

# 3 주택과 건설

지표로 본 서울 변천 (2010년 개정판) : 주요 통계와 동향

# 목차

3 주택과 건설.....	1
3.1 주택.....	1
3.1.1 주택건설실적.....	1
3.1.2 주택보급률.....	4
3.1.3 유형별 주택재고.....	6
3.1.4 주택가격지수.....	8
3.1.5 주택점유형태.....	10
3.2 건축허가.....	11
3.2.1 구조별 건축허가.....	11
3.2.2 용도별 건축허가.....	13
3.3 주택재개발.....	16

## 3. 주택

## 3.1. 주택건설실적

표 3.1-1 주택건설실적

단위: 호, %

연도	총계	단독주택		아파트		연립		다세대	
		비율		비율		비율		비율	
1965	17,298	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1966	19,566	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1967	29,804	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1968	27,739	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1969	30,682	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1970	36,280	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1971	32,552	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1972	19,203	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1973	35,681	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1974	45,182	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
1975	52,925	28,852	54.5	22,794	43.1	1,279	2.4	NA	NA
1976	55,847	27,271	48.8	23,926	42.8	4,650	8.3	NA	NA
1977	61,909	35,529	57.4	22,413	36.2	3,967	6.4	NA	NA
1978	79,574	32,981	41.4	37,361	47.0	9,232	11.6	NA	NA
1979	52,354	13,992	26.7	11,292	21.6	27,070	51.7	NA	NA
1980	53,375	24,869	46.6	22,791	42.7	5,715	10.7	NA	NA
1981	40,526	5,863	14.5	31,488	77.7	3,175	7.8	NA	NA
1982	63,220	11,385	18.0	36,048	57.0	15,787	25.0	NA	NA
1983	51,455	21,250	41.3	24,077	46.8	6,128	11.9	NA	NA
1984	46,060	7,193	15.6	30,297	65.8	8,570	18.6	NA	NA
1985	52,529	8,986	17.1	33,694	64.1	9,849	18.7	NA	NA
1986	123,595	8,138	6.6	77,148	62.4	38,309	31.0	NA	NA
1987	62,278	11,487	18.4	39,988	64.2	10,803	17.3	NA	NA
1988	54,443	16,065	29.5	21,987	40.4	16,391	30.1	NA	NA
1989	76,273	18,045	23.7	45,093	59.1	13,135	17.2	NA	NA
1990	120,371	34,040	28.3	53,855	44.7	32,476	27.0	NA	NA
1991	103,497	22,742	22.0	39,046	37.7	41,709	40.3	NA	NA
1992	106,441	24,271	22.8	61,260	57.6	20,910	19.6	NA	NA
1993	111,656	1,508	1.4	60,669	54.3	49,479	44.3	NA	NA
1994	86,220	15,307	17.8	65,750	76.3	5,163	6.0	NA	NA
1995	103,617	10,375	10.0	76,988	74.3	7,499	7.2	8,755	8.4
1996	104,801	13,041	12.4	72,443	69.1	8,732	8.3	10,585	10.1
1997	70,446	4,800	6.8	52,023	73.8	6,997	9.9	6,626	9.4

연도	총계	단독주택		아파트		연립		다세대	
		비율		비율		비율		비율	
1998	28,994	946	3.3	24,619	84.9	1,602	5.5	1,827	6.3
1999	61,460	1,082	1.8	54,146	88.1	1,416	2.3	4,816	7.8
2000	96,936	2,478	2.6	72,149	74.4	2,763	2.9	19,546	20.2
2001	116,590	3,598	3.1	39,420	33.8	2,971	2.5	70,601	60.6
2002	159,767	4,707	2.9	51,815	32.4	2,827	1.8	100,418	62.9
2003	115,755	2,068	1.8	83,611	72.2	924	0.8	29,152	25.2
2004	58,122	983	1.7	49,587	85.3	294	0.5	7,258	12.5
2005	51,797	812	1.6	44,084	85.1	270	0.5	6,631	12.8
2006	39,694	896	2.3	30,351	76.5	513	1.3	7,934	20.0
2007	62,842	774	1.2	50,028	79.6	455	0.7	11,585	18.4
2008	48,417	1,044	2.2	24,730	51.1	705	1.5	21,938	45.3
2009	44,883	1,821	4.1	31,917	71.1	335	0.7	10,810	24.1
2010	72,252	5,195	7.2	51,370	71.1	298	0.4	15,389	21.3
2011	91,298	5,301	5.8	47,107	51.6	1,045	1.1	37,845	41.5

주

1. 1975년, 1978년, 1979년 자료의 경우 농촌주택 및 기타주택을 단독주택에 포함하였음
2. 1994년까지 단독주택에는 다가구주택이 포함된 자료임

자료출처

1. 1965년~1981년의 자료 : 건설부, 건설통계편람
2. 1982년~2003년의 자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리(주택/건설-주택건설실적통계) (<http://stat.mltm.go.kr/portal/cate/statFileView.do>)
3. 2004년~2011년의 자료 : 서울시, 서울통계(주제별-주택건설-주택-주택건설현황) ([http://stat.seoul.go.kr/jsp/WW/S8/WWSDS8111.jsp?cot=017&sr\\_l\\_dtl=10326](http://stat.seoul.go.kr/jsp/WW/S8/WWSDS8111.jsp?cot=017&sr_l_dtl=10326))

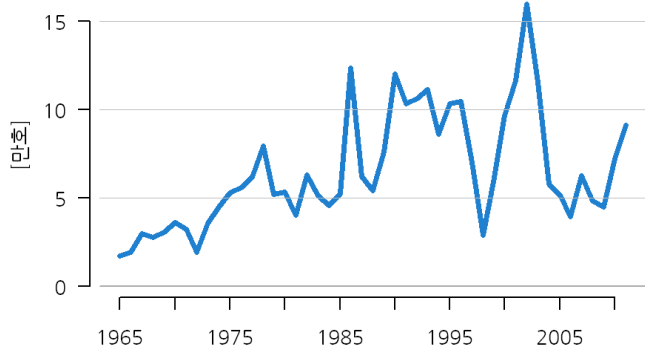


그림 3.1-1: 주택건설실적 추이

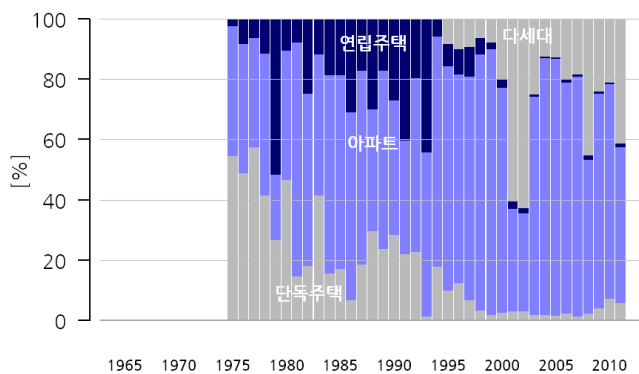


그림 3.1-2: 주택유형별 건설실적 비율

서울에서 한 해에 건설되는 주택수는 1960년대 이후 꾸준히 증가해왔다. 1960년대에는 한 해 2~3만 호를 건설하는 수준이었으나 1970년대에는 평균 4.7만 호를 건설하였고, 1980년대에 들어서는 4~7만 호를 매년 건설하였다. 1980년대 가운데서도 1986년 한해는 12만 호가 넘는 주택을 건설하기도 했지만, 매년 10만 호 이상 주택건설 물량이 일반화된 것은 1990년대에 들어서이다. 주택건설의 이러한 괄목할 만한 양적 성장은 1980년대 후반 정부의 강력한 주택건설 촉진 정책과 소득수준 향상에 따른 중산층의 폭발적인 주택수요에 기인하는 것으로 해석된다. 1990년대 후반에 들어 국제통화 위기에 따른 경기침체로 1998년에는 주택건설수가 3만 호에도 미치지 못하는 수준으로 급감하기도 하였다. 그러나 이는

곧 10만 호 이상의 수준을 회복하였으며, 2004년 이후 매년 5만 호 정도를 건설하는 것으로 감소하다가 2011년 9만 호 수준으로 증가하였다. 서울이 1990년대 초반과 2000년대 초반에 매년 10만 호 이상의 주택을 건설하였다는 것은 뉴욕시가 매년 1만 호 정도의 주택을 건설하는 것과 비교할 때 이 시기에 매우 역동적으로 주택건설이 일어나고 있다는 것을 의미한다.

서울의 연도별 주택건설 실적은 당시의 주택사정, 부동산시장 및 정부의 정책을 잘 반영하고 있다. 1970년대 말은 서울의 강남지역 개발이 한참이던 시기로 투기수요 발생과 함께 주택건설 붐이 일어난 시기이다. 특히 1978년에 건설물량이 7.9만 호로 전년 대비 1.4배 증가하였다. 그러나 1979년부터 1985년까지 다시 침체기로 들어서는데, 이는 강남개발로 확산된 부동산 투기를 억제하기 위해 1978년 8월 8일 발표한 소위 8.8조치와 부동산 시장 붕괴에 기인하는 것이다. 1986년 일시적으로 주택공급량이 12만 호로 급증하는 현상을 보였지만, 여전히 1990년대 초까지 주택건설의 침체기가 계속되었다. 주택건설은 1990년대 초반에 다시 활기를 띄게 되는데, 이는 1988년부터 시작된 정부의 주택 200만 호 건설계획에 따른 것이다. 주택 200만 호 건설계획에 따라 1990~1996년까지 거의 매년 10만 호 이상씩 주택이 건설되었다. 그러나 1997년 국제통화위기를 경험하면서 이듬해인 1998년에는 주택건설량이 2.8만 호로 급격히 감소하였다. 2001년에는 주택건설이 11만 호로 다시 상승하였는데, 이는 국제통화위기 이후 주택 건설의 급감으로 주택가격이 상승하면서 그동안 보류되었던 주택건설 수요가 일시적으로 나타난 결과로 보인다. 특히 다세대주택에 대해 주차장 설치기준이 강화되기 이전인 2001년, 2002년에는 다세대주택 공급이 각각 7만 호, 10만 호가 공급되면서 전체적인 주택 공급이 더욱 증가하였다. 2003년에는 1970~80년대에 건설되었던 아파트들이 재개발, 재건축되기 시작한 것도 주택공급량 증가에 기여한 것으로 보인다. 하지만, 2004년 이후 미분양주택 증가로 인해 주택건설 실적이 감소하다가 분양가 상한제를 회피하기 위한 대규모 물량의 사전 공급으로 2007년 일시적으로 주택건설이 늘었지만, 미분양주택 증가와 세계적인 금융위기로 인한 수요 감소로 2009년까지 주택건설실적은 감소하였다. 하지만, 2011년 현재 주택건설실적이 9만호 수준으로 증가하였는데, 이는 재건축·재개발에서 소형주택이 늘고, 다세대·다가구 등의 건립이 증가하면서 나타난 현상으로 보인다.

서울에서 매년 건설되는 주택의 수는 꾸준히 증가한 반면, 건설되는 주택의 유형에는 많은 변화가 있었다. 1970년대 중반까지 서울에서 건설되는 주택의 절반 이상이 단독주택이었으며, 이 당시까지만 해도 단독주택이 가장 보편적인 주택 양식이었다. 단독주택의 집계에는 통상 '다가구주택'이 포함되므로 순수한 단독주택의 통계를 파악하는 것은 어렵다. 그러나 다가구주택을 포함한다고 하더라도 단독주택 건설의 급감 추이는 확인되고 있다. 즉 1979년부터 단독주택(다가구주택 포함) 건설실적은 지속적으로 감소하여 1990년 후반에 이르러는 10% 미만의 수준에 이르게 되었으며, 2005년에는 전체 주택건설량의 1.6%에 불과하였다. 반면에 아파트 건설물량은 지속적으로 증가하였다. 특히 강남개발과 함께 아파트 건설이 급격히 증가하였고 따라서 1980년대 이후부터는 건설되는 주택의 대부분이 아파트였다. 특히 아파트에 대한 시장 수요가 강하게 나타나면서 1990년대 중반 이후에는 건설되는 주택의 70% 이상이 아파트이며, 1999년에는 전체 건설물량의 88%까지 이르기까지 하였다. 그러나 2001년에 아파트의 건설비중이 급감하고 다세대 주택이 60% 이상을 차지하는 급격한 변화가 잠시 있었으나, 2003년에 아파트의 건설비중이 70% 이상으로 다시 급증하였으며, 2011년 현재 아파트의 건설비중은 51.6%이다.

1970년대에는 연립주택도 활발히 건설되었는데, 특히 1979년에 전체 공급량의 51.7%가 연립주택이었다. 연립주택 건설은 매년 약간의 증감이 있기는 했지만, 1993년까지는 전체 공급량의 최고 44.3%(1993년)에 이를 정도로 주요한 주택 유형으로 공급되었다. 그러나 1994년 이후 연립주택 공급량은 급격하게 감소하여 2011년 현재 전체 공급량의 1.1%에 불과하다. 연립주택 공급의 감소는 다세대주택의 증가와 관계가 있다. 실제 연립주택 건설이 감소한 1994년 이후에 다세대주택 공급이 상대적으로 증가하였다. 다세대주택은 1986년 도입하고, 1990년 다가구주택을 도입하며 다세대주택 규제를 완화하였다. 다세대주택은 1995년~1999년에는 전체 공급의 10% 이하를 차지하였으나, 2000년 전체 공급의 20.2%로 급증하였다. 2001년 7만호를 건설하면서 주택건설 물량의 62.9%를 차지하여 아파트 공급비중을 추월하였으며, 2002년 다세대주택 10만 호를 건설하였다. 하지만, 2003년 도심지 다세대·다가구주택의 일조권, 주차장 설치 기준 강화로 인해 공급이 위축되었으나, 다세대, 다가구, 도시형생활주택 등의 인허가를 확대한 정책의 효과로 인해 2011년 현재 다세대주택 건설이 전체 주택건설실적의 41.5%로 높은 수준을 보이고 있다.

## 3.1.2 주택보급률

표 3.1-2 주택보급률

단위: 호, %

연도	기존 산정방식			변경된 산정방식			
	주택수	가구수	주택부족률	주택보급률	주택수	가구수	주택보급률
1926	64,889	68,862	5.8	94.2	NA	NA	NA
1931	69,453	77,701	10.6	89.4	NA	NA	NA
1932	57,965	78,261	25.9	74.1	NA	NA	NA
1933	70,599	79,519	11.2	88.8	NA	NA	NA
1934	68,186	80,961	15.8	84.2	NA	NA	NA
1935	101,767	131,239	22.5	77.5	NA	NA	NA
1936	107,946	138,583	22.1	77.9	NA	NA	NA
1944	132,000	220,938	40.3	59.8	NA	NA	NA
1961	275,436	485,129	43.2	56.8	NA	NA	NA
1962	306,289	554,136	44.7	55.3	NA	NA	NA
1963	322,386	597,132	46.0	54.0	NA	NA	NA
1964	331,133	633,026	47.7	52.3	NA	NA	NA
1965	345,657	649,290	46.8	53.2	NA	NA	NA
1966	361,943	724,043	50.0	50.0	NA	NA	NA
1967	406,119	754,261	46.2	53.8	NA	NA	NA
1968	506,810	837,362	38.3	61.7	NA	NA	NA
1969	543,645	961,491	43.5	56.5	NA	NA	NA
1970	584,000	1,029,000	43.2	56.8	NA	NA	NA
1975	744,000	1,321,000	43.7	56.3	NA	NA	NA
1980	968,000	1,724,000	43.9	56.1	NA	NA	NA
1985	1,176,000	2,126,000	44.7	55.3	NA	NA	NA
1990	1,458,000	2,518,000	42.1	57.9	NA	NA	NA
1995	1,728,000	2,541,000	32.0	68.0	NA	NA	NA
1996	1,787,000	2,563,000	30.3	69.7	NA	NA	NA
1997	1,864,000	2,610,000	28.6	71.4	NA	NA	NA
1998	1,880,000	2,659,000	29.3	70.7	NA	NA	NA
1999	1,923,000	2,710,000	29.0	71.0	NA	NA	NA
2000	1,973,000	2,548,000	22.6	77.4	NA	NA	NA
2001	2,032,000	2,550,000	20.3	79.7	NA	NA	NA
2002	2,103,000	2,551,000	17.6	82.4	NA	NA	NA
2003	2,203,000	2,553,000	13.7	86.3	NA	NA	NA
2004	2,278,000	2,554,000	10.8	89.2	NA	NA	NA
2005	2,321,949	2,587,500	10.3	89.7	3,102,404	3,309,890	93.7
2006	2,369,743	2,596,800	8.7	91.3	3,151,268	3,349,670	94.1
2007	2,391,036	2,604,800	8.2	91.8	3,172,505	3,403,152	93.2
2008	2,451,082	2,612,800	6.2	93.8	3,231,707	3,453,648	93.6
2009	2,478,582	2,620,800	5.4	94.6	3,257,736	3,500,895	93.1

연도	기존 산정방식			변경된 산정방식			
	주택수	가구수	주택부족률	주택보급률	주택수	가구수	주택보급률
2010	2,525,210	2,610,400	3.3	96.7	3,399,773	3,504,297	97.0
2011	2,576,041	2,617,000	1.6	98.4	3,449,176	3,552,453	97.1

주

1. 기존 산정방식의 경우 1970년 이전까지는 주택부족률, 그 이후는 주택보급률이 조사되어 해당 부분은 음영처리 하였음
2. 2005년 이전과 이후의 주택보급률 계산방법이 달라 기존 산정방식과 변경된 산정방식 모두 실었음
3. 변경된 산정방식의 경우 주택보급률이 조사되어 주택보급률만 실었음
4. 인구주택총조사가 이루어지지 않은 연도의 주택보급률은 추정치임
5. 1970년~2004년의 주택보급률 산정방식(기존 산정방식)
  - 주택보급률은 보통가구수에 대한 주택수의 백분율(주택수/보통가구수 X 100)로 정의
  - 보통가구수 : 일반가구수에서 5인 이하 비혈연가구와 1인가구를 제외한 가구수로 정의
  - 주택수 : 소유권 단위를 기준으로 호수 계산(다가구주택은 1호로 계산)
6. 2005년~2010년의 주택보급률 산정방식(변경된 산정방식)
  - 주택보급률은 일반가구수에 대한 주택수의 백분율(주택수/일반가구수 X 100)로 정의
  - 일반가구수 : 보통가구+1인가구+5인 이하 비혈연가구
  - 주택수 : 현행 주택수 + 다가구주택의 구분거처 호수

자료출처

1. 1926년~1944년의 자료 : 서울시정개발연구원, 지표로 본 서울변천, 2003 (경성일보사, 경성연감 자료)
2. 1961년~1969년의 자료 : 서울시, 서울통계연보
3. 1970년~1999년의 자료 : 대한주택공사, 주택핸드북, 2003
4. 2000년~2004년의 자료 : 대한주택공사, 주택도시핸드북, 2006
5. 2005년~2011년의 자료 : 서울시, 서울통계 (주제별-주택건설-주택-주택현황 및 보급률 (기존산정방식 / 2005년부터))  
([http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S111.jsp?cot=017&sr\\_l\\_dtl=10326&mnu\\_dtl=10359](http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S111.jsp?cot=017&sr_l_dtl=10326&mnu_dtl=10359))

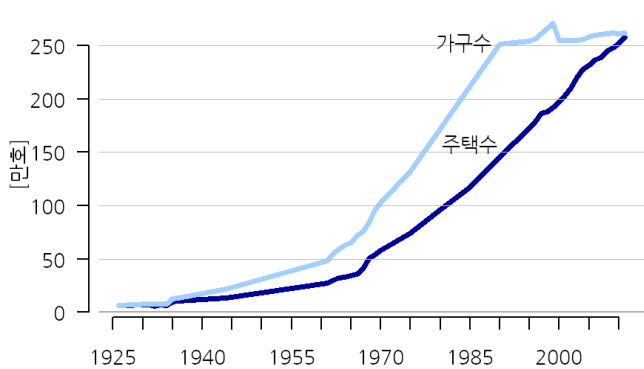


그림 3.1-4: 주택수 및 가구수 (기존산정방식)

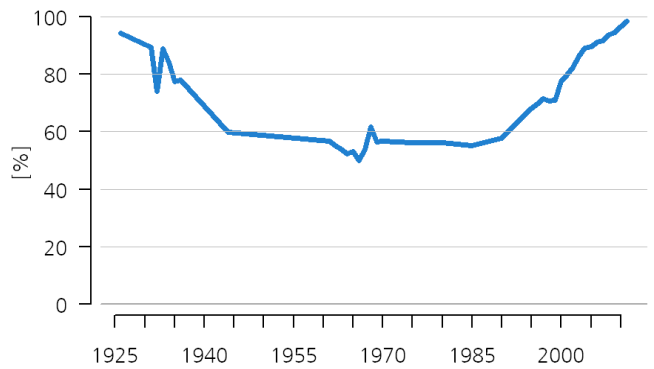


그림 3.1-3: 주택보급률 (기존산정방식)

지난 20세기 동안 서울의 주택보급을 체계적으로 기록한 통계자료는 없기 때문에 표 3.1-2는 일제시대 경성일보사에서 발행한 경성연감, 서울시에서 발행한 통계연보 및 대한주택공사에서 발간한 주택핸드북에서 제시된 자료를 취합한 것이다. 따라서 각기 다른 자료를 취합하였기 때문에 전체적으로 일관성을 유지하기 어려운 부분이 있다. 예컨대, 자료의 출처에 따라 주택보급률을 계산하는 방식에 약간의 차이가 있을 수 있다. 그러나 여기서는 원자료의 기록을 따랐다. 또한 1969년까지의 자료에서는 주택부족률을 기록하고 있고, 그 이후의 자료는 주택보급률을 기록하고 있다. 표 3.1-2에서는 이들이 100%에서 각각을 빼면 얻을 수 있는 상보적인 개념이므로 주택부족률이 기록된 연도에는 100%에서 이를 뺀 주택보급률을 계산하여 둘 다 수록하였다. 주택부족률이 기록된 연도에서는 반대의 방식으로 계산하여 역시 둘 다 수록하였다. 이러한 자료상의 한계에도 불구하고 표 3.1-2는 지난 20세기 동안 서울의 주택사정을 파악하는 데 유용한 자료를 제시해 주고 있다.

일제강점기인 1920년대 서울의 주택수는 6만 호를 넘는 수준이었다. 이 당시 인구가 약 20만을 상회하는 수준이었으

며, 주택부족률은 5.8%(보급률 94.2%)에 그치고 있어 보급률의 측면으로만 본다면 주택사정이 좋았던 때라고 할 수 있다. 해방될 무렵인 1944년 서울의 주택수는 13.2만 호에 이르렀으나, 일제시대 후반 서울의 급격한 인구의 증가로 주택보급률은 약 60%로 급격히 악화되었다. 이와 같이 악화된 주택사정은 일제강점기 이후 1990년대 후반 주택보급률이 70% 수준에 이르기까지 계속되었다. 서울의 주택수의 증가는 가구수의 증가를 따라가지 못했으며, 특히 경제적으로 빈곤한 상태에서 농촌인구의 유입으로 폭발적인 인구성장을 시작한 1960년대에 있어서는 주택부족이 가장 심각하였다.

기존의 주택보급률이란 보통가구수(일반가구수에서 5인 이하 비혈연가구와 1인가구를 제외한 가구수)에 대한 주택수의 비율이다. 기존의 주택보급률에 사용된 주택수는 소유권 단위를 기준으로 호수를 계산하여 다가구주택의 경우 1호로 반영하였다. 이러한 기존의 주택보급률 산정방식에서 2005년 이후 변경된 주택보급률 산정방식을 적용하기 시작하였는데, 변경된 주택보급률이란 일반가구수(보통가구수+5인 이하 비혈연가구+1인가구)에 대한 주택수의 비율이다. 변경된 주택보급률에 사용된 주택수는 기존 주택수에 다가구주택의 구분거처 호수를 적용하여 반영하였다. 시계열적 흐름을 파악할 수 있는 기존 주택보급률과 변경된 주택보급률을 병행하여 사용하기로 하였다.

1926년 당시 주택보급률은 94.2%로 매우 높았으나, 지속적으로 감소하여 1966년 50%로 최저점에 도달하였다. 서울의 주택수는 전기간에 걸쳐 꾸준히 증가하였지만, 가구수가 주택수에 비해 빠르게 증가하여 주택보급률은 오히려 악화되는 결과를 초래하였다. 주택보급률은 1967년부터 다시 증가추세를 보였으며, 특히 1990년대에 주택보급률이 크게 개선되었다. 1990년대 주택보급률의 개선은 1988년부터 시작된 주택 200만 호 건설의 영향과 1990년대 들어 서울의 가구수 증가율이 둔화되었기 때문이다. 현재 2011년 서울시의 주택보급률은 98.4%(기존 산정방식)으로 주택보급률 통계가 작성된 이래 가장 높은 보급률을 보이고 있다.

주택보급률은 특정국가 또는 특정지역에 있어서 주택재고가 그곳에 거주하고 있는 가구들의 수에 비하여 얼마나 부족한지 또는 여유가 있는지를 총괄적으로 보여주는 양적 지표이다. 주택재고의 절대부족문제가 심각하였기 때문에 주택보급률은 주택정책 목표의 달성도를 나타내는 주요 지표로 활용되어 왔으나, 실질적으로 주택으로 사용되고 있는 상가주택, 오피스텔 등이 주택수에서 누락되어 있으며, 주택보급률 지표는 주택재고의 배분상태(자가보유율)나 거주상태(주거수준)를 보여주지 못하는 한계를 지니고 있다.

### 3.1.3 유형별 주택재고

표 3.1-3 유형별 주택재고

단위: 호, %

산정 방식	연도	단독주택		아파트		연립 및 다세대주택			다가구주택		비거주용건물내주택		
		비율	비율	연립	다세대	소계	비율	비율	비율	비율			
기존 산정 방식	1970	515,916	84.8	23,987	3.9	34,418	NA	34,418	5.7	NA	NA	NA	NA
	1975	618,045	81.8	58,459	7.7	39,583	NA	39,583	5.2	NA	NA	NA	NA
	1980	684,083	68.0	183,846	18.3	68,885	NA	68,885	6.8	NA	NA	NA	NA
	1985	688,740	54.3	306,398	24.1	137,011	NA	137,011	10.8	NA	NA	NA	NA
	1990	659,552	40.7	502,201	31.0	181,156	48,762	229,918	14.2	NA	NA	NA	NA
	1991	800,858	43.2	545,775	29.5	NA	NA	252,656	13.6	NA	NA	NA	NA
	1992	825,506	41.9	592,121	30.1	147,004	128,276	275,280	14.0	NA	NA	NA	NA
	1993	828,018	39.2	679,551	32.2	149,841	152,055	301,896	14.3	NA	NA	NA	NA
	1994	819,409	37.8	705,972	32.5	153,345	169,098	322,443	14.9	NA	NA	NA	NA
	1995	781,613	35.4	737,632	33.4	157,092	187,129	344,221	15.6	NA	NA	NA	NA
	1996	768,314	40.5	772,814	40.8	156,783	197,023	353,806	18.7	NA	NA	NA	NA
1997	759,325	39.3	809,576	41.9	159,263	203,984	363,247	18.8	NA	NA	NA	NA	
1998	756,613	38.4	842,643	42.8	161,883	206,915	368,798	18.7	NA	NA	NA	NA	
1999	751,955	37.2	896,359	44.4	161,528	209,560	371,088	18.4	NA	NA	NA	NA	



산정 방식	연도	단독주택		아파트		연립 및 다세대주택			다가구주택	비거주용건물내주택			
		비율	비율	연립	다세대	소계	비율	비율	비율				
	2000	611,414	29.6	961,868	46.5	154,315	228,113	382,428	18.5	112,343	5.4	NA	NA
	2001	599,483	28.0	1,012,904	47.3	150,886	264,214	415,100	19.4	113,188	5.3	NA	NA
	2002	581,927	25.9	1,052,401	46.9	146,243	348,502	494,745	22.0	114,922	5.1	NA	NA
	2003	569,064	24.3	1,120,107	47.8	139,411	398,020	537,431	22.9	116,097	5.0	NA	NA
	2004	561,317	23.2	1,191,002	49.2	134,276	415,843	550,119	22.7	116,234	4.8	NA	NA
	2005	248,880	10.9	1,258,658	54.9	146,877	430,502	577,379	25.2	206,977	9.0	30,055	1.3
	2006	243,581	10.4	1,307,113	55.9	145,278	436,479	581,757	24.9	207,237	8.9	30,055	1.3
	2007	236,477	10.0	1,330,658	56.4	143,852	442,769	586,621	24.8	207,225	8.8	30,055	1.3
	2008	229,207	9.5	1,381,252	57.1	143,565	460,142	603,707	24.9	206,861	8.5	30,055	1.2
	2009	224,319	9.2	1,407,114	57.5	143,135	467,899	611,034	25.0	206,078	8.4	30,037	1.2
	2010	165,295	6.6	1,485,869	59.4	145,914	463,417	609,331	24.4	240,280	9.6	24,435	1.0
	2011	157,185	6.2	1,522,637	59.7	144,419	487,944	632,363	24.8	239,421	9.4	24,435	0.9
변경된 산정 방식	2005	248,880	8.1	1,258,658	41.0	146,877	430,502	577,379	18.8	987,432	32.1	30,055	1.0
	2006	243,581	7.8	1,307,113	41.9	145,278	436,479	581,757	18.6	988,762	31.7	30,055	1.0
	2007	236,477	7.5	1,330,658	42.3	143,852	442,769	586,621	18.7	988,694	31.5	30,055	0.9
	2008	229,207	7.2	1,381,252	43.1	143,565	460,142	603,707	18.9	987,486	30.8	30,055	0.9
	2009	224,319	6.9	1,407,114	43.6	143,135	467,899	611,034	18.9	985,232	30.5	30,037	0.9
	2010	165,295	4.9	1,485,869	44.0	145,914	463,417	609,331	18.1	1,114,843	33.0	24,435	0.7
2011	157,185	4.6	1,522,637	44.5	144,419	487,944	632,363	18.5	1,112,556	32.5	24,435	0.7	

주

1. 1970년~1999년은 다가구주택이 단독주택에 포함
2. 1996년~2004년은 다가구주택이 호수별로 집계되지 않고 1동(주택 1동)으로 기존 산정방식으로 집계됨
3. 2005년~2011년은 기존산정방식과 국토해양부 지침에 따른 다가구주택이 거주호수별로 집계(1동→00호)되는 변경된 산정방식이 있음
4. 2005년~2011년은 기존산정방식과 변경된 산정방식 모두 실었음
5. 비거주용 건물내 주택은 영업용 목적의 건물내에 주택의 요건을 갖춘 주택을 말하며, 5년단위 주택총조사에서만 조사됨

자료출처

1. 1970년~1995년의 자료 : 서울시, 서울통계연보
2. 1996년~2004년의 자료 : 서울시, 서울통계 (주제별-주택건설-주택-주택현황(기존 산정방식))  
([http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S8111.jsp?cot=017&srl\\_dtl=10326&mnu\\_dtl=10359](http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S8111.jsp?cot=017&srl_dtl=10326&mnu_dtl=10359))
3. 2005년~2011년의 자료 : 서울시, 서울통계 (주제별-주택건설-주택-주택현황 및 보급률(2005년부터))  
([http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S8111.jsp?cot=017&srl\\_dtl=10326&mnu\\_dtl=10359](http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S8111.jsp?cot=017&srl_dtl=10326&mnu_dtl=10359))

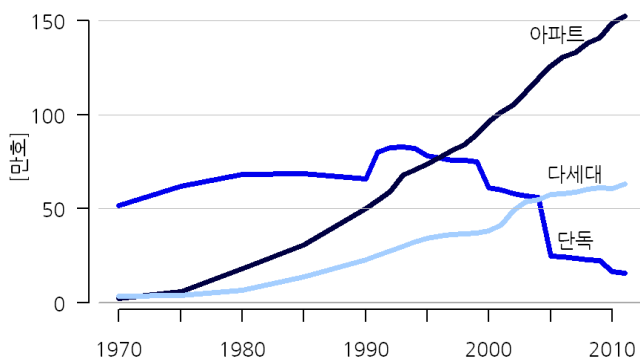


그림 3.1-5: 유형별 주택재고 추이

서울의 주택유형은 지난 30년 간 현격하게 바뀌었다. 1970년까지만 하더라도 서울의 주택 가운데 80% 이상은 단독주택이었으며, 아파트는 4% 정도 수준이었다. 그러나 1970년대 중반 이후 점차 단독주택의 공급량은 감소하는 반면, 강남 개발로 아파트 신축이 늘어나고 일부 단독주택이 연립이나 다세대주택으로 개축되면서 단독주택이 차지하는 비율이 점차 감소하였다. 1980년대 중반에 이르러는 드디어 단독주택이 차지하는 비율이 50%를 밑돌아 서울에는 공동주택이 가장 보편적인 주택유형으로 자리잡기 시작하였다. 공동주택 가운데서는 특히 아파트의 급성장이 눈에 띈다. 이는 앞서 주택공급실적에서 본 바와 같이 1970년대 이후 주택공급 물량이 아파트에 집중되었기 때문이다. 이에 따라 1996년 아파트가 전체 주택의 34.4%로 단독주택 34.2%보다 많아지기 시작하여, 처음으로 아파트의 재고가 단독주택 재고를 앞지르기 시작하였다. 이러한 추세는 계속되어 2011년 현재 아파트는 주택재고의 59.7%(기존 산정방식)를 차지하는 반면, 단독주택은 4.6%(기존 산정방식)에 그치고 있다. 연립주택과 다세대주택의 경우, 1990년 주택재고의 14.2%에서 꾸준히 증가하여 2011년 현재 주택재고의 24.8%(기존 산정방식)를 차지하고 있다. 이로써 30년 전인 1970년 84.8%가 단독주택이었던 서울은 이제 84.5%(기존 산정방식)가 아파트, 연립주택, 다세대주택이 차지하는 공동주택의 도시로 변모하였다.

유형별 주택재고의 기존 산정방식은 다가구주택이 호수별로 집계되지 않고 1동(주택 1동)으로 산정되어 주택재고량이 산출되었으며, 변경된 산정방식의 경우 다가구주택이 거주호수별로 집계(1동→00호)되는 변경된 산정방식이 있으며, 시계열적인 자료파악을 위해 기존 산정방식과 변경된 산정방식 모두 제공하고 있다.

### 3.1.4 주택가격지수

표 3.1-4 주택가격지수

단위: 2011년 6월=기준지수 100

연도	유형별 주택매매가격지수				유형별 주택전세가격지수			
	종합	아파트	단독	연립	종합	아파트	단독	연립
1986	34.8	20.7	51.4	44.9	24.7	15.7	40.0	25.0
1987	33.4	19.7	49.7	42.1	26.4	17.4	42.1	26.0
1988	37.4	23.7	53.6	47.2	32.2	21.4	51.5	30.4
1989	43.6	29.7	59.6	57.3	35.7	23.9	56.6	35.4
1990	51.2	36.7	67.6	69.3	44.6	31.7	67.7	46.7
1991	57.6	43.9	72.8	78.4	46.5	34.5	68.3	49.4
1992	51.2	36.9	67.5	69.6	48.9	37.4	70.2	52.8
1993	49.9	36.8	64.6	67.8	49.7	38.4	70.3	54.2
1994	49.2	36.5	63.4	67.4	50.8	40.5	70.0	55.4
1995	49.3	36.9	63.1	67.2	53.4	42.9	72.9	59.0
1996	49.2	36.9	63.0	67.2	55.3	44.9	74.8	61.0
1997	50.9	39.9	63.0	68.6	57.8	47.7	76.5	64.9
1998	44.0	33.7	55.8	58.8	42.6	32.9	59.5	48.1
1999	45.1	36.6	54.9	57.0	49.2	43.8	61.2	51.5
2000	47.7	40.1	56.2	58.9	58.8	52.6	71.0	63.3
2001	50.1	43.2	57.5	60.2	67.3	60.0	81.4	72.3
2002	61.3	56.6	65.2	70.0	80.5	74.6	94.4	83.0
2003	69.0	65.8	71.8	74.2	79.6	72.6	94.3	84.0
2004	71.7	70.4	73.6	72.8	75.3	70.9	85.9	77.2
2005	72.4	72.5	73.6	70.6	70.8	68.5	77.5	70.9
2006	79.2	81.6	77.8	74.8	75.8	76.0	77.9	73.6

연도	유형별 주택매매가격지수				유형별 주택전세가격지수			
	종합	아파트	단독	연립	종합	아파트	단독	연립
2007	91.0	94.8	87.0	86.0	81.8	82.1	83.7	79.9
2008	99.0	101.8	94.8	96.3	85.8	83.9	90.6	87.0
2009	97.7	99.0	95.8	96.3	84.2	81.5	90.1	85.8
2010	100.3	101.0	98.9	99.9	91.5	90.1	94.1	92.7
2011	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2012	98.7	97.6	100.9	99.7	105.5	106.7	103.0	104.6

주

1. 2011년 6월 = 기준지수 100
2. 매년 6월 기준

자료출처

1. 통계청 (통계목록-건설, 주택, 토지-주택-전국주택가격동향조사-유형별 주택매매가격지수/유형별 주택전세가격지수)  
([http://kosis.kr/abroad/abroad\\_01List.jsp?parentId=H](http://kosis.kr/abroad/abroad_01List.jsp?parentId=H))

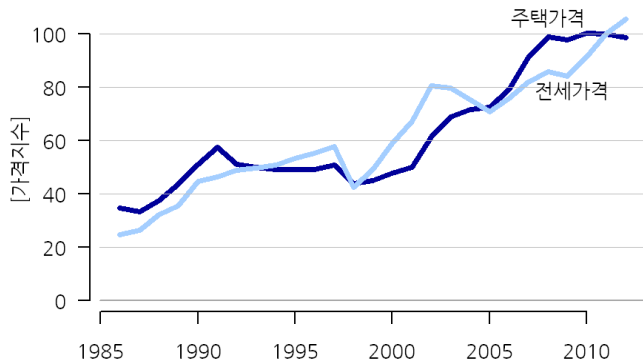


그림 3.1-6: 주택매매가격지수 및 전세가격지수

주택매매가격지수는 2011년 6월을 100으로 볼 때, 1998년 44.0에서 주택매매가격지수가 꾸준히 상승하기 시작하여 2010년 100.3로 거의 2.3배 상승하였다. 이를 소비자물가지수(2010년 기준으로 2010년을 100으로 봄)와 비교해 볼 때, 1998년 소비자물가지수가 70.22에서 2010년 100으로 1.4배 증가한 것에 비해 주택매매가격은 매우 크게 상승한 것이다. 88올림픽을 전후한 1986-91년은 급속한 경제성장과 도시화, 88올림픽 등으로 인한 개발사업이 진행됨에 따라 주택가격이 상승한 시기로 이 기간 동안 주택매매가격지수는 약 1.5배 상승하였다. 또한 1990년대 주택가격이 급등한 데에는 1988년 12월 주택공급을 촉진하기 위하여 분양가 자율화를 실시한 것도 한 가지 원인이 되었다. 급상승한 주택매매가격지수는 IMF 국제통화위기 이후인 1998-1999년에 급감하였으나, 2000년부터 다시 회복되기 시작하여 2002년에는 전년도보다 22.4%가 상승하는 급상승 추이를 보이고 있다. 이 시기의 가격상승은 주로 아파트를 중심으로 진행되었는데, 아파트 매매가격지수는 2002년에 전년도보다 31.0% 급상승하였다. 이 기간에 1970-1980년대 건설된 아파트의 재건축으로 발생하는 추가이익에 대한 기대심리로 아파트 가격이 과다하게 올라가는 사회문제를 야기하였다.

전세가격지수의 경우는 2011년 6월을 100으로 볼 때, 1998년 42.6에서 전세가격지수가 꾸준히 상승하기 시작하여 2010년 91.5로 2.1배 상승하였다. 1989년도에는 주택임대차보호법의 개정으로 전세계약기간이 1년에서 2년으로 증가하면서 전세값이 많이 상승하였다. 전세가격지수가 가장 많이 오른 연도는 1990년으로 전년도 대비 24.9%가 증가하였으나, 1990년 전세가격지수는 44.6으로 주택매매가격지수 51.2에 비해서는 여전히 낮은 수준이었다. 1994년 이후 전세가격지수는 매매가격지수에 비해 전반적으로 높은 수준을 유지하게 되었다. 전세가격지수는 IMF 국제통화위기 이후인 1998-1999년 급감하였지만, 2000년 이후 회복되면서 전세가격지수는 1998년 42.6에서 2002년 80.5로 약 두배가 증가하였다. 2009년-2012년 사이 주택매매가격지수는 97.7에서 98.7로 거의 변동이 없었으나, 전세가격지수는 84.2에서 105.5로 약 25% 증가하였다. 이는 최근 부동산시장의 침체와 불확실한 부동산시장 전망 때문에 집을 안사고 전세를 선호해 집값은 주춤하고, 전세물량에 비해 전세수요가 급증하면서 전세가격이 오르는 것으로 보인다.

### 3.1.5 주택점유형태

표 3.1-5 주택점유형태

단위: 호, %

연도	총계	자가		임대		무상		미상		
		호수	비율	전세	월세	호수	비율	호수	비율	
1960	446,874	252,433	56.5	NA	NA	177,733	39.8	16,270	3.6	438
1970	583,612	512,782	87.9	NA	NA	58,888	10.1	11,128	1.9	814
1975	744,247	635,673	85.4	76,991	20,436	97,427	13.1	11,147	1.5	NA
1980	968,133	801,832	82.8	126,302	29,235	155,537	16.1	10,764	1.1	NA
1985	1,176,162	946,941	80.5	158,046	51,771	209,817	17.8	19,404	1.6	NA
1990	1,430,981	1,068,330	74.7	265,392	80,818	346,210	24.2	16,441	1.1	NA
1995	1,688,111	1,174,395	69.6	393,075	106,130	499,205	29.6	13,936	0.8	575
2000	1,916,537	1,259,219	65.7	490,894	142,225	633,119	33.0	24,195	1.3	4
2005	3,309,890	1,475,848	44.6	1,100,175	679,980	1,780,155	53.8	53,887	1.6	NA
2010	3,504,297	1,439,338	41.1	1,152,714	862,870	2,015,584	57.5	49,375	1.4	NA

자료출처

1. 통계청, 인구주택총조사보고서

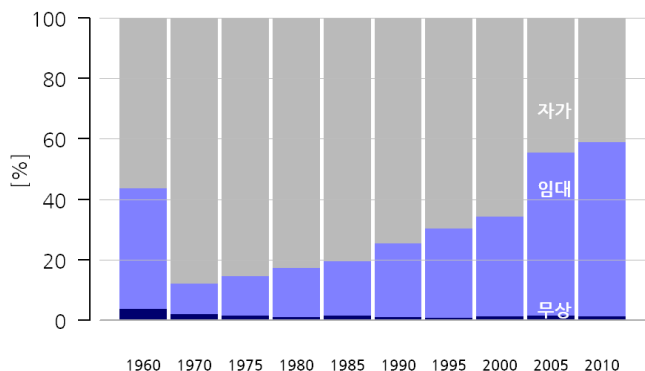


그림 3.1-7: 주택점유 비율

지속적인 주택공급과 주택보급률의 개선에도 불구하고 점점 더 많은 서울시민들이 자기가 소유하고 있는 집에 거주하기보다는 집을 빌려 거주하고 있다. 서울시민의 자가율(자기가 소유하고 있는 집에서 거주하는 비율)은 1960년 56.5%에서 지속적으로 증가하여 1980년대 중반까지 80%대를 유지하였으나, 1990년대로 접어들면서 오히려 감소하여 2010년 현재 41.1%이다. 한편 월세 및 전세를 포함한 임대주택에 사는 비율은 1970년 10.1%에서 꾸준히 증가하여 1990년에는 24.2%, 2000년에는 33%, 2010년에는 57.5%에 달했다. 서울에 거주하는 가구수의 약 60%가 임대주택에 거주하고 있다는 의미이다. 1990년대 자가율이 감소한 것은 이 기간의 주택가격 상승과 관계가 있는 것으로 보인다. 1990년대에 IMF 이후인 1998-1999년을 제외하고는 주택가격이 소비자 물가지수에 비해 크게 상승하여 많은 가구가 자가보다 전세를 선택한 결과로 해석된다. 2000년 임대주택에 사는 비율이 33.0%에서 2010년 현재 57.5%로 급증한 이유는 최근 주택가격 하락에 따라 구입시기를 미루거나, 구매력이 높은 주택가격을 따라가지 못하기 때문으로 보인다.

## 3.2 건축허가

## 3.2.1 구조별 건축허가

표 3.2-1 구조별 건축허가

단위: m<sup>2</sup>, %

연도	계	철근콘크리트조		조적조		목조		기타	
		면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
1957	610,788	131,091	21.5	234,340	38.4	245,357	40.2	NA	NA
1958	427,979	57,478	13.4	119,467	27.9	250,923	58.6	111	0.0
1959	969,946	204,421	21.1	420,161	43.3	345,364	35.6	NA	NA
1960	983,778	203,321	20.7	501,495	51.0	278,880	28.3	82	0.0
1961	828,030	341,886	41.3	392,133	47.4	93,661	11.3	350	0.0
1962	1,031,678	297,489	28.8	631,840	61.2	96,926	9.4	5,423	0.5
1963	1,404,954	364,287	25.9	982,750	69.9	54,513	3.9	3,404	0.2
1964	1,782,299	357,033	20.0	1,339,818	75.2	74,677	4.2	10,771	0.6
1965	2,196,385	510,121	23.2	1,536,474	70.0	81,229	3.7	68,561	3.1
1966	2,409,573	414,840	17.2	1,804,508	74.9	57,754	2.4	132,471	5.5
1967	2,275,552	514,087	22.6	1,484,544	65.2	41,337	1.8	235,584	10.4
1968	5,017,305	1,444,841	28.8	2,889,717	57.6	196,946	3.9	485,801	9.7
1969	4,257,855	2,096,355	49.2	1,625,013	38.2	35,259	0.8	501,228	11.8
1970	4,783,856	2,220,937	46.4	2,253,810	47.1	46,553	1.0	262,556	5.5
1971	3,783,656	1,754,143	46.4	1,833,981	48.5	18,017	0.5	177,515	4.7
1972	3,043,594	1,020,117	33.5	1,897,256	62.3	12,833	0.4	113,388	3.7
1973	5,106,312	1,528,783	29.9	3,287,958	64.4	4,268	0.1	285,303	5.6
1974	6,615,184	2,097,188	31.7	4,280,394	64.7	13,834	0.2	223,768	3.4
1975	7,359,927	3,116,326	42.3	4,059,974	55.2	14,103	0.2	169,524	2.3
1976	6,266,158	2,498,861	39.9	3,626,900	57.9	21,109	0.3	119,288	1.9
1977	6,640,521	1,848,643	27.8	4,662,679	70.2	21,935	0.3	107,264	1.6
1978	6,704,599	1,941,617	29.0	4,692,815	70.0	47,916	0.7	22,251	0.3
1979	5,325,767	2,462,007	46.2	2,845,866	53.4	13,084	0.2	4,810	0.1
1980	6,215,999	3,866,716	62.2	2,328,669	37.5	16,047	0.3	4,567	0.1
1981	5,960,558	4,431,415	74.3	1,511,949	25.4	15,786	0.3	1,408	0.0
1982	9,633,926	6,767,673	70.2	2,849,257	29.6	13,829	0.1	3,167	0.0
1983	12,360,705	8,446,842	68.3	3,890,794	31.5	3,328	0.0	19,741	0.2
1984	10,322,846	8,437,172	81.7	1,846,054	17.9	938	0.0	38,682	0.4
1985	10,171,599	8,169,296	80.3	1,994,686	19.6	2,111	0.0	5,506	0.1
1986	15,924,979	12,795,687	80.3	3,122,837	19.6	2,744	0.0	3,711	0.0
1987	12,393,592	9,748,288	78.7	2,616,991	21.1	8,766	0.1	19,547	0.2
1988	13,840,340	9,929,966	71.7	3,888,449	28.1	1,284	0.0	20,641	0.1
1989	17,782,650	13,342,879	75.0	4,428,261	24.9	1,286	0.0	10,224	0.1

연도	계	철근콘크리트조		조적조		목조		기타	
		면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
1990	21,019,906	14,500,352	69.0	6,509,075	31.0	3,196	0.0	7,283	0.0
1991	20,735,018	15,457,206	74.5	5,247,344	25.3	542	0.0	29,926	0.1
1992	18,071,000	13,058,083	72.3	4,802,629	26.6	732	0.0	209,556	1.2
1993	20,208,815	15,725,121	77.8	4,146,490	20.5	2,769	0.0	334,435	1.7
1994	15,023,567	13,064,057	87.0	1,852,233	12.3	2,540	0.0	104,737	0.7
1995	18,966,956	16,750,071	88.3	2,154,570	11.4	1,578	0.0	60,737	0.3
1996	19,642,181	18,230,537	92.8	1,298,768	6.6	3,891	0.0	108,985	0.6
1997	13,055,434	12,460,679	95.4	499,796	3.8	1,266	0.0	93,693	0.7
1998	5,873,429	5,780,187	98.4	45,794	0.8	3,514	0.1	43,934	0.7
1999	7,607,735	7,445,368	97.9	39,001	0.5	2,739	0.0	120,627	1.6
2000	11,031,121	10,750,210	97.5	38,795	0.4	1,427	0.0	240,689	2.2
2001	15,755,218	15,495,159	98.3	27,123	0.2	1,400	0.0	231,536	1.5
2002	28,192,014	26,208,084	93.0	129,157	0.5	5,380	0.0	1,068	0.0
2003	27,402,024	26,281,966	95.9	140,840	0.5	57,457	0.2	NA	NA
2004	11,959,615	11,366,637	95.0	118,807	1.0	5,818	0.0	NA	NA
2005	24,085,657	14,446,559	60.0	6,353,259	26.4	4,116	0.0	NA	NA
2006	31,694,843	29,969,812	94.6	210,202	0.7	14,712	0.0	91,803	0.3
2007	47,660,684	46,278,675	97.1	289,102	0.6	20,907	0.0	18,325	0.0
2008	14,432,458	13,779,706	95.5	185,586	1.3	15,459	0.1	856	0.0
2009	8,499,572	7,885,740	92.8	156,282	1.8	14,783	0.2	1,954	0.0
2010	49,549,715	47,809,800	96.5	149,046	0.3	11,762	0.0	47,917	0.1
2011	81,334,155	80,062,737	98.4	135,135	0.2	10,224	0.0	NA	NA

자료출처

1. 1957년~1999년의 자료 : 서울시, 서울통계연보
2. 2000년~2011년의 자료 : 서울시, 서울통계 (주제별-주택건설-주택건설-건축-건축허가)  
([http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S8111.jsp?cot=017&sr\\_l\\_dtl=10326&mnu\\_dtl=10359](http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S8111.jsp?cot=017&sr_l_dtl=10326&mnu_dtl=10359))

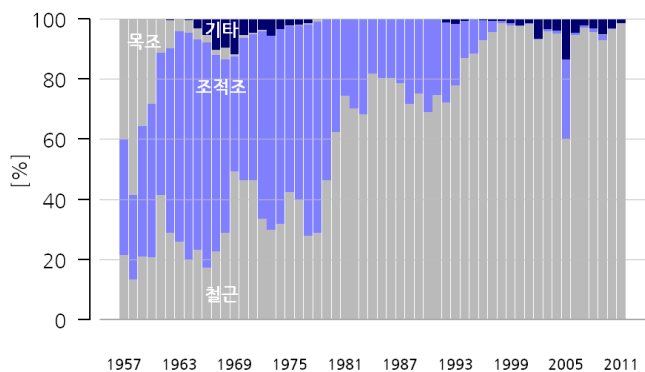


그림 3.2-1: 구조별 건축허가면적 비율

표 3.2-1 은 서울의 건물구조의 변화를 보여주고 있다. 표의 자료는 면적을 기준으로 한 것으로서 건물의 동수와는 일치하지 않지만, 경제수준의 향상과 건축자재의 이용가능성에 따라 서울의 건물들은 전통적인 목조구조를 1960년대에는 벽돌건물(조적조)로 대체하였고, 이어서 1980년대에 들어선 이후로는 철근 콘크리트로 대체하여 가는 과정을 보여주고 있다. 1950년대까지는 목조건물의 신축이 많이 이루어졌지만, 1960년대 들어 목조건물 공급은 급속히 감소하여 면적을

기준으로 전체 건물의 5% 정도를 차지하다가 1960년대 후반에 들어서는 1% 이하로 비중이 낮아졌으며, 1980년대에 들어서는 목조는 거의 100% 채택되지 않았다. 1960년대 초반에는 조적조가 목조를 대체하여 대표적인 건축구조로 자리잡았으며, 1964년에는 건축허가 건물면적의 75%까지 목조건물이 점유하게 되었다. 그러나 1970년대 들어서는 조적조와 함께 철근콘크리트 건물이 많이 건립되기 시작하였으며, 1980년을 기점으로 철근콘크리트 구조물의 건축이 조적조보다 많아지면서 이후 대부분의 건물은 철근구조물로 건설되었다. 특히 1990년 후반부터는 신축건물면적의 90% 이상이 철근콘크리트를 채택하고 있다. 2000년대에 들어서도 2005년도에만 조적조 건축허가 면적이 26.4%로 갑자기 급증한 때를 제외하고는 신축건물 면적의 90% 이상이 철근콘크리트를 채택하고 있으며, 2011년 현재 98.4%가 철근콘크리트를 채택하고 있다. 2005년도에 조적조 건축허가 면적이 갑자기 급증한 것은 신축건물에 대한 건축허가가 아닌 99%가 기존의 조적조 건물에 대한 증축, 개축, 이전, 수선 및 용도변경으로 인해 건축허가 면적이 급증한 것으로 나타났다. 앞서 언급된 바와 같이 이상의 자료들은 건축면적을 기준으로 한 것이기 때문에 건물의 동수와는 차이가 있다. 철근콘크리트와 건축되는 건물이 주로 대형인 점을 감안하면, 철근콘크리트 구조의 구성비는 실제 건물동수를 기준으로 할 때보다 높게 나타난 것으로 해석된다.

### 3.2.2 용도별 건축허가

표 3.2-2 용도별 건축허가 1

단위: m<sup>2</sup>

연도	총계	주택	공동주택	주택사무실 병용점포	점포	차고	여관 숙박소	창고	요리 음식점	육탕
1966	2,409,573	959,009	72,409	189,354	69,741	7,955	27,358	154,993	11,344	13,875
1967	3,275,552	1,742,680	41,904	328,558	102,861	7,533	32,605	105,007	4,859	21,771
1968	5,017,305	2,450,001	259,075	409,844	193,743	9,219	205,430	108,225	9,526	41,778
1969	4,257,855	1,509,485	210,810	735,894	209,784	33,532	82,369	79,178	19,543	61,533
1970	4,783,856	1,966,435	469,444	519,710	105,600	6,257	209,734	55,244	1,958	40,130
1971	3,783,656	1,632,528	578,588	520,835	95,005	32,183	38,367	49,251	2,269	47,814
1972	3,043,594	1,685,146	95,550	308,439	84,631	11,874	6,178	62,695	1,401	34,423
1973	5,106,312	2,924,896	464,002	414,780	169,910	11,433	139,200	84,333	1,732	59,518
1974	5,932,094	3,491,121	935,747	75,894	115,225	8,062	259,830	100,491	12,453	14,321
1975	7,359,927	3,168,812	1,818,506	963,303	153,155	2,469	34,356	102,971	21,745	14,383
1976	6,266,158	2,411,678	921,172	1,003,855	320,380	4,518	304,146	96,066	27,889	10,795
1977	6,640,521	3,418,325	480,847	1,191,682	350,620	5,270	55,481	88,624	23,337	8,330
1978	6,704,599	2,991,029	1,269,092	740,743	322,685	10,151	77,327	57,098	149,495	28,226
1979	5,325,767	1,394,658	1,016,193	970,083	485,237	14,810	122,705	59,416	64,027	23,236
1980	6,215,999	1,176,556	1,164,736	1,530,915	807,901	5,910	105,466	36,788	76,440	22,051

표 3.2-3 용도별 건축허가 1(표계속)

단위: m<sup>2</sup>

연도	사무소 은행	극영화관	시장	공장	위험물품 저장고	관공서	학교	병원 진료소	교회	기타
1966	172,011	4,241	30,574	295,915	6,944	NA	211,757	46,351	22,984	112,758
1967	165,755	9,659	20,276	318,815	2,858	786	233,783	31,334	31,601	72,907
1968	408,285	49,582	67,103	338,892	9,596	14,753	294,626	54,651	31,751	61,225

연도	사무소 은행	극영화관	시장	공장	위험물품 저장고	관공서	학교	병원 진료소	교회	기타
1969	245,007	43,663	94,386	273,000	17,098	NA	149,757	56,419	28,752	407,645
1970	85,164	6,349	341,458	304,768	6,758	1,232	132,731	123,630	59,893	347,361
1971	19,946	10,962	143,357	223,324	3,402	3,387	122,095	54,055	35,278	171,010
1972	101,980	7,474	49,590	264,475	4,144	NA	188,533	23,924	25,600	87,537
1973	132,200	NA	36,706	374,776	480	1,343	99,307	35,049	38,787	117,860
1974	234,419	7,994	70,737	239,442	1,899	2,878	101,678	37,860	42,676	179,367
1975	464,194	4,675	70,427	189,012	1,380	1,010	122,713	59,566	55,433	111,817
1976	438,213	NA	92,485	317,934	3,436	NA	77,756	34,946	86,535	114,354
1977	421,001	140	55,595	75,663	1,141	1,909	160,981	68,159	91,179	142,237
1978	371,256	225	33,202	90,200	1,246	387	174,627	117,607	88,136	181,867
1979	365,689	NA	48,801	23,764	990	11,086	123,160	103,565	111,452	386,895
1980	616,549	NA	73,136	23,896	2,378	23,712	130,000	90,109	125,220	204,236

주

1. 1966년부터 1980년까지의 용도별 건축허가 면적 자료이며 세분화된 하부 항목을 가지고 있어 1980년도까지 자료만을 따로 기록

자료출처

1. 서울시, 서울통계연보

## 표 3.2-4 용도별 건축허가2

단위: m<sup>2</sup>, %

연도	계	주거용		공업용		상업용		기타	
		면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
1981	5,960,558	2,880,432	48.3	51,282	0.9	2,471,008	41.5	557,836	9.4
1982	9,633,926	6,518,898	67.7	75,339	0.8	2,588,800	26.9	450,889	4.7
1983	12,360,705	7,011,646	56.7	122,401	1.0	4,647,098	37.6	579,560	4.7
1984	10,322,846	5,315,360	51.5	70,599	0.7	4,121,172	39.9	815,715	7.9
1985	10,171,599	6,080,523	59.8	61,260	0.6	3,515,880	34.6	513,936	5.1
1986	15,924,979	10,684,713	67.1	167,574	1.1	4,117,782	25.9	954,910	6.0
1987	12,393,592	6,636,787	53.6	179,092	1.4	4,896,253	39.5	681,460	5.5
1988	13,840,340	7,205,153	52.1	149,773	1.1	5,955,635	43.0	529,779	3.8
1989	17,782,650	7,866,655	44.2	55,552	0.3	9,213,006	51.8	647,437	3.6
1990	21,019,906	11,784,431	56.1	80,394	0.4	8,267,801	39.3	887,280	4.2
1991	20,735,018	11,111,968	53.6	150,173	0.7	8,688,874	41.9	784,003	3.8
1992	18,071,000	11,273,599	62.4	109,780	0.6	5,185,248	28.7	1,502,373	8.3
1993	20,208,815	12,512,544	61.9	63,259	0.3	6,734,521	33.3	898,491	4.4
1994	15,023,567	7,624,645	50.8	113,667	0.8	6,293,716	41.9	991,539	6.6
1995	18,966,956	10,464,166	55.2	205,354	1.1	6,590,409	34.7	1,707,027	9.0
1996	19,642,181	11,048,943	56.3	405,089	2.1	6,620,425	33.7	1,567,724	8.0
1997	13,055,434	6,361,262	48.7	238,814	1.8	4,803,255	36.8	1,652,103	12.7
1998	5,873,429	3,141,632	53.5	15,054	0.3	1,774,278	30.2	942,465	16.0
1999	7,607,735	5,309,103	69.8	105,557	1.4	1,351,862	17.8	841,213	11.1
2000	11,031,121	6,734,701	61.1	261,135	2.4	3,216,780	29.2	818,505	7.4



연도	계	주거용		공업용		상업용		기타	
		면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
2001	15,755,218	9,007,707	57.2	537,129	3.4	4,631,797	29.4	1,578,585	10.0
2002	28,192,014	13,440,576	47.7	762,106	2.7	11,436,044	40.6	2,553,288	9.1
2003	27,402,024	11,914,818	43.5	1,399,566	5.1	11,054,616	40.3	3,033,024	11.1
2004	11,959,615	3,012,464	25.2	1,018,238	8.5	5,892,226	49.3	2,036,687	17.0
2005	24,085,657	6,087,500	25.3	510,049	2.1	12,323,078	51.2	5,165,030	21.4
2006	31,694,843	9,174,623	28.9	581,607	1.8	17,988,185	56.8	3,950,428	12.5
2007	47,660,684	5,696,011	12.0	1,054,278	2.2	34,690,232	72.8	6,220,163	13.1
2008	14,432,458	2,932,249	20.3	1,341,140	9.3	6,548,128	45.4	3,610,940	25.0
2009	8,499,572	1,878,711	22.1	235,689	2.8	4,479,614	52.7	1,905,558	22.4
2010	49,549,715	3,212,854	6.5	1,353,788	2.7	35,727,461	72.1	9,255,612	18.7
2011	81,334,155	3,597,039	4.4	836,828	1.0	68,413,331	84.1	8,486,957	10.4

## 자료출처

1. 1981년~1999년의 자료 : 서울시, 서울통계연보
2. 2000년~2011년의 자료 : 서울시, 서울통계 (주제별-주택건설-주택건설-건축-건축허가)  
([http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S111.jsp?cot=017&sr\\_l\\_dtl=10326&mnu\\_dtl=10359](http://stat.seoul.go.kr/jsp/WWS8/WWS8S111.jsp?cot=017&sr_l_dtl=10326&mnu_dtl=10359))

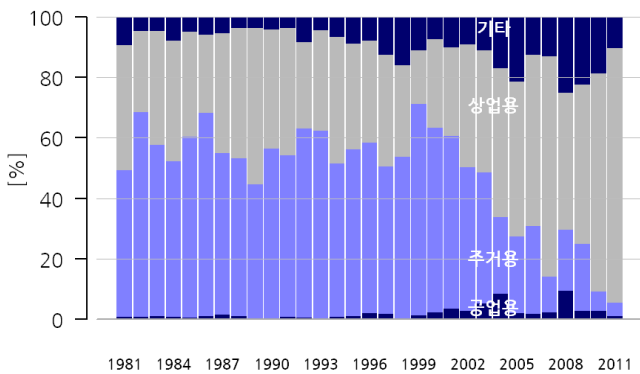


그림 3.2-2: 용도별 건축허가면적 비율

서울에서 매년 허가된 건축물의 면적은 기복은 있었지만 1980년대 이래 대체적으로 증가 추세에 있다. 1981년 약 600만 평방미터 이었던 건축허가 면적은 1983년 이후 1,000만 평방미터를 넘어섰고, 1990년대 초반에 이르러는 2,000만 평방미터를 초과하였고, 그 이후 약간의 기복을 보이다가 IMF의 영향으로 1998년에는 580만 평방미터로 급감하기도 하였다. 그러나 2000년 다시 1,000만 평방미터를 넘어서서 2005년에는 2,400만 평방미터를 상회하였으며, 이후 2008~2009년을 제외하고는 지속적으로 증가하여 2011년에는 8,100만 평방미터에 이르렀다.

이들 건축허가 면적이 어떠한 용도로 구성되었는가를 주거용, 공업용, 상업용, 기타용도로 나누어 나타낸 것이 표 3.2-4이다. 1981년 이후 자료에 의하면, 전체 건축허가 건수 가운데 주거용이 차지하는 비율은 1999년 69.8%로 가장 높았으며, 대체로 50%를 넘고 있다. 그러나 1989년에는 주택건설이 44.2%에 머무른 반면, 상업용 건물의 건축허가가 51.8%로 주택이외의 건축물의 건축허가가 주택을 앞질렀다. 이는 1980년대 후반 주택시장 과열에 대한 정부의 부동산 투기억제 대책으로 주거용 건축허가 면적이 상대적으로 감소한데서 나타나는 결과이다. 1990년 이후 전체 건축허가 건수 가운데 주거용이 차지하는 비율이 50%대를 유지하고 있었으나, 2004년 건축허가 건수 가운데 주거용이 차지하는 비율이 25.4%로 감소하였으며, 이후 지속적으로 감소하기 시작하여 2011년 현재 주거용이 차지하는 비율은 4.4%로 급감하였다. 반면, 상업용 건축허가 건수가 차지하는 비율은 2004년 49.3%에서 지속적으로 증가하기 시작하여 2011년 현재 84.1%에 이르렀다. 이는 부동산경기 침체로 인해 주거용 건축허가 면적이 상대적으로 많이 감소하여 생긴 현상으로 보인다.

## 3.3 주택재개발

표 3.3-1 주택재개발지정

단위: 개, m<sup>2</sup>, 동

연도	구역수	면적	정비건물	건립가구	공공임대
합계	462	19,412,353	154,769	361,839	64,128
1973	143	8,064,070	63,849	131,210	22,909
1975	7	264,556	2,270	4,506	1,223
1981	8	195,218	1,759	3,524	220
1982	3	112,818	1,001	3,094	159
1984	9	236,908	2,935	6,433	846
1985	13	316,070	2,910	7,480	922
1987	13	356,584	2,380	8,001	1,175
1988	3	97,169	1,309	3,594	1,706
1989	8	393,390	3,957	11,283	3,158
1990	2	40,893	344	1,414	621
1991	7	430,467	4,208	10,995	3,063
1992	14	535,067	5,336	16,129	4,303
1993	10	463,158	4,106	11,911	2,706
1994	10	285,559	2,212	7,022	1,418
1995	9	441,247	5,393	9,688	1,427
1996	9	206,226	1,711	4,322	100
1997	1	57,694	519	1,168	0
1998	9	192,651	1,401	4,146	361
1999	14	356,786	3,561	6,890	647
2000	11	206,701	2,860	4,142	136
2001	12	360,992	2,332	5,894	285
2002	3	101,417	1,152	1,626	49
2003	9	242,005	1,880	4,343	702
2004	4	195,131	909	3,457	530
2005	16	629,795	4,245	11,104	1,857
2006	21	782,954	5,405	14,188	2,256
2007	42	1,658,138	11,172	28,434	4,769
2008	21	881,844	5,304	15,009	2,433
2009	20	997,438	6,084	15,517	3,371
2010	11	309,408	2,265	5,315	776

## 자료출처

1. 서울시, 주택국  
([http://spp.seoul.go.kr/silguk/housing/material\\_new/nmaterial\\_statis.jsp](http://spp.seoul.go.kr/silguk/housing/material_new/nmaterial_statis.jsp))

서울의 주택재개발은 일제강점기와 한국동란 그리고 1960년대 급속한 도시화에 따른 무허가 불량주택지를 정비할 목적으로 1960년대부터 시작되어 1973년 주택개발촉진에 관한 임시조치법의 제정을 계기로 본격적으로 전개되었다. 표

3.3-1은 1973년부터 주택재개발 사업에 관한 구역지정과 사업실적을 보여주고 있다. 1973년에는 ‘주택개량촉진에 관한 임시조치법’이 제정되면서 143개 구역에 이르는 대대적인 주택재개발 사업구역의 지정이 있었으며, 그 이후 매년 지속적으로 사업구역을 지정하여 2010년 현재 총 사업구역은 462개 구역에 이르렀고, 면적으로는 약 1,940만 평방미터에 이르고 있다. 이들 구역에서 철거된 기존 건물은 약 15만 5천 호에 이르며, 신축된 주택은 약 36만 호에 이르고 있다. 재개발 사업을 통해 공공임대주택은 64,128호가 공급되었다. 주택재개발에 의한 주택건설은 주로 아파트 형태로 이루어졌으며, 전체 건설주택의 17.2%가 공공임대주택으로 제공되었다.