
서울시 집값의 하향 안정화를 위한 방향성에 대한 여론조사 결과보고서

2021년 12월



서울특별시의회
Seoul Metropolitan Council

씨에스넷

제 출 문

서울특별시의회 귀중

귀 의회와 계약 체결한 「서울시 집값의 하향 안정화를 위한 방향성에 대한 여론조사」을 과업지시서에 따라 성실히 수행하여 그 결과를 본 보고서로 제출합니다.

2021년 12월

씨에스넷

목 차

제1장 조사 개요

1. 조사 개요	03
1.1 조사 목적	03
1.2 조사 설계	03
2. 조사 내용	04
2.1 조사 내용	04
3. 응답자 현황	05
3.1 일반인 응답자 현황	05
3.2 전문가 응답자 현황	06

제2장 종합 결과

1. 서울시 집값 관련 인식	09
1.1 현재 서울시 집값에 대한 인식	09
1.2 향후 1년 이내 서울시 집값 전망	09
1.3 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율	10
1.4 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율	10
1.5 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성	11
1.6 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향	11
2. 고밀도 개발에 대한 인식	12
2.1 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부	12
2.2 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부	12

제3장 일반인 조사결과

1. 서울시 집값 관련 인식	15
1.1 현재 서울시 집값에 대한 인식	15
1.2 향후 1년 이내 서울시 집값 전망	18
1.3 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율	21
1.4 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율	24
1.5 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성	27

1.6 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향	30
1.7 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향	33
2. 고밀도 개발에 대한 인식	35
2.1 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부	35
2.2 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부	38

제4장 전문가 조사결과

1. 서울시 집값 관련 인식	43
1.1 현재 서울시 집값에 대한 인식	43
1.2 향후 1년 이내 서울시 집값 전망	44
1.3 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율	45
1.4 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율	46
1.5 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성	47
1.6 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향	48
1.7 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향 전문가 의견	49
2. 고밀도 개발에 대한 인식	50
2.1 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부	50
2.2 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화 도움 이유	51
2.3 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화 도움 되지 않는 이유	52
2.4 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부	53
2.5 고밀도 개발 서울시 전역 확대 동의 이유	54
2.6 고밀도 개발 서울시 전역 확대 동의하지 않는 이유	55
2.7 고밀도 개발 관련 논란 해소 방안	56

부록 설문지

1. 일반인 설문지	59
2. 전문가 설문지	61

I. 조사개요



1 조사 개요

1.1 조사 목적

- 본 조사는 재개발과 공공재건축 등 급등한 집값 안정화 대응 정책에 따라 서울시 집값 안정화에 대한 과정과 과제를 도출해 시민들의 의견을 수렴하여 대응방안 마련에 활용하고자 함.

1.2 조사 설계

1) 일반인

<표 1-1> 조사 설계 - 일반인

구분	내용
조사대상	• 서울 거주 만 19세 이상 성인 남녀
조사방법	• 패널을 활용한 온라인 조사
표본크기	• 900명
표본오차	• 95%신뢰수준에서±3.27%p
응답률	• 22.8%(3,970명 발송, 904명 응답)
조사기간	• 2021년 12월 1일 ~ 12월 3일
조사기관	• 씨에스넷

* 904명 조사 후 권역별, 성별, 연령별 가중치를 부여하여 900명으로 분석함

2) 전문가

<표 1-2> 조사 설계 - 전문가

구분	내용
조사대상	• 주택 정책관련 전문가
조사방법	• 온라인 리서치를 통한 조사대상 수집 후 전화조사
표본크기	• 107명
조사기간	• 2021년 12월 6일 ~ 2021년 12월 10일
조사기관	• 씨에스넷

* 전문가 : 주택(주거)관련학과 대학교수, 주택(주거)관련 협회(학회), 주택(주거) 관련 사업자 등

2 조사내용

2.1 조사내용

[표 1-3] 조사내용

구분	일반인 조사내용	전문가 조사내용
일반사항	<ul style="list-style-type: none"> 거주지역, 성별, 나이 	-
서울시 집값 관련 인식	<ul style="list-style-type: none"> 현재 서울시 집값에 대한 인식 향후 1년 이내 서울시 집값 전망 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향 서울시 주택 공급의 확대 정책 및 방향에 대한 의견(주관식) 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 서울시 집값에 대한 인식 향후 1년 이내 서울시 집값 전망 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향 서울시 주택 공급의 확대 정책 및 방향에 대한 의견(주관식)
고밀도 개발에 대한 인식	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부 	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부 '역세권 고밀도 개발'이 서울시 집값 하향 안정화에 도움 혹은 도움이 되지 않는다고 생각하시는 이유(주관식) 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부 '고밀도 개발'을 가능한 한 서울시 전역으로 확대하는 것에 동의 혹은 동의하지 않는 이유(주관식) '고밀도 개발'을 둘러싼 논란을 해소하는 데 가장 필요한 것(주관식)
응답자 특성	<ul style="list-style-type: none"> 혼인여부, 최종학력, 주택유형, 직업 	<ul style="list-style-type: none"> 성별, 나이, 거주지, 기관/직업

3

응답자 현황

3.1 일반인 응답자 현황

- 일반인 응답자 900명을 권역별로 구분하면, 도심권 5.1%, 동북권 30.8%, 서북권 12.0%, 서남권 31.0%, 동남권 21.1%로 나타남
- 성별로는 남자가 48.2%, 여자가 51.8%이며, 연령별로는 20대 17.6%, 30대 17.7%, 40대 18.2%, 50대 18.3%, 60대 이상 28.2%로 나타남

[표 1-4] 일반인 응답자 현황

구분		응답자 수(명)	비율(%)
전체		900	100.0
권역	도심권	46	5.1
	동북권	277	30.8
	서북권	108	12.0
	서남권	279	31.0
	동남권	190	21.1
성별	남자	434	48.2
	여자	466	51.8
연령	20대	158	17.6
	30대	159	17.7
	40대	164	18.2
	50대	165	18.3
	60대 이상	254	28.2
결혼 여부	미혼	309	34.4
	기혼	591	65.6
최종 학력	고졸 이하	139	15.4
	대졸	637	70.7
	대학원졸 이상	124	13.8
주택 유형	단독주택/다가구	87	9.7
	아파트	571	63.4
	연립/다세대 주택	224	24.9
	기타	18	1.9
직업	농/임/어업	87	9.7
	자영업	571	63.4
	판매/영업/서비스직	224	24.9
	생산/기능/노무직	18	1.9

* 권역 : 도심권(종로구, 중구, 용산구),
동북권(성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구),
서북권(은평구, 서대문구, 마포구),
서남권(양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구),
동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구)

3.2 전문가 응답자 현황

- 전문가 응답자 107명을 연령별로 구분하면, 20대 12.1%, 30대 20.6%, 40대 28.0%, 50대 31.8%, 60대 이상 7.5%로 나타남
- 기관/직업별로는 공공기관/공기업 29.9%, 국책연구기관 16.8%, 대학(교수) 15.0%, 민간연구기관 12.1%, 민간기업 11.2%, 부동산업 6.5%, 중앙정부 및 지자체 4.7%, 시민단체 3.7% 순으로 나타남

[표 1-5] 전문가 응답자현황

구분		응답자 수(명)	비율(%)
전체		107	100.0
성별	남성	75	70.1
	여성	32	29.9
연령대	20대	13	12.1
	30대	22	20.6
	40대	30	28.0
	50대	34	31.8
	60대 이상	8	7.5
거주지	서울	70	65.4
	경기·인천	28	26.2
	이외 지역	9	8.4
기관/직업	중앙정부 및 지자체	5	4.7
	공공기관/공기업	32	29.9
	민간기업	12	11.2
	대학(교수)	16	15.0
	민간연구기관	13	12.1
	국책연구기관	18	16.8
	시민단체	4	3.7
	부동산업	7	6.5

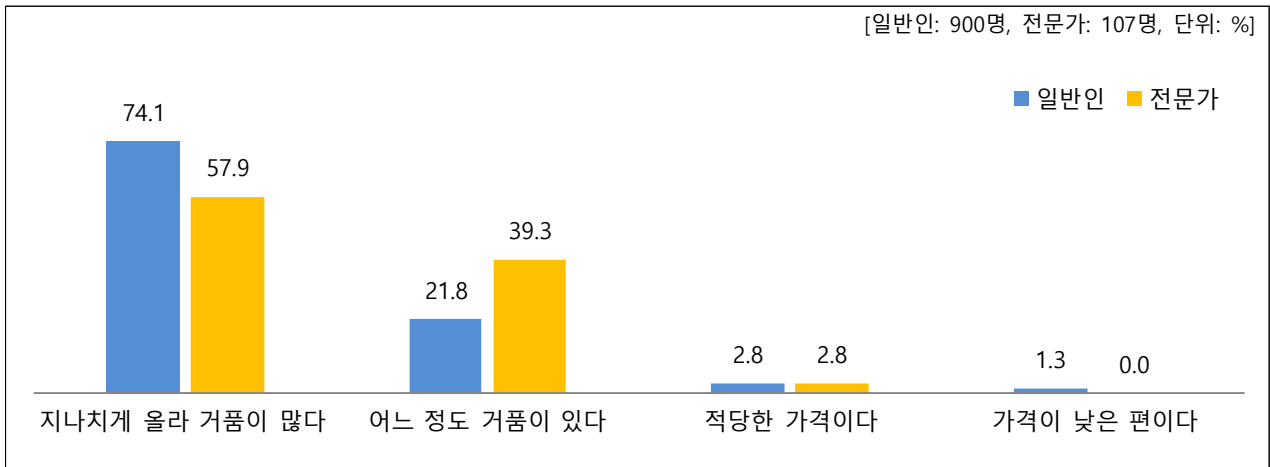
II. 종합 결과



1 서울시 집값 관련 인식

1.1 현재 서울시 집값에 대한 인식

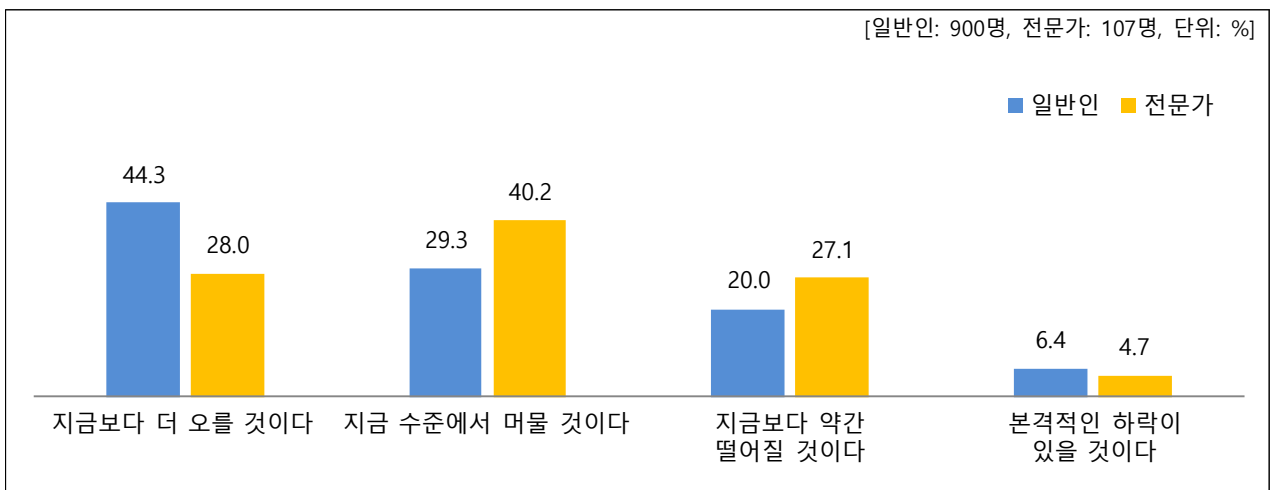
- 현재 서울시 집값에 대한 설문조사 결과, '지나치게 올라 거품이 많다'는 응답이 가장 많이 나타났으며, 전문가(57.9%)보다는 일반인(74.1%) 집단에서 높게 나타남



[그림 2-1] 현재 서울시 집값에 대한 인식

1.2 향후 1년 이내 서울시 집값 전망

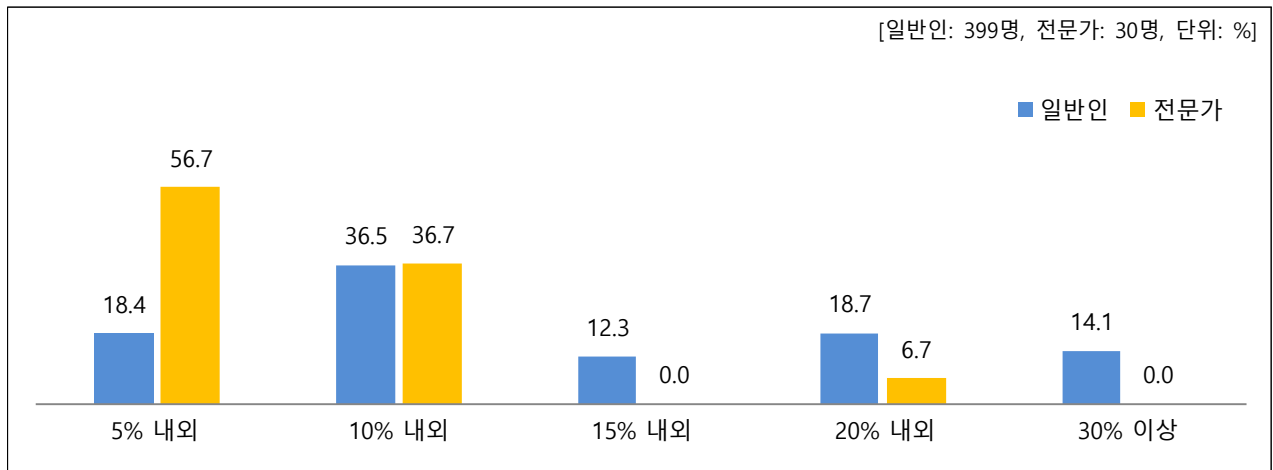
- 향후 1년 이내 서울시 집값 전망에 대해서 일반인(44.3%)은 '지금보다 더 오를 것이다'라는 응답이 많았으며, 전문가(40.2%)는 '지금 수준에서 머물 것이다'라는 응답이 가장 많이 나타나 일반인과 전문가 집단 사이에 집값 전망에 대한 인식 차이가 있음을 알 수 있음



[그림 2-2] 향후 1년 이내 서울시 집값 전망

1.3 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율

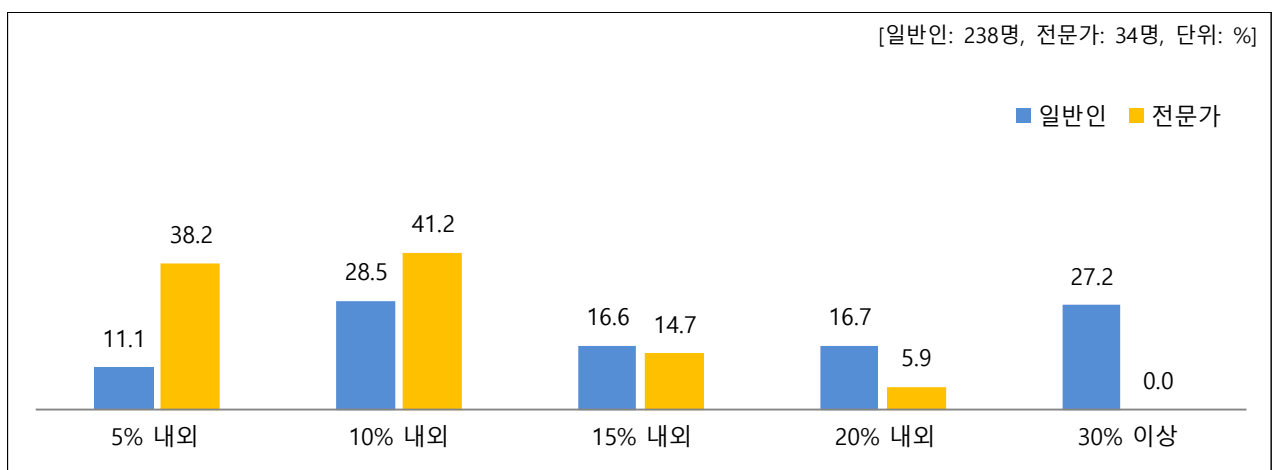
- 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율 질문에서, 일반인은 '10%내외'가 36.5%로 가장 높게 나타났으며, 전문가는 '5%내외'가 56.7%로 가장 많이 나타남
- 집값 상승 예상 비율에 대한 조사결과, 전문가 집단은 일반인 집단에 비해서 집값 상승폭이 낮을 것으로 전망함



[그림 2-3] 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율

1.4 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율

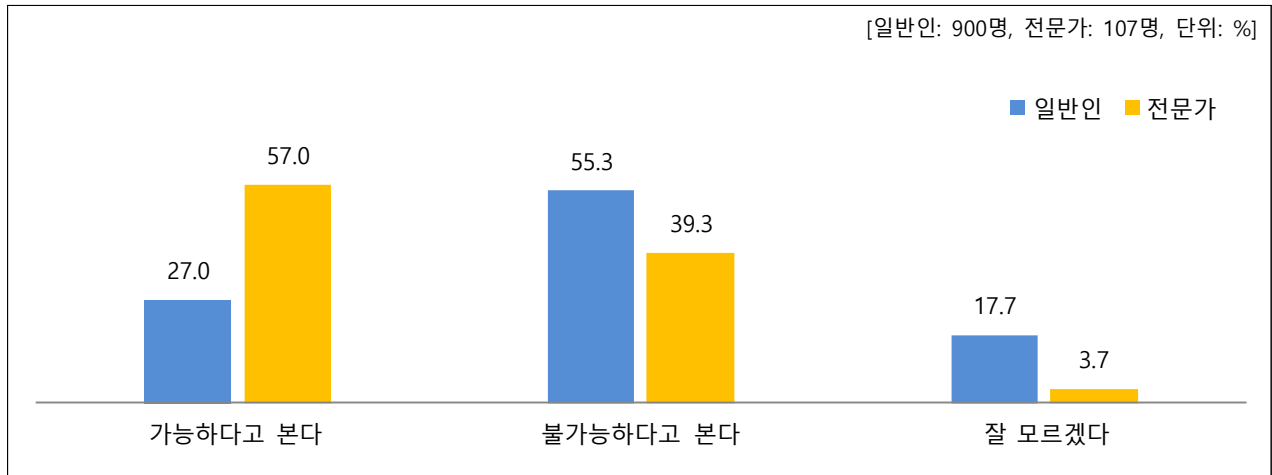
- 일반인에서는 '10% 내외'(28.5%)가 가장 높게 나타났으며, '30% 이상'(27.2%)도 높게 나타남
- 전문가에서는 '10% 내외'(41.2%)가 가장 높게 나타났으며, '5%내외'(38.2%)도 높게 나타남



[그림 2-4] 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율

1.5 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성

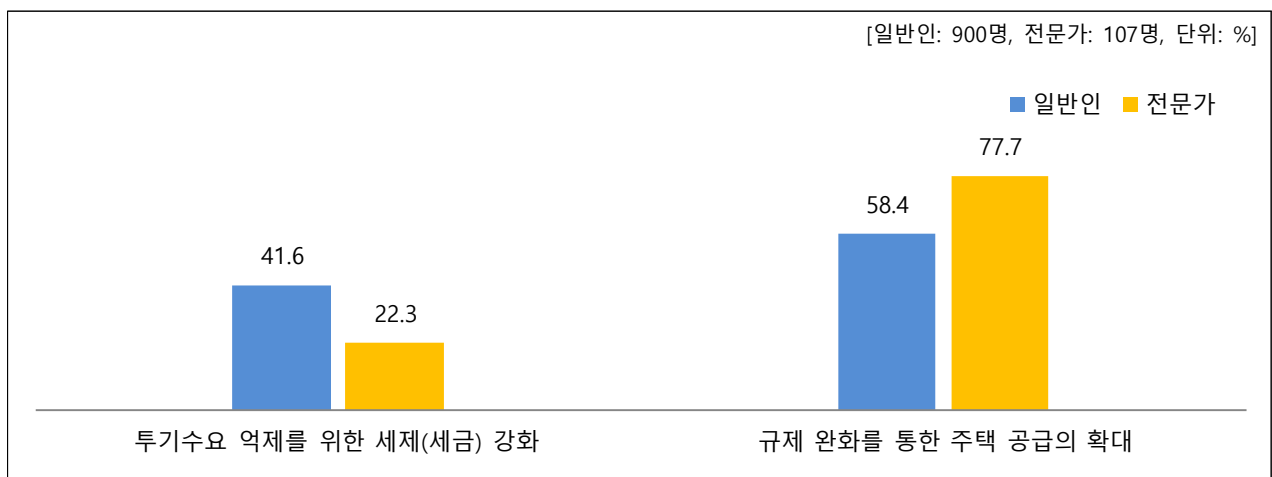
- 일반인은 서울시 집값 하향 안정화가 '불가능하다고 본다'는 응답이 55.3%로 가장 높게 나타났으며, 전문가는 집값 안정화가 '가능하다고 본다'는 응답이 57.0%로 가장 높게 나타남
- 일반인과 전문가 집단 사이의 집값 안정화에 대한 인식이 극명하게 다를 수 있음



[그림 2-5] 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성

1.6 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향

- 서울시 집값 하향 안정화를 위한 정책으로는 '규제 완화를 통한 주택 공급의 확대'를 강화해야 한다는 응답이 일반인과 전문가 모두 50%이상으로 나타남
- '투기수요 억제를 위한 세제 강화'에 대한 응답은 일반인(41.6%) 집단에서 전문가에 비해 높게 나타나, 세금 관련 사항에 일반인과 전문가 집단 사이에 생각차이가 있음을 알 수 있음

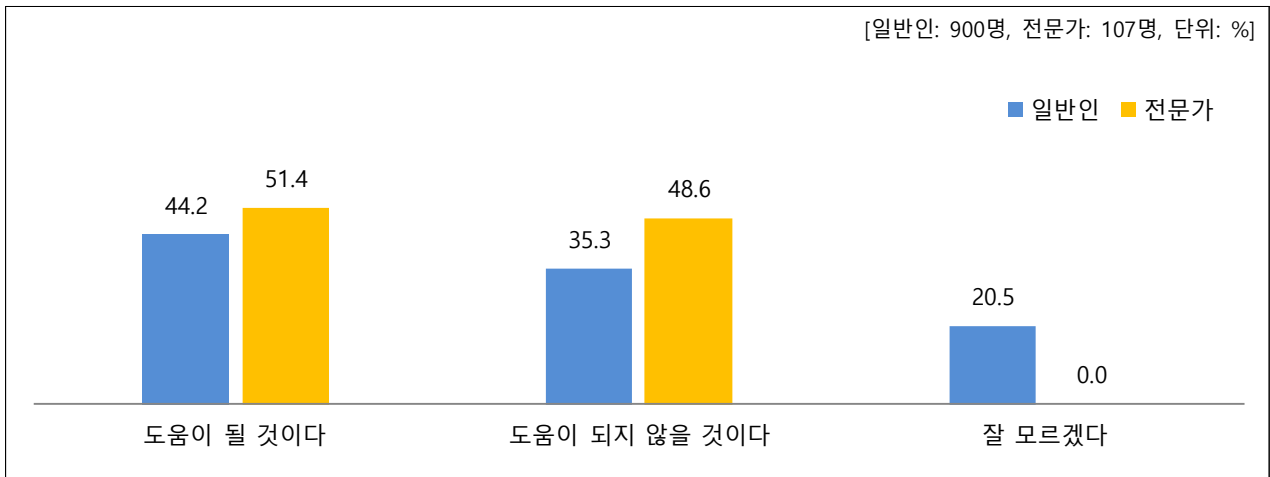


[그림 2-6] 서울시 집값 하향 안정화를 위한 정책 방향

2 고밀도 개발에 대한 인식

2.1 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부

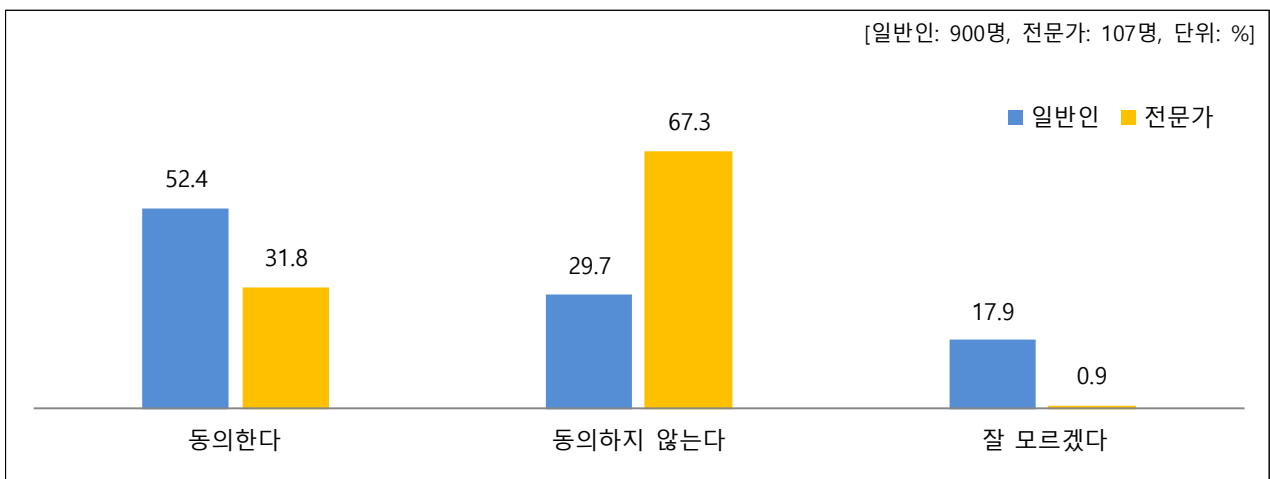
- 역세권 고밀도 개발이 집값 하향 안정화에 '도움이 될 것이다'라는 응답이 일반인(44.2%) 과 전문가 (51.4%) 모두 가장 높게 나타남



[그림 2-7] 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부

2.2 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부

- 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대해서 일반인은 동의하는 응답(52.4%)이 더 높게, 전문가는 동의하지 않는 응답(67.3%)이 더 높게 나타나, 고밀도 개발에 대한 일반인과 전문가 집단의 시각 차이를 알 수 있음



[그림 2-8] 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부

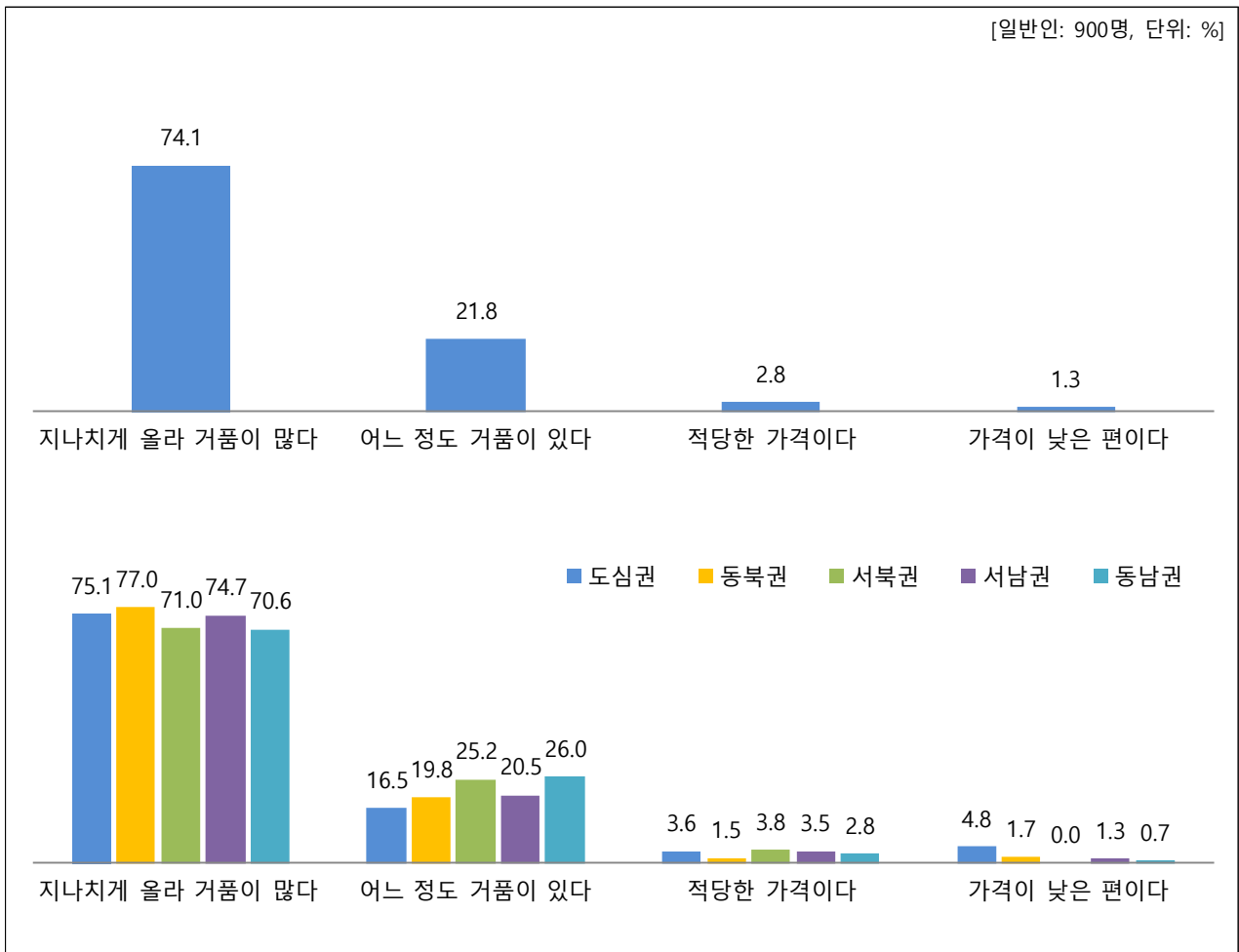
Ⅲ. 일반인 조사결과



1 서울시 집값 관련 인식

1.1 현재 서울시 집값에 대한 인식

- 현재 서울시 집값 인식에 대한 일반인 설문 조사 결과, '지나치게 올라 거품이 많다'는 응답이 74.1%로 가장 많이 나타남
- 집값이 '지나치게 올라 거품이 많다'는 응답을 연령별로 보면, 60대 이상에서 82.4%로 가장 높게 나타남
- 25개 자치구별 조사 결과, '지나치게 올라 거품이 많다'는 도봉구(95.8%), 중구(85.7%), 서대문구(83.4%), 강북구(82.9%), 영등포구(82.6%), 광진구(81.2%), 강서구(80.6%)에서 80%이상으로 매우 높게 나타남



[그림 3-1] 현재 서울시 집값에 대한 인식

[표 3-1] 현재 서울시 집값에 대한 인식-1

[단위: %]

구분		사례수	지나치게 올라 거품이 많다	어느 정도 거품이 있다	적당한 가격이다	가격이 낮은 편이다
전체		(900)	74.1	21.8	2.8	1.3
권역	도심권	(46)	75.1	16.5	3.6	4.8
	동북권	(277)	77.0	19.8	1.5	1.7
	서북권	(108)	71.0	25.2	3.8	0.0
	서남권	(279)	74.7	20.5	3.5	1.3
	동남권	(190)	70.6	26.0	2.8	0.7
성별	남자	(434)	71.8	23.4	3.2	1.7
	여자	(466)	76.3	20.4	2.5	0.9
연령	20대	(158)	72.7	19.8	4.3	3.2
	30대	(159)	73.2	24.1	2.2	0.5
	40대	(164)	65.2	31.3	3.5	0.0
	50대	(165)	72.4	24.2	3.4	0.0
	60대 이상	(254)	82.4	13.9	1.4	2.4
결혼 여부	미혼	(309)	75.5	20.0	2.6	1.9
	기혼	(591)	73.3	22.7	2.9	1.0
최종 학력	고졸 이하	(139)	77.1	19.9	2.5	0.6
	대졸	(637)	73.6	21.8	2.8	1.7
	대학원졸 이상	(124)	73.3	23.7	3.0	0.0
주택 유형	단독주택/다가구	(87)	84.0	14.5	0.0	1.5
	아파트	(571)	68.4	25.6	4.1	1.8
	연립/다세대 주택	(224)	84.5	15.1	0.4	0.0
	기타	(18)	76.3	18.5	5.2	0.0
직업	농/임/어업	(87)	84.0	14.5	0.0	1.5
	자영업	(571)	68.4	25.6	4.1	1.8
	판매/영업/서비스직	(224)	84.5	15.1	0.4	0.0
	생산/기능/노무직	(18)	76.3	18.5	5.2	0.0

제 3 장 일반인 조사결과

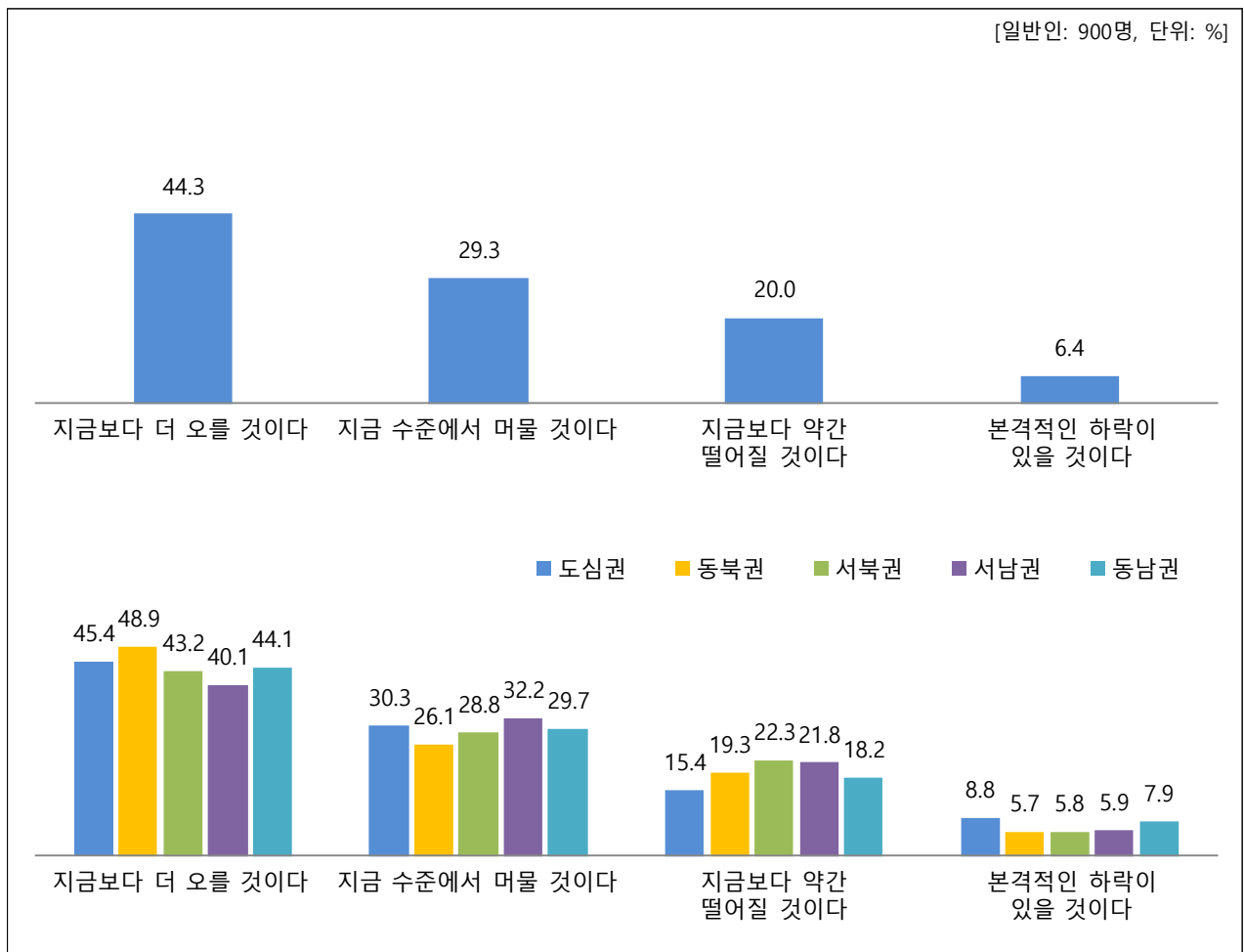
[표 3-2] 현재 서울시 집값에 대한 인식-2

[단위: %]

구분		사례수	지나치게 올라 거품이 많다	어느 정도 거품이 있다	적당한 가격이다	가격이 낮은 편이다	
전체		(900)	74.1	21.8	2.8	1.3	
25개 자치구	도심권	종로구	(16)	74.1	11.8	7.8	6.3
		중구	(14)	85.7	14.3	0.0	0.0
		용산구	(16)	67.0	23.1	2.5	7.4
	동북권	성동구	(25)	77.2	19.4	3.4	0.0
		광진구	(30)	81.2	18.8	0.0	0.0
		동대문구	(26)	73.9	22.8	3.2	0.0
		중랑구	(29)	74.9	25.1	0.0	0.0
		성북구	(46)	65.9	28.6	5.5	0.0
		강북구	(28)	82.9	17.1	0.0	0.0
		도봉구	(41)	95.8	4.2	0.0	0.0
		노원구	(52)	68.7	22.0	0.0	9.3
	서북권	은평구	(41)	72.0	23.7	4.4	0.0
		서대문구	(36)	83.4	16.6	0.0	0.0
		마포구	(31)	55.5	37.0	7.5	0.0
	서남권	양천구	(28)	68.2	29.1	2.7	0.0
		강서구	(45)	80.6	17.7	1.7	0.0
		구로구	(52)	73.6	24.9	1.4	0.0
		금천구	(20)	79.8	11.7	8.5	0.0
		영등포구	(36)	82.6	15.3	2.1	0.0
		동작구	(47)	73.4	15.5	11.1	0.0
관악구		(51)	67.7	25.4	0.0	6.9	
동남권	서초구	(38)	68.0	26.7	1.9	3.3	
	강남구	(47)	75.3	23.0	1.7	0.0	
	송파구	(68)	71.5	25.2	3.3	0.0	
	강동구	(37)	65.5	30.4	4.1	0.0	

1.2 향후 1년 이내 서울시 집값 전망

- 향후 1년 이내 서울시 집값 전망에 대한 일반인 조사 결과, '지금보다 더 오를 것이다'는 응답이 44.3%로 가장 높게 나타남
- 집값이 지금보다 오르거나, 지금 수준이 유지된다고 보는 응답은 20대와 30대에서 80% 이상으로 매우 높게 나타났으며, 50대와 60대에서는 60%대로 나타나 집값 전망에 대해, 연령대별 생각차이를 보임
- 25개 자치구별로 보면, '지금보다 더 오를 것이다'라는 응답은 강북구(71.8%), 도봉구(66.9%), 중구(64.5%) 순으로 높게 나타났으며, '지금 수준에서 머물 것이다'라는 응답은 양천구(43.1%), 영등포구(42.1%), 서초구(39.5%) 순으로 높게 나타남
- 강서구(35.9%)와 광진구(35.0%)에서는 '지금보다 약간 떨어질 것이다'가 가장 높게 나타남



[그림 3-2] 향후 1년 이내 서울시 집값 전망

제 3 장 일반인 조사결과

[표 3-3] 향후 1년 이내 서울시 집값 전망-1

[단위: %]

구분		사례수	지금보다 더 오를 것이다	지금 수준에서 머물 것이다	지금보다 약간 떨어질 것이다	본격적인 하락이 있을 것이다
전체		(900)	44.3	29.3	20.0	6.4
권역	도심권	(46)	45.4	30.3	15.4	8.8
	동북권	(277)	48.9	26.1	19.3	5.7
	서북권	(108)	43.2	28.8	22.3	5.8
	서남권	(279)	40.1	32.2	21.8	5.9
	동남권	(190)	44.1	29.7	18.2	7.9
성별	남자	(434)	45.7	27.5	17.9	8.9
	여자	(466)	43.0	31.0	22.0	4.0
연령	20대	(158)	58.0	23.2	13.7	5.2
	30대	(159)	61.3	23.2	10.5	5.0
	40대	(164)	45.9	33.2	15.8	5.1
	50대	(165)	35.6	31.0	25.1	8.3
	60대 이상	(254)	29.7	33.3	29.4	7.6
결혼 여부	미혼	(309)	56.9	22.5	15.5	5.2
	기혼	(591)	37.7	32.9	22.4	7.0
최종 학력	고졸 이하	(139)	45.9	27.1	21.5	5.5
	대졸	(637)	44.7	29.5	20.1	5.7
	대학원졸 이상	(124)	40.2	30.6	18.0	11.2
주택 유형	단독주택/다가구	(87)	47.1	27.7	17.7	7.4
	아파트	(571)	40.4	32.8	20.3	6.5
	연립/다세대 주택	(224)	49.7	22.8	21.4	6.1
	기타	(18)	88.5	5.2	4.0	2.3
직업	농/임/어업	(87)	47.1	27.7	17.7	7.4
	자영업	(571)	40.4	32.8	20.3	6.5
	판매/영업/서비스직	(224)	49.7	22.8	21.4	6.1
	생산/기능/노무직	(18)	88.5	5.2	4.0	2.3

[표 3-4] 향후 1년 이내 서울시 집값 전망-2

[단위: %]

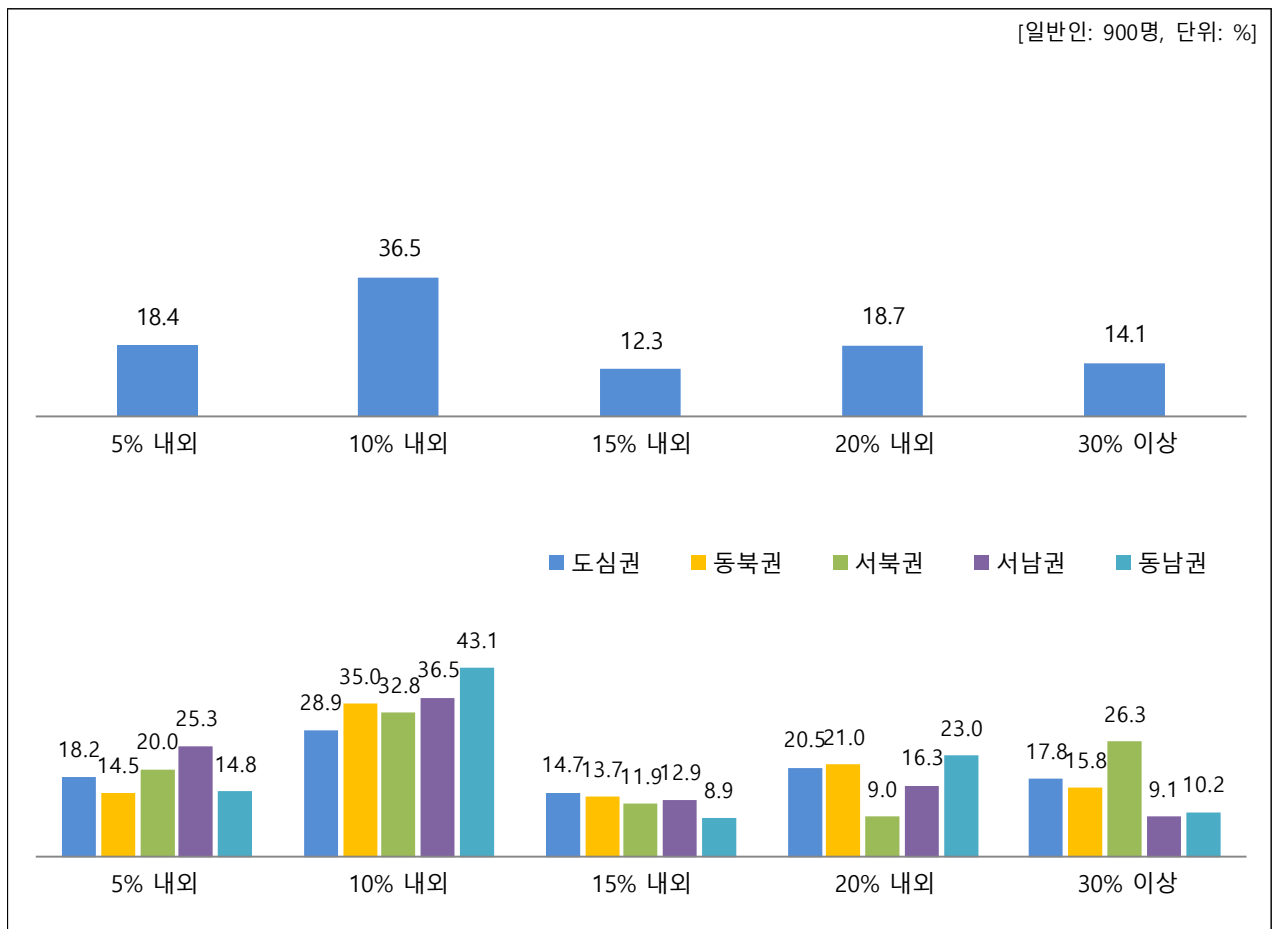
구분		사례수	지금보다 더 오를 것이다	지금 수준에서 머물 것이다	지금보다 약간 떨어질 것이다	본격적인 하락이 있을 것이다	
전체		(900)	44.3	29.3	20.0	6.4	
25개 자치구	도심권	종로구	(16)	38.0	37.6	19.0	5.3
		중구	(14)	64.5	14.1	14.9	6.4
		용산구	(16)	36.2	37.2	12.3	14.2
	동북권	성동구	(25)	45.5	39.1	9.0	6.3
		광진구	(30)	31.6	27.7	35.0	5.7
		동대문구	(26)	30.3	36.4	30.0	3.2
		중랑구	(29)	41.0	33.9	22.2	2.9
		성북구	(46)	48.5	33.0	18.5	0.0
		강북구	(28)	71.8	17.2	11.0	0.0
		도봉구	(41)	66.9	8.2	22.8	2.1
		노원구	(52)	47.7	22.0	11.0	19.4
	서북권	은평구	(41)	43.7	37.9	11.9	6.5
		서대문구	(36)	50.8	14.2	29.0	6.0
		마포구	(31)	33.8	33.4	28.4	4.4
	서남권	양천구	(28)	36.5	43.1	20.5	0.0
		강서구	(45)	32.0	30.4	35.9	1.7
		구로구	(52)	47.2	36.1	12.4	4.3
		금천구	(20)	57.6	33.8	0.0	8.5
		영등포구	(36)	32.4	42.1	23.1	2.3
		동작구	(47)	41.6	19.7	30.0	8.8
관악구		(51)	39.3	27.7	19.9	13.1	
동남권	서초구	(38)	42.7	39.5	12.3	5.5	
	강남구	(47)	54.4	24.9	15.0	5.7	
	송파구	(68)	41.3	24.0	26.1	8.6	
	강동구	(37)	37.5	36.0	14.3	12.2	

1.3 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율

- 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율에 대한 일반인 조사 결과, '10% 내외'(36.5%)가 가장 높게 나타났으며, '20% 내외'(18.7%), '5% 내외'(18.4%), '30% 이상'(14.1%), '15% 내외'(12.3%) 순으로 나타남
- 가장 높은 응답인 '10% 내외'를 권역별로 보면 동남권(43.1%)에서 가장 높게 나타났으며, 도심권(28.9%)에서 가장 낮게 나타남

[표 3-5] 25개 자치구별 집값 상승 예상 비율이 가장 높게 나타난 응답 항목

항목	자치구
5% 내외	종로구(46.4%), 영등포구(41.7%), 서초구(31.4%)
10% 내외	중구(38.5%), 광진구(41.3%), 동대문구(51.2%), 중랑구(46.7%), 노원구(56.5%), 은평구(38.1%), 서대문구(28.8%), 마포구(30.8%), 양천구(38.2%), 구로구(39.2%), 금천구(36.4%), 동작구(45.6%), 관악구(47.8%), 강남구(47.8%), 송파구(50.7%), 강동구(36.3%)
20% 내외	용산구(28.8%), 성동구(38.0%), 강북구(47.9%), 도봉구(31.0%), 강서구(39.2%)
30% 이상	성북구(36.2%)



[그림 3-4] 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율

[표 3-6] 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율-1

[단위: %]

구분		사례수	5% 내외	10% 내외	15% 내외	20% 내외	30% 이상
전체		(399)	18.4	36.5	12.3	18.7	14.1
권역	도심권	(21)	18.2	28.9	14.7	20.5	17.8
	동북권	(135)	14.5	35.0	13.7	21.0	15.8
	서북권	(47)	20.0	32.8	11.9	9.0	26.3
	서남권	(112)	25.3	36.5	12.9	16.3	9.1
	동남권	(84)	14.8	43.1	8.9	23.0	10.2
성별	남자	(198)	15.2	37.7	12.9	18.4	15.8
	여자	(200)	21.6	35.4	11.7	19.0	12.3
연령	20대	(92)	15.4	31.6	13.4	19.5	20.0
	30대	(97)	15.8	39.9	12.0	13.1	19.2
	40대	(75)	19.0	37.9	15.1	19.3	8.7
	50대	(59)	21.2	36.9	17.9	15.8	8.1
	60대 이상	(75)	22.8	36.4	4.3	26.4	10.1
결혼 여부	미혼	(176)	18.3	33.2	12.9	17.0	18.6
	기혼	(223)	18.5	39.1	11.9	20.0	10.4
최종 학력	고졸 이하	(64)	15.4	35.8	11.2	22.2	15.4
	대졸	(285)	19.3	37.7	13.3	17.0	12.8
	대학원졸 이상	(50)	17.4	30.9	8.2	24.0	19.6
주택 유형	단독주택/다가구	(41)	25.4	27.3	10.1	12.4	24.8
	아파트	(231)	20.2	40.3	14.3	15.8	9.4
	연립/다세대 주택	(111)	13.2	30.2	9.3	28.8	18.6
	기타	(15)	11.0	50.8	10.7	4.6	22.8
직업	농/임/어업	(41)	25.4	27.3	10.1	12.4	24.8
	자영업	(231)	20.2	40.3	14.3	15.8	9.4
	판매/영업/서비스직	(111)	13.2	30.2	9.3	28.8	18.6
	생산/기능/노무직	(15)	11.0	50.8	10.7	4.6	22.8

제 3 장 일반인 조사결과

[표 3-7] 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율-2

[단위: %]

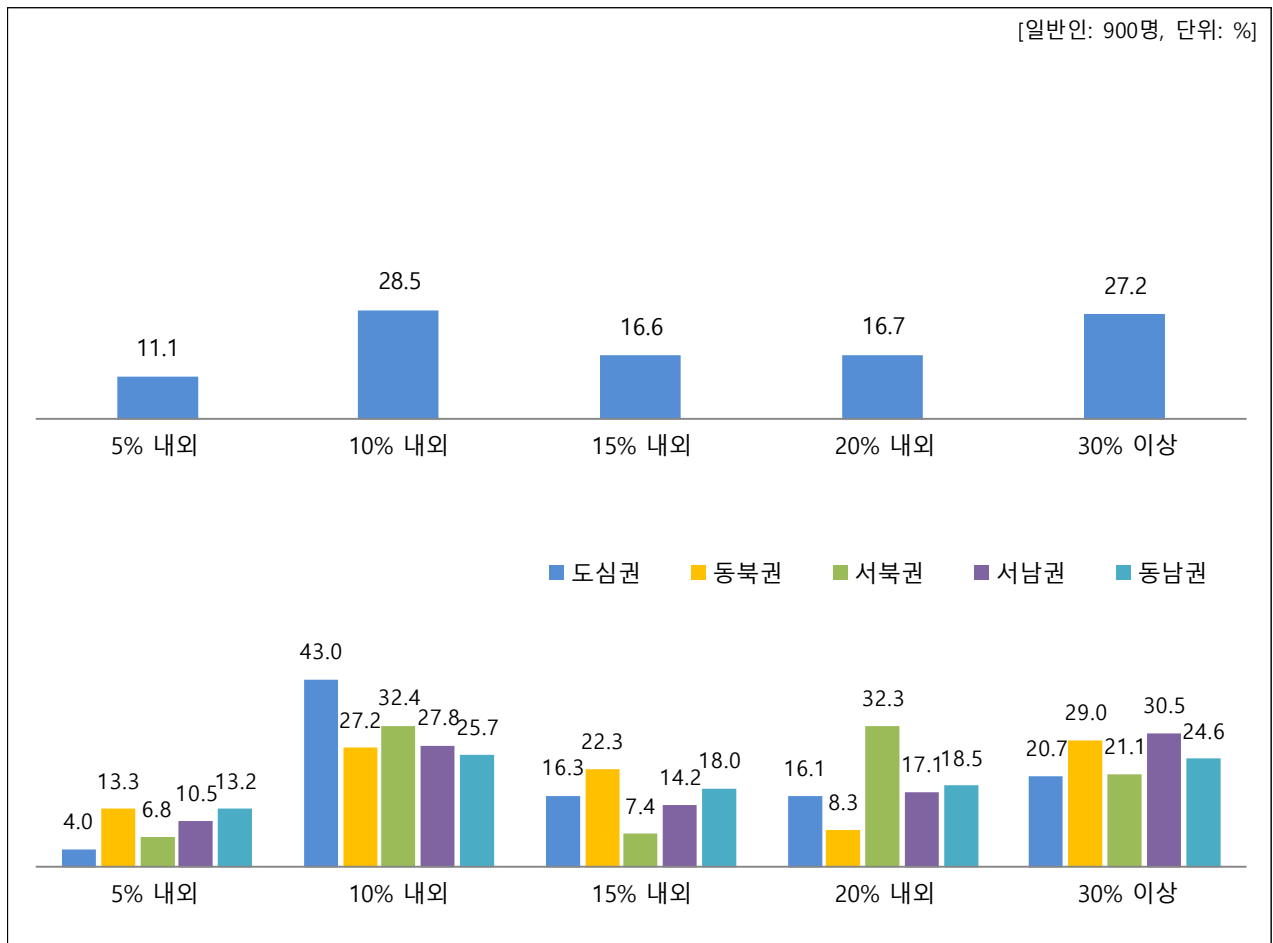
구분		사례수	5% 내외	10% 내외	15% 내외	20% 내외	30% 이상	
전체		(399)	18.4	36.5	12.3	18.7	14.1	
25개 자치구	도심권	종로구	(6)	46.4	19.3	6.6	0.0	27.6
		중구	(9)	5.5	38.5	22.2	28.8	4.9
		용산구	(6)	8.5	23.9	11.4	28.8	27.4
	동북권	성동구	(12)	13.5	26.9	6.8	38.0	14.8
		광진구	(9)	7.5	41.3	8.3	17.5	25.4
		동대문구	(8)	9.0	51.2	9.0	19.9	10.9
		중랑구	(12)	12.8	46.7	20.4	0.0	20.1
		성북구	(22)	27.4	25.1	7.4	3.9	36.2
		강북구	(20)	12.0	23.9	12.0	47.9	4.2
		도봉구	(27)	11.9	23.4	17.7	31.0	16.0
		노원구	(25)	13.5	56.5	19.9	6.9	3.2
	서북권	은평구	(18)	16.2	38.1	7.4	4.0	34.4
		서대문구	(18)	23.5	28.8	15.9	7.4	24.3
		마포구	(11)	20.4	30.8	12.7	20.4	15.7
	서남권	양천구	(11)	24.7	38.2	7.6	22.1	7.4
		강서구	(14)	12.1	21.7	6.1	39.2	21.0
		구로구	(25)	27.5	39.2	13.3	16.5	3.5
		금천구	(11)	28.7	36.4	20.9	0.0	14.0
		영등포구	(12)	41.7	12.9	26.1	19.3	0.0
		동작구	(19)	21.9	45.6	8.3	7.8	16.4
관악구		(20)	23.9	47.8	12.1	12.5	3.7	
동남권	서초구	(16)	31.4	28.4	4.3	28.0	7.8	
	강남구	(26)	5.6	47.8	11.9	26.0	8.8	
	송파구	(28)	18.1	50.7	5.1	23.6	2.6	
	강동구	(14)	5.9	36.3	16.4	10.6	30.8	

1.4 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율

- 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율에 대한 일반인 조사 결과, '10% 내외'(28.5%)가 가장 높게 나타났으며, '30% 이상'(27.2%)이 그 다음으로 높게 나타나 집값 하락에 대한 일반인 집단 내에서의 생각 차이가 크을 알 수 있음
- 권역별로 보면 도심권(43.0%), 서북권(32.4%), 동남권(25.7%)에서는 '10% 내외'가 가장 높게 나타났고, 동북권(29.0%)과 서남권(30.5%)에서는 '30% 이상'이 가장 높게 나타남

[표 3-8] 25개 자치구별 집값 하락 예상 비율이 가장 높게 나타난 응답 항목

항목	자치구
10% 내외	종로구(56.3%), 중구(40.1%), 중랑구(33.7%), 성북구(40.8%), 도봉구(40.9%), 마포구(61.3%), 양천구(41.8%), 강서구(40.4%), 강동구(39.3%)
15% 내외	강북구(51.7%), 구로구(37.2%), 서초구(48.2%), 강남구(37.9%)
20% 내외	성동구(41.2%), 은평구(36.5%), 서대문구(45.6%), 영등포구(46.7%), 동작구(31.4%), 송파구(36.0%)
30% 이상	용산구(42.0%), 광진구(40.5%), 동대문구(41.2%), 노원구(63.8%), 금천구(100.0%), 관악구(70.5%)



[그림 3-5] 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율

제 3 장 일반인 조사결과

[표 3-9] 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율-1

[단위: %]

구분		사례수	5% 내외	10% 내외	15% 내외	20% 내외	30% 이상
전체		(238)	11.1	28.5	16.6	16.7	27.2
권역	도심권	(11)	4.0	43.0	16.3	16.1	20.7
	동북권	(69)	13.3	27.2	22.3	8.3	29.0
	서북권	(30)	6.8	32.4	7.4	32.3	21.1
	서남권	(77)	10.5	27.8	14.2	17.1	30.5
	동남권	(50)	13.2	25.7	18.0	18.5	24.6
성별	남자	(116)	9.4	26.1	18.2	15.2	31.0
	여자	(121)	12.7	30.8	15.0	18.1	23.5
연령	20대	(30)	11.4	14.4	35.1	0.0	39.1
	30대	(25)	15.3	26.3	19.6	13.8	24.9
	40대	(34)	18.1	31.3	9.3	19.6	21.8
	50대	(55)	14.8	32.0	20.9	15.8	16.6
	60대 이상	(94)	5.1	30.4	10.1	22.3	32.2
결혼 여부	미혼	(64)	11.1	27.2	25.5	6.3	29.9
	기혼	(174)	11.1	28.9	13.3	20.5	26.2
최종 학력	고졸 이하	(38)	13.6	50.1	2.3	10.9	23.0
	대졸	(164)	11.9	22.0	21.3	17.1	27.7
	대학원졸 이상	(36)	4.7	35.1	10.1	20.9	29.1
주택 유형	단독주택/다가구	(22)	7.1	36.3	7.4	11.4	37.8
	아파트	(153)	12.0	30.0	18.3	16.6	23.2
	연립/다세대 주택	(62)	10.5	22.5	16.0	19.1	31.9
	기타	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
직업	농/임/어업	(22)	7.1	36.3	7.4	11.4	37.8
	자영업	(153)	12.0	30.0	18.3	16.6	23.2
	판매/영업/서비스직	(62)	10.5	22.5	16.0	19.1	31.9
	생산/기능/노무직	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

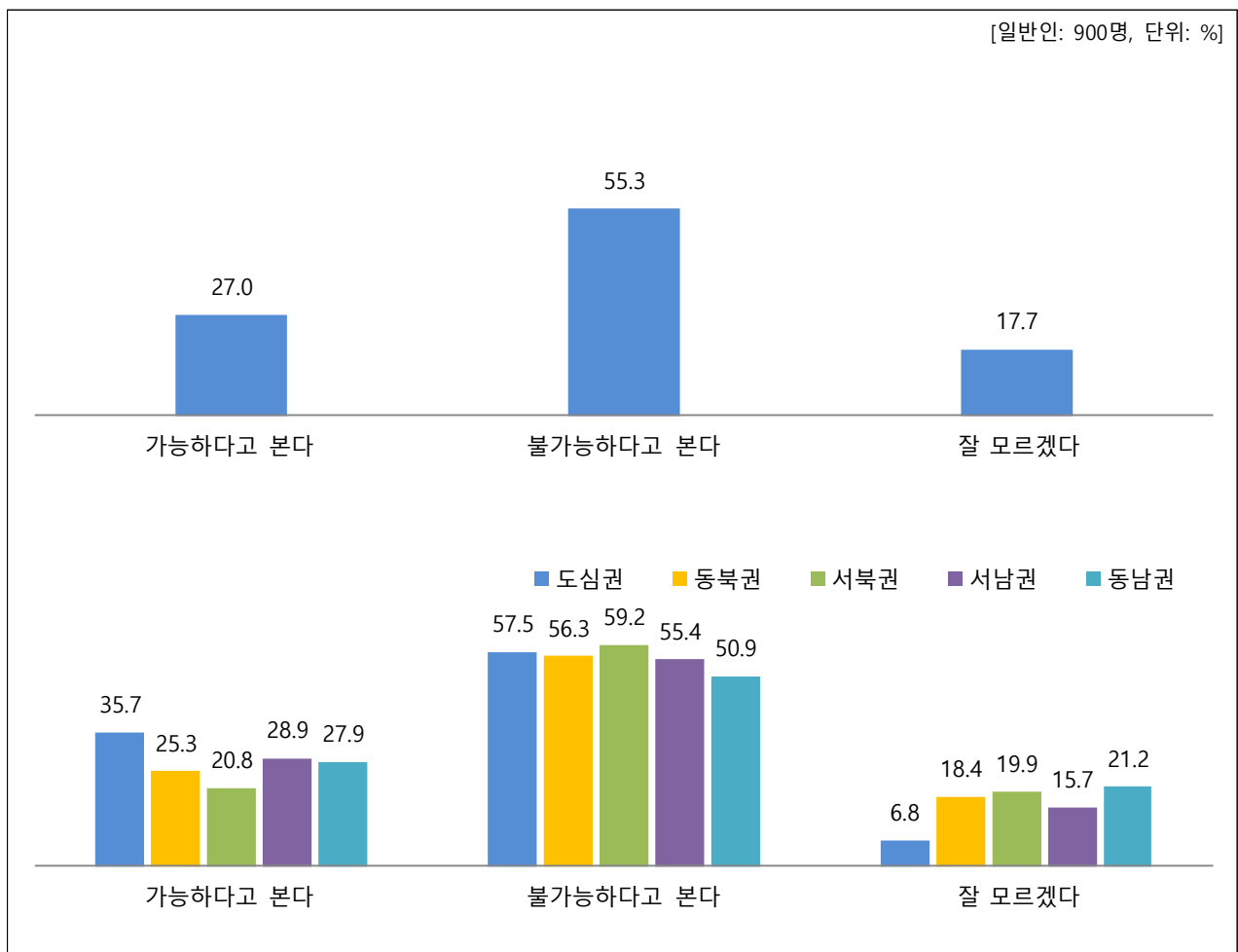
[표 3-10] 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율-2

[단위: %]

구분		사례수	5% 내외	10% 내외	15% 내외	20% 내외	30% 이상	
전체		(238)	11.1	28.5	16.6	16.7	27.2	
25개 자치구	도심권	종로구	(4)	0.0	56.3	20.7	23.0	0.0
		중구	(3)	14.9	40.1	14.9	13.4	16.7
		용산구	(4)	0.0	33.0	13.3	11.7	42.0
	동북권	성동구	(4)	20.5	18.1	20.1	41.2	0.0
		광진구	(12)	12.9	7.1	39.6	0.0	40.5
		동대문구	(9)	0.0	28.8	19.9	10.1	41.2
		중랑구	(7)	32.9	33.7	10.6	11.4	11.4
		성북구	(8)	10.4	40.8	38.7	0.0	10.1
		강북구	(3)	0.0	22.7	51.7	25.7	0.0
		도봉구	(10)	34.7	40.9	8.5	15.9	0.0
		노원구	(16)	0.0	25.6	10.6	0.0	63.8
	서북권	은평구	(8)	0.0	18.7	9.4	36.5	35.4
		서대문구	(12)	11.5	16.8	7.3	45.6	18.8
		마포구	(10)	6.1	61.3	6.1	13.1	13.4
	서남권	양천구	(6)	13.1	41.8	30.1	0.0	15.0
		강서구	(17)	14.4	40.4	10.1	14.4	20.7
		구로구	(9)	9.9	18.5	37.2	8.7	25.7
		금천구	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
		영등포구	(9)	8.9	44.4	0.0	46.7	0.0
		동작구	(18)	12.9	22.9	14.0	31.4	18.8
관악구		(17)	5.2	14.1	10.3	0.0	70.5	
동남권	서초구	(7)	0.0	33.0	48.2	0.0	18.8	
	강남구	(10)	13.1	13.1	37.9	8.4	27.5	
	송파구	(23)	13.4	23.0	3.1	36.0	24.6	
	강동구	(10)	21.8	39.3	13.0	0.0	25.9	

1.5 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성

- 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성에 대한 일반인 조사 결과, 55.3%가 불가능하다고 응답하였고, 27.0%가 가능하다고 응답함
- 다른 권역에 비해 도심권에서 집값 하향 안정화가 가능하다는 응답 비율이 높게 나타남
- 연령별로 보면, 50대와 60대에서 다른 연령대에 비해 집값 하향 안정화가 가능하다는 응답 비율이 10% 이상 높게 나타남
- 25개 자치구별 조사 결과, 강북구(79.8%), 금천구(70.7%), 강동구(70.4%)에서 '불가능하다고 본다'는 응답이 70%이상으로 매우 높게 나타남



[그림 3-6] 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성

[표 3-11] 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성-1

[단위: %]

구분		사례수	가능하다고 본다	불가능하다고 본다	잘 모르겠다
전체		(900)	27.0	55.3	17.7
권역	도심권	(46)	35.7	57.5	6.8
	동북권	(277)	25.3	56.3	18.4
	서북권	(108)	20.8	59.2	19.9
	서남권	(279)	28.9	55.4	15.7
	동남권	(190)	27.9	50.9	21.2
성별	남자	(434)	32.4	53.4	14.2
	여자	(466)	21.9	57.1	21.0
연령	20대	(158)	18.3	61.2	20.5
	30대	(159)	19.7	57.0	23.4
	40대	(164)	22.4	64.2	13.4
	50대	(165)	38.4	44.8	16.8
	60대 이상	(254)	32.5	51.6	15.9
결혼 여부	미혼	(309)	18.8	58.5	22.8
	기혼	(591)	31.3	53.6	15.1
최종 학력	고졸 이하	(139)	17.8	56.0	26.1
	대졸	(637)	27.4	55.6	17.0
	대학원졸 이상	(124)	35.1	52.9	12.0
주택 유형	단독주택/다가구	(87)	27.0	58.7	14.3
	아파트	(571)	28.5	53.5	18.0
	연립/다세대 주택	(224)	24.7	59.6	15.7
	기타	(18)	6.9	39.5	53.6
직업	농/임/어업	(87)	27.0	58.7	14.3
	자영업	(571)	28.5	53.5	18.0
	판매/영업/서비스직	(224)	24.7	59.6	15.7
	생산/기능/노무직	(18)	6.9	39.5	53.6

제 3 장 일반인 조사결과

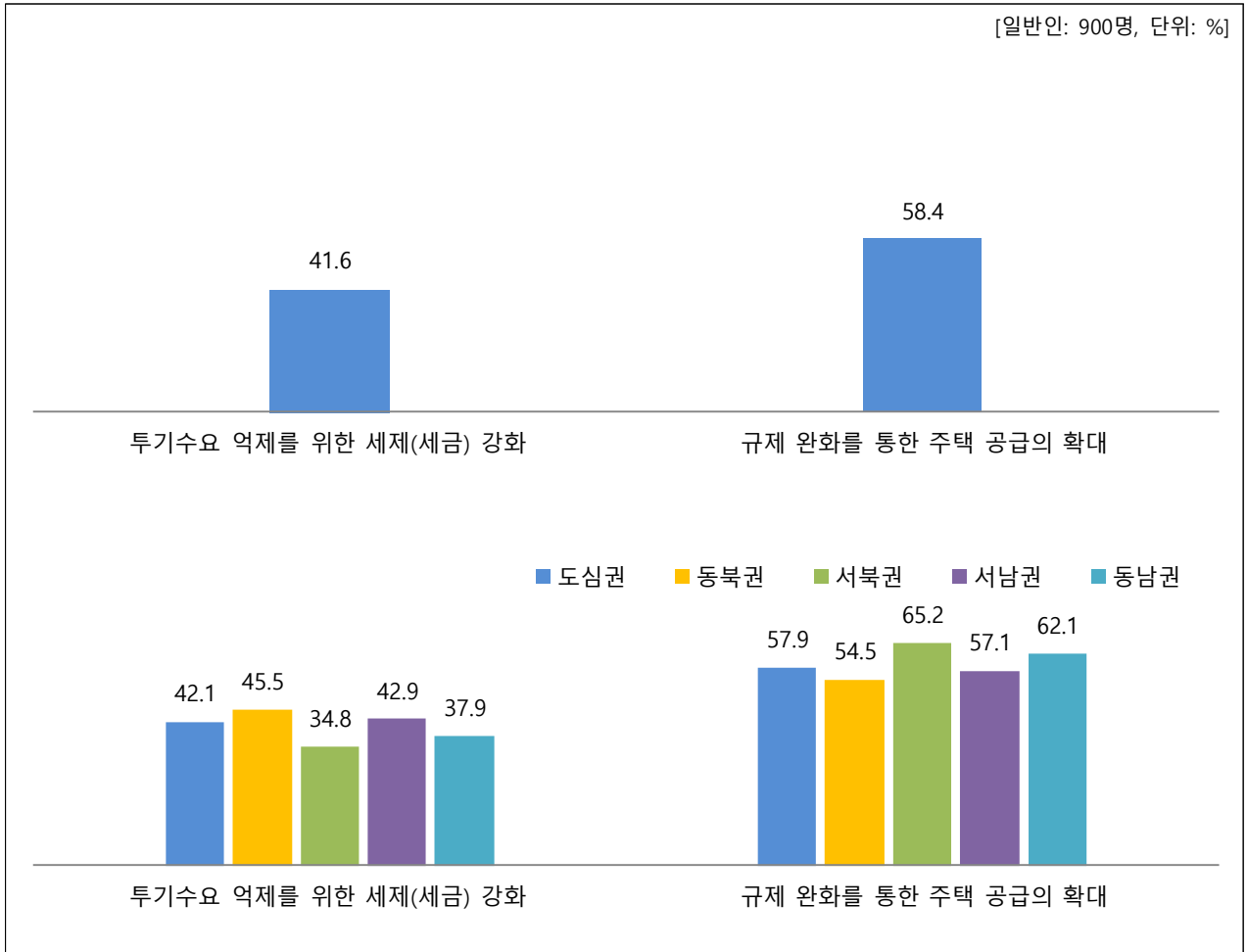
[표 3-12] 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성-2

[단위: %]

구분		사례수	가능하다고 본다	불가능하다고 본다	잘 모르겠다	
전체		(900)	27.0	55.3	17.7	
25개 자치구	도심권	종로구	(16)	38.0	54.4	7.6
		중구	(14)	39.3	47.0	13.7
		용산구	(16)	30.4	69.6	0.0
	동북권	성동구	(25)	18.5	55.6	26.0
		광진구	(30)	46.3	45.4	8.4
		동대문구	(26)	49.4	43.9	6.7
		중랑구	(29)	22.3	58.6	19.1
		성북구	(46)	20.2	57.2	22.6
		강북구	(28)	20.2	79.8	0.0
		도봉구	(41)	26.6	50.9	22.5
		노원구	(52)	12.5	58.3	29.2
	서북권	은평구	(41)	31.2	53.6	15.2
		서대문구	(36)	12.0	64.0	24.1
		마포구	(31)	17.3	61.3	21.4
	서남권	양천구	(28)	19.9	45.5	34.5
		강서구	(45)	22.2	67.5	10.3
		구로구	(52)	32.5	53.0	14.5
		금천구	(20)	17.0	70.7	12.3
		영등포구	(36)	31.4	59.8	8.8
		동작구	(47)	33.5	41.5	25.0
관악구		(51)	34.7	56.2	9.1	
동남권	서초구	(38)	20.1	53.8	26.1	
	강남구	(47)	19.8	63.1	17.1	
	송파구	(68)	41.7	29.9	28.4	
	강동구	(37)	21.3	70.4	8.2	

1.6 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향

- 서울시 집값 안정화를 위해 강화해야 한다고 생각하는 정책 방향에 대한 일반인 조사 결과, '규제 완화를 통한 주택 공급의 확대'가 58.4%, '투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화'가 41.6%로 나타남
- '규제 완화를 통한 주택 공급의 확대'를 응답자 특성별로 보면, 연령에서는 40대(49.4%)와 30대(63.0%), 60대(64.7%) 간의 차이가 크게 나타났으며, 주택유형에서는 단독주택/다가구(47.9%)와 아파트(61.2%)가 직업에서는 농/임/어업(47.9%)와 자영업(61.2%) 간의 차이가 크게 나타남
- 25개 자치구별 조사 결과, '규제 완화를 통한 주택 공급의 확대'는 영등포구(78.7%), 은평구(76.7%), 금천구(71.1%) 순으로 높게 나타났으며, 반면에 광진구(59.2%), 성북구(56.5%), 양천구(51.7%), 서대문구(50.5%), 종로구(50.4%)에서는 '투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화'가 더 높게 나타남



[그림 3-7] 서울시 집값 하향 안정화를 위한 정책 방향

제 3 장 일반인 조사결과

[표 3-13] 서울시 집값 하향 안정화를 위한 정책 방향-1

[단위: %]

구분		사례수	투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화	규제 완화를 통한 주택 공급의 확대
전체		(900)	41.6	58.4
권역	도심권	(46)	42.1	57.9
	동북권	(277)	45.5	54.5
	서북권	(108)	34.8	65.2
	서남권	(279)	42.9	57.1
	동남권	(190)	37.9	62.1
성별	남자	(434)	41.5	58.5
	여자	(466)	41.7	58.3
연령	20대	(158)	45.1	54.9
	30대	(159)	37.0	63.0
	40대	(164)	50.6	49.4
	50대	(165)	43.5	56.5
	60대 이상	(254)	35.3	64.7
결혼 여부	미혼	(309)	44.6	55.4
	기혼	(591)	40.0	60.0
최종 학력	고졸 이하	(139)	43.3	56.7
	대졸	(637)	42.6	57.4
	대학원졸 이상	(124)	34.7	65.3
주택 유형	단독주택/다가구	(87)	52.1	47.9
	아파트	(571)	38.8	61.2
	연립/다세대 주택	(224)	44.5	55.5
	기타	(18)	43.6	56.4
직업	농/임/어업	(87)	52.1	47.9
	자영업	(571)	38.8	61.2
	판매/영업/서비스직	(224)	44.5	55.5
	생산/기능/노무직	(18)	43.6	56.4

[표 3-14] 서울시 집값 하향 안정화를 위한 정책 방향-2

[단위: %]

구분		사례수	투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화	규제 완화를 통한 주택 공급의 확대	
전체		(900)	41.6	58.4	
25개 자치구	도심권	종로구	(16)	50.4	49.6
		중구	(14)	38.7	61.3
		용산구	(16)	36.9	63.1
	동북권	성동구	(25)	35.4	64.6
		광진구	(30)	59.2	40.8
		동대문구	(26)	38.4	61.6
		중랑구	(29)	34.8	65.2
		성북구	(46)	56.5	43.5
		강북구	(28)	44.4	55.6
		도봉구	(41)	46.3	53.7
		노원구	(52)	42.5	57.5
	서북권	은평구	(41)	23.3	76.7
		서대문구	(36)	50.5	49.5
		마포구	(31)	32.3	67.7
	서남권	양천구	(28)	51.7	48.3
		강서구	(45)	46.0	54.0
		구로구	(52)	47.8	52.2
		금천구	(20)	28.9	71.1
		영등포구	(36)	21.3	78.7
		동작구	(47)	44.2	55.8
관악구		(51)	49.7	50.3	
동남권	서초구	(38)	33.0	67.0	
	강남구	(47)	32.3	67.7	
	송파구	(68)	39.5	60.5	
	강동구	(37)	47.0	53.0	

1.7 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향

- 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향에 대한 일반인 900명의 응답 결과는 다음과 같음

* 모름/무응답 139명 제외, 응답자 761명, 복수 응답 포함 933건

[표 3-15] 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향-1

구분	응답건 수	비율(%)
계	933	100.0
수요에 맞는 다양한 주택 공급 확대	134	14.4
재건축/재개발 활성화(규제 완화)	117	12.5
다주택자 규제 강화(보유세, 종부세 등 세금 인상)	102	10.9
공공(임대) 주택, 공공개발 확대	81	8.7
무주택자 우선 공급, 혜택 강화	43	4.6
공급 가격 안정화/가격 인하/통제	40	4.3
시장의 수요 공급에 자율성 부여	37	4.0
투기 방지/투기 세력 강력 처벌	37	4.0
양도소득세, 종부세 인하	26	2.8
세금인하	26	2.8
민간임대활성화, 청약규제완화	25	2.7
균형발전(신도시개발, 지방지역개발)	24	2.6
실거주자/실수요자 지원, 우선 공급	21	2.3
대출 규제 완화, 금리 인하	21	2.3
고밀도 개발 (용적률 확대)	21	2.3
세법기준 확립(일관성 있는 정책) 및 정책개선	20	2.1
규제 완화 (매수, 매도 등)	17	1.8
1가구 1주택 정책, 1주택자 규제 완화	14	1.5
주거환경개선(인프라시설구축), 양질의 주택공급	13	1.4
연령별(청년) 맞춤 정책	13	1.4
부지 확보 노력 (그린벨트 개발 등)	11	1.2
과세강화, 세금인상	11	1.2
정부 보조 확대 및 복지 증진	6	0.6
도시 계획에 따른 신중한 공급 진행	6	0.6
해외자본투기대처방안수립	5	0.5

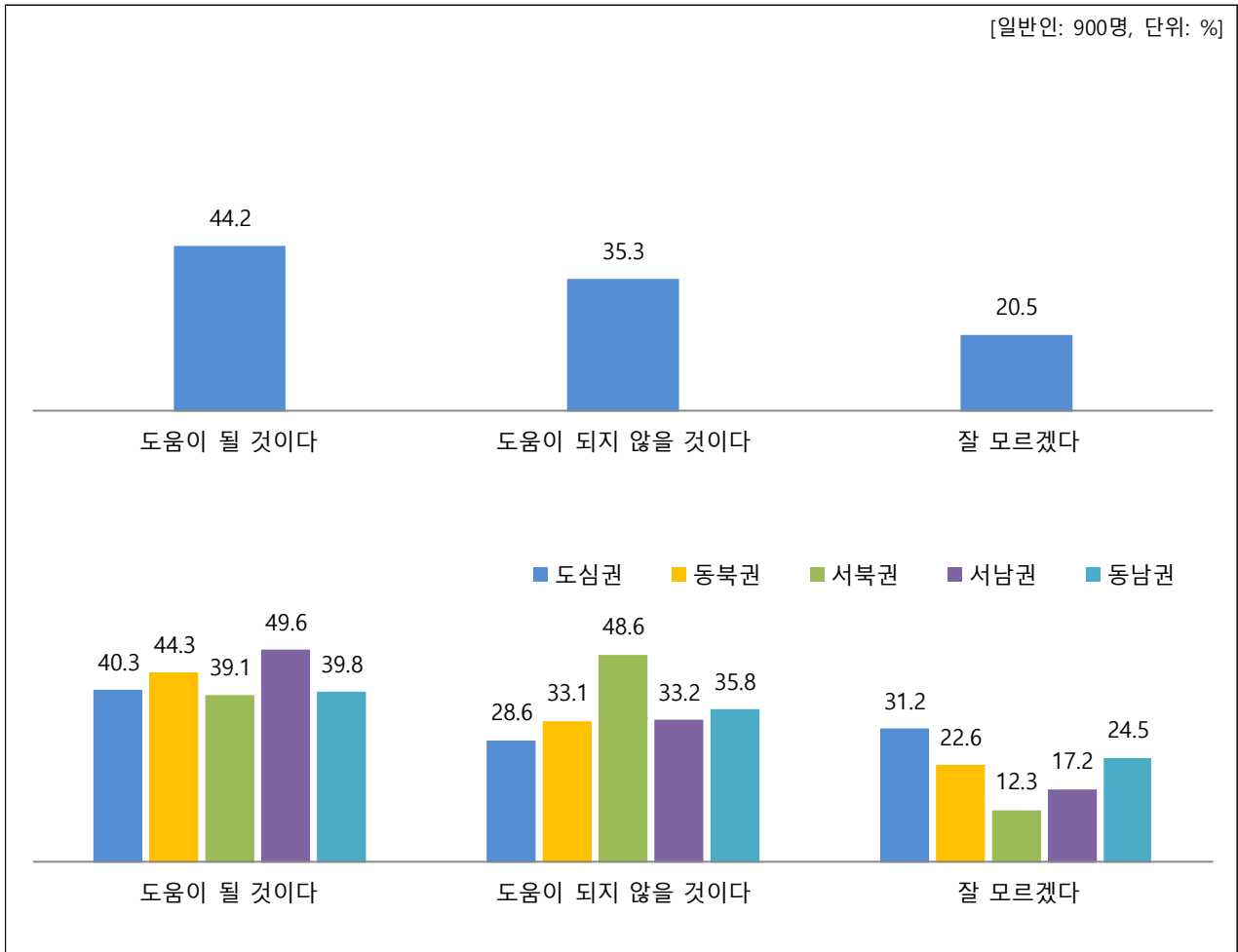
[표 3-16] 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향-2

구분	응답건 수	비율(%)
계	933	100.0
정권 교체	5	0.5
분양가 상한제 도입	4	0.4
공공성 강화	4	0.4
저소득층/차상위 계층 우선 공급	4	0.4
시공사/투자자/정부 관계자의 투명한 행동 및 실천	4	0.4
대출 규제 강화	3	0.3
정책 개혁(전세, 월세 등)	3	0.3
신규 주택 건설 규제 완화	3	0.3
개발 이익금 규제 및 한도 설정	3	0.3
20년 이내 부동산 가격 상승 요인 분석	3	0.3
광역 교통 확대	3	0.3
재건축/재개발 지양	2	0.2
분양가 하향	2	0.2
주택공사 시공 주택 공사 가격 공개, 거품 제거	2	0.2
수도권 주택 건축 허가, 거주 제한	2	0.2
부동산 재산 인식 개선	2	0.2
재건축 초과 이익 환수 제도 폐지	1	0.1
금리 인상을 통한 투기 수요 억제	1	0.1
토지가 제외 아파트 가격(원가) 공급	1	0.1
매물 유도 출구 전략	1	0.1
2주택자 완화 (자녀를 위한 보유로 인정)	1	0.1
세입자 보호 상시 기구 운영	1	0.1
가로주택정비사업	1	0.1
임대차 3법 폐지	1	0.1
자산 기준으로 주택 공급	1	0.1
택지 선정 시 주택공사 단독 결정 지양	1	0.1
신규 주택 전매 불가	1	0.1
정부의 적극적인 홍보	1	0.1
지방 국립대 지원 강화	1	0.1

2 고밀도 개발에 대한 인식

2.1 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부

- 역세권 고밀도 개발이 서울시 집값 하향 안정화에 대한 일반인 조사 결과, '도움이 될 것이다'가 44.2%, '도움이 되지 않을 것이다'가 35.3%로 나타남
- 학력이 높을수록 도움이 되지 않을 것이라고 생각하는 경향을 보이며, 권역별로는 서북권(48.6%)에서 다른 권역에 비해 도움이 되지 않을 것이라고 생각하는 비율이 높게 나타남
- 25개 자치구별 조사 결과, '도움이 될 것이다'는 광진구(78.5%), 성동구(64.5%), 구로구(58.4%)순으로 높게 나타났으며, '도움이 되지 않을 것이다'는 마포구(56.7%), 중랑구(52.8%), 서대문구(52.6%) 순으로 높게 나타남



[그림 3-8] 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부

[표 3-17] 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부-1

[단위: %]

구분		사례수	도움이 될 것이다	도움이 되지 않을 것이다	잘 모르겠다
전체		(900)	44.2	35.3	20.5
권역	도심권	(46)	40.3	28.6	31.2
	동북권	(277)	44.3	33.1	22.6
	서북권	(108)	39.1	48.6	12.3
	서남권	(279)	49.6	33.2	17.2
	동남권	(190)	39.8	35.8	24.5
성별	남자	(434)	48.5	35.7	15.8
	여자	(466)	40.1	35.0	24.9
연령	20대	(158)	37.5	29.2	33.3
	30대	(159)	40.1	36.4	23.5
	40대	(164)	39.0	44.7	16.3
	50대	(165)	47.8	37.6	14.6
	60대 이상	(254)	51.8	31.0	17.2
결혼 여부	미혼	(309)	35.9	33.1	31.0
	기혼	(591)	48.5	36.5	15.0
최종 학력	고졸 이하	(139)	41.7	32.1	26.2
	대졸	(637)	44.5	35.0	20.5
	대학원졸 이상	(124)	45.1	40.9	13.9
주택 유형	단독주택/다가구	(87)	48.0	28.1	23.9
	아파트	(571)	44.0	36.4	19.6
	연립/다세대 주택	(224)	44.9	35.4	19.7
	기타	(18)	20.8	35.8	43.4
직업	농/임/어업	(87)	48.0	28.1	23.9
	자영업	(571)	44.0	36.4	19.6
	판매/영업/서비스직	(224)	44.9	35.4	19.7
	생산/기능/노무직	(18)	20.8	35.8	43.4

제 3 장 일반인 조사결과

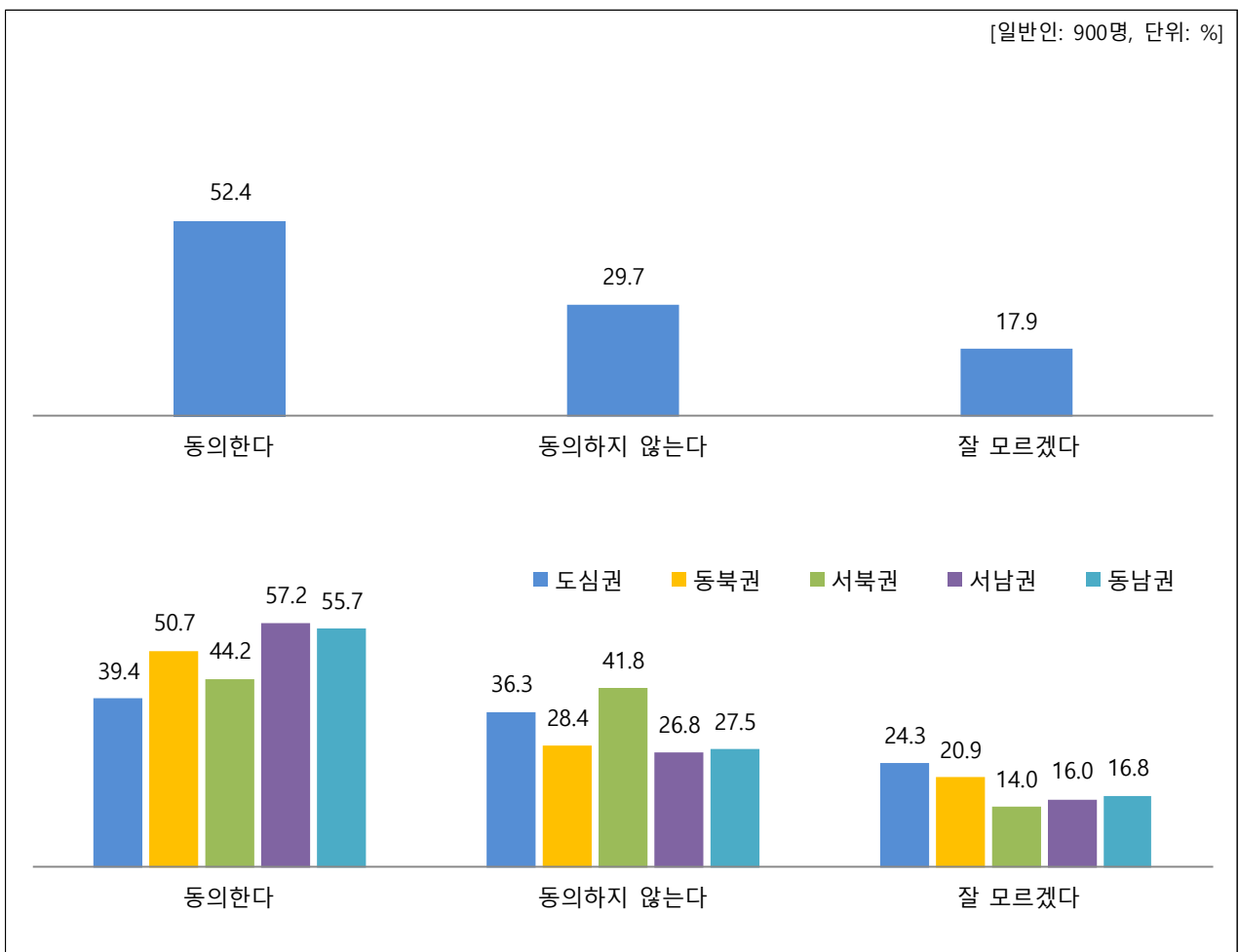
[표 3-18] 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부-2

[단위: %]

구분		사례수	도움이 될 것이다	도움이 되지 않을 것이다	잘 모르겠다	
전체		(900)	44.2	35.3	20.5	
25개 자치구	도심권	종로구	(16)	37.5	20.1	42.4
		중구	(14)	29.2	44.1	26.7
		용산구	(16)	52.5	23.5	23.9
	동북권	성동구	(25)	64.5	25.6	9.9
		광진구	(30)	78.5	13.1	8.4
		동대문구	(26)	26.5	48.0	25.5
		중랑구	(29)	21.8	52.8	25.4
		성북구	(46)	44.0	24.8	31.2
		강북구	(28)	42.9	41.6	15.5
		도봉구	(41)	44.9	42.3	12.8
		노원구	(52)	36.9	25.1	38.0
	서북권	은평구	(41)	47.0	39.2	13.8
		서대문구	(36)	35.6	52.6	11.9
		마포구	(31)	32.6	56.7	10.7
	서남권	양천구	(28)	34.4	30.5	35.1
		강서구	(45)	52.2	37.6	10.2
		구로구	(52)	58.4	31.1	10.5
		금천구	(20)	37.3	28.3	34.3
		영등포구	(36)	42.3	46.7	11.1
		동작구	(47)	54.3	24.1	21.6
관악구		(51)	52.3	33.8	13.9	
동남권	서초구	(38)	39.8	35.6	24.6	
	강남구	(47)	36.0	41.6	22.4	
	송파구	(68)	48.0	28.1	24.0	
	강동구	(37)	29.7	42.4	27.9	

2.2 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부

- 고밀도 개발에 대상과 지역 확대에 대해 일반인 설문 조사 결과, '동의한다'가 52.4%, '동의하지 않는다'가 29.7%로 나타남
- 권역별로는 다른 권역에 비해 서북권에서 동의하지 않는 비율이 높게 나타났으며, 연령이 올라갈수록 동의하는 비율이 높아지는 경향을 보였으며, 학력이 높을수록 동의하는 비율이 낮아지는 경향을 보임
- 25개 자치구별 조사 결과, '동의한다'는 성동구(74.3%), 구로구(68.8%), 관악구(65.1%) 순으로 높게 나타났으며, 반면에 서대문구(46.2%), 은평구(45.5%), 중구(43.7%), 양천구(40.2%)에서는 '동의하지 않는다'가 더 높게 나타남



[그림 3-9] 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부

제 3 장 일반인 조사결과

[표 3-19] 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부-1

[단위: %]

구분		사례수	동의한다	동의하지 않는다	잘 모르겠다
전체		(900)	52.4	29.7	17.9
권역	도심권	(46)	39.4	36.3	24.3
	동북권	(277)	50.7	28.4	20.9
	서북권	(108)	44.2	41.8	14.0
	서남권	(279)	57.2	26.8	16.0
	동남권	(190)	55.7	27.5	16.8
성별	남자	(434)	55.4	31.3	13.3
	여자	(466)	49.6	28.3	22.1
연령	20대	(158)	41.7	23.3	34.9
	30대	(159)	52.0	28.7	19.3
	40대	(164)	47.1	38.0	14.9
	50대	(165)	56.3	28.6	15.2
	60대 이상	(254)	60.3	29.7	10.0
결혼 여부	미혼	(309)	43.8	28.1	28.0
	기혼	(591)	56.9	30.6	12.5
최종 학력	고졸 이하	(139)	56.0	19.7	24.3
	대졸	(637)	52.6	30.5	16.9
	대학원졸 이상	(124)	47.3	36.9	15.8
주택 유형	단독주택/다가구	(87)	58.5	22.2	19.2
	아파트	(571)	51.0	31.2	17.8
	연립/다세대 주택	(224)	56.2	28.6	15.2
	기타	(18)	20.4	34.0	45.6
직업	농/임/어업	(87)	58.5	22.2	19.2
	자영업	(571)	51.0	31.2	17.8
	판매/영업/서비스직	(224)	56.2	28.6	15.2
	생산/기능/노무직	(18)	20.4	34.0	45.6

[표 3-20] 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부-2

[단위: %]

구분		사례수	동의한다	동의하지 않는다	잘 모르겠다	
전체		(900)	52.4	29.7	17.9	
25개 자치구	도심권	종로구	(16)	38.1	36.3	25.6
		중구	(14)	21.8	43.7	34.6
		용산구	(16)	56.0	30.0	14.0
	동북권	성동구	(25)	74.3	3.3	22.4
		광진구	(30)	54.2	32.1	13.8
		동대문구	(26)	63.3	14.0	22.7
		종랑구	(29)	46.7	36.6	16.7
		성북구	(46)	43.7	35.6	20.7
		강북구	(28)	54.9	19.4	25.7
		도봉구	(41)	55.3	37.0	7.8
		노원구	(52)	33.2	32.9	33.9
	서북권	은평구	(41)	38.1	45.5	16.4
		서대문구	(36)	44.4	46.2	9.4
		마포구	(31)	51.9	32.0	16.0
	서남권	양천구	(28)	37.1	40.2	22.7
		강서구	(45)	62.0	18.3	19.7
		구로구	(52)	68.8	20.3	10.9
		금천구	(20)	49.5	20.6	29.9
		영등포구	(36)	48.5	44.5	7.0
		동작구	(47)	53.0	27.7	19.3
관악구		(51)	65.1	22.6	12.3	
동남권	서초구	(38)	62.0	23.7	14.3	
	강남구	(47)	51.0	29.5	19.5	
	송파구	(68)	57.9	26.8	15.3	
	강동구	(37)	51.2	30.2	18.6	

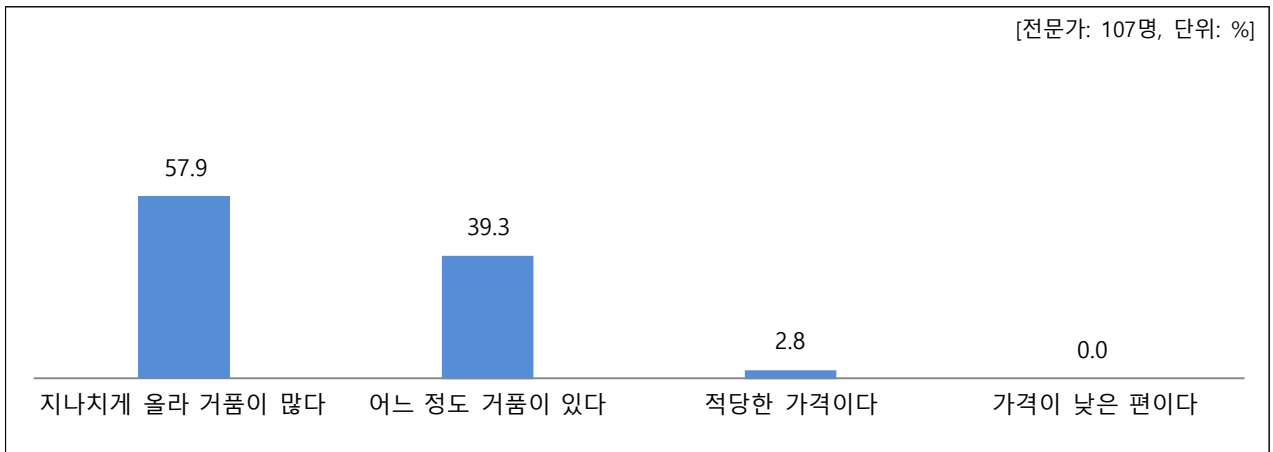
IV. 전문가 조사결과



1 서울시 집값 관련 인식

1.1 현재 서울시 집값에 대한 인식

- 현재 서울시 집값 인식에 대한 전문가 설문조사 결과, '지나치게 올라 거품이 많다' 57.9%, '어느 정도 거품이 있다' 39.3%, '적당한 가격이다' 2.8% 순으로 나타남
- 응답자 특성별로 보면, 연령대의 60대 이상과 기관/직업의 국책연구기관, 시민단체에서 '지나치게 올라 거품이 많다'라는 응답이 70% 이상으로 매우 높게 나타남



[그림 4-1] 현재 서울시 집값에 대한 인식

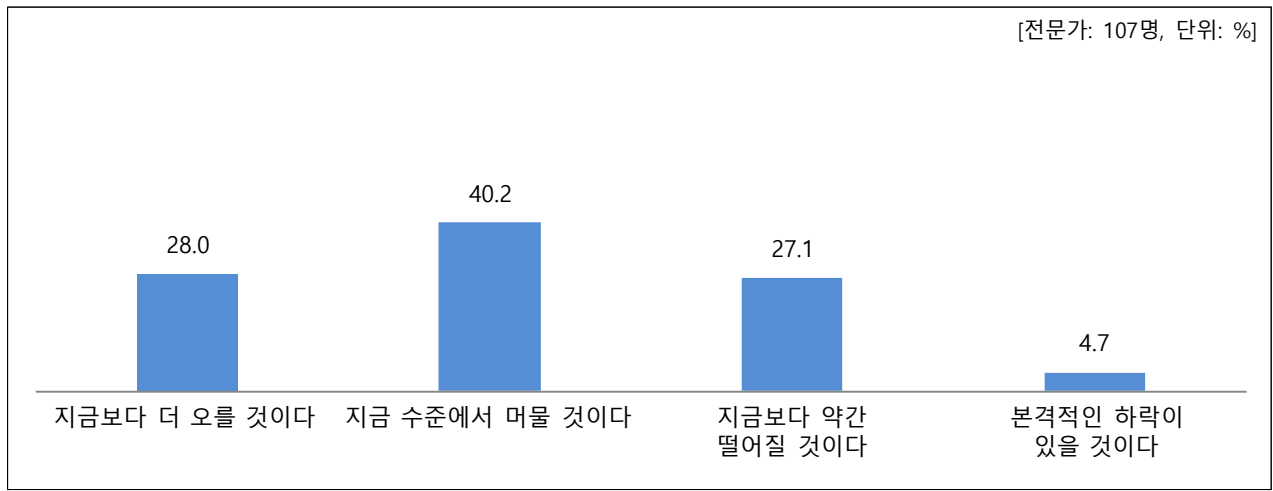
[표 4-1] 현재 서울시 집값에 대한 인식

[단위: %]

구분	사례수	지나치게 올라 거품이 많다	어느 정도 거품이 있다	적당한 가격이다	가격이 낮은 편이다
전체	(107)	57.9	39.3	2.8	0.0
성별	남성 (75)	60.0	38.7	1.3	0.0
	여성 (32)	53.1	40.6	6.3	0.0
연령대	20대 (13)	53.8	38.5	7.7	0.0
	30대 (22)	45.5	45.5	9.1	0.0
	40대 (30)	56.7	43.3	0.0	0.0
	50대 (34)	61.8	38.2	0.0	0.0
	60대 이상 (8)	87.5	12.5	0.0	0.0
거주지	서울 (70)	54.3	42.9	2.9	0.0
	경기·인천 (28)	64.3	32.1	3.6	0.0
	이외 지역 (9)	66.7	33.3	0.0	0.0
기관/직업	중앙정부 및 지자체 (5)	40.0	60.0	0.0	0.0
	공공기관/공기업 (32)	56.3	37.5	6.3	0.0
	민간기업 (12)	66.7	25.0	8.3	0.0
	대학(교수) (16)	37.5	62.5	0.0	0.0
	민간연구기관 (13)	61.5	38.5	0.0	0.0
	국책연구기관 (18)	72.2	27.8	0.0	0.0
	시민단체 (4)	75.0	25.0	0.0	0.0
부동산업 (7)	57.1	42.9	0.0	0.0	

1.2 향후 1년 이내 서울시 집값 전망

- 향후 1년 이내 서울시 집값 전망에 대한 전문가 조사 결과, '지금 수준에서 머물 것이다' 40.2%, '지금보다 더 오를 것이다' 28.0%, '지금보다 약간 떨어질 것이다' 27.1%, 본격적인 하락이 있을 것이다' 4.7% 순으로 나타남
- 직업별 응답 특성에서, 중앙정부 및 지자체와 민간연구기관에서 근무하고 있는 전문가는 지금보다 집값이 더 오를 것이라고 전망하였고, 국책연구기관과 부동산업에 근무하고 있는 전문가는 지금보다 약간 떨어질 것이라고 전망함



[그림 4-2] 향후 1년 이내 서울시 집값 전망

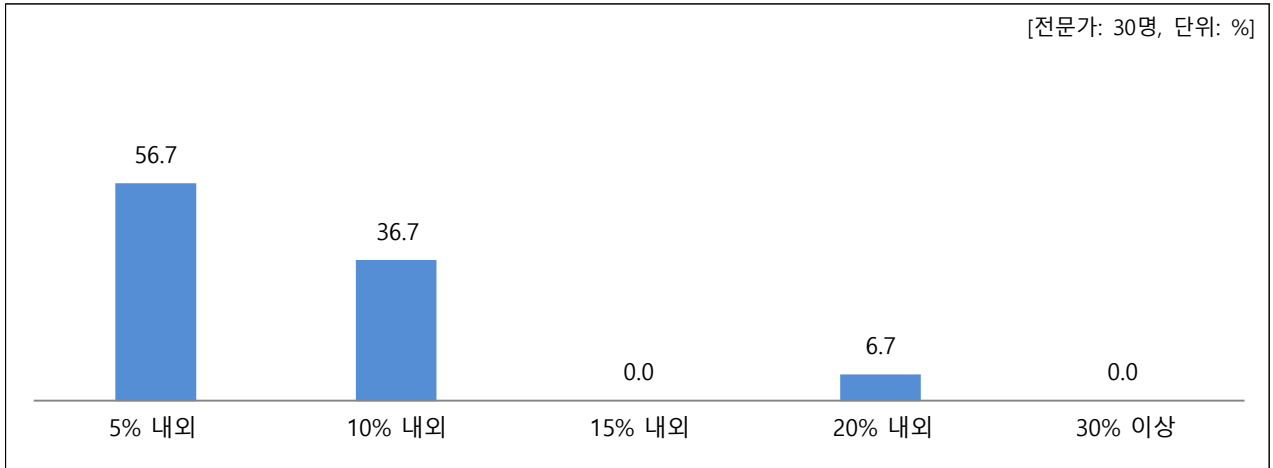
[표 4-2] 향후 1년 이내 서울시 집값 전망

[단위: %]

구분		사례수	지금보다 더 오를 것이다	지금 수준에서 머물 것이다	지금보다 약간 떨어질 것이다	본격적인 하락이 있을 것이다
전체		(107)	28.0	40.2	27.1	4.7
성별	남성	(75)	25.3	41.3	26.7	6.7
	여성	(32)	34.4	37.5	28.1	0.0
연령대	20대	(13)	30.8	46.2	23.1	0.0
	30대	(22)	27.3	36.4	27.3	9.1
	40대	(30)	30.0	43.3	26.7	0.0
	50대	(34)	23.5	38.2	29.4	8.8
	60대 이상	(8)	37.5	37.5	25.0	0.0
거주지	서울	(70)	28.6	42.9	24.3	4.3
	경기·인천	(28)	32.1	42.9	17.9	7.1
	이외 지역	(9)	11.1	11.1	77.8	0.0
기관/직업	중앙정부 및 지자체	(5)	60.0	20.0	0.0	20.0
	공공기관/공기업	(32)	21.9	43.8	31.3	3.1
	민간기업	(12)	25.0	50.0	8.3	16.7
	대학(교수)	(16)	18.8	56.3	18.8	6.3
	민간연구기관	(13)	53.8	38.5	7.7	0.0
	국책연구기관	(18)	27.8	22.2	50.0	0.0
	시민단체	(4)	25.0	50.0	25.0	0.0
	부동산업	(7)	14.3	28.6	57.1	0.0

1.3 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율

- 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율에 대한 전문가 조사 결과, '5% 내외' 56.7%, '10% 내외' 36.7%, '20% 내외' 6.7% 순으로 나타남



[그림 4-3] 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율

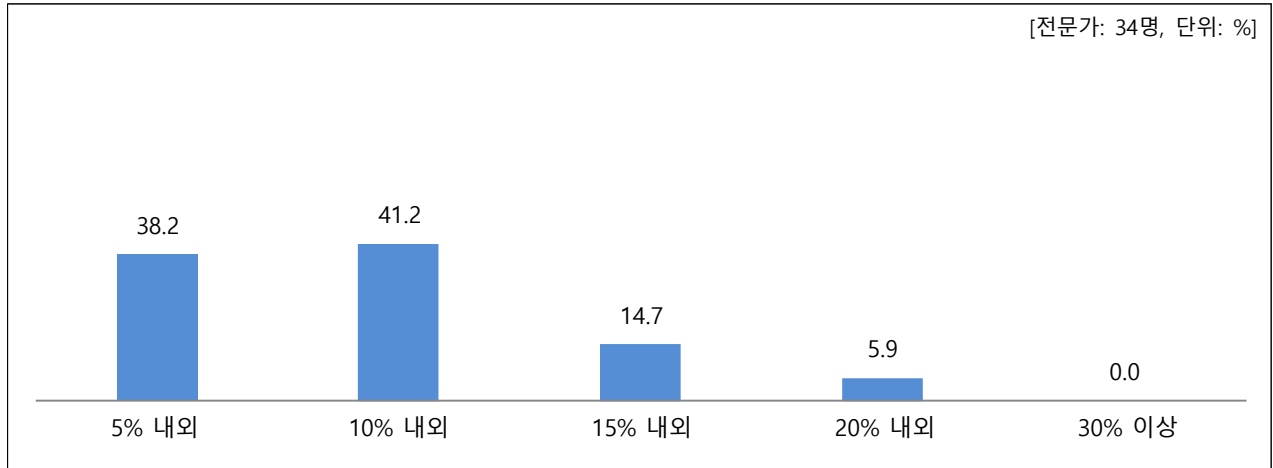
[표 4-3] 향후 1년 이내 서울시 집값 상승 예상 비율

[단위: %]

구분	사례수	5% 내외	10% 내외	15% 내외	20% 내외	30% 이상	
전체	(30)	56.7	36.7	0.0	6.7	0.0	
성별	남성	(19)	57.9	31.6	0.0	10.5	0.0
	여성	(11)	54.5	45.5	0.0	0.0	0.0
연령대	20대	(4)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
	30대	(6)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
	40대	(9)	55.6	44.4	0.0	0.0	0.0
	50대	(8)	62.5	25.0	0.0	12.5	0.0
	60대 이상	(3)	66.7	0.0	0.0	33.3	0.0
거주지	서울	(20)	55.0	40.0	0.0	5.0	0.0
	경기·인천	(9)	66.7	22.2	0.0	11.1	0.0
	이외 지역	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
기관/직업	중앙정부 및 지자체	(3)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0
	공공기관/공기업	(7)	42.9	57.1	0.0	0.0	0.0
	민간기업	(3)	33.3	33.3	0.0	33.3	0.0
	대학(교수)	(3)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0
	민간연구기관	(7)	71.4	28.6	0.0	0.0	0.0
	국책연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	0.0	0.0
	시민단체	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	부동산업	(1)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0

1.4 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율

- 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율에 대한 전문가 조사 결과, '10% 내외' 41.2%, '5% 내외' 38.2%, '15% 내외' 14.7%, '20% 내외' 5.9% 순으로 나타남



[그림 4-4] 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율

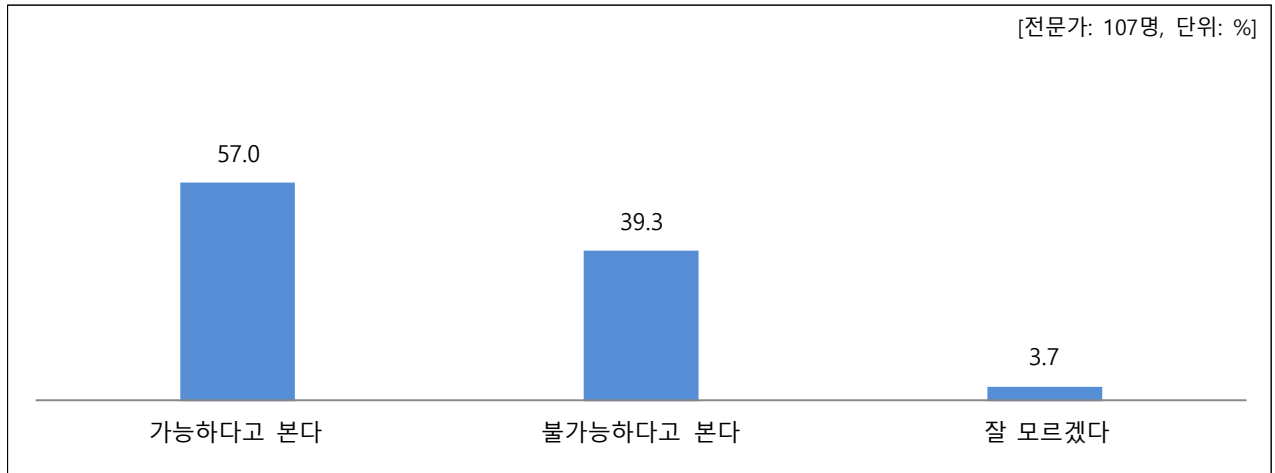
[표 4-4] 향후 1년 이내 서울시 집값 하락 예상 비율

[단위: %]

구분	사례수	5% 내외	10% 내외	15% 내외	20% 내외	30% 이상	
전체	(34)	38.2	41.2	14.7	5.9	0.0	
성별	남성	(25)	40.0	40.0	12.0	8.0	0.0
	여성	(9)	33.3	44.4	22.2	0.0	0.0
연령대	20대	(3)	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0
	30대	(8)	50.0	37.5	12.5	0.0	0.0
	40대	(8)	25.0	62.5	0.0	12.5	0.0
	50대	(13)	38.5	30.8	23.1	7.7	0.0
	60대 이상	(2)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
거주지	서울	(20)	45.0	40.0	10.0	5.0	0.0
	경기·인천	(7)	28.6	28.6	42.9	0.0	0.0
	이외 지역	(7)	28.6	57.1	0.0	14.3	0.0
기관/직업	중앙정부 및 지자체	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	공공기관/공기업	(11)	45.5	36.4	9.1	9.1	0.0
	민간기업	(3)	33.3	0.0	33.3	33.3	0.0
	대학(교수)	(4)	25.0	75.0	0.0	0.0	0.0
	민간연구기관	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	국책연구기관	(9)	33.3	44.4	22.2	0.0	0.0
	시민단체	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
부동산업	(4)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	

1.5 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성

- 향후 서울시 집값 하향 안정화에 대한 전문가 조사 결과, '가능하다고 본다'가 57.0%, '불가능하다고 본다'가 39.3%로 나타남
- 중앙정부 및 지자체와 시민단체 전문가들은 하향 안정화가 가능하다고 생각하는 비율이 80%이상으로 매우 높게 나타났고, 반면에 대학(교수)와 부동산업 전문가들은 불가능하다고 생각하는 비율이 더 높게 나타남



[그림 4-5] 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성

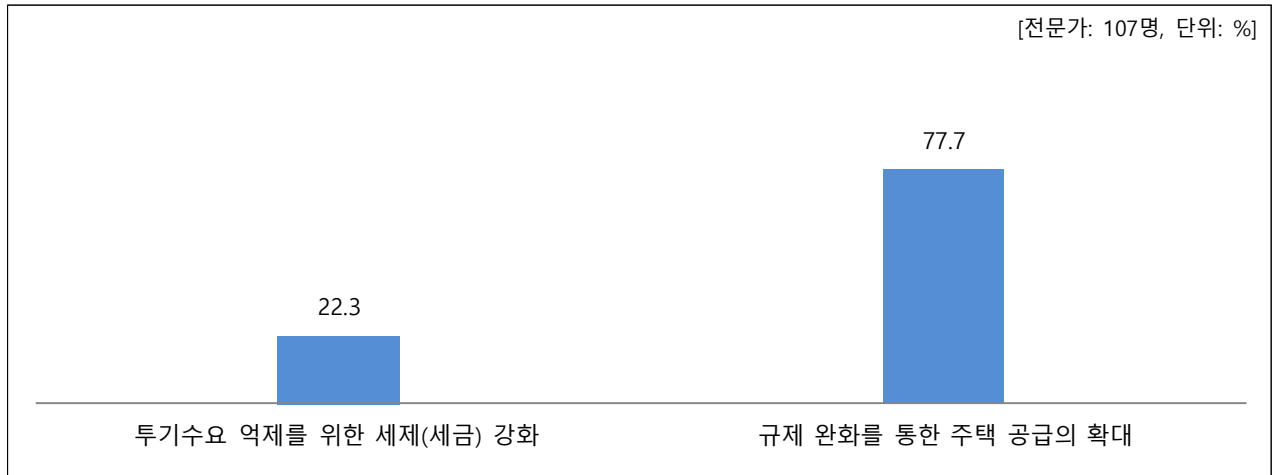
[표 4-5] 향후 서울시 집값 하향 안정화 가능성

[단위: %]

구분	사례수	가능하다고 본다	불가능하다고 본다	잘 모르겠다	
전체	(107)	57.0	39.3	3.7	
성별	남성	(75)	61.3	33.3	5.3
	여성	(32)	46.9	53.1	0.0
연령대	20대	(13)	46.2	53.8	0.0
	30대	(22)	54.5	40.9	4.5
	40대	(30)	53.3	43.3	3.3
	50대	(34)	70.6	26.5	2.9
	60대 이상	(8)	37.5	50.0	12.5
	거주지	서울	(70)	55.7	41.4
경기·인천		(28)	53.6	39.3	7.1
이외 지역		(9)	77.8	22.2	0.0
기관/직업	중앙정부 및 지자체	(5)	80.0	20.0	0.0
	공공기관/공기업	(32)	59.4	37.5	3.1
	민간기업	(12)	50.0	41.7	8.3
	대학(교수)	(16)	43.8	50.0	6.3
	민간연구기관	(13)	53.8	38.5	7.7
	국책연구기관	(18)	61.1	38.9	0.0
	시민단체	(4)	100.0	0.0	0.0
	부동산업	(7)	42.9	57.1	0.0

1.6 서울시 집값의 하향 안정화를 위한 정책 방향

- 서울시 집값 하향 안정화를 위해 강화해야 한다고 생각하는 정책 방향에 대한 전문가 조사 결과, '규제 완화를 통한 주택 공급의 확대'가 77.7%, '투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화'가 22.3%로 나타남
- 응답자 특성 중, 수도권 외에 거주하는 전문가의 55.6%는 주택공급의 확대보다 세제(세금) 강화가 중요하다고 답변하여, 거주 지역별 의견 차이를 보임



[그림 4-6] 서울시 집값 하향 안정화를 위한 정책 방향

[표 4-6] 서울시 집값 하향 안정화를 위한 정책 방향

[단위: %]

구분		사례수	투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화	규제 완화를 통한 주택 공급의 확대
전체		(103)	22.3	77.7
성별	남성	(71)	21.1	78.9
	여성	(32)	25.0	75.0
연령대	20대	(13)	15.4	84.6
	30대	(21)	38.1	61.9
	40대	(28)	21.4	78.6
	50대	(33)	18.2	81.8
	60대 이상	(8)	12.5	87.5
거주지	서울	(66)	21.2	78.8
	경기·인천	(28)	14.3	85.7
	이외 지역	(9)	55.6	44.4
기관/직업	중앙정부 및 지자체	(5)	0.0	100.0
	공공기관/공기업	(31)	32.3	67.7
	민간기업	(11)	9.1	90.9
	대학(교수)	(15)	6.7	93.3
	민간연구기관	(13)	15.4	84.6
	국책연구기관	(18)	27.8	72.2
	시민단체	(3)	100.0	0.0
	부동산업	(7)	14.3	85.7

1.7 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향 전문가 의견

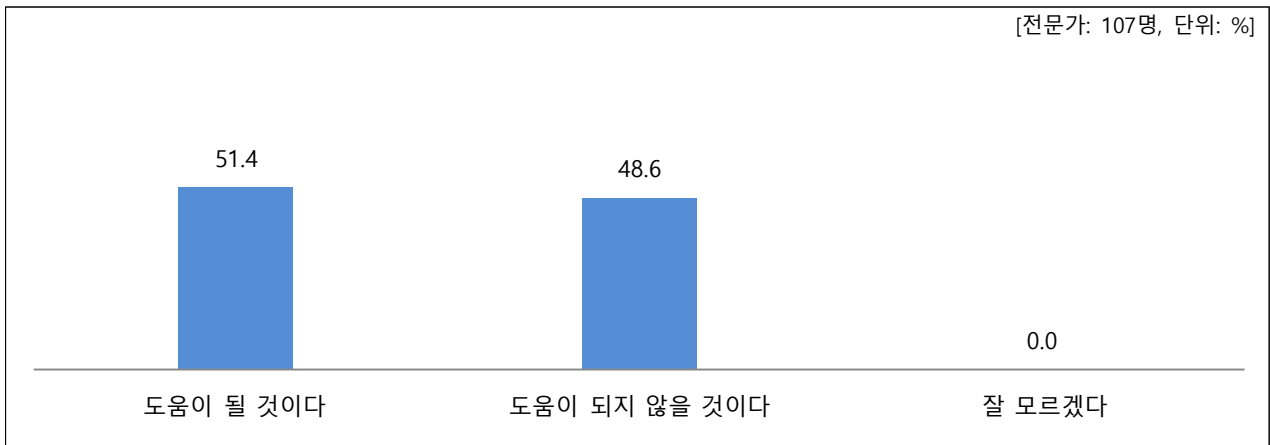
<표 4-7> 서울시 주택공급 확대 정책 및 추진 방향 전문가 의견

의견 구분	상세 내용
재개발·재건축 활성화	재개발·재건축 활성화
	• 재개발과 재건축에 대한 규제를 완화하여 재개발과 재건축 활성화
	• 합리적인 재개발·재건축 확대
	• 재개발 정비사업 활성화, 정비사업 규제 완화
	• 노후지역 재개발 가능여부 구분하여 재개발을 추진
	• 공실률 높은 상업시설이나 오래된 다가구 주택 재건축 추진
공공임대, 공공주택, 공공개발 활성화	공공임대주택, 공공주택, 공공개발 활성화
	• 공공 임대, 공공주택 공급 확대
	• 공공임대주택물량 확대
	• 청년 주택 같은 공공개발 활성화
	• 공공개발·역세권 고밀도 개발정책 추진
	• 공공부지 개발 (유휴지 혹은 그린벨트 리모델링 등)
공급 확대	공급확대 방안 모색 (주택, 토지, 권역 등)
	• 수도권과 연계한 전체적인 관점에서 유기적으로 공급추진
	• 외곽지역 위주 공급 확대
	• 실수요자 위주의 공급 확대
	• 경기도 대도시권과 함께 추진해야 한다.
	• 역세권 중심으로 공급확대
용적률 완화	용적률 규제 완화
	• 용적률 완화 • 용적률 인센티브 필요
세제 완화	세제(양도세) 완화
	• 세제 완화(양도세)
	• 투기수요억제를 위한 조세보완
	• 다주택자 양도세 완화 • 금융세제(규제)완화
기타의견	기타의견
	• 정부는 나서지 말고 시장에 맡겨야 한다.
	• 지역 편차 해소 시급하다. • 주변시세보다는 건설원가 위주로 추진해야 한다.

2 고밀도 개발에 대한 인식

2.1 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부

- 역세권 고밀도 개발이 서울시 집값 하향 안정화에 대한 전문가 조사 결과, '도움이 될 것이다'가 51.4%, '도움이 되지 않을 것이다'가 48.6%로 나타남
- 연령별로는 20~40대에서 기관/직업별로는 대학(교수), 국책연구기관, 시민단체에서 도움이 되지 않을 것이라는 응답 비율이 더 높게 나타남



[그림 4-7] 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부

[표 4-8] 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화에 대한 도움 여부

[단위: %]

구분	사례수	도움이 될 것이다	도움이 되지 않을 것이다	잘 모르겠다	
전체	(107)	51.4	48.6	0.0	
성별	남성	(75)	56.0	44.0	0.0
	여성	(32)	40.6	59.4	0.0
연령대	20대	(13)	46.2	53.8	0.0
	30대	(22)	36.4	63.6	0.0
	40대	(30)	40.0	60.0	0.0
	50대	(34)	64.7	35.3	0.0
	60대 이상	(8)	87.5	12.5	0.0
거주지	서울	(70)	50.0	50.0	0.0
	경기·인천	(28)	53.6	46.4	0.0
	이외 지역	(9)	55.6	44.4	0.0
기관/직업	중앙정부 및 지자체	(5)	60.0	40.0	0.0
	공공기관/공기업	(32)	59.4	40.6	0.0
	민간기업	(12)	58.3	41.7	0.0
	대학(교수)	(16)	37.5	62.5	0.0
	민간연구기관	(13)	53.8	46.2	0.0
	국책연구기관	(18)	44.4	55.6	0.0
	시민단체	(4)	25.0	75.0	0.0
	부동산업	(7)	57.1	42.9	0.0

2.2 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화 도움 이유

<표 4-9> 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화 도움 이유

의견 구분	상세 내용
공급확대	공급 확대 측면
	<ul style="list-style-type: none"> • 고밀도 개발을 하면 당연히 공급 증가 • 주택공급 증가에 의해 주거에 대한 수요-공급이 안정화되리라 봄 • 주택 가구 수 증가
수요충족	역세권에 대한 수요 충족 관점
	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 입주자 수요 충족으로 타 지역에 영향이 가므로. • 수요가 많은 역세권에 도움이 되리라 봄. • 수요 충족이 되므로.
	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 주거형태가 많아 1인 및 소규모 주거 수요 해결에 적합
	<ul style="list-style-type: none"> • 서울은 수요가 높은 곳 역세권이 수요가 더 높기 때문에, 역세권 쪽에 더 많이 공급을 해야 한다
양질의 주거환경 공급 가능	고밀도 개발로 기반시설 및 양질의 주택환경 조성
	<ul style="list-style-type: none"> • 시민들이 필요로 하는 양질의 주택공급이 될 것이므로. • 역세권내 양질의 주택공급이 가능하기 때문에.
	<ul style="list-style-type: none"> • 고밀도 지역을 개발하면 많은 사람이 들어갈 수 있다. 사람들은 기반시설이 갖춰진 곳을 원한다.
권역별 역세권 차이	지역 역세권에 따른 개발도 상이
	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권도 상황에 다 동일하지 않기 때문에, 도심외곽 역세권은 충분히 개발 여지가 있음
토지 면적의 한계	제한된 토지 활용 방안
	<ul style="list-style-type: none"> • 제한된 토지에 고밀도(용적률) 개발만이 해결책이라고 생각하므로. • 공급부지가 별로 없어서 고밀도 개발 밖에 없다고 봄.
기타의견	기타의견
	<ul style="list-style-type: none"> • 사업성 측면에서 주민들의 부담이 경감되기 때문에.

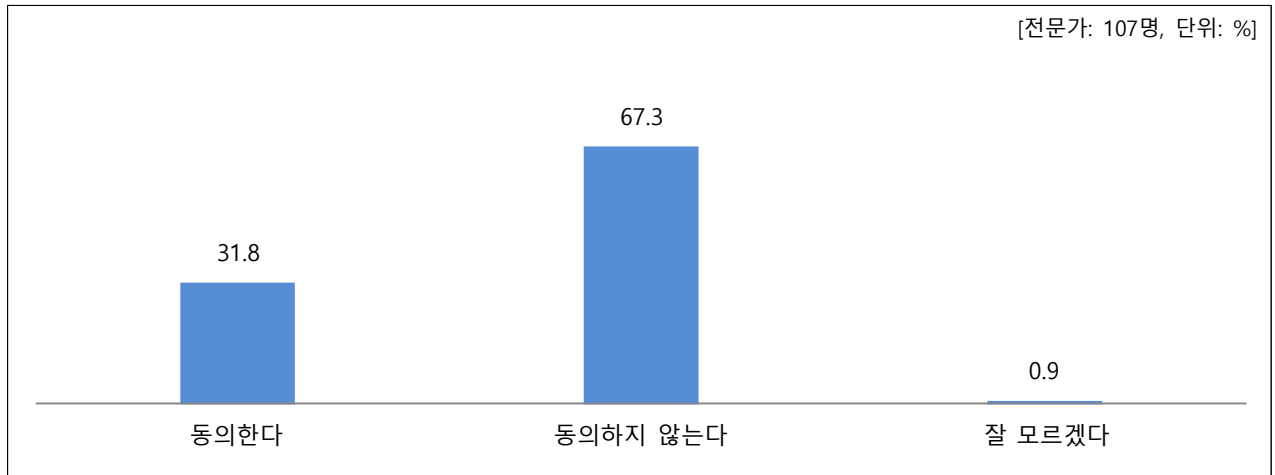
2.3 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화 도움 되지 않는 이유

<표 4-10> 역세권 고밀도 개발의 서울시 집값 하향 안정화 도움 되지 않는 이유

의견 구분	상세 내용
집값상승, 투기 유발	고밀도 개발 활성화로 인한 역세권 집값 상승
	• 역세권 주변 분양가만 올리게 된다
	• 수요가 많아져서 집값 상승을 촉진시켜 안정화에 도움이 안 된다
	• 투기에 악용될 소지가 있다
공급량과 수요량의 한계	역세권에 고밀도 개발 공급량의 한계
	• 공급면적이 작기 때문에 공급량이 그리 많지 않을 것이다
	• 수요가 너무 많아서 개발을 해도 공급이 감당이 안 될 것이다
	• 수량이 제한적이고 서울시 고밀도 개발로 수요가 촉발 할 수도 있다.
수요와 불일치	다양한 수요를 충족시켜 줄 수 없다
	• 소형위주의 공급은 다양한 수요층의 요구에 충족되지 않을 것이다.
	• 수요자가 원하는 것은 아파트 위주 공급
	• 다양한 수요에 맞게 추진해야 하는데 공급이 되더라도 별로 수요충족이 안될 것 같아서
개발시간 장기소요	고밀도 개발에 소요되는 시간이 너무 길다
	• 신규주택공급 시간차로 단기간에 도움이 될지 의문이다.
	• 공급량과 공급시기가 장기적으로 봤을 때 나중에서야 효과가 나타나므로
	• 시간이 오래 걸리기 때문에 당장 도움 될지 모르겠고 지주들의 반발도 문제라고 봄
이미 높은 역세권 집값	이미 높은 역세권의 집값
	• 역세권의 집값은 이미 고가로 형성되어 있다
	• 고밀도 개발해도 기반가격으로 나올테니, 집값을 떠받치는 가격.
기타의견	기타의견
	• 개발용지에 대해 청년이나 저소득층을 위한 공공용지 확보로 이익 환수.
	• 서울외곽 등 미개발지역 위주로 추진해야 한다.
	• 공공성과 투명성이 부족해서
	• 역세권에 고밀도 개발을 할 수 있는 가능성이 낮다
• 효과가 미미하다고 생각	

2.4 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부

- 고밀도 개발에 대상 지역 확대에 대해 전문가 설문 조사 결과, '동의하지 않는다'가 67.3%, '동의한다'가 31.8%로 나타남
- 응답자 특성별로, 부동산업에서 유일하게 동의한다는 응답이 더 높게 나타남



[그림 4-8] 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부

[표 4-11] 고밀도 개발 대상과 지역 확대에 대한 동의 여부

[단위: %]

구분		사례수	동의한다	동의하지 않는다	잘 모르겠다
전체		(107)	31.8	67.3	0.9
성별	남성	(75)	30.7	69.3	0.0
	여성	(32)	34.4	62.5	3.1
연령대	20대	(13)	46.2	46.2	7.7
	30대	(22)	18.2	81.8	0.0
	40대	(30)	33.3	66.7	0.0
	50대	(34)	35.3	64.7	0.0
	60대 이상	(8)	25.0	75.0	0.0
거주지	서울	(70)	30.0	68.6	1.4
	경기·인천	(28)	35.7	64.3	0.0
	이외 지역	(9)	33.3	66.7	0.0
기관/직업	중앙정부 및 지자체	(5)	40.0	40.0	20.0
	공공기관/공기업	(32)	28.1	71.9	0.0
	민간기업	(12)	41.7	58.3	0.0
	대학(교수)	(16)	25.0	75.0	0.0
	민간연구기관	(13)	38.5	61.5	0.0
	국책연구기관	(18)	27.8	72.2	0.0
	시민단체	(4)	0.0	100.0	0.0
	부동산업	(7)	57.1	42.9	0.0

2.5 고밀도 개발 서울시 전역 확대 동의 이유

<표 4-12> 고밀도 개발 서울시 전역 확대 동의 이유

의견 구분	상세 내용
공급량 증가	서울시 전체 확대 시 공급량 증가
	<ul style="list-style-type: none"> 역세권만으로는 공급에 한계가 있기 때문에, 가능지역 확대하여 공급량을 증가시키는 것이 좋다 개발 가능 지역을 확대하면 공급량 확대에 기여 한다 세대수가 증가하므로 공급량 증가
균형적 발전 가능	서울 전체 확대 시 균형적 발전 도모 가능
	<ul style="list-style-type: none"> 지역 균형 발전에 도움이 된다 골고루 개발하는 것이 가격 상승 요인 해소 할 수 있다 지역적 특색에 맞게 조화로운 추진 필요
기타의견	기타의견
	<ul style="list-style-type: none"> 반드시 공공주도하에 추진한다면 동의함. 서울은 모든 지역에 수요가 워낙 많으므로 전체 확대에 동의 무조건 전역으로 확대하기 보다는 계획성 있게 제대로 검토 후에 추진해야 한다. 일정한 주거환경이 갖춰진 곳을 개발하면 주거 환경이 이루어지고 기반시설이 마련되어진 곳이라 만족도가 높아져 주변으로 더 확산될 것이다. 가용지 부족 해소 가능 장기적으로 봤을 때 도움이 될 것 같아서

2.6 고밀도 개발 서울시 전역 확대 동의하지 않는 이유

<표 4-13> 고밀도 개발 서울시 전역 확대 동의하지 않는 이유

의견 구분	상세 내용
주거환경 악화	개발에 따른 주거 환경, 삶의 질 악화 우려
	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 밀도가 높아짐에 따라 주거환경이 악화 된다 • 기반시설에 대한 공급이 제대로 될 수 없을 것 같아서. • 기반시설 확충이 같이 이루어지지 않으면 삶의 질이 하락 한다
도시관리 차원 우려	도시 계획, 관리 차원에서의 우려
	<ul style="list-style-type: none"> • 도시외관 등 환경차원에서의 우려 • 공간 구조 계획에서 벗어나기 때문에 • 지나치게 고밀화 추진하는 것은 경관재해, 도시 특성 고려하지 않기 때문에 장기적인 관점에서 도시 유지 보수에 악영향을 미칠 것 • 주변 수도권 지역도 서울로 집중되는 '빨대현상' 초래 될 우려 • 도시계획은 균형 있게 추진해야 하는데 근본적인 문제해결에 도움이 될지 의문이다. • 단순히 용적률만 높이는 것은 도시전체 조화 차원에서 맞지 않다
투기, 난개발 조장 우려	난개발이 확대되고, 투기를 목적으로 시장 왜곡 가능성 우려
	<ul style="list-style-type: none"> • 개발이익으로 인해 투기세력에 의한 시장 왜곡현상 발생 우려 • 난개발이 우려되므로 필요한 지역에 한해서 추진해야 한다. • 투기 유발 가능성 증가 • 서울 전체 용적률이 높다. 재개발·재건축 진행하는 과정사이에 투기나 투자를 생각하고 있는 사람들이 많이 생긴다.
단계적 확대 필요성	필요한 지역을 우선적으로 확대하고, 점진적 확대 필요
	<ul style="list-style-type: none"> • 필요한 지역에 대해서만 선별적으로 추진해야 한다. • 지역 간 편차가 있는데 무조건 전 지역으로 확대 반대 • 미개발지역에 대한 인센티브를 줘서 추진해야지 무조건 전 지역으로 확대하는 것은 아니라고 본다. • 일괄적으로 용적률을 확대하는 것이 바람직하지 않다고 봄 • 점진적으로 지역상황에 맞게 선별적으로 추진해야 한다. • 지역특성과 상황에 맞게 추진해야 한다. (꼭 필요한 곳에만 추진) • 용적률 완화에 대한 논의도 제대로 안된 채 전역으로 확대하는 것은 아니라고 봄. • 기준마련이 제대로 되어 있지 않은 채 확대하는 것은 아니라고 봄.
낮은 실현가능성	서울시 전체로 확대하는 것에 대한 비현실성
	<ul style="list-style-type: none"> • 비현실적이라고 봄. • 무리한 정책이라고 봄.
기타	기타의견
	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주택지나 저층 주거지, 재개발·재건축으로도 충분하며 양질의 주택 공급이 더 중요하다. • 인구 감소 추세에 비추어 볼 때 아니라고 생각함 • 시민들이 희망하는 주택공급이 되지 않을 것 같다

2.7 고밀도 개발 관련 논란 해소 방안

<표 4-14> 고밀도 개발 관련 논란 해소 방안

의견 구분	상세 내용
재개발 추진	재개발 추진
	• 낙후지역에 대한 재개발 추진 검토
	• 지역 주택 조합 실태조사 후 재정비
	• 정비 사업을 할 지역과 안 할 지역 명확히 구분해야 한다.
개발환수이익	개발 이익에 대한 환수 대책
	• 개발 이익 환수에 대한 대책마련
	• 개발 환수 이익에 대한 검토
	• 적절한 개발 이익환수에 대한 검토가 필요함.
사회적합의	지역 주민과의 사회적 합의
	• 사회적 합의 (의견수렴)가 선행되어야 한다.
	• 지역주민들과 공청회 통해 의견 수렴해야 한다.
	• 제도에 대한 이해와 홍보가 선행되어야 함. • 지역주민 동의도 필요하고 공감대형성이 먼저라고 생각함.
타당성 검토	고밀도 개발 관련 타당성 검토
	• 타당성 여부를 심층적으로 검토해야 한다.
	• 사업을 시행하는데 적합도 판단이 우선 돼야 한다.
	• 정확한 도시진단이 선행되어야 한다.
균형발전	서울시 내외로 균형 있는 발전 추진
	• 인접지역의 신도시개발을 지속적으로 추진해야 한다.
	• 지역 간 형평성 문제에 대해 최우선적으로 검토해야 한다.
	• 지속적으로 신도시 조성하는 것이 공급측면에서 필요하다고 봄.
인프라, 주거 환경 고려	도시 주거 환경, 삶의 질 고려
	• 시간을 되돌릴 수 없으므로, 자연·주변 경관 및 주거 환경문제를 먼저 검토해야 한다.
	• 주변 인프라, 기반 시설 파악 및 공급 대책 수립
	• 양적인 것도 중요하지만 질적인 측면도 고려해야 한다.
	• 주차 문제 및 교통난 우선적인 대책 및 설계 필요
	• 부정적인(사생활 침해·일조권 침해) 문제를 먼저 해소해야 한다.
기타	기타의견
	• 고밀도 개발은 지역 특성에 맞게 선정/추진해야 한다.
	• 고밀도 기준을 명확히 수립해야 한다.
	• 공공주도하에 투명한 개발 추진해야 한다.
	• 높이 제한 완화 (용적률 완화)
	• 고밀도 개발 정책을 일관성 있게 추진해야 한다.
	• 공공기여에 대한 부분을 명확히 해야 한다.

부록. 설문지



1 일반인 설문지

안녕하십니까?
 이번에 씨에스넷에서는 서울시의회 의뢰로 서울시에 거주하는 성인을 대상으로 서울시 집값 안정화 방향에 대한 시민들의 다양한 의견을 수렴하고자 조사를 진행하고 있습니다
 바쁘시고 번거로우시겠지만 잠시만 시간을 내시어 조사에 협조 부탁드립니다.

귀하가 응답하신 내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의해 비밀이 철저히 보장되며, 반드시 통계작성 목적으로만 사용할 것을 약속드리겠습니다. 감사합니다.

주 관 : 서울 시 의 회
 조 사 기 관 : 씨에스넷(☎ 02-2207-3181)

SQ. 일반 사항

SQ1. 귀하가 살고 계시는 지역은 어디십니까?

- | | | | | |
|--------|-------|--------|--------|-------|
| ① 종로구 | ② 중구 | ③ 용산구 | ④ 성동구 | ⑤ 광진구 |
| ⑥ 동대문구 | ⑦ 중랑구 | ⑧ 성북구 | ⑨ 강북구 | ⑩ 도봉구 |
| ⑪ 노원구 | ⑫ 은평구 | ⑬ 서대문구 | ⑭ 마포구 | ⑮ 양천구 |
| ⑯ 강서구 | ⑰ 구로구 | ⑱ 금천구 | ⑲ 영등포구 | ⑳ 동작구 |
| ㉑ 관악구 | ㉒ 서초구 | ㉓ 강남구 | ㉔ 송파구 | ㉕ 강동구 |

SQ2. 귀하의 성별은 무엇입니까? (1) 남성 (2) 여성

SQ3. 귀하의 올해 만 나이는 어떻게 되십니까?
 (1) 20대 (2) 30대 (3) 40대 (4) 50대 (5) 60대 이상

집값 관련 인식

Q1. 귀하께서는 현재 서울시 집값에 대해 어떻게 생각하십니까?
 (1) 지나치게 올라 거품이 많다 (2) 어느 정도 거품이 있다
 (3) 적당한 가격이다 (4) 가격이 낮은 편이다

Q2. 귀하께서는 앞으로 1년 이내 서울시 집값이 어떻게 될 것으로 보십니까?
 (1) 지금보다 더 오를 것이다 (2) 지금 수준에서 머물 것이다
 (3) 지금보다 약간 떨어질 것이다 (4) 본격적인 하락이 있을 것이다

Q2-1. (Q2 (1) 응답자만) 서울시 집값이 오른다면 어느 정도 오를 것으로 보십니까?
 (1) 5% 내외 (2) 10% 내외 (3) 15% 내외 (4) 20% 내외 (5) 30% 이상

Q2-2. (Q2 (3), (4) 응답자만) 서울시 집값이 떨어진다면 어느 정도 떨어질 것으로 보십니까?
 (1) 5% 내외 (2) 10% 내외 (3) 15% 내외 (4) 20% 내외 (5) 30% 이상

Q3. 귀하는 향후 서울시 집값의 하향 안정화가 가능하다고 보십니까?
 (1) 가능하다고 본다 (2) 불가능하다고 본다 (3) 잘 모르겠다

Q4. 귀하는 향후 서울시 집값의 하향 안정화를 위해 더 강화해야 하는 부동산 정책 방향은 뭐라고 생각하십니까?
 (1) 투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화 (2) 규제 완화를 통한 주택 공급의 확대

Q4-1. (모두 / Q4 응답과 상관없이) 서울시 주택 공급의 확대는 어떤 정책 및 방향으로 추진해야 한다고 생각하십니까
 지 구체적으로 기재해주시시오.

Q5. 현재 정부는 서울시 주택 공급의 확대를 위해 ‘역세권 고밀도 개발’ 정책을 추진하고 있습니다. 아래와 같은 고밀도 개발이 서울시 집값의 하향 안정화에 도움이 될 것으로 보십니까?

역세권 고밀도 개발이란?	역세권 주거지역 용적률을 기존 최대 400%에서 최대 700%까지 완화하여 동일 토지 면적에 더 높은 층수의 공동주택을 지을 수 있게 하는 방안
장점	동일 면적의 토지이용의 효율을 높여 주택 공급량을 늘릴 수 있음. 편의시설 및 대중교통수단을 주거지역 인근에 밀집 배치해 효율성도 높아짐
단점	동일 면적에 거주 인구가 많아져 편의시설의 절대 수가 부족해지거나, 밀집한 고층 건물로 인해 일조권과 사생활 침해 문제가 발생할 수 있음

(1) 도움이 될 것이다 (2) 도움이 되지 않을 것이다 (3) 잘 모르겠다

Q6. 일부에서는 서울시 집값 하향 안정화를 위해 역세권뿐만 아니라 “전 지역에 대해” 용적률 일괄 상향 조정을 통해 고밀도 개발 지역의 대상과 지역을 확대해야 한다는 의견에 있습니다. 귀하는 이러한 의견에 동의하십니까?
 (1) 동의한다 (2) 동의하지 않는다 (3) 잘 모르겠다

DQ. 응답자 특성

DQ1. 귀하는 결혼하셨습니다? (1) 미혼 (2) 기혼

DQ2. 귀하의 최종 학력은 어떻게 되십니까?
 (1) 고졸 이하 (2) 대졸 (3) 대학원졸 이상

DQ3. 귀하가 살고 계시는 주택 유형은 어디에 해당하십니까?
 (1) 단독주택(다가구 포함) (2) 아파트 (3) 연립/다세대 주택 (4) 기타

DQ4. 귀하의 직업은 다음 중 어디에 해당하십니까?
 (1) 농/임/어업 (2) 자영업 (3) 판매/영업/서비스직
 (4) 생산/기능/노무직 (5) 사무/관리/전문직 (6) 전업주부
 (7) 학생 (8) 무직/퇴직/기타

2

전문가 설문지

안녕하십니까?

이번에 씨에스넷에서는 서울시의회의 의뢰로 주택(주거)관련 전문가를 대상으로 서울시 집값 안정화 방향에 대한 다양한 의견을 수렴하고자 조사를 진행하고 있습니다

바쁘시고 번거로우시겠지만 잠시만 시간을 내시어 조사에 협조 부탁드립니다.

귀하가 응답하신 내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의해 비밀이 철저히 보장되며, 반드시 통계작성 목적으로만 사용할 것을 약속드리겠습니다. 감사합니다.

주 관 : 서 울 시 의 회

조 사 기 관 : 씨에스넷(☎ 02-2207-3181)

집값 관련 인식

Q1. 귀하께서는 현재 서울시 집값에 대해 어떻게 생각하십니까?

- (1) 지나치게 올라 거품이 많다 (2) 어느 정도 거품이 있다
(3) 적당한 가격이다 (4) 가격이 낮은 편이다

Q2. 귀하께서는 앞으로 1년 이내 서울시 집값이 어떻게 될 것으로 보십니까?

- (1) 지금보다 더 오를 것이다 (2) 지금 수준에서 머물 것이다
(3) 지금보다 약간 떨어질 것이다 (4) 본격적인 하락이 있을 것이다

Q2-1. (Q2 (1) 응답자만) 서울시 집값이 오른다면 어느 정도 오를 것으로 보십니까?

- (1) 5% 내외 (2) 10% 내외 (3) 15% 내외 (4) 20% 내외 (5) 30% 이상

Q2-2. (Q2 (3), (4) 응답자만) 서울시 집값이 떨어진다면 어느 정도 떨어질 것으로 보십니까?

- (1) 5% 내외 (2) 10% 내외 (3) 15% 내외 (4) 20% 내외 (5) 30% 이상

Q3. 귀하는 향후 서울시 집값의 하향 안정화가 가능하다고 보십니까?

- (1) 가능하다고 본다 (2) 불가능하다고 본다 (3) 잘 모르겠다

Q4. 귀하는 향후 서울시 집값의 하향 안정화를 위해 더 강화해야 하는 부동산 정책 방향은 뭐라고 생각하십니까?

- (1) 투기수요 억제를 위한 세제(세금) 강화 (2) 규제 완화를 통한 주택 공급의 확대

Q4-1. (모두 / Q4 응답과 상관없이) 서울시 주택 공급의 확대는 어떤 정책 및 방향으로 추진해야 한다고 생각하십니까 구체적으로 기재해주세요.

Q5. 현재 정부는 서울시 주택 공급의 확대를 위해 ‘역세권 고밀도 개발’ 정책을 추진하고 있습니다. 아래와 같은 고밀도 개발이 서울시 집값의 하향 안정화에 도움이 될 것으로 보십니까?

역세권 고밀도 개발이란?	역세권 주거지역 용적률을 기존 최대 400%에서 최대 700%까지 완화하여 동일 토지 면적에 더 높은 층수의 공동주택을 지을 수 있게 하는 방안
장점	동일 면적의 토지이용의 효율을 높여 주택 공급량을 늘릴 수 있음. 편의시설 및 대중교통수단을 주거지역 인근에 밀집 배치해 효율성도 높아짐
단점	동일 면적에 거주 인구가 많아져 편의시설의 절대 수가 부족해지거나, 밀집한 고층 건물로 인해 일조권과 사생활 침해 문제가 발생할 수 있음

- (1) 도움이 될 것이다 (2) 도움이 되지 않을 것이다 (3) 잘 모르겠다

Q5-1. (Q5 (1), (2) 응답자만) ‘역세권 고밀도 개발’이 서울시 집값 하향 안정화에 도움 혹은 도움이 되지 않는다고 생각하시는 이유를 구체적으로 기재해주시시오.

Q6. 일부에서는 서울시 집값 하향 안정화를 위해 역세권뿐만 아니라 “전 지역에 대해” 용적률 일괄 상향 조정을 통해 고밀도 개발 지역의 대상과 지역을 확대해야 한다는 의견에 있습니다. 귀하는 이러한 의견에 동의하십니까?

- (1) 동의한다 (2) 동의하지 않는다 (3) 잘 모르겠다

Q6-1. (Q5 (1), (2) 응답자만) ‘고밀도 개발’을 가능한 한 서울시 전역으로 확대하는 것에 동의 혹은 동의하지 않는 이유를 구체적으로 기재해주시시오.

Q7. 귀하는 ‘고밀도 개발’을 둘러싼 논란을 해소하는 데 가장 필요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 필요한 내용을 구체적으로 기재해주시시오.

DQ. 응답자 특성

DQ1. 귀하의 성별은 무엇입니까? (1) 남성 (2) 여성

DQ2. 귀하의 올해 만 나이는 어떻게 되십니까?
 (1) 20대 (2) 30대 (3) 40대 (4) 50대 (5) 60대 이상

DQ3. 귀하가 현재 거주하고 계시는 지역은 어디입니까? (1) 서울 (2) 경기·인천 (3) 이외 지역 ()

DQ4. 귀하가 주로 종사하는 기관/직업은 어디입니까?
 (1) 중앙정부 및 지자체 (2) 공공기관/공기업 (3) 민간기업
 (4) 대학(교수) (5) 민간연구기관 (6) 국책연구기관
 (8) 시민단체 (9) 부동산업 (10) 기타 ()

**서울시 집값의 하향 안정화를 위한
방향성에 대한 여론조사 결과보고서**

발행처 / 서울특별시의회
조사기관 / 씨에스넷
발행일 / 2021년 12월