6
합 계	100	100	100	100	100	100	100	100
개보수 예상비용(만원)	387.6		633.8		571.0		518.0	

출처: 2014년 주거실태조사로부터 작성

(3) 서울 단독주택 수요 유형

- 소득계층별 주거소비의 특성과 구매력 분석을 통해 단독주택에 대한 수요는 크게 저소득층 임차수요, 중소득층 임차 및 자가 수요, 고소득층 자가 수요로 볼 수 있음
 - 소득5분위별 경제적 특성 및 4장의 구매력을 분석한 결과, 소득1~2분위 가구는 단독주택 구매력이 없는 임차수요이며, 소득3분위 가구는 대출기간을 길게 잡는 등 제한적인 상황에서 구매력이 존재하며, 소득4~5분위 가구는 구매가 가능한 것으로 분석됨
 - 또한 자산의 규모 또한 저소득층은 매우 낮아 주택구입 시 자산의 레버리지 역할을 기대하기 어려우며, 소득 또한 낮아 부채상환능력이 부족하여 부채를 충당하기 어려운 상황임

[표 8] 소득계층별 경제적 특성에 따른 수요 유형

구분	경제적 특성	수요유형
저소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 월 평균소득: 68~169만원* • 소규모 자산(평균 14,752만원) <ul style="list-style-type: none"> - 선호가구 자가 비율: 43.7% • 평균 부채 5,300만원(보유: 21.9%) • 단독주택 구매력 없음 	임차
중소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 월 평균소득: 275~375만원* • 중규모 자산(평균 23,352만원) <ul style="list-style-type: none"> - 선호가구 자가 비율: 52.7% • 평균 부채 6,013만원(보유: 30.8%) • 단독주택 제한적 구매력 	임차 및 자가
고소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 월 평균소득: 667만원* • 중대규모 자산(평균 56,074만원) <ul style="list-style-type: none"> - 선호가구 자가 비율: 65.4% • 평균 부채 11,643만원(보유: 40.8%) • 단독주택 구매력 존재 	자가

주: ※는 단독주택 선호가구의 월 평균소득이며, 소득5분위에 따른 구분으로 저소득층은 소득1~2분위, 중소득층은 소득 2~4분위, 고소득층은 소득5분위 가구임

자료: '06~'14년도 주거실태조사(국토교통부)

- 저소득층은 노년층(65~74세), 1~2인 가구 중심의 소규모 가구의 특징을 보였고, 다가구 단독주택의 공동형 특성을 나타냄
 - 주택규모 소규모 주택(평균 57㎡)에 거주하고 있으며 월세 등 임차의 점유형태로

주택을 수요하고 있으며, 주택유형도 다가구단독이 73.3%, 일반단독이 24.9%를 차지하고 있음

- 중소득층은 청장년층(35~54세)이 주를 이루고 있으며, 가구규모 또한 1인 가구에서부터 4인 가구까지 고른 형태를 보이고 있음
 - 주택규모는 중규모 중심(평균 73m²), 전세 등 임차의 형태가 자가보다 많은 비중을 차지하고 있음
 - 주택유형은 저소득층과 유사하게 다가구단독(71.1%) 중심으로 이루어져 있으며, 일반단독도 26.5% 점유하고 있음
- 고소득층은 56~74세의 장노년층의 3인 이상가구, 주택규모는 중규모 이상(사용면적 평균 93m²), 점유형태는 자가 및 전세중심의 단독주택 소비특징을 보임
 - 고소득층의 단독주택 유형은 다가구단독과 일반단독이 각각 50%와 40%의 비중을 보이며, 특히 영업겸용단독의 비중이 약 10%로 타계층에 비해 매우 높은 특징을 보임

[표 9] 소득계층별 가구 및 주거특성에 따른 수요 유형

구 분	가구 및 주거특성	수요유형
저소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 노년층(65~74세): 평균 63.9세 • 1~2인 중심의 소규모 가구(평균 1.7명) • 소규모 주택(평균 56.9m²※) • 다가구단독 73.3%(일반단독 24.9%, 영업겸용 1.8%) • 월세 중심(월세 38%, 전세 31%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모주택 • 주거형 • 공동형
중소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 청장년층(35~54세): 평균 52.1세 • 1~4인 가구(평균 2.9명) • 중규모(평균 72.7m²※) • 다가구단독 71.1%(일반단독 26.5%, 영업겸용 2.4%) • 전세 중심(전세 35%, 월세 31%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 중소규모 • 주거형 • 공동형
고소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 장노년층(56~74세): 평균 56.9세 • 3인 이상(평균 3.5명) • 중대규모(평균 93.8m²※) • 다가구단독 50.0%, 일반단독 40.4%, 영업겸용 9.6% • 자가 중심(자가 58%, 전세 24%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 중대규모 • 주거형 및 수익형 • 공동형 및 독립형

주: ※는 단독주택 선호가구의 현 거주주택 평균 주택규모이며, 평균 희망주택 규모는 저소득층 84m²~95m², 중소득층 105m², 고소득층 127m²임

자료: '06~'14년도 주거실태조사(국토교통부)

4. 서울 단독주택 가격 특성 및 구매력

- 서울 단독주택의 가격·구매력 특성을 파악하기 위해서 '06년 1월~'15년 9월까지의 국토교통부 실거래가 단독주택(다가구 포함) 총 거래량 116,096건을 분석함

(1) 서울 단독주택 거래특성

- '12년 전년대비 거래량이 5.6% 증가한 이후 단독주택 거래량 증가
 - '15년 9월 현재 단독주택 거래량이 전년보다 3,548호 많은 12.9% 증가하여 부동산 활황경기를 보여줌

[표 10] '06.1~'15.9 서울 단독주택 거래량

구 분	계	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15.9
거래량(호)	116,096	22,849	15,271	13,958	8,058	6,392	9,185	6,545	7,478	11,406	14,954
비율(%)	100.0	19.7	13.2	12.0	6.9	5.5	7.9	5.6	6.4	9.8	12.9

자료: 서울 단독주택 실거래가(국토교통부)

- 최근 10년간 지역별 단독주택 거래량은 동북1권이 전체 거래량의 20.7%로 가장 거래량이 많았으며, 동북2권 18.6%, 서북권 17.6%, 서남3권 10.3%의 순으로 나타남
 - 월별 거래량은 이사철인 봄 3월~5월에 전체 거래량은 31.1%로 가장 많은 거래를 보였으며, 겨울철인 12월~1월은 19.9%의 거래량을 보이고 있음
 - 서울의 권역별 주택가격 거래특성을 살펴보면, 도심권 및 동남권은 고가주택의 거래비율이 높았으며, 동북권은 소득 3~4분위 계층이 구매할 수 있는 2억 4천만 원~5억 5천만 원 이하 주택의 거래비율이 서울 평균거래량 보다 많았음
 - 서남권의 경우 소득 4~5분위 계층이 구매 가능한 3억 9천만 원~11억 9천만 원 이하의 거래 비율이 높았으며, 서북권은 소득 1분위 계층이 구매 가능한 가격대의 거래비율이 상대적으로 높은 것으로 나타남

[표 11] '06년~'15.9월 서울 단독주택가격 권역별 거래비율

(단위: %)

구 분	1.1억이하	2.4억이하	3.9억이하	5.5억이하	11.9억이하	11.9억초과	전체
도심권	5.1	13.9	19.3	17.2	32.1	12.4	100.0
동남1권	0.3	0.3	0.7	1.6	30.4	66.8	100.0
동남2권	0.6	3.0	10.8	19.1	53.1	13.3	100.0
동북1권	1.9	14.4	29.2	25.6	25.4	3.4	100.0
동북2권	3.4	22.1	34.6	21.9	16.0	2.1	100.0
서남1권	0.3	8.1	21.7	30.2	37.2	2.6	100.0
서남2권	1.8	13.1	31.5	29.2	22.7	1.7	100.0
서남3권	1.4	7.1	21.3	26.4	39.1	4.5	100.0
서북권	12.6	12.7	19.9	22.1	28.2	4.5	100.0
전체	4.0	13.1	24.9	23.5	28.4	6.2	100.0

자료: 서울 단독주택 실거래가(국토교통부)

(2) 서울 단독주택 가격특성

- 최근 10년간 거래된 단독주택의 호당 평균 매매가격은 5억 4,445만원('15년 6억 8,734만원)이며, 평균 건물연면적은 176㎡이며, ㎡당 371만원에 거래됨

[표 12] 최근 10년간 서울 단독주택 실매매 평균면적 및 단위당 매매가격

구 분	호당 매매가격(만원)	면적(㎡)		단위당 매매가격(만원/㎡)	
		건물연면적	대지면적	건물	대지
'06~'15.9 평균	54,445	176.4	141.2	371.2	380.9

자료: 서울 단독주택 실거래가(국토교통부)

- '15년 단독주택 평균 주택가격은 6억 8,734만원
 - 실거래가격 조사가 처음 시작된 '06년 평균 주택가격 3억 7,722만원 대비 82.2% 상승
 - '06년~'10년까지 전년대비 주택가격이 연평균 13.7%의 높은 상승률을 보이다가 '11년~'12년 가격하락기를 거쳐 '13년~'15년 9월까지 연평균 4.4%로 낮아짐
- '15년 1월~9월간 평균 실매매가격은 동남1권이 19억 3,080만원으로 가장

높았으며, 동북2권이 4억 8,526만원으로 가장 낮았음

- 서울시 전체 평균 실매매가격 6억 8,734만원을 기준으로 동남1권 2.8배, 동남2권 1.3배, 도심권은 1.2배 높았으며, 동북2권 0.7배, 서남2권 0.8배, 동북1권은 0.9배 등으로 낮았음
- 전체적으로 동남권과 도심권의 가격이 평균보다 높은 반면, 나머지 권역은 낮은 모습을 보였음

[표 13] '15.1월~9월 권역별 평균 서울 단독주택 실매매가격

(단위: 만원)

구 분	도심권	동남1권	동남2권	동북1권	동북2권	서남1권	서남2권	서남3권	서북권	평균
평균가격	81,758	193,080	89,142	61,778	48,526	65,183	56,215	70,866	65,585	68,734
평균대비 가격비	1.19	2.81	1.30	0.90	0.71	0.95	0.82	1.03	0.95	1.00

자료: 서울 단독주택 실거래가(국토교통부)

- '15년 자치구별 평균 실매매 주택가격은 강남구가 21억 4,667만원으로 가장 높았으며, 강북구가 4억 5,332만원으로 가장 낮은 것으로 분석되었음
- 건물연면적 m²당 평균 주택가격은 용산구 758만원/m², 중구 725만원/m², 종로구 714만원/m²로 도심권이 가장 높은 것으로 나타남
- 최근 10년간 서울 단독주택 건축연도별 실매매가격은 '01년~'10년 건축된 주택 약 8억원으로 가장 높았으며, 1950년 이전에 지어진 주택의 매매가격도 평균 이상 높은 가격으로 거래되었음
- 호당 실매매가격이 '01년~'10년 건축된 주택이 가장 높은 이유는 건물 및 대지의 규모가 가장 크기 때문임

[표 14] 서울 단독주택 건축연도별 실매매가격

(단위: 만원)

구 분	'50이전	'51~'60	'61~'70	'71~'80	'81~'90	'91~'00	'01~'10	'11이후	평균
매매평균가격	64,496	42,528	42,090	51,807	55,237	56,688	79,348	62,934	54,285
평균대비가격비	1.19	0.78	0.78	0.95	1.02	1.04	1.46	1.16	1.00

자료: 서울 단독주택 실거래가(국토교통부)

(3) 서울 단독주택 구매력 분석

- 국토교통부의 '15년 1월~9월까지의 평균 실매매가격과 '14년도 주거실태조사 의 서울 단독주택 선호가구의 소득수준을 감안하여 구매력 분석을 실시함

[표 15] 구매력 분석을 위한 서울 단독주택 평균 추정가격 (단위: 만원, m²)

호당 평균 실매매가격	m ² 당 건물가격(A)	희망 주택규모(B)	호당 평균 희망가격(A×B)
68,734(199m ²)	431	102.4	44,134.4(102.4m ²)

주: 1. 괄호는 평균 건물면적
 2. 호당 평균 실매매가격과 m²당 건물가격은 '15.1~9월 실매매가격 평균이며, 희망 주택규모는 '14년 주거실태조사의 단독주택 선호가구 평균 주택규모임

- '14년도 주거실태조사에 의한 서울의 단독주택 선호가구의 월평균 소득은 302.8만원이며, 총자산은 3억 4,794만원, 총부채는 8,364만원 적용함

[표 16] 서울 단독주택 선호가구 월평균 소득, 자산 및 부채

구 분	월평균 소득	총 자산	총부채
평균(만원)	302.8	34,794.1	8,364.2

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

- 주택구입을 위한 자금은 가구의 총자산에서 총부채를 제외한 순자산을 구입에 모두 투입하는 것으로 가정하며, 자산의 처분 및 취득에 따른 세금은 계산에서 제외함
- 주택구입 시 부족한 자금은 은행에서 분할상환방식으로 주택담보대출을 받는 것으로 가정하며, 금리는 은행의 평균 금리 2.95%⁵⁾ 적용함
- 주택담보대출 금리는 개인의 신용등급에 따라 다르나, 본 분석에서는 은행별, 개인 신용등급의 평균치 사용하였으며, 주택담보대출은 10년 만기로 원금균 등분할상환방식을 적용
- 가계의 월평균 소득에서 생활비 지출액(185.2만원)을 제외한 나머지 소득을 모두 주택담보대출의 원리금 상환에 투입되는 것으로 가정

5) '15.11 기준 10년 만기 이상의 분할상환방식에 의한 은행권 평균 주택담보대출 금리는 전국은행연합회(www.kfb.or.kr) 자료를 사용함

○ 기본 분석결과

- '15년 1~9월까지의 서울 단독주택 평균 실매매가격(분석1)과 단독주택 선호 가구의 희망 주택규모에 의해 추정된 주택가격(분석2)에 대한 구매력 분석 실시)
- 월평균 원리금 상환액이 405만원(분석1), 169만원(분석2)으로 월평균 총소득에서 생활비를 제외한 월평균 순소득보다 많아 구매력이 없는 것으로 분석됨
- 따라서 단독주택에 대한 구매력을 높이려면 만기를 늘려 매월 상환하는 원리금을 줄이거나, 단독주택의 가격이 구매 가능한 수준으로 하락해야 함
- 매월 상환액이 순소득보다 작아지는 주택담보대출 만기시점에 대한 시뮬레이션 결과, 분석1의 경우에는 54년, 분석2의 경우 16년이 소요되는 것으로 나타남

[표 17] 서울 단독주택 평균가격에 대한 구매력 분석결과(만기 10년)

(단위: 만원)

구 분	주택가격(A)	순자산(B)	주택담보대출액(A-B)	월 평균 원리금 상환액(원금/이자)	월평균 순소득	구매력
분석1	68,734	26,430	42,304(62%)	405(353/52)	118	×
분석2	44,134	26,430	17,705(40%)	169(148/22)	118	×

- 주: 1. 분석1은 '15년 1~9월까지의 서울 단독주택 평균 실매매가격이며, 분석2는 서울에 거주하는 단독주택 선호가구의 희망 주택규모에 의해 추정된 주택가격임
 2. 순자산은 총자산에서 총부채를 차감, 순소득은 총소득에서 생활비를 제외한 금액임
 3. 괄호는 주택가격에서 주택담보대출액이 차지하는 비율로 LTV의 개념임
 4. 월 평균 원리금 상환액은 만기10년 원금균등분할상환 가정

○ 소득분위별 구매력 분석)

- 소득1분위 가구가 희망하는 주택가격은 3억 6,075만원, 2분위는 4억 816만원이며, 소득5분위는 5억 4,565만원으로 구매력 분석을 위한 주택가격 산정⁸⁾
- 소득분위별 구매력 분석결과, 소득1~3분위는 매월 상환해야 하는 원리금이 순소득보다 많아 희망 단독주택을 구매하기 어려우나, 소득4~5분위는 구매가 가능한 것으로 분석됨

6) 주택담보대출액은 순자산을 모두 주택구입에 투입하고 부족한 자금을 분석1의 경우 LTV 62%, 분석2 40% 수준에서 대출받는 것으로 가정함
 7) 본 분석에서는 현실적 여건을 감안하여 주택담보대출의 만기를 15년으로 가정하였으며, 기타 다른 가정은 앞에서 실시한 분석과 동일하게 설정하였음
 8) 가격산정은 '15년 m²당 평균가격에 소득분위별 희망 주택규모를 곱하여 산정함

[표 18] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 희망주택 규모 구매력 분석결과(만기 15년)
(단위: 만원)

구 분	주택가격(A)	순자산(B)	주택담보 대출액(A-B)	월평균 원리금 상환액 (원금/이자)	월평균 순소득	구매력
소득1분위	36,075[83.7]	11,539	24,536(68%)	167(136/30)	-2	×
소득2분위	40,816[94.7]	16,764	24,052(59%)	163(134/30)	39	×
소득3분위	43,962[102.0]	22,455	21,507(49%)	146(119/27)	93	×
소득4분위	45,427[105.4]	28,416	17,011(37%)	116(95/21)	146	○
소득5분위	54,565[126.6]	55,876	-	-	342	○

주: 1. 주택가격의 []는 소득분위별 희망 주택규모(m²) 임
 2. 순자산은 총자산에서 총부채를 차감, 순소득은 총소득에서 생활비를 제외한 금액임
 3. 주택담보 대출액의 괄호는 주택가격에서 주택담보대출액이 차지하는 비율로 LTV의 개념임
 4. 월 평균 원리금 상환액은 만기15년 원금균등분할상환 가정

○ 소득분위별 구매력 시뮬레이션 결과

- 주택담보대출 만기기간에 대한 시뮬레이션 결과 소득1~2분위 가구는 현재의 소득수준하에서는 만기를 아무리 길게 잡아도 주택에 대한 구매력이 없으며, 소득3분위 가구의 경우에는 주택담보대출 만기가 27년, 소득4분위 가구는 12년이면 구매가 가능한 것으로 분석됨
- 소득5분위 가구는 순자산이 희망주택가격을 상회하여 주택담보대출 없이도 구매가 가능함

[표 19] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 대출만기기간
(단위: 년, 만원)

구 분	소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위
구매가능 대출만기기간	×	×	27	12	-
주택가격(만원)	36,075	40,816	43,962	45,427	54,565

- 소득분위별로 구매가능한 주택의 상한가격에 대한 시뮬레이션을 실시한 결과 소득1분위 가구는 현재 보유하고 있는 순자산 규모인 1억 1,000만원이 구매 가능한 상한가격이며, 소득2분위는 2억 4,000만원이 상한 가격으로 분석됨
- 또한 소득3분위 가구는 3억 9,000만원, 소득4분위는 5억 5,000만원, 그리고 소득5분위 가구는 약 12억원이 구매가능한 주택가격의 상한으로 분석됨

[표 20] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 주택 상한가격

(단위: 만원)

구 분	소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위
구매가능 상한주택가격	11,000	24,000	39,000	55,000	119,000

주: 주택담보대출 만기를 20년으로 가정함

- '15.1월~9월까지 실거래된 가격을 기준으로 소득분위별 구매 가능한 상한가격구간에 거래된 거래건수를 살펴보면, 소득1분위 가구가 구매 가능한 1억 1,000만 원 이하 가격의 거래건수는 90개로 전체 거래량 대비 0.6%로 구매 가능한 주택이 거의 없는 것으로 나타남
- 소득2분위가 구매 가능한 2억 4,000만 원 이하 주택거래는 전체의 6.9%, 소득3분위가 구매 가능한 3억 9,000만 원 이하 주택은 23.4%, 소득4분위의 5억 5,000만 원 이하 거래비율은 48.2%, 그리고 소득5분위 가구가 구매 가능한 11억 9,000만 원 이하 주택의 '15.1월~9월까지의 거래비율이 90%로 분석됨

[표 21] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 가격별 실거래 비율('15.1.~9.)

구 분	1.1억 이하	2.4억 이하	3.9억 이하	5.5억 이하	11.9억 이하	11.9억 초과	전체
거래건수(건)	90 (90)	943 (1,033)	2,466 (3,499)	3,708 (7,207)	6,246 (13,453)	1,502 (14,955)	14,955
거래비율(%)	0.6 (0.6)	6.3 (6.9)	16.5 (23.4)	24.8 (48.2)	41.8 (90.0)	10.0 (100.0)	100.0

주: 괄호는 누적 거래건수 및 비율임

- 단독주택 개발 및 공급 시, 실질적인 자가수요계층은 소득3분위 이상 계층이 될 것으로 보임
- 소득3분위 가구의 경우 가구규모 및 경제적 특성에 맞춰 주택가격을 저렴하게 공급할 필요가 있으며, 소득4분위 이상 가구는 주거편의를 고려한 평면 및 건축계획을 통해 적정수준의 주택가격으로 공급이 가능할 것으로 보임

5. 향후 서울 단독주택 정책 방향

(1) 단독주택 수요 맞춤형 공급 지원

- 단독주택 거주가구 및 선호가구 특성과 단독주택 구매력분석을 통해 소득계층별 단독주택 수요 유형에 맞는 맞춤형 공급 필요
- 앞서 살펴본 소득계층별 가구 및 주거에 대한 주요 특징을 바탕으로 저소득층은 소규모의 공동형 주거단독 수요, 중소득층은 중소규모의 공동형 주거단독의 수요와 일부 독립형 주거단독 수요의 특징을 보임
- 반면 고소득층은 중대규모의 주거 및 수익형의 수요특징을 보임
 - 고소득층의 경우 다가구단독과 자가 중심의 수요가 가장 중요한 특징으로 이는 수익형 공동형태의 주거로 분류할 수 있으며, 일반단독의 비율도 높아 독립적 주거에 대한 수요도 높은 것으로 볼 수 있음
 - 또한 영업겸용단독의 비율이 타 계층 대비 4~5배 높아 점포주택 등 상업적 수익형 단독의 수요도 일정부분 존재하는 것으로 판단됨

[표 22] 단독주택 특성별 수요 유형

구분		가구 및 주거특성			
		거주형		수익형	
		공동형	독립형	주거수익형	상가수익형
경제적 특성	임차	공동형 임차 (중저소득층)	독립형 임차 (중소득층)	-	-
	자가	공동형 자가 (중소득층)	독립형 자가 (중고소득층)	주거수익형 자가 (고소득층)	상가수익형 자가 (고소득층)

- 분석결과를 바탕으로 단독주택 개발 및 공급 시, 실질적인 매매수요계층은 소득 3분위 이상 계층, 그리고 소득2분위 이하 계층은 임대수요가 될 것으로 보임
 - 소득3분위 가구의 경우 가구규모 및 경제적 특성에 맞춰 주택가격을 저렴하게 공급할 필요가 있으며, 소득4분위 이상 가구는 주거편의 및 주거면적을 고려한 평면 및 건축계획을 통해 적정수준의 주택가격으로 공급이 가능할 것으로 보임
 - 반면, 소득2분위 이하 계층은 노령·소규모 가구에 대한 설계 등을 고려하고 저렴

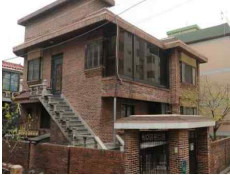



한 임대형 단독에 대한 공급 및 사업방식에 대한 고민이 필요 할 것으로 보임

[표 23] 단독주택 수요 유형에 따른 주택유형 및 수요대상 특정 가구

구 분	수요대상 경제계층	주택규모	주택유형	수요 대상 특정 가구
거주형 단독	공동거주형	중.저소득층	소규모	다가구단독, 원룸형, 세어하우스 등
	독립거주형	중.고소득층	중대규모	일반단독, 듀플렉스 등
수익형 단독	주거수익형	중.고소득층	중소규모	다가구단독, 원룸형 등
	상가수익형	고소득층	중대규모	점포형단독

주: 주택규모는 단독주택 전체 연면적이 아닌 개별 세대별 사용면적 기준임

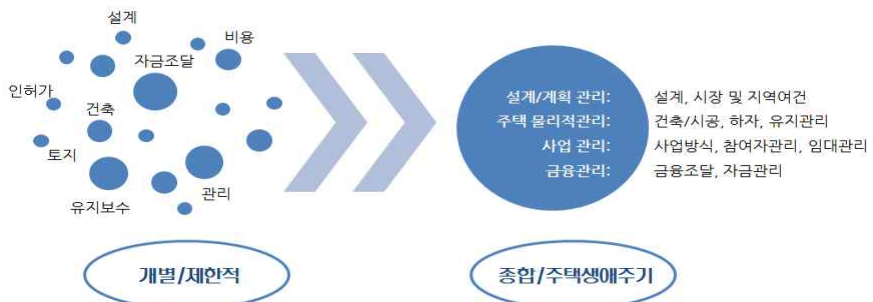
[표 24] 단독주택 수요유형에 따른 주택 예시

수요유형	주택 특징	주택예시
공동거주형	<ul style="list-style-type: none"> • 2가구 이상이 공동 또는 독립적으로 생활할 수 있으나, 각 구획을 분리하여 매매(분양)하기는 어려운 주택임 • 주거수익형으로 주택을 구입하여 임대수익을 올릴 수 있음 	
독립거주형	<ul style="list-style-type: none"> • 임차한 가구 없이 한 가구가 독립적으로 생활할 수 있는 단독주택 수요 유형임 • 오로지 거주 목적을 둔 주택으로 일반 단독주택에 해당함 	
주거수익형	<ul style="list-style-type: none"> • 2가구 이상이 공동으로 생활하며, 건물의 일부 공간을 주거공간으로 임대하여 수익을 냄 	
상가수익형	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용 부분과 상가 등 영업용 부분이 함께 있는 건물 중 거주 목적 이외에 상업적 용도로서, 건물 일부를 사용하여 수익을 낼 수 있음 	

- 단독주택 공급은 민간 중심으로 이루어지고 있어 민간의 협력이 매우 중요하며, 민간협력은 단독주택 시장여건 및 수요특성 등의 정보제공을 통해 시장안정화 및 수익극대화를 유도할 수 있음
- 단독주택은 민간의 수익극대화 측면에서 공급량, 유형, 시기 등이 결정되며, 공공은 건축 및 금융규제 등을 통해 제한적으로 이를 통제해 왔음
 - 그러나 지역 주거환경 및 여건을 통해 어떤 수요에 부합하는 주택공급이 필요한지에 대한 정보제공을 통해 개인의 수익극대화과 시장안정화에 기여할 수 있을 것임
- 한편 향후 동일계층 내에서도 가구 및 경제적특성, 그리고 문화특성에 따라 주택의 수요가 세분화되고 다양화됨에 따라 수요특성에 부합하는 다양한 유형의 주택공급이 필요함
 - 예를 들면 65세 이상의 노인가구의 경우 경제적 여건에 따라서 거주형 및 수익형 수요가 나뉘지며, 가구구성에 따라서도 공동형과 주거형으로 구분될 수 있어 동일한 계층내에서도 세분화되는 주택 수요에 맞춘 타겟화된 주택공급 정책이 필요함

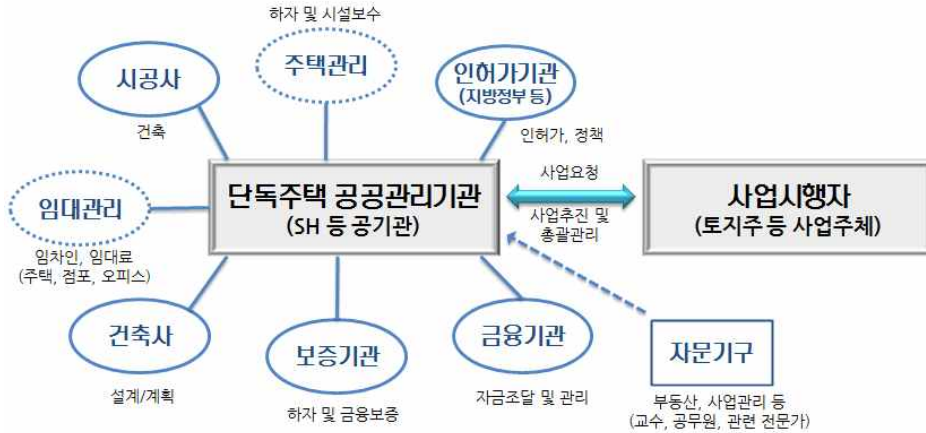
(2) 단독주택 종합관리지원 체계 구축

- 지금까지 단독주택은 설계, 인허가, 건축, 유지 및 관리, 자금조달 등 모든 부문에서 소규모로 개인(가구)이 사업을 추진하는 형태로 진행되어 왔음
- 향후 단독주택의 정책은 그동안 개별화되고 제한적인 정책 및 사업단위에서 종합적인 관리지원체계로의 전환이 필요함



[그림 2] 단독주택 정책 방향

- 단독주택 종합관리지원을 위해서는 사업을 종합적으로 수행하고 관리할 수 있는 종합코디네이터인 단독주택 공공관리기관 필요
- 단독주택 공공관리기관은 총괄관리의 주체가 되어 사업에 필요한 다양한 기관과 연계하거나, 각 사업주체가 참여하는 별도의 기구를 설치하여 운영할 수 있음



[그림 3] 단독주택 종합관리정책 모델

- 개별 토지주 등 사업주체의 사업추진 옵션 선택제로 운영
 - 전 과정을 일괄하여 관리위탁하거나, 특정 단계만 선택 관리 요청
 - 예를 들면, 시장분석 및 여건 등 사업컨설팅, 주택관리, 설계 및 시공 등 일정 관리만 선택할 수 있도록 관리옵션 부여
- 사업주체가 원하는 시점을 선택하여 요청 가능
 - 설계까지 사업주체가 추진하고 시공업체 선정시점에 총괄관리 요청하거나, 건물 완공 후 임대관리 및 주택관리 시점에 요청 등 다양한 시점에서의 관리업무 위탁 가능
- 사업의 규모도 선택할 수 있도록 설정
 - 단독주택 및 토지 소유주의 개별 필지에 대한 건축에서부터 블록형 단독주택 재생사업까지 다양한 형태의 사업규모까지 통용이 가능하도록 구성
- 사업규모, 사업단계, 관리추진의 범위까지 사업시행주체가 선택 가능할 수 있는

탄력적 총괄관리시스템으로 설계할 필요가 있음



[그림 4] 단독주택 종합관리 수행프로세스

○ 주택생애주기 종합지원 정책의 특징

특징	내용
정부의 단독주택 정책과의 연계성 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택에 대한 종합적이고 통합적인 관리 • 지역의 여건 및 시장에 대한 의견, 정부의 중점 주택정책 방향 및 지역 주택현안 등에 대한 소통을 통해 개발 및 관리의 방향을 설정 및 구현
공공-민간 협력을 통한 종합적 관리로 효율성·투명성 증대	<ul style="list-style-type: none"> • 건축시공, 비용, 관리의 불신 및 불확실성을 줄이고 사업의 투명성을 높여 단독주택 활성화에 기여 • 지속적이고 체계화된 관리를 통해 다양한 관련정보의 축적으로 정부정책 수립 시 축적된 자료의 활용이 가능
단독주택 소비자의 신뢰 향상	<ul style="list-style-type: none"> • 설계, 시공, 유지관리 기관 선정의 어려움과 불신 등으로 다양한 민원 및 사회적 분쟁을 초래 • 공공이 참여하는 단독주택에 대한 표준화되고 시스템화 된 종합관리지원은 사업 및 상품의 불확실성을 줄여주어 단독주택 소비자의 신뢰를 향상
단독주택에 대한 소비자 부담 경감 및 접근성 증대	<ul style="list-style-type: none"> • 효율성 및 투명성 제고, 소비자의 신뢰회복, 그리고 체계화된 금융 시스템의 결합은 소비자의 시간과 비용에 대한 부담 경감 • 소비자들이 단독주택에 살 수 있도록 접근성 제고
주택생애주기적 지원을 통해 탄력적 정책 운용	<ul style="list-style-type: none"> • 지원시점, 지원범위, 지원내용 선택 • 다양한 도심주거지 재상사업, 블록형 단독주거지 개발사업 등 공공이 추진하는 사업과 연계 추진함으로써 정책과 사업의 활성화를 도모

(3) 단독주택 제도 개선

○ 주택개량 활성화를 위한 금융지원 강화

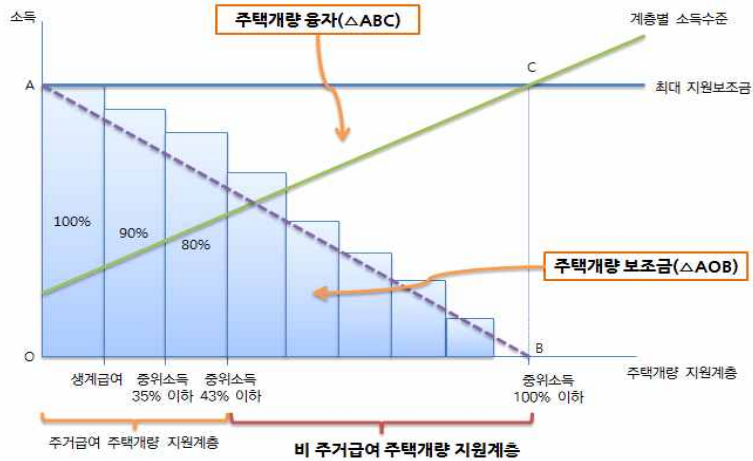
- 주택개보수와 관련된 지원은 중앙정부의 주택도시기금의 주거환경개선을 위한 용자지원, 주거급여 중 자가 가구의 주택개량 지원이 대표적이며, 서울시의 경우 주거환경관리사업을 통한 주택개량 용자지원과 '16년 예산 5억원 한도의

‘서울家꿈주택’제도의 시범사업 등이 있음

- 이들 정책 중 주거급여 주택개량지원은 중위소득 43%이하에 대한 주택개량 보조⁹⁾이며, 서울시의 ‘서울家꿈제도’는 공사비의 50%(1,000만원 한도)를 무상 지원 형태임
- 반면 주택도시기금은 주택개량 시 단독 3,000만원(1년(3년)거치 19년(17년)), 다가구주택 호당 9,000만원(가구당 1,125)을 용자¹⁰⁾해 주고 있으며, 서울시의 경우 단독 4,500만원, 다가구 및 다세대 2,000만원을 연 1.5%로 3년 거치 10년 균등상환으로 지원하는 프로그램 운용함
- 그러나 단독주택에 대한 평균 거주연령이 ‘14년 기준 약 57.3세로 매년 증가하고 있고, 현 소유자 및 거주자의 은퇴 및 노령화로 안정적 소득이 없어 자금상환의 어려움과 상환으로 인한 생활자금 감소의 문제가 발생할 수 있음
- 따라서 주거급여의 자가주택 개량지원과의 연계를 통해 소득에 따라 주택개량 보조금 지원을 확대하고 여러 형태로 개별지원하고 있는 개량자금 지원을 통합 할 필요가 있음
- 주택개량 금융지원은 중위소득 100%이하 계층까지 확대하되, 소득이 증가할 수록 용자를 확대하는 방식으로 소득수준에 따라 보조금과 용자를 혼합하여 지원하도록 함
- 주택개량 지원확대 계층에 대한 지원은 지방정부의 여건과 주택상황에 따라 세부사항은 지방정부에서 정하여 실시하되 지원예산은 중앙정부와 지방정부간 일대일 매칭을 통해 마련함

9) 주거급여 중 주택노후도를 평가하여 도배, 장판 등의 경보수(마감) 350만원(3년주기), 오.급수, 난방 등의 중보수 650만원(5년), 그리고 지붕, 기둥 등의 대보수 950만원(7년주기)을 수급자의 소득인정액에 따라 100~80%까지 차등 지원하는 자가 가구 주택개량프로그램이 있음

10) 단독의 경우 연이율 2.7%(65세 이상 2.0%) 1년 거치 19년 상환 또는 3년 거치 17년 상환이며, 다가구는 연이율 2.7%로 1년 이내 상환해야 함(‘16년 주택도시기금운용계획)



[그림 5] 주택개량 통합금융지원 개념도

○ 주민공동이용시설 등 주거환경 개선 지원 현실화

- 어린이집, 경로당, 어린이 놀이터 등 주민공동이용시설¹¹⁾의 이용 시 동일 세대를 기준으로 할 때 단독주택의 분포가 아파트보다 넓게 되는 등 거리적인 한계가 존재하게 되어 이용에 불편을 초래함
- 예를 들면 300세대(30평 기준)를 공급할 때 아파트의 경우 반경 약 43m가 필요하나, 단독주택의 경우 약 160m 정도의 반경이 필요하게 됨
- 단독주택¹²⁾의 공동이용시설 등이 아파트와 동일한 기준에 맞춰질 경우, 접근성에 제약이 따르며, 반대로 강화할 경우 사업비용이 증가됨
- 따라서 단독주택 건설에 대한 공동이용시설 배치기준을 주변 주거환경 여건과 공급되는 주택의 수준(타겟소비층)을 고려하여 탄력성을 부여하거나, 해당 단독주택 거주자 외에 주변 거주자들의 이용이 가능하면 주거환경의 개선 측면에서 공공이 지원할 수 있는 방안을 고려할 수 필요가 있음¹³⁾

11) '주택건설기준 등에 관한 규정(제2조)'에 의한 주민공동시설이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 도서실(작은도서관 포함), 비영리 주민교육시설, 공용 취사장 및 세탁실 등을 말함
 12) 단독주택 30호(공공조성 필지의 경우 50호), 한옥, 공동주택 30세대, 단지형 연립,다세대, 대지 10,000㎡ 이상 등의 주택건설사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택의 경우 주민공동이용시설 설치 규제를 받음(주택법 시행령 15조)
 13) 도심지의 노후 불량 저층 단독주택지의 주거환경 개선은 주거환경개선사업 및 주거환경관리사업 등을 통해 지원할 수 있을 것임

○ 주택금융 강화 및 가격평가 개선

- 단독주택은 금융권 자금조달과 자산가치 측면에서 아파트보다 열등한 위치에 놓여 있는 것이 현실이며, 주택유지관리 등에 대한 금융지원이 제한적으로 이루어지고 있음
- 단독주택은 토지 담보 또는 개인 신용을 통해 자금을 조달해야 하는 상황이며, 주택구입 시 일부 고가의 주택을 제외하고 아파트보다 자산가치가 낮게 책정됨
- 따라서 단독주택에 대한 주택금융을 지원을 강화하되, 저소득층 임차수요에는 주거비 지원 등의 금융지원에 초점을 맞추고, 구입을 위한 자가 수요에는 자산 및 부채규모를 감안하여 금융지원을 확대할 필요가 있음
- 또한 단독주택의 자산가치를 평가할 때 시세를 보다 정확히 반영할 수 있도록 토지공시시가에 건물신축단가를 더하는 등의 전문적인 복성식 평가방법¹⁴⁾을 개발하고 도입해야 할 것임

○ 단독주택 소비자 보호제도 확충

- 현재 건설산업기본법의 하자보수 규정은 등록건설업자가 시공한 경우에 한해 적용 받고 있어 하자보수에 대한 분쟁의 발생이 빈번해 건설업자가 건축한 소규모 건축물이라도 하자보증가입을 의무화 할 필요가 있음
- 단독주택 건축은 대부분 소규모 공사로 이루어지고 있으며, 건축주 개인 또는 주택건설업 등록이 되지 않은 소규모 건축업자가 건축하는 경우가 많아 하자 발생 시 분쟁으로 이어지는 경우가 많음¹⁵⁾
- 특히 임대분양을 목적으로 하는 단독주택 건축 시 분쟁의 소지가 더욱 높으며, 자가 거주를 목적으로 건축한 주택이라도 매매 시에 분쟁 발생 소지가 있음

14) 원가법 또는 원가방식이라고도 하며, 가격시점에서 대상물건을 재생산 또는 재취득하는 데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재가격을 산정하는 방법(출처:다음백과사전)

15) 건설산업기본법과 주택법 등에 따르면 연면적 661㎡ 초과 주거용 건축물을 짓거나, 단독주택 20호 이상, 공동주택 20세대 이상(도시형생활주택의 경우 30세대), 그리고 연간 1만㎡ 이상의 대지 조성사업을 하려는 자는 국토교통부 장관에게 등록하여야 함

- 또한 하자와 관련된 분쟁의 발생을 조정할 수 있도록 국토교통부의 하자심사 분쟁조정위원회에 단독주택도 포함할 필요가 있음
- 일반적으로 주택은 정보의 비대칭이 심하며 정보의 획득도 제한적이고 비용도 많이 소요되므로 단독주택에 대한 성능, 유지관리 등에 대한 정보를 체계적으로 관리하고 소비자에게 제공하는 시스템 구축이 필요함

목 차

제1장 연구개요	3
1.1 연구배경 및 목적	3
1.2 연구 범위 및 방법	4
1.3 연구 주요 내용	5
제2장 단독주택 제도 현황 및 환경적 제약	9
2.1 단독주택지 계획 및 건설 관련 제도	9
2.2 단독주택 개량금융지원 제도	16
2.3 저층주거지 정비시범사업	20
2.4 단독주택 활성화 제약환경	25
2.5 해외 주택관리제도	32
2.6 소결	38
제3장 서울 단독주택 수요 특성 분석	43
3.1 서울 주택현황	43
3.2 서울 단독주택 거주 특성	45
3.3 소득계층별 단독주택 수요 유형	62
3.4 서울 단독주택 개보수 수요 특성	66
제4장 서울 단독주택 가격 특성 및 구매력 분석	81
4.1 서울 단독주택 거래 특성	81
4.2 서울 단독주택 가격 특성	85
4.3 서울 단독주택 구매력 분석	92
4.4 소결	101
제5장 향후 서울 단독주택 정책 방향	105
5.1 수요 맞춤형 단독주택 공급 정책 방향	105
5.2 단독주택 관리 정책 방향	109
5.3 단독주택 제도 개선 방향	115

표목차

[표 1-1] 서울 주택유형별 주택현황('14년 기준)	3
[표 1-2] 소득계층별 소득수준 구분	5
[표 2-1] 택지개발업무처리지침 제 14조(주택건설용지의 배분 등) 주요내용	9
[표 2-2] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 규모기준 ..	10
[표 2-3] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 용도 및 밀도 관련 기준	11
[표 2-4] 택지개발업무처리지침에 따른 필지단위 단독주택용지 계획기준	12
[표 2-5] 사업계획승인 시 적용사항	13
[표 2-6] 사업계획승인 기준 완화 내용	14
[표 2-7] 업무대행건축사제도 9대 운영 개선책	15
[표 2-8] 서울시 도시재생사업구역 내 주택개량 및 신축비용 융자지원 내용	17
[표 2-9] 주거급여 중 자가소유자 주택개량 지원 내용	18
[표 2-10] 주거급여 주택개량 차등지원을	18
[표 2-11] '서울가꿈주택' 단독주택 집수리 지원 예	19
[표 2-12] 커뮤니티센터 층별 용도 및 운영계획	21
[표 2-13] 집주인 리모델링 임대 시범사업 주요내용	22
[표 2-14] 도시근로자 가구당 월평균소득 70%('14년 기준)	23
[표 2-15] 단독주택 제도 제약환경 주요내용	27
[표 2-16] 단독주택 실행 제약환경 주요내용	31
[표 2-17] ANAH 주택개보수 내용	35
[표 2-18] 소득 한도 예시	37
[표 2-19] 보수공사 종류 및 지원한도·비율	37
[표 3-1] 서울 주택유형별 사용면적	44
[표 3-2] '06년 ~ '14년 주거실태조사 표본 수	45
[표 3-3] 단독주택 거주 가구주 연령별 비중	46
[표 3-4] 단독주택 유형별 가구주 연령 비중('14년 기준)	47
[표 3-5] 소득계층별 평균 가구주 연령	48
[표 3-6] 단독주택 유형별 가구원수 비중('14년 기준)	49

[표 3-7] 소득계층별 평균 가구원수	49
[표 3-8] '14년도 단독주택 유형별 주택점유 비중	50
[표 3-9] 1인당 · 가구당 평균 주거면적	53
[표 3-10] 서울 단독주택 가격별 가구수	53
[표 3-11] 서울 단독주택 가격별 특성	54
[표 3-12] 서울 단독주택 가격별 점유형태	54
[표 3-13] 서울 단독주택 가격별 경제적 특성	55
[표 3-14] '14년 단독주택 유형별 평균 주택가격	55
[표 3-15] 서울 단독주택 선호가구 비율	56
[표 3-16] 서울 단독주택 선호가구 소득 현황	56
[표 3-17] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 소득 규모	57
[표 3-18] 서울 단독주택 선호 소득1분위 가구 근로 형태	58
[표 3-19] 서울 단독주택 선호가구 자산 규모	58
[표 3-20] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 자산 규모	59
[표 3-21] 서울 단독주택 선호가구 부채 규모	59
[표 3-22] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 부채 규모	60
[표 3-23] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 생활비 지출 규모	60
[표 3-24] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 주거관리비 부담 비율	61
[표 3-25] 서울 단독주택 선호가구 월평균 생활비 규모	61
[표 3-26] 소득계층별 가구 및 주거특성에 따른 수요 유형	63
[표 3-27] 소득계층별 경제적 특성에 따른 수요 유형	65
[표 3-28] 건축연한 범위 및 가구수 비율	66
[표 3-29] 소득계층별 단독주택 건축연한별 비율	67
[표 3-30] 서울 단독주택 가격별 건축연한별 비율	68
[표 3-31] 지역별 단독주택 건축연한별 비율	69
[표 3-32] 소득계층별 개보수 필요성과 개보수 프로그램 우선순위	74
[표 3-33] 소득계층별 개보수 필요성과 개보수 프로그램 우선순위	75
[표 3-34] 건축연한별 개보수 필요성과 개보수 프로그램 우선순위	77
[표 4-1] '06.1~'15.9 서울 권역별 단독주택 거래량	81
[표 4-2] '06년~'15.9월 서울 단독주택가격 권역별 거래비율	83
[표 4-3] 최근 10년간 서울 단독주택 실매매 평균면적 및 단위당 매매가격	85
[표 4-4] 서울 단독주택 연평균 실매매가격 추이	85
[표 4-5] '15.1월~9월 권역별 평균 서울 단독주택 실매매가격	86
[표 4-6] '15.1월~9월 권역별 평균 서울 단독주택 실매매가격	87

[표 4-7] 서울 단독주택 건축연도별 실매매가격	87
[표 4-8] 서울 단독주택 연평균 실매매가격 추이	88
[표 4-9] 서울 단독주택 유형별 연평균 실매매가격 추이	88
[표 4-10] '11~'15년 서울 단독·다가구 임차 거래량	89
[표 4-11] '11년~'15년 서울 단독·다가구 임차가격 추이 및 증감률	90
[표 4-12] '11년~'15년 서울 단독·다가구 전월세 실거래가격 5분위 구간별 거래비율 90	
[표 4-13] '11년~'15년 서울 단독주택 전월세가격 권역별 거래비율	91
[표 4-14] 구매력 분석을 위한 서울 단독주택 평균 추정가격	92
[표 4-15] 서울 단독주택 선호가구 월평균 소득, 자산 및 부채	92
[표 4-16] 서울 단독주택 평균가격에 대한 구매력 분석결과(만기 10년)	94
[표 4-17] 서울 단독주택 평균가격에 대한 구매력 분석결과(만기 15년, 20년)	95
[표 4-18] 소득분위별 구매력 분석을 위한 서울 단독주택 평균 추정가격	96
[표 4-19] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 순소득 및 순자산	97
[표 4-20] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 희망주택 규모 구매력 분석결과(만기 15년) 97	
[표 4-21] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 대출만기기간	98
[표 4-22] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 주택 상한가격	99
[표 4-23] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 가격별 실거래 비율('15.1.~9.) 100	
[표 5-1] 단독주택 수요 유형에 따른 주택유형 및 수요대상 특정 가구	106
[표 5-2] 단독주택 특성별 수요 유형	107
[표 5-3] 단독주택 수요유형에 따른 주택 예시	107

그림목차

[그림 1-1] 연구내용 흐름도	6
[그림 2-1] 단독주택용지 인규계획 수립 절차(택지개발업무편람,2007)	10
[그림 2-2] 커뮤니티센터 전경	21
[그림 2-3] 리모델링 전	22
[그림 2-4] 리모델링 후	22
[그림 2-5] 단독주택 정책·제도 주요내용	31
[그림 3-1] 서울 주택재고 비중 현황 (단위: %)	43
[그림 3-2] 서울 주택유형 비중(단위: %)	44
[그림 3-3] 서울 점유유형별 비중(단위: %)	44
[그림 3-4] 단독주택 거주 가구주 연령별 비중	46
[그림 3-5] 소득계층별 가구주 연령 (단위: 세)	47
[그림 3-6] 단독주택 거주 가구원수별 비중 (단위: %)	48
[그림 3-7] 저소득층 점유형태 비중 (단위: %)	51
[그림 3-8] 중소득층 점유형태 비중 (단위: %)	51
[그림 3-9] 고소득층 점유형태 비중 (단위: %)	51
[그림 3-10] 서울 전체 단독주택 점유형태 비중 (단위: %)	51
[그림 3-11] 소득계층별 1인당 평균 주거면적	52
[그림 3-12] 소득계층별 가구당 평균 주거면적	52
[그림 3-13] 저소득층 단독주택 상태	69
[그림 3-14] 중소득층 단독주택 상태	69
[그림 3-15] 고소득층 단독주택 상태	70
[그림 3-16] 전체 단독주택 상태	70
[그림 3-17] 주택가격별 집 구조물 상태	71
[그림 3-18] 주택가격별 방수상태	71
[그림 3-19] 주택가격별 난방상태	71
[그림 3-20] 주택가격별 환기상태	71
[그림 3-21] 채광상태	71
[그림 3-22] 방음상태	71

[그림 3-23] 주택가격별 재난·재해에 대한 안전성	71
[그림 3-24] 주택가격별 화재로부터의 안전성	71
[그림 3-25] 건축연한별 집 구조물 상태	72
[그림 3-26] 건축연한별 방수상태	72
[그림 3-27] 건축연한별 난방상태	72
[그림 3-28] 건축연한별 환기상태	72
[그림 3-29] 건축연한별 채광상태	72
[그림 3-30] 건축연한별 방음상태	72
[그림 3-31] 건축연한별 재난·재해에 대한 안전성	73
[그림 3-32] 건축연한별 화재에 대한 안전성	73
[그림 4-1] 서울의 월별 단독주택 거래량	82
[그림 4-2] 15.1~9월 서울 권역별 주택가격에 따른 평균거래비율과의 편차	84
[그림 4-3] 단독주택 주택담보대출 원리금상환액 분석 1 추이	94
[그림 4-4] 단독주택 주택담보대출 원리금상환액 분석 2 추이	95
[그림 5-1] 단독주택 정책 방향	110
[그림 5-2] 단독주택 종합관리정책 모델	111
[그림 5-3] 단독주택 종합관리 수행 프로세스	112
[그림 5-4] 단독주택 종합관리의 규모에 따른 탄력성 예시	114
[그림 5-5] 주택개량 금융지원 개념도	116
[그림 5-6] 아파트와 단독주택 공급에 따른 사업반경 예시	117

제1장 서론

- 1.1 연구 배경 및 목적
- 1.2 연구 범위 및 방법
- 1.3 연구 주요 내용

제1장 연구개요

1.1 연구배경 및 목적

- 현재 재고주택 중 아파트 비율이 과반에 육박하는 등 여전히 아파트 중심의 주거문화가 형성되어 있음
 - '14년 기준 서울의 주택 중 아파트의 비율 161.4만호(44.8%), 단독주택 126.6만호(35.1%), 연립 및 다세대 70만호(19.4%) 등으로 주택유형이 아파트 중심으로 구성됨

[표 1-1] 서울 주택유형별 주택현황('14년 기준)

(단위: 호, %)

구분	아파트	단독		연립	다세대	비주거용 건물내 주택
		단독(영업 겸용포함)	다가구			
서울	1,613,849 (44.8%)	160,675 (4.5%)	1,105,109 (30.7%)	142,704 (4.0%)	556,979 (15.5%)	24,435 0.7%

자료: 서울시 서울통계 홈페이지(<http://stat.seoul.go.kr/>)

- 향후 거주희망 주택유형으로 단독에 대한 선호가 높아지고 있어 다양한 주거유형 공급측면에서 단독주택이 차지하는 비중이 증가할 것으로 예측됨
 - '14년 주거실태조사에 따르면, 2년 이내 단독주택으로의 이사비율은 20.8%인데 비해, 향후 거주하길 희망하는 주택유형에 대한 단독주택 선호비율이 36.1%, 특히 은퇴 후 선호하는 주택의 비율이 아파트의 35.1%보다 크게 높은 58.0%를 보이고 있어 단독주택에 대한 선호가 높아질 것으로 예측됨
- 또한 기존의 뉴타운 등 정비 사업에 의한 대규모 아파트 공급 등의 방식이 도심재개발 등 소규모 도심주거지 개발 방식으로 대체되는 등 아파트 이외의 다양한 주거유형 공급방식으로서의 전환추세에 있음
- 한편 단독주택은 자가 건축 및 유지관리 체계로 이루어져 단독주택을 선호하는 개인의 접근성을 낮추는 요인으로 작용하는 등 여러 가지 제약 여건을 가지고 있음

- 설계 및 감리를 개인이 수행하기 어렵고 건축사시공사의 선정에 많은 노력과 비용이 투입되며 관련업체의 불신 또한 높음
- 금융권 자금조달과 자산 가치 측면에서도 아파트보다 열등, 환금성도 떨어짐
- 단독주택은 대부분 소규모 공사로 이루어져 하자 및 개보수에 대한 분쟁이 빈번하여 사회적 비용이 증가하고 있음
- 따라서 본 연구는 단독주택과 관련된 여러 정책을 살펴보고, 단독주택의 수요 및 구매력 특성을 통해 향후 단독주택의 정책방향을 모색하고자 함
 - 더불어 단독주택 거주 및 선호가구와 가격특성을 분석하여 향후 단독주택 개발 및 소규모 도심재생사업에서 단독주택 개발계획수립에 필요한 참고자료를 제시하는 것을 부차적 목적으로 하고 있음

1.2 연구 범위 및 방법

- 본 연구의 공간적 범위는 서울시로 한정하였고, 필요에 따라 권역별로 나누어 분석함
 - 권역은 서울시의 생활권 구분에 따라 9개 중생활권¹⁾으로 구분함
- 대상은 서울에 거주하는 일반 가구를 대상으로 분석하였고, 필요에 따라 소득계층별로 나누어 분석을 진행함

1) 권역은 서울시의 생활권 구분에 따라 9개 중생활권으로 구분하였으며, 자치구 현황은 다음과 같음

대생활권	중생활권	면적(km ²)	자치구
도심권	도심권	55.74	종로구, 중구, 용산구
동북권	동북1권	66.61	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구
	동북2권	104.32	성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	서북권	71.17	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	서남1권	58.83	양천구, 강서구
	서남2권	57.68	구로구, 금천구, 영등포구
	서남3권	45.92	동작구, 관악구
동남권	동남1권	86.54	서초구, 강남구
	동남2권	58.46	송파구, 강동구

- 소득계층 구분은 일반적으로 주거실태조사 당해 연도에서 제시된 소득분위를 기준으로 공공임대주택 입주계층의 저소득(1~4분위), 민간임대 및 매매가능계층의 중소득(5~8분위), 그리고 고소득(9~10분위)계층으로 나누어서 분석하였으며, 필요시 소득5분위로 구분하여 분석함²⁾

[표 1-2] 소득계층별 소득수준 구분

(단위: 만원)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
저소득 (1~4분위)	150 이하	179 이하	199이하	220 이하	199 이하
중소득 (5~8분위)	150초과~ 301이하	179초과~ 350이하	199초과~ 400이하	220초과~ 301이하	199초과~ 400이하
고소득 (9~10분위)	301 초과	350 초과	400 초과	400 초과	400 초과

- 자료분석은 일반적인 통계분석방법을 사용하였으며, 분석 자료는 국토교통부의 주거실태조사와 실거래가 자료를 사용함
 - 주거실태조사는 '06년부터 '14년까지 2년 단위의 제공된 5개년치 자료를 사용하였고, 실거래가는 '06년 1월~'15년 9월까지의 국토교통부 실거래가의 단독주택 매매가격 월별 자료를 이용함
 - 국토교통부의 전월세실거래 자료는 '11년~'15년의 월별 자료를 활용함

1.3 연구 주요 내용

- 본 연구는 주요 내용은 크게 단독주택 거주 및 선호가구의 주거특성과 주택관리특성을 파악하고, 선호가구의 소득 및 자산 등의 경제적 특성 하에서 단독주택의 구매력을 분석하여 향후 단독주택 개발 및 공급 등의 정책수립에 필요한 정책제언 부분으로 이루어졌음
- 먼저 제2장에서는 우리나라의 단독주택 제도와 정책에 대해 살펴보고 주택개량을 중심으로 해외의 주택관리기관 및 제도에 대해 정리하였음
- 제3장에서는 서울의 단독주택 수요에 대한 특성과 주택개보수에 대한 수요특성을 다음과 같이 나누어서 살펴봄

2) 본 내용에서 사용된 저·중·고 소득층은 소득10분위 분류 시 저소득층은 1~4분위, 중소득층 5~8분위, 고소득층 9~10분위를 말하며, 소득5분위 분류 시에는 저소득층 1~2분위, 중소득층 3~4분위, 고소득층 5분위를 의미함

- 첫째, 서울시 단독주택에 거주하는 가구를 대상으로 '06년~'14년 동안의 가구특성·주거특성·경제적 특성 및 변화추이를 살펴봄
 - 둘째, 서울시 향후 단독주택에 거주하기를 선호하는 가구를 대상으로 가구·주거·경제적 특성을 파악함
 - 셋째, 단독주택에 거주하고 있는 가구의 주택관리 및 불량에 대한 인식에 대한 분석으로 주택개보수에 대한 수요 특성을 살펴봄
 - 넷째로 파악한 수요특성을 바탕으로 서울지역의 단독주택 수요에 대한 소득 계층별로 유형을 구분하였음
- 제4장에서는 '06년~'15년 9월까지의 단독주택 실거래가 분석을 통해 서울 단독주택의 거래 및 가격특성을 살펴보고, 단독주택 선호가구의 소득 및 자산·부채 등을 감안하여 단독주택 구매력을 분석하였음
 - 마지막 제5장에서는 앞에서 살펴본 제도 및 정책, 서울 단독주택 수요 특성 및 구매력 등을 토대로 단독주택 공급 및 관리정책에 대한 큰 틀의 방향과 몇 가지 제도의 개선방향에 대해 제시하였음



[그림 1-1] 연구내용 흐름도

제2장 단독주택 정책·제도적 여건 및 제약

2.1 단독주택지 계획 및 공급 관련 제도

2.2 단독주택 건설 관련 제도

2.3 금융 및 관련 지원 제도

2.4 단독주택 관련 시범사업

2.5 단독주택 관련 제도·실행 제약조건

2.6 소결

제2장 단독주택 제도 현황 및 환경적 제약

2.1 단독주택지 계획 및 건설 관련 제도

2.1.1 단독주택 용지 계획

- 단독주택지의 규모를 산정하기 위해 수립하는 택지수급계획³⁾은 해당지역의 인구와 가구증가, 주택보급률, 인구밀도 및 배분계획, 주변지역 개발계획을 종합적으로 검토·분석하여 소요량을 산정하게 됨
- 택지수급계획 후 개발계획 시 주택건설용지와 공공시설용지로 구분하고, 이 중 주택건설용지는 단독주택건설용지와 공동주택건설용지, 근린생활용지로 구분됨
- 단독주택건설용지와 공동주택용지의 공급비율은 지역에 따라 차등적으로 적용되고 있으며 건설용지의 20~50% 이하 범위에서 공급면적이 결정됨

[표 2-1] 택지개발업무처리지침 제 14조(주택건설용지의 배분 등) 주요내용

구 분	공동주택용지		단독주택용지
	아파트용지	연립/다세대용지	
수도권	60%이상	20%이하	20%이하
광역시	40%이상	20%이하	40%이하
시지역	50%이상	-	50%이하
	※ 이상의 지역은 지정권자가 30% 범위에서 배분비율 조정가능		
기타지역	지정권자가 결정		

※단독주택용지는 필지단위 혹은 블록단위로 계획함

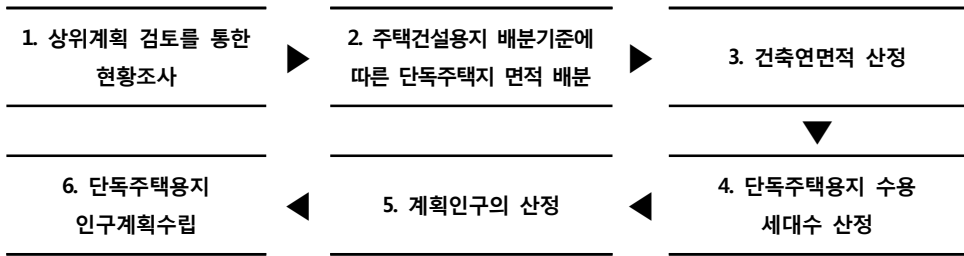
자료 : 택지개발업무처리지침(국토교통부)

- 인구계획 수립 기준은 개발목표에 따라 해당 인구에 수용될 인구 및

3) 「주택법」에 기반하여 수립되며 택지개발사업에 의한 주택건설용지에 관한 계획 및 공급기준은 「택지개발촉진법」에 근거하고 세부사항은 「택지개발업무지침」에 준거하여 조성된다.

주택의 수량기반시설의 용량 규모를 결정할 수 있는 기초자료로 사용됨

- 이는, 단독주택용지 인구계획 수립을 위해 상위단계인 도시기본계획에서 주요 계획지표로 설정하고 있음
- 택지개발업무편람은 택지개발지구 내 인구 및 주택계획 수립 절차 기준에 대해 규정하고 있으며, 기 공급된 단독주택 건설용지의 계획기준이 되었음⁴⁾



[그림 2-1] 단독주택용지 인구계획 수립 절차(택지개발업무편람,2007)

2.1.2 필지 및 블록단위 주택 계획

- 택지개발업무처리지침에서 공동주택건설용지는 가구(블록)별로 호수, 전용면적, 층수, 용적률을 정하여 계획을 수립하고 전용면적을 구분하여 적정 비율로 배분하도록 규정하고 있음
- 반면 단독주택용지는 필지 단위 또는 블록단위로 공급할 수 있도록 규정되어 있으며 세부기준은 다음과 같음

[표 2-2] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 규모기준

구분	공동주택용지	단독주택용지
60㎡이하	수도권 및 광역시 30%이상, 기타지역 20%이상	140~660㎡으로 분할하여 필지단위로 계획하거나 블록단위로 계획
85㎡이하	70%이상	
85㎡초과	30%미만	
층수에 따라 연립주택, 저층아파트, 고층아파트로 구분		

자료 : 택지개발업무처리지침(국토교통부)

4) 최상희 외(2012), 주거수요변화에 대응한 단독주택용지 계획방향 연구

[표 2-3] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 용도 및 밀도관련 기준

구분	필지단위 단독주택용지	블록형 단독주택용지 ⁵⁾	
용도	제1종 전용주거지역으로 계획 (1종 일반주거지역으로 계획 가능)	전용주거지역 또는 일반주거지역	
계획내용	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 설치 허용 범위 • 제1종 일반주거지역으로 계획된 단독 • 주택건설용지에 건축물 연면적의 40%, 4층 이하, 지상 1층에만 설치가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 자연지형이 가능한 보존되도록 진입로 등 필수적인 기반시설만 조성하여 원형지 또는 부분 조성한 지형상태로 공급 • 주택유형 : 단독주택, 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택 및 이에 부수되는 공동이용시설 	
용적률 건폐율 층수	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획 기준 	1종 일반	용적률 150% 이하/건폐율 50% 이하/층수 3층 이하
		1종 전용	용적률 100% 이하/건폐율 50% 이하/층수 3층 이하

자료 : 택지개발업무처리지침(국토교통부)

- 단독주택용지는 기본적으로 제1종 전용주거지역으로 계획하여야 하나, 양호한 주거환경 조성이 어려운 경우 제1종 일반주거지역으로 지정할 수 있도록 함⁶⁾
 - 근린생활시설 설치와 관련하여 제1종 전용주거지역 및 제1종 일반주거지역인 경우, 지상 1층에 건축물 연면적 5분의 2범위 내에서 적절히 배치할 수 있도록 함⁷⁾
 - 가구수 제한기준은 제1종 전용주거지역에서 5가구 이하로 제한하고 제1종 일반주거지역은 지구단위계획에서 주거환경여건에 따라 정하도록 함
- 블록형 단독주택용지 입지계획 및 용지조성 기준 완화
 - 입지계획 시 수용세대수 상한선 폐지
 - 블록별 수용세대수를 50세대 미만으로 규정하고 있으나, 앞으로는 그 상한선이 폐지되어 택지사업시행자가 주택건설의 사업성, 단지관리의 효율성 등을 감안하여 자율적으로 계획할 수 있게 됨

5) 신축적인 부지조성 및 주택건축을 위하여 택지개발지구 내 단독주택을 개별 필지로 구분하지 않고, 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급하는 용지

6) 택지개발업무처리지침 제15조에 근거함

7) 현행 단독주택용지 내 상가겸용주택의 경우, 근린생활시설을 해당 건축물 연면적의 2/5범위로 허용하고 있어, 2층 건축물인 경우 1층 전체를 근린생활시설로 사용할 수 없었으나 '택지개발업무처리지침'이 개정되어 2층 이하의 건축물인 경우, 근린생활시설의 설치비용을 건축물 연면적의 1/2 미만으로 완화함에 따라 1층 전체를 근린생활시설로 사용할 수 있게 됨(국토부 보도자료, 2015.1.6)

- 준공된 택지개발지구에 대해서도 계획변경 제한기간(신도시 10년, 일반택지구 5년)에도 불구하고 최초 1회에 한하여 지구단위계획을 변경할 수 있도록 함으로써 적용대상을 확대함
- 용지에 대한 필지분할 조건 완화
 - 단독주택이 준공된 후 블록을 지적 분할할 수 있으나, 앞으로는 주택건설에 필요한 기반시설 등 블록의 조성사업이 완료되어 개별 획지별 건축물의 건축이 가능한 경우 지적 분할을 할 수 있게 됨
 - 블록의 조성사업이 완료되면 개별 필지별로 건축물 건축을 시행할 수 있게 됨에 따라, 과거 동호회 등 공동소유의 블록인 경우 건축 전 개별 용지를 필지분할을 할 수 없어 장기간 건축물을 건축할 수 없었던 문제가 해소되는 등 매각된 용지에 대한 건축이 활성화될 것으로 기대함
- 기타 불필요한 규제 삭제
 - 블록형 단독주택용지의 입지계획 기준, 용지의 유형 구분, 건축물의 배치 및 색상 등 일반적 사항으로 실효성이 없거나, 또는 과도하게 세부적으로 규정하고 있어 계획의 창의성과 유연성을 제한하고 있는 불필요한 규제들을 삭제함

[표 2-4] 택지개발업무처리지침에 따른 필지단위 단독주택용지 계획기준

구분	관련 내용
획지 구성	• 평균대지규모가 충족되도록 획지 분할함
획지 규모	• 분할원칙: 165~660㎡ • 협의양도인택지: 165~230㎡, 이주자택지: 원칙적으로 165~231㎡ • 개발밀도에 따른 획지 규모 계획 • 주거의 쾌적성과 다양한 소득계층별 구매자의 욕구를 충족시킬 수 있도록 지구특성에 따라 적정 획지규모를 탄력적으로 운용
획지 분할	• 획지분할 계획 시 거주·수요실태 등을 통해 사회·경제적 수요에 부응 할 수 있도록 규모를 다양화
획지 세장비	• 획지규모·배치에 따른 적정 길이·세장비
획지 용도	• 기능과 적성에 맞는 다양한 용도의 획지를 계획

자료 : 택지개발업무처리지침(국토교통부)

2.1.3 사업개발계획

- 현재 20세대(도시형주택 등은 30세대) 이상의 주택은 건축허가 이외에도 ‘주택법’에 따른 사업계획승인을 받도록 하고 있고, 사업계획승인에 따라 일련의 ‘주택건설 기준’과 ‘주택공급 절차’를 준수하도록 하고 있음
- 하지만, 건축허가와 달리 상대적으로 까다롭고 복잡한 승인 절차와 긴 처리기간 등으로 노후주택 재.개축 등 민간의 조속한 사업추진이 어려움
- 일률적인 주택건설 기준 및 분양절차 준수에 따라 주택수요 및 사업특성 등 다양한 건설 환경에 탄력적으로 대응하기 어려운 문제점이 발생해 옴
 - 한옥 등 수요특성이 유사한 동호인 주택의 경우 수요자를 우선 또는 분할 모집하여야 하나, 분양절차 준수 시 시행에 한계가 있음
- 이에 따라, 다양한 주택수요에 대응하고 주택건설 환경 변화를 반영할 수 있도록 현행 사업계획승인 기준을 완화함

[표 2-5] 사업계획승인 시 적용사항

구 분	관련 내용
인.허가 서류제출	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획승인신청서, 주택건설사업계획서, 부대 및 복리시설배치도, 간선시설 설치계획도, 토지이용계획 확인서, 설계도서 등 제출
주택건설 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 시설의 배치 : 실외소음도(65db이하), 단지 내 도로와 주택외벽과 2m이격 • 구조.설비 : 바닥충격음 제한, 계단.복도.난간 기준 규정 • 부대시설 : 진입도로(6m), 주택단지 안의 도로(6m), 조경시설(단지면적의 30/100), 비상급수시설(세대당 1.5톤) • 주민공동시설 : 100세대 이상 주택은 주민공동시설 설치 의무, 에너지 절약형 친환경주택 건설기준 적용, • 건강친화형 건설기준(500세대 이상) 적용
주택공급 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자모집공고승인, 입주자자격, 해당첨제한공급순위, 분양가격제한(상한제), 분양보증
감리	<ul style="list-style-type: none"> • 감리자 선정 : 시.군.구청장 • 감리자 : 건축사 또는 감리전문회사가 상주감리 • *건축허가는 건축주가 감리자를 선정

자료 : 국토교통부 보도자료(2014.3.20.)

- 우선, 현재 사업계획승인 대상의 기본 기준이 현행 20세대에서 30세대 이상으로 완화됨

- 공동주택 중 다세대, 연립주택은 30세대까지('11.6), 단독주택 중 블록형 단독주택지에 건설되는 단독주택도 30호까지 완화('12.7)된 바 있음
- 최근 가구원수 감소, 소형평형 위주 공급으로 기반시설 부족, 개발밀도 등의 부담이 감소하였다는 점을 감안하여, 아파트를 포함한 공동주택(세대수 증가형 리모델링 포함)의 사업계획승인 기준을 30세대, 단독주택은 30호 이상으로 완화하였음
- 아울러, 정비사업에 따라 기반시설을 확보하거나, 주택건설 및 공급기준 적용의 필요성이 낮은 주택 등은 예외적으로 사업계획승인 기준을 50세대 이상으로 완화함
- 주거환경개선 및 주거환경관리 사업을 시행하기 위한 정비구역 내 공동주택은 정비사업을 통해 정비기반시설이 설치가 되는 점을 감안하여 50세대까지 완화하여, 노후주택 재.개축을 통한 임대주택 공급 등의 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 함
- 2~3인 거주가 가능한 주택의 공급이 활성화 될 수 있도록 일정의 도로 요건(6m 이상 폭 등)을 갖춘 단지형 도시형주택⁸⁾ 경우에도 사업계획 승인기준을 50세대 이상으로 완화함

[표 2-6] 사업계획승인 기준 완화 내용

구 분	현 행	개 정
단독주택	20호 * (예외: 블록형 단독은 30호)	30호 (예외: 블록형 단독주택, 한옥은 50호)
공동주택	20세대(리모델링 포함) (예외: 다세대, 연립, 도시형주택은 30세대)	30세대(리모델링 포함) (예외: 진입도로(6m) 요건을 갖춘 단지형 도시형주택, 주거환경관리사업으로 시행되는 주택)

자료 : 국토교통부 보도자료(2014.3.20)

2.1.4 업무대행건축사제도

- 업무대행 건축사제도⁹⁾는 사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무

8) 30~85m²의 규모로 도시지역에 일단의 단지 형태로 건설되는 도시형주택(원룸형 주택과 달리 주차장기준은 일반 주택과 동일하게 적용)

9) 건축법 제27조 및 동법 시행령 20조에 근거함

를 당해 건축물의 설계자 및 감리자가 아닌 제3의 건축사가 사용검사 업무를 대행하도록 하는 것을 말함

- 건축주와 감리자, 시공사 사이에서 이루어지는 위법건축물의 암묵적인 양해사례를 사전에 차단함으로써 위법건축물의 발생이나 건축 관련부조리를 방지하려는데 그 목적이 있음
- 서울시의 경우, 처음 취지와 달리 여전히 비리 사각지대가 존재한다는 지적에 따라 투명성과 효율성 강화에 초점을 맞춘 9대 운영 개선책을 발표함

[표 2-7] 업무대행건축사제도 9대 운영 개선책

업무대행건축사 제도 운영 개선책	
<ul style="list-style-type: none"> • 지정절차 • 모니터링제도 • 현장조사·검사조서 제출시한 • 업무대행건축사 교육이수제 • 업무대행건축사 지정내용 공개 	<ul style="list-style-type: none"> • 업무대행 지적사항에 대한 후속조치 • 업무대행건축사 업무 매뉴얼 • 부적절 행위에 대한 협회의 징계 조치 • 스마트폰 앱을 통한 업무지정 및 사용검사조서 통보기능 신설

자료 : 서울시 보도자료(015.5.7)

- 시가 업무대행건축사 업무수행 과정을 모니터링하고, 건축관계자(건축주·시공사·감리자)에게도 이를 알려 위법행위를 사전에 방지한다는 계획임
- 대부분 소규모로 건설되는 단독주택은 건축물의 사용승인을 위해 업무대행제도를 적용함
- 각 자치단체별로 건축물의 범위와 방법 등을 건축조례에서 지정할 수 있으며 면적에 상관없이 건축허가와 사용승인을 받는 모든 건축물에 이를 적용함
- 단, 서울시의 경우 연면적 2,000㎡ 이하의 건축물에 한해서만 규정하고 있으며, 단 허가권자가 업무대행이 필요하다고 인정하는 경우는 예외임

2.2 단독주택 개량 금융지원 제도

2.2.1 주거환경관리사업을 통한 지역 주민 재량자금 지원

- 중앙정부는 주택도시기금을 통해 주택시장 안정과 주거복지를 향상시키고자, 도시재생·임대주택·리츠 등 다양한 주택도시사업을 지원하며, 주거환경개선을 위해 신축 및 개량 자금도 지원하고 있음
 - '16년 기금운용계획에 따르면, 주택자금 용자 규모는 전체 자금지출계획 중 주택계정이 62조 2,550억 원이고 그 중 주거환경개선지원금은 255억원으로 약 0.04%를 차지함¹⁰⁾
 - 단독주택은 호당 6,000만원(개량 시 3,000만원)을 연이율 2.7%로 1년 거치 19년 상환 또는 3년 거치 17년 상환이며, 다가구주택은 호당 1억 8,000만원(개량 시 9,000만원)¹¹⁾을 연이율 2.7%로 1년 이내 일시상환 조건으로 용자해주고 있음¹²⁾
- 서울시의 경우, 주거환경관리사업을 통한 지역 주민을 지원함
 - 주택 개량비용 용자지원의 경우, 단독주택은 최대 4,500만원, 다가구주택은 가구당 최대 2,000만원(8,000만원 한도), 다세대주택은 세대당 최대 2,000만원까지 연 1.5%의 금리로 용자해줌
 - 단, 기존 세입자의 주거 안정을 위해 용자기간 중 2년간 1회에 한해 임대료를 동결하는 것을 조건으로 함
 - 65세 이상의 어르신주택(어르신 부양자주택) 및 중증장애인주택의 경우 각종 질병 및 장애에 맞추어 주택의 물리적 환경을 개선 할 수 있도록 주택 개량비용 적용 금리를 0.5%p 인하해 1.0%로 함

10) 주택도시기금법안이 개정되어, 기금은 주택계정 및 도시계정으로 구분하여 운용·관리되고(안 제4조)

'16년 전체 자금지출계획은 62조 2,956억원, 그 중 주택계정은 62조 2,550억원, 도시계정은 405억원임

11) 다가구주택은 신축 시 가구당 2,250만원, 개량 시 가구당 1,125만원 용자 지원함

12) 65세 이상 노인주택(부양자 포함)은 연 2.0% 이자율 적용함

[표 2-8] 서울시 도시재생사업구역 내 주택개량 및 신축비용 용자지원 내용 (단위: 만원)

구분	주택개량비용			주택신축비용		
	단독	다가구	다세대	단독	다가구	다세대
용자한도	4,500	2,000 (최대 4가구)	2,000 (세대당)	9,000	4,000 (최대 4가구)	4,000
	신용, 담보			담보		
적용금리	연0.7%			연0.7%		
용자상환	공사계약금액의 80% 이내 용자기간 중 1회에 한하여 임대료 동결 용자신청인의 동의를 받아 시공자에게 지급					

주 : 저층주거지 용자사업의 경우 다세대주택의 신축비용은 지원하지 않으며, 용자기간 중 1회에 한해 임대료를 동결해야 하는 조건이 있음

출처 : 서울시 보도자료(2016.1.6.)

- 주택 신축비용 용자지원의 경우, 단독주택은 최대 9,000만원, 다가구주택은 가구당 최대 4,000만원(1억 6,000만원 한도), 다세대주택은 세대당 최대4,000만원까지 연 2.0%의 금리로 용자 가능함
 - 나눔과 공유 문화 확산 및 서민 주거 안정 차원에서 무주택 세대가 협동 조합 방식으로 주택을 신축하는 경우는 금리를 0.5%p 인하해 1.5%로 하여 용자를 실시함
 - 주택신축비용의 용자 대상은 주거환경관리사업 구역 중 이미 계획 수립이 완료된 17곳이며 현재 계획 수립 중인 6곳도 계획 수립이 완료되면 주택 신축비용 용자가 가능함

2.2.2 주거급여 중 주택개량지원 제도

- ‘15.7월부터 시행된 주거급여 중 주택 등을 소유하고 그 집에 거주하는 자가가구에게는 구조안전·설비·마감 등 주택의 노후도를 평가하고 경·중·대보수로 구분하여 종합적인 주택개량을 지원하고 있음
- 도배·장판 등의 경보수는 350만원, 오·급수 및 난방 등의 중보수 650만원을 지원하며, 지붕·기둥 등의 대보수는 950만원 지원함

- 장애인에 대해서는 주거약자용 편의시설¹³⁾(380만원 한도)을 추가로 설치토록 지원함
- 현장실사를 통해 구조안전·설비·마감 등 최저주거기준 충족여부를 기준으로 19개 항목에 대한 주택의 노후도를 평가함
 - 구조안전(3개 항목) : 기초·지반 침하, 지붕 누수, 벽체 균열
 - 설비상태(12개 항목) : 부역, 욕실, 창호, 단열, 급수, 오수, 난방, 내선, 조명 등
 - 마감상태(4개 항목) : 벽, 천장, 바닥, 문틀 및 문짝 마감

[표 2-9] 주거급여 중 자가소유자 주택개량 지원 내용

구분	경보수	중보수	대보수
수선비용	350만원	650만원	950만원
수선주기	3년	5년	7년
수선예시	도배, 장판 등	오·급수, 난방 등	지붕, 기동 등

주 : 주택개량 이외의 별도 현금은 지원하지 않음
 자료 : 주거급여 홈페이지(www.myhome.go.kr)

- 수급자의 소득인정액에 따라 100~80%까지 차등지원

[표 2-10] 주거급여 주택개량 차등지원율

구분	①생계급여 선정기준 이하	②중위소득 35%이하	③중위소득 43%이하
지원율	100% 지원	90% 지원	80% 지원

자료 : 주거급여 홈페이지(www.myhome.go.kr)

2.2.3 '서울家꿈주택' 제도

- 서울시가 부서별로 흩어져 있는 집수리지원제도를 연계해 '16년부터 '서울家꿈주택' 제도를 시행키로 함
- 도시재생 및 주거개선 차원에서 다양한 집수리지원제도를 시행하고 있음에도 홍보부족 등으로 관련 제도 이용률이 저조하자, 이를 연계해 수요자 맞춤형 원스톱서비스 제공에 나선 것임
 - 대상은 서울시 도시재생 활성화 지역에 있는 20년 이상 된 단독주택임

13) 편의시설 : 단차제거, 문폭 확대 등 「주거약자 지원에 관한 법률」에 따른 시설

- 지원내용은 집수리 보조금 예산 5억원 한도 내에서 공사비의 50%(1,000만원 이내)를 무상지원하고 유사지원제도를 정비해 총 공사비의 80%까지 지원한다는 계획임
- 공사대상은 외벽담장 허물기 등 외부경관과 단열·방수·창소·공사 등 성능개선 부분임
- 또한, 태양광·보일러·빗물이용시설·그린파킹 등을 설치하면 서울시 기후환경본부와 물순환안전국, 도시교통본부, 국토교통부 등과도 연계해 설치지원금과 융자지원을 추가로 받을 수 있음
- 단독주택 수리는 서울시 공공건축가가 주택 진단과 집수리 방향 등을 총괄계획하고 합리적 수리비용과 품질확보 등을 위해 건축명장과 사회적 기업 등 전문가들을 파견해 시공함

[표 2-11] '서울가꿈주택' 단독주택 집수리 지원 예

(단위: 만원)

공사내용	담당부서	총공사비용	보조금	용자	집주인부담금
집수리	-	8,424	최대 2,299(27%)	4,500(53%)	1,625(20%)
성능개선	서울시	2,000	1,000(공사비 50%)	800	200
태양광	기후환경본부	790	263(용량별 보조)	420	107
보일러	기후환경본부	90	16(16만원 정액)	59	15
빗물이용시설	물순환안전국	240	220(설비치 90%)	16	4
그린파킹	도시교통본부	800	800(주차면당 보조)	-	-
기타	-	-	-	3,205	1,299

- 우선, 도시재생 활성화 지역 중 창신·송인동에서 단독주택 50가구를 대상으로 우선 시범 추진할 예정임
 - 주민 공모방식으로 참여자를 모집함
 - 다만, 집수리지원을 받은 주택의 경우 준공 후 4년간 임대료를 동결해야 하고 건축가이드라인을 준수해야 하는 조건이 있음
 - 공공지원을 통해 지은 서울가꿈주택은 한 달간 '홍보관'으로 운영해서 집수리사업 전 단계를 기록, 집수리 전후 모습을 비교하고 시공법 등을 설명할 계획임
 - 마을 건축가가 상주하면서 지원제도를 안내하고 찾아가는 집수리 상담도 진행함

2.3 저층주거지 정비시범사업

2.3.1 서울시 저층주거지 정비사업 1호 ‘마포 연남동’

- 사업개요
 - 서울시가 전면철거 방식 대신 저층주거지를 보전하면서 정비하는 주거환경관리사업¹⁴⁾의 첫 시범사례임
- 사업 대상(위치)
 - 마포구 연남동 239-1번지 일대(8만2,900㎡, 1,325세대)임
- 사업 주요내용
 - 단독주택 재건축 해제 지역인 연남동은 '12년부터 본격적으로 주거환경관리사업에 돌입하여 주민커뮤니티센터 건립과 전선·등 지중화사업 및 가로환경을 개선함
 - 주민공동체 활성화 거점공간으로 구역 내 국유지를 매입해 지상 4층 총면적 475.66㎡규모에 마을관리사무소, 북카페, 어르신나눔터, 공동육아방 시설을 갖춘 주민커뮤니티센터를 마련함
 - CCTV 등 보안·방범시설과 그린파크 주차장 설치를 완료함
 - 구역의 대표가로인 길공원길은 전선·등 지중화, CCTV설치, 가로·등·보안등을 설치해 보행안전구역을 조성함
 - 구역 내 담장허물기와 그린파크 비용을 지원해 저층주거지의 가장 큰 문제점인 주차문제를 해결함
- 계획수립 시부터 주민대표, 전문가 및 시·구 관계자들이 머리를 맞대고 지역의 문제점과 해결방안을 찾기 위해 주민운영위원회를 구성·운영하는 등 종전의 관주도방식(하향식, Top-Down)이 아닌 주민들의 자율적이고 적극적인 참여로 마을의 개선방향을 마련했다는 데 의의가 있음

14) 주거환경관리사업은 전면철거 방식의 대안으로 도입된 저층주거지 보전·정비사업으로 물리적인 환경개선 뿐만 아니라 마을공동체 회복을 통한 사회·문화·경제적 재생도 함께 아우르는 종합적인 재생사업임

[표 2-12] 커뮤니티센터 층별 용도 및 운영계획

층별	면적(㎡)	용도(운영계획)
옥탑	22.62	옥상(텃밭 등 활용)
4층	95.06	공동육아방(공동육아, 부모교육 프로그램)
3층	95.06	어르신나눔터(65세 이상 어르신대상 프로그램)
2층	168.18	북카페(마을사랑방, 수익창출)
1층	94.74	마을관리사무소(무인택배, 마을안내, 집수리)



[그림 2-2] 커뮤니티센터 전경

2.3.2 '집주인 리모델링 임대 시범사업' 추진

○ 사업개요

- 집주인이 기존의 집을 허물고, 대학생 및 독거노인을 위한 1인 주거형 다가구 주택을 건축하기로 하면 LH가 최대 2억 원을 금리 1.5%로 융자해주는 사업

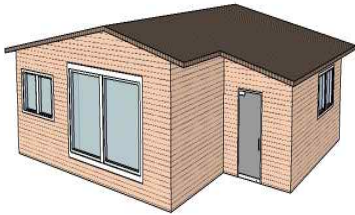
○ 사업대상

- 10년 이상 경과한 단독·다가구 주택의 소유자는 물론, 공지(空地)인 토지의 소유자도 신청할 수 있음
- 임차인의 경우, 무주택자로서 재학중이거나 3개월 이내 입·복학 예정인 대학생 과 단독세대를 구성하는 만 65세 이상 독거노인을 1순위 대상으로 선정함

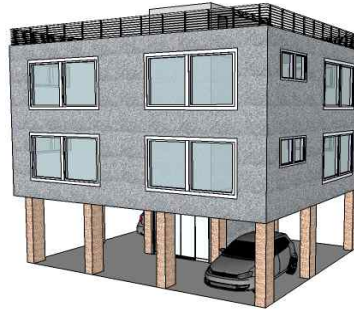
○ 사업주요내용

- 기금 융자상품은 집주인이 선택하는 임대기간에 따라 확정수익이 달라진다는 점을 감안하여, '연금형'과 '자산형'으로 구분함
- 연금형은 임대료 수입이 사업비용보다 큰 것으로 균등분할을 하며, 자산형은 임대료 수입이 사업비용보다 작은 것으로 균등분할 또는 혼합상환을 함
- 사업방식은 집주인이 미리 정해놓은 건축설계사, 시공사와 건축과정을 진행하는지에 따라 '지원방식'과 '협의방식'으로 구분함

- 집주인이 LH가 사전에 제시한 설계 및 시공 가이드라인을 반영하여 자신이 원하는 설계사 및 시공사를 선정하는 방식
- 지원방식은 LH가 집주인과 건축협의 후 집주인이 설계사를 선정하고 설계가 완료되면 공개경쟁입찰을 통해 시공사를 선정하도록 지원하는 방식



[그림 2-3] 리모델링 전



[그림 2-4] 리모델링 후

자료: 국토교통부 보도자료(2015.10.2.)

[표 2-13] 집주인 리모델링 임대 시범사업 주요내용

구 분	내 용
집주인 요건	<ul style="list-style-type: none"> • 준공 후 10년이 경과한 단독, 다가구 주택소유자 • 건축물이 없는 토지소유자 담보물권 설정이 없는 자 ※ 은퇴세대, 1주택자 등 우대
입지요건	<ul style="list-style-type: none"> • 대학생, 독거노인 등 임대수요가 많은 지역 우대
임대기간	<ul style="list-style-type: none"> • 8~20년 중 집주인이 자유롭게 선택
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • 시세의 80% (주거급여수급자 등 저소득층:50%)
기금융자	<ul style="list-style-type: none"> • 한도 2억 · 금리 1.5% · 1년 거치 8~20년 분할상환 • 연금형(임대료수입>사업비용) : 균등분할 • 자산형(임대료수입≤사업비용) : 균등분할 또는 혼합상환(35%일시상환)
임차인	<ul style="list-style-type: none"> • 대학생 : 재학생 또는 3개월내 입·복학 예정자 • 독거노인 : 65세 이상인 단독세대 구성자 ※ 소득수준 고려
사업방식	지원방식 LH가 집주인과 건축협의 후 집주인이 설계사를 선정하고 설계가 완료되면 공개경쟁입찰을 통해 시공사를 선정하도록 지원하는 방식
	협의방식 집주인이 LH가 사전에 제시한 설계 및 시공 가이드라인을 반영하여 자신이 원하는 설계사 및 시공사를 선정하는 방식

자료: 국토교통부 보도자료(2015.10.2.)

2.3.3 ‘빈집살리기 프로젝트’ 사업

○ 사업개요

- 서울시가 6개월 이상 방치된 빈집을 어르신, 대학생, 여성 등을 위한 맞춤형 민간 임대주택으로 탈바꿈시켜 저소득 가구에 시세의 80% 수준으로 최소 6년간 저렴하게 제공하는 사업임

○ 대상지역

- 대중교통 이용이 가능하고 건물당 5천만 원 이하로 리모델링이 가능한 빈집이 있는 지역으로 정비사업해제구역(187개소)과 정비사업구역(80개소)을 포함한 서울시내 전역이 해당함
- 단, 대상 빈집은 단독주택(방 3개 이상), 다가구, 다세대, 연립주택이며 지나치게 노후화돼 붕괴 위험이 있는 집은 제외됨
- 또한, 대중교통 이용이 가능한 곳에 위치해야 하며, 건물 당 총 5천만 원 안팎 수준에서 리모델링이 가능한 주택이어야 함

○ 입주자격

- 도시근로자 가구당 월평균 소득액의 70% 이하인 가구 중 모집공고일 기준으로 서울에 거주하고 세대주와 세대원 모두 무주택자여야 함

[표 2-14] 도시근로자 가구당 월평균소득 70%(‘14년 기준)

(단위: 만원)

구분	가구원수				
	1인	2인	3인	4인	5인
월평균소득	161.2	271.1	339.0	373.8	391.8

자료: 서울시 보도자료(2015.4.16)

- 한편, 입주자는 시세의 80% 수준의 저렴한 임대료로 최소 6년 동안 이사걱정 없이 거주할 수 있고 빈집 소유자 동의 시 거주기간 연장도 가능함
- 입주자는 관할 자치구와 사업시행자가 협의 후 리모델링이 끝나기 전까지 모집해 선정한 뒤 사업시행기관과 임대차 계약을 체결하게 되고 관할 구청은 임대 조건을 지속적으로 모니터링하게 됨

○ 사업주요내용

- 시는 사회적기업, 주택협동조합, 비영리단체 등 7~8개 업체를 선정, 위탁하는 방식으로 사업을 진행하며, 주택당 리모델링 비용의 50%, 최대 2천만 원까지 무상으로 지원함
- 나머지 사업비는 사업시행자가 사회투자기금((재)한국사회투자)에서 유리한 조건 (총 사업비의 70% 이내, 연이자 2%, 5년 만기상환 조건)으로 대출받을 수 있음
- 시는 범죄의 온상으로 전락할 위기에 처한 빈집을 살리는 동시에 전월세 가격 상승세 지속으로 인한 주택 공급부족 문제도 해소한다는 계획으로, 영국과 일본 등에서는 이미 유사한 빈집 활용 사업을 적극 추진 중임
- 올해 35개 동을 시작으로, '18년까지 총 185동(1인 가구 기준925세대)까지 연차적으로 물량을 확대함으로써 공공임대주택의 새로운 대안으로 자리매김 시켜 나간다는 계획임

○ 사업시행자 참여자격

- 집수리, 주택건설, 리모델링 경험과 능력이 있고 주거 문제에 관심이 높은 사회적 기업, 주택협동조합, 비영리 민간단체로, 5곳 이상의 빈집(집주인 동의 요망)을 발굴하고 공간 활용계획을 반영해 신청 접수해야 함
- 건설 능력이 없는 비영리단체의 경우 건설형 사회적기업 또는 전문건설업체와 공동 신청 가능함
- 선정된 사업시행기관은 빈집 소유주와 장기임대 계약을 체결한 뒤 리모델링을 추진하고, 자치구에서는 입주자를 모집해서공급하고 임대조건이 잘 지켜지는지 모니터링하는 '지역 맞춤형' 주택공급 사업으로 이뤄짐

2.4 단독주택 활성화 제약환경

2.4.1 단독주택 제도측면 제약환경

(1) 단독주택지 계획

- 획일적 가구계획과 지구단위계획 기준으로 인해 단독주택 건축물의 다양성을 제한함
 - 대다수 택지개발지구는 단독주택용지의 필지분할을 금지하고 있으며 획지계획규모와 건축물 용도·건폐율·용적률·층수·가구수 등 지구단위계획에서 규정하고 있는 개발밀도기준이 거의 동일함
 - 외부1열, 내부2열의 가구배치와 단독주택지의 획일적 필지규모 및 세장비 등 현재 대부분의 신도시에서 유사한 규모와 형태의 단독주택지가 양산되고 있음
 - 담장·대문·조경·식재 등 옥외 공간기준과 건축물 외장 재료까지 지역적·위치적 특성을 고려하지 않은 평면적이고 경직된 지구단위계획으로 인해 건축의 다양성을 저해하는 결과를 가져오고 있음
- 건설용지 공급시기와 택지개발 기본계획 시기 간의 차이 발생으로 인해 근린생활시설 수요 예측이 어려움
 - 택지개발지구의 주택건설용지 배분 계획은 택지개발 기본계획 단계에서 결정되며 근린생활시설 설치계획 또한 이 단계에서 결정됨
 - 따라서 해당용지가 공급되는 시기와 계획 시기간의 차이가 발생하기 때문에 근린생활시설수요를 예측하기 어려운 실정임
- 단독주택지 주변으로 과도한 도로율이 산정되어 도로 내에 불법주정차가 많고 단독주택지 내 공공주차장이 부족함
 - 대다수의 단독주택지 내부 도로폭은 대부분 8m이상 계획되어 있었으며, 건축한계선이 대부분 도로에 면하여 2m 이상 이격하도록 지정되어 있어, 실제 마주보고 있는 단독주택은 약 10m이상 이격되어 조성되어졌음

- 또한 근린생활시설 주변으로는 약 12m의 도로가 배치되어있어 단독주택지 주변으로 과도한 도로율이 산정되어있음
- 그 결과 현재 도로 내에 불법주정차 문제가 두드러지며, 이는 단독주택지 내 공공주차장이 부족하기 때문이기도 함
- 이러한 현상은 가로에서 주민이 자연스럽게 만날 수 있는 생활가로를 형성하는데 제약요건으로 작용하고 있음

(2) 공급자 중심의 단독주택 공급

- 공급자 중심의 단독주택용지 공급체계의 획일화
 - 단독주택지의 경우 가구 및 획지계획이 포함된 택지개발계획을 택지개발사업 시행자가 수립하고 택지공급계획을 통해 수요자에게 공급하는 방식으로 조성됨
 - 이러한 공급방식은 가구 및 획지계획이 시행되는 개발계획 수립시기와 택지 판매시기의 시차 발생으로 끊임없이 변화하는 수요에 대응하는데 장애요인으로 작동하고 있음
 - 토지공급방식은 대체적으로 일반 공급(택지개발계획·실시계획 수립 후 공급) 및 추첨제로 공급하며, 획지형은 개인에게, 블록형은 사업자에게 공급하는 현재의 공급방안은 수요자가 원하는 규모와 위치 등에 따라 토지를 선택하지 못하는 한계를 발생시키고 있음
 - 특히 블록형 단독주택 용지의 경우 원형지 공급으로 수요에 따라 획지계획을 별도로 수립할 수 있고 사업성 등을 고려하여 필지규모 등을 조정할 수 있지만 획지형 단독주택지는 개발계획이 완료된 상태에서 공급되므로 획지규모 등을 수요에 따라 유연하게 조정할 수 있는 기회가 없음
 - 따라서 수요대응형 단독주택용지 공급을 위해서는 택지공급과 동시에 단독주택 수요를 파악하여 토지이용계획과 대지조성·건축계획 등을 수립하여야 하며, 실효성 있는 단독주택지의 계획적 관리를 위한 다양한 수단을 적용할 수 있는 방안의 검토가 요구됨

- 인구사회구조의 변화와 수요자 요구에 대응하기 어려운 단독주택 건설 용지배분 관련 규정
 - 단독주택의 경우, 택지수급계획의 신규택지소요량 산정 시 밀도를 조절할 수 있는 변수는 평균필지규모가 유일하며 필지단위 혹은 블록단위로 공급방식만 배분되어 있어 기본적으로 수요나 인구구성에 비례하여 수급하게 되어 있는 공급계획의 본 목적을 달성할 수 없음
 - 이에 반해 공동주택 건설용지의 경우 60㎡이하 30%이상, 85㎡이하 70%이상, 85㎡이상 30%미만의 다양한 면적기준에 따라 배분비율이 정해져 있어 상대적으로 다양한 수요자에 대응하는 획지계획이 가능함
 - 따라서 단독주택용지 역시 주거다양성을 위한 필지규모별 단독주택 배분기준 적용 도입을 고려하는 것이 필요함

[표 2-15] 단독주택 제도 제약환경 주요내용

구분	주요 내용
단독주택지 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 획일적 가구계획과 지구단위계획 기준으로 인해 단독주택 건축물의 다양성을 제한함 • 건설용지 공급시기와 택지개발 기본계획 시기 간의 차이 발생으로 인해 근린생활시설 수요 예측이 어려움 • 단독주택지 주변으로 과도한 도로율이 산정되어 도로 내에 불법주정차가 많고 단독주택지 내 공공주차장이 부족함 • 행정담당자의 지구단위계획 기준 자의적 해석 및 허가제한
단독주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> • 공급자 중심의 단독주택용지 공급체계의 획일화 • 인구사회구조의 변화와 수요자 요구에 대응하기 어려운 단독주택 건설용지배분 관련 규정

2.4.2 단독주택 실행측면 제약환경

(1) 단독주택 설계

- 개인이 주택의 설계 및 건축감리 수행이 어려움
 - 정당한 비용 산정이 어렵고 소형 건설회사에 대한 불신이 크기 때문에 검증하기가 쉽지 않음

- 선정하더라도 진행 및 협의에 어려움이 발생하는 반면, 아파트의 경우 전문 설계 업체가 있어 용이하고 아파트 대형 설계사들 간의 경쟁입찰방식으로 선정함
- 근린생활시설·주민공동시설 등 구체적 관련 제도가 미비함
 - 아파트의 경우, 소비자 수요에 맞게 시설을 건설 할 수 있게 제도적으로 규제를 완화¹⁵⁾하는 등 관련 제도가 있는 반면 단독주택은 구체적인 제도와 관련 법안이 적음
- 지방자치단체의 현장조사 검사 및 확인 대행 관련 업무로 인한 조사감독 기능 한계
 - 「건축법」 ‘현장조사 검사 및 확인 대행’ 관련 규정은 1991년에 신설된 규정으로 신설사유와 제 개정 사유가 언급되어 있지 않아 법률 취지를 파악하기 어려움
 - 현장조사 검사 및 확인업무를 대행할 수 있는 건축물의 범위는 건축물의 용도나 규모 등 일괄적인 기준이 아니라 모든 건축물을 대상으로 규정하고 있다는 것이 특징임
 - 최근 국민권익위원회에서 실시한 실태조사에 따르면, 현장조사 검사 및 확인 업무 대행을 조례에 의해 임의로 해당 지역의 건축사협회로 업무대행자를 사전에 지정하여 건축허가 수수료 외 업무대행비 혹은 지역건축사협회 운영회비로 부당 징수하는 경우가 발생함을 알 수 있음
 - 개정된 수수료 지급기준 해당내용은 현재 건축조례로 반영되지 않고 있어 준공과정에서 건축주의 불편을 초래하는 원인이 되고 있음
- 따라서 단독주택 설계에 대한 질적 보장을 해야 할 필요성이 제기되고 있고 건축사 선정방식에 있어서도 누구나 쉽고 투명하게 선정될 수 있는 제도적 장치가 필요함

15) '13년 '주민공동시설 설치 총량제'라는 계획을 가지고 일괄적으로 추진했으나, 아파트내 주민공동시설을 소비자 수요에 맞게 건설하기 위해 '14년 총량제를 폐지함(국토부, 2014)

(2) 단독주택 시공

- 소형 건설회사에 대한 신뢰가 떨어져 시공사 선정의 어려움
 - 허위 구조 설계 및 부실 시공, 건축법 위반 사례 등 뉴스와 언론을 통한 소형 건설 업체에 대한 불신이 조장되는 반면 아파트의 경우, 대형 건설사가 주를 이루어 시공을 하고 그에 대한 신뢰도가 큼
 - 아파트에 비해 상대적으로 양질의 시공품질 확보가 어려움
- 시공비용이 다른 주택 유형에 비해 높음
 - 실제 단독주택의 경우 평당 약 500만원에 반해, 아파트는 평당 약 300만 원 정도임¹⁶⁾
- 건축주 직접 시공에 의한 부실시공과 건축주 피해
 - 현 제도상 소규모 건축물은 건설기술진흥법에 의해 등록된 건설업자가 아니라도 시공이 가능하며 소규모 건축물의 범위가 비교적 넓게 규정되어 있음
 - 따라서「건축법」상허가 또는 신고 대상인 대부분의 단독주택은 법적규제에 적용받지 않아 시공 시 건설기술자를 배치하지 않거나 품질 및 안전관리가 부실하여 안전사고와 부실시공의 원인이 됨¹⁷⁾
 - 또한 현재 단독주택 단위로 건설하는 전문기술을 가진 시공업자에게 현 건설기술진흥법에 의한 등록기준이 과도하여 적용되고 있어 소규모 단독주택을 설계·시공할 수 있는 등록 건설업체 비율이 낮은 실정임

(3) 단독주택 유지관리

- 단독주택 유지관리를 위한 지원체계 미흡
 - 단독주택은 공동주택에 비해 유지관리까지 연계된 공급체계가 이루어지지 않는다는 점이 한계로 작용함

16) SH내부자료, 2015

17) 건설사업기본법 시행령 제36조(2012.06.21.) 개정내용

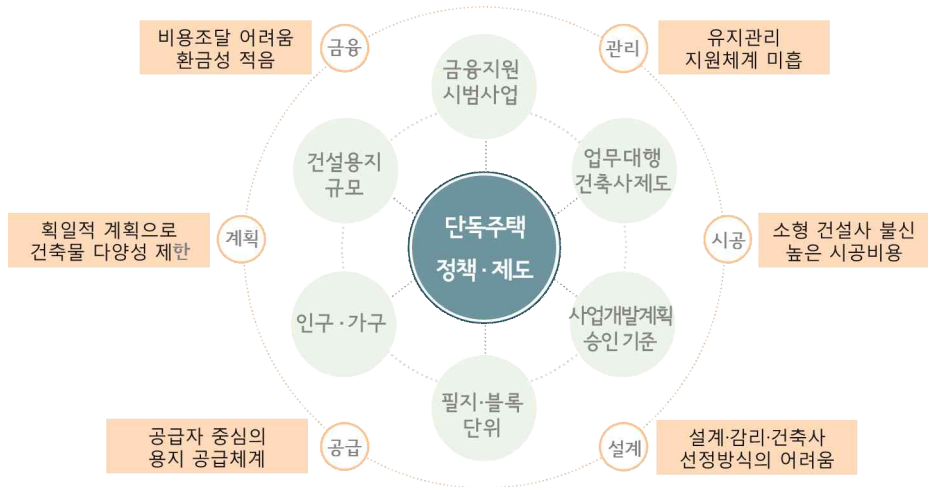
- 공동주택의 경우 공급과 관리를 대규모로 집단화하여 시행하고 있으나 단독주택의 경우 자가건축 및 유지관리로 집단화하기 어려우며 현재 이를 종합적으로 지원하고 있는 기구와 제도가 전무함
- 단독주택의 경우 토지매입, 설계, 시공과 이에 따른 자금조달 및 인허가 등을 비롯하여 입주 후의 하자 및 주택개보수를 비롯한 유지관리까지 통합적으로 지원하는 체계 및 기구가 없어 단독주택에 대한 접근성을 크게 낮추게 됨
- 또한 건설 후 공동주택의 경우 입주자대표회의, 주택관리회사, 관리사무소 등을 통해 하자보수 및 주택의 유지·관리·보수가 용이하나 단독주택은 각 소유자가 하자보수업체, 에너지시설 업체 등 개별 주체로 대응하여야 하는 한계가 있음
- 한 예로 공동주택은 지역난방, 태양열 발전 등 신에너지 기술을 공동으로 마련하여 대단위로 적용하여 공급할 수 있으나, 개별로 건설되는 단독주택의 경우 태양광·태양열·지열발전 등을 주택계획 시 적용할 수 있으나 건설비용의 추가적인 부담과 유지관리의 어려움으로 주택계획에 포함하기 어려운 실정임

(4) 단독주택 금융

- 단독주택은 금융권 자금조달과 자산가치 측면에서 아파트보다 상대적으로 제한적이며, 환금성 또한 떨어짐
- 주택건축 시 아파트 분양자는 시공사 지급보증 및 집단대출 등을 통해 저리의 자금을 대규모로 손쉽게 조달할 수 있는 반면, 단독주택은 토지 담보 또는 개인조달을 통해 자금을 융통해야 함
- 주택구입의 경우에도 일부 고가의 단독주택을 제외하고 아파트보다 자산가치가 낮게 책정되는 것이 일반적임
- 또한 유지관리의 경우에도 아파트는 집단관리에 따른 비용의 절감을 이루는데 반해 단독주택은 자가 관리로 인해 비용이 상대적으로 많이 소요됨

[표 2-16] 단독주택 실행 제약환경 주요내용

구분	주요내용
설계	<ul style="list-style-type: none"> • 설계 및 감리 진행이 어려움 • 건축사 선정방식에 있어 어려움이 발생 • 근린생활시설 · 주민공동시설 등 구체적 관련 제도가 미비함 • 지방자치단체의 현장조사 검사 및 확인 대행 관련 업무로 인한 조사 감독 기능 한계
시공	<ul style="list-style-type: none"> • 소형 건설회사에 대한 신뢰가 떨어져 시공사 선정의 어려움 • 시공비용이 다른 주택 유형에 비해 높음 • 건축주 직접 시공에 의한 부실시공과 건축주 피해
유지관리	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 유지관리를 위한 지원체계 미흡
금융	<ul style="list-style-type: none"> • 비용조달의 어려움이 있고, 금융도 개인이 직접 해야 함 • 아파트에 비해 상대적으로 환금성이 적음 • 유지관리비용이 상대적으로 높음



[그림 2-5] 단독주택 정책·제도 주요내용

2.5 해외 주택관리제도

- 우리나라 단독주택은 설계부터 시공 및 유지관리까지 주택소유주 개인이 모든 단계별 업무를 총괄해야 함
- 특히 거주에 따른 주택노후화로 주택의 성능을 유지하고 관리하는데 들어가는 비용과 노력이 상당하나 이에 대한 전문적인 지원기관이 없는 상황임
- 따라서 미국, 프랑스를 중심으로 해외의 주택관리 특히 주택개량과 관련된 기관 및 제도 등을 살펴보고 단독주택 정책방향을 설정하는데 참고하고자 함

2.5.1 미국

(1) 연방 정부 기관 : HUD(Department of Housing and Urban Development)

- 설립 목적
 - 주택 개선(Home Improvement) 정책¹⁸⁾을 기반으로 주(State)와 지방(Local)까지 정책이 보다 상세화 될 수 있도록 지원하기 위해 설립됨
- 지원 내용 및 방법
 - CDBG와 HOME Block Grant 프로그램을 통해 개량사업과 주택 전반에 대한 지원을 하고 있음
 - CDBG(Community Development Block Grant) 프로그램은 커뮤니티 개발지구 보조금으로서, 프로젝트 별로 보조금을 제공하던 방식에서 연방정부가 지방정부에 포괄적인 가이드라인만 제시하고 지원금을 배분할 수 있는 재량권을 부여하는 방식으로 전환됨
 - HOME Block Grant program 은 임대주택의 세제를 지원함으로써, 비영리주체나 저소득층에게 직접 제공함

18) 주택 개선 정책은 HUD의 주요 정책 가운데 하나로, 주로 융자금이나 보조금(Loan or grant)의 형식을 통해 주거지 정비 및 개선사업 진행을 지원함(자료: 심경미, 2012)

- 또한 공공임대주택(public housing)의 개량을 위한 프로그램으로는 HOPE VI 재생 보조금(HOPEVI Revitalization Grants), PHA(지역 공공주택청)에서 운영하고 있는 종합적인 개량 지원 프로그램(Comprehensive Improvement Assistance Program), 종합적인 보조금 프로그램(Comprehensive Grant Program)이 있음

(2) 주(State) 정부 기관

○ 설립 목적

- HUD의 정책을 바탕으로 연방 정부의 정책을 보다 상세화하여 각 주정부별로 여건과 상황에 맞게 주거지 정비 관리 개선 프로그램을 운영하기 위해 설립됨

○ 지원내용 및 방법

- 주택개보수 자금대출

- 주택개량자금대출(Deferred Payment Rehabilitation Loan Program)은 주정부가 중·저소득층을 위하여 주택개량사업을 시행하는 군(counties), 지자체의 공공주택기관(PHAs), 비영리기관 등에게 자금을 대출해 주고, 대출을 받은 기관이 다시 자가 또는 임대주택소유자에게 재대출함으로써 주택개량을 지원함
- 자금의 80% 이상을 임대주택개량에 사용해야 하며 개량 후에는 임대료 인상이 억제되고 반드시 저소득층의 입주를 보장해야 함
- 지역공공기관의 주택소유자에 대한 대출조건은 금리 3%, 상환시기 5년(5년 이내에 주택 매매 시에는 즉시상환)으로 하며, 부득이한 경우에는 5년 연장이 가능함
- 지역공공기관은 주택소유자로부터 3%의 대출이자 수령 시 주정부에 이체해야 함

- 저소득 인디언가정을 위한 주택개선프로그램

- 저소득 인디언가정에 적절한 주택과 주거환경을 제공하기 위하여 BIA(The Bureau of Indian)의 주택정책 중 하나로 운용됨

- HIP(The Housing Improvement Program, 주택개선프로그램)은 서비스의 비용, 수리 보수, 교체, 또는 주택을 제공하기 위해 보조금을 제공하는 안전망프로그램으로 빈곤한 인디언가정을 대상으로 함
- 지원 대상은 지정구역에 거주하는 인디언가정이나 알래스카 원주민가정, 무주택자, 연소득이 연방빈곤선의 125%이하에 해당하는 자, 1986년 10월1일 이후 주택개보수지원혜택을 받지 않은 가정에 해당함

2.5.2 프랑스

(1) 중앙정부 기관 : 국립주택기관(ANAH, Agence Nationale de l'Habitat)

○ 설립 목적

- 국가 차원에서 민간주택환경 문제를 해결하고 국가 정책을 적용하여 주거 단지의 개량 및 발전을 지원하기 위해 설립됨
- ANAH 본부는 규정과 방침을 정하고, 지역사무소는 실행하는 기능을 위함
- ※ 현재 파리는 정부지원의 Local ANAH가 있고, PACT¹⁹⁾운영의 사설기관인 Villcci Paris와 Pregion Paris가 있으며, Local ANAH가 전체의 80%의 비중을 차지하고 있음

○ 지원 내용 및 방법

- 주택 개량을 위해 도움이 필요한 자가가구 거주자와 임대가구 거주자에게 보조금을 지원함
- 낙후되거나 부적합한 주택을 개선하고, 에너지 효율 증진을 위해 단열재, 방수재 설치 및 보수를 하여 주거 열 환경을 개선함
- 노인, 장애인의 자치 및 독립을 위해 구조변경을 통한 거주환경을 개선하고 어려움에 있는 공동 거주자를 위한 재건에 힘씀
- 개보수 주택의 임대조건(월세 비용 통제)에도 관여함

19) 토지구획정리 프로그램(PACT, Programme d'aménagement Concerté du Territoire)

[표 2-17] ANAH 주택개보수 내용

구분	내용
공사준비	공사장 및 현장 관련자들의 편의시설 설치, 개량사업을 위한 지지대 설치, 개축을 위한 건축물 일부의 철거 등 주택개량을 위한 준비단계에 포함되는 내역
기본공사	건축물의 기초공사, 벽,바닥,계단,천장,굴뚝의 재정비 각층의 진입을 위한 경사로 및 계단, 현관문 및 복도 등의 설치 및 확장 외(내)벽, 문, 계단 등의 철거 습기를 제거하기 위한 작업(방수, 배수, 욕실 및 주방의 환풍기 설치 등)
주택의 확장 및 실내의 정비	-주택의 확장은 전용면적 최대 14m ² 가능(장애자를 위한 경우는 20m ² 까지가능) -편의시설물의 확장은 용도별로 최대 14m ² 까지 가능(자전거 보관함, 공동 보일러실, 쓰레기장 등) -내벽의 설치 및 제거, 내부 설치물(문, 문고리, 손잡이, 노약자 편의시설물) -인명과 재산의 안전에 관련된 장치(알람 장치, 난간 등)
지붕, 건축물의 골조	-건축물 골조의 보강작업, 방수를 위한 지붕 및 옥상의 설치 및 보수 -천장 혹은 건물 외부 장식의 복원
단열, 방수, 방음	-지속 가능한 에너지 절감을 위한 단열 장치 개선 -실내 내장공사의 방수 설치 및 복원, 세대 간 방음 장치 개선 및 재료 선택
냉난방 및 온수 시스템	-냉난방 및 온수 시스템의 설치 및 복원 -개인주택에 재생에너지 또는 신에너지 설치
도시 서비스망 및 위생설비용품	-도시 서비스망(상하수, 전기, 가스)과 건물의 연결, 건물 내 서비스망 설치 및 복원 -개인 정화 시스템, 우수 시스템, 수자원 절약 시스템 설치 -개인 위생시설물(싱크대, 세면기, 샤워부스, 욕조 및 욕실 등) 설치 및 변경
환기·특별 처리 시스템	-환기 정화 시스템의 설치 및 복원 -건물 및 실내의 화학품(납, 석면, 방사능 물질, 방충 등) 제거
에너지 및 화재안전	-개인주택에 전기를 공급하고 전기공사에 전기를 판매하기 위해 태양판 설치 -방화문 및 연기 배출수 설치
건물 외부 및 공공장소 정비	-접근성을 높이기 위한 외부 길의 생성 및 복구(기존 벽 제거, 지면평탄화 작업 등) -가로등, 단지 울타리, 쓰레기장, 경비실 및 기계실, 장애자 및 노약자를 위한 주차장 정비

주: LH 내부자료(2013) 참고 재정리

- 지원 조건은 신청하기 전에 우선 거주자의 상황과 거주지, 공사 프로젝트가 ANAH의 지원에 합당한지 다음의 조건을 통해 확인
 - 거주자의 소득이 특정 한도를 초과하면 안 됨
 - 임대를 주고 있는 집주인, 하나 또는 여러 집을 임대하거나 임대를 원하는 경우에 한함
 - 대상 거주지는 지어진 지 15년 이상 되어야 함
 - 공사 조건은 최소 1,500유로 금액 이상의 공사만 해당하며 보조금 신청서가 제출된 이후 공사 진행이 가능하고 공사항목 리스트에 포함된 사항만 진행함

○ 지원 금액

- 자산가치에 대한 보장액 기준이 아닌, 소득기준으로 판단하고 임대인의 경우 임대료 상한선을 넘게 되면 지원이 불가함
- 지원요율은 공사금액에서 빈곤층과 극빈층으로 나누어 일정요율(50~70%)에서 금액 지급하고 나머지 금액의 부담은 PACT에서 용자지원 가능

(2) 지역사무소

- DDT라는 국토 지방 관리청(direction departementale ds territoires) 하에 속한 지방 ANAH는 지방심의회 차원에서 분리 운영함
- 프랑스 내 모든 지역의 지원을 위해 도마다 존재하고 현재 각종 공공 단체와의 협력이 증가하는 추세에 있음
- 자가 거주자에 대한 개보수 제도
 - 지원 대상 및 조건
 - 공사 지원을 위해서는 소득수준으로 분류된 다음 둘 중 하나에 해당해야 함(최극빈층 가정/ 빈곤층 가정)
 - 개축 희망 시, ANAH 지역사무소의 우선 요건과 기타 조건에 부합할 경우 지원이 가능함
 - 자가가구 거주자가 개보수 희망 시 공사 이후에 해당 주택에 최소 6년 동안 거주해야함
 - 보조금 지원
 - 소득에 따른 두 가지 구분에 따라 지원 내용이 상이함
 - 소득금액의 확인은 과세신고 소득의 총액으로 산정(과세 통지서 참조)
 - 특별한 경우를 제외하고, 월급자를 대상으로 10% 공제 후의 과세신고 소득
 - 2015년 보조금 요구 시, 2013년 과세신고 소득을 참고하고 만약 지원자의 소득이 하락한 경우에는 2014년 소득도 고려 가능
 - 소득의 한도는 매년 1월 1일 개정

[표 2-18] 소득 한도 예시

(단위:유로)

가족 구성원수	파리대도시권		기타지역	
	극빈층소득	빈곤층소득	극빈층소득	빈곤층소득
1	19,916	23,881	14,173	18,170
2	28,793	35,050	20,728	26,573
3	34,579	42,096	24,930	31,937
4	40,375	49,153	29,123	37,336
5	46,192	56,232	33,335	42,736
추가 1인당 금액	+5,804	+7,068	+4,200	+5,382

주: LH 내부자료(2013) 참고 재정리

- 보조금을 통한 공사 지원은 크게 두 가지 카테고리 중심으로 구성되고 개보수를 위한 한 필수 공사조건에 얼마나 부합하는지와 상황의 심각성을 고려하여 구분함
 - 낙후되고 부적합한 건물의 개량을 위한 큰 규모의 공사
 - 중보수 정도의 공사
- ANAH의 지원혜택을 받기 위해서는 해당 프로젝트가 어느 한 쪽의 카테고리의 조건에 부합

[표 2-19] 보수공사 종류 및 지원한도·비율

구분	대보수	중보수
목적	상대적으로 규모가 큰 공사로서 열악한 거주 환경 해결이 주목적	주택의 건강과 안전을 위하고 거주자의 자율적, 독립적 삶을 확보가 주목적
조건	주택이 위험하거나 비위생적인 것으로 판단될 경우 비위생적인 상황 혹은 파손 등이 공인된 전문가에 의해 평가된 보고서를 갖춘 경우	큰 공사가 필요하지 않은 제한된 규모 내에서 비위생성과 위험성이 판단될 경우 설비의 안전과 납 중독의 위험에서 보호가 필요한 경우
내용	낙후된 건물을 재건축함 공사를 통한 에너지 절감이 가능함	낙후된 건물을 개보수함 고령자 혹은 장애인의 특별한 니즈가 주택에 반영되도록 함
보조금지원한도	50,000유로	20,000유로
지원 비율	극빈층	50%
	빈곤층	50%
		50%, 35% ²⁰⁾

주: LH 내부자료(2013) 참고 재정리

2.6 소결

- 본 절에서는 단독주택 관련 정책 및 제도의 여건 분석과 제약조건을 살펴봄으로써, 정책의 주요내용을 파악하여 앞으로의 정책방향을 제시할 목적으로 쓰임
- 먼저 택지개발을 통해 단독주택지를 해당지역에 공급하기 위해서는 인구·가구수, 주택보급률, 인구밀도 및 배분, 주변 지역 개발계획 등을 종합적으로 검토하고 있으나 용지 공급시기와 택지개발기본계획 간 시차 발생으로 근린생활시설의 수요예측이 어렵다는 문제가 있음
- 단독주택 용지는 필지 단위 또는 블록단위로 공급할 수 있도록 규정하고 있음
 - 블록형 단독주택용지 입지계획 및 용지조성 기준이 완화되어 단독주택지 매각 및 매각된 용지의 개발이 활성화 될 것으로 예상함
- 한편 다양한 주택수요에 대응하고 주택건설 환경 변화를 반영할 수 있도록 현행 사업계획승인 기준을 완화함
 - 현재 사업계획승인 대상의 기본 기준이 현행 단독주택 20세대에서 30세대 이상으로 완화됨
 - 정비사업에 따라 기반시설을 확보하거나, 주택건설 및 공급기준 적용성의 필요성이 낮은 주택 등은 예외적으로 기준을 50세대 이상으로 완화함
- 또한 업무대행건축사제도를 통해 위법건축물의 건설을 사전에 차단함으로써 위법건축물의 발생이나 건축 관련 부조리를 방지할 수 있음
- 금융 관련 지원제도는 주거안정을 위해 전세입주자들에게 전세금안심대출을 지원하고, 주택 개보수 및 신축 비용 용자를 지원해줌
 - 다세대주택 등의 담보인정비율을 기존 70%에서 75~80%까지 상향조정하여 보증한도를 확대함

20) 중보수의 목적에 따라 빈곤층 가정의 지원 비율이 달라짐. 건강과 안전을 목적으로 하는 경우 50%, 고령자장애인을 위한 공사와 에너지 절감을 위한 경우 35%임

- 주택 개량비용 융자지원의 경우, 단독주택은 최대 4,500만원, 다가구주택은 가구당 최대 2,000만원(8,000만원 한도)까지 연 1.5%의 금리로 융자해줌
- 주택 신축비용 융자지원의 경우, 단독주택은 최대 9,000만원, 다가구주택은 가구당 최대 4,000만원(1억 6,000만원 한도)까지 연 2.0%의 금리로 융자 가능함
- 단독주택 관련 시범사업으로 서울시 저층주거지 정비사업, 집주인 리모델링 임대시범사업, 빈집살리기 프로젝트 등이 있음
 - 상황과 주변 맥락에 맞게 기존 자원을 활용하거나 혹은 전면 철거 방식을 사용함으로써 열악한 주거환경을 개선하고 주민들의 주거만족도를 높여줌
- 하지만 여전히 기존의 정책 및 제도 및 실행에 대한 개선에도 불구하고 단독주택을 개인이 건축하고 거주하기에는 다양한 제약조건이 존재함
 - 획일화된 가구계획과 지구단위계획 기준으로 인해 공급자 중심으로 단독주택 용지를 공급과 단독주택 건설용지배분 관련 규정이 인구사회구조의 변화와 다양한 수요자 요구에 대응하기 어려움
 - 건설용지 공급시기와 택지개발 기본계획 시기 간의 차이 발생으로 인해 근린생활시설 수요 예측이 어려움
 - 개인이 설계 및 감리 진행이 어렵고 적정 비용 산출이 힘들어 건축사·시공사의 선정이 많은 노력과 비용이 투입되며, 관련업체에 대한 불신이 존재함
 - 단독주택은 자가건축 및 유지관리로 단독주택 공급 및 관리를 위한 종합지원 체계가 미흡함
 - 주거복지 증진과 도시재생활성화를 지원하는 주택도시기금 금융제도가 있지만, 기금 중 주거환경개선지원은 여전히 0.04%에 불과함
- 단독주택은 금융권 자금조달과 자산가치 측면에서 아파트보다 상대적으로 제한적이고 개인조달을 통해 자금을 융통해야 하며, 환금성 또한 떨어짐

- 또한 유지관리의 경우에도 아파트는 집단관리에 따른 비용의 절감을 이루는데 반해 단독주택은 자가 관리로 인해 비용이 상대적으로 많이 소요됨
- 한편 해외의 주택개량지원제도를 살펴보면, 중앙 조직 외에 지방의 특성을 반영하기 위한 지방조직이 존재하며, 저소득층·노인 및 장애가구에 용자외에도 보조금지원을 실시하고 있음
- 미국의 주택개량자금 대출의 경우 중·저소득층을 위해 지자체의 공공주택기관 (PHAs), 비영리기관 등에 자금을 대출해 주고 대출받은 기관은 다시 자가 또는 임대주택소유자에게 재대출함으로써 주택개량을 지원함
- 프랑스는 자가 거주 및 임대가구 거주자에게 주택개량을 위한 보조금을 지원하며, 개보수 주택의 월세비용을 통제하는 등 임대조건에도 관여함

제3장 서울 단독주택 수요 특성 분석

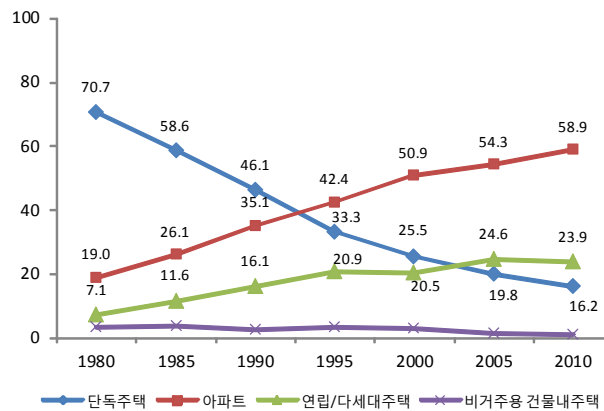
- 3.1 서울 주택현황
- 3.2 서울 단독주택 거주가구 특성
- 3.3 서울 단독주택 선호가구 특성
- 3.4 서울 단독주택 개보수 수요 특성
- 3.5 소득계층별 단독주택 수요 유형

제3장 서울 단독주택 수요 특성 분석

- 본 장에서는 서울의 단독주택에 거주하고 있는 가구의 주거 및 경제적 특성 등을 살펴보고, 향후 단독주택을 선호하는 가구의 경제적 특성을 분석하였음
- 현재 단독주택 거주가구의 특성과 선호가구의 경제적 특성을 통해 향후 단독주택 구매 수요를 대리적으로 판단해 볼 수 있을 것으로 생각됨

3.1 서울 주택현황

- 서울의 단독주택 재고는 '80년 70.7%에서 '10년 16.2%까지 약 55%p의 감소폭을 보인 반면, 아파트의 경우, '80년 19.0%에서 '10년 58.9%까지 점차 증가하였고, '95년 이후부터는 주택유형 중 지속적으로 가장 큰 비중을 차지함

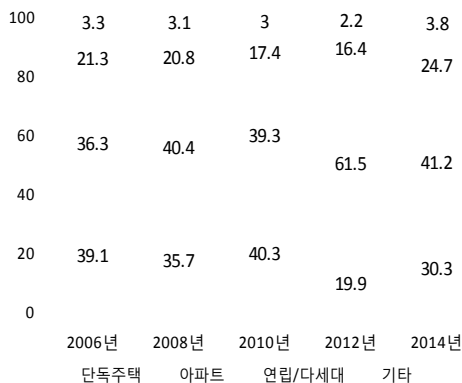


[그림 3-1] 서울 주택재고 비중 현황 (단위: %)

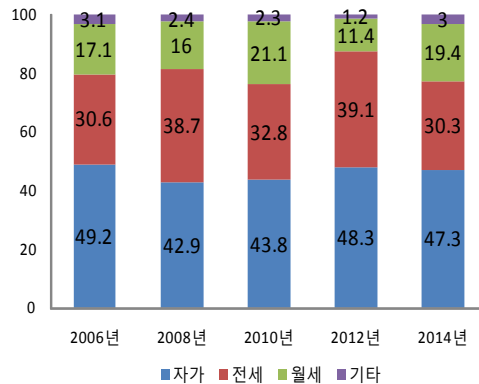
자료 : 통계청, 인구주택총조사

- 국토교통부 주거실태조사에 따르면, 서울의 당해 연도 거주 주택유형 비중은 단독주택의 경우, '06년 39.1%에서 '14년 30.3%로 점차 감소하는 추세임

- 반면 아파트의 경우, '06년 36.3%에서 '14년 41.2%로 증가하는 경향을 보였고, 특히 '12년에는 61%가 넘는 수치를 보였음
- 서울의 당해 연도 점유형태 비중은 자가의 경우, '06년 49.2%에서 '14년 47.3%로 약 2%p 감소했지만 모든 연도에서 가장 높은 비중을 차지함
 - 전세의 경우 '08년 '12년에 각각 38.7%과 39.1%로 40%에 근접한 값을 가졌고 다른 연도에서는 평균 약 31% 값을 가짐



[그림 3-2] 서울 주택유형 비중(단위: %)



[그림 3-3] 서울 점유유형별 비중(단위: %)

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

- 서울 주택유형별 사용면적 현황은 단독주택의 경우, '06년 79.3㎡에서 '14년 60.6㎡으로 점차 감소 추세에 있고 반면 아파트의 경우, '06년 78.5㎡에서 '14년 86.7㎡로 오름세에 있음
- 연립/다세대의 경우, '06년부터 '14년까지 큰 편차 없이 약 62㎡의 값을 나타냄

[표 3-1] 서울 주택유형별 사용면적

(단위: ㎡)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
단독주택	79.3	83.1	79.7	61.4	60.6
아파트	78.5	79.0	82.7	76.6	86.7
연립/다세대	62.0	62.9	61.0	61.3	65.2
기타	42.2	40.0	51.4	44.0	44.9

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

3.2 서울 단독주택 거주 특성

- 향후 거주 희망 주택유형 중 단독주택에 대한 선호가 점점 높아짐에 따라, 본 절에서는 시장에서 현시된 수요로 볼 수 있는 서울시 단독주택에 거주하고 있는 가구의 특성을 파악함
- 가구별 특성을 분석하기 위해 국토교통부의 주거실태조사 '06년부터 '14년까지의 자료를 사용하여 시계열적 분석을 실시함

[표 3-2] '06년 ~ '14년 주거실태조사 표본 수

(단위: 호, %)

구분	2006년		2008년		2010년		2012년		2014년	
	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
전체 표본 수	30,201	100	30,156	100	33,000	100	33,000	100	20,205	100
서울시	5,404	17.9	5,239	17.4	6,120	18.5	6,200	18.8	3,840	19.0
단독주택	2,113	7.0	1,869	6.2	2,464	7.5	1,234	3.7	1,163	5.8

- 서울 단독주택 거주 가구별 특성은 가구 특성, 주거 특성, 경제적 특성 총 3가지로 나누어서 분석을 진행함
- 분석 대상은 1.2절에서 설명하였듯이 서울시 단독주택에 거주하는 가구를 소득계층별로 나누어 분석하였음
 - 주거실태조사 당해 연도에서 제시된 소득분위를 기준²¹⁾으로 저소득(1~4분위), 중소득(5~8분위), 고소득(9~10분위)계층으로 나눔

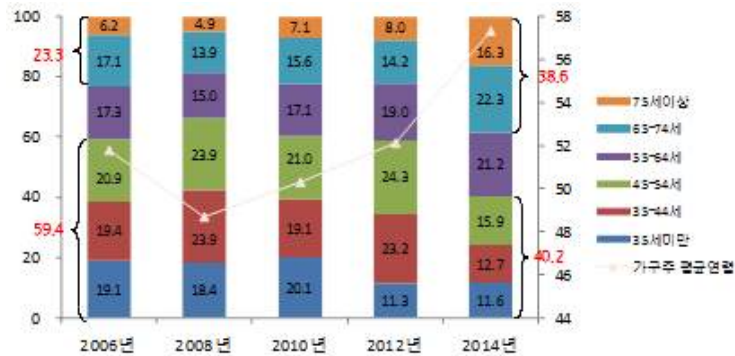
3.2.1 서울 단독주택 가구 특성

(1) 가구주 연령

- 서울 단독주택 거주 가구주의 평균 연령은 '06년 51.8세에서 '08년에 잠시 낮아졌지만 이후 점차 증가하는 추세를 보여 '14년에는 57.3세를 나타냄

21) 표 [1-2] 참고

- 연령별 중 가장 높은 비중을 보인 55세 미만 가구의 경우, '06년 59.4%에서 '14년 40.2%로 감소하였음
- 반면, 55세 이상의 연령대는 '08년부터 점차 증가하는 추세를 보였고, 특히 65세 이상 가구(노인가구)의 경우 '06년 23.3%에서 '14년 38.6%로 큰 증가 폭을 보임



[그림 3-4] 단독주택 거주 가구주 연령별 비중

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

[표 3-3] 단독주택 거주 가구주 연령별 비중

(단위: %, 세)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
35세미만	19.1	18.4	20.1	11.3	11.6
35~44세	19.4	23.9	19.1	23.2	12.7
45~54세	20.9	23.9	21.0	24.3	15.9
55~64세	17.3	15.0	17.1	19.0	21.2
65~74세	17.1	13.9	15.6	14.2	22.3
75세이상	6.2	4.9	7.1	8.0	16.3
합 계	100	100	100	100	100
가구주 평균 연령	51.8	48.7	50.3	52.1	57.3

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

- 단독주택 유형별('14년 기준)로는 일반단독의 경우 평균 가구주 연령이 62.3세로 가장 높았으며, 영업겸용단독이 60.6세, 다가구단독이 55.2세의 순으로 나타남

- 다가구단독은 모든 연령대의 비중이 고르게 분포하고 있는 특징으로 보인 반면, 일반 및 영업겸용 단독은 55세 이상의 비율이 타 연령층보다 높은 편임

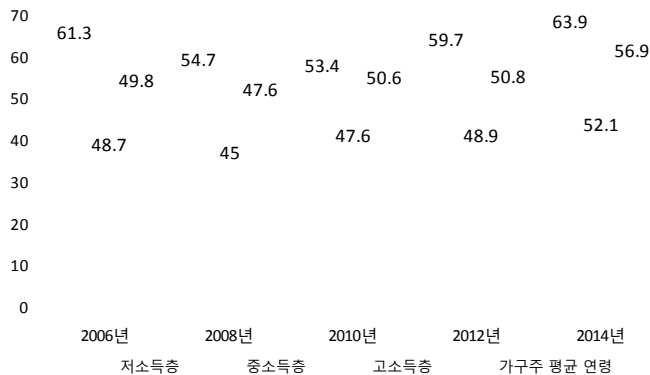
[표 3-4] 단독주택 유형별 가구주 연령 비중('14년 기준)

(단위: %, 세)

구분	35세미만	35~44	45~54	55~64	65~74	75세이상	평균연령(세)
일반	3.7	9.0	13.0	25.5	29.2	19.6	62.3
다가구	15.0	14.3	17.4	19.0	19.5	14.8	55.2
영업겸용	5.6	11.1	8.3	33.3	19.4	22.2	60.6
전체	11.6	12.7	15.9	21.2	22.2	16.3	57.3

자료 : '14 주거실태조사(국토교통부)

- 소득계층별 가구주 연령은 모든 연도에서 저소득층 가구주 연령이 가장 높았고, 중소득층은 대부분의 연도에서 50세 미만으로 가장 낮았음
 - 저소득층은 '10년 53.4세 이후 '14년 63.9세로 점차 증가 추세를 보였고, 중 고소득층도 '08년부터 점차 증가 추세를 보여 각각 52.1세, 56.9세를 나타냄
 - 저소득층은 모든 연도에서 평균 연령보다 월등히 높았고, 중 고소득층은 평균 연령보다 낮았음
- 향후 단독주택 공급 시, 대상계층 연령대를 고려한 시설 등의 설계요소를 고려해야 할 것으로 판단됨²²⁾



[그림 3-5] 소득계층별 가구주 연령 (단위: 세)

22) 이연숙(2014), 도시 저소득 노인가구의 주택개조 실태 및 요구 연구

[표 3-5] 소득계층별 평균 가구주 연령

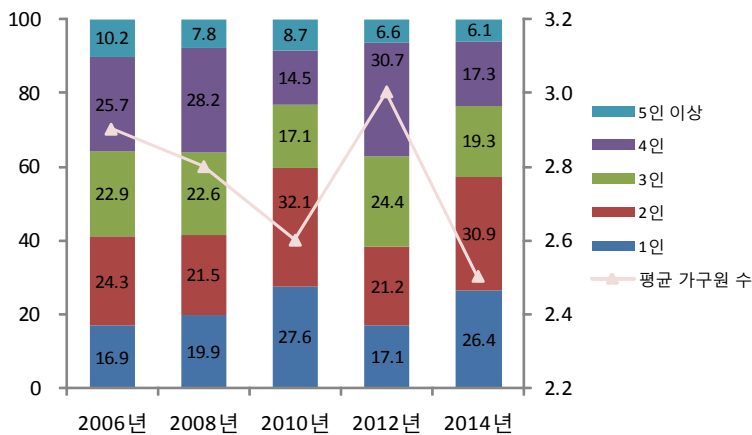
(단위: 세)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년	전체평균 ²³⁾
저소득층	61.3	54.7	53.4	59.7	63.9	58.6
중소득층	48.7	45.0	47.6	48.9	52.1	48.5
고소득층	49.8	47.6	50.6	50.8	56.9	51.1
가구주 평균 연령	51.8	48.7	50.3	52.1	57.3	52.0

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

(2) 가구원수

- 서울 단독주택 거주 가구의 평균 가구원수는 '06년 2.9명에서 '14년 2.5명으로 '12년을 제외하고 점차 감소 추세를 보여 가구규모가 점차 작아지고 있음
 - 1인·2인의 경우, 각각 '06년 16.9%, 24.3%에서 '14년 26.4%, 30.9%로 증가한 것으로 나타났고, 3인의 경우는 평균 20% 안팎의 비중을 유지하였음
 - 반면 4인·5인 이상의 경우, '06년에 비해 '14년에 각각 8.4%p, 4.1%p씩 감소하여 17.3%, 6.1%를 나타냄



[그림 3-6] 단독주택 거주 가구원수별 비중 (단위: %)

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

23) 소득계층별 각 연도의 산술평균으로 도출함

- 단독주택 유형별 가구원수는 영업겸용단독주택이 평균 2.8명으로 가장 많았으며, 일반단독주택 2.7명, 다가구단독주택 2.4명으로 나타남
 - 일반단독은 2~3인 가구의 비중이 54%로 가장 비중이 높고 다가구단독은 전체의 61.2%가 1~2인 가구였으며, 영업겸용단독은 2~4인가구의 비중이 가장 높은 것으로 조사됨

[표 3-6] 단독주택 유형별 가구원수 비중('14년 기준)

(단위: %, 명)

구 분	1인	2인	3인	4인	5인 이상	평균 가구원수(명)
일반	18.3	30.4	23.6	18.0	9.6	2.7
다가구	29.9	31.3	17.4	16.5	4.8	2.4
영업겸용	19.4	25.0	25.0	27.8	2.8	2.8
전체	26.4	30.9	19.3	17.3	4.8	2.5

자료 : '14 주거실태조사(국토교통부)

- 소득계층별 가구원수를 보면, 모든 연도에서 소득이 높을수록 평균 가구원수가 많았고, 저소득층에 비해 고소득층일수록 평균 가구원수가 약 1.6명 더 많았음
 - 고소득층의 경우, 모든 연도에서 약 3.5명으로 큰 편차 없이 다른 소득층에 비해 많았고, 중소득층은 '06년에 비해 '14년에 0.2명이 늘어난 2.9명을 나타냄
 - 반면 저소득층의 경우, '06년 2.0명에서 '14년 1.7명으로 점차 감소하였음
- 향후 단독주택 공급 시, 대상 계층이 저소득 계층인 경우 2인 이하 소규모 가구, 중·고소득계층은 3~4인 가구에 맞게 설계하는 등 소득계층별로 차별화된 공급 전략이 필요할 것으로 판단됨

[표 3-7] 소득계층별 평균 가구원수

(단위: 명)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
저소득층	2.0	2.1	1.9	1.9	1.7
중소득층	2.7	3.1	2.9	3.2	2.9
고소득층	3.4	3.7	3.5	3.6	3.5
평균 가구원수	2.9	2.8	2.6	3.0	2.5

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

3.2.2 서울 단독주택 주거 특성

(1) 점유형태

- 서울 단독주택 거주 가구의 주거 특성 중 점유형태 비중을 보면, 자가 보유 비중의 경우 '06년 35.2%에서 '10년 26.3%로 감소하는 경향을 보이다가 '14년 33.1%로 다시 증가하는 추세를 보임
 - 전세의 경우, '06년 36.1%에서 '12년 48.1%까지 올라갔다가 '14년에는 32%로 자가보다 낮은 수치를 보였고 월세의 경우, '06년 26.4%에 비해 '14년 31.5%로 약 5%p 증가하였음
 - 다가구단독의 경우 임차의 비중이 70.2%로 일반단독과 영업겸용단독에 비해 차가의 비중이 매우 높은 특징을 보임

[표 3-8] '14년도 단독주택 유형별 주택점유 비중

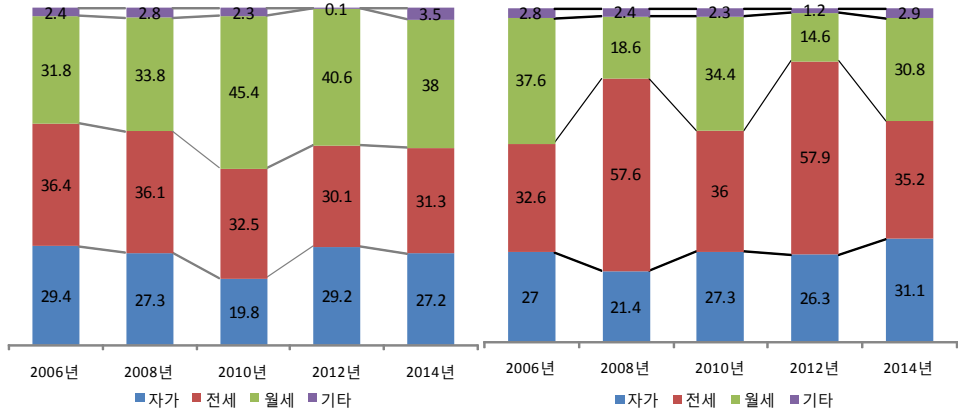
(단위: %)

구분	자가	전세	보증부월세	월세	무상
일반	48.1	24.5	22.7	0.9	3.7
다가구	26.6	35.3	33.9	1.0	3.2
영업겸용	44.4	25.0	25.0	-	5.6
전체	33.1	32.0	30.5	0.9	3.4

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

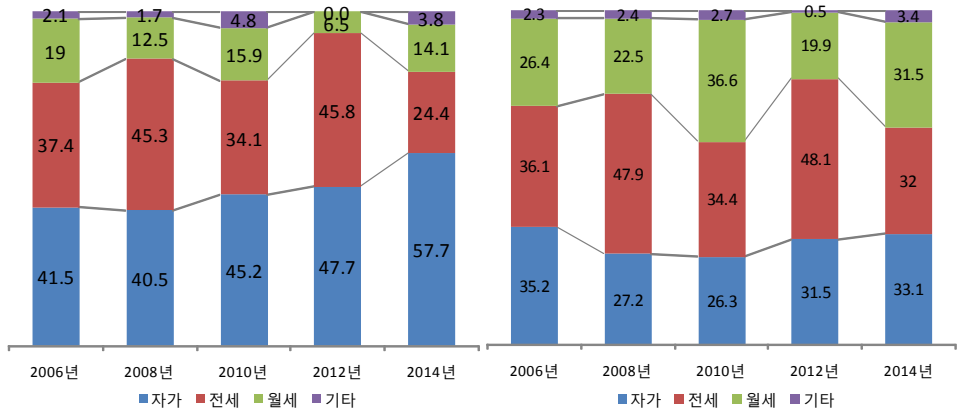
- 소득계층별 점유형태 비중을 보면, 저소득층의 경우 월세가 38.0%로 가장 높았고, 중소득층은 전세가 35.2%, 고소득층은 자가가 57.7%로 가장 높았음
 - 저소득층은 자가와 전세가 각각 '06년 29.4%, 36.4%에서 '14년 27.2%, 31.3%로 점차 줄어든 반면, 월세는 '06년 31.8%에서 '14년 38%로 증가함
 - 중소득층은 전세가 가장 많은 비중을 차지하였는데, 당해 연도에 따라 큰 폭의 증가와 감소가 반복됨.
 - 이는 중소득층의 점유형태 변화가 많다는 것을 의미하고 다른 계층에 비해 상대적으로 주거이동이 많다는 것으로 확인 가능함²⁴⁾

- 고소득층은 자가의 경우, '06년 41.5%에서 '14년 57.7%로 점차 증가 추세를 보였고, 전세의 경우는 중소득층처럼 증가와 감소가 반복되는 현상을 보임



[그림 3-7] 저소득층 점유형태 비중 (단위: %)

[그림 3-8] 중소득층 점유형태 비중 (단위: %)



[그림 3-9] 고소득층 점유형태 비중 (단위: %)

[그림 3-10] 서울 전세 단독주택 점유형태 비중 (단위: %)

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

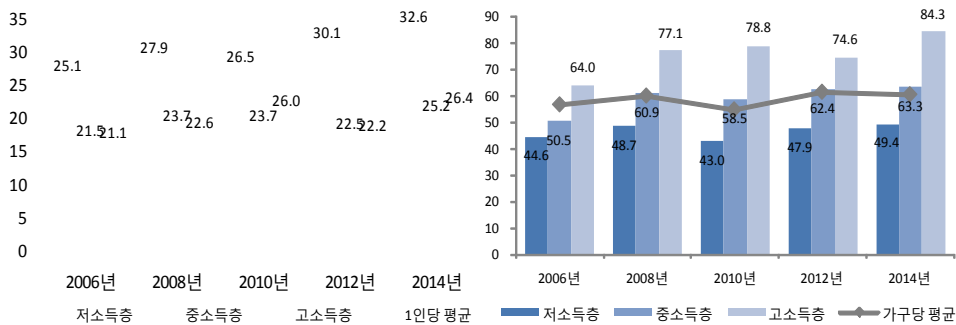
- 24) 주거실태조사에 따르면 최근 2년 내 이사비율에서 중소득층이 다른 계층에 비해 모든 연도에서 가장 높은 이사비율을 보임

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
저소득층	29.1	28.0	30.8	28.9	31.1
중소득층	36.5	38.0	35.9	36.7	38.9
고소득층	34.4	34.1	33.3	34.4	32.8

자료: '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

(2) 주거면적

- 서울 단독주택 가구당 평균 주거면적은 '10년을 제외하고는 평균 약 60㎡를 주거면적으로 사용하는 것으로 나타났고 큰 변동이 없음²⁵⁾
 - 영업겸용단독의 경우 평균 75.2㎡, 일반단독 72.9㎡인데 반해, 다가구단독은 평균 55.1㎡로 가장 규모가 작은 것으로 나타남('14년 기준)
 - 1인당 평균 주거면적은 '06년 22.1㎡에서 '14년 28.5㎡으로 점차 증가하는 추세에 있음
- 소득계층별로는 1인당 평균 주거면적은 저소득층이 가장 넓고 증가하는 추세에 있으며, 가구당 평균 주거면적은 고소득층이 가장 넓고 점차 증가하는 추세임
 - 저소득층의 1인당 평균 주거면적이 다른 소득계층보다 넓은 이유는 평균 가구원수가 저소득층이 중·고소득층보다 적기 때문에 이런 결과가 나타나는 것으로 보임([표 2-6] 참고)



[그림 3-11] 소득계층별 1인당 평균 주거면적 (단위: m²/1인)

[그림 3-12] 소득계층별 가구당 평균 주거면적 (단위: m²/가구)

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

25) 주거면적은 토지 및 주택 전체 사용면적이 아닌 가구당 사용면적 기준임

[표 3-9] 1인당 · 가구당 평균 주거면적

(단위: m²/1인, m²/가구)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
1인당 평균	22.1	24.8	25.1	24.4	28.5
저소득층	25.1	27.9	26.5	30.1	32.6
중소득층	21.5	23.7	23.7	22.5	25.2
고소득층	21.1	22.6	26.0	22.2	26.4
가구당 평균	56.8	59.8	54.6	61.1	60.6
저소득층	44.6	48.7	43.0	47.9	49.4
중소득층	50.5	60.9	58.5	62.4	63.3
고소득층	64.0	77.1	78.8	74.6	84.3

자료 : '06~'14 주거실태조사(국토교통부)

(3) 주택가격

- 현재 단독주택 가격별 거주자의 특성을 알아보기 위해, 후에 언급할 [표 4-23]의 소득분위별 구매가능 주택 상한가격을 기준으로 주택가격을 나누어 살펴봄('14년 주거실태조사 자료 활용)
 - 주택가격 및 전세보증금은 당시의 조사가격을 사용하였으며, 월세의 경우 직접 비교가 어려워 전월세 전환율을 이용하여 월세를 전세로 전환하여 분석함²⁶⁾

[표 3-10] 서울 단독주택 가격별 가구수

(단위: 원)

구분	1.1억이하	2.4억이하	3.9억이하	5.5억이하	11.9억이하	11.9초과	무응답	전체
가구(호)	668	129	94	119	78	11	64	1,163
%	57.4	11.1	8.1	10.2	6.7	0.9	5.5	100.0

자료 : '14 주거실태조사(국토교통부)

- 가구특성의 경우, 가구주연령은 2억 4천만 원을 기준으로 그 이상은 66세 이상을 보인 반면 그 이하로는 56세보다 작은 연령을 보여, 그 격차가 심한 것으로 나타남
 - 또한, 가구원수는 1억 1천만 원 이하의 가격이 2.2명으로 가장 적었고, 1억 1천만 원~2억 4천만 원 사이와 11억 9천만 원 이상이 각각 3.1명, 3.5명으로 가장 많았음(※ 평균 가구원수 2.5명)

26) 2014년 서울 단독주택 전월세 전환율은 8.0임(통계청)

- 주거면적은 1억 1천만 원을 기준으로 그 이하에서 44.9㎡ , 그 이상은 약 70~90㎡을 이루어서 그 격차가 큰 것으로 나타남
 - 특히, 3억 9천만 원에서 5억 5천만 원이 91.7㎡인 반면 5억 5천만 원에서 11억 9천만 원 사이가 91.2㎡로 오히려 주택 가격이 높은 데에 비해 면적이 작았음

[표 3-11] 서울 단독주택 가격별 특성

(단위 : 만원, %)

구 분	1.1억이하	2.4억이하	3.9억이하	5.5억이하	11.9억이하	11.9억초과	평 균
가구주연령	53.2	56.3	67.1	66.3	65.6	66.5	57.4
가구원수	2.2	3.1	2.7	2.7	2.9	3.5	2.5
주거면적(㎡)	44.9	70.9	82.4	91.7	91.2	140.0	60.6

자료 : '14 주거실태조사(국토교통부)

- 주거특성의 경우, 점유형태 중 1억 1천만 원 이하는 전세와 보증금 월세가 약 99%를 차지했고, 2억 4천만 원 이하는 자가와 전세 비율이 거의 비슷했고, 2억 4천 초과에서는 거의 대부분이 자가로 이루어졌음
 - 이는 구매력 결과와도 비슷한 결과²⁷⁾로 일정금액 이상이 되면 구매력이 현저히 떨어지고, 구매가능한 계층들은 주택을 소유하는 것을 나타냄

[표 3-12] 서울 단독주택 가격별 점유형태

(단위: %)

구 분	1.1억이하	2.4억이하	3.9억이하	5.5억이하	11.9억이하	11.9억초과
자가	1.3	50.4	96.8	100.0	100.0	100.0
전세	45.7	49.6	3.2	-	-	-
보증금월세	53.0	-	-	-	-	-
합 계	100	100	100	100	100	100

자료 : '14 주거실태조사(국토교통부)

- 경제적 특성의 경우, 소득계층별로 봤을 때 중소득층이 11억 9천만 원 초과를 제외한 영역에서 가장 높은 비중을 나타냈고, 특히 1억 1천만 원에서 2억 4천만 원 사이의 비중이 54.3%를 차지했음

27) 표 [4-21] 참고

- 부채보유 비중은 5억 5천만 원에서 11억 9천 범위로 갈수록 증가하였고, 46.2%가 가장 높은 비중을 나타내었음
- 부채규모도 주택가격이 높을수록 컸고, 11억 9천만 원 초과 범위가 가장 큰 2억 4천여만 원을 나타냄

[표 3-13] 서울 단독주택 가격별 경제적 특성

(단위 : 만원, %)

구 분	1.1억이하	2.4억이하	3.9억이하	5.5억이하	11.9억이하	11.9억초과	평 균
월평균소득	207.8	303.5	270.7	290.1	379.5	663.6	250.6
자산규모	7,279.8	23,863.2	39,660.6	55,327.7	87,992.3	243,318.2	24,403.8
부채보유(%)	21.6	38.0	33.0	45.4	46.2	36.4	28.4
부채규모	3,031.1	5,260.2	8,364.5	8,859.4	16,869.4	23,750.0	6,701.5

자료 : '14 주거실태조사(국토교통부)

- '14년 기준 단독주택 중 영업겸용단독의 가격이 7억 6,267만원으로 가장 높고, 다가구와 일반단독은 각각 4억 8,080만원, 4억 3,408만원으로 조사됨
- 임차가격 중 전세보증금은 영업겸용단독이 1억 456만원으로 가장 높았지만, 주택면적의 차이로 주택가격과는 다르게 일반단독이 8,605만원으로 다가구단독 7,379만원보다 높은 것으로 나타남
- 보증부월세의 경우에도 영업겸용단독, 일반단독, 다가구단독의 순으로 임차가격이 형성됨

[표 3-14] '14년 단독주택 유형별 평균 주택가격

(단위: 만원)

구 분	주택가격	전세보증금	보증금 있는 월세		보증금 없는 월세
			보증금	월세	
일반	43,408.4	8,605.1	2,282.3	35.5	23.3
다가구	48,079.8	7,378.5	1,536.8	34.6	28.8
영업겸용	76,266.7	10,455.6	3,750.0	46.9	-
평 균	47,272.1	7,713.4	1,740.5	35.0	27.3

자료 : '14 주거실태조사(국토교통부)

3.2.3 서울 단독주택 경제적 특성

- 본 절에서는 향후 단독주택 수요의 특성을 파악할 수 있는 단독주택 선호가구의 경제적 특성을 파악하여 단독주택 공급 및 정책 수립 시 활용될 수 있는 특성을 파악하고자 함
 - 국토교통부의 '14년도 주거실태조사를 분석자료로 활용함
 - 2014년도 주거실태조사 전체 표본수 20,205가구에서 서울에 거주하고 있는 가구 중 향후 살고 싶은 주택유형으로 단독주택을 선호한다고 응답한 1,388 가구에 대해 분석함
 - 서울지역 거주가구 3,840가구 중 약 36.1%가 향후 살고 싶은 주택유형으로 단독주택을 선택함

[표 3-15] 서울 단독주택 선호가구 비율

구분	단독	연립·다세대	아파트	기타	전체
표본수 (비율)	1,388 (36.1%)	359 (9.3%)	1,781 (46.4%)	312 (8.1%)	3,840 (100.0%)

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

(1) 소득

- 서울에 거주하고 있는 단독주택 선호가구의 월평균 소득²⁸⁾은 302.8만원임
 - 이 중 근로사업소득이 월평균 265.6만원이며, 연금수령액이 13.1만원, 공적이전소득이 5.3만원, 기타소득이 21.1만원으로 나타남²⁹⁾

[표 3-16] 서울 단독주택 선호가구 소득 현황

구분	월평균 총소득	근로·사업소득	연금 수령액	공적이전소득	기타소득
평균(만원)	302.8	265.6	13.1	5.3	21.1

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

28) 2014년도 주거실태조사에서는 세금 등이 공제된 세후개념의 실수령액 기준의 소득임

29) 연금은 국민연금, 공무원 연금, 군인연금, 교직원연금, 퇴직연금, 주택연금, 농지연금 등이며, 공적이전소득은 기초노령연금, 생계비지원금, 장애수당 등임. 기타소득은 금융소득, 사적이전소득 등이 포함됨

- 소득분위별 월평균 소득은 소득1분위 67.6만원, 소득2분위 168.6만원, 소득3분위 274.5만원, 소득4분위 375.3만원, 소득5분위 가구가 667.3만원으로 조사됨
- 소득5분위 가구의 월평균 소득은 소득1분위 가구의 월평균 소득보다 약 9.9배 높아 계층별 소득격차가 크게 나고 있는 것으로 분석됨
- 소득1분위 가구의 경우 근로 및 사업소득이 낮고 공적이전소득 및 기타소득의 비율이 높은 것이 특징이며, 소득2~5분위 가구는 근로사업소득의 비중이 높음

[표 3-17] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 소득 규모

구 분	월평균 총소득	근로.사업소득	연금 수령액	공적이전소득	기타소득
소득1분위	67.6	21.3	8.4	14.0	23.9
소득2분위	168.6[2.5]	133.5	10.9	4.4	19.8
소득3분위	274.5[4.1]	237.3	19.1	3.7	14.3
소득4분위	375.3[5.6]	356.4	9.0	2.6	7.3
소득5분위	667.3[9.9]	622.2	17.5	1.6	36.9

주: []는 소득1분위 가구소득에 대한 배수임

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

- 소득1분위 가구 중 23%만에 지난 1주간 1시간 이상 소득을 얻는 일 또는 무급(무보수)로 일을 한 것으로 분석되어 안정적인 소득창출이 되지 않고 있는 것으로 나타남³⁰⁾
- 소득1분위 가구 중 일을 하지 않은 가구의 가구주의 경제적 지위를 살펴보면, 무직이 47.7%, 주부 26.6%, 은퇴 17.8% 등임
- 일을 하고 있는 가구의 경우에도 상용근로자의 비율은 18.8%, 고용원이 없는 자영자 17.2%이며, 임시.일용근로자의 비율이 64.1%로 나타나 안정적인 직업의 비율도 낮은 것으로 분석됨

30) 소득분위별 근무형태 등은 [첨부자료 1] 참조

[표 3-18] 서울 단독주택 선호 소득1분위 가구 근로 형태

구 분	지난 1주간 1시간 이상 근로여부	근로자 중 근무형태		
		상용근로자	임시·일용근로자	고용원이 없는 자영자
예	64(23.0%)	12(18.8%)	41(64.1%)	11(17.2%)
아니오	214(77.0%)			

⇨

↓

	주부	학생	무직	은퇴자	기타
비근로자 중 가구주 지위	57(26.6%)	3(1.4%)	102(47.7%)	38(17.8%)	14(6.5%)

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

(2) 자산 및 부채

- 서울 거주가구 중 단독주택 선호가구의 평균 자산은 3억 4,794만원이며, 부동산자산은 2억 6,936만원으로 나타남
 - 부동산자산 중 주택자산은 2억 5,240만원이며, 금융자산 7,225만원, 기타자산 595만원으로 분석됨³¹⁾

[표 3-19] 서울 단독주택 선호가구 자산 규모

구 분	총 자산	부동산자산	주택자산	금융자산	기타자산
평균(만원)	34,794.1	26,936.0	25,240.3	7,225.3	594.6

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

- 소득분위별 자산규모를 살펴보면, 소득1분위 가구의 평균 자산은 1억 6,401만원이며, 소득5분위 가구의 자산은 6억 8,367만원으로 소득1분위 가구 자산의 4.2배 많아 소득격차보다는 작음

31) 부동산자산은 주택, 토지를 비롯하여 건축물, 선박 및 항공기, 가축, 분양권, 어업권 등이 모두 포함되며, 주택자산은 거주 또는 비거주하고 있는 주택의 자산을 의미함

[표 3-20] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 자산 규모

(단위: 만원)

구분	총 자산	부동산자산	주택자산	금융자산	기타자산
소득1분위	16,400.9	12,811.3	12,351.8	3,505.6	70.7
소득2분위	24,138.7[1.47]	19,005.4	18,225.2	4,909.0	220.6
소득3분위	29,244.8[1.78]	23,080.6	22,244.2	5,478.5	685.2
소득4분위	36,354.0[2.22]	26,595.0	25,232.4	9,101.4	609.6
소득5분위	68,367.1[4.17]	53,159.6	47,980.3	13,633.2	1,408.3

주: []는 소득1분위 가구의 자산에 대한 배수임

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

- 한편, 전체가구의 34.2%가 부채가 있으며, 평균 8,364만원의 부채를 보유하고 있음
 - 부채 중 금융기관 대출금이 5,614만원으로 가장 많았으며, 비금융기관 대출금이 412만원, 세입자의 임대보증금 2,327만원으로 조사됨³²⁾

[표 3-21] 서울 단독주택 선호가구 부채 규모

구분	총 부채	금융기관 대출금	비금융기관 대출금	임대보증금
평균(만원)	8,364.2	5,614.1	411.9	2,326.7

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

- 소득1분위 가구의 평균 부채는 4,862만원, 소득5분위 가구의 부채액 1억 2,491만원의 38.9% 수준
- 소득 상위 20% 가구의 소득, 자산이 하위 20% 가구보다 소득은 9.9배, 자산은 4.17배 많은 반면, 부채는 2.57배 많아 소득 및 자산대비 소득하위 가구의 부채부담이 더 높은 것으로 나타남

32) 금융기관 대출금은 제1금융권 및 제2금융권 대출금, 마이너스 통장, 카드대출이 포함된 대출금이며, 비금융기관 대출금은 가족·친지, 대부업체, 회사 등에서 빌린 돈과 한국장학재단, 주택금융공사, 각종 공제회 등에서 빌린 돈이 모두 포함된 금액임

[표 3-22] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 부채 규모

(단위: 만원)

구분	총 부채	금융기관 대출금	비금융기관대출금	임대보증금
소득1분위	4,861.7	3,410.2	412.5	1,039.1
소득2분위	7,374.5[1.52]	3,540.9	529.4	3,304.3
소득3분위	6,790.0[1.40]	4,524.3	202.0	2,063.6
소득4분위	7,937.6[1.63]	5,394.6	811.8	1,731.2
소득5분위	12,491.1[2.57]	9,341.1	194.4	2,905.6

주: []는 소득1분위 가구의 부채에 대한 배수임

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

(3) 주거관리비 등 생활비

- 월평균 생활비³³⁾ 지출액은 185만원이며, 주거관리비³⁴⁾로 지출하는 금액은 월 23.4만원으로 조사됨
 - 소득분위별 생활비는 소득1분위 가구 70만원, 소득2분위 130만원, 소득3분위 181만원, 소득4분위 230만원, 그리고 소득5분위 가구는 326만원을 지출하고 있음

[표 3-23] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 생활비 지출 규모
(단위: 만원)

구분	총 생활비	주거관리비
소득1분위	69.1	13.8
소득2분위	129.4	19.1
소득3분위	181.5	24.7
소득4분위	229.5	27.1
소득5분위	325.7	33.2
전체	185.2	23.4

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

33) 생활비란 식비, 주거관리비, 의료비, 교육비, 보건의료비 등 생활에 드는 비용을 의미하며, 각종 세금 및 사회보험비, 저축 및 저축성 보험료, 대출상환금 등은 포함되지 않음

34) 주거관리비는 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선 및 유지비, 일반관리비, 화재보험료 등이며, 임대료 및 보일러 교체와 같은 일상적이지 않은 주택수선비 등은 제외됨

- 특히 난방비, 전기료, 취사연료비, 일상적인 주택수선 및 유지비 등의 주거관리비는 소득분위별로 큰 차이를 보이고 있지 않음
- 따라서 소득1분위 가구의 경우 주거관리비가 부담된다는 가구의 비중이 89% (매우부담 47.1%, 약간부담 41.7%)로 응답

[표 3-24] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 주거관리비 부담 비율

(단위: 호, %)

구 분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	전체
매우 부담됨	131 (47.1)	68 (21.6)	43 (15.3)	28 (12.6)	20 (6.8)	290 (20.9)
약간 부담됨	116 (41.7)	175 (55.6)	156 (55.5)	130 (58.6)	125 (42.8)	702 (50.6)
별로 부담되지 않음	28 (10.1)	66 (21.0)	76 (27.0)	63 (28.4)	125 (42.8)	358 (25.8)
전혀 부담되지 않음	3 (1.1)	6 (1.9)	6 (2.1)	1 (0.5)	22 (7.5)	38 (2.7)
전체	278 (100)	315 (100)	281 (100)	222 (100)	292 (100)	1,388 (100)

주: ()는 비율

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

- 생활비 지출 규모 상위 20% 가구의 월평균 생활비(385만원)가 하위 20% 가구의 월평균 생활비(56만원)의 6.9배 지출

[표 3-25] 서울 단독주택 선호가구 월평균 생활비 규모

(단위: 만원)

생활비 지출분위	20%이하	20~40%이하	40~60%이하	60~80%이하	80%초과	전체
월평균 생활비	56	107	155	216	385	185

자료: 2014년도 주거실태조사(국토교통부)

3.3 소득계층별 단독주택 수요 유형

(1) 가구 및 주거특성에 의한 수요 유형

- 앞에서 살펴본 서울 단독주택 가구의 가구 및 주거특성을 통해 단독주택 수요유형을 구분하여 살펴봄
- 먼저 저소득층은 1~2인 가구 중심의 노년층(65~74세) 소규모 가구의 특징을 보임
 - 주택규모 또한 소득수준 및 가구규모에 따라 소규모 주택(평균 57㎡)에 거주하고 있으며 월세 등 임차의 점유형태로 주택을 수요하고 있음
 - 또한 주택유형도 다가구단독이 73.3%, 일반단독이 24.9%를 차지하고 있음
- 중소득층은 청장년층(35~54세)이 주를 이루고 있으며, 가구규모 또한 1인 가구에서부터 4인 가구까지 고른 형태를 보이고 있음
 - 주택규모는 중규모 중심(평균 73㎡)으로 소비하고 있으며, 그리고 전세 등 임차의 형태가 자가보다 많은 비중을 차지하고 있음
 - 주택유형은 저소득층과 유사하게 다가구단독(71.1%) 중심으로 이루어져 있으며, 일반단독도 26.5% 점유하고 있음
- 고소득계층의 경우 56~74세의 장노년층의 3인 이상가구, 주택규모는 중규모 이상(사용면적 평균 93㎡), 점유형태는 자가 및 전세중심의 단독주택 소비특징을 보임
 - 고소득층의 단독주택 유형은 다가구단독과 일반단독이 각각 50%와 40%의 비중을 보이고 있으며, 특히 영업겸용단독의 비중이 약 10%로 타계층에 비해 매우 높은 특징을 보임

[표 3-26] 소득계층별 가구 및 주거특성에 따른 수요 유형

구분	가구 및 주거특성	수요유형
저소득층	<ul style="list-style-type: none"> 노년층(65~74세): 평균 63.9세 1~2인 중심의 소규모 가구(평균 1.7명) 소규모 주택(평균 56.9㎡※) 다가구단독 73.3%(일반단독 24.9%, 영업겸용 1.8%) 월세 중심(월세 38%, 전세 31%) 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모주택 주거형 공동형
중소득층	<ul style="list-style-type: none"> 청장년층(35~54세): 평균 52.1세 1~4인 가구(평균 2.9명) 중규모(평균 72.7㎡※) 다가구단독 71.1%(일반단독 26.5%, 영업겸용 2.4%) 전세 중심(전세 35%, 월세 31%) 	<ul style="list-style-type: none"> 중소규모 주거형 공동형
고소득층	<ul style="list-style-type: none"> 장노년층(56~74세): 평균 56.9세 3인 이상(평균 3.5명) 중대규모(평균 93.8㎡※) 다가구단독 50.0%, 일반단독 40.4%, 영업겸용 9.6% 자가 중심(자가 58%, 전세 24%) 	<ul style="list-style-type: none"> 중대규모 주거형 및 수익형 공동형 및 독립형

주: ※는 단독주택 선호가구의 현 거주주택 평균 주택규모이며, 평균 희망주택 규모는 저소득층 84㎡~95㎡, 중소득층 105㎡, 고소득층 127㎡임

- 이상의 소득계층별 가구 및 주거에 대한 주요 특징을 바탕으로 저소득층은 소규모의 공동형 주거단독 수요, 중소득층은 중소규모의 공동형 주거단독의 수요특징을 보임
 - 중저소득층의 경우 다가구단독과 임차수요의 특징을 보이고 있어 수익형이 아닌 주거용 단독에 대한 수요가 높음
- 반면 고소득층은 중대규모의 주거 및 수익단독의 수요특징을 보임
 - 고소득층의 경우 다가구단독과 자가 중심의 수요가 가장 중요한 특징으로 이는 수익형 공동형태의 주거로 분류할 수 있으며, 일반단독의 비율도 높아 독립적 주거에 대한 수요도 높은 것으로 볼 수 있음
 - 또한 영업겸용단독의 비율이 타 계층 대비 4~5배 높아 점포주택 등 상업적 수익형 단독의 수요도 일정부분 존재하는 것으로 판단됨

(2) 경제적 특성에 의한 수요 유형

- 서울의 단독주택 수요 특성을 통해 소득계층별 단독주택 수요계층의 경제적 특성을 [표 3-52]와 같이 정리할 수 있음
- 먼저 저소득계층은 월 평균 소득은 170만원 이하이며, 평균 자산은 1억 4,750만원이며, 부채는 5,300만원임
- 중소득층의 평균 자산은 2억 3,350만원으로 저소득층 대비 1.58배 높은 반면, 부채는 약 6,000만원으로 저소득층 대비 1.13배로 자산대비 부채규모가 적은 편이며, 월 평균소득은 275~375만원임
- 고소득계층의 경제적 특징은 월 평균소득이 667만원이며, 평균 자산규모는 5억 6,074만원으로 저소득층 대비 3.8배이나 평균 부채는 1억 1,643만원으로 저소득층대비 2.2배임
- 한편, 고소득층의 부채규모는 중저소득층보다 높지만, 총자산에서 부채를 제외한 순자산 규모는 저소득층 9,452만원, 중소득층 1억 7,339만원, 그리고 고소득층 4억 4,431만원으로 격차가 크게 늘어나 저소득층의 상대적 부채규모가 매우 큰 것으로 나타남
 - 소득계층별 부채대비 자산배율도 저소득층 2.78, 중소득층 3.88, 고소득층 4.82로 소득이 높을수록 자산의 안정성도 높은 것으로 분석됨
- 소득계층별 주거소비의 특성과 구매력 분석을 통해 단독주택에 대한 수요는 크게 저소득층 임차수요, 중소득층 임차 및 자가수요, 고소득층 자가수요로 구분 가능함
 - 소득5분위별 구매력을 분석한 결과, 소득1~2분위 가구는 매월 상환해야 하는 월리금이 순소득보다 많아 실질적으로 주택에 대한 구매력이 없으며, 소득3분위 가구는 대출기간을 길게 잡는 등 제한적인 상황에서 구매력이 존재하며, 소득 4~5분위 가구는 구매가 가능한 것으로 분석됨
 - 또한 자산의 규모 또한 저소득층은 매우 낮아 주택구입 시 자산의 레버리지 역할을 기대하기 어려우며, 소득 또한 낮아 부채상환능력이 부족하여 부채를

충당하기 어려운 상황임

- 따라서 단독주택에 대한 실질적인 자가 수요계층은 소득5분위 구분 시 소득3분위 이상 계층이며, 소득 1~2분위 계층은 단독주택에 대한 임차수요로 볼 수 있음³⁵⁾

[표 3-27] 소득계층별 경제적 특성에 따른 수요 유형

구분	경제적 특성	수요유형
저소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 월 평균소득: 68~169만원※ • 소규모 자산(평균 14,752만원) - 선호가구 자가 비율: 43.7% • 평균 부채 5,300만원(보유: 21.9%) • 단독주택 구매력 없음 	임차
중소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 월 평균소득: 275~375만원※ • 중규모 자산(평균 23,352만원) - 선호가구 자가 비율: 52.7% • 평균 부채 6,013만원(보유: 30.8%) • 단독주택 제한적 구매력 	임차 및 자가
고소득층	<ul style="list-style-type: none"> • 월 평균소득: 667만원※ • 중대규모 자산(평균 56,074만원) - 선호가구 자가 비율: 65.4% • 평균 부채 11,643만원(보유: 40.8%) • 단독주택 구매력 존재 	자가

주: ※는 단독주택 선호가구의 월 평균소득이며, 소득5분위에 따른 구분으로 저소득층은 소득1~2분위, 중소득층은 소득 2~4분위, 고소득층은 소득5분위 가구임

35) 소득3~4분위에서도 임차수요가 존재하며, 자산이 높은 소득1~2분위 계층에서도 자가수요가 존재하나 이는 일반적인 형태가 아님

3.4 서울 단독주택 개보수 수요 특성

- 서울 단독주택 개보수 수요 특성을 파악하기 위해 2014년 주거실태조사 자료를 바탕으로 주택관리 현황을 분석함
 - 현재 서울 단독주택에 거주하고 있는 1,163가구를 대상으로 자료 분석을 실시하였으며, 건축연한이 10년 이하가 2.8%, 11년~20년 10.5%, 21년~30년 23.7%, 30년 초과가 20.8%로 20년 초과 주택이 다수를 차지함
 - 건축연한을 잘 모르는 비율이 전체의 42.2%를 차지하고 있으며, 이는 소득이 증가할수록 자가의 비율이 높아져 주택의 건축연한을 모르는 비율이 낮아지는 것으로 보임³⁶⁾

[표 3-28] 건축연한 범위 및 가구수 비율

(단위: 호, %)

건축연한	5년이하	6~10년	11~15년	16~20년	21~25년	26~30년	30년초과	잘모름	전체
가구수	14	19	40	82	137	138	242	491	1,163
비율	1.2	1.6	3.4	7.1	11.8	11.9	20.8	42.2	100

자료: 2014년 주거실태조사

3.4.1 주택연령

- 서울 단독주택 중 30년을 초과한 주택의 비율은 36.0%이며, 26~30년 이하 20.6%, 21~25년이하 20.4%로 전체의 77.0%가 20년을 초과한 것으로 분석됨
 - 소득계층별 거주하는 주택의 연한을 살펴보면, 저소득층과 고소득층의 경우 30년 초과 주택 거주 가구가 24.1%, 25.4%로 가장 많았고, 중소득층은 17.3%로 나타남

36) '14년 소득계층별 자가비중은 저소득층 27.2%, 중소득층 31.1%, 고소득층 57.7%임(그림 2-6~8) 참고

[표 3-29] 소득계층별 단독주택 건축연한별 비율

(단위: %)

구 분	5년이하	6~10년	11~15년	16~20년	21~25년	26~30년	30년초과	잘모름	합 계
저소득	0.4 (0.7)	0.7 (1.3)	2 (3.6)	3.8 (6.9)	13.2 (24.1)	10.6 (19.3)	24.1 (44.0)	45.2 -	100 (100)
중소득	2.2 (4.0)	1.8 (3.2)	3.5 (6.3)	8.7 (15.6)	10.7 (19.2)	11.4 (20.5)	17.3 (31.1)	44.4 -	100 (100)
고소득	- -	4.2 (5.5)	6.3 (8.3)	11.3 (14.8)	13.4 (17.6)	15.5 (20.4)	25.4 (33.4)	23.9 -	100 (100)
전체	1.2 (2.1)	1.6 (2.8)	3.4 (5.9)	7.1 (12.3)	11.8 (20.4)	11.9 (20.6)	20.8 (36.0)	42.2 -	100 (100)

주: ()는 '잘모름'의 수를 제외한 비율임
출처: 2014년 주거실태조사로부터 작성

- 주택가격별로 건축연한 비율은 대부분의 가격대에서 건축연한이 긴 주택에 대한 거주 비율이 높음
 - 단, 11억 9천만원 초과에서는 건축연한 16~20년의 거주 비율이 36.4%로 가장 높음
- 가격대별로 살펴보면, 3.9억~5.5억 이하에서 30년 초과 비율이 37.9%로 가장 높았고, 2.4억~3.9억 이하와 5.5억~11.9억 이하에서도 30년 초과 비율이 약 30%로 가장 높았음
- 주택가격이 높을수록 건축연한을 잘 모른다는 비율이 낮았는데, 이는 고가의 주택일수록 자가 비율이 높고³⁷⁾ 거주 주택에 대한 관심이 높다는 것을 말함

37) 주택가격별 자가비율 1.1억 이하 1.3%, 2.4억 이하 50.4%, 3.9억 이하 96.8%, 5.5억 이상 100%

[표 3-30] 서울 단독주택 가격별 건축연한별 비율

(단위 : 원, %)

구 분	5년이하	6~10년	11~15년	16~20년	21~25년	26~30년	30년초과	잘모름	합 계
1.1억이하	1	1.3	2.5	6.0	10.6	10.2	13.6	54.8	100
	(2.2)	(2.9)	(5.5)	(13.3)	(23.5)	(22.6)	(30.1)	-	(100)
2.4억이하	4.7	3.1	3.9	3.9	5.4	10.9	28.7	39.4	100
	(7.8)	(5.1)	(6.4)	(6.4)	(8.9)	(18.0)	(47.4)	-	(100)
3.9억이하	-	-	3.2	7.4	11.7	24.5	30.9	22.3	100
	-	-	(4.1)	(9.5)	(15.1)	(31.5)	(39.8)	-	(100)
5.5억이하	-	0.8	6.7	10.1	16.8	17.6	37.9	10.1	100
	-	(0.9)	(7.5)	(11.2)	(18.7)	(19.6)	(42.2)	-	(100)
11.9억이하	1.3	2.6	2.6	16.7	21.8	11.5	29.5	14.0	100
	(1.5)	(3.0)	(3.0)	(19.4)	(25.3)	(13.4)	(34.3)	-	(100)
11.9억초과	-	9.1	9.1	36.4	27.3	0.0	9.1	9.0	100
	-	(10.0)	(10.0)	(40.0)	(30.0)	(0.0)	(10.0)	-	(100)

주: ()는 '잘모름'의 수를 제외한 비율임

출처: 2014년 주거실태조사로부터 작성

- 지역별로는 도심권·서남권·동북권의 경우, 건축연한이 30년 초과일 때 단독주택 거주 비율이 가장 높음
 - 도심권은 30년 초과 비율이 40.5%로 가장 높았고, 20년 이하의 거주 비율이 아예 없는 것으로 보아, 도심권 대부분의 단독주택이 노후화가 된 것으로 볼 수 있음
- 서북권의 경우, 21~25년일 때 27.3%로 거주 비율이 가장 높고, 동남권은 26~30년에 17.4%로 가장 높음
 - 서북권 또한 10년 이하의 거주 비율이 없는 것으로 보아 최근 단독주택 수요가 거의 없었 신규 공급이 이루어지지 않았거나 공동주택으로 공급된 영향으로 생각됨
- 지역별로 단독주택 거주가구의 주택연한에 따른 거주비율이 다름
 - 이는 지역별 단독주택 공급시기가 조금씩 달랐거나 재개발·재건축 및 연립/다세대 신축 등으로 인한 멸실 정도가 달랐기 때문인 것으로 추정됨

[표 3-31] 지역별 단독주택 건축연한별 비율

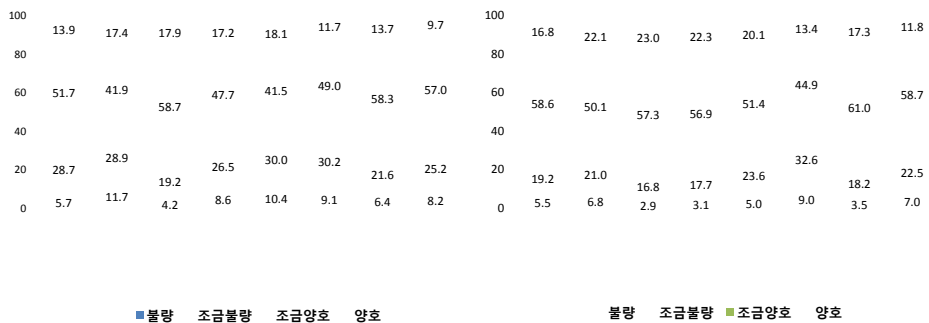
(단위 : %)

구 분	5년이하	6~10년	11~15년	16~20년	21~25년	26~30년	30년초과	잘모름	합 계
도심권	-	-	-	-	13.5	5.4	40.5	40.6	100
서북권	-	-	7.1	10.1	27.3	8.1	23.2	24.2	100
서남권	3.2	2.1	2.7	8.0	11.3	13.4	22.8	36.5	100
동남권	-	3.7	2.6	8.9	4.2	17.4	10.0	53.2	100
동북권	0.6	1.1	3.0	4.4	7.7	10.1	21.1	52.0	100

자료: 2014년 주거실태조사로부터 작성

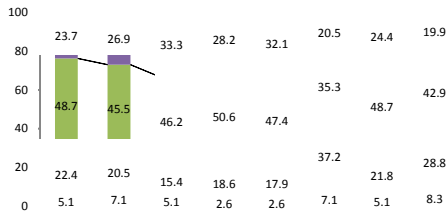
3.4.2 서울 단독주택 관리상태

- 현재 거주하고 있는 주택의 상태 중 저소득층은 방수·채광·환기·방음상태가 약 40%로 가장 불량하다고 인식하고 있으며, 중·고소득층은 방음상태가 각 41.6%, 44.3%로 가장 불량하다고 인식함
 - 이는 단독주택의 연한이 오래되어 방음 등의 기준이 마련되기 이전에 주택이 지어졌기 때문인 것으로 생각됨
 - 특히 저소득층은 방수·채광 등의 불량 인식 비율이 높은 것은 거주 환경이 상대적으로 열악한 것을 의미함



[그림 3-13] 저소득층 단독주택 상태

[그림 3-14] 중소득층 단독주택 상태



불량 조금불량 조금양호 양호

[그림 3-15] 고소득층 단독주택 상태

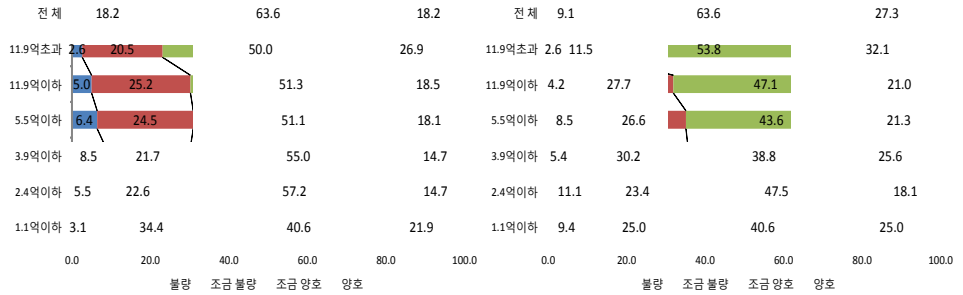
자료: 2014년 주거실태조사로부터 작성



불량 조금불량 조금양호 양호

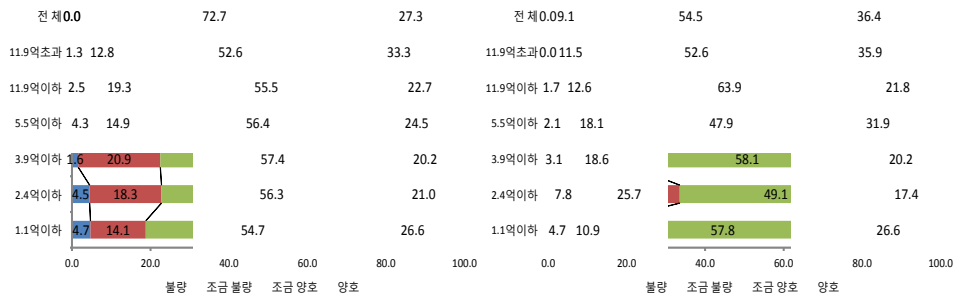
[그림 3-16] 전체 단독주택 상태

- 주택관리상태를 주택가격별로 살펴보면, 2.4억원 이하 주택의 상태가 전반적으로 가장 불량하다고 인식하고 있으며, 고가 주택의 경우, 방음, 재난·재해, 화재에 대한 안전성에 대해 불량하다는 인식이 상대적으로 높았음
 - 특히, 채광·방음 상태에서 2.4억 원 이하의 가격대에 불량인식 비율이 가장 높았고, 1.1억 이하의 가격대에서는 집 구조물 상태를 제외한 대부분의 항목에서 불량인식 비율이 높지 않았음
 - 이는 1.1억 원 이하의 가격대 점유형태가 자가 1.4%, 차가 98.6%(전세 45.2%, 월세 53.4%)로 자가가 아닌 경우 임대료 대비 주택에 대한 기대치가 크게 낮기 때문인 것으로 판단됨



[그림 3-17] 주택가격별 집 구조물 상태

[그림 3-18] 주택가격별 방수상태



[그림 3-19] 주택가격별 난방상태

[그림 3-20] 주택가격별 환기상태

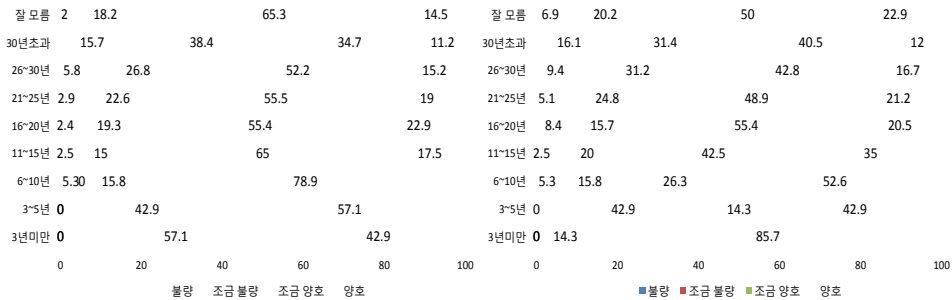


[그림 3-21] 채광상태

[그림 3-22] 방음상태

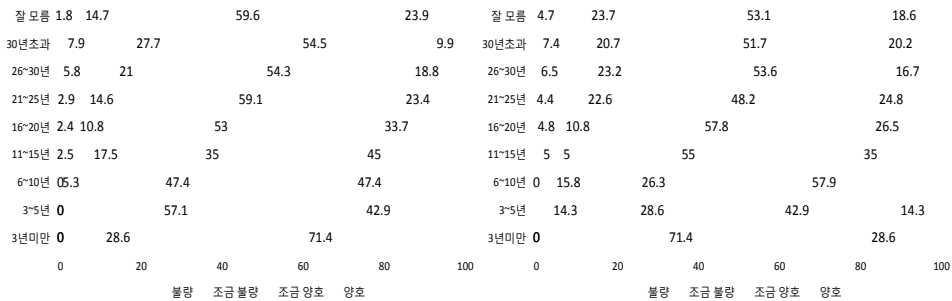
[그림 3-23] 주택가격별 재난재해에 대한 안전성 [그림 3-24] 주택가격별 화재로부터의 안전성
 자료: 2014년 주거실태조사로부터 작성

- 건축연한별로 단독주택 상태에 대한 인식비율을 보면, 집 구조물 상태·난방상태에서 오래된 주택일수록 불량하다는 인식비율이 높음
 - 집 구조물·난방상태의 경우, 10년 이하의 건물에서는 불량하다고 인식을 느끼는 비율이 거의 없는 반면, 11년 이상 된 건물에서부터 불량하다고 인식함
- 방수·환기·채광·방음상태 및 화재에 대한 안전성 항목에서는 3~5년에 불량하다는 인식이 다른 연한에 비해 상대적으로 높음
 - 방수상태의 경우 불량 인식 비율이 42.9%, 환기상태와 화재에 대한 안전성은 불량 조금 불량을 합한 비율이 40%를 넘고, 채광상태는 57.3%, 방음상태는 71.4%로 가장 높은 비율을 나타냄
 - 이는 주택 개보수 시기와 연관해서 생각해볼 때, 신축 건물을 짓고 건축물에 대한 개보수 수요가 생기는 시점을 3년부터 발생한다고 예상할 수 있음
 - 3~5년을 제외하면 건축연한이 길수록 불량하다고 인식하는 비율이 높음



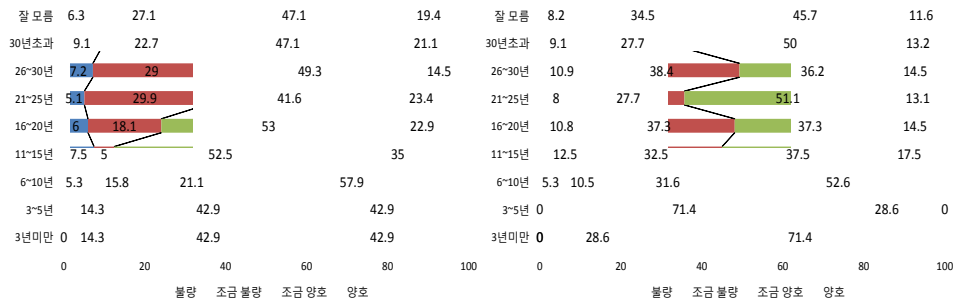
[그림 3-25] 건축연한별 집 구조물 상태

[그림 3-26] 건축연한별 방수상태



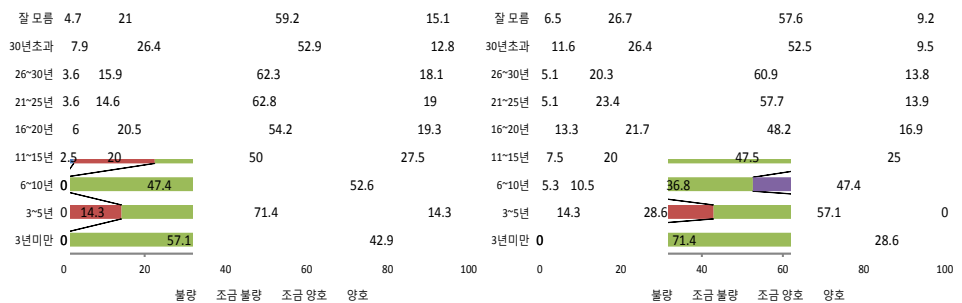
[그림 3-27] 건축연한별 난방상태

[그림 3-28] 건축연한별 환기상태



[그림 3-29] 건축연한별 채광상태

[그림 3-30] 건축연한별 방음상태



[그림 3-31] 건축연한별 재난재해에 대한 안전성

[그림 3-32] 건축연한별 화재에 대한 안전성

출처: 2014년 주거실태조사로부터 작성

3.4.3 단독주택 개보수 수요 특성

(1) 소득계층별 개보수 수요

- 단독주택 거주가구의 개보수 경험 비율은 전체 거주가구 중 38.7%였으며, 중소득층이 가장 높은 47.7%, 저소득층 39.8%, 고소득층 12.5%로 나타남
- 개보수 평균 횟수로는 전체 평균이 2.8번으로 저소득층이 가장 높은 3.0번 중·고소득층의 횟수는 각 2.8, 2.7번을 나타냄
- 단독주택 개보수에 대해 전체 중 18.6%가 필요하다고 인식하고 있으며, 개보수 프로그램은 도배·페인트·바닥·창·문 교체 및 보수공사가 가장 높았고, 2순위로는 주방·목욕탕·화장실 보수공사로 나타남

- 소득계층별로는 고소득층이 개보수 필요성 인식이 21.8%로 가장 높고, 중소득층이 16.9%로 가장 낮은 비율을 차지함
- 개보수 프로그램은 모든 소득계층에서 도배·페인트·바닥·창·문 교체 및 보수공사가 가장 높았고, 2순위로 주방·목욕탕·화장실 보수공사로 나타남
- 저소득층은 다른 계층에 비해 보일러 교체 및 냉·난방 단열공사에서 높은 비율을 나타내었고, 중소득층은 보일러 교체 및 냉·난방 단열공사와 지붕·담장 교체 및 보수공사 비율이 상대적으로 높았음
- 개보수 필요성을 인식한 가구 중 개보수 예상비용은 중소득층이 평균 634만원으로 가장 높았고, 고소득층이 571만원, 저소득층이 388만원, 가장 낮게 나타냄
- 중소득층은 지붕·담장 교체나 보일러 교체 등의 다소 큰 규모의 보수공사를 원하기 때문에 예상비용이 큰 것으로 나타남

[표 3-32] 소득계층별 개보수 필요성과 개보수 프로그램 우선순위

(단위 : %)

구 분	저소득층		중소득층		고소득층		전 체	
개보수 유경험(%)	39.8		47.7		12.5		38.7	
개보수 평균 횟수(회)	3.0		2.8		2.7		2.8	
필요있다(%)	19.4		16.9		21.8		18.6	
프로그램	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위
도배,페인트,바닥,창·문 교체 및 보수공사	38.6	21.4	42.4	22.4	51.6	26.1	43.1	22.7
주방, 목욕탕, 화장실, 보수공사	17.0	23.2	13.0	27.6	12.9	30.4	14.3	26.2
보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사	18.2	17.9	13.0	22.4	6.5	13.0	13.8	18.4
전기(누전), 누수공사	6.8	7.1	12.0	6.9	9.7	-	9.2	6.4
상하수도 공사	5.7	12.5	3.3	3.4	3.2	--	4.2	6.4
지붕·담장 교체 및 보수공사	11.4	12.5	15.2	17.3	9.6	17.5	13.0	15.6
대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장)	2.3	3.6	-	-	6.5	13.0	1.9	3.7
기 타	-	1.8	1.1	-	-	-	0.5	0.6
합 계	100	100	100	100	100	100	100	100
개보수 예상비용(만원)	387.6		633.8		571.0		518.0	

자료: 2014년 주거실태조사

(2) 주택가격별 개보수 수요

- 주택가격별 개보수 필요성을 인식하는 비율은 가격이 높을수록 인식비율이 높아지는 것으로 나타남
 - 5.5억 이하와 11.9억 초과 가격대에서 개보수 인식 비율이 30%가 넘게 나왔고, 1.1억 이하를 제외한 나머지 가격대에서도 30%에 근접한 수치를 나타냄
 - 1.1억 이하에서는 11.8%로 다른 가격대에 비해 현저히 낮았음
 - 이는 주택가격이 높을수록 점유형태가 자가의 비율이 높기 때문에 자가에 대한 관심과 애착이 있고 반대로 주택가격이 낮을수록 자가의 비율이 낮기 때문에 개보수 필요성에 대한 인식을 적게 하는 것으로 판단됨
- 모든 주택가격대에서 도배·바닥교체 및 보수와 주방·화장실 보수의 필요성이 높았으며, 1.1억 ~ 3.9억원 이하 주택가격대는 지붕·담장교체 및 보수의 필요성도 상대적으로 높게 나타남

[표 3-33] 소득계층별 개보수 필요성과 개보수 프로그램 우선순위

(단위 : %)

구 분	1.1억 이하		2.4억 이하		3.9억 이하		5.5억 이하		11.9억 이하		11.9억 초과	
필요없다	88.2		71.3		70.2		68.9		76.9		63.6	
필요있다	11.8		28.7		29.8		31.1		23.1		36.4	
프로그램	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위
도배,바닥,창·문 교체, 보수공사	50.6	14.8	32.4	21.7	39.3	23.8	48.6	31.8	50.0	44.4	25.0	50.0
주방,목욕탕, 화장실,보수공사	16.5	29.6	21.6	30.4	10.7	28.6	8.1	22.7	16.7	22.2	-	-
보일러교체, 냉·난방,단열공사	17.7	20.4	18.9	17.4	14.3	14.3	5.4	13.6	5.6	22.2	25.0	-
전기(누전), 누수공사	7.6	11.1	8.1	4.3	7.1	4.8	10.8	4.5	5.6	-	-	-
상하수도 공사	2.5	5.6	2.7	4.3	3.6	9.5	5.4	9.1	5.6	-	25.0	-
지붕·담장교체, 보수공사	2.5	16.7	16.2	17.4	21.4	19.0	18.9	9.1	16.7	11.1	-	25.0
대수선(방·거실·주방 확장)	1.3	-	-	4.3	3.6	-	2.7	9.1	-	-	25.0	25.0
기 타	1.3	1.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료: 2014년 주거실태조사

(3) 건축연한별 개보수 수요

- 건축연한별 개보수 경험 비율은 30년 초과가 34.7%로 가장 높았고, 21~25년이 16.1%로 건축연한이 길수록 경험 비율이 높았음
 - 또한 개보수 경험 횟수도 평균 2.8번에 비해 26~30년이 3.5번, 30년이 3.4번 21~25년이 2.9번으로 높았음
- 건축연한별로 개보수 필요성 인식 비율을 살펴보면, 30년 초과가 28.1%로 가장 높고 16년 이상의 주택에서는 약 20%정도 개보수 필요성을 인식하고 있음
- 건축연한별 개보수 프로그램 우선순위에서, 1순위는 모든 건축연한에서 도배·바닥·창·문 교체 및 보수공사가 가장 높은 비율을 차지했고, 2순위는 주방·목욕탕·화장실 보수공사가 대부분 가장 높았음
 - 건축연한이 11년째 이상일 때부터 보일러·냉난방·단열공사, 전기 누수 공사 지붕·담장 교체 등 전반적인 보수공사의 수요가 생길 것으로 예상되고, 16년부터는 방·거실 확장 등의 대수선 공사가 발생할 것으로 추정됨
- 개보수 예상비용은 10년 이하에서는 도배, 바닥 등의 소규모 보수공사로 큰 비용이 들지 않지만 11년부터는 중·대규모의 보수공사로 인해 300만원이 넘는 비용이 소요될 것으로 예상함

[표 3-34] 건축연한별 개보수 필요성과 개보수 프로그램 우선순위

(단위 : %)

구 분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		잘 모름	
개보수 유경험(%)	0.7		1.2		3.4		8.4		16.1		14.9		34.7		20.5	
개보수 평균 횟수(회)	1.3		1.6		1.8		2.4		2.9		3.5		3.4		1.9	
필요있다	14.3		5.3		17.5		26.5		23.4		19.6		28.1		11.6	
프로그램	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위	1순위	2순위
도배, 바닥, 창문 교체, 보수공사	100.0	-	100.0	-	50.0	15.4	46.9	12.5	40.7	33.3	32.4	22.9	45.6	25.6	43.1	22.7
주방, 목욕탕, 화장실, 보수공사	-	-	-	100.0	18.2	38.5	6.3	25.0	7.4	44.4	10.3	18.8	26.3	20.5	14.4	26.2
보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사	-	-	-	-	9.1	23.1	12.5	18.8	22.2	5.6	16.2	25.0	12.3	15.4	13.9	18.4
전기(누전), 누수공사	-	-	-	-	9.1	7.7	21.9	-	3.7	5.6	7.4	4.2	8.8	10.3	9.3	6.4
상하수도 공사	-	-	-	-	4.5	-	6.3	12.5	3.7	5.6	7.4	6.3	-	7.7	4.2	6.4
지붕·담장 교체 및 보수공사	-	-	-	-	9.1	15.4	3.1	25.0	18.5	5.6	25.0	14.6	3.5	17.9	13.0	15.6
대수선(방·거실·주방 확장)	-	-	-	-	-	-	3.1	6.3	3.7	-	1.5	8.3	1.8	0.0	1.9	3.5
기 타	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	2.6	0.5	0.7
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
개보수 예상비용(만원)	15		10		354.3		452.7		328.4		557.4		714.1		268.4	

제4장 서울 단독주택 가격 특성 및 구매력 분석

- 4.1 서울 단독주택 거래 특성
- 4.2 서울 단독주택 가격 특성
- 4.3 서울 단독주택 구매력 분석
- 4.4 소결

제4장 서울 단독주택 가격 특성 및 구매력 분석

4.1 서울 단독주택 거래 특성

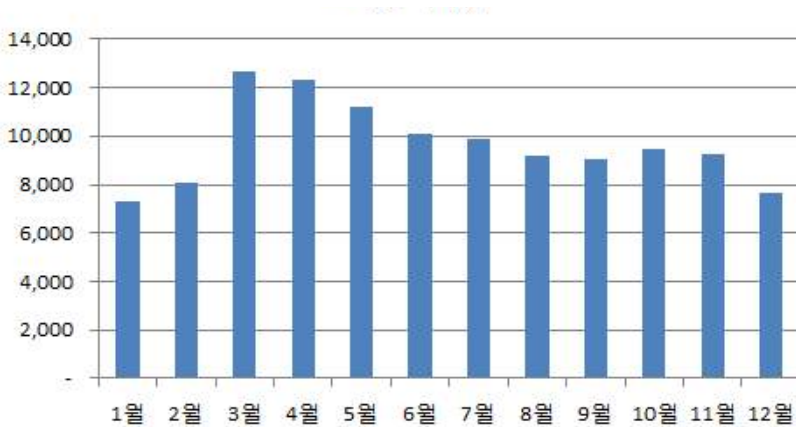
- '06년 1월 ~ '15년 9월까지의 국토교통부 실거래가 매매가격 자료 활용
 - 단독주택(다가구 포함) 총거래량 116,096건의 매매가격 분석
- '12년 전년대비 거래량이 5.6% 증가한 이후 단독주택 거래량 증가
 - '15년 9월 현재 단독주택 거래량이 전년보다 3,548호 많은 12.9% 증가하여 부동산 활황경기를 보여줌
- 최근 10년간 단독주택 거래량은 동북1권이 전체 거래량의 20.7%로 가장 거래량이 많았으며, 동북2권 18.6%, 서북권 17.6%, 서남3권 10.3%의 순으로 나타남

[표 4-1] '06.1~'15.9 서울 권역별 단독주택 거래량

구 분	계	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15.9
거래량(호)	116,096 (100.0%)	22,849 (19.7)	15,271 (13.2)	13,958 (12.0)	8,058 (6.9)	6,392 (5.5)	9,185 (7.9)	6,545 (5.6)	7,478 (6.4)	11,406 (9.8)	14,954 (12.9)
도심권	7,920 (6.8%)	1,956	918	817	487	409	453	473	563	886	958
동남1권	3,238 (2.8%)	560	336	240	282	266	232	187	230	394	511
동남2권	6,707 (5.8%)	1,181	685	624	575	406	526	396	423	740	1,151
동북1권	23,987 (20.7%)	4,442	3,489	2,972	1,698	1,092	1,714	1,247	1,333	2,533	3,467
동북2권	21,540 (18.6%)	4,244	3,174	2,814	1,465	1,064	1,528	1,321	1,471	2,011	2,448
서남1권	8,845 (7.6%)	2,060	835	987	655	610	871	483	544	755	1,045
서남2권	11,506 (9.9%)	2,295	1,484	1,242	740	619	1,072	638	819	1,123	1,474
서남3권	11,935 (10.3%)	2,588	1,594	1,324	757	606	1,001	644	725	1,081	1,615
서북권	20,418 (17.6%)	3,523	2,756	2,938	1,399	1,320	1,788	1,156	1,370	1,883	2,285

주: 괄호는 거래량 비율임
 자료: 국토교통부 실거래량

- 월별 거래량은 이사철인 봄 3~5월, 전체 거래량은 31.1%로 가장 많은 거래를 보였으며, 겨울철인 12~1월은 19.9%의 거래량을 보이고 있음



[그림 4-1] 서울의 월별 단독주택 거래량

자료: 국토교통부 실거래량을 바탕으로 작성

- 서울의 권역별 주택가격 거래특성을 살펴보기 위해 '06년~'15.9월까지 서울에서 거래된 단독주택의 주택가격별 분포를 살펴봄
 - 주택가격은 소득분위별로 구매가 가능한 상한가격에 근거하여 구분함³⁸⁾
- 도심권 및 동남권은 고가주택의 거래비율이 높음
 - 동남1권은 거래주택 전체가 5억 5천만원이 넘었으며, 특히 11억 9천만원을 초과하는 주택이 전체 거래의 66.8%('15년 82.2%)로 조사됨
- 동북권은 소득 3~4분위 계층이 구매할 수 있는 2억 4천만원~5억 5천만원 이하 주택의 거래비율이 서울시 평균거래량 보다 많았음
 - 특히 동북2권은 소득2분위 계층이 구매가능한 1억 1천만원~2억 4천만원 이하 주택의 거래비율이 상대적으로 높았음
- 서남권의 경우 소득 4~5분위 계층이 구매 가능한 3억 9천만원~11억 9천만원 이하의 거래 비율이 높았음

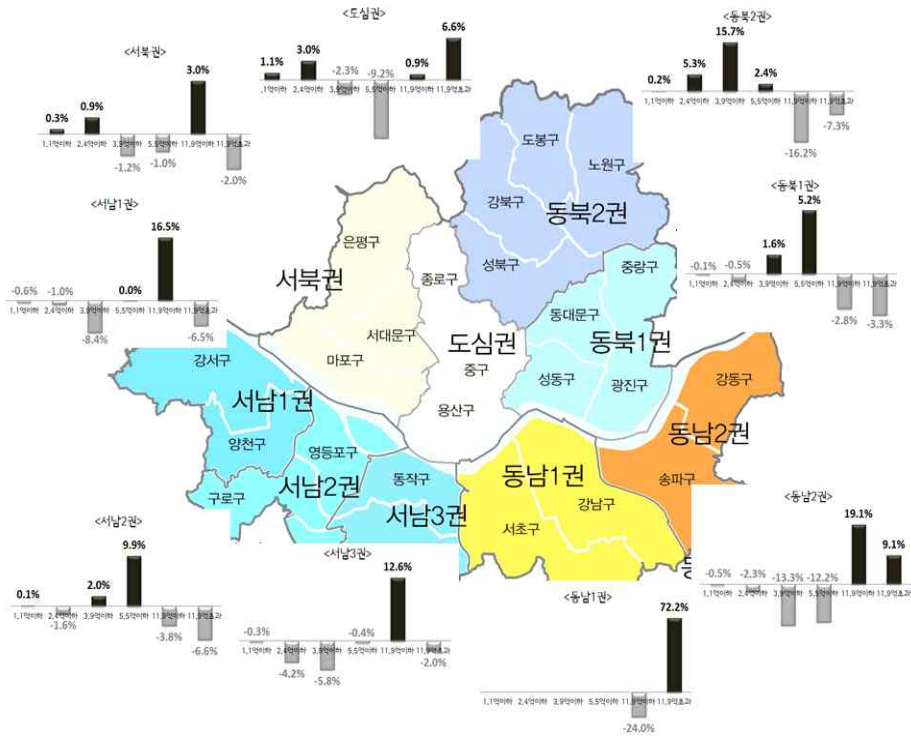
38) 제4장의 「4.3 서울 단독주택 선호가구 구매력 분석」부분 참조

- 서남1권 및 서남3권은 소득4~5분위 계층이 구매가능한 3억 9천만원~11억 9천만원의 주택, 서남2권은 소득 3분위~4분위 계층이 구매가능한 2억 4천만원~5억 5천만원의 주택에 대한 거래비율이 서울 전체 평균거래량 보다 많았던 것으로 분석됨
- 서북권은 소득 1분위 계층이 구매가능한 가격대의 거래비율이 상대적으로 높은 것으로 나타남
- 이상의 내용을 정리하면, 소득1~2분위 계층이 구매 가능한 2억 4천만원 이하 주택의 거래는 도심권, 동북2권, 서북권에서 비중이 높았으며, 소득3~4분위 계층이 구매가능한 주택인 2억 4천만원~5억 5천만원 주택은 동북1권, 동북2권, 서남2권에서 거래가 활발히 하였음
- 이러한 패턴은 '15년 1월부터 9월까지 최근에 거래된 서울 단독주택가격 권역별 거래비율 결과와도 유사함(그림 4-2 참조)
- 또한 소득5분위 계층이 구매가능한 주택인 5억 5천만원 초과 주택에 대한 거래는 도심권, 동남1.2권, 서남1.2권, 서북권이 상대적으로 많았음

[표 4-2] '06년~'15.9월 서울 단독주택가격 권역별 거래비율

(단위: %)

구 분	1.1억이하	2.4억이하	3.9억이하	5.5억이하	11.9억이하	11.9억초과	전체
도심권	5.1	13.9	19.3	17.2	32.1	12.4	100.0
동남1권	0.3	0.3	0.7	1.6	30.4	66.8	100.0
동남2권	0.6	3.0	10.8	19.1	53.1	13.3	100.0
동북1권	1.9	14.4	29.2	25.6	25.4	3.4	100.0
동북2권	3.4	22.1	34.6	21.9	16.0	2.1	100.0
서남1권	0.3	8.1	21.7	30.2	37.2	2.6	100.0
서남2권	1.8	13.1	31.5	29.2	22.7	1.7	100.0
서남3권	1.4	7.1	21.3	26.4	39.1	4.5	100.0
서북권	12.6	12.7	19.9	22.1	28.2	4.5	100.0
전체	4.0	13.1	24.9	23.5	28.4	6.2	100.0



[그림 4-2] 15.1~9월 서울 권역별 주택가격에 따른 평균거래비율과의 편차

1. 서울 주택가격별 평균 거래비율에서 권역에 따른 주택가격별 거래비율과의 갭.
2. '15년 1~9월 거래된 서울 단독주택 가격별 평균 거래비율은 1억 1천만원 이하 0.6%, 1억1천~2억4천만원 6.3%, 2억4천~3억9천만원 16.5%, 3억9천~5억5천만원 24.8%, 5억5천~11억9천만원 41.8%, 11억9천만원 초과 10.0%임

4.2 서울 단독주택 가격 특성

- 국토교통부에서 제공하는 '06년 1월~'15년 9월까지 다가구를 포함한 서울의 단독주택 총 116,096건의 실거래가 매매가격 자료를 활용함
 - 임차가격 분석을 위해 최근 5년간('11년~'15년) 서울의 단독.다가구주택의 전월세 임차 실거래 492,413건을 분석함
- 최근 10년간 매매 거래된 단독주택의 평균 건물연면적은 176㎡이며, ㎡당 371만원에 거래됨
 - 대지면적은 평균 141㎡로 ㎡당 381만원에 거래되었음

[표 4-3] 최근 10년간 서울 단독주택 실매매 평균면적 및 단위당 매매가격

구 분	호당 매매가격(만원)	면적(㎡)		단위당 매매가격(만원/㎡)	
		건물연면적	대지면적	건물	대지
'06~'15.9 평균	54,445	176.4	141.2	371.2	380.9

자료: 국토교통부 서울 단독주택 실거래가 분석

- '15년 단독주택의 평균 주택매매가격은 6억 8,734만원
 - 실거래가격 조사가 처음 시작된 '06년 평균 주택가격 3억 7,722만원 대비 82.2% 상승
 - '06년~'10년까지 전년대비 주택가격이 연평균 13.7%의 높은 상승률을 보이다가 '11년~'12년 가격하락기를 거쳐 '13년~'15년 9월까지 연평균 4.4%로 낮아짐

[표 4-4] 서울 단독주택 연평균 실매매가격 추이

(단위: 만원, %)

구 분	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15.9
매매가격	37,722	43,719	50,999	57,985	62,858	61,447	60,320	62,977	65,972	68,734
전년대비 증감율(%)	-	15.9	16.7	13.7	8.4	-2.2	-1.8	4.4	4.8	4.2
㎡당 건물가격	290	320	390	377	415	399	402	403	413	431
㎡당 대지가격	287	317	378	403	422	415	411	413	435	471

자료: 국토교통부 서울 단독주택 실거래가 분석

- '15년 1월~9월간 평균 실매매가격은 동남1권이 19억 3,080만원으로 가장 높았으며, 동북2권이 4억 8,526만원으로 가장 낮았음
- 서울 전체 평균 실매매가격 6억 8,734만원을 기준으로 동남1권은 2.8배, 동남2권 1.3배, 도심권 1.2배 높았으며, 동북2권 0.7배, 서남2권 0.8배, 동북1권 0.9배 등으로 낮았음
- 전체적으로 동남권과 도심권의 가격이 평균보다 높은 반면, 나머지 권역은 낮은 모습을 보였음

[표 4-5] '15.1월~9월 권역별 평균 서울 단독주택 실매매가격 (단위: 만원)

구 분	도심권	동남1권	동남2권	동북1권	동북2권	서남1권	서남2권	서남3권	서북권	평균
평균가격	81,758	193,080	89,142	61,778	48,526	65,183	56,215	70,866	65,585	68,734
평균대비 가격비	1.19	2.81	1.30	0.90	0.71	0.95	0.82	1.03	0.95	1.00

자료: 국토교통부 서울 단독주택 실거래가 분석

- '15년 자치구별 평균 실매매 주택가격은 강남구가 21억 4,667만원으로 가장 높았으며, 강북구가 4억 5,332만원으로 가장 낮은 것으로 분석되었음
- 강남구 다음으로 서초구가 호당 16억 8,513만원, 송파구 9억 9,920만원(436만원/m²)으로 강남3구의 가격이 가장 높았음
- 반면, 가장 가격이 낮은 지역으로는 강북구 다음으로 성북구 4억 9,455만원(453만원/m²), 도봉구 4억 9,894만원(313만원/m²)으로 동북2권이 매매가격이 가장 낮은 지역으로 분석되었음
- 건물연면적 m²당 평균 주택매매가격은 용산구 758만원/m², 중구 725만원/m², 종로구 714만원/m²로 도심권이 가장 높은 것으로 나타남
- 반면, 가장 낮은 지역은 금천구로 m²당 311만원이며, 다음으로 도봉구 313만원/m², 중랑구 337만원/m², 구로구 349만원/m²의 순으로 조사됨
- 호당 가격은 강남3구가 가장 높은 반면, m²당 건물연면적 기준으로는 도심권이 가장 높은 것으로 분석됨

[표 4-6] '15.1월~9월 권역별 평균 서울 단독주택 실매매가격

(단위: 만원)

중생활권	자치구	매매가격	중생활권	자치구	매매가격
도심권 평균(81,758)	종로구	69,039(714)	동북1권 평균(61,778)	성동구	59,777(430)
	중구	75,142(725)		광진구	83,623(411)
	용산구	92,581(758)		동대문구	51,743(411)
서북권 평균(65,585)	은평구	60,460(418)	동북2권 평균(45,526)	중랑구	53,229(337)
	서대문구	61,395(417)		성북구	49,455(453)
	마포구	77,800(590)		강북구	45,322(358)
서남1권 평균(65,183)	양천구	61,775(357)	동남1권 평균(193,080)	도봉구	49,894(313)
	강서구	67,537(363)		노원구	53,033(369)
서남2권 평균(56,215)	구로구	54,623(349)	동남2권 평균(89,142)	서초구	168,513(675)
	금천구	60,805(311)		강남구	214,667(689)
	영등포구	54,398(400)		송파구	99,920(436)
서남3권 평균(70,866)	동작구	76,093(458)	강동구	83,423(387)	
	관악구	66,629(360)	전체 평균		68,734

주: 매매가격의 괄호 값은 평균 건물연면적 m²당 가격

자료: 국토교통부 서울 단독주택 실거래가 분석

- 최근 10년간 서울 단독주택 건축연도별 실매매가격은 '00년~'10년 건축된 주택 약 8억원으로 가장 높았으며, 1950년 이전에 지어진 주택의 매매가격도 평균 이상 높은 가격으로 거래되었음³⁹⁾

[표 4-7] 서울 단독주택 건축연도별 실매매가격

(단위: 만원)

구 분	'50이전	'51~'60	'61~'70	'71~'80	'81~'90	'91~'00	'01~'10	'11이후	평균
매매평균가격	64,496	42,528	42,090	51,807	55,237	56,688	79,348	62,934	54,285
평균대비가격비	1.19	0.78	0.78	0.95	1.02	1.04	1.46	1.16	1.00

자료: 국토교통부 서울 단독주택 실거래가 분석

39) 분석은 국토부 실거래가 자료에서 건축연도 결측치 2,786건을 제외한 113,310건을 대상으로 함

구 분	'50이전	'51~'60	'61~'70	'71~'80	'81~'90	'91~'00	'01~'10	'11이후	합계
분석대상수	2,248	1,756	12,128	28,860	32,394	30,843	4,157	924	113,310

- 호당 실매매가격이 '01년~'10년 건축된 주택이 가장 높은 이유는 건물 및 대지의 규모가 가장 크기 때문임
 - 물가상승에 의한 건축비 및 주택가격 인상으로 '11년 이후 건축된 주택의 가격이 더 높아야 하나, 평균 면적이 작아 '01년~'10년 건축된 주택의 호당 가격이 가장 높은 것으로 나타남

[표 4-8] 서울 단독주택 연평균 실매매가격 추이

(단위: 만원, m², 만원/m²)

건축연도		'50이전	'51~'60	'61~'70	'71~'80	'81~'90	'91~'00	'01~'10	'11이후	평균
매매가격		64,496	42,528	42,090	51,807	55,237	56,688	79,348	62,934	54,285
평균 면적	건물	98.2	62.3	87.0	128.7	195.7	235.3	271.0	169.7	176.3
	대지	125.3	103.5	123.3	152.1	144.0	135.6	160.9	134.6	141.1
m ² 당 가격	건물	814	768	558	441	307	245	329	433	370
	대지	503	432	345	343	375	405	479	469	380

자료: 국토교통부 서울 단독주택 실거래가 분석

- 최근 10년간 다가구 단독주택의 호당 평균 매매가격은 5억 7,030만원으로 단독의 5억 3,202만원보다 평균 7.2% 높은 것으로 나타났으며, 이런 특징은 모든 매매계약 연도에 관계없이 나타나는 현상임
 - 호당 매매가격은 다가구 단독이 높은 이유는 주택연면적 규모가 크기 때문으로 보임(다가구 단독이 단독보다 약 1.5배 큼)

[표 4-9] 서울 단독주택 유형별 연평균 실매매가격 추이

(단위: 만원, m²)

구 분		'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15.9	평균
평균 가격	다가구	39,216	44,800	52,649	61,109	64,698	63,558	63,823	65,926	70,898	73,169	57,030
	단독	37,035	43,139	50,177	56,323	62,198	60,542	58,769	61,679	63,749	66,181	53,202
평균 면적	다가구	211	213	211	233	235	235	237	242	248	276	232
	단독	142	146	136	159	160	155	150	155	159	155	150
대지 면적	다가구	129	131	131	136	138	137	138	140	146	144	136
	단독	133	147	139	144	150	148	148	151	148	145	144

자료: 국토교통부 서울 단독주택 실거래가 분석

- 전월세 실거래 분석결과 거래량에서 월세가 차지하는 비율은 매년 증가하여 '15년 임차거래 82,830건 중 51.2%가 월세비중으로 과반을 넘었음
 - 권역별 거래량을 살펴보면, 도심권 6.1%, 동북권 34.6%, 동남권 16.8%, 서북권 13.0%, 서남권 29.5% 등의 비율로 거래가 이루어짐

[표 4-10] '11~'15년 서울 단독·다가구 임차 거래량

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	전체	
거래건수	109,126 (100.0%)	98,430 (100.0%)	99,332 (100.0%)	102,695 (100.0%)	82,830 (100.0%)	492,413 (100.0%)	
전세	60,759 (55.7%)	54,603 (55.5%)	52,587 (52.9%)	54,097 (52.7%)	40,460 (48.8%)	262,506 (53.3%)	
월세	48,367 (44.3%)	43,827 (44.5%)	46,745 (47.1%)	48,598 (47.3%)	42,370 (51.2%)	229,907 (46.7%)	
별 역 권	도심권	6,312 (5.8%)	5,970 (6.1%)	6,084 (6.1%)	6,274 (6.1%)	5,387 (6.5%)	30,027 (6.1%)
	동북권	38,208 (35.0%)	34,005 (34.5%)	34,567 (34.8%)	35,892 (35.0%)	27,647 (33.4%)	170,319 (34.6%)
	동남권	18,032 (16.5%)	16,735 (17.0%)	16,403 (16.5%)	17,644 (17.2%)	14,008 (16.9%)	82,822 (16.8%)
	서북권	14,833 (13.6%)	13,070 (13.3%)	12,693 (12.8%)	12,922 (12.6%)	10,421 (12.6%)	63,939 (13.0%)
	서남권	31,741 (29.1%)	28,650 (29.1%)	29,585 (29.8%)	29,963 (29.2%)	25,367 (30.6%)	145,306 (29.5%)

자료: 국토교통부 서울 단독주택 전월세 실거래가 분석

- '11년~'15년의 서울 단독·다가구주택의 평균 임차규모는 47.7㎡(전세 50.5㎡, 월세 44.5㎡)이며, 전세 평균보증금은 8,619만원, 월세의 경우 평균보증금 2,694만원, 평균 월세 36만원 수준임
 - 임차주택의 규모는 일반적으로 전세가 월세보다 평균 6㎡ 크며, 주택규모는 연차가 지남에 따라 점차 작아지는 것으로 나타남
 - '월세를 전세로 전환한 전환보증금⁴⁰⁾과 전세보증금을 포함한 '15년의 평균 보증금은 9,389만원으로 '11년 대비 1,523.2만원 상승하였음

40) 전월세전환율은 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr/>)에서 제공하는 '15년 4분기 5대권역별 단독·다가구주택의 전월세전환율 적용(도심권 8.8%, 동남권 7.9%, 동북권 7.7%, 서남권 7.5%, 서북권 7.0%)

- ‘11년 대비 ’15년의 임차가격은 평균 11.9% 상승하는 등 임차비용이 매년 상승됨
 - 매년 평균 주택규모는 작아지고(‘11년 50.9㎡→’15년 43.7㎡) 평균 임차가격은 상승함에 따라 ㎡당 임차비용도 매년 상승됨

[표 4-11] '11년~'15년 서울 단독.다가구 임차가격 추이 및 증감률

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	전체
평균계약규모1) (전세/월세)	50.9㎡ (53.0/48.3)	49.1㎡ (51.6/46.1)	48.1㎡ (50.9/45.0)	45.7㎡ (48.8/42.2)	43.7㎡ (47.0/40.5)	47.7㎡ (50.5/44.5)
전세보증금	7,724.0	8,190.6	8,589.2	9,088.7	9,950.9	8,618.9
월세보증금 (월세)2)	2,565.5 (34.9)	2,631.8 (35.5)	2,665.7 (35.9)	2,658.9 (36.2)	2,973.7 (37.5)	2,693.5 (36.0)
전환보증금3)	7,865.9	8,198.2	8,449.1	8,733.1	9,389.1	8,487.0
㎡당 전환보증금	182.2	193.0	199.1	212.6	240.0	203.8
증감률4)	-	5.9%	3.2%	6.7%	12.9%	11.9%

주: 1. 평균 계약규모의 괄호는 전세와 월세의 순임
 2. 월세보증금의 괄호는 월임대료임
 3. 전환보증금은 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr/>)에서 제공하는 '15년 4분기 5대권역별 단독.다가구주택의 전월세전환율(도심권 8.8%, 동남권 7.9%, 동북권 7.7%, 서남권 7.5%, 서북권 7.0%) 사용
 4. 증감률은 ㎡당 평균 전환보증금에 대한 전년대비 증감률을 의미하며, 전체의 증감률은 '11년 대비 '15년 증감률임
 자료: 국토교통부 서울 단독주택 전월세 실거래가 분석

- 서울 단독.다가구주택 전월세 실거래가격을 권역별로 분석함
 - '11~'15년간 거래된 전월세 실거래가격의 전환보증금에 대해 5분위 구간으로 구분하여 분석함

[표 4-12] '11년~'15년 서울 단독.다가구 전월세 실거래가격 5분위 구간별 거래비율

구분	5,000만원이하	6,900만원이하	8,500만원이하	11,100만원이하	11,100만원초과	전체
거래량(건)	100,034	96,762	100,662	96,017	98,938	492,413
비율(%)	20.3	19.7	20.4	19.5	20.1	100.0

자료: 국토교통부 서울 단독주택 전월세 실거래가 분석

- 서울의 권역별 단독.다가구주택의 전월세거래는 도심 및 동남권은 거래

가격의 4~5분위 가격대 거래가 많았음

- 반면, 동북2권, 서남1.2권은 1~2분위 가격대의 거래가 전체 평균보다 많음
- 이는 주택매매 실거래가의 권역별 거래비율과 유사한 패턴을 보여 주택매매 가격이 전월세가격에도 투영되는 것으로 볼 수 있음
- 주택매매가격이 높은 지역도 상대적으로 저렴한 임차주택에 대한 수요가 존재해 주거용 수익형 단독주택 유형의 공급이 필요함
- 전월세는 주택의 일부공간을 주거로 임차하는 가격이라는 특성으로 도심 및 동남권 등 높은 주택가격이 형성되어 있는 지역도 상대적 저렴임차주택의 거래가 존재하고 있음
- 따라서 상대적으로 저렴한 임차수요에 대응하는 주거용 수익형 단독주택에 대한 매매수요가 존재하며, 신규 공급시에도 이를 감안한 주택유형의 공급이 필요할 것으로 생각됨

[표 4-13] '11년~'15년 서울 단독주택 전월세가격 권역별 거래비율

구분	5,000만원이하	6,900만원이하	8,500만원이하	11,100만원이하	11,100만원초과	전체
도심권	15.0%	17.5%	22.7%	20.0%	24.8%	100.0%
동남1권	3.4%	8.4%	15.2%	24.6%	48.3%	100.0%
동남2권	18.6%	18.0%	19.0%	19.8%	24.6%	100.0%
동북1권	19.3%	18.9%	21.0%	20.6%	20.2%	100.0%
동북2권	29.0%	22.3%	20.5%	17.7%	10.5%	100.0%
서남1권	29.4%	24.4%	19.0%	15.0%	12.2%	100.0%
서남2권	29.6%	24.3%	20.3%	16.0%	9.9%	100.0%
서남3권	17.7%	22.7%	21.2%	18.6%	19.8%	100.0%
서북권	16.9%	17.6%	22.4%	22.2%	20.8%	100.0%
전체	20.3%	19.7%	20.4%	19.5%	20.1%	100.0%

자료: 국토교통부 서울 단독주택 전월세 실거래가 분석

4.3 서울 단독주택 구매력 분석

4.3.1 분석 가정

- 국토교통부의 '15년 1월~9월까지의 평균 실매매가격과 2014년도 주거실태조사에서의 서울의 단독주택 선호가구의 소득수준을 감안하여 단독주택 구매력 분석을 실시함
 - '15년 1~9월의 단독주택 평균 주택가격은 6억 8,734만원이며, 건물연면적 기준의 m²당 가격은 431만원(대지는 471만원/m²)임
 - 또한 2014년도 주거실태조사의 단독주택 선호가구의 희망주택 규모는 전용면적 기준으로 평균 102.4m²(31평)임

[표 4-14] 구매력 분석을 위한 서울 단독주택 평균 추정가격

(단위: 만원, m²)

호당 평균 실매매가격	m ² 당 건물가격(A)	희망 주택규모(B)	호당 평균 희망가격(A×B)
68,734(199m ²)	431	102.4	44,134.4(102.4m ²)

주: 괄호는 평균 건물면적임

- '14년도 주거실태조사에 의한 서울의 단독주택 선호가구의 월평균 소득은 302.8만원이며, 금융자산은 7,225.3만원, 세입자의 임대보증금을 제외한 부채가 6,026만원(금융기관 대출금 5,614.1만원, 비금융기관 대출금 411.9만원)임

[표 4-15] 서울 단독주택 선호가구 월평균 소득, 자산 및 부채

구분	월평균 소득	총 자산	총부채
평균(만원)	302.8	34,794.1	8,364.2

자료: '14년 주거실태조사(국토교통부)

- 주택구입을 위한 자금은 가구의 총자산에서 총부채를 제외한 순자산을 구입에 모두 투입하는 것으로 가정하며, 자산의 처분 및 취득에 따른 세금은 계산에서 제외함

- 주택구입 시 부족한 자금은 은행에서 분할상환방식으로 주택담보대출을 받는 것으로 가정하며, 금리는 은행의 평균 금리 2.95%⁴¹⁾ 적용함
 - 주택담보대출 금리는 개인의 신용등급에 따라 다르나, 본 분석에서는 은행별, 개인 신용등급의 평균치 사용
 - 가계의 월평균 소득에서 생활비 지출액을 제외한 나머지 소득을 모두 주택담보대출의 원리금 상환에 투입되는 것으로 가정

4.3.2 구매력 분석

- '15년 1~9월까지의 서울 단독주택 평균 실매매가격(분석1)과 단독주택 선호가구의 희망 주택규모에 의해 추정된 주택가격(분석2)에 대한 구매력 분석 실시
 - 순자산은 가계가 가지고 있는 총자산(3억 4,794만원)에서 총부채(8,364만원)를 제외하여 산출하였으며, 이는 부동산자산 등을 처분하고 이를 통해 부채를 모두 청산하고 신규의 단독주택을 구입한다는 가정이 내포됨
- 주택담보대출액은 순자산을 모두 주택구입에 투입하고 부족한 자금을 분석1의 경우 LTV 62%, 분석2 40% 수준에서 대출받는 것으로 가정함
 - 주택담보대출은 10년 만기로 원금균등분할상환방식을 적용하였으며, 이자는 상환한 원금만큼 제외하고 지불하는 것으로 가정하여 연차가 지날수록 이자가 줄어들음
 - [표 4-18]의 월평균 원리금 상환액은 매월 상환한 원금만큼 이자가 줄어들어 총상환액은 매월 달라지나, 이를 단순 평균화한 수치임
- 구매력 분석 결과, 월평균 원리금 상환액이 405만원과 169만원으로 월평균 총소득에서 월평균 생활비를 제외한 월평균 순소득 보다 많아 구매력이 없는 것으로 분석됨

41) '15.11 기준 10년 만기 이상의 분할상환방식에 의한 은행권 평균 주택담보대출 금리로 자료는 전국은행연합회(www.kfb.or.kr)에서 받음

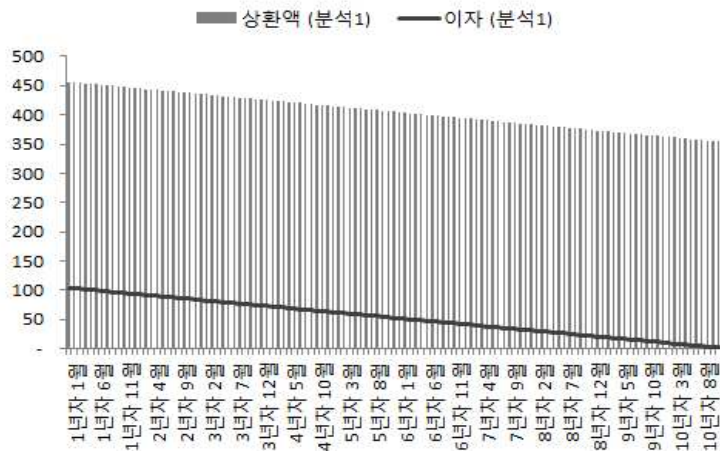
- 분석1의 경우 매월 353만원의 원금상환과 52만원의 이자를 지불해야 하며, 분석2의 경우 매월 원금 148만원과 이자 22만원을 지불해야 함
- 생활비는 각종 세금, 사회보험 등이 제외되어 있어 순소득액은 더 줄어들어 구매력은 더 떨어질 것으로 생각됨
- 따라서, 단독주택에 대한 구매력을 높이려면 만기를 늘려 매월 상환하는 원리금을 줄이거나, 단독주택의 가격이 구매 가능한 수준으로 하락해야 함

[표 4-16] 서울 단독주택 평균가격에 대한 구매력 분석결과(만기 10년)

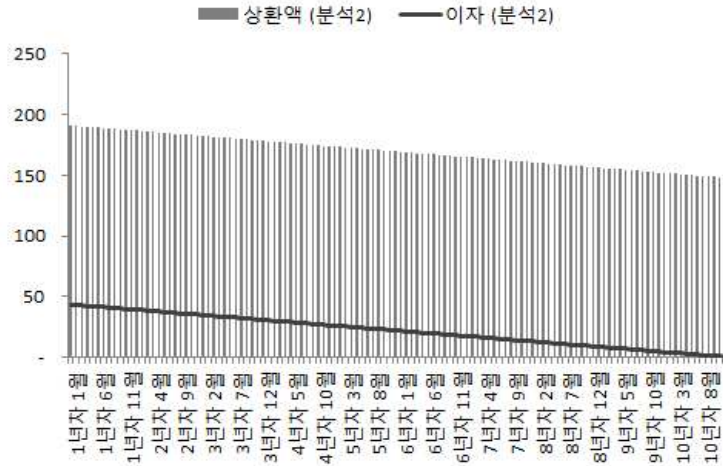
(단위: 만원)

구 분	주택가격(A)	순자산(B)	주택담보대출액(A-B)	월 평균 원리금 상환액(원금/이자)	월평균 순소득	구매력
분석1	68,734	26,430	42,304(62%)	405(353/52)	118	×
분석2	44,134	26,430	17,705(40%)	169(148/22)	118	×

- 주: 1. 분석1은 '15년 1~9월까지의 서울 단독주택 평균 실매매가격이며, 분석2는 서울에 거주하는 단독주택 선호가구의 희망 주택규모에 의해 추정된 주택가격임
2. 순자산은 총자산에서 총부채를 차감, 순소득은 총소득에서 생활비를 제외한 금액임
3. 괄호는 주택가격에서 주택담보대출액이 차지하는 비율로 LTV의 개념임
4. 월 평균 원리금 상환액은 만기10년 원금균등분할상환 가정



[그림 4-3] 단독주택 주택담보대출 원리금상환액 분석 1 추이



[그림 4-4] 단독주택 주택담보대출 원리금상환액 분석 2 추이

- 주택담보대출 상환만기를 15년과 20년으로 확장한 경우의 구매력 분석 결과, '15년 서울 단독주택 평균 실매매가격인 분석1의 경우에는 평균 월소득 302.8만원으로는 구매가 어려운 것으로 분석됨
- 반면, 단독주택 선호가구의 희망주택 규모로 산정된 주택가격에 따른 분석2는 만기 20년으로 주택담보대출을 받는 경우, 월평균 상환액이 96만원으로 월평균 순소득보다 작아 구매 가능한 수준으로 분석됨
- 매월 상환액이 순소득보다 작아지는 주택담보대출 만기시점에 대한 시뮬레이션 결과, 분석1의 경우에는 54년, 분석2의 경우 16년이 소요되는 것으로 나타남

[표 4-17] 서울 단독주택 평균가격에 대한 구매력 분석결과(만기 15년, 20년)

(단위: 만원)

구 분	주택가격 (A)	순자산 (B)	주택담보 대출액(A-B)	월 평균 원리금 상환액		월평균 순소득
				만기15년	만기20년	
분석1	68,734	26,430	42,304(62%)	287	228	118
분석2	44,134	26,430	17,705(40%)	120	96	118

주: 1. 순자산은 총자산에서 총부채를 차감, 순소득은 총소득에서 생활비를 제외한 금액임
 2. 괄호는 주택가격에서 주택담보대출액이 차지하는 비율로 LTV의 개념임

4.3.3 소득분위별 구매력 분석

- 소득분위별로 단독주택 희망규모로 추정된 주택가격에 대한 소득분위별 구매력 분석을 실시함
- 소득1분위 가구가 희망하는 주택가격은 3억 6,075만원, 2분위 가구 4억 816만원이며, 소득5분위 가구는 5억 4,565만원으로 구매력 분석을 위한 주택가격 산정
 - 가격산정은 '15년 m²당 평균가격에 소득분위별 희망 주택규모를 곱하여 산정함

[표 4-18] 소득분위별 구매력 분석을 위한 서울 단독주택 평균 추정가격

(단위: 만원, m²)

구 분	m ² 당 건물가격(A)	희망 주택규모(B)	호당 평균 희망주택 가격(A×B)
소득1분위	431	83.7	36,075
소득2분위		94.7	40,816
소득3분위		102.0	43,962
소득4분위		105.4	45,427
소득5분위		126.6	54,565

- 소득분위별 단독주택 구매력 분석을 위해 소득분위별 평균 순자산과 월평균 순소득을 산출함
- 서울의 단독주택 선호가구의 소득1분위 가구는 매월 소득에서 생활비도 충당되지 않는 적자가구
 - 소득2분위 가구는 월평균 순소득이 약 40만원, 소득3분위 93만원, 소득4분위 146만원, 소득5분위 가구는 342만원 정도의 흑자를 달성하는 것으로 나타남
- 평균 순자산은 소득분위별로 규모의 차이는 있지만, 부채보다 총자산이 많은 것으로 분석됨
 - 소득1분위 가구는 약 1억 1,500만원, 소득2분위 가구는 1억 6700만원, 그리고 소득5분위 가구는 약 5억 6천만원이 순자산으로 나타남

[표 4-19] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 순소득 및 순자산

(단위: 만원)

구 분	월평균 순소득(A-B)	월평균 소득(A)	월평균 생활비(B)	평균 순자산 (C-D)	평균 총자산 (C)	평균 총부채 (D)
소득1분위	-1.5	67.6	69.1	11,539.2	16,400.9	4,861.7
소득2분위	39.2	168.6	129.4	16,764.2	24,138.7	7,374.5
소득3분위	93.0	274.5	181.5	22,454.8	29,244.8	6,790.0
소득4분위	145.8	375.3	229.5	28,416.4	36,354.0	7,937.6
소득5분위	341.6	667.3	325.7	55,876.0	68,367.1	12,491.1

- 본 분석에서는 현실적 여건을 감안하여 주택담보대출의 만기를 15년으로 가정하였으며, 기타 다른 가정은 앞에서 실시한 분석과 동일하게 설정하였음
- 소득분위별 구매력 분석결과, 소득1~3분위 가구는 매월 상환해야 하는 원리금이 순소득보다 많아 희망 단독주택을 구매하기 어려우나, 소득4~5분위 가구는 구매가 가능한 것으로 분석됨
 - 소득1분위 가구의 경우 순소득이 적자를 보이고 있어 실질적으로 주택에 대한 구매력이 없으며, 소득2분위 가구의 경우 순소득이 흑자를 보이고 있으나 흑자규모가 너무 작아 실질적인 구매력이 되지 않는 것으로 판단됨

[표 4-20] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 희망주택 규모 구매력 분석결과(만기 15년)

(단위: 만원)

구 분	주택가격(A)	순자산(B)	주택담보 대출액(A-B)	월평균 원리금 상환액 (원금/이자)	월평균 순소득	구매력
소득1분위	36,075	11,539	24,536(68%)	167(136/30)	-2	×
소득2분위	40,816	16,764	24,052(59%)	163(134/30)	39	×
소득3분위	43,962	22,455	21,507(49%)	146(119/27)	93	×
소득4분위	45,427	28,416	17,011(37%)	116(95/21)	146	○
소득5분위	54,565	55,876	-	-	342	○

- 주: 1. 순자산은 총자산에서 총부채를 차감, 순소득은 총소득에서 생활비를 제외한 금액임
 2. 주택담보 대출액의 괄호는 주택가격에서 주택담보대출액이 차지하는 비율로 LTV의 개념임
 3. 월 평균 원리금 상환액은 만기15년 원금균등분할상환 가정

4.3.4 소득분위별 구매력 시뮬레이션

(1) 주택담보대출 만기기간

- 소득분위별 구매력 분석에서의 주택담보대출 만기기간을 15년으로 설정하여 분석한 결과 소득1~3분위는 구매력이 없으며, 소득4~5분위만이 구매력이 있는 것으로 나타남
- 따라서 본 분석에서는 월평균 원리금 상환액이 월평균 순소득 보다 작아지는 주택담보대출 만기기간에 대한 시뮬레이션을 실시함
- 시뮬레이션 결과, 소득1~2분위 가구는 현재의 소득수준하에서는 만기를 아무리 길게 잡아도 주택에 대한 구매력이 없으며, 소득3분위 가구의 경우에는 주택담보대출 만기가 27년, 소득4분위 가구는 12년이면 구매가 가능한 것으로 분석됨
 - 소득1분위는 월평균 순소득이 적자인 상황으로 자체 경제력으로는 구매력이 없음
 - 소득2분위 가구도 순소득 흑자규모가 너무 작아 주택담보대출 만기를 길게 잡으면 이자액이 늘어나 소득 증대 없이는 주택담보대출 만기를 길게 잡는 것만으로는 구매력을 높일 수 없는 것으로 분석되었음
 - 한편, 소득5분위 가구는 순자산이 희망주택가격을 상회하여 주택담보대출 없이도 구매가 가능함

[표 4-21] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 대출만기기간 (단위: 년, 만원)

구 분	소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위
구매가능 대출만기기간	x	x	27	12	-
주택가격(만원)	36,075	40,816	43,962	45,427	54,565

(2) 구매가능 주택가격

- 주택의 구매력을 높이는 요인으로는 소득향상, 주택가격 하락, 주택담보대출 만기확대, 대출이자 하락 등이 있으며, 본 분석에서는 소득분위별로 구매가능한 주택가격 수준에 대한 시뮬레이션을 실시함
- 먼저 시뮬레이션을 위해 소득과 대출이자는 현재와 동일하다고 가정하며, 주택담보대출 만기는 20년으로 가정함
- 시뮬레이션 결과, 소득1분위 가구는 현재 보유하고 있는 순자산 규모인 1억 1,000만원이 구매가능한 상한가격이며, 소득2분위는 2억 4,000만원이 상한 가격으로 분석됨
- 또한 소득3분위 가구는 3억 9,000만원, 소득4분위는 5억 5,000만원, 그리고 소득5분위 가구는 약 12억원이 구매가능한 주택가격의 상한으로 분석됨

[표 4-22] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 주택 상한가격

(단위: 만원)

구 분	소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위
구매가능 상한주택가격	11,000	24,000	39,000	55,000	119,000

주: 주택담보대출 만기를 20년으로 가정함

- ‘15.1월~9월까지 실거래된 가격을 기준으로 소득분위별 구매가능한 상한가격구간에 거래된 거래건수를 살펴보면 소득1분위 가구가 구매가능한 1억 1,000만원 이하 가격의 거래건수는 90개로 전체 거래량 대비 0.6%로 구매가능한 주택이 거의 없는 것으로 나타남
- 소득2분위가 구매 가능한 2억 4,000만원 이하 주택거래는 전체의 6.9%, 소득3분위가 구매 가능한 3억 9,000만원 이하 주택은 23.4%, 소득4분위의 5억 5,000만원 이하 거래비율은 48.2%, 그리고 소득5분위 가구가 구매 가능한 11억 9,000만원 이하 주택의 거래비율이 90%로 대부분 구입이 가능한 것으로 분석됨

[표 4-23] 서울 단독주택 선호가구 소득분위별 구매가능 가격별 실거래 비율('15.1.~9.)

구 분	1.1억 이하	2.4억 이하	3.9억 이하	5.5억 이하	11.9억 이하	11.9억 초과	전체
거래건수(건)	90 (90)	943 (1,033)	2,466 (3,499)	3,708 (7,207)	6,246 (13,453)	1,502 (14,955)	14,955
거래비율(%)	0.6 (0.6)	6.3 (6.9)	16.5 (23.4)	24.8 (48.2)	41.8 (90.0)	10.0 (100.0)	100.0

주: 괄호는 누적 거래건수 및 비율임

- 단독주택 개발 및 공급 시, 실질적인 자가 수요계층은 소득3분위 이상 계층이 될 것으로 보임
 - 소득3분위 가구의 경우 가구규모 및 경제적 특성에 맞춰 주택가격을 저렴하게 공급할 필요가 있으며, 소득4분위 이상 가구는 주거편의를 고려한 평면 및 건축계획을 통해 적정수준의 주택가격으로 공급이 가능할 것으로 보임

4.4 소결

- 본 장에서는 서울 단독주택 실거래가격을 통해 단독주택 가격의 추이와 현황을 살펴보고, 2014년도 주거실태조사를 바탕으로 서울의 단독주택 선호가구의 경제적 특징을 살펴보았음
- 또한 단독주택 실거래가격과 주거실태조사의 단독주택 선호가구의 경제적 특징을 통해 단독주택 구매력을 파악해 봄
- 실거래량 분석결과, 단독주택 거래량은 '12년 이후 증가하고 있으며, 특히 부동산시장 활황에 힘입어 '15년 9월 현재 전년도 보다 3,548호 많은 12.9% 증가하였음
- 또한 '15년 1월~9월까지의 단독주택 평균 실매매가격은 6억 8,734만원으로 실거래가격이 처음 조사되어 공표된 '06년 평균 주택가격 3억 7,722만원 대비 82.2% 상승하였음
 - 권역으로는 동남1권이 19억 3,080만원으로 가장 높았으며, 동북2권이 4억 8,526만원으로 가장 낮았음
 - 자치구별 평균 실매매 주택가격은 강남구가 21억 4,667만원으로 가장 높았으며, 강북구가 4억 5,332만원으로 가장 낮은 것으로 분석되었음
- 한편 서울의 단독주택 선호가구의 평균 가구원수는 2.74명이며, 가구원수별 비율은 2인가구가 30.4%로 가장 많았으며, 4인가구 23.4%, 3인가구 21.3%, 그리고 1인가구 17.6%의 순으로 조사됨
- 단독주택 선호가구의 월평균 소득은 302.8만원이며, 계층별 소득격차가 커 소득5분위 가구의 월평균 소득은 소득1분위 가구의 월평균 소득보다 약 9.9배 높은 것으로 분석됨
 - 소득분위별 월평균 소득은 소득1분위 67.6만원, 소득2분위 168.6만원, 소득3분위 274.5만원, 소득4분위 375.3만원, 소득5분위 가구가 667.3만원으로 조사됨
- 서울 거주가구 중 단독주택 선호가구의 평균 자산은 3억 4,794만원이며, 이중 부동산자산은 2억 6,936만원이며, 부동산자산 중 주택자산은

2억 5,240만원이며, 금융자산 7,225만원, 기타자산 595만원으로 나타남

- 한편, 전체가구의 34.2%가 평균 8,364만원의 부채를 보유하고 있으며, 부채 중 금융기관 대출금이 5,614만원으로 가장 많았으며, 비금융기관 대출금이 412만원, 세입자의 임대보증금 2,327만원으로 조사됨
- 월평균 생활비 지출액은 185만원이며, 주거관리비로 지출하는 금액은 월 23.4만원임
- 이상의 현황을 바탕으로 소득분위별 서울 단독주택 선호가구의 주택구매력을 분석함
 - 먼저 주택가격은 '15년 m²당 평균가격(431만원)에 소득분위별 희망 주택규모를 곱하여 산정하였음
 - 주택구입을 위한 자금은 가구의 총자산에서 총부채를 제외한 순자산을 구입에 모두 투입하는 것으로 가정하며, 주택구입 시 부족한 자금은 은행에서 분할상환방식으로 주택담보대출을 받는 것으로 가정하였음
 - 대출 금리는 은행의 평균 금리 2.95%, 만기는 15년을 적용하였음
- 소득분위별 구매력 분석 결과, 소득1~2분위 가구는 매월 상환해야 하는 원리금이 순소득보다 많아 실질적으로 주택에 대한 구매력이 없으며, 소득3분위 가구는 대출기간을 길게 잡는 등 제한적인 상황에서 구매력이 존재하며, 4 소득4~5분위 가구는 구매가 가능한 것으로 분석됨
 - 소득1분위 가구의 경우 순소득이 적자를 보이고 있어 실질적으로 주택에 대한 구매력이 없으며, 소득2분위 가구의 경우 순소득이 흑자를 보이고 있으나 흑자규모가 너무 작아 실질적인 구매력이 안되는 것으로 판단됨
- 따라서 단독주택 개발 및 공급 시, 실질적인 수요계층은 소득3분위 이상 계층이 될 것으로 보임
 - 소득3분위 가구의 경우 가구규모 및 경제적 특성에 맞춰 주택가격을 저렴하게 공급할 필요가 있으며, 소득4분위 이상 가구는 주거편의를 고려한 평면 및 건축계획을 통해 적정수준의 주택가격으로 공급이 가능할 것으로 보임

제5장 향후 서울 단독주택 정책 방향

5.1 수요 맞춤형 단독주택 공급 정책 방향

5.2 단독주택 관리 정책 방향

5.3 단독주택 제도 개선 방향

제5장 향후 서울 단독주택 정책 방향

5.1 수요 맞춤형 단독주택 공급 정책 방향

- 향후 주택의 수요는 소득, 연령 등 수요계층에 대한 일부의 특성만을 반영한 유형의 공급이 아닌 좀 더 세분화되고 다양한 수요특성을 반영하여 공급할 필요가 있음
- 먼저 앞에서 살펴본 수요 및 구매력에 따라 소득 및 자산규모, 구매력 등을 통해 단독주택을 구입할 수 있는 자가 수요와 단독주택에 대한 수요는 존재하나 구입할 능력이 되지 않는 임차수요로 구분할 수 있음
 - 경제적 특성에 따른 수요특성을 통해 소득계층별로 저소득계층은 임차수요, 중소득계층은 자가 및 임차수요가 공존하며, 고소득층은 자가 수요 중심으로 볼 수 있음
 - 중소득계층 중 소득3분위의 경우 가구규모 및 경제적 특성에 맞춰 주택가격을 저렴하게 공급할 필요가 있으며, 소득4분위 이상의 고소득계층은 주거면적의 및 주거면적을 고려한 평면 및 건축계획을 통해 적정수준의 주택가격으로 공급이 가능할 것으로 보임
 - 반면, 소득2분위 이하 저소득계층은 노령가구 및 소규모 가구에 대한 설계 등을 고려하고 저렴한 임대형 단독에 대한 공급 및 사업방식에 대한 고민이 필요 할 것으로 보임
- 또한 가구 및 주거특성에 따라서는 크게 거주형과 수익형으로 구분할 수 있음
 - 거주형에는 주택을 거주에 맞춰 수요하는 유형으로 다가구단독과 같은 공동거주형, 일반단독의 독립거주형으로 세분할 수 있으며, 수익형은 주택의 구입을 통해 임대수익을 통해 수익을 창출하고자 하는 수요로 주택임대를 통한 주거수익형과 점포형주택의 상업부문 임대를 통한 상가수익형으로 유형화할 수 있음

- 거주형에서 공동거주형은 다가구단독 등 2세대 이상이 공동으로 거주할 수 있는 주택을 의미하며, 독립거주형은 주택1호에 1세대가 거주하는 주택으로 일반적인 단독주택을 의미함
- 수익형 중 주거수익형은 수익창출의 원천이 주택임대이며, 상가수익형은 상가를 임대하여 수익을 얻는 형태를 의미함

[표 5-1] 단독주택 특성별 수요 유형

구분		가구 및 주거특성			
		거주형		수익형	
		공동형	독립형	주거수익형	상가수익형
경제적 특성	임차	공동형 임차 (중저소득층)	독립형 임차 (중소득층)	-	-
	자가	공동형 자가 (중소득층)	독립형 자가 (중고소득층)	주거수익형 자가 (고소득층)	상가수익형 자가 (고소득층)



- 단독주택 수요유형에 따라 주택유형 및 수요가구를 좀 더 세분화하여 살펴보면, 저소득층은 공동거주형의 소규모 주택에 대한 임차수요계층으로 다가구단독, 원룸형 등의 주택에 대한 수요를 보이고 있음
 - 중소득층은 공동 및 독립거주형과 주거수익형이 공존하고 있으며, 중소규모의 주택에 대한 수요로 단독주택에 대한 수요범위가 상당히 다양하고 넓음
 - 고소득층은 독립주거형과 수익형 단독에 대한 수요가 높으며, 일반단독을 포함해 영업겸용단독의 비율이 타 계층 대비 4~5배 높아 점포주택 등 상업적 수익형 단독의 수요가 존재함
- 또한 향후 동일계층 내에서도 가구 및 경제적 특성, 그리고 문화특성에 따라 주택의 수요가 세분화되고 다양화됨에 따라 수요특성에 부합하는 다양한 유형의 주택공급이 필요함
 - 예를 들면 65세 이상의 노인가구의 경우 경제적 여건에 따라서 거주형 및 수익형 수요, 그리고 임차수요와 자가수요로 구분되며, 또한 가구구성에 따라서도 공동형과 주거형으로 구분될 수 있어 동일한 계층 내에서도 세분화되는 주택 수요에 맞춘 주택공급 정책이 필요함

[표 5-2] 단독주택 수요 유형에 따른 주택유형 및 수요대상 특정 가구

구 분		수요대상 경제계층	주택규모	주택유형	수요 대상 특정 가구
거주형 단독	공동거주형	중.저소득층	소규모	다가구단독, 원룸형, 세어하우스 등	<ul style="list-style-type: none"> 1~2인 가구 청년층/노년층 신혼부부, 사회초년생, 노령가구 등
	독립거주형	중.고소득층	중대규모	일반단독, 듀플렉스 등	<ul style="list-style-type: none"> 3인 이상 가구 중장노년층 자녀양육·부모보양 가구
수익형 단독	주거수익형	중.고소득층	중소규모	다가구단독, 원룸형 등	<ul style="list-style-type: none"> 2~4인 가구 장노년층 은퇴(예정)가구 등
	상가수익형	고소득층	중대규모	점포형단독	<ul style="list-style-type: none"> 3인 이상 가구 장노년층 은퇴(예정)가구, 점포운영 가구 등

주: 주택규모는 단독주택 전체 연면적이 아닌 개별 세대별 사용면적 기준임

[표 5-3] 단독주택 수요유형에 따른 주택 예시

수요유형	주택 특징	주택예시
공동거주형	<ul style="list-style-type: none"> 2가구 이상이 공동 또는 독립적으로 생활할 수 있으나, 각 구획을 분리하여 매매(분양)하기는 어려운 주택임 주거수익형으로 주택을 구입하여 임대수익을 올릴 수 있음 	
독립거주형	<ul style="list-style-type: none"> 임차한 가구 없이 한 가구가 독립적으로 생활할 수 있는 단독주택 수요 유형임 오로지 거주 목적을 둔 주택으로 일반 단독주택에 해당함 	
주거수익형	<ul style="list-style-type: none"> 2가구 이상이 공동으로 생활하며, 건물의 일부 공간을 주거공간으로 임대하여 수익을 냄 	
상가수익형	<ul style="list-style-type: none"> 주거용 부분과 상가 등 영업용 부분이 함께 있는 건물 중 거주 목적 이외에 상업적 용도로서, 건물 일부를 사용하여 수익을 낼 수 있음 	

- 단독주택 공급은 민간 중심으로 이루어지고 있어 민간의 협력이 매우 중요함
 - 단독주택은 민간의 수익극대화 측면에서 공급량, 유형, 시기 등이 결정되며, 공공은 건축 및 금융규제 등을 통해 제한적으로 이를 통제해 왔음
- 그러나 최근 정비사업의 부진과 도심의 저층주거지 정비의 필요성이 높아지고 있어 지역 주거환경 및 여건, 시장상황 및 수요 등에 대한 정보제공을 통해 시장안정화와 개인의 수익극대화의 연결이 필요함
 - 이러한 민간과 공공의 연결고리 역할을 단독주택 관리정책부분에서 언급한 단독주택의 생애주기에 맞춰 종합적으로 지원하는 단독주택 공공관리기관에서 단초를 찾을 수 있을 것이라 생각함

5.2 단독주택 관리 정책 방향

5.2.1 서울 단독주택 관리정책 방향: 주택생애주기 종합 지원

- 지금까지 단독주택은 설계, 인허가, 건축, 유지 및 관리, 자금조달 등 모든 부문에서 소규모로 개인(가구)이 사업을 추진하는 형태로 진행되어 왔음
 - 이러한 과정에서 단독주택에 대한 정책도 각 과정에 따른 파편화된 개별 또는 제한적 형태의 지원중심으로 이루어져 왔음
 - 예를 들면, 단독주택의 개보수 지원의 경우 단독주택 소유가구에 대해 일정 금액 이하를 지원하고 있으며, 담장을 허물어 주차장을 만드는 등의 소규모 마을만들기의 경우에도 개별가구 중심으로 정책이 시행되고 있음⁴²⁾
- 그러나 단독주택의 생애주기측면에서 주택설계, 건축, 유지관리 및 개보수, 금융 등 주택을 건축하고 멸실할 때까지 30~40년 동안 다양한 업무와 단계, 그리고 시간, 노력 및 자금이 필요함
 - 개인이 이러한 과정을 혼자 관리하고 각각의 지원사업을 찾아 본인의 주택에 적용하기에는 매우 어려운 것이 현실적 여건임
- 더불어 최근에는 도심 단독주거지 재생에서도 여러 필지를 포괄하는 블록형 단독주택개발에 대한 관심이 높아지고 있으며, 도심단독주거지의 블록형 개발의 경우 참여자의 의견을 조율하고 개발계획을 수립하며 권리관계와 손익의 배분 등이 매우 중요하며 이의 수행은 전문가의 도움이 중요함
- 향후 단독주택의 정책은 그동안 각 사업단위에서 개별화되고 제한적인 정책을 종합적인 패키징 지원으로 전환할 필요가 있음
 - 아파트의 경우 계획에서부터 건설, 준공 및 입주, 거주시의 유지관리 등의 전

42) 최근 LH의 '집주인 리모델링 임대시범사업'의 LH의 설계시공 가이드라인 반영과 서울시의 부서별로 흩어져 있는 집수리지원제도의 통합지원인 '서울가꿈제도' 등이 단독주택의 통합관리라는 측면에서 일부 진일보한 측면이 있으나 아직은 개념적 도입에 그치고 있음

과정에 다양한 전문기관 및 집단이 참여하여 체계화되고 전문화된 업무를 담당하고 있어 신뢰성 및 예측성이 비교적 높음

- 또한 이러한 과정에서 금융기관이 참여하여 포괄적으로 자금을 조달하는 등 금융시스템의 도움을 받고 있음
- 단독주택의 경우 지금까지 이러한 모든 과정을 개인이 담당함으로써 노력과 비용이 아파트에 비해 월등히 높아 접근성을 제약하는 진입장벽으로 작용하고 있음
- 따라서 단독주택의 경우에도 아파트와 같이 체계화되고 전문화된 시스템의 도입을 통해 소비자들의 신뢰성 및 접근성을 높일 필요가 있음



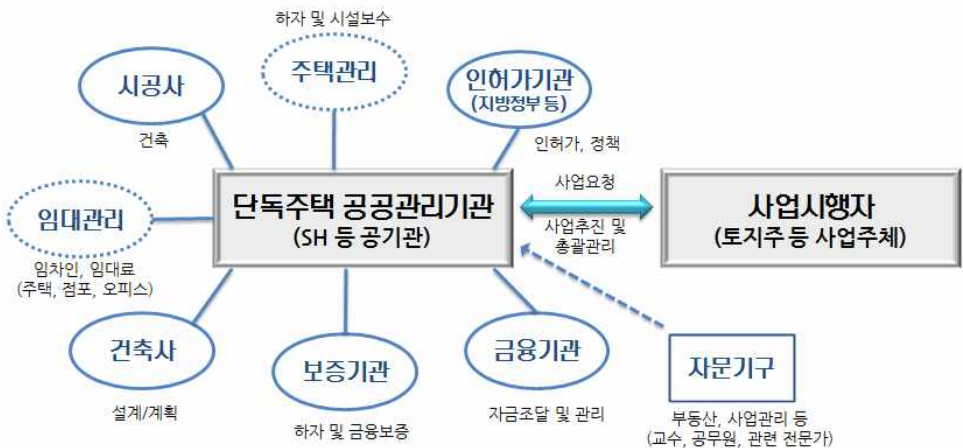
[그림 5-1] 단독주택 정책 방향

5.2.2 주택생애주기 종합지원을 위한 수행 방안

(1) 단독주택 종합관리정책 수행 모델

- 주택생애주기 종합지원을 위해서는 사업을 종합적으로 수행하고 관리할 수 있는 종합코디네이터인 단독주택 공공관리기관이 필요함
- 토지주 등 사업시행주체가 공공관리기관과의 협약 및 계약을 통해 단독주택의 건축과 관리, 금융 등에 대한 종합적인 지원을 받음

- 단독주택 공공관리기관은 총괄관리의 주체가 되어 사업에 필요한 다양한 기관과 연계하거나, 각 사업주체가 참여하는 별도의 기구를 설치하여 운영할 수 있음
 - SH, LH 등 건설 및 공공개발의 노하우를 가지고 있는 주택전문 공공기관이 총괄관리 기능을 수행하거나 별도의 사업본부 및 기관을 설립하여 진행할 수 있으며, 각 연관주체들이 모두 참여하는 거버넌스 기구를 구성하여 추진할 수 있음
 - 거버넌스 기구에는 시공사, 금융기관, 설계 등의 건축사 등을 비롯하여 주택관리를 전문으로 하는 사회적기업의 참여도 가능함
 - 정부의 주택 및 단독주택 정책과의 연계성과 인허가 등의 효율성을 위해 관련 지자체의 참여여부도 고려될 수 있음
- SH공사 등 건설 및 공공개발 노하우를 가지고 있는 기관을 통한 계획, 설계, 건축, 유지관리, 금융지원 등의 단독주택 지원을 위한 패키지 지원시스템 구축 및 제공



[그림 5-2] 단독주택 종합관리정책 모델

(2) 단독주택 종합관리정책 수행 방안

- 개별 토지주 등 사업주체의 사업추진 옵션 선택

- 전 과정을 일괄하여 관리위탁하거나, 특정 단계만 선택 관리 요청
- 예를 들면, 시장분석 및 여건 등 사업컨설팅, 주택관리, 설계 및 시공 등 일정 관리만 선택할 수 있도록 관리옵션 부여
- 사업주체가 원하는 시점을 선택하여 요청 가능
 - 설계까지 사업주체가 추진하고 시공업체 선정시점에 총괄관리 요청하거나, 건물 완공 후 임대관리 및 주택관리 시점에 요청 등 다양한 시점에서의 관리업무 위탁 가능
- 사업의 규모도 선택할 수 있도록 설정
 - 단독주택 및 토지 소유주의 개별 필지에 대한 건축에서부터 블록형 단독주택 재생사업까지 다양한 형태의 사업규모까지 통용 가능하도록 구성
- 사업규모, 사업단계, 관리추진의 범위까지 사업시행주체가 선택 가능할 수 있는 탄력적 총괄관리시스템으로 설계할 필요가 있음



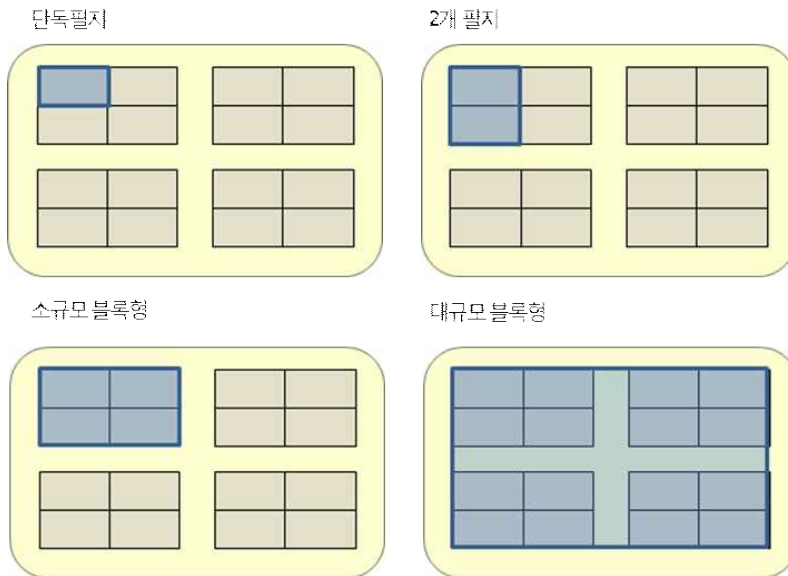
[그림 5-3] 단독주택 종합관리 수행 프로세스

(3) 주택생애주기 종합지원 정책의 특징

- 정부의 단독주택 정책과의 연계성 강화
 - 단독주택 공공관리기관의 지정 및 설립 또는 관련기관 및 전문가로 구성된 공공과 민간의 파트너십 구성에 정부 정책담당자의 참여로 단독주택에 대한 종합적이고 통합적인 관리 외에도 정부나 지방정부의 단독주택 정책과 밀접히 연계할 수 있음

- 지역의 여건 및 시장에 대한 의견, 정부의 중점 주택정책 방향 및 지역 주택 현안 등에 대한 소통을 통해 개발 및 관리의 방향을 설정하고 구현할 수 있을 것임
- 공공-민간 협력을 통한 종합적 관리로 효율성·투명성 증대
 - 공공과 민간의 협력을 통한 파트너십 구축은 규모의 경제와 민간의 효율성 활용을 통해 소비자(단독주택 사업주체)의 비용과 시간을 절약할 수 있음
 - 또한 소비자(사업주체)의 가장 큰 제약조건인 건축시공, 비용, 관리의 불신 및 불확실성을 줄이고 사업의 투명성을 높여 단독주택 활성화에 기여할 수 있을 것임
 - 공공측면에서도 지속적이고 체계화된 관리를 통해 다양한 관련정보의 축적으로 정부정책 수립 시 축적된 자료의 활용이 가능함
 - 이런 다양한 정보의 활용을 통해 수립된 정책은 정책의 효율성을 높이고 정교한 정책을 쉽고 빠르게 수립하도록 도움을 줄 수 있을 것으로 생각됨
- 단독주택 소비자의 신뢰 향상
 - 단독주택에 진입하고자 하는 소비자의 가장 큰 고민은 공사에 참여하는 설계, 시공, 유지관리 기관 선정의 어려움과 불신이며, 이는 다양한 민원 및 사회적 분쟁을 초래하게 됨
 - 여러 다양한 사회적 분쟁은 시장참여자간의 불신을 높이며 더 많은 사회적 비용을 발생시키며 시장의 안정성을 해치게 됨
 - 공공이 참여하는 단독주택에 대한 표준화되고 시스템화 된 종합관리지원은 사업 및 상품의 불확실성을 줄여주어 단독주택 소비자의 신뢰를 향상시키는 역할을 할 수 있을 것임
- 단독주택에 대한 소비자 부담 경감 및 접근성 증대
 - 단독주택 종합지원을 통한 효율성 및 투명성 제고, 소비자의 신뢰회복, 그리고 체계화된 금융시스템의 결합은 소비자의 시간과 비용에 대한 부담을 낮춰줌

- 국토교통부의 '14년 주거실태조사에 따르면 서울에 거주하고 있는 가구의 36.1%(전국 42.4%)가 향후 단독주택에 살고 싶어 하는 등 소비자의 부담 감은 더 많은 소비자들이 단독주택에 살 수 있도록 접근성을 높여줄 것임
- 주택생애주기적 지원을 통해 탄력적 정책 운용
 - 개발구상, 검토, 설계, 시공, 유지관리 등 주택의 생애주기측면에서 지원시점을 주택 및 토지 소유주가 직접 지원시점을 선택할 수 있음
 - 또한 하나의 건물(토지)에서 여러 건물(토지)에 이르기까지 지원범위와 설계, 금융, 유지관리 등의 지원내용까지 모든 사항을 소비자들이 선택할 수 있는 탄력적인 적용이 가능함
 - SH공사 등의 공공기관이 참여함으로써 이 기관이 수행하고 있는 매입임대사업과 연계가 가능함
 - 다양한 도심주거지 재상사업, 블록형 단독주거지 개발사업 등 공공이 추진하는 사업과 연계하여 추진함으로써 정책과 사업의 활성화를 도모할 수 있음



[그림 5-4] 단독주택 종합관리의 규모에 따른 탄력성 예시

5.3 단독주택 제도 개선 방향

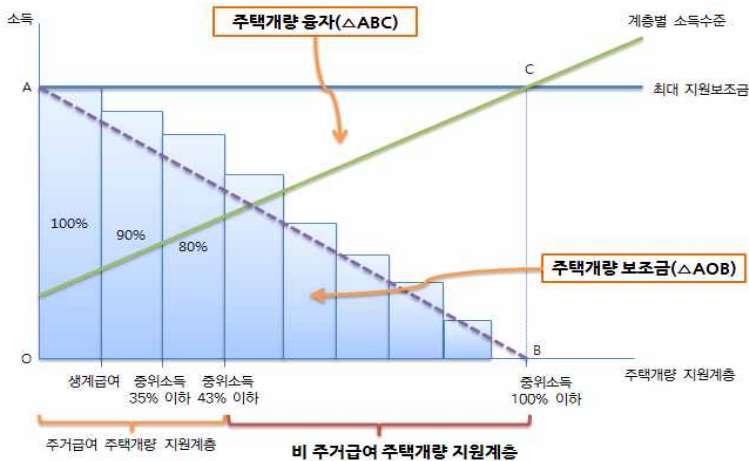
(1) 단독주택 개보수 지원 정책

- 주택개보수와 관련된 지원은 중앙정부의 주택도시기금의 주거환경개선을 위한 용자지원, 주거급여 중 자가가구의 주택개량 지원이 대표적이며, 서울시의 경우 주거환경관리사업을 통한 주택개량 용자지원과 '16년 예산 5억원 한도의 '서울家꿈주택'제도의 시범사업 등이 있음
 - 이들 정책 중 주거급여 주택개량지원은 중위소득 43%이하에 대한 주택개량 보조⁴³⁾이며, 서울시의 '서울家꿈제도'는 지원대상에 대한 소득제한 없이 20년 이상 된 단독주택에 대해 공사비의 50%(1,000만원 한도)를 무상지원 형태임
 - 한편 주택도시기금은 주택개량 시 단독 3,000만원(1년(3년)거치 19년(17년)), 다가구주택 호당 9,000만원(가구당 1,125)을 용자⁴⁴⁾해 주고 있으며, 서울시의 경우 단독 4,500만원, 다가구 및 다세대 2,000만원을 연 1.5%로 3년거치 10년 균등상환으로 지원하는 프로그램 운용하고 있음
- 현재 서울시 단독주택 거주가구의 평균 연령은 '14년 기준 57.3세로 매년 증가하고 있으며, 은퇴한 60세 이상의 노인가구 비율이 매우 높은 편으로 향후 용자시행 시 자금상환의 어려움과 생활자금 감소의 문제가 발생할 여지가 높음
- 따라서 소득에 따라 경보수를 중심으로 최대 보조금지원 금액(예, 1,000만원)을 설정하여 지원대상을 확대하고 주거급여의 자가주택 개량지원과의 연계를 통해 여러 형태로 개별지원하고 있는 개량자금 지원을 통합할 필요가 있음
 - 현재 주거급여에 따른 주택개량지원 정책을 제외하고 지원대상에 대한 소득기준이 없으며, 지원금액도 중대보수까지 포함하고 있어 지원대상 규모가 매우 제한적임

43) 주거급여 중 주택노후도를 평가하여 도배, 장판 등의 경보수(마감) 350만원(3년주기), 오.급수, 난방 등의 중보수 650만원(5년), 그리고 지붕, 기둥 등의 대보수 950만원(7년주기)을 수급자의 소득 인정액에 따라 100~80%까지 차등 지원하는 자가가구 주택개량프로그램이 있음

44) 단독의 경우 연이율 2.7%(65세 이상 2.0%) 1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환이며, 다가구는 연이율 2.7%로 1년이내 상환해야 함('16년 주택도시기금운용계획)

- 주택개보수 수요 특성 분석결과 도배·바닥 교체 및 보수와 부엌·화장실 등의 보수 등 마감과 설비의 중·대보수 중심의 개보수 수요가 많아 보수의 성격에 따라 최대 1,000만원 이내로 차등하여 지원함
 - 또한 용자중심의 자금지원은 향후 상환문제가 대두될 수 있어 소득에 따라 보조금 지원의 확대를 검토할 필요가 있으며, 최대 보조금 지원금액은 매년 물가상승률에 따라 상승토록 반영함
- 주택개량 금융지원은 중위소득 100%이하 계층까지 확대하되, 소득이 증가할수록 용자를 확대하는 방식으로 소득수준에 따라 보조금과 용자를 혼합하여 지원하도록 함
- 주택개량 지원확대 계층에 대한 지원은 지방정부의 여건과 주택상황에 따라 세부사항은 지방정부에서 정하여 실시하되 지원예산은 중앙정부와 지방정부간 일대일 매칭을 통해 마련함
 - 중위소득 43% 이하는 주거급여의 주택개량 지원계층으로서 중앙정부에서 주관하여 실시하고, 계층 확대에 따른 지원은 대상계층 및 지원금액 및 내용 등 지방정부의 주택 및 예산환경에 따라 자체적으로 수립하여 지원하는 것이 바람직함



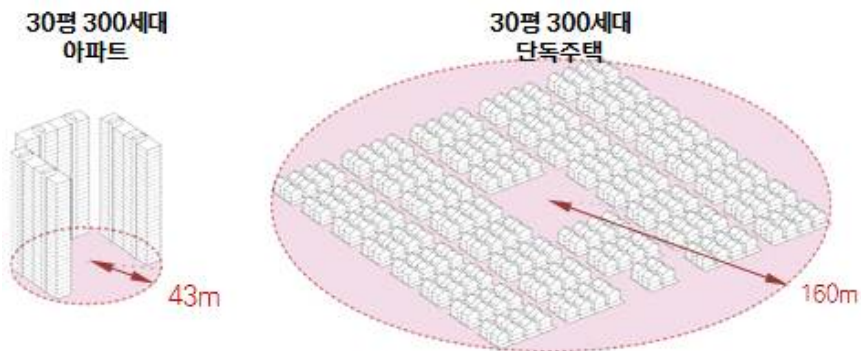
[그림 5-5] 주택개량 통합금융지원 개념도

- 개량자금 상환과 생활자금 부족문제의 해결을 위해 주택금융공사의 주택연금과 연계하는 상품의 개발 필요성이 있음

- 주택연금 가입을 통한 개량 및 신축자금 지원 시, 원금상환은 사망 시까지 유예하며, 생존 시 지급이자액을 제외한 연금을 지급하여 원리금상환과 생활 안정자금을 동시에 확보하는 방안이 될 것으로 생각됨⁴⁵⁾

(2) 기반시설, 근린시설 등 주거환경 개선 지원 현실화

- 어린이집, 경로당, 어린이 놀이터 등 주민공동이용시설⁴⁶⁾의 이용시 동일 세대를 기준으로 할 때 단독주택의 분포가 아파트보다 넓어져 거리적인 한계가 존재하게 되어 이용에 불편을 초래하고 시설이 불충분해지는 문제가 발생함
- 예를 들면 30세대(30평 기준)를 공급할 때 아파트의 경우 반경 약 43m가 필요하나, 단독주택의 경우 약 160m 정도의 반경이 필요하게 됨
- 따라서 단독주택 건설에 대한 공동이용시설 배치기준을 주변 주거환경 여건과 공급되는 주택의 수준(타겟소비층)을 고려하여 탄력성을 부여하거나, 해당 단독주택 거주자 외에 주변 거주자들의 이용이 가능하면 주거환경의 개선측면에서 공공이 지원할 수 있는 방안을 고려할 수 필요가 있음



[그림 5-6] 아파트와 단독주택 공급에 따른 사업반경 예시

자료: SH공사 내부자료

45) 주택연금 가입자 사망 시, 주택매각을 통해 지원한 개량자금과 지급한 연금을 회수하는 형태

46) '주택건설기준 등에 관한 규정(제2조)'에 의한 주민공동시설이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 도서실(작은도서관 포함), 비영리 주민교육시설, 공용 취사장 및 세탁실 등을 말함

(3) 주택금융 강화 및 가격평가 개선

- 단독주택은 금융권 자금조달과 자산가치 측면에서 아파트보다 열등한 위치에 놓여 있는 것이 현실이며, 주택유지관리 등에 대한 금융지원에 제한적으로 지원되고 있는 상황임
 - 주택건축 시 아파트 분양자는 시공사 지급보증 등을 통해 저리의 자금을 대규모로 손쉽게 조달할 수 있는 반면, 단독주택은 토지 담보 또는 개인조달을 통해 자금을 조달해야 하는 상황임
 - 또한 주택구입 시 일부 고가의 단독주택을 제외하고 아파트보다 자산가치가 낮게 책정됨
 - ‘16년 도시주택기금 지출계획에서 주택계정 지출예산 62조 2,550억원 중 단독·다세대, 다가구, 아파트 연립 및 대학가 노후하숙집 등에 대한 주거환경개선을 위한 용자에 250억원이 배정되는 등 지원이 매우 열악한 상황임
- 따라서 단독주택에 대한 저소득층 임차수요에는 주거비 지원 등의 금융지원에 초점을 맞추고, 구입을 위한 자가수요에는 자산 및 부채규모를 감안하여 금융지원을 확대할 필요가 있음
- 또한 단독주택의 자산가치를 평가할 때 시세를 보다 정확히 반영할 수 있도록 토지공시지가에 건물신축단가를 더하는 등의 다양한 전문적인 복성식 평가방법⁴⁷⁾을 개발하고 도입해야 할 것임

(4) 단독주택 소비자 보호제도 확충

- 현재 건설산업기본법의 하자보수 규정은 건설업자가 시공한 경우에 한해 적용 받고 있어 하자보수에 대한 분쟁의 발생이 빈번해 건설업자가 건축한 소규모 건축물이라도 하자보증가입을 의무화 할 필요가 있음

47) 원가법 또는 원가방식이라고도 하며, 가격시점에서 대상물건을 재생산 또는 재취득하는 데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재가격을 산정하는 방법(출처:다음백과사전)

- 단독주택 건축은 대부분 소규모 공사로 이루어지고 있으며, 건축주 개인 또는 주택건설업 등록이 안된 소규모 건축업자가 건축하는 경우가 많아 하자발생 시 분쟁으로 이어지는 경우가 많음⁴⁸⁾
- 특히 임대와 분양을 목적으로 하는 단독주택 건축 시에는 분쟁의 소지가 더욱 높으며, 자가거주를 목적으로 건축한 주택이라도 매매 시에 분쟁 발생 소지가 있음
- 또한 하자과 관련된 분쟁의 발생을 조정할 수 있도록 국토교통부의 하자심사분쟁조정위원회에 단독주택에 대한 조정도 포함할 필요가 있음
 - 주택법 제46조의2에 의해 설치되고 운영되고 있는 하자심사분쟁조정위원회는 공동주택의 하자심사 및 분쟁조정을 신속하고 공정하게 해결하고, 사업주체가 소송 등 분쟁으로 입는 경영손실을 최소화하기 위해 설치됨
- 일반적으로 주택은 정보의 비대칭이 심하며 정보의 획득도 제한적이고 비용도 많이 소요되므로 단독주택에 대한 성능, 유지관리 등에 대한 정보를 체계적으로 관리하고 소비자에게 제공하는 시스템 구축이 필요함
 - 아파트의 경우 주택성능등급 표시제도를 통해 주택성능 및 에너지성능등급, 관리비 등의 정보를 제공함으로써 소비자의 정보취득과 판단에 도움을 주고 있으며, 시공사의 브랜드를 통해 주택 및 거주환경을 파악하고 있음
 - 그러나 단독주택의 경우 소규모 영세업체가 건설하고, 유지관리도 대부분 개인이 하고 있어 정보의 비대칭이 더욱 심각한 상황이며, 이러한 정보의 비대칭은 단독주택 소비자의 편익과 후생을 악화시키며 분쟁의 소지가 높음
 - 따라서 단독주택에 대한 체계적인 정보지원체계를 구축할 필요가 있으며, 일 정부분은 앞에서 언급한 단독주택의 주택생애주기 종합지원체제로 해결할 수 있을 것으로 생각됨

48) 건설산업기본법과 주택법 등에 따르면 연면적 661㎡ 초과 주거용 건축물을 짓거나, 단독주택 20호 이상, 공동주택 20세대 이상(도시형생활주택의 경우 30세대), 그리고 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 하려는 자는 국토교통부 장관에게 등록하여야 함

참고문헌

참 고 문 헌

- 국토교통부 보도자료(2015.4.15.), 「2014년도 주거실태조사 결과」
- 국토연구원, 주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구, 2009
- 남 진, 서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석, 「도시행정학보」 제28집 제2호: 199-222, 도시행정학회, 2015
- 문호곤, 자가 가구 주거비보조 방안 및 주택개보수 정책관련 선진국 사례조사, 토지주택연구원 내부자료, 2013
- 박신영, 저소득층 주택상태 조사 및 주택개보수사업 추진방안 연구보고서, 토지주택연구원, 2011
- 서수정, 주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성 정책 연구, 건축도시공간연구소, 2014
- 서울특별시, 「2020 서울주택종합계획보고서」, 2011
- 심경미, 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안, 건축도시공간연구소, 2012
- 양승철, 분위회귀분석을 적용한 단독주택의 가격형성요인에 관한 연구, 「대한지리학회지」 제49권 제5호: 690-704, 대한지리학회, 2014
- 전성애, 인구구조 및 가구특성 변화를 고려한 주택수요의 예측, 「대한국토·도시계획학회지」 제47권 제3호: 191-209, 대한국토·도시계획학회, 2012
- 주택산업연구원, 「2020년 주택수요 전망」, 2012
- 주택산업연구원, 「2015년 주택시장 전망」, 2014

진미윤, 중장기(2013~2030) 주택수요 전망 연구세대특성별 주택수요 변화를 중심으로, 토지주택연구원, 2013

최막중, 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석, 「대한국토·도시계획학회」 제36권 제6호: 69-82, 대한국토·도시계획학회, 2001

최상희, 주거수요변화에 대응한 단독주택 용지 계획방향 연구, 토지주택연구원, 2012

최유미, 서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구, 「대한국토·도시계획학회」 제43권 제3호: 195-211, 2008, 대한국토·도시계획학회, 2008

한국토지주택공사, 「주택수요 평가지표의 개발과 적용 연구」, 2010

한국토지주택공사, 「중장기(2013~2030) 주택수요 전망 연구-세대특성별 주택수요 변화를 중심으로-」, 2013

황종규, 2인 가구 유형별 주택수요 특성에 관한 연구, 「부동산학연구」 제20집 제4호:5-26, 한국부동산분석학회, 2014

국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토교통부

주택법, 국토교통부

택지개발촉진법, 국토교통부

택지개발업무처리지침, 국토교통부

택기개발업무편람, 국토교통부

국가통계포털(<http://kosis.kr/>)

국토교통부(<http://www.molit.go.kr/>)

국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>)

전국은행연합회(<https://www.kfb.or.kr/>)

주거급여 홈페이지(www.myhome.go.kr/)

SH연구 2015-10

서울 단독주택 수요특성 및 정책방향 연구

인 쇄 | 2015년 12월 31일

발 행 | 2015년 12월 31일

발행인 | 도시연구원장 장영희

발행처 | 서울특별시 SH공사 도시연구소

주 소 | 서울특별시 강남구 개포로 621

전 화 | 1600-3456

팩 스 | 02-3410-8529

<http://shuri.i-sh.co.kr/>

© 2015. SH도시연구소

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
SH공사의 정책과는 다를 수도 있습니다.
